

主要都市の高度利用地地価動向報告

～地価LOOKレポート～

【第37回】平成28年第4四半期（平成28年10月1日～平成29年1月1日）の動向

平成29年2月

国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課

目次

調査の概要	1
調査結果	2
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)	3
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別)	4
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別)	8
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 4 四半期(10/1～1/1)の主要都市・高度利用地 100 地区における地価動向は、上昇が 84 地区(前回 82)、横ばいが 16 地区(前回 18)、下落が 0 地区(前回 0)となり、上昇地区が全体の約 8 割(前回約 8 割)となった(上昇 84 地区のうち、72 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 11 地区(「駅前通」(札幌市)、「中央 1 丁目」(仙台市)、「銀座中央」(以上 東京都中央区)、「日本橋」(以上 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」(以上 名古屋市)、「心斎橋」(以上 大阪市)、「博多駅周辺」(福岡市))が 3-6%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、三大都市圏を中心に、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、3 地区(「元町」(横浜市)、「丸亀町周辺」(高松市)、「下通周辺」(熊本市))で横ばいから上昇に転じた。一方、名古屋圏・大阪圏の商業系地区のうち 2 地区(「太閤口」(名古屋市)、「なんば」(大阪市))で上昇幅が縮小し、東京圏の住宅系 1 地区(「南青山」(東京都港区))で上昇から横ばいに転じた。これにより、東京圏のうち 10 地区(住宅系 9 地区、商業系 1 地区)、大阪圏のうち 1 地区(住宅系)、地方圏のうち 5 地区(商業系)の計 16 地区が横ばいとなった。










2. 圏域別

- 三大都市圏(77)のうち、
 - ・ 東京圏(43)では、上昇から横ばいに転じた地区、横ばいから上昇に転じた地区が各 1 地区ずつあり、結果として、前期と同様に上昇が 33 地区(前回 33)、横ばいが 10 地区(前回 10)となり、約 8 割の地区が上昇となった。
 - ・ 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 15 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 18 地区(前回 16)、横ばいが 5 地区(前回 7)となり、約 8 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 22 地区(前回 23)、横ばいが 10 地区(前回 9)となり、約 7 割の地区が上昇となった。上昇から横ばいに転じた地区は、1 地区(「南青山」(東京都港区))であった。
- 商業系地区(68)では、上昇が 62 地区(前回 59)、横ばいが 6 地区(前回 9)となり、約 9 割の地区が上昇となった。上昇幅が縮小した地区は 2 地区で、(「太閤口」(名古屋市)、「なんば」(大阪市))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%)	100 (100.0%)
20年第1	0 (0.0%)	5 (5.0%)	36 (36.0%)	50 (50.0%)	7 (7.0%)	1 (1.0%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (13.0%)	49 (49.0%)	28 (28.0%)	8 (8.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (14.7%)	79 (52.7%)	43 (28.7%)	6 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	33 (22.0%)	74 (49.3%)	25 (16.7%)	12 (8.0%)	4 (2.7%)	150 (100.0%)
21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	37 (24.7%)	67 (44.7%)	36 (24.0%)	4 (2.7%)	4 (2.7%)	150 (100.0%)
21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	67 (44.7%)	55 (36.7%)	22 (14.7%)	3 (2.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	81 (54.0%)	53 (35.3%)	9 (6.0%)	3 (2.0%)	1 (0.7%)	150 (100.0%)
21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	5 (3.3%)	88 (58.7%)	46 (30.7%)	9 (6.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
22年第1	0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	25 (16.7%)	86 (57.3%)	36 (24.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
22年第2	0 (0.0%)	1 (0.7%)	3 (2.0%)	41 (27.3%)	92 (61.3%)	13 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
22年第3	0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	61 (40.7%)	82 (54.7%)	5 (3.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
22年第4	1 (0.7%)	0 (0.0%)	15 (10.0%)	54 (36.0%)	75 (50.0%)	4 (2.7%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.4%)	46 (31.5%)	92 (63.0%)	5 (3.4%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	146 (100.0%) (注1)
23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (4.8%)	53 (36.3%)	85 (58.2%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	146 (100.0%) (注1)
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (7.3%)	61 (40.7%)	78 (52.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (10.7%)	70 (46.7%)	63 (42.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
24年第1	0 (0.0%)	1 (0.7%)	21 (14.0%)	80 (53.3%)	48 (32.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%) (注2)
24年第2	0 (0.0%)	1 (0.7%)	32 (21.3%)	82 (54.7%)	35 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
24年第3	0 (0.0%)	1 (0.7%)	33 (22.0%)	87 (58.0%)	29 (19.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
24年第4	0 (0.0%)	3 (2.0%)	48 (32.0%)	74 (49.3%)	25 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
25年第1	0 (0.0%)	2 (1.3%)	78 (52.0%)	51 (34.0%)	19 (12.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%) (注3)
25年第2	0 (0.0%)	2 (1.3%)	97 (64.7%)	41 (27.3%)	10 (6.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
25年第3	0 (0.0%)	1 (0.7%)	106 (70.7%)	34 (22.7%)	9 (6.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
25年第4	0 (0.0%)	3 (2.0%)	119 (79.3%)	22 (14.7%)	6 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
26年第1	0 (0.0%)	1 (0.7%)	118 (78.7%)	27 (18.0%)	4 (2.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%) (注4)
26年第2	0 (0.0%)	2 (1.3%)	118 (78.7%)	28 (18.7%)	2 (1.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
26年第3	0 (0.0%)	2 (1.3%)	122 (81.3%)	26 (17.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
26年第4	0 (0.0%)	2 (1.3%)	123 (82.0%)	25 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
27年第1	0 (0.0%)	2 (2.0%)	82 (82.0%)	16 (16.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%) (注5)
27年第2	1 (1.0%)	6 (6.0%)	80 (80.0%)	13 (13.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
27年第3	1 (1.0%)	8 (8.0%)	78 (78.0%)	13 (13.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
27年第4	1 (1.0%)	15 (15.0%)	73 (73.0%)	11 (11.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
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%)	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%)	100 (100.0%)
28年第3	2 (2.0%)	10 (10.0%)	70 (70.0%)	18 (18.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
28年第4	0 (0.0%)	12 (12.0%)	72 (72.0%)	16 (16.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)

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

※数字は地区数、()はその割合

※  は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、

 は、2番目に地区数の多い変動率区分

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

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

(注3) 対象地区を1地区変更した(地方圏の商業系地区1地区)。

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

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

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(東京圏))

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
19年第4	2 (4.7%)	24 (55.8%)	14 (32.6%)	3 (7.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
20年第1	0 (0.0%)	5 (11.6%)	15 (34.9%)	20 (46.5%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (9.3%)	25 (58.1%)	10 (23.3%)	3 (7.0%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (6.2%)	47 (72.3%)	12 (18.5%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (12.3%)	45 (69.2%)	10 (15.4%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (15.4%)	40 (61.5%)	15 (23.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	30 (46.2%)	25 (38.5%)	9 (13.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	38 (58.5%)	24 (36.9%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	4 (6.2%)	38 (58.5%)	21 (32.3%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
22年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	1 (1.5%)	16 (24.6%)	36 (55.4%)	11 (16.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
22年第2	0 (0.0%)	1 (1.5%)	2 (3.1%)	20 (30.8%)	39 (60.0%)	3 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
22年第3	0 (0.0%)	1 (1.5%)	1 (1.5%)	29 (44.6%)	33 (50.8%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (9.2%)	28 (43.1%)	31 (47.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (29.7%)	42 (65.6%)	3 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	64 (100.0%) (注1)
23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.6%)	18 (28.1%)	45 (70.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	64 (100.0%) (注1)
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (3.1%)	25 (38.5%)	38 (58.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (4.6%)	32 (49.2%)	30 (46.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
24年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	6 (9.2%)	39 (60.0%)	19 (29.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%) (注2)
24年第2	0 (0.0%)	1 (1.5%)	11 (16.9%)	39 (60.0%)	14 (21.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
24年第3	0 (0.0%)	1 (1.5%)	10 (15.4%)	41 (63.1%)	13 (20.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
24年第4	0 (0.0%)	2 (3.1%)	14 (21.5%)	39 (60.0%)	10 (15.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
25年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	37 (56.9%)	20 (30.8%)	7 (10.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
25年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	45 (69.2%)	16 (24.6%)	4 (6.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
25年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	46 (70.8%)	15 (23.1%)	4 (6.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
25年第4	0 (0.0%)	1 (1.5%)	52 (80.0%)	9 (13.8%)	3 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
26年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	48 (73.8%)	14 (21.5%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%) (注4)
26年第2	0 (0.0%)	2 (3.1%)	51 (78.5%)	11 (16.9%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
26年第3	0 (0.0%)	2 (3.1%)	56 (86.2%)	7 (10.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
26年第4	0 (0.0%)	1 (1.5%)	58 (89.2%)	6 (9.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
27年第1	0 (0.0%)	1 (2.3%)	38 (88.4%)	4 (9.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%) (注5)
27年第2	0 (0.0%)	3 (7.0%)	38 (88.4%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
27年第3	0 (0.0%)	4 (9.3%)	37 (86.0%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
27年第4	0 (0.0%)	6 (14.0%)	35 (81.4%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
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%)	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%)	43 (100.0%)
28年第3	0 (0.0%)	3 (7.0%)	30 (69.8%)	10 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
28年第4	0 (0.0%)	3 (7.0%)	30 (69.8%)	10 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)

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

※数字は地区数、()はその割合

※ は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、

は、2番目に地区数の多い変動率区分

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

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

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

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(大阪圏))

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
19年第4	0 (0.0%)	11 (42.3%)	6 (23.1%)	7 (26.9%)	2 (7.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (23.1%)	15 (57.7%)	5 (19.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (11.5%)	12 (46.2%)	9 (34.6%)	1 (3.8%)	1 (3.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (7.7%)	15 (38.5%)	19 (48.7%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	17 (43.6%)	8 (20.5%)	4 (10.3%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	11 (28.2%)	16 (41.0%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (41.0%)	16 (41.0%)	7 (17.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (51.3%)	17 (43.6%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	21 (53.8%)	16 (41.0%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (12.8%)	18 (46.2%)	15 (38.5%)	1 (2.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (28.2%)	22 (56.4%)	6 (15.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (46.2%)	20 (51.3%)	1 (2.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (12.8%)	13 (33.3%)	19 (48.7%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (5.1%)	11 (28.2%)	25 (64.1%)	1 (2.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (7.7%)	19 (48.7%)	17 (43.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (15.4%)	20 (51.3%)	13 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (12.8%)	23 (59.0%)	11 (28.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
24年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (15.4%)	25 (64.1%)	8 (20.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%) (注2)
24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (20.5%)	26 (66.7%)	5 (12.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
24年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	27 (69.2%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
24年第4	0 (0.0%)	1 (2.6%)	17 (43.6%)	19 (48.7%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
25年第1	0 (0.0%)	1 (2.6%)	23 (59.0%)	15 (38.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
25年第2	0 (0.0%)	1 (2.6%)	24 (61.5%)	14 (35.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
25年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	28 (71.8%)	11 (28.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
25年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	34 (87.2%)	5 (12.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
26年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	34 (87.2%)	5 (12.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
26年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	31 (79.5%)	8 (20.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
26年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	30 (76.9%)	9 (23.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
26年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	31 (79.5%)	8 (20.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
27年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (88.0%)	3 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%) (注5)
27年第2	0 (0.0%)	1 (4.0%)	21 (84.0%)	3 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
27年第3	0 (0.0%)	2 (8.0%)	20 (80.0%)	3 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
27年第4	0 (0.0%)	4 (16.0%)	19 (76.0%)	2 (8.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
28年第1	1 (4.0%)	3 (12.0%)	20 (80.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
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%)
28年第3	1 (4.0%)	1 (4.0%)	22 (88.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
28年第4	0 (0.0%)	2 (8.0%)	22 (88.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)

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

※数字は地区数、()はその割合

※ は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、

は、2番目に地区数の多い変動率区分

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

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

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%)	0 (0.0%)	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%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (14.3%)	5 (35.7%)	4 (28.6%)	3 (21.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	3 (21.4%)	4 (28.6%)	3 (21.4%)	1 (7.1%)	0 (0.0%)	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%)	0 (0.0%)	8 (57.1%)	6 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (28.6%)	9 (64.3%)	1 (7.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)
	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%)	
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%)	
28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%)	
28年第4	0 (0.0%)	2 (22.2%)	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%)	20 (100.0%)
20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (65.0%)	7 (35.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (30.0%)	11 (55.0%)	2 (10.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (43.8%)	14 (43.8%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	15 (46.9%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	4 (12.5%)	1 (3.1%)	32 (100.0%)
21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	16 (50.0%)	11 (34.4%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	19 (59.4%)	9 (28.1%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	20 (62.5%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	25 (78.1%)	4 (12.5%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (12.5%)	24 (75.0%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	6 (18.8%)	22 (68.8%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (25.0%)	22 (68.8%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	8 (25.0%)	20 (62.5%)	2 (6.3%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (31.0%)	18 (62.1%)	1 (3.4%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	29 (100.0%)
23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (10.3%)	8 (27.6%)	17 (58.6%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	29 (100.0%)
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	8 (25.0%)	22 (68.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (9.4%)	12 (37.5%)	16 (50.0%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
24年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (15.6%)	12 (37.5%)	15 (46.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (21.9%)	13 (40.6%)	12 (37.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
24年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (21.9%)	15 (46.9%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
24年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (31.3%)	11 (34.4%)	11 (34.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
25年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (34.4%)	9 (28.1%)	12 (37.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
25年第2	0 (0.0%)	1 (3.1%)	14 (43.8%)	11 (34.4%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
25年第3	0 (0.0%)	1 (3.1%)	18 (56.3%)	8 (25.0%)	5 (15.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
25年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	21 (65.6%)	8 (25.0%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
26年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (68.8%)	8 (25.0%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
26年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (68.8%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
26年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (68.8%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
26年第4	0 (0.0%)	1 (3.1%)	20 (62.5%)	11 (34.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
27年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (60.9%)	9 (39.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
27年第2	0 (0.0%)	1 (4.3%)	14 (60.9%)	8 (34.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
27年第3	0 (0.0%)	1 (4.3%)	14 (60.9%)	8 (34.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
27年第4	0 (0.0%)	4 (17.4%)	12 (52.2%)	7 (30.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
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%)	22 (100.0%)
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%)	23 (100.0%)
28年第3	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%)	23 (100.0%)
28年第4	0 (0.0%)	5 (21.7%)	13 (56.5%)	5 (21.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)

地方圏

(注1)

(注1)

(注2)

(注3)

(注5)

(注6)

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

※数字は地区数、()はその割合

※ は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、

は、2番目に地区数の多い変動率区分

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

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

(注3) 対象地区を1地区変更した(地方圏の商業系地区1地区)。

(注5) 対象地区を9地区廃止した(商業系地区8地区と住宅系地区1地区)。

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別(住宅系地区))

	四半期	上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
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%)	
28年第3	0 (0.0%)	1 (3.1%)	22 (68.8%)	9 (28.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
28年第4	0 (0.0%)	1 (3.1%)	21 (65.6%)	10 (31.3%)	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	
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 (67.6%)	9 (13.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
28年第3	2 (2.9%)	9 (13.2%)	48 (70.6%)	9 (13.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
28年第4	0 (0.0%)	11 (16.2%)	51 (75.0%)	6 (8.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)

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

※数字は地区数、()はその割合

※ は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、

は、2番目に地区数の多い変動率区分

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

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

(注3) 対象地区を1地区変更した(地方圏の商業系地区1地区)。

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

(注5) 対象地区を38地区廃止した。

(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。

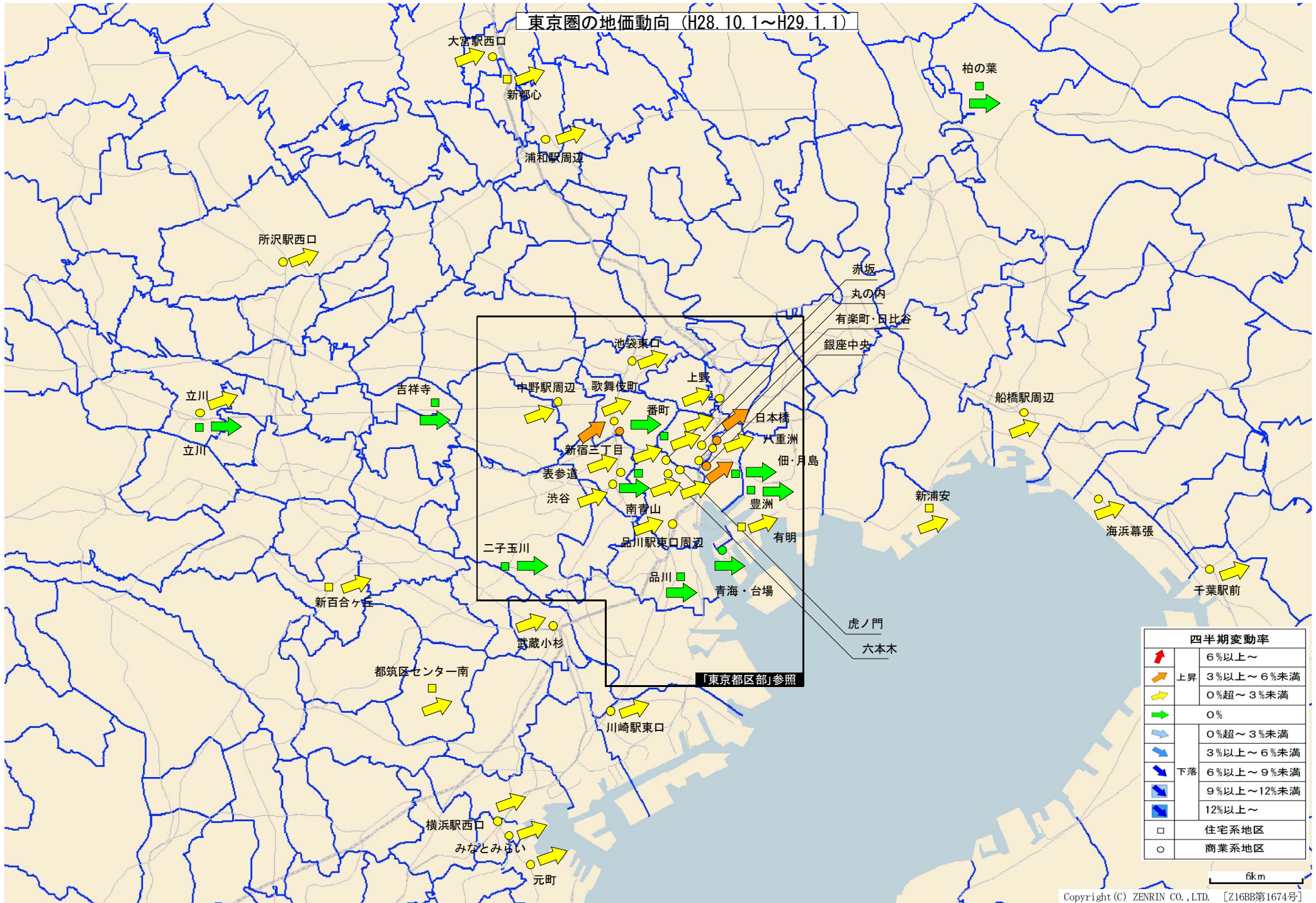
地区毎の総合評価(変動率)推移

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

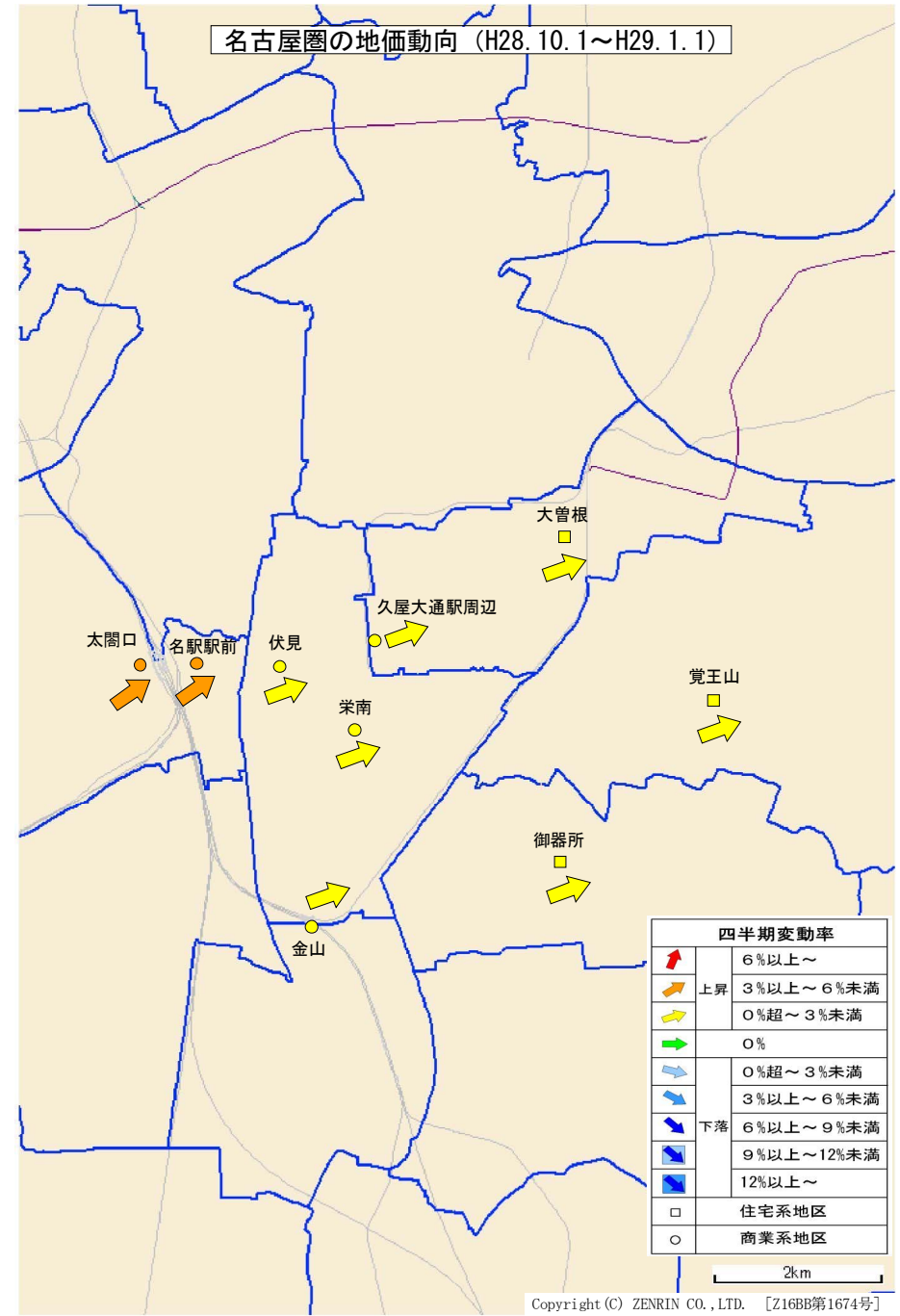
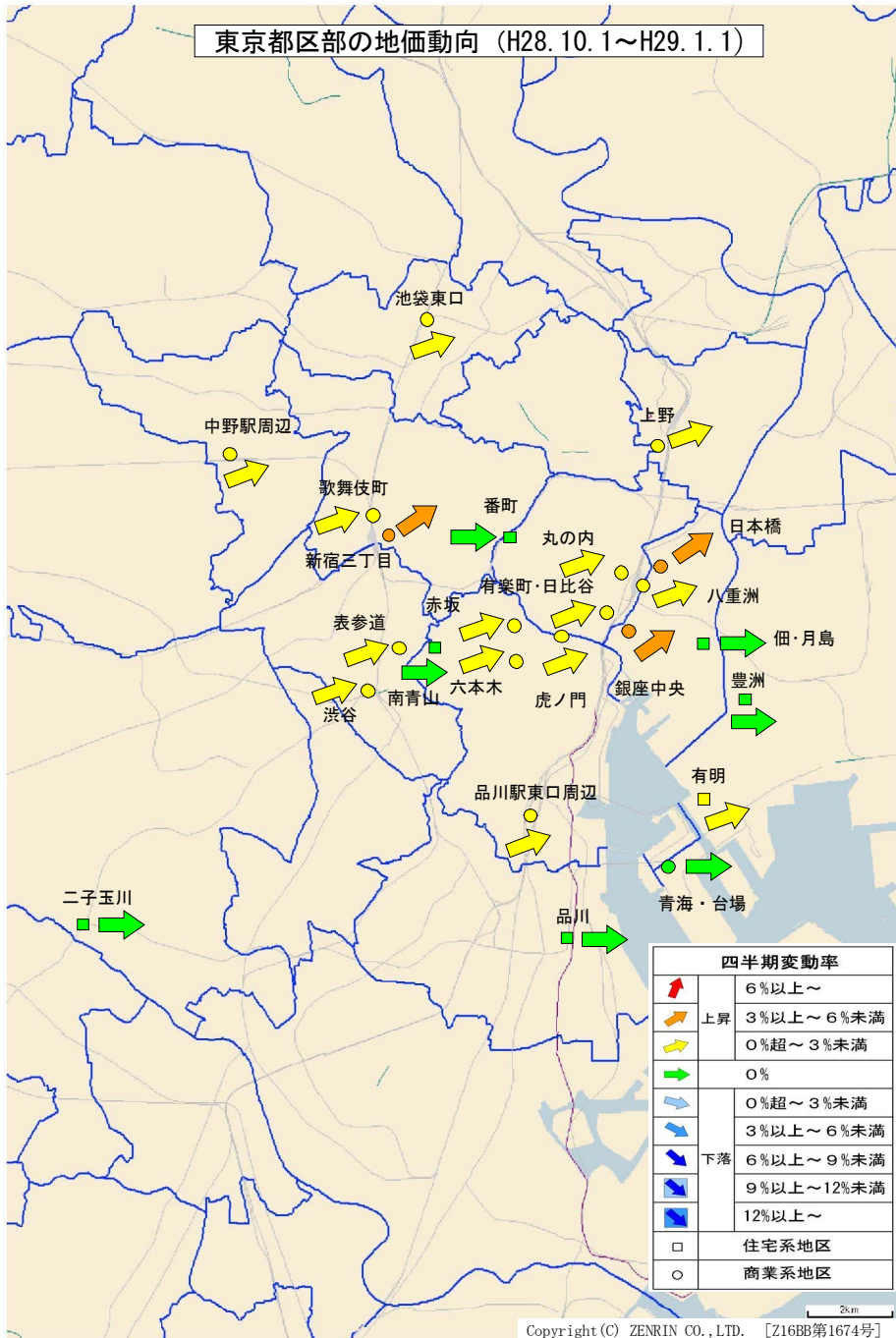
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H28.1/1～ H28.4/1 総合評価	H28.4/1～ H28.7/1 総合評価	H28.7/1～ H28.10/1 総合評価	H28.10/1～ H29.1/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H28.1/1～ H28.4/1 総合評価	H28.4/1～ H28.7/1 総合評価	H28.7/1～ H28.10/1 総合評価	H28.10/1～ H29.1/1 総合評価	
神奈川県	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	東京	➡	➡	➡	➡	大阪府	大阪市	北区	商業	中之島西	大阪	➡	➡	➡	➡	
	川崎市	中原区	商業	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	OBP	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	大曽根	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	➡	➡	➡	➡	
	大阪市	北区	商業	茶屋町	大阪	➡	➡	➡	➡											

東京圏の地価動向 (H28.10.1~H29.1.1)

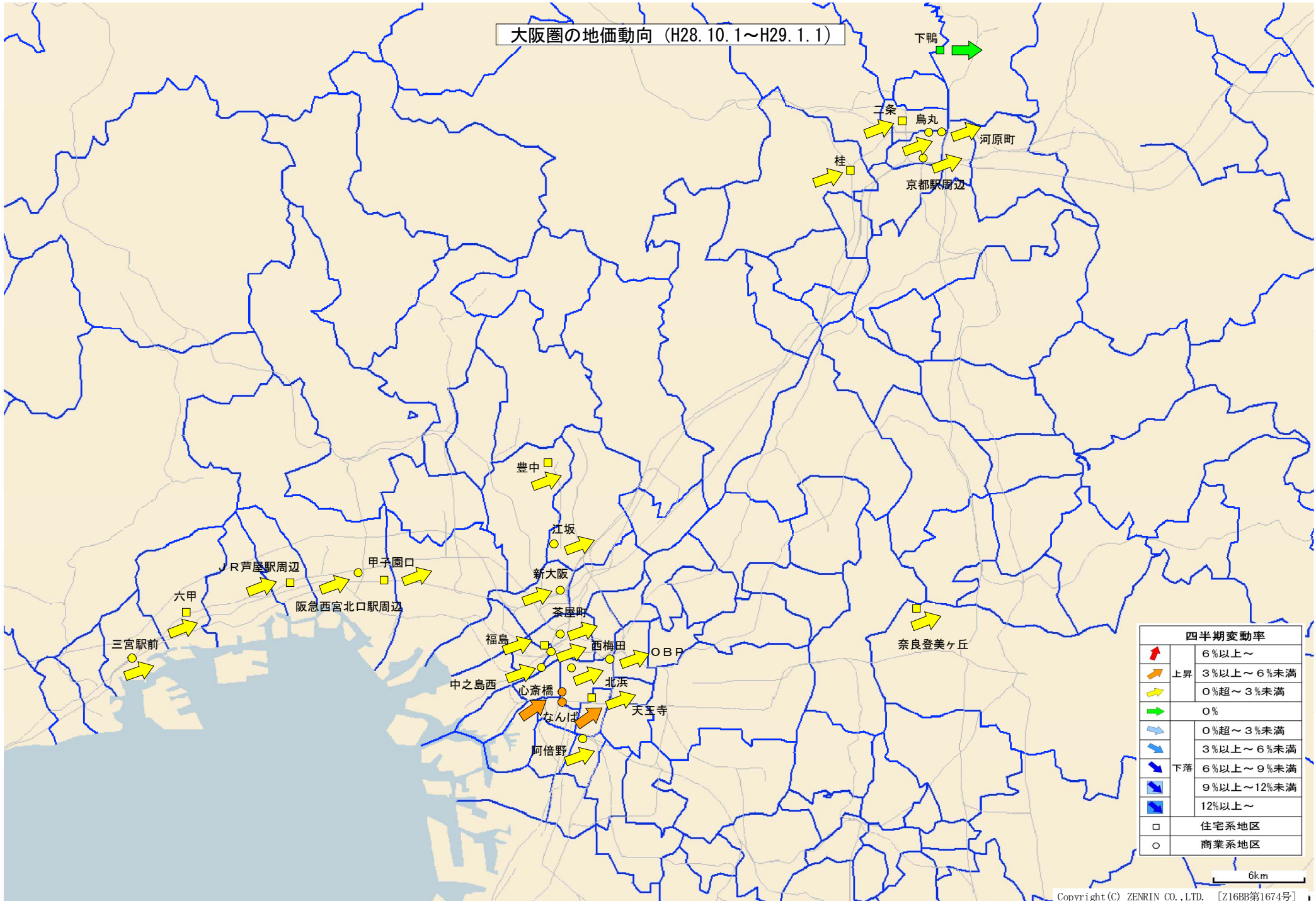


四半期変動率	
↑ (Red)	6%以上～
↑ (Orange)	3%以上～6%未満
↑ (Yellow)	0%超～3%未満
→ (Green)	0%
↓ (Light Blue)	0%超～3%未満
↓ (Medium Blue)	3%以上～6%未満
↓ (Dark Blue)	6%以上～9%未満
↓ (Dark Blue with border)	9%以上～12%未満
↓ (Dark Blue with border)	12%以上～
□	住宅系地区
○	商業系地区

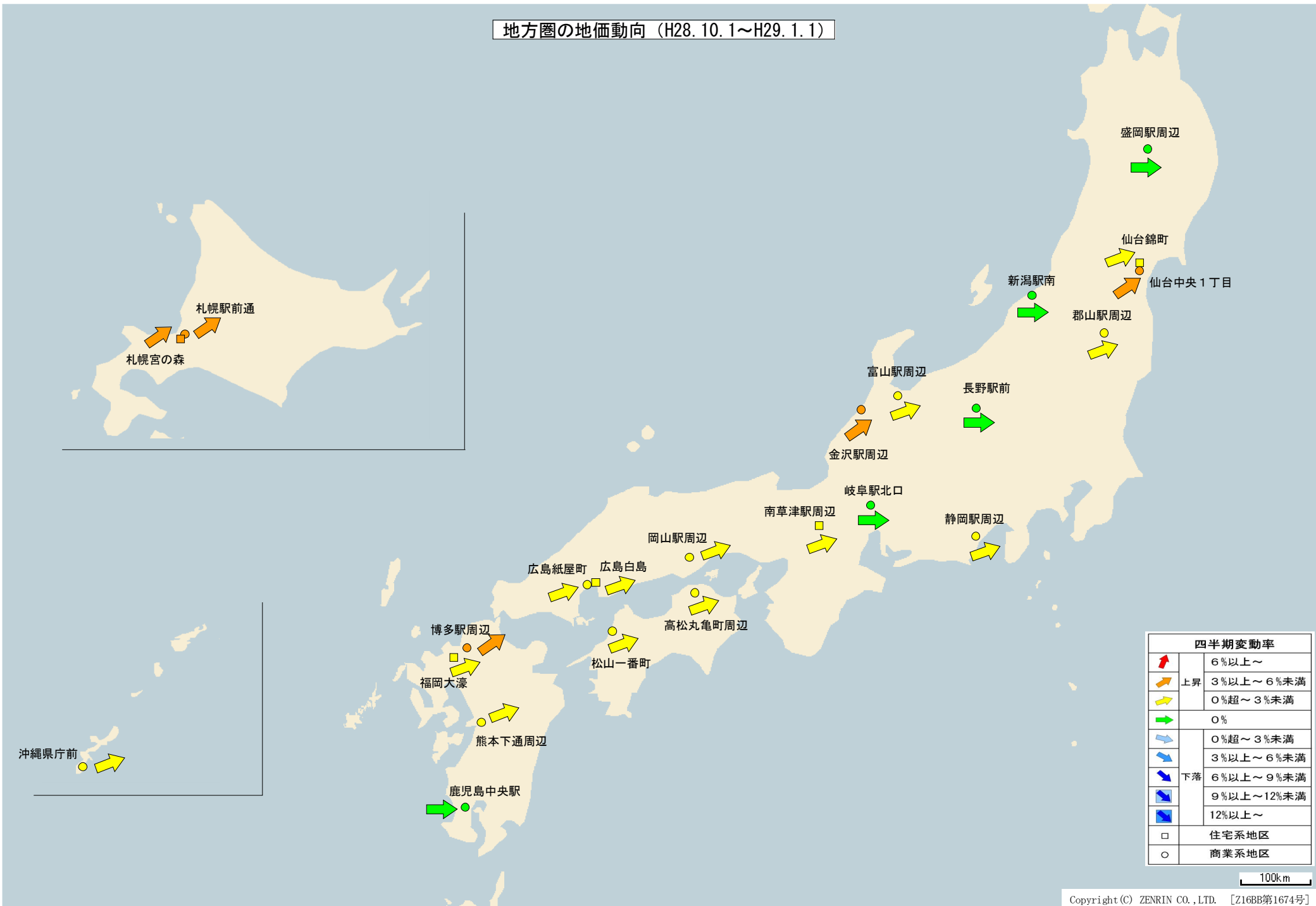
6km



大阪圏の地価動向 (H28.10.1~H29.1.1)



地方圏の地価動向 (H28.10.1~H29.1.1)












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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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	札幌市内で平成28年内に販売された分譲マンションのうち約半数が中央区内にあり、その多くが当地区及びその周辺に位置する。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。札幌市内のマンション分譲価格は近年上昇傾向が続いており、地元一般所得層の購入可能水準を超えた域に達している。しかし、マンション分譲価格は引き続き当期も上昇傾向にあり、特に当地区及び中央区の物件については、エンドユーザーの需要は引き続き旺盛で、高い成約率を誇っており、当期においても地価動向は上昇が続いている。
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。						将来地価動向	当地区では今後も良好な生活環境や札幌市中心部への近接性に支えられ、高級住宅地としてエンドユーザー及びデベロッパーからの根強い需要が引き続き見込まれる。また、分譲マンション開発が進み、まとまった規模の開発素地供給も限定的であることから、今後分譲マンション販売市場を値崩れさせるほどの供給過多に陥ることは考えにくい。したがって、今後も堅調な用地取得需要と安定的な新規マンション供給が見込まれることから、将来の地価動向は当面は上昇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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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、道内外の大手企業を中心に拡張移転や館内増床等のオフィス賃貸需要が強い状況が継続しているのに対し、老朽化したビルの建替え等が進捗しつつあるものの、十分なオフィスビルの新規供給には未だ至っておらず需要超過の状態にあるため、既存オフィスビルの賃貸条件についてはオーナー優位の状況が続いており、稼働率及び募集賃料ともに上昇傾向にある。特に地下歩行空間直結の立地や利便性に優れたビルについては、オフィス賃料の増額改定も引き続き見られる。売却物件としての市場への供給は限られている一方で、本州や海外といった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いため、取引利回りは低下傾向にある。また、外国人観光客の増加によるホテルの供給不足が続いており、ホテル開発用地の取得需要とオフィス用地の取得需要との競合も継続しており、当期の地価動向は上昇で推移した。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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。						将来地価動向	当地区では、首都圏資本・地元資本を問わず、安定的な賃貸需要に支えられた投資用不動産に対する需要が強く、今後は特に既存のオフィスビルの建替えや、札幌駅周辺での札幌市主導によるまちづくり計画に基づく地域整備の進捗が期待され、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くことが見込まれる。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。		



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 将来地価動向	当地区内での不動産売買は特に見られなかったが、飲食店舗テナントの入替が一部見受けられた。また、隣接地区に存する事務所ビルに対する引き合いが見られるなど需要は引き続き堅調であり、資金調達力を有する法人投資家等の投資対象となる大型物件については、大都市圏の影響による取引利回りの低下、取引価格の上昇も想定される状況にある。しかし、当地区は中小規模の小売・飲食店舗が多く、ほとんどが地元資本による需要であり、当該需要者における取引利回り、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。 駅ビルが今春オープンを目指して大規模改装に着手したほか、盛岡駅西口地区では看護大学が4月に開校予定であり、また、2月から全国チェーンのビジネスホテルの建築が着工予定であるなど、今後、隣接・周辺地区においては新たな動きが見られるものの、これらの当地区への影響の程度については、客足の流れが減少する恐れと当地区と一体となつての集客力アップという両面が想定されるため、現状では不透明である。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も踏まえると、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。
					(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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 将来地価動向	建築費の高騰を背景にマンション分譲価格の上昇が続いてきたが、エンドユーザーの希望価格との開差が拡大したことにより、販売スピードは鈍化している。このため、マンション分譲価格は既に頭打ちとの見方が多勢を占めつつあり、高止まりの状況となった。マンション素地への需要の多寡はデベロッパーによる事業採算の見込みによるが、エンドユーザー側による物件の選別が厳しくなりつつある中、中心市街地に近接した当地区のような利便性の良好なエリアについては高い優位性を誇っており、マンション分譲価格は安定的に推移している。このようなマンション素地に対する需要は底堅く、マンション素地自体の供給が極めて限定的であり、成約となった場合は取引価格が高額となる可能性が高い。また、当地区における戸建住宅についても、良好な住環境を背景に全般的に需要は旺盛な状況が続いている。以上より、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。 市内中心部及びその外縁において、新築マンションの供給が相次ぐ見込みであり、供給増加によるマンション市況の悪化が懸念されている。ただし、建築費水準が高止まりしている状況下を前提とすると、事業採算に見合うマンション素地は当地区のような高価格帯の分譲を可能とするエリアに限られる。当地区においてはマンション素地の供給は限定的であり、供給があればデベロッパー各社からの用地需要は競合することが予想される。以上により、需要の競合を通じて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。
					(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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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  3～6% 上昇)	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向 オフィス市況について、当地区の稼働率は概ね良好であり、特に空室消化の進んだ築浅大型ビルについては、引き続き募集賃料の上昇が続いている。近年オフィスの大型供給が皆無だったことも起因し、空室率についても長期に渡り改善傾向を維持している。店舗市況について、当地区においては、仙台駅前で大規模商業施設が相次いで開業したことより、高度商業地としての拠点性は増している。このため、客足は当地区への集中傾向を強めているとの見方が強まっており、テナントにおいても地区外からの転入が確認できるなど、当地区の求心力は高まっている。投資適格物件の供給は少ないものの、潜在的な需要は強く、取引される場合は高額となる見込みがある状況にある。商業集積が進んでいる仙台駅周辺エリアの集客力は東北一円に及んでおり、このような繁華性の高まりや旺盛な投資需要のほか、ホテル運営を前提とした土地需要も高まっている状況下において、引き続き当地区の地価動向は上昇傾向で推移している。 将来地価動向 当地区は仙台駅西口に位置するが、仙台駅を挟んだ東口においても仙台駅ビル大規模開発計画が進捗しており、その一部で平成29年6月のホテル棟の開業が発表された。その他、音楽ホールを備えた大手家電量販店の大型店舗ビルの開発が計画されている。仙台駅東口・西口を合わせた商業集積度は今後一層高まり、繁華性及び集客力に関する当地区の存在感は更に強まることが予想される。このような期待感や旺盛な投資需要も相俟って、取引価格の上昇傾向は当面続くことが見込まれ、将来の地価動向は引き続き上昇すると予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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では優良オフィスビルの新規供給がなく、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は優良ビルと比較して賃貸需要が弱く、空室募集が常態化するビルも見られる。当地区等の歩行者数は昨年と比較しやや減少傾向にあるが、飲食店等の空室率に目立った変化は見られない。郡山駅前平成28年春に開業した8階建の飲食店舗向けビルは満室となった。当地区等では投資適格物件の供給が僅少な状態が続いており、物件が供給されれば下記複合商業施設開業後の繁華性向上への期待感を反映し、取引価格の緩やかな上昇が見込まれる。このような需給動向から、当地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向が続いている。 将来地価動向 郡山駅前で建築中のホテル・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は平成29年2月開業予定である。当該施設開業後は歩行者数の増加等に伴う繁華性向上が期待される。オフィスビルの新規供給予定はなく、復興関連企業や一般企業の賃貸需要が堅調であるため、既存優良オフィスビルの稼働率は引き続き高水準の維持が見込まれる。当地区等での売り物件は今後も少ない状態が続くと見込まれるが、上記施設開業に伴う当地区の繁華性向上への期待から、当地区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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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、また、さいたま赤十字病院跡地にホームセンターが進出予定である等、当地区の利便性が向上しつつある。こうした背景から、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強く、利便性の向上を反映した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買い進み傾向が見られ、取引価格は引き続き上昇傾向にある。さいたま新都心駅東口周辺では、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、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移した。	将来地価動向 さいたま新都心駅西口では、複数の医療施設が平成28年12月から平成29年1月にかけて完成した。同駅東口周辺の大型商業施設が平成27年に順次開業したことで、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、平成28年9月にさいたま新都心けやきひろばがりニューアルオープンし、同駅東口周辺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ていることから、分譲マンションや事業用素地の取得需要も引き続き底堅い。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われ、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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 大宮駅の西口に位置する当地区は、交通利便性に優位な立地にありながら、東京都心部のオフィス賃料と比較すると割安感があることから、北関東・東北・北陸方面に業務展開を図る企業による根強い支店需要が引き続き認められる。また、大宮駅周辺では複数地区で市街地再開発事業が進められ、大宮駅西口では市街地再開発組合の設立認可申請がなされるなど機運の高まりを見せている。また、大宮駅東口での都市計画事業(道路整備)の進捗に伴う移転需要の拡大に加え、大宮駅東口での市街地開発事業が平成29年度着工予定となっていることから、東口からの移転需要も増加傾向にある。当地区では数年来、大型オフィスビルの新規供給はなく、既存の大型優良オフィスビルにあってはほぼ満室稼働となっており、オフィス・店舗賃料はともに上昇傾向にある。こうした地区での開発動向や堅調なオフィス・店舗需要を背景に、当地区では投資用不動産に対する購入需要は引き続き底堅く、投資物件の取引利回りは低下傾向で推移しており、当地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。	将来地価動向 当地区を含む大宮駅周辺部では新規オフィスビルの供給はほとんど見られない。また、当地区内の優良オフィスビルはほぼ満室稼働となっており、当地区を含む大宮駅西口周辺での空室率は低下している。また超過需要を背景に、新規賃料は上昇傾向での調整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ますます進むことで、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ことから、投資家等の当地区に対する投資意欲は堅調であり、取引利回りの低下が続くと予測されるとともに、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									



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	△	—	—	地価動向 浦和駅前の県庁通り沿いでは飲食店舗等の事業用建物の供給が少なく、当地区にある南高砂地区再開発事業に伴う移転目的の需要が増加したこともあり、物件の供給があれば強含みの価格で取引される傾向にある。当地区のオフィス需要は大宮駅周辺地区に比べ上場企業による需要は少ないが、官公庁関連の業種を中心にテナント需要は堅調で、空室率の低下から優良オフィスビルの賃料は横ばいであるが強含みの傾向にある。路面店舗ではこれまでの賃料を上回る水準で成約される動きも見られる。JR上野東京ラインの開通や浦和駅高架下に開設された商業施設の開業により、浦和駅の機能強化が集客数の増大に貢献し、また、分譲マンションの新規供給により駅周辺の背後人口が増加している。こうした背景から、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。	
						(前期)  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								将来地価動向 浦和駅の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、引き続き強まった状態で推移すると予想される。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、浦和駅の高架下開発による商業施設の開店と、今後西口駅ビルの建築が進捗し、さらに当地区に隣接する南高砂地区再開発事業の進展が期待され、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、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										



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	所沢市	商業	所沢駅西口	 0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	地価動向 所沢駅西口の駅前広場周辺及び駅近隣のプロペ通り商店街は人通りが多く、市内随一の商業地域を形成している。一方、商業繁華性が高い地域は前記範囲に限定されているため、商業地域としての面的な広がりには乏しい。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店舗ビルが多く、活発な売買取引は見られないが、仮に物件が供給されれば取引価格は上昇傾向を示すと予想される状況にある。賃貸市場においては、安定した売上げが見込めることからテナント需要も底堅く、空き店舗が長期間滞留することもほとんど見られない。当地区は、賃貸需要が相応に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。		
					(前期)  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								将来地価動向 所沢駅周辺では再開発事業による新たな街づくりが進捗しているため、駅周辺の将来見通しは良好である。特に駅西口では、鉄道車両工場跡地を含む大規模な区画に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、土地区画整理事業も予定されていることから、駅周辺の道路整備水準が改善することにより回遊性が高まり、商業エリアが面的に広がるのが期待されている。今後、開発計画が公表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、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											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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 千葉県千葉市の玄関口であり、複数路線が発着するターミナル駅である千葉駅が、昨年11月およそ半世紀ぶりに新駅舎に建替え開業し、駅の利用客及び周辺の商業施設の来場客は増加傾向にある。オフィス市況についても、当地区の東京寄りに位置する船橋駅周辺地区と比較すると比較的大きいオフィスビルが多くありテナントニーズに対応しやすく、かつ、賃料水準も値頃なため安定的な賃料水準と稼働率で推移している。取引市場では東京都区部の投資適格物件の品薄感及び価格の高止まりを背景に投資資金が当地区及び周辺にも向けられ、取引利回りは引き続き低下傾向で、当地区周辺でオフィスビルの高額取引が見られる等取引価格は上昇傾向にある。その結果、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。 将来地価動向 当地区の賃貸市場は、オフィス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、商業施設は千葉駅新駅舎及び3階商業ゾーン(エキナカ)の開業による需要の創出と千葉駅東口周辺の再開発事業進捗による千葉駅周辺への商業中心地の移動により、いずれも賃料水準及び稼働率は安定的に推移することが見込まれる。また、取引市場は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等への投資が続くと予想される。当地区内の大型商業施設の3月閉店予定という懸念材料はあるが、今後しばらくは安定的な需給関係が続くと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 JR総武線の千葉駅東口周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 当地区には大型オフィスビルが集積しており、大規模な賃貸床供給が可能であることから県内商業地の中でも稀少性は高い。当期の賃貸市場に大きな変動はなく、空室率は概ね横ばいで推移した。投資適格性の高い売り物件が減少しているため、地方における築年を経た投資適格性がやや劣る物件についても取得競争が及んでいる状況であるが、東京都心と比較し相対的に利回りを確保できる当地区では、取引需要の強まりは継続しており潜在的な取引利回りはやや低下している。賃貸市場は堅調であり、取引価格はやや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。 将来地価動向 千葉県内における代表的なオフィス集積地区として、千葉駅前、船橋駅周辺地区に加え当地区等が挙げられるが、当地区は大規模な賃貸床供給が可能で品等が高いという稀少性を活かして、今後も建物床需要は堅調に推移すると予想される。地域全体で見れば、新たな商業施設の開業、主要ホテルは好調で高稼働率を維持、若葉住宅地区の大規模住宅開発で人口増加が見込まれるほか、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等もあり、地域全体の活性化が期待できる。したがって、将来の地価動向はやや上昇することが予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR京葉線の海浜幕張駅からの徒歩圏。高層の業務ビルが建ち並ぶ幕張新都心内の業務高度商業地区。



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	浦安市		住宅	新浦安	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	△	□	—	—	△	□	地価動向 当地区の中古マンション市場及び中古戸建市場は供給件数が少ない状態が継続しており、物件の取引価格も上昇傾向にある。市内や近隣エリアからの住み替えが需要者の中心であり、人気エリアでは供給待ちとなっている物件もある。新規開発物件は少ないが、日の出地区の大型戸建開発は広域的に顧客を集めており、順調に販売が進んでいる。また、新浦安エリア全体でホテル開発の計画が相次いでおり、マンション開発素地の取得需要との競合が非常に激しくなりつつある。こうした状況を背景に地価動向はやや上昇傾向が続いている。 将来地価動向 マンションの新規開発は素地が少なくなり今後の供給が限られてくることから、中古マンションの取得需要が継続していくと考えられる。戸建住宅も同様に中古物件を中心に底堅い取得需要が継続し、取引価格の上昇傾向も続くと考えられる。現在の不動産需要者の中心は市内に留まっているが、日の出地区の大型戸建開発に続き、明海地区の戸建・マンションの複合開発の販売開始により、都内など広域的な需要者の吸引が期待される。一方、ホテルの新規開発に伴う素地取得も続くものと見込まれ、将来の地価動向はやや上昇と予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR京葉線の新浦安駅の南側約1.5km前後の圏域。大規模マンションが建ち並ぶ住宅地区。



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	船橋市		商業	船橋駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 当地区は、ターミナル駅となっている船橋駅の特徴から店舗及び事務所等の集積も進んでいるため、県内商業地の中でも繁華性、利便性が高く、企業等が県内で事業の拠点とする際に候補地の一つとなる地区である。駅前に立地する大型ビルを筆頭に、南側へ延びる商業店舗が立地する繁華街は、オフィスビルの立地も見られ、店舗・オフィス共に空室率は低く、賃料等は安定的に推移している。土地取引等は投資家需要が強い反面、供給は限定的であり、取引が発生すると比較的高額となる傾向が続いており、取引利回りは低下傾向にある。したがって当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。 将来地価動向 県都千葉市の商業地域との比較では、千葉駅周辺において開発動向が活性化しつつある反面、大規模商業施設の閉店等が相次ぐような商業中心地の移動が指摘されている状況に対し、当地区では安定的な需給関係が力強く存在し、駅前ビルの建築や、都市計画道路の整備等が着実に進捗していることから、概ね順調な都市機能更新が期待され、今後も安定的な商業環境の維持・発展が見込まれる。したがって将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。	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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	柏市		住宅	柏の葉	 0%横ばい	□	□	□	□	—	—	□	□	地価動向 土地区画整理事業地内において、現在、高層タワーマンション、店舗付中規模分譲マンション等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、取引利回りは概ね横ばいである。今後、建築中の2棟のタワーマンションのうち1棟が分譲、もう1棟が賃貸として供給予定であり、総戸数が約700戸と多く分譲市場、賃貸市場への影響を注視する必要がある。当期、区画整理地内において、300㎡と500㎡程度の保留地の入札による取引があった。しかしながらいずれも規模が小さく、取引価格水準も地域の地価変動に特に影響を与える取引とは認められず、地価動向は引き続き横ばいである。	
					(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									将来地価動向 当地区においては、熟成度が徐々に高まりつつあり、未利用地の多い区画整理地の北部でも店舗等の開発が見られる。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においては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、建築中の2棟のタワーマンションや中規模分譲マンション等の供給が増加していく中、堅調なマンション需要を背景にマンション分譲価格は安定的に推移すると見込まれ、将来の地価動向は当面、横ばいが続く予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	 0%横ばい	□	□	▽	□	—	—	□	□	地価動向 当地区内の分譲マンションは、国内の富裕層からの購入需要があり、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あるが、在庫が増加する懸念のある中、価格の高止まり感が出ており成約件数も減少し、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り、分譲価格は近時横ばい傾向にある。マンション適地の新たな供給は極めて限定的で、供給があれば高値で成約する可能性が高いものの、土地価格が上昇するには至らず、当地区の取引価格は当期も横ばいとなり、当地区の地価動向は引き続き横ばいとなった。	
					(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									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、個人を中心としたマンション購入需要は引き続き堅調であり、マンション開発素地等の取得競争は続くものと見込まれる。一方、マクロ経済の先行きの不透明感が不動産市場の懸念材料となる可能性もあり、今後もマンション販売に影響することも予想される状況にある。高価格帯にあるマンション分譲価格に対する警戒感と在庫が積み上がる懸念感もある中で分譲価格は引き続き横ばい傾向にあり、当面はこの状況が継続すると見込まれることから、将来の地価動向も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										



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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、概ね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。売買市場においては、投資適格物件の供給は引き続き少ない状況が継続する一方で、オフィスへの投資需要も引き続き堅調であることから、過熱感是指摘されているが、建物を含む投資物件の取引利回りはやや低下傾向で推移している。そのため、地価動向はやや上昇傾向で推移している。	
						将来地価動向 東京都心部では強い不動産投資需要を裏付ける取引事例等が継続して見られる状況にある。今後も良好な資金調達環境が継続すると見込まれる中、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は引き続き限定的に供給されると予想されることから、今後も不動産需要の競合によって取引利回りはやや低下すると見込まれる。また、当地区及び隣接地区である大手町地区では大規模オフィスビルが順次竣工しつつあるが、いずれも満室状態で竣工するオフィスビルも見られる状況であり、引き続き当地区におけるオフィスの空室率は低く、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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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、土地の取引件数は当期も引き続き少ない状況にある。新築オフィス需要は概ね堅調であり、高額賃貸物件については需要が限定される傾向があるものの、オフィスの新規賃料はやや上昇傾向にある。取引利回りは、都心部において下げ止まり感が出ているものの、当地区では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、引き続きやや低下傾向にある。隣接する銀座地区では平成28年に2棟の大型商業施設が相次いで開業し街の集客力が向上している。有楽町1丁目の南西方近接ブロックで店舗・事務所・文化交流施設を中心とする大規模複合商業施設が建築中であるほか、当地区周辺では事務所・ホテル等が複数建築中であり、これらの建物の稼働に伴い地区の就業者・来街者数が増加し、更なる集客力の向上やホテル需要の増加が期待できる。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引き続き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り、今後も更なる賃料の上昇が期待され、投資リスクも小さいことから引き続き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等が複数建築中で、いずれも平成30年に竣工時期を迎えるなど、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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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% 横ばい (前期)  0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	□	□	地価動向 将来地価動向	当地区は、銀座を中心とする都心への接近性を備える一方、東京タワーや東京スカイツリー等のランドマーク施設や河川等に囲まれた変化に富んだ眺望が得られることから、分譲・賃貸ともに高層マンションの需要が強い地区である。グレードの高いタワーマンションが相次いで供給され、マンション市況は好調に推移してきたが、建築工事費の上昇等を要因とした分譲価格の高騰や国内外の経済情勢の不透明感等を背景に資産保有目的の富裕層による需要は引き続き減退している。中古マンション市況は、タワーマンション等の比較的高額物件の在庫が積み上がっており、中小規模の比較的低価格物件の取引が見られる状況にある。マンション素地については、デベロッパーの取得意欲はあるものの建築費の高止まりにより採算性の検証が引き続き厳格化しており、選別化が一層進んでいる。こうした背景から当期の取引価格は引き続き横ばいとなり地価動向も横ばいとなっている。 地区内外で再開発や東京五輪関連施設の建築計画があり、都市基盤整備として環状2号線の建設工事が進んでいるものの、東京都は昨年11月、供用開始時期については東京五輪前までに暫定開通させる方針を発表した。こうした再開発事業等の効果は既にある程度先行して地価やマンション分譲価格に織り込まれていると考えられる。国内外の経済情勢の不透明感等を背景に中古マンションの在庫は増加しており、今後マンション需要が反転増加に転じる要因は見当たらず、供給過剰感がある現状ではマンション市況は引き続き概ね横ばい、経済情勢次第ではやや下落する可能性も否定できない。マンション素地については建築費の高止まりによりデベロッパーによる厳格な選別化が進むものと見込まれ、こうした背景から引き続き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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	商業	銀座中央	 3~6% 上昇 (前期)  3~6% 上昇	△	▽	▽	□	□	□	—	—	地価動向 将来地価動向	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、平成29年1月末には当地区の中心部で地区最大級の複合商業施設が竣工、店舗部分は4月に開業予定である。さらに、当地区の店舗賃貸市場については、平成27年頃までのような盛況さはないものの、引き続き出店需要は底堅く、賃料水準も安定的に推移している。直近では価格の割高感を指摘する需要者も増えつつあり、取引がやや成立しづらい状況となっはいるものの、将来的な資産性を期待できる当地区の不動産については、投資目的の需要、自己使用目的の需要ともに強く、好条件の売り物件が出れば需要が競合する状況が続いている。以上のような状況下において、当地区の地価動向は引き続き上昇傾向にある。 上記のとおり、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当期も続いており、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。こうした中、良好な資金調達環境が持続する限り、当地区の物件に対する需要は引き続き底堅く推移すると予測する。また、店舗賃料については引き続き横ばいとなっており、当面はさらなる上昇は期待しづらくなりつつある。加えて、近年の地価上昇によって、取引利回りの一層の低下は見込みづらいつつある。こうしたことも勘案すると、当地区の将来の地価動向はやや上昇となり、上昇率は鈍化していくと予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						銀座四丁目交差点周辺。東京メトロ銀座線の銀座駅に近接し、中央通り沿いを中心に専門店や飲食店、百貨店等の高層ビルが建ち並ぶ繁華性の極めて高い高度商業地区。			



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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が強く、複数の再開発事業に関連した移転需要も強い。直近の企業活動は力強さに欠け、オフィス賃料の更なる上昇を見込みづらい経済環境の中で大型物件の取得に慎重な投資家が以前より増加しているものの、当地区については、私募REITによる複数のホテル取得事例が新たに見られ、投資用不動産の取得需要は旺盛で利回りは引き続き低下し、当地区の地価動向は引き続きやや上昇している。 将来地価動向 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更に高まると予想される。しかし、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引き続き見られ、今後のオフィス賃料と地価動向は上昇傾向が一段落し横ばいに転じ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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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確認できた複数の取引からは、引き続き不動産需要は堅調であることが窺える。特に、オフィスビルの取引が底堅いほか、マンション開発計画をビジネスホテルに変更する事例も確認でき、昨今のインバウンド需要を背景とする不動産需要の高まりが窺える。また、当地区及び周辺地区における築浅の大規模ビルへの移転事例も複数確認できたことから、本社機能を中心としたオフィス賃貸需要も引き続き堅調である。これらの状況を反映し、地価動向は前期同様に上昇傾向にある。 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は引き続き堅調に推移していくことが予測され、昨年竣工した大規模ビルへの移転需要も安定的に推移していくと考えられる。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、建物の更新に伴い、当地区の相対的地位は高まっていくことが予想される。これらの状況を踏まえると、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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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%横ばい  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、これまで富裕層による旺盛な不動産購入意欲を背景に新築・中古マンションの取引価格は上昇が続いていたが、割高感から取引件数は減少傾向にあり、賃貸市場においても明確な回復が見られないなかで、投資用物件にあつては利回りは下限に達している。立地条件の優れた大規模地ではデベロッパー等による素地取得意欲は依然として強いが、マンション分譲価格は上限に達しているとする見方が浸透する中、地価動向は当期横ばいに転じた。
						将来地価動向	当地区は新国立競技場の建築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り、将来的な地価上昇期待からキャピタルゲイン目的の投資家等による需要が自己使用目的の需要者と競合し、取引価格は上昇傾向にあつたが、上昇した取引価格のために取引件数は減少し、キャピタルゲイン目的の投資家による利益確定のための売却も見られる。今後、取引価格は高止まりながらも横ばいが続くものと見込まれ、当面の間は横ばいが続く予想される。								
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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。優良物件に対する取引需要は引き続き堅調であるが、供給が限定的なことから取引が少ない状況に変化はない。店舗ビルについては、引き続き前期も当地区で小規模ビルの取引があつたことが確認されるなど比較的活発な動きとなっている。オフィスの取引利回り及び賃料は当期も横ばいで、店舗賃料も横ばいに転じている。取引価格は、供給不足から優良物件が市場に供給された際には高値で取引される状況にあることから、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ることから、新築ビルの募集賃料が下落傾向にあり、大口テナントが撤退する既存ビルの募集賃料もそれに伴って下落する可能性が高い。当地区ではホテルの開業が多数予定されており、商業地として集客の増加が期待されるなど地価を押し上げる要因があるものの、オフィスエリアと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ぶ高度商業地区。	



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 オフィスについて空室率は当期も低下傾向で賃料は安定している一方、店舗については明確な商況の変化が見られず、賃料水準にも大きな変化は見られない。取引市場においては優良なオフィス環境を備えていることや大規模開発事業の進捗も順調であることから、需要は引き続き堅調である。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く、優良物件が市場に供給された際には激しい取得競争が行われると見込まれる状況にあり、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 将来地価動向 当地区は複数の大規模開発事業が進捗中であり、空室率の改善や賃料の上昇等賃貸オフィス市場の改善が予想される一方、店舗賃料については、明確な商況の変化が見込まれる状況ではないことから、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、引き続き低下傾向にあるものの、経済情勢の不透明感や賃料が上限値に近づいていると考えられていることから、低い取引利回り水準に警戒感をもつ慎重な投資家が増加すると予想され、今後、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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向 虎ノ門1丁目地区では解体工事が本格化し、権利変換計画認可を年度内に予定している虎ノ門駅前地区も解体工事に先行着手した。虎ノ門1丁目・2丁目地区(平成28年2月に準備組合設立)では、同地区内の日比谷線新駅整備が本格化している。また、同年8月、虎ノ門駅前地区に隣接する虎ノ門1丁目東地区で準備組合が設立された。当期、虎ノ門1丁目・2丁目地区では再開発の事業化推進を意図した大手開発業者間の取引が確認された。当地区では大規模再開発事業等が確実に進捗し、大きな変貌が一層実現性を高めており、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、前期と同様に先行き警戒感から当期の地価動向はやや上昇傾向で推移した。 将来地価動向 虎ノ門駅前地区及び虎ノ門1丁目地区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。当地区は、既に二つの市街地再開発組合が認可され、それぞれ解体工事が進行している。上記両地区に近接又は隣接する地区に二つの準備組合が相次いで設立され、都合4地区で事業化に向けた本格的な動きが見られる。銀座線沿線の日本橋、京橋及び銀座と共に都市再生が順調に進展しており、霞ヶ関官庁街至近のエリアであることも相俟って、当地区が有する潜在的ポテンシャルが顕在化しつつある。そのため、取引価格の上昇傾向は継続すると見込まれるものの、当期と同様に先行き警戒感も続くことと予想されるため、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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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、路面店における高級ブランドの出店が引き続き目立っている。新宿駅南口の開発により南口方面の集客力は高まっているが、当地区に所在する新宿三丁目駅の乗降客数も伸びており、買い物客が回遊する東口エリアの優位性に変化はない。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、路面店を中心に募集賃料は高止まりしている。取引市場は収益用不動産が中心であり、需要は非常に強いが、供給は極めて少ない状況が継続している。募集賃料の上昇及び取引利回りの低下傾向に伴い、地価動向は引き続き上昇傾向にある。	価将来地 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店舗賃料は高止まりすると見込まれるが、投資用不動産の取引利回りは下限に近づいているという向きもあり、様子見する投資家も見られ、価格上昇の程度はやや鈍化し、将来の地価動向はやや上昇と予想される。		
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント		
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
東京都	区部	新宿区	商業	歌舞伎町	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	△	—	—	地価動向 当地区の来街者数は外国人観光客を中心に増加傾向にある。当地区では外国人観光客をターゲットとしたまちづくりを進めており、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、当地区に所在する物件の取得需要及び出店需要は強く、一方で供給が限定的であるため、取引市場及び賃貸市場ともに需要超過の状況である。こうしたなか、店舗賃料はやや上昇し、地価動向はやや上昇傾向にある。	価将来地 当地区は今後も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上限値に近づきつつあることから、賃料の上昇幅は今後縮小に向かうと予想される。また、これまで低下してきた取引利回り水準に対する警戒感もあり、将来の地価動向としては当面はやや上昇傾向が続くものの、上昇幅は徐々に縮小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										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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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)  0～3% 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当地区周辺では商業施設の建替え・更新、オフィスやホテル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、オフィス賃料はやや上昇している。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。駅前における大規模開発の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ため、足下の店舗賃貸市場で明確な賃料上昇は見られないものの、将来的には大規模再開発による地域の発展が期待されることから、店舗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なため、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、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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は、高いブランド力を有する日本有数の商業地域で、ブランド旗艦店等を中心とした店舗ビルが集積しており、事業環境は引き続き良好である。賃貸市場は、テナントの募集件数に大きな変化は見られないものの、好立地の路面店舗に対するアパレル業種や飲食業の出店意欲は引き続き強く見られ、需要は底堅く推移している。取引市場については、前期と比較して取引件数は横ばいであるが、当地区の良好な立地イメージを背景に主要通り沿いの物件に対する取得需要は強く、また、周辺地区においても店舗ビル等の取引や開発の動きが複数確認でき、良好な環境が続いている。現在の賃料水準はテナントの賃料負担力の上限値に近づいているため、店舗賃料は横ばいで推移しているが、引き続き堅調な不動産需要により、取引利回りの低下が認められ、地価動向はやや上昇傾向にある。
						将来地価動向	当地区は、日本を代表する商業地域であり、好立地の路面店舗の出店需要は旺盛であるが、テナントの賃料負担力が上限値に近づきつつあるため、店舗賃料は横ばいで推移すると予想されるほか、低下傾向が続いている取引利回りに対して警戒感も見られる。一方で、外部への宣伝効果を狙ったブランド旗艦店による出店需要が強く、空室も見られない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。したがって、当地区の路面店舗を中心とした優良物件に対する取得需要は引き続き強いと考えられ、地価動向はやや上昇を続けると予想される。								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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	池袋駅周辺地域は、平成27年に都市再生緊急整備地域に指定されているが、平成28年11月にはアジアヘッドクォーター特区に指定され、外国企業の誘致が期待されている。東池袋1丁目地区においては、複数の開発計画が具体化しつつあり、平成29年より庁舎跡地エリアの開発が本格化する見込みである。平成28年において目立った大型取引は見られなかったが、背後人口やJR池袋駅の乗降客数の増加等により店舗の顧客数は堅調に推移しており、高度商業地としての稀少性・収益力から、供給が少ない中でホテル用地等の潜在的な需要も根強く、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								JR山手線の池袋駅東口周辺一帯。中高層の店舗、事務所が建ち並ぶ高度商業地区。		



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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	当地区の良好な商環境と投資環境を背景に、J-REIT等の投資家による投資意欲は依然旺盛であるが、取引価格には高止まり感が見られる。飲食用途の店舗需要は引き続き強いが、賃料水準の上昇は認められない。国立西洋美術館が世界文化遺産に登録され、欧米系観光客の増加により観光需要の裾野が広がったが、その影響は軽微である。これまで低下してきた取引利回りに対する警戒感により取引価格の上昇に陰りが見られ、地価動向は引き続きやや上昇傾向にあるものの、上昇率は鈍化している。
					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								中央通り(上野公園通り)を中心としたJR山手線の上野駅・御徒町駅周辺。中高層店舗が建ち並ぶ高度商業地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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%横ばい (前期)  0%横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	地価動向 当地区は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。当期、当地区において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、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、供給は少なく、特に優良立地の素地に対する需要は引き続き堅調であるものの、投資用不動産の取引利回りは市場参加者が下限に近づいているとの認識があることから横ばい傾向にあり、総じて、地価動向は横ばい傾向にある。	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る。当地区における不動産需要は依然として底堅いものの、取引利回りは下限に近づいているとの市場参加者の認識から横ばいが続くと思込まれ、当地区の将来の地価動向は引き続き横ばいが続くと思される。
						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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	地価動向 当地区は交通利便性に優れ、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、賃貸市場では大規模ビルを中心に引き合いが強く、オフィス賃料も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を背景に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、当地区の周辺における取引価格はやや上昇しており、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交通利便性に優れ、また、当地区周辺において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。都心への接近性、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、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									



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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%横ばい				▽	—	—	□	□	地価動向 東京五輪開催決定以降、他の湾岸エリアと同様に強いマンション需要を反映して、当地区の新築マンション分譲価格は上昇が続いたが、一次取得層の購入限度額に近づいており、現在は安定的に推移している。また、中古マンション市場においては、価格を調整して成約に至った取引も一部認められるが、需要者の購入意欲は底堅く、価格下落には至っていない。なお、豊洲市場の移転は土壌汚染対策の検証を理由に延期されているが、現時点で当地区のマンション需要に影響はなく、価格下落等の要因とはなっていない。このような分譲マンション市場の状況から、デベロッパーの投資採算性が反映される当地区の地価動向は引き続き横ばいで推移した。	
					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								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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	江東区	住宅	有明	0～3%上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	地価動向 東京五輪の開催決定以降、好調であった湾岸エリアのマンション市場は、売出物件の増加等により需給関係は緩和傾向にあり、当地区においても、成約件数は概ね増加基調を維持しているものの、分譲価格は横ばいとなっている。こうしたマンション市況の停滞傾向や建築費の高止まりを受けてデベロッパーの採算性検証は厳格化しているが、当地区は五輪関連施設の建築や国家戦略特区の指定を受けた大規模開発事業等が計画されるなど注目度が高く、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								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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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% 横ばい)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	地価動向	当地区は、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。また、東京五輪に向けて大規模不動産開発や都心部と湾岸エリアを繋ぐインフラ整備が予定されている。当期は地区内においてオフィスビルの取引が確認され、当地区においても投資適格物件に対する需要が旺盛であることが確認された。なお、オフィス・商業施設の賃貸需給や投資家の想定する利回りには特段の変化が見られないことから、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号線の整備が予定されており、晴海地区の選手村建築・大規模市街地再開発など、東京五輪に向けた様々な開発計画が具体化している。また、居住人口及び交流人口の増加を勘案した、地下鉄(隣接する有明地区と都心部を結ぶ)の新設についても検討されている。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見込まれるが、当地区では賃貸需給動向や取引利回りに特段の動きはなく、投資用不動産の収益性には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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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% 横ばい (前期  0% 横ばい)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	地価動向	中古マンションの一部高額物件については、近年の価格上昇の反動で下落している物件も認められるが、全般的に成約価格は横ばいであり、取引件数も大きな変化はない。戸建住宅地は立地条件に優れた物件が高値で取引されており、条件が劣る物件との二極化が鮮明になっている。新築マンションの販売はやや陰りが見え始めており、成約に至るまでの期間が長期化している。このような状況であるが、当地区において開発適地は稀少であり、実際に市場に供給された場合は相応の需要が見込まれることから、総じて地価動向は横ばいで推移した。
						将来地価動向	当地区の地価は、近年、駅前再開発の影響により大きく上昇したが、その影響も一段落し、直近では一部の中古マンション価格が下落している。一方で住宅地としての当地区の人気は非常に高いため、底堅い一定の需要があり、取引件数に大きな減少は認められない。直近ではまとまった規模の土地取引は見受けられないが、稀少性の高いマンション開発適地を中心にデベロッパーの素地取得意欲は依然として衰えていないため、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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 比較的小規模な画地が多い旧来からの商業地域であるが、当地区西部に所在する大規模複合開発ビル及び開設された大学の効果も相まって、繁華性は非常に高く、小規模な飲食店やドラッグストア等の出店意欲は強い。1階店舗を中心に長らく店舗賃料の上昇傾向が続いてきたが、募集賃料の高騰により成約までの期間が若干長期化する店舗も見られるなど、賃料上昇の動きはやや緩やかとなっている。物件取得の意欲は依然として強く、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取引されることが見込まれるため、当地区における地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。	将来地価動向 店舗需要については、立地・階層等により強弱があるものの総じて強く、特に1階店舗については飲食店、ドラッグストア等の旺盛な需要が認められる。賃料上昇の動きはやや緩やかとなったものの、大規模複合開発ビル等の開発効果と相まって、1階店舗を中心に当面は緩やかながらも賃料上昇が期待できる。長期的には、一部で開発計画の見直しが行われるなど不透明な事業も存するが、中野駅周辺においては大規模な再開発事業や区画整理事業が複数計画されており、今後相乗的な地域発展が期待されるため、将来の地価動向は引き続きやや上昇が続くと予想される。
						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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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% 横ばい (前期)  0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	□	□	地価動向 吉祥寺駅徒歩圏は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引き続き見られない。駅徒歩圏の中古物件への引き合いは強く、住宅需要は堅調であるが、供給が少ないため取引件数は横ばいである。マンション賃料は横ばいで、安定した稼働率を背景に投資用不動産の取引利回りは低い水準にある。マンション素地が供給された場合には高値で取引される可能性もあるが、マンション分譲価格の高止まりにより成約率は鈍化しており、デベロッパーの投資態度は慎重になっている。取引価格も総じて横ばい傾向となっており、地価動向は横ばいで推移している。	将来地価動向 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。住宅地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、エンドユーザーの所得が伸び悩む一方で分譲価格はその負担限度額に達しており、マンション販売価格は高止まりの兆候もあることから、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									



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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%横ばい									地価動向 立川エリアは、良好な住環境と優れた利便性、都心部と比較した割安感から、安定的な住宅需要が見込まれるが、特に当地区のような駅徒歩圏エリアの住宅需要は強く、マンション開発素地の供給があった場合には、デベロッパーの需要が競合すると考えられる。しかし、当期のマンション分譲価格は横ばいで推移しており、今後の上昇を見込んで開発素地を取得する状況ではなく、地価動向は概ね横ばい傾向で推移している。	
					(前期)  0%横ばい	□	□	□	□	—	—	□	□		将来地価動向 JR立川駅周辺の再開発事業は完了したが、立川エリアにおいては大規模な遊休地が残っているため、今後も開発が期待される。当該エリアは、住環境が良好であり、利便性も優れることから、住宅需要は底堅く、特に当地区のような駅徒歩圏の立地は稀少性が高いため、デベロッパーによるマンション開発素地の需要も底堅いが、引き続きマンション分譲価格の上昇は見込みづらく、将来の地価動向は横ばいと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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	△	▽	□	□	△	△	—	—	地価動向 当地区は、多摩地域を代表するビジネス拠点であり、旧来から底堅いオフィス需要がある。近年はオフィスビルの新規供給がほとんど見られないが、既存テナントの増床によりタイトな需給関係が続いており、賃料の増額改定も認められるなど賃貸市場は好調に推移している。不動産投資市場についても活発な状況が続いており、取引利回りは過去と比較して低い水準に達しているものの、依然として低下傾向にある。このように好調な賃貸市場及び投資市場を受け、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。	
					(前期)  0～3%上昇										将来地価動向 当地区の不動産投資市場においては、上記のとおり、取引利回りは過去と比較して低い水準に達しているため、今後において更なる利回りの低下は想定し難い。一方、賃貸市場においては、供給が限定的である中、積極的な事業展開によるオフィス床の需要が確認されており、賃貸需給はタイトな状況にあり、引き続き賃料水準の緩やかな上昇が見込まれるため、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								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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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、オフィス賃料は緩やかな上昇が続いている。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く、前期以前においては、ホテル関連の取引も認められたが、供給が少なく取引に至るものは僅かであり、引き続き目立った取引は確認できなかった。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、オフィス等の物件が市場に供給された場合は、競合により従来より高値での価格で取引されることが見込まれることから、地価動向はやや上昇傾向にある。	将来地価動向 横浜駅西口駅ビルの新築工事は順調に進捗しており、東京五輪を目途に完成予定である。また、当地区では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着々と進捗しており、前期以前ではあるがホテル関連の取引が見られ、更なる繁華性等の向上が見込まれる。このように、当地区では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、賃料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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 当期は地区内で低層の商業施設が取引されたほか、前々期には大型収益物件の取引(持分の追加取得)があった。収益物件への需要は旺盛であるが供給が少ないため、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 開発事業者が決定した街区については、徐々に工事が進んでいる。また、当地区内で最後となるマンション分譲は極めて好調に進捗し、完売した。大型商業施設の開業や暫定利用していた敷地を本格的に開発する動きが見られるほか、リニューアルが完了したJR桜木町駅や、みなとみらい駅も乗降客数は引き続き増加している。このように商業地域としての事業環境が良好となる一方、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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	中区	商業	元町	 0～3% 上昇 (前期)  0% (横ばい)	△	□	□	□	□	□	—	—	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、足下では2階以上の店舗の空室が長期化するケースも見られるが、1階店舗は近年の来街者の増加等により優れた集客力を維持しており、強いテナント需要が認められる。元町メインストリート沿いの取引は当期においても把握できなかったが、周辺地域では従来よりも高い水準の取引事例が確認された。また、横浜市中心部の他の主要な商業地域では、収益物件の投資需要が堅調であり、地価は引き続き上昇している。このような状況から、当地区において投資適格性を有する物件が市場に供給された場合には、従来よりも高い水準で取引されることが見込まれ、当地区の地価動向はやや上昇に転じた。 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、競合関係にある横浜市の主要商業地域に所在する類似不動産と同様に、引き続き潜在的な投資需要が認められる。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ており、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、当地区の取引利回りも長らく低下傾向が続き、直近でも低位水準で安定的に推移している。今後も同様の状況が継続すると見込まれ、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR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。
						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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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	都筑区センター南	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	□	□	地価動向 当地区の住宅需要は子育て世代を中心に引き続き堅調であるが、当期もマンション素地の新規供給は見られなかった。県内のマンション素地に対するデベロッパーの需要は二極化しているが、当地区は大規模商業施設が立地するセンター南駅の徒歩圏内に位置し、生活利便性に優れ、住宅地域として選好性が高いため、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の上昇が見込まれる状況となっており、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、今後も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。当地区を含むセンター南駅やセンター北駅の周辺には商業施設が集積し、住環境が良好であることから、依然として底堅いマンション需要が見込まれる状況を踏まえると、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。
						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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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、オフィス賃料はやや上昇傾向にあるが、立地条件や建物品等によっては、横ばいのビルも多い。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及びホテル等からなる複合ビルの昨年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適格性を有する物件の取引が散見されるが、取引件数は横ばい傾向である。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JR川崎駅周辺部における再開発事業等、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。高い水準にある企業収益は改善に足踏みが見られるものの、発展が見込まれる当地区においては、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、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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 当地区では武蔵小杉駅を中心に大型の開発事業が複数進行しており、当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。地区内の新築マンションの分譲価格は強気の設定も見られるが、顧客の価格目線に合わず、顧客の購入意欲がやや落ちている物件もある。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いる。また、オフィスの新規供給はないものの、既存ビルの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の取得及び賃貸需要は依然として強いことから、取引利回りの低下や店舗賃料の上昇が認められ、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ており、販売戸数の伸び悩みが懸念される状況にある。今後も販売リスクが意識され、マンション開発素地に対する厳しい選別が行われることとなるが、稀少性のある当地区の将来における地価動向は、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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	 0～3% 上昇  前期 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は都心への接近性に優れ、生活利便性も優れる地域であり、住宅需要は引き続き堅調であるが、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。マンション素地に対するデベロッパーの取得意欲の強さについては県内で二極化しているが、当地区のように生活利便性に優れ、人気が高い住宅地で、需給関係が逼迫している場合には、取引に際して競合による価格上昇が見込まれるため、当地区の地価動向は引き続きやや上昇している。
						価将来地	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、デベロッパーの激しい競合が見込まれる。当地区は立地条件に優れ、子育て世代の嗜好性が高いものの、新規供給が限定的であるため、今後もデベロッパーによる強いマンション素地需要が継続し、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						小田急小田原線の新百合ヶ丘駅(新宿駅まで小田急線で約27分)からの徒歩圏。中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。				



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
長野県	長野市	商業	長野駅前	 0% 横ばい  前期 0% 横ばい	□	□	□	□	▽	□	—	—	地価動向	店舗需要は飲食が中心で、物販は大型店や専門店、ネット販売との競合等による閉鎖や、家賃が相対的に低い郊外への移転の動きが見られる。店舗家賃はほぼ底値圏にあり、家賃相場や空室率に特段の変化は見られない。オフィスの新規供給はほとんどないが、引き続き支店や営業所等の縮小や移転の動きがあり、オフィス賃貸市場に改善の動きは見られない。平成27年3月14日に北陸新幹線が金沢まで延伸し、これに合わせて建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態には至っていない。最近、新幹線の延伸による観光やビジネス需要の増加を見込んだホテルの開業や中心市街地の再開発等、新たな投資も見られるようになってきたが、全体として不動産市場が活発化するには至っておらず、当地区の地価動向は横ばい傾向にある。	
					将来地価動向	JR長野駅の新駅ビルは、観光やビジネス客等で賑わっている。駅周辺ではビジネスホテルの開業、店舗施設を備えたマンションへの建替えや大学学部の新設等の新たな計画も浮上しているが、JR長野駅前から善光寺に通じる中央通り等において、不動産市場が活発化するような状態には至っていない。また、長野駅前の再開発ビルに入居していたキーテナントが移転のため昨年9月中旬に閉店したが、未だ新たなテナントが入居しない状態で、物販店舗の賃貸市場は厳しい状態が続いている。今後もこのような状態が続くと予想されるが、ビジネス客や観光客の増加を見込んだホテルの開業やマンション・ホテル・店舗用地の物色等、駅周辺の利便性や稀少性に期待する需要もあることから、将来の地価動向は横ばい傾向と予想される。									
				路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR長野駅善光寺口駅前周辺。中高層の商業ビルやホテルが建ち並ぶ駅前の商業地区。					



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 県内景気は、新興国経済の減速の影響が一部に残っているものの、緩やかな回復基調が続いている。設備投資は緩やかな増加基調にあり、住宅投資は持ち直しが明確になっている。企業収益は改善傾向で推移しており、企業の業況感も改善した。雇用・所得環境は、労働需給面で改善しており、雇業者所得は緩やかに増加し、個人消費は持ち直し基調にある。こうした状況から、駅周辺、万代地区等の消費は堅調で、商業施設周辺の客足は増えつつあるため、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。しかし、当地区においては、ビル稼働率が維持される等不動産市況に明るい兆しが見られるものの賃料の上昇、取引価格の上昇といった具体的な事例は把握されておらず、力強さには欠け、地価動向は横ばいで推移している。	
					(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									将来地価動向 新潟駅前のオフィスビルの建替計画や古町地区における再開発計画、新潟市の行政機能の一部を古町地区へ移転させる計画等、新潟市中心部のまちづくりは徐々に進捗している。平成30年を目途に進められている新潟駅の高架化により、駅の南北の交通利便性の向上が図られる予定であり、これらと相俟って新潟市中心部の商業地は大幅にその都市機能を向上させることが期待されている。これらの事業等は、長期的には当地区の地価形成にプラスの効果をもたらすと期待されるものの、短期的には価格形成要因に変化は見られず、当面は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										



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 北陸新幹線の開業から1年以上が経過したことで観光客等の来訪が鈍化しており新幹線の開業効果はピークを過ぎたが、商業集積が進む富山駅周辺は開業前よりは人通りが増加しており、一定の効果が続いている。来街者の増加等により飲食店の出店需要が依然強く、1階部分はほぼ満室状態にあることから店舗賃料はやや上昇している。土地需要は地元投資家を中心であり、これら投資家はコインパーキングや飲食店用地に関する購入意欲が強い。一方、売り手側は地価の上昇を期待した様子見等より売却を控える傾向が見られる。このため、需要が供給を上回り売り手側優位の状態が続いていることから、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。		
				(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 オフィス賃料は中心部への県外企業の出店が少なく新規需要が弱いため、今後も下落傾向と予想される。一方、飲食店のテナント需要は1階が満室状態のため2階・3階にまで及んでいることから、店舗賃料は当分の間は緩やかな上昇が続くと予想される。コインパーキング用地等に対する需要は根強く、また観光客等も北陸新幹線の開業以前よりは多くなっていることからホテル用地に対する関心も高い。さらに平成30年の完成を目途にホテル・店舗・マンション・専門学校からなる再開発ビルが当地区で建築中であり、周辺地区においてもマンションの建築が計画されていること等から、当地区を含む周辺一帯は今後も発展が見込まれる。このため当地区の将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。	
				路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴											JR富山駅周辺。JR富山駅の南側に位置し、中高層の店舗やホテル等が建ち並ぶ駅前の商業地区。



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	 3～6% 上昇	△	▽	□	□	△	△	—	—	地価動向 当地区では、安定した賃貸需要が見られ、高品等の優良物件についてはほぼ満室状況が続き、募集賃料は上昇傾向にある。これらのビルについては空室がほとんど見られず、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、準優良物件のビルがテナント需要の受け皿となっている。また、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おり、取引価格は上昇傾向で推移し、取引利回りも低下傾向にある。また、観光客の増加によって金沢市内のホテルは不足状態が続いており、ホテル開発用地の取得需要も強い状況が続いている。以上より、当期の地価動向は上昇で推移した。	
						 (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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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、広域的な商圏からの集客が確保されているなど静岡県内の中心商業拠点としての地位に変化はなく、売上げは安定している。オフィス需要は概ね好調で、新規募集賃料を値上げする例は少ないものの割安な継続賃料について増額する例が見られる。なお、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供給も少ないが、ホテル事業者、マンション開発業者等の複数の需要者の購入意欲は衰えていない。以上のことから、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。	
						 (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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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	名駅前	 3～6% 上昇 (前期)  3～6% 上昇	△	▽	▽	□	△	△	—	—	地価動向 大規模複合ビルの竣工が相次ぎ当該地区の拠点性が強まっている。昨年、商業施設を含む大規模複合ビルが開業したため、当該地区の回遊性が高まったが、今後さらに大規模複合ビル1棟において商業施設の開業が予定されている。堅調な地域経済動向を反映して、オフィス需要は安定した状態が続いており、オフィス市況は堅調さを維持している。このような中で商業施設の用地需要は継続して旺盛な状況にあり、当該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たため、当期の地価動向は上昇で推移した。 将来地価動向 今後大規模複合ビル1棟において商業施設を含めた全面開業が予定されており、当該地区の集客力はより一層高まることを見込まれる。中期的には鉄道会社、大手デベロッパー等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性が評価されて不動産開発・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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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	 3～6% 上昇 (前期)  6%～ 上昇	△	▽	▽	□	□	□	—	—	地価動向 名駅前地区においては大規模複合ビルの竣工が相次ぎ、稼働状況も良好であることから名古屋駅周辺の拠点性はより強まっている。開発が進む桜通口周辺と当該地区では、敷地規模、高度利用の程度等の土地利用状況、取引総額に違いがあり、収益用不動産の需要者層や取引件数等には差があるものの、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、桜通口周辺に準じ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る。このような中、強い需要は引き続きあるものの、これまで強い地価上昇が続いたことから地価上昇圧力はやや緩んだ。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、当該地区の地価動向はやや上昇幅が縮小したものの、当期も上昇となった。 将来地価動向 当該地区では、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。また、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築計画が相次いでおり、名古屋駅太閤口に近接する当該地区においても需要が見込まれる。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該地区の不動産取得需要も強い状態が続く可能性が高い。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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 名古屋市の中心的な繁華街であり、新規開業が相次ぐ名駅周辺商業地との競争がさらに強まる中、当地区の店舗需要は今のところ概ね堅調である。当地区の天津通沿いは、有名ブランド専門店の出店需要が根強いエリアであったが、最近ではディスカウントストアや若年層向けの飲食・物販等の出店も見られ、当期においては、大手ドラッグストアの新規出店計画が公表された。客層の多様化を伴いつつ回遊性の高まりが見られ、顧客吸引力の増大が期待される。なお、賃貸オフィスは地元企業等が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は概ね横ばい、空室率はやや低下傾向で推移した。このような状況にあつて取引利回りは、総じて低下しており、地価動向は前期に引き続きやや上昇している。 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天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。このような状況にあつて、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向が続くものと予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 名古屋市営地下鉄名城線の矢場町駅(栄駅の南側近接)周辺。栄地区の南寄り、天津通りを中心に高層の百貨店・商業ビル・事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	▽	□	□	□	—	—	地価動向 J-REIT等による収益物件の需要は旺盛な状態が続いている。また、名古屋市中心部においてホテルに対する投資が活発であり、ホテル開発計画が当地区内でも多く見られる。オフィス市況については、賃料・空室率ともほぼ横ばいであるが、需要が継続しており堅調さを維持している。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。 将来地価動向 良好な融資環境を背景に、オフィス・ホテル等の収益物件に対する力強い需要が続く、取引利回りはやや低下する傾向が続いている。投資家の投資意欲は引き続き堅調で、当面オフィス市況が堅調であることや、ホテルの取得需要も続いてい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。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 名古屋市営地下鉄鶴舞線の伏見駅周辺。中高層の事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	東区	住宅	大曾根	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	△	□	地価動向	名古屋市内でも都心や従来から名声のあるエリアに存するマンションは分譲価格が割高であっても販売状況は好調であり、マンションデベロッパーは事業採算が見込める名古屋市内の立地面に優れたマンション素地を需要する傾向が強い。当地区は名古屋市内でも交通の便が良く、生活利便施設も充実しており、また、従来から名声のあるエリアも含まれているため、ファミリー層のみならず、シニア層等の富裕層からもマンション需要が見込める地区である。よって、マンション素地に対する強い取得需要が見られ、取引価格が緩やかに上昇していることから、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						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。						将来地価動向	マンションデベロッパーは依然として高止まり傾向にある建築費をマンション販売価格に転嫁せざるを得ない状況にあるが、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、当地区はこうした転嫁が可能な地区としてデベロッパーに認識されている。このような状況から、当地区は事業採算が見込めるマンション素地への強い需要が当面見込めるため、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。		



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	△	□	地価動向	当地区は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り、法人投資家等による取得需要は堅調である。最近では新規のホテル計画も増加しており、入札等による不動産売却では、ホテル事業を想定する参加者が高値で取得する例が散見される。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。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。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						名古屋市内における賃貸オフィスは、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。したがって、当地区の地価動向を変化させる要因は見込まれないことから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。						将来地価動向	名古屋市内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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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	千種区	住宅	覚王山	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	△	□	地価動向 マンションデベロッパーは高止まりしている建築費をマンション分譲価格に転嫁せざるを得ない状況になっており、マンション分譲価格の上昇要因となっている。こうした状況の中、当地区は高所得者層をターゲットとした分譲マンション需要が見込めることから建築費の上昇分を分譲価格に転嫁可能であるため、デベロッパーの取得競争による取引価格の緩やかな上昇傾向が当期も見られた。したがって、当期の地価動向はやや上昇傾向で推移した。	将来地価動向 名古屋市内の立地面に優れ仕様グレードの高いマンションは、分譲価格が相対的に割高であっても、購買力のある高所得者層からの強い需要が当期も見られ、販売状況は好調である。一方、ファミリー層等の中間所得者層が購入者の中心となる郊外のマンションについては、立地条件に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。当地区については、立地条件に優れ、さらに高所得者層の需要が見込めるためマンション開発素地に対するデベロッパーの旺盛な取得需要は当面続くと見込まれる。したがって、当地区の将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向と予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						名古屋市営地下鉄東山線の覚王山駅(名古屋駅まで地下鉄で約12分)からの徒歩圏。マンションや一般住宅が建ち並ぶ住宅地区。			

主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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	昭和区	住宅	御器所	 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が良く、生活利便施設も充実し、住環境も良好であるため、当地区のマンションは利便性を重視するDINKS層のみならず、ファミリー層からの需要も見込める。一方、マンションデベロッパーは高止まりしている建築費をマンション販売価格に転嫁せざるを得ない状態が続いているが、当地区では安定したマンション需要を背景に、マンション開発素地に対するデベロッパーの取得需要は強い状態が続いている。以上から、当地区の取引価格は上昇し、当期の地価動向はやや上昇で推移した。	将来地価動向 中間所得者層のマンションに対する物件選好性は厳しくなっているが、割安感のある物件や立地条件に優れる物件の販売状況は堅調である。そのなかで当地区は都心へのアクセスの良さや生活利便施設の充実等の優位性によって多様な需要者が見込めることから、上昇した建築費を転嫁しても一定の事業採算性が確保できる状況が当面続くと予想される。こうした状況を背景に、当地区でマンション開発素地が供給されればマンションデベロッパーから相応の需要が見込め、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						名古屋市営地下鉄鶴舞線の御器所駅(名古屋駅まで地下鉄で約14分)からの徒歩圏。共同住宅の中に、店舗、事務所ビルが混在する住宅地区。			



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	熱田区	商業	金山	0～3% 上昇 	△	▽	□	□	□	□	—	—	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、地区内における取引情報は少なかったものの、平成28年前半においては、金山駅北側の商業地域で土地建物の取引が複数あり、駅前立地の稀少性を反映していずれも高額の取引となった。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マンションが増加し、飲食店舗の出店需要も堅調である。名古屋市中心部の投資市場は依然として活況を呈しており、当地区もその影響下において取引利回りは低下傾向である。このような状況において、地価動向は引き続きやや上昇している。	
					前期 0～3% 上昇 										将来地価動向 金山駅前を中心とする店舗需要やオフィス需要は交通利便性が優れることに起因する需要であるため、地域経済等の市況を支える要因が目立って変化しない限り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、当期も需要は安定しており、良好な資金調達環境も影響して土地需要は当期以降も強い状況が続く見込みである。したがって、将来の地価動向は当面やや上昇傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴					JR東海道本線の金山駅(名古屋駅までJR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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
岐阜県	岐阜市	商業	岐阜駅北口	0% 横ばい 	□	□	□	□	□	□	—	—	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続いている。岐阜県発表の景気動向指数は下方局面へ変化し7月から9月の景況感は3期連続のマイナスとなった。10月以降も同様で推移している模様である。当地区及びその周辺は、JR岐阜駅・名鉄岐阜駅に近接し利便性が高いことから底堅い需要が期待できる稀少なエリアであり、JR岐阜駅前においては駅東地区市街地再開発事業の工事が順調に進捗し、駅北口至近のホテル跡地にマンションも計画される等プラス要因も見られるようになってきた。しかし、当地区内では当期も引き続き取引は確認できず、地価上昇を裏付ける具体的な徴候が見られなかったことから、当期の地価動向は横ばいで推移した。		
				前期 0% 横ばい 										将来地価動向 当地区及びその周辺地区は県内経済の減速等を反映し、現在も不動産市況の足踏み状態が続いている。しかし、当地区等の優良物件については需要増加の兆しが見られ、特に12月に入って円安傾向となっからは、今まで様子を見ていた需要者の動きが活発になった感がある。当期の県内経済指標の中にはマイナス要因も散見され未だ先行きは不透明であり、将来の地価動向は当面横ばいと予想されるが、市街地再開発事業の進捗等周辺地区の開発動向、当地区背後の住宅地の需要の増加等によって不動産市況が活発化しつつあり、今後の需要動向如何で好転する可能性がある。	
				路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴					名鉄名古屋本線の名鉄岐阜駅周辺。JR岐阜駅の北側に位置し、駅前通りを中心として中高層の店舗、ビル等が建ち並ぶ商業地区。						



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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販売が行われており、販売状況は好調である。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、マンション需要の強さが裏付けられている。また、隣接する大津市でもマンション計画が多く見られ、また、分譲中の物件についても売れ行きは概ね堅調で、竣工後に完売する物件も見られる。なお、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限定的であるが、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、JR草津駅、南草津駅から徒歩圏内の物件を高く評価するデベロッパーが多く、マンション分譲価格はこれ以上の上昇が見込めないとの見方があるものの、当地区に対する土地取得需要は強いいため、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、県内でも分譲マンションの売れ行きが好調な地区の1つであり、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事業成立性が県内で最も高い地区と評価されている。当地区は、マンション素地の供給が限定的で、新規のマンション分譲は少ないが、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く変化はないと判断しているデベロッパーが多いものの、草津市の人口は増加傾向は続いており、前記の市況から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、素地に対する取得需要は引き続き旺盛で、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
						 (前期) 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向 当期は目立った高額取引が見られなかったものの、京都駅に近接する等の優れた立地条件から需要は当期も堅調で、まとまった優良物件が出れば高値で取引される可能性を有する市況が続いている。オフィス空室率は引き続き低水準で、新規供給がほとんど見られないなか、オフィス賃料は依然上昇傾向にある一方、店舗賃料は物販・飲食とも安定的な売上を背景にほぼ横ばい傾向にある。このような市況を背景に、当地区の取引利回りはやや低下傾向にあることから、当期の地価動向は前期同様やや上昇傾向で推移した。	将来地価動向 オフィス賃料については、当地区の需給動向から、当面上昇傾向が続くと見込まれる。また、観光都市京都の玄関口にふさわしい空間の創出を目指し、平成26年11月に工事着手した京都駅南口駅前広場整備事業が完了し、歩行者空間の快適性や公共交通の乗り継ぎ利便性の向上が見られ、観光客を中心とした消費行動も安定化傾向にある。このようなことから、将来の地価動向は、引き続きやや上昇傾向が続くと予想される。
						 (前期) 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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、市内中心部等へのアクセス性に優れ住宅地域としての利便性が高いことから、当地区の住宅購入者には、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の需要も含まれていると見込まれる。また、こうした需要層の所得水準に大きな変化は見られず、空室率も横ばいであることから、マンション賃料及びマンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。しかし、京都市内ではホテルの開発需要が強く、市内中心部ではマンション素地の取得が難しくなってきたことから、市内中心部等への交通便利性に優れる当地区のマンション素地の需要は底堅く、取引価格は緩やかに上昇することから、当期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	当地区においては、マンション素地の供給は少なく、中古マンションの供給も少ない状況が続いている。また、今後も当地区の需給関係に変化を与えるような大規模な新築マンションや戸建開発等の予定は特段公表されていない。当地区は、市内中心部等へのアクセス性に優れ、新築、中古を問わず底堅いマンション需要は続く見込まれることから、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。						



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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	外国人観光客数は増加傾向にあり、ホテル事業は引き続き好調でホテルの客室稼働率は高水準で推移している。そのため、ホテル関連事業者のホテル用地取得意欲は依然として強い状態が続いている。また、ホテルやマンション利用が困難な規模の小さい土地であってもゲストハウスや民泊を目的として高値で取引される傾向にある。オフィス賃料については、空室率は低下しており、契約更新期を迎えたテナントを中心にやや上昇傾向にある。店舗賃料については、全体的に横ばいで安定的に推移している。このような状況を背景に、不動産市場は売り主優位な状態が続いており、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴	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	当地区は、多数の店舗が集積しており京都を代表する繁華街であることから、観光客数は外国人観光客を中心に増加しており、路面店舗の集客力は好調で、店舗賃料は安定的に推移すると予想される。また、ホテル用地の需要については一服感があるが、観光客数は一定水準を当面は保つと予想され、また、当地区及び当地区周辺について大型商業施設及びホテルの開業が予定され、更なる発展が期待されることから、観光客による消費行動及びホテル宿泊需要は引き続き維持されると見込まれる。以上のような状況から、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。						



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 当地区のオフィス賃料は全体的に落ち着いているものの、四条烏丸交差点付近に存するオフィスビルについては、ほぼ満室の状態が続いており、賃料の上昇が見られる。ホテル用地については、観光客数が引き続き好調なことから、ホテル関連事業者の取得意欲は強く高値で取引されることが見込まれ、ホテル利用が困難な規模の小さい土地もゲストハウス等の利用を目的として高値で取引される傾向にあり、当地区の地価上昇を牽引している。このような状況を背景に、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で推移した。	将来地価動向 外国人を中心とした観光客数の増加が見込まれることから、今後も観光関連施設の需要は好調と予想されるため、ホテル用地の取引価格は引き続き高値の状態が続くと予想される。また、オフィスについては、賃料の上昇傾向がより顕在化する可能性もある。このような状況から、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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 北山駅徒歩圏内の幹線道路背後は優良な戸建て住宅地、幹線道路沿道はマンション等が立地する良好住宅地であり、当地区は幹線道路沿道に位置する。富裕層を中心に需要は安定しており、売り希望価格については高値設定が散見された時期を経て昨年夏以降は安定的に推移している。当地区は背後の戸建て住宅地以上に物件供給は限定的であるため、投資物件の取引件数は少なく取引利回りの把握は難しいが、取引価格は横ばい、マンション等の賃料は概ね横ばいで推移していることから、取引利回りも横ばいで推移したと見込まれる。マンション分譲価格に大きな変動は見られず、取引価格は概ね横ばいで推移していることから、当期の地価動向は横ばいで推移した。	将来地価動向 幹線道路沿いの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、物件供給は背後の住宅地以上に限定的であるため、稀少性から一定の需要は認められる。マンションを中心に賃貸需要についても変化が少ない安定した地域であり、賃料水準の変動も見られない。新たなマンション開発が動き始めたものの価格形成要因に大きな変化が見られないことから、今後も当期と同様の市況が続き、将来の地価動向は横ばいが当面続くと予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 京都市営地下鉄烏丸線の北山駅(京都駅まで地下鉄で約16分)からの徒歩圏。中層の店舗、店舗兼共同住宅が混在する住宅地区。



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 将来地価動向	当地区を含む桂駅前周辺の住宅地域は、特急停車駅である阪急電鉄京都線桂駅の徒歩圏内に位置することから交通利便性に優れ、周辺には大学も存し、緑豊かで良好な居住環境を有している。当地区の需要は自己使用を目的とする住宅需要が中心であり、投資家の需要に見合った収益物件も限られ投資需要の増減による市況の変化は穏やかであるため、マンション賃料は横ばいで推移している。なお、昨今の京都市中心部の不動産市況の改善傾向が当地区にも波及しており、堅調な住宅需要等によって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。 洛西口駅及び桂川駅界隈の開発による大規模商業施設の開業効果は落ち着き、大規模住宅開発も概ね終了したことから市況の変化は小さい。なお、住宅需要の流失等負の影響についても懸念されたが、特段見られなかった。一連の開発は当地区の生活利便性を向上させており、また、今後は阪急京都線洛西口駅付近の鉄道高架化の高架切替えにより、その高架下に生み出された空間についての利活用も検討されており、洛西口駅のみならず周辺部の更なる利便性の向上が期待され、当地区にもその効果が波及すると見込まれることから、当地区では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									



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 将来地価動向	当地区は西梅田地区再開発地区計画に基づいて一体的に整備されたエリアで、大阪オフィスゾーンの中でも高スペックの大型オフィスビルが建ち並ぶ拠点的なエリアである。梅田駅周辺では大型ビル等を中心に空室率が大幅に低下しており、低い空室率を背景に、オフィス賃料は上昇基調にある。当地区は梅田駅周辺の中でも良質なオフィス集積地として市場に支持されており、当地区でもオフィス賃料は上昇基調にある。良好な投資環境を背景に、J-REITをはじめ、私募ファンド、大手不動産会社等の大阪市内中心部への投資需要は依然として強く、投資対象として良質なオフィスビルが集積する当地区においても同様で、投資需要の増大に伴って地価動向はやや上昇傾向で推移している。 大阪市内中心部においては、近年、供給量の減少により賃貸オフィス市場の需給関係は安定しており、大型ビルを中心に稼働率及び賃料が上昇傾向にある。当地区においても同様で、今後の竣工予定物件も限られる中、更なる賃料の上昇も期待されている。取引利回りの低下傾向には歯止めが掛かりつつあるものの、賃貸オフィス市場が安定する中、良質な投資対象物件の集積する当地区への投資需要は今後も期待されることから、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									



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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、梅田駅周辺の商業地の中でも稀少な路面商業が広がる繁華なエリアで、ターゲットも若年層を中心とした店舗が多い等、他地区とは異なる商業地域を形成している。また、大阪市都心部の主要なターミナルとなっている梅田駅に近接する交通利便性を活かして、平成10年代後半以降、商業・業務施設を中心にホテル、共同住宅も混在する複合的な開発が進んでおり、多様な投資適格物件が存在する市内でも有数の商業地が形成されている。資金調達環境が良好な中、当地区及び周辺地区では、オフィスビル、商業施設及び大規模なホテル跡地等、複数の取引が見られており、投資需要の強い当地区の地価動向はやや上昇傾向で推移している。	将来地価動向 当地区内では、今春には地区内の小学校跡地に大学キャンパスの開設が予定されており、また、土地区画整理事業も行われる等、商業地としての更なる発展が期待されている。良好な資金調達環境を背景に、J-REITをはじめ、私募ファンド、大手不動産会社等の大阪市内中心部への積極的な投資も引き続き期待される中、上記の開発効果も新たに見込めることから、今後とも商業地としての発展が期待される当地区の将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						阪急梅田駅北東側一帯。高層の店舗、事務所ビルが建ち並び、再開発ビル等も建築されている商業地区。									



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 当地区とともに近接する淀屋橋駅周辺は優良企業が立地するため、大阪市都心部の主要なオフィスエリアとなっている。オフィスの稼働率は改善が進み、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は強い状態が続いている。また、マンション市況はやや踊り場ながらも用地の需要は依然として堅調であること、観光客の増加に対応したホテル用地としての需要も未だ強いこと等から、これらの開発適地となっている当地区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 当地区とともに近接する淀屋橋駅周辺に立地する企業は優良企業が多いことから、当地区のオフィスエリアとしての地位の低下は考えにくい。また、立地条件に優れ、周辺環境も良好なことから、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って、上昇幅は限定的であるものの、開発適地の供給不足から、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						京阪中之島線の中之島駅周辺。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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 当地区は梅田駅周辺の大規模な商業業務開発の影響を受けて、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、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続けている。また、利便性も良好なことからタワーマンションやホテル用地としても強い需要が見込まれ、こうした多様な需要が当地区の市況を支えている。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率の改善が進み、また、マンション市況はやや踊り場であるものの、多くのホテル供給計画が控えているにも関わらず、良好な資金調達環境を背景にホテル等の用地取得意欲は強く、取得需要は競合する可能性が高い。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緩やかに上昇しており、当期も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め、立地条件に優れているため、ホテル等の用地としての需要も未だ堅調である。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おり、建築費は高止まりの状況が続いているが、オフィスの安定的な需要の他にホテル等の用地取得需要も見込まれ、建築費の上昇分をホテル客室単価等の事業利益に転嫁可能であることから当面は取得需要の競合は続き、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。	
						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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 当地区は大阪を代表する商業地の一つである。御堂筋沿いでは百貨店・ブランド店舗等が、心斎橋筋商店街では物販・飲食店舗等が建ち並び、高い顧客集客力を背景にテナント需要は旺盛である。また、生活利便性も高いことから、背後の西心斎橋1丁目では、総戸数140戸のタワー型マンションの開発計画が公表され、平成28年11月に着工された。良好な資金調達環境を受け、優良な開発素地には需要が集中する傾向があり、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引き続き上昇傾向にある。	将来地価動向 大型百貨店の建替工事(平成31年及び33年開業予定)が進んでいるが、人通りは多い状況にある。物販を中心とする店舗需要は極めて旺盛で空き店舗がほとんどない状態が当面続き、また、ホテル等の宿泊需要の堅調さも続くと予想される。優良物件の供給が限定的であることによる市場の過熱感が見られ、外国人観光客による消費行動の変化等の懸念される要因はあるものの、良好な資金調達環境を背景に、積極的な投資は引き続き期待され、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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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	 3～6% 上昇 (前期)  6%～ 上昇	△	▽	□	□	□	△	—	—	地価動向 将来地価動向	当地区は大阪を代表する商業地の1つである。百貨店・商店街等が一体となって商業エリアを構成しており、人通りは非常に多い。関西国際空港へのアクセスも良好であることから、旺盛な宿泊需要を背景にホテルの稼働率は極めて高水準にある。また、1室あたりの客単価も同様に高水準にある。収益物件の供給は限定的で、良好な資金調達環境を背景に優良物件の取得競争は継続していることから、市場に過熱感を感じる投資家も存在する。しかし、配当利回りとの関係から取得利回りの低下、取引価格の上昇に一定の歯止めがかかりつつある状況にあり、当期の地価動向は上昇傾向で推移したものの、上昇幅がやや縮小した。 当地区は大阪市の中心部に位置し、優良物件が供給された場合には、ホテル・賃貸マンション等の開発業者が競合することになる。このような中、旺盛な宿泊需要からホテルの開発業者が取得する例が多く、周辺では観光客等を見込んだホテル等の開発計画が多々見られる。優良物件の供給が限定的であることによる市場の過熱感、外国人観光客による消費行動の変化等の懸念される要因はあるものの、良好な資金調達環境を背景に、積極的な投資は引き続き期待され、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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	OBP	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 将来地価動向	当地区は大阪中心部のオフィスエリアと比較し立地条件ではやや劣るものの、築古であるが設備水準の高いビルが集積しており、大阪の主なオフィスエリアの一つ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等の賃貸需要が堅調なため空室率の低下が続いており、収益性の改善が進んでいる。また、オフィスエリアとして成熟した地区ながらも、良好な資金調達環境を背景に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、取引価格の上昇傾向が続いたことから取引利回りは低下し、地価動向はやや上昇傾向で推移した。 大阪市内の大規模なオフィス供給は当地区の需給動向へ影響を与えるが、今年春に竣工を控えたビルのほかに目立った供給がなく、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は引き続き進捗しており、当地区の魅力を高めている。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かったが、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、当地区の地価動向は当面継続すると見込まれることから、将来の地価動向は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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 当地区において、前期に投資法人によるオフィスビルの取得(信託受益権売買)があったが取引価格等の詳細は不明である。当地区は新大阪駅に近接し、大阪市中心部の他のオフィスゾーンと比較して東京及び他の主要都市へのアクセスに優れるという強みがあることから、J-REITをはじめ、私募ファンド、大手不動産会社等の投資需要が旺盛であり、近年においても当地区及び周辺地区においては、オフィスビルをはじめ、賃貸住宅、ホテル用地等の複数の取引が見られた。投資環境が良好な中、市内中心部の他地区と同様、当地区に対する投資需要も旺盛で、取引価格は緩やかに上昇していることから、当期の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、新大阪駅周辺でも良質なオフィスが集積する地区として賃貸需要は相対的に強く、当面の竣工予定物件もないことから、今後とも稼働率及び賃料ともに安定的に推移することが予想される。また、当地区及び周辺地区は最寄り駅が新幹線停車駅であるという交通利便性の高さを活かして、ホテル、共同住宅等の需要も旺盛で、今後とも多様な用途の需要が認められる商業地としての発展が期待されることから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR東海道本線・新幹線新大阪駅及び大阪市営地下鉄御堂筋線新大阪駅の北西側に位置する、大型オフィスビルが建ち並ぶ企業等の事務所が高度に集積している商業地区。



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント	
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
大阪府	大阪市	福島区	住宅	福島	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	△	△	地価動向 当地区で当期に取引されたマンション開発素地は確認できなかった。大阪駅北側開発地区内の商業施設の集客力は高く、隣接する当地区の住宅需要は強い状態を維持している。マンション需要者の選好性は高く、デベロッパー等の土地取得意欲は依然として旺盛である。また、新規分譲マンションについては、分譲価格の上昇傾向は続いているもののやや落ち着き、各デベロッパーが工夫を凝らし各種設備や耐震性等による差別化を図っているため依然人気は高い。福島駅周辺には集客力のある飲食店も多く、設備等の充実している築年の浅い賃貸マンションを中心に賃料はやや上昇しており、ファンド等による賃貸マンションに対する投資需要も引き続き強い。そのため、取引価格の上昇傾向等を反映し、地価動向はやや上昇で推移している。	将来地価動向 当地区は、梅田駅周辺商業地の徒歩圏に位置し、中古・新築とも分譲マンションの人気は高く、賃貸マンションも単身者や夫婦二世帯を中心に人気の衰えは見られない。このように分譲マンション需要は衰えを見せていないため、マンション開発業者や機関投資家等の開発素地に対する取得意欲は依然として強く、賃貸マンションも高い稼働率を維持していることからファンド等の取得意欲も強く、賃貸マンション向けの開発素地に対する需要も依然として強い状態が続いている。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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 当該地区におけるマンション開発素地等に係る当期の土地取引は確認されなかった。供給は依然として限定的であるが、当該地区周辺の取引状況を見ると、立地条件が優る開発素地については、開発業者等による土地取得の優先順位が高く、旺盛な需要を背景に取引価格は上昇傾向にある。また、建築費は高値安定で推移しているが、建築費の高騰分を販売価格に転嫁した新築マンションの販売状況は、当期も富裕者層の堅調な需要により概ね好調である。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が、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 マンション需要が二極化しつつある中で、当該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、富裕者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いる。また、当該地区では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状態が続いていることから、需給逼迫状況も当面は続くことと予想される。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、開発業者等による土地取得需要の競合が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 近鉄大阪線の大阪上本町駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビル、マンションが建ち並ぶ住宅地区。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 当該地区は、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、当該駅周辺は梅田駅周辺等と比較すると商業集積度は低いものの、大阪市南部の拠点エリア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、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。当該地区に存する超高層複合商業ビル内の百貨店の売上げは伸び悩み、免税店の売上げは対前年でやや減少しており、外国人観光客の影響も横ばい傾向となっているものの、路面店を中心とする店舗需要は根強い。当該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施設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 当該地区の超高層複合商業ビルは一定の集客力を維持しており、また、当該地区内で大型ディスカウントストアとホテルが併設した複合施設が平成29年4月に開業予定であること等から、今後も外国人観光客も含め当該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た店舗の収益性の向上により、今後も当該地区の商業施設に対する相応の需要は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 近鉄南大阪線大阪阿部野橋駅周辺。JR天王寺駅の南側に位置し、超高層複合商業ビルのほか中高層の店舗ビル、事務所ビルが多く見られる商業地区。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント	
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
大阪府	豊中市		住宅	豊中	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	▽	□	—	—	△	□	地価動向 当地区及びその周辺はニュータウン開発事業により造成された市街地であるため、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。平成28年に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、取引価格の上昇傾向が続いたことから取引件数は前期と比較して減少している。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マンション素地の需要は強く、地価動向はやや上昇傾向にある。	将来地価動向 当地区は新大阪駅や大阪空港並びに大阪市中心部へのアクセスに優れ、広域的なマンション等の需要が見込まれる地区である。また当地区周辺には賃貸マンションがほとんどなく、70㎡程度に分譲マンションが賃貸借される場合には賃料は16万から17万円程度の賃料が見込まれるが、法人契約を中心とする安定した需要が見込める市況が続いている。そのため、分譲マンションの需要に加え、賃貸マンションの収益性に着目した需要も安定していることから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、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										北大阪急行電鉄の千里中央駅から徒歩圏内に位置する中高層マンション等が建ち並ぶ住宅地区。



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント	
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
大阪府	吹田市		商業	江坂	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 当地区は梅田駅から地下鉄で北方に10分程度と交通利便性に優れるため、江坂駅周辺の背後には単身者用マンションが多く、その居住者等を対象とした店舗が江坂駅周辺に多数見られる。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、オフィス賃料は前期と比較して成約賃料は概ね横ばいで、空室率は幾分改善したため、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、取引価格は緩やかな上昇が続いているが、取引件数は地価上昇の影響から減少したままで前期から変化はない。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。	将来地価動向 当地区はオフィスエリアが狭く、オフィスビルや店舗ビル等への投資が少なかったことから投資適格物件が少なく、規模500㎡以上で高度利用可能な投資適格物件の素地の供給も限られ供給不足が当期も続いた。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いるが、ホテル用地に対する需要は減少している。したがって、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くが、ホテル用地等の需要の減少の影響によって上昇率が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										大阪市営地下鉄御堂筋線江坂駅周辺の中層ビル、飲食店等が建ち並ぶ商業地区。



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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	 0～3% 上昇 前期  0～3% 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が続いており、当期の地価動向はやや上昇で推移した。地価上昇の結果、投資採算性に合致する売り物件が少なくなっており、当期も収益物件の取引事例はやや減少傾向にある。 将来地価動向 当地区のオフィスの賃貸需要は改善傾向にあり空室率は引き続き低下しているが、賃貸需給が逼迫している他の主要都市と比較すると空室率は相対的に高い。オフィス賃料は、満室稼働に近いビルについては募集賃料を上げており、当地区全体としては若干の上昇傾向にある。当地区の取引事例は依然として少ないが、東京・大阪と比較すれば相対的な割安感が続いていることから、リート・ファンド等の全国的に物件を取得する法人投資家等の取得意欲も強い状態が続き、当面は相応の需要が見込まれる。したがって、当地区で条件の良い物件が供給されれば高値で買い進まれる傾向が続くことから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴	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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 三宮や大阪市都市部等への交通利便性に優れ、住環境も良好であるため従来からエンドユーザーからの人気が高く、住宅需要は堅調であることから売手市場が継続している。特に駅徒歩圏内の規模が大きな土地については、稀少性に加え、分譲マンション開発素地、高齢者向け施設用地等による需要の競合が認められる。また、賃貸マンションについても不動産業者等による需要が旺盛であるため、開発素地需要を強めている。このような市況から、当地区全体としては取引価格がやや上昇しているため、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 将来地価動向 当地区の住宅需要は根強いいため、高止まりが続く建築費を、マンション分譲価格に転嫁することが可能である。また、新築マンションの供給も少ないことから、売れ残りリスクが小さく、事業採算性を十分に確保できるため、当地区の開発素地のデベロッパーによる購入意欲は依然として強い。また、有料老人ホーム等の高齢者向け施設用地としての需要も当面は強い状態が続くと見込まれる。したがって、需要者層に厚みが見られるなかで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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	西宮市		住宅	甲子園口	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	△	□	地価動向	当地区は、三宮・大阪方面への通勤等の利便性が高く、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、利便性に優れたマンション開発素地はその稀少性から需要が競合し売手市場が継続しており、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。一方で、マンション分譲価格が上限に近いと判断して開発素地取得に慎重な姿勢を示すデベロッパーもあり、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。
															 前期 0～3% 上昇
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR東海道本線の甲子園口駅(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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	 0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区背後の住宅地は阪神間の中でも特に人気が高く、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いことから、人口は増加傾向が続いている。また、西宮北口駅の乗降人数も阪急沿線では梅田駅、神戸三宮駅に次ぐ多さであり、駅周辺は大型商業施設を中心に繁華性が高く、駅前ビルも新たに竣工予定である。学習塾・美容室・金融関係等の幅広い業種からの賃貸借需要が強く、店舗、オフィスともに賃料及び稼働率は安定している。また、土地の供給は極めて限定的である中で、立地の稀少性により投資需要は強い状態が続いている。そのため、取引価格の緩やかな上昇等によって地価動向はやや上昇傾向にある。
															 前期 0～3% 上昇
					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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 芦屋市は関西を代表する高級住宅地として知られ、特に当地区の存するJR芦屋駅北側には大きな戸建住宅や高級マンションが建ち並ぶ邸宅街が形成されており、エンドユーザーの住宅取得需要は戸建住宅及びマンションともに根強い。このような状況から、デベロッパーによる開発素地への取得意欲は強いが、当地区において開発素地が市場流通することは稀で、仮に供給されれば多数のデベロッパーによる激しい取得競争が予想され、取引価格は上昇すると見込まれることから、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 将来地価動向 当地区におけるエンドユーザーは、関西圏の富裕者であり芦屋の知名度からその範囲は広域的である。マクロ的な経済情勢の変化が影響する可能性もあるが、閑静な住環境と利便性の高さから当該取得層の需要が大きく減退することは考え難い。また、JR芦屋駅南口における再開発事業も具現化しており、平成29年3月末までにその概要が決定することになっている。当該再開発事業によりJR芦屋駅周辺の更なる利便性の向上が見込まれることから、将来の地価動向もやや上昇傾向が続くと予想される。	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。
						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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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整備された住宅地であるため、地域全体でデベロッパーによる分譲マンション、分譲戸建住宅等が概ね計画的に供給されている。当地区隣接地で販売中の分譲マンションは、引き続き売れ行きは順調であり、第1期・第2期等に開発された分譲マンションも、設備水準が高く築年も浅いため中古マンションとして人気が高い。また、奈良市内の住宅地は大阪のベッドタウンとしての住宅需要も強いことから、立地条件が優る開発適地については、デベロッパーの取得意欲は依然として旺盛である。そのため、マンション開発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 当地区は駅に近く大規模商業施設等も至近にあるため、分譲マンションの需要は中古・新築を問わず強く、周辺に自動車販売会社の店舗が増加する等、地域としての熟成度は増している。近鉄奈良線学園前駅へのアクセスも良く、大阪だけでなく奈良県内への通勤・通学の利便性も良好であることから住宅需要は根強い。大手デベロッパーによる新築分譲マンションの販売も順調であることから、マンション需要の強さは当面続くと見込まれる。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。	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。
						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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 前期末に幹線沿い背後で高額取引が把握され、依然として取得意欲が旺盛なことが確認されたことから、当期も良好な資金調達環境に支えられ、立地条件の良いエリアでの旺盛な取得意欲は続いている。オフィスの新規供給や大規模な退去はない。市役所筋、桃太郎大通りを核とするオフィスエリアはほとんど空室がない状況に至り安定化が続き、入居賃料の改定や新規賃料の増額の動きが継続しており、オフィス賃料は依然としてやや上昇傾向である。一方、地区内の都市型大規模店舗の集客力は、好調さを維持しているものの、大規模店周辺の店舗では店舗面積の余剰感から店舗賃料は横ばいが続いている。しかし、当地区は、商業集積性が他地区を圧倒していることから顧客吸引力はさらに強まっており、店舗は余剰感はあるものの高収益物件と市場に認識されていることから、相対的に強い需要が見込める状態が続いている。以上から、当地区の地価動向は当期もやや上昇が続いている。 将来地価動向 当地区内の顧客吸引力を求めて物販店舗や飲食店舗の立地意欲は依然として強く、店舗間での競合は厳しいものの店舗賃料は当面横ばいと見込まれる。オフィスについては新規の供給見込みはなく新たな入居スペースの発生も考えにくく空室率は依然として低位のままで、オフィス賃料は緩慢ながら上昇が続くと見込まれる。このような点から、当地区への新規の大型投資等によって堅調な需要が見込まれ、当地区の将来地価動向はやや上昇と予想される。	
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 一昨年前に開業した新白島駅により利便性が向上しており、立地条件が優る賃貸マンションを中心に新規賃料は一部で上昇しているが、当地区全体では概ね横ばいである。売買される投資用賃貸マンションは減少傾向にあるが、取得需要が強い状況に変化はないため、賃貸マンション等の収益物件の取引価格は上昇傾向にある。一方、マンション分譲価格はほぼ上限に達しつつあるが、販売は好調を維持しており、完成在庫もエリア全体で150戸程度と低い水準で推移している。当期は周辺地区で開発素地が取引され、相場をやや上回る取引が見られた。開発素地の仕入れが困難な状況が続いていることから取引価格はやや上昇傾向にあり、そのため、地価動向はやや上昇している。 将来地価動向 当地区はブランド力のある住宅地であることに加え、新白島駅の開業効果が定着しているため、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は当面強い状態が続くと予想される。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ことから、当地区の旺盛な住宅需要に牽引され、取引価格の上昇は当面続くことが見込まれる。以上から、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築される事例や相続対策による建築が増える等、新築物件の増加が今後の賃貸マーケットに影響する可能性があるものの、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						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築され、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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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稼働が続いている。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。売買される投資物件は減少傾向にあるが、取得需要が強い状況に変化はないため、オフィスビル等の収益物件の取引価格は上昇傾向、取引利回りは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									
					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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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	 0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	地価動向 当地区に位置する丸亀町商店街の市街地再開発事業は平成24年にG街区が完成したものの、当期も一部に残る未整備街区では目立った事業の進捗が見られなかった。しかし、同商店街を挟んで東西に位置する大工町、磨屋町地区では、市街地再開発事業に向けた動きが活発化しており、高松市は平成28年度9月補正予算で再開発事業調査費補助金を計上し、事業化に向けた調査が近く着手される予定である。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って賃料は安定しており、投資環境の改善傾向を受けて投資需要が強まったことから取引価格が緩やかな上昇傾向に転じ、当地区の地価動向もやや上昇傾向に転じている。		
					 前期 0% 横ばい										将来地価動向 高松丸亀町再開発事業により丸亀町商店街及びその周辺地域の人通りは増え、活性化の効果が現れる。一方で、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、その目立った波及効果は現れておらず、大工町、磨屋町の再開発は平成31年度、平成32年度に完成予定であり、まだしばらく時間がかかる。しかし、長年の地価下落傾向から底値感が出てきており、取引価格の若干の上昇傾向は当面続くと見込まれることから、当地区の将来の地価動向も当期と同様に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価動向報告(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 市内中心商業地においては、分譲マンションの開発素地として需要されるとともに、当地区等ではホテル用地の需要が強まっている。ホテル進出が続いているが、宿泊特化型が主流のため、宿泊客が周辺の飲食店舗へと流れる消費行動が定着しており、飲食店舗ビルの新規オープンも増えている。飲食店舗ビルでは、全国チェーンの飲食店舗進出意欲も強く、四国では第一に松山に出店したいとの動きが強まってきた。また、飲食店舗ビルへの不動産投資意欲も活発化しており、取引価格もやや上昇して、取引利回りも低下となった。以上から、当期の地価動向はやや上昇傾向にある。	将来地価動向 うるおい日本プロジェクトが初開催した温泉総選挙で道後温泉が女子旅部門の1位に選ばれるなど、道後温泉の人気は高く、宿泊客数も1月から9月で約72万人(前年同期比+3.4%)となり、特に外国人宿泊客数は1月から8月で約10万人(前年同期比+49.2%)に近づき、大幅に増加した。松山への観光客は年々増加しており、当地区北側至近の観光客向け店舗が多い大街道ロープウェイ街の集客増加とともに、当地区への客足の流れも増えて、当地区全体の収益力はアップしている。今後も飲食関連店舗への不動産投資が期待されることから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									



主要都市の高度利用地価動向報告(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 福岡市では全般的にマンションの売行きに陰りが見られている。マンション分譲価格は販売がおもわしくない物件については一部値引きも行われている模様で、安定的なマンション分譲価格の上昇を期待できる状況ではなくなっている。しかし、依然として良好な融資環境が続くことから取引意欲が旺盛なデベロッパーも多く、優良マンション用地の慢性的不足から、物件が市場に出れば競合は激しく、高値で取引が行われる状況がまだ続いている。市場では取引価格は上限に達しているという認識が広まっているが、優良なマンション開発素地であれば取得を望むデベロッパーが依然として存在している状況が続いているため、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 優良マンションエリアではマンション分譲価格にほとんど上昇余地がなくなっているものの、当地区ではしばらくマンション開発素地の取引がなく、マンションの供給も比較的抑制されていることから、当地区にふさわしい商品開発が可能な開発素地であれば、購入を希望するデベロッパーは依然として多い。また、当地区で予定されている国有地の入札にも注目が集まっている。こうした状況は融資環境や景気の急激な変化がない限り当面続くことが予想される。したがって、将来の地価動向についても、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(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福岡県	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	 3～6% 上昇 (前期)  3～6% 上昇	△	▽	□	▽	△	□	—	—	地価動向 当地区のはかた駅前通りでは、平成28年11月に地下鉄工事に伴う道路陥没事故が発生し通行止めとなったものの、早期に復旧しており地価への影響はなかった。オフィスの新規供給が少ない中で解約も少なく、移転需要等が引き続き旺盛であることから、空室率は低下傾向が続いている。ビルオーナーは積極的に高めの募集賃料を設定し、増額改定の動きも広がっているため、オフィス賃料は上昇傾向にある。また、当地区では外国人観光客の増加等を背景にホテル開発が活発であるほか、平成28年4月に開業した大規模商業施設では集客が概ね順調で、周辺の商業施設でも客足は増える傾向にあり、当地区の繁華性は高まっている。当地区に対する不動産投資ファンド等による投資姿勢は、良好な資金調達環境を背景に積極的であり、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。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									JR博多駅周辺。博多駅博多口(西側)を中心として高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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	 0～3% 上昇 (前期)  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、当期も補修等を行っている建物が散見された。現在では、郊外の大規模商業施設の復旧は一部の店舗を除きほぼ完了しており、また、当地区の復旧は早く大半の店舗が早期に営業を再開して商店街の環境づくりに取り組んだため、人通りは回復傾向が持続している。解体等が計画されている築年の古い建物があり、これに伴う再開等動きが加速されると見込まれ、取引も散見されるようになってきている。総じて取引は活発化しつつあり当期の取引価格は緩やかな上昇に転じ、地価動向はやや上昇に転じている。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									JR鹿児島本線熊本駅から北東方へ約3km、市電通町筋駅(熊本駅前まで市電で約14分)の南側周辺。下通アーケード街を中心として、小売店舗等が建ち並ぶ中心商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								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 当地区では駅ビルから周辺街区への回遊性が劣り、当地区から周辺街区に至る動線が分断されやすいため、回遊性が劣り、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。熊本地震後の観光支援策の効果もあり観光客の賑わいは回復しているものの、取引価格や店舗賃料への影響は限定的である。また、東京都や福岡市といった大都市等の不動産投資需要の当地区への波及も限定的であり、取引価格、店舗等の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 鹿児島中央駅東口周辺に位置する中央町19・20番街区第一種市街地再開発事業は都市計画決定され、事業完了は平成31年度であり、長期的には当地区への波及効果が期待されるものの当面は見込める状況はない。また、鹿児島中央駅西口でも商業・業務施設の開発計画があるが、計画段階であり、現段階では地価への影響は見られない。したがって、当地区の地価形成に影響を与える要因に大きな変動は見られず、長期的には発展する可能性を有しているものの将来の地価動向は横ばいが当面続く予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴	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(H28.10.1～H29.1.1)

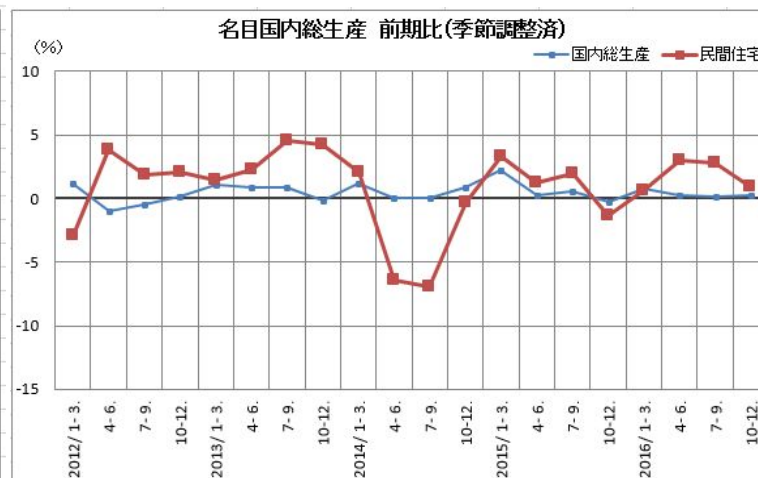
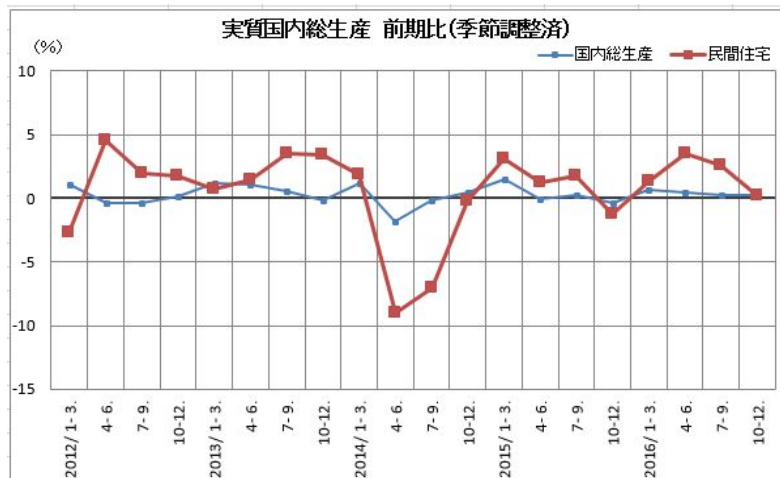
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント	
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
沖縄県	那覇市		商業	県庁前	 0～3%上昇 (前期)  0～3%上昇	△	▽	□	▽	△	□	—	—	地価動向 平成28年の沖縄県の観光客数は861万3,100人で4年連続で国内客・外国客ともに過去最高を更新した。特に台湾、中国、韓国といったアジアからの観光客の増加が著しく、観光客の4人に1人は外国人となっている。県庁前や国際通り沿いは外国人向けの店舗需要が増えており、店舗の空室率は低下している。また、観光客の増加を商機と見て老朽化したビルは建替えを行う物件も増えてきている。売り物件が少ない一方、購入希望者は多いため取引価格は売り主の意向が強く反映され、相場よりも高い価格で取引されるケースが見られることも多い。そのため取引価格は上昇し、地価動向はやや上昇傾向にある。 将来地価動向 円安傾向や航空路線の拡充、クルーズ船の寄港回数の増加に伴い沖縄を訪れる観光客数は増加しており、観光関連産業は好調に推移している。そのため店舗用地やホテル用地の取得需要は引き続き旺盛で、ホテルについては開発中や計画段階の物件もいくつか見られる。不動産の取得需要は旺盛で購入希望者は多いが、更地や投資用不動産の売り物件は少ない。需給バランスがタイトなため取引が成立する場合は相場よりも高い価格で取引される傾向が続くと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	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 21,675 地点（平成 28 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 28 地点及び熊本地震の影響による 3 地点、計 31 地点は調査を休止	100 地区
主なアウトプット	対象地点の 1 月 1 日時点の公示価格	対象地点の 7 月 1 日時点の標準価格	対象地区の四半期（1 月 1 日、4 月 1 日、7 月 1 日、10 月 1 日）毎の変動率（9 区分）
対 象 地 域	都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域	47 都道府県の全区域	三大都市圏、地方中心都市等の高度利用地
判 定 方 法	対象地点について、2 人の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、国交省に設置された土地鑑定委員会がその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定。	対象地点について、1 人の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、都道府県知事がその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定。	対象地区について、1 人の不動産鑑定士が不動産市場の動向に関する情報を収集するとともに、鑑定評価に準じた方法によって地価動向を把握。
公 表 方 法	対象地点についての 1 m ² あたりの価格、地積、形状等を官報、新聞、インターネットにより公表。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 対象地点についての 1 m²あたりの価格、地積、形状等を各都道府県が公表。 ・ 国土交通省では全国の地価の動向をとりまとめ、新聞、インターネットにより公表。 	対象地区について、四半期毎の変動率を 9 区分で表示。
根 拠 法	地価公示法	国土利用計画法施行令	-

主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～
 【第37回】平成28年第4四半期(平成28年10月1日～平成29年1月1日)
 参考資料

(1) 景気動向



(備考) データ出所: 内閣府「国民経済計算」、「四半期別GDP速報」 ※2016年10-12月期は一次速報値をもとに作成

○ 内閣府「月例経済報告」(2014年1月～2017年1月)

2014年

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

2015年

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

- 6月「景気は、緩やかな回復基調が続いている。」
- 7月「景気は、緩やかな回復基調が続いている。」
- 8月「景気は、このところ改善テンポにばらつきもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 9月「景気は、このところ一部に鈍い動きもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 10月「景気は、このところ一部に弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 11月「景気は、このところ一部に弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 12月「景気は、このところ一部に弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」

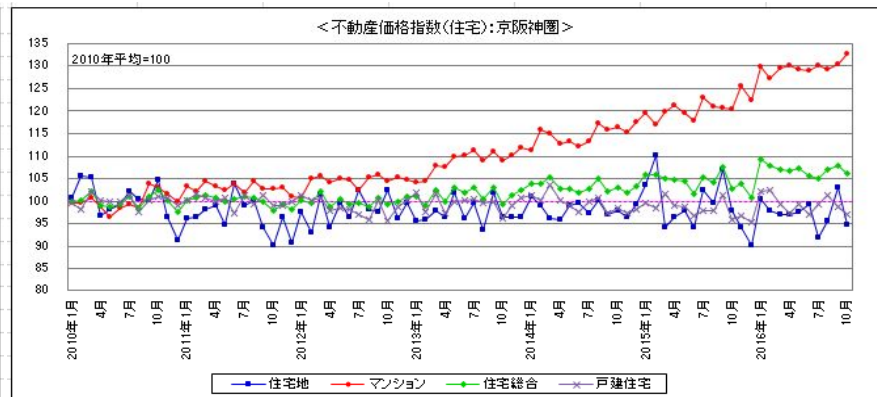
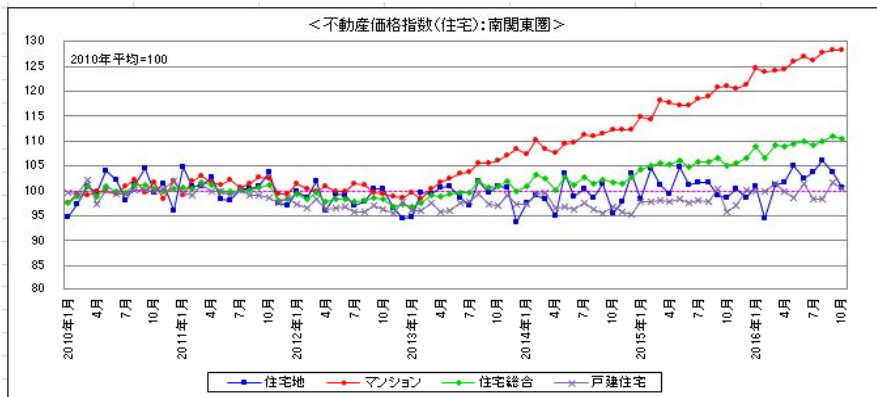
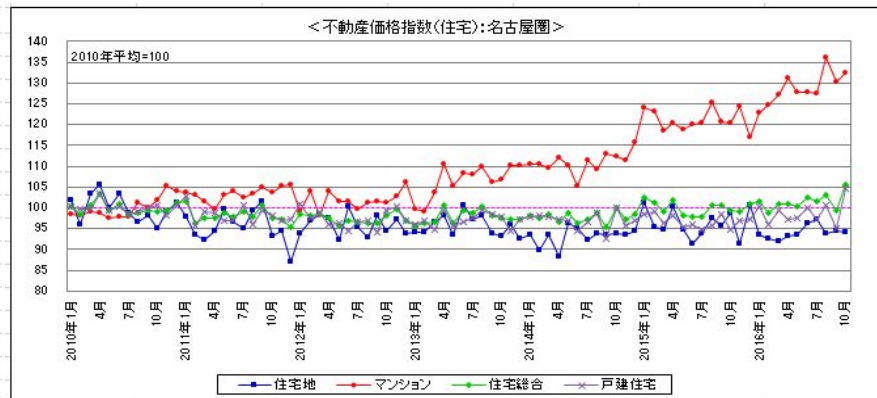
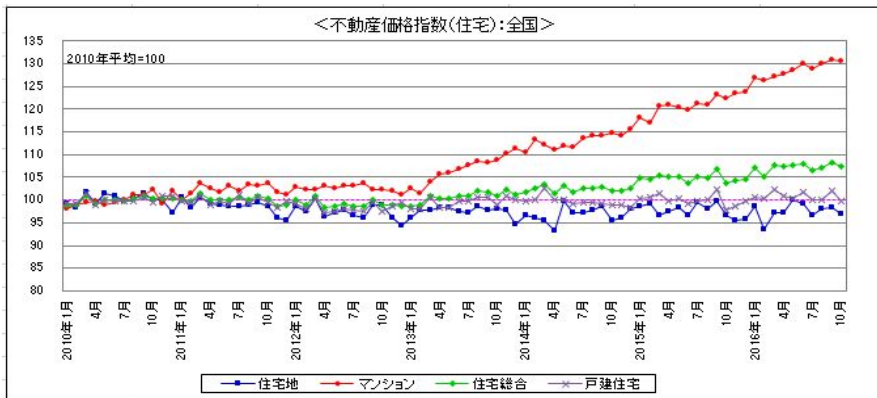
2016年

- 1月「景気は、このところ一部に弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 2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。」
- 8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。」
- 9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。」
- 10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。」
- 11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。」
- 12月「景気は、一部に改善の遅れもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」

2017年

- 1月「景気は、一部に改善の遅れもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」

(2) 不動産価格指数(住宅)

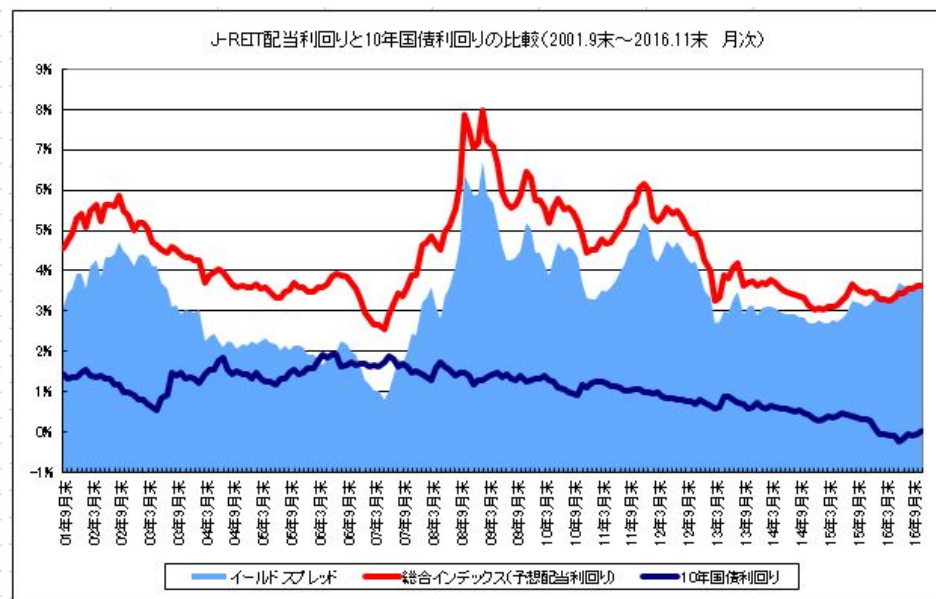
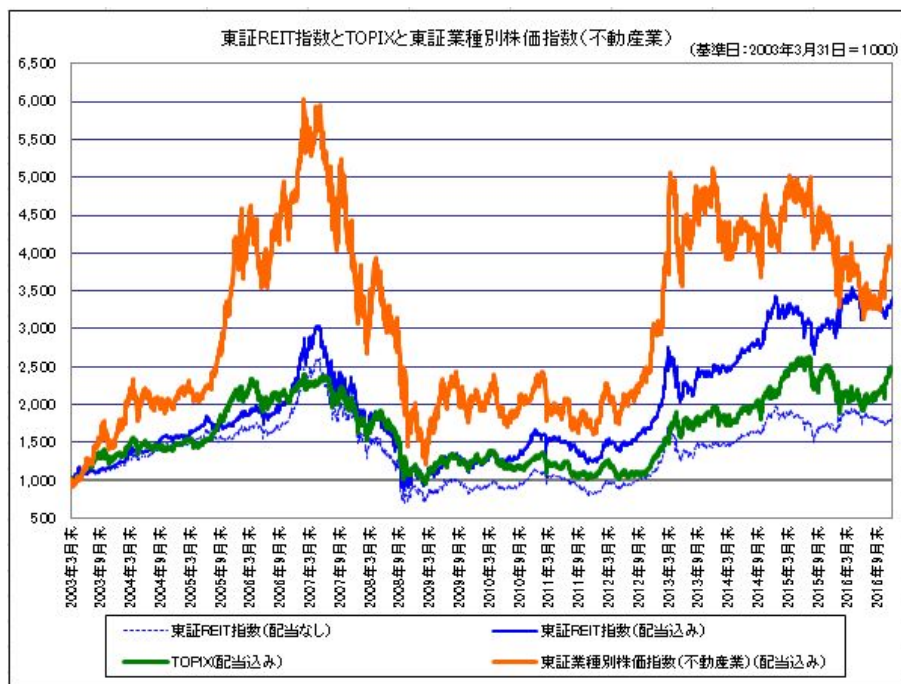


出典:国土交通省「不動産価格指数(住宅)」

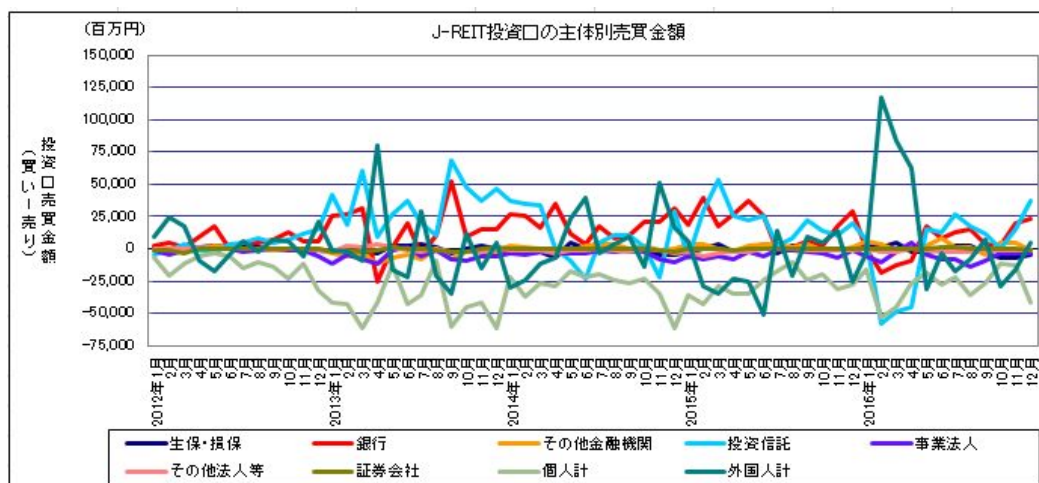
注1) 2010年平均=100とした指数である。

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

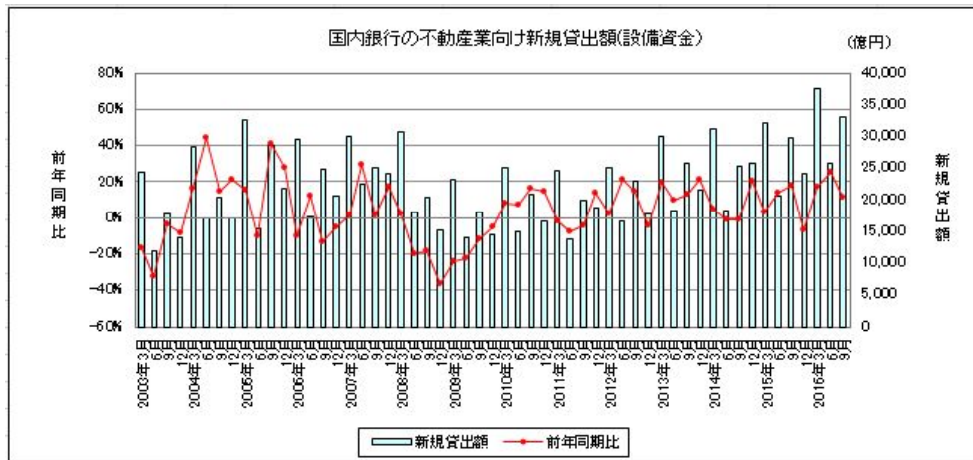


出典:「SMTRI J-REIT Index」:(株)三井住友トラスト基礎研究所、10年国債利回り:日本相互証券(株)
注)イールドスプレッドは、10年国債利回りと総合インデックス(予想配当利回り)の差

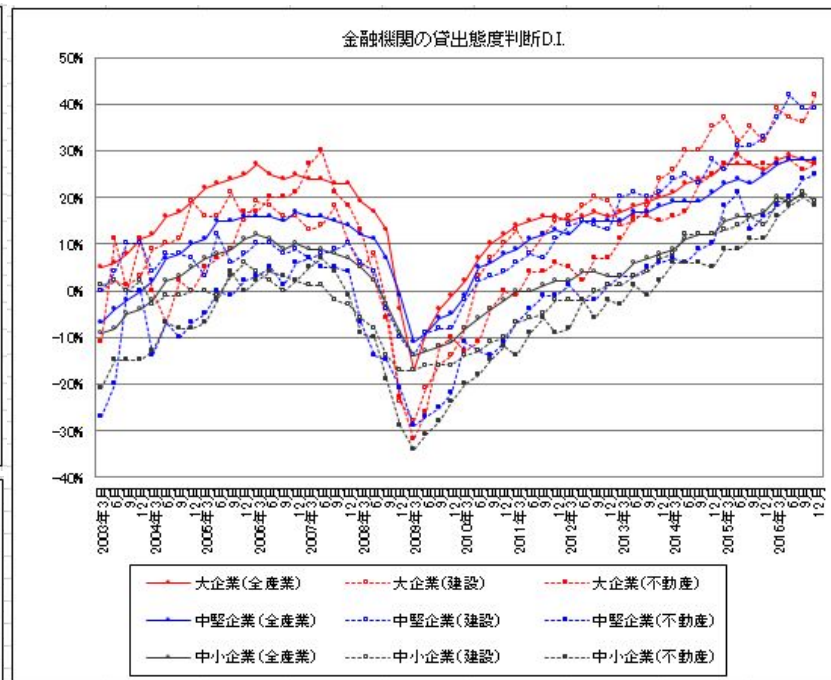


出典:(株)東京証券取引所

(4) 資金調達環境

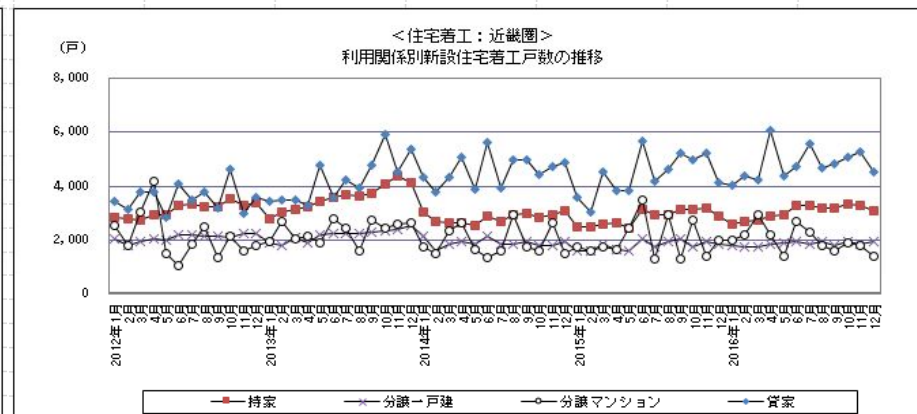
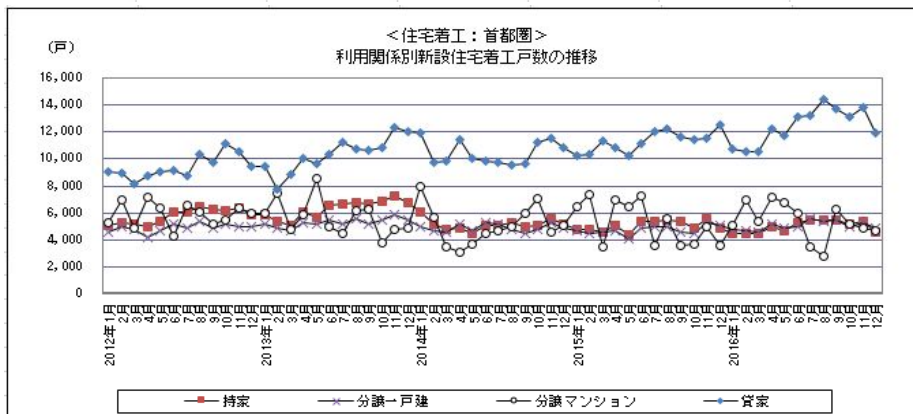
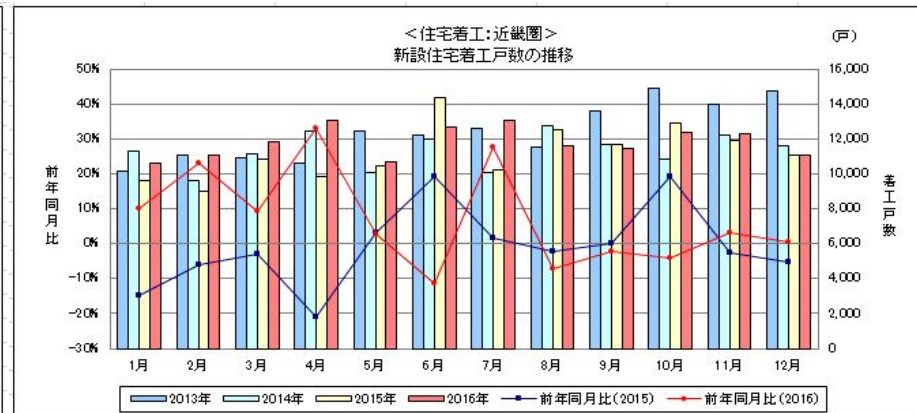
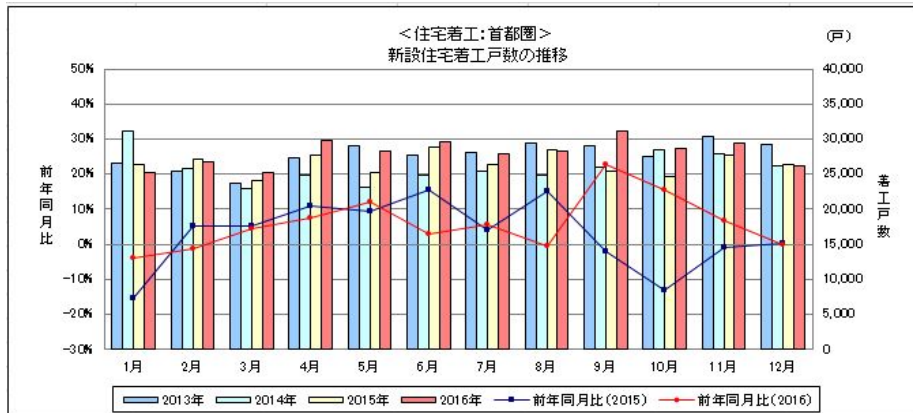


出典: 日本銀行「貸出先別貸出金」



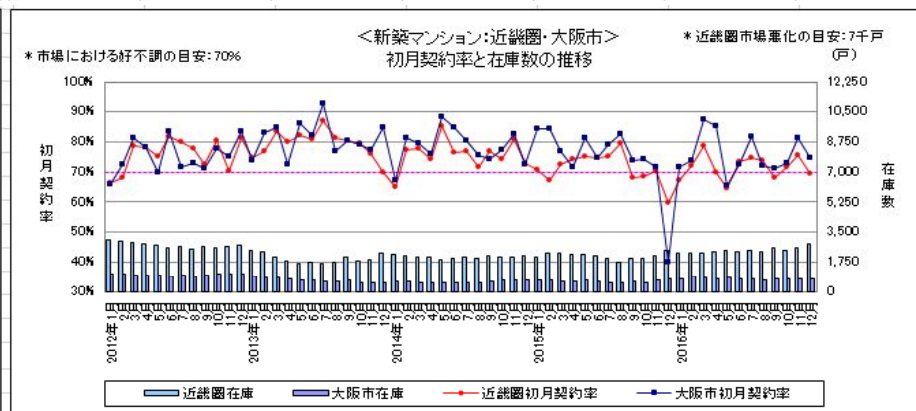
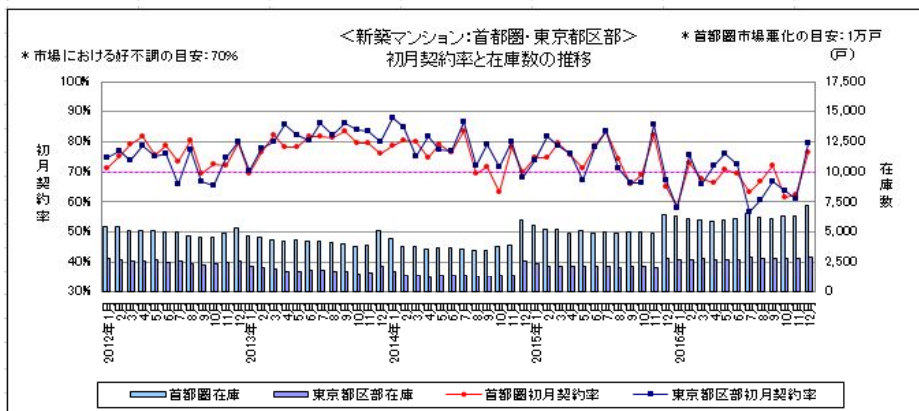
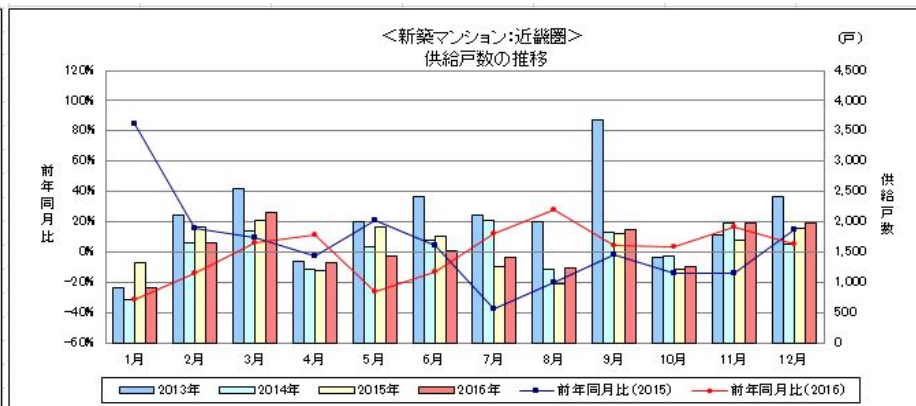
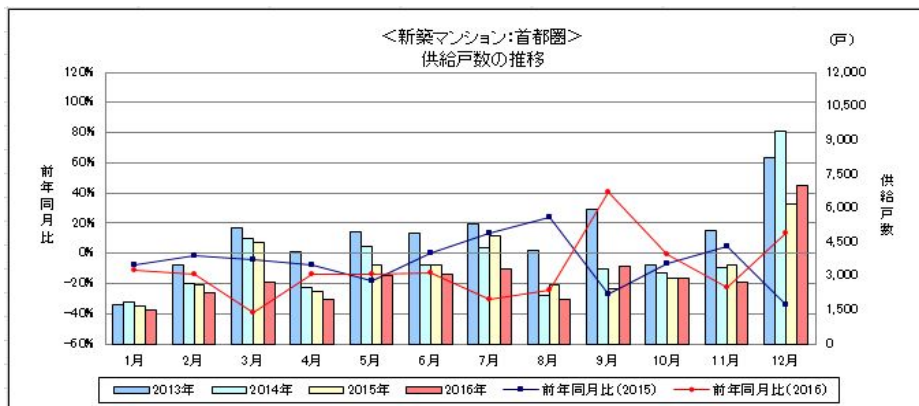
出典: 日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

(5) 住宅着工の動向



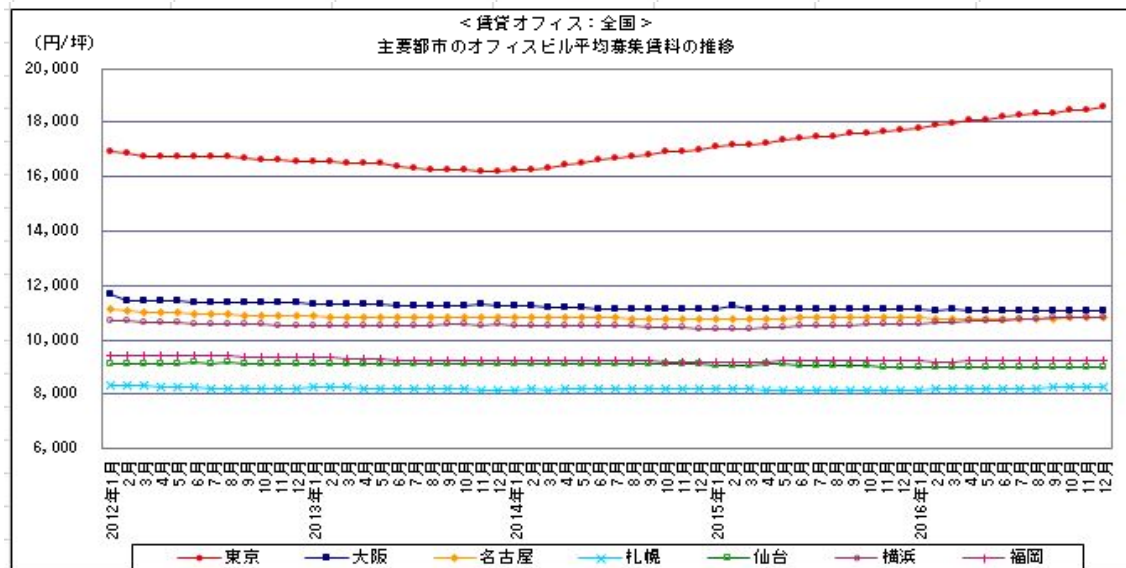
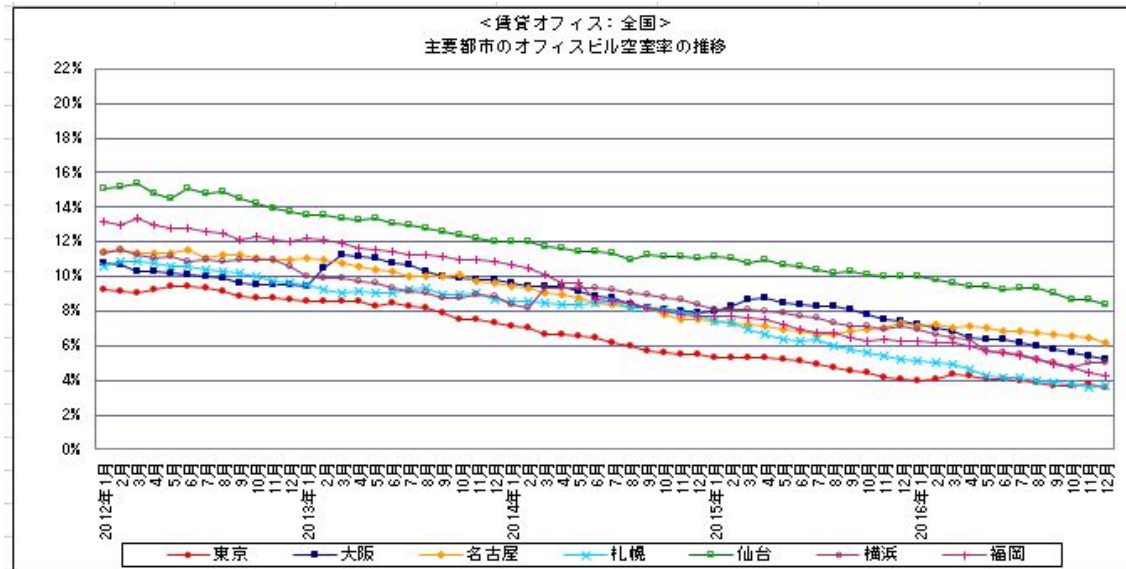
出典：国土交通省「建築着工統計」

(6) マンション市場



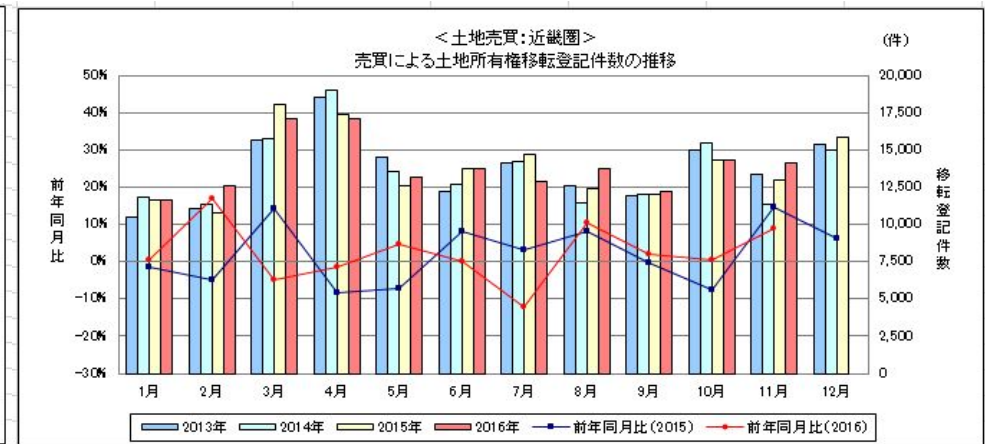
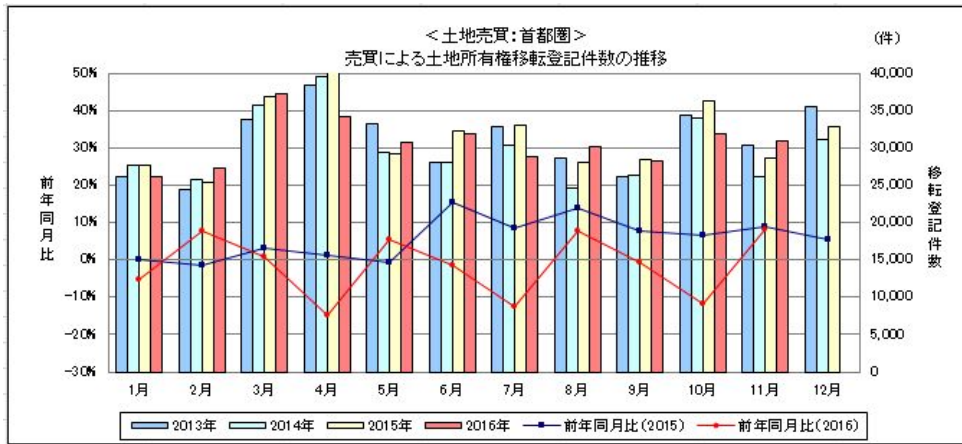
出典：(株)不動産経済研究所「不動産経済調査月報」、「全国マンション市場動向」

(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。