

令和5年11月17日
不動産・建設経済局
土地政策審議官部門地価調査課

主要都市の地価は全ての地区で上昇又は横ばいが継続

～令和5年第3四半期地価LOOKレポート～

主要都市の高度利用地等における地価動向※は、景気が緩やかに回復している中、マンション需要の堅調さに加え、店舗需要の回復傾向が継続したことなどにより、4期連続で全ての地区において上昇又は横ばいとなった。住宅地では、6期連続で23地区全てで上昇した。

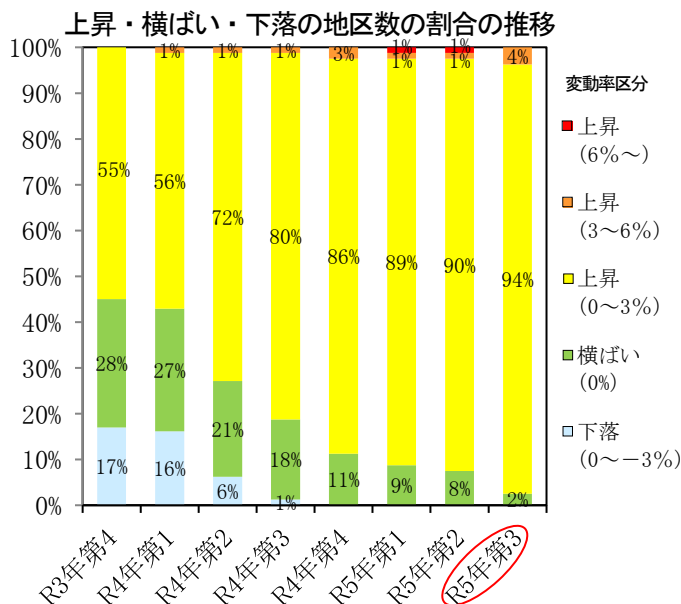
※令和5年7月1日～10月1日

◆特徴◆

- 全80地区のうち、上昇が78地区（前回74）、横ばいが2地区（前回6）、下落が0地区（前回0）となった。
- 上昇地区78地区について、変動率区分（上昇・横ばい・下落の区分）別に見ると、「上昇（3～6%）」が3地区、「上昇（0～3%）」が75地区となった。
- 住宅地では、6期連続で全ての地区で上昇となった。このうち、変動率区分が「上昇（6%～）」から「上昇（3～6%）」に移行した地区が1地区となった。
- 商業地では、上昇が55地区（前回51）、横ばいが2地区（前回6）となった。このうち、変動率区分が「上昇（0～3%）」から「上昇（3～6%）」に移行した地区が1地区、「横ばい（0%）」から「上昇（0～3%）」に転じた地区が4地区となった。

◆主な要因◆

- 住宅地では、マンション需要に引き続き堅調さが認められたことから、上昇が継続した。
- 商業地では、人流の回復を受け、店舗需要の回復傾向が継続したほか、東京都心部でオフィス需要の持ち直し傾向が見られたことなどから、上昇傾向が継続した。



前期からの地価動向の変化

前期	今期	地区数
↑ 上昇(6%～)	↗ 上昇(3～6%)	1
↗ 上昇(3～6%)	↗ 上昇(3～6%)	1
↘ 上昇(0～3%)	↗ 上昇(3～6%)	1
	↘ 上昇(0～3%)	71
→ 横ばい(0%)	↘ 上昇(0～3%)	4
	→ 横ばい(0%)	2

四半期変動率		地区数
↗	上昇 3%以上6%未満	3
↘	上昇 0%超3%未満	75
→	横ばい 0%	2

※地価LOOKレポート（主要都市の高度利用地等の地価動向報告）とは、国土交通省が、主要都市の高度利用地等を対象に、四半期毎の地価動向を調査し、先行的な地価動向を明らかにするもの。調査対象は全国80地区で、内訳は以下のとおり。調査結果の詳細は、以下のHPで公開。

■調査対象内訳：東京圏35地区、大阪圏19地区、名古屋圏8地区、地方圏18地区

■ホームページ：https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000045.html

<お問い合わせ先>

不動産・建設経済局 土地政策審議官部門 地価調査課 企画係長 片山（内線 30323）
（代表）03-5253-8111 （直通）03-5253-8377

令和5年第3四半期「地価LOOKレポート」の概要

主要都市の高度利用地等における地価動向※は、景気が緩やかに回復している中、マンション需要の堅調さに加え、店舗需要の回復傾向が継続したことなどにより、4期連続で全ての地区において上昇又は横ばいとなった。住宅地では、6期連続で23地区全てで上昇した。

※令和5年7月1日～10月1日

◆特徴◆

- 全80地区のうち、上昇が78地区(前回74)、横ばいが2地区(前回6)、下落が0地区(前回0)となった。
- 上昇地区78地区について、変動率区分(上昇・横ばい・下落の区分)別に見ると、「上昇(3～6%)」が3地区、「上昇(0～3%)」が75地区となった。
- 住宅地では、6期連続で全ての地区で上昇となった。このうち、変動率区分が「上昇(6%～)」から「上昇(3～6%)」に移行した地区が1地区となった。
- 商業地では、上昇が55地区(前回51)、横ばいが2地区(前回6)となった。このうち、変動率区分が「上昇(0～3%)」から「上昇(3～6%)」に移行した地区が1地区、「横ばい(0%)」から「上昇(0～3%)」に転じた地区が4地区となった。

◆主な要因◆

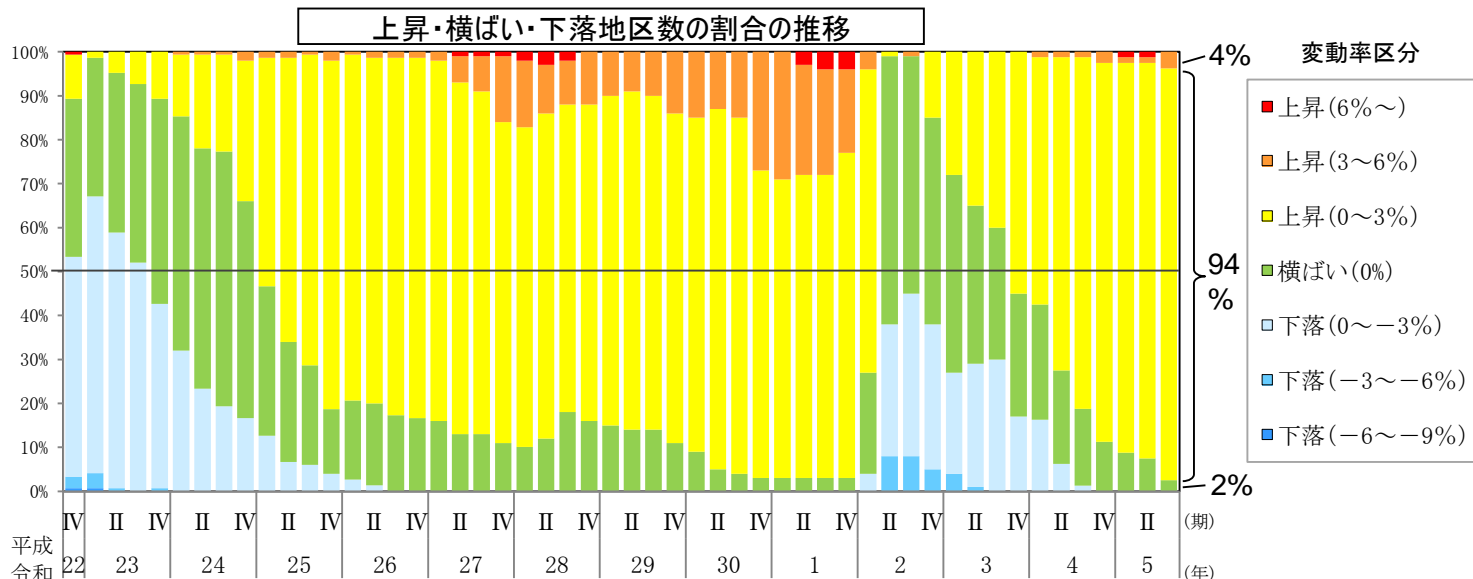
- 住宅地では、マンション需要に引き続き堅調さが認められたことから、上昇が継続した。
- 商業地では、人流の回復を受け、店舗需要の回復傾向が継続したほか、東京都心部でオフィス需要の持ち直し傾向が見られたことなどから、上昇傾向が継続した。

◆地価LOOKレポートとは

- ・主要都市の高度利用地等を対象に、四半期毎の地価動向を調査し、先行的な地価動向を明らかにするもの
- ・対象は全国80地区、内訳は次のとおり

	地区数	うち住宅地	うち商業地
全国	80	23	57
東京圏	35	9	26
大阪圏	19	7	12
名古屋圏	8	2	6
地方圏	18	5	13

- ・各地区の地価動向を9区分の変動率で評価



※ 地区数の合計は、平成21年第Ⅱ四半期～26年第Ⅳ四半期までは150地区、27年第Ⅰ四半期～令和3年第Ⅳ四半期までは100地区、4年第Ⅰ四半期以降は80地区(23年第Ⅰ、Ⅱ四半期は震災の影響により146地区。28年第Ⅰ四半期は熊本地震の影響により99地区。)

※ 調査時点は1/1、4/1、7/1、10/1の4時点。Ⅰ～Ⅳは、次の各時点における前回調査時点からの変動率を表す。Ⅰ：4/1時点、Ⅱ：7/1時点、Ⅲ：10/1時点、Ⅳ：1/1時点

前期からの地価動向の変化

前期	今期	地区数
↑ 上昇(6%～)	↗ 上昇(3～6%)	1
↗ 上昇(3～6%)	↗ 上昇(3～6%)	1
↘ 上昇(0～3%)	↗ 上昇(3～6%)	1
	↘ 上昇(0～3%)	71
	↘ 上昇(0～3%)	4
→ 横ばい(0%)	↘ 横ばい(0%)	2

四半期変動率		地区数	
↗	上昇	3%以上6%未満	3
↘		0%超3%未満	75
→	横ばい	0%	2

住宅地 商業地

◆用途別の地価動向の一覧

	上昇	横ばい	下落	合計
住宅地	23 (23) 100% (100%)	0 (0) 0% (0%)	0 (0) 0% (0%)	23 (23) 100% (100%)
商業地	55 (51) 96% (90%)	2 (6) 4% (10%)	0 (0) 0% (0%)	57 (57) 100% (100%)
合計	78 (74) 98% (93%)	2 (6) 2% (7%)	0 (0) 0% (0%)	80 (80) 100% (100%)

※()内は前期の地区数及び割合

◆圏域別の地価動向の一覧

	上昇	横ばい	下落	合計
三大都市圏	60 (56) 97% (90%)	2 (6) 3% (10%)	0 (0) 0% (0%)	62 (62) 100% (100%)
東京圏	33 (29) 94% (83%)	2 (6) 6% (17%)	0 (0) 0% (0%)	35 (35) 100% (100%)
大阪圏	19 (19) 100% (100%)	0 (0) 0% (0%)	0 (0) 0% (0%)	19 (19) 100% (100%)
名古屋圏	8 (8) 100% (100%)	0 (0) 0% (0%)	0 (0) 0% (0%)	8 (8) 100% (100%)
地方圏	18 (18) 100% (100%)	0 (0) 0% (0%)	0 (0) 0% (0%)	18 (18) 100% (100%)
全国	78 (74) 98% (93%)	2 (6) 2% (7%)	0 (0) 0% (0%)	80 (80) 100% (100%)

※()内は前期の地区数及び割合

◆変動率区分に変化が見られた地区

(1) 「上昇(0~3%)」から「上昇(3~6%)」に移行した地区(1地区)

	都市名	地区	R5第2期	R5第3期
①	中央区	銀座中央	上昇(0~3%)	上昇(3~6%)

(2) 「横ばい」から「上昇(0~3%)」に転じた地区(4地区)

	都市名	地区	R5第2期	R5第3期
②	千代田区	丸の内	横ばい(±0%)	上昇(0~3%)
③	〃	有楽町・日比谷	〃	〃
④	港区	六本木	〃	〃
⑤	〃	品川駅東口周辺	〃	〃

(3) 「上昇(6%~)」から「上昇(3~6%)」に移行した地区(1地区)

	都市名	地区	R5第2期	R5第3期
⑥	福岡市	大濠	上昇(6%~)	上昇(3~6%)

主要都市の高度利用地地価動向報告

～地価 LOOK レポート～

【第64回】 令和5年第3四半期（令和5年7月1日～令和5年10月1日）の動向

令和5年11月

国土交通省 不動産・建設経済局 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)	4
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別)	6
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別)	14
地区毎の総合評価(変動率)推移	20
東京圏の地価動向(地図)	22
東京都区部の地価動向(地図)	23
名古屋圏の地価動向(地図)	23
大阪圏の地価動向(地図)	24
地方圏の地価動向(地図)	25
各地区の詳細情報	26
北海道	28
宮城県	29
福島県	30
埼玉県	30
千葉県	32
東京都	35
神奈川県	45
長野県	48
新潟県	48
石川県	49
静岡県	49
愛知県	50
滋賀県	54
京都府	54
大阪府	57
兵庫県	62
岡山県	64
広島県	64
香川県	65
福岡県	66
熊本県	67
沖縄県	67
地価公示・都道府県地価調査と地価LOOKレポートの制度比較表	68
参考資料	70

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 35 地区、大阪圏 19 地区、名古屋圏 8 地区、地方中心都市等 18 地区 計 80 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 (23 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 (57 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、大阪府及び兵庫県 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。
- ※7 令和4年第1四半期から、盛岡駅周辺など20地区を廃止した。

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

主要都市の高度利用地等における地価動向[※]は、景気が緩やかに回復している中、マンション需要の堅調さに加え、店舗需要の回復傾向が継続したことなどにより、4期連続で全ての地区において上昇又は横ばいとなった。住宅地では、6期連続で23地区全てで上昇した。

※令和5年7月1日～10月1日

◆特徴◆

- 全80地区のうち、上昇が78地区(前回74)、横ばいが2地区(前回6)、下落が0地区(前回0)となった。
- 上昇地区78地区について、変動率区分(上昇・横ばい・下落の区分)別に見ると、「上昇(3～6%)」が3地区、「上昇(0～3%)」が75地区となった。
- 住宅地では、6期連続で全ての地区で上昇となった。このうち、変動率区分が「上昇(6%～)」から「上昇(3～6%)」に移行した地区が1地区となった。
- 商業地では、上昇が55地区(前回51)、横ばいが2地区(前回6)となった。このうち、変動率区分が「上昇(0～3%)」から「上昇(3～6%)」に移行した地区が1地区、「横ばい(0%)」から「上昇(0～3%)」に転じた地区が4地区となった。

◆主な要因◆

- 住宅地では、マンション需要に引き続き堅調さが認められたことから、上昇が継続した。
- 商業地では、人流の回復を受け、店舗需要の回復傾向が継続したほか、東京都心部でオフィス需要の持ち直し傾向が見られたことなどから、上昇傾向が継続した。










2. 圏域別



- 三大都市圏(62地区)
 - ・ 東京圏(35)では、上昇が33地区(前回29)、横ばいが2地区(前回6)、下落が0地区(前回0)となった。変動率区分が上方に移行した地区は5地区であり、下方に移行した地区は0地区であった。
 - ・ 大阪圏(19)では、上昇が19地区(前回19)、横ばいが0地区(前回0)、下落が0地区(前回0)となった。変動率区分は全ての地区で不変であった。
 - ・ 名古屋圏(8)では、上昇が8地区(前回8)、横ばいが0地区(前回0)、下落が0地区(前回0)となった。変動率区分は全ての地区で不変であった。
- 地方圏(18地区)
 - ・ 地方圏(18)では、上昇が18地区(前回18)、横ばいが0地区(前回0)、下落が0地区(前回0)となった。変動率区分が上方に移行した地区は0地区であり、下方に移行した地区は1地区であった。

3. 用途別










- 住宅系地区(23)では、上昇が23地区(前回23)、横ばいが0地区(前回0)、下落が0地区(前回0)となった。変動率区分が上方に移行した地区は0地区であり、下方に移行した地区は1地区であった。
- 商業系地区(57)では、上昇が55地区(前回51)、横ばいが2地区(前回6)、下落が0地区(前回0)となった。変動率区分が上方に移行した地区は5地区であり、下方に移行した地区は0地区であった。



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










※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(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	
28年第1	2 (2.0%)	16 (16.2%)	71 (71.7%)	10 (10.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	99 (100%)
28年第2	3 (3.0%)	11 (11.0%)	74 (74.0%)	12 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)
28年第3	2 (2.0%)	10 (10.0%)	70 (70.0%)	18 (18.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)
28年第4	0 (0.0%)	12 (12.0%)	72 (72.0%)	16 (16.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)
29年第1	0 (0.0%)	10 (10.0%)	75 (75.0%)	15 (15.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)
29年第2	0 (0.0%)	9 (9.0%)	77 (77.0%)	14 (14.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)
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%)	100 (100%)
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%)	100 (100%)
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%)	100 (100%)
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%)	100 (100%)
30年第3	0 (0.0%)	15 (15.0%)	81 (81.0%)	4 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)
30年第4	0 (0.0%)	27 (27.0%)	70 (70.0%)	3 (3.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)
元年第1	0 (0.0%)	29 (29.0%)	68 (68.0%)	3 (3.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)
元年第2	3 (3.0%)	25 (25.0%)	69 (69.0%)	3 (3.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)
元年第3	4 (4.0%)	24 (24.0%)	69 (69.0%)	3 (3.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)
元年第4	4 (4.0%)	19 (19.0%)	74 (74.0%)	3 (3.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)
2年第1	0 (0.0%)	4 (4.0%)	69 (69.0%)	23 (23.0%)	4 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)
2年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.0%)	61 (61.0%)	30 (30.0%)	8 (8.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)
2年第3	0 (0.0%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	54 (54.0%)	37 (37.0%)	8 (8.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)
2年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (15.0%)	47 (47.0%)	33 (33.0%)	5 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)
3年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	28 (28.0%)	45 (45.0%)	23 (23.0%)	4 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)
3年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	35 (35.0%)	36 (36.0%)	28 (28.0%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)
3年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	40 (40.0%)	30 (30.0%)	30 (30.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)
3年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	55 (55.0%)	28 (28.0%)	17 (17.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)
4年第1	0 (0.0%)	1 (1.3%)	45 (56.3%)	21 (26.3%)	13 (16.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	80 (100%)
4年第2	0 (0.0%)	1 (1.3%)	57 (71.3%)	17 (21.3%)	5 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	80 (100%)
4年第3	0 (0.0%)	1 (1.3%)	64 (80.0%)	14 (17.5%)	1 (1.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	80 (100%)
4年第4	0 (0.0%)	2 (2.5%)	69 (86.3%)	9 (11.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	80 (100%)
5年第1	1 (1.3%)	1 (1.3%)	71 (88.8%)	7 (8.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	80 (100%)
5年第2	1 (1.3%)	1 (1.3%)	72 (90.0%)	6 (7.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	80 (100%)
5年第3	0 (0.0%)	3 (3.8%)	75 (93.8%)	2 (2.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	80 (100%)










※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%)	43 (100%)
20年第1	0 (0.0%)	5 (11.6%)	15 (34.9%)	20 (46.5%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (9.3%)	25 (58.1%)	10 (23.3%)	3 (7.0%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (6.2%)	47 (72.3%)	12 (18.5%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100%)
20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (12.3%)	45 (69.2%)	10 (15.4%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	65 (100%)
21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (15.4%)	40 (61.5%)	15 (23.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100%)
21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	30 (46.2%)	25 (38.5%)	9 (13.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100%)
21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	38 (58.5%)	24 (36.9%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100%)
21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	4 (6.2%)	38 (58.5%)	21 (32.3%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100%)
22年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	1 (1.5%)	16 (24.6%)	36 (55.4%)	11 (16.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100%)
22年第2	0 (0.0%)	1 (1.5%)	2 (3.1%)	20 (30.8%)	39 (60.0%)	3 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100%)
22年第3	0 (0.0%)	1 (1.5%)	1 (1.5%)	29 (44.6%)	33 (50.8%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100%)
22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (9.2%)	28 (43.1%)	31 (47.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100%)
23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (29.7%)	42 (65.6%)	3 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	64 (100%) (注1)
23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.6%)	18 (28.1%)	45 (70.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	64 (100%) (注1)
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (3.1%)	25 (38.5%)	38 (58.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100%)
23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (4.6%)	32 (49.2%)	30 (46.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100%)
24年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	6 (9.2%)	39 (60.0%)	19 (29.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100%) (注2)
24年第2	0 (0.0%)	1 (1.5%)	11 (16.9%)	39 (60.0%)	14 (21.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100%)
24年第3	0 (0.0%)	1 (1.5%)	10 (15.4%)	41 (63.1%)	13 (20.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100%)
24年第4	0 (0.0%)	2 (3.1%)	14 (21.5%)	39 (60.0%)	10 (15.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100%)
25年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	37 (56.9%)	20 (30.8%)	7 (10.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100%)
25年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	45 (69.2%)	16 (24.6%)	4 (6.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100%)
25年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	46 (70.8%)	15 (23.1%)	4 (6.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100%)
25年第4	0 (0.0%)	1 (1.5%)	52 (80.0%)	9 (13.8%)	3 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100%)
26年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	48 (73.8%)	14 (21.5%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100%) (注4)
26年第2	0 (0.0%)	2 (3.1%)	51 (78.5%)	11 (16.9%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100%)
26年第3	0 (0.0%)	2 (3.1%)	56 (86.2%)	7 (10.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100%)
26年第4	0 (0.0%)	1 (1.5%)	58 (89.2%)	6 (9.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100%)
27年第1	0 (0.0%)	1 (2.3%)	38 (88.4%)	4 (9.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%) (注7)
27年第2	0 (0.0%)	3 (7.0%)	38 (88.4%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
27年第3	0 (0.0%)	4 (9.3%)	37 (86.0%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
27年第4	0 (0.0%)	6 (14.0%)	35 (81.4%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)

※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	
28年第1	0 (0.0%)	8 (18.6%)	33 (76.7%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
28年第2	1 (2.3%)	2 (4.7%)	36 (83.7%)	4 (9.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
28年第3	0 (0.0%)	3 (7.0%)	30 (69.8%)	10 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
28年第4	0 (0.0%)	3 (7.0%)	30 (69.8%)	10 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
29年第1	0 (0.0%)	1 (2.3%)	32 (74.4%)	10 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
29年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	33 (76.7%)	10 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
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%)	43 (100%)
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%)	43 (100%)
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%)	43 (100%)
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%)	43 (100%)
30年第3	0 (0.0%)	4 (9.3%)	37 (86.0%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
30年第4	0 (0.0%)	4 (9.3%)	37 (86.0%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
元年第1	0 (0.0%)	4 (9.3%)	37 (86.0%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
元年第2	0 (0.0%)	3 (7.0%)	38 (88.4%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
元年第3	0 (0.0%)	4 (9.3%)	37 (86.0%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
元年第4	0 (0.0%)	4 (9.3%)	37 (86.0%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
2年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (60.5%)	16 (37.2%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
2年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	38 (88.4%)	3 (7.0%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
2年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	34 (79.1%)	7 (16.3%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
2年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (14.0%)	26 (60.5%)	9 (20.9%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
3年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (23.3%)	23 (53.5%)	9 (20.9%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
3年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (32.6%)	18 (41.9%)	10 (23.3%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
3年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	17 (39.5%)	14 (32.6%)	12 (27.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
3年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (53.5%)	13 (30.2%)	7 (16.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
4年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (54.3%)	13 (37.1%)	3 (8.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	35 (100%)
4年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (74.3%)	8 (22.9%)	1 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	35 (100%)
4年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (74.3%)	9 (25.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	35 (100%)
4年第4	0 (0.0%)	1 (2.9%)	27 (77.1%)	7 (20.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	35 (100%)
5年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	30 (85.7%)	5 (14.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	35 (100%)
5年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	29 (82.9%)	6 (17.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	35 (100%)
5年第3	0 (0.0%)	1 (2.9%)	32 (91.4%)	2 (5.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	35 (100%)

(注14)

※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%)	26 (100%)
20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (23.1%)	15 (57.7%)	5 (19.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100%)
20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (11.5%)	12 (46.2%)	9 (34.6%)	1 (3.8%)	1 (3.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100%)
20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (7.7%)	15 (38.5%)	19 (48.7%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%)
20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	17 (43.6%)	8 (20.5%)	4 (10.3%)	0 (0.0%)	39 (100%)
21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	11 (28.2%)	16 (41.0%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	39 (100%)
21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (41.0%)	16 (41.0%)	7 (17.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%)
21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (51.3%)	17 (43.6%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%)
21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	21 (53.8%)	16 (41.0%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%)
22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (12.8%)	18 (46.2%)	15 (38.5%)	1 (2.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%)
22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (28.2%)	22 (56.4%)	6 (15.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%)
22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (46.2%)	20 (51.3%)	1 (2.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%)
22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (12.8%)	13 (33.3%)	19 (48.7%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%)
23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (5.1%)	11 (28.2%)	25 (64.1%)	1 (2.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%)
23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (7.7%)	19 (48.7%)	17 (43.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%)
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (15.4%)	20 (51.3%)	13 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%)
23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (12.8%)	23 (59.0%)	11 (28.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%)
24年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (15.4%)	25 (64.1%)	8 (20.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%) (注2)
24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (20.5%)	26 (66.7%)	5 (12.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%)
24年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	27 (69.2%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%)
24年第4	0 (0.0%)	1 (2.6%)	17 (43.6%)	19 (48.7%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%)
25年第1	0 (0.0%)	1 (2.6%)	23 (59.0%)	15 (38.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%)
25年第2	0 (0.0%)	1 (2.6%)	24 (61.5%)	14 (35.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%)
25年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	28 (71.8%)	11 (28.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%)
25年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	34 (87.2%)	5 (12.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%)
26年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	34 (87.2%)	5 (12.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%)
26年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	31 (79.5%)	8 (20.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%)
26年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	30 (76.9%)	9 (23.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%)
26年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	31 (79.5%)	8 (20.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%)
27年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (88.0%)	3 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%) (注8)
27年第2	0 (0.0%)	1 (4.0%)	21 (84.0%)	3 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
27年第3	0 (0.0%)	2 (8.0%)	20 (80.0%)	3 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
27年第4	0 (0.0%)	4 (16.0%)	19 (76.0%)	2 (8.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)

※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		
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%)
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%)
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%)
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%)
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%)
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%)
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%)
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%)
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%)
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%)
30年第3	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%)
30年第4	0 (0.0%)	13 (52.0%)	12 (48.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
元年第1	0 (0.0%)	14 (56.0%)	11 (44.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
元年第2	3 (12.0%)	11 (44.0%)	11 (44.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
元年第3	3 (12.0%)	11 (44.0%)	11 (44.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
元年第4	3 (12.0%)	8 (32.0%)	14 (56.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
2年第1	0 (0.0%)	3 (12.0%)	22 (88.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
2年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (32.0%)	13 (52.0%)	4 (16.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
2年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (28.0%)	15 (60.0%)	3 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
2年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (16.0%)	4 (16.0%)	14 (56.0%)	3 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
3年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (24.0%)	8 (32.0%)	8 (32.0%)	3 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
3年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (32.0%)	6 (24.0%)	11 (44.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
3年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (32.0%)	6 (24.0%)	11 (44.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
3年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	12 (48.0%)	8 (32.0%)	5 (20.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
4年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (52.6%)	4 (21.1%)	5 (26.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (100%)
4年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (73.7%)	5 (26.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (100%)
4年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (94.7%)	1 (5.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (100%)
4年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (100%)
5年第1	0 (0.0%)	1 (5.3%)	18 (94.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (100%)
5年第2	0 (0.0%)	1 (5.3%)	18 (94.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (100%)
5年第3	0 (0.0%)	1 (5.3%)	18 (94.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (100%)

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










(注15)


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%)
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%)
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%)
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%)
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%)
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%)
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%)
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%)
21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (28.6%)	5 (35.7%)	4 (28.6%)	1 (7.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100%)
22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (57.1%)	6 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100%)
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%)
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%)
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%)
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%)
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%)
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%)
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%)
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%)
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%)
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%)
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%)
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%)
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%)
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%)
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%)
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%)
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%)
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%)
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%)
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%)
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%)
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%)
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%)

※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	
28年第1	1 (11.1%)	1 (11.1%)	7 (77.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
28年第2	1 (11.1%)	1 (11.1%)	7 (77.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
28年第3	1 (11.1%)	1 (11.1%)	7 (77.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
28年第4	0 (0.0%)	2 (22.2%)	7 (77.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
29年第1	0 (0.0%)	2 (22.2%)	7 (77.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
29年第2	0 (0.0%)	2 (22.2%)	7 (77.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
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%)	9 (100%)
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%)	9 (100%)
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%)	9 (100%)
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%)	9 (100%)
30年第3	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%)	9 (100%)
30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%)	9 (100%)
元年第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%)	9 (100%)
元年第2	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%)	9 (100%)
元年第3	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%)	9 (100%)
元年第4	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%)	9 (100%)
2年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
2年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (88.9%)	1 (11.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
2年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (66.7%)	3 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
2年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (22.2%)	4 (44.4%)	3 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
3年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (66.7%)	3 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
3年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (66.7%)	3 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
3年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (66.7%)	3 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
3年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
4年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (100%)
4年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (100%)
4年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (100%)
4年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (100%)
5年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (100%)
5年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (100%)
5年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (100%)

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










(注16)

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(地方圏))

四半期	上昇			横ばい		下落				横計
	 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上	
19年第4	3 (15.0%)	6 (30.0%)	10 (50.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100%)
20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (65.0%)	7 (35.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100%)
20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (30.0%)	11 (55.0%)	2 (10.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100%)
20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (43.8%)	14 (43.8%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	15 (46.9%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	4 (12.5%)	1 (3.1%)	32 (100%)
21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	16 (50.0%)	11 (34.4%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	19 (59.4%)	9 (28.1%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	20 (62.5%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	25 (78.1%)	4 (12.5%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (12.5%)	24 (75.0%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	6 (18.8%)	22 (68.8%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (25.0%)	22 (68.8%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	8 (25.0%)	20 (62.5%)	2 (6.3%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (31.0%)	18 (62.1%)	1 (3.4%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	29 (100%) (注1)
23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (10.3%)	8 (27.6%)	17 (58.6%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	29 (100%) (注1)
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	8 (25.0%)	22 (68.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (9.4%)	12 (37.5%)	16 (50.0%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
24年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (15.6%)	12 (37.5%)	15 (46.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%) (注2)
24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (21.9%)	13 (40.6%)	12 (37.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
24年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (21.9%)	15 (46.9%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
24年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (31.3%)	11 (34.4%)	11 (34.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
25年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (34.4%)	9 (28.1%)	12 (37.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%) (注3)
25年第2	0 (0.0%)	1 (3.1%)	14 (43.8%)	11 (34.4%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
25年第3	0 (0.0%)	1 (3.1%)	18 (56.3%)	8 (25.0%)	5 (15.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
25年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	21 (65.6%)	8 (25.0%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
26年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (68.8%)	8 (25.0%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
26年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (68.8%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
26年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (68.8%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
26年第4	0 (0.0%)	1 (3.1%)	20 (62.5%)	11 (34.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
27年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (60.9%)	9 (39.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%) (注10)
27年第2	0 (0.0%)	1 (4.3%)	14 (60.9%)	8 (34.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)
27年第3	0 (0.0%)	1 (4.3%)	14 (60.9%)	8 (34.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)
27年第4	0 (0.0%)	4 (17.4%)	12 (52.2%)	7 (30.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)

※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	
28年第1	0 (0.0%)	4 (18.2%)	11 (50.0%)	7 (31.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (100%)
28年第2	0 (0.0%)	5 (21.7%)	11 (47.8%)	7 (30.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)
28年第3	0 (0.0%)	5 (21.7%)	11 (47.8%)	7 (30.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)
28年第4	0 (0.0%)	5 (21.7%)	13 (56.5%)	5 (21.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)
29年第1	0 (0.0%)	5 (21.7%)	14 (60.9%)	4 (17.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)
29年第2	0 (0.0%)	5 (21.7%)	15 (65.2%)	3 (13.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)
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%)	23 (100%)
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%)	23 (100%)
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%)	23 (100%)
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%)	23 (100%)
30年第3	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%)	23 (100%)
30年第4	0 (0.0%)	6 (26.1%)	16 (69.6%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)
元年第1	0 (0.0%)	7 (30.4%)	15 (65.2%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)
元年第2	0 (0.0%)	7 (30.4%)	15 (65.2%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)
元年第3	1 (4.3%)	5 (21.7%)	16 (69.6%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)
元年第4	1 (4.3%)	4 (17.4%)	17 (73.9%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)
2年第1	0 (0.0%)	1 (4.3%)	12 (52.2%)	7 (30.4%)	3 (13.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)
2年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (4.3%)	15 (65.2%)	6 (26.1%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)
2年第3	0 (0.0%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	13 (56.5%)	9 (39.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)
2年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (13.0%)	13 (56.5%)	7 (30.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)
3年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (26.1%)	11 (47.8%)	6 (26.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)
3年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (30.4%)	9 (39.1%)	7 (30.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)
3年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (39.1%)	7 (30.4%)	7 (30.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)
3年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (47.8%)	7 (30.4%)	5 (21.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)
4年第1	0 (0.0%)	1 (5.6%)	8 (44.4%)	4 (22.2%)	5 (27.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (100%)
4年第2	0 (0.0%)	1 (5.6%)	9 (50.0%)	4 (22.2%)	4 (22.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (100%)
4年第3	0 (0.0%)	1 (5.6%)	12 (66.7%)	4 (22.2%)	1 (5.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (100%)
4年第4	0 (0.0%)	1 (5.6%)	15 (83.3%)	2 (11.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (100%)
5年第1	1 (5.6%)	0 (0.0%)	15 (83.3%)	2 (11.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (100%)
5年第2	1 (5.6%)	0 (0.0%)	17 (94.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (100%)
5年第3	0 (0.0%)	1 (5.6%)	17 (94.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (100%)



(注6)

(注17)










※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%)	32 (100%)
20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (15.6%)	23 (71.9%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	13 (40.6%)	13 (40.6%)	3 (9.4%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (11.9%)	25 (59.5%)	10 (23.8%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100%)
20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (35.7%)	20 (47.6%)	5 (11.9%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	42 (100%)
21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (38.1%)	22 (52.4%)	4 (9.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100%)
21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (61.9%)	15 (35.7%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100%)
21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	34 (81.0%)	7 (16.7%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100%)
21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (4.8%)	35 (83.3%)	5 (11.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100%)
22年第1	0 (0.0%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	11 (26.2%)	28 (66.7%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100%)
22年第2	0 (0.0%)	1 (2.4%)	1 (2.4%)	22 (52.4%)	18 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100%)
22年第3	0 (0.0%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	32 (76.2%)	9 (21.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100%)
22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (26.2%)	24 (57.1%)	7 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100%)
23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (5.0%)	22 (55.0%)	15 (37.5%)	1 (2.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	40 (100%) (注1)
23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (10.0%)	23 (57.5%)	13 (32.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	40 (100%) (注1)
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (11.9%)	23 (54.8%)	14 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100%)
23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (21.4%)	22 (52.4%)	11 (26.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100%)
24年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (20.5%)	28 (63.6%)	7 (15.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100%) (注2)
24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (34.1%)	25 (56.8%)	4 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100%)
24年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (36.4%)	24 (54.5%)	4 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100%)
24年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (45.5%)	21 (47.7%)	3 (6.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100%)
25年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (59.1%)	15 (34.1%)	3 (6.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100%)
25年第2	0 (0.0%)	1 (2.3%)	30 (68.2%)	11 (25.0%)	2 (4.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100%)
25年第3	0 (0.0%)	1 (2.3%)	34 (77.3%)	7 (15.9%)	2 (4.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100%)
25年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	37 (84.1%)	6 (13.6%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100%)
26年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	33 (75.0%)	10 (22.7%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100%) (注4)
26年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	33 (75.0%)	11 (25.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100%)
26年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	35 (79.5%)	9 (20.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100%)
26年第4	0 (0.0%)	1 (2.3%)	34 (77.3%)	9 (20.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100%)
27年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (81.3%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%) (注11)
27年第2	0 (0.0%)	1 (3.1%)	25 (78.1%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
27年第3	0 (0.0%)	1 (3.1%)	25 (78.1%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
27年第4	0 (0.0%)	2 (6.3%)	25 (78.1%)	5 (15.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)

※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	
28年第1	0 (0.0%)	2 (6.3%)	26 (81.3%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
28年第2	0 (0.0%)	1 (3.1%)	28 (87.5%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
28年第3	0 (0.0%)	1 (3.1%)	22 (68.8%)	9 (28.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
28年第4	0 (0.0%)	1 (3.1%)	21 (65.6%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
29年第1	0 (0.0%)	1 (3.1%)	21 (65.6%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
29年第2	0 (0.0%)	1 (3.1%)	21 (65.6%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
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%)	32 (100%)
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%)	32 (100%)
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%)	32 (100%)
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%)	32 (100%)
30年第3	0 (0.0%)	1 (3.1%)	30 (93.8%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
30年第4	0 (0.0%)	2 (6.3%)	29 (90.6%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
元年第1	0 (0.0%)	4 (12.5%)	27 (84.4%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
元年第2	0 (0.0%)	4 (12.5%)	27 (84.4%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
元年第3	0 (0.0%)	3 (9.4%)	28 (87.5%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
元年第4	0 (0.0%)	3 (9.4%)	28 (87.5%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
2年第1	0 (0.0%)	1 (3.1%)	22 (68.8%)	8 (25.0%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
2年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	27 (84.4%)	5 (15.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
2年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (81.3%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
2年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (28.1%)	20 (62.5%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
3年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (56.3%)	14 (43.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
3年第2	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%)	32 (100%)
3年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (81.3%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
3年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	30 (93.8%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
4年第1	0 (0.0%)	1 (4.3%)	21 (91.3%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)
4年第2	0 (0.0%)	1 (4.3%)	22 (95.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)
4年第3	0 (0.0%)	1 (4.3%)	22 (95.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)
4年第4	0 (0.0%)	1 (4.3%)	22 (95.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)
5年第1	1 (4.3%)	0 (0.0%)	22 (95.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)
5年第2	1 (4.3%)	0 (0.0%)	22 (95.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)
5年第3	0 (0.0%)	1 (4.3%)	22 (95.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)

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










(注18)

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別(商業系地区))

四半期	上昇			横ばい		下落				横計
	 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上	
19年第4	5 (7.4%)	41 (60.3%)	14 (20.6%)	8 (11.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
20年第1	0 (0.0%)	5 (7.4%)	31 (45.6%)	27 (39.7%)	4 (5.9%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (16.2%)	36 (52.9%)	15 (22.1%)	5 (7.4%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	17 (15.7%)	54 (50.0%)	33 (30.6%)	4 (3.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100%)
20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	18 (16.7%)	54 (50.0%)	20 (18.5%)	10 (9.3%)	4 (3.7%)	108 (100%)
21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	21 (19.4%)	45 (41.7%)	32 (29.6%)	4 (3.7%)	4 (3.7%)	108 (100%)
21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	41 (38.0%)	40 (37.0%)	21 (19.4%)	3 (2.8%)	0 (0.0%)	108 (100%)
21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	47 (43.5%)	46 (42.6%)	8 (7.4%)	3 (2.8%)	1 (0.9%)	108 (100%)
21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	3 (2.8%)	53 (49.1%)	41 (38.0%)	9 (8.3%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	108 (100%)
22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	14 (13.0%)	58 (53.7%)	34 (31.5%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100%)
22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	19 (17.6%)	74 (68.5%)	13 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100%)
22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	29 (26.9%)	73 (67.6%)	5 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100%)
22年第4	1 (0.9%)	0 (0.0%)	4 (3.7%)	30 (27.8%)	68 (63.0%)	4 (3.7%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100%)
23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	24 (22.6%)	77 (72.6%)	4 (3.8%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100%) (注1)
23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	30 (28.3%)	72 (67.9%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100%) (注1)
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (5.6%)	38 (35.2%)	64 (59.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100%)
23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (6.5%)	48 (44.4%)	52 (48.1%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100%)
24年第1	0 (0.0%)	1 (0.9%)	12 (11.3%)	52 (49.1%)	41 (38.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100%) (注2)
24年第2	0 (0.0%)	1 (0.9%)	17 (16.0%)	57 (53.8%)	31 (29.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100%)
24年第3	0 (0.0%)	1 (0.9%)	17 (16.0%)	63 (59.4%)	25 (23.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100%)
24年第4	0 (0.0%)	3 (2.8%)	28 (26.4%)	53 (50.0%)	22 (20.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100%)
25年第1	0 (0.0%)	2 (1.9%)	52 (49.1%)	36 (34.0%)	16 (15.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100%) (注3)
25年第2	0 (0.0%)	1 (0.9%)	67 (63.2%)	30 (28.3%)	8 (7.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100%)
25年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	72 (67.9%)	27 (25.5%)	7 (6.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100%)
25年第4	0 (0.0%)	3 (2.8%)	82 (77.4%)	16 (15.1%)	5 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100%)
26年第1	0 (0.0%)	1 (0.9%)	85 (80.2%)	17 (16.0%)	3 (2.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100%) (注4)
26年第2	0 (0.0%)	2 (1.9%)	85 (80.2%)	17 (16.0%)	2 (1.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100%)
26年第3	0 (0.0%)	2 (1.9%)	87 (82.1%)	17 (16.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100%)
26年第4	0 (0.0%)	1 (0.9%)	89 (84.0%)	16 (15.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100%)
27年第1	0 (0.0%)	2 (2.9%)	56 (82.4%)	10 (14.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%) (注12)
27年第2	1 (1.5%)	5 (7.4%)	55 (80.9%)	7 (10.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
27年第3	1 (1.5%)	7 (10.3%)	53 (77.9%)	7 (10.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
27年第4	1 (1.5%)	13 (19.1%)	48 (70.6%)	6 (8.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)

※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	
28年第1	2 (3.0%)	14 (20.9%)	45 (67.2%)	6 (9.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	67 (100%)
28年第2	3 (4.4%)	10 (14.7%)	46 (67.6%)	9 (13.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
28年第3	2 (2.9%)	9 (13.2%)	48 (70.6%)	9 (13.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
28年第4	0 (0.0%)	11 (16.2%)	51 (75.0%)	6 (8.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
29年第1	0 (0.0%)	9 (13.2%)	54 (79.4%)	5 (7.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
29年第2	0 (0.0%)	8 (11.8%)	56 (82.4%)	4 (5.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
29年第3	0 (0.0%)	9 (13.2%)	55 (80.9%)	4 (5.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
29年第4	0 (0.0%)	14 (20.6%)	51 (75.0%)	3 (4.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
30年第1	0 (0.0%)	14 (20.6%)	51 (75.0%)	3 (4.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
30年第2	0 (0.0%)	12 (17.6%)	54 (79.4%)	2 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
30年第3	0 (0.0%)	14 (20.6%)	51 (75.0%)	3 (4.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
30年第4	0 (0.0%)	25 (36.8%)	41 (60.3%)	2 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
元年第1	0 (0.0%)	25 (36.8%)	41 (60.3%)	2 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
元年第2	3 (4.4%)	21 (30.9%)	42 (61.8%)	2 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
元年第3	4 (5.9%)	21 (30.9%)	41 (60.3%)	2 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
元年第4	4 (5.9%)	16 (23.5%)	46 (67.6%)	2 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
2年第1	0 (0.0%)	3 (4.4%)	47 (69.1%)	15 (22.1%)	3 (4.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
2年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	34 (50.0%)	25 (36.8%)	8 (11.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
2年第3	0 (0.0%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	28 (41.2%)	31 (45.6%)	8 (11.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
2年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (8.8%)	27 (39.7%)	30 (44.1%)	5 (7.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
3年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (14.7%)	31 (45.6%)	23 (33.8%)	4 (5.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
3年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (16.2%)	28 (41.2%)	28 (41.2%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
3年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (20.6%)	24 (35.3%)	30 (44.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
3年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (36.8%)	26 (38.2%)	17 (25.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
4年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	24 (42.1%)	20 (35.1%)	13 (22.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	57 (100%)
4年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	35 (61.4%)	17 (29.8%)	5 (8.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	57 (100%)
4年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (73.7%)	14 (24.6%)	1 (1.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	57 (100%)
4年第4	0 (0.0%)	1 (1.8%)	47 (82.5%)	9 (15.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	57 (100%)
5年第1	0 (0.0%)	1 (1.8%)	49 (86.0%)	7 (12.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	57 (100%)
5年第2	0 (0.0%)	1 (1.8%)	50 (87.7%)	6 (10.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	57 (100%)
5年第3	0 (0.0%)	2 (3.5%)	53 (93.0%)	2 (3.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	57 (100%)

(注6)

(注19)

※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。

(注13) 対象地区を20地区廃止した(商業系地区11地区と住宅系地区9地区)。

(注14) 対象地区を8地区廃止した(商業系地区3地区と住宅系地区5地区)。

(注15) 対象地区を6地区廃止した(商業系地区3地区と住宅系地区3地区)。

(注16) 対象地区を1地区廃止した(住宅系地区1地区)。

(注17) 対象地区を5地区廃止した(商業系地区5地区)。

(注18) 対象地区を9地区廃止した。

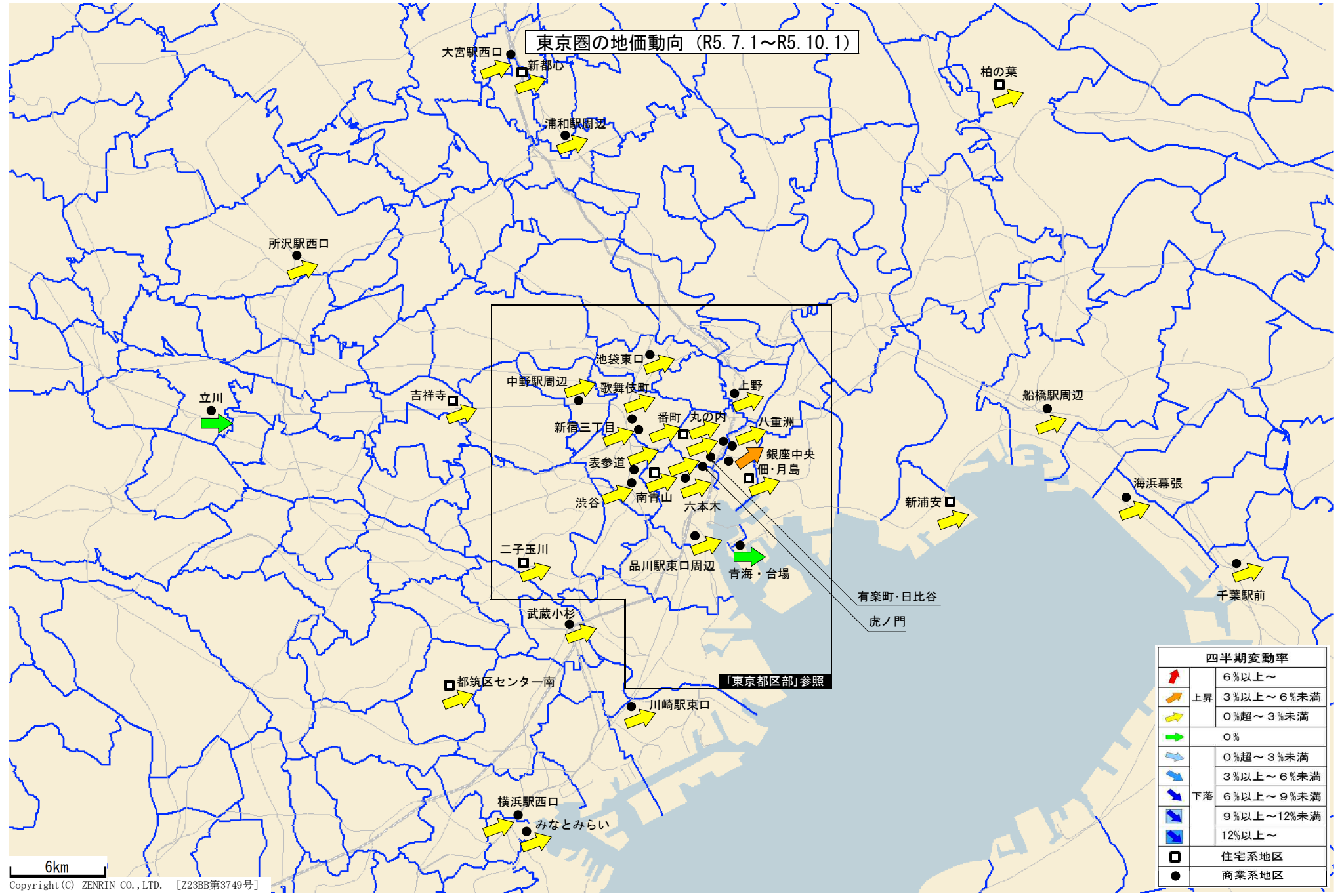
(注19) 対象地区を11地区廃止した。

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	R4.10/1~ R5.1/1 総合評価	R5.1/1~ R5.4/1 総合評価	R5.4/1~ R5.7/1 総合評価	R5.7/1~ R5.10/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	R4.10/1~ R5.1/1 総合評価	R5.1/1~ R5.4/1 総合評価	R5.4/1~ R5.7/1 総合評価	R5.7/1~ R5.10/1 総合評価
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	地方	➡	➡	➡	➡	東京都	区部	港区	住宅	南青山	東京	➡	➡	➡	➡
	札幌市	中央区	商業	駅前通	地方	➡	➡	➡	➡		区部	港区	商業	六本木	東京	➡	➡	➡	➡
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	地方	➡	➡	➡	➡		区部	港区	商業	虎ノ門	東京	➡	➡	➡	➡
	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	地方	➡	➡	➡	➡		区部	新宿区	商業	新宿三丁目	東京	➡	➡	➡	➡
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		区部	新宿区	商業	歌舞伎町	東京	➡	➡	➡	➡
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	東京	➡	➡	➡	➡		区部	渋谷区	商業	渋谷	東京	➡	➡	➡	➡
	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	東京	➡	➡	➡	➡		区部	渋谷区	商業	表参道	東京	➡	➡	➡	➡
	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡		区部	豊島区	商業	池袋東口	東京	➡	➡	➡	➡
	所沢市		商業	所沢駅西口	東京	➡	➡	➡	➡		区部	台東区	商業	上野	東京	➡	➡	➡	➡
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	東京	➡	➡	➡	➡		区部	港区	商業	品川駅東口周辺	東京	➡	➡	➡	➡
	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	東京	➡	➡	➡	➡		区部	江東区	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	商業	立川	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	千代田区	商業	丸の内	東京	➡	➡	➡	➡		神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	東京	➡	➡	➡
	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	東京	➡	➡	➡	➡	横浜市		西区	商業	みなとみらい	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	中央区	住宅	佃・月島	東京	➡	➡	➡	➡	横浜市		都筑区	住宅	都筑区センター南	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	中央区	商業	銀座中央	東京	➡	➡	➡	➡	川崎市		川崎区	商業	川崎駅東口	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	中央区	商業	八重洲	東京	➡	➡	➡	➡	川崎市		中原区	商業	武蔵小杉	東京	➡	➡	➡	➡

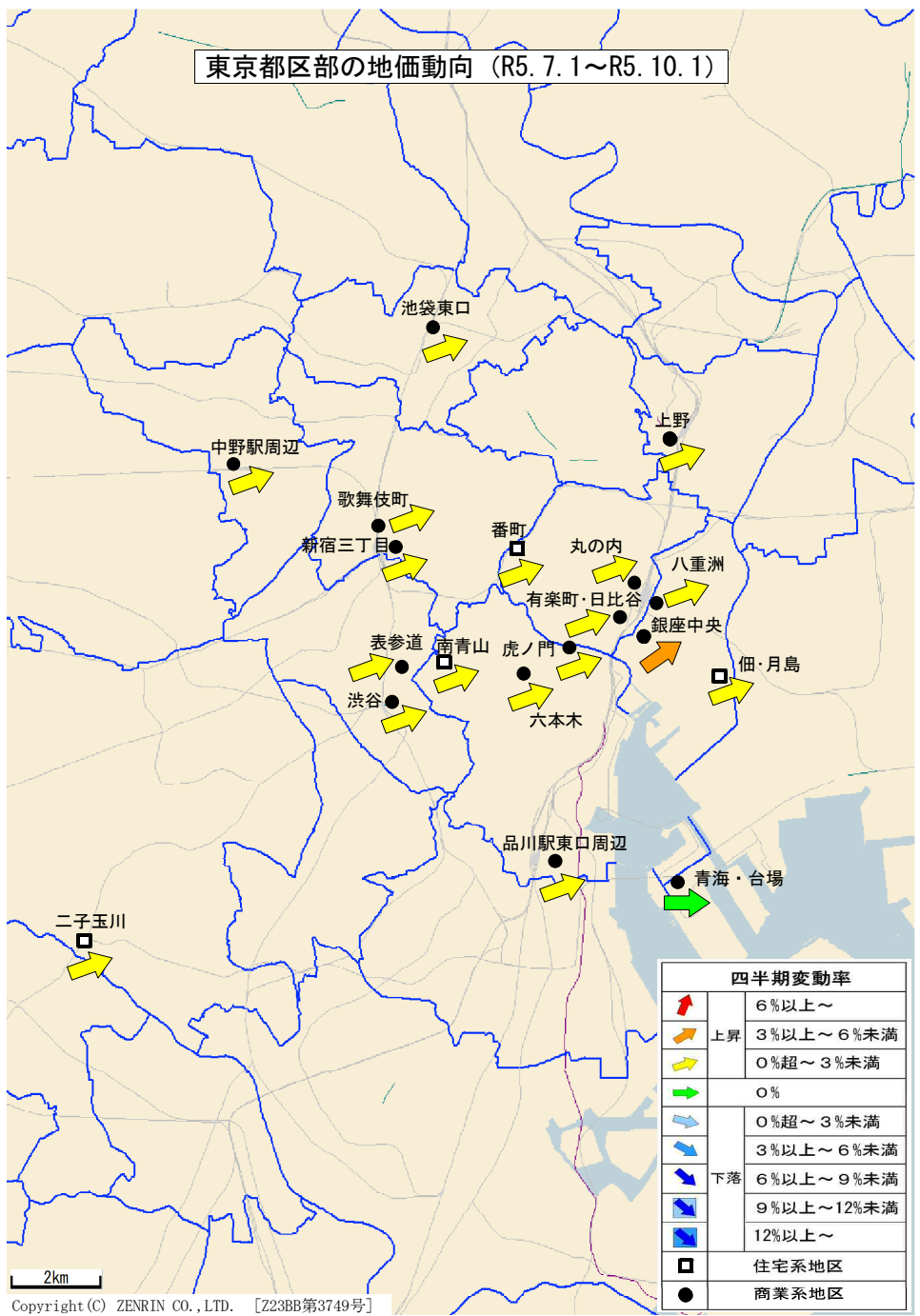
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	R4.10/1~ R5.1/1 総合評価	R5.1/1~ R5.4/1 総合評価	R5.4/1~ R5.7/1 総合評価	R5.7/1~ R5.10/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	R4.10/1~ R5.1/1 総合評価	R5.1/1~ R5.4/1 総合評価	R5.4/1~ R5.7/1 総合評価	R5.7/1~ R5.10/1 総合評価
長野県	長野市		商業	長野駅前	地方	➡	➡	➡	➡	大阪府	大阪市	中央区	商業	北浜	大阪	➡	➡	➡	➡
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	地方	➡	➡	➡	➡		大阪市	中央区	商業	心齋橋	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	なんば	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	大曽根	名古屋	➡	➡	➡	➡	兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	名古屋	➡	➡	➡	➡		西宮市		住宅	甲子園口	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	昭和区	住宅	御器所	名古屋	➡	➡	➡	➡		西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	熱田区	商業	金山	名古屋	➡	➡	➡	➡		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	➡	➡	➡	➡	岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	大阪	➡	➡	➡	➡	広島県	広島市	中区	住宅	白島	地方	➡	➡	➡	➡
	京都市	中京区	住宅	二条	大阪	➡	➡	➡	➡		広島市	中区	商業	紙屋町	地方	➡	➡	➡	➡
	京都市	中京区	商業	河原町	大阪	➡	➡	➡	➡	香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	地方	➡	➡	➡	➡
	京都市	下京区	商業	烏丸	大阪	➡	➡	➡	➡	福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	地方	➡	➡	➡	➡
	京都市	左京区	住宅	下鴨	大阪	➡	➡	➡	➡		福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	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	茶屋町	大阪	➡	➡	➡	➡	沖縄県	那覇市		商業	県庁前	地方	➡	➡	➡	➡

東京圏の地価動向 (R5. 7. 1~R5. 10. 1)



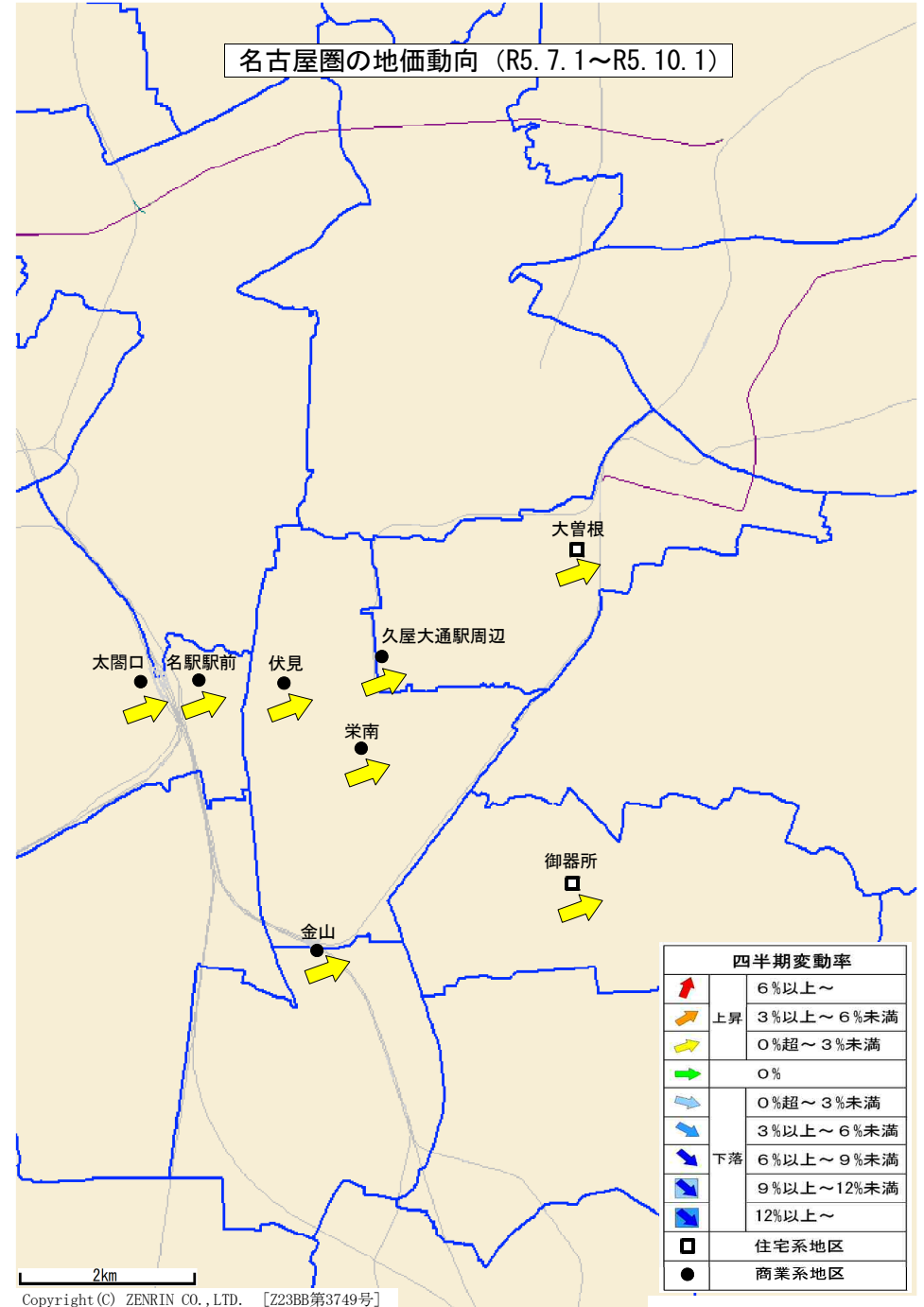
四半期変動率	
↑ (Red)	6%以上～
↑ (Orange)	3%以上～6%未満
↑ (Yellow)	0%超～3%未満
→ (Green)	0%
↓ (Light Blue)	0%超～3%未満
↓ (Blue)	3%以上～6%未満
↓ (Dark Blue)	6%以上～9%未満
↓ (Dark Blue)	9%以上～12%未満
↓ (Dark Blue)	12%以上～
□	住宅系地区
●	商業系地区

東京都区部の地価動向 (R5. 7. 1~R5. 10. 1)



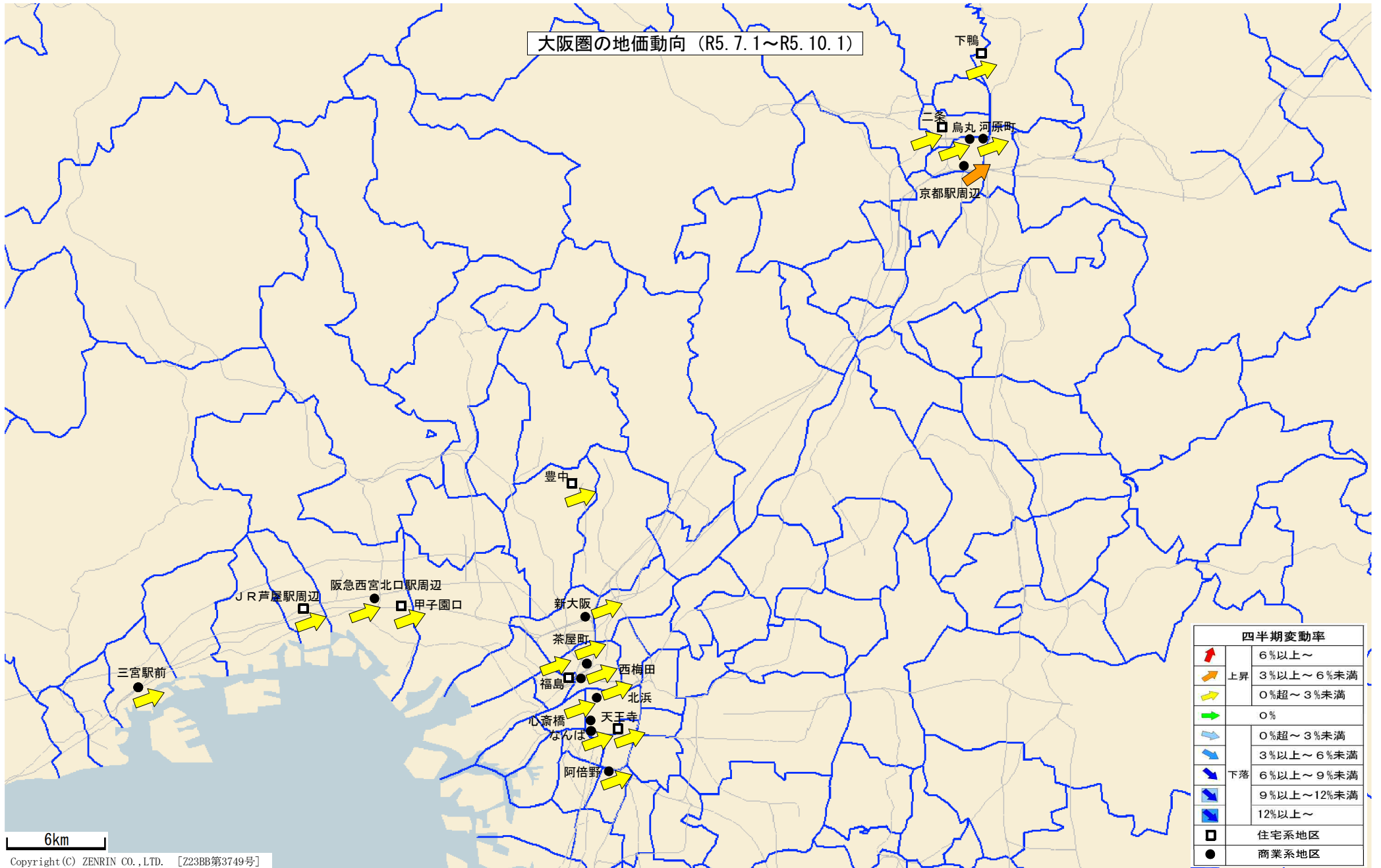
Copyright (C) ZENRIN CO., LTD. [Z23BB第3749号]

名古屋圏の地価動向 (R5. 7. 1~R5. 10. 1)



Copyright (C) ZENRIN CO., LTD. [Z23BB第3749号]

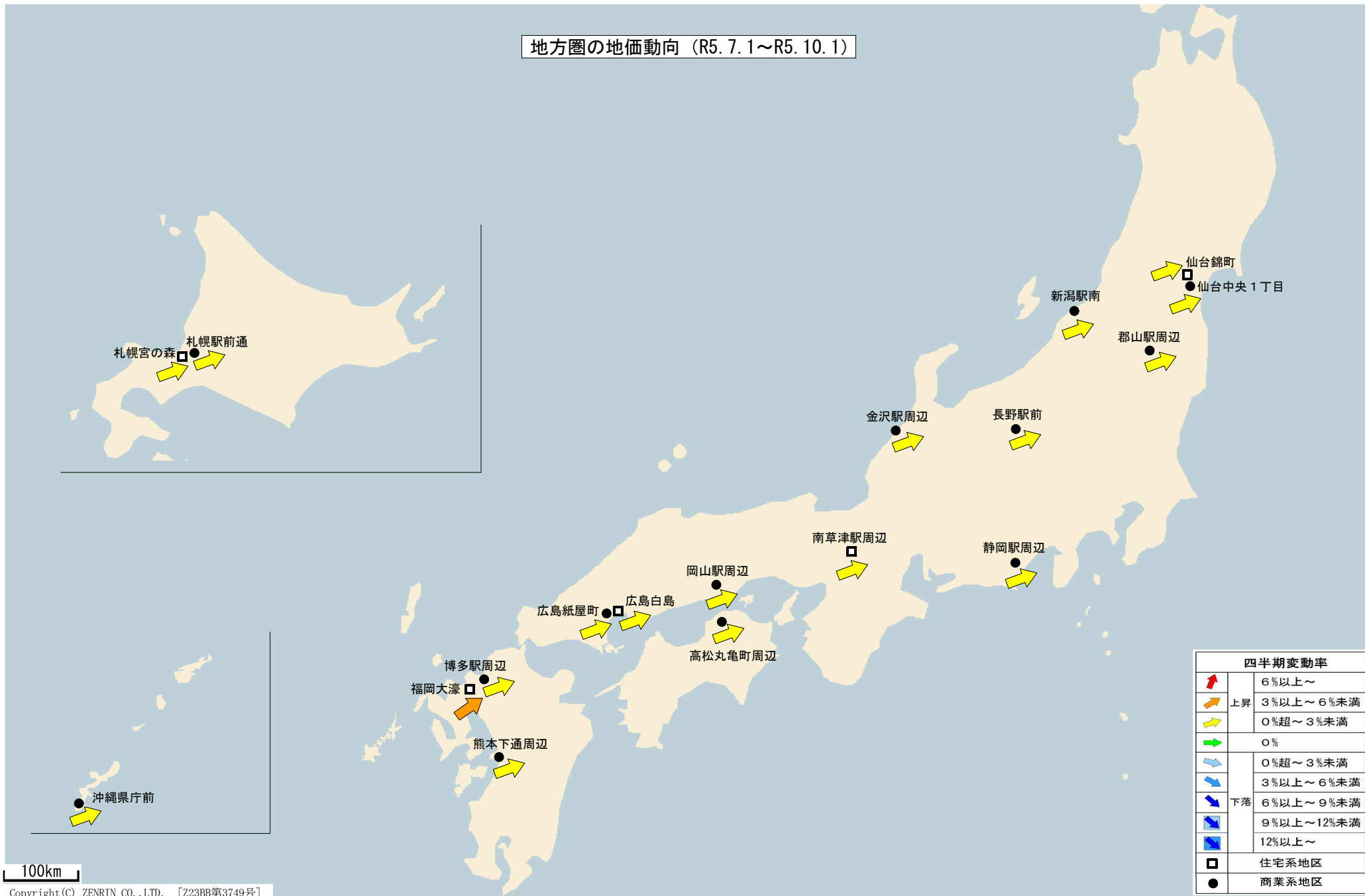
大阪圏の地価動向 (R5. 7. 1~R5. 10. 1)



6km

Copyright (C) ZENRIN CO., LTD. [23BB第3749号]

地方圏の地価動向 (R5. 7. 1~R5. 10. 1)












各地区の詳細情報

各地区の詳細情報の見方

1. 調査項目の説明（再掲）

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

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

2. 詳細項目の動向

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

3区分の凡例



△ : 上昇・増加、 □ : 横ばい、 ▽ : 下落・減少

- (A) 取引価格 対象地区の不動産（土地又は土地・建物の複合不動産の土地に相当する部分）の取引価格
- (B) 取引利回り 対象地区の不動産（土地又は土地・建物の複合不動産）の取引に関する利回り（純収益を取引価格で除した値）
- (C) 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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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	当地区は札幌市中心部への交通アクセスが良好であり、生活利便施設の充実等によって住環境も優れているため、道内外より「円山」ブランドとして認知され、安定した需要と相対的に高額なマンションの供給が見込める道内屈指の住宅地域となっている。このような立地等の特性を有した当地区のマンション分譲価格は札幌市内でも高価格帯に位置しており、マンション開発等を手掛ける事業者も高額物件の販売実績が豊富な大手不動産業者等が中心となっている。また、当地区でのマンション分譲にあたっては、高額物件が多い等の特性から購入需要層が限定されるため、期分け販売等によって当期も高い分譲価格が維持されている。当地区の分譲マンションに係るエンドユーザーの消費マインドは堅調な状態がつづいており、当地区のマンション分譲価格は当期も上昇傾向が続いたことから、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 海外からの観光入込客数等の観光需要は着実に回復傾向が続いており、観光都市としての性格を有する札幌市では地域経済の本格的な回復傾向が当期も続いている。ブランド力を備えた高級住宅地として位置づけられる当地区では、地域経済の回復とともにエンドユーザーのマンション需要やデベロッパーのマンション適地に対する開発素地需要が安定的に推移すると見込まれることから、将来の地価動向も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						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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区は地下歩行空間によって札幌駅等と歩行者動線が連結されているため、アクセス性が通年で優れている。そのため、国内大手企業等による北海道の拠点としてのオフィス需要に加え、IT企業やBPO企業のオフィスやコールセンター等の新規オフィス床需要が見込まれる等によって、当地区は北海道を代表するビジネス地区となっている。当地区では順次建物の更新が行われているものの、更新時期を迎えたオフィスビルが依然として多数立地している。また、当地区ではBCP対応のオフィスに対する潜在的なニーズは強いが、BCP対応ビルの供給が限られていることが当地区の優良物件に対する極めてタイトな賃貸マーケットを成立させる背景ともなっており、8月時点の当地区及びその周辺のオフィス空室率は2%台後半とやや空室率が高まったものの、依然として3%を切る低水準で推移している。令和2年7月の地区計画変更による容積率緩和を契機に当地区の老朽化したオフィスビルの解体等や建替えが順次進んでおり、建替えに伴う移転需要も強まっている。以上の市況から、当地区のオフィス賃料は緩やかな上昇傾向が当期も続いている。取引市場でも供給物件は限定的であり、依然として需給逼迫状況に変化はない。札幌市内百貨店8月の売上高は、国内外からの観光客が増加したこと売り上げが好調で、特に免税売上はコロナ禍前の2019年とほぼ同水準まで回復した。当地区及びその周辺のホテルについても、観光入込客数の北海道新幹線札幌延伸を見据えた札幌市中心部のオフィスビルの更新等の計画については、建築費の上昇等によって計画の見直しを行う事業が見られるものの、現時点において当地区のオフィス需要等の全体的な不動産市場の堅調さに変化は見られない。以上から、当地区の投資適格物件に対する取得需要は根強く、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 再開発事業や建替え事業の進捗とともに、各事業の波及効果への期待に高まりが見られ、地域経済の回復に向けた動きも続くと予想される。当地区内での堅調なオフィス市況は当面続くと見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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	▲	▼	—	—	▲	▲	地価動向	<p>当地区は良好な生活利便性を有する文教地区として高いブランド力を有するエリアであり、ファミリー層を中心に、郊外から転居するシニア層や都心部で働く単身者層等の幅広い住宅需要に支えられている。交通利便性等に優れた当地区を含む仙台都心部の住宅需要は堅調であり、建築費の上昇等を背景として当地区のマンション分譲価格は引き続き上昇傾向で推移し、成約率も安定しているものの、高額物件の成約率は低下傾向が見られる。都心回帰指向の高まりや世帯規模の縮小傾向を受けて、一時は単身者や2人世帯向けのコンパクトタイプ住戸の供給が増加していたが、当期はこれらの供給に落ち着きが見られ始めた。一方で、都心部のマンション分譲価格上昇の影響を受け、都心部へのアクセスに優れた外縁部の供給が増えているほか、ファミリータイプでも面積を小さくすることで、総額を抑えた物件も増加している。また、都心部ではJR仙台駅徒歩数分の立地に大型分譲マンションが着工される等によって、供給戸数が増加しており、成約率の推移が注視されるようになっている。当地区では優良なマンション開発素地に対するデベロッパー等の取得意欲は依然として強い一方、供給は限定的であり、立地条件等が優れたマンション開発素地が市場に供給された場合には需要が競合する結果、高値で取引される市況が続いている。賃貸マンション市況については、交通利便性の良好な仙台駅周辺や地下鉄沿線を中心に、法人及び個人の住み替え需要、学生による需要が旺盛であり、特にファミリー向け住戸に関しては賃料が上昇傾向で推移している。当地区は県庁・市役所周辺のビジネスエリアに近接しているため賃貸マンションの需要は強く、引き続き高い投資適格性が認められる。以上の市況から、取引価格の上昇傾向は続いており、当期の地価動向は引き続きやや上昇で推移した。</p> <p>今後は都心部の分譲マンションの更なる大量供給や、金利政策の変化、建築費の動向等に注視する必要があるものの、優良なマンション開発素地に対するデベロッパーの取得意欲は依然として強く、当面は取得需要の競合が続くと見込まれることから、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移すると予想される。</p>	
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。中高層マンションのほか規模の大きい一般住宅等が建ち並ぶ高級住宅地区。							



主要都市の高度利用地地価動向報告(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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	▲	▼	□	□	—	—	地価動向	<p>当地区及びその周辺のオフィス賃貸市場では、前期に続き当期も募集面積を残して竣工した新築ビルがあり、新築ビルで空室率の上昇が見られた。他方、既存ビルは引き続き館内増床や拡張移転、拠点の集約等に伴う成約の動きが見られており、当地区全体の平均空室率は総じて横ばいで推移している。今後は大規模オフィスビルの供給が予定されているが、新規供給物件の中でも物件によって成約率がばらついており、一時的に空室率が上昇する場合もあると見られているため、空室率の上昇に伴う賃料の変化には注視が必要である。しかし、増床、移転、集約等の需要は安定しているため徐々に空室は解消するとの見方もあり、当期も募集賃料を見直す動きは限定的で、オフィス賃料に大きな変化は見られない。ホテル市況については、市内の各種イベントの再開により、国内外を問わず観光客による宿泊者数が増加しており、新型コロナウイルス感染症拡大前の水準へと戻りつつある。店舗需要については、中心商店街の空室は依然として確認されるが徐々に減少しており、昼夜の人の流れの増加によって百貨店の売上が増加する等の影響から、概ね安定的に推移している。仙台駅周辺では大型複合施設の開発が進捗しているほか、「せんだい都心再構築プロジェクト」の建替え促進助成制度等の影響もあり、都市機能の更新に伴う発展期待等から当地区に対する開発機運は高まっており、引き続き投資家等の投資需要は安定している。一方で、立地条件の優れた土地等の供給は限定的な状況が継続していることから取引価格は上昇傾向が続いており、当期の地価動向は引き続きやや上昇で推移した。</p> <p>今後は、一時的な空室率の上昇が危惧されているほか、金利政策の変化に注視する必要があるものの、上記のとおり都市機能の更新に伴う発展期待等を背景とした開発機運が高まっており、当地区では安定した投資需要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で推移すると予想される。</p>	
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 (R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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	当地区はJR郡山駅西口に位置し、オフィスのほかホテルや飲食店を中心とする店舗等が集積しているため福島県の中通りにおいて随一の繁华性を有しており、当地区外縁部には駅徒歩圏のマンションも立地している。近年、当地区内及びその周辺において優良オフィスの新規供給は行われておらず、オフィスの需給関係に大きな変化が見られないことから稼働率や賃料水準は安定し、オフィス賃料は当期も概ね横ばい傾向で推移している。新型コロナウイルス感染症による影響は弱まって、当地区では郡山市を代表する夏祭りが感染拡大前と同様の規模で制限なく開催されて大いに賑わい、商況も回復傾向が続いている。路面店については、未だ空き店舗が見られるものの、空室だった店舗に入居する動きが一部で見られており、店舗賃料は安定して概ね横ばいで推移している。マンションについては、駅徒歩圏内において複数の新築分譲マンションが供給されているほか、当該圏域の外縁部においても供給が続いている。供給戸数は比較的多い状況が続いており、相対的に高額な物件については販売期間がやや伸びる傾向にあるものの、市内在住者の一次取得需要や戸建住宅からの買替え需要の受け皿となっており、一定の需要が見込まれることを背景にマンション分譲価格に大きな変動は見られない。以上の市況が続くなか、当地区では来街者等の客足や店舗売上高の回復傾向が当期も続いており、再開発事業や区画整理事業等が進捗していることも影響して当地区の優良物件に対する需要は緩やかに強まっている。以上から、当地区の取引価格は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。 今後についても、来街者等の客足や売上高等は引き続き回復傾向が続くことが予想されるほか、地区内に計画されている再開発事業等への期待感の影響も見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR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 (R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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の徒歩圏に位置し、東京都心へのアクセスの良さや生活利便性の高さ等から人気が高い住宅地となっている。さいたま新都心駅周辺には国内最大級の多目的アリーナをはじめ、官公庁、大型ショッピングモール、ホテル、医療機関等が多数集積しているほか、さいたま市役所本庁舎が当地区に移転する計画があり、当該駅周辺は更なる拠点性の向上が期待されている。新型コロナウイルス感染症の影響が弱まって感染拡大前の社会状況に近づくなか、新築のマンション分譲価格や中古マンションの取引価格は上昇傾向が続いており、マンション賃料もやや上昇傾向で推移している。さらに投資用不動産の取引利回りも低下傾向にあること等から、当地区の土地需要は底堅さが認められ、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区のマンション需要は堅調さを維持しているのに対し、マンション開発素地の供給は非常に限定的であることから、将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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	△	□	□	□	—	—	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しており、大宮駅周辺は都市再生緊急整備地域に指定される等によって都市基盤形成の整備方針が示されている。また、大宮駅は広域交通網を通じて東日本各地と結ばれており、ビジネス拠点としての高いポテンシャルを持つ。このような背景から、大宮駅を関東圏のヘッドクォーターと位置づける企業等によって、当地区のオフィス賃貸需要は当期も堅調である。こうした状況が周辺の再開発事業を後押しし、大宮駅周辺ではオフィス、商業施設等の新規供給が複数計画されている。西口では第四地区区画整理事業地内でオフィス・ホテル等の高層複合ビルのほかに複数の開発が進んでいるが、当期のオフィス供給は限定的であり、堅調な需要により当面は低い空室率が続く市場では見込まれている。また、「3-B地区」再開発による高層マンションの販売が好調であり、低層階にはスーパー等の商業施設が開業すると公表されている。さらに「3-A・D地区」等の再開発事業に加えて、同地区内の県道大宮停車場大成線の再整備(歩道拡幅、景観整備)が令和5年度中に完了予定であり、中長期的には居住・就業人口の増加やこれらの事業に伴う繁華性向上が見込まれている。店舗については東口の再開発ビル(大宮門街)が開業から1年が経過し、駅周辺の繁華性が向上している。旧大宮区役所の解体も令和6年には完了予定である。こうした状況から、当地区では地域経済の回復に伴う需要が強まっており、取引価格の上昇傾向が見られることから、当期の地価動向は継続してやや上昇している。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴					JR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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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	△	□	□	□	—	—	地価動向	当地区では、平成30年にアトレ浦和が開業して店舗等が入居し、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て浦和駅の機能が強化されたため繁華性が向上し、こうした効果は浦和駅周辺の商業環境の基盤となっている。オフィスについては、大宮駅周辺の賃料水準の高止まり等を受けて浦和駅周辺を希望する企業が見られるほかに、東京都内からの移転を希望する企業が当期も見られる。また、浦和駅西口において再開発事業が行われており、供給物件が少ないこと等もあって貸し手優位の状況が続いている。既存の物件では支店の開設需要や個人事業主による需要が見られ、小規模物件及び優良物件は早々にテナントが決まる状況が続いている。このように、地区内外からのオフィス需要は安定しており、取引価格はやや上昇しているが、取引利回りとオフィス賃料は横ばい傾向が当期も続いている。店舗については、新規出店希望や再開発事業に伴う既存店舗の浦和駅周辺への移転もあり、店舗需要は底堅く、店舗賃料は横ばいで推移している。また、引き続き良好な投資環境下であり、中長期的には収益用不動産への相応の投資需要も見込まれる。以上の状況から、再開発を中心とした商業集積度の高まりによる繁華性の向上等が期待されており、当地区のオフィスや店舗等の事業用不動産の需要の安定性によって取引価格の上昇傾向が見られることから、当期の地価動向は継続してやや上昇している。浦和駅周辺の再開発事業による商業集積度の高まりに伴う繁華性の向上や、さいたま市役所本庁舎の跡地活用への期待等から地域経済の発展が予想され、今後も当期の市況が継続すると見込まれるため、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 (R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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	当地区が存する所沢プロペ商店街は、小規模な店舗ビルが集積する古くからの商店街である。また、同商店街は南側が所沢駅西口駅前広場に面すること等によって、市内随一の商業エリアとなっている。当期の店舗に係る賃貸市場においては、飲食店舗及び小売店舗を中心としたテナントの強い出店意欲等を背景に、店舗賃料や空室率は安定的に推移した。また、取引市場においては、投資適格性を備えた物件の供給は当期も限定的であるため、稀少性等から取引価格は緩やかな上昇傾向が継続した。このような状況のもと、当地区の地価動向は当期もやや上昇で推移した。今後は、西武鉄道所沢車両工場跡地を利用した約8.5haの規模に及ぶ所沢駅西口土地区画整理事業が令和7年度に完了予定であり、令和6年頃を目処に所沢駅周辺において広域集客型の大型複合商業施設のオープンが予定されている等によって所沢駅周辺の拠点性向上が期待されていることから、当地区に係る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							



主要都市の高度利用地地価動向報告 (R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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)	△	▽	□	□	—	—	地価動向	千葉駅ビルの集客力は安定していることに加え、千葉駅東口の再開発事業では令和4年11月に再開発ビルが竣工して地下1階付9階建の複合施設が開業し、当地区周辺の開発と相まって千葉駅周辺の街づくりが加速している。上記東口再開発事業の隣接街区に位置する百貨店跡地では、地上23階建てで、1・2階は店舗、保育施設、3階以上は分譲住宅とする千葉駅から最も近いタワーマンションの建築が進捗しており、ホームページ上でエントリーが開始された。百貨店駐車場跡地では11階建ての店舗・オフィスビルが令和5年2月に竣工して1階・3階店舗の一部は営業しているが、オフィス部分のリーシングは進んでいるもののテナントの入居は見られず、未だ本格的な開業には至っていない。千葉駅に隣接する地区に市民会館の移転が決まり、市民会館のほか、商業・宿泊機能を合わせた再開発が計画されている。また、当地区周辺で大型店舗が一部営業を停止してリニューアルを始める等、今後の活性化に向けた動きが見られる。当地区の店舗の賃貸市場は、賃料単価が相対的に高水準であることから100坪程度の比較的大きな区画の需要は限定的であるが、20～50坪の需要は堅調であり、募集賃料は横ばいで推移している。新型コロナウイルス感染症の5類移行が契機となって人通りは増加したが、既存店舗が一度空室になると長期化する傾向は続いており、現時点では期待していた需要増加が認められず、賃貸市場の力強さは感じられないことから、今後も空室率及び募集賃料・成約賃料の動向に注視が必要である。取引市場については、様子見姿勢は残るものの、周辺開発の影響を受け取引利回りは低下傾向にあり、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。千葉駅周辺については今後も開発が予定されるため期待感が強く、当面は安定した需要が見込まれることから賃料水準及び稼働率は安定的に推移し、当期の市況が当面続くと見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							



主要都市の高度利用地地価動向報告(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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の供給が可能であり、賃貸需要は既存テナントの館内増床、当地区内外からの移転等が中心となっている。新型コロナウイルス感染症の5類移行に伴い、海浜幕張駅前の人通りは増加しており、駅前商業施設については高い募集賃料を据え置いている物件を除いて、空き区画はかなり少なくなっている。オフィス賃貸市場については、需要の強い30坪程度の区画の空室消化が進んでいるが、床面積の大きな区画については空室がやや長期化している。千葉県内他都市での値上げ交渉を契機に、当地区へ集約移転する動きも見られているが、稼働率は概ね横ばい傾向にある。また、オフィス賃料については、横ばい傾向で安定した動きが見られる。以上のオフィス等の市況を背景に、相対的に高い利回りを確保できる当地区の取引市場では取引利回りが低下傾向にあり、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 今後については、コンベンションセンター等の来訪者数の増加、インバウンド等によるホテル宿泊客の増加が予想され、店舗需要に対して好影響が期待される。また、海浜幕張駅の新改札口が令和7年春に開業予定であり、新改札口周辺では商業施設の設置も検討されている。さらに、海浜幕張駅前商業施設の大型複合施設への建替え計画、幕張ベイパークにおけるタワーマンションの供給、市立病院の移転等により当地区の拠点性が強まることも期待されることから、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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	当期は新型コロナウイルス感染症の影響が弱まって社会・経済活動の正常化が進み、市内の各種イベント等も感染拡大前の規模等で開催され、賑わいが復活した。こうした中、観光客の宿泊需要も回復傾向が続き、当地区内等のホテル稼働率や客室平均単価も感染拡大以前の水準に回復し、さらにその水準を上回る施設も見られた。飲食店の売上げも概ね回復傾向が続いているものの、新浦安駅前の飲食店舗の一部では空室が長期化する区画も残っている。住宅地等の取引市場については、当期も中古マンション等の供給が少なく、取引は限定的で件数は少数に留まった。高洲地区での新築戸建分譲もほぼ完売した模様で、現在は目立った開発の動きは見られず、老朽化した戸建住宅の建替えが進んでいる。このような状況において、立地に優れた中古物件には取得需要が集中し、当該物件の取引価格は上昇傾向が続いている。以上の市況から、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 今後についても国内外からの観光客の増加が見込まれ、ホテルや商業施設の業況は堅調に推移すると予想される。また、ファミリー層を中心に、住環境や都心接近性に優れた当地区の住宅需要は引き続き堅調に推移する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京葉線の新浦安駅の南側約1.5km前後の圏域。大規模マンションが建ち並ぶ住宅地区。							



主要都市の高度利用地地価動向報告(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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求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。当地区は稀少性が高く、供給が限定的であることから、不動産に対する需要は当期も比較的堅調である。賃貸市場では、当地区内で新規に竣工したオフィスビルのリーシング状況が順調であるものの、当該ビルへの移転によって当地区内の既存ビルで二次空室が発生しており、新規賃料水準は横ばい傾向にある。また、取引市場では高額な取引が見られ、取引利回りはやや低下傾向にある。したがって、当期の地価動向はやや上昇が続いた。JR船橋駅南口の百貨店跡地再開発や店舗・オフィスビルの建築が予定されている等によって、当面は安定的な商業環境の維持・発展が見込まれている。特に、百貨店跡地再開発については、特定街区の変更により、実現すれば県内で最も高い建物となることから、その動向に注目が集まっている。また、賃貸市場・取引市場ともに比較的好調であることから、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR総武線の船橋駅周辺。店舗ビルや銀行等が建ち並ぶ商業地区。



主要都市の高度利用地地価動向報告(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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 当地区の土地区画整理事業地内では分譲マンション等の竣工が相次ぎ、当地区内住宅地等の熟成度が高まっている。駅周辺ではマンション開発素地を中心に未利用地が少なくなっていることから、当該素地等の土地の稀少性が高まっている。また、未利用地が残っていた土地区画整理事業地内北部においても徐々に開発が進んで、当地区の住宅需要喚起にも寄与している。当地区は都心へのアクセスや住環境が良好なこと、土地区画整理事業地内で行われた開発によって各種生活利便施設が充実していること等から、東京都区部等からの需要も取り込み、新築分譲マンション、中古マンション、戸建住宅、賃貸住宅の需要には厚みが増している。以上の市況を背景に、当地区の住宅需要の強まりから、当期も取引価格の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。当地区の駅前には大型商業施設が立地し、国道沿いにも商業施設が立地するほか、駅周辺には病院、学校等の公共・公益的施設、大学、事業所、宿泊施設等も充実していることから、さらなる住宅需要を喚起している。今後も戸建住宅分譲、新規分譲マンション、賃貸マンション、事業所等の建設が見込まれており、当地区の人口は今後も増加が予想される。以上から、当面は好調な不動産市況が続くと見込まれ、当地区の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 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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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)  0～3% 上昇	△	□	—	—	△	△	地価動向	当地区は東京都心部に位置し、住環境及び立地条件が優れた国内有数の高級住宅地域である。新築分譲マンションが高価格で竣工前に完売する等販売状況は依然として当期も好調であるほか、中古マンションも、ブランド力のある高級マンションを中心に国内外の富裕層からの購入需要は引き続き堅調である。このようなマンション市場を背景に、当地区のマンション分譲価格は、当期も引き続き高水準で推移している。また、当地区は自己使用目的のマンション需要が中心であり、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エリアである。賃貸マンションについては、供給が少ない一方で、特にファミリー層を中心に需要は旺盛であることから空室率は当期も低く、賃料も高水準を維持している。当地区の立地特性等からマンション開発素地の供給は限定的であり、デベロッパーによる需要は競合する状態が続いているため、取引利回りは概ね横ばいとなったものの依然として低水準であり、取引価格の緩やかな上昇傾向は続いていることから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区は国内外の富裕層からの根強い住宅需要や周辺で見込まれる開発への期待感を背景に、デベロッパーによるマンション開発素地の需要は強い状態が続いている。また、マンション開発素地の供給は限定的で競合が続くと見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR中央線の市ヶ谷駅、東京メトロ有楽町線の麴町駅等から徒歩圏。高層のマンションを主体としつつ、駅前商業地域の影響を受けて事務所、店舗等も混在する住宅地区。							


主要都市の高度利用地地価動向報告(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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 (前期)  0% 横ばい	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区は、東京駅丸の内口周辺に位置し、大手企業の本社や銀行が集積する国内オフィスエリアの中核となっている。当地区のオフィス賃貸市場については、新型コロナウイルス感染症の影響が見受けられなくなりつつあるなか、交通利便性やビルグレード等を重視する企業からの底堅い需要が見られ、当期のオフィス賃料は横ばいで推移した。賃貸店舗需要については、前期と比較して大きな変動は見られないため、店舗賃料は横ばいで推移した。また、取引市場において、当地区は日本を代表するオフィス街として認知されており、取引件数は少ないものの、大規模ビルの一部が取引される等、当地区に対する投資意欲は旺盛な状態が続いている。このような投資需要の安定性ととも、低金利政策を背景とした金融環境も影響して取引利回りは若干ではあるが低下傾向が続いたことから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区に立地する企業では新型コロナウイルス感染症の影響により在宅勤務を推し進める動きが見られたものの、感染症の影響が見受けられなくなるなか、企業の移転需要や内部増床需要等は回復傾向にあり、オフィス床需要は回復しつつあると見込まれ、また、当地区の投資意欲も旺盛な状態が続くと予想される。このような状況のなか、国内外の景気動向に注視が必要なもの、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						東京駅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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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 (前期)	△	▽	□	□	—	—	地価動向 当地区は良好な立地条件等を背景に安定した需要が存する商業地域である。当地区のオフィス賃貸市場において、新型コロナウイルス感染症の影響が見受けられなくなるなか、空室率はほぼ横ばいが続き、当期はオフィス賃料も横ばいとなった。また、夏期休暇等の期間を挟んで高い賑わいが続かなか、当地区の賃貸店舗需要は安定して大きな変化は見られず、店舗賃料も横ばいが続いている。当地区とその周辺では多数の商業施設が集積するほか、複数の大規模不動産開発事業が計画・進捗しており、中長期的には当地区の都市機能等の更新による波及効果も期待されている。このような当地区の特性を背景に、良好な金融環境も影響して投資意欲は旺盛な状態が続いており、取引利回りは若干ではあるが当期も低下傾向が続いたことから、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。新型コロナウイルス感染症の影響が見受けられなくなるなか、入国規制の見直し等の措置によってインバウンド需要の回復が続いており、当地区の繁華性も回復している。また、当地区の投資意欲は旺盛な状態が当面続くと思われ、ことから、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。	
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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)	△	□	—	—	△	△	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く、人口・世帯数は微増傾向で推移している。令和4年12月には環状第2号線(築地・新橋間)本線が開通し、今後もBRTの本格運行や都心部・臨海地域地下鉄事業の事業化等による利便性の向上のほか、複数の市街地再開発事業による土地の高度利用、防災上の課題の解決等の都市機能の更新の進捗により、地域のさらなる発展が期待される。新築マンションの販売状況は引き続き好調で、また中古マンション市況についても販売在庫数は低位で推移しており、新築及び中古マンションともに取引価格は緩やかな上昇傾向にあり、マンション賃料も上昇傾向となっており、当地区のマンション需要は当期も堅調である。このような状況から、金利や資材価格上昇等の懸念材料が見られるなかでもデベロッパー等によるマンション開発素地に対する需要が強く、取引利回りは横ばいが続き、取引価格は緩やかな上昇傾向にあることから、当期の地価動向もやや上昇で推移した。当地区のマンション需要は根強く、マンション分譲価格については緩やかな上昇傾向が当面続くと思われ、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。	
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						東京メトロ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 (R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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	 3～6% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	△	—	—	地価動向	当地区は日本を代表する商業地であり、当期においては、国内の富裕層等に加えて、台湾・韓国・香港等の東南アジアや欧米からの外国人観光客による消費が旺盛な状況で、特にラグジュアリーブランドや宝飾品、高級時計等の高額商品を扱う百貨店や商業施設の好調ぶりは、新型コロナウイルス感染症の感染拡大以前の売上を凌ぐ勢いとなっている。賃貸市場では、飲食や物販テナントによる出店への引き合いが回復傾向で、空中階や規模が大きめの物件についても徐々に成約するケースが見られている。また、路面店については好条件の供給物件が限定されており、ラグジュアリーブランドを中心に、出店需要が底堅いことから、店舗賃料は強含みで推移している。取引市場では、依然として売り物件の供給が少ない状況であるのに対し、買い手側による当地区への選好性や開発期待が非常に高く、当期は国内外の投資家等による利回り水準も低下傾向で推移したことから、当期の地価動向は上昇となった。 今後については、インバウンドによる更なる商況等の回復が期待されるほか、当地区の主要通り沿いで建替計画が進捗し、将来的に街並みの更新が進むことにより、中心部だけでなく外縁部にも広く好影響を及ぼすことが期待されている。また、物件供給が少ないなかで当地区の不動産に対する取得需要は強い状況が続いており、賃貸需要とともに、このような需給関係が当面継続すると見込まれることから、将来の地価動向は上昇で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴					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 (R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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	当地区は東京駅に隣接する等立地条件が優れているため、全国に展開する企業等によるオフィス需要が認められる。東京駅前外堀通り沿いでは複数の市街地再開発事業が進捗しており、これらの事業による交通結節機能の強化や国際競争力を高める都市機能が導入される等の効果が期待されている。当期は八重洲一丁目北地区第一種市街地再開発事業について、権利変換計画が認可された。同事業ではオフィス、店舗、宿泊施設からなる複合施設の開発のほか、日本橋川沿いの連続的な水辺空間と、東京駅・日本橋駅をつなぐ歩行者ネットワークの整備が行われる予定であり、利便性の向上に加え、河川区域周辺における賑わいや交流空間の創出が期待されている。オフィス床の大量供給影響の懸念はあるものの、現時点において当地区におけるオフィス需要に大きな変化は認められず、オフィス賃料は当期も横ばいで推移した。先ごろオープンした再開発ビルを中心に多くの来街者・観光客で賑わいを見せており、当該再開発ビルや「バスターミナル東京八重洲」の開業により、八重洲地区には交通結節点としての利便性の向上及び地域の活性化が認められる。こうした状況を背景に、店舗賃料は引き続きやや上昇したとともに、我が国の安定した景気と円安を背景に、当地区の投資対象エリアとしての需要は強く海外投資家の不動産投資意欲も回復し、取引利回りは引き続き低い水準のまま横ばいで推移した。以上から、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区では大規模な再開発ビルの竣工が予定され、オフィスエリアとしての競争力が高まる一方で、オフィス床の大量供給による賃貸市場の需給バランスの悪化を危惧する声も聞かれる。しかし、売買市場では中長期的な運用を見据えた投資需要が安定的に見込まれることから、将来の地価動向もやや上昇で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴					東京駅八重洲口に位置し、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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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 当地区は青山通りの背後に位置する等によって、高いブランド力が認められる住宅地域であり、マンション購買意欲は安定的に推移している。大手デベロッパーを中心に新築分譲マンションの開発が進むほか、既存の分譲マンションについても大規模な建替えが計画されているものの、富裕層を中心に需要が旺盛ななかで新築・中古を問わず供給物件の不足感が強まっており、マンション分譲価格は高値圏の上昇傾向で推移した。マンション開発素地の取引市場においては、分譲マンションの販売状況が好調で資金調達環境も良好ななか、供給物件不足による当該素地の仕入れ競争激化が続いている。一部のマンション賃料は上昇傾向が緩やかになり、取引利回りは概ね横ばいとなったものの依然として低水準で推移している。優良物件を中心にマンション開発素地の需要は強く、当地区の取引価格は緩やかな上昇傾向が続いたことから、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、一部で高値警戒感が見られるものの、当地区の高いブランド力とともに居住人口の都心回帰の流れも影響し、国内富裕層等によるマンション需要が安定的に推移すると予想される。デベロッパーによるマンション開発素地の取得需要は引き続き強い状態が続くと見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 東京メトロ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。
					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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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% 横ばい	△	▽	□	□	—	—	地価動向 当地区に位置する大規模オフィスでは、前期に後継テナントの確保に時間を要していた大口募集床についてリーシングが進んだ物件や大口の間合わせが見られる等によって募集賃料は安定的に推移しており、当期も総じてオフィス賃料は横ばい傾向が続いた。店舗については、前期に引き続きオフィスワーカーや観光客等の人流の回復が続いており、店舗需要者からの問合せは増えているが、小規模物件が中心で大規模物件への出店にはテナントの慎重姿勢も見られ、当期の店舗賃料も横ばい傾向が続いた。一方、投資用不動産に係る取引市場においては、金融緩和等を背景とした投資需要が底堅く、当地区周辺の開発期待の高まり等の影響から、開発や投資運用を目的とした取引が見られ、当期の取引利回りは低下傾向で推移した。不動産開発業者や大手法人投資家等には取引に対する慎重姿勢が残るものの、優良物件の供給は限定的でこれら物件に対する取得意欲は底堅く、取引利回りの低下傾向から取引価格は緩やかに上昇した。以上から、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 新型コロナウイルス感染症について、感染拡大の影響の弱まりが続いており、賃貸オフィス等の需要についても回復傾向の強まりが予想される。今後も国内外の景気動向には注視が必要であるものの、賃貸オフィス等の需要回復や当地区周辺の開発期待の高まり等によって底堅い投資需要が見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 東京メトロ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。
					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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区は国家戦略特別区域に指定され、地区計画においては国際的なビジネス拠点を形成することを方針とするなかで、当地区及び周辺では複数の大規模な市街地再開発事業が同時進行している。令和5年においては虎ノ門1・2丁目地区、虎ノ門・麻布台地区において大規模オフィスビルが相次いで竣工したほか、虎ノ門1丁目東地区等でも事業が進行している。当期のオフィス賃貸市場については、上記のとおりオフィス床の大量供給があったが、新型コロナウイルス感染症の影響の弱まりによる経済活動の回復等により移転需要にも回復傾向が見られたため、大部分ではリーシングが進展し、オフィス賃料は横ばいで推移した。また、店舗賃貸市場については、需給関係に大きな変化は見られず、店舗賃料は横ばいで推移した。一方で、再開発に伴う機能更新や地域の活性化、当地区で進捗している複数の大規模な再開発事業への将来的な期待感から、当地区に対するオフィス需要は引き続き底堅く推移すると認められており、取引市場においては不動産開発業者や大手法人投資家等によるオフィスビルへの投資意欲が旺盛で、取引利回りは若干の低下傾向で推移したことから、当期の地価動向は前期と同様にやや上昇で推移した。 当地区は霞が関の官庁街に隣接するとともに、複数の市街地再開発事業が進んでおり、一大オフィスエリアとして今後もさらなる発展が期待される地区である。海外情勢・インフレ懸念等のマクロ経済の先行きや当地区周辺を含む大量供給の影響には留意する必要があるものの、今後も当期と同程度の投資需要の強さが当面続くと見込まれるため、将来の地価動向もやや上昇で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						東京メトロ日比谷線の虎ノ門ヒルズ駅周辺。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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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	△	▽	□	△	—	—	地価動向	当地区は高い商業繁華性を有するため中高層の店舗利用が一般的で、新宿通り沿いにおいては築年が進み陳腐化した建物について建替えが行われる等、街並みの更新が進んでいる。新型コロナウイルス感染症の影響から、当地区を含む新宿駅周辺の客足は一時的に落ち込んだが、韓国・台湾・欧米諸国を中心とした外国人観光客を含め客足の回復が進んでいる。感染拡大以降、飲食店舗・物販店舗が相次ぎ閉店し、商業繁華性の高い大通り沿いの路面部においてもファッション店舗等の閉店が散見されたが、当期も募集件数は少ないものの立地ポテンシャルの高い当地区に対する賃貸需要は引き続き底堅い。このような状況のなか、稀少性が高い大通り沿いの店舗賃料は高水準を維持し、今後竣工予定のビルにおいても優良テナントの出店が内定している等、当期の店舗賃料は引き続き上昇傾向が続いた。また、良好な金融環境も影響し投資意欲は旺盛な状態が続いて取引利回りも低下傾向が続いており、当地区の地価動向は当期もやや上昇で推移した。 当地区周辺では、大通り沿いである新宿通り沿いにおいては複数の建替え計画が見られるほか、都市基盤等の再編を目的とする「新宿グランドターミナル構想」により、新宿駅周辺の都市機能の更新が促進され、当該エリアの競争力は中長期的に高まっていくと予想される。取引利回りは低下傾向にあり、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						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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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	当地区は商業、文化等の都市機能が集積し、多様な魅力を備えた国際的な観光・交流拠点として、多くの外国人観光客や国内の行楽客が訪れる日本有数の歓楽街である。インバウンドの復調等により来街者数は前期に引き続き回復傾向にあり、特に新宿駅から4月14日に開業した複合商業施設までの主要動線沿道とその周辺は活況を呈している。このような背景から飲食業を中心に新店需要は旺盛で、当期はほとんど空き区画が見られない状況となっており、従来の賃料水準を大きく超える募集も見られた。取引市場では、国際的な金利上昇リスクが懸念されるものの、良好な資金調達環境が継続しており、前期に続き投資需要は堅調で、取引利回りはやや低下した。オフィス市況については、靖国通り、明治通り、職安通り沿いに事務所ビルが見られるものの、取引件数は少なく、賃料水準は概ね安定している。以上のとおり店舗賃料が上昇し、取引利回りがやや低下したことから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。外国人観光客は増加傾向にあり、当期の旺盛な新店需要等の現状から今後もインバウンド需要の影響を受けた市況が続くと予想されるほか、4月に開業した複合商業施設を核とした街づくりの効果や立地ポテンシャルを考慮すると、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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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	 0～3% 上昇  前期 0～3% 上昇	△	▽	□	△	—	—	地価動向	当地区では複数の大規模再開発事業が進行中で、駅前のほか、その外縁部でもオフィスや商業施設、ホテル等の開発が行われている。当地区はIT系企業の集積地で、駅周辺の再開発事業の進捗に伴うエリアの魅力の高まり等も相俟ってエリア外からの移転需要が強く、来年度までに竣工予定の複数の再開発ビルもすでに大部分が内定している等、引き続き旺盛なオフィス需要が確認され、オフィス賃料は横ばいで推移した。店舗賃貸市場では、上層階や視認性が劣る立地等によって競争力が劣る物件は依然として空室が見られるものの、外国人旅行者等の来街者の増加等を背景に、引き続き店舗需要は回復傾向にあり、店舗賃料はやや上昇傾向で推移した。また、取引市場では国際的な金融市場の不確実性が懸念されるものの、良好な資金調達環境が続くなか、将来的な当地区の開発期待や円安等を背景に国内外の投資需要は堅調で、取引利回りはやや低下傾向で推移した。以上のとおり、店舗賃料の上昇及び取引利回りの低下により、当期の地価動向はやや上昇で推移した。将来については、再開発事業等の進展により、街の機能更新や商業・オフィス集積度の高まり、駅外縁部の開発事業との連動による周辺エリアとの回遊性の向上、当地区の認知度向上やホテル供給の進展等に伴う外国人観光客の増加等、当地区の更なる発展が期待される。国際情勢等の影響で国内外経済の先行きは不透明ではあるものの、中国人をはじめとした外国人観光客等、更なる人流の増加が期待されることから、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴					JR山手線の渋谷駅周辺一帯。高層店舗付事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。								


主要都市の高度利用地地価動向報告(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	△	—	—	地価動向 当地区は、日本有数のブランドストリートである表参道を中心とした商業地域である。また、当地区のメインストリートである表参道沿道にはハイブランドの旗艦店舗等が立地し、明治通りや青山通り沿道には高層店舗等が建ち並ぶ一方で、竹下通りやキャットストリート、裏原宿に個人資本中心の中小店舗も集積する等、当地区はエリアに応じた多様な商業環境が形成されている。アパレル業界におけるリアル店舗からEC店舗への店舗再編戦略等の影響を受けて、当地区においてもアパレル店舗の一部閉店等が認められるが、当地区のトレンド発信力は健在で、流行を生み出し先端に行く店舗等に関するトピックがSNSや各種メディアにより発信・拡散されており、外国人観光客を含む来街者数は回復傾向にあって安定的に推移している。このような状況において、優良物件の店舗賃料は緩やかな上昇傾向が続いており、メインストリート沿いの稀少性の高い大型物件等については、供給物件が少ないものの積極的な投資方針を持つ不動産業者や外資系投資家等による取得需要が堅調で、取引価格は緩やかな上昇傾向が続いている。以上から、当期の地価動向は引き続きやや上昇で推移した。 金融資本市場の動向等の先行きは不透明であるが、複数の開発事業が進捗しており、当面は当期の緩やかな回復傾向等の市況が続くと見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							東京メトロ千代田線の明治神宮前駅周辺。表参道の表通りを中心として中高層の店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。


主要都市の高度利用地地価動向報告(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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 池袋駅周辺では、東池袋1丁目地区及び南池袋2丁目地区等にて市街地再開発事業が進行中であり、西池袋3丁目の大型商業施設跡地の高層店舗兼事務所ビルの建設が決定され、造幣局跡地での大学キャンパス建設が9月に開校する等、池袋エリア一帯の都市機能等の更新が進んでいる。当地区の来街者数は増加傾向が続いており、複数の新規店舗の開業も相俟って中心部の商況は回復傾向にあることから、立地条件の優良な店舗について賃料はやや上昇傾向となった。オフィスについては今後の需給動向に伴う不透明感が残されているものの、オフィス賃料は引き続き横ばいとなっている。金融緩和政策の先行きには不透明感がありながらも機関投資家等の投資姿勢は引き続き積極的であり、優良物件を中心に取引利回りはやや低下傾向で推移している。以上の市況から、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 オフィスの供給増加等の需給動向や将来の金融政策の動向にやや不透明な側面はあるものの、地域経済の緩やかな回復と良好な投資環境は当面続くと見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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)	△	▽	□	△	—	—	地価動向	当地区はアメヤ横丁等を擁する繁華街であり、新型コロナウイルス感染症の感染拡大以降、ホテルや店舗を中心に厳しい市況が続いていたが、前期に感染症法上の位置付けが見直され、感染拡大も落ち着き、当期は感染拡大以前の賑わいにほぼ戻ったと見られている。アメヤ横丁、上野中通り商店街を始めとする繁華街等の来街者は前期より大幅に増加傾向となっており、店舗需要等はインバウンド需要の回復に伴い前期より増加傾向にあり、店舗賃料も前期より上昇傾向で推移している。一方で、オフィスについては、今後の需給動向に伴う不透明感が残る等により、引き続き横ばいとなっている。金融緩和政策に係る不透明感が見られるものの、当期も全体として資金調達環境は良好であり、インバウンド需要回復も影響して堅調な投資需要が続き、取引利回りはやや低下傾向で推移したことから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 今後については、国内外の経済活動及び更なるインバウンド需要の回復が進み、店舗需要の増加傾向や投資環境も引き続き良好な状態が続くと見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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)	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区は東海道新幹線の品川駅に近接し、羽田空港へのアクセスも優れ、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商業地域である。当地区周辺ではJR山手線・京浜東北線の新駅である高輪ゲートウェイ駅が令和2年3月に暫定的に開業し、同駅周辺では商業施設や住宅・教育施設及びオフィス・店舗・ホテル・コンベンション施設等の複合施設や文化創造施設等が順次着工し、令和7年度の完成を目指して事業が進行している。また、品川駅西口においても駅前広場の整備計画が進捗し、オフィス・ホテル等の複合施設の開発が計画される等、複数の開発が進んでいる。当期は、前期に引き続き大規模オフィスビルの取引は確認できなかった。オフィス賃貸市場では、令和2年春頃からは新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響により弱含みとなったものの、経済活動の正常化とともに需給の改善傾向が見られ、当期のオフィス賃料は横ばいで推移した。店舗賃料についても需給の改善傾向が見られ、当期は横ばいで推移した。当地区のオフィスエリアとしての潜在力の高さとともに、低金利政策を背景とした良好な金融環境が続いており、複数の大規模な再開発やリニア中央新幹線の開業予定、その他交通網の強化による将来性から投資家等の取得意欲は比較的安定しているため、当期も取引利回りは低下傾向が続き、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。今後については、オフィス床の大量供給による需給バランスの悪化が懸念される一方で当期は需給状況が改善傾向が見られており、当地区の利便性や複数の大規模な開発への期待感等によって投資需要は安定した状態が継続すると見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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 (R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は大型商業施設が集積し、国内外から多数の観光客が訪れる観光スポットであるとともに、都心のサブマーケットとしてオフィスも集積するエリアである。近年、当地区及び周辺においては、東京国際クルーズターミナルや都心部と臨海部を結ぶ環状2号線の整備、選手村の建設といった東京五輪開催のために様々な開発が行われた。新型コロナウイルス感染症の感染拡大以降、来街者数は減少したが、渡航制限や感染症法上の位置付けの見直し等によって、来街者数は持ち直し基調が続いている。当地区内の大型商業施設では、飲食フロア、物販フロアともに空き区画が散見されるものの、飲食店舗の売上高やホテルの稼働率は回復基調にある。また、青海ST区画における開発計画の公表等によって、当地区の活性化への期待感が見られることから、取引需要は底堅く推移している。これらの状況を反映して、オフィス賃料とともに店舗賃料も概ね横ばい傾向が続いており、取引利回りも横ばい傾向が当期も続いたことから、当地区の地価動向は横ばいで推移した。 今後については、大規模開発計画への期待感とともに開発素地に係る取引需要は安定的に推移し、引き続き来街者数の持ち直し等による賑わいの回復が予想されるが、当面は当期の賃貸市場等の市況が続くと見込まれることから、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						東京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 (R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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	当地区は再開発により駅前に広域的な集客力を有する商業施設が集積して賑わいがあり、複数路線が乗り入れる交通利便性を有し、特に生活の利便性等を重視するファミリー層を中心に、良好な居住環境を求める高所得者層からも底堅い住宅需要が認められるエリアである。当地区では、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、依然として不動産取引は好調で、当地区周辺の住宅地の取引価格はやや上昇で推移した。当地区の賃貸マンションについては、依然として供給が少ない一方でファミリー層を中心に需要は底堅く、当期も取引利回りは安定的に横ばいで推移した。賃貸マンションについてもエリア全体の供給不足を背景に空室率は依然として低く、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。分譲マンションについては、「二子玉川(ニコタマ)ブランド」を背景に一次取得者層を中心とするエンドユーザーの需要は底堅く、当地区のマンション分譲価格は当期もやや上昇で推移した。マンション開発素地については、供給が少ないもののデベロッパー等の需要は堅調で、当地区周辺でも新築分譲マンションが開発されており、好調な販売状況等を背景に取引価格は上昇傾向にあることから、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。当地区のブランド力から、今後もマンション分譲価格は安定的な動向が予想される。また、マンション開発素地の稀少性の高さとも相まって一定の利益が見込めることから当該素地の需要は底堅く、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						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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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	△	▽	□	△	—	—	当地区は旧来からの小規模店舗が多い商業地域であるが、複数の大規模再開発事業等が進行、予定されており、街の機能更新に伴う繁華性の向上が期待されている。「中野サンモール商店街」を中心に人出の増加は顕著となっており、新型コロナウイルス感染症の影響はほぼ見られない。路面店を中心に店舗の出店意欲は依然として強く、店舗専門の転貸事業者が介在する出店事例も見られ、当期の店舗賃料についてはやや上昇で推移している。また、オフィス市場では低水準な空室率が続いており、賃料は安定的に推移している。取引市場について、供給は限定的であるものの、市況回復や再開発事業等への期待感の強まりから、足元の取引価格は上昇傾向で推移している。進行中の再開発事業等のほか、中野5丁目商業エリアにおいて新たなまちづくり計画の策定が進められる等、中野駅周辺の再開発への期待感が強まっており、店舗・オフィス賃料の安定した動向から取引利回りは低下傾向にある。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。 当地区においては「中野サンプラザ」が令和5年7月で閉館し、再開発によって令和10年に地上61階、地下3階の事務所、住宅、店舗、ホテル、ホール等から構成される大規模複合施設「中野サンプラザシティ(仮称)」に建替えて開業する予定であるほか、複数の大規模再開発事業が進行、予定されていることから、当地区の競争力は高まっていくと予想される。そのため繁華性の高い通り沿いに存する稀少性の高い土地を中心に商業地の需要は強まって当期の市況が当面続くと思込まれることから、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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) 0～3%上昇	△	▽	—	—	△	□	当地区は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地であり、安定した分譲マンション需要が見込めるエリアである。マンション分譲価格は高値圏で推移しており頭打ち感があったが、駅近の優良物件については供給が少ないことから当期も上昇傾向が続いており、バス圏の物件においても緩やかな上昇傾向が続いている。賃貸マンションは、吉祥寺駅周辺等の従来から名声のあるエリアや交通利便性の高いエリアを中心に安定した需要が見られ、駅から徒歩圏内に所在するマンションの空室率は概ね低く、当期もマンション賃料は横ばいが続いている。不動産取引は好調さを維持しており、特に供給の少ない吉祥寺駅徒歩圏の物件については、高値取引が見られる市況が当期も続いている。マンション開発素地については、都心部における物件の供給に限られるなか、当地区はファミリーや単身者の幅広い世代の需要が見込めるため旺盛な取得需要が続く一方で、マンション開発素地の供給は少ない状況に変化はないことから、取引価格は上昇傾向が続いている。戸建住宅地については従来からの需要が継続しており、供給が追いついていない状況にある。以上から、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 金融等の情勢に引き続き注視する必要があるものの、当地区の市況は堅調な状態が続いている。今後も駅徒歩圏のマンション開発素地の供給は少ない状況が継続し、マンション需要は安定的に推移すると見込まれ、デベロッパーの開発意欲も引き続き堅調であることから、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 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 (R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は多摩地区を代表するオフィス街であり、複数路線が乗り入れる立川駅北口から至近に所在し、交通利便性に優れる。当期においてオフィス賃料は前期同様安定的に推移し、空室率も低水準を維持している。売買については、立川エリア全体で投資適格物件の供給が少ない状況であり、投資適格性を有する物件が供給された場合には、需要者間での取得競争が見られる。このような不動産市場の中で、取引利回りは既に低水準に達しており、警戒感をもつ投資家が増加している。また、新型コロナウイルス感染症の影響が見受けられなくなりつつあるなか、主要オフィスにおける賃料の減額や支払い猶予の動きは見られず、稼働状況は安定した水準で推移しており、貸主・借主ともに今後の動向を注視する状況が見られる。以上から、取引利回りは横ばい傾向が続いており、当期の地価動向は横ばいで推移した。新型コロナウイルス感染症の影響の弱まりが続いて企業の業況判断は持ち直しの動きが見られる一方で、物価動向、国内外の景気動向には懸念材料があり、当地区では取引利回りの横ばい傾向が続いている。前期同様に売買市場においては需要者が市況を見極めようとする姿勢が見られることや、賃貸市場においては現状維持の状況が続いていることから、将来の地価動向は横ばいが続く予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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 (R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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	 0～3%上昇 (前期)  0～3%上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向	前期に引き続き、当期も横浜駅周辺は活況を維持している。ホテルの営業状況については、高稼働率が続く等によって当期も好調な状況である。オフィスについては、令和5年8月末時点の空室率は3%台前半で、全体的に稼働率は安定しているが、オフィス賃料の上昇傾向は確認されず、概ね横ばいで推移している。再開発事業による施設建築物「THE YOKOHAMA FRONT TOWER」では、高級分譲マンションが完売となり、竣工に向けて工事も最終段階である。また、南幸地区では令和5年10月に大型商業施設が開業予定である。当地区に係る不動産市場では、JR横浜駅等の集客力や周辺部における再開発事業によって発展性が見込まれており、当地区の不動産の取得需要は強まって取引価格は緩やかな上昇傾向が続いていることから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。企業業績や金利動向等の影響による懸念から、当地区の不動産市場には引き続きやや不透明感が残る。そのため、オフィスの空室動向等には注視する必要があるものの、当地区の最寄駅は東京都区部の各駅を除くと従来から首都圏唯一のターミナル駅となっており、人流の回復や旺盛な消費意欲を背景とした店舗の出店需要や営業所等の需要が当期も認められることから、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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 当地区のオフィスビルの賃貸市場では、新築ビルの供給に伴う影響を受けて令和5年8月末時点の空室率が11%超となった。また、既存ビルについても6%後半となって6%台が続いており、このような市況は平成25年以来となっている。そのため、直近における賃貸オフィスの成約事例等では、オフィス賃料に弱含みの傾向が見られる物件があり、特に規模の大きい賃貸物件には弱含みの下落傾向が見られるものがある。一方、東京都心と比較してオフィス賃料が割安であることによって館内増床、新規開設の需要も見られる。令和4年4月以降、当地区内に存する既存の大型オフィスビルの取引が複数存在し、本年上半期には大型オフィスビルの取引が確認された。当地区での開発計画も順調に進捗し成熟度が高まりつつあり、本年夏には大型アリーナ・ホテル等の複合施設が竣工し、今後もハイブランドのホテル等の開業が続く予定である。オフィス賃料・空室率はやや弱含んでいるものの、地区内のホテル稼働率は復調しており、このようななか、投資適格物件に対する取得需要は根強く、取引価格は上昇傾向が続いたことから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 企業業績や金利動向等の影響が懸念されているとともに、新規供給の影響も見られるため、当地区のオフィス等の賃料、空室率、取引利回りについては先行きの不透明感が当期も残っている。しかし、上記のとおり当地区はオフィスビル街として成熟しつつあり、投資適格性の高い投資物件の需要は堅調で、当面はこのような市況が継続すると見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR根岸線の桜木町駅からの徒歩圏。高層店舗兼事務所が建ち並ぶ横浜みなとみらい21地区内の業務高度商業地区。


主要都市の高度利用地地価動向報告(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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 当地区は港北ニュータウンの中核であるセンター南駅周辺に位置しており、大規模商業施設等の生活利便施設への接近性に優れるほか都市公園も点在し、閑静な住環境を兼ね備えたエリアとして子育て世代の需要が特に強い。都筑区内では人口が概ね増加基調となっており、全体的にマンション等の住宅需要が堅調であるなかで、当地区とその周辺エリアで分譲中及び分譲予定の新築マンションが数棟確認された。近時の建築費の上昇等により、開発素地の取得に当たっては物件ごとの競争力が従来以上に厳しく選別される傾向が強まっているが、マンション等の住宅需要が堅調な当地区においては、マンション開発素地の需要は引き続き旺盛であり、マンション開発素地の供給の少なさから立地条件等の整ったマンション開発素地が供給された場合には需要が競合する状態が続いている。以上から、取引価格は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。 当地区における子育て世代等のマンション需要は当面安定した状態が続くと見込まれる一方で、マンション開発素地の供給が少ない状況も当面続くと予想されるため、当地区でマンション開発素地が供給された場合は相応の稀少性が認められ需要が競合することが見込まれる。以上から、当期の市況が当面続き、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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 (前期)	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区のオフィスビルでは空室率が当期も高止まりしており、立地条件の劣る大型オフィス等で募集賃料や成約賃料の下落傾向が見られる。しかし、オフィスの新規供給は非常に少なく、オフィスの集約需要も見られるため、好立地のオフィスを中心に当期もオフィス需要は概ね堅調で、オフィス賃料は総じて横ばい傾向が続いた。また、投資用マンションの供給も見られ、商業地域においても増加傾向である。店舗賃料は引き続き横ばいで推移しており、新型コロナウイルス感染症の影響は軽微であったため、川崎駅周辺では長期の空室は少ない。当地区周辺においては投資適格性を有する物件の取引が散見され、京急川崎駅周辺では新たな複合ビルの再開発計画や新アリーナ建設が検討されている等によって川崎駅周辺の発展性が期待されているため、当地区の取得需要は当期も強い状態が続き、取引価格は上昇傾向が続いた。以上から、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 川崎市役所新庁舎が竣工し、市役所集約化による周辺地区での空室増加等が懸念されたが、好立地物件のオフィス賃料や店舗賃料の動向は安定している。新型コロナウイルス感染症の影響は残るものの当期の市況が当面続き、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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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 (前期)	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区は武蔵小杉駅周辺に位置して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捗し、住宅需要の強まりが続いている。当地区では引き続きタワーマンションの新規供給が予定されており、周辺では小規模戸建住宅も増加し、中原区の人口は増加傾向が続いて、中古マンションも高値での取引が当期も続いている。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、既存ビルのオフィス賃料は当期も横ばいで推移し、一部の大型ビルで空室が見られるが、オフィス賃料水準への影響は軽微であり、優良物件を中心に不動産投資需要も強い状況が続いている。また、飲食店等の店舗需要の回復傾向が続いており、店舗賃料は当期も横ばい基調で推移した。以上の強い不動産投資需要等の動向から当地区の取引価格は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。 新型コロナウイルス感染症の影響からオフィスの集約化が行われていたため、一部の大型ビルでオフィスの空室が当期も見られる。しかし、武蔵小杉駅周辺の人口増加を背景に、当地区の店舗、オフィスに係る賃貸需要は概ね堅調に推移しており、強い投資需要も当面続くと見込まれることから、当地区の将来の地価動向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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	△	□	地価動向	当地区の長野駅周辺や中央通り沿い等の限られた範囲に集中する店舗において、物販店舗で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いるが、長野駅周辺や善光寺に至る中央通り沿いの飲食店舗の売上は堅調であり、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。ただし、飲食店舗における利用客の少人数化傾向に伴い、大規模な飲食店舗では一旦空室になると次のテナントが決まるまで長期間を要する市況が当期も続いている。オフィス市場では、支店や営業所の規模縮小等が続いて当期も需要の回復傾向が見られておらず、前期と同様の市況感が続いている。ホテルについては、国内客やインバウンドによる宿泊需要が回復しており、ホテル開発用地を積極的に探す動きが見られる。このように店舗需要や観光関連需要の回復傾向を背景に、当地区で取引が行われる場合には稀少性も影響して需要が競合し、取引価格は緩やかな上昇傾向になると認められることから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 今後はこうした当地区の市況回復に向けた緩やかな動き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長野駅善光寺口の駅前周辺。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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は新潟駅南口周辺に位置し、店舗やオフィスビル等が集積する繁華性の高いエリアである。新潟駅南口において、バスターミナル施設の整備計画、超高層マンション、オフィスビルの開発計画が進捗するほか、駅前広場とその周辺の道路交通網に係る都市基盤整備が進められている。また、新潟駅周辺から古町地区等に至るエリアが都市再生緊急整備地域として指定されており、特に新潟駅周辺において再開発の機運が高まっているほか、新潟駅構内において新たな商業スペースに係る増床計画及び高架下部分の活用が予定されている。こうしたことから、当地区を含む新潟駅周辺に大きな変化が訪れつつあり、各種開発の進捗による開発機運の高まりとともに、立地条件が優れる売り物件の少なさも影響し、将来的な発展性等の期待感から不動産業者の取得意欲は緩やかに強まっている。以上の市況から、当地区の取引価格は引き続き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。 前期同様に、今後も建設費の動向等が整備事業等に与える影響が懸念されるものの、新潟駅周辺の都市基盤整備及び再開発事業等による繁華性の高まりが予想され、その効果が地価動向にも影響を与える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 (R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (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	△	▽	□	□	—	—	地価動向 当地区及び周辺のオフィス市場では、新型コロナウイルス感染症の拡大による景気の悪化等にもなって撤退や減床の動きが見られたなかで、令和4年に2棟合計約7,200坪の賃貸オフィスが新規供給された結果、空室率が急上昇し、オフィス賃料も僅かに下落した。その後、オフィスの新規開設等の動きにもなうリーシングが徐々に進んだことで空室率は若干低下し、オフィス賃料は下げ止まって当期も概ね横ばいで推移した。ホテル開発に関しては、新型コロナウイルス感染症の影響が弱まるなかで観光需要の回復傾向が続いたことから、再び開発機運が高まりつつある。店舗市況については、観光需要の回復傾向を受けて中心商業地の来客数も感染拡大前の水準に近づいていることから、今後のさらなる回復への期待感を反映して当地区の店舗賃料に底打ち感が見られ、当期も概ね横ばいで推移した。物価上昇等による景気への影響が懸念されるものの、全体としては地域経済の回復への期待感が高まっており、中心商業地の物件について取引に向けた動きが引き続き見られるなかで、当地区では良好な資金調達環境を背景に取引利回りの低下傾向が当期も続いた。以上から、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 当期は新型コロナウイルス感染症の影響が弱まるなかで観光需要の回復が続いたが、海外情勢や物価上昇に加え、観光産業等の人手不足が景気回復の足枷となることも懸念されている。このように地域経済に影響を与えるプラス要因とマイナス要因が混在するものの、当期の市況から中心商業地の物件に対する需要の強まりが当面続くと見込まれるため、当地区における将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。	
					(前期)  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							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 (R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (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	△	□	□	□	□	□	地価動向 当地区が位置する静岡駅北口周辺の商業施設集積エリアは、広域的な商圈からの集客性が優れている等によって静岡県内の中心商業拠点として機能しており、その地位は当期も変化していない。新型コロナウイルス感染症の影響が弱まり、新たな空き店舗の発生も少なく、新規店舗の進出も見られる等の商況の回復傾向が続いている。街中の活況も徐々に新型コロナウイルス感染症が影響する前の状態に戻りつつあり、当期の店舗賃料は概ね横ばいである。オフィス市場については、オフィスの高稼働が続き、オフィスの新規供給もないことからオフィスの需給バランスは安定し、当期もオフィス賃料は横ばいで推移している。さらに、当地区の投資適格性を備える物件には稀少性があり、賃貸用のオフィスビルやマンション等を投資対象とする投資家等の需要者の取得意欲も回復傾向が続いており、再開発事業による効果への期待等も影響し、当期も取引価格は緩やかな上昇傾向が続いた。以上から、当地区の地価動向は前期同様にやや上昇で推移した。 新型コロナウイルス感染症の影響は弱まり、地元不動産会社、地元投資家、地元企業等の物件取得意欲は回復し、当地区の不動産需要は総じて回復傾向が続いていることから当期の市況が当面続き、将来の地価動向はやや上昇と予想される。	
					(前期)  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							JR静岡駅周辺。中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。



主要都市の高度利用地地価動向報告 (R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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	名駅前前	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区のオフィス賃貸市場では、新築のオフィスビルが一部募集面積を残して竣工したことや、縮小による解約等の影響により、空室率は前期に続いて相対的に高い水準で推移した。しかし、オーナーとテナントの賃料水準に対する目線に変化は見られず、オフィス賃料については当期も概ね横ばいが続いた。新型コロナウイルス感染症の影響の弱まりが続くなか当期は夏休み期間における旅行関連消費による物販や、外国人観光客による免税売り上げが好調で、店舗の売上高は大きく増加したものの、店舗賃料は当期も概ね横ばいで推移した。中長期的には名古屋駅周辺の再整備のほか、リニア中央新幹線の開業が予定され、延期になったものの鉄道会社等による私鉄駅ビルの建替え等も検討されており、当地区の将来的な発展が見込まれることから、取引市場では収益物件に対する取得意欲の底堅さが当期も続いている。法人投資家による収益用不動産の需要は引き続き安定している一方で、収益物件の供給が限られるため、取引価格の緩やかな上昇傾向が当期も続いており、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区の空室率は相対的に高いものの底堅いオフィス需要が当期も認められ、人流の回復とともに当地区では消費行動の顕著な回復が継続している。また、高い将来性から収益物件に対する取得需要は底堅く、当面は当期の市況が継続すると見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。	
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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 (R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	地価動向	当地区ではリニア中央新幹線駅整備等が進んでおり、当該整備事業と連携した街づくりによって、各種施設の立地ポテンシャルの向上等の効果が見込まれるエリアである。新幹線口周辺に立地する多数のホテルでは、新型コロナウイルス感染症の影響の弱まりが続くなか、夏休み期間における国内ファミリー層等の宿泊需要や、中国からの団体旅行の再開やアジア諸国からの観光客の増加も寄与して、客室稼働率が高まった。また、人流の回復により、店舗では収益性等の回復も続いており、当期も店舗賃料は安定して概ね横ばいが続いた。オフィス賃貸市場ではオフィス縮小に伴う解約の影響が続くなかで拡張・統合に伴う成約の動きも見られ、比較的高い水準で空室率が推移する状況に変化はないものの、当期もオフィス賃料は横ばいが続いた。一方、レジャー、ビジネス目的による鉄道利用客の回復とともに、当地区のリニア中央新幹線駅整備による将来的な発展性等から取引価格の上昇傾向が当期も続いており、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 当期も国内及び外国人観光客の増加ペースが加速しており、店舗賃貸市場では今後も人流回復による消費需要の回復が続くと期待されている。また、将来的にリニア中央新幹線の整備等によって、当地区の拠点性が強まることが予想され、不動産取得需要が堅調な状態が当面続くと見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予測される。	
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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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、ラグジュアリーブランドが多く出店する大津通沿いが特に高い繁华性を有している。人流の回復傾向を受けて、当地区では様々な業種による出店需要が引き続き堅調で、大津通沿いはすでに空室が少なく、背後でも空室解消が進み、店舗賃料は当期も横ばいで推移した。賃貸オフィスについては、オフィス統合による成約の動きが見られた一方で、大型新築オフィスビルが空室を残して竣工した結果、空室率は前期より高まったが、オフィス賃料に大きな変化は見られず横ばいで推移した。取引市場においては、当地区の投資適格物件の供給が限定的であるため稀少性は高く、当地区周辺で計画される大規模な複合ビルやオフィスビル開発事業への期待も追い風となって、法人投資家による取得需要の強まりが続いており、当地区の取引価格は当期も上昇傾向となった。以上から、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 百貨店は旅行関連商品や化粧品、ブランド時計等を中心に売上高を伸ばしており、今後は外国人観光客数の回復が進むにつれ、その購買力によって小売店舗等の売上が増加すると期待されているため、当地区では引き続き安定した店舗需要や取得需要が見込まれる。以上から、当期の市況が当面続き、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向 当地区のオフィス市場では、他地区への移転によるオフィス解約の動きがあった一方で、既存の賃貸オフィスビルでは成約事例も見られ、オフィス賃料は当期も概ね横ばい傾向が続いた。また、当期は前期に続いて人流の回復が続いており、店舗賃料は安定して概ね横ばいで推移した。取引市場については、法人投資家による収益用不動産の需要が堅調であるほか、マンション開発素地についても、立地条件によって選別する動きが見られながらも、デベロッパー等の需要は総じて堅調な状態が続いている。以上から、取引価格の緩やかな上昇傾向が継続し、当期の地価動向は前期と同様にやや上昇で推移した。 新型コロナウイルス感染症の影響が弱まってオフィスワーカー等の人流の回復が続いている。当地区は名古屋市都心部の主要なオフィスエリアに位置するため、こうした人流の回復から相応のオフィス需要が見込める等によって収益用不動産の需要が堅調で、マンション開発素地に対する堅調な需要も引き続き見込まれる。以上から、当期の市況が当面継続し、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							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 (R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (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	東区	住宅	大曽根	 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へのアクセスが良好で、幹線道路の背後は良好な住宅が連担する閑静な住宅地となっており、幹線道路沿道のマンション等のエンドユーザーはファミリー層が中心である。名古屋市中心部のマンション分譲価格は一部の地域でやや弱含み傾向が見受けられるものの、当地区のマンション分譲価格は当期も概ね横ばいで推移した。また、当地区の優れた交通利便性や住環境等からエンドユーザーのマンション需要は堅調に推移しており、マンションデベロッパー等によるマンション開発素地取得意欲は当期も底堅い状態が続いている。マンション開発素地等のまとまった規模の土地の需給は依然として逼迫した状態が続いており、取引価格は緩やかな上昇傾向が続いていることから当期の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区は名古屋市中心部へのアクセス性や住環境が良好であるため、当期も分譲マンションの購買意欲の底堅さが続いている。立地の劣る分譲マンションは販売期間が長期化傾向にあるため、物件特性には注視を要するものの、当地区のマンション需要の堅調さから当期の市況が当面続くと見込まれるため、マンション開発素地の需給逼迫状況を背景に、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 (R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (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	東区	商業	久屋大通駅周辺	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	□	□	□	□	地価動向	当地区では久屋大通公園のPark-PFI事業による公園一体型商業施設が開業し、リニア中央新幹線の開業を見据えたバスターミナル・商業複合施設の再整備計画も予定されていることから、今後も当地区と周辺の回遊性や賑わいの向上等が期待されている。また、都心に位置して高い利便性を備える当地区は、名駅駅前周辺のオフィスエリアと比較して賃料に割安感があるため、オフィス需要が底堅く推移している。当期のオフィス賃料市況は分室開設に伴う成約、縮小に伴う解約等を通じ、空室率とオフィス賃料のいずれも概ね横ばいで推移した。当地区の周辺で複合ビル等の大型開発事業が進捗するなか、複数用途の需要が見込める当地区では法人投資家の取得需要が底堅く推移しており、投資適格物件の需要は引き続き安定している。また、当地区の幹線道路背後に位置するマンション開発素地へのデベロッパーの取得需要は引き続き旺盛で、当地区のマンション分譲価格は概ね横ばいで推移した。以上の市況を背景に、当地区の取得需要は底堅く、当期も取引価格の上昇傾向が続いたことから、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区では、オフィス賃料の相対的な割安感と高い利便性が背景となってオフィス市況は比較的安定して推移している。周辺の大型開発事業による好影響を受けて、法人投資家等による安定した取得需要が当面続くと見込まれるため、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						名古屋市営地下鉄桜通線の久屋大通駅(栄駅の北側近接)周辺。中高層事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。							



主要都市の高度利用地地価動向報告(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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  0～3% 上昇)	△	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は名古屋市中心部へのアクセス性に優れ、街区が整然として起伏も少なく接道条件等も良好な住宅地である。当地区で供給されるマンション等のエンドユーザーはファミリー層からシニア層まで幅広く、DINKS向け住戸の需要も見られる等、幅広い需要者が見込める住宅地である。名古屋市中心部の分譲マンション価格は一部でやや弱含み傾向が見受けられるものの、良好な利便性と住環境を兼ね備えた当地区のマンション分譲価格は当期も概ね横ばいが続いている。当地区では幅広いエンドユーザーによる需要の底堅さを背景として、マンションデベロッパーや戸建住宅業者による開発素地取得需要は強い状態が続いており、取引価格の緩やかな上昇傾向が当期も続いたことから、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区は幅広いエンドユーザーの需要が見込めるエリアであり、当期も分譲マンションの購買意欲の底堅さが続いている。立地の劣る分譲マンションは販売期間が長期化する傾向があるため、物件特性に注視を要するものの、マンション開発素地の需給逼迫状況を背景に、立地特性が優れる当地区では当期の市況が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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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	熱田区	商業	金山	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	□	□	□	—	—	地価動向	当地区の最寄り駅である金山駅は、JR、地下鉄、名鉄が乗り入れる等によって総合駅に位置づけられており、中部地方では名古屋駅に次ぐ乗降客数となっている。また、当地区には伏見通と大津通の幹線道路が位置しているため三河エリアや中部国際空港へのアクセス性に優れており、このような交通利便性の高さから、店舗のほかオフィス需要も強いエリアとなっている。飲食店を中心として多数の店舗が立地する当地区では、昼夜の人流回復が続いており、前期に引き続き店舗経営環境の改善傾向が見られるものの、当地区内において特に好立地の店舗等については出店・閉店の動きが少なく、当地区全体の出店需要に変化は見られず店舗賃料は横ばい傾向が続いた。また、取引市場においては、鉄道等の交通利便性に恵まれた当地区の立地条件を背景に、法人投資家を中心とした取引需要の回復傾向が続くなかで、投資適格性を備えた物件の供給は限定的な状態が続いている。以上から、当期も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。 当地区では、店舗経営環境の改善が進む一方で出店需要の明らかな回復までにはやや時間を要するものの、当面は当地区の立地条件を背景とした取引需要の緩やかな回復傾向が先行すると見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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 南草津駅は新快速停車駅で京都駅まで乗車時間が20分程度と利便性が高く、大阪や京都方面への通勤者等のベッドタウンとして、エンドユーザーの旺盛なマンション需要が見込まれる。また、隣接する草津駅周辺も含めると近年は分譲マンションの供給が多く見られ、隣接する大津市でも大型の新築分譲マンションが販売中又は今後販売が予定されていること等によって、滋賀県内では分譲マンションの供給量が以前と比較して増加している。このような供給量の増加や高水準となった分譲価格等を背景に以前よりも完売までの販売スピードがやや落ち着いているが、販売状況は好調である。建築工事費が上昇基調にあるなかマンション分譲価格は坪単価200万円前後で推移しており、総じて坪単価で200万円を越える物件が多くなっているものの、マンション販売状況の好調さに変化は見られない。また、当地区ではマンション開発素地の供給が少ない状態が続いているが、マンション開発素地に対する取得需要は当期も強い状態が続いている。以上から、当地区を高く評価するデベロッパーが多く、土地の取引価格は上昇傾向が続いていることから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 引き続き建築工事費が上昇基調で推移すると予測され、今後は高価格帯での分譲が期待できる好立地のマンション開発素地に需要が集中する可能性がある。草津市の人口は増加傾向が続いており、今後も立地条件の良い当地区のマンション需要は当面堅調に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旺盛な状態が続くと見込まれることから、将来の地価動向も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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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	 3～6% 上昇 (前期)  3～6% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向 当地区は京都の玄関口である京都駅烏丸口周辺に位置し、オフィス・店舗が建ち並ぶ高度商業地域であり、金融機関・生命保険会社・サービス店舗が多数立地している。オフィス賃貸市場では、既存の老朽化したビルが多く、これらビルでは入居テナントの募集で苦戦しているものの、オフィスの新規供給は少なく、また京都駅前という好立地により、総じて新規賃料水準は当期も高値安定の横ばいで推移している。入国制限の緩和後は外国人観光客の増加傾向が当期も続いており、京都駅周辺ホテルの稼働率の高まりも続いている。店舗については、飲食店舗・土産物等の物販店舗の出店意欲は当期も強く、店舗賃料も高値安定の横ばい状況が続いている。また、京都駅周辺での各種開発計画等への期待感から不動産市場は活況を呈しており、投資物件の取得需要は堅調である。以上から、取引利回りの低下傾向が続いており、当期の地価動向は上昇で推移した。 当地区の安定したオフィス需要や駅周辺の各種開発による波及効果への期待感等から、収益用不動産の取得需要は強含みの状態で当面は推移すると見込まれる。以上から、当地区の将来の地価動向は上昇が続くと予想される。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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)	△	□	—	—	△	△	地価動向	当地区は二条駅の徒歩圏に位置し、JR又は市営地下鉄によって京都市中心部へのアクセスが良好である。同駅周辺にはスーパーマーケット、ショッピングモール、商店街等が分布する等によって生活利便性も優れているため、当地区のマンション需要者には、ファミリー層や単身者による幅広い世代を想定することが可能である。低金利下にあつて、当地区の住宅需要は底堅い状態が続いており、マンション販売は概ね堅調で、賃貸マンションの空室率は概ね低いことから、マンション分譲価格や賃料は当期も緩やかな上昇傾向が続いている。近時の建築費の上昇基調が懸念材料ではあるものの、デベロッパーによるマンション開発素地の需要等が旺盛な一方で供給は限定的なため、取引価格は上昇傾向が続いており、当地区の地価動向は当期もやや上昇で推移した。昨今の物価上昇のなか、上昇傾向が続くマンション分譲価格が調整局面に至る可能性も懸念されているが、駅徒歩圏のマンション開発素地の供給が少ない中で、当地区についてはエンドユーザーによる住宅取得需要や賃貸需要ともに底堅く、デベロッパーのマンション開発素地に対する旺盛な需要が当面続くと見込まれるため、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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)	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区は京都市中心部の交通の要衝に位置しているため、旧来から商業施設が集積する繁華な商業地域となつている。入国制限緩和後は国内外からの観光客数の増加傾向が続いており、当地区のホテル等の宿泊施設も高稼働な状態が当期も続いている。また、百貨店の売上高も好調さが続いており、メインストリートである四条通や河原町通、その背後の寺町通や新京極では、店舗賃料は新規募集・成約ともに底堅く横ばいで推移している。当地区の不動産市場では、以上のように、入国制限の緩和後は顕著な商況等の回復傾向が続いており、収益用不動産の取得意欲は高い状態が続いて取引利回りは低下傾向で推移し、取引価格も上昇傾向が続いている。以上から、当地区の地価動向は、当期もやや上昇で推移した。当地区の周辺では、老朽建物の建替え等によるオフィスや店舗ビルの開発が複数計画されており、不動産取得需要及び賃貸需要の強まりは今後も続くと見込まれる。以上から、当期の市況が当面続き、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						阪急京都線の京都河原町駅周辺。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 (R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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	烏丸	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向 当地区は金融機関等のオフィスビルが集積して京都市を代表するオフィスエリアとなっており、オフィスのほか店舗も立地し、共同住宅等の需要も共存する。在宅勤務を継続する事業所によるオフィス縮小が見られる一方で、在宅勤務から出社勤務への転換や業務拡張等によるオフィス拡張需要も見られ、オフィスビルの供給が限定的であること等も影響して、オフィス賃料は概ね高値安定の横ばいが続いている。また、入国制限緩和後は、当地区では国内外からの観光客が増加しており、飲食・物販とも売上は当期も好調である。そのため、当地区での飲食店舗等の出店意欲は強い状態が続いており、店舗賃料についても高値安定の横ばいが続いている。このように、安定したオフィスや店舗の賃貸需要を背景に、当地区に対する投資家等の投資意欲の強まりが続いており、取引利回りは当期も低下傾向が続いたことから、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区では収益用不動産の取得需要が堅調で、取引利回りは低下傾向が続いており、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 (R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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)  0～3% 上昇	△	□	—	□	△	△	地価動向 当地区は地下鉄烏丸線北山駅周辺に位置し、京都市中心部の四条烏丸エリアや京都駅等へは同駅を利用して乗換無しでアクセス可能で交通利便性が高い住宅地である。また、賀茂川河川敷や京都府立植物園等の緑地が分布する等によって住環境は良好であり、人気の洋菓子店やパン屋、雑貨店等も立地して様々な生活環境も優れているため、人気の高い住宅地となっている。北山通等の大通り沿いのまとまった規模の土地は、分譲マンションや賃貸マンションの開発素地としての需要が強く、近年では大手デベロッパーが開発した分譲マンションが2棟竣工し、高値で売れたほか、令和5年11月竣工予定の分譲マンションの売れ行きも好調であり、建築中又は新築の賃貸マンションも複数見られる。当地区のマンション分譲価格は京都市中心部と同様に上昇傾向で推移しており、賃貸マンション等の投資用物件の住宅部分の賃料も住宅需要の強まりを受け、当期も上昇傾向で推移した。以上の市況を背景に、大通り沿いに位置するマンション開発素地の高値取引が見られる等、当地区の取引価格は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。 当地区はマンション開発素地等の需要に比べ供給が少なく、このような市況が当面続くと見込まれるため、将来の地価動向は引き続きやや上昇で推移すると予測される。	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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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	当地区が位置する梅田エリアは、大阪駅、西梅田駅から徒歩圏内のオフィスビルが集積する高度商業地域であり、大規模な再開発等が計画されていることから、今後も商業集積度が一層増していくと期待されている。当期は新型コロナウイルス感染症による影響の弱まり等から人流が回復し、店舗等の売上高も回復傾向が続いており、店舗賃料も横ばい傾向が続いている。オフィス賃貸市場においては、来年以降に大阪市内において新規オフィスの大量供給が予定されている影響を受け、オフィス賃料は緩やかな下落傾向が続いている。不動産投資市場においては、良好な資金調達環境を背景にオフィスを対象とした投資意欲は依然として旺盛であり、前期同様に取引利回りの低下傾向が続いている。以上のように、取引市場においては取引利回りの更なる低下が続いたことによって当期も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。 新型コロナウイルス感染症の影響が弱まって人流が回復するなかで店舗賃料が安定的に推移しているが、オフィス市場においては大量供給が予定されていることから、オフィス賃料の緩やかな下落傾向が今後も続く懸念されている。しかし、当地区では将来的に商業集積度が増して賃貸オフィス市場においても優位性が更に高まることが期待されており、投資環境も良好な状態が当面続くと見込まれることから当期の市況が当面継続し、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					JR大阪駅、大阪メトロ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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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  0～3% 上昇)	△	▽	▽	□	—	—	地価動向	当地区は、梅田ターミナルに近接するという交通利便性を活かして、商業施設を中心に、オフィス、ホテル、共同住宅等の多様な用途が共存する大阪市内有数の商業集積地となっており、大手不動産会社による都心型商業施設の開発が進捗している。当期は新型コロナウイルス感染症の影響の弱まり等から人流が回復し、当地区の店舗等の売上高は回復傾向が続いており、1階だけでなく上層階でもエステ・美容クリニック等による店舗需要が堅調な状態が続いて、当期も店舗賃料は横ばい傾向が続いている。また、オフィス賃貸市場においては、来年以降に大阪市内において大量供給が予定されている影響を受け、オフィス賃料は緩やかな下落傾向が続いている。国内では金利上昇が懸念されているものの当期も良好な資金調達環境が続いており、当地区では旺盛な投資意欲を背景に、商業集積地としての投資需要の強まりが認められる。このような市況のなか、当地区の取引市場では取引利回りの低下傾向が続いたことにより取引価格も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。 当地区周辺では、阪急大阪梅田駅東側の再開発事業が本格始動し、将来的な商業集積度の更なる高まりが期待されている。新型コロナウイルス感染症の影響が弱まって店舗等の売上高の回復傾向が続くなかで、当面は投資環境も良好な状態が続き、投資需要も堅調に推移すると見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴					阪急大阪梅田駅北東側一帯。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 (R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (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)  0～3% 上昇	△	▽	▽	□	—	—	地価動向 当地区は土佐堀川の南側に位置する大阪の代表的なオフィスエリアの一つであり、大阪証券取引所が立地して金融・証券関連機能が中心となって発展した街である。近接する梅田駅及び淀屋橋駅周辺では大規模なオフィスビル等の建築が複数進められており、梅田地区周辺のオフィス機能の集中度が増して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傾向にある。また、当地区は交通等の利便性が良好である等によってマンション需要が強まっており、近年は当地区における土地利用の趨勢に変化が認められる。当地区には店舗も立地しており、人流の回復に伴い売上高も回復傾向となり、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。当期のオフィス賃貸市場においては、来年以降に大阪市内において大量の新規オフィスの供給が予定されているため、オフィス賃料は依然緩やかな下落傾向で推移している。しかし、資金調達環境に大きな変化はないことから不動産投資意欲は当期も強い状態が続いており、投資適格物件の供給が限定的であること等の影響を受け、オフィス等の取引利回りは低下傾向が続いている。こうした当地区の市況に加え、条件が良好なマンション開発素地の需要は引き続き堅調に推移していることも影響して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で推移した。 来年以降にオフィスが大量に供給される予定であるため、オフィス賃料等の緩やかな下落傾向は当面続くと懸念されているが、資金調達環境や不動産投資意欲に大きな変化は予想されず、マンション開発素地の需要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						大阪メトロ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 (R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (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	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	▽	△	—	—	地価動向 当地区は大阪市を代表する商業エリアの一つであり、外国人観光客による消費活動等の恩恵を受けやすい当地区では観光需要の回復が進み、地域経済のさらなる活性化への期待が高まっている。店舗賃貸市場では、社会経済活動の正常化及び訪日外国人観光客の増加による消費需要回復が進み、店舗賃料は上昇傾向にある。オフィス賃貸市場では、大阪市内において令和6年以降にオフィスの大量供給が予定されていることを背景に、当地区のオフィス賃料は当期も緩やかな下落傾向で推移している。投資市場では、国内の金利には上昇懸念があるものの、資金調達環境は良好であることから、当期も不動産投資意欲は旺盛な状態が続いており、当地区の投資対象エリアとしての需要の強まりが続いている。以上の市況から当地区の取引利回りは低下傾向が続いており、当期の地価動向はやや上昇で推移した。当地区はブランド店等が立地する商業地域として稀少性を有し、中長期的には更なる発展が期待される。訪日外国人観光客の回復傾向やオフィス等の賃貸市場の動向には注視する必要があるものの、物件供給が少ないなかで、投資需要の強まりは当面続くと見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇と予想される。	
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						大阪メトロ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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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	 0～3% 上昇 (前期)	△	▽	▽	△	—	—	地価動向 当地区は関西を代表する商業エリアの一つであり、最寄り駅のなんば駅は大阪第二のターミナル駅となっているため、当地区には小売店等の店舗のほか、オフィスも複合する高層等のビルが多数立地している。訪日外国人観光客の増加による消費需要回復を背景に、当地区の店舗賃貸市場ではテナント出店意欲の高まりにより、店舗賃料は当期もやや上昇傾向が続いている。オフィス賃貸市場については、大阪市内で令和6年以降にオフィスの大量供給が予定されていることもあり、オフィス賃料は当期も緩やかな下落傾向で推移した。資金調達環境は当期も良好であることから、当地区の不動産投資意欲は旺盛で、当地区の投資物件に対する需要は強い状態が続いている。金利上昇懸念があるものの、当地区の取引利回りは低下傾向が続いており、当期の地価動向はやや上昇で推移した。今後については、大阪市内でオフィスの大量供給が予定されているため、賃貸市場の動向には注視する必要があるものの、物件供給が少ないなか、当地区の投資市場では強い需要が当面続くと見込まれる。また、当地区は関西国際空港へのアクセス性の良さからインバウンド需要の恩恵を受けやすい地域特性を有している。訪日外国人観光客の回復に伴い、テナント出店意欲の高まりが続くと予想され、当期と同様に投資需要にも影響を与えると見込まれる。以上から、当期の市況が当面続き、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						大阪メトロ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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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)	△	▽	▽	□	—	—	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ため、全国展開企業の支店や営業所等の需要が見られる。近年のオフィス新規供給の影響から空室率が高い状態が続いていたが、徐々に低下してきており、当期も低下傾向が継続している。また、オフィス賃料については、下落幅は縮小傾向にあるものの、引き続き当期も下落傾向となっている。一方、人流の回復に伴い、飲食店舗等の売上げは回復傾向にあることから、店舗賃料は当期も概ね横ばいで推移した。また、国内外の機関投資家等によるオフィスに対する投資意欲は依然として旺盛であり、当地区の取引利回りの低下傾向が当期も続いている。以上より、当期もオフィス賃料は下落傾向が続いたものの、投資需要の強まりから取引利回りが低下したため、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。オフィスの空室率は徐々に低下しているものの、大阪駅周辺を中心にオフィスの大量供給が令和6年以降に予定されていることから、オフィス賃貸市場の弱含みが懸念されている。しかし、良好な資金調達環境を背景とした投資需要の堅調な状況が当面続くと見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇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メトロ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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% (上昇)	△	▽	—	—	△	△	地価動向	当地区はJR福島駅から徒歩圏に位置し、同駅周辺には多数の飲食店等が分布しているとともに、大阪市中心部のオフィスエリアにも近接していることから、生活利便性が高い。また、当地区の東方に位置するうめきた2期区域では、JR東海道線支線地下化や令和13年度開業予定の「なにわ筋線」等のインフラ整備が進んでおり、公園・オフィス・商業施設・ホテル・高層マンション等からなる大規模複合開発が進捗している。直近では、令和5年3月にJR大阪駅(うめきたエリア)が開業しており、令和6年夏頃には先行まちびらきが予定されている等によって、これらの開発効果への期待感は強まりを見せている。うめきた2期区域の進捗等により、マンション需要は強い状態が続いており、マンション分譲価格は当期も上昇傾向が続いている。そのため、デベロッパー等によるマンション開発素地の取得意欲は当期も強く、当該素地の取引価格も上昇傾向が続いている。また、当地区のマンション賃料にも上昇傾向が認められ、法人投資家等による賃貸マンションの取得意欲も引き続き旺盛な状況にあり、取引利回りは当期も低下傾向が続いている。以上より、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 「うめきた2期地区開発プロジェクト」等の工事の進捗により、当地区の利便性は一層の向上が見込まれており、マンション需要は引き続き強い状況が続くと予想され、マンション開発素地に対する取得意欲も強い状況が当面続くと見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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)  0～3% (上昇)	△	▽	—	—	△	□	地価動向	建築費等のコスト上昇が続くなか、当地区では新築マンションの分譲価格は概ね上昇傾向で推移している。マンションデベロッパーの開発意欲は依然旺盛な状態が続いているものの、事業地の選定をより慎重に行うようになっており、こうした状況が供給ペースをやや鈍化させる要因となっていると見られている。しかし、近畿圏全域における分譲中戸数、完成在庫数とも落ち着いた水準にあり、分譲市場は総じて安定した状態が続いている。また、単身者やファミリー向け賃貸マンションといった収益物件に対する取得需要も安定しており、新規供給が少ないなか取引利回りは当期も低下傾向が続き、取引価格は引き続きやや上昇で推移している。以上のとおり、当地区へのデベロッパー等による需要は依然旺盛で、土地の取引価格は上昇傾向が続いていることから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 近接する大阪上本町駅ターミナルとその周辺において令和16年度の完成を目指した一体再開発構想が公表されており、今後は同ターミナルを中心とした発展が期待され、マンション開発素地に対する需要の強まりが予想される。今後も当地区は分譲マンション需要の堅調さからマンション開発素地に対する需要は引き続き旺盛な状態が続くと見込まれるため、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						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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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)  0～3% 上昇	△	▽	▽	□	—	—	地価動向 当地区は、梅田、なんばに次ぐターミナル駅として機能する天王寺駅に隣接し、商業地としての繁华性は高い。当駅周辺は梅田駅周辺等と比較すると商業集積度はやや低いものの、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が多数立地している。当期は当地区及びその周辺において商業施設等の取引は見られず、類似の商業施設集積エリアにおいても特に目立った取引は把握できなかった。当地区に存する百貨店の売上高及び入店客数は、令和2年来の新型コロナウイルス感染症の影響により長らく大幅減で推移していた。しかし、令和4年の春以降は回復傾向が顕著で、特に同年秋以降は3年前の水準を上回る月も見られる等、大幅な回復傾向が当期まで続いている。今後も感染再拡大の懸念が残るもののその影響の弱まりが続いて商況の回復傾向も続いたことから、当期の店舗賃料は前期に続いて安定的に横ばい傾向が続いた。投資先を求める潤沢な資金を背景とした投資需要の強まりから取引利回りの緩やかな低下も続いており、当期の地価動向は前期同様にやや上昇で推移した。外国人観光客数の回復傾向が続いており、百貨店の売上高の動向等も考慮すると、当地区の商業施設の店舗売上等は回復が続くと予想される。商業施設等の賃貸市場でも徐々に回復傾向が強まり、投資需要の強まりも当面続くこと見込まれることから、将来の地価動向は引き続きやや上昇で推移すると予想される。	
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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)  0～3% 上昇	△	□	—	—	△	△	地価動向 当地区は、全国的に知名度が高い千里ニュータウンのセンターエリア周辺に位置し、千里中央駅から新大阪駅まで大阪メトロで約13分、大阪空港まで大阪モノレールで約13分と交通利便性に優れ、近畿圏のほか近畿圏外からの転入者も多く、マンション等の住宅需要は安定している。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る。また、当地区及び周辺における賃貸マンションの供給は少なく、収益性に着目した取引は散見される程度であるものの、交通利便性の高さ等を背景とする安定した住宅需要により、当期のマンション賃料は上昇傾向で推移した。分譲マンション市場では、北大阪急行延伸事業により令和6年3月に開業が予定されている新駅周辺においてマンション供給が増加しており、建築費の上昇等を背景に分譲マンションの価格は上昇傾向が続いているが、販売面での顕著な変化は見られない。一方、最寄駅から徒歩圏内の中古マンションの需要は高い状況が継続しており、取引価格は上昇傾向が続いている。以上より、当地区における分譲マンション市場は引き続き堅調に推移しており、分譲マンションの開発素地の取引価格はやや上昇傾向が続いていることから、当期の地価動向は引き続きやや上昇で推移した。近年、需要者は利便性を重視する傾向が強くなり、千里中央駅から徒歩圏内の住宅需要は強い状況が継続すると予想され、当期の市況が当面続くこと見込まれることから、当地区における将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。	
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区は、神戸市内で最も繁華性の高い商業集積エリアに位置し、大型店・専門店等が建ち並ぶ高度商業地域である。当地区の商店街等では当期も賑わいの回復基調が続いており、当地区の百貨店の売上高は改装の効果もあり前期に続き前年同月を上回る等、商況は堅調に回復している。賃貸市場については、テナント出店意欲の回復傾向が続いており、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。オフィスについても、賃貸需要が安定しており、オフィス賃料も概ね横ばいで推移している。また、国内外の機関投資家等による投資用不動産に対する投資意欲は当期も旺盛な状態が続いており、このような投資需要の強まりによる影響から、当期の取引利回りは前期に続いて低下傾向が続いた。以上の市況から、当期も取引価格は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。当地区は特定都市再生緊急整備地域に指定されており、令和9年度に雲井通5丁目地区再整備事業の高層ツインタワー1期ビル、令和11年度にJR三ノ宮新駅ビルと神戸市役所2号館新庁舎・賑わい施設が開業予定で、併せて三宮駅周辺において三宮クロススクエアの整備を行う予定もあり、駅前の回遊性を高めることで当地区の繁華性及び集客力の向上が期待されている。以上から、安定した投資需要によって当期の市況が当面続くと見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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	当地区は神戸市や大阪都心部への通勤等の利便性が優れるほか、住環境にも恵まれている。そのため、西宮市の他に周辺都市からの流入人口も多く人気の高い住宅地域である。マンション分譲価格は高値圏の警戒感はややあるものの一次取得者層を中心にエンドユーザーの需要は依然として堅調であり、マンション分譲価格は当期もやや上昇で推移している。また、当地区の優れた交通利便性等から近年は賃貸マンションの開発についても積極的に行われており、エンドユーザーの需要も底堅く稼働率は安定的に推移し、賃料は当期も僅かながら上昇傾向で推移している。また金融緩和政策の先行きには不透明感がありながらも機関投資家等の投資姿勢は引き続き積極的であり、優良物件を中心に取引利回りは緩やかな低下傾向が続いている。以上のような市況から、分譲・賃貸ともにデベロッパーのマンション開発素地に対する取得意欲は旺盛な状況が継続しているが、一方でまとまった規模の土地の供給は引き続き限定的で需給は逼迫状況にあるため取引価格は緩やかな上昇傾向、取引利回りは緩やかな低下傾向が続いており、当期の地価動向はやや上昇で推移した。当地区におけるエンドユーザーのマンション需要は当面安定した状態が続くと見込まれる一方で、まとまった規模の土地の供給が少ないという状況も続くことが予想される。したがって当地区でマンション開発適地が供給された場合は相応の稀少性が認められ需要が競合することが見込まれる。以上から、当期の市況が当面続き、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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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商業施設の集積度が高く、商業地としての繁華性は高い。駅直結の大型商業施設を中心に、周辺の商業施設も一体となって当地区の拠点性を高めており、駅周辺のビルや店舗の賃貸需要は西宮市内でも特に強い地区である。また、当地区背後の住宅地は阪神間でも特に人気が高く、新規分譲マンションの需要も極めて強い。そのため共同住宅等の需要も共存する地区である。当期は駅直結の大型商業施設の別館が開業したことで、さらに拠点性が高まることとなった。大型商業施設はじめ、駅周辺の生活必需品を扱う店舗や飲食店等も商況は堅調で、出店意欲は高く、店舗賃貸市況は安定的に推移している。また、来店型テナントを中心にオフィス需要も堅調であり、オフィス賃貸市況も堅調である。このような安定的な賃貸市況のなか、金融緩和政策の先行きには不透明感がありながらも機関投資家等の投資姿勢は引き続き積極的であり、優良物件を中心に取引利回りはゆるやかな低下傾向が継続している。以上のような市況から、デベロッパーの開発素地に対する取得意欲は旺盛な状況が継続しているが、一方で駅周辺においてまとまった規模の土地が供給されることは極めて限定的で需給は逼迫状況にあるため取引価格はやや上昇傾向、取引利回りは緩やかな低下傾向が続いており、当期の地価動向はやや上昇で推移した。当地区の商況は今後も当面の間は安定的に推移し、収益用不動産及び開発素地への取得需要は強含みの状態が継続すると見込まれる。一方で収益用不動産、開発素地ともに供給は極めて限定的な状況が続くと見込まれるため、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移すると予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 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。
					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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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		住宅	JR芦屋駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	—	—	△	△	地価動向 当地区は利便性や住環境に優れ、敷地規模が大きく、街区及び画地が整然とし、景観も優れること等から特に人気の高い住宅地域であり、仕様や設備水準等が高い戸建住宅や高級マンションが建ち並んでいる。当地区には空地がほとんどなく、マンション開発素地のような大規模地の供給が少ないことから、新築マンションの供給は限定的である。当地区周辺では高額な分譲マンションの販売が当期も続いており、マンション分譲価格は当期も上昇傾向が続いているのみならず、当期は築浅の賃貸マンションを中心にマンション賃料が上昇し始めている。立地の優れたマンション開発素地の需要の堅調さは当期も続いており、マンション開発素地の稀少性の高さとエンドユーザーの需要の安定性に変化は見られず、当地区のマンション開発素地に適する物件には当期も需要の競合が認められる。以上のような市況から、当地区の取引価格は当期も上昇傾向が続いており、取引利回りも低下傾向が続いたことから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。当地区は良好な利便性と住環境を兼ね備え、マンション開発素地の稀少性が高く、今後も堅調な住宅需要が見込まれるため、将来の地価動向は当期同様やや上昇で推移すると予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR東海道本線の芦屋駅からの徒歩圏。周辺は優良な戸建住宅の多い、中層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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  0～3% 上昇)	△	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は複数の都市機能が集積する岡山駅周辺に位置しており、商業地として優れた立地条件を有している。そのため、当地区の商業地に対する需要は安定しており、物件供給の少なさから、当期も高価格帯で取引される傾向が見られ、取引価格は緩やかな上昇傾向で推移している。オフィス賃貸市場については、新型コロナウイルス感染症の感染拡大等の影響が強かった期間には、テナントの撤退や規模縮小といった動きが見られ、空室率は上昇し、後継テナント決定までの期間がやや長期化する傾向が見られたものの、感染拡大等による影響の弱まった当期のオフィス賃貸市場では賃貸需要が堅調に推移しており、オフィスの空室率、新規賃料ともに安定的に推移している。以上の市況から、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区の岡山県内での商業地としての優位性、地域経済の回復傾向に鑑みて、当面現状の市況が継続すると見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇と予想される。
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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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  0～3% 上昇)	△	▽	—	—	△	□	地価動向	広島市の旧市内(中区、南区、東区、西区)を中心に新築賃貸マンションの供給が進んでおり、新築賃貸マンションでみられた賃料上昇も一服感がでてきており、全体としては当期もマンション賃料は概ね横ばいである。県内外の不動産業者に不動産業以外の中小事業者も加わって市場参加者が構成されているため、収益物件に対する取得需要は強い状態が続いており、良質な投資用賃貸マンションの供給に限られるため、取引利回りの低下傾向は当期も続いている。また、中心部及び郊外の戸建住宅並びに分譲マンションの分譲価格等の上昇傾向が続いているが、エンドユーザーの住宅需要の強さから販売好調な物件が多く、完成在庫が積み上がらない状態が続いている。当期も広島市内で、マンション開発素地等の取引を数件確認できており、旧市内を中心にマンション開発素地等の不足が続いているため、いずれも従来の取引価格水準を上回る価格であった。以上から、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区はブランド力のある住宅地であることに加え、新白島駅による交通利便性が評価されているため、富裕層向けの戸建住宅や分譲マンションのほかに賃貸住宅等の幅広い住宅需要が見込める。実需ベースで取得意欲のある県内外の需要者が多数控えており、不動産事業者等の需要も回復して強い状態が続いている。旧市内を中心に強気の価格を提示しなければマンション開発素地等の取得が難しい状況が当期も続いていることから、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向	相生通り及び鯉城通り等の主要通り沿いのオフィスビルではテナントの入居が進み、高い稼働率が維持されている。令和4年8月に竣工した大型オフィスビルも順調に空室を消化しており、懸念された二次空室化による空室率の上昇も移転拡張や館内増床等の動きによって顕在化していないため、空室率は低下傾向で推移している。新規オフィスビルの供給予定も向こう1年半程度ないことから、空室率が悪化する要因は見受けられない。オフィス賃料は、各オフィスビルの競争力に相応した賃料で交渉が続いており概ね横ばいで推移しているが、増額改定等の動きは限定的である。なお、本通り周辺の店舗賃料は、業種による濃淡はあるものの、出店希望が緩やかではあるが増加傾向にあるため、全体で見ると当期も概ね横ばいで推移している。当期は地区内での売り物件が少なくなってきたこともあり、取引は確認できなかった。高止まりする建築費に見合った賃料収入の確保が難しいため、新規開発は計画段階で採算性の観点から断念せざるを得ないが増えているため、既存物件に対する取得需要がより強まりを見せている。売り物件が少ない状況が続いており、物件を取得するために多数の事業者が相場以上の価格を提示する傾向が見られ、取引価格は全体的にやや上昇傾向となっている。以上から、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。当地区が位置する紙屋町・八丁堀地区は特定都市再生緊急整備地域に指定されており、中区基町の相生通り沿いの再開発事業は順調に進捗し、本通り及び八丁堀でも再開発計画が公表されている。このように、新たな賑わい創出を目的とした事業の進展による波及効果等が期待されるなかで、当期の市況が当面続き、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR広島駅の南西方約1.7km、広島電鉄紙屋町西駅及びアストラムライン県庁前駅周辺。中高層事務所、店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。							



主要都市の高度利用地地価動向報告(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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	当地区が位置する丸亀町商店街は、香川県最大の商業集積地の一翼を担う中心的な商店街であり、当該商店街の振興組合等は昭和62年から長期に渡って複数の再開発事業に取り組んでいる。現在は磨屋町で再開発事業が進められており、大工町は昨年完成し、丸亀町商店街の事業化に至っていない街区でも準備組合が認可された。このような状況の中、長く続いていた新型コロナウイルス感染症の影響は限定的になり、当地区の不動産市場でも、当該感染症の影響はほとんど見られなくなった。また、丸亀町商店街では、8月に大手ディスカウント店がオープンし、人通りも増えつつあり、インバウンド需要も回復基調が見られるようになった。このように当期も商況の回復傾向が続いて店舗需要の回復傾向が見られており、当地区の取引需要の回復傾向が続いている。以上から、当期の取引価格は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。新型コロナウイルス感染症の影響は、不動産市場でほとんど見られなくなっており、取引需要の緩やかな回復傾向が続いてその動向にも変化は見られない。以上から、当期の市況が当面続くと見込まれ、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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	 3～6% 上昇 (前期  6%～ 上昇)	△	▽	—	—	△	△	地価動向	福岡市内のマンション分譲価格は依然として上昇傾向が続いており、分譲されたマンションの販売率も高水準を維持している。マンション分譲価格に土地価格や建設資材価格等の高騰による建築費の上昇分を転嫁してもマンション販売実績は依然として堅調な状態を維持している。また、良好な資金調達環境も続いているため、当期も福岡市内で優良マンションの開発が可能なエリアではマンション開発素地の需給逼迫が続いており、市内で行われた複数のマンション開発適地の取引でも多くの需要の競合が見られた。以上から、福岡市内でも有数の優良マンション供給エリアに位置付けられる当地区では、取引価格の上昇傾向はやや緩やかになったものの続いており、当期の地価動向は上昇で推移した。 今後は、金利上昇のほか、マンション分譲価格の動向による販売状況の変化に注視する必要があるものの、マンション開発素地に対する旺盛な需要は当面続くと思われ、資金調達等の事業を取り巻く環境に大きな変化は予想されないため、当期の市況が当面継続し、将来の地価動向は上昇で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区ではオフィスビルの新規供給が続いており、博多コネクティッドによる規制緩和等によって今後も更なるオフィス等の開発が予想される。当期においても、オフィスビルが新規に供給されるなか、リーシングに苦戦する物件もあったが、空室率は概ね横ばい傾向にある。今後もオフィスビルの新規供給が続くため、空室率は上昇するとの予想も市場で聞かれる。しかし、当地区の投資適格物件については売主の売希望価格に当期も下落傾向は見られず、金融機関の融資姿勢も依然として前向きであることから、取得に当たっては物件の選別等を行い、慎重な姿勢を保ちながらも、適正な価格であれば取得意向を示す意欲あるプレイヤーが多い。当期において、目立ったオフィスビルの取得や土地の取引は確認されなかったが、福岡市内の当地区以外のオフィス集積エリアにおいてはオフィスビルの取得や高値での土地取引が散見された。オフィスビル取得の動きは続いており、依然としてオフィスビルに対する需要は旺盛で、これらを背景にオフィスビルの取引利回りは低下傾向となっており、あわせてオフィス用地についても旺盛な需要が認められることから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 博多コネクティッドや天神ビックバンをはじめとする建替促進等によって、今後もオフィスの供給が続くと予想されるため、空室率の上昇や賃料水準の低下等のオフィス賃貸市況における先行きに不透明感が残るほか、金利の動向には注視を要する。しかし、当面は金融機関の融資姿勢等に大きな変化が予想されないため、急激な市況悪化は見込まれない。また、オフィス賃料は横ばい傾向であるものの上限に近く、取引利回りは下限に迫りつつあるとの見方が市場で認められるものの、投資適格物件については需給が逼迫する状況が当面続くと思われ、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	△	—	—	地価動向	当地区は熊本県内で最も繁華性の高い中心商業地に位置する。当地区の南西方に大規模商業施設が令和元年9月に開業して中心商業地全体の繁華性が更に高まり、取引価格は総じて上昇傾向となっていた。その後、新型コロナウイルス感染症の感染拡大による影響等によって市場の過熱感は沈静化して緩やかな下落傾向となったが、新型コロナウイルス感染症の影響の弱まりから令和4年後期には取引価格は横ばいとなり、当地区のランドマークとして期待される商業等複合施設が令和5年4月に開業したこと等により繁華性の回復傾向が続いて、当期も取引価格は緩やかな上昇傾向で推移している。また、感染拡大の長期化等から店舗需要の弱まりが一時的に生じていたものの、上記市況の変化から店舗需要の回復傾向が見られ、店舗賃料も緩やかな上昇傾向が続いている。オフィス需要は、経費削減目的の減床の動きが弱まって安定した状態が続いており、オフィス賃料は当期も横ばい傾向が続いた。以上のように、店舗賃料の回復傾向等から、当期の地価動向はやや上昇が続いた。 新型コロナウイルス感染症の影響は弱まって限定的となり、当地区のランドマークとして期待される商業等複合施設の開業効果も相俟って、人通りの増加による繁華性の回復傾向が当面続くこ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と予想される。
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(R5.7.1～R5.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(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	当期は新型コロナウイルス感染症による影響の弱まりが続くなか、当地区では旅行支援策等の効果が後押しとなつて、国内観光客を主とした観光需要の回復基調が続いている。国際通り沿い周辺では人通りが増えており、新規出店も散見されるほか、店舗やホテル等の開発も進行している。当地区の店舗等の売上は回復傾向が続いており、立地条件が良い店舗の賃貸需要は強く、裏通りにも需要の強まりが波及しつつある。そのため、当地区の店舗賃料は総じて横ばい傾向が続いている。県庁前駅周辺でビル建替え事業が進捗するものの、当地区のオフィスの供給は限定的で、当期もオフィスに係るテナントの動きは少なく、オフィス賃料も概ね横ばい傾向が続いている。取引市場においては、物件供給が限られるなか、繁華性の高い当地区における観光需要の回復等を見据えた法人投資家等による取得需要の強まりが続いており、当期も取引利回りは低下傾向にあることから、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。当地区では観光市場の動向が不動産市場に与える影響を注視することが重要である。旅行支援策の継続性には留意する必要があるものの、今後も国内観光客数の回復傾向が見込まれる。また、8月に中国からの団体旅行が解禁され、中国本土からの国際線の運航も一部再開されている。クルーズ船の寄港増加も期待されており、外国人観光客数も徐々に回復し、観光市場の回復等による投資需要も引き続き見込まれる。以上から当期の市況が当面続き、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						沖縄都市モノレール線の県庁前駅周辺。御成橋通り及び国際通りを中心として、中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ準高度商業地区。							

地価公示・都道府県地価調査と地価LOOKレポートの制度比較表

項 目	地 価 公 示	都 道 府 県 地 価 調 査	主要都市の高度利用地地価動向報告 (地価LOOKレポート)
目 的	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一般土地取引の指標 ・ 不動産鑑定士等の鑑定評価の規準 ・ 公共事業用地の取得価格の算定の規準 ・ 相続税評価、固定資産税評価の目安 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国土利用計画法による価格審査の規準 ・ 国土利用計画法に基づく土地の買収価格の算定の規準 等 ・ その他、地価公示とほぼ同等の役割 	<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 不動産・建設経済局 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（令和5年地価公示） ※うち、東京電力福島第一原子力発電所の事故の影響による7地点は調査を休止	基準地 21,381 地点（令和5年都道府県地価調査） ※うち、東京電力福島第一原子力発電所の事故の影響による12地点は調査を休止	80 地区
主なアウトプット	対象地点の1月1日時点の公示価格	対象地点の7月1日時点の標準価格	対象地区の四半期（1月1日、4月1日、7月1日、10月1日）毎の変動率（9区分）
対 象 地 域	都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域	47 都道府県の全区域	三大都市圏、地方中心都市等の高度利用地
判 定 方 法	対象地点について、2人の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、国交省に設置された土地鑑定委員会がその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定。	対象地点について、1人の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、都道府県知事がその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定。	対象地区について、1人の不動産鑑定士が不動産市場の動向に関する情報を収集するとともに、鑑定評価に準じた方法によって地価動向を把握。
公 表 方 法	・ 対象地点についての1㎡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㎡あたりの価格、地積、形状等を各都道府県が公表。 ・ 国土交通省では全国の地価の動向をとりまとめ、新聞、インターネットにより公表。 	・ 対象地区について、四半期毎の変動率を9区分で表示。
根 拠 法	地価公示法	国土利用計画法施行令	-

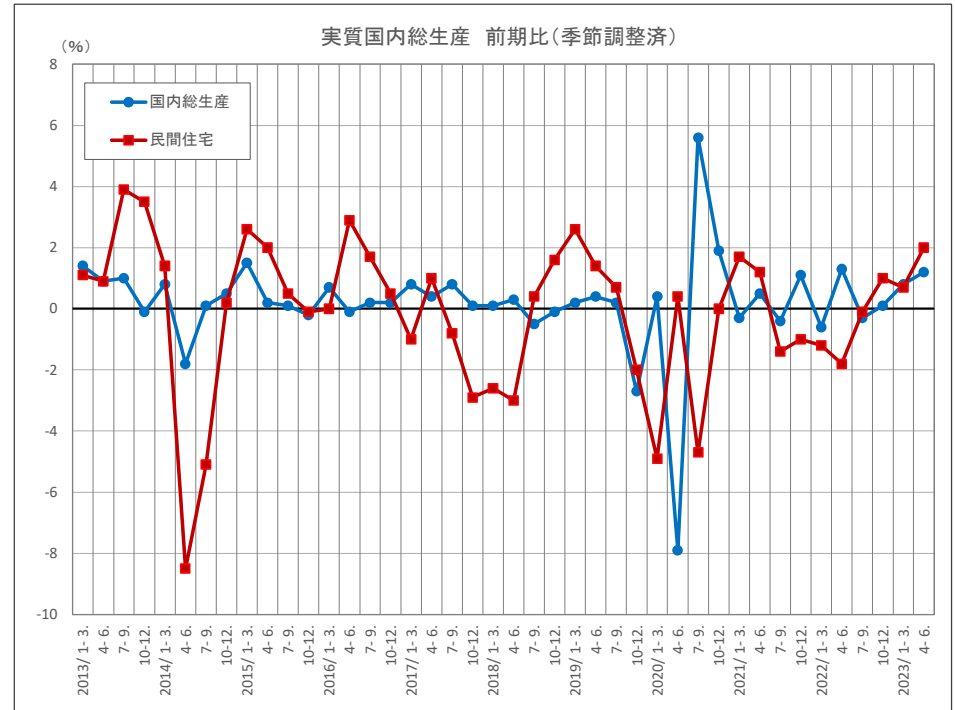
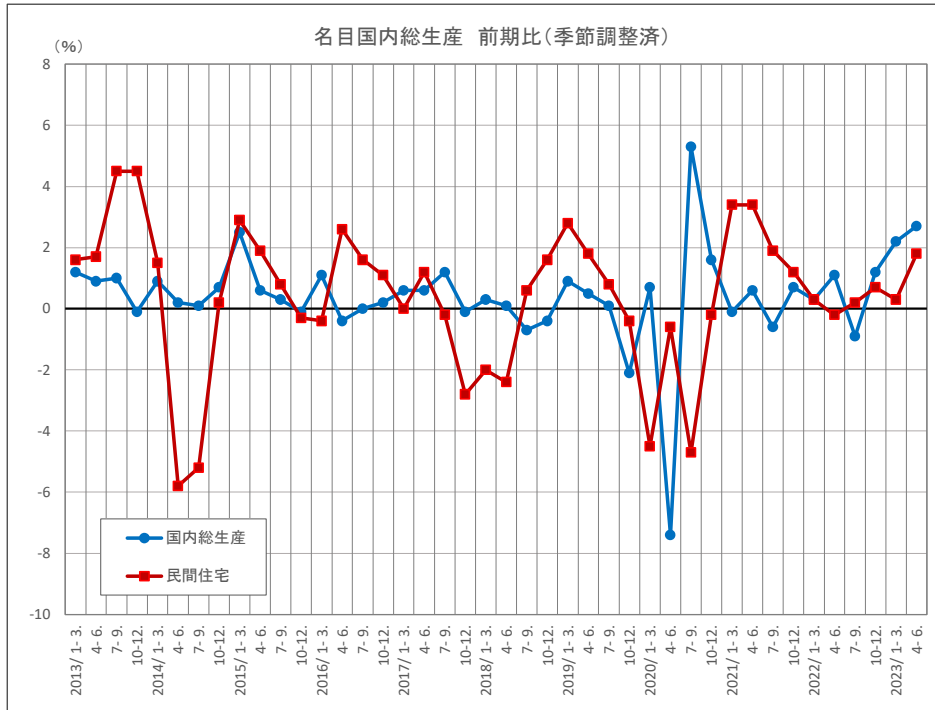
参 考 资 料

1. 景気動向

① 月例経済報告

2021年	11月	景気は、新型コロナウイルス感染症による厳しい状況が徐々に緩和されつつあるものの、引き続き持ち直しの動きに弱さがみられる。
	12月	景気は、新型コロナウイルス感染症による厳しい状況が徐々に緩和される中で、このところ持ち直しの動きがみられる。
2022年	1月	景気は、新型コロナウイルス感染症による厳しい状況が徐々に緩和される中で、このところ持ち直しの動きがみられる。
	2月	景気は、持ち直しの動きが続いているものの、新型コロナウイルス感染症による厳しい状況が残る中で、一部に弱さがみられる。
	3月	景気は、持ち直しの動きが続いているものの、新型コロナウイルス感染症による厳しい状況が残る中で、一部に弱さがみられる。
	4月	景気は、新型コロナウイルス感染症による厳しい状況が緩和される中で、持ち直しの動きがみられる。
	5月	景気は、持ち直しの動きがみられる。
	6月	景気は、持ち直しの動きがみられる。
	7月	景気は、緩やかに持ち直している。
	8月	景気は、緩やかに持ち直している。
	9月	景気は、緩やかに持ち直している。
	10月	景気は、緩やかに持ち直している。
	11月	景気は、緩やかに持ち直している。
	12月	景気は、緩やかに持ち直している。
2023年	1月	景気は、このところ一部に弱さがみられるものの、緩やかに持ち直している。
	2月	景気は、このところ一部に弱さがみられるものの、緩やかに持ち直している。
	3月	景気は、一部に弱さがみられるものの、緩やかに持ち直している。
	4月	景気は、一部に弱さがみられるものの、緩やかに持ち直している。
	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。
	8月	景気は、緩やかに回復している。
	9月	景気は、緩やかに回復している。
	10月	景気は、緩やかに回復している。

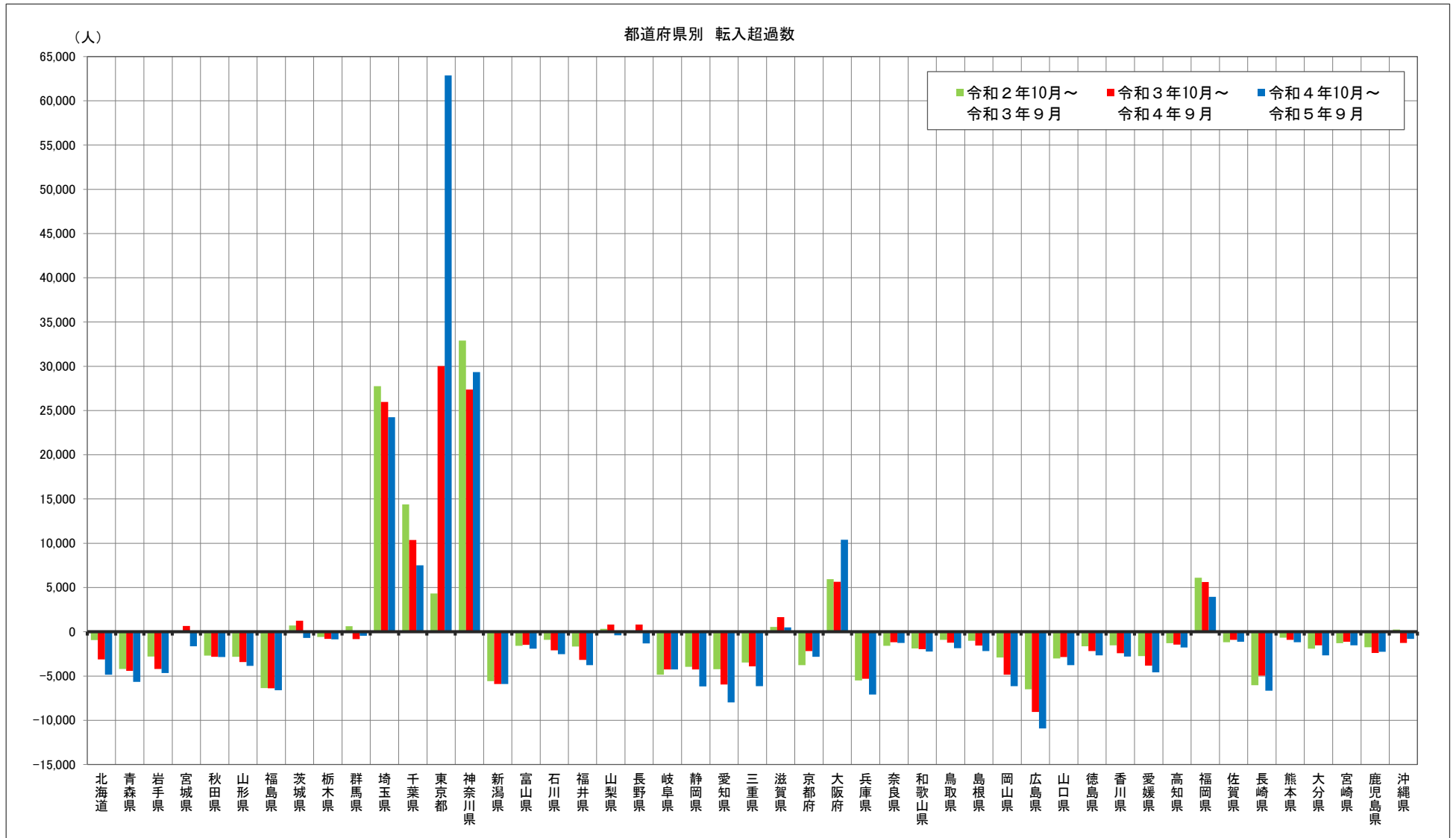
② 国内総生産（名目・実質）前期比



出典：内閣府「国民経済計算」、「四半期別GDP速報」

※2023年4-6月期は2次速報値をもとに作成

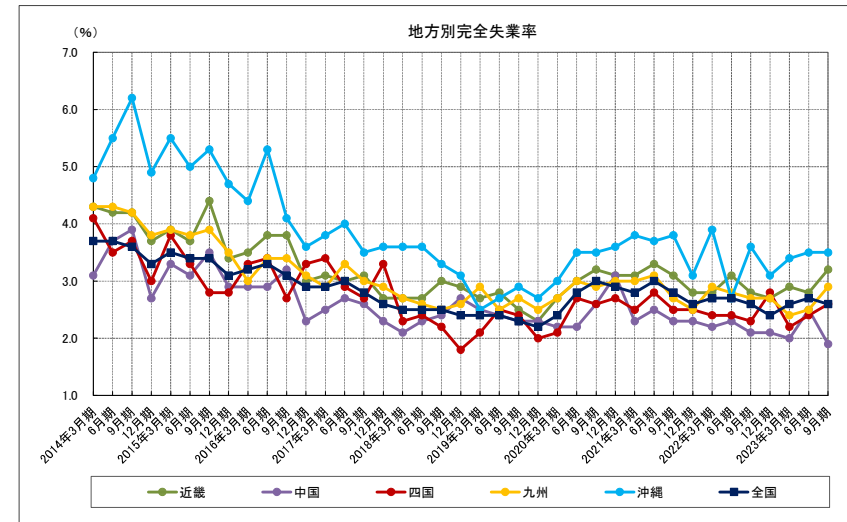
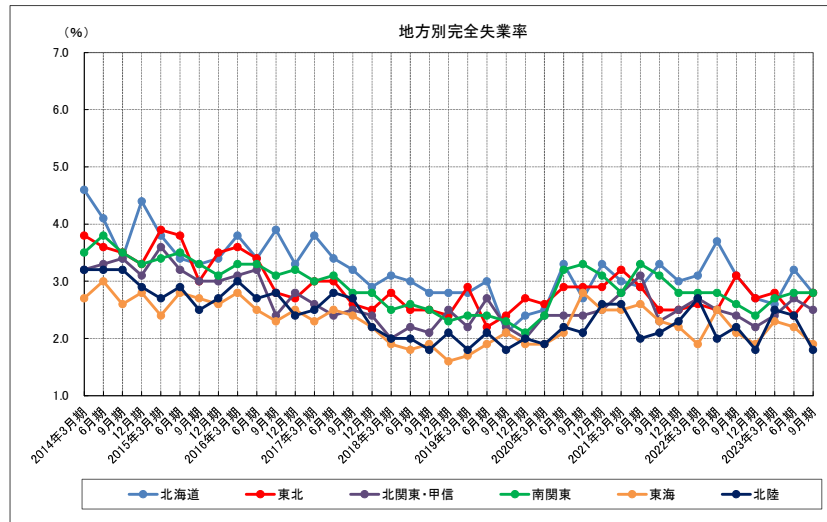
2. 人口動向



出典：総務省「住民基本台帳人口移動報告」

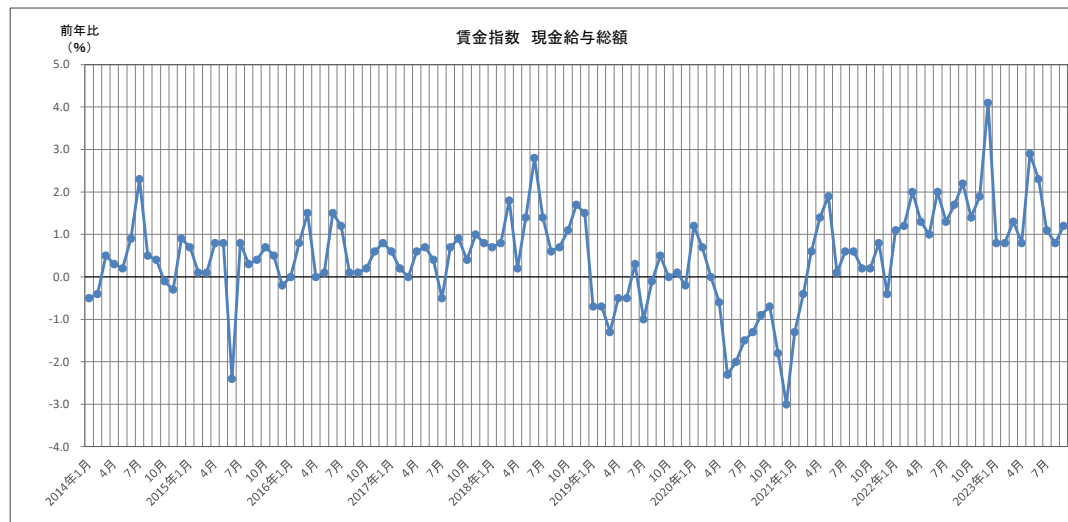
3. 雇用・所得環境

① 地方別完全失業率



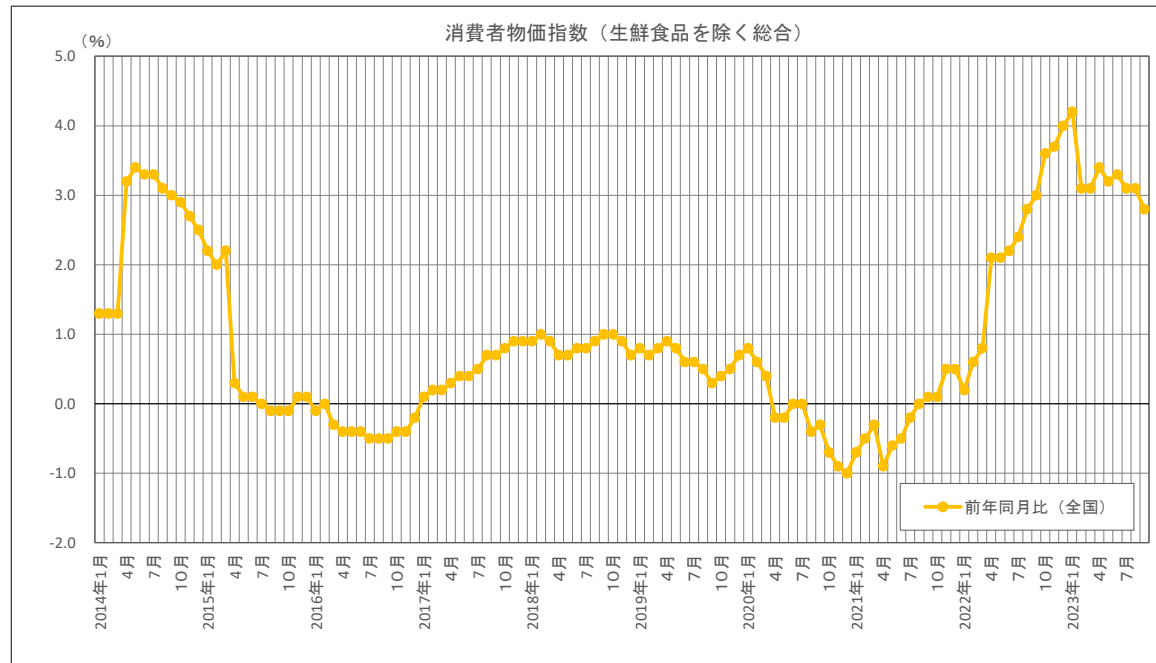
出典：総務省「労働力調査」

② 賃金指数



出典：厚生労働省「毎月勤労統計調査」

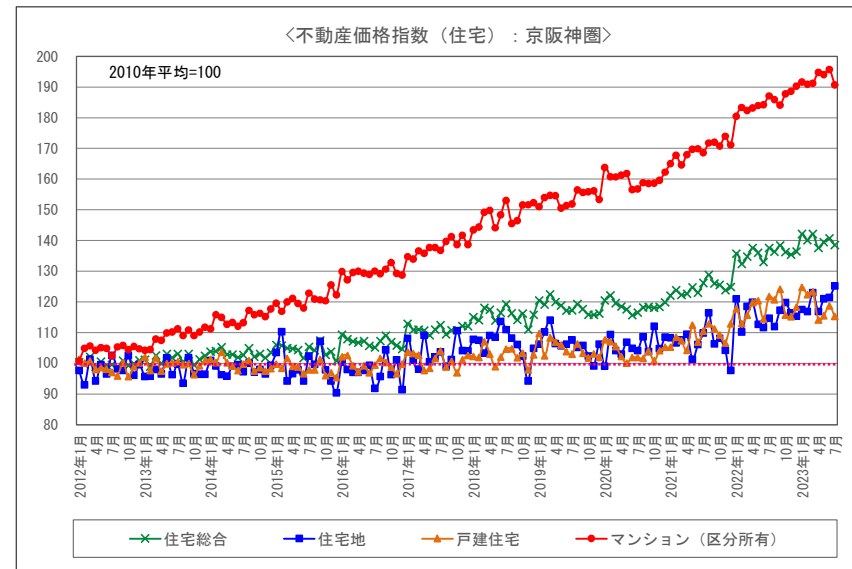
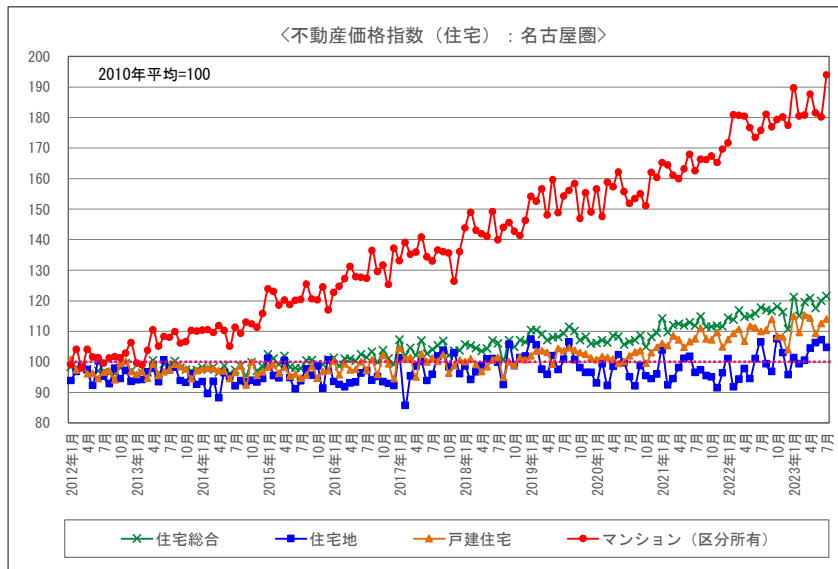
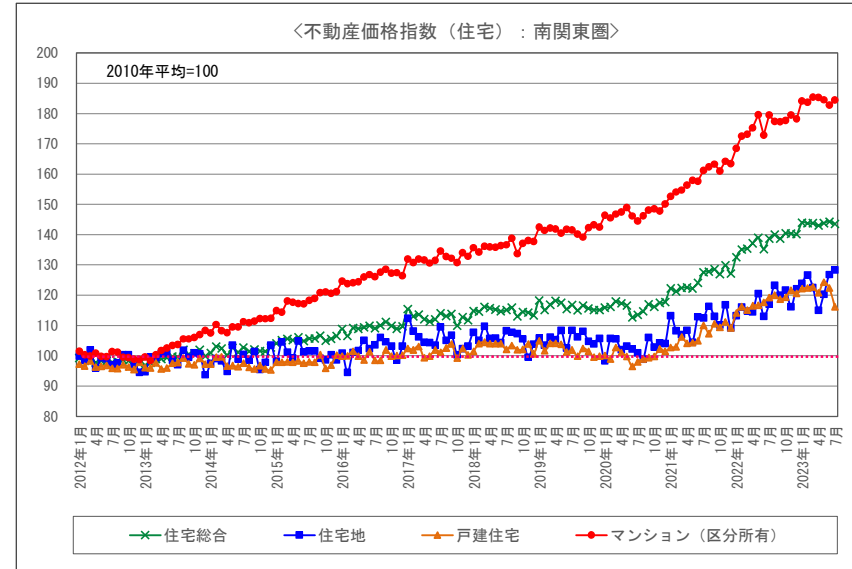
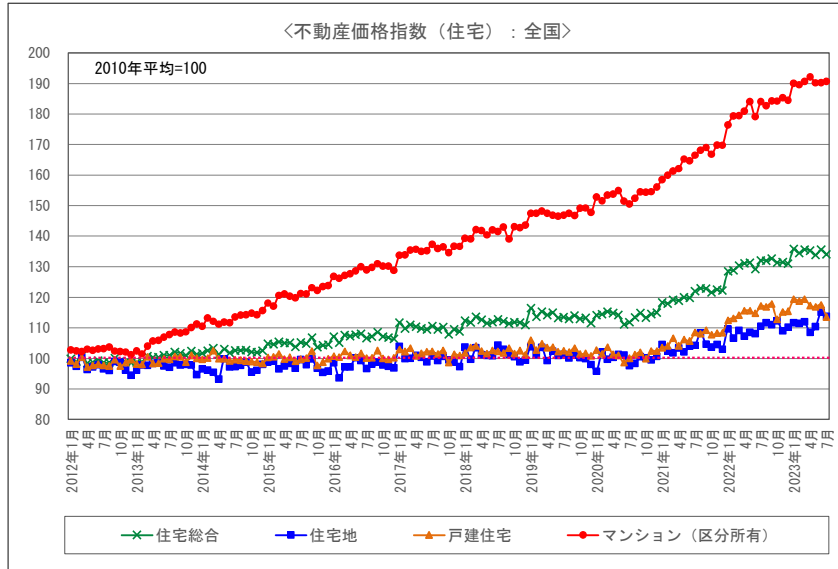
4. 物価



出典：総務省「消費者物価指数」

※2021年8月（2021年1月分データより）の基準改定により、2015年基準から2020年基準へ変更

5. 不動産価格指数：住宅

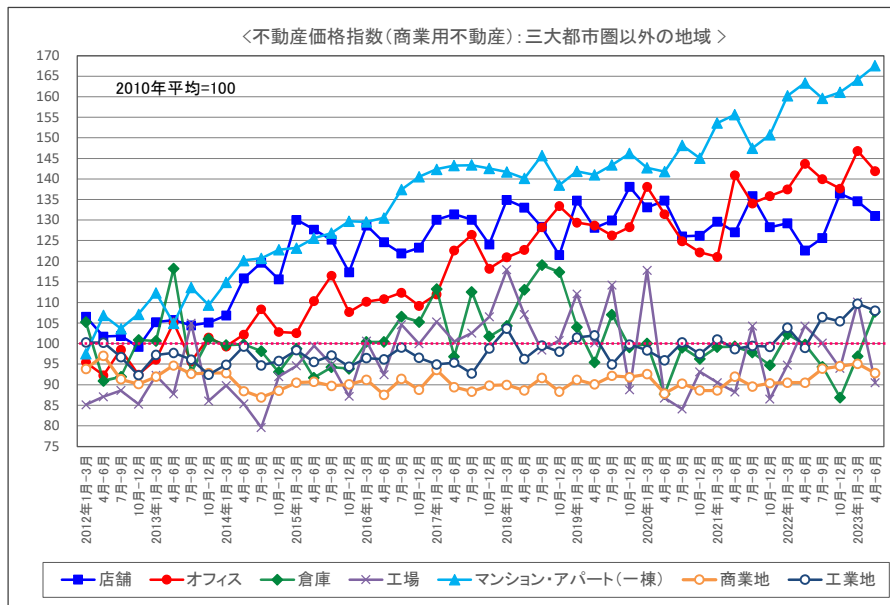
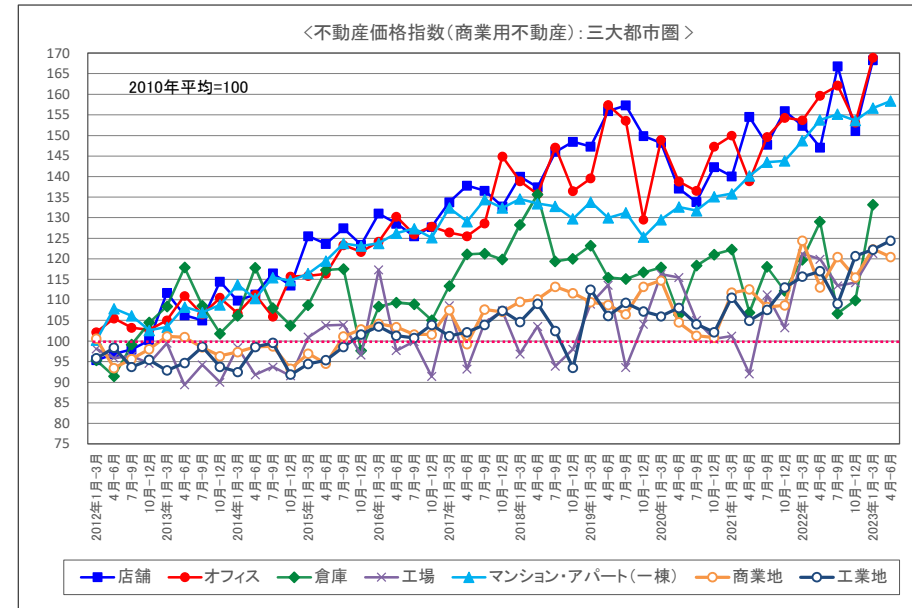
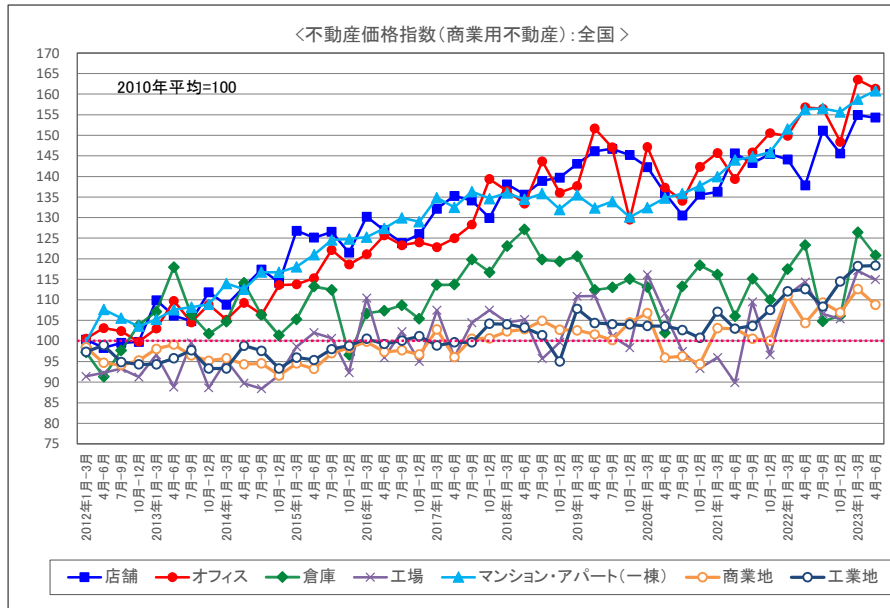


出典：国土交通省「不動産価格指数（住宅）」

注1) 2010年平均=100とした指数である。原系列指数の推移

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

6. 不動産価格指数：商業用不動産

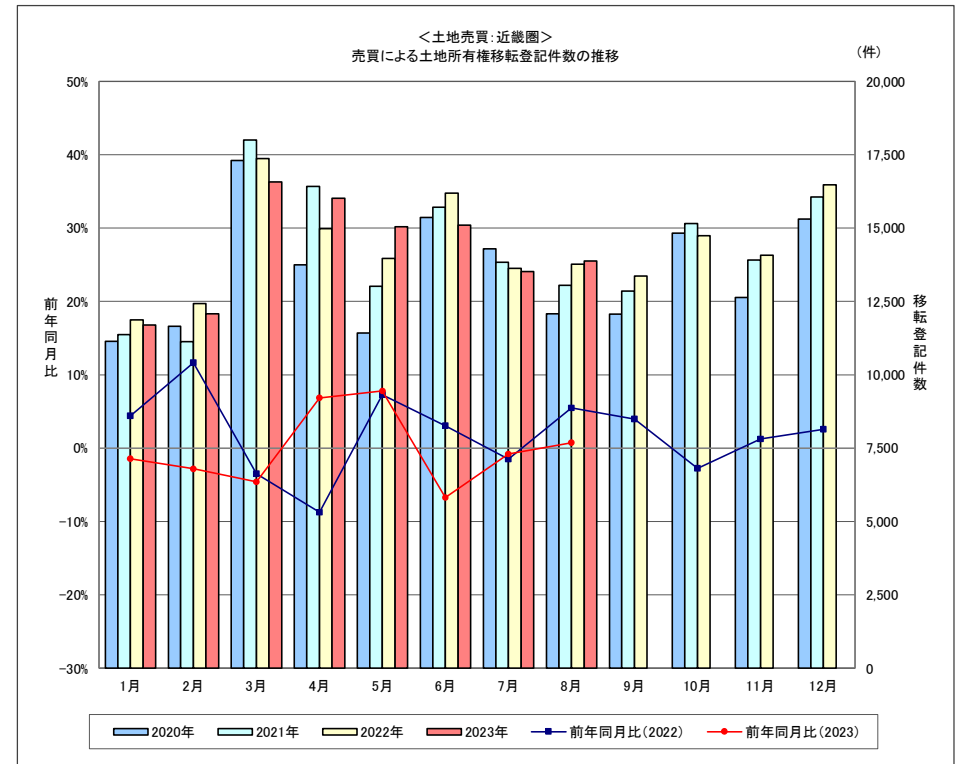
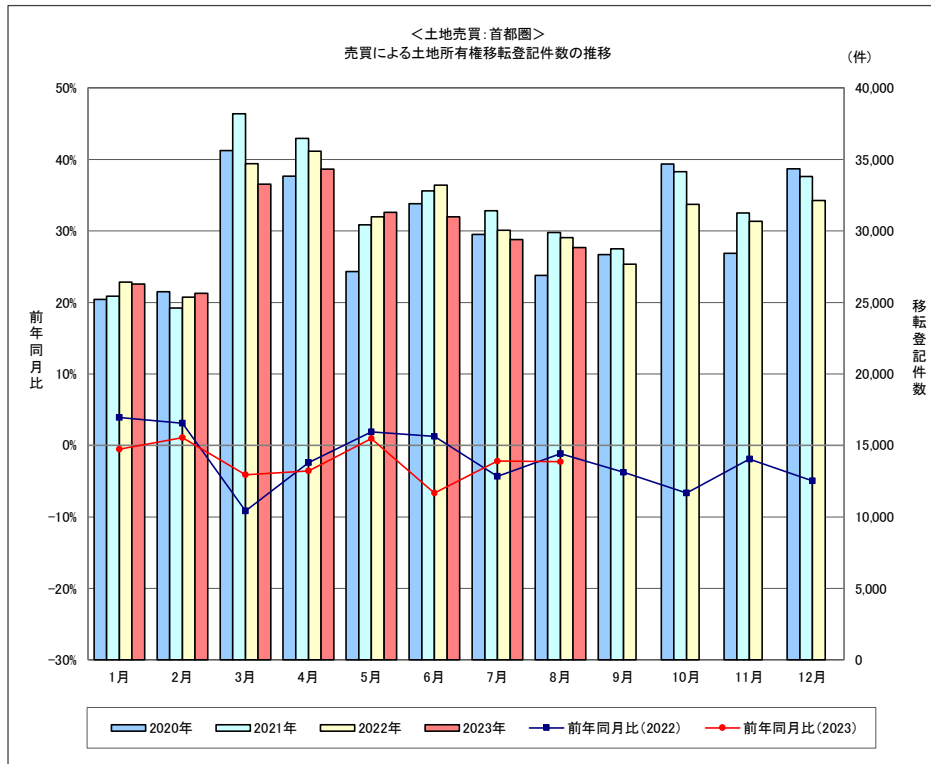


出典：国土交通省「不動産価格指数（商業用不動産）」

注1) 2010年平均=100とした指数である。原系列指数の推移

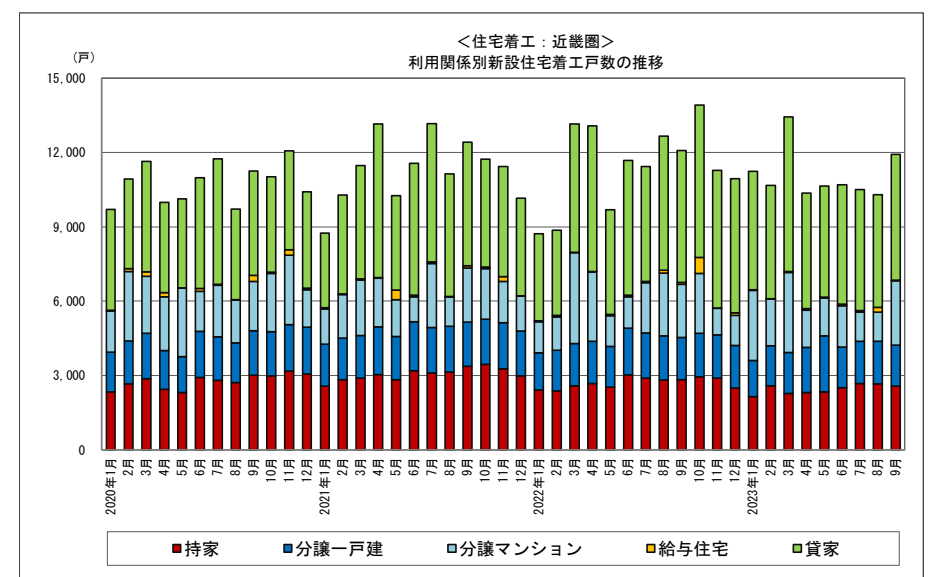
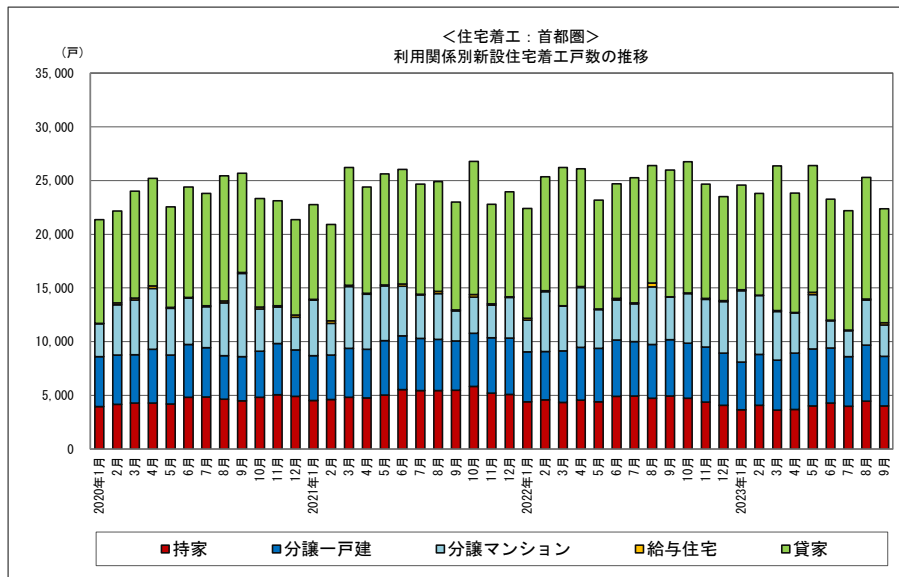
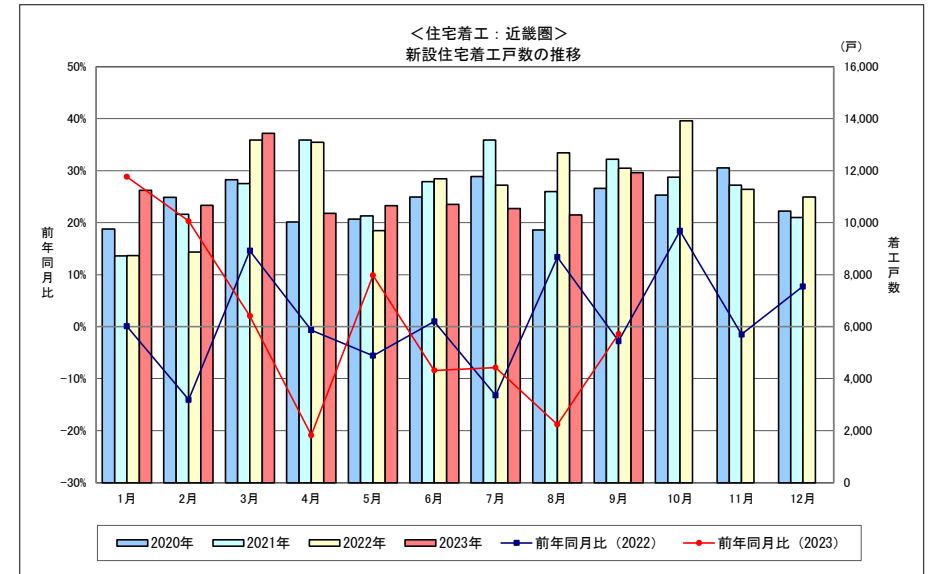
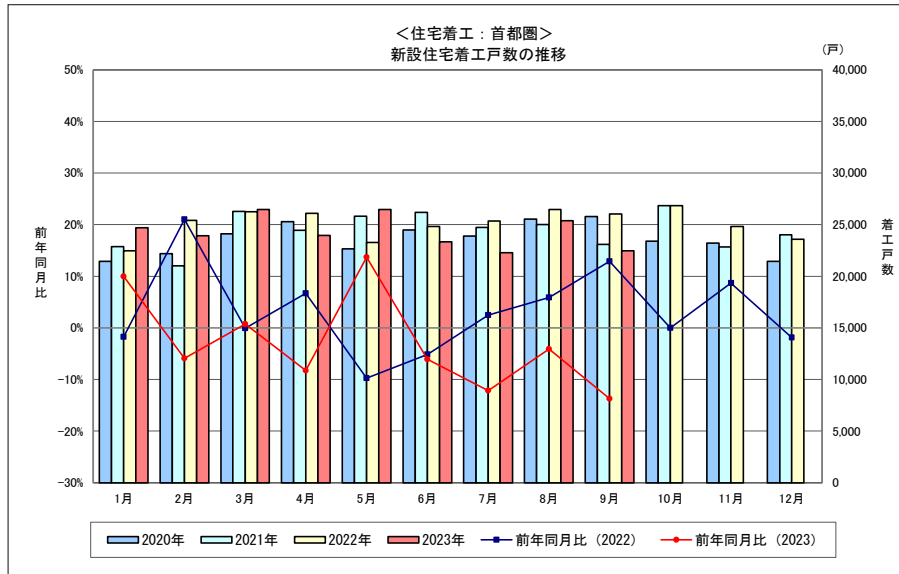
注2) 実際の取引価格情報をそのまま機械的に統計処理し、広域的なブロック単位で指標化（ヘドニック法による）している

7. 土地所有権移転の動向



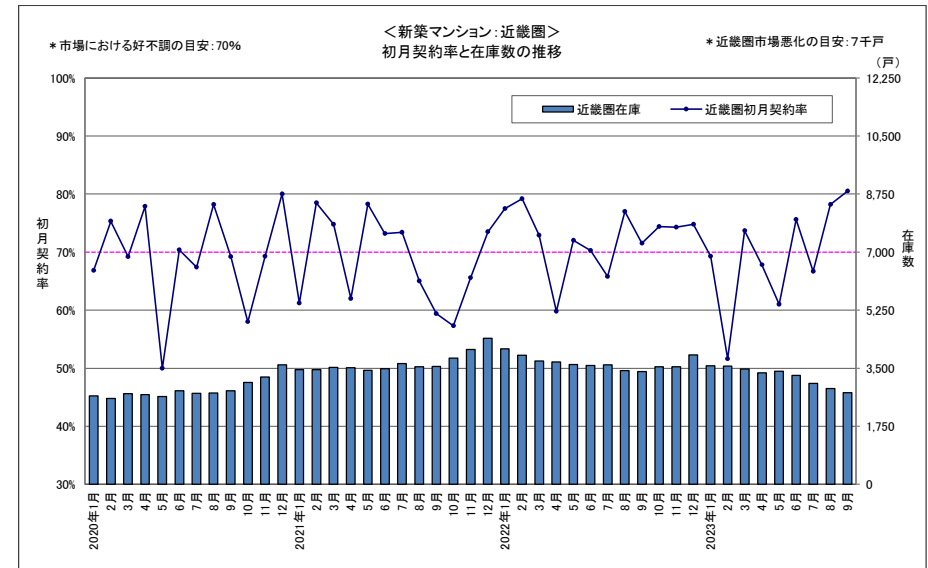
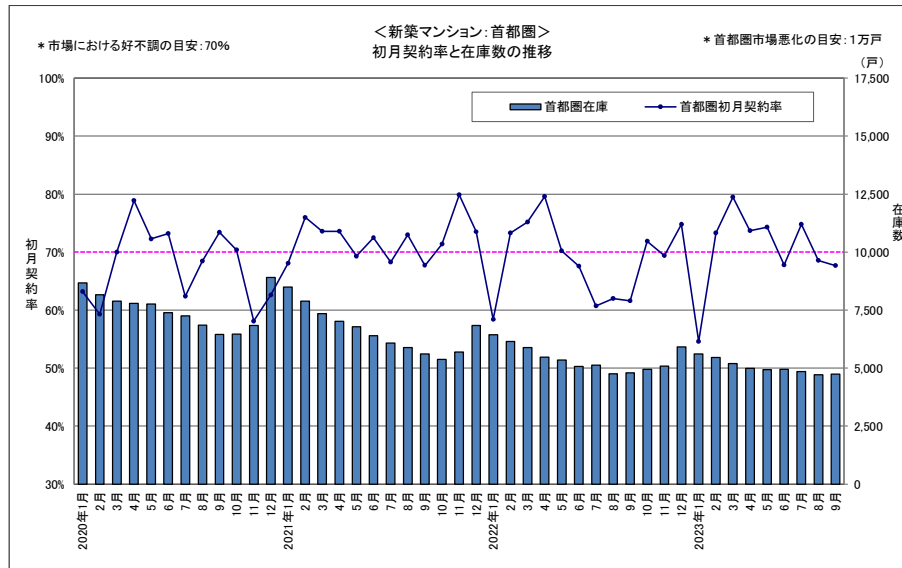
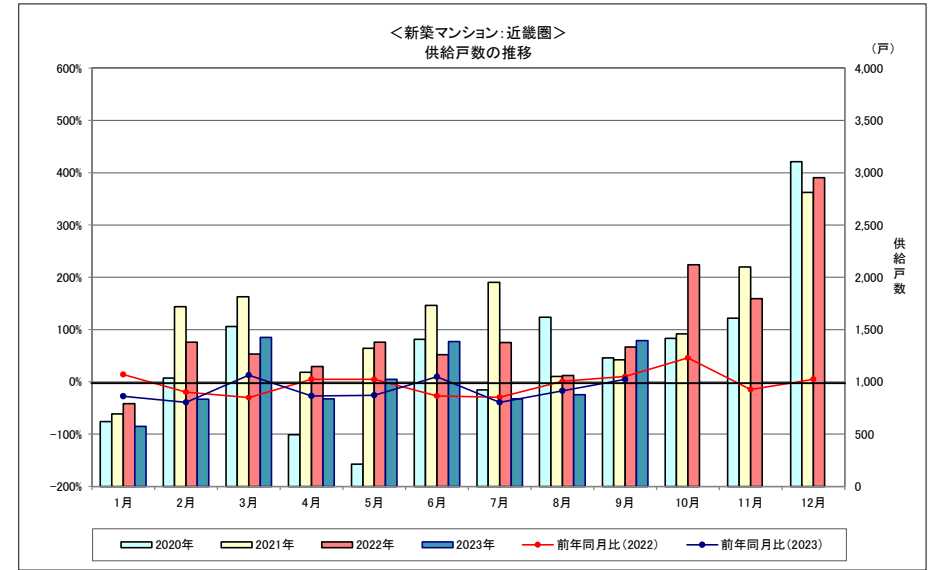
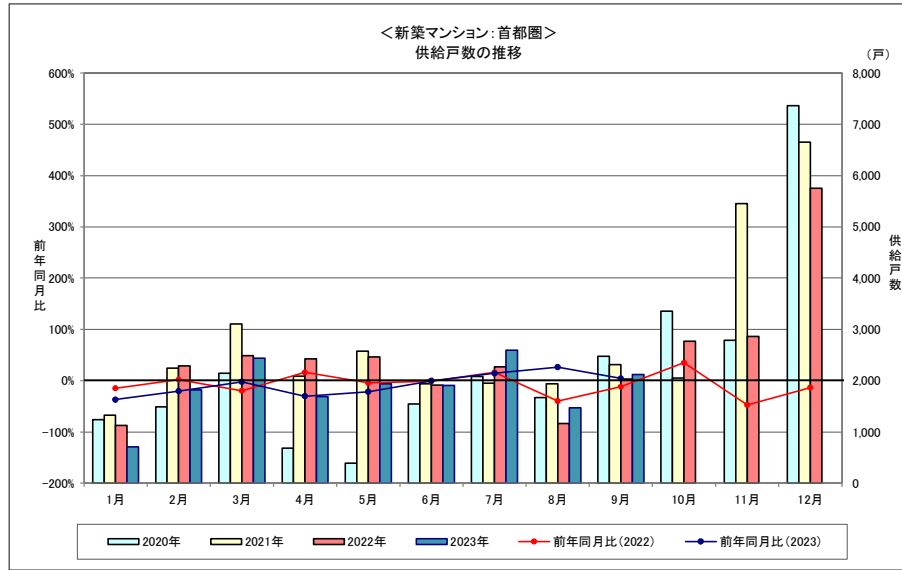
出典：法務省「法務統計月報」

8. 住宅着工の動向



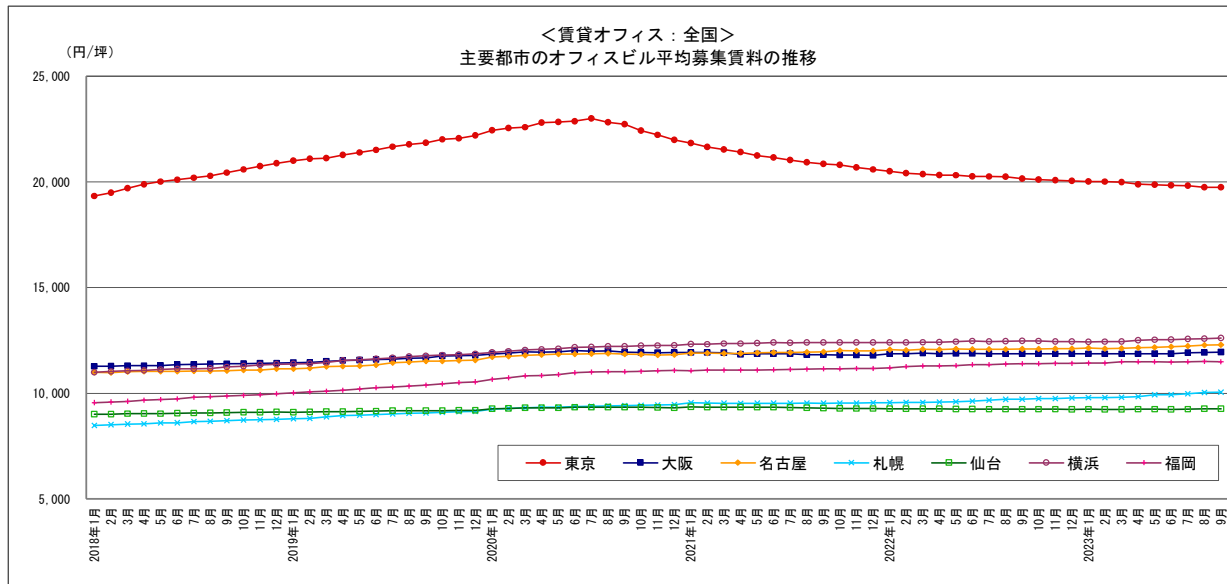
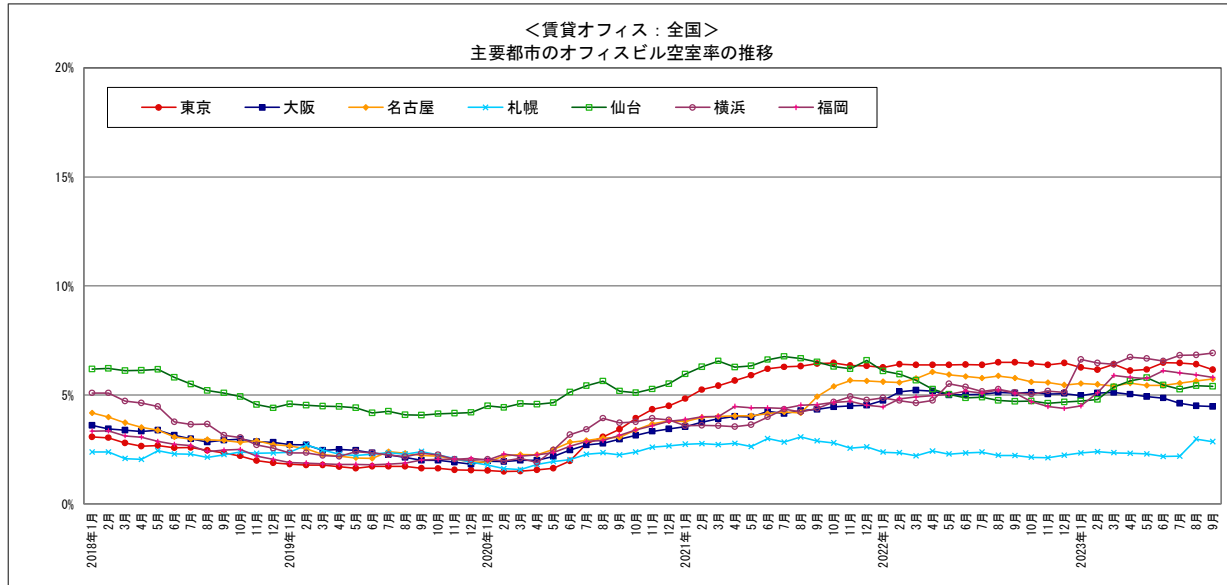
出典：国土交通省「建築着工統計」

9. 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」

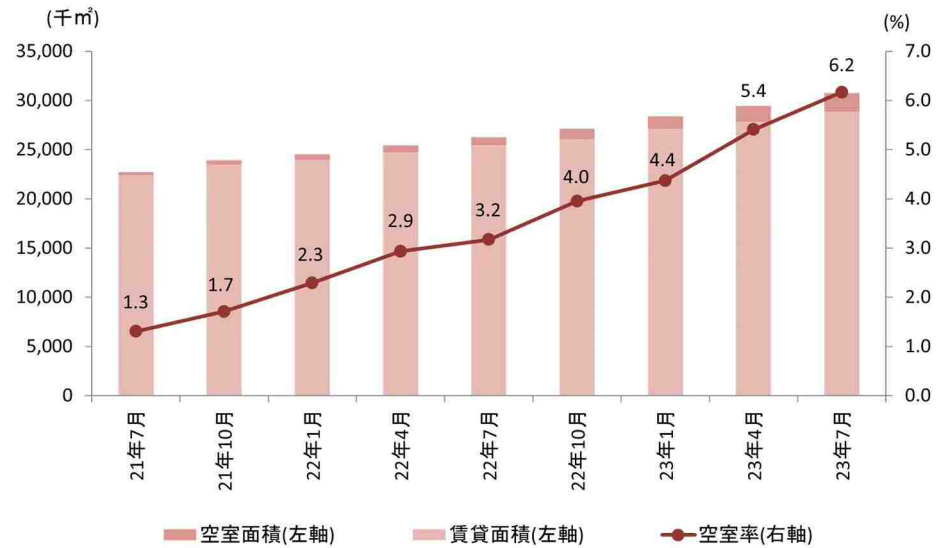
10. オフィス市場



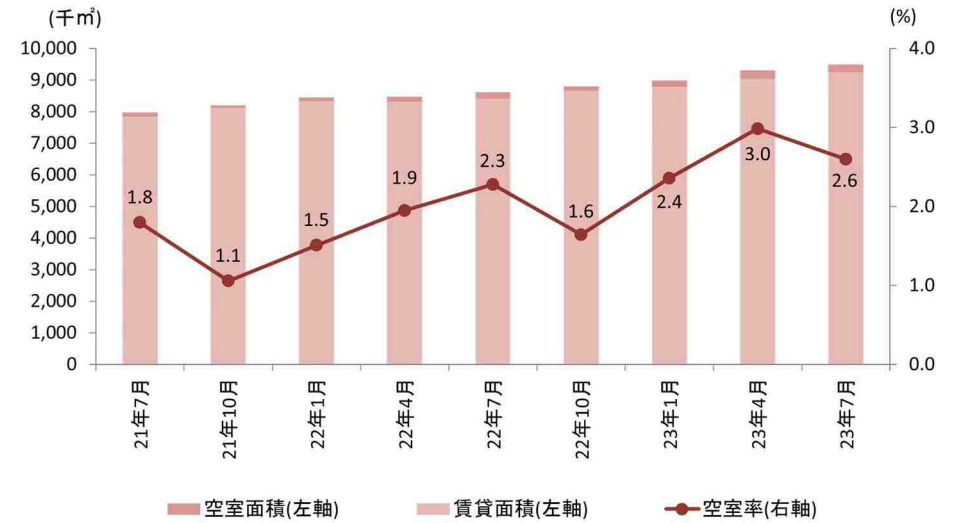
出典：三鬼商事（株）

1.1. 物流施設市場

○東京圏の空室率の動向

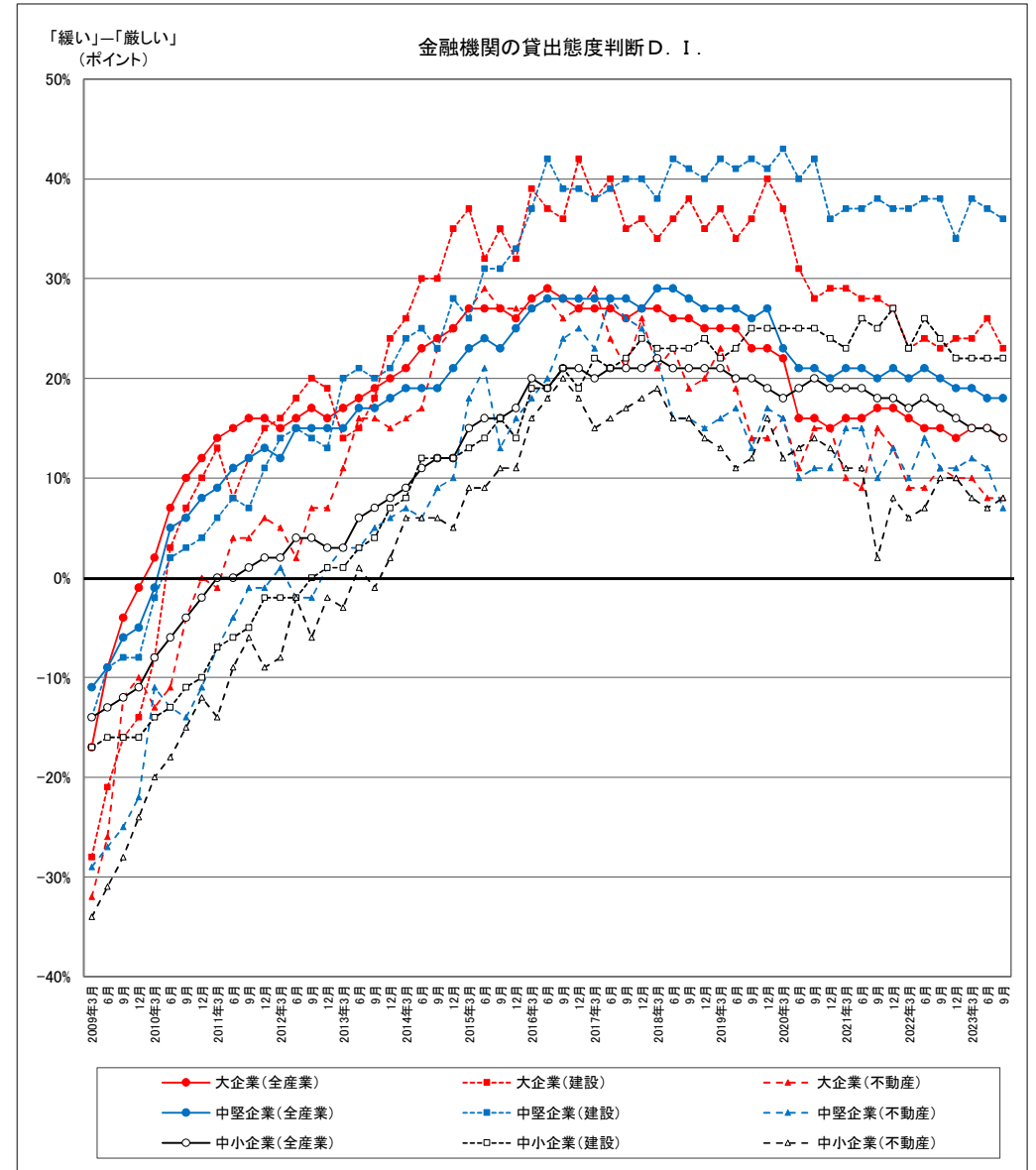
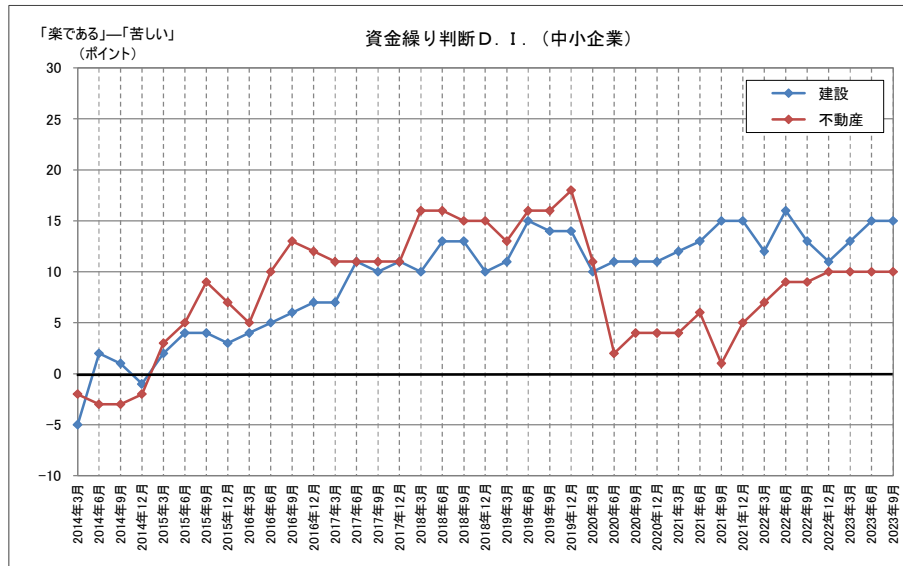
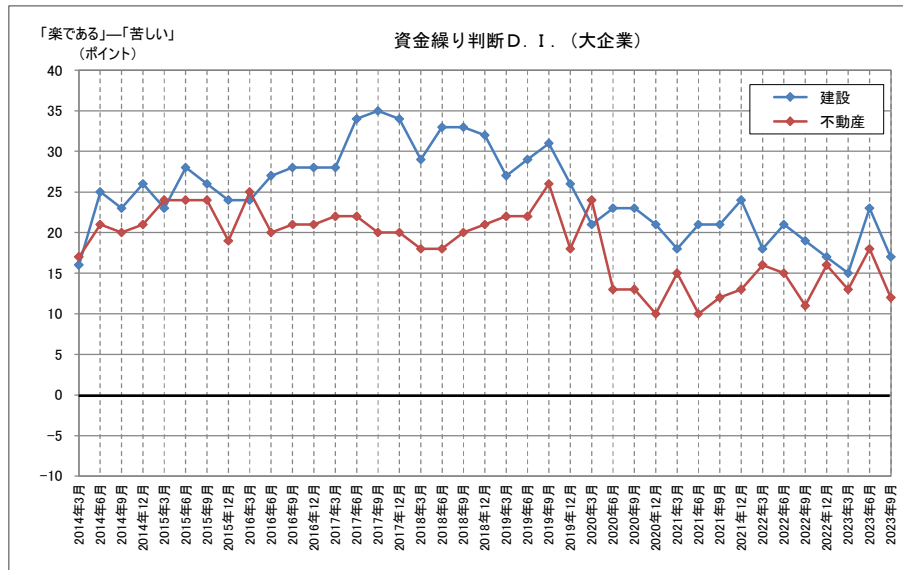


○関西圏の空室率の動向



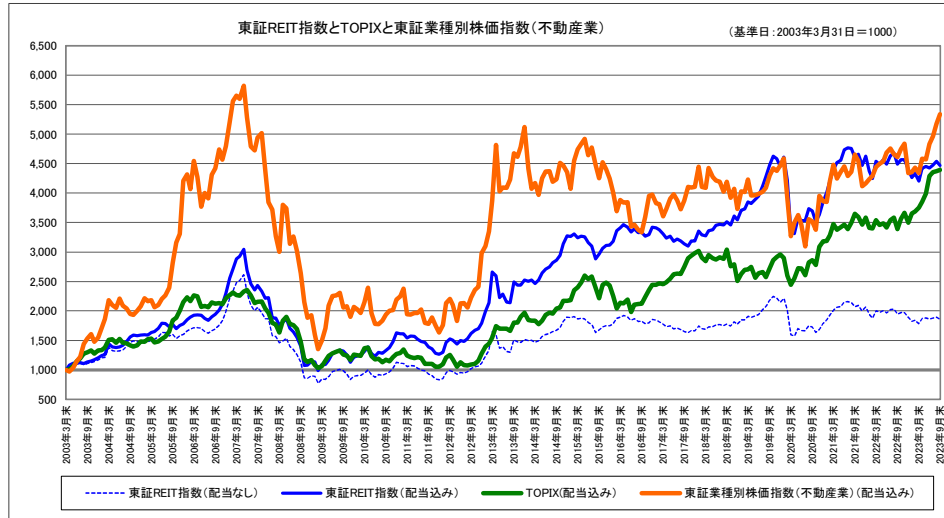
出典：株式会社一五不動産情報サービス

12. 資金調達環境

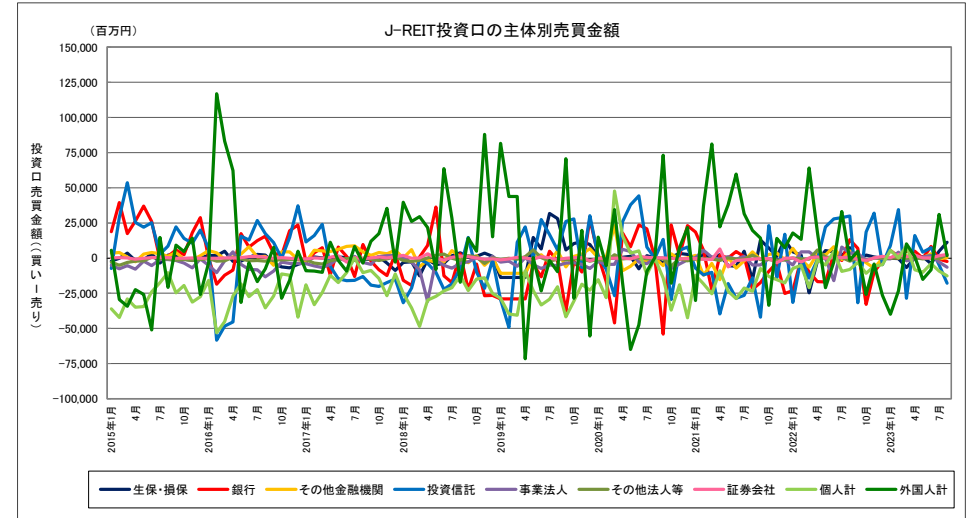


出典：日本銀行「企業短期経済観測調査」

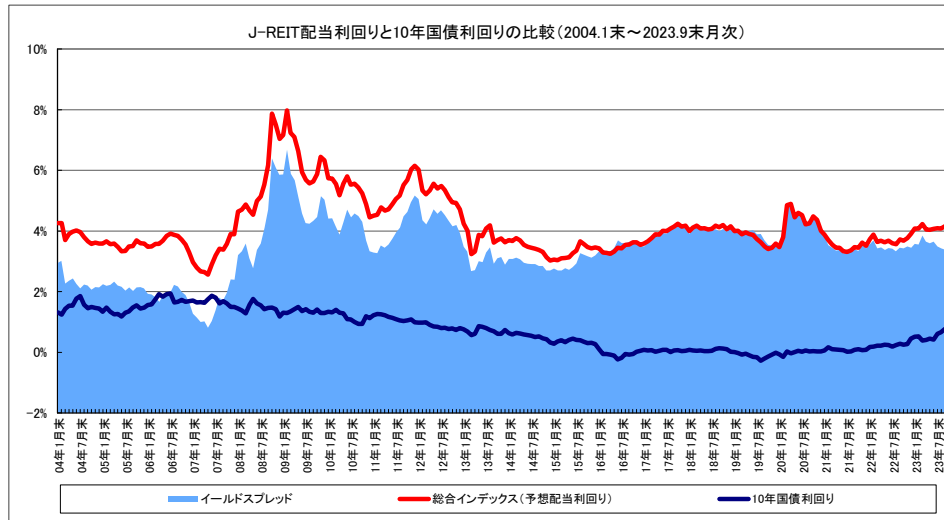
1.3. 投資環境



出典：(株)東京証券取引所

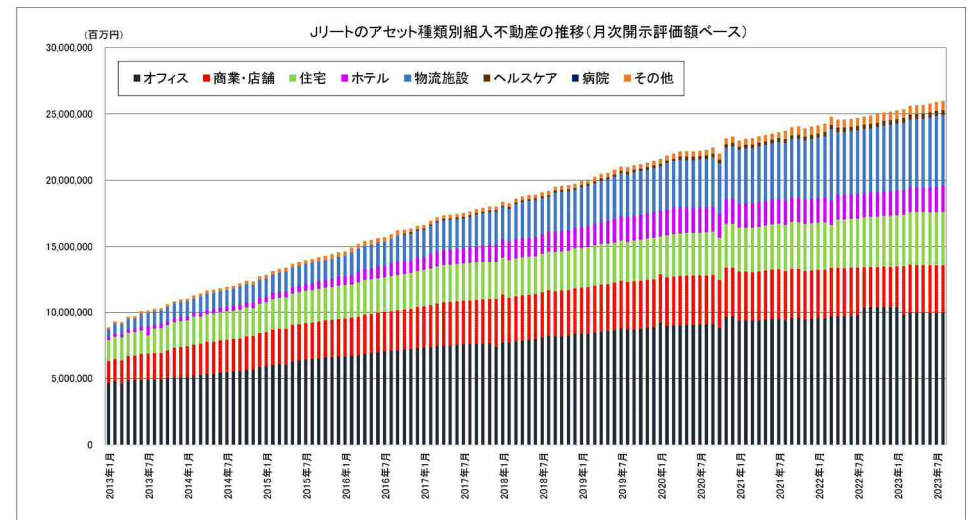


出典：(株)東京証券取引所



出典：「STBRI J-REIT Index」：(株)住信基礎研究所、10年国債利回り：日本相互証券(株)

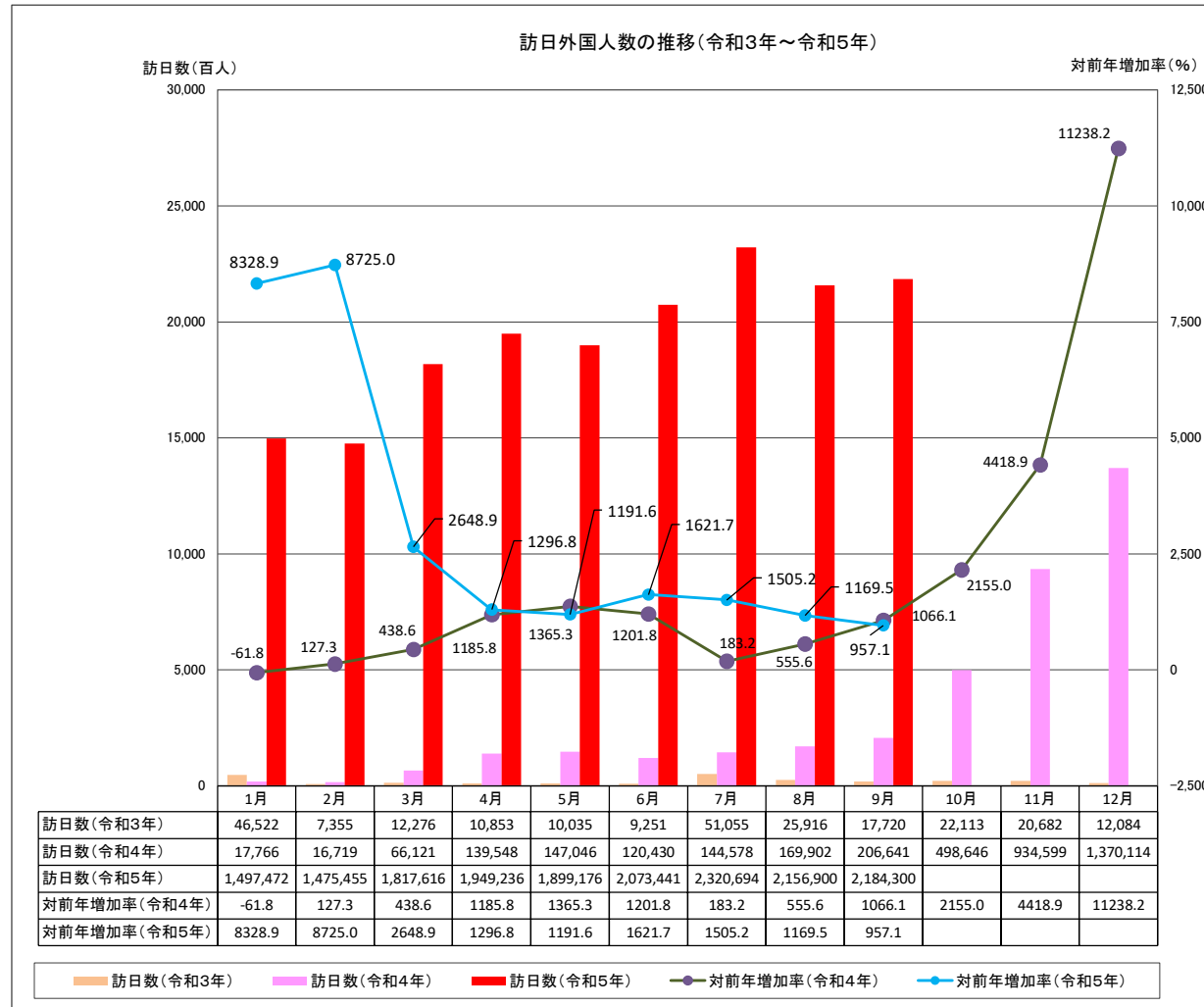
注) イールドスプレッドは、10年国債利回りと総合インデックス(予想配当利回り)の差



出典：(一社)投資信託協会

14. その他

○訪日外国人数の推移



出典：日本政府観光局（JNTO）

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。