

# 主要都市の高度利用地地価動向報告

## ～地価LOOKレポート～

【第39回】平成29年第2四半期（平成29年4月1日～平成29年7月1日）の動向

平成29年8月

国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課

# 目次

調査の概要	1
調査結果	2
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)	3
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別)	4
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別)	8
地区毎の総合評価(変動率)推移	12
東京圏の地価動向(地図)	14
東京都区部の地価動向(地図)	15
名古屋圏の地価動向(地図)	15
大阪圏の地価動向(地図)	16
地方圏の地価動向(地図)	17
各地区の詳細情報	18
北海道	20
岩手県	21
宮城県	21
福島県	22
埼玉県	23
千葉県	25
東京都	27
神奈川県	41
長野県	44
新潟県	45
富山県	45
石川県	46
静岡県	46
愛知県	47
岐阜県	51
滋賀県	52
京都府	52
大阪府	55
兵庫県	62
奈良県	64
岡山県	65
広島県	65
香川県	66
愛媛県	67
福岡県	67
熊本県	68
鹿児島県	69
沖縄県	69
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	70
参考資料	71

# 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

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、不動産鑑定士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 29 年第 2 四半期(4/1～7/1)の主要都市・高度利用地 100 地区における地価動向は、上昇が 86 地区(前回 85)、横ばいが 14 地区(前回 15)、下落が 0 地区(前回 0)となり、上昇地区が全体の約 9 割(前回約 8 割)となった(上昇している 86 地区のうち、0-3%の上昇が 77 地区。3-6%の上昇が 9 地区(住宅系 1 地区(「宮の森」(札幌市))及び商業系 8 地区(「駅前通」(札幌市)、「中央 1 丁目」(仙台市)、「名駅駅前」、「太閤口」(以上 名古屋市)、「心斎橋」、「なんば」(以上 大阪市)、「博多駅周辺」(福岡市)、「下通周辺」(熊本市。))。)
- 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低下等オフィス市況は好調な状況が続いていること、大規模な再開発事業が進捗していること、訪日客による消費・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、地方圏の商業系 1 地区(「下通周辺」(熊本市))で上昇幅の拡大、同じく地方圏の商業系 1 地区(「新潟駅南」(新潟市))で横ばいから上昇へ転じた。一方、東京圏の商業系 1 地区(「新宿 3 丁目」(東京都区部))及び地方圏の商業系 1 地区(「金沢駅周辺」(金沢市))で上昇幅が縮小した。  
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 3 地区(商業系)の計 14 地区が横ばいとなった。

### 2. 圏域別

- 三大都市圏(77 地区)
  - ・ 東京圏(43)では、前回と同様に上昇が 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、ほぼすべ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 17 回連続ですべての地区で上昇となった。
- 地方圏(23 地区)
  - ・ 地方圏(23)では、上昇が 20 地区(前回 19)、横ばいが 3 地区(前回 4)となり、約 9 割の地区が上昇となった。


### 3. 用途別


- 住宅系地区(32)では、上昇が 22 地区(前回 22)、横ばいが 10 地区(前回 10)となり、約 7 割の地区が上昇となった。
- 商業系地区(68)では、上昇が 64 地区(前回 63)、横ばいが 4 地区(前回 5)となり、約 9 割の地区が上昇となった。上昇幅が拡大した地区は 1 地区(「下通周辺」(熊本市))で 3-6%の上昇、また横ばいから上昇へ転じた地区は 1 地区(「新潟駅南」(新潟市))で 0-3%の上昇となった。上昇幅が縮小した地区は 2 地区(「新宿 3 丁目」(東京都区部)、「金沢駅周辺」(金沢市))で 0-3%の上昇となった。










総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)

※四半期は、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



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%)
29年第1	0 (0.0%)	10 (10.0%)	75 (75.0%)	15 (15.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
29年第2	0 (0.0%)	9 (9.0%)	77 (77.0%)	14 (14.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)











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

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%)	35 (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%)	22 (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7)
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%)
29年第1	0 (0.0%)	1 (2.3%)	32 (74.4%)	10 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
29年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	33 (76.7%)	10 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%) 



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

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8)
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%)
29年第1	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%)
29年第2	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%) 

大阪圏



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

	四半期	上昇			横ばい	下落					横計
											
		6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
名古屋圏	19年第4	0 (0.0%)	6 (54.5%)	5 (45.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (18.2%)	8 (72.7%)	1 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (9.1%)	7 (63.6%)	3 (27.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	3 (21.4%)	8 (57.1%)	2 (14.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	6 (42.9%)	2 (14.3%)	3 (21.4%)	14 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	5 (35.7%)	2 (14.3%)	2 (14.3%)	4 (28.6%)	14 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (14.3%)	5 (35.7%)	4 (28.6%)	3 (21.4%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	3 (21.4%)	4 (28.6%)	3 (21.4%)	1 (7.1%)	14 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (28.6%)	5 (35.7%)	4 (28.6%)	1 (7.1%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (57.1%)	6 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (28.6%)	9 (64.3%)	1 (7.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (42.9%)	7 (50.0%)	1 (7.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	22年第4	1 (7.1%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	5 (35.7%)	5 (35.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (50.0%)	7 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (57.1%)	6 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	8 (57.1%)	5 (35.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (35.7%)	3 (21.4%)	6 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	24年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (28.6%)	4 (28.6%)	6 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%) (注2)
	24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (42.9%)	4 (28.6%)	4 (28.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	24年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (42.9%)	4 (28.6%)	4 (28.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	24年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (50.0%)	5 (35.7%)	2 (14.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	25年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (50.0%)	7 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	25年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	25年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	25年第4	0 (0.0%)	2 (14.3%)	12 (85.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	26年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	26年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	26年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	26年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	27年第1	0 (0.0%)	1 (11.1%)	8 (88.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%) (注9)
27年第2	1 (11.1%)	1 (11.1%)	7 (77.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)	
27年第3	1 (11.1%)	1 (11.1%)	7 (77.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)	
27年第4	1 (11.1%)	1 (11.1%)	7 (77.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)	
28年第1	1 (11.1%)	1 (11.1%)	7 (77.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)	
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%)	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%)	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%)	9 (100.0%)	
29年第1	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%)	9 (100.0%)	
29年第2	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%)	9 (100.0%)	














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



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%)	4 (12.5%)	1 (3.1%)	4 (12.5%)	32 (100.0%)
21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	16 (50.0%)	11 (34.4%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	19 (59.4%)	9 (28.1%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	20 (62.5%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	25 (78.1%)	4 (12.5%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (12.5%)	24 (75.0%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	6 (18.8%)	22 (68.8%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (25.0%)	22 (68.8%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	8 (25.0%)	20 (62.5%)	2 (6.3%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (31.0%)	18 (62.1%)	1 (3.4%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	29 (100.0%) (注1)
23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (10.3%)	8 (27.6%)	17 (58.6%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	29 (100.0%) (注1)
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	8 (25.0%)	22 (68.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (9.4%)	12 (37.5%)	16 (50.0%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
24年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (15.6%)	12 (37.5%)	15 (46.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%) (注2)
24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (21.9%)	13 (40.6%)	12 (37.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
24年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (21.9%)	15 (46.9%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
24年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (31.3%)	11 (34.4%)	11 (34.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
25年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (34.4%)	9 (28.1%)	12 (37.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%) (注3)
25年第2	0 (0.0%)	1 (3.1%)	14 (43.8%)	11 (34.4%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
25年第3	0 (0.0%)	1 (3.1%)	18 (56.3%)	8 (25.0%)	5 (15.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
25年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	21 (65.6%)	8 (25.0%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
26年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (68.8%)	8 (25.0%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
26年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (68.8%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
26年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (68.8%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
26年第4	0 (0.0%)	1 (3.1%)	20 (62.5%)	11 (34.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
27年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (60.9%)	9 (39.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%) (注10)
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%) (注6)
28年第2	0 (0.0%)	5 (21.7%)	11 (47.8%)	7 (30.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)
29年第1	0 (0.0%)	5 (21.7%)	14 (60.9%)	4 (17.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
29年第2	0 (0.0%)	5 (21.7%)	15 (65.2%)	3 (13.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)











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

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11)
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%)
29年第1	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%)
29年第2	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%)

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

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 (52.4%)	10 (14.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%) (注12)
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%)
29年第1	0 (0.0%)	9 (13.2%)	54 (79.4%)	5 (7.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
29年第2	0 (0.0%)	8 (11.8%)	56 (82.4%)	4 (5.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%) 

## 総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧の注釈

(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。

(注7) 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)。

(注8) 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)。

(注9) 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)。

(注10) 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11) 対象地区を12地区廃止した。

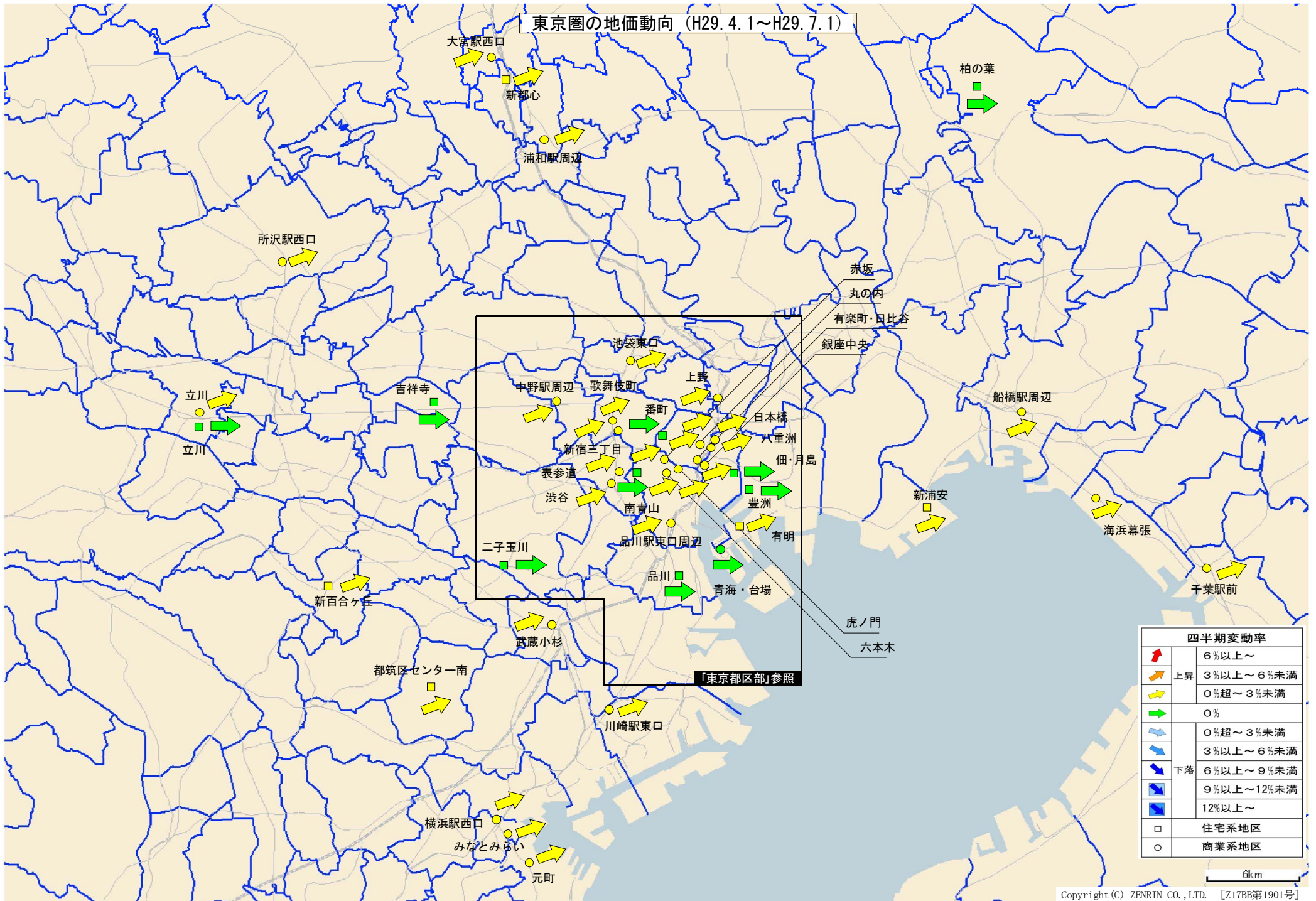
(注12) 対象地区を38地区廃止した。



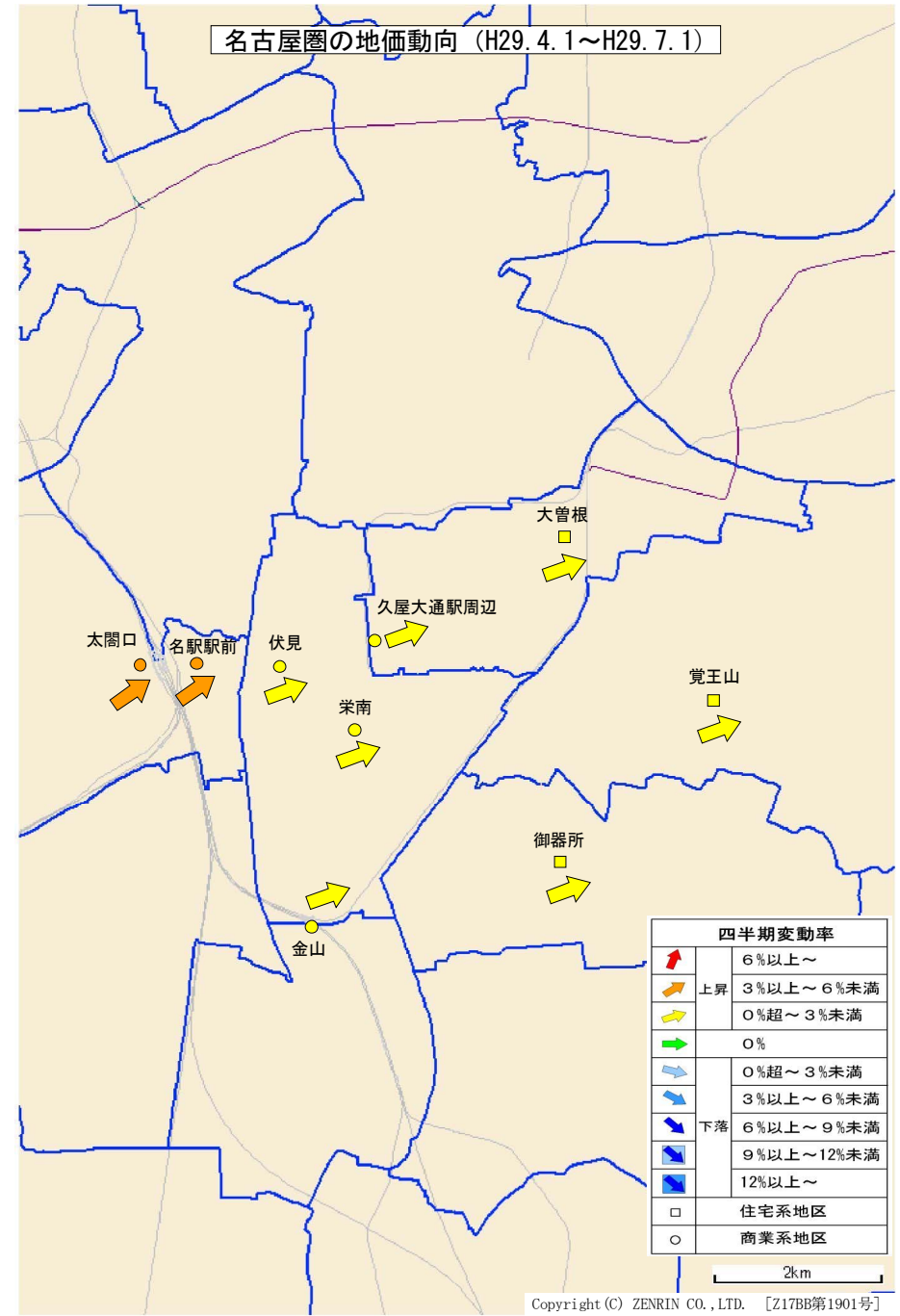
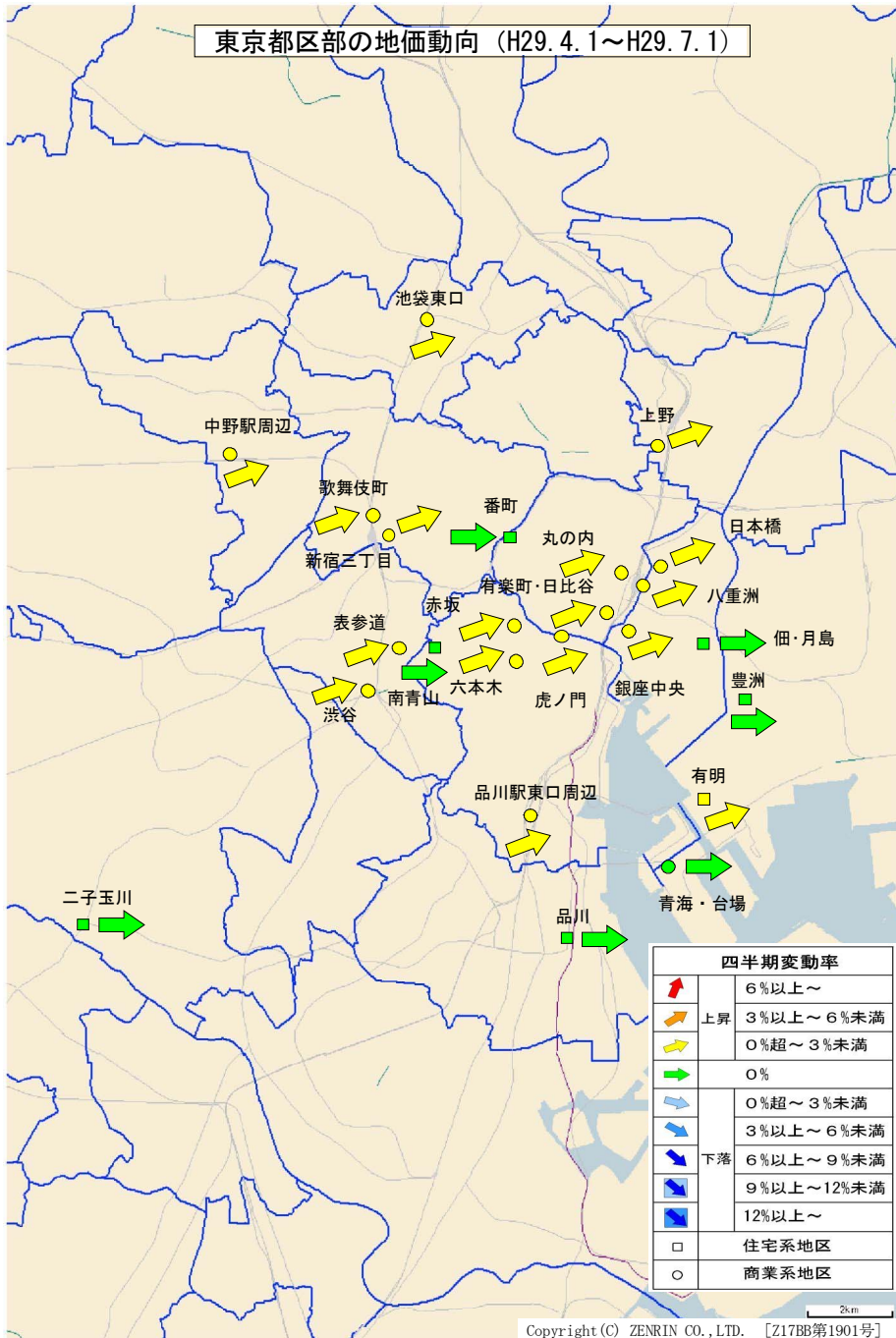
地区毎の総合評価(変動率)推移

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H28.7/1~ H28.10/1 総合評価	H28.10/1~ H29.1/1 総合評価	H29.1/1~ H29.4/1 総合評価	H29.4/1~ H29.7/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H28.7/1~ H28.10/1 総合評価	H28.10/1~ H29.1/1 総合評価	H29.1/1~ H29.4/1 総合評価	H29.4/1~ H29.7/1 総合評価
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	地方	➡	➡	➡	➡	東京都	区部	港区	商業	虎ノ門	東京	➡	➡	➡	➡
	札幌市	中央区	商業	駅前通	地方	➡	➡	➡	➡		区部	新宿区	商業	新宿三丁目	東京	➡	➡	➡	➡
岩手県	盛岡市		商業	盛岡駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		区部	新宿区	商業	歌舞伎町	東京	➡	➡	➡	➡
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	地方	➡	➡	➡	➡		区部	渋谷区	商業	渋谷	東京	➡	➡	➡	➡
	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	地方	➡	➡	➡	➡		区部	渋谷区	商業	表参道	東京	➡	➡	➡	➡
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		区部	豊島区	商業	池袋東口	東京	➡	➡	➡	➡
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	東京	➡	➡	➡	➡		区部	台東区	商業	上野	東京	➡	➡	➡	➡
	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	東京	➡	➡	➡	➡		区部	品川区	住宅	品川	東京	➡	➡	➡	➡
	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡		区部	港区	商業	品川駅東口周辺	東京	➡	➡	➡	➡
	所沢市		商業	所沢駅西口	東京	➡	➡	➡	➡		区部	江東区	住宅	豊洲	東京	➡	➡	➡	➡
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	東京	➡	➡	➡	➡		区部	江東区	住宅	有明	東京	➡	➡	➡	➡
	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	東京	➡	➡	➡	➡		区部	江東区	商業	青海・台場	東京	➡	➡	➡	➡
	浦安市		住宅	新浦安	東京	➡	➡	➡	➡		区部	世田谷区	住宅	二子玉川	東京	➡	➡	➡	➡
	船橋市		商業	船橋駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡		区部	中野区	商業	中野駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡
	柏市		住宅	柏の葉	東京	➡	➡	➡	➡		多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	東京	➡	➡	➡	➡
						東京	➡	➡	➡		➡	多摩	立川市	住宅	立川	東京	➡	➡	➡
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	東京	➡	➡	➡	➡	多摩	立川市	商業	立川	東京	➡	➡	➡	➡	
	区部	千代田区	商業	丸の内	東京	➡	➡	➡	➡	神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	東京	➡	➡	➡	➡		横浜市	西区	商業	みなとみらい	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	中央区	住宅	佃・月島	東京	➡	➡	➡	➡		横浜市	中区	商業	元町	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	中央区	商業	銀座中央	東京	➡	➡	➡	➡		横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	中央区	商業	八重洲	東京	➡	➡	➡	➡		川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	中央区	商業	日本橋	東京	➡	➡	➡	➡		川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	港区	住宅	南青山	東京	➡	➡	➡	➡		川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	港区	商業	六本木	東京	➡	➡	➡	➡		長野県	長野市		商業	長野駅前	地方	➡	➡	➡
	区部	港区	商業	赤坂	東京	➡	➡	➡	➡										

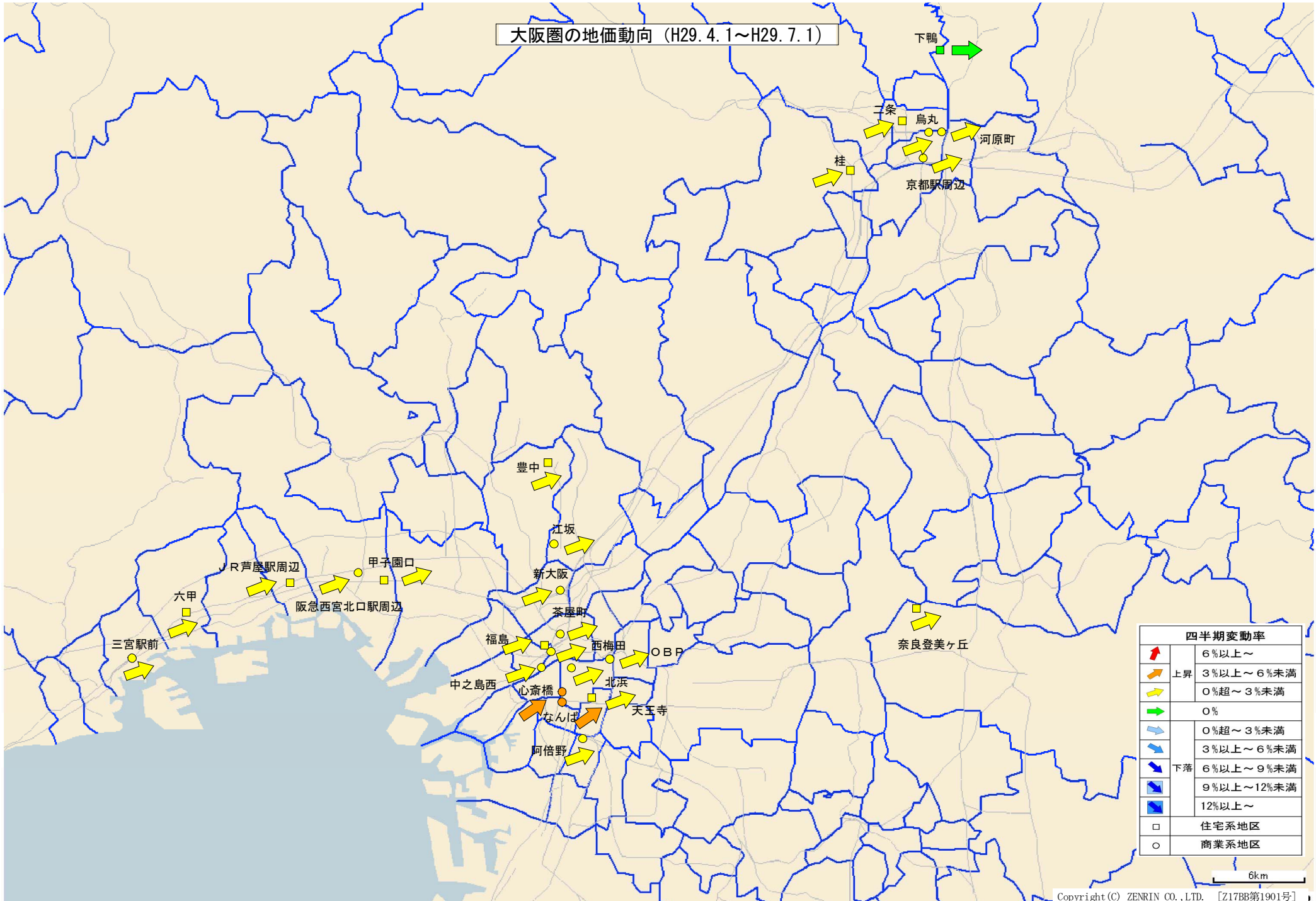
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H28.7/1~ H28.10/1 総合評価	H28.10/1~ H29.1/1 総合評価	H29.1/1~ H29.4/1 総合評価	H29.4/1~ H29.7/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H28.7/1~ H28.10/1 総合評価	H28.10/1~ H29.1/1 総合評価	H29.1/1~ H29.4/1 総合評価	H29.4/1~ H29.7/1 総合評価
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	地方	➡	➡	➡	➡	大阪府	大阪市	中央区	商業	心齋橋	大阪	➡	➡	➡	➡
富山県	富山市		商業	富山駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		大阪市	中央区	商業	なんば	大阪	➡	➡	➡	➡
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		大阪市	中央区	商業	O B P	大阪	➡	➡	➡	➡
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		大阪市	淀川区	商業	新大阪	大阪	➡	➡	➡	➡
愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅駅前	名古屋	➡	➡	➡	➡		大阪市	福島区	住宅	福島	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	中村区	商業	太閤口	名古屋	➡	➡	➡	➡		大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	中区	商業	栄南	名古屋	➡	➡	➡	➡		大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	中区	商業	伏見	名古屋	➡	➡	➡	➡		豊中市		住宅	豊中	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	東区	住宅	大曾根	名古屋	➡	➡	➡	➡		吹田市		商業	江坂	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	名古屋	➡	➡	➡	➡		兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	大阪	➡	➡	➡
	名古屋市	千種区	住宅	覚王山	名古屋	➡	➡	➡	➡	神戸市		灘区	住宅	六甲	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	昭和区	住宅	御器所	名古屋	➡	➡	➡	➡	西宮市			住宅	甲子園口	大阪	➡	➡	➡	➡
名古屋市	熱田区	商業	金山	名古屋	➡	➡	➡	➡	西宮市			商業	阪急西宮北口駅周辺	大阪	➡	➡	➡	➡	
岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	地方	➡	➡	➡	➡	芦屋市		住宅	J R 芦屋駅周辺	大阪	➡	➡	➡	➡	
滋賀県	草津市		住宅	南草津駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡	奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘	大阪	➡	➡	➡	➡
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	大阪	➡	➡	➡	➡	岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡
	京都市	中京区	住宅	二条	大阪	➡	➡	➡	➡	広島県	広島市	中区	住宅	白島	地方	➡	➡	➡	➡
	京都市	中京区	商業	河原町	大阪	➡	➡	➡	➡		広島市	中区	商業	紙屋町	地方	➡	➡	➡	➡
	京都市	中京区	商業	烏丸	大阪	➡	➡	➡	➡	香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	地方	➡	➡	➡	➡
	京都市	左京区	住宅	下鴨	大阪	➡	➡	➡	➡	愛媛県	松山市		商業	一番町	地方	➡	➡	➡	➡
	京都市	西京区	住宅	桂	大阪	➡	➡	➡	➡	福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	地方	➡	➡	➡	➡
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	大阪	➡	➡	➡	➡		福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡
	大阪市	北区	商業	茶屋町	大阪	➡	➡	➡	➡	熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	地方	➡	➡	➡	➡
	大阪市	北区	商業	中之島西	大阪	➡	➡	➡	➡	鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	地方	➡	➡	➡	➡
	大阪市	中央区	商業	北浜	大阪	➡	➡	➡	➡	沖縄県	那覇市		商業	県庁前	地方	➡	➡	➡	➡







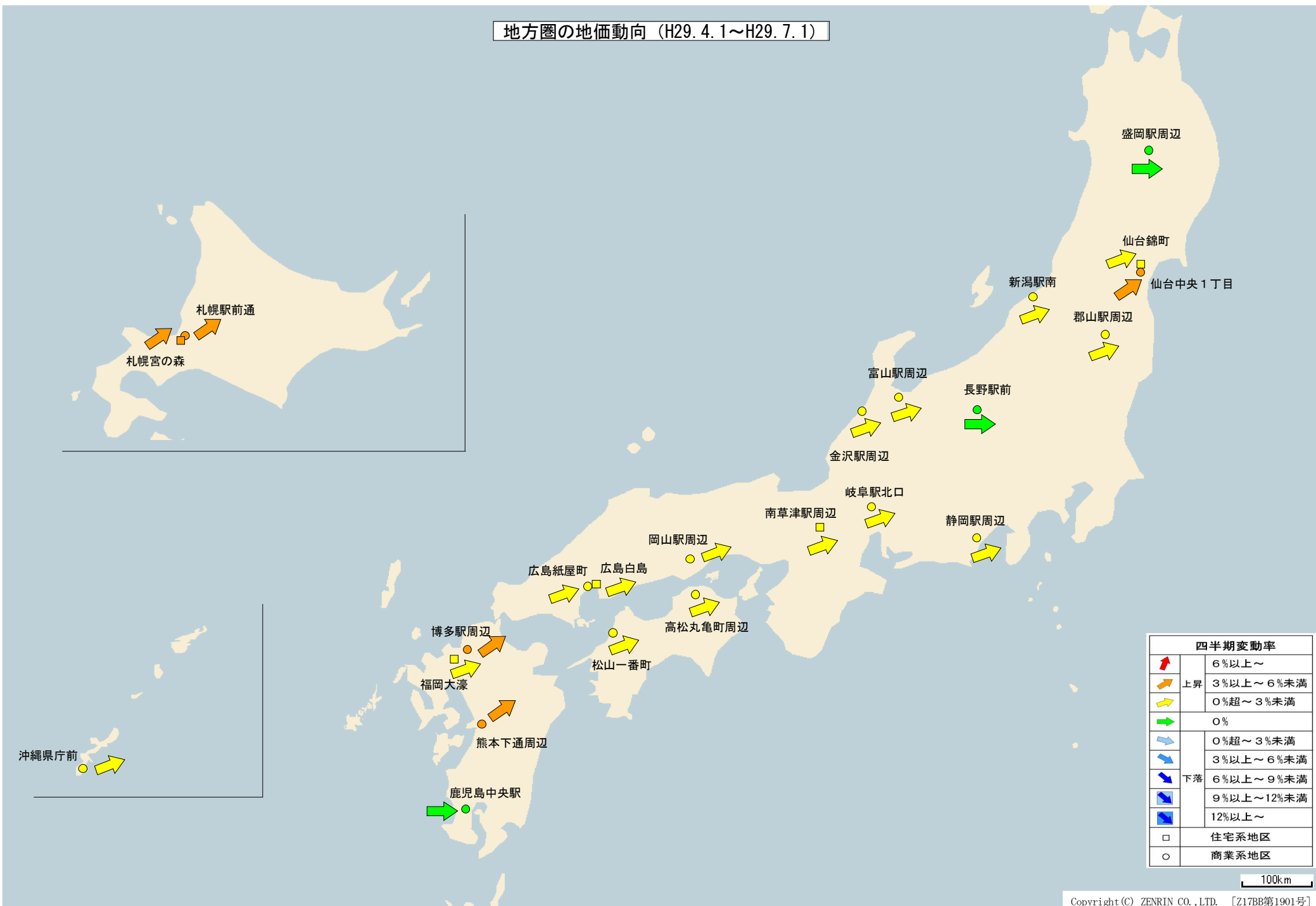
大阪圏の地価動向 (H29. 4. 1~H29. 7. 1)



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

6km

地方圏の地価動向 (H29.4.1~H29.7.1)












## 各地区の詳細情報

## 各地区の詳細情報の見方

### 1. 調査項目の説明（再掲）

総合評価 対象地区の代表的地点(地価公示地点を除く)について、不動産鑑定士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不動産鑑定士が判断し、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. 不動産鑑定士のコメント

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不動産鑑定士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(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 札幌市の新築分譲マンションの約半数が中央区で供給されており、特に当地区では現在も多くのマンションが供給されている。当地区の居住環境、市内中心部へのアクセス、従来からの評判の良さが広く認識されており、道内外及び海外からの需要が見込まれる。したがって、新築マンションの分譲価格は依然として上昇傾向にあり、中古マンションの取引件数や価格も上昇傾向が継続している。また、当地区は賃貸需要も強く、賃貸マンション供給も多いが、海外富裕層による賃貸マンションの1棟取得取引も見られた。当地区及び周辺のマンション分譲価格は地元中間所得層の購入可能な価格水準を超えているが、一部の地元富裕層や東京、海外等の富裕層からの強い需要が見られ、マンションの供給過多によって分譲価格が値崩れすることは考えにくい。以上から、エンドユーザーによるマンション取得需要に伴うデベロッパーによるマンション素地取得需要に支えられ、将来の地価動向は当面は上昇が継続すると予想される。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									札幌市営地下鉄東西線の西28丁目駅から徒歩圏の高級住宅地域内に集積した中高層マンション地区。



主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 当地区では企業の拡張移転や館内増床、自社ビルからの移転等のオフィス賃貸需要が旺盛な状況が継続している一方で、新規のオフィス供給は限られているため、需給が逼迫した状態が継続し、当地区を含む主要なオフィス集積地の空室率は過去最低の水準となっている。貸手優位の市況から高スペックのオフィスビルを中心に、募集賃料は上昇、フリーレント期間は縮小傾向である。取引市場に供給される物件は依然として限定的であり、道内外の取得需要の競合から取引利回りは低下傾向にあり、特に、不動産投資法人以外の配当を意識せずに利回りを下げて取得できる一般企業による低利回りの取引もあった。札幌市中心部では観光客数の増加に応じたホテル開発計画が多く、ホテル数の増加による競争激化の懸念から一部立地選別に慎重になる投資家も見受けられるが、開発素地の取得需要が強い状況は継続している。以上から、当期の地価動向は引き続き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									札幌市営地下鉄南北線さっぽろ駅周辺。JR札幌駅の南側に位置し、駅前通りを中心として中高層の事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。



主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
岩手県	盛岡市		商業	盛岡駅周辺	 0%横ばい  (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	□	□	□	□	地価動向 当地区隣接エリアでは小規模事務所ビルの取引があったが、当地区内での目立った不動産売買は見られなかった。引き続き、当地区隣接エリアでは事務所ビルに対する引き合いが見られるなど需要は堅調である。また、盛岡市中心部の中央通地区において地元不動産業者がホテル建築を予定するなど再開発に向けた動きがある。一方、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。	将来地価動向 大規模改装により駅ビルがリニューアルオープンしたほか、盛岡市中心部の中央通地区ではビジネスホテル開業の計画があるなど、当地区隣接・周辺エリアにおいては新たな動きが見られるが、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。さらに県内景気は足踏み状況が依然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引き続き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(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	 0～3%上昇  (前期)  0～3%上昇	△	▽	□	□	—	—	□	□	地価動向 分譲マンション市場について、仙台市内では建築費の高止まりとマンション素地価格の高騰からマンション分譲価格の上昇が続いていたが、追従可能なエンドユーザーの減少及び供給の増加等により物件の選別が厳しくなりつつあり、高価格帯の新築分譲マンションはやや動きの鈍い状態となっている。しかしながら、当地区のような市内中心部への接近性・住環境に優れた古くから名声の高いエリアについては富裕層を中心として堅調な需要があるため、安定した事業採算が見込めることからデベロッパーのマンション素地取得意欲は依然強い。賃貸需要も安定しており、募集・成約賃料は高止まりの状況にあり、単身寮等の収益物件の取引も見受けられる。戸建住宅地についても金融緩和及び金利先高観、供給不足感により需要が旺盛な状況が継続している。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。	将来地価動向 仙台市内の分譲マンション市場においては、上記のとおり、供給が増加したこと等からエンドユーザーによる物件の選別が厳しくなっており、市況の減退が懸念されている。ただし、当地区は立地・住環境ともに高い優位性があることから今後もデベロッパーを中心としたマンション素地の取得需要の集中が予想され、また安定した賃貸需要により収益物件としての投資需要も見込める。以上から、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									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.4.1～H29.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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、好調な企業業績を背景とした拡張移転・新規開設等により良好な稼働率が継続している。築浅の大型物件では募集・成約賃料ともにやや上昇傾向で、契約更新時の増額改定も増えている。当地区内では新築オフィスビルが竣工したが、ほぼ満室稼働状態での稼働で、当該ビルへ移転したテナントによる二次空室も早々に消化している。館内増床需要と新規需要がバッティングするケースも生じており、依然としてまとまった規模の賃貸面積の確保は困難な状況である。店舗市況については、昨年から大型商業施設の開業が続き、当期においても駅東口のホテル開業に合わせ駅ビルが増床オープンするなど、高度商業地としての集積性が高まっており、良好な市況が継続している。在京投資家や地元優良企業を中心とした大型収益物件への旺盛な投資需要や、ホテル、複合施設等の開発を目的とするデベロッパーの土地需要に対して供給は限定的で、稀少性から取引価格の上昇が見込まれる状況が続いており、当地区の地価動向は引き続き上昇傾向で推移している。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR仙台駅西口周辺。駅前に百貨店や高層店舗ビルが集積する高度商業地区。									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.4.1～H29.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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のビルも見られ、オフィスビルでは物件選別がなされている。当地区及び当地区周辺の店舗ビルについては、当期においても飲食店等の空室率に目立った変化は見られない。当期も引き続き中心商業地において土地取引は少なく、当地区等では収益物件に対する投資家の需要が強い一方で、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。
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(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	当地区は、北与野駅とさいたま新都心駅の徒歩圏に位置し、さいたま新都心駅東口及び西口にある大型商業施設の出店等によって生活利便性が向上しており、さいたま赤十字病院跡地にホームセンターも進出予定である等、今後も当地区の利便性の向上が見込まれている。また、さいたま新都心駅西口に商業、ホテル、オフィス等を複合する20階建ての大型複合施設が本年6月にオープンした。このように、さいたま新都心エリアの拠点性が一段と高まる中で、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、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やや上昇傾向にある。以上から、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	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、前記の大型複合施設のオープンと共に、さいたま新都心駅東口周辺では引き続き大型商業施設の進出が予定されている。こうした生活利便性の向上からマンション分譲価格はやや上昇しており、分譲マンションや事業用素地の取得需要は底堅く、今後も開発適地の堅調な素地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						JR埼京線の北与野駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビル、共同住宅が建ち並ぶさいたま新都心から連たんする住宅地区。				

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	当地区は東北、上信越・北陸方面の新幹線が集結する大宮駅に近接し、大宮駅グランドセントラルステーション化構想整備方針(案)等によって再開発機運の高まりが見られる大宮駅西口に位置しており、東日本一円を見据えた業務展開を図る大手企業を中心に根強い不動産への需要が認められる。こうした不動産需要に対して金融機関の融資姿勢は積極的であるが、売り希望は少なく優良物件については買い手よりも売り手優位の状況が続いており、成約事例は少なく目立った取引は把握できない。また、再開発事業による移転需要も加わって、当地区及びその周辺では数年来大型オフィスビルの新規供給は見られず、既存の大型優良オフィスビルにあってはほぼ満室稼働が続いている。そのため需給は逼迫した状況にあり、オフィス・店舗賃料はともに上昇傾向にある。こうした大宮駅周辺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	大宮駅西口周辺では当面新規オフィスビルの供給は予定されていない。また、当地区内の優良オフィスビルはほぼ満室稼働が続き、空室が発生しても市場に供給されることなく水面下で成約に至るケースが多く、賃貸市場は全体的に需給逼迫状況にある。こうした賃貸市場の状況は当分継続することが予想されることから、新規賃料も上昇傾向が続くと予想される。大宮駅周辺での再開発事業の進展とともに、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見込まれる。こうした不動産市場の状況から、当地区の将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向が続くと予想される。								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR京浜東北線の大宮駅西口周辺。大規模店舗、大規模オフィスもあり、中高層ビルが建ち並ぶ高度商業地区。				



主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 平成27年11月に浦和駅北口・アトレの商店街が開設され、現在、(仮称)浦和駅西口駅ビル新築工事が平成30年2月竣工に向け進捗しており、1～3階が店舗、4～6階がスポーツクラブが入居予定で、地下1階は駅の東西連絡通路とバスターミナルが新設される。これにより、浦和駅の機能強化と浦和駅西口地区の商況の拡大が見込まれることから、店舗・事務所に対する需要は旺盛で、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いことと相俟って、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。また、当地区のオフィス需要は官公庁需要に対応した業種を中心に堅調で、空室率の低下傾向が見られ、オフィス賃料は上昇傾向にある。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、店舗賃料も上昇傾向にある。また、分譲マンションの新規供給による駅周辺の背後人口増加と南高砂地区再開発事業の進展により、当地区の収益用不動産に対する投資需要は引き続き強まっており、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。	将来地価動向 浦和駅の機能強化とともに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、商業地としてのポテンシャルの更なる向上が期待されているため、当地区に対する需要は引き続き強まった状態で推移すると予想される。JR上野東京ラインの運行開始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来春の西口駅ビルの完成、さらに当地区に隣接する南高砂地区再開発事業による27階建ての超高層タワーが平成30年春に着工されることから、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・オフィス賃料は上昇傾向を維持し、当地区の将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。
					前期 0～3% 上昇 	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									



主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	所沢市	商業	所沢駅西口	0～3% 上昇 	△	□	□	□	□	□	—	—	地価動向 当地区は市内随一の商業エリアとなっているが、旧来からの商店街であるため築年の経過した小規模な店舗ビルが多く、目立った新規店舗ビルの供給は見られない。当地区の人通りは非常に多く、優れた集客力を有するため、飲食店舗及び小売店舗を中心として当地区の出店需要は強い。賃貸市場では新規供給が限定的であり、出店需要が堅調であるため空室率も低く、賃料水準も安定的に推移している。投資適格性を備えた物件は少ないが、市場に物件が供給されれば、その稀少性から需要者の取得意欲は強く、取引価格は上昇傾向となるため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 当地区に近接する所沢駅西口エリアでは、鉄道車両工場跡地を含む約8.5ヘクタールの区域が対象となる所沢駅西口土地区画整理事業が予定されている。当該事業によって駅周辺の街路環境が改善することにより、現在の限られた商業エリアが面的に広がることが期待されている。また、東口エリアにおいても西口の開発に先行する形で、商業施設を中心とした駅ビルの整備が進められる計画である。駅周辺エリアの商業集積度が高まることにより、将来的な発展への期待感から土地取引が活発化することが見込まれ、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。	
				前期 0～3% 上昇 	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										西武鉄道の所沢駅西口周辺。プロペ通りを中心に店舗や銀行等が建ち並ぶ商業地区。



主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	JR千葉駅の改札内商業施設が4月に全面開業した。今秋には建設中の駅ビルも一部開業するため、千葉駅の商業環境の優位性が強まっているが、今のところ駅周辺の人通りも増えており、中心市街地の活性化にも効果が見られている。こうした中、賃貸市場は安定的に推移しており、オフィス、店舗ともに賃料水準及び稼働率に目立った変化は見られない。また、取引市場も引き続き良好な資金調達環境と東京都区部の投資適格物件の品薄感を背景に、当地区及び周辺の取引利回りは低下傾向にある。その結果、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。
						将来地価動向	当地区の賃貸市場は、オフィス需給が逼迫している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、閉店した大型百貨店の後継テナントは未定であるが、駅ビルの今秋開業等を受けた千葉駅周辺への商業中心の移動による店舗需要が期待され、オフィス、店舗ともに賃料水準及び稼働率は安定的に推移すると見込まれる。取引市場では東京都区部と比較して当地区の地価水準が低いことによる需要競争によって取引利回りが低下すると見込まれ、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(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区には県内有数の大型オフィスビルが集積しており、大規模な賃貸床供給が可能である。テナントの床需要の多くは、周辺で自社ビルを保有する企業グループによる増床又は既存テナントの増床等が中心であるが、当期は千葉・船橋・松戸等に点在する事務所の統合を目的とした当地区への移転が見受けられた。その他は大きな変動はなく、空室率も概ね横ばいで推移している。不動産投資市場においては、投資適格性の高い売り物件が減少しているため、東京都心部と比較して相対的に高い利回りを確保できる当地区では、取引需要の強まりが続いており、取引利回りは引き続きやや低下傾向となっている。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、当期の地価動向は引き続き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く、駐車場台数も多く確保可能という優位性を活かして、今後も引き続き建物床需要は堅調に推移すると予想される。幕張新都心全体で見れば、主要ホテルは好調で高稼働率を引き続き維持、若葉住宅地区の大規模住宅開発が進行中であり、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たJR京葉線の新駅設置構想等もあることから、来街者が増え商業地の取引及び賃貸需要にも好影響を与えることが見込まれる。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(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 大型の新規開発計画が無いことから、供給は中古市場が中心となるが、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。日の出地区の大型戸建住宅地開発は概ね工事が終了しつつあり、周辺では商業施設などの新規開店なども見られるようになってきた。ホテル開発の動きも盛んであり、開発素地の取得需要の競合によって取引価格は上昇傾向が続いた。こうした状況を背景に当地区の地価動向はやや上昇傾向が続いている。  将来地価動向 大型マンションの新規開発は今後も計画が無いことから、中古マンションの堅調な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、明海地区の戸建・マンションの複合開発や高洲地区の戸建用地の販売開始により、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需要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(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 当地区は県内商業地の中でも繁華性、交通利便性が高く、企業等が千葉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ではオフィスビルの立地も見られる。店舗・オフィス共に空室率は低く、当地区南端の国道14号沿いのエリアにおいて賃料水準が回復しつつあるが、総じて賃料は安定して横ばいで推移している。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 当地区ではこれまで取引市場、賃貸市場共に安定的な需給関係が力強く存在し、取り巻く経済情勢等を踏まえれば、今後も売買物件の成約、賃貸物件の稼働等は順調に推移すると考えられる。また、船橋駅南口に直結するホテルと商業施設が整備される駅前ビルの建築が進み、同駅前に繋がる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(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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、高層タワーマンションが分譲を開始したほか、中規模分譲マンションが数棟建築中であるなど、当地区の熟成は高まりつつあるが、一方で北部を中心に未利用地も未だ多く残っている。当地区においては、中古分譲マンション等が賃貸物件として供給される場合があるが、これらの物件の賃料は概ね横ばいで推移している。また、新築分譲マンション、中古マンションの販売価格も価格上昇はしていないものの安定的であるため、取引利回りは概ね横ばいである。上記のタワーマンションが分譲を開始し、建築中の1棟が来年、賃貸棟として供給予定であるため、これらの分譲市場、賃貸市場への影響を注視する必要がある。当期は土地区画整理事業地内の保留地について、数件の入札があったが、いずれも規模が小さく、地価水準に大きな影響を与える取引とは認められない。以上から、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 当地区においては、未利用地の多かった土地区画整理事業地内北部の国道沿いに、書店・レストラン等の商業施設、カーディーラーの出店があり、熟成が徐々に高まりつつある状況が確認された。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。また、タワーマンションやその他の分譲マンションの供給が開始されたことを考慮すると需給バランスの注視が求められるが堅調な需要を背景に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、横ばいが続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								つくばエクスプレス柏の葉キャンパス駅(秋葉原駅まで約33分)周辺。駅前広場周辺を中心として中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。		



主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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引き続き強く、依然として新築分譲マンション、中古マンションの販売は堅調である。新築分譲マンションを中心に在庫が増加する懸念がある中、高額物件の一部で販売価格に調整がなされたが、現時点では落ち着きが見られ、一定の価格水準に収斂しつつあり、分譲価格は引き続き横ばい傾向にある。マンション適地の供給は限定的で、高値の取引事例も見られるが一部に止まり、取引価格は上昇には至らず、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										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需要の競合は今後も続くものと見込まれる。一部の高額物件で価格調整はあったものの、現時点では落ち着きが見られ、分譲価格は引き続き横ばいで推移し、今後も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								JR中央本線の市ヶ谷駅、東京メトロ有楽町線の麴町駅等から徒歩圏。高層のマンションを主体としつつ、駅前商業地域の影響を受けて事務所、店舗等も混在する住宅地区。		



主要都市の高度利用地地価動向報告 (H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 当地区及び周辺のオフィスの空室率は依然3%台と低水準を維持しているが、竣工時に満室になっていないビルがあったことにより直近では若干上昇傾向にある。オフィスの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、新規賃料は若干の上昇傾向にある。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は堅調であることから、過熱感是指摘されつつも、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 東京都心部の取引事例等によると、当地区及び周辺において強い不動産投資需要が継続していると見込まれる。今後も良好な資金調達環境が継続すると、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、今後も不動産取得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、当地区及び隣接する大手町地区では大規模オフィスビルが順次竣工し、平成30年には大量の供給が見込まれ、竣工後は当地区でも需給バランスの緩和が見込まれるが、当面将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向にあると予想される。
						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 (H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 新築オフィスの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、新規賃料はやや上昇傾向にある。空室率は依然低いものの、直近では竣工時に空室が残るビルが見られ、当地区の空室率は若干の上昇傾向にある。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。隣接する銀座エリアでは平成28年に2棟の大型商業施設が開業し、平成29年4月にも大型商業施設が開業し賑わいを見せていることなど、街の集客力が向上しつつある。有楽町1丁目の南西方で店舗・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、当地区周辺では建築中の事務所・ホテルがあり、これら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建築中で、平成30年1月に竣工予定であるなど、更なる就業者や来街者の増加が見込まれることから、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									



主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	□	□	□	□	—	—	□	□	当地区は、銀座等の都心への優れた接近性を備えるとともに、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供給され、マンション市況は好調に推移してきた。底堅いマンション需要が見られるものの、分譲価格は高水準となっており、資産保有目的の富裕層による取得需要は落ち着きつつある。中古マンションの市況は、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、成約までの動きは鈍い状況にある。マンション素地については、デベロッパーの取得需要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。	
						 0% 横ばい	地区内外で再開発事業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みつつあり、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見込まれる。資金融資環境が良好であることからマンション需要は堅調であるが、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、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(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区では築年の経過したビルを建替える動きが多く見られ、建替え等の開発による街並み更新の動きが続いている。また、当地区の路面店舗については、これまで需要の中心であったファッションブランドの出店姿勢がやや慎重になっているものの、募集物件が少ないこと等から、賃料は引き続き高水準を維持している。加えて、中上層階の店舗については、飲食店やサービス店舗の出店需要が堅調な状況が続いている。取引市場においては、これまで当地区で続いてきた不動産価格の上昇を受け、売買が成約しづらくなりつつあるが、良好な資金調達環境が続いていること等により、当地区の不動産に対する取得需要は引き続き強く、従来の価格を上回るような強気の売り物件も見られる状況にある。上記のような状況を勘案すると、当地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。	
						 0～3% 上昇	上記のとおり、今後の当地区の路面店舗の賃料動向についてはやや不透明感もあるが、当地区の消費動向が比較的堅調に推移していること等を勘案すると、当面は下落に転じる可能性は小さく、引き続き高水準を維持すると予想される。さらに、我が国を代表する高度商業地域である当地区は高い資産性・ステータス性が見込めることから、現状の好調な資金調達環境が続く限り、取引需要が強い状況が続くと予想される。加えて、当地区では今後も築年の経過したビルを建替える動きが続き、街並みの更新による魅力の高まりが見込まれる。以上のような状況を勘案すると、当地区の将来の地価動向は引き続き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						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(H29.4.1～H29.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	□	—	—	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。一方、再開発事業により多くの新築オフィスが供給されることから移転先の見極めのため移転を控える動きも一部で見られ始め、大量供給される新築オフィスへテナントが移転することによる既存ビルの2次空室の懸念も聞かれ、オフィス賃料の上昇は一服し横ばいに転じている。しかし、当地区における投資用不動産の取得需要は旺盛な状況が継続し、取引利回りは引き続き低下していることから、当地区の地価動向は引き続きやや上昇している。
															 前期 0～3% 上昇
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								東京駅八重洲口に位置し、中高層の店舗、事務所等が建ち並ぶ高度商業地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.4.1～H29.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	商業	日本橋	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	△	△	—	—	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、引き続き不動産市場は堅調であることが窺える。当期は特にオフィスビルの取引のほか、ホテルの開発計画が多く確認でき、これらの底堅い需要が確認できた。また、オフィス市場では当地区及び周辺地区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賃貸需要も引き続き堅調である。これらの状況を反映しオフィス、店舗ともに賃料は上昇傾向が続いており、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								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(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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%横ばい	□	□	□	□	—	—	□	□	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いる。都心部の立地条件が優れたマンションの分譲価格は高い水準を維持し、前期と同様横ばいの傾向にある。マンション賃料は、一部では強含みの動きが見られるものの、地区全体としては横ばい傾向となっており、投資用物件の取引利回りも低い水準に達していると市場で認識されている。立地条件に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既に上限に達しているとする見方が浸透する中、地価動向は引き続き横ばい傾向にある。  将来地価動向 当地区は新国立競技場の建設や北青山地区での再開発計画が進行中の注目のエリアであり、将来性を重視する投資家等による需要とマンションデベロッパーによる需要が競合し、需要は底堅く推移している。マンション分譲価格は既に高い水準に達しているが、住宅需要の都心回帰の傾向から今後も引き続き高い水準を維持していくと予想される。したがって、マンション開発素地に対する需要は引き続き底堅いため、取引価格は今後も高止まり傾向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(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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、当地区で投資法人によって、やや大型なビル一棟の取引が確認された。当該取引は相対的に高値で行われており、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。中小規模の店舗ビル等については、前期に複数の取引が確認されるなど比較的活発な動きが続いている。オフィスの取引利回り及び賃料、店舗賃料は当期も横ばいであるが、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引き続き高値で取引される状況にあることから、当期の地価動向は引き続き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、当期に当地区に跨がる大規模再開発が都市計画決定されるなど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いオフィス等の供給が過剰となりつつあり、一部の既存ビルでは大口テナントが撤退し募集賃料が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、当地区周辺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(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	商業	赤坂	0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区のオフィスに係る空室率は継続して低下傾向であり、オフィス賃料は安定している。店舗で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。また、当地区は優良なオフィス環境を備えており、大規模開発事業の進捗も順調で、前期より複数の開発プロジェクトも動き始めたことから、取得需要は引き続き堅調である。良好な資金調達環境を背景に、投資家等の取得意欲は継続して強く、供給が限定的であることから、優良物件が市場に供給された際には相応の取得競争が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	当地区では複数の大規模開発事業が進捗中であり、前期より新たな開発プロジェクトも複数動き始めたものの、当面は賃貸オフィス市場は堅調と予想される。また、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。なお、取引利回りについては引き続き低下傾向にあるが、経済情勢の先行き不透明感や賃料が高い水準にあることから、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ことが予想され、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(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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丁目地区及び虎ノ門駅前地区の両地区では従前建物が解体され、虎ノ門1丁目・2丁目地区では都市計画提案を意図し、日比谷線新駅設置工事が先行的に解体撤去されたビル跡地において本格化している等、各事業は順調に推移している。前期には公的機関による土地建物の取得が見られ、隣接する地区においても民間企業による積極的な物件取得があった。当地区では大規模市街地再開発事業等が確実に進捗し、こうした事業等の効果を受けて大きく変貌しつつあり、賃料上昇等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続き強く、堅調である。このような状況に伴い取引価格は上昇傾向が継続する等によって、地価動向はやや上昇傾向で推移している。
					将来地価動向	虎ノ門1丁目地区及び虎ノ門駅前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、東京五輪開催時の竣工に向けて着実に進捗しており、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。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て本格的に動き始めている。当地区周辺では、虎ノ門2丁目地区等の大規模な再開発事業が進展し、更には虎ノ門・麻布台地区の大規模な新規事業が公表され、当地区及び近接する周辺地区全体の変貌が見込まれる。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り、そのため将来の地価動向はやや上昇すると予想される。									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								東京メトロ銀座線の虎ノ門駅周辺。国道1号線(桜田通り)通り沿いを中心に、環状2号線に接して高層ビルが建ち並ぶほか、複数の大規模再開発事業が進展す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(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	新宿区	商業	新宿三丁目	 0～3% 上昇 (前期  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あり、引き続き高級ブランドによる路面店の出店が目立っている。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増加しており、買い物客が回遊する東口エリアの優位性に変化は認められない。賃貸市場は出店需要が堅調であるものの供給が極めて少なく、路面店を中心に募集賃料は高止まり傾向にある。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、供給が極めて少ない状況が継続している。募集賃料は高止まりをしているものの、賃貸市場の過熱感はやや薄れ、取引利回りの低下傾向もやや純化しつつあることから、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 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。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る。賃貸市場は過熱感が薄れているものの、当面は安定したテナント需要により店舗賃料は高止まりし、物件が供給された場合には競合が見込まれる状況に変化はなく、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(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 当地区では外国人観光客をターゲットとしたまちづくりがハード・ソフトの両面で進められており、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需要は引き続き強く、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が続いている。こうしたなか、店舗賃料はやや上昇し、取引利回りはやや低下しており、地価動向はやや上昇傾向にある。	
						将来地価動向 当地区は国際的な観光拠点という特色を有し、強い不動産需要が認められる一方で、供給は限定的であるため高い繁華性を維持していくとともにこうした需要は当面続くと予想される。しかし、テナントの賃料負担力が上限に近づきつつあるとの見方があり、こうした市場の動向を反映して賃料水準は徐々に高位安定していくと予想される。また、低下傾向が続く取引利回り水準に対して警戒感もあり、将来の地価動向は当面はやや上昇傾向が続くものの、上昇幅は次第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(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 当地区は駅前を中心とした大規模再開発事業が進行中で、街の機能更新による開発効果が見込まれ、事業区域周辺においても商業施設の建替えやホテルの新規開発等が行われている。オフィス賃貸市場は、再開発事業進展に伴う平成30年度以降のオフィス大量供給による影響が懸念されるものの、現状は低い空室率が継続しており、賃料は横ばい傾向である。また店舗賃貸市場については、現在の賃料水準が特に中小規模の事業者において賃料負担力の上限に近づきつつあるとの見方があるものの、欧米系を中心とした外国人観光客需要は堅調で、井の頭通りやセンター街等を中心に新店意欲は引き続き旺盛であり、賃料は横ばいながらも高位で推移している。取引市場については、駅前等の優良物件を中心に、堅調な投資需要の競合等により利回りはやや低下傾向で推移している。したがって、賃料水準は横ばいながらも、取引利回りの低下により地価動向はやや上昇傾向にある。	
						(前期)  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								将来地価動向 当地区は再開発事業等の進捗によって商業施設等の集積が一段と進み、地域の更なる発展が見込まれる。店舗賃貸市場は、足下では明確な賃料上昇は見られないが、今後は商業地域としての競争力の高まりや、外国人観光客への訴求力向上に伴う集客増、高い広告宣伝効果への期待等により、高回転が期待できる繁華性の高い通りを中心に賃料はやや上昇すると予想される。一方、オフィス賃貸市場は、駅前街区周辺のオフィスの大量供給による需給悪化が懸念されるものの、開発によるオフィス集積度の高まり等を背景として、賃料水準は概ね横ばいが続くとは予想される。また、取引市場は、将来的な開発効果を見込む旺盛な投資需要を反映して、取引利回りは警戒感をもたれながらもやや低下傾向が続くと予想する。したがって、店舗賃料の上昇及び取引利回りの低下により、当地区の将来の地価動向は、当面の間はやや上昇が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										



主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 当地区は、ブランド旗艦店等の店舗ビルが集積する日本を代表する商業地域の一つである。賃貸市場は、アパレル業種と比較すると、スポーツブランド店、スイーツ店が好調で、裏通りでも強い出店需要が認められ、高水準の賃料を維持している。取引市場は、主要通り沿いに立地する物件の取引は確認できないが、取引検討の伝聞情報はあり、良好な市況が続いている。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との見方もあるが、店舗賃料は横ばいながらも高い水準を維持しており、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。	
						(前期)  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								将来地価動向 当地区は、日本有数の商業地域であり、引き続き高い知名度、繁華性を維持していくと予想される。賃貸市場は、アパレル業種に代わり、他業種の出店意欲が強いことから、今後も賃料水準は高位安定が続くと予想される。取引市場は、潜在的な需要が引き続き見込まれ、特に路面店舗を中心とした優良物件に対する強い取得需要を反映して、取引利回りは今後も警戒感をもたれながらも低下するとは考えられ、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(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	東池袋1丁目地区においては、池袋の新文化拠点と期待される庁舎跡地エリアを中心として、首都圏最大級のシネマコンプレックスの着工等、複数の開発が具現化されつつある。当期も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、百貨店の売上も回復傾向にある。南池袋の新規店舗事務所複合ビルも低層部のテナント(書店、文具、カフェ等)のオープンが間近にせまり、繁華性を更に高める要因となっている。高度商業地としての稀少性、高い収益力から、供給が少ない一方でホテル用地等の需要も強まっており、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(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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等をはじめとする法人投資家による堅調な投資意欲は継続している。外国人観光客による宿泊需要と堅調なインバウンド消費により、飲食用途を中心とする店舗需要は引き続き強いが、賃料負担力の点から賃料水準の上昇には至っていない。低下を続ける取引利回りに対する警戒感により、取引価格の上昇傾向は鈍化しているが、ホテル需要の増加に牽引される形で地価動向は引き続きやや上昇を維持している。
															 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(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	□	□	□	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は、都心への接近性に優れた湾岸部の住宅地であり、周辺ではJR山手線・京浜東北線の新駅設置計画や、これに伴う再開発が今後予定されており、生活利便施設も充実しているため、住宅需要は堅調である。投資家の不動産投資意欲は堅調な経済情勢に支えられ依然として旺盛であるが、投資用不動産における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、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。また、マンション開発素地の供給は限定的であるため、優良立地の素地であれば需要が競合するものの、近年マンション分譲価格は頭打ちの傾向にあり、当地区の地価動向は横ばいで推移している。
													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。マンションの分譲価格及び賃料水準は概ね横ばい傾向にあり、マンション開発素地についても一時の過熱感に比べると市場は総じて落ち着きを取り戻している。当地区における開発素地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、当地区の将来の地価動向は引き続き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											東京臨海高速鉄道りんかい線の品川シーサイド駅からの徒歩圏。高層共同住宅、事務所等が建ち並ぶ住宅地区。				



主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	商業	品川駅東口周辺	 0～3%上昇  (前期)  0～3%上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向	当地区は東海道新幹線品川駅や羽田空港へのアクセスが良好で、周辺地域でJR山手線・京浜東北線の新駅設置や再開発が行われる予定であるため、交通利便性の更なる向上が見込まれオフィス需要は堅調に推移している。一方、オフィス賃料の上昇期待や旺盛な不動産投資需要により、取引利回りはやや低下傾向にある。当期は当地区内で大規模なオフィスの取引は確認できなかったが、当地区内の開発への期待から周辺地区における取引価格はやや上昇傾向にあり、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。
														将来地価動向	当地区においてJR山手線・京浜東北線の新駅設置計画が進行中であり、また、東海道新幹線品川駅や羽田空港へのアクセスに優れた交通利便性により、オフィス賃料は上昇傾向にある。大規模ビルにおいてもオフィスの集約化を図る企業からの需要が安定的に認められ、周辺地区の大型ビルの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きと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴											JR山手線の品川駅周辺。高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。				



主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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、本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いるとの市場参加者の認識から、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、豊洲市場の移転問題に関しては、現時点で本地区のマンション需要への影響はなく、分譲価格への影響は認められない。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開発素地の価格は安定的であり、本地区の地価動向は引き続き横ばいで推移した。	将来地価動向 本地区は、新築・中古マンションともに大量供給が続いたが、将来的には取引件数の減少が予想される。また、豊洲市場の移転に関しては、当初の計画と異なり築地との併用方針が示されたことから、将来性を懸念してマンションや開発素地を取得した者による売却の動きが出てくることも考えられる。しかし、本地区は利便性の高さから居住目的を中心とした需要が底堅いため、マンション分譲価格等は安定的な動向が見込まれ、本地区における将来の地価動向は横ばいと予想される。
					(前期)  0% (横ばい)	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									



主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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、本地区におけるマンションの売買成約価格は上昇傾向が続いていたが、他の湾岸エリアで大量供給された新築物件への買い替えに伴い、地区内で中古マンションの供給が増加したこと、マンション分譲価格が一次取得者の購入限度額に近づいているとの市場での見方が窺える等から、当期の成約価格はほぼ横ばいで推移した。建築費の高止まりやマンション市況がやや停滞していることを受け、デベロッパーの採算性検証は厳格化しているが、本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で推移している。	将来地価動向 湾岸エリアでは、引き続き大型分譲マンションの竣工・開発が控えており、今後も供給が継続するため現在はマンション分譲価格の上昇を見込みにくい。本地区は五輪関連施設の建築や地区計画によるまちづくりが進捗中であるほか、都心部と湾岸部を繋ぐ環状2号線の開通や銀座と有明を結ぶ地下鉄構想など、交通インフラの整備も見込まれており、将来の発展期待が高いエリアである。このような状況から、デベロッパーの開発素地取得意欲は強い状況が続き、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					(前期)  0～3% (上昇)	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.4.1～H29.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント		
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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)	□	□	□	□	□	□	—	—	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。当地区においては、昨年、大型オフィスビルが取引され、投資適格物件に対する旺盛な需要が確認されたが、その後、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水準について、特段の変化は認められない。そのため、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ている。	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設・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、将来的な居住人口や訪日観光客の増加に対応する輸送能力を鉄道ネットワークにより確保するため、空港や新幹線駅へ接続する地下鉄(有明地区と都心部を結ぶ)の新設が検討されている。したがって、当地区では投資用不動産に対する需要は引き続き強い状況が見込まれるが、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(H29.4.1～H29.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント		
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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)	□	□	▽	□	—	—	□	□	地価動向 当地区は、駅前の再開発事業の完了以降は地域の発展を期待した取引需要が少なくなったため、取引件数が減少し、直近においてもその傾向に変化はなく、特に中古マンションは成約までに要する期間が長期化している。マンション開発素地については、マンション販売市況が一時ほどの過熱感が見られないため、デベロッパーによる素地の選別には慎重な姿勢が認められる。このような状況ではあるが、当地区における開発適地は稀少であり、実際に市場に供給された場合には相応の価格での取引が見込まれることから、地価動向は横ばいで推移した。	将来地価動向 当地区は、近年、中古マンションの供給が多く見られるが、住宅の需要は非常に強いため需給は均衡し、マンション価格は概ね横ばいで推移している。今後も住宅地として人気の高い当地区においては底堅い需要を背景に、マンション分譲価格は安定的な傾向が予想される。直近において目立った取引は認められないが、大手マンションデベロッパーを中心に、素地取得には積極的な姿勢を維持しており、まとまった土地の供給があれば、相応の価格で取引されることが見込まれ、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(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	□	—	—	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、繁華性が非常に高く、小規模な飲食店やドラッグストア等の出店意欲は強い。当地区西部に所在する大規模複合開発ビルや大学の立地効果が相まって、1階を中心に低層階の店舗需要は旺盛で、長らく賃料上昇が続いたが、テナント確保にやや苦戦する店舗が見られるほか、上層階には空室も散見されていることにより、当期の店舗賃料は横ばいで推移した。ただし、物件取得の意欲は依然として強く、優良物件が市場に供給され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。	
					(前期)  0～3% 上昇										将来地価動向 店舗については、1階は飲食店、ドラッグストア等の新規出店の旺盛な需要が認められるが、長らく続いた賃料上昇により募集賃料は既に高水準となっており、上層階については空室が見られることから、当面の間は賃料は横ばいと予想される。一部が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、長期的には相乗的な地域発展が期待されるため、さらなる取引利回りの低下が見込まれ、将来の地価動向は引き続きやや上昇が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR中央線の中野駅周辺。駅前のサンモール商店街を中心に、中層の店舗ビル、銀行が立ち並ぶ繁華性の高い商業地区。				

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	□	□	□	□	—	—	□	□	地価動向 吉祥寺駅の徒歩圏に立地するマンション、戸建住宅への引き合いは強いが、供給が少ないため取引件数は横ばいである。駅徒歩圏ではマンション素地の新規供給が乏しく、当期においても大型マンションの供給は見られなかった。マンション賃料は概ね横ばいで安定的に推移し、資金調達環境は良好な状態が継続しているため、投資用不動産の取引利回りは依然として低い水準にある。駅徒歩圏でマンション開発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、高止まりしているマンション分譲価格により成約率は鈍化傾向にあり、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。	
					(前期)  0% 横ばい										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、吉祥寺駅の徒歩圏を中心に引き続き旺盛である。マンション分譲価格は高止まりし、エンドユーザーの所得に応じた負担限度額に達しているが、当地区は住宅地として都内有数の人気エリアであることから、今後もマンション開発素地については底堅い需要が見込まれ、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中央線の吉祥寺駅からの徒歩圏。中高層共同住宅の中に低層店舗も見られる住宅地区。				



主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 (前期)  0% (横ばい)	□	□	□	□	—	—	□	□	地価動向 立川エリアは良好な住環境を有し、さらに近年は再開発によって利便性も高まっており、安定的な住宅需要が見込まれる。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。	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、良好な住環境と利便性により、住宅需要は強く、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、今後もデベロッパーによるマンション開発素地の需要は底堅いと考えられるが、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(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	多摩	立川市	商業	立川	0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	△	—	—	地価動向 当地区は多摩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。空室率は低い水準にあり、賃料の増額改定が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は、都心部と比較して相対的に高い利回りが期待できることから、投資法人等の取得意欲は旺盛であり、依然として取引利回りは低下傾向にある。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。	将来地価動向 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、投資法人等の需要は底堅く、当地区の不動産投資市場は今後も堅調に推移すると予想される。また、賃貸市場においては、供給が限定的である中、賃貸市場の需給はタイトな状況にあり、引き続きオフィス賃料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(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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、大型投資物件の引き合いは多いものの供給が少なく、新規に竣工したオフィスビルもないため、当期において目立った取引は確認できなかったが、オフィスの空室率の低下傾向、賃料の上昇傾向が続いており、収益性の向上等を背景に、投資用不動産は需給が逼迫し、取引利回りも引き続き低下傾向にある。このようにオフィス等の賃料が上昇し、取引利回りは低下する傾向にあることから、地価動向はやや上昇傾向にある。	
						将来地価動向 横浜駅西口ビルの新築工事は東京五輪を目途に完成を予定しており、順調に進捗中であるほか、横浜駅周辺の再開発事業や既存ビルのリニューアル等も順次進められていることから、更なる繁華性等の向上が見込まれる。今後も、投資用不動産の供給は限定的で、当地区の取引は少ない状況が継続すると予想されるほか、上記各事業の進捗による将来的な収益性向上に対する期待から、オフィス空室率の低下及び賃料の上昇が見込まれるため、将来の地価動向は当分の間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(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 当地区では、平成26年以降、景気回復等に伴ってオフィスの移転や増床等のニーズが増加し、空室率の低下傾向が顕著となり、賃料の上昇傾向が続いている。依然として投資用不動産の取引市場は需要超過の状況にあり、取引利回りの低下、取引価格の上昇傾向が続いている。オフィスをはじめ、店舗、ホテル、マンション等の地区内への進出が続いており、当期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 当地区内に残る未利用地及び暫定利用地は、今後も順次売却される予定であるが、新高島駅周辺の未利用地は既に事業者が決定して建設計画が進捗中であるほか、他の現在計画中のオフィスビル等はいずれも平成32年前後にオープン予定である。このように、更に繁華性、収益性が向上することによって、投資用不動産は需要超過の状況が継続し、取引利回りが低下することが見込まれるため、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。									
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR根岸線の桜木町駅からの徒歩圏。高層店舗兼事務所が建ち並ぶ横浜みなとみらい21地区内の業務高度商業地区。			



主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 将来地価動向	当地区は日本でも有数の知名度の高い商業地域であり、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、近年の来街者の増加等により依然として優れた集客力を維持しており、1階店舗のテナント需要は強い。当期においては、メインストリートの元町・中華街駅付近に立地し、空室が長期化していた店舗のテナントが決定した。元町の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、近年はメインストリート背後の地域での取引が散見されている。横浜市中心部の主要な商業地域における投資需要は堅調で、地価の上昇傾向が継続しており、当地区においても投資適格性を有する物件が市場に供給された場合には需要が競合し、従来よりも高い水準で取引されることが見込まれる状況が継続していることから、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。 当地区は商業地としての知名度の高さから、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、潜在的な投資需要が認められる地区である。みなとみらい線が乗り入れていた東急東横線が東京メトロ副都心線との相互直通運転を開始してから、元町・中華街駅の乗降客数、横浜中華街の来街者は堅調に推移しているほか、みなとみらい地区への商業施設立地の波及効果、市内主要商業地における投資用不動産の堅調な取引等から、当地区の取引利回りは低位な水準で安定的に推移している。今後も投資用不動産への需要は強いものの、供給が極端に少ない状況が継続すると見込まれるため、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。
					前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									



主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	都筑区	住宅	センター南	0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	地価動向 将来地価動向	当期もマンション素地の新規供給は見られなかったが、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、子育て世代を中心に新築及び中古マンションの需要は堅調である。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。 横浜、川崎エリアにおいては、今後、新築マンションが供給過剰となり、需給バランスが悪化することも懸念されるため、マンション開発素地は厳しい選別が行われるエリアが生じる可能性もある。しかし、当地区を含むセンター南駅やセンター北駅の周辺には大規模商業施設が集積し、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。
					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(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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、オフィス賃料は好立地のビルを中心にやや上昇傾向にあるが、立地条件や建物品等によっては、横ばいのビルも見られる。店舗については、JR川崎駅地下街の大規模なりニューアルや、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開業等により、川崎駅周辺の商況は改善しているが、東口駅前に所在する大型商業施設の来年1月の閉店が公表される等、やや不安要素も出ており、店舗賃料は引き続き横ばいで推移している。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、取引件数は少なく横ばい傾向である。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、川崎駅周辺の発展性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。	
						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、就業人口や背後商圏人口が増加傾向にあり、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強い不動産需要は今後も続く可能性が高い。川崎駅前の大型店舗の閉店予定があるものの、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										



主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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不動産投資需要は強く、取引利回りは低下傾向にある。また、オフィスの新規供給はないものの、既存ビルのオフィス賃料は横ばいながら需要は堅調である。大型商業施設内や周辺の商店街ではテナントの退店も見られるが、後継のテナントが出店しており、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。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									将来地価動向 当地区では、武蔵小杉駅北口でタワーマンションや大規模病院の建替え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いる。武蔵小杉駅周辺では待機児童問題も顕在化しており、マンション販売への影響も懸念される中、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										



主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	地価動向 当期もマンション素地の新規供給は見られなかったが、当地区は都心への接近性に優れ、駅前に大規模商業施設が立地するため生活利便性も優れる地域であり、新築及び中古マンション需要は引き続き堅調である。マンション素地に対するデベロッパーの取得意欲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。 小田急線沿線における優良立地のマンション素地の供給は稀少であり、エンドユーザーのマンション需要は依然として強いことから、仮にマンション素地が供給された場合には、デベロッパーによる激しい競合が見込まれる。当地区を含む新百合ヶ丘駅周辺は、同沿線でも選好性が高いエリアであり、今後も堅調な不動産需要が見込まれるため、地価の将来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									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(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 当地区の店舗需要は飲食等が中心で、物販店舗はネット通販の普及や郊外型店舗の増加等により、引き続き厳しい状況が続いており、閉店や家賃の低い郊外へ移転する動きも見られる。一方飲食関連の需要は堅調で、物販店が飲食店に模様替えされるケースも増えており、店舗の賃料水準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、賃貸市場で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。最近では、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ビジネスホテルの建設や老舗菓子店の新店舗の建設等、新たな投資も見られるようになってきたが、全体として不動産市場が活発化するには至っておらず、当地区の地価動向は横ばい傾向にある。 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。駅周辺では新たなビジネスホテルの建設計画や店舗施設を備えたマンションへの建替え、老舗菓子店の進出、大学学部の新設等の計画もあるが、物販店舗やオフィス市場の低迷等により、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昨年9月中旬に移転して空室となったが、後継テナントの開店は今秋となる見込みで、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上記のような計画やマンション・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(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	地価動向 県内景気は、全体としては緩やかな回復基調が続いている。公共投資は持ち直しを続け、輸出額は緩やかに増加している。生産業は回復傾向に転じ、企業収益は高水準での推移となった。設備投資も緩やかな増加基調にあるが、住宅投資は、前年の大幅増加の後、減少に転じている。しかし、個人消費は、弱めの動きが残っているが、雇用・所得環境を見ると、労働需給は一段と引き締まっており、雇用者所得は緩やかに増加している。また、繁華性に優れ高額物件の取引が見られる万代地区はすでに上昇に転じており、新潟駅北口正面の東大通にあっても需要が底堅く、下落から下げ止まりへと変わりつつある。新潟駅の高架化事業が進捗していること等の期待感から新潟駅周辺の需要が強まりつつあり、当地区の取引価格は緩やかな上昇傾向に転じたことから、当期の地価動向もやや上昇に転じた。	
						 0% 横ばい (前期)	将来地価動向 古町地区の再開発事業の具体的な進捗、家電量販店の新潟駅北側の万代口進出、万代口前の店舗事務所ビルの建替えに伴う解体工事開始等市内中心部での動きのほか、新潟駅の高架化事業(平成30年に一部開業、平成33年には全面開業)等が控えており、駅周辺を含めた市内中心商業部の将来的な経済等の見通しが改善されつつあり、徐々に上昇傾向を示す取引も見られるようになっている。このような経済情勢等を背景に、今後とも当地区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新潟駅南口周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。			



主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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2年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は依然強く、1階部分はほぼ満室状態にあるため店舗賃料はやや上昇している。土地の取得者はこれまではコインパーキングや飲食店利用を目的とした地元投資家を中心であり、県外需要者はマンションデベロッパーに限られていたが、県外投資家による取得が増えており需要者の増加傾向が見られる。一方で地価の上昇期待から売り手側は売却を手控える傾向にある。このため当期も需要が供給を上回り売り手側優位の状態にあることから、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。		
					 0～3% 上昇 (前期)	将来地価動向 富山市中心部への県外企業の進出が少なくオフィスの新規需要が弱いため、オフィス賃料は今後もやや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、またビジネスホテルの稼働率は北陸新幹線の開業前より上昇しているためホテル用地に対する関心も高い。当地区ではホテル・店舗・マンション等の再開発ビルが平成30年に完成予定、また隣接地区でも平成31年完成を目指してホテルが着工したこと、さらに富山駅の南北で分断されている路面電車が平成32年頃に同駅で繋がることにより駅周辺の利便性がさらに向上すると見込まれること等から、当地区を含む周辺一帯は今後も発展が予想される。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(H29.4.1～H29.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	△	—	—	当地区では、オフィスビルの安定した賃貸需要が見られ、高品等の優良物件のみならず準優良物件のビルについてもほぼ満室状況が続いているが、募集賃料の上昇幅はやや縮小し安定化の兆しが見られる。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、先般、JR西日本が北陸新幹線の平成28年度の駅別乗車人数を発表し、金沢駅は富山駅の3倍近い水準にある模様で、このような観光客数の規模の大きさによって金沢市内ではホテルの開発が数多く見受けられ、ホテル開発用地の取得需要も強い状況が続いたが、沈静化の動きも見られる。したがって、当期の地価動向は依然として上昇傾向にあるものの上昇幅は縮小し、やや上昇傾向で推移した。	
						 前期 3～6% 上昇									当地区は金沢市内において高品等のビルが最も集積するエリアであり、オフィス賃貸市場は安定的に推移している。近時では観光需要の強まりを受けてホテルへの投資意欲が強く、ラグジュアリーホテルの新規開発や建替え計画が発表されるなど、首都圏資本・地元資本を問わず、当地区の投資用不動産に対する需要は強まっている。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想されるとともに、当地区の将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向が続くと予想される。一方で、開発が進む金沢市内のホテル室数は2年後に1,800室程度の増加が見込まれ、ホテル間の競争激化が予測されるため、今後の需給動向を注視する必要がある。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR金沢駅周辺。金沢駅東側を中心にホテル、事務所等が建ち並ぶ商業地区。				

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.4.1～H29.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	△	□	□	□	静岡駅北口周辺の商業施設は、広域的な商圈からの集客が確保されているなど静岡県内の中心商業拠点としての地位に変化はなく、売上げは安定しており、店舗の稼働状況、賃料ともに安定している。オフィス需要は概ね好調で、満室のオフィスビルも複数見られ、既存テナントに対する賃料の値上がりや、新規募集賃料を値上げする例も見られる。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中で、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当期も衰えていない。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									静岡駅北口周辺の商業施設の需要は安定しており、オフィスについても賃料水準の上昇や空室率の低下など市場は引き続き改善している。また、首都圏の機関投資家、地元不動産会社、地元投資家等の物件取得意欲は依然として強く、複数の再開発事業の具体的な動きも見られることから取引利回りの低下傾向が続く、当地区の将来の地価動向はやや上昇傾向が続くものと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR静岡駅周辺。中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。				





主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅駅前	 3～6% 上昇  前期 3～6% 上昇	△	▽	□	□	△	△	—	—	地価動向 平成29年4月に大規模複合ビル1棟が全面開業し、建設が相次いだ大規模複合ビル3棟が全て開業した。商業施設を含む大型複合ビルの開業によって来客数は増加し、百貨店売上高が増加する等によって当地区の収益性は向上している。また、堅調な地域経済動向や拠点性の強まりから、当地区のオフィス需要は堅調さを維持しており、オフィス市況は良好である。このような中で当地区における土地需要は継続して旺盛な状況にあり、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。	
						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 大規模複合ビルの建設が相次いだことにより、オフィスや商業の集積性が高まり、当地区の集客力や拠点性がより高まっている。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や、リニア中央新幹線の整備など、今後の発展も見込まれることから、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									



主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 3～6% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 名駅駅前地区においては建設が相次いだ大規模複合ビル3棟が全て開業した。このように開発が進む桜通口周辺と当地区では、敷地規模、高度利用の程度等の土地利用状況、取引総額に違いがあり、需要者層や取引件数等には差があるものの、上記複合ビルの開業効果とリニア中央新幹線への期待によって、当地区を含む名古屋駅周辺の都市機能の集中傾向は強まっており、当地区の将来的な発展の可能性と名駅駅前地区と比較して相対的に地価水準が低いことも影響し、当地区における強い土地需要は継続している。以上の市況を反映し、取引価格は上昇傾向、取引利回りは低下傾向にあるため、当地区の地価動向は上昇で推移した。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									将来地価動向 当地区では、リニア中央新幹線の整備進捗などを見据え不動産取得に対する動きが強い状態が続いている。名駅駅前地区では私鉄駅ビルの建替えも計画されるなど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と名古屋市による当該整備事業と連携したまちづくりによって、名古屋駅太閤口のポテンシャルの向上が見込まれ、当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									



主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	中区	商業	栄南	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	▽	□	—	—	地価動向 当地区は従来から名古屋市を代表する繁華街である。近年では名古屋駅周辺の再開発によって競争が激化しているものの、路面店を中心に安定した店舗需要が持続している。当地区の大津通沿いではハイエンドブランドを中心とする専門店の出店需要が根強かったが、最近はこの需要に加えディスカウントストア、ドラッグストア、若年層向けの飲食などの新規出店が目立つようになってきており、客層の多様化と回遊性の高まりとともに顧客吸引力の増大が期待される。なお、賃貸オフィスの空室率は低下傾向を継続しながらも、築古のビルがやや目立っており平均賃料は緩やかに下落傾向を示している。しかし、このような状況においても、取引利回りの低下によって地価動向は引き続き前期からやや上昇している。	
					(前期)  0～3% 上昇										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。将来的に百貨店事業から撤退し、テナントビルへの業態転換を図る方針を公表した栄駅前の老舗百貨店も出てきている。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大津通沿いは出店需要が根強く、今後も名古屋市の中心商業地としての機能は維持される見通しである。このような状況にあって、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向が続くものと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						名古屋市営地下鉄名城線の矢場町駅(栄駅の南側近接)周辺。栄地区の南寄り、大津通りを中心に高層の百貨店・商業ビル・事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。				



主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	中区	商業	伏見	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 オフィスビル等の収益物件に対する需要は旺盛な状態が続いている。オフィス市況は引き続き堅調さを維持しており、賃料はほぼ横ばいの状況であるものの、空室率の低下傾向が続いている。収益物件に対する堅調な需要は継続し、良好な資金調達環境が続いていることから取引利回りの低下傾向も続いている。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で推移した。	
					(前期)  0～3% 上昇										将来地価動向 良好な資金調達環境を背景に投資家の収益物件に対する取得意欲は力強い状況が続き、取引利回りはやや低下する傾向が続いている。また、オフィス市況は堅調で、今後も空室率は低位な状態が続くと考えられる。取引利回りは低位な状態が続いているものの、物件の供給が限られている中で収益物件に対する需要は継続していることから取引価格の上昇傾向が続き、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(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント		
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	東区	住宅	大曽根	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	△	□	地価動向 当地区内にある大曽根駅は鉄道3路線が乗り入れており名古屋駅及び栄駅への交通の便が良く、生活利便施設も充実しているため、都心へのアクセス性を重視する単身層やDINKS層のみならず、ファミリー層等の中間所得者層からのマンション需要が見込める地区である。したがって、マンション素地が供給されればマンションデベロッパー間での取得競争が予想される。よって、マンション素地に対する取得需要が当期も続いており、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。	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おり、マンション分譲価格は緩やかな上昇基調にある。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。		
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										JR中央線の大曽根駅(名古屋駅までJRで約11分)からの徒歩圏。中高層の共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。	



主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント		
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	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 当地区は店舗付オフィスビル等の集積度が高いエリアに位置し、法人投資家等を中心に当期も旺盛な取得需要が継続している。また、利便性の高いエリアでもあることから、幹線道路の背後地にはマンションデベロッパー等からのマンション適地に対する取得需要も引き続き堅調である。ホテルの建設を想定した需要も引き続き認められるが、最近では落ち着きを見せ初めており、以前のような高値での取得は見られなくなってきている。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。	将来地価動向 当地区における賃貸オフィスは、大型で利便性に優るAクラスビルについては当期も安定した稼働を維持しており、賃料も横ばいでの推移となっている。また、名古屋市中心部におけるマンションの販売状況は良好であり、当地区についても同様である。今後も積極的にマンション適地取得に動くデベロッパーにより高い需要が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。		
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										名古屋市中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(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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、当地区は名古屋市内でも名声の高いエリアであるため、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 名古屋市内でも都心へのアクセス性に優れ、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販売状況は好調で、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た。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、売れ行きに格差が大きく、立地条件の優劣によって売れ行きに差が生じており、立地条件が劣るマンションの需要は相対的に弱くなっている。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状況に変化はないため、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(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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、幹線道路沿道等の生活利便施設も充実し、住環境も良好であるため、当地区内のマンションは利便性を重視するDINKS層のみならず、ファミリー層等の多様な需要も見込める。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、当地区では多様な需要層を前提に柔軟で安定したマンション分譲事業が見込めるため、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緩やかに上昇し、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交通利便性や生活利便施設の充実等の優位性によって多様な需要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(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市長久手市	熱田区	商業	金山	 0～3% 上昇   前期 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は賃貸オフィスの適地エリアに限られることから需給が均衡し、オフィス賃料、稼働率はともに概ね横ばいでの推移となっている。当期において目立った取引は見られなかったが、前期末には個人が金山駅から徒歩10分程度の物件を購入するなどしており、堅調な需要が継続している。また、金山駅は複数の路線が乗り入れる総合駅で、交通利便性の高さから賃貸オフィス需要だけでなく、通勤者や観光客に向けた飲食店舗の出店需要も継続して高い状態となっている。以上から、当地区の投資需要は強く取引利回りは低下傾向を示しており、地価動向は引き続きやや上昇している。
													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(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
岐阜県	岐阜市長久手市	熱田区	商業	岐阜駅北口	 0～3% 上昇   前期 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向	岐阜市の不動産市況は徐々に好転しており東海財務局が平成29年4月公表した岐阜県内経済情勢では、個人消費、生産活動は、一部に弱さが見られるものの、緩やかな持ち直しの動きが続き、雇用情勢は確実に改善していると分析している。岐阜県内の土地取引件数の緩やかな増加傾向も続いている模様で、特に優良物件については需要増による需要の競合も認められる。また、JR岐阜駅北口周辺は、土地区画整理事業等によって高規格の駅前広場、ペDESTリアンデッキ等が整備され、複数の市街地再開発事業によって拠点機能が強化されており、JR岐阜駅の公共交通機能を背景にオフィス、店舗等の需要が当該駅北口周辺に集中する傾向が強まっており、4月には金華橋通り沿いで客室数126室のビジネスホテルが新規開業した。当地区は、上記のJR岐阜駅北口と名鉄岐阜駅に近接し、主要な商業エリアにも含まれる等によって底堅い需要が期待できる稀少なエリアとして認識されており、開発機運の高まりによって開発素地等の需要も強まっている。こうした市況を背景に、取引価格の緩やかな上昇傾向が続いており、当期の地価動向はやや上昇で推移している。
													将来地価動向	県内経済の持ち直し傾向を背景に、当地区等の優良物件については需要の増加が見られ、需要者の動きが活発になっている。また、住宅についてはJR岐阜駅徒歩圏エリアを中心にマンション建築、戸建住宅開発が増加しており当地区周辺での不動産取引が活性化している。当地区を含む商業地では市街地再開発事業等が順調に進捗し発展の機運が高まっていることから当面は需要の増加が続き、当地区の将来の地価動向はやや上昇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(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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ず、また、新築マンションの新たな供給も見られないが、南草津駅で平成30年2月頃竣工予定の新築マンションが当期に完売した。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、当期も引き続きマンション需要は強い。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、新築マンションの供給は限定的に行われると見込まれる。しかし、中古マンションの売れ行きが引き続き好調で、新築マンションについても上記のとおり売れ行きが好調である。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、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。
					前期 0～3% 上昇									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エリアの1つであり、南草津駅からの徒歩圏内を中心に、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、近年新築マンションのほとんどが竣工前に完売していること等から、エンド需要を背景に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。草津市の人口は増加傾向は続いており、また、マンション適地の土地の供給も限定的で、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る。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。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR東海道本線の南草津駅からの徒歩圏。中高層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。		



主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	当地区においては新規オフィスビルの供給は見られず、既存オフィスの流通量も非常に少なく、相当経年を経た既存オフィスが多いにも関わらずオフィス空室率は極めて低水準となっており、空室が生じても直ちにテナントが決まる傾向にある。ビルオーナーも前期同様強気の姿勢で、オフィス賃料は上昇傾向にある。店舗は物販・飲食とも概ね堅調で、店舗賃料は安定的である。このような市況を背景に、当期の地価動向は前期同様やや上昇で推移した。
					前期 0～3% 上昇									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と見込まれる。一方、店舗については、観光客数は当面好調を維持し、店舗売上げも物販・飲食とも概ね堅調を維持すると見られ、店舗賃料はほぼ横ばいの安定化傾向と見込まれる。また、京都駅南口駅前広場が整備され、京都駅西部エリアの開発事業が進捗中であり、今後益々開発機運が高まると期待されることから、当地区の将来の地価動向は、引き続きやや上昇が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR京都駅周辺。京都駅烏丸口(北側)周辺を中心に、高層の事務所、ホテル等が建ち並ぶ商業地区。		




主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	□	□	□	—	—	□	□	当地区は、JR二条駅、地下鉄東西線二条駅に近接し、中心部等へのアクセスが良好で、周辺部に商店街等の便利施設も存し、住宅地としての利便性に優れている。当地区の需要者は、地縁のある中間取得者層を中心として、昨今の京都市中心部の不動産価格の上昇傾向により、堀川通以東の市内中心部の需要も流入している。マンション賃料及び空室率は、当地区の需要層である中間取得者の所得水準に大きな変化はなく、概ね横ばいで推移しているものの、中古マンションの価格は市内中心部のマンション需給逼迫により強含みで推移している。なお、京都市内では観光客の増加によりホテルの開発需要が強く、当該需要が市内中心部等への交通利便性に優れる当地区の需要を強める要因となっており、当期も取引価格が緩やかに上昇したことから、当期の地価動向はやや上昇傾向で推移した。	
						 前期 0～3% 上昇									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR山陰本線の二条駅(京都駅まで約7分)からの徒歩圏。低層の店舗、高層の共同住宅が混在する住宅地区。				




主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	△	□	—	—	外国人観光客は一段と増加しており、ホテルの客室稼働率は高水準を続けているため、ホテル関連業者によるホテル用地取得意欲は依然として強い。規模の小さな土地であっても民泊の利用を目的に高値で取引されることがあり、市場は売主強気の状態が続いている。オフィスは空室の消化が進み、満室状態の物件も増え賃料は上昇傾向にある。店舗は観光客数の増加で収益力を維持し賃料は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、当地区の地価動向は当期もやや上昇傾向で推移した。	
						 前期 0～3% 上昇									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						阪急京都線の河原町駅周辺。四条河原町交差点を中心に、専門小売店やデパートが建ち並ぶ高度商業地区。				

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.4.1～H29.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	訪日観光客が一段と増加しており、観光需要を見込んだホテル用地の取得は活発な状態が続いている。そのため、市場は売り主強気の状態ホテル用地は高値で取引されている。オフィスは新規供給が少なく、オフィス不足が深刻化している。まとまった面積の確保が難しく、空室予定の物件があると早い段階から次期テナントが決定するなど、多くのビルで満室状態となっており、賃料を引き上げるオーナーも増えてきている。このような状態を背景に、当地区の地価動向はやや上昇傾向で推移している。	
						 前期 0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	将来地価動向	オフィスの新規供給は少なく、需給逼迫が続くことから、空室率低下及び賃料水準の上昇が続くと予想される。観光客は引き続き増加傾向で推移しており、宿泊施設が不足していることから、ホテル関連業者のホテル用地取得意欲は強い状態が続くと見込まれる。このような背景から、当地区の将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								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(H29.4.1～H29.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	幹線道路背後の高級住宅地を中心に需要は安定しており、全般的に物件供給は少ない状況が続いている。売り希望価格は横ばいで、取引価格については変化が見られず安定しており、概ね横ばいで推移している。幹線沿いの物件については一定の需要は認められるものの、それほど強くなく、背後の高級住宅地以上に物件供給は少なく取引も少ない。マンション等の投資物件については取引は少なく取引利回りの把握は難しいが、当地区の取引価格は横ばいで推移しており、賃料も横ばいで推移していることから、取引利回りも横ばいで推移しており地価動向は概ね横ばいで推移している。	
						 前期 0% 横ばい	□	□	□	□	—	□	□	□	将来地価動向	幹線道路背後の高級住宅地については、富裕層を中心として一定の需要は認められるが、幹線道路沿いの物件については住宅地に比べると需要は相対的に弱い。目立った取引はないが、周辺地域の取引価格は概ね横ばいで推移している。店舗の賃料についても、変動は少ない。取引利回り、マンション分譲価格についても概ね横ばいで推移している。価格形成要因に変動を及ぼす要因は今のところ見られないことから、将来の地価動向は今後も概ね横ばいが続くと予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								京都市営地下鉄烏丸線の北山駅(京都駅まで地下鉄で約16分)からの徒歩圏。中層の店舗、店舗兼共同住宅が混在する住宅地区。		





主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	西京区	住宅	桂	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は特急停車駅である阪急電鉄京都線桂駅の徒歩圏に位置し、交通利便性に恵まれ、周辺には生活利便施設や学校等も存し、良好な居住環境を有している。当地区の需要の中心は自己使用を目的とするものであり、収益物件の需要も認められるものの供給は限定的であり、マンション賃料及び空室率は概ね横ばいで推移している。また、昨今の京都市中心部のマンション需給逼迫により、当地区で不動産購入を検討する住宅需要者によって住宅需要は堅調に推移している。以上から、マンションデベロッパーによるマンション素地等の取得需要は強く、取引価格は緩やかに上昇しているため、当地区の地価動向はやや上昇傾向で推移した。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						阪急京都線の桂駅(河原町駅まで約8分)からの徒歩圏。中層の店舗、店舗兼共同住宅が混在する住宅地区。						将来地価動向	洛西口駅及び桂川駅界隈の開発により利便性は大きく向上し、これが当地区の住宅需要の下支えとなった。今後は周辺部である阪急電鉄京都線東向日駅西側の旧イオン向日町跡地の開発や同線洛西口駅付近の鉄道高架下利活用の検討が予定されており、当地区を含む周辺エリアの更なる利便性の向上が期待される。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当面継続し、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(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向	大阪市中心部では空室率の低下傾向が続いている。特に、立地及びグレードの高いオフィスビルにおいてその傾向が顕著で、大阪市北区内で本年3月に竣工した大型ビルの稼働率も、記事によると予定を含めて9割を超えているとのことである。JR大阪駅等を中心に、複数の駅からの徒歩圏内に立地する大阪オフィスゾーンの中でも、当地区は需要が強いエリアで、当地区における既存ビルの稼働率は安定的に推移しており、オフィス賃料は上昇基調にある。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投資需要は依然として強く、地価動向はやや上昇傾向で推移している。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR大阪駅、大阪市営地下鉄四つ橋線の西梅田駅の西側周辺。高層、超高層の事務所が建ち並び、周辺では再開発も盛んに行われている高度商業地区。						将来地価動向	大阪市中心部では、立地条件の改善やビルグレードの向上、事業拡大を見据えた増床などの移転需要が見られる中、大型ビル等を中心に空室率は相当に低い水準で推移している。今後数年間の新規供給も限定的であることから、大型ビル等を中心に、今後とも賃貸オフィス市場は安定的に推移することが期待され、当地区においても同様である。こうした中、グレードの高い大型ビルの集積する当地区への投資需要は今後も期待されることから、将来の地価動向はやや上昇傾向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(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント		
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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、梅田地区及び周辺地区の中でも、若年層を主な対象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。当期においても地区内に大学のキャンパスが開設され、隣接地区等においても昨年9月に大学のキャンパスが開設される等、若年層を主たるターゲットとした街作りの成熟度合いが増している。また、阪急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だ。以上から、旺盛な需要が当期も続いていることから、多様な投資適格物件が存在する当地区の地価動向はやや上昇傾向で推移している。			
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									将来地価動向 当地区及び周辺地区では、近年、大型の複合ビル開発、土地区画整理事業による公共施設等の整備、大学キャンパスの開設等、新規の開発が相次いだ。また、地区内では現在も大手電鉄会社による商業ビル開発が進められる等、商業地としての一層の発展が期待されている。J-REITを中心に、私募ファンド、大手不動産会社等の投資意欲は依然として堅調で、こうした状況は当面続くことが見込まれるため、今後も将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。		
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								阪急梅田駅北東側一帯。高層の店舗、事務所ビルが建ち並び、再開発ビル等も建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(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント		
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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には多数の優良企業が立地することから、大阪市都心部の主要なオフィスエリアに位置づけられている。高スペックのオフィスは現在稼働率が高くなっており賃料は上昇傾向となっており、良好な資金調達環境を背景としたファンド等による投資意欲は引き続き堅調である。また、マンション素地の需要や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健在であること等から、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市況が強い。投資適格物件の供給不足もあって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。			
						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 当地区とともに近接する淀屋橋駅周辺に優良企業が主に立地していることから、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、マンション素地、ホテル用地の需要は引き続き見込むことができる。不動産投資事業を前提とすると、取引利回りは低下が続き、大手ゼネコンの建築コストは依然として高止まりの状況にあるものの、高スペックのオフィスで賃料上昇傾向が見られることや開発適地の供給不足等から、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。		
						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(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 	△	▽	□	□	△	□	—	—	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ており、当地区内の高スペックのオフィスは、現在稼働率が高くなっている。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。また、良好な資金調達環境を背景に、マンション用地やホテル用地の需要も健在で、売買時にはデベロッパー等の需要が競合する可能性が高く、投資適格物件の供給が不足していることもあって取引価格は上昇しており、当期も地価動向はやや上昇傾向にある。	
					(前期) 0～3% 上昇 										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十分な賃貸借需要が見込め、先行き懸念が囁かれているものの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健在である。取引利回りの低下が続いてきたものの、オフィスの安定的な需要の他にホテルやマンションの用地取得需要も見込まれ、大手ゼネコンでは高止まりの状況にある建築費もホテル客室単価やタワーマンションの分譲価格に転嫁しやすいことから、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(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 	△	▽	□	□	□	△	—	—	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、高い集客力を背景にテナント需要は旺盛で店舗賃料は上昇傾向である。心斎橋の交差点付近で、投資家が事務所ビル4棟を取得する契約を結んだ。稀少立地であり、将来の一体開発を見込んだ取引と考えられる。物件供給が限定的であるため、優良物件には需要が集中する傾向にあり取引価格は上昇傾向で、当地区の地価動向は引き続き上昇傾向にある。	
					(前期) 3～6% 上昇 										将来地価動向 安定的な商業収益が見込まれることから、商業ビルについては強い需要が続き、今後も旺盛な投資需要が期待される。また、オフィスビルについても投資目的他、開発目的又は自己使用目的の需要が見込まれるため、今後も広い需要層を引きつけることが期待される。外国人観光客の消費行動の変化・不動産市場の過熱感等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(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	なんば	 3～6% 上昇  (前期)  3～6% 上昇	△	▽	□	□	□	△	—	—	地価動向 当地区は大阪を代表する商業地の一つである。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。宿泊施設の逼迫状況については、民泊・新規供給等の影響もあり和らいたが、宿泊施設の稼働率は依然として高水準にある。市場に過熱感を感じる投資家も存在するが、良好な資金調達環境を背景に取得競争は継続している。取引価格は上昇傾向で、当地区の地価動向は引き続き上昇傾向にある。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴	将来地価動向 当地区は大阪の主要ターミナルのなんば駅前に位置し、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。平成30年9月には、南海なんば駅に直結する地上31階建の複合ビルが竣工する予定である。周辺においては、旺盛な宿泊需要を受け、複数のホテル等の開発計画が多々見られる。外国人観光客の消費行動の変化等懸念される要因はあるものの、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当面続き、将来の地価動向も上昇傾向が続くと予想される。								
								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(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	OBP	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 当地区は大阪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、築年数は経ているものの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、空室率は低下し、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事業が進捗中であるほか、新規開発が発表されており、さらなる発展が期待される。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。	
						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 大阪中心部のオフィス供給は当地区の需給動向へ影響を与えるが、今年春に竣工し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の進捗等、当地区の魅力を高める活動も続いている。当地区はオフィスエリアとして成熟しているため大きな動きは少なかったが、前期の開発素地の取引に加え、当期は大手企業の移転の発表があり、今後はさらなるエリアの活性化が期待されることから、将来の地価動向はやや上昇傾向と予想される。								
								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価動向報告(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向  将来地価動向	当地区は新大阪駅に近接する業務高度商業地域である。最寄り駅が新幹線停車駅であることから、全国展開企業の支店や営業所等の需要があり、地区内の賃貸オフィス市場は賃料、稼働率ともに概ね安定した状況にある。また、ホテル及び単身者向けを中心とした賃貸マンションの需要もある等、その交通利便性を活かした多様な需要が認められ、当期は外資系ファンドによるオフィスのビルへのコンバージョンが発表されている。当地区は、大規模なオフィスビルが集積する新大阪駅周辺エリアの中でも特に人気のあるオフィスエリアで、J-REITをはじめ、私募ファンド、大手不動産会社等による投資物件に対する需要は安定的である。当期も周辺エリアで不動産会社による取引が確認されており、安定的な需要を背景に取引価格は緩やかに上昇していることから、地価動向もやや上昇傾向で推移した。  当地区は、新大阪周辺の中でも交通利便性が特に高く、良質なオフィス集積地として人気がある地区である。当地区及び周辺エリアでは当面大規模なオフィス床が供給される予定もないことから、オフィス賃貸市場は今後も概ね安定的に推移すると予想される。また、単身者向けを中心とした賃貸マンション需要についても、今後も底堅い需要が期待できると予想される。投資環境が依然として良好な中、J-REITを中心に、私募ファンド、大手不動産会社等の大阪市内中心部への積極的な投資姿勢が見受けられるため、当地区に対する投資需要は今後も期待されることから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					(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価動向報告(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	□	□	□	—	—	△	□	地価動向  将来地価動向	当地区は、大阪駅北側のうめきた地区の西側に位置し、当地区背後にはマンション等が集積し、分譲・賃貸ともマンション需要は依然根強く、デベロッパー等の開発素地需要も衰えを見せていない。南西方に位置するJR福島駅周辺の飲食店を中心とする商業地域にも近く、単身世帯のマンション人気を支えている一因となっている。空地が少なく、企業の移転・廃業等による土地供給が見られる程度で、取引価格は上昇傾向で推移している。賃貸マンションの供給は多いが交通利便性が良いため、マンション賃料は横ばいである。また、エンドユーザー向けの分譲マンションは、各種設備の付加等によって差別化が図られており、マンション分譲価格はやや上昇している。そのため、取引価格の上昇傾向等を反映し、地価動向はやや上昇で推移している。  当地区は、阪急・阪神梅田駅周辺の商業エリアへの交通利便性だけでなく、人気のある飲食店等が建ち並ぶJR福島駅にも近く、単身者・ファミリーとも居住希望者が多いため、マンション需要は旺盛な状態が続いている。また、賃貸マンションの稼働率も高いことからファンド等の取得意欲も強く、マンション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。
					(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(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	□	□	□	—	—	□	□	当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。当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高値取引が見られ、旺盛な需要を背景に取引価格は上昇傾向にある。また、新築マンションの分譲価格は高止まり感も見られる中でやや割高な分譲価格と思われるマンションが即日完売しており、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。築浅の中古マンションは、当期も価格は上昇傾向が続いているが、一部では売れ行きがやや鈍くなり始めている。収益物件としての単身者・ファミリー向け賃貸マンションに対する投資家等の取得需要は引き続き強い状況が続いているが、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であり、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								近鉄大阪線の大阪上本町駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビル、マンションが建ち並ぶ住宅地区。



主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区は、梅田、なんばに次ぐターミナル駅として機能する天王寺駅に隣接し、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んでおり、平成29年4月21日には大型ディスカウントストアとホテルを併設した複合施設が開業し、周辺の商業施設との相乗効果により集客力が向上している。当地区に存する百貨店の売上げは当期も好調であり、免税店の売上げも対前年で増加しており、外国人観光客の消費動向は前期と同様に堅調である。当地区において、路面店を中心とする店舗需要は根強く、当地区及び周辺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。	
						(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								当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、免税店の売上げも増加傾向にあることから、今後も外国人観光客も含め当地区における店舗への顧客の増加が予想される。そのため、商業施設等の充実による商圏の拡大と相まった店舗の収益性の向上により、今後も当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。
					近鉄南大阪線大阪阿部野橋駅周辺。JR天王寺駅の南側に位置し、超高層複合商業ビルのほか中高層の店舗ビル、事務所ビルが多く見られる商業地区。										



主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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立地するなど利便性が良好で、また、全国的に知名度も高く公共施設も充実しているため、特にファミリータイプのマンションの人气が高く、近畿圏のみならず圏外からの転入も多い。しかし、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。中古マンションの仲介業者の取得・転売等は減少したが、取引価格の上昇傾向は継続している。当期は前期と比較して転勤等の少ない時期であることから取引件数は前期と比較して減少となった。ただし、新築マンションが供給された場合には、マンション分譲価格は上昇傾向となるため、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。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									将来地価動向 当地区は新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。また当地区及び周辺には賃貸マンションがほとんどなく、70㎡程度の分譲マンションが賃貸借される場合には賃料は15万から17万円程度の賃料が見込まれる。賃料は前期と比較して幾分下落から横ばい傾向になった。賃貸マンションの収益性に着目した需要は少ないが、緑が豊かで、かつ利便性の高い住宅地区として分譲マンション自体の需要は堅調であり、マンション素地としての需要の強さは続くことが見込まれる。したがって、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									



主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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、空室率も前期に続いて幾分改善したため、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、取引件数は売り物件が限られることから、前期からさらに減少した。以上の状況を背景に、地価動向はやや上昇傾向で推移している。	
						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は限られる。また、大阪市中心部のホテル不足から外国人観光客が当地区及びその周辺のホテルを利用するケースが当期も続いており、江坂駅に近接する当地区のホテル用地に対する需要が見込まれる。ただし、地価上昇に伴いマンション分譲価格が上昇して、需要者が購入しにくくなったことから、当地区周辺のマンション用地の需要は増加していない。したがって、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くが、当地区周辺のマンション用地等の需要の増加が認められず、当地区の地価上昇幅はホテル用地との競合で決まると予想される。
						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(H29.4.1～H29.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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強く、売り主は依然として強気な姿勢を続けており、売出価格を数度にわたり引き上げる物件が見受けられる市況が続いている。また、JR三ノ宮駅周辺のビルについては、募集賃料を引き上げており、当地区全体としては若干の上昇傾向にある。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。  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。当地区の取引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は強い状態が続き、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込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(H29.4.1～H29.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	神戸市	灘区	住宅	六甲	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	地価動向 当地区は三宮、大阪等への交通利便性に優れ、住環境も良好であるため住み良い街として根強い人気があり、マンション等の住宅需要は堅調である。そのため、マンション開発素地の需要が旺盛であり、特に駅徒歩圏内の土地については需要は強いものの、供給がほとんどない状況である。また、賃貸マンション素地、高齢者向け施設用地等の需要もあり、競争が見られることから取引価格は緩やかな上昇傾向にある。以上から、当期の地価動向はやや上昇で推移したものの、取引価格水準が投資採算性の上限に近づきつつあると主たる市場参加者が認識していることから、地価の上昇幅は縮小傾向である。  将来地価動向 当地区は空地、駐車場、社宅等のマンション素地になる土地の供給が少ないため新築マンションの供給がほとんどなく、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ことから、マンションデベロッパーによる開発素地の購入意欲は強い状況が継続している。また、富裕層が多いことから投資用の賃貸マンション用地の需要が強く、高齢者向け施設用地等の需要も強い。売り手市場が続いているため将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想されるが、上昇幅は徐々に縮小すると見込まれる。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 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(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	西宮市		住宅	甲子園口	 0～3% 上昇 (前期)	△	□	□	□	—	—	□	□	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、西宮市民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く、新築・中古を問わず分譲マンションの価格は高水準にある。一方で、建築費が高止まりの状況となっている中、横ばい傾向となったマンション分譲価格は上限に近いと判断し、上昇した価格水準での用地取得に慎重なデベロッパーも多い。そのため取引価格は緩やかに上昇しているがその幅は縮小傾向にあり、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。
						 0～3% 上昇								将来地価動向	当地区は居住等の利便性が良好であることから、甲子園口駅北方エリアを中心に需要は根強い。一方、マンション分譲価格は上限に近い水準にあるとの判断等の理由からマンション素地の選別にあたってこれまでのように高騰した価格水準での用地取得には慎重な姿勢を示すデベロッパーも多く、こうした姿勢は当面続くと見込まれる。そのため将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想されるものの、取引価格は横ばい傾向に近づくと予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR東海道本線の甲子園口駅(大阪駅まで約14分)からの徒歩圏。マンションを中心に店舗等が混在する住宅地区。	



主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)	△	□	□	□	□	□	—	—	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、人口は増加傾向が続いている。また、西宮北口駅周辺は大型商業施設を中心に繁華性が高く、新たに竣工予定の駅前ビルには大学のキャンパスが移転予定である等、商業地としての集積度は高まっている。学習塾・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。取引価格の高値感から取引に慎重になる需要者もいるものの、駅周辺の土地の供給は限定的でありその需要は強く、取引価格は緩やかに上昇傾向にあり、地価動向はやや上昇している。
						 0～3% 上昇								将来地価動向	大型商業施設、教育施設や文化施設等が充実し、背後住宅地の需要は根強く取引も活発であるため、今後も背後人口の増加傾向が続くと予想される。当地区では新たに駅前ビルが建築中であるが、新規供給に対するテナントの需要は堅調であり、店舗、オフィスの賃料水準や稼働率は今後も安定的に推移すると予想される。駅周辺の利便性に優れた土地の供給は限定的であり、その需要は堅調で取引価格の緩やかな上昇傾向が続くと見込まれるものの現在の土地価格の高値感から取引に慎重になる需要者も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ものの上昇幅は縮小すると予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								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(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 当地区は大きな戸建住宅や高級マンションが建ち並ぶ高級住宅街が形成されているため、関西を代表する高級住宅地として広く認知されている。当地区ではまとまった土地の供給がほとんど見られないため、新規の分譲マンションの供給は確認できないが、当地区の周辺では高級分譲マンションの供給が行われており、エンドユーザーによる高級マンションの取得需要は根強い。当地区のマンション開発素地が供給された場合、多数のデベロッパーによる取得競争が見込まれることから、当期の取引価格は緩やかに上昇し、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富裕層が中心で、経済情勢の変動に左右される可能性もあるが流通する物件の少なさに加え、山手からの住み替え需要がある等需要に十分な厚みが見られ、当該需要が大きく減退することは考え難い。また、JR芦屋駅南地区において第2種市街地再開発事業の都市計画が決定する等、事業が具現化しつつある。当該再開発事業により当地区の更なる利便性の向上等が期待され、住宅地需要は強まると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。									
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR東海道本線の芦屋駅からの徒歩圏。周辺は優良な戸建住宅の多い、中層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。			



主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 当期は当地区内のマンション素地等の取引は確認できなかったが、当地区隣接エリアにおいて、第5期として販売中の分譲マンションは、やや分譲価格が上昇しているが引き続き売れ行きは順調である。また、当地区周辺で大手不動産会社が開発する戸建住宅地も販売実績は比較的順調であり、こうした状況を反映して、立地条件が優る開発適地に対する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 景気の回復傾向を反映して、デベロッパーの開発適地に対する需要は根強く、特に駅に近く比較的規模の大きい土地については取得意欲が強い。当地区は生活施設が充実し、通勤等の利便性も優れることから大手デベロッパーによるマンション分譲は良好であり、分譲マンションへの需要は堅調である。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。									
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						近鉄けいはんな線の学研奈良登美ヶ丘駅からの徒歩圏。大規模商業施設も徒歩圏に所在し、高層共同住宅を中心に店舗等が混在する住宅地区。			



主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	△	□	—	—	地価動向 当期は高額な取引は把握できなかったが、資金の調達環境は良好な状態が続いており、当地区の投資環境の安定感から、旺盛な需要が続いている。当期もオフィスの新規供給はなく、まとまった規模のテナントの退去もなく、前期同様に空室がほとんど無い状況であり、空室率の低下が続いている。既存テナントの増額改定や新規賃料の引き上げが依然として進み、オフィス賃料はやや上昇傾向である。また、地区内の都市型大規模店舗の集客力は総じて好調であるが、個別店舗間では差異があり、店舗の入替え等の販売向上策が進められている。大規模店舗周辺では店舗面積の過剰感から店舗賃料は横ばいが続いているが、商業施設の集積性が高く、売り上げが安定的で高収益が期待できる安心感によって出店意欲は強い状態が続いている。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。	
						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(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 市内全体で新築賃貸マンションの供給が進んでいるため、当地区を含め新規賃料は横ばいで推移している。市場に供給される投資用賃貸マンション等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、収益物件の取引価格は上昇傾向で推移している。一方、マンションの分譲価格は高水準となっており、全体的に販売は好調といえるが昨年末に新規供給が集中した影響もあり、完成在庫がエリア全体で470戸程度と近年ない水準となり今後の動向に注視を要する。当期は、当地区及び周辺地区で賃貸マンションやマンション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。	
						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(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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。本通り周辺の店舗賃料は概ね横ばいであるが、出店需要が強いため、相場を上回る賃料で成約する事例も見られている。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。市内全域で収益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(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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、一部に残る未整備街区では当期も事業の進捗は見られなかった。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、市街地再開発準備組合が再開発を計画し、平成29年度中頃から都市計画手続きが開始され、半年後の平成29年度末の都市計画決定が予定されている。このような状況の中、丸亀町商店街については、再開発ビルの3階で新たに空き店舗が発生するなど2階以上で空き店舗が見られるが、1階店舗については出店意欲は強く根強い需要があつて賃料は安定している。良好な投資環境による投資需要を受けて取引価格の緩やかな上昇が続いたことから、当地区の地価動向もやや上昇傾向が続いている。	
						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予讃線高松駅からの徒歩圏。専門店、百貨店、店舗兼事務所ビル等が建ち並び、再開発区域に隣接する中心的商業地区。				



主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 平成25年6月に就航した松山空港から成田空港を結ぶ格安航空会社の累計搭乗者数が100万人を達成するなど、松山空港は中四国最多の年間利用客数300万人に近づき、また、鉄道関連会社を中心に大型観光企画の四国デスティネーションキャンペーンが4月から6月に行われ、人気の観光列車も運行3周年で累計乗客数が6万人に達した。昨年の愛媛県の観光客数は2,745万人余りと5年連続で過去最高を更新しており、観光客の増加が続いている。その受け皿としての役割も担う当地区においてはホテルの建設ラッシュが続いており、それに伴って当地区周辺では飲食店舗のテナント需要が依然強く、新規ビルの店舗賃料は強気の設定となっているが、既存店舗の継続賃料の上昇までには至っていない。ホテル用地や都心型分譲マンション素地など、大画地への投資意欲は強いものの、売り惜しみ等から売り手市場となっており、取引価格は緩やかな上昇が続いており、当期の地価動向はやや上昇傾向にある。	
						 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								将来地価動向 道後温泉本館のブランド力は国内外を問わず強い観光需要を創出している。来秋以降に耐震改修工事に入るが、別館が9月下旬にオープン予定で、えひめ国体も開催されることなど、観光産業は好調が続くと見込まれる。そのため、当地区等のホテルや飲食店舗を中心とする収益力の向上が期待できることから収益物件への投資意欲も強く、地元だけでなく大都市圏からの引き合いも増えている。周辺で次々と開発されている都心型分譲マンションの買い手は地元中心であったが、大都市圏からの個人投資家の参入も見られるようになってきている。このような不動産投資環境の良好さから、ホテルやマンション等の用地への投資需要は引き続き旺盛であることから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										



主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	□	□	□	—	—	□	□	地価動向 当地区及び市内の優良マンション供給エリアでマンション素地の目立った取引はなかった。福岡市内の立地条件等が優れた分譲マンションの売行きは鈍ってきているが、供給が比較的抑制的で在庫も概ね順調に消化できており、市況悪化の警戒感が強まっているものの、極端な値崩れは見られず依然として安定した状況を維持し、マンション分譲価格は概ね横ばいで推移した。当地区のマンション素地購入に対して依然として前向きなデベロッパーが存在しており、マンション素地が供給されれば取引価格の上昇が見込まれることから、当地区の地価動向は依然として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 優良マンション供給エリアではマンション分譲価格に上昇余地はほとんどなくなっている。それでも依然として素地購入意欲が旺盛なデベロッパーは複数存在しており、販売状況も現在までのところ極端な悪化は見られていないことから、景気の急激な変化や、売残り物件の割引販売等が拡大しない限り、現在の状況はもう少し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(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福岡県	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	 3～6% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向 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。他区間の工事は再開しているものの、事故区間の工事については地質調査の結果を踏まえ、掘削再開は年末以降になる見込みである。当地区においては、オフィス床の供給よりも、企業の集約移転や館内増床等の需要が多いことから、空室率は引き続き低下傾向にある。この様な中で、新規オフィス賃料が上昇してきており、不動産投資ファンド等が所有しているビルを中心に増額改定も多く見られるようになった。また、外国人観光客を中心に宿泊需要が強いことから、当地区においては多くのホテル開発が進展しており、平成28年4月の大規模商業施設の開発等によって、当地区における商業集積も高まりを見せている。投資用不動産については、前期と同様に供給が多くはないものの、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、投資適格性を有する物件については高値での取引が行われ、取引利回りの低下傾向が続いている。以上より、当期の地価動向は上昇している。	将来地価動向 当地区では、平成28年に開業した大規模商業施設が当初予定の売上を超える業績を達成しており、商業集積の効果もあって周辺の商業施設にも好影響を及ぼしている。今後についても、JR博多駅では市営地下鉄七隈線の延伸事業の進捗、周辺におけるホテル開発、筑紫口における再開発の進展等により当地区の集客力が一層強化され、商業集積が更に進展することが期待される。以上より、当地区における将来の発展に対する期待感の高まりのほか、不動産投資ファンド等による積極的な投資姿勢等を背景に、将来の地価動向は上昇が予想される。
						 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								



主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 3～6% 上昇	△	▽	△	□	△	□	—	—	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から1年が経過し、当地区のほとんどの店舗が通常営業に戻っている。復興景気による企業の業績回復、他県からの流入人口増等により当地区の人通りは増加している。解体等が計画されていた築年の古い建物が更地化された箇所もあり、建替えや再開発の動きに加えて、下通アーケード街の再開発ビルの完成等街並み整備が進行している状況下で、それに伴う取引も散見されるようになってきている。復興景気が持続するなか、総じて取引は活発化しており、当期の取引価格の上昇傾向がやや強まり、地価動向は上昇傾向となった。	将来地価動向 当地区は繁華性の高い商店街であるが、当該地震の影響により国内外の投資家からの投資意欲は様子見から積極性を強めつつあると予想される。このような状況のなかで、下通アーケード沿い等で桜町地区の再開発事業や被害を受けた建物のリニューアルの動きがあり、人通りの増加傾向を背景に需要は底堅く、店舗賃料等は概ね横ばいである。ホテルやオフィス用地は、全国からの支援者の来県や起業機運の高まり等から適格物件に対する需要は強い状態が続くと見込まれ、特にオフィス需要は根強い。また、下通沿いの再開発ビルが本年4月末にオープンし、更に繁華性が向上したことから、復興景気を背景に、将来の地価動向は上昇が続くと予想される。
						 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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							—	—	当地区では、九州新幹線鹿児島中央駅直結の駅ビルの売上げは好調であるが、駅ビルから周辺街区への回遊性が劣るため、駅ビルの集客力のみが突出するという状況が続いている。熊本地震から1年以上経過し、インバウンドを含め観光客の賑わいは回復し、堅調なマンション素地需要とともに土地需要の下支えとはなっているものの、取引価格や店舗賃料への影響は限定的である。また、当地区のオフィスビルの空室率は低水準で推移しているが、オフィス賃料は概ね横ばいであるほか、取引価格、店舗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。	
					(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(H29.4.1～H29.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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							—	—	平成28年度の沖縄県の観光客数は、876万9,200人で4年連続で国内客・外国客ともに過去最高を更新し、外国客は初めて200万人台となるなど、観光業は好調を維持している。4月、5月の観光客数も、各月の過去最高を更新しており、引き続き好調に推移した。不動産取引も好調であり、売り物件が少なくなる一方で、購入希望者は多い売手市場の状況であるため、高額な取引も多く見られる。新規のホテル・店舗建設も見られ取引需要も旺盛であることから取引価格は上昇傾向が続いており、当期の地価動向はやや上昇傾向となった。	
					(前期)  0～3%上昇										
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						沖縄都市モノレール線の県庁前駅周辺。御成橋通り及び国際通りを中心として、中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ準高度商業地区。									

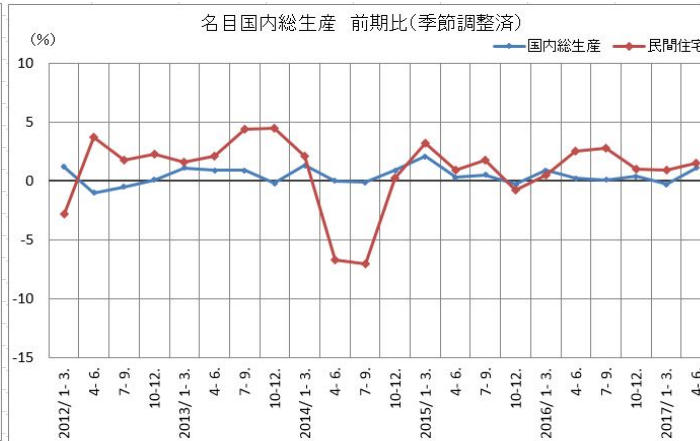
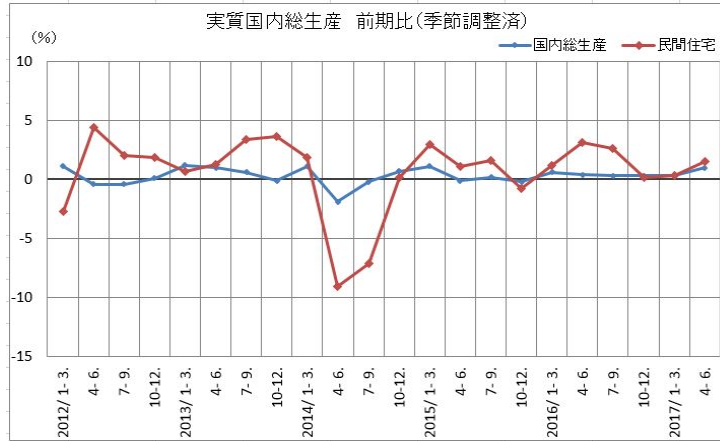
## 地価公示・都道府県地価調査と地価LOOKレポートの制度比較表

項 目	地 価 公 示	都 道 府 県 地 価 調 査	主要都市の高度利用地地価動向報告 (地価LOOKレポート)
目 的	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一般土地取引の指標</li> <li>・ 不動産鑑定士等の鑑定評価の規準</li> <li>・ 公共事業用地の取得価格の算定の規準</li> <li>・ 相続税評価、固定資産税評価の目安 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 国土利用計画法による価格審査の規準</li> <li>・ 国土利用計画法に基づく土地の買取価格の算定の規準 等</li> <li>・ その他、地価公示とほぼ同等の役割</li> </ul>	<p>主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について地価動向を把握することにより、先行的な地価動向を明らかにする</p>
実 施 機 関	国土交通省 土地鑑定委員会	都道府県知事	国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課
対 象 地 点	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域（規制区域を除く。）において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる画地	地価動向を先行的に表しやすい、高層住宅等や店舗、事務所等が高度に集積している高度利用地等
地点数・地区数	標準地 26,000 地点（平成 29 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 12 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 <sup>2</sup> あたりの価格、地積、形状等を官報、新聞、インターネットにより公表。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 対象地点についての 1 m<sup>2</sup>あたりの価格、地積、形状等を各都道府県が公表。</li> <li>・ 国土交通省では全国の地価の動向をとりまとめ、新聞、インターネットにより公表。</li> </ul>	対象地区について、四半期毎の変動率を 9 区分で表示。
根 拠 法	地価公示法	国土利用計画法施行令	-



主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～  
 【第39回】平成29年第2四半期(平成29年4月1日～平成29年7月1日)  
 参考資料

(1) 景気動向



(備考) データ出所: 内閣府「国民経済計算」、「四半期別GDP速報」 ※2017年4-6月期は一次速報値をもとに作成

○ 内閣府「月例経済報告」(2014年1月～2017年7月)

2014年

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

2015年

- 1月「景気は、個人消費などに弱さがみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 2月「景気は、個人消費などに弱さがみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 3月「景気は、企業部門に改善がみられるなど、緩やかな回復基調が続いている。」
- 4月「景気は、企業部門に改善がみられるなど、緩やかな回復基調が続いている。」
- 5月「景気は、緩やかな回復基調が続いている。」
- 6月「景気は、緩やかな回復基調が続いている。」
- 7月「景気は、緩やかな回復基調が続いている。」
- 8月「景気は、このところ改善テンポにばらつきもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」

- 9月「景気は、このところ一部に鈍い動きもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 10月「景気は、このところ一部に弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 11月「景気は、このところ一部に弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 12月「景気は、このところ一部に弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」

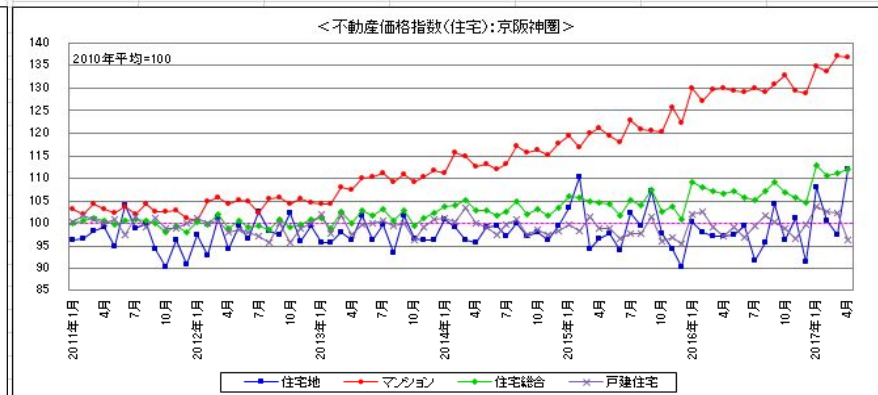
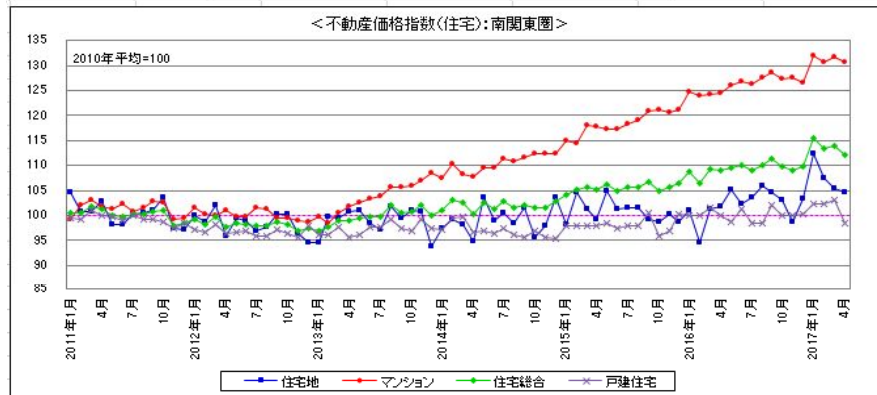
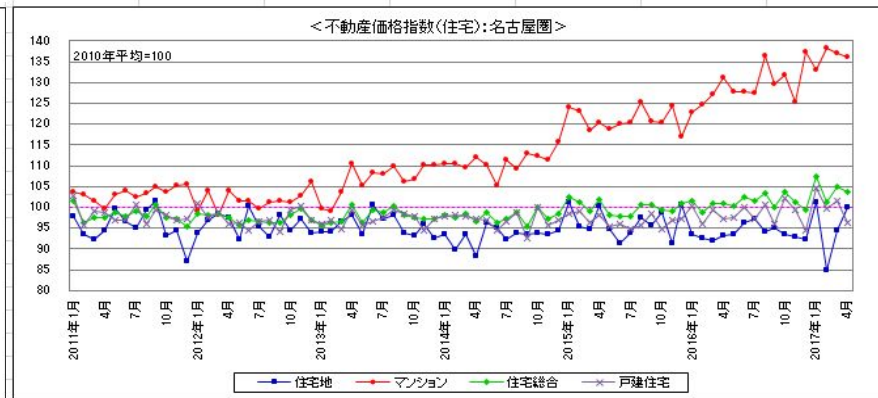
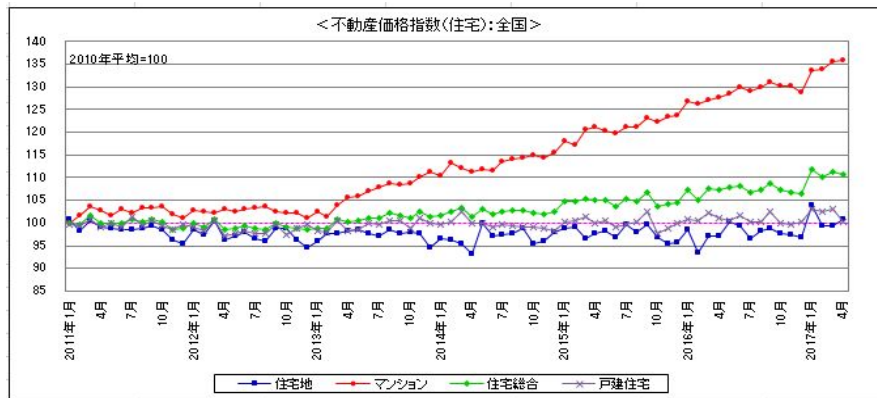
2016年

- 1月「景気は、このところ一部に弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 2月「景気は、このところ一部に弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 3月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 4月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 5月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 6月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 7月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 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。」
- 3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。」
- 4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。」
- 5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。」
- 6月「景気は、緩やかな回復基調が続いている。」
- 7月「景気は、緩やかな回復基調が続いている。」

## (2) 不動産価格指数(住宅)

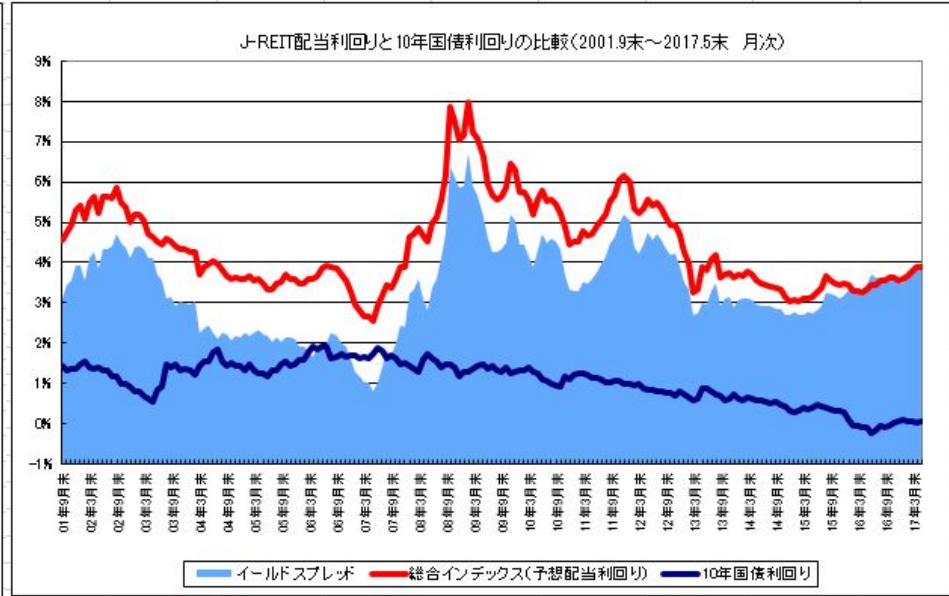


出典:国土交通省「不動産価格指数(住宅)」

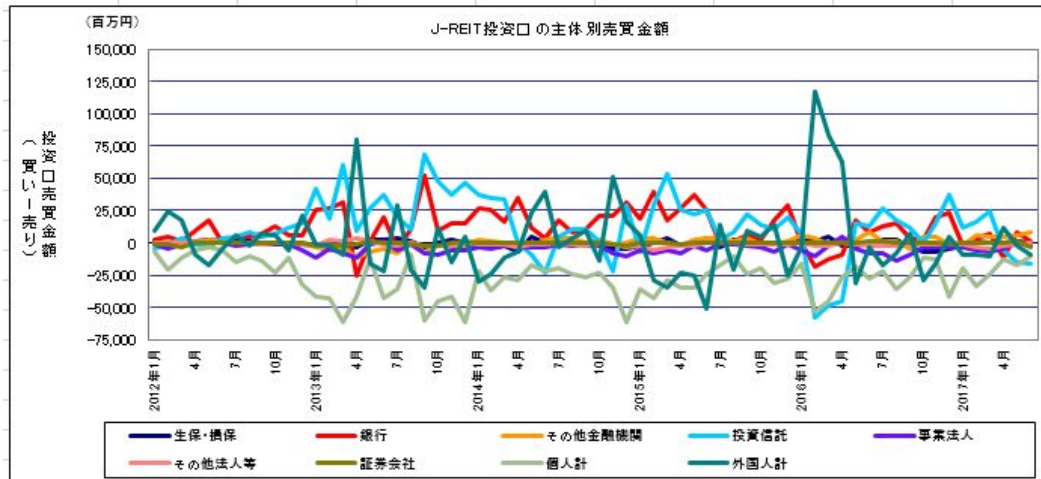
注1) 2010年平均=100とした指数である。

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

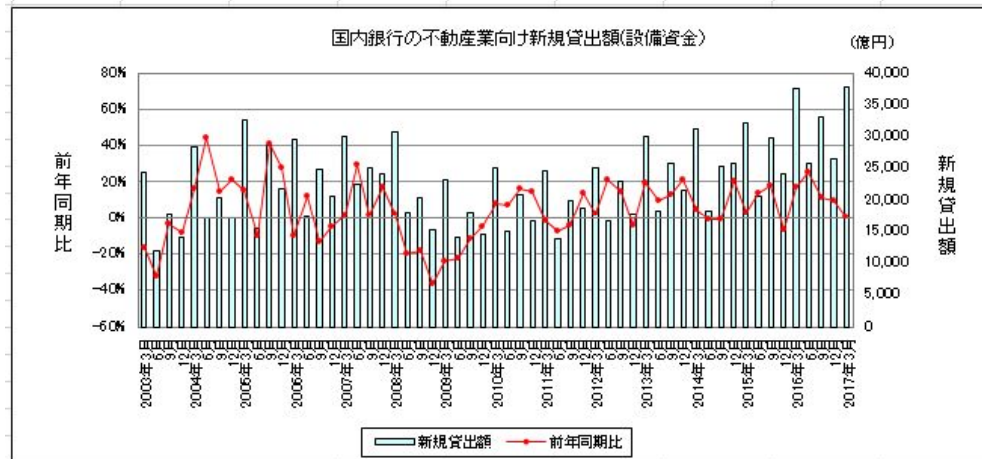


出典:「SMTRI J-REIT Index」:(株)三井住友トラスト基礎研究所、10年国債利回り:日本相互証券(株)  
 注)イールドスプレッドは、10年国債利回りと総合インデックス(予想配当利回り)の差

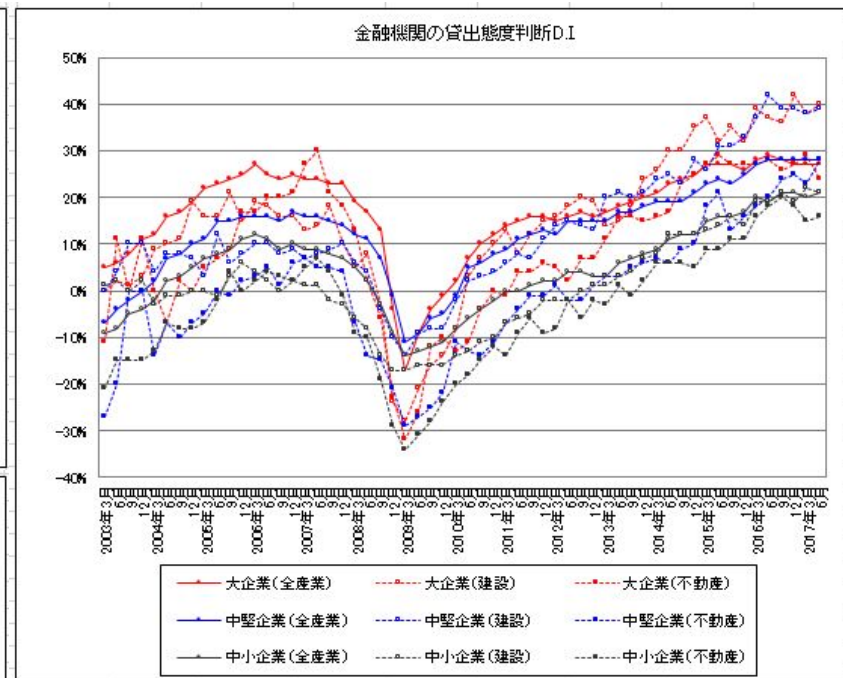


出典:(株)東京証券取引所

(4) 資金調達環境

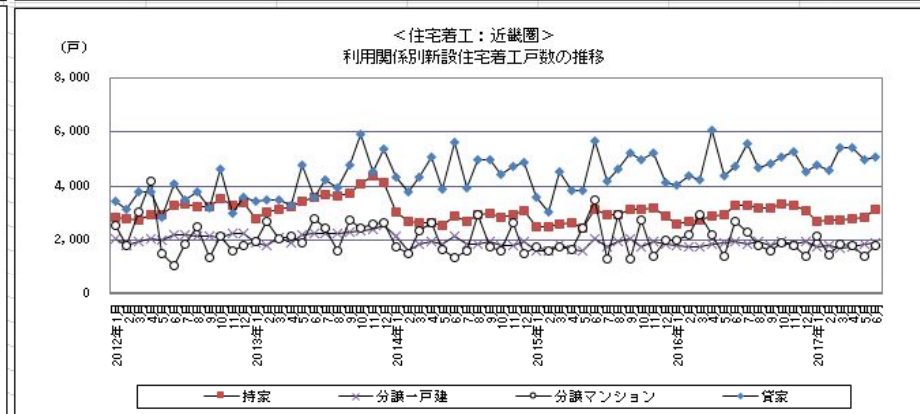
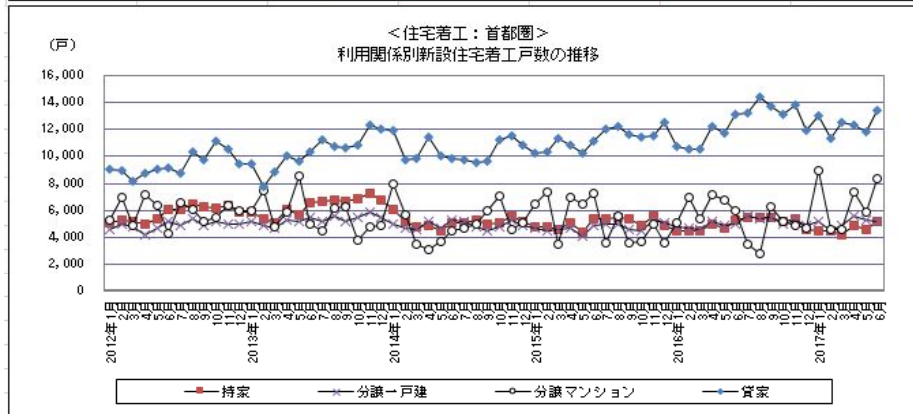
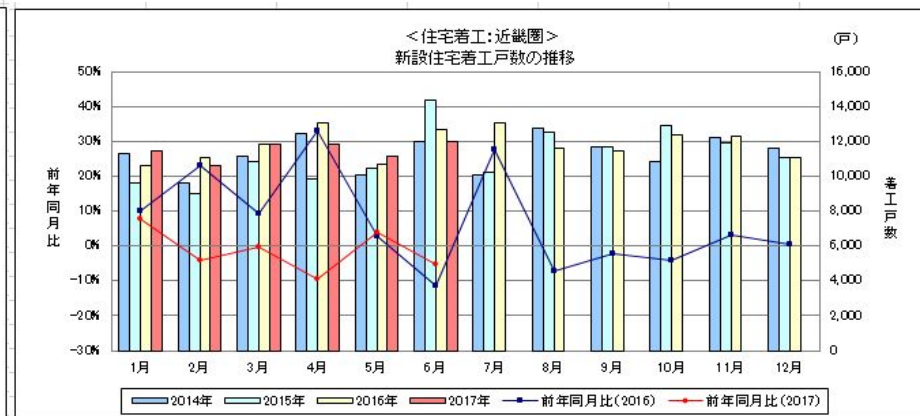
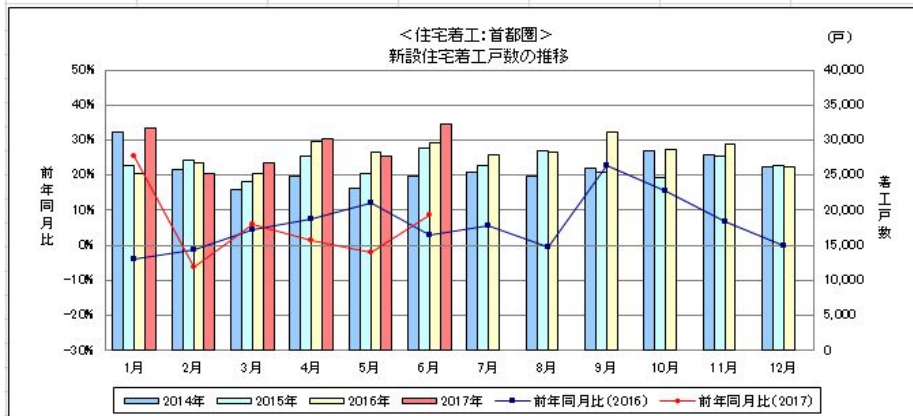


出典: 日本銀行「貸出先別貸出金」



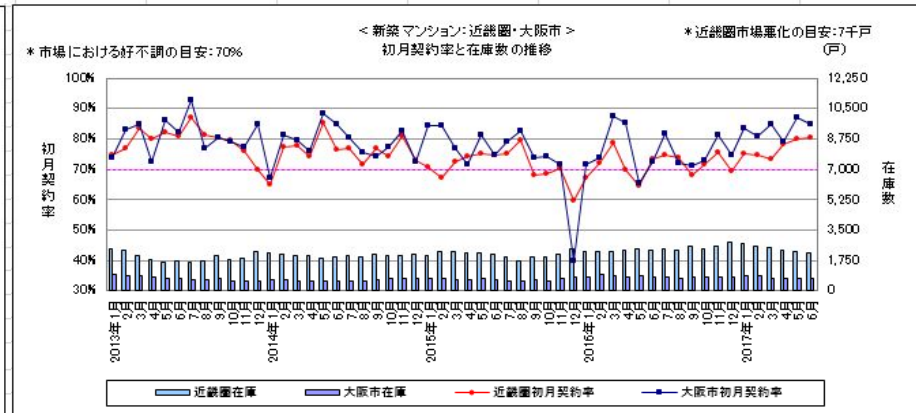
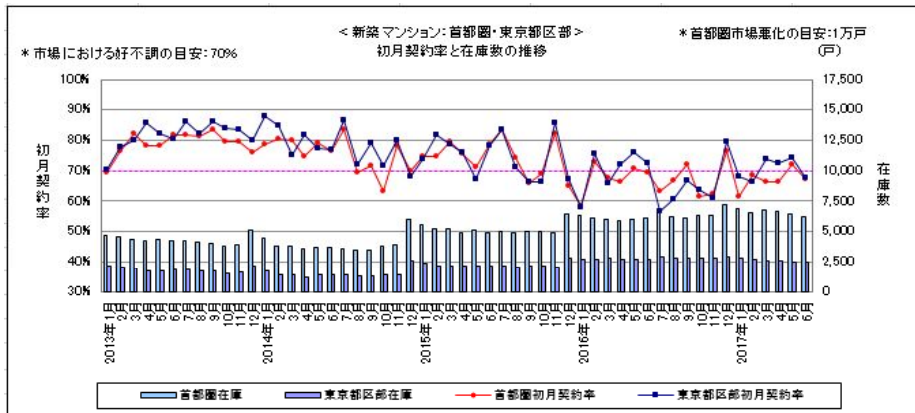
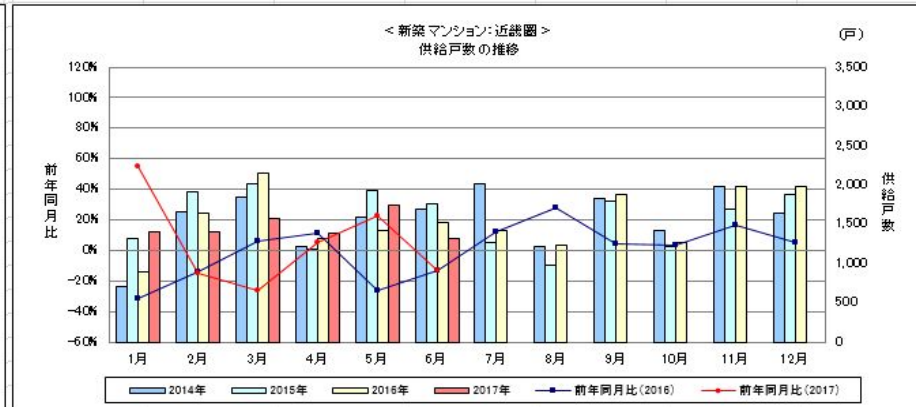
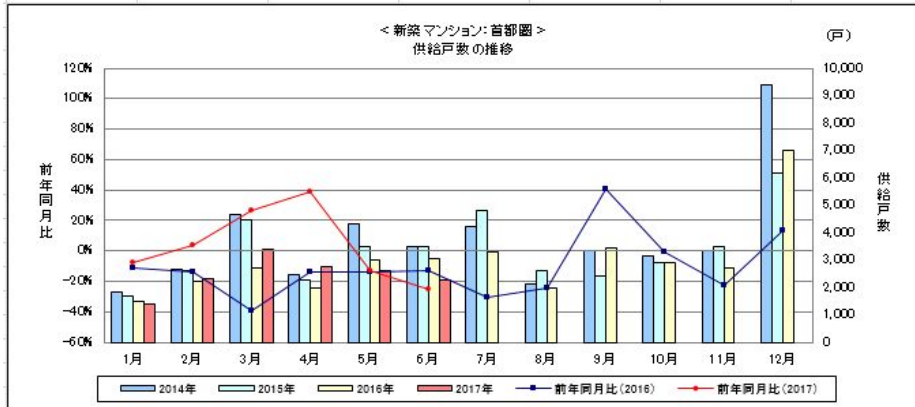
出典: 日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

## (5) 住宅着工の動向



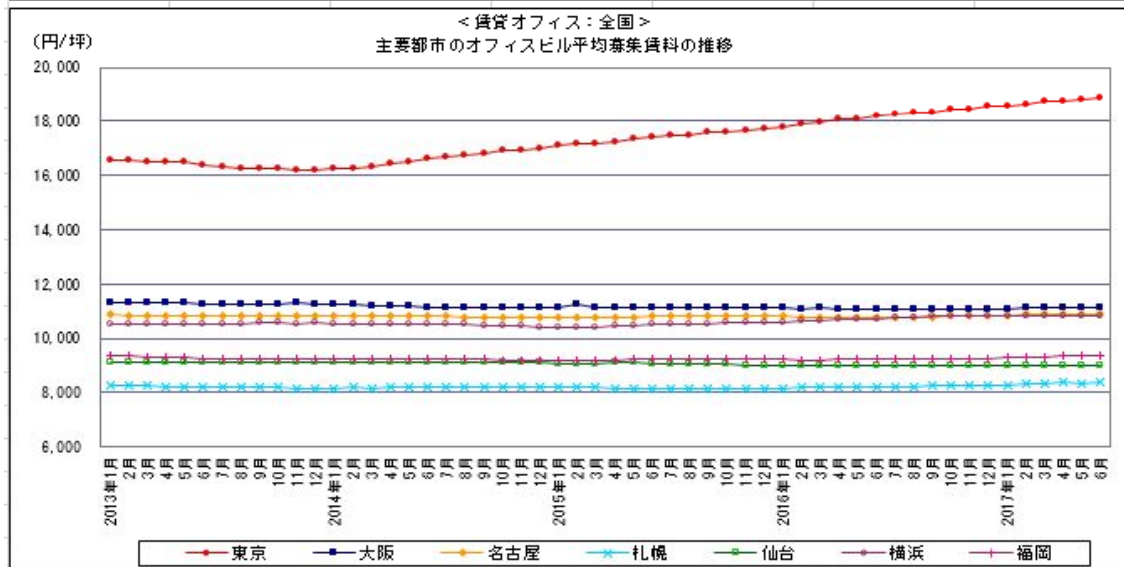
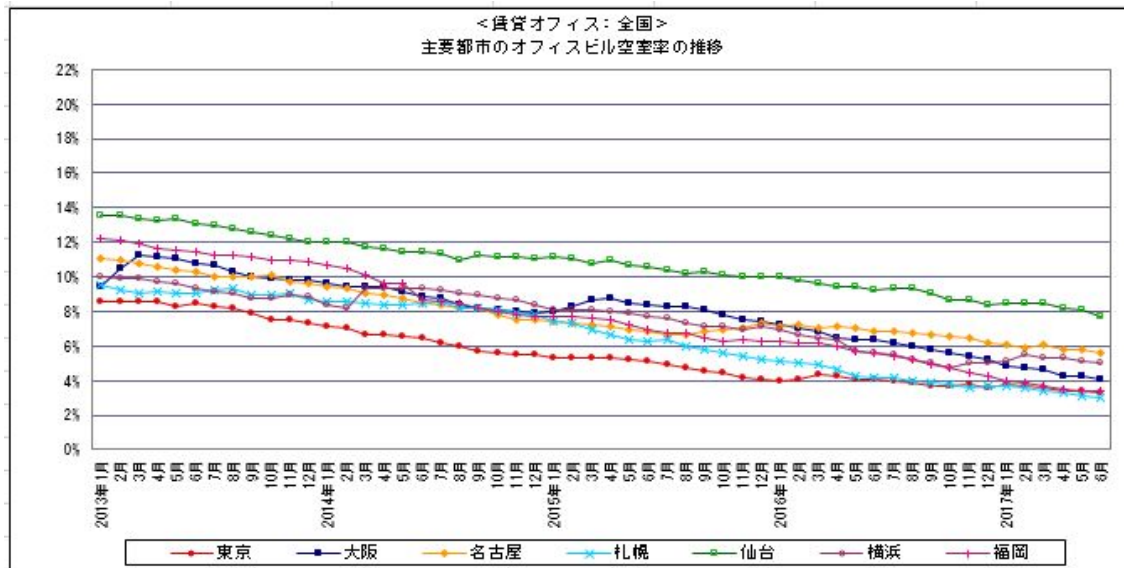
出典：国土交通省「建築着工統計」

(6) マンション市場



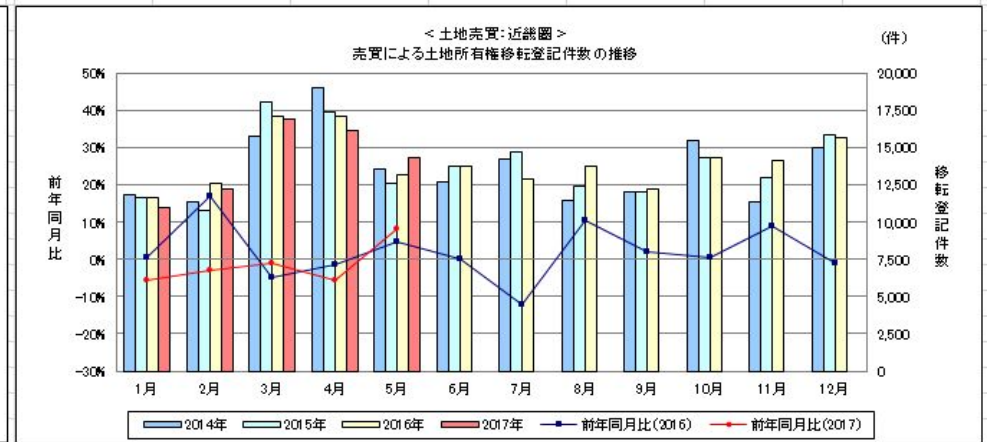
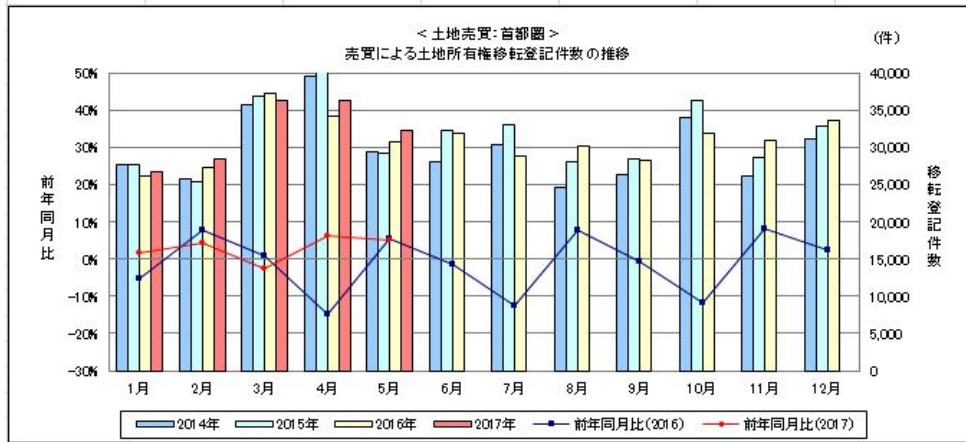
出典:(株)不動産経済研究所「不動産経済調査月報」、「全国マンション市場動向」

(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。