

主要都市の高度利用地地価動向報告

～地価LOOKレポート～

【第35回】平成28年第2四半期（平成28年4月1日～平成28年7月1日）の動向

平成28年8月

国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課

目次

調査の概要	1
調査結果	2
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)	3
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別)	4
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別)	8
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
熊本県	66
鹿児島県	67
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）

- ※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 2 四半期(4/1~7/1)の主要都市・高度利用地 100 地区における地価動向は、上昇が 88 地区(前回 89)、横ばいが 12 地区(前回 10)、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 88 地区のうち、74 地区が 0-3%の上昇。住宅系 1 地区(「宮の森」(札幌市))及び商業系 10 地区(「駅前通」(札幌市)、「中央 1 丁目」(仙台市)、「日本橋」(東京都中央区)、「新宿三丁目」(東京都新宿区)、「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 3 地区(「銀座中央」(東京都中央区)、「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。
- 今回の地価動向は、東京圏のうち 5 地区(「番町」(東京都千代田区)、「虎ノ門」(東京都港区)、「渋谷」(以上、東京都渋谷区)、「上野」(東京都台東区))で上昇率が縮小し、2 地区(「青海・台場」(東京都江東区)、「元町」(横浜市))で横ばいに転じた。
なお、今回の調査では、熊本地震(平成 28 年 4 月)によって震災の直接的な影響を受けて市場に空白期間が生じ、調査を休止した 1 地区(「下通周辺」(熊本市))においても調査を行ったが、変動率は横ばい(0%)であった。

2. 圏域別

- 三大都市圏(77)のうち、
 - ・ 東京圏(43)では上昇が 39 地区(前回 41)、横ばいが 4 地区(前回 2)となり、約 9 割の地区が上昇となった。上昇地区が 2 地区減少し、横ばい地区が 2 地区増加した。
 - ・ 大阪圏(25)では、上昇が 24 地区(前回 24)、横ばいが 1 地区(前回 1)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 13 回連続で全ての地区で上昇となった。
- 地方圏(23)では、上昇が 16 地区(前回 15)、横ばいが 7 地区(前回 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 29 地区(前回 28)、横ばいが 3 地区(前回 4)となり、約 9 割の地区が上昇となった。新たに上昇率が拡大した地区は、1 地区(「南草津駅周辺」(草津市))で 0-3%の上昇となった。
- 商業系地区(68)では、上昇が 59 地区(前回 61)、横ばいが 9 地区(前回 6)となり、8 割超の地区が上昇となった。新たに上昇率が拡大した地区は、1 地区(「銀座中央」(東京都中央区))で 6%以上の上昇となり、1 地区(「中央 1 丁目」(仙台市))で 3-6%の上昇となった。

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)

四半期	上昇			横ばい	下落					横計	
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上		
19年第4	5 (5.0%)	47 (47.0%)	35 (35.0%)	11 (11.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)
28年第1	2 (2.0%)	16 (16.2%)	71 (71.7%)	10 (10.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	99 (100.0%) (注6)
28年第2	3 (3.0%)	11 (11.0%)	74 (74.0%)	12 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)

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

※数字は地区数、()はその割合

※ は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、

は、2番目に地区数の多い変動率区分

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

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

(注3) 対象地区を1地区変更した(地方圏の商業系地区1地区)。

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

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

(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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
28年第1	0 (0.0%)	8 (18.6%)	33 (76.7%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
28年第2	1 (2.3%)	2 (4.7%)	36 (83.7%)	4 (9.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)

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

※数字は地区数、()はその割合

※ は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、

は、2番目に地区数の多い変動率区分










(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

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

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

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

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%)	17 (43.6%)	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%)
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%)
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%)
28年第2	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%)


大阪圏


(注2)

(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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)	
28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%)	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)
28年第2	0 (0.0%)	5 (21.7%)	11 (47.8%)	7 (30.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)

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

※数字は地区数、()はその割合

※ は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、

は、2番目に地区数の多い変動率区分

(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%)	
28年第1	0 (0.0%)	2 (6.3%)	26 (81.3%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
28年第2	0 (0.0%)	1 (3.1%)	28 (87.5%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	

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

※数字は地区数、()はその割合

※ は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、

は、2番目に地区数の多い変動率区分

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

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

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

(注5) 対象地区を12地区廃止した。

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%)	
28年第1	2 (3.0%)	14 (20.9%)	45 (67.2%)	6 (9.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	67 (100.0%) (注6)	
28年第2	3 (4.4%)	10 (14.7%)	46 (87.6%)	9 (13.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	

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

※数字は地区数、()はその割合

※ は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、

は、2番目に地区数の多い変動率区分

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

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

(注3) 対象地区を1地区変更した(地方圏の商業系地区1地区)。

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

(注5) 対象地区を38地区廃止した。

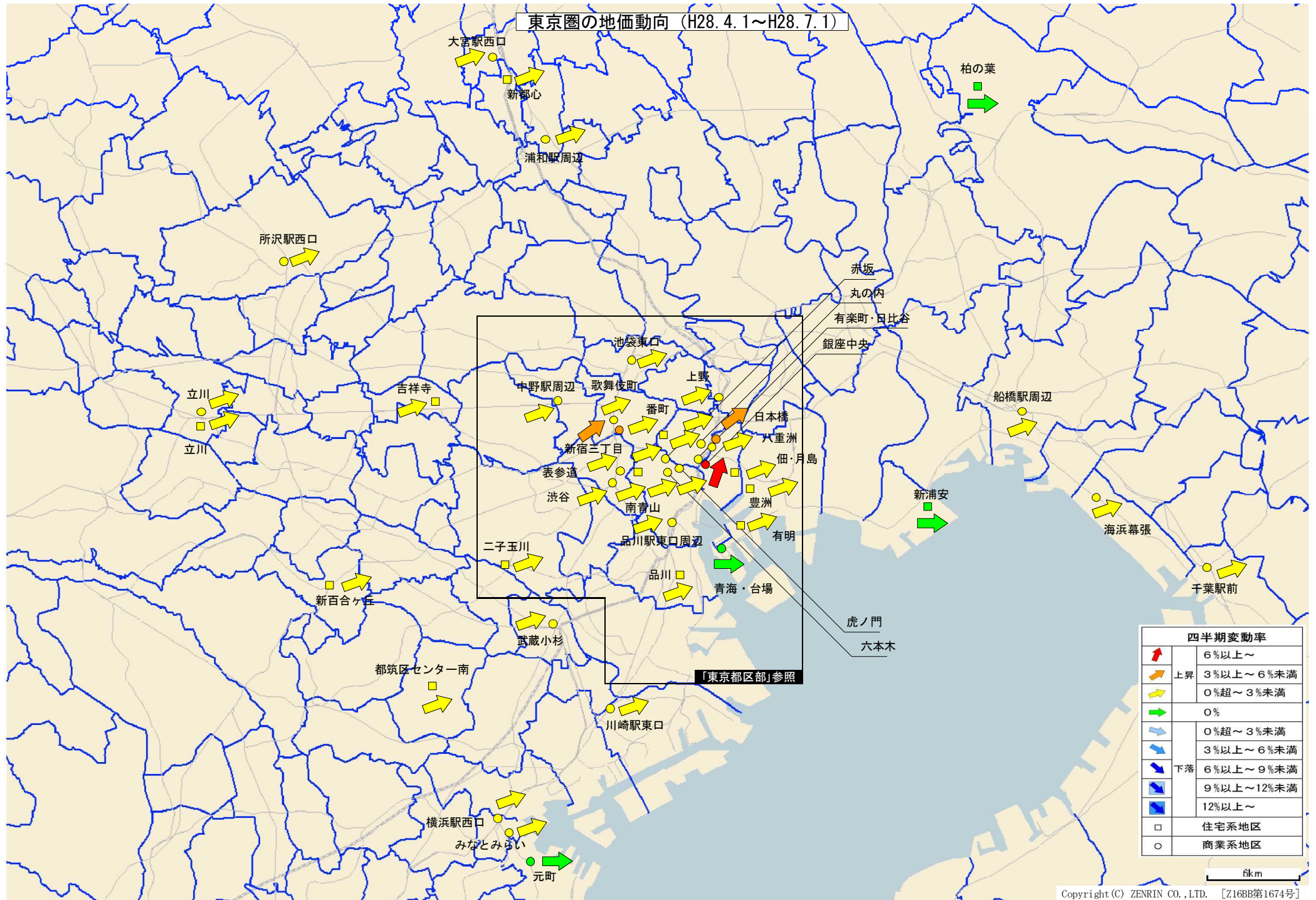
(注6) 対象地区を1地区変更した(地方圏の商業系地区1地区)。また、1地区(下通周辺)を除いて集計している。

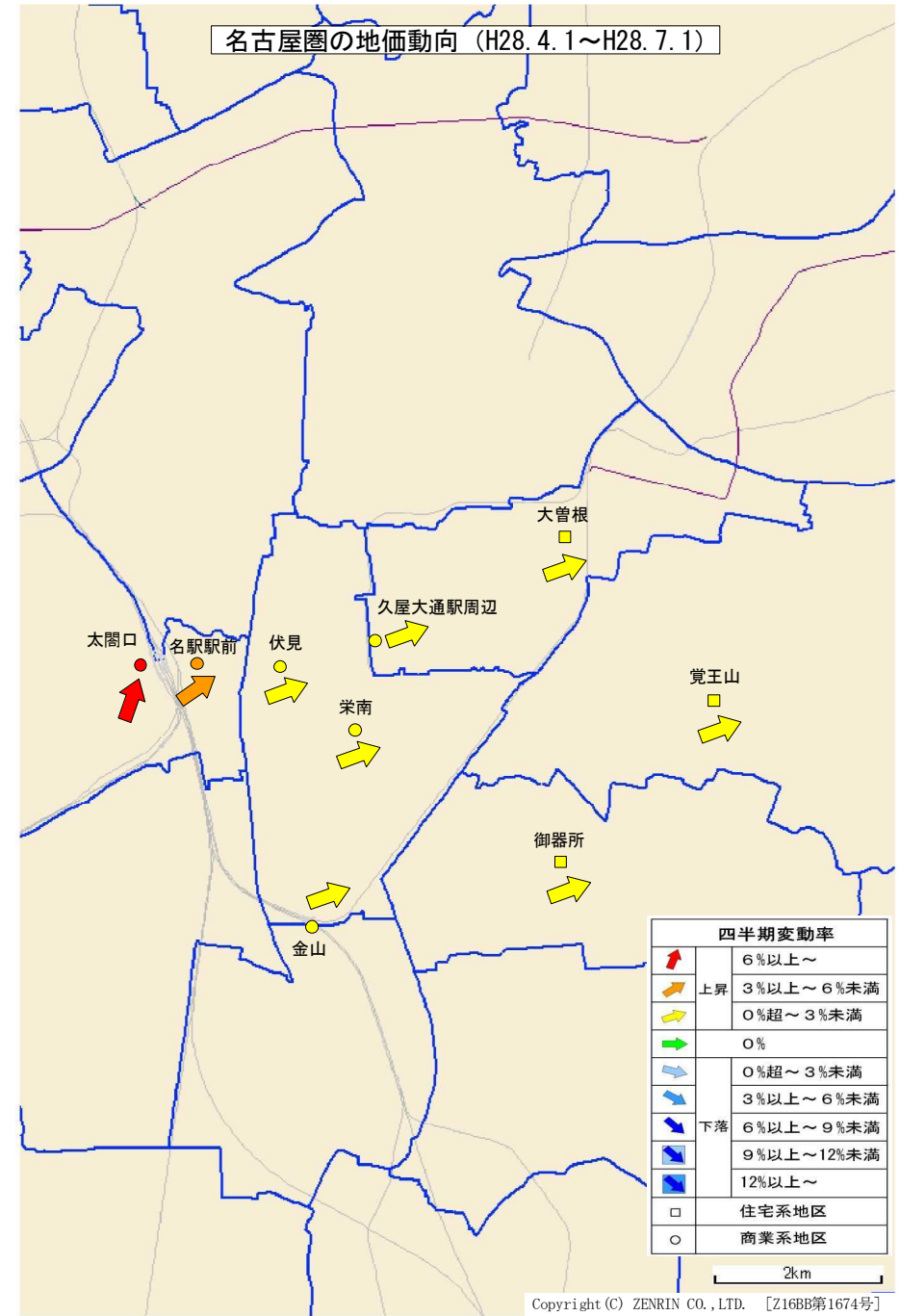
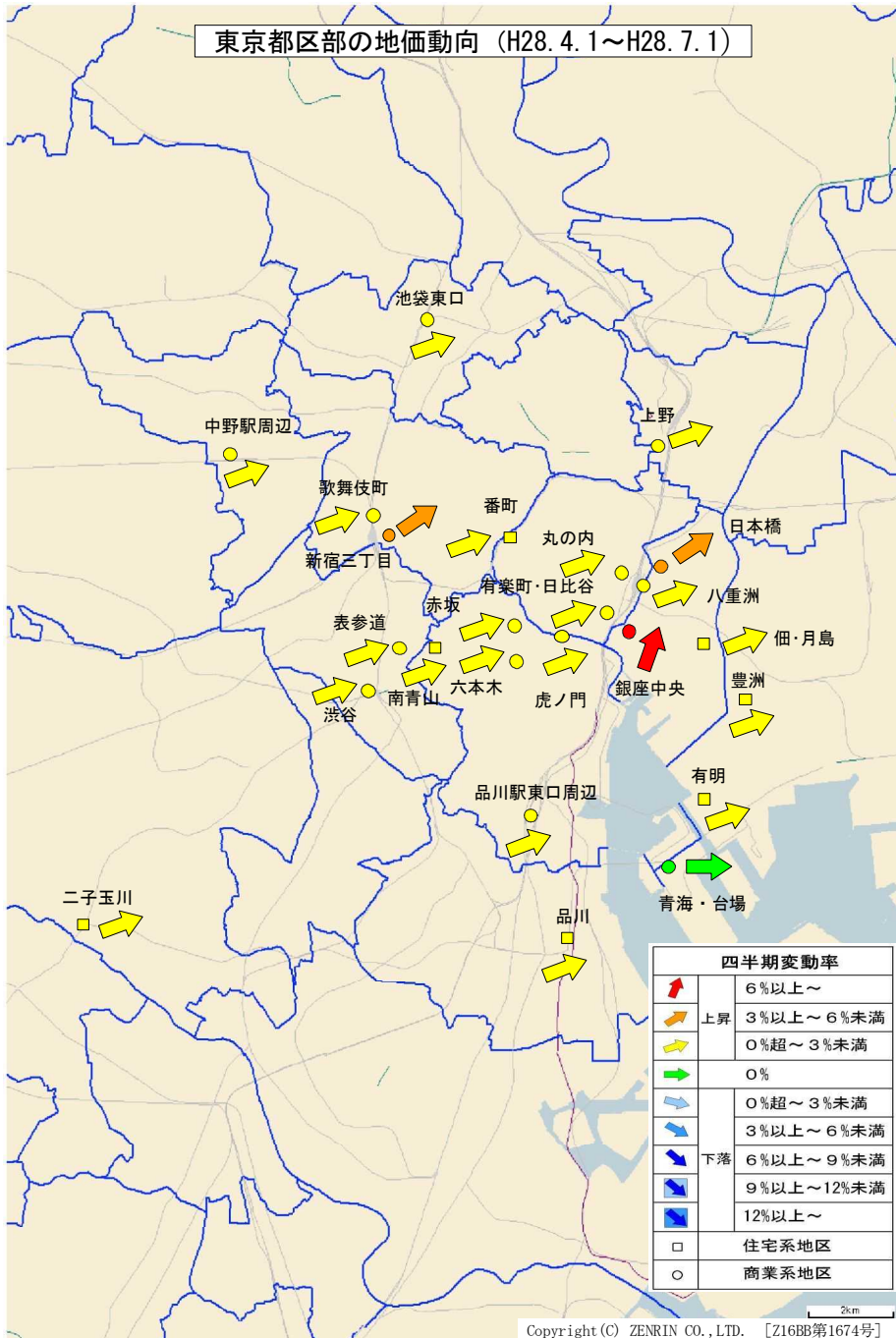
地区毎の総合評価(変動率)推移

- 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

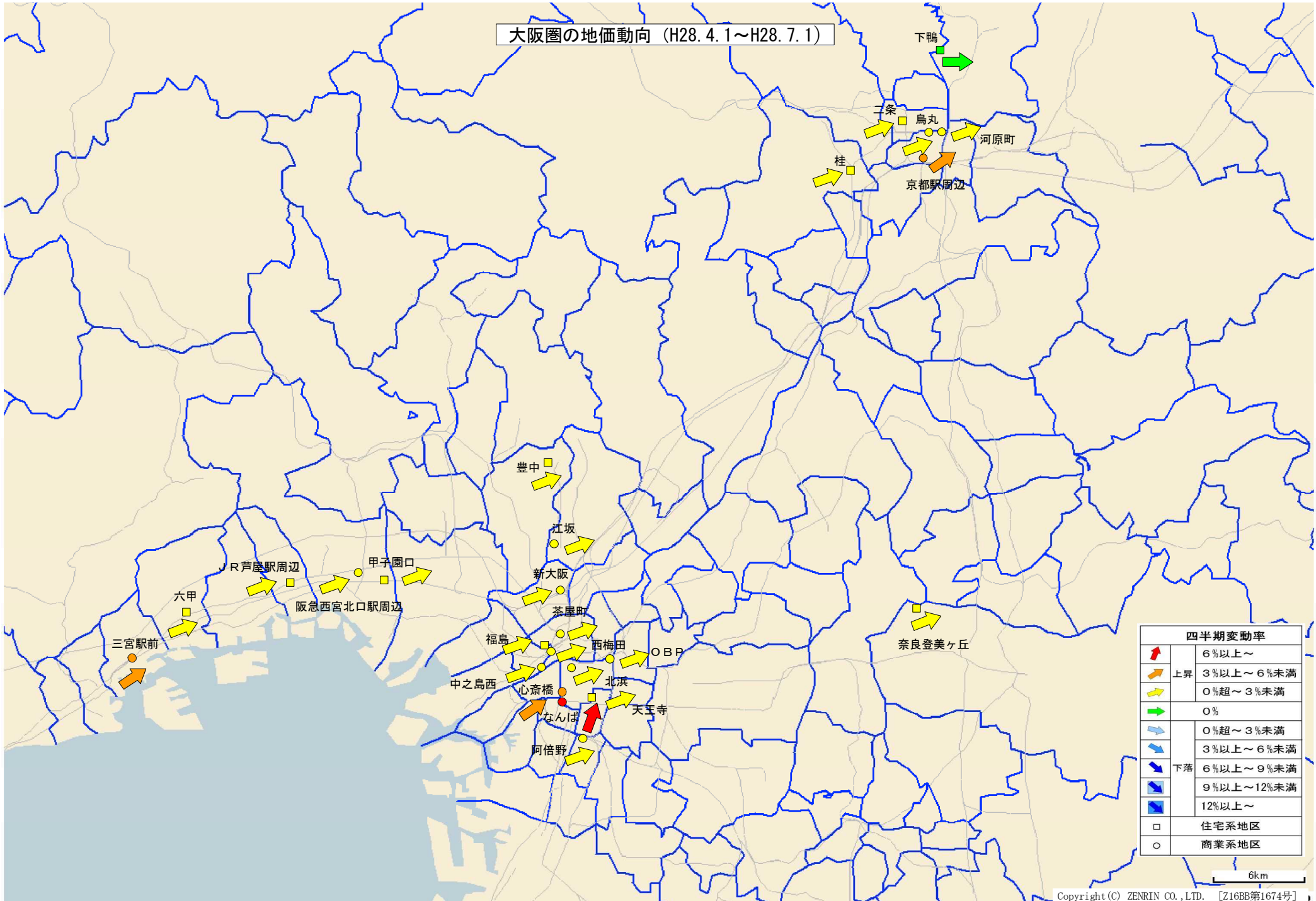
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H27.7/1~ H27.10/1 総合評価	H27.10/1~ H28.1/1 総合評価	H28.1/1~ H28.4/1 総合評価	H28.4/1~ H28.7/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H27.7/1~ H27.10/1 総合評価	H27.10/1~ H28.1/1 総合評価	H28.1/1~ H28.4/1 総合評価	H28.4/1~ H28.7/1 総合評価
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	地方	➡	➡	➡	➡	東京都	区部	港区	商業	六本木	東京	➡	➡	➡	➡
	札幌市	中央区	商業	駅前通	地方	➡	➡	➡	➡		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	H27.7/1~ 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	H28.4/1~ H28.7/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	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	H28.4/1~ H28.7/1 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	➡	➡	➡	➡	香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	地方	➡	➡	➡	➡		
	京都市	中京区	住宅	二条	大阪	➡	➡	➡	➡	愛媛県	松山市		商業	一番町	地方	➡	➡	➡	➡		
	京都市	中京区	商業	河原町	大阪	➡	➡	➡	➡	福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	地方	➡	➡	➡	➡		
	京都市	中京区	商業	烏丸	大阪	➡	➡	➡	➡		福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		
	京都市	左京区	住宅	下鴨	大阪	➡	➡	➡	➡		熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	地方	➡	➡	-	➡	
	京都市	西京区	住宅	桂	大阪	➡	➡	➡	➡	鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	地方	➡	➡	➡	➡		
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	大阪	➡	➡	➡	➡	沖縄県	那覇市		商業	県庁前	地方	➡	➡	➡	➡		
大阪府	大阪市	北区	商業	茶屋町	大阪	➡	➡	➡	➡												





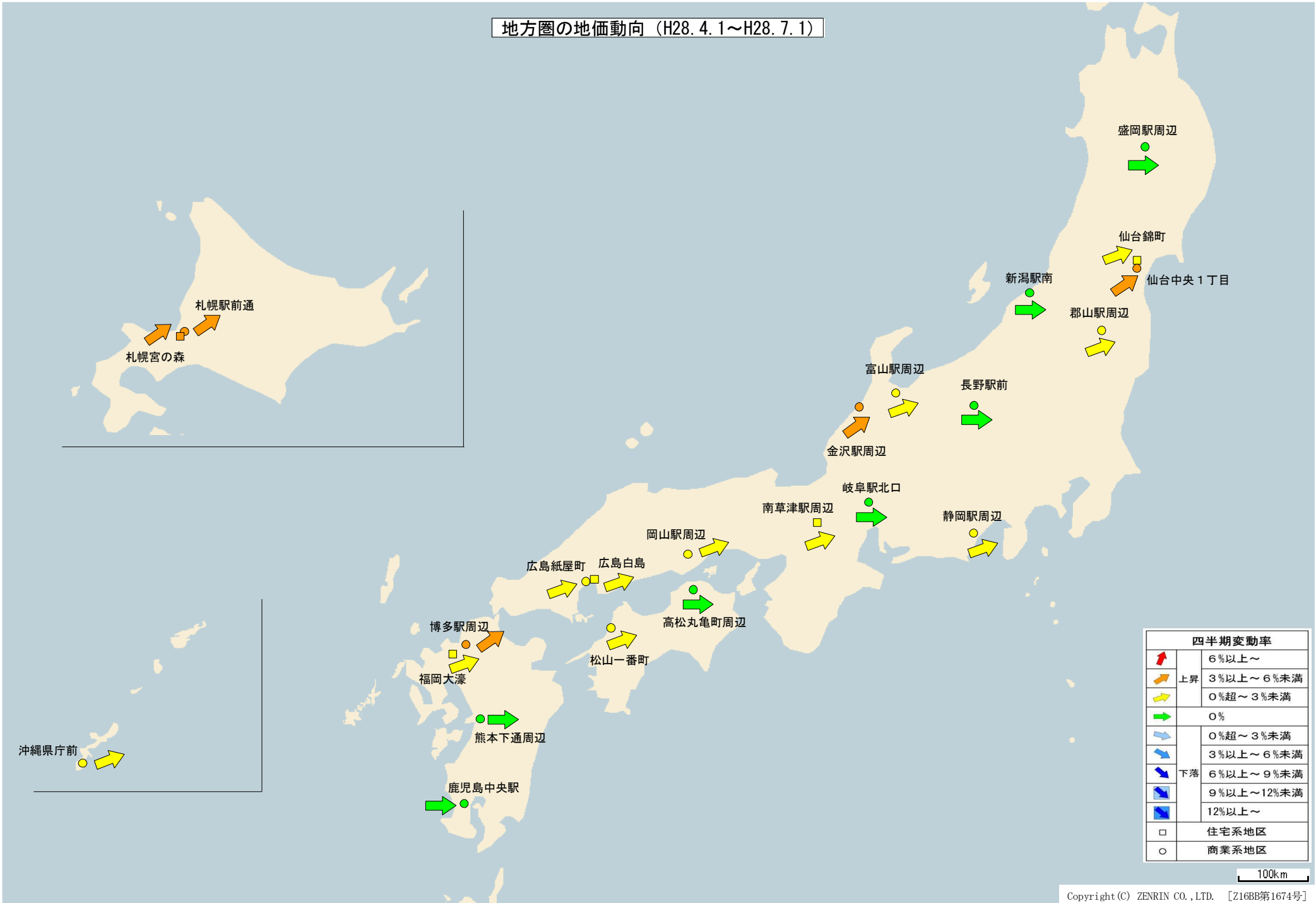
大阪圏の地価動向 (H28. 4. 1~H28. 7. 1)



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

6km

地方圏の地価動向 (H28. 4. 1~H28. 7. 1)












各地区の詳細情報

各地区の詳細情報の見方

1. 調査項目の説明（再掲）

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

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

2. 詳細項目の動向

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



3区分の凡例 △ : 上昇・増加、 □ : 横ばい、 ▽ : 下落・減少

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



3. 鑑定評価員のコメント

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



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 市内の人口増加が中央区に集中するなか、デベロッパーは立地に優れた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、マンション分譲価格の上昇が継続している。中央区のなかでも当地区は、古くから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、マンション分譲価格の上昇期においてもエンドユーザーの需要は引き続き旺盛である。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。	将来地価動向 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、市内でも名声の高い競争力を有する立地であるなどエンドユーザーからの需要が長期安定的に見込まれるため、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						札幌市営地下鉄東西線の西28丁目駅から徒歩圏の高級住宅地域内に集積した中高層マンション地区。									



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 当地区では、大手IT企業等を中心に道内外のテナントを問わず安定した賃貸需要が見られ、地下歩行空間の開通により札幌駅から大通公園間の歩行者動線が強化されたことでオフィスビルの競争力が高まっており、稼働率及び募集賃料ともに上昇傾向にある。特に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引き続き強く、取引利回りも低下傾向にある。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いており、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。	将来地価動向 当地区では、高スペックビルが集積しオフィス賃貸市場は安定的に推移し、近時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とした新規開発・リブランドが続いているなど、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						札幌市営地下鉄南北線さっぽろ駅周辺。JR札幌駅の南側に位置し、駅前通りを中心として中高層の事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。									



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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									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。また、当地区周辺の既存中心商業地においても、昨年末から今年3月にかけてオフィスビル、時間貸駐車場等の事業用不動産の取引が一定程度見られたことから、現在は物件の供給、取引件数ともやや減少し一段落している状況であるものの、売買・賃貸市場ともに底堅い需要が続いている。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。	
					(前期)  0% (横ばい)	□	□	▽	▽	□	□	□	□		将来地価動向 当地区は、小売・飲食店舗を主とする盛岡駅前の熟成した商業地域であり、通勤・通学者及び観光客などを中心とした客足の流れが多いことから、これらの立地条件を活かした中心商業地における優位性は高い。一方、地区内及び周辺地区では開発適地がないことから新規開発の動きも特に見られず、また、県内景気も足踏み状況が依然として続いていることから地価を反転させるような状況にはなく、当地区における将来の地価動向は当面横ばい傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR盛岡駅東口周辺の中高層店舗ビル等が建ち並ぶ商業地区。		



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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									地価動向 市内マンションの分譲価格は、建築費及び素地価格の高騰などの影響により、引き続き上昇傾向であるが、販売スピードは鈍化してきている。東日本大震災以降、分譲価格の極端な上昇が続いており、追従できるエンドユーザーが減少している模様である。ただし、マンション素地の供給は極めて少なく、適正な事業採算の見込める素地に対するデベロッパーの需要は十分に見込める。更に当地区は居住環境や品等に優位性があるため、戸建住宅も含めた居住用不動産に対する需要自体は比較的旺盛であり、引き合いは強い。マンションの募集賃料については高止まりしており、稼働率は安定的に推移している。このため、有用な資産運用として、収益物件に対する需要は引き続き強い状況にある。以上より、取引価格は緩やかな上昇を継続し、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 マンション市場については、東日本大震災以降、市内中心部ではデベロッパーによる激しいマンション素地取得競争が発生し、相場を大きく逸脱するような入札による高値落札が頻発していた。ただし、近時では前述の通り、分譲価格の上昇に伴いエンドユーザーの消費マインドが変化してきたことにより販売価格は頭打ちとなっており、マンション素地の取引価格は適正な事業収支に基づく素地価格の水準に収斂していくことが予想される。一方、良好な住環境を有する品等の高い当地区においては、賃貸需要が堅調であることから収益物件としての需要も十分に見込める。以上により、上昇幅は縮小しながらも、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。
					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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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	 3～6% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向 前述のとおり、大型商業施設の開業が続き当地区を含めた仙台駅周辺エリアの求心力は一層高まっており、他地区との比較において繁華性及び集客力に関する当地区の優位性は更に強まっている。旺盛な投資需要も相俟って、取引価格の上昇傾向が続くことが見込まれることから、将来の地価動向は引き続き上昇すると予想される。	オフィス市況について、築浅高品等の優良物件については募集賃料の上昇が継続している。これらのビルについては空室が少なく、比較的まとまった規模を求めるテナントについては入居先の選定が難しくなっているため、準優良物件の大型ビルがテナント需要の受け皿となっている。ただし、築古や品等の劣るビルについては引き続きテナント需要は軟調であり、賃料水準及び空室率は二極化が進んでいる。当地区でのオフィスビルの新規供給計画が当面無いなかで、堅調なオフィス市況を背景に、当地区への投資意欲は引き続き強い状態が続いている。また、既に開業した仙台駅ビルの新館及び東西自由通路の拡幅に加え、本年7月には仙台駅西口駅前大型商業施設の別館が開業するなど、仙台駅東西を合わせた周辺エリアの求心力は一層高まっている。このような繁華性の高まりや旺盛な投資需要によって、取引価格は上昇傾向にあり、当地区の地価動向は前期を上回る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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 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、既存優良ビルは高い稼働率を維持している。一方、小規模オフィスビルにも一定の賃貸需要が認められるが、一部空室が長期化する貸室も見られる。当地区及び当地区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大きな変化はない。郡山駅前平成28年春に開業した8階建の飲食店舗向けビルは上層階2フロアが未入居であるが、開業済店舗の集客は順調である。全国的な投資適格物件の需要増大等による地方都市の優良物件への投資需要は当地区にも及んでいるが、当地区での投資適格物件の供給は僅少であり、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、供給物件が少ないため、繁華性が劣る商業地域でも住宅利用を前提に取引価格が引き続き上昇している。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年内の完成を目指し、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。当該施設は躯体構築がほぼ終了し外装工事が始まった。施設開業による通行人数増加や地域の繁華性向上、飲食店舗等の来店者数増加等の波及効果が期待される。オフィスは新規供給予定がなく、既存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今後も少ないと見込まれるが、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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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	JR上野東京ラインの開業、さいたま新都心駅東口・西口にある大型商業施設の順次開店等から、駅の利用者が増加している。このため、投資家による分譲マンション及び商業施設への投資意欲が大きく強まるとともに、利便性の向上を反映し、マンション素地の購入需要は旺盛である。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、前期より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。
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。						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と思込まれることから、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。		



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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都市として根強い支店需要を擁する大宮駅周辺は、埼玉県のみならず北関東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日増しに拡大している。こうした東日本のハブステーション化が進む大宮駅西口に位置する当地区は、高い集客力を有する大型商業施設を周辺部に擁した大型オフィスビルが集中する地区を形成している。当地区のオフィス需要は増加傾向にあるが、平成26年8月に大型オフィスビルが当地区内で竣工して以降、目立った新規供給がないことから空室率は低下傾向にあり、大型優良オフィスビルでは、ほぼ満室稼働でオフィス・店舗賃料ともに上昇傾向にある。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、当地区の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						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。						将来地価動向	当地区及び周辺部ではオフィスビルの新規供給が見られないことから、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上昇傾向を見せており、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り大宮駅のハブステーション化が進むことで、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、大宮駅西口周辺地区での再開発事業の進捗とともに、当地区を含めた大宮駅周辺地区の賑わいに拍車がかかっていくことから、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向が継続すると予想される。		



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	△	—	—	地価動向 将来地価動向	当地区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が、オフィス需要は弱くテナントは官公庁関連の業種が主体である。オフィス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、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おり、当地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 浦和駅の機能強化による地位の向上を受け、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は、引き続き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。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR京浜東北線の浦和駅周辺。中層の店舗や事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。				



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	地価動向 将来地価動向	当地区は市内随一の商業地域であるが、商業繁華性が高いエリアは所沢駅西口のプロペ通り商店街及び駅前周辺の一部に限定され、商業地域としての面的な広がりには乏しい。また、当地区内には飲食店舗及び小売店舗を中心とした小区画の古い雑居ビルが多く、これらは投資適格性に乏しいことから売買取引はほとんど見られないものの、物件が供給されれば取引価格はやや上昇傾向を示すことが見込まれる。また、賃貸市場に影響を与えるような店舗ビル等の新規供給はなく、賃料水準も安定して推移している。プロペ通り沿い店舗のテナント出店需要は堅調で、空室発生後の入替えもスムーズに行われている。当地区は、今後も安定した集客及び売上げが見込めることから取引価格はやや上昇しており、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 所沢駅西口では、鉄道車両工場跡地を含む約8.5ヘクタールの区域が対象となる土地区画整理事業が予定され、一部は市街地再開発事業として一体的に事業が進められており、商業施設を有する再開発ビルの建築が予定されている。さらに、当該土地区画整理事業によって、駅前周辺地域の街路条件が改善することにより、商業エリアが面的に広がることを期待されている。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を見込まれるため、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。	
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						西武鉄道の所沢駅西口周辺。プロペ通りを中心に店舗や銀行等が建ち並ぶ商業地区。				

主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 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ため、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引き続き逼迫しており、当期は千葉県の拠点として海浜幕張駅周辺地区に集約する事例も見られたほか、船橋駅周辺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。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引き続き慎重であるが、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、取引利回りは引き続き低下傾向で、当地区周辺では土地の高額取引も見られた。その結果、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 当地区の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が期待でき、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及び土地への投資も続く予想される。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)の11月開業が発表されたほか、千葉駅東口地区の再開発事業も今後組合が設立され10月に着工予定であり、当地区の需給関係の回復傾向も続く見込まれることから、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										

主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 当地区には県内有数の大型オフィスビルが集積しているため、まとまった規模の賃貸床の供給が可能であり、建物グレードの高さに対する賃料水準の値頃感もあり、当期は県内の他地区から当地区へ企業の集約移転が散見される等、空室率は概ね横ばいからやや改善傾向で推移した。なお、当期に取引は見られなかったが、東京都心部の投資用不動産の取得競争は厳しさを増していることから、投資適格物件を求める当地区へのオフィス等の取引需要も強まっている。このように賃貸市場は堅調であり、取引価格は上昇傾向にあるため、当期の地価動向はやや上昇で推移した。	
						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、賃料上昇まで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波及し、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										



主要都市の高度利用地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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			新浦安	住宅	0%横ばい	□	□	△	□	—	—	□	□	地価動向 当地区内の不動産取引の中心は引き続き中古マンションであるが、市内居住者の住み替え需要等に支えられて価格は堅調に推移している。戸建住宅の取引市場においても同様の状況となっており、東日本大震災後の需要減退傾向はほぼ終息したと言える。しかしながら、市場の注目を集めるような大型の新築マンション分譲が無いことから、東京都内など広域的な需要が流入する傾向は見られず、地価は下げ止まったものの本格的な反転には至っていない状況である。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 当地区ならびに周辺地区ではホテルの開発・増床計画が複数進んでおり、拡大するインバウンド需要に対応したホテル開発素地の取得需要が旺盛な状況は今後しばらく継続すると予想される。その一方で、東日本大震災の復興工事がほぼ完了し、住環境の整備も進んだことから、新規のマンション・戸建開発を目指した素地取得需要も高まりを見せつつある。こうした需要の競合により、将来の地価動向は少しずつやや上昇に転じていくと予想される。
						前期 0%横ばい										
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR京葉線の新浦安駅の南側約1.5km前後の圏域。大規模マンションが建ち並ぶ住宅地区。										



主要都市の高度利用地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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			船橋駅周辺	商業	0～3%上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 千葉県の土地価格が上昇基調で推移するなかで、立地条件に優れた商業地の土地価格は上昇傾向が強く、上昇反転に時間を要していた千葉市等についても上昇傾向が顕在化している。元来より拠点的性格を有し、企業の立地意向が強い当地区においては、需要に対して供給が伴わず、事務所賃貸需要は極めて安定的に高稼働を維持し、店舗等の賃貸需給関係も底堅い。特段の賃料上昇等は見られないものの、空室が生じても直ぐに埋まる傾向は当期も同様であり、収益物件に対する購入需要は企業・個人からも認められることから取引価格は緩やかな上昇傾向にあるため、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。	将来地価動向 東京圏の不動産市況の景況を背景として、当地区においても代替的な需要を呼び込むことで市場の安定性を確保しているといえる。国内外にわたる経済リスク要因の影響を踏まえると、実態経済の不透明さが残り、広域的には不動産市況の沈静化が暫くの間続くと予想される。一方、当地区においては安定的な需要超過傾向が続き、賃貸市場、売買市場の両面から地価を押し上げる要因が存続すると予想され、将来の地価動向については引き続きやや上昇すると予想される。
						前期 0～3%上昇										
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR総武線の船橋駅周辺。店舗ビルや銀行等が建ち並ぶ商業地区。										



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 (前期)  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、中規模分譲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、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引き続き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安定的であるため、取引利回りは横ばいである。土地取引の状況は、当期、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あったものの、地価に影響を与える要因の変動は見られず、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、未利用地も多く、販売中の分譲マンションや戸建住宅地等は柏市及び周辺市内と比較すると比較的高額であることから、需要者はやや限定される傾向にある。今後、建設中の2棟のタワーマンションや中規模分譲マンション等の分譲によって供給が増加していくが、堅調な需要を背景に分譲価格は安定的に推移すると予想される。当期、価格変動を明確に確認しうる取引事例は見あたらず、将来の地価動向は当面、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						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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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	千代田区	住宅	番町	 0~3%上昇 (前期)  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あり、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。一方、マンション適地の新たな供給は極めて限定的であり、供給があれば高値で成約する可能性が高いものの分譲マンションの価格が高価格帯であることに対する警戒感が始まっている。こうした状況から当地区の取引価格は当期も上昇傾向にあるものの前期程の上昇にはなく、当地区の地価動向はやや上昇傾向に転じた。 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マンション購入需要は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続くと見込まれる。円高・株安等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、高価格帯にあるマンション分譲価格に対する警戒感の中、上昇幅は縮小しつつあるため、将来の地価動向はやや上昇しつつも当期よりもやや弱含み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						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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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、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中で、オフィスへの投資需要は堅調であることから、建物を含む投資物件の取引利回りはやや低下傾向で推移している。そのため、地価動向はやや上昇傾向で推移している。ただし物件の取得競争による過熱感が指摘される状況となってきた。
						将来地価動向	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ることから、不動産需要の競合による取引利回りの低下傾向が見込まれる。また、賃貸市況も引き続き堅調に推移する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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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が引き続き見られるものの、オフィスの新規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街の集客力が向上したほか、有楽町1丁目の南西方近接ブロックで大規模複合施設が建設中であるなど、更なる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、当地区では上述のように大型複合商業施設が建築中で、平成29年度竣工予定であるなど、更なる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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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	都心部の湾岸エリア(豊洲、月島、晴海等)では、従来より都心への接近性が優れた好立地条件から根強いマンション需要が存在している。しかし、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ており、晴海地区など利便性の劣る地区を中心に分譲マンションの売れ残りが見られるなど弱まりをみせている。当地区においては、インフラ整備や東京五輪関連施設の建設に伴う周辺地域の熟成によりマンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。建築費の高騰により、デベロッパーによる採算性の検証は厳格になっているが、マンション素地の取得意欲は依然として強く、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 湾岸部におけるマンション市況は、東京五輪の開催決定以降から平成27年末頃までにかけて好調であったが、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。当該地区におけるマンション販売価格は、インフラ整備や東京五輪関連施設の建設に伴う周辺地域の熟成により、今後も概ね横ばいと予想される。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、建築費の高騰やマンション販売価格の動向等を踏まえると、デベロッパーによる採算性の検証及びマンション素地の取得意欲は今後より一層慎重になると考えられ、将来の地価動向は概ね横ばいと予想される。				
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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	 6%～ 上昇 (前期)  3～6% 上昇	△	▽	△	□	□	□	—	—	地価動向 将来地価動向	当地区では築年の経過したビルの建替えが多く行われており、当地区の中心部である銀座四丁目交差点沿いに商業ビルが竣工している。近年急速に拡大してきたインバウンド消費はここに来て減速傾向にあり、これまで続いた店舗賃料の上昇は横ばいに転じているが、好立地の路面店舗を中心に募集物件が少ない状況が続いており、引き続き当地区の店舗需要は底堅く推移している。取引市場においては、当期も複数の大型物件で確認されている。これまで続けてきた価格上昇を背景に売り主が強気の価格設定をする傾向が顕著となっており、当地区の物件の稀少性を背景に強気の見方をする買い主も依然として多く、結果として、主要通り沿いを中心に取引価格が従来の水準を大幅に上回るケースが一段と目立っている。こうした状況のもと、当地区の地価動向は前期よりも上昇基調を強めている。 インバウンド消費の落ち込みが長期化する可能性はあるが、引き続き当地区への出店需要は底堅いことから、店舗賃料は当面横ばいで推移すると見られる。また、当地区では主要通り沿いの大型物件を含めて建替えの動きが続いており、街並みの更新が進むことにより、地区全体にプラスの影響を及ぼす可能性が高いと考えられる。取引市場においては当期までの価格上昇を受けて、地区の中心部や主要通り沿いを中心に売り主は引き続き強気な姿勢を継続するものと思われ、翌期以降も高額の取引が成立する可能性が高い。一方、高値感を警戒する需要者も徐々に増加しつつあることを勘案すると、当地区の将来の地価動向は引き続き上昇を続けるものの、上昇率はやや鈍化してい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										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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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く、オフィス賃料は引き続き上昇している。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、英国のEU離脱問題を契機とした株式市場の変調や為替変動リスク等を受け、大型物件の取得に慎重な投資家も増加しており、取引利回りは前期同様横ばいである。このような状況から当地区の地価動向は、引き続きやや上昇しているが、オフィス賃料の更なる上昇を見込みづらい経済環境に転じているため、地価動向の上昇率は弱まっている。	
						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。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るが、今後の経済環境の変化により当地区のオフィス需要が縮小するリスクもあり、不動産投資に慎重な投資家も増加しているため、将来の地価動向は上昇傾向が一段落し横ばい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								東京駅八重洲口に位置し、中高層の店舗、事務所等が建ち並ぶ高度商業地区。		



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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)  3～6% 上昇	△	▽	△	□	△	△	—	—	地価動向 当地区及び周辺地区において、事業会社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ことから、取引市場は堅調である。また、本社開設や集約移転等の事例が複数確認できたことから、賃貸需要も引き続き堅調で、売買需要、賃貸需要ともに前期同様に強い状況にある。事務所やホテル等の開発プロジェクトも進展しており、街全体の更新が進んでいることから、地価動向は前期同様に上昇傾向である。	
						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 当地区及び周辺地区における不動産投資家の新規投資意欲の強さは今後も継続すると考えられ、また、現在進行中の開発プロジェクトも着実に進展していることから、当地区の相対的知地位は引き続き高まっていくことが予想される。開発の進展、街の更新に伴い、不動産需要も持続しており、今後も同様に推移していくことが見込まれることから、将来の地価動向は引き続き上昇傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								東京メトロ東西線の日本橋駅周辺。中央通りを中心として高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ高度商業地区。		



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 (前期)  0~3% 上昇	△	□	▽	△	—	—	△	□	地価動向	当地区は都内有数の優良住宅地域として成熟しており、富裕層による旺盛な不動産購入意欲を背景にマンションの取引価格は新築・中古共に上昇している。マンション取引価格の割高感が浸透して来たことから買い時を待っている購入希望者も多いため取引件数は減少したが、新築物件が供給されれば高値での取引が見込まれる状況にある。大規模地では事業採算性の高い高級タイプの分譲マンション開発が可能なことから、デベロッパー等による素地取得意欲は依然として強く、地価動向はやや上昇している。
						将来地価動向	当地区は新国立競技場の建設や北青山地区での再開発計画が進行中の注目のエリアであるとともに、旧来から優良住宅地としての名声が高く、自己使用目的の需要とキャピタルゲイン目的の投資家等による需要が共に強い。取引価格は既に事業採算の限界に近い水準に達していることから、投資目的の取引件数は減少したが、優良立地や上層階のプレミアム物件では価格が上昇しており、二極化傾向が見られる。旺盛な需要を反映して、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								東京メトロ銀座線の外苑前駅周辺。高層共同住宅が建ち並び、事務所ビル等も介在する住宅地区。		



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 (前期)  0~3% 上昇	△	□	□	□	□	△	—	—	地価動向	当期は当地区及び周辺地区で大型ビルの取引は見られなかった。優良物件に対する需要は引き続き堅調であるが、供給が限定的なことから全般的に取引が少ない状況となっている。中小規模のビル等については、当地区でホテル建設目的での取引が確認された。オフィスの取引利回りは前期から横ばいとなっており、オフィス賃料も一部のビルでは高止まり感から募集賃料を下げる動きが見られるなど上昇傾向に変化が見られ、全体感として横ばいに転じた。一方、店舗賃料はオフィスビル供給による人手の増加により若干の上昇傾向が見られた。取引価格は供給不足から依然として上昇しており、当期の地価動向はやや上昇傾向である。
						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が過剰となりつつあり、物件による選別が進んでいる。当地区ではホテルの開業が多数予定されており、今後も人出の増加により店舗賃料の上昇が期待されるなど地価を押し上げる要因があるものの、国内外の景気の先行きが予測困難な状況から投資家が慎重な姿勢を見せ始めており、当地区と比較して人気の高い隣接地区において今後大型ビルの大量供給が見込まれることから、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								東京メトロ南北線の六本木一丁目駅周辺。高層の店舗事務所ビルが建ち並び高度商業地区。		



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 当期は、本地区において、投資法人等による取引を確認できた。オフィス賃料は安定して横ばいであり、空室率は低下傾向にある。店舗については、明確な商況の変化が見られず、賃料水準にも変化は見られない。取引市場において、本地区は優良なオフィス環境を備えており、大規模開発事業の進捗も順調で需要は堅調である。また、良好な資金調達環境を背景に、投資家等の取得意欲は引き続き強いことから、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るため地価動向はやや上昇傾向にある。 将来地価動向 本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、賃貸オフィス市場の改善が見込まれる。一方、店舗賃料については、商況の改善が見込めるような状況にないため、引き続き横ばい傾向が続くものと予想される。また、取引利回りについては、低下傾向にあるものの、低い取引利回りに対する警戒から、慎重な投資家が増加すると考えられる。以上より、取引利回りは横ばいになる可能性が高く、将来の地価動向は横ばい傾向になると予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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	 0～3% 上昇 (前期)  3～6% 上昇	△	□	□	□	△	□	—	—	地価動向 平成28年4月、虎ノ門駅前地区市街地再開発組合の設立認可があった。1月には虎ノ門1丁目地区が既に認可されている。2月には桜田通りを跨ぎ、虎ノ門1丁目・2丁目地区市街地再開発準備組合が設立され、日比谷線新駅整備も同月に着工した。虎ノ門1丁目・2丁目地区を除き、東京五輪前の竣工又は暫定開業を意図した大規模再開発事業等は確実に進捗している。前期における大手デベロッパー間の大規模取引も本地区の将来性を見越した動きと見られ、本地区の不動産価格、賃料上昇を見込む不動産開発業者や大手法人投資家等による需要は引き続き強く、堅調である。しかし、オフィス賃料は上昇しつつも、当期の地価動向は先行き警戒感から上昇率は鈍化し、やや上昇傾向で推移した。 将来地価動向 虎ノ門駅前及び虎ノ門1丁目等の市街地再開発事業は、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。本地区は、既に二つの市街地再開発組合が認可され、隣接地区に跨がる準備組合も設立され、事業化に向けて本格的に動き始めたが、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、霞ヶ関官庁街至近のエリアであることも相俟って、本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るものの当期と同様に先行き警戒感も続くと思われるため、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 東京メトロ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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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、高級ブランドの出店が目立っている。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、商況は活発化している。賃貸市場は出店需要が堅調であるが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。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おり、地価動向は引き続き上昇傾向にある。	将来地価動向 当地区は日本屈指の商業繁華性を有し、高級ブランド店の集積や老朽ビルの建替え等によるまち並みの更新が進んでおり、不動産需要は底堅い。今後も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が、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。		
						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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 平成27年4月に当地区に中核商業施設が開業して以来、訪日外国人観光客を中心に当地区の来街者数が増加した。当地区は訪日外国人観光客をターゲットとしたまちづくりを進めており、観光拠点としての性格が強まっている。ホテルや店舗を中心に店舗需要が強く、一方で供給は限定的であり、取引市場及び賃貸市場ともに需要超過の状況が続いている。こうしたなか、店舗賃料はやや上昇しており、地価動向はやや上昇傾向にある。	将来地価動向 当地区は観光拠点としての性格がますます強まり、引き続き高い繁華性を維持していくと予想されるが、テナントの賃料負担力が限界に近づきつつあることから、賃料の上昇幅は今後縮小すると予想される。また、当地区における需要は引き続き強いと考えられるが、中長期的な視点から現在の取引利回り水準が低いことに対する警戒感も見られるようになってきたため、将来の地価動向は当面やや上昇傾向が続くが、上昇率は徐々に縮小してい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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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	 0～3% 上昇  前期 3～6% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向	当地区では駅前街区一帯における大規模再開発事業が進捗中であり、街の機能更新による高い開発効果が見込まれることから周辺地域における商業施設の建替え・更新、オフィスの新規開発等が盛んである。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。一方、小売業は工事の影響による利便性の低下やインバウンド消費の伸び悩み等から苦戦を強いられており、店舗賃料は横ばいで推移している。このような店舗賃貸市場の懸念から上昇率はやや縮小しているが、開発期待及び旺盛な投資需要を反映して、地価動向はやや上昇傾向にある。
						将来地価動向	当地区では現在進捗中の多数の開発計画により街の機能が更新され、商業施設の集積度も一段と高まる事が予想され、足下の店舗賃貸市場では明るい話題がないものの、再開後の将来的な期待から賃料の上昇予測に基づく取引が見込まれる。オフィスの空室率も低い水準を維持しており、オーナーは強気の賃料設定が可能のため、オフィス賃料は今後もやや上昇傾向で推移すると見込まれる。そのため、当地区の将来の地価動向は上昇率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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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	 0～3% 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。取引市場は、良好な資金調達環境が続く中、当地区及び周辺地区において店舗ビル等の取引が複数確認でき、堅調である。また、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、アパレル業種のほか、飲食業、美容業の出店意欲が見られ、ブランド力のある当地区の物件に対する需要は強い。現在の賃料水準は、テナントの賃料負担力の上限值に近づいているため、上昇率はやや縮小しているが、堅調な不動産需要により、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。
						将来地価動向	当地区は、日本を代表する商業地域で高いブランド力を有しており、開発の動きも多く見られることから、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、テナントの賃料負担力が限度に近づきつつあり、店舗賃料の上昇率は今後縮小すると予想される。また、中長期的な視点からの現在の低い取引利回りに対する警戒感も見られる。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が、将来の地価動向は当面はやや上昇傾向が継続するものの、上昇率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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 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、本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、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が、その後もオフィス賃料は堅調に推移したものの当期は横ばいとなった。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、池袋東口商業地の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。	
						 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 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、本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、新庁舎が開業したが、区役所跡地では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堅調な投資需要が継続し、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										



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	△	—	—	地価動向 本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。足下では堅調なインバウンド消費による店舗需要は引き続き強く、立地条件に優れた店舗は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。一方で、中長期的な視点から現在の低い取引利回りに対する警戒感が出ており、インバウンド消費の継続性の懸念を受け、取引価格の上昇に陰りも見られる。こうした状況から地価動向はやや上昇傾向にあるものの、上昇率はやや鈍化している。	
						 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								将来地価動向 都心部の投資適格物件の品薄感が継続しており、本地区はインバウンド消費を背景とする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、投資対象としての選好性が高い。しかし、昨今は円高や中国政府による関税引上げなど、インバウンド消費にマイナスの影響を与える材料もあり、将来動向の不確実性は増しており、将来の地価動向はやや上昇するものの地価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										



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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、生活利便施設の充実した湾岸部の住宅地であり、周辺ではJR山手線・京浜東北線の新駅設置計画や、これに伴う再開発が今後行われる予定である。当地区において当期の取引事例は確認されなかった。マンションの分譲価格は、近年上昇傾向が続いていたが、需要者はやや慎重な姿勢を見せており、当期は前期と同様に頭打ちの傾向が見られる。マンション開発素地については、供給は少ないが需要は旺盛であり、特に優良な立地条件にあるマンション開発素地の取引価格は上昇傾向にあるものの、市場は落ち着きを見せ始めている。投資用不動産に対する需要は引き続き好調で、取引利回りは低下傾向にあり、総じて地価動向はやや上昇傾向にある。 将来地価動向 当地区は、立地に優れ、生活利便施設が充実していること等から、投資用不動産に対する需要は引き続き好調であるものの、分譲マンションについては近年の分譲価格の上昇から頭打ちの傾向が見られ、マンション開発素地についても一時の過熱感に比べると市場は総じて落ち着きを取り戻している。当地区における不動産需要は依然として底堅く、取引利回りも低下傾向が継続すると見込まれることから、当地区の将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向と予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 東京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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 当地区は交通利便性に優れ、当地区の周辺ではJR山手線・京浜東北線の新駅設置や再開発等が予定されているため、賃貸市場においては大型の移転需要も見られ、大規模ビルを中心に引き合いが強く、オフィス賃料は上昇傾向で推移している。一方、取引利回りは旺盛な不動産投資意欲及び将来的なオフィス賃料の上昇期待を反映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、当地区周辺の取引価格は上昇しており、オフィス賃料の上昇と取引利回りの低下により地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 将来地価動向 当地区は東海道新幹線や羽田空港へのアクセスが良好である等から交通利便性に優れ、また、当地区周辺ではJR山手線・京浜東北線の新駅設置や再開発等が予定されており、耐震性等が優れたグレードの高い大型ビルを中心にオフィス賃料はやや上昇している。大型ビルにおけるテナントの入替わりや旺盛な不動産投資意欲等を踏まえると、都心への接近性に優れた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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 (前期)  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、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市場においては、地区内の買換えによる中古物件の大量供給があつて以降、需要者による物件の取捨選択が行われるようになり、割高な物件がやや売れにくくなっている。建築費高騰の影響からデベロッパーの採算性が厳しくなっているものの、周辺の開発による地域の発展期待もあり、デベロッパーによる素地の取得意欲は強く、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。 東京五輪開催決定以降、購入層の取得意欲は高く、新築・中古ともにマンション価格は上昇を続けてきたが、一次取得層による購入限度額が近づいている。また、新築・中古ともに住戸の大量供給が続いており、将来的には、新築・中古ともに取引件数の減少が予想される。一方、当地区は都心に近く、インフラ整備や利便施設の進出も予定されていることから、当面はマンションの価格は維持することが見込まれるため、将来の地価動向は横ばいと予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						東京メトロ有楽町線の豊洲駅からの徒歩圏。高層、超高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。			



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	地価動向	湾岸部の分譲マンションに対する需要は新築、中古ともに依然として堅調であるが、東京五輪開催決定以降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成約価格は頭打ちの傾向が見られる。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、国家戦略特区の指定を受けた大規模開発事業等により注目度は高く、デベロッパーによる開発素地の取得意欲は依然として強いことから、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 当地区のマンション需要は堅調に推移することが予想されるが、成約価格は頭打ちの様相を呈しており、また、湾岸エリア全体では更なる大量供給が控えていることから、今後は価格調整局面を迎えることが予想される。マンション市況はピークアウトしているとの見方が強いものの、当地区は五輪関連施設の建設や地区計画によるまちづくり、都心部と湾岸部を繋ぐインフラ整備等による発展期待から注目度が高く、デベロッパーの取得意欲は引き続き強い状況が継続し、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くことが予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						東京臨海高速鉄道りんかい線国際展示場駅からの徒歩圏。超高層タワーマンションや物流施設が混在する地域。			



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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% 横ばい  前期 0~3% 上昇	□	□	□	□	□	□	—	—	地価動向 当地区は、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。不動産に対する良好な資金調達環境は継続しており、当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、当地区では不動産開発や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。ただし、オフィス・商業施設の賃貸需給については特段の変化が認められないものの、国内外の社会経済状況の不透明感を受け、投資家の想定する期待利回りは従来の低下傾向から横ばいとなっている。このような状況から主として収益性が反映される当地区の地価動向は横ばいで推移した。	将来地価動向 当地区周辺では都心部と臨海部を結ぶ環状2号線の整備が進捗しており、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。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と見込まれるが、当地区では取引利回りは低下傾向から横ばいとなっている。このような状況の中、当地区における投資用不動産の収益性に特段の変化が見られないことから、将来の地価動向は横ばいと予想される。		
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										東京臨海高速鉄道りんかい線東京テレポート駅周辺。大型商業施設や事務所ビルが建ち並ぶ商業地域。	



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 当地区は東急田園都市線・大井町線沿線の住宅地として屈指の人気を誇り、住宅及び店舗需要はいずれも底堅い状況が続いている。昨年と比較すると二子玉川駅前の再開発事業の完了により、市況の過熱感は見られないが、規模のまとまった開発適地や駅前商業地の土地は稀少性があり、引き続きデベロッパーの素地取得意欲は強い。このような良好な需給関係により取引価格は緩やかな上昇傾向を維持していることから、地価動向はやや上昇傾向にある。	将来地価動向 当地区におけるエンドユーザーは個人の資産家が多く、実需は依然として底堅いが、不動産の取得は株価等の経済指標や景況感に左右される場合が多い。今後の経済情勢がやや不透明な状況にあるため、当地区の需要マインドはやや落ちており、不動産においても買控えが見られるようになっている。その一方で、立地を選別しながらも開発適地におけるデベロッパーのマンション素地取得意欲は強く、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。		
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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。これまで店舗賃料の上昇傾向が続いたことなどから、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、こうした物件も賃料の引き下げは行っておらず、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いため、店舗賃料は既に高水準となっているが、貸し手優位の状況に変わりはなく、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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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、大型新築マンションの供給はない。一方、住宅需要は堅調であり、駅徒歩圏の中古物件への需要は引き続き強い状況が続いているが、供給が限定的なため、取引件数は横ばいである。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、地価動向はやや上昇傾向にある。 将来地価動向 吉祥寺駅周辺の再開発事業が一巡し、駅を中心とした利便性が向上した。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、吉祥寺駅からの徒歩圏を中心に引き続き旺盛である。優れた住環境として都内有数の人気エリアであることから、今後もマンション開発素地については、底堅い需要が継続すると見込まれるものの、販売価格はエンドユーザーの所得に応じた負担限度額にほぼ達していることから、将来の地価動向はやや上昇するものの上昇率はやや鈍化すると予想される。	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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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	マンション分譲価格は概ね横ばいであるが、割高感から買い手もやや慎重になってきており、来場者数の減少や契約率の低下が認められる。マンション開発素地は二極化が進んでおり、都心部の物件及び沿線力又は駅力のある郊外部の物件については、デベロッパーは積極的な取得姿勢を示す一方、利便性の劣る郊外については消極的である。優良なマンション開発素地については、供給が限定的であるが需要は引き続き旺盛であるため、需要が供給を上回る状況に変化はなく、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								価 来 地	二極化は引き続き進行すると予想されるが、平成28年秋にはJR立川駅周辺の再開発ビルのオープンが、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、マンション需要は堅調に推移すると予想される。優良なマンション開発素地の稀少性は高いことから、取引価格がやや上昇する傾向は継続すると見込まれ、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向と予想される。
						JR中央線の立川駅からの徒歩圏。中高層共同住宅が多く見られる住宅地区。									



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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	良好な資金調達環境を背景に、大手投資法人等の投資意欲は依然として強く、取引利回りは低下傾向にある。また、投資家等が取得の対象とする、優良立地、高品等なオフィスビルは、空室率が低下しており、オフィス賃料もやや上昇傾向にある。このような状況の中、駅周辺の商業地ではほとんど供給がないため、取引としては顕在化していないものの、当地区は多摩エリアの地域拠点としての需要が底堅く、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								価 来 地	良好なファイナンス環境は継続することが予想され、平成28年秋にはJR立川駅に再開発ビルのオープンが、平成28年冬には立川基地跡地に病院・専門学校等の再開発ビルの竣工が予定されていることから、立川駅周辺の来街者数の増加が見込まれる。当地区の潜在的な需要は依然として底堅く、引き続き取引価格の上昇が見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。
						JR中央線の立川駅周辺。店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。									



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 (前期)  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いる。このような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。前期においては、ホテル関連の取引も認められた。このように投資用不動産は需給逼迫の状態にあるため、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。	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。これらに追随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。それ以外にもホテル関連の取引が見られるようになってきた。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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	□	□	地価動向 当期は当地区で大型収益物件の取引(持分の追加取得)があったが、収益物件の供給が少ないため、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、オフィス賃料も引き続き上昇傾向で推移していることから、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。	将来地価動向 前期は新たに複数の街区において開発事業者が決定し、その他の地区においても、順調に工事が進んでいる。また、当地区最後のマンション分譲は極めて好調に進捗している。大型商業施設の開業や暫定利用していた敷地を本格的に開発する動きが見られるほか、リニューアルが完了したJR桜木町駅や、みなとみらい駅も乗降客数は引き続き増加している。このような中で、優良な投資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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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% 横ばい  (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強かったが、やや空き区画が目立つようになってきている。当期についても、元町メインストリート沿いの事例は把握できなかった。前期までは、稀少性の高まりや来街者数の増加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ったが、空き区画が目立つ等需要が弱まって、その傾向は薄らいで横ばいとなった。そのため、当期においては地価動向は横ばいに留まっている。
						□	□	□	□	□	□	—	—	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多かったが、空き区画の増加等から、やや減速感が現れている。元町・中華街駅の乗降客数は一時的な落ち込みはあったものの増加傾向で推移し、前期までは、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いていたが、将来の地価動向はやや減速感があることから横ばいと予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR根岸線の石川町駅からの徒歩圏。中低層の専門小売店が建ち並ぶ商業地区。	



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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	当地区は人気のある住宅地であり住宅需要は堅調であるが、当期もマンション開発素地の新規供給は見られなかった。県内のマンション開発素地に対するデベロッパーの需要は二極化しており、住宅地として人気の高いエリア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。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し、住宅地としての選好性が高く、開発適地の物件が供給された場合には、取得競争により取引価格は上昇することが見込まれるため、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。
						△	▽	□	□	—	—	□	□	将来地価動向	当地区を含め、横浜、川崎の優良立地の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。当地区は、最寄り駅周辺に商業施設が集積し、住環境が良好であることから、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								横浜市営地下鉄3号線のセンター南駅(横浜駅まで地下鉄で約21分)からの徒歩圏。マンションが建ち並ぶ住宅地区。	



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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立地条件の劣る物件を除いて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。店舗については、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、積極的な取引が継続している。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。企業業績の回復に先行き不透明感が出つつあるが、当面は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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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、周辺エリアでの住宅需要も強まっている。地区内の新築分譲マンションの分譲価格は強気の設定も見られるが、売れ行きはやや苦戦している物件もある。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、また、オフィス賃料は横ばいながら需要は堅調である。周辺エリアの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、周辺エリア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。当期の新築分譲マンション市況は、タワーマンションを中心に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が顕在化しつつあり、販売戸数の伸び悩みが懸念される。しかしながら、デベロッパーの取得意欲は旺盛で、マンション開発素地に対する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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 当期においてもマンション素地の取引は把握されなかった。当地区は都心への接近性に優れ、駅前に大規模商業施設が立地するため生活利便性も優れる地区であり、引き続き住宅需要は堅調である。マンション素地の供給は限定的で稀少性が高く、新規に供給された場合には、競合によって取引価格上昇が見込まれる状況に変化はない。こうしたことから、取引価格は緩やかな上昇傾向にあり、当地区の地価動向は引き続きやや上昇している。	価 来 地 動 向 当地区を含め、川崎、横浜における優良立地のマンション素地は稀少であり、仮にマンション素地が供給された場合にはデベロッパーが激しく競合する状況が続くと考えられる。当地区は、エンドユーザーの嗜好性が高い住環境の優れたエリアであることから、デベロッパーによるマンション素地の競合が引き続き見込まれるため、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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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	商業	長野駅前	 0% 横ばい  前期 0% 横ばい	□	□	□	□	▽	□	—	—	地価動向 当地区の店舗需要は、飲食や美容院等が中心であるが、直近では物販店舗の空き区画が増えている。インターネット通販の普及や郊外型店舗の増加等により、物販店舗は厳しい状況にあり、閉店や家賃が低い郊外へ移転する動きが見られる。一方、居酒屋等の飲食需要は堅調で、家賃相場等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観光客の増加等を見込んだビジネスホテルの開業等、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。	来 地 価 動 向 今年のゴールデンウィーク等の観光客の入り込みは、昨年の4月から5月に行われた善光寺御開帳等の恩恵がないことから平年ベースに戻ったが、外国人観光客や北陸・関西方面からの観光客数は増加傾向にある。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、ビジネス客や観光客の増加を見込んだホテルの開業等、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									



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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	□	□	□	□	□	□	—	—	地価動向	新興国経済の減速の影響などが見られるものの、公共投資の消滅は見られず、設備投資は緩やかな増加基調にある。企業収益が高水準で推移しており、雇用・所得環境・労働需給面では改善を続けているため、雇用者所得の増加、個人消費・住宅投資の持ち直し等、県内景気は緩やかな回復基調が続いている。新潟市中心部を拠点に活動を開始した女性アイドルグループが新潟市外、新潟県外からの消費者を取り込む形で、駅周辺、万代地区等における消費喚起に大いに貢献している。万代地区及び駅周辺背後においては、地価上昇等が見られるが、駅南地区においては、一部飲食店舗等を除き店舗賃料、オフィス賃料は横ばいであり、当期も地価上昇の機運が見られず、地価動向は横ばいで推移している。



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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、地元投資家を中心とする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、一方で売り手側は地価の上昇を期待した様子見等により供給を控えているため、需要が供給を上回る状態となっている。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。	
															 0～3%上昇



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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			金沢駅周辺	 3～6% 上昇	△	▽	□	□	△	△	—	—	地価動向 平成27年3月に開業した北陸新幹線の利用客数は予想を大きく上回る好況が続いている。本年4月から6月の利用客数は前年比12%の減少と発表されたが、それでもなお高い乗車率を維持している状況に変わりはない。このような状況を背景に、ホテルは高稼働率を維持し、当地区のみならず、香林坊・片町地区を含めた広域的なエリアで飲食店舗の新規出店が数多く見られる。このように、飲食店のテナント需要は極めて旺盛であるが、空室が少なく新規成約に至るケースは少ない。なお、オフィス需要についても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。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為、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 地元企業の景況感にやや暗い部分もあるが、旺盛な観光客の宿泊需要を前提に県外資本を中心とするホテル取得(ホテルへの用途転換を前提とするオフィスビルの取得を含む)目的の需要が極めて強く、また、分譲マンションの開発素地に対する需要も依然として高止まりしているが、その一方で当地区における供給は極めて限定であることから、需給は相当の強含みの状況にある。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。				
						 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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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	△	▽	□	□	△	□	□	□	地価動向 静岡駅北口周辺の商業施設は、広域的な商圈からの集客が確保されているなど静岡県内の中心商業拠点としての地位に変化はなく、売上げは安定している。オフィス需要は全般的に好調で、新規募集賃料を値上げする例や割安な継続賃料について増額する例が見られたが、一部のオフィスでは現行賃料を維持して稼働率の安定化を重視するオーナーも出現するなど保守的な動きも一部では見られる。一方、当地区では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、複数参加者による高値落札などが依然として続いており、取引価格は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やや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引き続き改善しているが、賃料水準等に対して現状維持を望むオーナーが一部出現するなどやや保守的な動きも見られる。一方、首都圏の機関投資家、地元不動産会社、地元投資家等の物件取得意欲は依然として強く、取引利回りも低下傾向にあることから、当地区の将来の地価動向はやや上昇傾向が続くものと予想される。				
						 前期 0～3% 上昇					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR静岡駅周辺。中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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、大量供給後もオフィス需要は安定しているためオフィス市況は堅調さを維持し、当地区では取引価格の上昇と取引利回りの低下傾向が続いている。 将来地価動向 大規模複合ビルの商業機能の影響によって当地区の集客力は高まっているが、来年にも大規模複合ビル1棟の竣工が予定されており今後益々集客力の増加が見込まれる。将来的には鉄道会社、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。名古屋駅周辺においては、このように複数の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、不動産開発・取得について積極的な動きが続くと見込まれ、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。				



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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は大型複合ビルの商業ゾーンが開業し、オフィスの増加とともに集客力も向上しており、名古屋駅周辺の拠点性はより強まっている。また、名古屋市中心部ではホテルの建設計画が多くあり、名古屋駅に近い当地区でもホテル建設を目的とした土地需要は強い状態が続いている。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ことが見込まれ、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 名古屋市中心部では、ビジネス・観光等の宿泊客の増加に伴いホテル建設計画が相次いでおり、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。また、当地区では、リニア中央新幹線の整備進捗などを見据え不動産取得に対する動きが強い状態が続いている。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。				



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 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さらに強まる中、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。今年3月には既存の百貨店内に中国資本の総合免税店が開店し、周辺で若年層向けの飲食・物販等の新規出店も見られる。客層の多様化を伴いつつ、新規出店の効果もあって回遊性は高まっており、顧客吸引力の増大が期待される。また、外国人観光客の増加などを背景にホテル需要が強まっており、地区内においても新規ホテル建設計画が公表された。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。取引利回りは、総じて低下している。このような状況にあって、地価動向は前期に引き続きやや上昇している。	
						 (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 名駅周辺では大型複合ビル内の商業施設開業等により、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、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。今年秋には、栄地区の5つの商店街組合が一带の再開発を推進する新会社を共同で設立する予定である。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。
					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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 当期もJ-REITによるオフィスビルの取得等が見られ、収益物件の需要は旺盛な状態が続いている。また、名古屋市中心部でホテルに対する投資需要が増加しており、ホテル開発計画が当地区内でも見られる。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、当地区の空室率は改善傾向にある。オフィスやホテルなどの収益物件の堅調な需要は継続し、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。	
						 (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 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継続している。オフィス需要は堅調で空室率は改善傾向にある。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おり、当地区でも建設計画が複数ある。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。
					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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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	東区	住宅	大曾根	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	地価動向 将来地価動向	当地区は大型ショッピングモールに近接する等、生活利便施設が充実し住環境も良好であるため、マンション需要についてはファミリー層等の中間所得者層から根強い人気のある地区で、分譲マンションの売れ行きも好調である。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、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。したがって、取引価格が上昇しており、地価動向はやや上昇傾向にある。 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。当地区は生活利便施設が充実し、住環境も良好であるため、ファミリー層等の中間所得者層からのマンション需要が根強く、分譲マンションの売れ行きも好調であるため土地価格の上昇分等を分譲価格に転嫁することが可能であり、今後も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。したがって、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR中央線の大曾根駅(名古屋駅までJRで約11分)からの徒歩圏。中高層の共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。			



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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	東区	商業	久屋大通駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	△	□	地価動向 将来地価動向	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、最近では外国人観光客の増加や将来のビジネス需要増を見越して、新規ホテル計画が増加している。当期において、地下鉄久屋大通駅から徒歩1分の立地で土地取引があり、客室数約240室のホテル建設が予定されている。また、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引き続き認められる。投資適格物件に対しては、資金力のある法人等による積極的な取得需要が継続しており、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いが、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。 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、当地区でもデベロッパーが素地を積極的に取得する動きは当面継続すると見込まれる。当地区においては、マンション素地以外でもホテル開発用地、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						名古屋市営地下鉄桜通線の久屋大通駅(栄駅の北側近接)周辺。中高層事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。			



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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	△	▽	□	□	—	—	△	□	地価動向 当地区は名古屋市内でもブランド力のある住宅地であるため、マンション分譲価格が相対的に割高であっても、高所得者層のマンション需要を取り込んで分譲することも可能であり、販売状況は好調である。一方、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分譲価格に転嫁せざるを得ない状態にあるが、当地区は上記の状況から転嫁が可能である。そのため、マンションデベロッパーは当地区でマンション開発素地の供給があれば積極的に取得をしており、その取得競争は熾烈で高値での取引が続いている。したがって、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。	
						 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 名古屋市内の立地面に優れた仕様グレードの高いマンションは、分譲価格が相対的に割高であっても、良好な資金調達環境を反映して購買力のある高所得者層からの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、中間所得者層にとっては数年前と比較し分譲価格に割高感が出てきており、立地面で優れる物件と劣る物件とで売れ行きに明確な格差が生じている。こうした中、当地区は高所得者層のマンション需要を取り込むことが可能であるため、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										



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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	△	▽	□	□	—	—	△	□	地価動向 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マンション販売価格に転嫁せざるを得ない状態にあるが、転嫁可能な地区についてはマンション素地の仕入れは積極的である。その中でも当地区は都心への交通アクセスに優れ、また、周辺に生活利便施設が充実していることから、ファミリー層のみならず利便性を重視するDINKS層等からも人気のあるマンション適地で、マンション販売状況は好調である。そのため、当地区のマンション素地に対するデベロッパーの取得意欲は依然として堅調で、まとまった規模を有する土地や立地条件に優れる物件を中心に、取引価格は上昇傾向にあることから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。	
						 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 名古屋市内でマンション購入を検討する富裕層やDINKS層は、利便性を重視する傾向があり、更に将来の資産価値維持のためにも郊外の落ち着いた住環境を有する地区よりも利便性等立地面に優れる地区のマンションを購入する傾向が強くなってきている。こうした中で当地区は都心への交通アクセスに優れ、また、生活利便施設が充実し、住環境も良好であるため、上記の購入者層は元より、ファミリー層等からも人気のあるマンション適地であり、マンション分譲価格は引き続き上昇している。したがって、当地区においてはデベロッパーのマンション素地の取得意欲は堅調な状態が続いており、将来の地価動向もやや上昇傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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	名古屋市長久手市	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適地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。当期において、金山駅北側の商業地域で土地建物の取引があり、駅前立地の稀少性を反映して高額な取引となった。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								価将来地	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く、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。
						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。									



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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	岐阜市長久手市	熱田区	商業	岐阜駅北口	 0% 横ばい (前期  0% 横ばい)	□	□	□	□	□	□	—	—	地価動向	平成28年に入って岐阜県の地域経済は足踏み状態が鮮明となっており、不動産市況もやや減速傾向にある。今まで不動産市況を牽引していた優良物件についても同様で、当地区及びその周辺地区内においてもこの3か月間は取引が確認出来なかった。個人消費は若干改善、設備投資等についてはほぼ横ばいから微減で推移する中で、英国のEU離脱等の国際的なマクロ経済の動向がもたらす地域経済への影響も懸念材料となっている。今後の経済状況次第では好転する可能性もあるが、現時点では特に価格形成要因に変化が見られないことから、当地区の地価動向は横ばいで推移した。
						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	平成28年6月発表の県経済指標によれば、県景気動向指数は引き続き悪化を示している。一方で、個人消費のうち大型小売り店舗販売額は前年同月を若干上回り、雇用についても新規求人倍率、有効求人倍率とに上昇傾向にある等プラス、マイナス要因が混在しているのが現状である。不動産市場については、新規住宅着工数が若干増加しており全般的な景気の減速感がある中で好況感を維持しているが、今後の経済の不透明感が増大しており、目新しい発展要因も見られないことから、将来の地価動向は当期と同様に現状を維持して横ばいが続く予想される。
						名鉄名古屋本線の名鉄岐阜駅周辺。JR岐阜駅の北側に位置し、駅前通りを中心として中高層の店舗、ビル等が建ち並ぶ商業地区。									



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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	 0～3% 上昇					—	—			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計画され、また、隣接する大津市でもマンション計画が多く見られる。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、マンション需要は旺盛である。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ため、マンション分譲価格はこれ以上の上昇が見込めないと見方はあるものの、取引価格はやや上昇に転じ、当期の地価動向はやや上昇で推移した。	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。草津駅周辺で新規供給予定があり、また隣接する大津市では、新築マンションの計画も多く、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。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は多いものの、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エリアを限定してマンションを求める需要者も多く、前記のように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ことから素地に対する取得需要が旺盛で、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。
					前期  0% (横ばい)	△	□	□	□	—	—	□	□		
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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									地価動向 国内外からの観光客に支えられ、観光需要は依然堅調に推移しており、売上高が順調に伸びていることから、物販・飲食とも店舗賃料は引き続き上昇傾向にある。また、オフィス賃貸市場も、当地区において新規供給物件がほとんど見られないなか、既存オフィスビルの新規募集賃料と既存テナントの継続賃料に乖離が見られ、新規募集賃料の上昇とともに既存テナントの継続賃料も上昇傾向が窺える。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 当地区周辺においては、京都駅南口駅前広場整備事業や京都駅西部エリアの開発事業が進捗中であり、さらに当地区においても昨年末には容積率の緩和制度の新設等の都市計画制限が変更される等により、今後益々当地区の開発機運が高まっていくと期待される。当面は店舗・オフィス賃料についても継続的に上昇傾向にあると見込まれることから、将来の地価動向は引き続き上昇傾向が続くと予想される。
					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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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	当地区は堀川通以西に位置し、住宅購入者は当地区に地縁のある者及び市内中心部等への交通利便性を重視する中間取得者層が中心となっているが、このほか、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。当該購買者層の所得水準に大きな変化は見られないことから、マンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。また、マンション賃料及び空室率も特に変化はないが、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、当地区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ため、当地区の地価動向はやや上昇傾向で推移した。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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。									
						将来地価動向						当地区については、今後もマンション素地及び分譲マンションの供給は少ない状態が継続することが予想される。また、中古マンションの流通量も多くはなく、売物件は供給が少ない状態が続いている。一方で、マンション需要は底堅いエリアであることからマンション素地需要の底堅い状態は当面続くことと見込まれるため、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。			



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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	外国人旅行者の急増で観光客の宿泊需要及び購買需要は強い状態が続いており、当地区の路面店舗では高い集客力による収益性の改善が期待される。また、観光客の増加により主要ホテルの客室稼働率は高水準で推移しており、ホテル関連事業者のホテル用地取得意欲は強まっている。このような状況を背景に、不動産市場は全体として売り主が強気の状態であり、ホテル用地等の取引価格は上昇しており、当地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。
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。									
						将来地価動向						当地区においては、観光客の増加に伴う購買需要の増大から路面店舗の集客力は向上しており、この傾向は今後も続くことと見られるため、店舗賃料水準の上昇が期待される。また、当地区は京都を代表する繁華街であり多数の店舗が集積しており、大型商業施設の開業が予定されるなど、更なる発展が見込まれる。以上のような状況は当面続くことと見込まれるため、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。			



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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	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が、四条烏丸交差点付近に存するオフィスビルについてはほぼ満室の状態、高い稼働率を維持している。外国人を中心として観光客数が大幅に増加しており、宿泊需要及び購買需要は依然として強い状態であるため、当地区及びその周辺地区でのホテル用地の取得意欲は強い。当地区内での新規物件の供給は少なく、まとまった規模の土地が供給されればホテル関連事業者により高値で取引されることが見込まれる。また、分譲マンション素地についても分譲価格が高値安定の状態であるため、マンションデベロッパーの取得意欲は強い。このような状況を背景に取引価格は上昇し、当地区の地価動向はやや上昇傾向で推移している。 不動産市場は全体として売り主が強気の状態が続いており取引価格は高値で安定している。ホテルについては、当地区の観光需要が依然として強くホテル事業は今後も好調な状態が続くと見込まれるため、ホテル用地需要は堅調に推移すると予想される。田の字地区内のマンション需要は引き続き好調で、京都市中心部の分譲マンション素地についても高値の取引が期待される。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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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	当地区では供給物件は少なく、特に規模のまとまったマンション素地の供給はほとんど見られない。北山駅徒歩圏内の住宅地は、富裕層を中心に需要は安定しているため、住宅地の売り希望価格については強気の価格設定も散見されるが、買い希望価格は売り希望価格より低く成約しにくいため、取引価格に大きな変動は見られない。幹線道路沿いの店舗等の物件についても同様の状況であるが、幹線背後の住宅地以上に物件供給は限定的であるため、取引価格の変動は見込まれず横ばいである。投資物件については、富裕層を中心に小型物件への投資意欲は相変わらず旺盛であるが、供給は少なく、成約する物件も少ない。そのため、取引利回りの把握は難しいが、取引価格は横ばい、店舗等の賃料も概ね横ばいで推移していることから、取引利回りは横ばいで推移している。マンション分譲価格については、供給戸数は多くはないが、大きな変動は見られない。一般的に取引件数は少ないものの取引価格は概ね横ばいで推移していることから、地価動向は横ばいで推移している。 土地需要は背後の住宅地に比べると相対的に弱いものの、幹線道路沿いの物件供給は背後の住宅地以上に限定的であり、稀少性から一定の需要は認められる。賃貸需要については、店舗需要もそれほど強くなく賃料水準も横ばい傾向であり、大きな変化は見られない。幹線道路背後の住宅地と同様に価格形成要因に大きな変動は見られないことから、今後も同様の状況が続き、将来の地価動向は横ばいが続くことが予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	□	□	地価動向	当地区を含む桂駅前周辺の住宅地域は、自己使用を目的とする取得需要が中心である。そのため、投資需要は限定的であり、マンション賃貸市場において供給過剰にはなりにくいことから、賃料水準は横ばいである。一方で当地区は、良好な居住環境を有し、取得需要、賃貸需要ともに底堅く、また、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傾向である。
						将来地価動向	洛西口駅及び桂川駅界隈の大規模開発に伴う住宅需要の流出が懸念されていたが、大規模開発は概ね終了し、当地区からの流出等の大きな影響は認められなかった。なお、洛西口駅及び桂川駅界隈における大規模商業施設の開業により当地区の生活利便性はさらに向上するといったプラスの効果が期待されるものの、当地区における大規模な開発計画等の価格形成要因を変化させる特段の要因も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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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	大阪市内中心部では、昨年までに竣工したビルは概ね高稼働で推移しており、また、本年は目立ったビルの供給がない中、大型ビル等を中心に空室率の低下傾向が続いている。当地区及び周辺地区においても同様であり、築年数が比較的浅く、高スペックで大型のオフィスビルを中心に、稼働率は安定的に推移しており、オフィス賃料は上昇基調にある。当期は、当地区及び周辺地区の目立った取引はなかったものの、投資環境は依然として良好で、投資対象として良質なオフィスビル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	大阪市内中心部のオフィスゾーンにおいては、人気のある地区の良質なオフィスビルを中心に、オフィス賃料は上昇基調にある。良質なオフィス集積地として人気がある当地区も同様で、大阪市内中心部における本年及び来年以降の竣工予定物件も限られる中、当地区では安定的な需給関係が継続することが期待される。安定的な需給関係及び良好な投資環境を背景に、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が今後とも期待される中、良質な投資物件の集積する当地区への投資需要は今後とも期待されることから、将来の地価動向はやや上昇傾向を維持すると予想される。								
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR大阪駅、大阪市営地下鉄四つ橋線の西梅田駅の西側周辺。高層、超高層の事務所が建ち並び、周辺では再開発も盛んに行われている高度商業地区。	



主要都市の高度利用地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 当地区は、阪急梅田駅に近接する優れた交通利便性を活かして、商業を中心に、業務、ホテル、住宅等が混在する複合的な開発が集積した結果、大阪市内でも有数の繁華な商業地を形成している。周辺地区における大規模商業施設の開発により店舗間での競合が激化しているものの、地区内の大型商業施設もリニューアルを行う等の対策を行っており、店舗賃貸市場も概ね安定的に推移している。資金調達環境が良好な中、J-REIT、私募ファンド、大手不動産会社等の投資需要は強く、当期はオフィス賃料も上昇に転じているため多様な投資物件の存在する当地区の地価動向はやや上昇傾向で推移した。	将来地価動向 平成10年代後半以降の市街地再開発事業等により、当地区及び周辺地区では、多様な用途の開発が進められてきた。今後も、平成29年4月に小学校跡地に大学キャンパスの開業が予定されており、また、地区内では土地区画整理事業により公共施設の整備改善が図られる等、商業地としての一層の発展が期待されている。J-REITを中心に、私募ファンド、大手不動産会社等の投資意欲は依然として堅調で、こうした状況は当面続くことが見込まれるため、今後も将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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、オフィスの選好性が強いエリアである。オフィスの稼働率も改善が進んでおり、良好な資金調達環境を背景としたファンド等による投資意欲も強い。また、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、これらの開発適地では取得需要が競合するケースが多い。投資適格物件の供給不足もあって需要は依然として強く、取引価格は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、立地条件に優れているため、今後もマンション、ホテル等の用地需要は堅調に推移することが見込まれる。不動産投資事業を前提とすると、取引利回りは十分な利益を確保しづらい水準まで既に低下しており、建築コストも依然として高止まりの状況にあるものの、開発適地の供給不足もあって、物件取得への積極的な姿勢は今後も継続すると見込まれるため、上昇幅は限定的であるものの、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						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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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	梅田地区の商業業務等の集積が一層高まっているため、オフィスエリアとしての相対的な地位は近年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の一つとして市場に認識されている。また、利便性も良好なことから幹線道路背後ではマンションやホテル用地として強い需要が見込まれる。優れたスペックのオフィスビルでは賃貸需要は堅調で空室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、取得需要は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しており、当期も地価動向はやや上昇傾向にある。 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、利便性も良好なことから、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が、建築費は高止まりの状況にあり、取引利回りは十分な利益を確保しづらい水準まで低下している。しかし、オフィスの安定的な需要の他にマンションやホテル等の需要が支えとなっており、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ことから当面は取得需要の競合が見込まれ、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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。特に近年急激に増加している外国人観光客の購買力を背景に、繁華性の高いエリアではテナント需要が強まり当期も店舗賃料は上昇した。そのため、安定的で高い収益性を有する商業ビルは、投資需要が依然旺盛である。オフィスの賃料は当期横ばいとなったものの、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、ホテルは高い収益性が見込めるため、ホテル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需要は強まっているものの、物件供給が限られており、供給不足の状態が続いている。したがって、取引価格が上昇し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店舗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、ホテル等の投資需要も強まっている。そのため、当地区の取引利回りは低下しており、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こと等によって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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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)  6%～上昇	△	▽	□	□	□	△	—	—	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、外国人観光客の買物需要は一人あたりの購入金額こそ以前より減少しているものの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まっている。以上のように取得競争が過熱していることから取引価格は上昇傾向にあり、地価動向は当期も上昇傾向にある。	将来地価動向 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利便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行われている等、当面は当地区の老朽ビル等の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る。以上のように、当地区の不動産需要は旺盛な状態が続くと見込まれ、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、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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 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り、築年が経過したオフィスビルが多いもののビルの設備水準は比較的高いものが多く、大阪の主要なオフィスエリア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。取引が少ないため不動産価格の変動をやや観測しづらいものの、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。	将来地価動向 当地区の需給動向への影響が見込まれる大阪市内の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続いている。当地区はオフィスエリアとして成熟しているため大きな動きは少ないが、積極的な投資姿勢を背景に既存ビルの建替えへの動きが今後顕在化することが期待され、当面は当期の動向が継続すると見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇傾向と予想される。	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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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、新大阪駅周辺でも大型で良質なオフィスが集積する地区として需要は相対的に強い。大阪都心部の主要なオフィスゾーンでは、空室率の低下に伴って良質な大型ビルのオフィス賃料は上昇基調にあり、当地区においてもオフィスビルの供給が限定的な中、良質なオフィスビルを中心に賃料は上昇基調にある。良好な投資環境及び安定した需給関係を背景に、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投資需要は依然として強く、投資物件として適格なオフィスビルが集積する当地区では取引価格はやや上昇傾向で推移しており、地価動向もやや上昇傾向で推移している。 当地区の最寄り駅においては、昨年末、駅構内に大規模な商業施設が開業し、当地区及び周辺地区のオフィス地区としての利便性が向上した。また、本年以降も当地区及び周辺地区では目立ったオフィスビルの供給予定がないことから、オフィス賃貸市場においては、今後とも安定的な需給関係が継続することが予想される。良好な投資環境を背景に、良質なオフィスビルが集積する当地区では、J-REITを中心に私募ファンド、大手不動産会社等の投資需要は今後も期待されることから、将来の地価動向はやや上昇傾向を維持すると予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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	当期は、マンション開発素地等の取引は確認されなかった。当地区は、大阪駅を中心とする商業地域の西側に位置し、当地区背後にはマンション等が集積し、分譲・賃貸ともマンション需要は依然根強く、デベロッパー等の取得意欲も依然衰えを見せていない。当地区の南西方に位置する福島駅周辺では飲食店の新規開店も多く、単身世帯のマンション人気を支えている一因となっている。マンション素地の供給は企業の移転・廃業等によるものが中心であるため、供給が少なく、取引価格は上昇傾向で推移している。賃貸マンションの供給は多いが交通利便性が良いため、マンション賃料は横ばいである。また、エンドユーザー向けの分譲マンションは、各種設備の付加等によって差別化が図られており、マンション分譲価格はやや上昇している。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。 当地区は、梅田・福島両駅周辺の繁華な商業エリアに近く、不動産開発業者等の素地取得条件に適した立地にあり、分譲マンション市場等の選別化が進む中であっても、素地取得意欲が衰えない地区である。また、分譲マンション・賃貸マンションとも夫婦共働きや単身世帯を中心に需要は強く、投資法人等の物件取得意欲も強い。当地区においては、デベロッパー等の素地需要だけでなく、ターミナル駅に近いことからホテルの開発素地需要も見られる。これらのことから、今後も分譲目的・投資目的での素地需要や投資需要は強い状況が続くと見込まれ、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR大阪環状線の福島駅からの徒歩圏。梅田地区までも徒歩移動可能な地域で、中高層事務所、マンションが建ち並ぶ住宅地区。	



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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等の開発素地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高騰した建築費を転嫁した価格水準を維持しており、売れ行きは富裕層の堅調な需要を背景に、当期も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、当期も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も強い状態が続いているものの、取引価格の上昇は緩やかであるため取引利回りは概ね横ばい傾向となっており、地価動向はやや上昇傾向で推移している。	将来地価動向 当地区は大阪市内で有数の文教地区に存し、分譲マンション等に係る選好性が高いため、富裕層によるマンション需要は景気動向に左右されることなく堅調さを維持しており、マンション素地の供給が限定的で稀少性が高まるなかでデベロッパー等の取得需要が相対的に強い当地区においては需給の逼迫状況が当面は続くと思われ、新築マンションの分譲価格は横ばい傾向が続くと予想されるが、開発業者による土地取得需要の競合は継続すると見込まれ、また収益物件の供給も少なく投資需要が引き続き旺盛であることを背景に、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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み、またなんば・心齋橋地区と比較すると外国人観光客の影響もやや弱くなっているものの、路面店を中心とする店舗需要は根強い。当地区及び周辺地区において商業施設等の取引が見られなかったが、低金利等を背景に稀少性を有する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、取引利回りの緩やかな低下は当期も続き、取引価格の上昇も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。	将来地価動向 上記の超高層複合商業ビルの開業効果は一段落しているものの、オフィスエリアの稼働開始に伴いオフィスワーカーが増加しており、また、当地区内で大型ディスカウントストアとホテルの複合施設が平成29年2月に竣工予定であること等から、今後も当地区における店舗への顧客の増加が予想される。そのため、商業施設等の充実による商圏の拡大と相まって店舗の収益性は改善し、当地区の相対的地位が向上する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									



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 将来地価動向	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新たな開発余地が少なく、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気の高く、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。前期においては中古マンションの仲介業者の取得・転売等による影響から取引価格の上昇傾向が強まったが、当期は取引価格の上昇傾向から取引件数が減少し、結果的に取引価格の上昇も幾分鈍化した。ただし、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ため、当地区の知名度の高さも影響して地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区は新大阪駅や大阪空港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る。そのため、マンション素地としての需要は引き続き強く、こうした傾向は当面継続すると見込まれる。したがって、当地区はマンション素地の需要が主であるものの、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 将来地価動向	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。これら店舗の多くは中高層ビルやマンションの1階に立地しており、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、オフィス賃料は横ばいが続いたものの空室率が低下し、賃貸オフィス市況は前期と比較してやや改善した。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見込まれ、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。 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続いており、ホテル用地に対する需要の増加が当地区の地価を上昇させる要因になりつつある。そのため、将来の地価動向は今後もやや上昇傾向が続くと予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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、当地区の投資需要は依然として強く、当地区及びその周辺において収益物件の高額な取引が見受けられる。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、こうした上昇傾向の結果、投資採算性に合致する売り物件が少なくなってきており、当期も収益物件の取引件数は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。									



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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、住環境も良好であることから戸建住宅、分譲マンションのいずれも需要が強く、売り手市場となっている。建築費は高止まりしているものの、戸建住宅、分譲マンションの開発素地については、駅徒歩圏内の土地の供給が限定的であるため、取得競争は引き続き過熱している。賃貸需要も安定しており投資用不動産の取得需要も強い。このような不動産市場の動きから、当地区全体としては、前期ほどの勢いはないものの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。									



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	△	□	地価動向 当該地区は、三宮・大阪方面への通勤等の利便性が高く、阪急西宮北口駅周辺の大型商業施設への接近性にも優れ、西宮市の居住者を中心に人気が高い住宅地であり、特に甲子園口駅北方エリアの住宅需要は強い。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、当該地区の地価動向はやや上昇傾向にあるものの、当該地区における高額物件の需要者は限定的であり、マンション販売価格が上限に近いとの判断の下、開発余地取得に慎重な姿勢を示す開発事業者も現れ始めており、取引価格は緩やかな上昇傾向にあるものの弱含みの動きも一部見られる。	
						将来地価動向 当該地区では昨年開業した駅ビルのほか、周辺には大型商業施設や商店街もあり、居住等の利便性が良好であることから、景気回復を背景に強まってきた阪神間の住宅需要の中でも、当該地区の住宅需要は根強い。中古マンションの価格上昇が続いているほか、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な状態が続いている。一方、デベロッパー等による利便性に優れたマンション素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、景気の動向が不透明な中、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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 当該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が見込める。そのため、分譲マンションの開発が活発で、戸建住宅用地の需要も強く、当該地区の背後人口は増加傾向にある。こうした状況に伴い、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。また、当該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、賃料及び稼働率の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。	
						将来地価動向 当該地区では大型商業施設のほか大手学習塾・予備校といった教育施設や文化施設等が充実し、背後住宅地は高級住宅地として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。このため、今後も背後人口の増加傾向が続く可能性が高く、周辺地域住民の生活拠点としての商業・業務等の賃貸借需要は堅調であり、店舗・事務所の賃料水準や稼働率は今後も安定的に推移すると予想される。一方で、駅周辺の利便性に優れた土地の供給は限定的であることから強い需要が続くと見込まれるため、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						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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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、六甲山南麓の山手から人口島の南芦屋浜まで区画整然とした住宅地が広がっている。当地区はJR芦屋駅から北方へ徒歩圏の閑静な住宅地に位置し、市内においても住環境及び利便性に優れることからマンション素地に対するデベロッパーの取得意欲は根強い。しかし、熟成した住宅地域においてマンション素地が新たに供給されることは稀であるため、優良なマンション素地が流通した場合は多数のデベロッパー間での激しい取得競争が予想される。このような状況から取引価格は上昇傾向が続き、地価動向は依然としてやや上昇傾向にある。	将来地価動向 近年、当地区では新規分譲マンションの供給がなく、エンドユーザーの需要は当地区周辺の新築分譲マンションや当地区内の中古マンションへと流出している。当地区におけるエンドユーザーは富裕層であるため、株価や円高といった昨今のマクロ経済市況の影響を受ける傾向は強いものの、当地区のもつ立地条件の優位性からエンドユーザーは広域的で新築分譲マンションが供給されれば高額帯での成約が期待される。このような強い潜在的な需要から、マンション素地への需要は引き続き堅調に推移すると予想され、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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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、土地区画整理事業により開発された地域で、分譲マンション等は当該事業に合わせて概ね計画的に供給されている。駅からバス圏の戸建住宅から移り住む高齢者世帯も多く、マンション分譲価格は建築費の上昇を受けてやや上昇傾向にあるが、マンション賃料について大きな変動はない。新築・中古を問わず当地区の分譲マンションの人気は高く、需要の強さは変わらない。大阪のベッドタウンとしての住宅需要と相まって、デベロッパーのマンション素地に対する需要は根強い。また、当地区隣接地において、大手デベロッパーによるマンション分譲が開始され、売れ行きは好調とのことであり、このことからマンション需要が強いことが窺える。そのため、マンション素地等の取引価格は緩やかな上昇を維持し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も充実し、最寄り駅にも近いこと、分譲マンションの需要は中古・新築を問わず根強い。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・通学の利便性も良好である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の販売も好調であり、マンション素地に対する需要も根強い。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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 将来地価動向	当期は準幹線道路沿いで高額取引が把握されたとともに、中心市街地内では大規模で高額な土地等の取引契約が行われるなど、全体的に取得意欲は旺盛で、市場は依然堅調である。当地区のオフィスは空室率は低位安定し、入居条件の変更や新規賃料の見直しが進められており、オフィス賃料は依然やや上昇傾向である。また、地区内の都市型大規模店舗は、依然強い顧客吸引力を示し、当地区には相当の店舗が集積しているため過剰感もあり、店舗賃料は横ばいが続いている。しかし、当地区の商業集積性が他地区を圧倒して高く、店舗の収益性は安定的している。以上から、当地区の地価動向は依然としてやや上昇で推移している。 当地区に集積する店舗間の競争は厳しいものの、店舗の集積性を利用した各企業の努力で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傾向が継続すると見込まれる。一方、オフィスは空室率の低位安定が続いており、今後も当分は新規ビルによる供給の計画がない中で入居需要は安定し、オフィス賃料は緩やかな上昇基調が継続すると見込まれる。また、当地区は幹線道路背後でもビル投資が顕在化するなど投資先として有望視されている。このような状況を踏まえ、今後も需要は旺盛であることが見込まれ、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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 将来地価動向	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、取引利回りの低下が続いており、取引価格は上昇傾向にある。一方、マンション分譲価格は上昇しているが、販売は好調を維持し、完成在庫もエリア全体で260戸程度と低い水準で推移している。当期に行われた開発素地の入札では、住宅系の不動産会社が高額で落札した。旧市内を中心に開発素地の仕入れが困難な状況が続いており、また、供給が限定的であるため、取引価格は上昇傾向にある。そのため、地価動向はやや上昇している。 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。一方、賃貸住宅は、駐車場として利用していた土地が賃貸マンションとして建設される事例や相対策による建設が増える等、新築物件の増加が今後の賃貸マーケットに影響を及ぼす可能性も含んでいるが、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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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ため、オフィスビルやホテル等の当期の取引を確認できなかったが、店舗等の収益物件の取引価格は上昇しており、取引利回りも低下傾向で推移している。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	将来地価動向 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終えるオフィスビルの供給が予定され、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が続くと見込まれるため、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。								
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 丸亀町商店街の市街地再開発事業は、一部の街区の開発が停滞したまま残っているものの、平成24年にG街区の完成により概ね終了した。この再開発によって当地区の人通りは増加し、活性化している。また、丸亀町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、平成27年7月に推進計画策定業務を行う業者が決定した。このような状況の中、丸亀町商店街については根強い店舗等の需要があるものの、大工町等の事業の完成までは時間がかかるため地価を上昇させる新たな価格形成要因は少なく、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	将来地価動向 丸亀町商店街市街地再開発事業の完成、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の人通りは増え、活性化している。このような状況でも地価上昇に結びつく価格形成要因は見当たらず、当期も地価上昇には至っていない。また、瓦町駅前に複合ビルがリニューアルオープンしたものの、その効果は現れていない。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、今後地価が上昇する要因は少なく、当地区の将来の地価動向も当面は当期と同様に横ばいが続くと予想される。									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR予讃線高松駅からの徒歩圏。専門店、百貨店、店舗兼事務所ビル等が建ち並び、再開発区域に隣接する中心的商業地区。				



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 県内経済について雇用情勢は引き続き好調であるが、個人消費や生産活動に一部弱い動きが見られ、住宅着工も個人所得が伸び悩んでいること等から弱含みで減少傾向にあるなど、全体的に景気回復に足踏み感が見られる。当地区に開店した市民待望の複合型商業施設によって当地区全体の通行量は劇的に増えたものの、当地区全体の小売店の売上増に直結しておらず、オープン効果にやや曇りがでていることは否めない。しかし、地価上昇の勢いがやや鈍化してきたものの、相継いでホテルがオープンするなど、引き続き当地区への不動産投資は活発であり、地価動向もやや上昇で推移した。	将来地価動向 道後温泉は国内外の観光客等に人気が高く、外国人観光客の増加もあって平成27年度の宿泊客数は前年度比3%増の約94万人となり、松山空港の年間利用者数も284万人と過去最高を更新中である。平成29年秋のえひめ国体までは松山への人の流れが期待でき、ホテル需要が強まる中、ホテル立地としてのポテンシャルが高い当地区においては今後もホテル用地の需要が強まると見込まれるが、景気の足踏み感が見られることもあり、将来の地価動向は強気と弱気が交錯しつつ若干勢いを弱めながら引き続き、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						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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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比較的好調を維持している。市内の他の優良マンションエリアも、商品性が高い優良物件の場合は高値であっても販売は比較的堅調であるが、一方で販売が振るわない物件も存在し、その増加傾向が顕著となっている。しかし、中央区・早良区の優良マンション適地で行われているマンション用地の入札は競合が激しく、依然として高値での落札が続いている。マンション販売価格はほぼ上限に達していることから、多くのデベロッパーは警戒感を強めているものの、取引意欲が旺盛なデベロッパーもまだ存在している。したがって、取引価格の上昇の勢いはやや弱まりつつも、地価動向は依然としてやや上昇傾向にある。	将来地価動向 マンション販売価格がほぼ上限に達しているため、さらなる地価上昇は一層見込みづらくなってきているが、建築の仕様を落としてまで競合によって高額となった土地代に耐えるデベロッパーが依然として存在しており、こうした状況はもうしばらく続くことが予想される。景気の先行不透明感が高まっているが、将来の地価動向についても、極端な販売不振のマンションが現れない限り、上昇幅は弱まりつつもやや上昇傾向が続くと予想される。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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	△	▽	▽	▽	△	□	—	—	地価動向 平成28年4月に竣工した大型オフィスビルは概ね満床稼働し、当地区では引き続きテナントの拡張移転や館内増床の動きが見られることから、オフィスの空室率は低下傾向が続いている。特に中規模以上の移転需要の受け皿が不足気味で、ビルオーナーは積極的に高めの募集賃料を設定しており、オフィス賃料は上昇傾向にある。JR博多駅前では、再開発事業により大型商業施設及びオフィスビルが開業し当地区の拠点性は高まっており、博多駅周辺では当期も開発素地の高額な取引が見られ、ビジネスホテル等の開発も活発化している。当地区に対する不動産投資ファンド等による投資姿勢は、良好な資金調達環境を背景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。	
						 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								将来地価動向 当期に竣工した大型オフィスビルの隣接地では、新たな大型オフィスビルの建設計画が平成30年春の竣工を目指して進行中であり、テナントの募集状況は比較的好調であるとの情報等から、当地区におけるオフィス需要の更なる拡大や賃料水準の引き上げが期待される。また、JR博多駅前では市営地下鉄七隈線の博多駅への延伸事業の進捗、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強化され、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										



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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		
熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	 0% 横ばい	□	□	▽	□	□	□	—	—	地価動向 平成28年4月14日の前震に端を発した熊本地震により、当地区のほとんどの建物は程度の差はあるものの被害を受けており、現時点でも補修等を行っている建物が散見される。ただし、復旧は早く大半は営業を再開しており、閉店している郊外の大型商業施設が多いなか、災害復興セール等の開催もあって、人通りは回復している。解体等が計画されている築年の古い建物があり、それに伴う再開発等の動きが加速されると見込まれるが、新たな事業が具体化するまでには至っておらず総じて取引は小康状態となっているため、当期の地価動向は横ばいで推移した。	
						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 当地区は繁華性の高い商店街であるが、当該地震の影響によりインバウンド需要は激減しており、また国内外の投資家からの投資意欲も弱まっていると思われる。そのなかで、下通アーケード沿い及び桜町地区の再開発事業や被害を受けた建物のリニューアルの動き等があり、底堅い商店街の店舗需要から店舗賃料等は概ね横ばいである。ホテルやオフィス用地は、全国からの支援者の来県や起業機運の高まり等から、適格物件への需要は強まることが見込まれるものの顕在化までには至っていない。そのため、将来の地価動向は概ね横ばい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										

主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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地区であるが、当地区では高度利用の商業施設が多く、天文館は路面店中心となっている。当地区では、物理的に駅ビルから周辺への動線が弱いため、来街者の回遊は活発とはいえ、依然として駅ビルの集客力のみが突出する状況が続いている。熊本地震の影響により鹿児島への観光客が減少しているが、地価や賃料への影響は限定的であり、不動産の取引価格、賃料とも概ね横ばい傾向にある。そのため、当期の地価動向は引き続き横ばい傾向で推移している。
						□	□	□	□	□	□	—	—	将来地価動向	
					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(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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	沖縄を訪れる観光客数について、国内客はやや頭打ち感が見られる一方で、台湾、中国等のアジアからの外国人観光客は引き続き増加傾向で推移している。そのため県庁前や国際通り沿いは外国人観光客向けの店舗需要が強まっており、店舗の空室率は低下している。また、観光客増加を商機とみて老朽化ビルを建替える事例も増えている。収益性の向上から不動産取得需要は旺盛である一方、売り物件は少なく、需給バランスは逼迫しており、金融機関の貸出金利が低下していることもあり、取引利回りは低下傾向にある。そのため地価動向はやや上昇傾向にある。
						△	▽	△	□	□	□	—	—	将来地価動向	
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						沖縄都市モノレール線の県庁前駅周辺。御成橋通り及び国際通りを中心として、中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ準高度商業地区。				

地価公示・都道府県地価調査と地価LOOKレポートの制度比較表

項 目	地 価 公 示	都 道 府 県 地 価 調 査	主要都市の高度利用地地価動向報告 (地価LOOKレポート)
目 的	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一般土地取引の指標 ・ 不動産鑑定士等の鑑定評価の規準 ・ 公共事業用地の取得価格の算定の規準 ・ 相続税評価、固定資産税評価の目安 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国土利用計画法による価格審査の規準 ・ 国土利用計画法に基づく土地の買収価格の算定の規準 等 ・ その他、地価公示とほぼ同等の役割 	主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について地価動向を把握することにより、先行的な地価動向を明らかにする
実 施 機 関	国土交通省 土地鑑定委員会	都道府県知事	国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課
対 象 地 点	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域（規制区域を除く。）において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる画地	地価動向を先行的に表しやすい、高層住宅等や店舗、事務所等が高度に集積している高度利用地等
地点数・地区数	標準地 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 ² あたりの価格、地積、形状等を官報、新聞、インターネットにより公表。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 対象地点についての 1 m²あたりの価格、地積、形状等を各都道府県が公表。 ・ 国土交通省では全国の地価の動向をとりまとめ、新聞、インターネットにより公表。 	対象地区について、四半期毎の変動率を 9 区分で表示。
根 拠 法	地価公示法	国土利用計画法施行令	-

主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～
 【第35回】平成28年第2四半期(平成28年4月1日～平成28年7月1日)
 参考資料

(1) 景気動向



(備考)データ出所:内閣府「国民経済計算」、「四半期別GDP速報」 ※2016年4-6月期は一次速報値をもとに作成

○ 内閣府「月例経済報告」(2014年1月～2016年7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

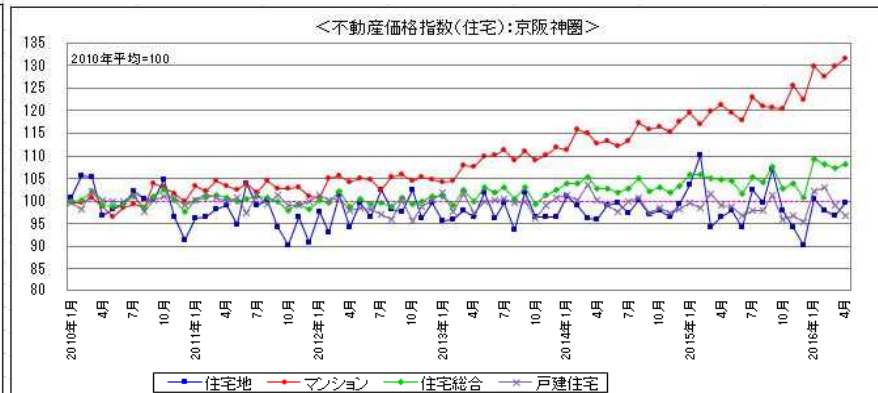
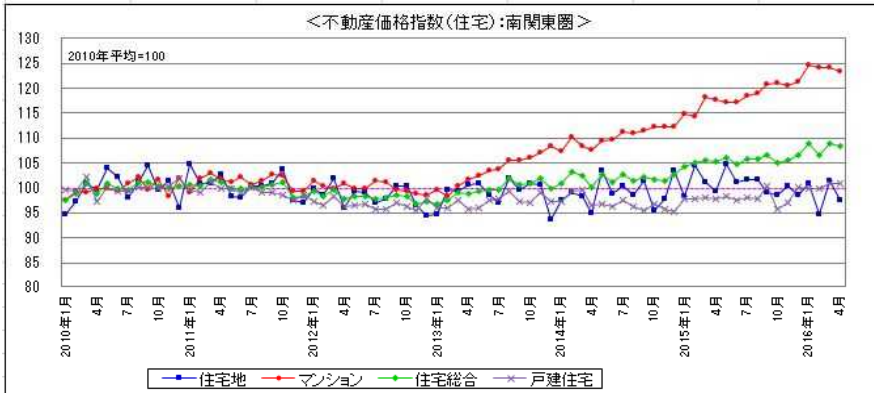
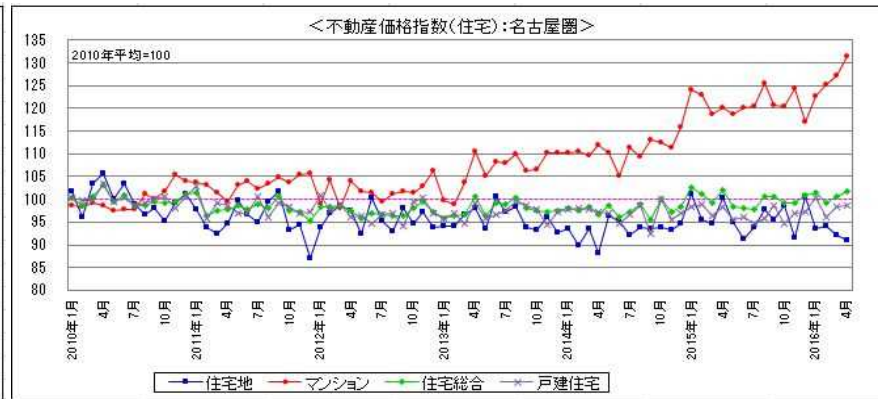
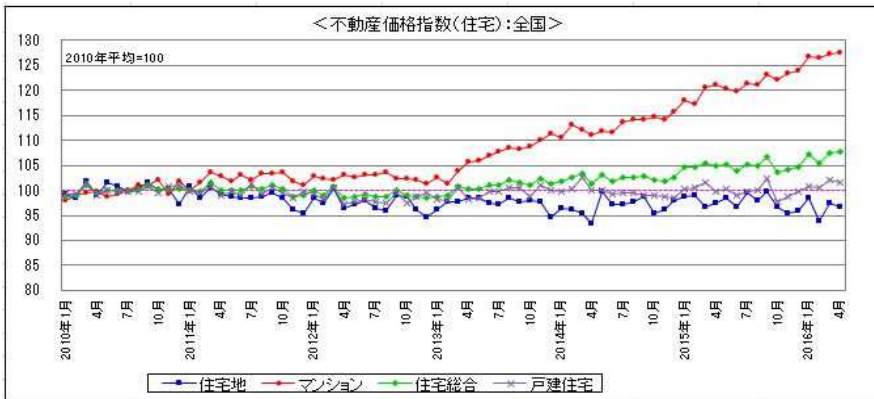
- 1月「景気は、個人消費などに弱さがみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 2月「景気は、個人消費などに弱さがみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 3月「景気は、企業部門に改善がみられるなど、緩やかな回復基調が続いている。」
- 4月「景気は、企業部門に改善がみられるなど、緩やかな回復基調が続いている。」
- 5月「景気は、緩やかな回復基調が続いている。」

- 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、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 5月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 6月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 7月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」

(2)不動産価格指数(住宅)

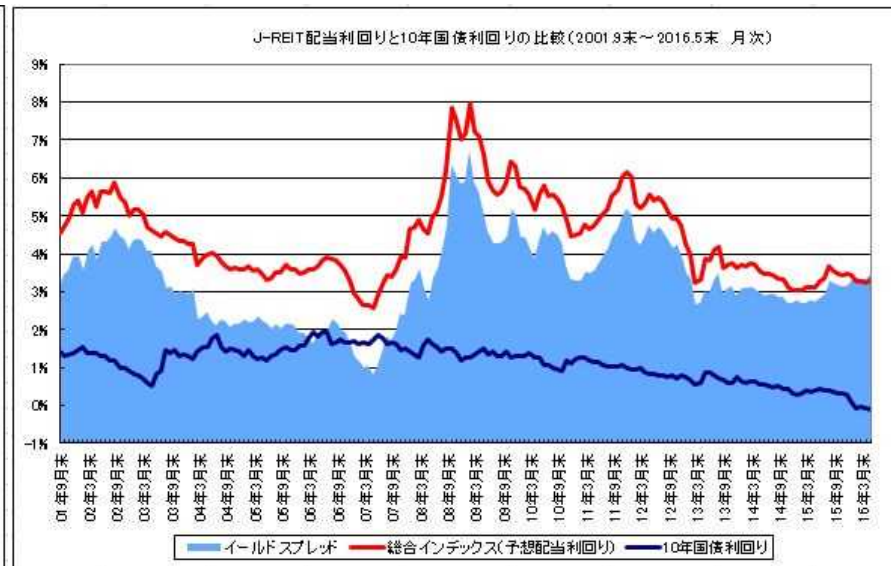


出典:国土交通省「不動産価格指数(住宅)」

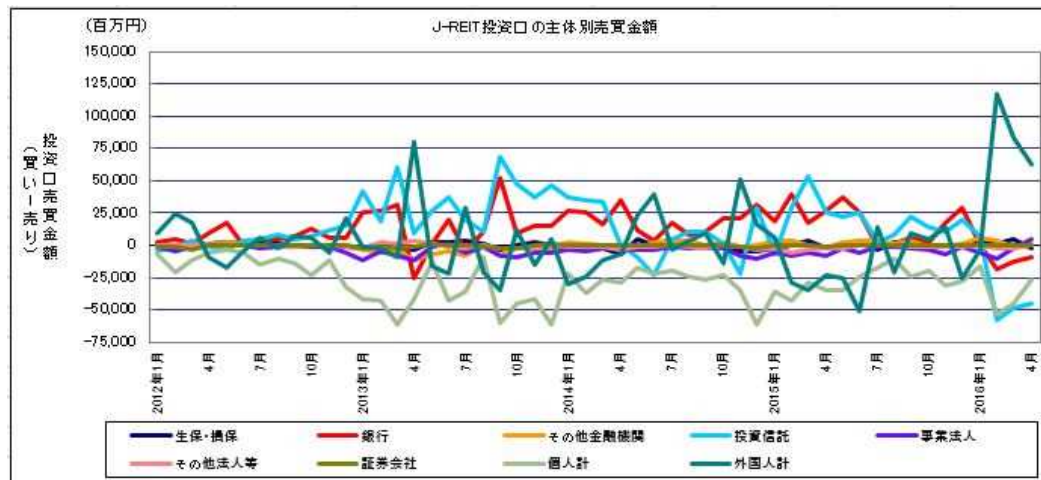
注1) 2010年平均=100とした指数である。

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

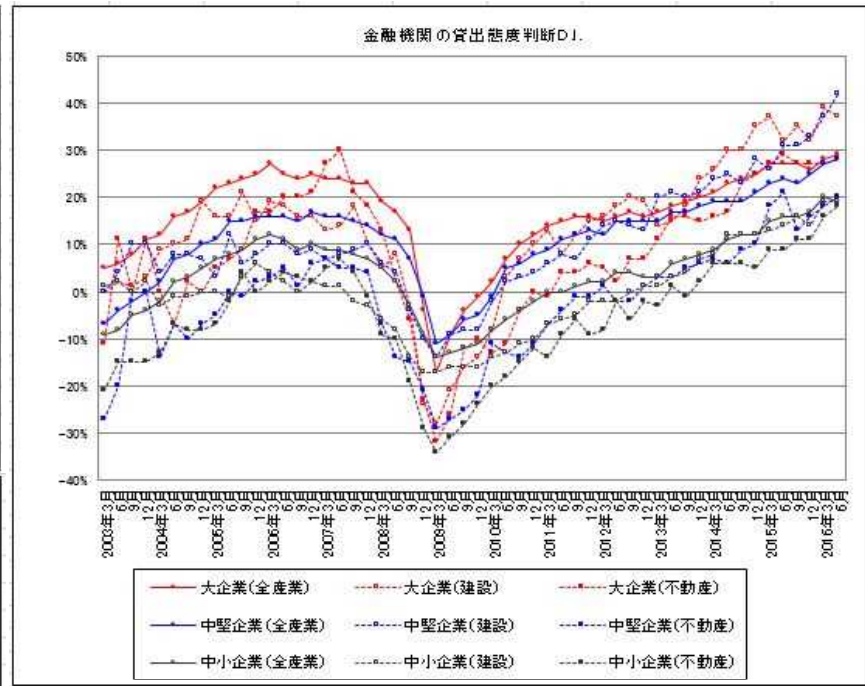


出典:(株)東京証券取引所

(4) 資金調達環境

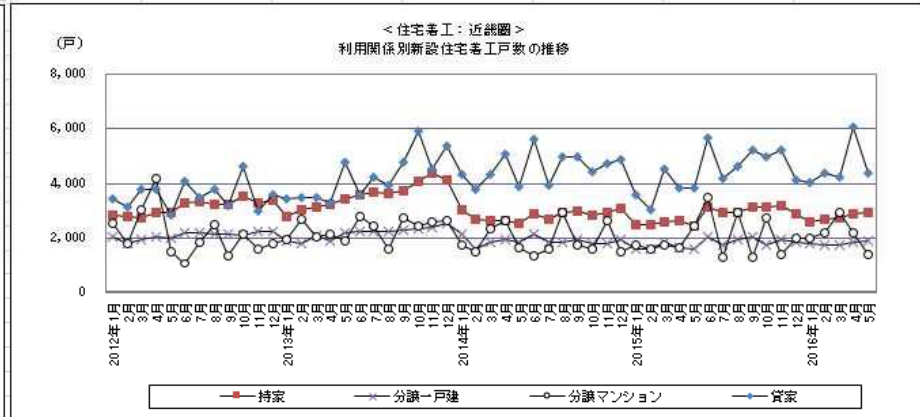
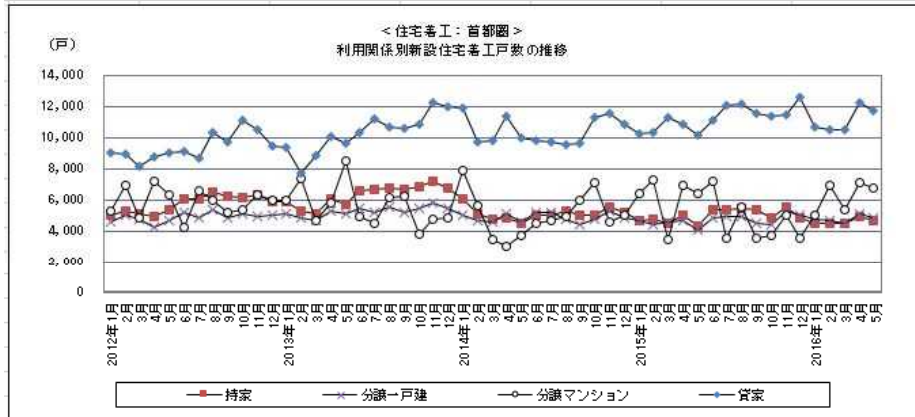
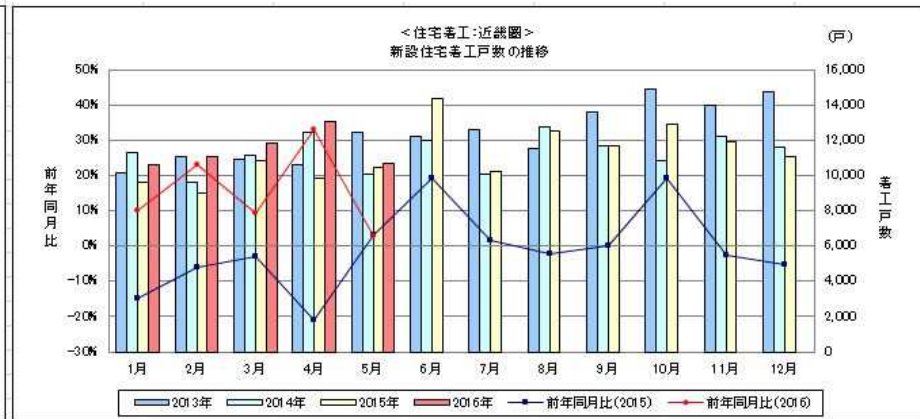
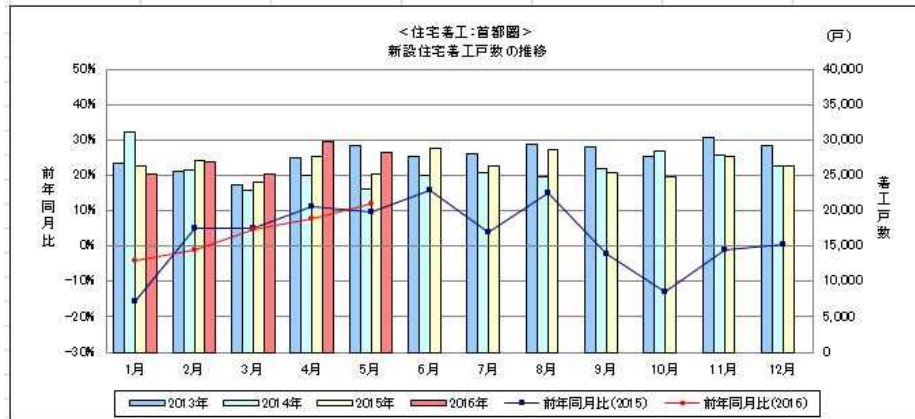


出典: 日本銀行「貸出先別貸出金」



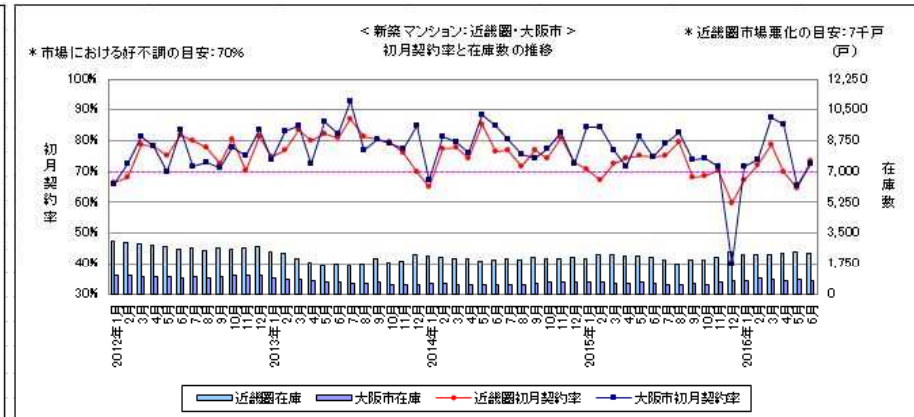
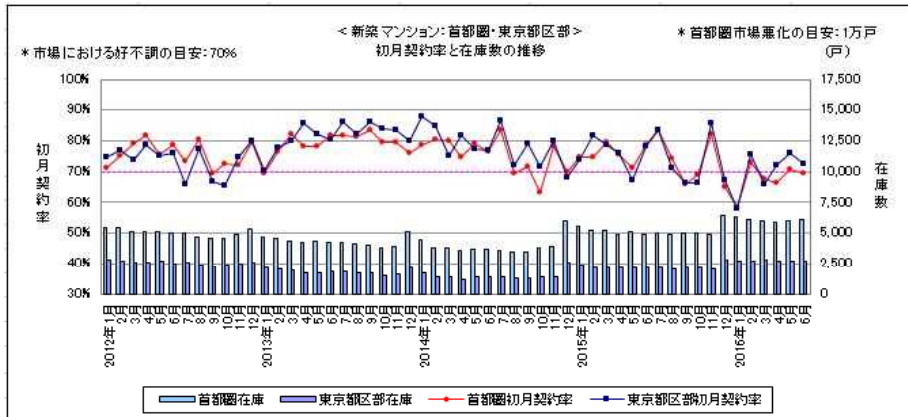
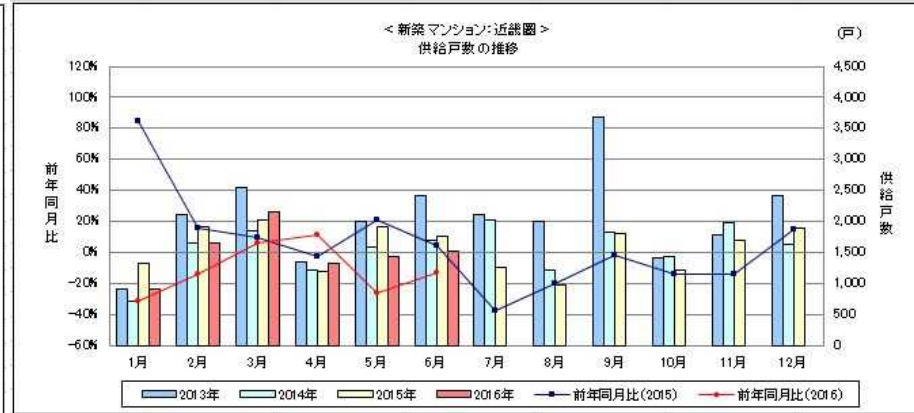
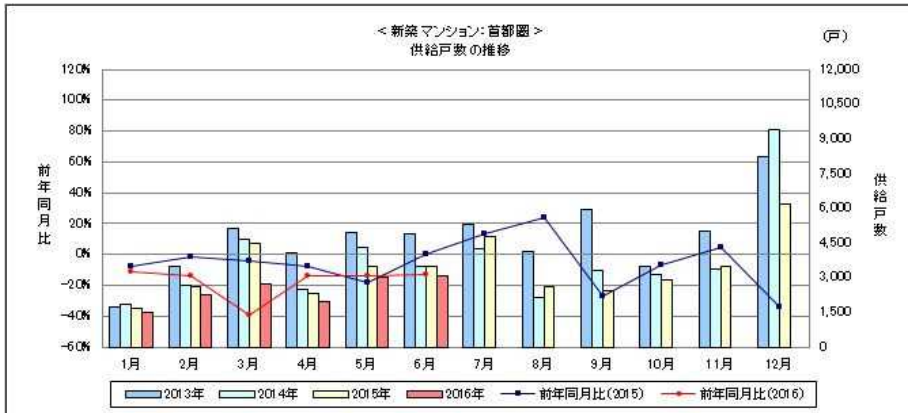
出典: 日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

(5) 住宅着工の動向



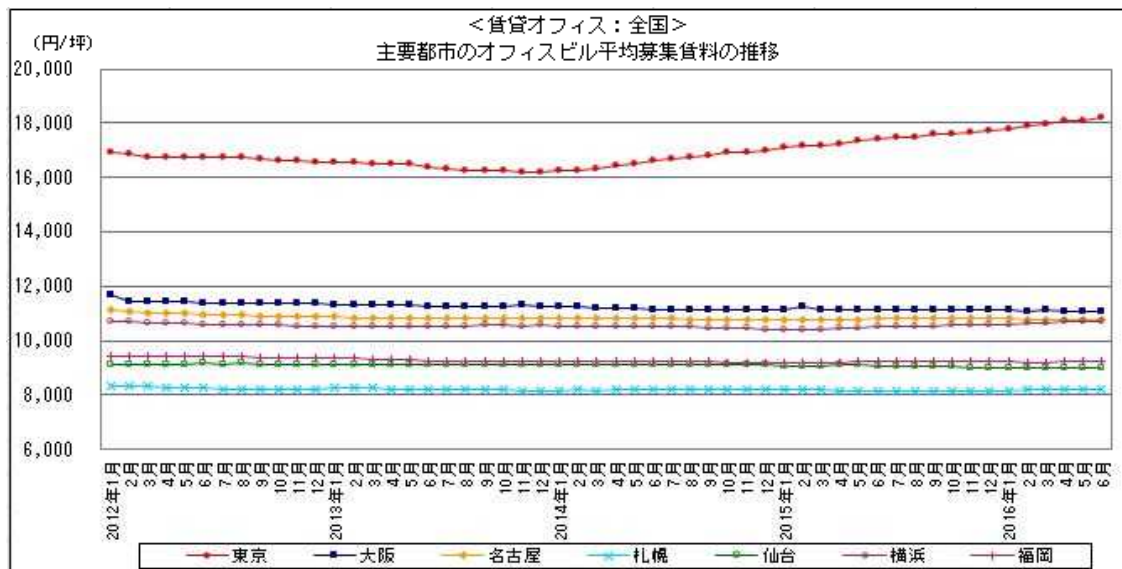
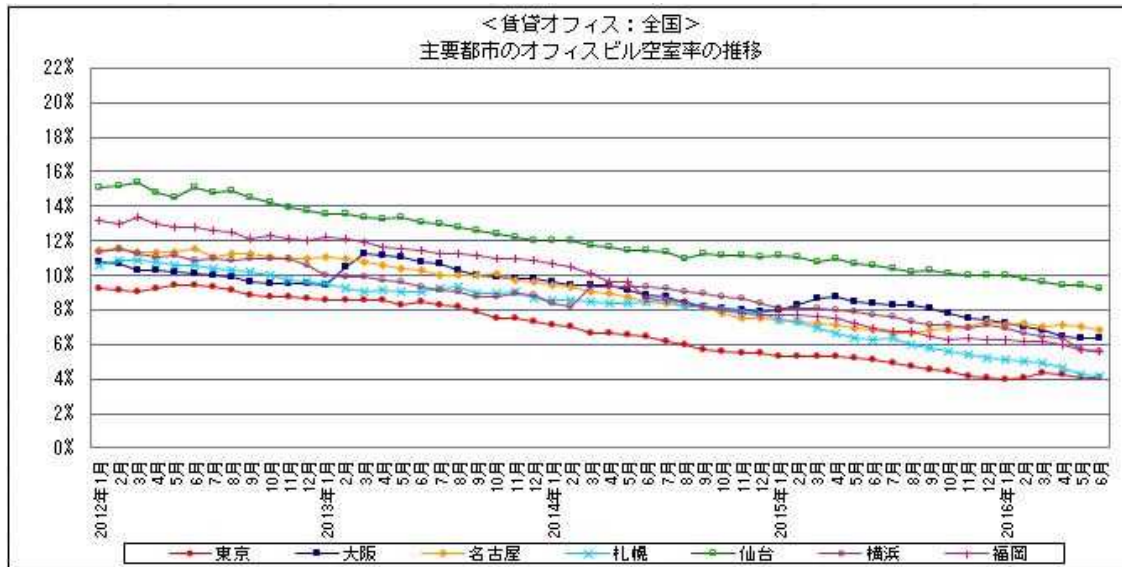
出典：国土交通省「建築着工統計」

(6) マンション市場



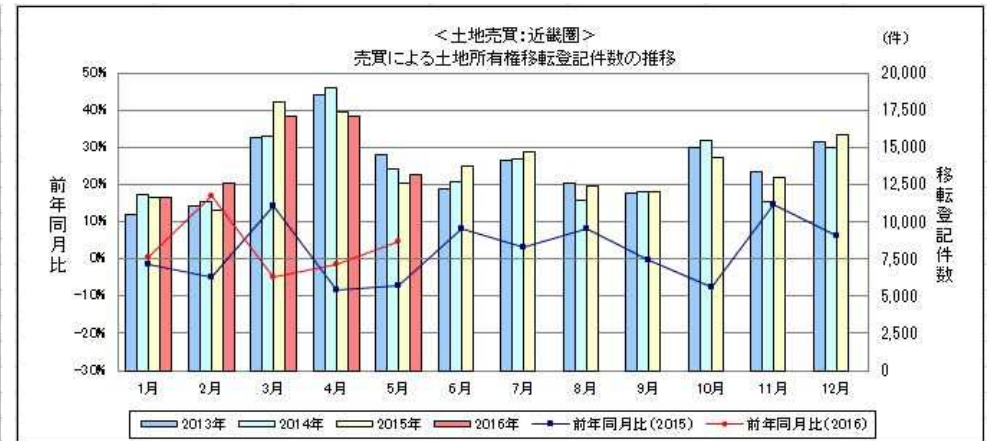
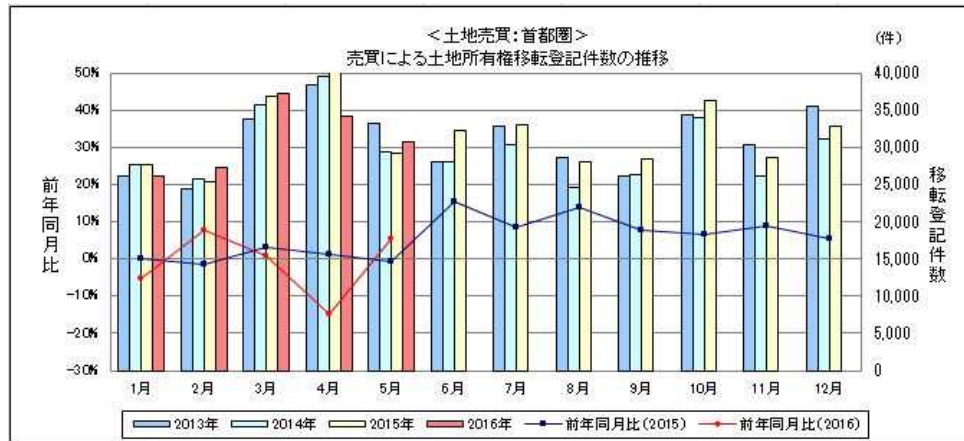
出典:(株)不動産経済研究所「不動産経済調査月報」、「全国マンション市場動向」

(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。