

主要都市の高度利用地地価動向報告

～地価 LOOK レポート～

【第43回】平成30年第2四半期（平成30年4月1日～平成30年7月1日）の動向

平成30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 30 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 95 地区(前回 91)、横ばいが 5 地区(前回 9)、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 9 割)となった(上昇している 95 地区のうち、0-3%の上昇が 82 地区。3-6%の上昇が 13 地区(住宅系 1 地区(「福島」(大阪市)及び商業系 12 地区(「駅前通」(札幌市)、「渋谷」 「表参道」(以上 東京都)、「横浜駅西口」(横浜市)、「太閤口」 「伏見」 「金山」(以上 名古屋市)、「心斎橋」 「なんば」(以上 大阪市)、「三宮駅前」(神戸市)、「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、再開発事業の進捗により繁華性が向上していること、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、利便性の高い地域等でのマンション需要が堅調であること等を背景に、雇用・所得環境の改善、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、東京圏の住宅系 3 地区(「番町」 「佃・月島」 「吉祥寺」(以上 東京都)及び地方圏の商業系 1 地区(「盛岡駅周辺」(盛岡市)が横ばいから 0-3%の上昇に転じ、名古屋圏の商業系 1 地区(「名駅駅前」(名古屋市)及び地方圏の商業系 1 地区(「紙屋町(広島市)は 3-6%の上昇から 0-3%の上昇に上昇幅を縮小した。
- 上記の他、東京圏のうち 4 地区(住宅系 3 地区、商業系 1 地区)、地方圏のうち 1 地区(商業系)の計 5 地区が横ばいを継続している。なお、下落地区は平成 26 年第 3 四半期から 16 期連続して見られなかった。

2. 圏域別

- 三大都市圏(77 地区)
 - ・ 東京圏(43)では、上昇が 39 地区(前回 36)、横ばいが 4 地区(前回 7)となり、約 9 割の地区が上昇となった。
 - ・ 大阪圏(25)では、平成 30 年第 1 四半期から 2 期連続ですべての地区で上昇となった。
 - ・ 名古屋圏(9)では、平成 25 年第 2 四半期から 21 期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 22 地区(前回 21)、横ばいが 1 地区(前回 2)となり、ほぼすべての地区が上昇となった。

3. 用途別

- 住宅系地区(32)では、上昇が 29 地区(前回 26)、横ばいが 3 地区(前回 6)となり、約 9 割の地区が上昇となった。横ばいから上昇へ転じた地区は 3 地区(「番町」 「佃・月島」 「吉祥寺」)であった。
- 商業系地区(68)では、上昇が 66 地区(前回 65)、横ばいが 2 地区(前回 3)となり、ほぼすべての地区が上昇となった。横ばいから上昇へ転じた地区は 1 地区(「盛岡駅周辺」)であった。

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)

| 四半期 | 上昇 | | | 横ばい | | 下落 | | | | | 横計 |
|-------|--|--|---|--|---|--|--|---|---|----------|-------------------|
| |  6%以上 |  3%以上 6%未満 |  0%超 3%未満 |  0% |  0%超 3%未満 |  3%以上 6%未満 |  6%以上 9%未満 |  9%以上 12%未満 |  12%以上 | | |
| 19年第4 | 5 (5.0%) | 47 (47.0%) | 35 (35.0%) | 11 (11.0%) | 2 (2.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 100 (100.0%) |
| 20年第1 | 0 (0.0%) | 5 (5.0%) | 36 (36.0%) | 50 (50.0%) | 7 (7.0%) | 1 (1.0%) | 1 (1.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 100 (100.0%) |
| 20年第2 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 13 (13.0%) | 49 (49.0%) | 28 (28.0%) | 8 (8.0%) | 2 (2.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 100 (100.0%) |
| 20年第3 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 22 (14.7%) | 79 (52.7%) | 43 (28.7%) | 6 (4.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 150 (100.0%) |
| 20年第4 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 2 (1.3%) | 33 (22.0%) | 74 (49.3%) | 25 (16.7%) | 12 (8.0%) | 4 (2.7%) | 4 (2.7%) | 150 (100.0%) |
| 21年第1 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 2 (1.3%) | 37 (24.7%) | 67 (44.7%) | 36 (24.0%) | 4 (2.7%) | 4 (2.7%) | 4 (2.7%) | 150 (100.0%) |
| 21年第2 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 3 (2.0%) | 67 (44.7%) | 55 (36.7%) | 22 (14.7%) | 3 (2.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 150 (100.0%) |
| 21年第3 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 3 (2.0%) | 81 (54.0%) | 53 (35.3%) | 9 (6.0%) | 3 (2.0%) | 1 (0.7%) | 1 (0.7%) | 150 (100.0%) |
| 21年第4 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 1 (0.7%) | 5 (3.3%) | 88 (58.7%) | 46 (30.7%) | 9 (6.0%) | 1 (0.7%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 150 (100.0%) |
| 22年第1 | 0 (0.0%) | 1 (0.7%) | 1 (0.7%) | 25 (16.7%) | 86 (57.3%) | 36 (24.0%) | 1 (0.7%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 150 (100.0%) |
| 22年第2 | 0 (0.0%) | 1 (0.7%) | 3 (2.0%) | 41 (27.3%) | 92 (61.3%) | 13 (8.7%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 150 (100.0%) |
| 22年第3 | 0 (0.0%) | 1 (0.7%) | 1 (0.7%) | 61 (40.7%) | 82 (54.7%) | 5 (3.3%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 150 (100.0%) |
| 22年第4 | 1 (0.7%) | 0 (0.0%) | 15 (10.0%) | 54 (36.0%) | 75 (50.0%) | 4 (2.7%) | 1 (0.7%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 150 (100.0%) |
| 23年第1 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 2 (1.4%) | 46 (31.5%) | 92 (63.0%) | 5 (3.4%) | 1 (0.7%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 146 (100.0%) (注1) |
| 23年第2 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 7 (4.8%) | 53 (36.3%) | 85 (58.2%) | 1 (0.7%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 146 (100.0%) (注1) |
| 23年第3 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 11 (7.3%) | 61 (40.7%) | 78 (52.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 150 (100.0%) |
| 23年第4 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 16 (10.7%) | 70 (46.7%) | 63 (42.0%) | 1 (0.7%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 150 (100.0%) |
| 24年第1 | 0 (0.0%) | 1 (0.7%) | 21 (14.0%) | 80 (53.3%) | 48 (32.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 150 (100.0%) (注2) |
| 24年第2 | 0 (0.0%) | 1 (0.7%) | 32 (21.3%) | 82 (54.7%) | 35 (23.3%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 150 (100.0%) |
| 24年第3 | 0 (0.0%) | 1 (0.7%) | 33 (22.0%) | 87 (58.0%) | 29 (19.3%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 150 (100.0%) |
| 24年第4 | 0 (0.0%) | 3 (2.0%) | 48 (32.0%) | 74 (49.3%) | 25 (16.7%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 150 (100.0%) |
| 25年第1 | 0 (0.0%) | 2 (1.3%) | 78 (52.0%) | 51 (34.0%) | 19 (12.7%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 150 (100.0%) (注3) |
| 25年第2 | 0 (0.0%) | 2 (1.3%) | 97 (64.7%) | 41 (27.3%) | 10 (6.7%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 150 (100.0%) |
| 25年第3 | 0 (0.0%) | 1 (0.7%) | 106 (70.7%) | 34 (22.7%) | 9 (6.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 150 (100.0%) |
| 25年第4 | 0 (0.0%) | 3 (2.0%) | 119 (79.3%) | 22 (14.7%) | 6 (4.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 150 (100.0%) |
| 26年第1 | 0 (0.0%) | 1 (0.7%) | 118 (78.7%) | 27 (18.0%) | 4 (2.7%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 150 (100.0%) (注4) |
| 26年第2 | 0 (0.0%) | 2 (1.3%) | 118 (78.7%) | 28 (18.7%) | 2 (1.3%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 150 (100.0%) |
| 26年第3 | 0 (0.0%) | 2 (1.3%) | 122 (81.3%) | 26 (17.3%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 150 (100.0%) |
| 26年第4 | 0 (0.0%) | 2 (1.3%) | 123 (82.0%) | 25 (16.7%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 150 (100.0%) |
| 27年第1 | 0 (0.0%) | 2 (2.0%) | 82 (82.0%) | 16 (16.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 100 (100.0%) (注5) |
| 27年第2 | 1 (1.0%) | 6 (6.0%) | 80 (80.0%) | 13 (13.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 100 (100.0%) |
| 27年第3 | 1 (1.0%) | 8 (8.0%) | 78 (78.0%) | 13 (13.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 100 (100.0%) |
| 27年第4 | 1 (1.0%) | 15 (15.0%) | 73 (73.0%) | 11 (11.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 100 (100.0%) |
| 28年第1 | 2 (2.0%) | 16 (16.2%) | 71 (71.7%) | 10 (10.1%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 99 (100.0%) (注6) |
| 28年第2 | 3 (3.0%) | 11 (11.0%) | 74 (74.0%) | 12 (12.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 100 (100.0%) |
| 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 0 (0.0%) | 100 (100.0%) |
| 29年第3 | 0 (0.0%) | 10 (10.0%) | 76 (76.0%) | 14 (14.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 100 (100.0%) |
| 29年第4 | 0 (0.0%) | 14 (14.0%) | 75 (75.0%) | 11 (11.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 100 (100.0%) |
| 30年第1 | 0 (0.0%) | 15 (15.0%) | 76 (76.0%) | 9 (9.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 100 (100.0%) |
| 30年第2 | 0 (0.0%) | 13 (13.0%) | 82 (82.0%) | 5 (5.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 100 (100.0%) |

※四半期は、第1:1/1~4/1、第2:4/1~7/1、第3:7/1~10/1、第4:10/1~1/1 ※数字は地区数、()はその割合 ※  は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、 は、2番目に地区数の多い変動率区分

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(東京圏))

| 四半期 | 上昇 | | | 横ばい | | | 下落 | | | | 横計 |
|-------|----------|--------------|-------------|------------|-------------|--------------|--------------|---------------|----------|----------|------------------|
| | 6%以上 | 3%以上 6%未満 | 0%超 3%未満 | 0% | 0%超 3%未満 | 3%以上 6%未満 | 6%以上 9%未満 | 9%以上 12%未満 | 12%以上 | | |
| 19年第4 | 2 (4.7%) | 24 (55.8%) | 14 (32.6%) | 3 (7.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 43 (100.0%) |
| 20年第1 | 0 (0.0%) | 5 (11.6%) | 15 (34.9%) | 20 (46.5%) | 1 (2.3%) | 1 (2.3%) | 1 (2.3%) | 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%) | 0 (0.0%) | 43 (100.0%) |
| 20年第3 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 4 (6.2%) | 47 (72.3%) | 12 (18.5%) | 2 (3.1%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 65 (100.0%) |
| 20年第4 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 8 (12.3%) | 45 (69.2%) | 10 (15.4%) | 2 (3.1%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 65 (100.0%) |
| 21年第1 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 10 (15.4%) | 40 (61.5%) | 15 (23.1%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 65 (100.0%) |
| 21年第2 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 1 (1.5%) | 30 (46.2%) | 25 (38.5%) | 9 (13.8%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 65 (100.0%) |
| 21年第3 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 1 (1.5%) | 38 (58.5%) | 24 (36.9%) | 2 (3.1%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 65 (100.0%) |
| 21年第4 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 1 (1.5%) | 4 (6.2%) | 38 (58.5%) | 21 (32.3%) | 1 (1.5%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 65 (100.0%) |
| 22年第1 | 0 (0.0%) | 1 (1.5%) | 1 (1.5%) | 16 (24.6%) | 36 (55.4%) | 11 (16.9%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 65 (100.0%) |
| 22年第2 | 0 (0.0%) | 1 (1.5%) | 2 (3.1%) | 20 (30.8%) | 39 (60.0%) | 3 (4.6%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 65 (100.0%) |
| 22年第3 | 0 (0.0%) | 1 (1.5%) | 1 (1.5%) | 29 (44.6%) | 33 (50.8%) | 1 (1.5%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 65 (100.0%) |
| 22年第4 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 6 (9.2%) | 28 (43.1%) | 31 (47.7%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 65 (100.0%) |
| 23年第1 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 19 (29.7%) | 42 (65.6%) | 3 (4.7%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 64 (100.0%) (注1) |
| 23年第2 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 1 (1.6%) | 18 (28.1%) | 45 (70.3%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 64 (100.0%) (注1) |
| 23年第3 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 2 (3.1%) | 25 (38.5%) | 38 (58.5%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 65 (100.0%) |
| 23年第4 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 3 (4.6%) | 32 (49.2%) | 30 (46.2%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 65 (100.0%) |
| 24年第1 | 0 (0.0%) | 1 (1.5%) | 6 (9.2%) | 39 (60.0%) | 19 (29.2%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 65 (100.0%) (注2) |
| 24年第2 | 0 (0.0%) | 1 (1.5%) | 11 (16.9%) | 39 (60.0%) | 14 (21.5%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 65 (100.0%) |
| 24年第3 | 0 (0.0%) | 1 (1.5%) | 10 (15.4%) | 41 (63.1%) | 13 (20.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 65 (100.0%) |
| 24年第4 | 0 (0.0%) | 2 (3.1%) | 14 (21.5%) | 39 (60.0%) | 10 (15.4%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 65 (100.0%) |
| 25年第1 | 0 (0.0%) | 1 (1.5%) | 37 (56.9%) | 20 (30.8%) | 7 (10.8%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 65 (100.0%) |
| 25年第2 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 45 (69.2%) | 16 (24.6%) | 4 (6.2%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 65 (100.0%) |
| 25年第3 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 46 (70.8%) | 15 (23.1%) | 4 (6.2%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 65 (100.0%) |
| 25年第4 | 0 (0.0%) | 1 (1.5%) | 52 (80.0%) | 9 (13.8%) | 3 (4.6%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 65 (100.0%) |
| 26年第1 | 0 (0.0%) | 1 (1.5%) | 48 (73.8%) | 14 (21.5%) | 2 (3.1%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 65 (100.0%) (注4) |
| 26年第2 | 0 (0.0%) | 2 (3.1%) | 51 (78.5%) | 11 (16.9%) | 1 (1.5%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 65 (100.0%) |
| 26年第3 | 0 (0.0%) | 2 (3.1%) | 56 (86.2%) | 7 (10.8%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 65 (100.0%) |
| 26年第4 | 0 (0.0%) | 1 (1.5%) | 58 (89.2%) | 6 (9.2%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 65 (100.0%) |
| 27年第1 | 0 (0.0%) | 1 (2.3%) | 38 (88.4%) | 4 (9.3%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 43 (100.0%) (注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%) | 0 (0.0%) | 43 (100.0%) |
| 27年第3 | 0 (0.0%) | 4 (9.3%) | 37 (86.0%) | 2 (4.7%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 43 (100.0%) |
| 27年第4 | 0 (0.0%) | 6 (14.0%) | 35 (81.4%) | 2 (4.7%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 43 (100.0%) |
| 28年第1 | 0 (0.0%) | 8 (18.6%) | 33 (76.7%) | 2 (4.7%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 43 (100.0%) |
| 28年第2 | 1 (2.3%) | 2 (4.7%) | 36 (83.7%) | 4 (9.3%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 43 (100.0%) |
| 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 0 (0.0%) | 43 (100.0%) |
| 29年第3 | 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%) | 0 (0.0%) | 43 (100.0%) |
| 29年第4 | 0 (0.0%) | 3 (7.0%) | 32 (74.4%) | 8 (18.6%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 43 (100.0%) |
| 30年第1 | 0 (0.0%) | 3 (7.0%) | 33 (76.7%) | 7 (16.3%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 43 (100.0%) |
| 30年第2 | 0 (0.0%) | 3 (7.0%) | 36 (83.7%) | 4 (9.3%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 43 (100.0%) |

※四半期は、第1:1/1~4/1、第2:4/1~7/1、第3:7/1~10/1、第4:10/1~1/1 ※数字は地区数、()はその割合 ※ は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、 は、2番目に地区数の多い変動率区分

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(大阪圏))

| 四半期 | 上昇 | | | 横ばい | | | 下落 | | | | 横計 |
|-------|--|--|---|--|---|--|--|---|---|----------|-------------|
| |  6%以上 |  3%以上 6%未満 |  0%超 3%未満 |  0% |  0%超 3%未満 |  3%以上 6%未満 |  6%以上 9%未満 |  9%以上 12%未満 |  12%以上 | | |
| 19年第4 | 0 (0.0%) | 11 (42.3%) | 6 (23.1%) | 7 (26.9%) | 2 (7.7%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 0 (0.0%) | 39 (100.0%) |
| 24年第2 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 8 (20.5%) | 26 (66.7%) | 5 (12.8%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 0 (0.0%) | 25 (100.0%) |
| 27年第2 | 0 (0.0%) | 1 (4.0%) | 21 (84.0%) | 3 (12.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 0 (0.0%) | 25 (100.0%) |
| 29年第3 | 0 (0.0%) | 3 (12.0%) | 21 (84.0%) | 1 (4.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 25 (100.0%) |
| 29年第4 | 0 (0.0%) | 3 (12.0%) | 21 (84.0%) | 1 (4.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 25 (100.0%) |
| 30年第1 | 0 (0.0%) | 4 (16.0%) | 21 (84.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 25 (100.0%) |
| 30年第2 | 0 (0.0%) | 4 (16.0%) | 21 (84.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 25 (100.0%) |

大阪圏

(注2)

(注8)

※四半期は、第1:1/1~4/1、第2:4/1~7/1、第3:7/1~10/1、第4:10/1~1/1 ※数字は地区数、()はその割合 ※  は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、 は、2番目に地区数の多い変動率区分

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(名古屋圏))

| 四半期 | 上昇 | | | 横ばい | | | 下落 | | | | 横計 |
|-------|--|--|---|--|---|--|--|---|---|----------|-------------|
| |  6%以上 |  3%以上 6%未満 |  0%超 3%未満 |  0% |  0%超 3%未満 |  3%以上 6%未満 |  6%以上 9%未満 |  9%以上 12%未満 |  12%以上 | | |
| 19年第4 | 0 (0.0%) | 6 (54.5%) | 5 (45.5%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 11 (100.0%) |
| 20年第1 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 2 (18.2%) | 8 (72.7%) | 1 (9.1%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 11 (100.0%) |
| 20年第2 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 1 (9.1%) | 7 (63.6%) | 3 (27.3%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 11 (100.0%) |
| 20年第3 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 1 (7.1%) | 3 (21.4%) | 8 (57.1%) | 2 (14.3%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 14 (100.0%) |
| 20年第4 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 3 (21.4%) | 6 (42.9%) | 2 (14.3%) | 3 (21.4%) | 0 (0.0%) | 14 (100.0%) |
| 21年第1 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 1 (7.1%) | 5 (35.7%) | 2 (14.3%) | 2 (14.3%) | 4 (28.6%) | 0 (0.0%) | 14 (100.0%) |
| 21年第2 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 2 (14.3%) | 5 (35.7%) | 4 (28.6%) | 3 (21.4%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 14 (100.0%) |
| 21年第3 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 3 (21.4%) | 3 (21.4%) | 4 (28.6%) | 3 (21.4%) | 1 (7.1%) | 0 (0.0%) | 14 (100.0%) |
| 21年第4 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 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%) | 0 (0.0%) | 8 (57.1%) | 6 (42.9%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 14 (100.0%) |
| 22年第2 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 4 (28.6%) | 9 (64.3%) | 1 (7.1%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 14 (100.0%) |
| 22年第3 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 6 (42.9%) | 7 (50.0%) | 1 (7.1%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 14 (100.0%) |
| 22年第4 | 1 (7.1%) | 0 (0.0%) | 3 (21.4%) | 5 (35.7%) | 5 (35.7%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 14 (100.0%) |
| 23年第1 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 7 (50.0%) | 7 (50.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 14 (100.0%) |
| 23年第2 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 8 (57.1%) | 6 (42.9%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 14 (100.0%) |
| 23年第3 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 1 (7.1%) | 8 (57.1%) | 5 (35.7%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 14 (100.0%) |
| 23年第4 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 5 (35.7%) | 3 (21.4%) | 6 (42.9%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 14 (100.0%) |
| 24年第1 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 4 (28.6%) | 4 (28.6%) | 6 (42.9%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 14 (100.0%) |
| 24年第2 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 6 (42.9%) | 4 (28.6%) | 4 (28.6%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 14 (100.0%) |
| 24年第3 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 6 (42.9%) | 4 (28.6%) | 4 (28.6%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 14 (100.0%) |
| 24年第4 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 7 (50.0%) | 5 (35.7%) | 2 (14.3%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 14 (100.0%) |
| 25年第1 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 7 (50.0%) | 7 (50.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 14 (100.0%) |
| 25年第2 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 14 (100.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 14 (100.0%) |
| 25年第3 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 14 (100.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 14 (100.0%) |
| 25年第4 | 0 (0.0%) | 2 (14.3%) | 12 (85.7%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 14 (100.0%) |
| 26年第1 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 14 (100.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 14 (100.0%) |
| 26年第2 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 14 (100.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 14 (100.0%) |
| 26年第3 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 14 (100.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 14 (100.0%) |
| 26年第4 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 14 (100.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 14 (100.0%) |
| 27年第1 | 0 (0.0%) | 1 (11.1%) | 8 (88.9%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 9 (100.0%) |
| 27年第2 | 1 (11.1%) | 1 (11.1%) | 7 (77.8%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 9 (100.0%) |
| 27年第3 | 1 (11.1%) | 1 (11.1%) | 7 (77.8%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 9 (100.0%) |
| 27年第4 | 1 (11.1%) | 1 (11.1%) | 7 (77.8%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 9 (100.0%) |
| 28年第1 | 1 (11.1%) | 1 (11.1%) | 7 (77.8%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 9 (100.0%) |
| 28年第2 | 1 (11.1%) | 1 (11.1%) | 7 (77.8%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 9 (100.0%) |
| 28年第3 | 1 (11.1%) | 1 (11.1%) | 7 (77.8%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 9 (100.0%) |
| 28年第4 | 0 (0.0%) | 2 (22.2%) | 7 (77.8%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 9 (100.0%) |
| 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%) | 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%) | 0 (0.0%) | 9 (100.0%) |
| 29年第3 | 0 (0.0%) | 2 (22.2%) | 7 (77.8%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 9 (100.0%) |
| 29年第4 | 0 (0.0%) | 4 (44.4%) | 5 (55.6%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 9 (100.0%) |
| 30年第1 | 0 (0.0%) | 4 (44.4%) | 5 (55.6%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 9 (100.0%) |
| 30年第2 | 0 (0.0%) | 3 (33.3%) | 6 (66.7%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 9 (100.0%) |

※四半期は、第1:1/1~4/1、第2:4/1~7/1、第3:7/1~10/1、第4:10/1~1/1 ※数字は地区数、()はその割合 ※  は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、 は、2番目に地区数の多い変動率区分

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(地方圏))

| 四半期 | 上昇 | | | 横ばい | | | 下落 | | | | 横計 |
|-------|--|--|---|--|---|--|--|---|---|----------|---|
| |  6%以上 |  3%以上 6%未満 |  0%超 3%未満 |  0% |  0%超 3%未満 |  3%以上 6%未満 |  6%以上 9%未満 |  9%以上 12%未満 |  12%以上 | | |
| 19年第4 | 3 (15.0%) | 6 (30.0%) | 10 (50.0%) | 1 (5.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 20 (100.0%) |
| 20年第1 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 13 (65.0%) | 7 (35.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 20 (100.0%) |
| 20年第2 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 6 (30.0%) | 11 (55.0%) | 2 (10.0%) | 1 (5.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 20 (100.0%) |
| 20年第3 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 14 (43.8%) | 14 (43.8%) | 4 (12.5%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 32 (100.0%) |
| 20年第4 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 2 (6.3%) | 15 (46.9%) | 9 (28.1%) | 1 (3.1%) | 4 (12.5%) | 1 (3.1%) | 1 (3.1%) | 32 (100.0%) |
| 21年第1 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 2 (6.3%) | 16 (50.0%) | 11 (34.4%) | 3 (9.4%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 32 (100.0%) |
| 21年第2 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 2 (6.3%) | 19 (59.4%) | 9 (28.1%) | 2 (6.3%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 32 (100.0%) |
| 21年第3 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 2 (6.3%) | 20 (62.5%) | 9 (28.1%) | 1 (3.1%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 32 (100.0%) |
| 21年第4 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 1 (3.1%) | 25 (78.1%) | 4 (12.5%) | 2 (6.3%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 32 (100.0%) |
| 22年第1 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 4 (12.5%) | 24 (75.0%) | 4 (12.5%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 32 (100.0%) |
| 22年第2 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 1 (3.1%) | 6 (18.8%) | 22 (68.8%) | 3 (9.4%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 32 (100.0%) |
| 22年第3 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 8 (25.0%) | 22 (68.8%) | 2 (6.3%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 32 (100.0%) |
| 22年第4 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 1 (3.1%) | 8 (25.0%) | 20 (62.5%) | 2 (6.3%) | 1 (3.1%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 32 (100.0%) |
| 23年第1 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 9 (31.0%) | 18 (62.1%) | 1 (3.4%) | 1 (3.4%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 29 (100.0%) (注1) |
| 23年第2 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 3 (10.3%) | 8 (27.6%) | 17 (58.6%) | 1 (3.4%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 29 (100.0%) (注1) |
| 23年第3 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 2 (6.3%) | 8 (25.0%) | 22 (68.8%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 32 (100.0%) |
| 23年第4 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 3 (9.4%) | 12 (37.5%) | 16 (50.0%) | 1 (3.1%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 32 (100.0%) |
| 24年第1 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 5 (15.6%) | 12 (37.5%) | 15 (46.9%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 32 (100.0%) (注2) |
| 24年第2 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 7 (21.9%) | 13 (40.6%) | 12 (37.5%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 32 (100.0%) |
| 24年第3 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 7 (21.9%) | 15 (46.9%) | 10 (31.3%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 32 (100.0%) |
| 24年第4 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 10 (31.3%) | 11 (34.4%) | 11 (34.4%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 32 (100.0%) |
| 25年第1 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 11 (34.4%) | 9 (28.1%) | 12 (37.5%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 32 (100.0%) (注3) |
| 25年第2 | 0 (0.0%) | 1 (3.1%) | 14 (43.8%) | 11 (34.4%) | 6 (18.8%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 32 (100.0%) |
| 25年第3 | 0 (0.0%) | 1 (3.1%) | 18 (56.3%) | 8 (25.0%) | 5 (15.6%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 32 (100.0%) |
| 25年第4 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 21 (65.6%) | 8 (25.0%) | 3 (9.4%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 32 (100.0%) |
| 26年第1 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 22 (68.8%) | 8 (25.0%) | 2 (6.3%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 32 (100.0%) |
| 26年第2 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 22 (68.8%) | 9 (28.1%) | 1 (3.1%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 32 (100.0%) |
| 26年第3 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 22 (68.8%) | 10 (31.3%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 32 (100.0%) |
| 26年第4 | 0 (0.0%) | 1 (3.1%) | 20 (62.5%) | 11 (34.4%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 32 (100.0%) |
| 27年第1 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 14 (60.9%) | 9 (39.1%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 23 (100.0%) (注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%) | 0 (0.0%) | 23 (100.0%) |
| 27年第3 | 0 (0.0%) | 1 (4.3%) | 14 (60.9%) | 8 (34.8%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 23 (100.0%) |
| 27年第4 | 0 (0.0%) | 4 (17.4%) | 12 (52.2%) | 7 (30.4%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 23 (100.0%) |
| 28年第1 | 0 (0.0%) | 4 (18.2%) | 11 (50.0%) | 7 (31.8%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 22 (100.0%) (注6) |
| 28年第2 | 0 (0.0%) | 5 (21.7%) | 11 (47.8%) | 7 (30.4%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 23 (100.0%) |
| 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 0 (0.0%) | 23 (100.0%) |
| 29年第3 | 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%) | 0 (0.0%) | 23 (100.0%) |
| 29年第4 | 0 (0.0%) | 4 (17.4%) | 17 (73.9%) | 2 (8.7%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 23 (100.0%) |
| 30年第1 | 0 (0.0%) | 4 (17.4%) | 17 (73.9%) | 2 (8.7%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 23 (100.0%) |
| 30年第2 | 0 (0.0%) | 3 (13.0%) | 19 (82.6%) | 1 (4.3%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 23 (100.0%)  |

※四半期は、第1:1/1~4/1、第2:4/1~7/1、第3:7/1~10/1、第4:10/1~1/1 ※数字は地区数、()はその割合 ※  は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、 は、2番目に地区数の多い変動率区分

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別(住宅系地区))

| 四半期 | 上昇 | | | 横ばい | | 下落 | | | | | 横計 |
|--------------|--|--|---|--|---|--|--|---|---|-----------------|--------------------|
| |  6%以上 |  3%以上 6%未満 |  0%超 3%未満 |  0% |  0%超 3%未満 |  3%以上 6%未満 |  6%以上 9%未満 |  9%以上 12%未満 |  12%以上 | | |
| 19年第4 | 0 (0.0%) | 6 (18.8%) | 21 (65.6%) | 3 (9.4%) | 2 (6.3%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 0 (0.0%) | 42 (100.0%) |
| 21年第3 | 0 (0.0%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 0 (0.0%) | 32 (100.0%) |
| 29年第3 | 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%) | 0 (0.0%) | 32 (100.0%) |
| 29年第4 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 24 (75.0%) | 8 (25.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 32 (100.0%) |
| 30年第1 | 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%) | 0 (0.0%) | 32 (100.0%) |
| 30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%) | 0 (0.0%) | 32 (100.0%) |

※四半期は、第1:1/1~4/1、第2:4/1~7/1、第3:7/1~10/1、第4:10/1~1/1 ※数字は地区数、()はその割合 ※  は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、 は、2番目に地区数の多い変動率区分

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別(商業系地区))

| 四半期 | 上昇 | | | 横ばい | | | 下落 | | | | 横計 |
|-------|--|--|---|--|---|--|--|---|---|----------|--------------|
| |  6%以上 |  3%以上 6%未満 |  0%超 3%未満 |  0% |  0%超 3%未満 |  3%以上 6%未満 |  6%以上 9%未満 |  9%以上 12%未満 |  12%以上 | | |
| 19年第4 | 5 (7.4%) | 41 (60.3%) | 14 (20.6%) | 8 (11.8%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 0 (0.0%) | 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%) | 0 (0.0%) | 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%) | 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%) | 0 (0.0%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 0 (0.0%) | 106 (100.0%) |
| 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%) | 0 (0.0%) | 106 (100.0%) |
| 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%) | 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%) | 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%) | 0 (0.0%) | 106 (100.0%) |
| 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 0 (0.0%) | 106 (100.0%) |
| 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 0 (0.0%) | 106 (100.0%) |
| 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%) | 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%) | 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%) | 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%) | 0 (0.0%) | 68 (100.0%) |
| 27年第2 | 1 (1.5%) | 5 (7.4%) | 55 (50.9%) | 7 (10.3%) | 0 (0.0%) | 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 (49.1%) | 7 (10.3%) | 0 (0.0%) | 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 (44.4%) | 6 (8.8%) | 0 (0.0%) | 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 (41.7%) | 6 (9.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 67 (100.0%) |
| 28年第2 | 3 (4.4%) | 10 (14.7%) | 46 (42.6%) | 9 (13.2%) | 0 (0.0%) | 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 (44.4%) | 9 (13.2%) | 0 (0.0%) | 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 (47.2%) | 6 (8.8%) | 0 (0.0%) | 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 (50.0%) | 5 (7.4%) | 0 (0.0%) | 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 (51.9%) | 4 (5.9%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 68 (100.0%) |
| 29年第3 | 0 (0.0%) | 9 (13.2%) | 55 (50.9%) | 4 (5.9%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 68 (100.0%) |
| 29年第4 | 0 (0.0%) | 14 (20.6%) | 51 (47.2%) | 3 (4.4%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 68 (100.0%) |
| 30年第1 | 0 (0.0%) | 14 (20.6%) | 51 (47.2%) | 3 (4.4%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 68 (100.0%) |
| 30年第2 | 0 (0.0%) | 12 (17.6%) | 54 (50.0%) | 2 (2.9%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 68 (100.0%) |

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



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。

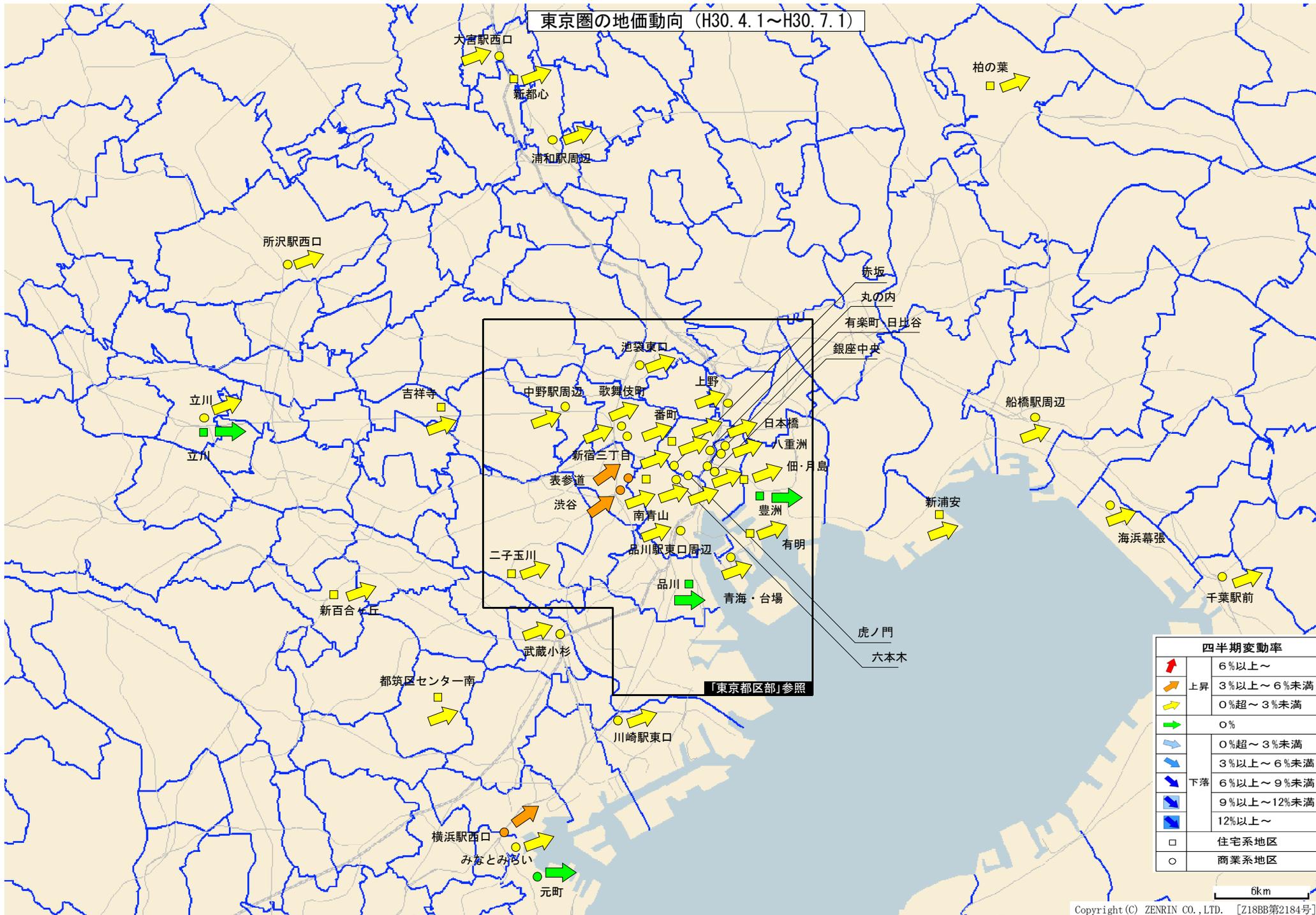
(注12) 対象地区を38地区廃止した。

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 | H29.7/1~ H29.10/1 総合評価 | H29.10/1~ H30.1/1 総合評価 | H30.1/1~ H30.4/1 総合評価 | H30.4/1~ H30.7/1 総合評価 | 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | 圏域 | H29.7/1~ H29.10/1 総合評価 | H29.10/1~ H30.1/1 総合評価 | H30.1/1~ H30.4/1 総合評価 | H30.4/1~ H30.7/1 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 | → | → | → | ↗ | |
| 東京都 | 区部 | 千代田区 | 住宅 | 番町 | 東京 | → | → | → | ↗ | | 多摩 | 立川市 | 住宅 | 立川 | 東京 | → | → | → | → | |
| | 区部 | 千代田区 | 商業 | 丸の内 | 東京 | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | | 多摩 | 立川市 | 商業 | 立川 | 東京 | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | |
| | 区部 | 千代田区 | 商業 | 有楽町・日比谷 | 東京 | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | | 神奈川県 | 横浜市 | 西区 | 商業 | 横浜駅西口 | 東京 | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| | 区部 | 中央区 | 住宅 | 佃・月島 | 東京 | → | → | → | ↗ | | | 横浜市 | 西区 | 商業 | みなとみらい | 東京 | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| | 区部 | 中央区 | 商業 | 銀座中央 | 東京 | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | | | 横浜市 | 中区 | 商業 | 元町 | 東京 | ↗ | ↗ | → | → |
| | 区部 | 中央区 | 商業 | 八重洲 | 東京 | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | 横浜市 | | 都筑区 | 住宅 | 都筑区センター南 | 東京 | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | |
| | 区部 | 中央区 | 商業 | 日本橋 | 東京 | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | 川崎市 | | 川崎区 | 商業 | 川崎駅東口 | 東京 | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | |
| | 区部 | 港区 | 住宅 | 南青山 | 東京 | → | ↗ | ↗ | ↗ | 川崎市 | | 中原区 | 商業 | 武蔵小杉 | 東京 | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | |
| | 区部 | 港区 | 商業 | 六本木 | 東京 | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | 川崎市 | | 麻生区 | 住宅 | 新百合ヶ丘 | 東京 | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | |
| | 区部 | 港区 | 商業 | 赤坂 | 東京 | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | 長野県 | | 長野市 | | 商業 | 長野駅前 | 地方 | → | → | → | → |

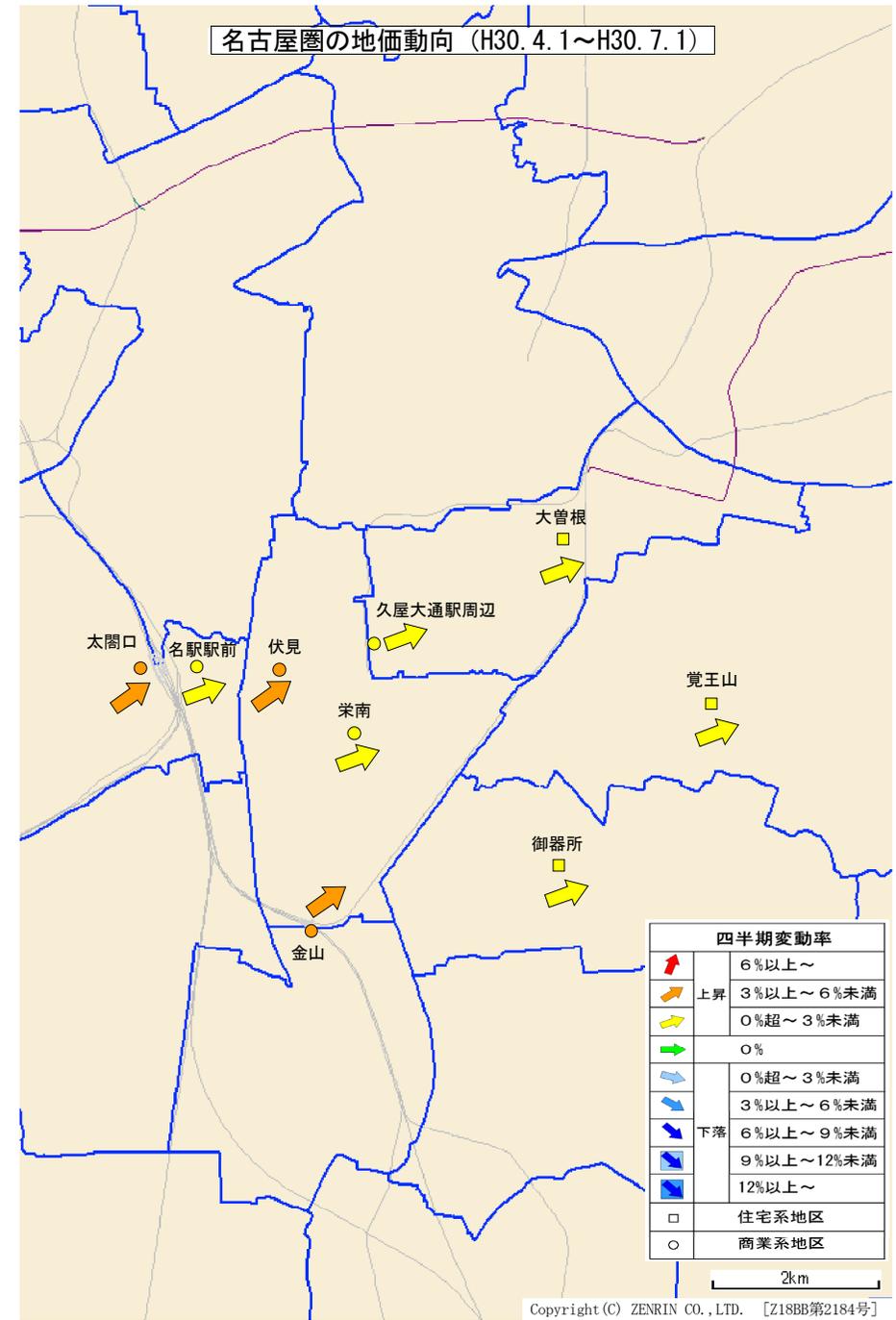
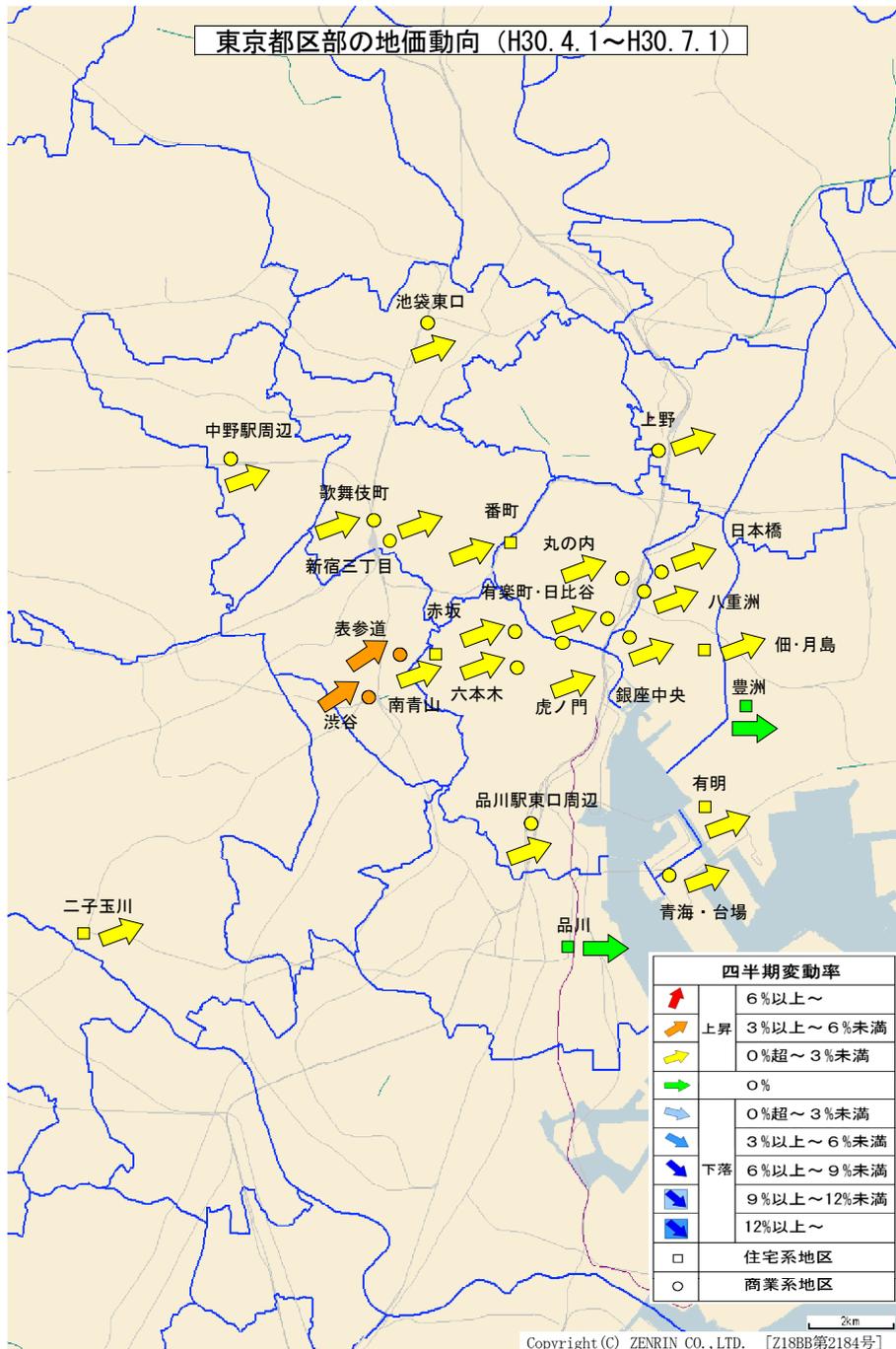
| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | 圏域 | H29.7/1~ H29.10/1 総合評価 | H29.10/1~ H30.1/1 総合評価 | H30.1/1~ H30.4/1 総合評価 | H30.4/1~ H30.7/1 総合評価 | 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | 圏域 | H29.7/1~ H29.10/1 総合評価 | H29.10/1~ H30.1/1 総合評価 | H30.1/1~ H30.4/1 総合評価 | H30.4/1~ H30.7/1 総合評価 |
|------|------|-----|----|---------|-----|------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------|------|------|-----------|--------|------|------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 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 | ➡ | ➡ | ➡ | ➡ |

東京圏の地価動向 (H30. 4. 1~H30. 7. 1)

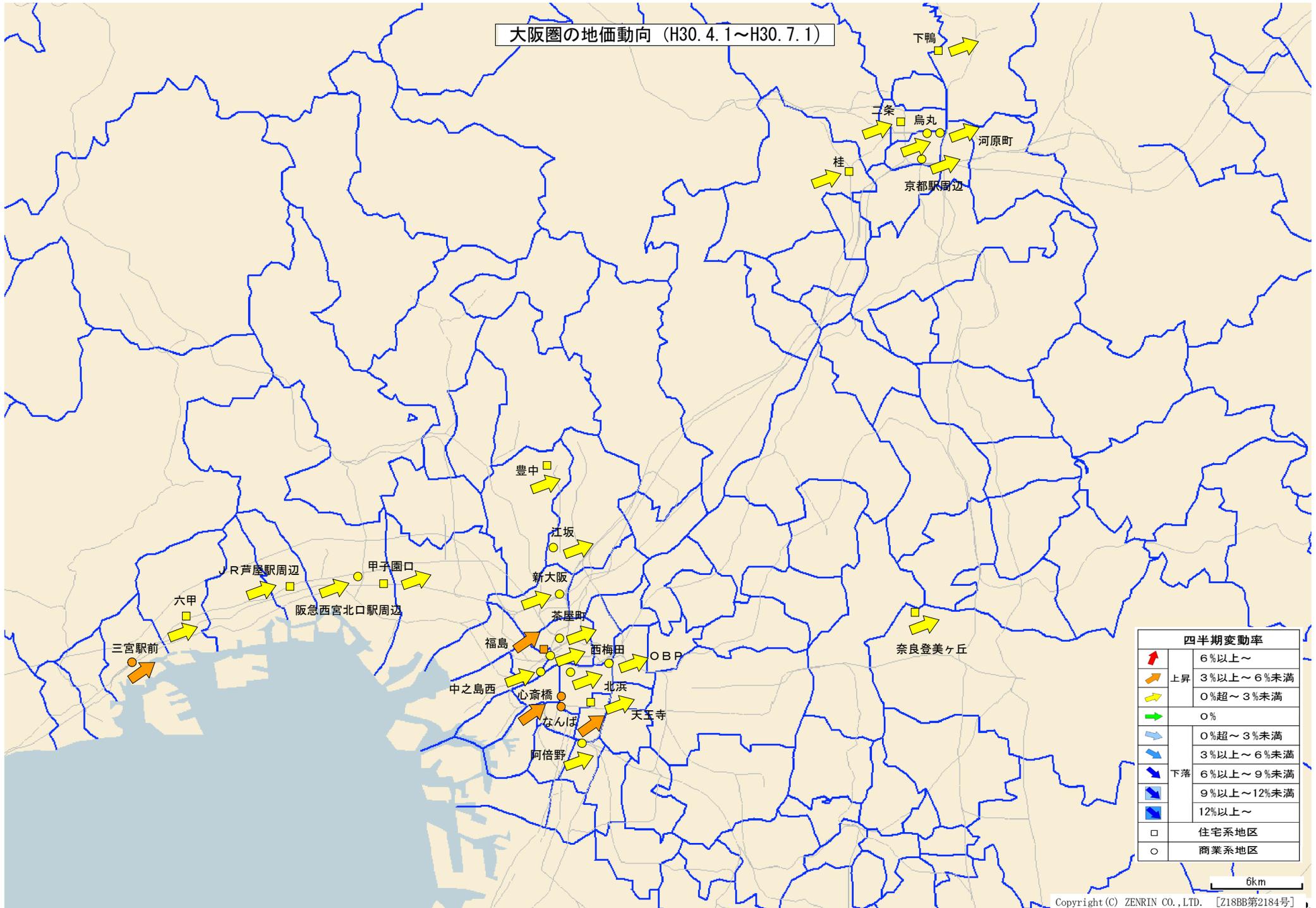


| 四半期変動率 | |
|--------|--------------|
| | 6%以上～ |
| | 上昇 3%以上～6%未満 |
| | 0%超～3%未満 |
| | 0% |
| | 0%超～3%未満 |
| | 3%以上～6%未満 |
| | 下落 6%以上～9%未満 |
| | 9%以上～12%未満 |
| | 12%以上～ |
| | 住宅系地区 |
| | 商業系地区 |

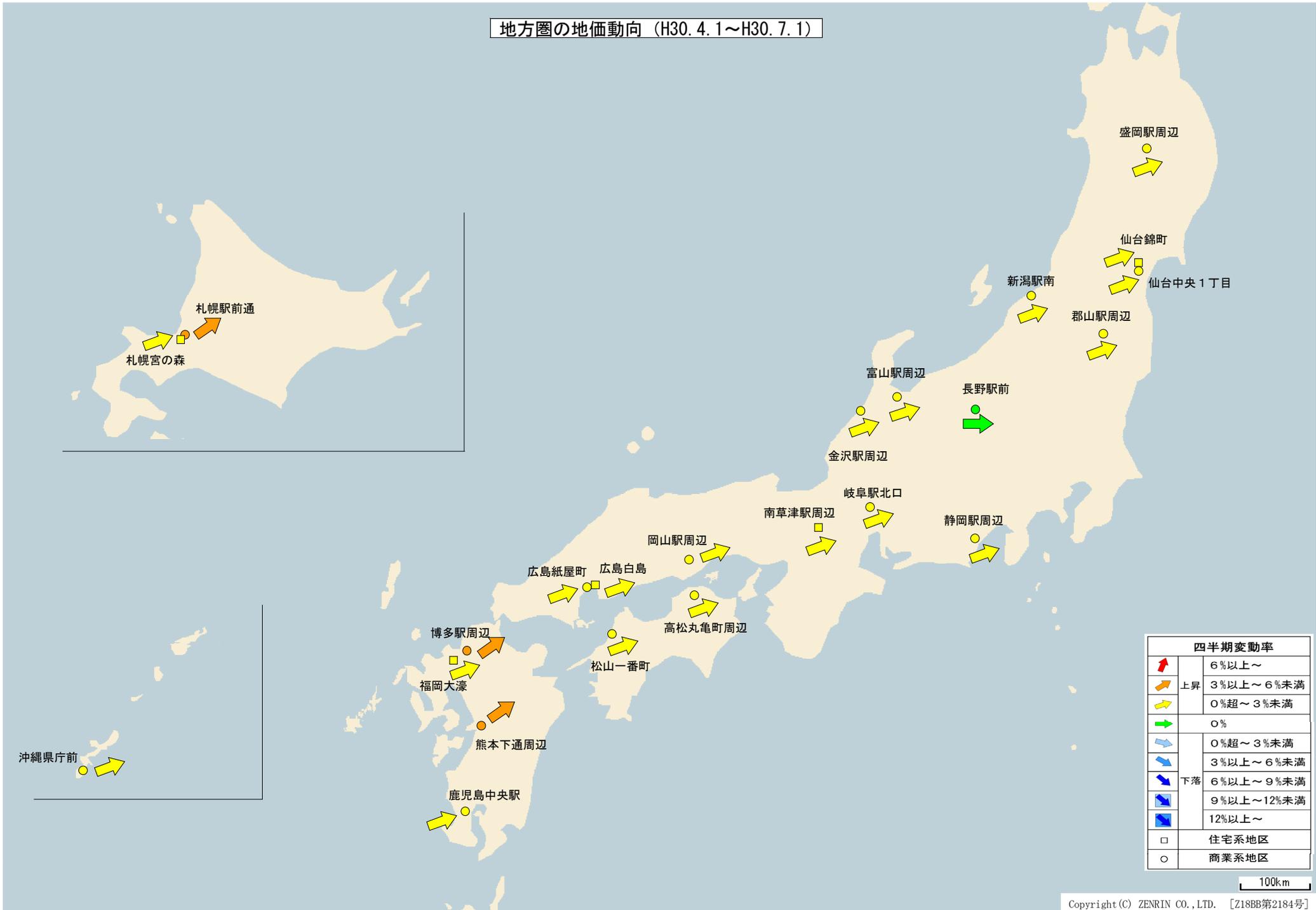
6km



大阪圏の地価動向 (H30. 4. 1~H30. 7. 1)



地方圏の地価動向 (H30. 4. 1~H30. 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 |

100km

各地区の詳細情報

各地区の詳細情報の見方

1. 調査項目の説明（再掲）

総合評価 対象地区の代表的地点（地価公示地点を除く）について、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) オフィス賃料 商業系地区におけるオフィス賃料
- (D) 店舗賃料 商業系地区における店舗賃料
- (E) 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
- (F) 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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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 |  0～3% 上昇 前期  0～3% 上昇 | △ | ▽ | — | — | △ | □ | 地価動向 | 札幌市内のマンション分譲価格は上昇が継続しており、平均分譲価格は札幌市の標準的な需要者の取得可能額をオーバーしていると市場で認知されており、デベロッパーは立地及び競争力に優れた地下鉄至近・中央区中心の物件を峻別して供給する傾向を強めてきた。当地区はその居住環境や利便性等から、道内外からの安定した需要が存する住宅地域であり、当期も高額なマンションの取引が見られるが、購入者層は一部の富裕層や道外者などに限定され、一方で販売を手掛けるデベロッパーは複数存在するため競合から販売が厳しくなっている。そのため、稀少感の演出を意図した期分け発売による発売戸数の調整や販売ペースの鈍化が見られる。一方で中央区以外の地下鉄沿線等の郊外での標準的な需要者をターゲットとした割安なマンション販売は好調であるため、デベロッパーの開発や販売も郊外にシフトし始めており、当地区の優位性が薄らぎつつある。しかしながら、当地区は安定した需要と高額なマンションの販売が見込める立地であることに変わりはなく、デベロッパーによる相応のマンション開発素地取得需要は継続していることから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。今後も当地区のマンション適地に対するデベロッパーの需要は見込まれるが、競合を避けて中央区以外での販売を強化するデベロッパーが増加すると予想されるため、当地区の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 | | | | | | 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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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 | 当地区ではコールセンターやIT企業等の新規事業所開設、既存の事業所統合・拡張移転、郊外の自社ビルからの移転等のまとまったオフィス需要が旺盛である。当期は5月に大型ビルが竣工した影響で一次的に空室率がやや上昇したが、二次空室の影響は一過性のものであった。全般的に大型ビル等の新規供給は限られ、需給は逼迫して空室率は低水準が継続している。そのため、募集賃料の上昇は高スペックの大型オフィスビルを中心に、中型ビル、やや立地条件の劣るビルにも波及している。取引市場における供給物件は依然として限定的であるため、限られた物件に対してJ-REITや一般事業会社の取得需要が集中し、競合するため、取引利回りは低下傾向にある。また、札幌市の宿泊外国人観光客は過去最多の水準で増加しており、これに応じて立地条件の良い土地でのホテル開発計画は多く、道外企業やホテル業以外の業種からの新規参入も見られ、ホテル用地の取得需要は強い状況が継続している。オフィス用地とホテル用地の取得需要の競合も見られる。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。大型オフィスビルの新規供給は当面なく、企業によるオフィス需要は今後も安定して見込まれ、当面はホテル用地に対する強い需要も見込まれる。したがって、将来の地価動向は引き続き上昇傾向が続くと予想される。 |
| 路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 | | | | | | 札幌市営地下鉄南北線さっぽろ駅周辺。JR札幌駅の南側に位置し、駅前通りを中心として中高層の事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。 | | | | | | | |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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 |  0～3% 上昇 (前期  0% 横ばい) | △ | □ | □ | □ | □ | □ | 地価動向 | 当地区内での目立った不動産売買は見られなかったが、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では、関西の不動産業者が生保ビルを購入し、そのほかにも大規模な分譲マンションや全国チェーンのホテル建設も進んでおり、再開発の動きが加速している。当地区は中小規模の小売・飲食店舗が多く、地元資本による需要が中心ではあるが、仙台や東京等の不動産価格上昇による利回り低下に伴い、上記の生保ビル売買のように県外資本の参入も期待される状況になりつつある。そのため、取引利回りや賃料水準に大きな変化は見られないが、当地区への需要はやや強まって取引価格はやや上昇傾向となった。したがって、当地区の地価動向は当期やや上昇に転じている。 盛岡駅周辺の主な商業地域としては大通地区と当地区に大別され、地元資本の需要者は古くからの商業地域で集積度が高い大通地区を選好する傾向が強いが、今後は県外資本の参入に伴い、当地区への需要も徐々に強まると予想され、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。 |
| 路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 | | | | | | JR盛岡駅東口周辺の中高層店舗ビル等が建ち並ぶ商業地区。 | | | | | | | |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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 | 当地区及びその周辺におけるマンション分譲価格は建築費の高騰等により高値で推移しているため、エンドユーザーの需要動向にやや慎重さが見られることによって販売動向はやや減速傾向となった。しかし、当地区は名声や利便性の高さから選好性が強いエリアであり、慎重さは見られるものの安定した需要が認められることから、デベロッパーによるマンション素地の取得意欲は継続して強く、取引価格は上昇傾向となっている。戸建住宅地については、供給が限定的であることからミニ開発を手がける業者が競合により強気な値段で開発素地を仕入れるケースが散見される。賃貸市場については、仙台市全体としては東日本大震災後の過熱感は薄れておりマンション賃料は下落傾向にあるものの、当地区は立地等の優位性によりマンション賃料は安定し、投資物件の需要も堅調である。以上により、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。 取引価格の高値感から取引に慎重になる需要者も出始めているが、当地区における土地の供給は限定的であるためデベロッパーや在京投資家、地元投資家等の需要は今後も堅調に推移すると見込まれるため、将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。 |
| 路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 | | | | | | JR仙台駅からの徒歩圏。高級住宅地域内の中高層マンション地区。 | | | | | | | |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 店舗賃料 | マンション分譲価格 | マンション賃料 | | |
| 宮城県 | 仙台市 | 青葉区 | 商業 | 中央1丁目 |  0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇 | △ | ▽ | △ | □ | — | — | 地価動向 | 当地区及び当地区周辺のオフィス市況は、空室率の改善基調が持続している。当地区を含む仙台中心部ではオフィスビルの新規供給がない状況が続いており、リーマンショック後に低廉な賃料で入居したテナントは増額改定に応じる場合も見られ、オフィス賃料は上昇傾向が続いている。店舗市況は、JR仙台駅周辺の商業施設群の回遊性の高さから、飲食店舗や小売店舗の駅周辺への出店意欲は強く店舗賃料は概ね安定的であり、6月には中央1丁目に24時間営業のディスカウント量販店が開業したことで当地区周辺の更なる活性化が期待されている。大型商業施設の空き家問題等の懸念要因はあるものの、在京投資家等の投資意欲は依然強く、投資適格性の高い当地区の物件は供給が限定的であることも重なって、市場に物件が供給されれば高値での取引が予想されることから取引価格は上昇している。以上により、当地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。 大手デベロッパーが駅前通で9階建のオフィスビルの建設を計画、平成32年春の完成を目指す旨の報道がなされたが、当面オフィスの新規供給はなく、高度な繁華性・収益性を有する当地区への投資意欲が衰える要素は現在のところ見当たらないため、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。 |
| 路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 | | | | | | JR仙台駅西口周辺。駅前に百貨店や高層店舗ビルが集積する高度商業地区。 | | | | | | | |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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、引き続き優良オフィスビルの新規供給がなく、既存の優良ビルは高稼働率を維持し賃料水準は概ね横ばいである。一方、小・中規模オフィスビル等の中には、空室が長期化する貸室を抱えるビルも見られ、賃借人による選別がなされている。当地区周辺の郡山駅前付近の店舗ビルでは、遊技場の退去や飲食店舗の閉店により一時的に空室が生じているが、新規テナント入居による繁華性の向上が期待される。当地区及び当地区周辺では、オフィスビル等の収益物件に対し、投資家の需要が認められる。当地区等を含む中心市街地における投資適格物件や土地自体の供給が僅少な状態は続いており、高値での土地取引も散見される。当地区周辺に存する低利用地等の今後の活用への期待感から需要は強く、当地区等で売り物件が生じた場合には需要が競合し、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。 当地区及び当地区周辺でのオフィスビルの新規供給予定はなく、既存優良オフィスビルの稼働率は引き続き高水準を維持すると見込まれる。当地区等での売り物件は少ないが、当地区周辺の未利用地等の将来的な利活用への期待感から取得需要の競合は当面続くと見込まれ、当地区の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。 |
| 路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 | | | | | | JR郡山駅西口周辺。中高層の百貨店及び店舗ビル等が建ち並ぶ商業地区。 | | | | | | | |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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から徒歩圏に位置している。さいたま新都心駅東口にある大型商業施設の出店等に続き、昨年、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階建の大型複合施設がオープンしたこと等から、当地区の生活利便性は向上している。さいたま市は平成31年末までに、さいたま新都心駅東側に長距離バスターミナルを整備することを決定し、さらなる利便性向上が期待されている。さいたま市の大宮駅周辺及び浦和駅周辺では居住エリアとしての人気上昇しており、マンション分譲価格だけでなく、マンション賃料にもやや上昇が見られる。このような状況が当地区にも波及し、デベロッパーによる分譲マンション開発意欲並びに法人投資家による賃貸マンション及び商業施設への投資意欲は旺盛である。ただし、3～4年前と比較して投資利回りがかなりの低水準になっているため、当地区の地価動向は上昇幅が縮小しつつやや上昇傾向で推移した。今後については、マンション分譲価格の上昇に伴う販売スピードの鈍化がデベロッパーの素地取得に影響を与えつつあることから、立地条件等による物件の優劣が一層鮮明になることが予想され、地価の上昇が継続する地域及び上昇の程度はより限定的になると予想されるが、当地区のマンション需要は堅調であるため、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向と予想される。 |
| 路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 | | | | | | JR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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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、県内有数の大型オフィスビルが集積する大宮駅西口に位置する。当地区を含む大宮駅周辺は都市再生緊急整備地域に指定され、大宮駅の機能高度化による交通結節機能強化と共に、利便性を活かした都市基盤形成の整備方針が示される等、大宮駅周辺は更なる伸張が期待されている。また近年の鉄道網や高速道路交通網の整備によってその拠点としての地位が高まっており、東京都心部あるいは首都圏の主要都市との比較においてオフィス賃料に割安感が認められることも相俟って、関東圏のヘッドクォーターと位置づける企業等によるオフィス賃貸需要が強まっている。その一方で供給物件は少なく、大型優良オフィスビルを中心に高稼働が続いており、オフィスの新規賃料は上昇傾向にあり、またハイスペックビルにおいては賃料の増額改定が目立ってきている。こうした状況から、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、優良物件供給時の競合が予想され、取引価格も上昇傾向にあるため、当期の地価動向はやや上昇で推移した。将来の地価動向については、大宮駅東口の再開発事業の進捗により商業集積度の高まりが期待され、また当地区周辺においても大規模供給は限定的であることから堅調なオフィス市況が今後も見込まれ、将来の地価動向はやや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 | | | | | | 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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 店舗賃料 | マンション分譲価格 | マンション賃料 | | |
| 埼玉県 | さいたま市 | 浦和区 | 商業 | 浦和駅周辺 |  0～3% 上昇 (前期) | △ | □ | △ | □ | — | — | 地価動向 | 平成30年3月に駅ビルが開業して、店舗、スポーツクラブが入居し、地下1階に駅の東西連絡通路と西口バスターミナルを結ぶ地下通路が開通した。浦和駅の機能強化と浦和駅周辺の商況の拡大が期待される。依然として事業用不動産に対する需要は旺盛であるため、取引価格はやや上昇傾向にある。またオフィス需要も堅調であり、賃料もやや上昇傾向にある。路面店舗の需要も堅調な動きを見せているが、店舗賃料は安定して概ね横ばいである。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捗により当地区の収益用不動産に対する投資需要は堅調を維持しており、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 駅ビルの開業で商業集積度の高まり等の好影響が期待され、また、当面堅調なオフィス賃貸需要が見込まれる一方で大規模供給は限定的であることから、将来の地価動向はやや上昇傾向が継続すると予想される。 |
| 路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 | | | | | | JR京浜東北線の浦和駅周辺。中層の店舗や事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。 | | | | | | | |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 店舗賃料 | マンション分譲価格 | マンション賃料 | | |
| 埼玉県 | 所沢市 | | 商業 | 所沢駅西口 |  0～3% 上昇 (前期) | △ | □ | □ | □ | — | — | 地価動向 | 所沢駅西口の駅前広場周辺及び駅近隣のプロペ通り商店街は人通りが多く見られ、市内随一の商業エリアが形成されている。その中でも当地区が位置するプロペ通り商店街は古く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、取引市場において活発な売買は見られない。しかし、人通りは非常に多く、優れた集客力を有するため、賃貸市場においては飲食店舗及び小売店舗を中心として出店意欲は高い。また、新規供給が限定的であるため、堅調な賃貸需要から空室率も低く、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緩やかな上昇傾向となるため、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。 駅西口で約8.5ヘクタールの区域で土地区画整理事業が予定されており、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るため、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。 |
| 路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 | | | | | | 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 (H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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 | 6月に千葉駅ビル本館1階部分、高架下及び地下1階がオープンし、平成23年から7年間に及んだ新駅ビルの建設事業が完了した。また、同駅周辺では、新たに駅の東口と西口で商業施設を含む複合施設開発が進んでいる。新駅ビルの先行開業後、同駅周辺の滞在人口の増加に加え、船橋市及び市川市からの集客力が高まる等、当地区の商圈が拡大している。こうした中、賃貸市場はオフィス、店舗ともに賃料水準及び稼働率は安定的に推移している。また、取引市場も引き続き東京都区部の投資適格物件の品薄感、価格の高止まり感を背景に開発目的の取引も見受けられ、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。 景気の緩やかな回復傾向を背景にオフィス需要は堅調であり、千葉銀座通りを中心とした中央地区から千葉駅周辺へ商業中心が移動する傾向は顕著になっている。これによって、店舗需要が強まると期待されることも影響し、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し、取引利回りの低下傾向も続くと思われる。 |
| 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 (H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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 | 当地区には千葉県内有数の大型オフィスビルが集積しているため、大規模な賃貸床供給が可能であり、テナントの床需要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。取引に関しては、シンガポール系REITによるオフィスビルの取得が見られる等、当地区の取引需要は強まっている。不動産投資市場においては全般的に投資適格性の高い売り物件が減少しているため、東京都心部と比較すると相対的に高い利回りを確保できる当地区では引き続き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。 今後もオフィス需要は堅調に推移すると予想される。当地区全体で見れば若葉住宅地区の大規模住宅開発のほかJR京葉線の新駅設置構想等もあることから賑わいは更に増すと期待され、オフィス需要や店舗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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 店舗賃料 | マンション分譲価格 | マンション賃料 | | |
| 千葉県 | 浦安市 | | 住宅 | 新浦安 |  0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇 | △ | □ | — | — | △ | □ | 地価動向 当地区及びその周辺では大型の新規住宅開発計画がないことから、供給は中古物件が中心となり、マンションも戸建住宅も供給量が少ない状態が継続しており、人気物件においては供給待ちの需要者も見られるようになってきた。この他、ホテル開発の動きも引き続き盛んであり、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。 大型マンションの新規開発は今後も計画がないことから、中古マンションの堅調な取得需要が継続していくと見込まれ、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すると見込まれる。ホテルや商業施設の新規開発に伴う素地取得需要も続き、取引価格の上昇傾向も続く見込まれるため、当地区の将来の地価動向はやや上昇と予想される。 | 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。 |
| | | | | | | 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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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、千葉県内有数の繁華性及び交通利便性を有する商業地で、企業等が県内で事業拠点を決める際に候補地の一つとなる地区である。JR船橋駅前の大型ビルを筆頭に、南方へ延びる繁華街には商業店舗のほかオフィスビルも見られる。賃貸市場では、店舗・オフィスともに空室率は低く、当地区南端の国道14号沿いのエリアにおいても賃料水準が回復するなど、賃料は安定的に推移している。取引市場では、投資家の需要が強い反面、供給は限定的であるため、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。当面の間、当期と同様の状況が続くと予想されること、また、概ね順調な都市機能更新が期待され、安定的な商業環境の維持・発展が見込まれることから、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。 | 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。 |
| | | | | | | 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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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 |  0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇 | △ | □ | — | — | □ | □ | 地価動向 | 土地区画整理事業地内において、タワーマンションが完成したほか、中規模分譲マンション数棟が完成あるいは建築中であり、当地区の熟成度は高まりつつある。当地区においては、中古分譲マンション等の賃貸物件の賃料は概ね横ばいで推移しており安定的に推移している。また、新築分譲マンションの販売状況も安定的であるため、取引利回りは概ね横ばいである。前期、土地区画整理事業地内の比較的大規模な保留地の入札が実施され、落札価格は高額であった。同保留地は駅への利便性が高いマンション素地として、当地区内での土地価格水準に影響のある取引と認められる。このような状況の中、最近、当地区はマンション市場での注目度が高まっていることもあり、取引価格は緩やかな上昇傾向と認められ、当期の地価動向はやや上昇が続いた。 当地区においては、未利用地が未だ多いものの土地区画整理事業地内の北部の国道沿いに書店・レストラン等の複合商業施設、カーディーラーの出店があった。タワーマンションや中規模マンションの分譲が進み、販売は好調に推移している。相次ぐ大規模分譲マンションの建設により需給動向が注視されるものの、将来の人口増加、地域の熟成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と予想される。 |
| 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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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 |  0～3% 上昇 (前期)  0% (横ばい) | △ | ▽ | — | — | △ | □ | 地価動向 | 当地区は都心部にあって立地条件に優れる、国内有数の高級住宅地である。当地区の新築分譲マンションに対する国内の富裕層からの購入需要は引き続き強く、一時は分譲価格の低下が懸念されたものの、当期も高い水準で価格設定された物件の販売状況は好調であり、マンション分譲価格は当期上昇に転じている。当地区は、自己使用目的のマンションが需要の中心であり、法人投資家等が主導する投資用マンションの取引が少ない地域である。マンションの賃料水準については横ばいで推移しており、取引利回りについては昨今の良好な投資環境を反映して当期低下となった。依然として、当地区のマンション素地の供給は限定的であり、市場に供給された場合には当地区の堅調なマンション市況を背景にデベロッパーによる需要は依然として強く、地価動向は当期やや上昇に転じている。 将来の地価動向については、マンション分譲価格は既に高水準で推移しているものの、当地区の堅調なマンション市況を背景としたデベロッパーによるマンション素地の需要は依然として強いため、やや上昇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中央線の市ヶ谷駅、東京メトロ有楽町線の麹町駅等から徒歩圏。高層のマンションを主体としつつ、駅前商業地域の影響を受けて事務所、店舗等も混在する住宅地区。 | | | | | | | |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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 | △ | ▽ | △ | □ | — | — | 地価動向 当地区及び周辺におけるオフィスの空室率は直近で2%台前半となっており、低水準を維持している。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が、当地区においては需要が底堅くリーシングは好調に行われており、新規賃料は引き続き若干の上昇傾向にある。隣接する大手町地区で8月に2棟の超高層オフィスビルが竣工予定で、リーシングは好調に行われているとのことであり、当地区及び周辺におけるオフィス需要の底堅さがうかがえる。売買市場においては、オフィスへの投資需要は堅調であるが、投資適格物件の供給が少ない状況にあり、依然として競合は激しく、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、その影響を受け、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。 当地区はわが国を代表するオフィスエリアであり、今後予定されている複数の大規模オフィスビルの竣工により事務所集積がさらに進み、国内経済の中核をなす事務所地域としての位置づけはさらに際立ったものになることが期待される。大規模オフィスビルのリーシングも好調に行われていることから、大手法人投資家や不動産会社等からの需要は底堅く、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向が続くと予想される。 | |
| | | | | | (前期)  0～3% 上昇 | 路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 | | | | | | | 東京駅丸の内口周辺に位置し、日本を代表するオフィス街として高層の大規模ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。 |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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 | △ | ▽ | △ | □ | — | — | 地価動向 オフィスのテナントからの引き合いが多いこともあり高額賃貸物件のリーシングは好調で、新規賃料はやや上昇傾向にある。平成30年に東京駅周辺でオフィス床の大量供給があるものの、竣工前段階でも空室消化が進んでいることから、空室率が大幅に悪化する可能性は低い。取引利回りについて、過熱感を指摘する声はあるものの、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り、供給が限定的であることも相俟って、引き続き低下傾向にある。有楽町1丁目の南西部で竣工した大規模複合商業施設は引き続き集客が好調であり、オフィス区画も非常に高い稼働状況となっている。当地区周辺では建築中のオフィス・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、更なる地位向上が期待される。以上から、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。 当地区は大型複合商業施設の竣工や今後のオフィス・ホテル等の建築により更に繁華性が高まっていくことが期待され、大手法人投資家や不動産会社等からの需要は引き続き強く、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。 | |
| | | | | | (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山手線の有楽町駅周辺。晴海通り沿いを中心に大規模高層店舗兼事務所ビル、ホテル・遊興施設等が建ち並ぶ銀座隣接の高度商業地区。 |

主要都市の高度利用地地価動向報告 (H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 店舗賃料 | マンション分譲価格 | マンション賃料 | | |
| 東京都 | 区部 | 中央区 | 住宅 | 佃・月島 |  0～3% 上昇 (前期  0% 横ばい) | △ | ▽ | — | — | △ | □ | 地価動向 | 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。新築・中古マンション共に価格は高水準を維持しており、マンション購入資金の融資環境が良好であること等が下支えとなり、マンション市況は好調である。建築費の高騰や、中央区において地区計画で従来認められていた共同住宅についての割増容積率を廃止する方向になっていること等の懸念があるものの、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見られ、デベロッパーによるマンション素地需要は旺盛で取引価格は緩やかな上昇傾向となっているため、地価動向は当期やや上昇に転じている。 今後、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進み、都市基盤整備として環状2号線の建設工事やBRTによる利便性の向上が期待され、こうした背景からマンション市況は好調を維持し、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。 |
| 路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 | | | | | | 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 (H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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 (前期  0～3% 上昇) | △ | ▽ | □ | □ | — | — | 地価動向 | 当地区の路面店舗の賃料水準については、好条件の物件の不足により店舗賃料は引き続き高水準を維持している。需要者の属性については、ファッションブランドの出店姿勢がやや慎重になっており、最近ではスポーツブランド、ショールーム等といった新たな需要も見られる。上層階の店舗も、テナントの出店意欲は底堅く、賃料水準は安定的に推移している。また、取引市場においては、大幅な価格上昇を期待するような見方は後退しつつあるが、良好な資金調達環境を背景に売り主が売り急ぐような動きは見られない。好条件の売り物件は不足しており、買い主が低利回りを許容しない限り取引が成立しない状況が続いている。そのような状況で、一定の配当利回りを確保しなければならないJ-REITは物件の取得が困難になっている一方で、国内外の機関投資家等が買い手としての存在感を増している。以上のような状況を勘案すると、当地区の地価動向は徐々に横ばいに近づきつつも、当期も引き続きやや上昇傾向にある。 今後の地価動向については、依然として当地区の不動産に対する取得需要は強いものの割高感を感じる需要者も増加しつつあることから、これまでの上昇基調は一服し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 | | | | | | 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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 店舗賃料 | マンション分譲価格 | マンション賃料 | | | |
| 東京都 | 区部 | 中央区 | 商業 | 八重洲 |  0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇 | △ | ▽ | △ | □ | — | — | 地価動向 当地区は東京駅に近接している等立地条件が優れているため、全国展開企業等のオフィス需要とホテル需要が強く、複数の再開発事業に関連した移転需要も強い。八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業では、オフィス・店舗・ホテル・小学校・バスターミナル等から構成される45階建の超高層複合施設の整備に向け既存建物の解体工事が進捗中で、再開発の動きが具現化している。このような状況のなか、当期のオフィス賃料は、周辺競合エリアの大規模新築ビルが好調に稼働し、それに伴う2次空室の懸念が解消されていることを受け、再び上昇に転じている。また、当地区において満室稼働の店舗・事務所ビルの取引が見られ、当地区の不動産需要は旺盛な状況が継続し取引利回りは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。 当地区では、東京駅前八重洲一丁目東地区第一種市街地再開発事業等、国際競争力向上・交通結節機能の強化を目指した複数の市街地再開発事業が計画されており、これら再開発事業等の進捗により当地区の相対的地位は更に高まると予想される。これらの再開発の影響等の効果が見込まれるため、当地区の将来の地価動向は引き続きやや上昇と予想される。 | 路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 | 東京駅八重洲口に位置し、中高層の店舗、事務所等が建ち並ぶ高度商業地区。 |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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 (前期)  0～3% 上昇 | △ | ▽ | △ | △ | — | — | 地価動向 当地区及び周辺において、事業会社やデベロッパー等によるオフィスビルや開発素地の取引を複数確認できたことに加え、当地区へのオフィスの集約移転等の事例も複数確認できたことから、立地条件に優れる当地区においては売買や賃貸等の相応の需要が確認された。良好な資金調達環境を背景として、投資家等の取得需要は継続して堅調であるものの、供給は引き続き限定的であり、優良物件が供給された場合には取得競争が予想される。近年竣工した大型ビル等の稼働も堅調であり、大規模な大手企業の本社オフィスから小規模な店舗・オフィスなど幅広い需要が見込まれる当地区の不動産市場は引き続き堅調であり、オフィス、店舗ともに賃料は上昇傾向が続いているため、当地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 近年、都心部におけるオフィスの大量供給が懸念されていたが、新築物件が高稼働の状態で竣工しており、こうした状況が当期以降も安定して続くと思込まれるため、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 | 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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 店舗賃料 | マンション分譲価格 | マンション賃料 | | |
| 東京都 | 区部 | 港区 | 住宅 | 南青山 |  0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇) | △ | □ | — | — | △ | □ | 地価動向 当地区は都内でも有数の優良住宅地域として高いブランド力を有しているため、マンション分譲価格は安定的な取得需要に支えられて緩やかに上昇しており、中古マンションも築浅物件の取引価格については高値圏で推移している。また、マンション賃料は富裕層による賃貸需要により高値圏で推移している中、成約率及び稼働率は緩やかではあるが上昇基調にあり、賃貸市場についても堅調に推移している。このように当地区の住宅は高い市場性と安定的な収益性が認められるため、開発事業者による物件取得意欲が引き続き堅調である一方、売り物件は少ないため、需給関係が引き締まっており、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。 将来の地価動向については、金利上昇を懸念する需要者が増えつつあるが、景気の緩やかな回復が継続する中、当地区においては住宅の高い市場性と安定的な収益性に着目した開発事業者による堅調な取得需要が引き続き見込まれるため、地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。 | |
| 路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 | | | | | | 東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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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 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。オフィスについては、大使館や外国人向けマンションも分布する等の特徴から外資系企業を中心に根強い需要があるエリアであり、空室率は安定的に推移しており、賃料にも大きな変化は見られない。店舗についても、出店需要は旺盛であるのに対して慢性的に物件が少ない状態が続いており、賃料は引き続き安定的に推移している。取引価格は供給不足から優良物件が市場に供給された場合は高値で取引される状況にあり、当期の地価動向は引き続きやや上昇傾向である。 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、再開発事業が順次完了することに伴いビルによっては募集期間が長期化する傾向があり、オフィス等の供給が過剰となる懸念もある。取引利回りについては既に低水準にあることから、取引利回りのさらなる低下の可能性は低く、将来の地価動向は横ばい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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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 当地区のオフィス賃料は安定して推移しており、空室率も継続して低位にある。商業用途については昨年9月末に大規模複合開発の商業ゾーンが開業したが、明確な商況の変化は見られず、賃料水準にも大きな変化が見られる状況にはない。当地区は優良なオフィス環境を備えているなかで、現在も複数の開発プロジェクトが進捗しており、取得需要は引き続き堅調な状況である。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い一方、供給はこれまでと同様に限定的であることから、優良物件が市場に供給された場合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。 当面、賃貸オフィス市場は堅調と予想される一方、商業用途についても大規模複合開発の商業ゾーンの開業などの影響が予想されるが、明確な商況の変化が見込まれる状況ではない。取引利回りについては引き続き低下傾向にあるが、賃料が既に高水準であることから、低い取引利回り水準に警戒感をもつ市場参加者が増加することが予想されることから、将来の地価動向は横ばい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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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・2丁目地区では既存建物解体が進捗しており、同地区のうち、B街区では平成30年9月に先行して着工する予定であり、A街区では平成31年の着工予定である。虎ノ門1丁目地区及び虎ノ門駅前地区の両地区では工事が順調に進捗している。さらに、当地区周辺でも虎ノ門2丁目地区や新橋田村町地区等複数の市街地再開発事業の工事が進み、虎ノ門・麻布台地区では平成31年3月の着工を目指し準備が進められている。当地区は以上のように大規模市街地再開発事業等の効果を受けて大きく変貌しつつあることから、オフィス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き続き強く、堅調である。このような状況に伴い、取引価格の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。 当地区は霞ヶ関官庁街至近のエリアであることに加え、複数の市街地再開発事業の進捗も相俟って一大オフィスエリアとしての潜在的ポテンシャルが顕在化しつつあり、当面はオフィス等の堅調な需要が見込まれるため、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 | | | | | | | 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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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)  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | — | — | 地価動向 当地区は高い商業繁華性を背景とした店舗利用が一般的で、路面店における高級ブランドの出店が目立つほか、インバウンド重要の高まりを受けてドラッグストアの増床も見られる。新宿通り沿いにおいては、築年が進み陳腐化が進んだ建物については建替が行われるなど、街なみの更新が進んでいる。賃貸市場では業態を問わず出店需要は強いものの、供給は極めて少なく、路面店を中心に募集賃料は高止まり傾向にある。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、供給は極めて少ない状況が続いている。このように募集賃料は高止まりする一方で、再開発目的の取得意欲の高まり等を受けて取引利回りは低下傾向にあることから、地価動向はやや上昇傾向にある。 投資用不動産の取引利回りは下限に近づいているとの市場の認識もあり様子見する投資家も見られるが、東京五輪(平成32年)以降には新拠点整備事業が着手予定であり、新宿駅の再整備が予定されるなどエリアの競争力は中長期的にさらに高まっていくと予想される。物件の供給があった場合には引き続き競合が見込まれることから、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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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 当地区では商業、文化等が集積し、多様な魅力を備えた国際的な観光・交流拠点を形成すべく、ハード・ソフトの両面で「世界のエンターテイメントシティ歌舞伎町」を目指したまちづくりが進められている。多くの外国人観光客が当地区を訪れており、ホテルは安定して高稼働が続いている。また、飲食店舗、物販店舗ともに賑わっており、店舗需要は強い。一方で、供給は増えてはいるものの、まちの核となる地上40階建ての複合ビルを創出する再開発計画への期待感もある中で、需要には追いついておらず、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いる。そのため、地価動向はやや上昇傾向にある。 将来においても、需要超過の状況が当面は続くものと予想される。また、再開発への期待感が高まっていることもあり、高い繁華性を維持していくと予想される。そのため、店舗賃料はやや上昇傾向、取引利回りはやや低下傾向が続き、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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 店舗賃料 | マンション分譲価格 | マンション賃料 | | |
| 東京都 | 区部 | 渋谷区 | 商業 | 渋谷 |  3~6% 上昇 前期  3~6% 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、外縁部においてもオフィス、商業施設、ホテル等の新規開発が行われている。オフィス賃貸市場では空室がほとんどなく、また今後竣工予定の再開発ビルの多くは渋谷への地域選好性が強い大手IT企業等の移転が内定し、すでに満室もしくはそれに近い状況にある。このように、当地区はIT系企業の集積地として賃貸需要は旺盛であり、需要超過の状況が継続していることから、オフィス賃料はやや上昇傾向にある。また店舗賃貸市場では引き続き欧米系を中心としたインバウンド需要が堅調で、供給が限定的な中、繁華性の高い井の頭通りやセンター街等を中心に出店意欲は旺盛であり、賃料は横ばいながらも高位で推移している。取引市場は、将来的な開発期待等を反映して投資需要は堅調であるが、供給が極めて少なく、需要超過の状況が継続しており、利回りはやや低下傾向で推移している。したがって、オフィス賃料の上昇及び取引利回りの低下により地価動向は上昇傾向にある。 将来は、再開発事業の進捗により街の機能更新や商業・オフィス集積度の向上、外縁部の開発事業との連動による原宿や代官山エリア間等の回遊性の向上、空港リムジンバスターミナルの新設によるインバウンド需要の増加等、当地区の更なる発展が期待されることから、将来の地価動向は上昇傾向が続くと予想される。 | JR山手線の渋谷駅周辺一帯。高層店舗付事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。 |
| | | | | | | 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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 店舗賃料 | マンション分譲価格 | マンション賃料 | | |
| 東京都 | 区部 | 渋谷区 | 商業 | 表参道 |  3~6% 上昇 前期  3~6% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | — | — | 地価動向 当地区は日本を代表する商業地域であり、ブランド旗艦店等の店舗ビルが集積している。取引市場では、主要通り沿いの供給が限定的であり、大型取引は確認できないものの、景気の緩やかな回復が継続する中、投資意欲は強く、好立地の物件に対する潜在的な需要は底堅い。賃貸市場では路面店舗に対する需要が引き続き旺盛で、成約件数が増加傾向にあるという声も聴かれ、高水準の賃料を維持している。現在の店舗賃料は相当高い水準となっており、主要通り沿いにおいては賃料負担力の高い物販店舗等に出店業種が限定される傾向が強まっているものの、堅調な不動産需要により、引き続き取引利回りは低下傾向にあり、当期の地価動向は上昇傾向で推移している。 当地区は東京五輪に向けて一段と注目が集まるエリアであり、こうした期待の中、取引市場及び賃貸市場ともに堅調に推移し、賃料水準は高位安定が続くと予想され、取引利回りは警戒感を持たれながらも低下し、将来の地価動向は上昇傾向が続くと予想される。 | 東京メトロ千代田線の明治神宮前駅周辺。表参道の表通りを中心として中高層の店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。 |
| | | | | | | 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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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 (前期) 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複数の開発が進捗している。また、サンシャインシティに隣接する造幣局跡地に、グローバル教育機能を集約して都市型国際キャンパスが開発されることが決定され、平成35年9月に開校の予定であるほか、東池袋3丁目地区においてもビジネスホテルの建設が予定されているなど周辺の開発も活発で池袋エリア一帯の都市機能等の更新が進んでいる。当地区では当期も目立った大型取引は見られなかった。オフィスについては、西武池袋線鉄軌道上にオフィスビルが建設予定等により池袋駅周辺の一層の賑わいが期待されているものの、一部で大型解約も見られ、オフィス賃料は横ばいとなっている。店舗については、池袋駅東口周辺やサンシャイン60通りの通行量は依然として多く、大型店舗の売上も回復傾向にあるなど賃貸需要は引き続き堅調であり、店舗賃料は高位安定しており、取引利回りは低下傾向にあることから、地価動向は引き続きやや上昇傾向となっている。 今後は、上記のような周辺エリアの開発動向、素地不足に伴うマンション開発素地とホテル用地の競合、投資適格性の高い物件の不足感、旺盛な投資意欲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 | | | | | | 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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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 (前期) 0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | △ | — | — | 地価動向 | 従来から外国人旅行者に人気のあるアメヤ横丁の出店店舗に多国籍化の傾向がより強く見られ、多様なインバウンド需要に応えられる商業等の機能が充実しつつある。複数の大規模複合型施設の新規開業などにより、国内来訪者等の属性にも変化が見られ、国内外問わず上野駅周辺一帯は引き続き賑わいを見せる一方で、周辺では、これらの国内外の来訪者を対象としたホテルの開発が多く見られ、観光客を受け入れるための都市機能も充実してきている。店舗賃料は、好立地の新規店舗ビルであっても設定賃料如何によっては、長期間の空室が見られる物件があるが、良好な商況を背景に上昇基調にある。また、取引利回りも低下基調にある等、堅調な商況により、地価動向は引き続きやや上昇している。 将来は、インバウンド需要により堅調な商況は続くことが予想されるが、店舗賃料の水準は上限値に達しており、取引利回りの水準は下限値に達しているとの見方もあって、不動産デベロッパーの素地等取得需要に影響を与えているため、地価動向はやや上昇基調が続くものの、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 | | | | | | 中央通り(上野公園通り)を中心としたJR山手線の上野駅周辺。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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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 | 当地区は品川エリアや羽田空港へのアクセスに優れる、生活利便施設が充実した湾岸部の住宅地である。周辺ではJR山手線・京浜東北線の新駅設置計画やこれに伴う再開発が今後行われる予定である。マンション分譲価格は、大規模な新築マンションの分譲が集中し供給過多の状態が続いていることから頭打ちの傾向にあるものの、賃貸マンション需要は安定的に推移している。マンション開発素地の供給は限定的であるため、優良土地の素地であれば需要が競合し、高値での取引が見込まれる。また、投資用不動産に対する取引利回りは下限に近づいていることから横ばい傾向にあり、総じて当地区の地価動向は横ばいで推移した。 一時的に分譲マンションの供給が集中し、分譲マンション市況は好調とはいえないものの、当地区における住宅需要は底堅く、優良な開発素地に対する需要は引き続き強いが、取引利回りは横ばい傾向にあることから、将来の地価動向は横ばいが続くと思える。 |
| 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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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や羽田空港へのアクセスが良好で、駅至近にグレードの高い大規模オフィスビルが建ち並ぶ利便性の高い地域である。当地区の周辺ではJR山手線・京浜東北線の新駅設置や再開発等が予定されており、開発への期待が高まってきている。新駅至近ではオフィス・店舗・コンベンション施設等の複合施設の開発計画が公表され、品川駅西口では駅前広場の整備に係る民間の事業協力者が決定されるなど、当地区周辺において開発計画が具体化しつつある。当地区の大規模オフィスビルの供給は概ね落ち着いたが、オフィスの集約化を図る企業による移転需要は引き続き強く、耐震性等が優れたグレードの高い大型ビルを中心にオフィス賃料はやや上昇している。当期の当地区内における大規模オフィスビルの取引は確認できなかったが、良好な資金調達環境を背景に投資家等の取得意欲は引き続き強い。当地区においては開発への期待や周辺における取引価格の上昇傾向、安定的なオフィス需要に支えられ、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 将来については、取引利回りは当面下限値に近い低水準が続くと予想される一方、利便性や開発への期待から将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。 |
| 路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 | | | | | | JR山手線の品川駅周辺。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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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 (前期  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旺盛なマンション需要を反映して当地区の新築マンション分譲価格は上昇が続いたが、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も需要者の購入意欲は底堅く、取引価格は安定している。なお、豊洲市場については、開場日程の決定以降も観光拠点の整備をめぐり、都と運営事業者の協議が長引いたものの、マンション分譲価格下落等の目立った影響は認められていない。このような分譲マンション市場の状況から、デベロッパーの投資採算性が反映される当地区の地価動向は引き続き横ばいで推移した。 当地区は、新築・中古マンションともに一次取得層の購入限度額に近づいており、将来的には取引件数の減少が予想され、今後更なる価格上昇は見込みづらい。一方、利便性の高さから居住目的の底堅いマンション需要に支えられており、将来の地価動向は横ばいと予想される。 |
| 路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 | | | | | | 東京メトロ有楽町線の豊洲駅からの徒歩圏。高層、超高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。 | | | | | | | |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 店舗賃料 | マンション分譲価格 | マンション賃料 | | |
| 東京都 | 区部 | 江東区 | 住宅 | 有明 |  0～3%上昇 (前期  0～3%上昇) | △ | □ | — | — | □ | □ | 地価動向 | 東京五輪開催決定以降続いたマンション価格上昇の動きは一段落しているものの、当地区のマンション需要は依然として堅調であり、成約価格水準は安定的に推移している。湾岸エリアでは引き続き大型分譲マンションの大量供給が控え、また建築費の高止まり傾向は今後もしばらく続くことが見込まれているため、デベロッパーの投資採算性検証は厳格化している。一方、当地区では五輪関連施設や国家戦略特区の認定を受けた大規模開発事業、地区計画によるまちづくりが進捗中であり、また環状2号線の開通や銀座と有明を結ぶ地下鉄構想による都心部へのアクセス性向上に対する期待感等により、将来発展・人口増加が大きく見込まれるエリアである。したがって、当地区に対するデベロッパーの開発素地取得意欲は依然として強く、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 分譲マンションの大量供給により価格の調整局面を迎える可能性があるが、上記の要因によりマンション需要は今後も堅調に推移し、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。 |
| 路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 | | | | | | 東京臨海高速鉄道りんかい線国際展示場駅からの徒歩圏。超高層タワーマンションや物流施設が混在する地域。 | | | | | | | |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 店舗賃料 | マンション分譲価格 | マンション賃料 | | |
| 東京都 | 区部 | 江東区 | 商業 | 青海・台場 |  0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | — | — | 地価動向 当地区は複数の大型商業施設が集積する高い集客力を有するエリアであり、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、都心のサブマーケットとしてオフィスの集積も見られるエリアとなっている。良好な資金調達環境を反映して、不動産投資ファンド等の物件取得意欲は引き続き強く、当地区に立地する投資適格物件に対する需要は底堅い。また、東京五輪の開催決定以降湾岸エリアへの注目度は引き続き高く、当地区では東京五輪に向けてトライアスロン競技会場や大型クルーズ客船に対応可能な新客船ふ頭ターミナルビルの整備が計画されている。また、当地区周辺では都心部と臨海部を結ぶ環状2号線の整備のほか、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進捗している。さらに、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、有明地区と都心部を結ぶ地下鉄の新設が検討されている。これらの要因を反映してオフィスビル等の取引利回りは低下傾向を示しており、当地区の地価動向はやや上昇となっている。 上記のとおり東京五輪開催に向けた期待感の高まりと相俟って投資用不動産に対する潜在的な需要は引き続き強く、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 東京臨海高速鉄道りんかい線東京テレポート駅周辺。大型商業施設や事務所ビルが建ち並ぶ商業地域。 |
| | | | | | | | | | | | | | |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 店舗賃料 | マンション分譲価格 | マンション賃料 | | |
| 東京都 | 区部 | 世田谷区 | 住宅 | 二子玉川 |  0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇 | △ | □ | — | — | △ | □ | 地価動向 当地区では駅前の再開発により商業施設は賑わっており、底堅い住宅需要も認められるエリアである。当期において、近年の開発適地の供給が限定的であることから大型の取引は見られなかったが、周辺の商業地や戸建住宅の取引価格はやや上昇傾向となっている。分譲マンションについては、当期、複数の新築マンションの供給があったが、比較的高額な物件が供給された場合においても、買い換えによる二次取得者の増加、富裕層を中心とした良好な購入マインド等に支えられ、成約率は比較的高く、マンション分譲価格は上昇傾向にあり、当期の地価動向はやや上昇傾向で推移した。 今後もマンション分譲価格は安定的な動向が予想され、現在も複数のマンション開発が行われている。また、当地区は住宅地として「二子玉」(ニコタマ)ブランドが確立されつつあり、開発素地の稀少性の高さと同様に一定の利益が見込めることから、底堅い需要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 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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 店舗賃料 | マンション分譲価格 | マンション賃料 | | |
| 東京都 | 区部 | 中野区 | 商業 | 中野駅周辺 |  0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇) | △ | ▽ | □ | □ | — | — | 地価動向 | 比較的小規模な画地が多い旧来からの商業地域であるが、当地区西部に所在する大規模複合開発ビル及び開設された大学の効果が相俟って繁華性は非常に高い。旺盛な需要を反映した強気な賃料設定が続いていることから、募集期間が従来よりも長期化する物件も見られるが、1階を中心に小規模な飲食店やドラッグストア等の出店意欲が強く、低層階の店舗需要は旺盛なため店舗賃料は高水準で横ばいを維持している。物件取得の意欲は依然として強く、優良物件が市場に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。 中野駅周辺においては大規模な再開発事業や区画整理事業が複数計画されており、今後相乗的な地域発展が期待されるため当面は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、銀行が建ち並ぶ繁華性の高い商業地区。 | | | | | | | |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 店舗賃料 | マンション分譲価格 | マンション賃料 | | |
| 東京都 | 多摩 | 武蔵野市 | 住宅 | 吉祥寺 |  0～3% 上昇 (前期  0% 横ばい) | △ | ▽ | — | — | □ | □ | 地価動向 | 吉祥寺駅周辺はJR中央線沿線で良好な住環境と生活利便性を有する都内有数の人気住宅エリアである。賃貸マンションは築年数の経過した物件も多いが、空室率は概ね低く、マンション賃料は横ばいで推移している。近年の良好な資金調達環境等を背景に賃貸マンション等の投資物件に対する需要は旺盛であり、取引利回りは低下傾向となった。また、マンション分譲価格は引き続き高値圏で横ばいの状況が続いている。まとまった規模の開発素地の供給は少ないが、デベロッパーの開発意欲は旺盛であり、マンション素地の需給は逼迫している。特にエンドユーザーから安定した需要が見込める当地区においては、デベロッパーの取得需要は強まっており、当期の地価動向はやや上昇に転じている。 今後もマンション分譲価格・マンション賃料とも横ばいと見込まれるものの、駅徒歩圏のマンション素地の供給は少なく、デベロッパーによる強い需要が見込まれることから、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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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、良好な住環境と再開発事業等による生活利便性に優れた住宅地が形成されている地域である。特に当地区のような立川駅から徒歩圏内の住宅地域は底堅い住宅需要が認められる。近年では東京都心部の投資適格物件の需要が逼迫し、当地区周辺でも投資適格物件が少ないなか、地場のデベロッパーのみならず、都心を中心とした大手デベロッパーも立川駅周辺の開発素地に注目しており、マンション開発素地の供給があった場合には複数のデベロッパーの需要が競合する可能性がある。しかし、当地区のマンション分譲価格は既に高い水準に達して横ばいとなっていることから、地価動向は概ね横ばいで推移している。 当地区は上記のとおり安定的な住宅需要が見込まれるものの、マンション分譲価格は上限に達しているとの認識が市場で広がっていることから、当面は上昇を見込みづらく、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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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JR立川駅北口から至近に所在する多摩地区を代表するオフィス街である。オフィス賃料は安定的に推移しており、東京都心部の投資適格物件の需要が逼迫し、当地区周辺でも投資適格物件が少ない。当期において目立った取引は確認できなかったが、投資適格性を有する物件が供給された場合には需要が競合し、取引利回りは低下傾向になることから、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。今後も、オフィス賃料は横ばい傾向が続くと予想される一方、取引利回りは既に相当に低い水準に達しており警戒感をもつ投資家が増加しているため、将来的に横ばいに転じる可能性が高いことから、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 | | | | | | 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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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 |  3～6% 上昇 (前期)  3～6% 上昇 | △ | ▽ | △ | □ | — | — | 地価動向 横浜駅西口ビルの新築工事は引き続き順調に進捗している。平成30年3月には横浜駅の中央自由通路と地下街を結ぶ連絡通路(仮)が開通し、地下街及び当該通路に接続する商業施設、オフィスビル等の利用者の利便性が向上したほか、きた西口鶴屋地区第一種市街地再開発事業の組合設立が認可されたことにより、横浜駅西口周辺の具体的な将来イメージが明らかとなるなど、当地区の開発動向は活発である。さらに、周辺の神奈川区鶴屋町地区において、平成30年2月にホテル・商業施設が開業し、上記再開発事業と相俟って、従来、南幸地区などの商業地域に流れていた人の流れが、鶴屋町方面に変わり、今後の横浜駅西口周辺の商況に変化が出てくる可能性がある。また、オフィスビルをはじめとする投資適格性の高い投資物件の需要は引き続き強く、取引利回りは低下傾向にあるほか、空室率は3%台後半まで低下し、オフィス賃料は1年で2%程度上昇していることから当期においても取引価格は上昇傾向が続き、地価動向は上昇で推移した。 今後、当分の間オフィス賃料の上昇傾向、空室率の低下傾向が継続し、投資適格性の高い物件に対する需要超過の状況や取引利回りの低下傾向も継続すると見込まれることから、将来の地価動向は上昇傾向と予想される。 | |
| | | | | | | 路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 | | | | | | | JR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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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 当地区におけるオフィスビルの空室率は4%台まで低下し、平均賃料も1年で2%程度上昇したほか、56街区、54街区、61街区、38街区等においてオフィスビルや商業施設の建築も順調に進捗しており、東京都心や横浜駅周辺と比較してやや割安なオフィス賃料と相俟って、オフィスの賃貸需要は堅調に推移している。当期においては地区内における取引はなかったが、空室率の低下傾向、賃料の上昇傾向、取引利回りの低下傾向が継続しており、特に投資適格性の高い物件の需要は引き続き強いこと、優良物件の供給が極めて少なく、需要超過の状況に変化はないことから、当期においても地価動向はやや上昇傾向にある。 今後、地区内におけるオフィスビルや商業施設の建設が進捗して、地区全体の繁華性・収益性の向上が見込まれること、空室率の低下傾向、賃料の上昇傾向、取引利回りの低下傾向が継続すると見込まれること等から、将来の地価動向も引き続きやや上昇傾向と予想される。 | |
| | | | | | | 路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 | | | | | | | JR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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 店舗賃料 | マンション分譲価格 | マンション賃料 | | |
| 神奈川県 | 横浜市 | 中区 | 商業 | 元町 |  0%横ばい (前期  0%横ばい) | □ | □ | □ | □ | — | — | 地価動向 | 当地区は日本でも有数の知名度を有する商業地域で、優れた集客力を維持している。当期においてもメインストリート沿いの取引は確認できず、背後の地域についても当期は取引が確認できなかった。平成29年後半から1階店舗を中心に進出テナントが増加傾向にあったが、平成30年に入ってメインストリート沿いの複数の有名店舗が撤退する等、一部に空き店舗が発生し始めている。一部の空き店舗には徐々にテナントが入居しつつあるものの、引き続き店舗需要に弱さが見られ、取引価格及び取引利回りは横ばいとなったことから、当期の地価動向は横ばいで推移した。 今後は、引き続きメインストリート沿いの1階店舗の空き状況及び空き店舗が及ぼす背後地域への影響等に注視する必要があるが、当面の間、取引価格及び取引利回りは横ばいで推移すると予想されることから、将来の地価動向は横ばいと予想される。 |
| 路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 | | | | | | JR根岸線の石川町駅からの徒歩圏。中低層の専門小売店が建ち並ぶ商業地区。 | | | | | | | |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 店舗賃料 | マンション分譲価格 | マンション賃料 | | |
| 神奈川県 | 横浜市 | 都筑区 | 住宅 | 都筑区センター南 |  0～3%上昇 (前期  0～3%上昇) | △ | □ | — | — | □ | □ | 地価動向 | 当地区は大規模商業施設が立地するセンター南駅から徒歩圏内に位置する等によって、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マンション需要は堅調である。当期においてマンション素地の新規供給は見られなかった。現在販売中のマンションについては、マンション分譲価格の高値感から売れ行きがやや鈍化している。また、隣接する川崎市宮前区等における過剰なマンション供給により市況は危ぶまれる状態であり、県内のマンション素地に対するデベロッパーの需要は二極化しているが、当地区において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に変化はなく、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 将来は、隣接市区も含めたやや広域なマンション分譲価格の動向と売れ行きに注意が必要であるが、優良なマンション素地に対する強い需要は当面見込まれるため、当期と同程度の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 | | | | | | 横浜市営地下鉄3号線のセンター南駅(横浜駅まで地下鉄で約21分)からの徒歩圏。マンションが建ち並ぶ住宅地区。 | | | | | | | |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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 | △ | ▽ | △ | □ | — | — | 地価動向 当地区は好立地のオフィスビル等を中心に空室率は低く、オフィス賃料はやや上昇傾向にあるが、立地条件や築年の古い建物等によっては横ばいのビルも多く見られる。JR川崎駅での北口自由通路等整備事業が平成30年2月に完了し、川崎駅西口との動線が改善された。JR川崎駅地下街の大規模リニューアルや、京急川崎駅に直結する商業施設及びホテル等からなる複合ビルの開業等により、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核テナントの一つが今年1月に閉店する等、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、当地区における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。 将来は、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地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。 | |
| | | | | | (前期)  0～3% 上昇 | 路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 | | | | | | | JR東海道本線の川崎駅東口周辺。中高層の事務所、店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。 |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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 | △ | ▽ | □ | △ | — | — | 地価動向 当地区は武蔵小杉駅周辺にタワーマンションが建ち並ぶエリアであり、同駅を中心に大型の開発事業が複数進行しており、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、ビジネスホテルも進出している。周辺エリアでの住宅需要も強まっており、特に分譲マンションと共に小規模戸建住宅も増加している。当地区は良好な交通利便性を備えるとともに再開発事業が進捗していることから、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。繁華性のある当地区では、周辺人口の増加に伴い店舗需要も増加しており、店舗の空きはほとんどなく、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。 武蔵小杉駅での乗降客増加傾向や周辺での待機児童問題が顕在化しており、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、当地区の良好な利便性を考慮すると堅調な素地需要が見込まれるため、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。 | |
| | | | | | (前期)  0～3% 上昇 | 路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 | | | | | | | JR南武線の武蔵小杉駅(横浜駅まで東急線で約15分、渋谷駅まで東急線で約13分)周辺。中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。 |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 店舗賃料 | マンション分譲価格 | マンション賃料 | | |
| 神奈川県 | 川崎市 | 麻生区 | 住宅 | 新百合ヶ丘 |  0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇 | △ | □ | — | — | □ | □ | 地価動向 | 当地区は、麻生区のほぼ中心に位置して生活利便性に優れ、幅広い世代から人気の高い住宅地域である。当期もマンション開発素地の新規供給は見られなかったが、エンドユーザーのマンション需要は引き続き堅調である。マンション開発素地に対するデベロッパーの取得意欲の強さについては県内で二極化しているが、当地区においては依然としてデベロッパーの取得意欲は強く、優良なマンション開発素地については、競合によって取引価格は上昇傾向となっていることから、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移した。ただし、周辺においては分譲マンションの供給過剰感があり、エリアによっては市況が危ぶまれることに留意する必要がある。 小田急線沿線において、駅に近い等の立地条件が優れるマンション開発素地の供給は限定的であるため、将来の地価動向については、マンション分譲価格及び売れ行きの動向に注意する必要があるが、当面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 | | | | | | 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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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、長く営業してきた店舗の閉店も見られる。一方飲食関連は堅調で、全国展開するチェーン等の需要は長野駅前等のごく限られた範囲に集中する傾向が強くなっているが、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、賃貸市場に改善の動きは見られない。平成27年3月14日に北陸新幹線が金沢まで延伸し、これに合わせて建替えられた新駅ビルに顧客が集中する状態が続いており、人の流れが駅から周辺へ拡散するような状態には至っていない。最近では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地元富裕層の収益物件への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。 今後も取引市場や賃貸市場に特段の変化は見込まれず、ホテルやマンション用地、店舗ビル等、駅周辺の利便性や稀少性、収益性等に期待する一定の需要もあることから、将来の地価動向は横ばい傾向と予想される。 |
| 路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 | | | | | | JR長野駅善光寺口駅前周辺。中高層の商業ビルやホテルが建ち並ぶ駅前の商業地区。 | | | | | | | |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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 (前期) | △ | □ | □ | □ | — | — | 地価動向 | 当地区は新潟駅周辺に位置しオフィスビル等が集積する繁華性の高いエリアであり、当地区周辺部では住宅地としての利便性の高さから継続的にマンション開発も見られる地区である。新潟駅付近の立体交差事業による線路高架化については、平成33年度の高架駅全面開業を目指し、段階的に供用する等によって事業は着実に進捗している。また、上記のとおり継続的なマンション開発に伴う人口増加及びマンション開発素地の稀少化のほか、継続的な基盤整備に伴う当地区内での開発事業の機運の高まりに加え、バス路線変更による客足の流れの一層の増加による繁華性の高まりへの期待感から、保有資産の活用等の動きが見られ、取引価格は引き続き緩やかながらも上昇傾向が続いており、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 今後も新潟駅周辺の基盤整備及び当地区内での開発に伴う繁華性の高まりなどが予想されるため、地価動向は当期と同様の状況が当面見込まれ、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 | | | | | | 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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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 (前期) | △ | ▽ | ▽ | △ | — | — | 地価動向 | 北陸新幹線の開業から3年経過し新幹線の開業効果はピークを過ぎたものの商業集積が進む当地区では新幹線開業により観光客等の来街者が増加し、その状態を維持しており、当期の来街者数も堅調に推移している。そのため、当地区の1階部分は飲食店を中心にしてほぼ満室状態が続いており、店舗賃料はやや上昇している。土地取得者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に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も増えており、需要者は増加傾向にある。一方で売り手側は地価の上昇期待から売却を手控える傾向が続いている。このため、当期も売り手側優位の状態にあることから、当地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 当地区ではホテル・店舗・マンション等の再開発ビルが本年4月に完成、また隣接地区でホテルが建設中、さらに富山駅の南北で分断されている路面電車が2年後に同駅で接続する予定である。このため駅周辺は今後さらに利便性の向上が見込まれることから、当地区の将来の地価動向はやや上昇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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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 (前期)  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | — | — | 地価動向 当地区及び当地区周辺では、引き続き優良オフィスの新規供給がなく、既存の優良ビルはほぼ満床稼働を維持し、賃料水準は概ね横ばいである。また、小・中規模オフィスビルも、テナント需要は強い。当地区及び当地区周辺では、オフィスビル等の収益物件に対する投資家の需要も強い。オフィスビルの需要者は、小・中規模のものは県内企業、大規模のものは県外の投資家等が中心である。当地区等を含む中心市街地における投資適格物件や土地自体の供給が僅少な状態は続いており、当地区周辺に存する低利用地への需要は旺盛である。当地区等でまとまった規模の売り物件が生じた場合には需要が競合し、取引価格は上昇する傾向にある。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。 当地区及び当地区周辺でのオフィスの新規供給予定はなく、既存優良オフィスの稼働率は引き続き高水準を維持すると見込まれる。ホテルや飲食店舗の売上げは当面安定的と見られる。当地区等での売り物件は少ないが、当地区周辺の未利用地等の取得需要の競合は当面続くと思われ、当地区の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。 | 路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 | JR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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 店舗賃料 | マンション分譲価格 | マンション賃料 | | | |
| 静岡県 | 静岡市 | 葵区 | 商業 | 静岡駅周辺 |  0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇 | △ | ▽ | △ | □ | □ | □ | 地価動向 静岡駅北口周辺の商業施設は広域的な商圈を有し、集客性が優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い。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。企業業績の回復による増床需要や新規進出による支店、営業所の開設等の新たな需要も見られ、オフィス需要は概ね好調で、高稼働率のオフィスビルも多く、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、賃貸用飲食店舗施設等を所有目的とする投資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やや上昇傾向で推移している。 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、静岡駅前を中心とした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こと、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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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 |  0～3% 上昇 (前期  3～6% 上昇) | △ | ▽ | △ | □ | — | — | 地価動向 | 大型複合ビルの開業によって当地区の集客力が高まり、百貨店売上高が増加する等の効果が見られる。好調な地域経済動向もありオフィス需要も堅調に推移し、当地区のオフィスの空室率は低下傾向が続いている。当地区を含め市内主要オフィスエリアでは当面新規供給が限定的であることも相俟って、今後も空室率は低下傾向が続くと考えられる。当地区では将来的には商業とオフィスの複合ビルやホテルの建設計画も見られるなど、引き続き発展が見込まれているため堅調な需要が継続して見られるものの、当面の大規模開発が一段落したことや地価水準が高まったことが影響して取引利回りの低下傾向が鈍化したため、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区は、将来的には鉄道会社、大手デベロッパー等による私鉄駅ビルの建替え計画や、リニア中央新幹線の整備等によって、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予想される。そのため、収益用不動産に対する需要増大が続く可能性が高く、将来の地価動向は当面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 | | | | | | 名古屋市営地下鉄東山線の名古屋駅周辺。JR名古屋駅東側に位置し、中高層事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。 | | | | | | | |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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 | 当地区に隣接する名駅駅前地区においては大型複合ビルの開業が相次いだこと等によって都市機能の集中傾向が強まり、名古屋駅周辺の集客力が高まっている。また、リニア中央新幹線への期待も影響し、名駅駅前地区等における堅調なオフィス市況が当地区にも波及している。こうした名古屋駅周辺にあって、当地区は名古屋駅に近接する利便性やリニア中央新幹線駅が整備されることから強い土地需要が当期も見られ、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。 名古屋駅周辺の全体的な拠点性の強まりとともに、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街づくりによって、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 | | | | | | JR名古屋駅西側周辺。主要街路である椿町線沿線を中心として中高層の事務所ビル、店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。 | | | | | | | |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 店舗賃料 | マンション分譲価格 | マンション賃料 | | |
| 愛知県 | 名古屋市 | 中区 | 商業 | 栄南 |  0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇 | △ | ▽ | △ | □ | — | — | 地価動向 | 当地区は名古屋市中心部の代表的な商業集積地であり、名駅周辺の開発によって消費需要が同駅周辺に流出するという現象が見られたものの、従来のような百貨店、スーパーブランドの路面店などを中心とした店舗構成からファストファッション、ディスカウントストア、ドラッグストアなどのほか、若者向けの飲食店などの進出によって生じた多様な顧客誘引力から、土日だけでなく平日においても相当数の人出が見られ、高い繁華性を保ち続けている。また地域活性化によって、栄北エリア、大須エリアとの回遊性が高まっており、平日、土日とも相当数の人出が見られる。賃貸オフィスについても、リーズナブルな家賃での入居を希望するテナントの移転が見られ空室率は低下し、賃料についても上昇傾向を示し始めている。店舗需要についてはメインストリートへの出店を希望するテナントからの引き合いも強く、底堅い需要から法人投資家等を中心とした強い取得需要に支えられ、全体的に取引利回りの低下により地価動向は引き続きやや上昇している。 このような状況から、当地区では今後も安定した店舗等の需要が見込まれ、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向が当面続くものと予想する。 |
| 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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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 |  3～6% 上昇 (前期)  3～6% 上昇 | △ | ▽ | △ | □ | — | — | 地価動向 | 当地区内において、収益物件に対する需要は当期も堅調であり、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。オフィスについては、名駅駅前地区の人気の高いものの空室が非常に少ないこともあり、当地区などの他地区でも空室が消化されて空室率の低下が続いている。このような中で当地区のオフィス賃料は上昇傾向にある。また、名古屋市内でマンションの都心回帰が加速する中、マンションデベロッパーは当地区などの都心を選好する傾向が強まっており、マンション開発素地の需要も堅調である。このように当期もオフィスとともにマンション開発素地需要の堅調さが継続し地価動向は上昇で推移した。 このように、当地区のオフィス市況は引き続き堅調で、今後も空室率は低下傾向が続くと考えられる。また、物件の供給が限られている中で収益物件やマンション開発素地に対する需要も見込まれることから、将来の地価動向は引き続き上昇すると予想される。 |
| 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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 店舗賃料 | マンション分譲価格 | マンション賃料 | | |
| 愛知県 | 名古屋市長古屋市 | 東区 | 住宅 | 大曽根 |  0～3% 上昇 (前期) | △ | □ | — | — | △ | □ | 地価動向 | 当地区は交通利便性に優れているため、分譲マンションの供給はコンスタントに行われており、当地区及びその周辺で現在販売中のマンションについては一時に比べるとやや成約スピードが遅くなっているものの、良好な販売を見込むことができる市況が続いている。しかし、マンション開発素地が供給された場合であっても、デベロッパーは建築費の高騰により事業採算性の検討には慎重になっており、立地条件に優る物件に需要が集中する傾向が見られる。当期において目立った取引は見受けられなかったが、当地区の優れた立地条件から開発適地の供給があれば取引価格の緩やかな上昇が見込まれることから、当地区の地価動向はやや上昇傾向で推移した。 依然として上昇を続けるマンション分譲価格にエンドユーザーがどこまでついてこられるか注視する必要があるが、当面新規のマンション供給は大きく増えないと予想され、需給のバランスは大きくは崩れないと見込まれる。デベロッパーも都心部や交通利便性に優れた立地における開発素地の取得意欲は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 | | | | | | 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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 店舗賃料 | マンション分譲価格 | マンション賃料 | | |
| 愛知県 | 名古屋市長古屋市 | 東区 | 商業 | 久屋大通駅周辺 |  0～3% 上昇 (前期) | △ | ▽ | △ | □ | △ | □ | 地価動向 | 当地区は栄南地区の北側に位置し、店舗付オフィスビルを中心に高層ビルが多く見られるエリアである。当地区に存する投資適格物件に対する取得需要は、高い利便性に着目した法人投資家等を中心とする需要者によって強い状態が持続している。また、幹線道路の背後地では都心部への接近性に着目したマンションデベロッパーによる取得需要も根強い状態が継続している状況である。オフィスの空室率については名駅周辺エリアでの賃料上昇による負担増加を嫌気したテナントや、需要する規模のオフィスの確保が出来なかったテナントなどが当地区に流入する状況が継続している。このような動きにより当地区での空室率は低下傾向が持続しており、オフィス賃料水準もやや上昇での推移が継続している。また、取引利回りについても法人投資家等を中心とする需要の強さから低下傾向が持続しており、当地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 今後も引き続き同様の状態が持続するものと予想され、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。 |
| 路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 | | | | | | 名古屋市長古屋市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価動向報告(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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) | △ | □ | — | — | △ | □ | 地価動向 | 当地区は地下鉄東山線沿線に存し、名古屋市内でも名声の高い住宅地域となっており、高品等の分譲マンション、中規模の戸建住宅が建ち並んでいる。近年、当該沿線においてまとまった規模の分譲マンションの供給が少ない状況が続いているため、分譲価格の上昇局面においても販売状況は堅調な物件が多い。デベロッパーにおける開発素地の取得も小規模の取引はコンスタントに見られ、当地区の人気の高さが窺える。このような背景から、当地区においてマンション開発素地の供給があれば、デベロッパーによる取得競争が見込まれることから取引価格の緩やかな上昇傾向が続いており、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 近年都心部における超高層マンションの供給が増え、当地区及び地下鉄東山線沿線におけるマンション供給は落ち着きを見せているが、良好な住環境と高い名声から底堅いマンション需要が見込まれ、実際にデベロッパーも当地区周辺では積極的に素地取得に動いている。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価動向報告(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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) | △ | □ | — | — | △ | □ | 地価動向 | 当地区は複数の地下鉄駅の徒歩圏に位置するため、都心への交通利便性に優れた住宅地域である。近年、他の地区と比べると分譲マンションの供給がやや多いが、シニア層による戸建てからの買い替え需要も見られ、販売状況は好調である。デベロッパーも都心部での素地取得が難しいため当地区及びその周辺において手頃な物件を取得する状況が続いており、当面は一定戸数の分譲マンションの供給が見込まれる。当期は目立った取引は見受けられなかったが、当地区周辺では高値での取引が散見される状況が続いており、総じて当地区も取引価格の緩やかな上昇傾向が続いている。以上により、当期の地価動向はやや上昇傾向で推移した。 将来は、当地区の安定したマンション需要が見込まれるとともに建築費の高止まりが予測されることもあって、当面マンション分譲価格の上昇は続くと思込まれる。以上から、マンションデベロッパーの積極的な素地取得動向は当面続くと思込まれるため、当地区の将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。 |
| 路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 | | | | | | 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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 店舗賃料 | マンション分譲価格 | マンション賃料 | | |
| 愛知県 | 名古屋市長古屋市 | 熱田区 | 商業 | 金山 |  3～6% 上昇 (前期)  3～6% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | — | — | 地価動向 | 当地区は賃貸オフィスの適地エリアが限定されており、オフィスの新規供給も乏しい状況である。しかし、複数の路線が乗り入れる総合駅の性格や車での交通利便性の高さからオフィス立地エリアとして見直されてきており、名駅エリアの賃料上昇による負担増大の回避やオフィス床の確保を図るテナントによる需要のみならず、従来、刈谷、岡崎方面でオフィスを需要していた企業等が三河エリア、名駅エリアへのアクセスの利便性から当地区でオフィスを需要する動きも見られ、空室率は低下傾向となっている。今後はオフィス賃料も上昇が期待される状況である。飲食店舗などの需要もオフィス需要に合わせて旺盛な状況が継続している。このような状況を受け、当地区の需要者の中心であった地元法人等に加えて、複数の法人投資家が取得に向けて検討する動きが続いており、取引利回りの低下傾向から、当期の地価動向は上昇で推移した。 今後も地域経済等の市況を支える要因が悪化しない限りにおいて、当面は当期の市況が続くと見込まれることから、将来の地価動向は上昇傾向が続くと予想される。 |
| 路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 | | | | | | 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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 店舗賃料 | マンション分譲価格 | マンション賃料 | | |
| 岐阜県 | 岐阜市 | | 商業 | 岐阜駅北口 |  0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | — | — | 地価動向 | 岐阜県内の経済は緩やかに回復しており、雇用情勢も着実に改善して生産活動、個人消費とも持ち直し傾向が見られる。岐阜県発表の平成29年度新設住宅着工戸数(11,355戸)は平成28年度(10,523戸)と比べ7.9%増加となって建築動向も上向している。土地取引では特に岐阜市内の優良物件への需要の強まりが見られ、一部では需要の競合から高値取引が散見される。JR岐阜駅北口では土地区画整理事業等によって駅と周辺街区をつなぐ歩行者デッキを有する約2.7haの駅前広場が整備され、複数の市街地再開発事業によって拠点機能が強まり、交通利便性も優れていることからオフィス、店舗等の需要が集中する傾向が続いている。当地区は、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なっており、現在も駅東市街地再開発事業が施行中で、24階建の施設建築物が視認できる段階まで至っている。当地区周辺でも開発機運が高まっており、開発素地の強い需要は当期も継続している。こうした市況を背景に、当地区では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た。 また、投資家等の取得需要に留まらずマンション事業者等も参入する様相も見られ、土地需要が活発化していることから、将来の地価動向もほぼ同程度の上昇幅でやや上昇が継続す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 | | | | | | 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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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 (前期)  0～3% 上昇 | △ | □ | — | — | △ | □ | 地価動向 当期は当地区及びその周辺地区においてマンション開発素地の取引は見られなかったが、隣接する草津駅周辺では、前期と同様に新築マンションが新規で供給予定となっている。南草津駅及び隣接する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、隣接する大津市や栗東市等のJR東海道本線沿線でマンションの分譲が見られ、従来よりも高値での分譲価格の設定となっているが、売れ行きは概ね堅調であり、マンションの開発適地が限られていること等から、野洲市や近江八幡市、彦根市等、従来よりも広域でマンションの発売が予定されている。なお、南草津駅及び隣接する草津駅周辺では大規模な土地の供給がほとんど見られず、開発適地も限られていることから、今後も当地区での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。分譲マンションの売れ行きも好調であることや中古マンションの売れ行きも引き続き好調であること等から、南草津駅及び隣接する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、当地区に対する強い土地取得需要が続いているため、当期の地価動向はやや上昇で推移した。また、草津市の人口は増加傾向が続いており、当面は堅調にマンション需要が推移すると予想され、マンション開発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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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 (前期)  0～3% 上昇 | △ | ▽ | △ | △ | — | — | 地価動向 前期同様、賃貸オフィスの新規供給物件がほとんど見られず、中古オフィスビルの新規募集賃料と既存テナントの継続賃料に乖離が見られるなか、新規募集賃料、継続賃料ともに上昇傾向が継続している。また、当地区は京都市の観光客等の玄関口となっている京都駅に隣接するため、観光関連産業の需要は順調に推移しており、観光客の消費等によって物販・飲食とも店舗賃料はやや上昇傾向にある。さらに、ホテル用地に対する取得意欲も依然活発で、まとまった優良物件が出れば高値で取引されることが見込まれる市況が続いている。このような状況を背景に取引価格の上昇傾向が続いており、当期の地価動向は前期同様やや上昇傾向で推移した。当面は、オフィス賃料、店舗賃料ともに当期の動向を維持して上昇傾向で推移すると見込まれ、当地区の土地取得意欲にも衰えは予想されず、将来の地価動向は当期同様、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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 店舗賃料 | マンション分譲価格 | マンション賃料 | | |
| 京都府 | 京都市 | 中京区 | 住宅 | 二条 |  0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇 | △ | □ | — | — | □ | □ | 地価動向 | 当地区は、JR二条駅、地下鉄東西線二条駅に近接し京都市中心部へのアクセスが良好であり、当地区周辺には商店街等の利便施設も存することから、地縁のあるマンション取得者層の需要のほか堀川通以東の中心部の需要も見込むことができ、マンション需要は底堅い。当地区の主要なマンション取得者層の所得水準に大きな変化はなく、需給関係に大きな変化を与えるような大規模開発等もないことから、マンション分譲価格や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。なお、京都市内では、訪日外国人の増加に伴い、ホテル建設ラッシュが続いており、ホテル建設に警戒感も出ているものの、ホテル関連業者の開発素地需要が強く、当該需要が市内中心部等への交通便利性に優れる当地区の土地取得需要を強める要因となっている。以上から、当期も取引価格が緩やかに上昇し、当期の地価動向はやや上昇傾向で推移した。 景気は緩やかな回復基調にあり、また、引き続きホテル等の開発素地を中心とした土地取得需要も見込まれるため、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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 店舗賃料 | マンション分譲価格 | マンション賃料 | | |
| 京都府 | 京都市 | 中京区 | 商業 | 河原町 |  0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇 | △ | ▽ | △ | △ | — | — | 地価動向 | 訪日外国人の増加を背景に、ホテルの客室稼働率及び客室単価は高水準を維持しており、ホテル開発業者のホテル用地取得意欲は依然として強く高値で取引されている。店舗賃料について、当地区は京都を代表する繁華街であり、訪日外国人等の観光客を目当てとした出店需要は強く、比較的高い賃料水準でテナントが決定している。オフィスについて、新規供給物件がなく空室率は依然として低い状態で、オフィス賃料の上昇が見られる。このような状況から、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 将来については、当地区周辺で多数のホテル建設が予定されており、今後もさらなるインバウンド需要が増加すると考えられ、特に訪日外国人が嗜好する業種の出店が加速すると予想されるため、当地区の将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。 |
| 路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 | | | | | | 阪急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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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) | △ | ▽ | △ | △ | — | — | 地価動向 | 訪日外国人の増加を背景に、当地区周辺では中規模のホテルや簡易宿泊所の開業が相次いでいるため、一部では宿泊施設の大量供給が稼働率及び客室単価低下を招くと懸念されているが、ホテル開発業者の開発意欲は依然として強く、土地の取引価格は上昇している。賃貸オフィスについては、空室がほとんどなく空室率は低い状態で、平成30年も新規供給の予定はないため、品薄感はさらに強まっており、賃料は小幅な上昇が続いている。店舗については、当地区は観光客により大変な賑わいが見られるため、観光客を目当てとした出店需要は強く、既存店舗の売り上げも好調であり、賃料の上昇が見られる。こうした状況を背景に当地区の地価動向はやや上昇している。 今後についても訪日外国人数は増加すると予想され、開発素地の取得を巡る不動産業者の競争は続き、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 | | | | | | 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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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 |  0～3% 上昇 (前期) | △ | □ | — | □ | □ | □ | 地価動向 | 当地区は利便性、住環境に恵まれた名声のある高級住宅地で、需要者は高額所得者が中心であるが、市内のみならず近畿圏を中心に広域から需要者を集めている。不動産仲介業者の取扱い物件の在庫が減少し売り手市場となっているが、需要者は冷静に判断しており、買い進みの動きは見られず、不動産市場の需要増大は緩やかである。幹線道路沿いの物件は、ファミリー世帯を対象とした賃貸マンションや、店舗付賃貸マンションが多い。住宅地として人気エリアであることから稼働率は高い水準で推移しているが、賃料の上昇までは見られず、横ばいで推移している。地価水準が高く、高利回りを期待できないものの、高稼働率の物件が多く、安全性の高い資産として投資需要は安定している。以上から、取引価格は緩やかな上昇傾向が見られ、当期の地価動向は僅かに上昇してやや上昇傾向で推移した。 当地区の需要は堅調であるが、供給物件が不足していることから、売り手市場が継続し、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 | | | | | | 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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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 | 当地区は桂駅東口に近接して生活利便施設も充実し、緑豊かで良好な居住環境を有しているため、自己使用を目的とする住宅需要は底堅い。なお、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が、投資家の需要に見合った収益物件の供給は限られ、収益物件として稼働する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。京都市中心部では、今までであれば、マンション適地であったところに、ホテルが建設されるケースが見られ、マンション素地需給逼迫等の要因ともなっている。マンション分譲価格が底堅い当地区にあっては、マンションデベロッパーによるマンション開発素地の取得需要は堅調であり、当期も取引価格は緩やかな上昇傾向となったことから、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 将来は、景気の緩やかな回復基調に加え、阪急京都線洛西口駅付近の鉄道高架下利活用の計画による開発効果が当地区にも波及して更なる利便性向上も見込まれることから、当地区の将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。 |
| 路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 | | | | | | 阪急京都線の桂駅(河原町駅まで約8分)からの徒歩圏。中層の店舗、店舗兼共同住宅が混在する住宅地区。 | | | | | | | |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 店舗賃料 | マンション分譲価格 | マンション賃料 | | |
| 大阪府 | 大阪市 | 北区 | 商業 | 西梅田 |  0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇) | △ | ▽ | △ | □ | — | — | 地価動向 | 当地区が所在する梅田エリアは、うめきた地区の大規模開発ビル等を筆頭に、大規模、かつ、設備水準等に優れたオフィスビルが集積しており、大阪市内で最も賃料水準の高いエリアとなっている。梅田エリアの空室率は史上最低の水準にあるため、大規模ビルを中心に新規賃料は顕著な上昇基調にあり、月額支払賃料で1,000円/坪以上増額改定している事例も見受けられる。良質なオフィスビルの集積地として人気の高い当地区においても、近年はオフィス賃料が上昇基調となっている。優良な投資用不動産の供給が限られているため、当地区においては、投資用不動産の当期の取引は確認出来なかったが、オフィスエリアとして人気の高い当地区における投資需要は依然として旺盛で、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 大阪市内中心部では、今後5年程度で竣工予定の大型ビルが3件程度と限られており、当面は更なる賃料上昇が見込まれている。利回りの低下傾向はやや鈍化しているものの、今後とも賃貸オフィス市場が安定的に推移することが期待される中、投資対象としての良質なオフィスビルが集積する当地区への安定した投資需要は今後も期待されることから、将来の地価動向はやや上昇傾向を維持すると予想される。 |
| 路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 | | | | | | JR大阪駅、大阪市営地下鉄四つ橋線の西梅田駅の西側周辺。高層、超高層の事務所が建ち並び、周辺では再開発も盛んに行われている高度商業地区。 | | | | | | | |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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) | △ | ▽ | △ | □ | — | — | 当地区では、平成29年後半に大手不動産会社による商業ビル用地の取得があり、取引価格等の詳細は不明であるが、今後、都心型商業施設の開発が予定されている。前期においても、大手電鉄会社により開発された商業ビルが竣工しており、当地区は、梅田ターミナルに近接するというその交通利便性を活かして、商業施設を中心に、企業の本社ビル、ホテル、共同住宅等の多様な用途が混在する市内でも有数の商業集積地である。利回りの低下傾向はやや鈍化しているものの、不動産市況は依然として堅調で、資金調達環境も依然として良好な中、商業施設等を中心に投資適格物件が多く存在する当地区へ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。 当地区内では、今後も大手不動産会社を中心に市街地再開発事業が予定されている等、商業地として更なる発展が期待されており、当地区の将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。 | |
| | | | | | | 路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 | | | | | | | 阪急梅田駅北東側一帯。高層の店舗、事務所ビルが建ち並び、再開発ビル等も建築されている商業地区。 |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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) | △ | ▽ | △ | □ | — | — | 当地区には近接する淀屋橋駅周辺エリアとともに多数の優良企業が立地しており、ウォーターフロント等の良好な環境を備えるオフィスエリアとして市場に認識されている。高スペックのオフィスでは高い稼働率を維持し、オフィス賃料も上昇していることから、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、マンションやホテルの開発素地としての需要も強く、これらの開発適地では取引に際して競合する状況が続いている。投資適格物件の供給不足もあって取引価格は上昇を続けており、当地区の地価動向は当期もやや上昇傾向で推移した。 オフィスのほか、マンションやホテルの開発素地として堅調な需要が当面見込まれるため、開発適地の供給不足等と相俟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 | | | | | | | 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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 店舗賃料 | マンション分譲価格 | マンション賃料 | | |
| 大阪府 | 大阪市 | 中央区 | 商業 | 北浜 |  0～3% 上昇 (前期) | △ | ▽ | △ | □ | — | — | 地価動向 | 梅田駅周辺の拠点機能等が強まっているため当地区のオフィスエリアとしての相対的な地位はやや低下しているものの、現在も大阪の代表的なオフィスエリアの一つとして市場に認識されている。高スペックのオフィスは高い稼働率を維持しており、オフィス賃料は当期も上昇した。また、交通等の利便性も良好なことからタワーマンションやホテルの開発素地としても需要が見込まれ、こうした多様な需要が当地区の市況を支えている。良好な資金調達環境を背景に、こうした開発素地需要は当期も健在で、開発素地のデベロッパー等による取得需要が競合する状況が続いている。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の上昇は続いており、当期も地価動向はやや上昇傾向にある。オフィスの安定的な需要の他にホテルやマンションの開発素地の取得需要も見込まれることから、当面は取得需要の競合が続き、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。 |
| 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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 店舗賃料 | マンション分譲価格 | マンション賃料 | | |
| 大阪府 | 大阪市 | 中央区 | 商業 | 心斎橋 |  3～6% 上昇 (前期) | △ | ▽ | □ | △ | — | — | 地価動向 | 御堂筋沿いでは百貨店・ブランド店舗等、心斎橋筋商店街では物販・飲食店舗等が建ち並び、当地区のテナント需要は旺盛である。東アジアを中心とした外国人観光客の高い購買意欲を背景に、繁華性の特に高いエリアについては、店舗賃料が高水準で推移している。また、観光客の増加を背景に当地区周辺では多数のホテル計画が進んでいる。優良物件に需要が集中する傾向は継続しており、心斎橋エリアの将来性を評価し、建替えも考慮して価格検討を行うケース、不動産業以外の事業者が取得に向けて価格検討するケースが見られた。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。今後については、外国人観光客の消費行動の変化、混雑を避ける日本人観光客の減少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が引き続き期待され、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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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 | 当地区は関西を代表する商業エリアの一つで、百貨店・商店街等が一体となって商業エリアを構成している。関西国際空港へのアクセスは良好で、格安航空会社の増便等により、旅客数は過去最高水準にある。外国人観光客が非常に多いことから、外国人向けの小売業は堅調である。一方、混雑を避ける日本人観光客の減少懸念がある。優良物件の取得競争は継続しており、取引価格は上昇傾向が続いている。以上のことから、地価動向は引き続き上昇傾向にある。 今後については、優良物件の供給が限定的であることによる市場の過熱感、外国人観光客による消費行動の変化等の懸念される要因はあるものの、良好な資金調達環境を背景に、積極的な投資は引き続き期待され、将来の地価動向も当面は上昇傾向が続くと予想される。 |
| 路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 | | | | | | | | | | 大阪市営地下鉄御堂筋線なんば駅周辺の高層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。 | | | |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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が、設備水準の高いビルが集積しているため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、収益性の改善が当期も進んでいる。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複数の開発計画が進捗中であり、今後はさらなる発展が期待される。良好な賃貸市況を背景に、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。 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、直近では不動産会社が開発目的で取得した駐車場の開発計画も着手され、エリア内では複数の開発計画が進捗中であり、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。 |
| 路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 | | | | | | | | | | 大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線の大阪ビジネスパーク駅周辺。大規模な高層事務所ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。 | | | |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 店舗賃料 | マンション分譲価格 | マンション賃料 | | |
| 大阪府 | 大阪市 | 淀川区 | 商業 | 新大阪 |  0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇) | △ | ▽ | △ | □ | — | — | 地価動向 当地区は新大阪駅に近接する業務高度商業地域である。最寄り駅が新幹線停車駅であることから、全国展開企業の支店や営業所等の需要があり、地区内の賃貸オフィス市場は賃料、稼働率ともに安定した状況にある。インバウンド観光客の増加を背景とするホテル開発が引き続き活発で、国内企業によるホテル開発計画が複数発表されており、オフィス以外の用途の需要も見られる。当地区は、大規模なオフィスビルが集積する新大阪駅周辺エリアの中でも特に人気のあるオフィスエリアで、オフィス賃料は緩やかに上昇している。また、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り、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。 投資環境は引き続き良好であり、J-REITを中心に私募ファンド、大手不動産会社等の大阪市内中心部への積極的な投資姿勢が見受けられるため、当地区に対する投資需要は今後も期待されることから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。 | |
| 路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 | | | | | | JR東海道本線・新幹線新大阪駅及び大阪市営地下鉄御堂筋線新大阪駅の北西側に位置する、大型オフィスビルが建ち並ぶ企業等の事務所が高度に集積している商業地区。 | | | | | | | |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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 |  3～6% 上昇 (前期  3～6% 上昇) | △ | □ | — | — | △ | □ | 地価動向 当地区は、JR福島駅を中心とした福島エリアに位置し、人気の飲食店等も多く消費ニーズに即した店舗が充実しているため単身者やファミリーのマンション需要が強い。梅田エリアにも近く、JR大阪駅北側のうめきた2期区域の基盤整備事業が進捗中で、JRの東海道線支線地下化や新駅設置工事のほか、土地区画整理事業、防災公園街区整備事業が進んでいる。これらのことから、デベロッパーや建設業者等の開発意欲は益々強くなっており、マンション開発素地だけではなくホテルや商業施設用地としての需要も強まっている。J-REITの賃貸マンション等に対する需要も引き続き強い。これらのことから、取引価格は上昇傾向が続き、地価動向は上昇で推移した。 うめきた2期区域の基盤整備事業の進捗やJR大阪駅周辺開発事業の進展とともに、ホテルや商業施設用地としての需要も強まることが予想される。デベロッパー等のマンション開発素地に対する取得需要も強い状況が続くと見込まれ、将来の地価動向は上昇傾向が続くと予想される。 | |
| 路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 | | | | | | JR大阪環状線の福島駅からの徒歩圏。梅田地区までも徒歩移動可能な地域で、中高層事務所、マンションが建ち並ぶ住宅地区。 | | | | | | | |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 店舗賃料 | マンション分譲価格 | マンション賃料 | | |
| 大阪府 | 大阪市 | 天王寺区 | 住宅 | 天王寺 |  0～3% 上昇 (前期) | △ | ▽ | — | — | △ | □ | 地価動向 | 当地区において、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依然として高値取引が散見され、当地区周辺で前期に見られた高値入札の影響もあり、当地区も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やや上昇傾向が見られ、販売状況は当期も富裕層の堅調な需要を背景に概ね好調を維持している。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おり、取引利回りはやや低下傾向にあり、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 将来は、マンション開発素地に対する根強い取得需要を背景に、引き続き需給の逼迫状況が続くと予想される。また収益物件の供給も少なく投資需要が引き続き旺盛であることを背景に、投資物件の需給も逼迫した状態が当面続くことと予想される。以上から、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 | | | | | | 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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 店舗賃料 | マンション分譲価格 | マンション賃料 | | |
| 大阪府 | 大阪市 | 阿倍野区 | 商業 | 阿倍野 |  0～3% 上昇 (前期) | △ | ▽ | □ | □ | — | — | 地価動向 | 当地区は、梅田、なんばに次ぐターミナル駅として機能する天王寺駅に隣接し、商業地としての繁華性は高い。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商業施設の立地が進んでいる。当地区に存する百貨店の売上げは前期以降も引き続き好調さを維持しており、外国人観光客を含む集客力の向上が続いている。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、当地区では路面店を中心とする店舗需要は強く、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。取引利回りの緩やかな低下は当期も続き、取引価格の上昇も続いていること等から、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 将来は、引き続き外国人観光客を含む顧客増加等による店舗の収益性の向上が続き、今後も当地区の商業施設に対する相応の需要が見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。 |
| 路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 | | | | | | 近鉄南大阪線大阪阿部野橋駅周辺。JR天王寺駅の南側に位置し、超高層複合商業ビルのほか中高層の店舗ビル、事務所ビルが多く見られる商業地区。 | | | | | | | |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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) | △ | □ | — | — | △ | □ | 地価動向 当地区が位置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気が高く、近畿圏のみならず圏外からの転入も多い。しかし、ニュータウン開発事業によって整備された市街地であるためマンション開発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。また、当地区及びその周辺には賃貸マンションがほとんどないため収益性に着目した需要は少ないが、70㎡程度に分譲マンションが賃貸借される場合には賃料は15万円から17万円程度である。賃料は前期と比較して当期も横ばい傾向のままである。中古マンションの仲介業者の取得・転売等による取引価格の上昇傾向は継続している。現在分譲中の新築マンションの分譲価格も以前の分譲価格と比較して上昇が認められるため、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。当地区は地盤が良好で緑が豊かであり、かつ当地区のように利便性が優れる住宅地は大阪府内では限られるため需要は強く、当地区の将来の地価動向はやや上昇傾向が当面続くと予想される。 | |
| | | | | | | 路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 | | | | | | | 北大阪急行電鉄の千里中央駅から徒歩圏内に位置する中高層マンション等が建ち並ぶ住宅地区。 |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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) | △ | ▽ | □ | △ | — | — | 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、特に江坂駅に近接する物件については需要が増加している。1階部分の店舗等は入替えが少ないが、入替えがあった場合は店舗賃料が上昇することが多くなっており、当期の店舗賃料は前期と比較して上昇傾向となった。また、オフィス賃料は前期と比較して当期も概ね横ばいであるが、空室率はやや低下した。大阪市中心部や新大阪地区と代替関係が成立する地区として、江坂駅に近接する当地区にホテル等の需要が集中する傾向が強まっており、取引価格は緩やかな上昇が続いている。以上の状況を背景に、地価動向はやや上昇傾向で推移している。地価上昇に伴いマンション分譲価格が上昇して、取得可能な需要層が縮小する傾向が見られるものの、当地区周辺の江坂駅に近いマンション開発素地等に関しては高い利便性等から堅調な需要が見込まれる。ホテル等の開発素地需要も当面見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。 | |
| | | | | | | 路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 | | | | | | | 大阪市営地下鉄御堂筋線江坂駅周辺の中層ビル、飲食店等が建ち並ぶ商業地区。 |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 店舗賃料 | マンション分譲価格 | マンション賃料 | | |
| 兵庫県 | 神戸市 | 中央区 | 商業 | 三宮駅前 |  3～6% 上昇 (前期  3～6% 上昇) | △ | ▽ | △ | □ | — | — | 地価動向 | 東京・大阪都心部の投資適格物件と比較して当地区の収益物件は相対的な割安感に加え利回りが高いため、投資需要は強い状態が続いている。そのため、当地区の取引価格の上昇傾向が続いており、当期の地価動向は上昇で推移した。 当地区は、特定都市再生緊急整備地域に指定されており、神戸市の再整備基本構想により、駅前道路の歩道化のほか、中央区役所等を高層複合ビルへ建替える計画等がある。また、JR三ノ宮駅及び阪急神戸三宮駅の駅ビルが平成33年以降に高層複合ビルに建替えられるほか、神戸市役所2号館及び百貨店の建替えも検討されており、当地区の繁華性及び集客力の向上が期待される。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、他の都市と比較した割安感に着目したJ-REIT・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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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、大阪都心部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、マンション等の需要が堅調である。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、相続で売りに出される場合等を除いて供給がほとんどない状況である。また、賃貸マンション開発素地、高齢者向け施設用地等の需要もあり、土地取得に係る競合が見られることから取引価格は緩やかな上昇傾向が続き、当期の地価動向はやや上昇で推移した。地価水準が投資採算性の上限に近づきつつあるが、供給が限定的な状況が続いていることから、当面は売り手市場が続くと見込まれるため、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。 |
| 路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 | | | | | | 阪急神戸本線六甲駅(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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 店舗賃料 | マンション分譲価格 | マンション賃料 | | |
| 兵庫県 | 西宮市 | | 住宅 | 甲子園口 |  0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇 | △ | □ | — | — | □ | □ | 地価動向 | 当地区は、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い。戸建用地の取引は堅調である一方で、マンション開発素地の供給は限定的であるため分譲マンションの新規供給は減少傾向が続いており、堅調な住宅需要を受けてマンション開発素地の取引価格は緩やかな上昇傾向が続いている。しかし、マンション開発素地の取引価格水準は上限に近いと市場で認識されている状況の下、土地の取得に慎重なデベロッパー等の需要者が多くなっているため、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。 当地区は、マンション開発素地はもとより新規物件の供給は少ない状態が続いているものの、上記のとおり住宅需要は根強いものであることから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想されるが、上限に近い取引価格水準との市場での認識を踏まえ、上昇幅は縮小し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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 店舗賃料 | マンション分譲価格 | マンション賃料 | | |
| 兵庫県 | 西宮市 | | 商業 | 阪急西宮北口駅周辺 |  0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇 | △ | □ | □ | □ | — | — | 地価動向 | 当地区は大型商業施設を中心に繁華性が高く、商業地としての集積度は高い。また、新たに竣工予定の駅前ビルもほぼ満室稼働が見込まれ、学習塾、金融関係等の幅広い業種からの賃借需要も見込まれ、駅周辺の店舗は空室がほぼ見られないなど稼働率は非常に高い状況にある。一方、当地区背後の住宅地は阪神間の中でも特に人気が高く、新規分譲マンションも継続的に供給されている。取引価格の高値感から取引に慎重になる需要者もいるが駅周辺の土地の供給は限定的でありその需要は強く、取引価格は緩やかな上昇傾向が続いているため、当期も地価動向はやや上昇した。 土地の供給は限定的な状態が続くと見込まれ、当地区の住宅需要、店舗需要ともに堅調に推移すると予想されるものの、現在の取引価格の高値感から取引に慎重になる需要者も多く、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くものの上昇幅が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 | | | | | | 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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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 | | | JR芦屋駅周辺 |  0～3% 上昇 (前期) | △ | □ | — | — | △ | □ | 地価動向 | 芦屋市は、関西を代表する高級住宅地として広く認知されている地域である。当地区は敷地が広く、街区及び画地が整然とし、景観等も優れることなどから、特に人気の高い地区である。また、当地区における典型的なエンドユーザーは、医者や経営者等といった富裕層が中心であり、グレードの高い戸建住宅や高級マンションが連たんしている。なお、当地区では空地がほとんどなく、マンション開発素地のようなまとまった土地の供給が少ないことから、新規の分譲マンションの供給は近年行われていない状況にある。一方で、当地区から北西方に存する阪急芦屋川駅周辺では高額な分譲マンションの販売が確認でき、立地の優れたマンション開発素地の需要は依然として堅調な状況にあって取引価格は緩やかな上昇傾向にあることなどから、当地区の地価動向はやや上昇で推移している。 居住環境や交通利便性に優れる当地区においてマンション開発素地が供給されれば多数のデベロッパーによる取得競争が想定される状態が続くと見込まれることから、取引価格は緩やかな上昇傾向が続き、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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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 | | | 奈良登美ヶ丘 |  0～3% 上昇 (前期) | △ | □ | — | — | △ | □ | 地価動向 | 当地区は、高層分譲マンションのほか店舗等も混在する住宅地である。土地区画整理事業により分譲マンションや分譲戸建住宅及び商業施設等が計画的に配置され、近鉄学研奈良登美ヶ丘駅を中心に、住環境、利便性を兼ね備えた住宅地として人気があり、マンション需要は強い。中古分譲マンションについても、デベロッパーにより計画的に分譲されたものが多く、設備水準も新築物件と比較して見劣りしないため人気は高い。隣接エリアにおいて分譲中のマンションも総額が高いものについてはやや苦戦しているが、販売状況は比較的良好である。駅に近い分譲マンションの需要は強く、立地条件及び環境条件を満たしたマンション開発素地に対するデベロッパーの需要も強いいため、マンション開発素地等の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。 当地区は住環境、利便性を兼ね備えているため、マンション需要は今後も中古・新築を問わず強い状態が続くと予想される。大阪等への通勤・通学の利便性も良好であり、マンション開発素地に対する堅調な需要が続くと見込まれる。そのため、当地区における将来の地価動向は、やや上昇傾向が続くと予想される。 |
| 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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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) | △ | □ | △ | □ | — | — | 地価動向 | 岡山市内において当地区は商業地としての優位性を有し、需要は堅調に推移している。物件供給は非常に少なく、取引が顕在化することも少ないことから取引価格の把握は難しい状況にあるが、物件が供給されれば高値での取引が予想される。岡山駅前のオフィス需要は高位に安定しており、当地区を中心にオフィス空室率は低下の一途を辿っている。そのため、既存テナントの増額改定や入替えに伴う新規賃料の引き上げが見られ、オフィス賃料は緩やかな上昇傾向にある。一方、当地区内の都市型大規模店舗の集客力は好調を維持しており、周辺地区においても高い商業集積により、店舗需要は堅調に推移している。しかし、大規模店舗周辺における店舗の余剰感から、店舗賃料は横ばい傾向にある。以上から、当地区の地価動向は当期もやや上昇している。 岡山駅前という好立地条件から、商業地としての相対的地位が高く、県内外からの取得意欲は旺盛なエリアであることから、地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。 |
| 路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 | | | | | | JR岡山駅周辺。岡山駅東側を中心として、中高層ビルが建ち並ぶ岡山市中心の商業地区。 | | | | | | | |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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) | △ | □ | — | — | □ | □ | 地価動向 | 広島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、当地区を含め新築賃貸マンションの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が少ない状況に変化はなく、売り手側と買い手側の利回り目線がやや乖離している物件も見られるが、売買が成立する利回りの水準は概ね横ばいである。収益物件に対する取得需要が強い状況にも変化はないため、取引価格は緩やかな上昇傾向にある。一方、分譲マンション市況は、平成30年に入り新規供給が例年になく多いこともあり、完成在庫がエリア全体で650戸弱と高水準にあるが、販売戸数は前年比約+145%で推移する等、全体で見ると好調の水準にあるといえる。しかし、広島市内中心部では、物件間の優劣が見られていることから、今後の販売動向には注視を要する。当期マンション素地の取引は確認できなかったが、戸建住宅地向けの開発素地を中心に、まとまった土地が市場に出る前に取引が成立する状況が続いているため、取引価格はやや上昇傾向にある。よって、当地区の地価動向はやや上昇で推移している。 当地区はブランド力のある住宅地であることに加え、新白島駅の開業効果が定着したため、富裕層向けの戸建住宅や分譲マンション及び賃貸住宅等の開発素地の需要が当面強い状態が続くことが見込まれるため、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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 店舗賃料 | マンション分譲価格 | マンション賃料 | | |
| 広島県 | 広島市 | 中区 | 商業 | 紙屋町 |  0～3% 上昇 (前期)  3～6% (上昇) | △ | ▽ | △ | □ | — | — | 地価動向 | 相生通り及び鯉城通り等の主要な通り沿いの主なオフィスビルはほぼ満室稼働が続いている。新築オフィスビルの竣工に伴う2次空室を抱えたオフィスビルも順調に空室の消化が進んでいる。新規のオフィス賃料は上昇傾向、空室率も過去最低に近い水準で推移する等、オフィス市況は好調である。また、契約更新時に増額改定の動きも広がりを見せており、継続賃料上昇の動きも強まる等、オフィスビル等の収益物件に対する需要は強い状態が続いている。本通り周辺の店舗賃料は概ね横ばいである。出店需要が強い状況に変化は見られないが、4月に開業したアウトレットの影響もあり、出店条件がやや厳しくなっている物件も見られる。当期は、中規模以上のオフィスビルの取引を2件、ホテル用地の取引を1件確認しており、いずれも市場価格を上回る価格で取引された。以上のように好調な市況が続いているものの、当地区等の地区計画見直しによる容積緩和制度が導入された前期と比較してやや上昇傾向を弱め、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 今後も新規オフィスビルの供給が控えており、新築物件への移転需要が強い状況を考慮すると、新規賃料の上昇や、投資用物件の取引価格の上昇が期待できる。また、市内中心部である紙屋町・八丁堀地区が都市再生緊急整備地域に新規に指定される予定であり、各種支援措置を受けられることが期待されることから、地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。 |
| 路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 | | | | | | JR広島駅の南西方向約1.7km、広島電鉄紙屋町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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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 (前期)  0～3% (上昇) | △ | □ | □ | □ | — | — | 地価動向 | 丸亀町商店街の市街地再開発事業は、一部未整備街区を除き終了した。未整備街区の動向は不透明であるが、大工町、磨屋町地区では市街地再開発準備組合による事業実施に向けた取り組みが進捗しており、都市計画決定に向けた手続きが開始された。同事業は、高松丸亀町商店街を挟んだ大工町街区と磨屋町街区とともに、2区域が接する道路を含んだ約0.5haを一体的に再開発する事業で、組合を設立後、大工町街区を1期、磨屋町街区を2期と段階的に進め、平成33年度末の完成を目指している。このような状況の中、丸亀町商店街については、A街区の再開発ビルの3階で空き店舗が発生していたが医療関係の法人及び保育所が入居予定となり、その他にも2階以上で空き店舗が見られるものの、1階店舗については強い出店意欲が見られ根強い需要があるため空き店舗は少なく、店舗賃料は安定している。中心部ではホテル、分譲マンション等の不動産投資が値頃感等によって活発化していることから取引価格の上昇傾向が続いており、当地区の地価動向はやや上昇傾向が続いている。 将来の地価動向は、当期と同様に活発な不動産投資が依然として続き、また、外国人観光客の増加に伴うホテル需要の強まりによる市況改善等の期待から、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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 店舗賃料 | マンション分譲価格 | マンション賃料 | | |
| 愛媛県 | 松山市 | | 商業 | 一番町 |  0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | — | — | 地価動向 | 松山市の発表によると、平成29年の外国人観光客は約19万5,300人(前年比4.2%増)と5年連続で過去最高を更新、また全体の観光客数も5年連続増の約600万5,100人(前年比3%増)となった。ブランド力の高い道後温泉本館が平成31年1月から7年間、耐震補強などの改修工事に入るため入浴定員が半減するなどの懸念材料があるが、周辺の旅館の建替え等も進行しており、道後温泉を核とした観光客数は今後も増加すると見込まれている。観光産業の受け皿として最も重要な役割を担う当地区ではホテルの進出が相次ぎさらなるホテル建設計画も浮上しているなど開発機運は高まっており、今後も需要過多の状況が続くと予想されていることから取引価格は上昇しており、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。当地区と同様に地価水準が相対的に高い松山市駅前においてホテルの進出計画が発表されるなど、今後は当地区だけでなく同駅前でもホテル、飲食を中心とした観光産業への不動産投資が活発化していくと予想されており、好調な市況が続くと見込まれることから、当地区の将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。 |
| 路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 | | | | | | 伊予鉄道の松山市駅の北東方約1km、伊予鉄道大街道駅周辺。中高層の店舗ビル、ホテル等が建ち並ぶ松山市中心の商業地区。 | | | | | | | |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 店舗賃料 | マンション分譲価格 | マンション賃料 | | |
| 福岡県 | 福岡市 | 中央区 | 住宅 | 大濠 |  0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇 | △ | □ | — | — | □ | □ | 地価動向 | 分譲マンションの売行きは悪化しているというほどではないもののやや減速傾向となっており、福岡市内では今後も大規模な分譲マンションの供給が複数控えていることから市況悪化が懸念されている。しかし、福岡市内の優良マンション供給エリアでは、依然として高値でのマンション開発素地取引が行われており、消費税の増税も控えていることから、優良マンション供給エリアのマンション開発素地購入に多くのデベロッパーが依然として前向きで、在京デベロッパーの新規参入の動きも見られている。したがって、当地区でマンション開発素地が供給されれば取引価格の上昇がまだ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。 優良マンション供給エリアのマンション素地購入に多くのデベロッパーが依然として前向きであるが、当地区のマンション需要層は非常に限定され、販売価格の上昇余地はほとんどなくなっていると市場で認知され始めている。また、地区内には完成在庫もあることから、用地取得に前向きなデベロッパーも当地区への投資には一層慎重にならざるを得なくなってくることから、将来の地価動向は横ばいと予想される。 |
| 路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 | | | | | | 福岡市営地下鉄空港線の唐人町駅(天神駅まで約6分)からの徒歩圏。大規模一般住宅の中にマンションが混在する地区。 | | | | | | | |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 店舗賃料 | マンション分譲価格 | マンション賃料 | | |
| 福岡県 | 福岡市 | 博多区 | 商業 | 博多駅周辺 |  3～6% 上昇 (前期)  3～6% (上昇) | △ | ▽ | △ | □ | — | — | 地価動向 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たものの早期復旧により地価への影響はなかった。2年後の開業予定時期は遅れる見込みである。当地区では築年の経過したビルが多いが、建替えや新規開発が少ないため、新規オフィスビルの供給がほとんど見られない。また、天神地区における再開発等に伴う既存テナントの移転需要のほか、企業の集約移転や館内増床等の需要は依然として強い。そのため需給が逼迫し、空室率の低下傾向が続いており、特に大型空室を抱えるビルはほとんど見られない。このような空室率の低下を背景に、既存ビルの多くで増額改定が行われ、大型オフィスビルでは賃料上昇傾向が特に顕著である。さらに、外国人観光客等の強い宿泊需要を背景に、多くのホテル開発が進展しており、ホテル開発用地の取得に係る競合は激しさを増している。なお、投資用不動産の供給は多くはないものの、当地区に対する不動産投資ファンド等の投資姿勢は積極的であり、投資適格性を有する物件に対する需要は依然として強い。以上より、当期の地価動向は上昇している。 なお、当地区を含む福岡市中心部での地価上昇が続いていた結果、土地取得後の投資採算性が厳しくなっており、中心部での地価上昇幅は縮小しつつあることから、当地区においては稀少性によって将来の地価動向は上昇が続くものの、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 | | | | | | | JR博多駅周辺。博多駅博多口(西側)を中心として高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。 |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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 (前期)  3～6% (上昇) | △ | ▽ | △ | □ | — | — | 地価動向 熊本地震から約2年が経過し、当地区ではその影響はほとんど見られなくなっており、復興景気による企業の業績回復が継続している。当地区では、週末を中心に賑わいを見せており、人通りは依然として多い状況が継続している。建物の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づくりが進行している状況下で、高値取引も散見されている。復興景気が持続するなか、水面下では画地の併合等の動きもある等、開発機運の高まりから総じて取引は活発化して取引価格の上昇が認められ、当地区の地価動向は上昇傾向にある。 ただし、人手不足が続いた企業の好況感はやや下降気味で、これまでの地価上昇の勢いに陰りが見えつつあることから、将来の地価動向は上昇が継続するものの、上昇幅は徐々に縮小していくと予想される。 | |
| | | | | | | 路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 | | | | | | | JR鹿兒島本線熊本駅から北東方へ約3km、市電通町筋駅(熊本駅前まで市電で約14分)の南側周辺。下通アーケード街を中心として、小売店舗等が建ち並ぶ中心商業地区。 |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 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 |  0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇) | △ | □ | △ | □ | — | — | 地価動向 当地区は、九州新幹線終着駅で、ビジネス客、観光客の玄関口となっている鹿児島中央駅東口に位置している。同駅に直結する駅ビルはテナントミックスの面で優位であるうえ、同ビルから周辺街区への回遊性が劣るため、店舗の売上規模、集客力において駅ビルが突出する状況が続いている。しかし、当地区は交通利便性が高いことから自用の事業用地等の土地需要が見られ、事務所賃貸市場において空室率が低い水準で推移し、事務所賃料は緩やかな上昇傾向が継続している。また、中央町19・20番街区第一種市街地再開発事業が施工中であり、当該街区周辺では当該再開発事業の波及効果への期待感が高まりつつある。一方で当地区においては優良な物件の供給は少ないことから、物件の稀少性が強まっている。そのため、当期の地価動向はやや上昇傾向で推移している。 当地区においては、利便性の高さに基づく堅調な土地需要により物件の稀少性が強まる状態が継続し、当面は良好な事務所賃貸市場も継続し、周辺開発の波及効果も期待されるため、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(H30.4.1～H30.7.1)

| 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 | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | オフィス賃料 | 店舗賃料 | マンション分譲価格 | マンション賃料 | | |
| 沖縄県 | 那覇市 | | 商業 | 県庁前 |  0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇) | △ | ▽ | △ | □ | — | — | 地価動向 平成29年度の沖縄県の観光客数は、957万9,900人で前年比9.2%の増加となった。初の900万人台を記録し、5年連続で過去最高を更新した。5月はしかの影響により国内客は前年比割れをしたが、クルーズ船の寄港増加等による外国客の増加で補い、全体では過去最高を更新した。このように観光業は好調を維持しており、好調な観光業に牽引され県内景気も好調を維持している。当地区や当地区周辺においては、国際通りや背後において数棟のホテル建設が進んでいる。当地区等の不動産市場も引き続き堅調で、近隣の国道58号沿いでも高額な入札が聞かれるなど、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が続いた。 今後も海外航空路線の拡充やクルーズ船の寄港の増加が予定され、観光業は好調を維持すると予想される。ホテルについては、現在も建築中や計画段階の物件が見られる。ホテル用地を中心に取得需要や投資需要は引き続き旺盛な状態が続くと見込まれ、当面は供給が少ない中、需要の競合による高値取引も予想されることから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。 | |
| | | | | | | 路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 | | | | | | | 沖縄都市モノレール線の県庁前駅周辺。御成橋通り及び国際通りを中心として、中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ準高度商業地区。 |

地価公示・都道府県地価調査と地価LOOKレポートの制度比較表

| 項 目 | 地 価 公 示 | 都 道 府 県 地 価 調 査 | 主要都市の高度利用地地価動向報告 (地価LOOKレポート) |
|----------|---|--|---|
| 目 的 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 一般土地取引の指標 ・ 不動産鑑定士等の鑑定評価の規準 ・ 公共事業用地の取得価格の算定の規準 ・ 相続税評価、固定資産税評価の目安 等 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 国土利用計画法による価格審査の規準 ・ 国土利用計画法に基づく土地の買取価格の算定の規準 等 ・ その他、地価公示とほぼ同等の役割 | <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 30 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 1 2 地点は調査を休止 | 基準地 21,644 地点（平成 29 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 2 2 地点及び熊本地震の影響による 1 地点、計 2 3 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 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 対象地点についての 1 m²あたりの価格、地積、形状等を官報、新聞、インターネットにより公表。 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 対象地点についての 1 m²あたりの価格、地積、形状等を各都道府県が公表。 ・ 国土交通省では全国の地価の動向をとりまとめ、新聞、インターネットにより公表。 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 対象地区について、四半期毎の変動率を 9 区分で表示。 |
| 根 拠 法 | 地価公示法 | 国土利用計画法施行令 | - |

主要都市の高度利用地価動向報告～地価LOOKレポート～
 【第43回】平成30年第2四半期(平成30年4月1日～平成30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」 ※2018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」(2015年1月～2018年4月)

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。」

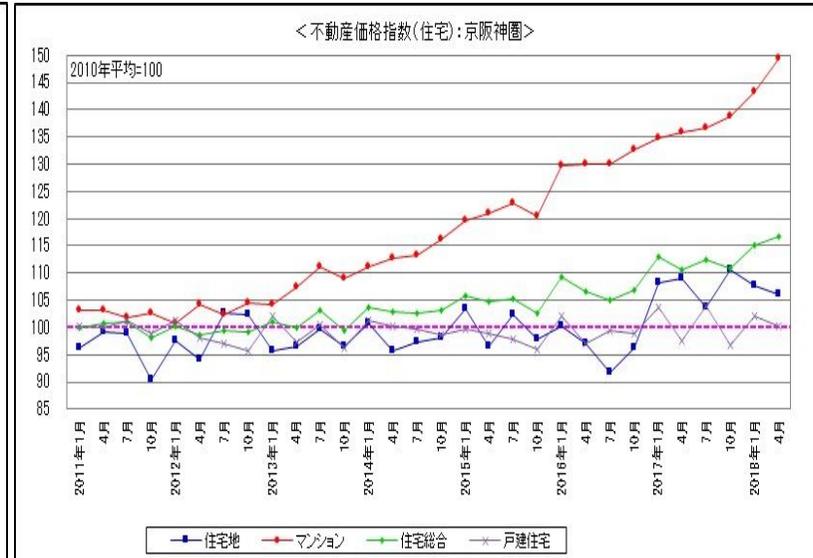
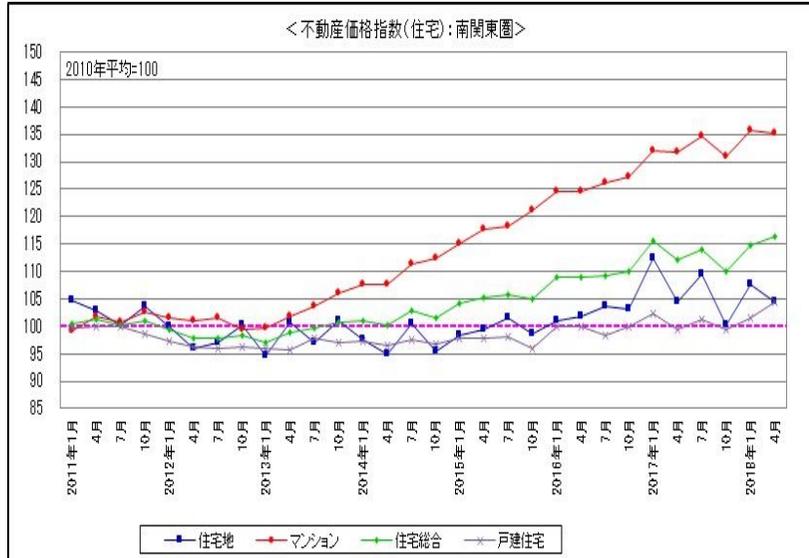
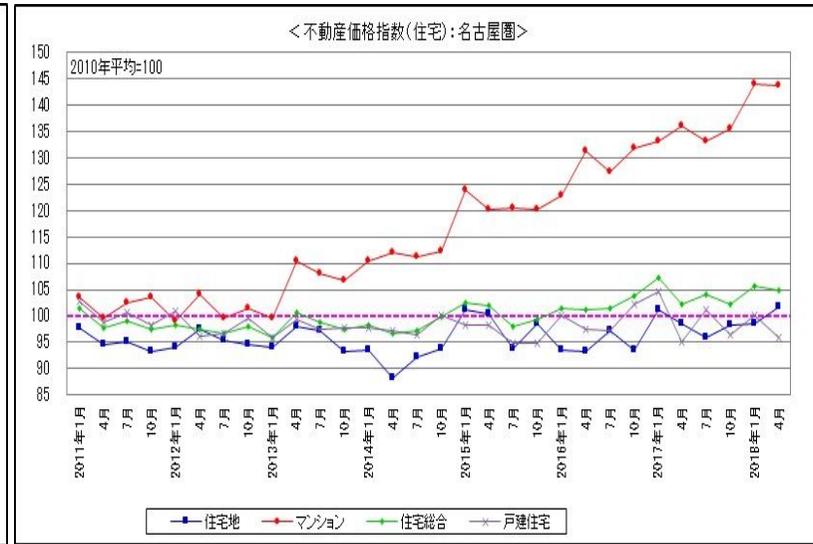
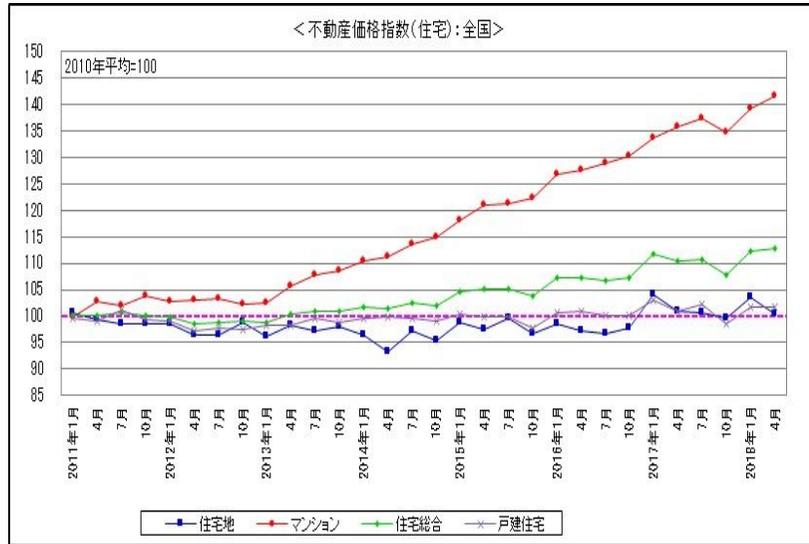
2017年

- 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。」
- 8月「景気は、緩やかな回復基調が続いている。」
- 9月「景気は、緩やかな回復基調が続いている。」
- 10月「景気は、緩やかな回復基調が続いている。」
- 11月「景気は、緩やかな回復基調が続いている。」
- 12月「景気は、緩やかな回復基調が続いている。」

2018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。」
- 4月「景気は、緩やかに回復している。」
- 5月「景気は、緩やかに回復している。」
- 6月「景気は、緩やかに回復している。」
- 7月「景気は、緩やかに回復している。」

(2)不動産価格指数(住宅)

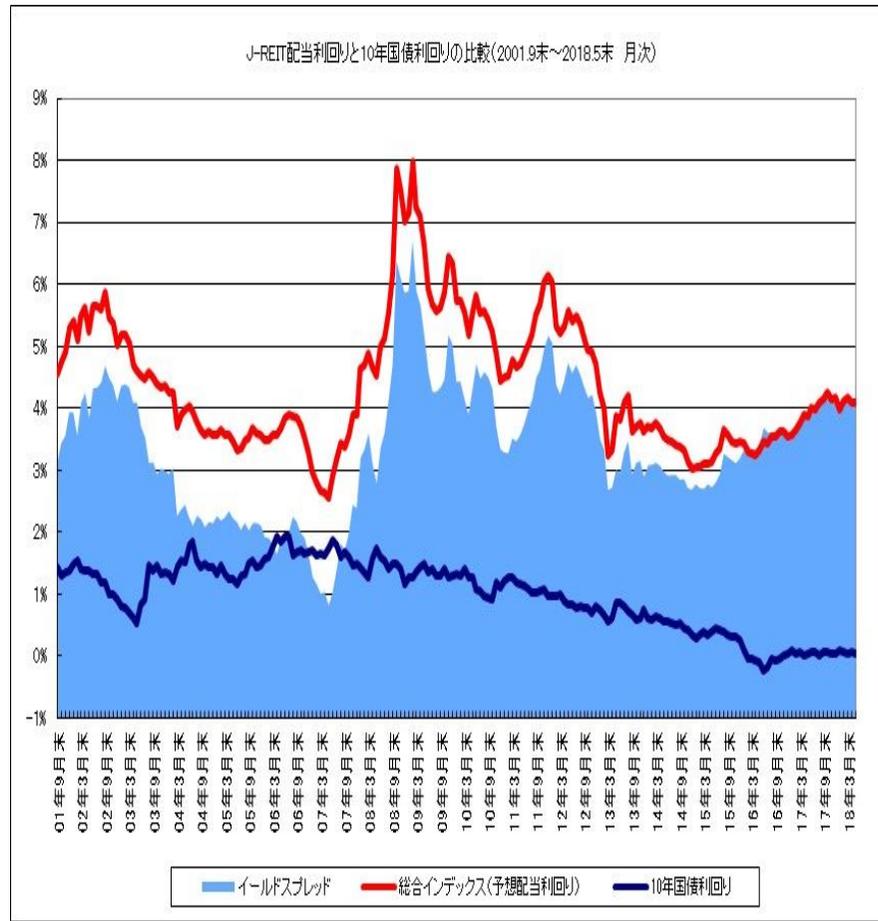
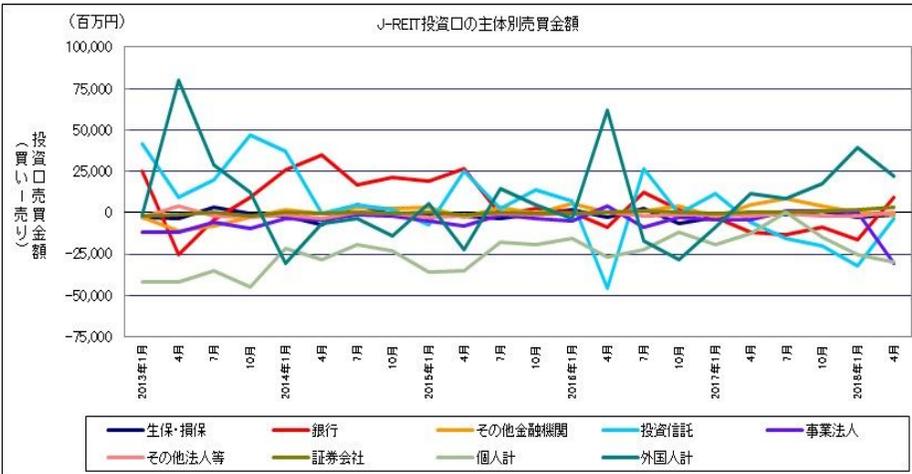


出典:国土交通省「不動産価格指数(住宅)」

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。

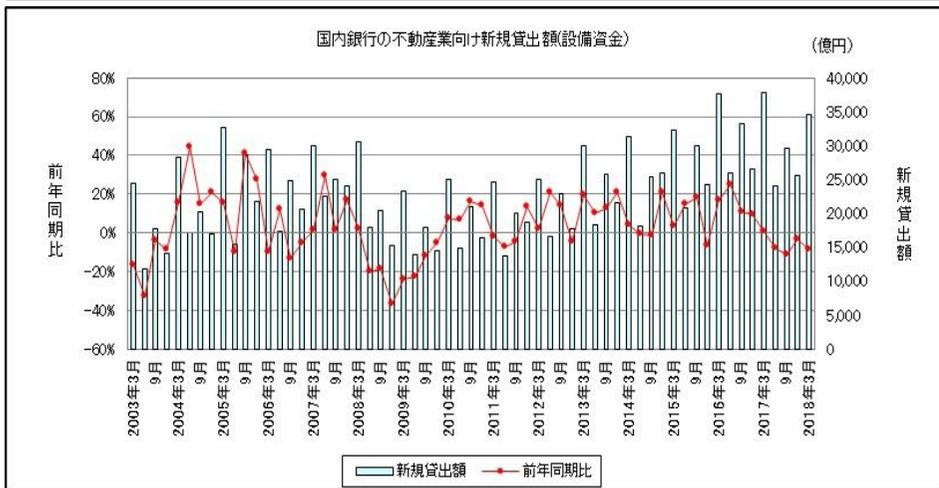
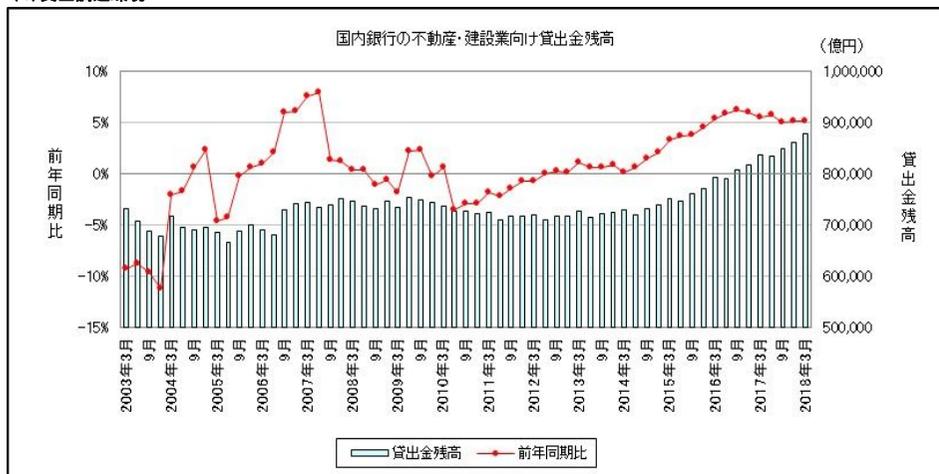
(3) 投資環境



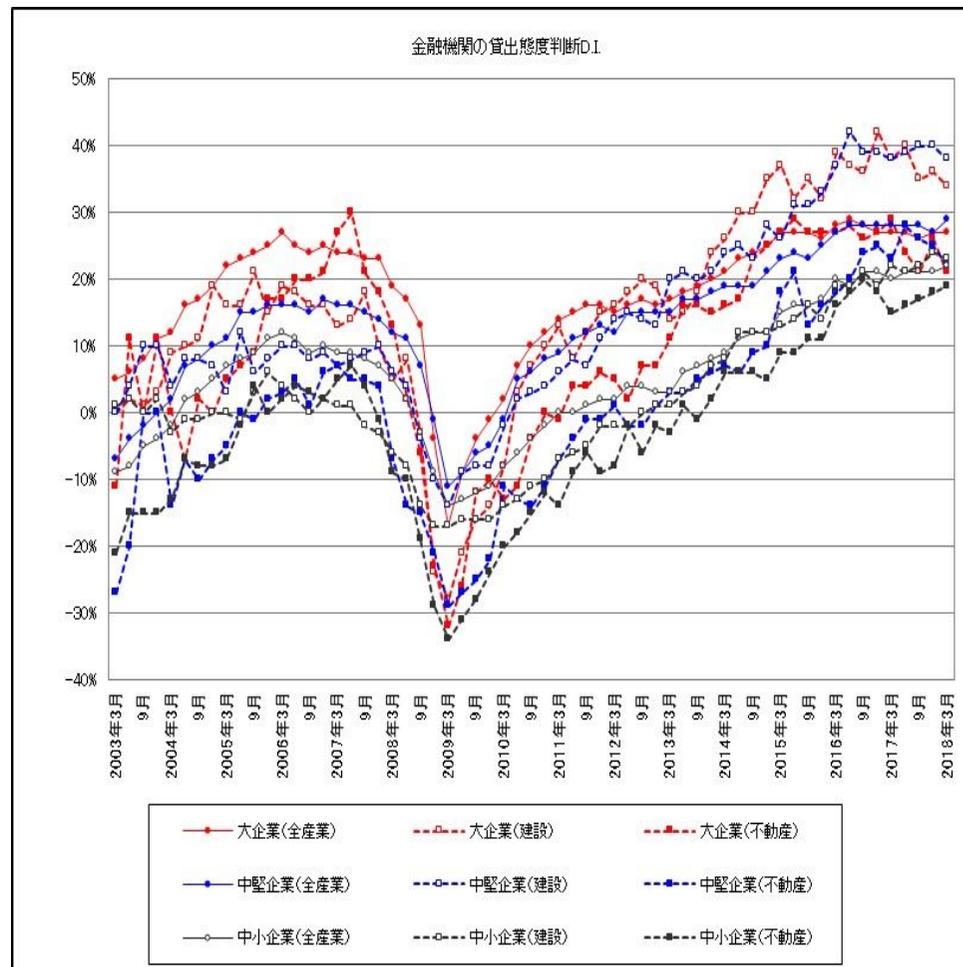
出典:「SMTRI J-REIT Index」:(株)三井住友トラスト基礎研究所、10年国債利回り:日本相互証券(株)
 注)イールドスプレッドは、10年国債利回りと総合インデックス(予想配当利回り)の差

出典:(株)東京証券取引所

(4) 資金調達環境

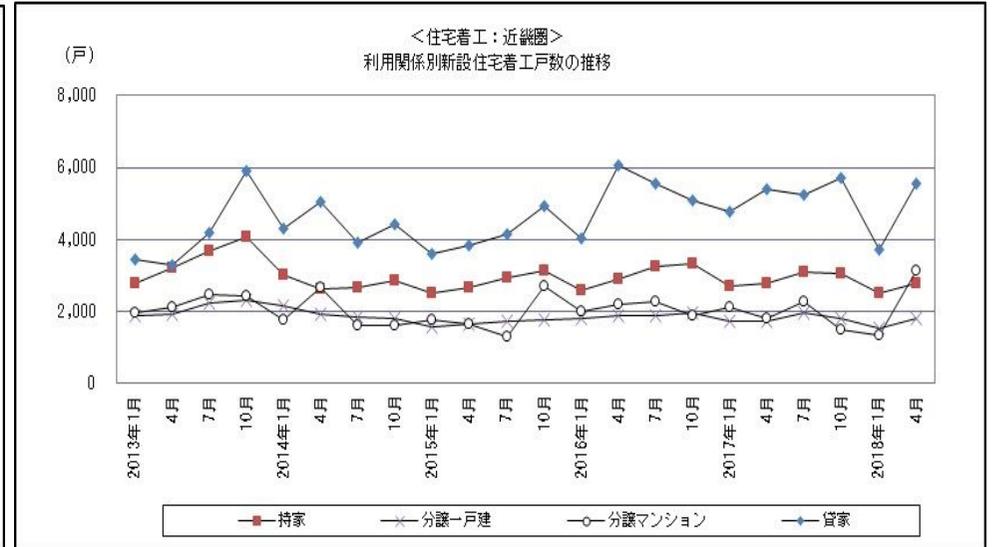
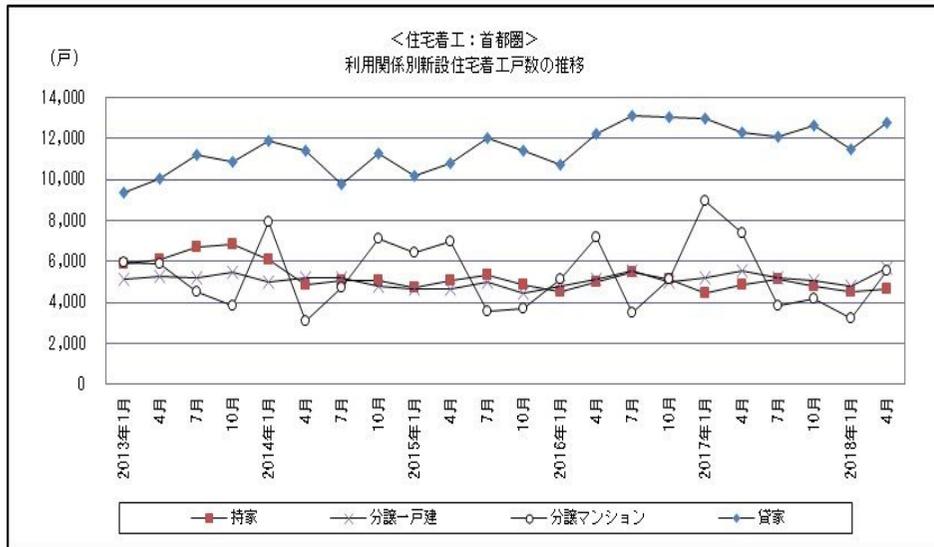
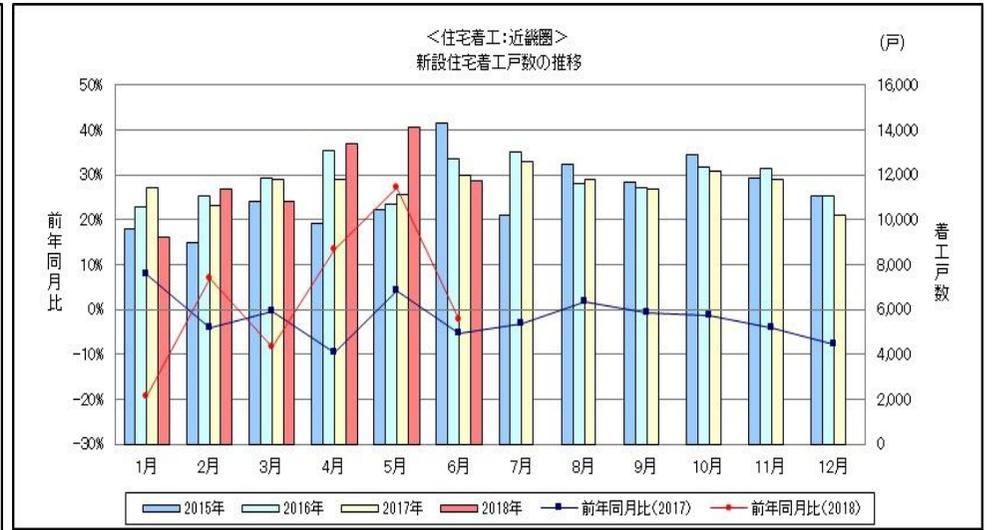
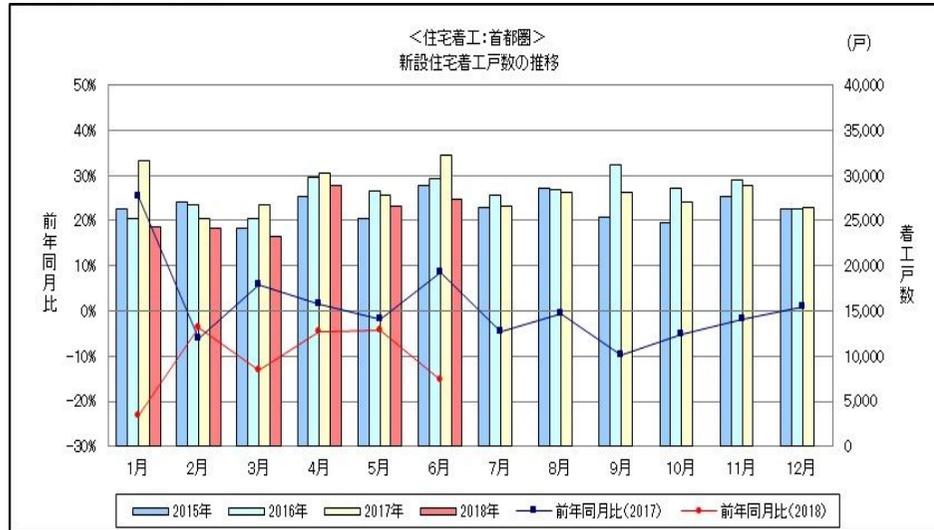


出典：日本銀行「貸出先別貸出金」



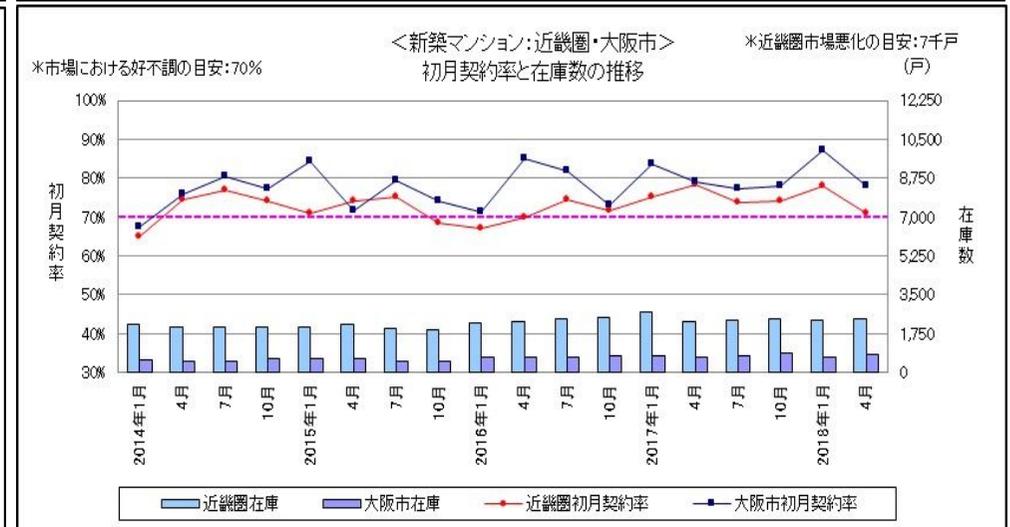
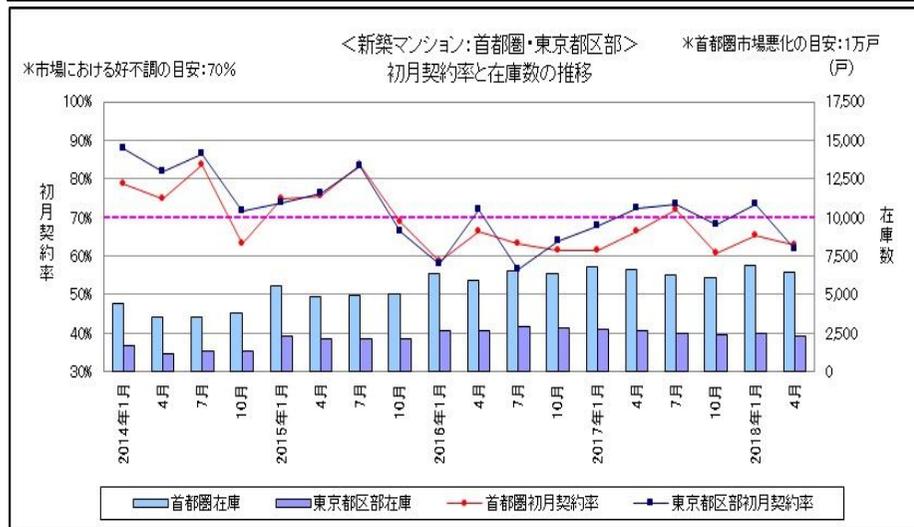
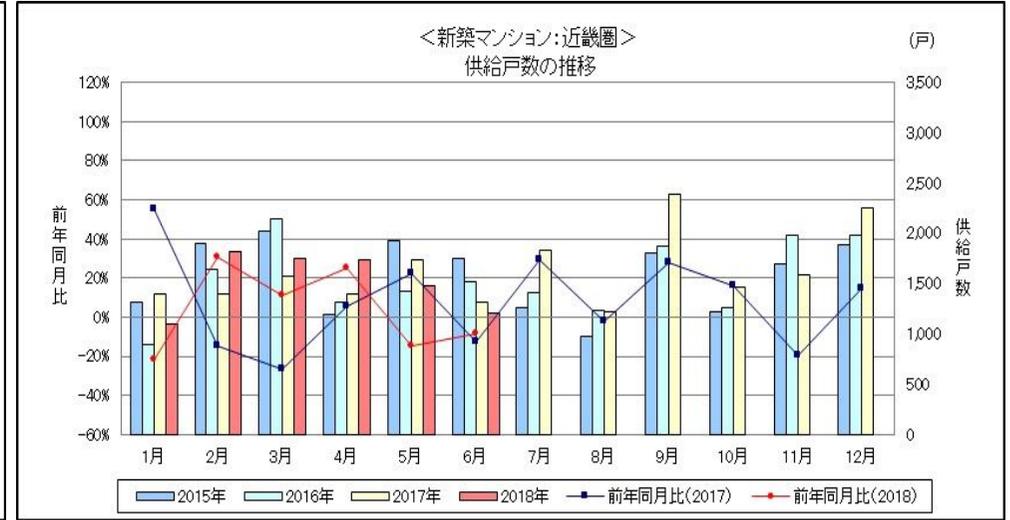
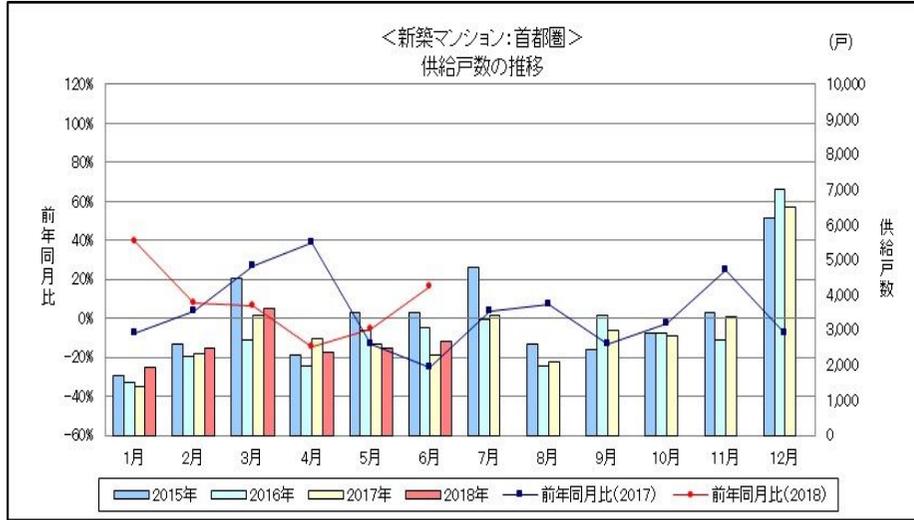
出典：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

(5) 住宅着工の動向



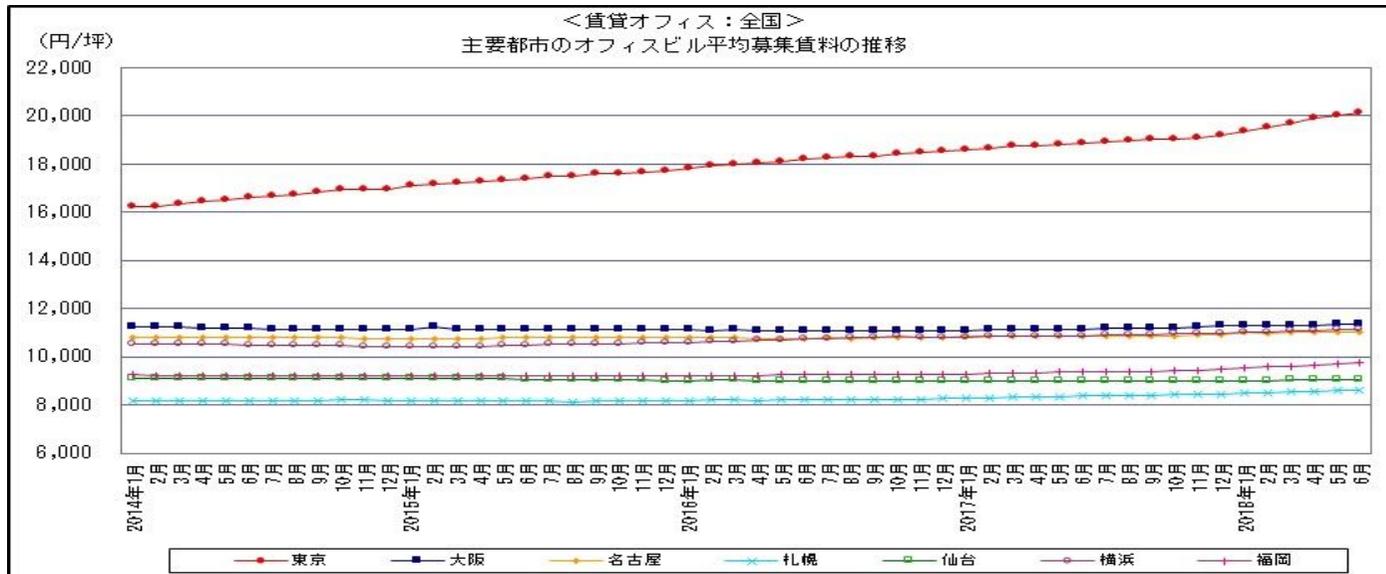
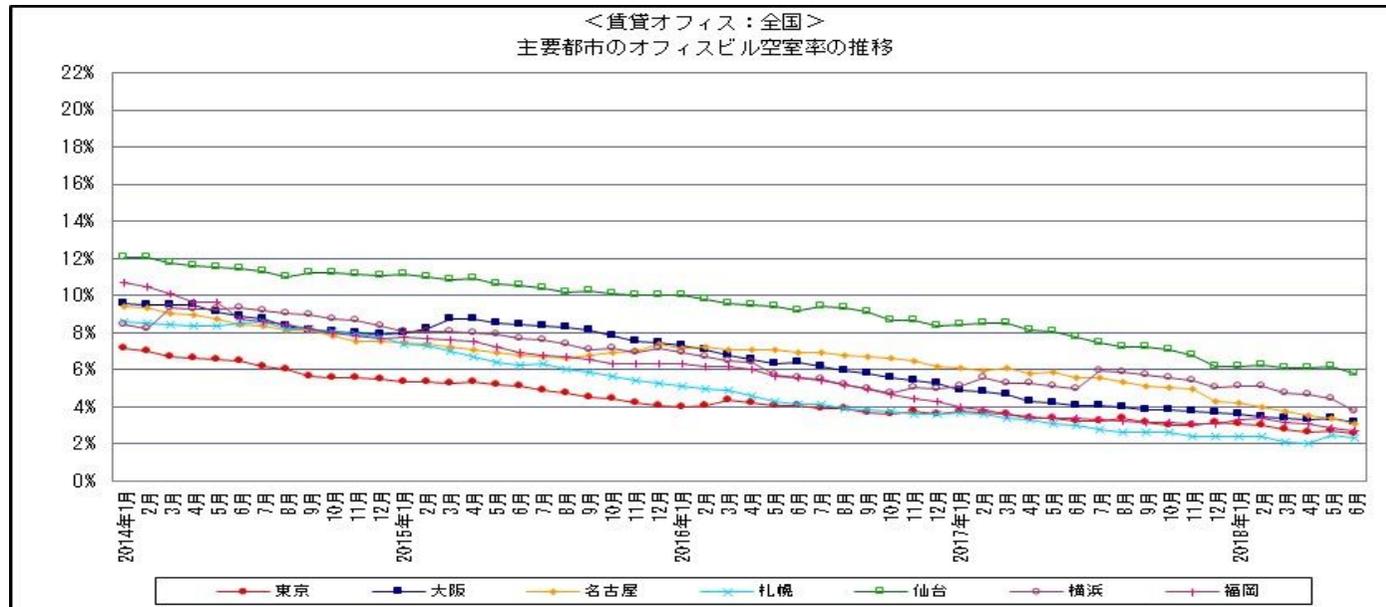
出典：国土交通省「建築着工統計」

(6) マンション市場



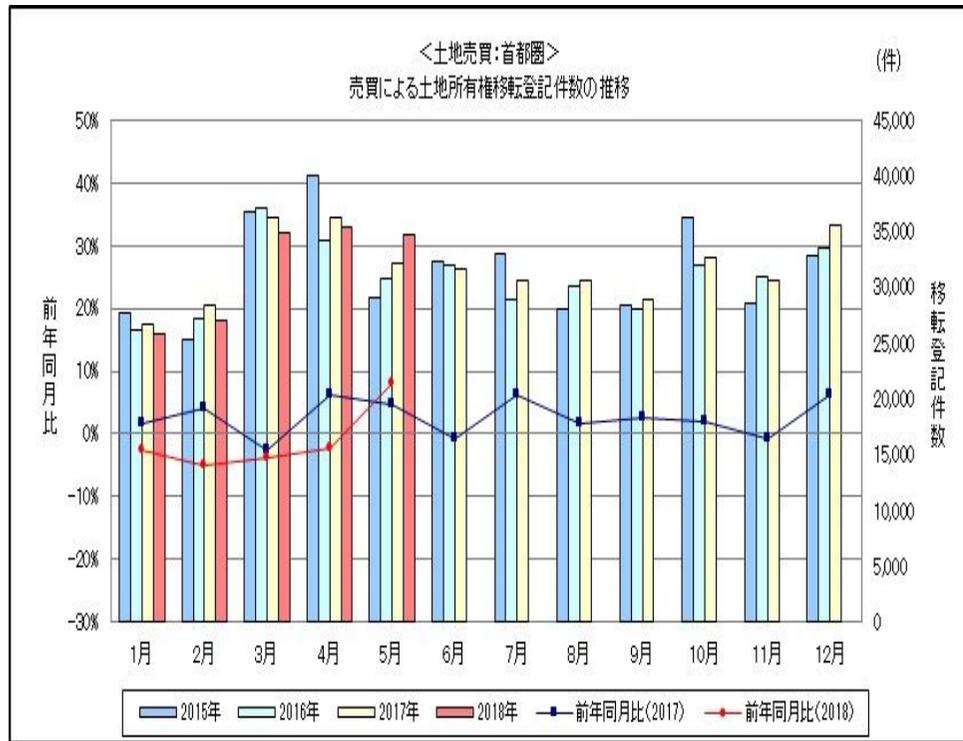
出典：(株)不動産経済研究所「不動産経済調査月報」、「全国マンション市場動向」

(7) オフィス市場

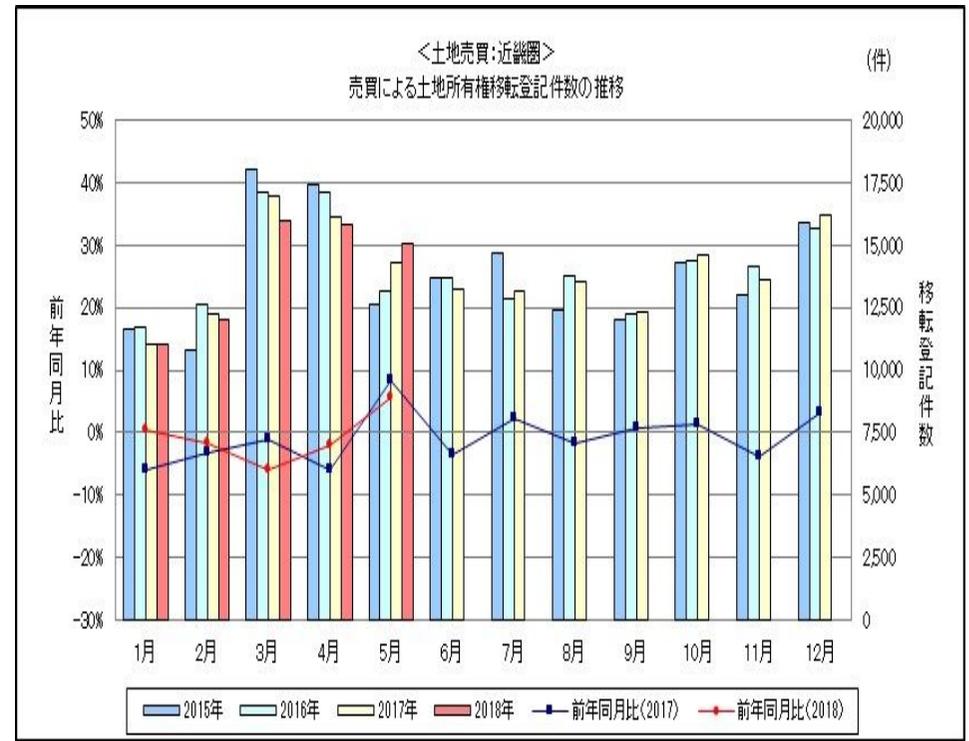


出典：三鬼商事(株)

(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。