

主要都市の高度利用地地価動向報告

～地価LOOKレポート～

【第38回】平成29年第1四半期（平成29年1月1日～平成29年4月1日）の動向

平成29年6月

国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課

目 次

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

調査の概要

1. 調査目的

主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について、四半期毎に地価動向を把握することにより先行的な地価動向を明らかにする。

2. 調査内容

不動産鑑定士が調査対象地区の不動産市場の動向に関する情報を収集するとともに、不動産鑑定評価に準じた方法によって地価動向を把握し、その結果を国土交通省において集約する。

3. 対象地区

三大都市圏、地方中心都市等において特に地価動向を把握する必要性の高い地区

東京圏43地区、大阪圏25地区、名古屋圏9地区、地方中心都市等23地区 計100地区

住宅系地区 — 高層住宅等により高度利用されている地区（32地区）

商業系地区 — 店舗、事務所等が高度に集積している地区（68地区）

- ※1 東京圏：埼玉県、千葉県、東京都及び神奈川県 大阪圏：京都府、大阪府、兵庫県及び奈良県 名古屋圏：愛知県
- ※2 平成24年第1四半期から、新たな対象地区として盛岡、郡山など7地区を設定し、従来の対象地区7地区を廃止した。また、1地区の区分を商業系地区から住宅系地区に変更した。
- ※3 平成25年第1四半期から、対象地区1地区（商業系地区）を軽井沢から長野駅前に変更した。
- ※4 平成26年第1四半期から、新たな対象地区として有明、青海・台場の2地区を設定し、芝浦、恵比寿の2地区を廃止した。
- ※5 平成27年第1四半期から、大通公園、函館本町など50地区を廃止した。
- ※6 平成28年第1四半期から、対象地区1地区（商業系地区）を西町・総曲輪から富山駅周辺に変更した。

4. 調査時点

毎年1月1日、4月1日、7月1日、10月1日の計4回実施。

5. 調査機関

一般財団法人 日本不動産研究所に委託して実施。

6. 調査項目の説明

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

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

調査結果

1. 概況

- 平成 29 年第 1 四半期(1/1～4/1)の主要都市・高度利用地 100 地区における地価動向は、上昇が 85 地区(前回 84)、横ばいが 15 地区(前回 16)、下落が 0 地区(前回 0)となり、上昇地区が全体の約 8 割(前回約 8 割)となった(上昇している 85 地区のうち、0-3%の上昇が 75 地区。3-6%の上昇が 10 地区(住宅系 1 地区(「宮の森」(札幌市))及び商業系 9 地区(「駅前通」(札幌市)、「中央 1 丁目」(仙台市)、「新宿三丁目」(東京都新宿区)、「金沢駅周辺」(金沢市)、「名駅駅前」、「太閤口」(以上 名古屋市)、「心斎橋」、「なんば」(以上 大阪市)、「博多駅周辺」(福岡市)。))。
- 上昇地区の割合が高水準を維持している主な要因として、三大都市圏を中心に空室率の低下等オフィス市況は好調な状況が続いていること、大規模な再開発事業が進捗していること、訪日客による消費・宿泊需要が引き続き高水準にあること等を背景に、金融緩和等による良好な資金調達環境と相まって不動産投資意欲が引き続き強いことなどが考えられる。
- 今回の地価動向は、地方圏の商業系 1 地区(「岐阜駅北口」(岐阜市))で横ばいから上昇へ転じた。一方、東京圏の商業系 2 地区(「銀座中央」、「日本橋」(以上 東京都中央区))で上昇幅が縮小した。
これにより、東京圏のうち 10 地区(住宅系 9 地区、商業系 1 地区)、大阪圏のうち 1 地区(住宅系)、地方圏のうち 4 地区(商業系)の計 15 地区が横ばいとなった。

2. 圏域別

- 三大都市圏(77 地区)
 - ・ 東京圏(43)では、前回と同様に上昇が 33 地区(前回 33)、横ばいが 10 地区(前回 10)となり、約 8 割の地区が上昇となった。
 - ・ 大阪圏(25)では、上昇が 24 地区(前回 24)、横ばいが 1 地区(前回 1)となり、ほぼすべての地区が上昇となった。
 - ・ 名古屋圏(9)では、平成 25 年第 2 四半期から 16 回連続ですべての地区で上昇となった。
- 地方圏(23 地区)
 - ・ 地方圏(23)では、上昇が 19 地区(前回 18)、横ばいが 4 地区(前回 5)となり、約 8 割の地区が上昇となった。

3. 用途別

- 住宅系地区(32)では、上昇が 22 地区(前回 22)、横ばいが 10 地区(前回 10)となり、約 7 割の地区が上昇となった。
- 商業系地区(68)では、上昇が 63 地区(前回 62)、横ばいが 5 地区(前回 6)となり、約 9 割の地区が上昇となった。横ばいから上昇へ転じた地区は 1 地区(「岐阜駅北口」(岐阜市))で 0-3%の上昇となった。上昇幅が縮小した地区は 2 地区(「銀座中央」、「日本橋」(以上 東京都中央区))で 0-3%の上昇となった。

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)

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

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
										
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
19年第4	5 (5.0%)	47 (47.0%)	35 (35.0%)	11 (11.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
20年第1	0 (0.0%)	5 (5.0%)	36 (36.0%)	50 (50.0%)	7 (7.0%)	1 (1.0%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (13.0%)	49 (49.0%)	28 (28.0%)	8 (8.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (14.7%)	79 (52.7%)	43 (28.7%)	6 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	33 (22.0%)	74 (49.3%)	25 (16.7%)	12 (8.0%)	4 (2.7%)	150 (100.0%)
21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	37 (24.7%)	67 (44.7%)	36 (24.0%)	4 (2.7%)	4 (2.7%)	150 (100.0%)
21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	67 (44.7%)	55 (36.7%)	22 (14.7%)	3 (2.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	81 (54.0%)	53 (35.3%)	9 (6.0%)	3 (2.0%)	1 (0.7%)	150 (100.0%)
21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	5 (3.3%)	88 (58.7%)	46 (30.7%)	9 (6.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
22年第1	0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	25 (16.7%)	86 (57.3%)	36 (24.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
22年第2	0 (0.0%)	1 (0.7%)	3 (2.0%)	41 (27.3%)	92 (61.3%)	13 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
22年第3	0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	61 (40.7%)	82 (54.7%)	5 (3.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
22年第4	1 (0.7%)	0 (0.0%)	15 (10.0%)	54 (36.0%)	75 (50.0%)	4 (2.7%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.4%)	46 (31.5%)	92 (63.0%)	5 (3.4%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	146 (100.0%) (注1)
23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (4.8%)	53 (36.3%)	85 (58.2%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	146 (100.0%) (注1)
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (7.3%)	61 (40.7%)	78 (52.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (10.7%)	70 (46.7%)	63 (42.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
24年第1	0 (0.0%)	1 (0.7%)	21 (14.0%)	80 (53.3%)	48 (32.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%) (注2)
24年第2	0 (0.0%)	1 (0.7%)	32 (21.3%)	82 (54.7%)	35 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
24年第3	0 (0.0%)	1 (0.7%)	33 (22.0%)	87 (58.0%)	29 (19.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
24年第4	0 (0.0%)	3 (2.0%)	48 (32.0%)	74 (49.3%)	25 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
25年第1	0 (0.0%)	2 (1.3%)	78 (52.0%)	51 (34.0%)	19 (12.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%) (注3)
25年第2	0 (0.0%)	2 (1.3%)	97 (64.7%)	41 (27.3%)	10 (6.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
25年第3	0 (0.0%)	1 (0.7%)	106 (70.7%)	34 (22.7%)	9 (6.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
25年第4	0 (0.0%)	3 (2.0%)	119 (79.3%)	22 (14.7%)	6 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
26年第1	0 (0.0%)	1 (0.7%)	118 (78.7%)	27 (18.0%)	4 (2.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%) (注4)
26年第2	0 (0.0%)	2 (1.3%)	118 (78.7%)	28 (18.7%)	2 (1.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
26年第3	0 (0.0%)	2 (1.3%)	122 (81.3%)	26 (17.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
26年第4	0 (0.0%)	2 (1.3%)	123 (82.0%)	25 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
27年第1	0 (0.0%)	2 (2.0%)	82 (82.0%)	16 (16.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%) (注5)
27年第2	1 (1.0%)	6 (6.0%)	80 (80.0%)	13 (13.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
27年第3	1 (1.0%)	8 (8.0%)	78 (78.0%)	13 (13.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
27年第4	1 (1.0%)	15 (15.0%)	73 (73.0%)	11 (11.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
28年第1	2 (2.0%)	16 (16.2%)	71 (71.7%)	10 (10.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	99 (100.0%) (注6)
28年第2	3 (3.0%)	11 (11.0%)	74 (74.0%)	12 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
28年第3	2 (2.0%)	10 (10.0%)	70 (70.0%)	18 (18.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
28年第4	0 (0.0%)	12 (12.0%)	72 (72.0%)	16 (16.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
29年第1	0 (0.0%)	10 (10.0%)	75 (75.0%)	15 (15.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(東京圏))

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

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
										
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
19年第4	2 (4.7%)	24 (55.8%)	14 (32.6%)	3 (7.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
20年第1	0 (0.0%)	5 (11.6%)	15 (34.9%)	20 (46.5%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (9.3%)	25 (58.1%)	10 (23.3%)	3 (7.0%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (6.2%)	47 (72.3%)	12 (18.5%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (12.3%)	45 (69.2%)	10 (15.4%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (15.4%)	40 (61.5%)	15 (23.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	30 (46.2%)	25 (38.5%)	9 (13.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	38 (58.5%)	24 (36.9%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	4 (6.2%)	38 (58.5%)	21 (32.3%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
22年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	1 (1.5%)	16 (24.6%)	36 (55.4%)	11 (16.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
22年第2	0 (0.0%)	1 (1.5%)	2 (3.1%)	20 (30.8%)	39 (60.0%)	3 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
22年第3	0 (0.0%)	1 (1.5%)	1 (1.5%)	29 (44.6%)	33 (50.8%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (9.2%)	28 (43.1%)	31 (47.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (29.7%)	42 (65.6%)	3 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	64 (100.0%) (注1)
23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.6%)	18 (28.1%)	45 (70.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	64 (100.0%) (注1)
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (3.1%)	25 (38.5%)	38 (58.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (4.6%)	32 (49.2%)	30 (46.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
24年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	6 (9.2%)	39 (60.0%)	19 (29.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%) (注2)
24年第2	0 (0.0%)	1 (1.5%)	11 (16.9%)	39 (60.0%)	14 (21.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
24年第3	0 (0.0%)	1 (1.5%)	10 (15.4%)	41 (63.1%)	13 (20.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
24年第4	0 (0.0%)	2 (3.1%)	14 (21.5%)	39 (60.0%)	10 (15.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
25年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	37 (56.9%)	20 (30.8%)	7 (10.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
25年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	45 (69.2%)	16 (24.6%)	4 (6.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
25年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	46 (70.8%)	15 (23.1%)	4 (6.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
25年第4	0 (0.0%)	1 (1.5%)	52 (80.0%)	9 (13.8%)	3 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
26年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	48 (73.8%)	14 (21.5%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%) (注4)
26年第2	0 (0.0%)	2 (3.1%)	51 (78.5%)	11 (16.9%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
26年第3	0 (0.0%)	2 (3.1%)	56 (86.2%)	7 (10.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
26年第4	0 (0.0%)	1 (1.5%)	58 (89.2%)	6 (9.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
27年第1	0 (0.0%)	1 (2.3%)	38 (88.4%)	4 (9.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%) (注7)
27年第2	0 (0.0%)	3 (7.0%)	38 (88.4%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
27年第3	0 (0.0%)	4 (9.3%)	37 (86.0%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
27年第4	0 (0.0%)	6 (14.0%)	35 (81.4%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
28年第1	0 (0.0%)	8 (18.6%)	33 (76.7%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
28年第2	1 (2.3%)	2 (4.7%)	36 (83.7%)	4 (9.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
28年第3	0 (0.0%)	3 (7.0%)	30 (69.8%)	10 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
28年第4	0 (0.0%)	3 (7.0%)	30 (69.8%)	10 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
29年第1	0 (0.0%)	1 (2.3%)	32 (74.4%)	10 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%) 

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(大阪圏))

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

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
										
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
19年第4	0 (0.0%)	11 (42.3%)	6 (23.1%)	7 (26.9%)	2 (7.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (23.1%)	15 (57.7%)	5 (19.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (11.5%)	12 (46.2%)	9 (34.6%)	1 (3.8%)	1 (3.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (7.7%)	15 (38.5%)	19 (48.7%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	17 (43.6%)	8 (20.5%)	4 (10.3%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	11 (28.2%)	16 (41.0%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (41.0%)	16 (41.0%)	7 (17.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (51.3%)	17 (43.6%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	21 (53.8%)	16 (41.0%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (12.8%)	18 (46.2%)	15 (38.5%)	1 (2.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (28.2%)	22 (56.4%)	6 (15.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (46.2%)	20 (51.3%)	1 (2.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (12.8%)	13 (33.3%)	19 (48.7%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (5.1%)	11 (28.2%)	25 (64.1%)	1 (2.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (7.7%)	19 (48.7%)	17 (43.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (15.4%)	20 (51.3%)	13 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (12.8%)	23 (59.0%)	11 (28.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
24年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (15.4%)	25 (64.1%)	8 (20.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%) (注2)
24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (20.5%)	26 (66.7%)	5 (12.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
24年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	27 (69.2%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
24年第4	0 (0.0%)	1 (2.6%)	17 (43.6%)	19 (48.7%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
25年第1	0 (0.0%)	1 (2.6%)	23 (59.0%)	15 (38.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
25年第2	0 (0.0%)	1 (2.6%)	24 (61.5%)	14 (35.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
25年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	28 (71.8%)	11 (28.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
25年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	34 (87.2%)	5 (12.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
26年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	34 (87.2%)	5 (12.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
26年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	31 (79.5%)	8 (20.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
26年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	30 (76.9%)	9 (23.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
26年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	31 (79.5%)	8 (20.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
27年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (88.0%)	3 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%) (注8)
27年第2	0 (0.0%)	1 (4.0%)	21 (84.0%)	3 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
27年第3	0 (0.0%)	2 (8.0%)	20 (80.0%)	3 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
27年第4	0 (0.0%)	4 (16.0%)	19 (76.0%)	2 (8.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
28年第1	1 (4.0%)	3 (12.0%)	20 (80.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
28年第2	1 (4.0%)	3 (12.0%)	20 (80.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
28年第3	1 (4.0%)	1 (4.0%)	22 (88.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
28年第4	0 (0.0%)	2 (8.0%)	22 (88.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
29年第1	0 (0.0%)	2 (8.0%)	22 (88.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%) 

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(名古屋圏))

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

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(地方圏))

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

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
										
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
19年第4	3 (15.0%)	6 (30.0%)	10 (50.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (65.0%)	7 (35.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (30.0%)	11 (55.0%)	2 (10.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (43.8%)	14 (43.8%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	15 (46.9%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	4 (12.5%)	1 (3.1%)	32 (100.0%)
21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	16 (50.0%)	11 (34.4%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	19 (59.4%)	9 (28.1%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	20 (62.5%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	25 (78.1%)	4 (12.5%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (12.5%)	24 (75.0%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	6 (18.8%)	22 (68.8%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (25.0%)	22 (68.8%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	8 (25.0%)	20 (62.5%)	2 (6.3%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (31.0%)	18 (62.1%)	1 (3.4%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	29 (100.0%) (注1)
23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (10.3%)	8 (27.6%)	17 (58.6%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	29 (100.0%) (注1)
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	8 (25.0%)	22 (68.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (9.4%)	12 (37.5%)	16 (50.0%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
24年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (15.6%)	12 (37.5%)	15 (46.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%) (注2)
24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (21.9%)	13 (40.6%)	12 (37.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
24年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (21.9%)	15 (46.9%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
24年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (31.3%)	11 (34.4%)	11 (34.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
25年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (34.4%)	9 (28.1%)	12 (37.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%) (注3)
25年第2	0 (0.0%)	1 (3.1%)	14 (43.8%)	11 (34.4%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
25年第3	0 (0.0%)	1 (3.1%)	18 (56.3%)	8 (25.0%)	5 (15.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
25年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	21 (65.6%)	8 (25.0%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
26年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (68.8%)	8 (25.0%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
26年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (68.8%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
26年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (68.8%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
26年第4	0 (0.0%)	1 (3.1%)	20 (62.5%)	11 (34.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
27年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (60.9%)	9 (39.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%) (注10)
27年第2	0 (0.0%)	1 (4.3%)	14 (60.9%)	8 (34.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
27年第3	0 (0.0%)	1 (4.3%)	14 (60.9%)	8 (34.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
27年第4	0 (0.0%)	4 (17.4%)	12 (52.2%)	7 (30.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
28年第1	0 (0.0%)	4 (18.2%)	11 (50.0%)	7 (31.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (100.0%) (注6)
28年第2	0 (0.0%)	5 (21.7%)	11 (47.8%)	7 (30.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
28年第3	0 (0.0%)	5 (21.7%)	11 (47.8%)	7 (30.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
28年第4	0 (0.0%)	5 (21.7%)	13 (56.5%)	5 (21.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
29年第1	0 (0.0%)	5 (21.7%)	14 (60.9%)	4 (17.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別(住宅系地区))

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

	四半期	上昇			横ばい	下落					横計
											
		6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
住宅系地区	19年第4	0 (0.0%)	6 (18.8%)	21 (65.6%)	3 (9.4%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (15.6%)	23 (71.9%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	13 (40.6%)	13 (40.6%)	3 (9.4%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (11.9%)	25 (59.5%)	10 (23.8%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (35.7%)	20 (47.6%)	5 (11.9%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (38.1%)	22 (52.4%)	4 (9.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (61.9%)	15 (35.7%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	34 (81.0%)	7 (16.7%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (4.8%)	35 (83.3%)	5 (11.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	11 (26.2%)	28 (66.7%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	1 (2.4%)	1 (2.4%)	22 (52.4%)	18 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	32 (76.2%)	9 (21.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (26.2%)	24 (57.1%)	7 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (5.0%)	22 (55.0%)	15 (37.5%)	1 (2.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	40 (100.0%) (注1)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (10.0%)	23 (57.5%)	13 (32.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	40 (100.0%) (注1)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (11.9%)	23 (54.8%)	14 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (21.4%)	22 (52.4%)	11 (26.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	24年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (20.5%)	28 (63.6%)	7 (15.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%) (注2)
	24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (34.1%)	25 (56.8%)	4 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
	24年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (36.4%)	24 (54.5%)	4 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
	24年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (45.5%)	21 (47.7%)	3 (6.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
	25年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (59.1%)	15 (34.1%)	3 (6.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
	25年第2	0 (0.0%)	1 (2.3%)	30 (68.2%)	11 (25.0%)	2 (4.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
	25年第3	0 (0.0%)	1 (2.3%)	34 (77.3%)	7 (15.9%)	2 (4.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
	25年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	37 (84.1%)	6 (13.6%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
	26年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	33 (75.0%)	10 (22.7%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%) (注4)
	26年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	33 (75.0%)	11 (25.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
	26年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	35 (79.5%)	9 (20.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
	26年第4	0 (0.0%)	1 (2.3%)	34 (77.3%)	9 (20.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
	27年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (81.3%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%) (注11)
	27年第2	0 (0.0%)	1 (3.1%)	25 (78.1%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	27年第3	0 (0.0%)	1 (3.1%)	25 (78.1%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
27年第4	0 (0.0%)	2 (6.3%)	25 (78.1%)	5 (15.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
28年第1	0 (0.0%)	2 (6.3%)	26 (81.3%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
28年第2	0 (0.0%)	1 (3.1%)	28 (87.5%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
28年第3	0 (0.0%)	1 (3.1%)	22 (68.8%)	9 (28.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
28年第4	0 (0.0%)	1 (3.1%)	21 (65.6%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
29年第1	0 (0.0%)	1 (3.1%)	21 (65.6%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別(商業系地区))

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

	四半期	上昇			横ばい		下落				横計
											
		6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
商業系地区	19年第4	5 (7.4%)	41 (60.3%)	14 (20.6%)	8 (11.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	5 (7.4%)	31 (45.6%)	27 (39.7%)	4 (5.9%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (16.2%)	36 (52.9%)	15 (22.1%)	5 (7.4%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	17 (15.7%)	54 (50.0%)	33 (30.6%)	4 (3.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	18 (16.7%)	54 (50.0%)	20 (18.5%)	10 (9.3%)	4 (3.7%)	108 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	21 (19.4%)	45 (41.7%)	32 (29.6%)	4 (3.7%)	4 (3.7%)	108 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	41 (38.0%)	40 (37.0%)	21 (19.4%)	3 (2.8%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	47 (43.5%)	46 (42.6%)	8 (7.4%)	3 (2.8%)	1 (0.9%)	108 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	3 (2.8%)	53 (49.1%)	41 (38.0%)	9 (8.3%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	14 (13.0%)	58 (53.7%)	34 (31.5%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	19 (17.6%)	74 (68.5%)	13 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	29 (26.9%)	73 (67.6%)	5 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	22年第4	1 (0.9%)	0 (0.0%)	4 (3.7%)	30 (27.8%)	68 (63.0%)	4 (3.7%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	24 (22.6%)	77 (72.6%)	4 (3.8%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%) (注1)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	30 (28.3%)	72 (67.9%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%) (注1)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (5.6%)	38 (35.2%)	64 (59.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (6.5%)	48 (44.4%)	52 (48.1%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	24年第1	0 (0.0%)	1 (0.9%)	12 (11.3%)	52 (49.1%)	41 (38.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%) (注2)
	24年第2	0 (0.0%)	1 (0.9%)	17 (16.0%)	57 (53.8%)	31 (29.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
	24年第3	0 (0.0%)	1 (0.9%)	17 (16.0%)	63 (59.4%)	25 (23.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
	24年第4	0 (0.0%)	3 (2.8%)	28 (26.4%)	53 (50.0%)	22 (20.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
	25年第1	0 (0.0%)	2 (1.9%)	52 (49.1%)	36 (34.0%)	16 (15.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%) (注3)
	25年第2	0 (0.0%)	1 (0.9%)	67 (63.2%)	30 (28.3%)	8 (7.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
	25年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	72 (67.9%)	27 (25.5%)	7 (6.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
	25年第4	0 (0.0%)	3 (2.8%)	82 (77.4%)	16 (15.1%)	5 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
	26年第1	0 (0.0%)	1 (0.9%)	85 (80.2%)	17 (16.0%)	3 (2.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%) (注4)
	26年第2	0 (0.0%)	2 (1.9%)	85 (80.2%)	17 (16.0%)	2 (1.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
	26年第3	0 (0.0%)	2 (1.9%)	87 (82.1%)	17 (16.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
	26年第4	0 (0.0%)	1 (0.9%)	89 (84.0%)	16 (15.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
	27年第1	0 (0.0%)	2 (2.9%)	56 (82.4%)	10 (14.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%) (注12)
27年第2	1 (1.5%)	5 (7.4%)	55 (80.9%)	7 (10.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
27年第3	1 (1.5%)	7 (10.3%)	53 (77.9%)	7 (10.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
27年第4	1 (1.5%)	13 (19.1%)	48 (70.6%)	6 (8.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
28年第1	2 (3.0%)	14 (20.9%)	45 (67.2%)	6 (9.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	67 (100.0%) (注6)	
28年第2	3 (4.4%)	10 (14.7%)	46 (67.6%)	9 (13.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
28年第3	2 (2.9%)	9 (13.2%)	48 (70.6%)	9 (13.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
28年第4	0 (0.0%)	11 (16.2%)	51 (75.0%)	6 (8.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
29年第1	0 (0.0%)	9 (13.2%)	54 (79.4%)	5 (7.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%) 	

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧の注釈

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

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

(注3) 対象地区を1地区変更した(地方圏の商業系地区1地区)。

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

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

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

(注7) 対象地区を22地区廃止した(商業系地区16地区と住宅系地区6地区)。

(注8) 対象地区を14地区廃止した(商業系地区10地区と住宅系地区4地区)。

(注9) 対象地区を5地区廃止した(商業系地区4地区と住宅系地区1地区)。

(注10) 対象地区を9地区廃止した(商業系地区8地区と住宅系地区1地区)。

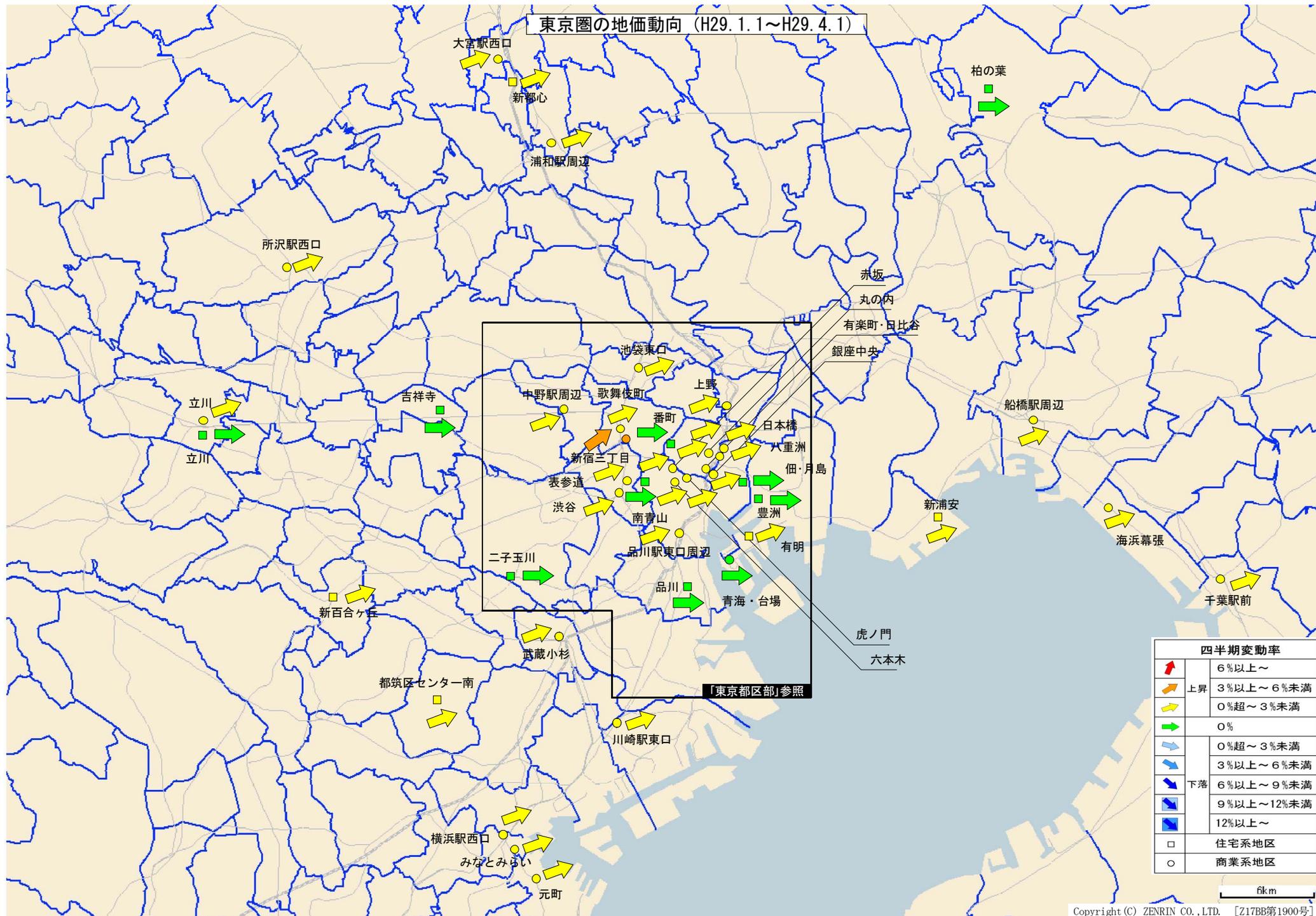
(注11) 対象地区を12地区廃止した。

(注12) 対象地区を38地区廃止した。

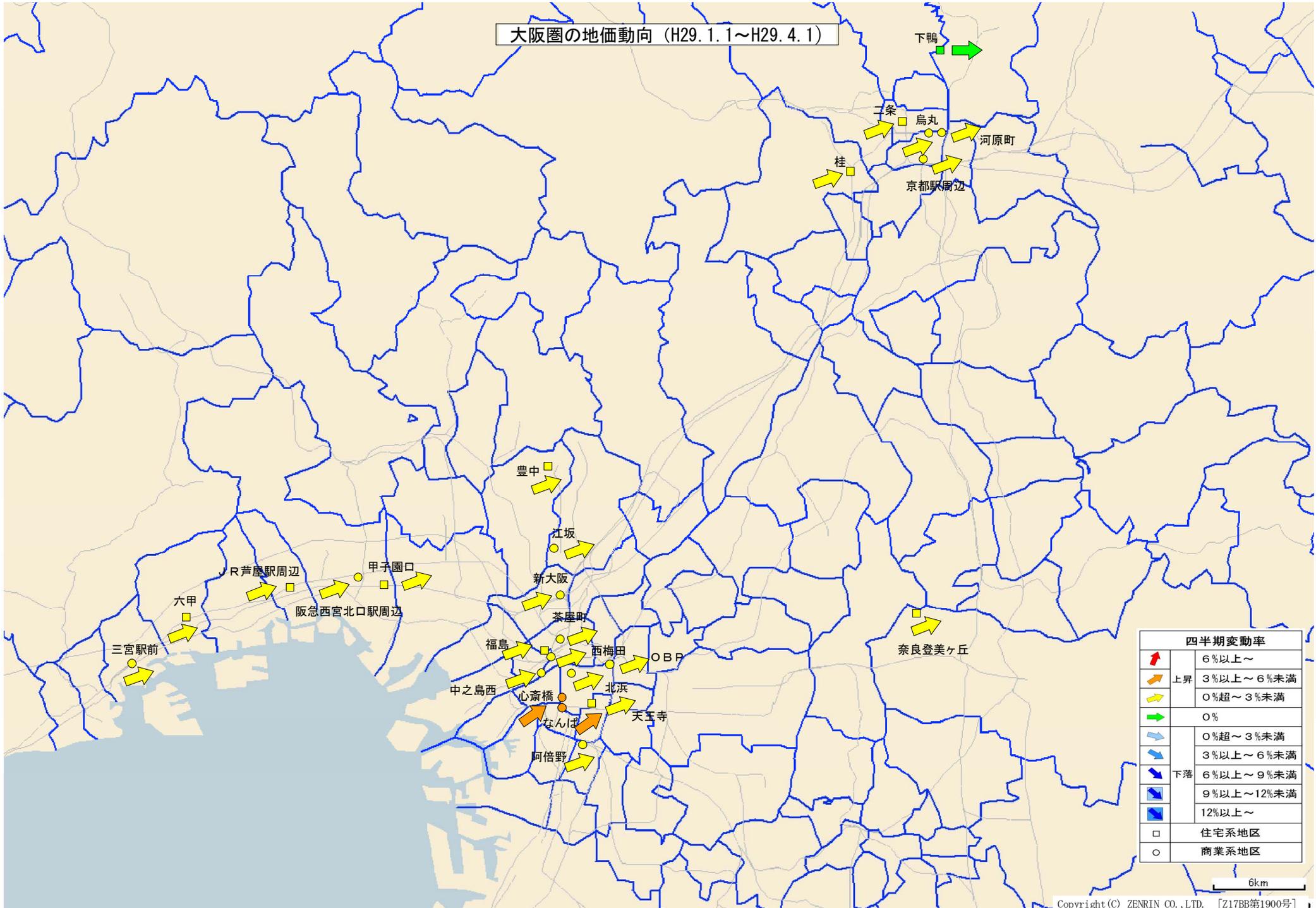
地区毎の総合評価(変動率)推移

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

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



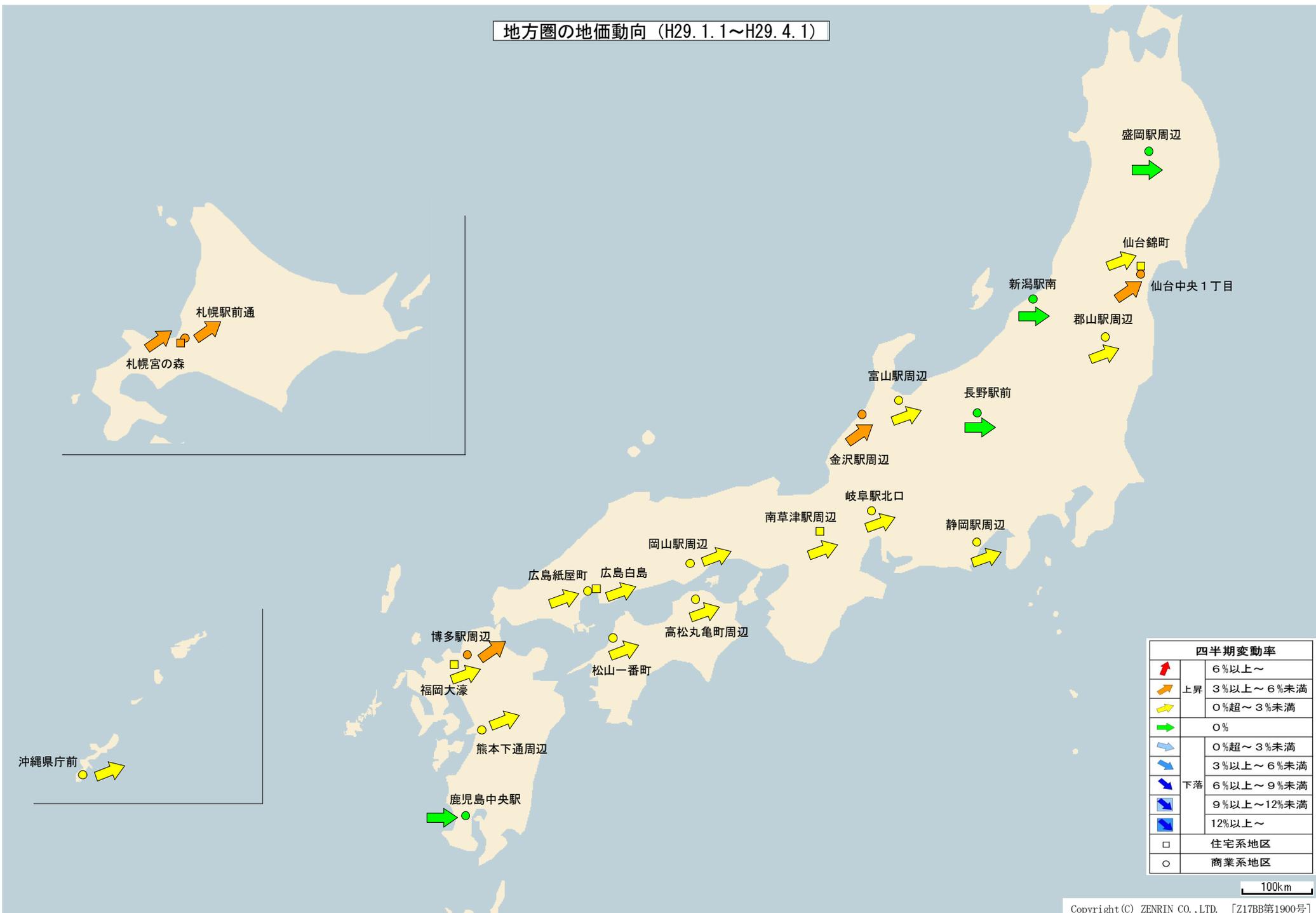
大阪圏の地価動向 (H29. 1. 1~H29. 4. 1)



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

6km

地方圏の地価動向 (H29. 1. 1~H29. 4. 1)



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

100km

各地区の詳細情報

各地区の詳細情報の見方

1. 調査項目の説明（再掲）

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

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

2. 詳細項目の動向

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

3区分の凡例 △ : 上昇・増加、 □ : 横ばい、 ▽ : 下落・減少

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

3. 不動産鑑定士のコメント

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	 3～6% 上昇 (前期  3～6% 上昇)	△	▽	□	△	—	—	△	□	地価動向 将来地価動向	道内外の需要が見込まれる中央区のマンション分譲価格は依然として上昇傾向にあり、中古マンションの取引件数は増加し価格も上昇傾向が継続している。当地区をはじめとする都心部のマンション分譲価格は地元の一般所得層の購入可能な価格水準を超えていることから、札幌市郊外での価格帯の安いマンションの供給が増加傾向にあるものの、札幌市では積雪の影響を受けにくい地下鉄沿線住宅地のマンション需要は強い。特に古くから名声が高く、交通利便性に優れる当地区の物件については、エンドユーザーの強い取得意欲が見られ、マンション分譲価格は当期も上昇傾向となったことから、当地区の地価動向は上昇が続いている。 当地区は良好な生活環境や札幌市中心部への近接性に優れるためエンドユーザーのマンション取得需要は強く、当地区及びその周辺でまとまった規模のマンション開発素地が供給された場合は道内外のデベロッパーが取得する動きが見られる。また、マンション開発が進んだ当地区においては大規模なマンション開発素地の供給が限定的なことから、新規の分譲マンションの供給過多に陥ることによってマンション分譲価格が値崩れすることは考えにくい。したがって、デベロッパーによる用地取得需要とエンドユーザーによるマンション取得需要に支えられ、将来の地価動向は当面は上昇が継続すると予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
北海道	札幌市	中央区	商業	駅前通	 3～6% 上昇 (前期  3～6% 上昇)	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向 将来地価動向	当地区では大手IT企業の事務所やコールセンター等の拡張移転や館内増床等のオフィス賃貸需要が旺盛ではあるものの、新規のオフィス供給は限られており、需給が逼迫した状態が継続し、当期に開業した再開発ビルは竣工時から満室稼働となっている。賃貸用事務所の空室率は低下傾向が継続していることからオーナー優位の市況となっており、募集賃料も上昇しているほか、交通利便性に優れる地下歩行空間直結のオフィスビルを中心に増額改定の事例も見られる。取引市場に供給される物件は限定的であり、道内外の取得需要の競合から取引利回りは低下傾向にある。訪日外国人観光客の増加により当地区及びその周辺ではホテルの開発計画が増加しており、オフィス用地とホテル開発素地の需要も競合が継続している。以上から、当期の地価動向は上昇傾向で推移した。 当地区において新規のオフィスビルの供給の計画は限られている一方で、旺盛なオフィス賃貸需要が今後も見込まれることから、空室率の低下と賃料水準の上昇は継続すると予想される。賃貸事務所の需給が逼迫し、投資家の投資用不動産に対する強い需要は継続して見込まれる。また、札幌市が地下歩行空間ループ化を検討し始めたことから当地区及びその周辺の開発やオフィスビルの建替えに対する期待も高まっている。したがって、将来の地価動向は引き続き上昇傾向が続くと予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
岩手県	盛岡市		商業	盛岡駅周辺	 0% 横ばい (前期)  0% (横ばい)	□	□	□	□	□	□	□	□	地価動向 将来地価動向	当地区内での目立った不動産売買は見られなかったが、隣接地区に存する事務所ビルに対する引き合いが引き続き見られるなど需要は堅調である。また、盛岡市中心部にある中ノ橋地区において盛岡市が旧バスセンター跡地を取得するなど再開発に向けた動きがある。ただし、当地区は中小規模の小売・飲食店舗が多く、ほとんどが地元資本による需要であり、当該需要者における取引利回り、取引価格、賃料水準に大きな変化は見られないことから、地価動向は引き続き横ばい傾向にある。 大規模改装により駅ビルが一部リニューアルオープンしたほか、盛岡駅西口地区では看護大学が4月に開校し、また、2月から全国チェーンのビジネスホテルの建築が着工するなど、隣接・周辺地区においては新たな動きが見られるが、これらの当地区への影響の程度については現状では不透明である。一方、盛岡市中心部にある中ノ橋地区において盛岡市が旧バスセンター跡地を取得するなど再開発に向けた動きが見られるが計画段階に留まっているためこの波及効果も不透明である。さらに県内景気は足踏み状況が依然続いていることも踏まえると、当地区における将来の地価動向は引き続き横ばい傾向が続くと予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% (上昇)	△	▽	□	□	—	—	□	□	地価動向 将来地価動向	建築費の高止まりと素地価格の上昇によるデベロッパーのコスト増大と、供給量が少ないことによる需給ギャップを背景として、仙台市内におけるマンション分譲価格は高止まりの状況が続いているが、これに追随可能なエンドユーザーの減少から販売スピードには鈍化が見られる。ただし好立地の物件については依然底堅い需要があり、特に当地区のような交通利便性及び住環境の良好なエリアの引き合いは強く、事業採算性が安定していることからデベロッパーの素地取得意欲も引き続き高い状況が続いており、マンション開発適地でマンション素地が供給されれば取引価格が高額となる可能性が高い。また、当地区は仙台市内中心部への接近性が特に優れていることから賃貸マンション需要も安定しており、比較的小規模な土地については賃貸マンション素地としての需要も堅調である。戸建住宅についても、金融緩和と供給不足感により需要が旺盛な状況が継続している。以上より、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。 建築費については高止まりの状況にあるが、販路の拡大に向け仙台市内中心部では専有面積の規模を縮小した分譲マンションの供給が増加傾向にあり、分譲価格は引き続き横ばいになるものと見込まれる。また、これまで低水準に抑えられてきた供給が回復してきたことにより、エンドユーザー側による物件の選別も厳しくなりつつある。このような状況の中、当地区は市内中心部に近接し住環境が良好であるため富裕層からの選好性が高く、需要は底堅い。したがって、地区内で新築マンションの供給が続く見込みではあるものの、デベロッパーによる旺盛な需要は今後も続くものと見込まれる。一方で素地の供給は限定的であるため、供給があれば各社による需要が競合すると考えられる。以上より、将来の地価動向は今後も引き続きやや上昇すると予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
宮城県	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	 3～6% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向 当地区のオフィス市況は引き続き良好に推移しており、築浅の大型物件では募集賃料の上昇とともに成約賃料についても上昇傾向が見られ、増額改定の交渉も行われるようになってきている。空室率も長期に渡り改善傾向を維持しており、大型オフィスの供給が少ないことからまとまった規模の賃貸面積の確保が困難な状況となっている。店舗市況については、昨年大型商業施設の開業が相次ぎ供給面積が増加して繁華性・集客力が向上しているものの、東北地方全体の商業の中心として存在感が増していることから、賃料水準は引き続き横ばいで推移している。在京投資家を中心とした大型収益物件への旺盛な投資需要や近年高まるホテル運営を前提とした土地需要に対して供給は限定的であることから、稀少性により取引価格の上昇が見込まれる状況に変化はなく、当地区の地価動向は引き続き上昇傾向で推移している。	
						 前期 3～6% 上昇	将来地価動向 仙台駅周辺では商業ビルの建築計画が複数進められている。当地区に隣接する仙台駅東口においても仙台駅ビル大規模開発計画が進捗しており、その計画の一部として平成29年6月のホテル棟開業が発表され、これに合わせて昨夏開業した駅ビル新館の増床オープンが予定されている。また、本年2月に破綻した駅前大型商業施設の跡地についても活用方法に注目が集まっており、駅周辺の開発は継続する見込みである。今後も当地区の繁華性及び集客力に関する存在感は更に強まることが予想される。このような期待感から当地区への投資目的を中心とした需要は当面続くものと考えられ、将来の地価動向は引き続き上昇すると予想される。								
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR仙台駅西口周辺。駅前に百貨店や高層店舗ビルが集積する高度商業地区。			

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福島県	郡山市	商業	郡山駅周辺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 当地区及び当地区周辺では優良オフィスの新規供給がなく、既存優良ビルは引き続き高い稼働率を維持している。一方、小規模オフィスビルは優良ビルと比較して賃貸需要が弱く空室募集のビルも見られ、オフィスビルでは物件選別がなされている。当地区及び当地区周辺の店舗ビルについては、当期においても飲食店等の空室率に目立った変化は見られない。郡山駅前で建設されていた複合商業施設は平成29年2月に開業し、賑わいを見せている。当地区等では投資適格物件の供給が僅少な状態が続いており、物件が供給されれば繁華性向上への期待感を反映し、取引価格の緩やかな上昇が見込まれる。このような需給動向から、当地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向が続いている。		
					 前期 0～3% 上昇	将来地価動向 郡山駅前の幹線道路に面する老朽化した大型オフィスビルが平成29年中に解体予定であると報じられており、解体後の土地の利活用方針が注目される。当地区及び当地区周辺でのオフィスの新規供給予定はなく、復興関連企業や一般企業の賃貸需要が堅調であるため、既存優良オフィスの稼働率は引き続き高水準の維持が見込まれる。当地区等での売り物件は今後も少ない状態が続くと見込まれるが、郡山駅前の複合商業施設開業に伴う当地区の繁華性向上への期待から、当地区の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR郡山駅西口周辺。中高層の百貨店及び店舗ビル等が建ち並ぶ商業地区。				

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	地価動向 さいたま新都心の西側に位置する当地区は、さいたま新都心駅からの徒歩圏でもあり、JR上野東京ラインの運行開始、さいたま新都心駅東口及び西口にある大型商業施設の順次開店等により高い生活利便性を有し、さいたま赤十字病院跡地にホームセンターも進出予定である等、今後とも当地区の利便性の向上が見込まれている。また、さいたま新都心駅西口に20階建のホテル・オフィス等を複合する商業施設が平成29年6月13日に開業予定で、さいたま新都心エリアの商業拠点性が一層高まることが見込まれている。そのため、投資家による分譲マンション及び商業施設への投資意欲が強く、利便性の向上を反映したマンション素地の旺盛な購入需要が見られるものの、マンション素地の供給は限定的で買い進み傾向が見られ、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。以上から、当地区の地価動向はやや上昇傾向で推移した。	
						(前期)  0～3% 上昇	将来地価動向 さいたま新都心駅東口周辺の大規模商業施設が平成27年に開業し、同駅西口では複数の医療施設が平成28年12月から平成29年1月にかけて完成した。また、平成28年9月にさいたま新都心けやきひろばがリニューアルオープンし、上記のとおり、さいたま新都心駅西口にホテル・オフィス等を複合する商業施設が本年6月に開業予定で、さいたま新都心駅東口周辺の開発予定地には引き続き大型商業施設の進出が予定されている。こうした状況からマンション分譲価格はやや上昇しており、分譲マンションや事業用素地の取得需要は底堅く、今後も開発適地の堅調な素地需要に比して供給不足は続く見込まれ、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。								
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR埼京線の北与野駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビル、共同住宅が建ち並ぶさいたま新都心から連たんする住宅地区。	

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	△	—	—	地価動向 さいたま市では、大宮駅グランドセントラルステーション化構想整備方針(案)を平成29年3月に公表し、大宮駅周辺の再開発事業を本格化させる予算措置を図るなど市街地整備と都市機能強化の機運が高まっている。大宮駅西口に位置する当地区は、交通利便性で優位な立地にありながら、東京都心部のオフィス賃料と比較すると相対的な割安感が認められることから、北関東・東北・北陸方面に業務展開を図る企業による根強い支店需要が認められる。また、大宮駅東口での都市計画事業(道路整備)の進捗や市街地開発事業による移転需要も顕在化している。当地区では数年来、大型オフィスビルの新規供給はなく、既存の大型優良オフィスビルにあってはほぼ満室稼働となっており、オフィス・店舗賃料はともに上昇傾向にある。こうした地区周辺部での開発動向や堅調なオフィス・店舗需要を背景に、当地区では投資用不動産に対する購入需要は引き続き底堅く、投資物件の取引利回りは低下傾向で推移しており、当地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。	
						(前期)  0～3% 上昇	将来地価動向 大宮駅西口周辺部では新規オフィスビルの供給はほとんど見られない。また、当地区内の優良オフィスビルはほぼ満室稼働が続いており、当地区を含む大宮駅西口周辺での空室率は低下傾向が続いている。こうした賃貸市場の状況は当分継続することが予想されることから、新規賃料も上昇傾向が続くと予想される。大宮駅のハブステーション化がますます進むことで、大宮駅周辺部では商業地としてのポテンシャルのさらなる向上が期待されていることから、投資家等の当地区に対する投資意欲は堅調であり、取引利回りの低下が続くと見込まれるため、当地区の将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向が続くと予想される。								
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR京浜東北線の大宮駅西口周辺。大規模店舗、大規模オフィスもあり、中高層ビルが建ち並ぶ高度商業地区。	

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	△	—	—	地価動向 (仮称)浦和駅西口駅ビル新築工事が平成30年2月竣工に向け進捗しており、1～3階が店舗、4～6階がスポーツクラブが入居予定で、地下1階は駅の東西連絡通路とバスターミナルが新設される。これにより、浦和駅の機能強化と浦和駅西口地区の商況の拡大が見込まれ、店舗・事務所に対する需要は旺盛で、駅前の県庁通り沿いでは飲食店舗等の事業用建物の供給が少ないことと相俟って、物件の供給があれば強含みの価格で取引される傾向にある。また、当地区のオフィス需要は大宮駅周辺地区に比べ上場企業による需要は少ないが、官公庁需要に対応した業種を中心にテナント需要は堅調で、空室率の低下傾向が見られる。路面店舗ではこれまでの賃料を上回る水準で成約される動きも見られ、店舗賃料は上昇傾向にある。また、分譲マンションの新規供給による駅周辺の背後人口増加と南高砂地区再開発事業の進展により、当地区の収益用不動産に対する投資需要は引き続き強まっており、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。	
					(前期)  0～3% 上昇								将来地価動向 浦和駅の機能強化による地位の向上を受け、文教都市として県を代表する住宅地域が背後に位置することも影響し、商業地としてのポテンシャルの更なる向上が期待されているため、当地区に対する需要は引き続き強まった状態で推移すると予想される。JR上野東京ラインの運行開始による東京駅方面への直通運転、浦和駅の高架下開発による商業施設の開店と来春の西口駅ビルの完成、さらに当地区に隣接する南高砂地区再開発事業の進展が期待され、これらが相俟ってより魅力的な街へ変貌すると見込まれている。そのため、特にマンションに対する堅調な需要を背景に安定した集客及び売上げが見込まれ、店舗賃料は上昇傾向を維持し、当地区の将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。		
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	所沢市		商業	所沢駅西口	 0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	地価動向 当地区は市内随一の商業地域であるが、商業繁華性が高いエリアは所沢駅西口のプロペ通り商店街及び駅前周辺の一部に限定されており、商業地域としての面的な広がりには乏しい。当地区内には飲食店舗及び小売店舗を中心とした小規模な店舗ビルが多く所在するが、取引市場に物件が出回ることはほとんどなく、仮に物件が供給されれば取引価格はやや上昇傾向を示すことが見込まれる。賃貸市場においては、旧来からの商業地域として成熟し高い集客力を有することから、テナントの出店需要は堅調で賃料水準も安定的に推移している。当地区は、今後も安定した集客及び売上げが見込めることから取引価格はやや上昇しており、地価動向はやや上昇傾向で推移している。	
					(前期)  0～3% 上昇								将来地価動向 所沢駅西口では、鉄道車両工場跡地を含む約8.5ヘクタールの区域が対象となる所沢駅西口土地区画整理事業が予定されている。一部は市街地再開発事業として一体的に事業が進められ、商業施設を有する複合ビルの建築も予定されている。さらに、当該土地区画整理事業によって、駅前周辺地域の街路環境が改善することにより、商業エリアが面的に広がるのが期待されており、所沢駅東口においても商業施設の開発が計画されている。今後、開発計画の公告や具体化に伴い、地域発展への期待から土地取引が活発化することが見込まれ、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。		
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						西武鉄道の所沢駅西口周辺。プロペ通りを中心に店舗や銀行等が建ち並ぶ商業地区。									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向	昨年11月のJR千葉駅新装開業により駅周辺の休日の人通りが2割増という調査会社による報告もあり、千葉駅周辺の人の流れに変化が生じている。こうした中、オフィス市況についても当地区では安定的に推移しており、オフィス及び店舗ともに賃料水準及び稼働率に目立った変化は見られない。取引市場では東京都区部の投資適格物件の品薄感及び価格の高止まりを背景に投資資金が当地区及び周辺にも向けられ、取引利回りは引き続き低下している。その結果、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区の賃貸市場は、オフィス需給が逼迫している船橋駅周辺地区の代替地区としてテナントの新規進出が期待でき、商業施設は当期大型百貨店の閉店があったもののJR千葉駅新装開業に続く改札内商業施設の開業、駅ビルの今秋開業も発表されたことによって千葉駅周辺への商業中心の移動が期待され、オフィス及び店舗ともに賃料水準と稼働率は安定的に推移すると見込まれる。取引市場では東京都区部と比較して当地区の地価水準が低いため県外の投資家が参入し、需要競合による取引利回りの低下及び土地等への投資が続くと予想され、将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。
						将来地価動向									
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR総武線の千葉駅東口周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。	

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区には県内有数の大型オフィスビルが集積しており、大規模な賃貸床供給が可能である。当期の賃貸市場に大きな変動はなく、空室率が概ね横ばいで推移した。投資適格性の高い売り物件が減少しているため、地方における築年を経た投資適格性がやや劣る物件についても取得競争が及んでいる状況であるが、東京都心部と比較し相対的に高い利回りを確保できる当地区では、取引需要の強まりが続いており潜在的な取引利回りは引き続きやや低下している。賃貸市場は堅調であり、取引価格はやや上昇傾向にあるため、当期の地価動向は引き続きやや上昇で推移した。 千葉県内における代表的なオフィス集積地区として千葉駅前、船橋駅周辺地区に加え当地区等が挙げられるが、当地区は大規模な賃貸床供給が可能で品等が高いという稀少性を活かして、今後も引き続き建物床需要は堅調に推移すると予想される。地域全体で見れば、主要ホテルは好調で高稼働率を引き続き維持、若葉住宅地区の大規模住宅開発が着手されたほか、東京五輪の一部競技が当地区で開催されること等を踏まえJR京葉線の新駅設置構想等もあり、人の流入が増え商業地の取引及び賃貸需要にも好影響を与えることが見込まれる。したがって、将来の地価動向はやや上昇することが予想される。
						将来地価動向									
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR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価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント		
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
千葉県	浦安市		住宅	新浦安	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	△	□	—	—	△	□	地価動向 3月の住み替え時期においても中古マンションの供給が少なかった一方で、市内での住み替えを中心とした需要は堅調であるため、需給がやや逼迫した状況となっている。中古戸建住宅の売買市場も同様の状況にあり、取引価格は総じて上昇傾向にある。明海2丁目の分譲マンション開発事業や高洲地区での新築戸建分譲などの開発も続いているが物件規模はそれほど大きくないことから、新たな物件が市場に供給されると短期間で成約するケースが散見されるようになってきた。こうしたことから取引価格の緩やかな上昇傾向が継続しており、地価動向はやや上昇している。	将来地価動向 中古マンションの供給は引き続き限定的な状況が続くと予想され、取引価格の上昇傾向は継続するものと見込まれる。また当地区及び周辺エリアでは分譲マンションや戸建開発に加えて新規ホテルの開発等が盛んになってきており、複数の新規ホテル開発、既存ホテルの増床計画が現在進行している。当地区の大型開発素地は残り少なくなっていることから素地取得における競合が激しくなっており、将来の地価動向はやや上昇と予想される。		
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										JR京葉線の新浦安駅の南側約1.5km前後の圏域。大規模マンションが建ち並ぶ住宅地区。	

主要都市の高度利用地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント		
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
千葉県	船橋市		商業	船橋駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 当地区は、県内商業地の中でも繁華性、交通利便性が高く、企業等が県内で事業の拠点とする際に候補地の一つとなる地区である。駅前に立地する大型ビルを筆頭に、南側へ延びる商業店舗が立地する繁華街では、オフィスビルの立地も見られる。オフィス賃料は、低迷していた地区南端の国道14号沿いのエリアにおいても賃料水準が回復しつつある。店舗・オフィス共に空室率は低く、賃料等は安定的に推移している。土地取引等は投資家需要が強い反面、供給は限定的であり、取引が発生すると比較的高額となる傾向が続いており、取引利回りは低下傾向にある。したがって当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。	将来地価動向 当地区ではこれまで取引市場、賃貸市場共に安定的な需給関係が力強く存在し、取り巻く経済情勢等を踏まえれば、今後も売買物件の成約、賃貸物件の稼働等は順調に推移すると考えられる。また、船橋駅南口に直結するホテルと商業施設が整備される駅前ビルの建築が進み、同駅前に繋がる都市計画道路の整備等が着実に進捗していることから、概ね順調な都市機能更新が期待され、今後も安定的な商業環境の維持・発展が見込まれる。したがって将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。		
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										JR総武線の船橋駅周辺。店舗ビルや銀行等が建ち並ぶ商業地区。	

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	柏市		住宅	柏の葉	0% 横ばい					—	—			地価動向	土地区画整理事業地内において、現在、高層タワーマンション、中規模分譲マンション等が建築中であるなど、当地区の熟成度は徐々に高まっているが、未利用地も引き続き多く残っている。当地区の賃貸市場においては、中古分譲マンション等が賃貸物件として供給される場合があるが、これらの物件の賃料は概ね横ばいで推移している。また、新築分譲マンション、中古マンションの販売価格も引き続き安定的であるため、取引利回りは概ね横ばいである。上記タワーマンションのうち1棟が当期分譲を開始し、建築中の1棟が賃貸として供給予定であり、総戸数が約700戸と多いため分譲市場、賃貸市場への影響を注視する必要がある。当期、土地区画整理事業地内において、地価変動に影響を与える大規模な保留地販売等の取引は認められず、地価動向は引き続き横ばいである。
					前期 0% 横ばい								将来地価動向		
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									つくばエクスプレス柏の葉キャンパス駅(秋葉原駅まで約33分)周辺。駅前広場周辺を中心として中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。	

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	0% 横ばい			▽		—	—			地価動向	当地区内の分譲マンションは、国内の富裕層からの購入需要が引き続き強く、依然として新築分譲マンション、中古マンションの販売は堅調であるが、新築を中心に在庫が増加する懸念のある中、分譲価格に高値警戒感が強く、これまでにない高額での分譲価格水準で販売開始された物件では、契約率が低下し分譲期間が従来より長期化する傾向が見られる等、成約に至るまでには調整により一定の価格水準に収束しつつある傾向が窺え、分譲価格は引き続き横ばい傾向にある。マンション適地の供給は限定的で、供給があれば高値で成約する可能性があるものの取引価格が上昇するには至らず当期も横ばいで、当地区の地価動向は引き続き横ばいとなった。
					前期 0% 横ばい								将来地価動向		
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									JR中央本線の市ヶ谷駅、東京メトロ有楽町線の麴町駅等から徒歩圏。高層のマンションを主体としつつ、駅前商業地域の影響を受けて事務所、店舗等も混在する住宅地区。	

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	千代田区	商業	丸の内	0～3% 上昇 前期 0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向 当地区においては当期、取引事例が確認できた。当該取引について、立地を考慮すると相応の取引価格水準であると考えられることから、引き続き高い不動産投資意欲が継続している状況が窺える。当地区及び周辺地区のオフィスの空室率は、概ね低下傾向で推移しており、オフィスを中心に賃料水準も緩やかな上昇傾向が続いている。売買市場においては、投資適格物件の供給は引き続き少ない状況が継続する一方で、オフィスへの投資需要も引き続き堅調であることから、過熱感が指摘される状況にある中で、建物を含む投資物件の取引利回りはやや低下傾向で推移している。そのため、地価動向はやや上昇傾向で推移している。	将来地価動向 東京都心部では強い不動産投資需要を裏付ける取引事例等が引き続き継続して見られる状況にある。今後も良好な資金調達環境が継続すると見込まれる中、わが国を代表するオフィスエリアである当地区では、売却対象となる投資適格物件は引き続き限定的に供給されると予想されることから、今後も不動産需要の競合によって取引利回りはやや低下すると見込まれる。また、当地区及び隣接地区である大手町地区では大規模オフィスビルが順次竣工しつつあるが、賃貸需要は底堅く、ほぼ満室状態で竣工するオフィスビルも見られる状況にあり、引き続き当地区におけるオフィスの空室率は低く、賃貸市況も引き続き堅調に推移する可能性が高いことから、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	0～3% 上昇 前期 0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向 当地区に隣接する丸の内3丁目地区において当期取引事例が確認できた。当該取引について、立地を考慮すると相応の取引価格水準であると考えられることから、引き続き高い不動産投資意欲が継続している状況が窺える。新築オフィス需要は、高額賃貸物件については需要が限定される傾向があるものの、新規賃料はやや上昇傾向にある。取引利回りは、都心部において下げ止まり感が出ているものの、当地区では不動産会社等の開発意欲や法人投資家等の投資意欲は引き続き旺盛であることから、引き続きやや低下傾向にある。隣接する銀座地区では平成28年に2棟の大型商業施設が開業し、平成29年4月にも大型商業施設が開業するなど、街の集客力が向上しつつある。有楽町1丁目の南西方近接ブロックで店舗・事務所・文化交流施設を中心とする大規模複合商業施設が建築中であるほか、当地区周辺では事務所・ホテル等が複数建築中であり、これらの建物の稼働に伴い地区の就業者・来街者数が増加し、更なる集客力の向上やホテル需要の増加が期待できる。こうした状況を反映して、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。	将来地価動向 大手法人投資家等の当地区に対する投資意欲は引き続き積極的であり、当地区は信頼性、安定感、将来性に優れる等の特性を持つことから、地区内の物件の多くは引き続きこうした投資家等の投資対象となっている。オフィス賃料についても賃料負担力の高いテナントの誘致が引き続き可能であり、今後も更なる賃料の上昇が期待され、投資リスクも小さいことから引き続き取引利回りの低下傾向が続くものと見込まれる。さらに、当地区では上述のように大型複合商業施設等が複数建築中で、うち一棟は平成30年1月に竣工予定、隣接する銀座地区でも平成29年4月に大型商業施設が開業するなど、更なる集客力の向上が期待できることから、当地区の将来の地価動向は、引き続きやや上昇基調と予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	住宅	佃・月島	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	□	□	地価動向 当地区は、銀座を中心とする都心への優れた接近性を備えるとともに、東京タワーや東京スカイツリー等のランドマーク施設や河川等に囲まれた変化に富んだ眺望が得られることから、分譲・賃貸ともに高層マンションの需要が強い地区である。グレードの高いタワーマンションが供給され、マンション市況は好調に推移してきた。しかし、建築工事費の上昇等を要因とした分譲価格の高騰を背景に資産保有目的の富裕層による需要は減退している。中古マンションの市況は、タワーマンション等の比較的高額物件の在庫が積み上がっており、成約までの動きは鈍い状況にある。マンション素地については、デベロッパーの取得意欲はあるものの建築費の高止まりにより採算性の検証が引き続き厳格化しており、選別化が一層進んでいる。こうした背景から当期の取引価格は引き続き横ばいとなり地価動向も横ばいとなっている。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									将来地価動向 地区内外で再開発や東京五輪関連施設の建築計画が多数あり、数年のうちにマンションの大量供給が見込まれている。国内外の不透明な経済情勢や供給過剰感が見られる現状を背景に中古マンションの在庫は増加しており、今後マンション需要が反転増加に転じる要因は見当たらず、マンション市況は引き続き概ね横ばい、経済情勢次第ではやや下落する可能性も否定できない。マンション素地については建築費の高止まりによりデベロッパーによる厳格な選別化が進みつつあり、こうした背景から引き続き将来の地価動向は横ばいと予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	商業	銀座中央	 0～3% 上昇 (前期)  3～6% 上昇	△	▽	▽	▽	□	□	—	—	地価動向 当地区では、築年の経過したビルの建替えの動きが多く見られ、平成29年1月末には当地区の中心部で地区最大級の複合商業施設が竣工しており、店舗部分は4月に開業した。こうした開発により街並みの機能更新が進んでいることに加え、良好な資金調達環境が続いていること等により、当地区の不動産に対する取得需要は強い状況が続いている。一方で、これまで続いてきた価格上昇により、当地区の不動産価格は既に高い水準にあり、一段の価格上昇を見込む需要者は少なくなっていることから、取引がやや成立しづらい状況になっている。さらに、当地区の店舗賃料も概ね横ばいで推移しており、開発にあたり将来の賃料上昇を見込むことが難しくなっている。以上のような状況を勘案すると、当地区の地価は引き続き上昇傾向を維持しているが上昇幅は縮小し、当期の地価動向はやや上昇傾向で推移した。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									将来地価動向 上記のとおり、当地区では主要通り沿いの大型物件を含めて建替えの動きが続いており、街並みの更新が進むことにより、地区全体にプラスの影響を及ぼす可能性が高い。また、当地区における消費動向については、平成27年頃までのような盛況さこそないものの、直近では概ね安定的に推移しており、当地区の店舗賃料についても、概ね安定的に推移する可能性が高い。さらに、不動産取引市場において好条件の売り物件が少ない状況が続いており、今後も稀少性の高い当地区の不動産に対する需要は引き続き見込まれると考えられることから、当地区の将来の地価動向は引き続きやや上昇を続けると予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	商業	八重洲	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向 当地区は、東京駅に近接している等立地条件が優れているため、全国に支店を有する企業や地方に本社を有する企業のオフィス需要が強く、複数の再開発事業に関連した移転需要も強い。一方、再開発により新たに多くのオフィスが供給されることから移転先の見極めにより移転を控える動きも一部で見られ始め、オフィス賃料の上昇は緩やかになってきている。当地区については、REITによるオフィス取得事例が新たに見られ、投資用不動産の取得需要は旺盛な状況が継続し取引利回りは引き続き低下していることから、当地区の地価動向は引き続きやや上昇している。	将来地価動向 当地区では、現在、東京駅前八重洲一丁目東地区第一種市街地再開発事業、八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業、(仮称)八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発事業等、国際競争力向上を目指した複数の市街地再開発事業が計画されている。これらの開発計画の進捗により当地区の相対的地位は更に高まると予想される。しかし、今後の経済環境の変化により当地区のオフィス需要が縮小するリスクもあり、不動産投資に慎重な投資家も引き続き見られ、今後のオフィス賃料と地価動向は上昇傾向が一段落し横ばいに転じるものと予想される。
					 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	商業	日本橋	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	△	△	—	—	地価動向 当地区及び周辺地区において不動産開発事業者等によるホテル・事務所等の取引や開発計画のほか、当地区への新たなオフィス移転情報も確認できたことから、立地条件に優れる当地区における事務所等の売買・賃貸需要、ホテルの開発需要とも堅調に推移していることが窺える。一方で、当地区の不動産価格は一段の価格上昇を見込む需要者が少なくなっていることを受けて高止まり感を見せており、オフィス賃料等は上昇しているものの上昇の程度は弱まっている傾向にある。以上より、当地区の地価は引き続き上昇傾向を維持しているが上昇幅は縮小し、当期の地価動向はやや上昇傾向で推移した。	将来地価動向 当地区は国家戦略特区に位置づけられており、当地区周辺も含めて将来に向けた大規模な再開発計画が進行している。近年竣工した大規模オフィスビルへの移転需要は、今後も安定的に推移していくと考えられ、現在進行中の開発と相まって都市機能の更新も進展していくと予想される。したがって、当地区の不動産需要は今後も当期同様に堅調に推移していくことが見込まれることから、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向が続くと予想される。
					 前期 3～6% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	住宅	南青山	 0%横ばい	□	□	△	□	—	—	□	□	地価動向 当地区は都内有数の優良住宅地域として成熟しており、富裕層による不動産購入意欲は引き続き旺盛で取引件数に回復が見られたものの、マンション分譲価格は既に高い水準にあり前期と同様横ばいの傾向にある。マンション賃貸市場においては、一部では回復の傾向が見られるものの、地区全体としては明確な回復が見られず、投資用物件の取引利回りも下限に達していると市場で認識されている。立地条件に優れた大規模地ではデベロッパー等による素地取得意欲は依然として強いが、マンション分譲価格は既に上限に達しているとする見方が浸透する中、地価動向は引き続き横ばい傾向にある。	将来地価動向 当地区は新国立競技場の建築や北青山地区での再開発計画が進行中の注目のエリアであり、将来的な地価上昇期待からキャピタルゲイン目的の投資家等による需要が自己使用目的の需要者と競合し、需要は底堅く推移している。一方で、マンション分譲価格は既に高い水準に達しているため頭打ちの傾向が見られるが、マンション開発素地に対する需要は引き続き底堅いため、取引価格は今後も高止まり傾向が続くものと見込まれ、当面の間は横ばいが続くことと予想される。
					(前期)  0%横ばい	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	商業	六本木	 0～3%上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	地価動向 当期、当地区及び隣接地区で大型ビルの取引は確認できなかったが、前期に隣接地区で取引があり、今後当地区内でも取引の予定があることが確認された。優良物件に対する取引需要は引き続き堅調であるが、供給が限定的なことから取引が少ない状況に変化はない。中小規模のオフィスビル等については、当期も複数の取引があったことが確認されるなど比較的活発な動きとなっている。オフィスの取引利回り及び賃料、店舗賃料は当期も横ばいであるが、取引価格は供給不足から優良物件が市場に供給された際には高値で取引される状況にあることから、当期の地価動向はやや上昇傾向である。	将来地価動向 当地区では複数の再開発事業が進捗中でありオフィスエリアとして発展を続けているが、再開発事業が順次完了することに伴ってオフィス等の供給が過剰となりつつあることから、大口テナントが撤退する一部の既存ビルの募集賃料が下落する可能性が高い。当地区ではホテルの開業が多数予定されており、商業地として集客の増加が期待されるなど地価を押し上げる要因があるものの、オフィスエリアとして人気の高い隣接地区において今後大型ビルの大量供給が見込まれることから、将来の地価動向は横ばい傾向になるものと予想される。
					(前期)  0～3%上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	商業	赤坂	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 オフィスについて空室率は継続して低下傾向で賃料は安定しており、店舗についても明確な商況の変化が見られず、賃料水準にも大きな変化は見られない。取引市場においては優良なオフィス環境を備えていることや大規模開発事業の進捗も順調であり、さらに、新たに複数の開発プロジェクトも動き始めたことから、需要は引き続き堅調である。また、良好な資金調達環境を背景に、投資家等の取得意欲は引き続き強く、優良物件が市場に供給された際には激しい取得競争が見込まれる状況にあり、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 将来地価動向 当地区は複数の大規模開発事業が進捗中であり、また、新たな開発プロジェクトも複数始動したことから、長期的にはオフィス賃料上昇等賃貸オフィス市場の改善が期待される。一方、店舗賃料については、明確な商況の変化が見込まれる状況ではないことから、横ばい傾向が続くものと予想される。なお、取引利回りについては引き続き低下傾向にあるが、経済情勢の不透明感や賃料が上限値に近づいていると考えられていることから、低い取引利回り水準に警戒感をもつ慎重な投資家が増加すると予想され、今後、取引利回りは横ばいになる可能性が高く、将来の地価動向は横ばい傾向になると予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 東京メトロ千代田線の赤坂駅周辺。大規模高層店舗事務所ビルを始め、中低層店舗ビル、劇場、放送局等が建ち並ぶ商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	商業	虎ノ門	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向 虎ノ門1丁目地区は平成29年2月に着工し、虎ノ門駅前地区は本年1月権利変換計画が認可され、解体工事が本格化している。虎ノ門1丁目・2丁目地区では、円滑な事業推進を意図し、テナントを先行的に退去させるオフィスビルが増えており、更には同地区内の日比谷線新駅整備に伴う建物解体も見られる。以上のとおり、当地区は工事着工、権利変換計画認可、都市計画決定に向けた大規模市街地再開発事業等が確実に進捗し、大きな変貌への実現性を高めており、不動産価格及び賃料上昇を見込む不動産開発業者や大手法人投資家等による需要は引き続き強く、堅調である。このような状況に伴い取引価格は上昇傾向が継続する等によって、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 将来地価動向 虎ノ門1丁目及び虎ノ門駅前地区等の市街地再開発事業は、東京圏国家戦略特区の国家戦略都市計画建築物等整備事業に認定されたプロジェクトで、東京五輪時の竣工に向けて着実に事業が進捗しており、既存の大規模開発とともに開発の相乗効果が期待されている。上記両地区に近接又は隣接する地区に二つの準備組合が相次いで設立され、都合4地区で事業化に向けた本格的な動きが見られる。当地区周辺では、虎ノ門2丁目地区等大規模な再開発事業が進展し、更には虎ノ門・麻布台地区の大規模な新規事業が公表され、当地区全体の変貌が見込まれる。霞ヶ関官庁街至近のエリアであることも相俟って、当地区が有する潜在的ポテンシャルが顕在化しつつあり、そのため将来の地価動向はやや上昇すると予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 東京メトロ銀座線の虎ノ門駅周辺。国道1号線(桜田通り)通り沿いを中心に、環状2号線に接して高層ビルが建ち並ぶほか、複数の大規模再開発事業が進展する業務高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	新宿区	商業	新宿三丁目	 3～6% 上昇 (前期)  3～6% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向	当地区は高い商業繁華性を背景とした店舗利用が一般的で、路面店には高級ブランドの出店が多く見られる。新宿駅南口の開発により南口方面の集客力も高まっているが、買い物客が回遊する東口エリアの優位性に変化はなく、新宿三丁目駅の乗降客数は伸びている。賃貸市場は出店需要が堅調であるが、供給が極めて少ない状況に変化はなく、路面店を中心に募集賃料は高止まりしている。取引市場は収益用不動産が中心で、同様に需要は非常に強いが、供給は極めて少ない状況が続いている。このように、募集賃料は高止まりし、取引利回りは低下傾向にあることから、地価動向は上昇傾向にある。
						将来地価動向	当地区は日本屈指の商業繁華性を有し、高級ブランド店の集積や老朽ビルの建替え等によるまち並みの更新が進んでおり、不動産需要は底堅い。投資用不動産の取引利回りは下限に近づいているという向きもあり、様子見する投資家も見られるが、今後も強いテナント需要により店舗賃料の高止まりは継続し、物件の供給があった場合には競合が見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇と予想される。								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						東京メトロ丸ノ内線・副都心線の新宿三丁目駅周辺。新宿通り沿いを中心に百貨店、中高層の店舗ビル等が集積する高度商業地区。				

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	新宿区	商業	歌舞伎町	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	△	—	—	地価動向	当地区は多くの外国人観光客で賑わう繁華街で、国際的な観光拠点としての性格を有する。宿泊施設は高稼働を維持しており、飲食店舗、物販店舗ともに客足は多い。こうした中、物件の供給は不足しており、取引市場、賃貸市場ともに需要超過となっている。取引利回りはやや低下し、店舗賃料はやや上昇している。そのため、地価動向はやや上昇傾向にある。
						将来地価動向	当地区では外国人観光客の来訪が今後も見込まれることから、当面はホテル、店舗を中心に需要超過の状況が続くと予想される。そのため、店舗賃料は上昇傾向、取引利回りは低下傾向が続くと見込まれるが、取引利回りが既に低水準であるとの見方があり、その警戒感もあることから、将来の地価動向は当面はやや上昇傾向が続くものの、上昇率は徐々に縮小していくと予想される。								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR山手線の新宿駅の北方に位置し、西武新宿駅東側、靖国通りの北側一帯。映画館、遊技施設、飲食店等の中高層ビルが建ち並ぶ繁華な商業地区。				

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	渋谷区	商業	渋谷	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 将来地価動向	当地区では駅前街区一帯における大規模再開発事業が進行中で、将来的な開発効果を見込む事業者により、再開発事業エリア周辺においても商業施設の建替え・更新、オフィスやホテルの新規開発、物件取得等が行われている。オフィス賃料については、低い空室率が継続しているものの、高額帯のビルを中心に伸び悩み始めており、賃料は横ばい傾向にある。また、店舗賃料については、一部エリアでは集客核となっていた商業施設の建替え等により回遊性の低下が懸念されるが、駅周辺の好立地物件を中心に、出店意欲は引き続き旺盛であり、賃料は横ばいながらも高い水準を維持している。取引市場については、駅前等の好立地物件を中心に、堅調な投資需要を背景に利回りはやや低下傾向で推移している。したがって、賃料水準は横ばいながらも、旺盛な取引需要に起因する取引利回りの低下により、地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区では、各種開発計画の進展により街の機能が更新され、商業施設の集積度も一段と高まるため、将来的には更なる発展が期待される。店舗賃料は直近では明確な上昇は見られないものの、商業地域としての相対的な競争力の高まりにより、駅前周辺の好立地物件を中心に賃料はやや上昇すると予想される。一方、オフィス賃料は、開発に伴うオフィス集積度の高まり等の上昇要因はあるものの、大規模オフィスビルの大量供給による空室率の上昇が懸念されることから、今後は概ね横ばいで推移すると予想される。また、取引市場については、限定的な物件供給に対する旺盛な投資需要の競合により、取引利回りは今後もやや低下傾向で推移すると予想する。したがって、将来の発展期待を反映した店舗賃料の上昇及び取引利回りの低下により、当地区の将来の地価動向は、当面の間はやや上昇が続くと予想される。
					(前期)  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	渋谷区	商業	表参道	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 将来地価動向	当地区は、高いブランド力を有する日本有数の商業地域で、ブランド旗艦店等を中心とした店舗ビルが集積しており、事業環境は引き続き良好である。賃貸市場は、アパレル業種に代わりスポーツ店の出店が見られたことなどを反映して、高水準の賃料が維持されている。取引市場は、主要通り沿いの大型取引は見られないものの、周辺地区では引き続き強い取得需要による取引が確認でき、良好な環境が続いている。現在の賃料水準はテナントの賃料負担力の上限值に近づいているが、店舗賃料は横ばいながらも高い水準を維持しており、引き続き堅調な不動産需要により、取引利回りの低下が認められ、地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区は、日本を代表する商業地域であり、ブランド旗艦店による出店需要が依然として強く、募集賃料は一部で上昇傾向が継続している。宣伝効果を期待する出店が多いため、主として景況感に左右されるが、今後も賃料水準は高位安定が続くと見込まれる。また、取引市場は都心部の優良物件に資金が集中する傾向があり、当地区においても路面店舗を中心とした優良物件に対する取得需要を反映して、取引利回りは今後も警戒感をもたれながらも低下すると考えられ、地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					(前期)  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	豊島区	商業	池袋東口	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向	東池袋1丁目地区においては、池袋の新文化拠点と期待される庁舎跡地エリアの愛称がHareza(ハレザ)池袋に決定され、平成31年秋から稼働を予定している(仮称)豊島区新ホールの管理運営計画素案が策定される等、複数の開発が具現化されつつある。当期は目立った大型取引が見られなかったが、平成28年は投資法人によるホテル、オフィス等の取引が認められた。当期も引き続き背後人口やJR池袋駅の乗降客数の増加等により店舗の顧客数は堅調に推移しており、高度商業地としての稀少性・収益力から供給が少ない中でホテル用地等の需要は強く、地価動向は引き続きやや上昇傾向となっている。
						将来地価動向	当地区においては、豊島区の国際アート・カルチャー都市構想を基軸として、サブカル系店舗の集積に加え、シネコンを中心とした店舗ビルの開発計画等が具体化されてきている。当地区の大規模開発となる庁舎跡地の複合ビル等の建設事業は、中池袋公園や公園の隣接道路の整備も予定されており、当地区の多様性、回遊性の更なる高まりが期待される。西口百貨店においては家具・日用品チェーン大手企業が都内の旗艦店という位置づけで出店し、若年層の呼び込みが期待されている。オフィスについても、駅南口において大型の店舗事務所ビルが平成29年6月に竣工予定であるほか、私鉄本社ビルのエリア最大級となる賃貸ビルへの建替えが進行中で、これまで枯渇感があつた床需要に対応しつつある。こうした開発動向を背景に堅調な投資需要が継続し、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想されるが、商業ビルの賃料・稼働率は頭打ちの傾向を見せており、上昇率は鈍化すると予想される。								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR山手線の池袋駅東口周辺一帯。中高層の店舗、事務所が建ち並ぶ高度商業地区。				

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	台東区	商業	上野	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区の良好な商環境と投資環境を背景に、J-REIT等の投資家による投資意欲は依然旺盛である。外国人観光客による堅調なインバウンド消費により、飲食用途を中心とする店舗需要は引き続き強いものの、賃料負担力の点から賃料水準の上昇には至っていない。低下を続けてきた取引利回りに対する警戒感により取引価格は上昇傾向にあるものの勢いに陰りが見られ、地価動向は引き続きやや上昇を維持しているが上昇率は鈍化している。
						将来地価動向	当地区は、インバウンド消費を背景とする良好な商環境や都心部と比較して相対的に高い利回りを背景に、投資対象エリアとしての選好性が高く、利回り水準の低下により地価動向は継続して上昇してきた。インバウンド消費の性質がモノからコトへ変化しているなかで、飲食店・消耗品物販店を中心とする当地区のプレゼンスは依然高いが、賃料負担力の点から店舗賃料の上昇に繋がらず、現在の利回り水準にピーク感を持つ投資家も多いことから、将来の地価動向は横ばいとなると予想される。								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						中央通り(上野公園通り)を中心としたJR山手線の上野駅・御徒町駅周辺。中高層店舗が建ち並ぶ高度商業地区。				

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	品川区	住宅	品川	 0% 横ばい									地価動向	当地区は都心への接近性に優れ、生活利便施設が充実した湾岸部に所在する住宅地であり、周辺ではJR山手線・京浜東北線の新駅設置計画や、これに伴う再開発が今後行われる予定である。当期、取引事例は当地区においては確認できなかった。マンション需要は高いものの分譲価格は近年上昇が続いたため頭打ちの傾向が見られ、マンション賃料については新築・中古いずれも横ばいが続いている。優良立地の素地の供給は限定的で一定の需要が見込めるものの、投資用不動産における取引利回りは下限に近づいているとの市場参加者の認識から横ばい傾向にあり、当地区の地価動向は横ばいで推移している。
					(前期)  0% 横ばい								将来地価動向		
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									東京臨海高速鉄道りんかい線の品川シーサイド駅からの徒歩圏。高層共同住宅、事務所等が建ち並ぶ住宅地区。	

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	商業	品川駅東口周辺	 0～3% 上昇									地価動向	当地区は東海道新幹線や羽田空港へのアクセスが良好で、周辺地域ではJR山手線・京浜東北線の新駅設置や再開発が予定されているため、大規模ビルを中心にオフィス需要は強く、賃料も堅調に推移している。一方、取引利回りは立地の稀少性やオフィス賃料の上昇期待を背景にやや低下傾向にある。当期は周辺で大規模な取引が見られたが、オフィス賃料の上昇と不動産投資意欲の高まりによる取引利回りの低下により取引価格はやや上昇しており、当地区における地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。
					(前期)  0～3% (上昇)								将来地価動向		
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									JR山手線の品川駅周辺。高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。	

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	江東区	住宅	豊洲	 0% 横ばい	□	□	□	▽	—	—	□	□	地価動向 東京五輪開催決定以降、当地区は強いマンション需要を反映して新築マンション分譲価格の上昇が続いたが、足元では価格上昇の動きが一段落している。中古マンション市場では、エリア内での買い換えに伴う物件の供給が目立つものの、需要者の購入意欲は底堅く、価格下落には至っていない。なお、豊洲市場への移転や環状2号線開通の延期により、一部に不動産価格のピークアウトを懸念した売却の動きが見られるものの、マンション価格への影響は限定的であり、当地区の不動産市場全体の価格下落要因とはなっていない。このような状況から、当地区の地価動向は引き続き横ばいで推移している。	将来地価動向 当地区は、新築・中古マンションともに大量供給が続いたが、将来的には取引件数の減少が予想される。また、豊洲市場の移転時期が決まらず、移転そのものも不透明となっていることから、将来性を懸念してマンションや開発素地を取得した者による売却の動きが出てくることも考えられるが、当地区は利便性の高さから居住目的を中心とした需要が底堅いため、マンション分譲価格等は安定的な動向が見込まれ、当地区における将来の地価動向は横ばいと予想される。
					(前期)  0% 横ばい	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	江東区	住宅	有明	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	地価動向 東京五輪の開催決定以降、当地区のマンション市場は取引件数・成約価格ともに上昇傾向が続いていたが、湾岸エリアにおいて新築物件の大量供給が相次いでいることや、販売価格が一次取得者の購入限度額に近づいたことにより、マンション市況はやや停滞傾向にある。こうした傾向や建築費の高止まりを受け、デベロッパーの採算性検証は厳格化しているが、当地区は五輪関連施設の建築や国家戦略特区の指定を受けた大規模開発事業等が計画されるなど注目度が高く、開発素地の取得意欲は依然として強いことから、地価動向はやや上昇傾向で推移している。	将来地価動向 湾岸エリアでは引き続き大型分譲マンションの竣工・開発が控えていることから、マンション市況の停滞傾向が続くことが予想される。しかしながら、当地区は五輪関連施設の建築や地区計画によるまちづくりが進捗中であるほか、都心部と湾岸部を繋ぐ環状2号線の開通や銀座と有明を結ぶ地下鉄構想など、交通インフラの整備も見込まれており、将来の発展期待が高いエリアであるため、デベロッパーの開発素地取得意欲は強い状況が続き、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					(前期)  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	区部	江東区	商業	青海・台場	 0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	地価動向	当地区は、大型商業施設を中心に各種集客施設が立地しており、外国人観光客も多数訪れる観光スポットとなっている。また、東京五輪に向けて大規模不動産開発や都心部と湾岸エリアを繋ぐインフラ整備が予定されている。当地区においては、昨年、大型オフィスビルが取引されたが、オフィス・商業施設の賃貸需給や投資家の想定する利回り水準について、特段の変化は見られない。そのため、主として収益性が反映される当地区の地価動向は横ばいで推移している。	
					(前期)  0% (横ばい)										将来地価動向	当地区周辺では都心部と臨海部を結ぶ環状2号線の整備が予定されており、晴海地区の選手村建設・大規模市街地再開発など、東京五輪に向けた様々な開発計画が具体化している。また、将来的な人口や訪日観光客の増加に対応する輸送能力を鉄道ネットワークにより確保するため、空港や新幹線駅へ接続する地下鉄(有明地区と都心部を結ぶ)の新設が検討されている。したがって、不動産に対する投資意欲は引き続き強い状況が見込まれるが、当地区では賃貸需給動向や取引利回りに特段の動きはなく、投資用不動産の収益性には変化が見られないことから、将来の地価動向は横ばいと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								東京臨海高速鉄道りんかい線東京レポート駅周辺。大型商業施設や事務所ビルが建ち並ぶ商業地域。			

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	 0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	地価動向	中古マンションは駅前の稀少性が高い立地の物件を中心に高値の取引が見られるが、取引件数は少なく、総じて価格水準は横ばいである。戸建住宅地は供給が減少しているため、目立った取引はない状況が続いている。マンション開発適地については、周辺に分譲マンションの販売期間がやや長期化しており、近年上昇傾向にあった分譲価格も横ばいで推移しているが、依然としてデベロッパーによる当地区内の素地取得意欲は強く、実際上記適地内のマンション開発素地が市場に供給された場合は相応の需要が見込まれることから、地価動向は横ばいで推移した。	
					(前期)  0% (横ばい)										将来地価動向	当地区は、近年、駅前の再開発により地価は大きく上昇したが、当面はまとまった規模の開発等はない。近年高騰した中古マンションは価格が調整された物件もあるが、新築、中古を問わず分譲マンションの需要は底堅く、当面はマンション分譲価格が大きく下落する可能性は小さい。また、当地区はマンション需要者の所得水準が高く、高価格帯であっても一定の需要が見込まれるため、今後もマンション開発素地の供給があれば大手デベロッパーにより相応の価格で取引されることが見込まれ、将来の地価動向は横ばいと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								東急田園都市線・東急大井町線の二子玉川駅(渋谷駅まで東急線で約15分)から徒歩圏。百貨店等の商業施設や中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。			

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	区部	中野区	商業	中野駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 比較的小規模な画地が多い旧来からの商業地域であるが、当地区西部に所在する大規模複合開発ビル及び開設された大学の効果が相まって、繁華性は非常に高く、小規模な飲食店やドラッグストア等の出店意欲は強い。1階を中心に低層階の店舗需要は旺盛で、賃料上昇が続いたが、テナント確保にやや苦戦する店舗が見られるほか、上層階には空室も散見されており、当期の店舗賃料は横ばいとなった。ただし、物件取得の意欲は依然として強く、優良物件が市場に供給された場合には需要が競合し、従来よりも取引利回りは低下して高値で取引されることが見込まれるため、当地区における地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。	将来地価動向 店舗需要については、1階は飲食店、ドラッグストア等の旺盛な需要が認められ、新規出店の意欲も強いが、長らく続いた賃料上昇により募集賃料は既に高水準となっており、上層階については空室が見られることから、当面の間は賃料は横ばいと予測する。長期的には、一部で開発計画の見直しが行われるなど不透明な事業も存するが、中野駅周辺においては大規模な再開発事業や区画整理事業が複数計画されており、今後相乗的な地域発展が期待されるため、さらなる取引利回りの低下が見込まれ、将来の地価動向は引き続きやや上昇が続くと予想される。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										JR中央線の中野駅周辺。駅前のサンモール商店街を中心に、中層の店舗ビル、銀行が立ち並ぶ繁華性の高い商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	□	□	地価動向 吉祥寺駅徒歩圏はマンション素地の新規供給が乏しく、当期において大型新築マンションの供給は見られなかった。駅徒歩圏の中古物件への引き合いは強く、住宅需要は堅調であるが、供給が少ないため取引件数は横ばいである。マンション賃料は概ね横ばいで、資金調達環境は良好な状態が継続しているため、投資用不動産の取引利回りは依然として低い水準にある。駅徒歩圏でマンション開発素地が供給された場合には高値で取引される可能性もあるが、高止まりしているマンション分譲価格により成約率はやや鈍化しており、デベロッパーの投資態度は慎重になっている。取引価格も総じて横ばい傾向となっており、地価動向は横ばいで推移している。	将来地価動向 優れた住環境と交通利便性により、当地区のマンション、戸建住宅に対するエンドユーザー、個人投資家等の取得意欲は、吉祥寺駅徒歩圏を中心に引き続き旺盛である。エンドユーザーの所得が伸び悩む一方で分譲価格はその負担限度額に達しているものの、当地区は住宅地として都内有数の人気エリアであることから、今後もマンション開発素地については底堅い需要が見込まれ、将来の地価動向は横ばいと予想される。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										JR中央線の吉祥寺駅からの徒歩圏。中高層共同住宅の中に低層店舗も見られる住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	多摩	立川市	住宅	立川	0%横ばい					—	—			地価動向	立川エリアは、良好な住環境と利便性により安定的な住宅需要が見込まれるが、マンション分譲価格は需要者として想定される個人の所得水準から見て相当に高い水準にまで達していることから、概ね横ばいで推移している。駅至近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姿勢は引き続き積極的であるものの、現時点では更なるマンション分譲価格の上昇は見込みづらい状況にあり、取引価格は横ばい傾向が続いたことから、地価動向は概ね横ばいで推移している。
					前期0%横ばい										
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR中央線の立川駅からの徒歩圏。中高層共同住宅が多く見られる住宅地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	多摩	立川市	商業	立川	0～3%上昇	△	▽	□	□	△	△	—	—	地価動向	当地区の賃貸市場は駅至近の優良なオフィスビルに係る需給が引き締まっており、新規テナントについては比較的高い賃料での成約が、既存テナントについては賃料の増額改定が認められるなど好調に推移している。不動産取引市場は活発な状況が続いているが、当地区は大手企業等の多摩地域における支店や営業所、バックオフィス等の需要が底堅く、オフィス賃料が上昇傾向で推移する等によって地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。	
					前期0～3%上昇											
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR中央線の立川駅周辺。店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。			

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント		
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向 当地区では平成28年以降、オフィス空室率の低下が鮮明となっているが、平成28年度に竣工したオフィスビル等はなく、オフィス賃料は緩やかな上昇が続いている。このような収益性向上等を背景に、大手投資法人等による大型投資物件の引き合いは多いが供給は少なく、引き続き目立った取引は確認できなかった。投資用不動産は需給逼迫の状態にあるため、取引利回りは引き続き低下傾向にあり、賃料の上昇も相まってオフィス等の取引価格は上昇していると見込まれることから、地価動向はやや上昇傾向にある。	将来地価動向 横浜駅西口駅ビルの新築工事は順調に進捗しており、東京五輪を目途に完成予定である。また、当地区ではこれらに追随した再開発や既存ビルのリニューアル等の計画も着々と進捗しており、更なる繁华性等の向上が見込まれている。今後も投資用不動産の供給は限定的で当地区の取引は少ない状況が続くと見込まれるが、各事業の進捗によって収益性向上に対する期待が強まり、オフィス空室率の低下、オフィス賃料の上昇が継続すること等を背景に、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。		
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										JR東海道本線の横浜駅西口周辺。高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。	

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント		
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
神奈川県	横浜市	西区	商業	みなとみらい	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	□	□	地価動向 当期は桜木町駅前に立地する大型商業施設が取引されたほか、前期には低層の商業施設の取引があった。収益物件の需要は旺盛であり、投資用不動産市場は需要超過の状態にある。このため取引利回りは低下傾向にあり、オフィス賃料も引き続き上昇傾向で推移していることから、依然として取引価格は上昇傾向にある。オフィス、店舗、ホテル、マンション等のいずれの用途も地区内における開発や進出が活発化しており、当期の地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。	将来地価動向 当地区では、大型商業施設の開業や暫定利用していた敷地を本格的に開発する動きが見られ、46街区で建設中だった横浜野村ビルは1月末に竣工し、43街区については開発事業者が決定した。また、リニューアル工事が完了したJR桜木町駅や、みなとみらい駅は乗降客数が引き続き増加している。このように商業地域としての事業環境が良好となる一方、投資用不動産の供給が限定的であること等から需給が逼迫し、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。		
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										JR根岸線の桜木町駅からの徒歩圏。高層店舗兼事務所が建ち並ぶ横浜みなとみらい21地区内の業務高度商業地区。	

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	中区	商業	元町	0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 将来地価動向	<p>当地区は日本でも有数の知名度の高い商業地域であり、2階以上の店舗の空室が長期化するケースも見られるが、1階店舗は近年の来街者の増加等により依然として優れた集客力を維持しており、強いテナント需要が認められるほか、当期においては1階部分を含む複数フロアでの賃貸借契約の成約が確認された。元町メインストリート沿いの取引は当期においても把握できなかったが、前期以前においては周辺地域で従来よりも高い水準の取引事例が確認された。また、横浜市中心部の他の主要な商業地域では、収益物件の投資需要が堅調で、地価は上昇傾向が継続している。このような状況から、当地区において投資適格性を有する物件が市場に供給された場合には需要が競合し、従来よりも高い水準で取引されることが見込まれ、当期の地価動向は引き続きやや上昇で推移している。</p> <p>当地区は日本でも有数の商業地として注目度は高く、競合関係にある横浜市の主要商業地域に所在する類似不動産と同様に、潜在的な投資需要が認められる。元町・中華街駅の乗降客数は堅調に推移し、中華街は好調な客足を維持しているほか、みなとみらい地区への商業施設立地の進展に伴う波及効果、横浜市中心商業地における収益物件の堅調な取引等から、当地区の取引利回りは長らく低下傾向が続き、当期においても低位水準で安定的に推移している。当地区では今後も不動産投資需要は強いものの、供給が極端に少ない状況が見込まれることを勘案すれば、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。</p>
					前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	都筑区	住宅	センター南	0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	□	□	地価動向 将来地価動向	<p>当地区は大規模商業施設が立地するセンター南駅の徒歩圏内に位置するため、生活利便性に優れ、住宅地域として選好性が高く、住宅需要は引き続き堅調であるが、当期もマンション素地の新規供給は見られなかった。県内のマンション素地に対するデベロッパーの需要については二極化しているが、当地区において大規模な素地の新たな供給があれば、大手デベロッパーの取得競争により取引価格が上昇することが見込まれるため、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。</p> <p>当地区を含め、横浜、川崎の優良な立地条件を有するマンション開発素地の供給は限定的であるため、こうした条件を満たす素地は需要が競合し、高値での取引が見込まれる状況が継続している。当地区を含むセンター南駅やセンター北駅の周辺には大規模商業施設が集積し、住環境が良好であることから、今後も子育て世代を中心に底堅いマンション需要が見込まれ、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。</p>
					前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向	当期において、オフィス賃料は好立地のビルを中心にやや上昇傾向にあるが、立地条件や建物品等によっては、横ばいのビルも見られる。店舗については、JR川崎駅地下街の大規模なリニューアルや、京急川崎駅に直結する商業施設及びホテル等からなる複合ビルの昨年4月下旬開業等により、川崎駅周辺の商況は改善しているが、店舗賃料は引き続き横ばいで推移している。周辺地区においては投資適格性を有する物件の取引が散見されるが、取引件数は少なく横ばい傾向である。当地区においては、JR川崎駅での北口自由通路等整備事業やJR川崎駅周辺部における再開発事業等、川崎駅周辺の発展性への期待から不動産の取得需要は引き続き強く、取引価格はやや上昇傾向にある。そのため、当地区における地価動向はやや上昇傾向にある。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									
						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(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	▽	□	□	△	—	—	地価動向	当地区では武蔵小杉駅を中心に大型の開発事業が複数進行しており、当駅周辺にタワーマンションが建ち並び、大型店舗が相次ぎ開業する等商圏の厚みが増すとともに、周辺エリアでの住宅需要も強まっている。地区内の新築マンションの分譲価格は強気の設定も見られるが、顧客の価格目線に合わず、顧客の購入意欲がやや落ちている物件もある。当地区は良好な交通利便性を備えるとともに再開発事業が進捗していることから、良好な資金調達環境も影響して優良物件を中心に不動産投資需要は強く、取引利回りは低下傾向にある。また、オフィスの新規供給はないものの、既存ビルのオフィス賃料は横ばいながら需要は堅調である。周辺エリアの既存の商店街では退店も見られるが、後継のテナントが出店しており、繁華性のある当地区では、店舗賃料は旺盛な店舗需要を背景に引き続きやや上昇している。そのため地価動向はやや上昇傾向にある。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									
						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(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	0～3% 上昇 	△	□	□	□	—	—	□	□	地価動向	当期もマンション素地の新規供給は見られなかったが、当地区は都心への接近性に優れ、生活利便性の高い地域であるため、住宅需要は堅調である。マンション素地に対するデベロッパーの需要は県内で二極化しているが、当地区のように住宅地として人気の高い地域で、マンション開発適地が新たに供給された場合には、大手デベロッパーが高値で取得する可能性が高い状況であり、当地区の地価動向は引き続きやや上昇している。
					前期 0～3% 上昇 									将来地価動向	当地区は都心への接近性が優れ、商業施設が集積し、住環境も良好であることから、子育て世代を中心に人気の高い地域である。安定したデベロッパーのマンション開発素地需要が見られる中で、マンション開発素地の供給は限定的であるため、特に優良立地の素地であれば需要が競合し、高値での取引が見込まれる。当地区は引き続き底堅い不動産需要が見込まれ、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								小田急小田原線の新百合ヶ丘駅(新宿駅まで小田急線で約27分)からの徒歩圏。中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
長野県	長野市	商業	商業	長野駅前	0% 横ばい 	□	□	□	□	▽	□	—	—	地価動向	当地区の店舗需要は飲食店舗が中心で、物販店は消費の低迷やネット販売との競合等により、引き続き厳しい状況が続いている。一方全国展開する飲食関連の需要は堅調で、物販店が飲食店に模様替えされるケースも増えており、店舗の家賃相場や空室率に特段の変化は見られない。オフィスの新規供給はほとんどないが、引き続き支店や営業所等の縮小や移転の動きがあり、賃貸市場で改善の動きは見られない。平成27年3月14日に北陸新幹線が金沢まで延伸し、これに合わせて建替えられた新駅ビルに顧客が集中する状態が続いており、人の流れが駅から周辺へ拡散するような状態には至っていない。最近、新幹線の延伸による観光やビジネス需要の増加を見込んだホテルの開業や中心市街地の再開発等、新たな投資も見られるようになってきたが、全体として不動産市場が活発化するには至っておらず、当地区の地価動向は横ばい傾向にある。	
					前期 0% 横ばい 										将来地価動向	JR長野駅の新駅ビルは、観光やビジネス客等で賑わっている。駅周辺ではビジネスホテルの開業、店舗施設を備えたマンションへの建替えや大学学部の新設等の新たな計画も浮上しているが、物販店舗やオフィス市場の不振により上層階では空きもあり、不動産市場が活発化するような状態には至っていない。また、長野駅前の再開発ビルに入居していたキーテナントが昨年9月中旬に移転して空室となったが、後継テナントの開店は今秋となる見込みで、物販店舗の賃貸市場は厳しい状態が続いている。今後もこのような状態が続くと予想されるが、ビジネス客や観光客の増加を見込んだホテルの開業やマンション・ホテル・店舗用地の物色等、駅周辺の利便性や稀少性に期待する需要もあることから、将来の地価動向は横ばい傾向と予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR長野駅善光寺口駅前周辺。中高層の商業ビルやホテルが建ち並ぶ駅前の商業地区。			

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	地価動向	県内景気は、個人消費に弱めの動きが見られるものの、全体としては緩やかな回復基調が続いている。公共投資は持ち直しつつあり、輸出関連企業も持ち直しが継続している。設備投資は緩やかな増加基調にあるほか、住宅投資も増加傾向を続けており、企業収益は高水準で推移している。雇用・所得環境は、労働需給面では改善傾向を続け、雇用者所得は緩やかに増加している。また、市内中心部の古町地区に位置する百貨店跡の再開発事業では、旧建物の取り壊しが始まる等事業が進捗している。しかし、市内中心商業地は、割高な一部の地域を除き全般的に地価は打ち始めているものの、需給逼迫等賃料・稼働率を大きく押し上げる要因が見受けられず、店舗賃料等は横ばいとなっていることから、当地区の地価動向は横ばいが続いて地価上昇まで至っていないのが現状である。
						将来地価動向	上記の古町地区の再開発事業の具体的な進捗、家電量販店の新潟駅北側の万代口進出、万代口目前の店舗事務所ビルの建替えに伴う解体工事開始等市内中心部での動きのほか、平成30年を目途に着々と工事が進められている新潟駅の高架化等、今後は市内中心商業地の都市機能更新事業等が目白押しである。これらの事業等は、長期的には当地区の需要を強化し、地価上昇に至る効果をもたらすと期待されるものの、短期的には価格形成要因に変化は見られず、当面は横ばい傾向が続くと予想される。								
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR新潟駅南口周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。			

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
富山県	富山市	商業	富山駅周辺	 0～3%上昇 (前期)  0～3%上昇	△	▽	□	□	▽	△	—	—	地価動向	北陸新幹線の開業から2年が経過したことで観光客等の来訪が鈍化しており新幹線の開業効果はピークを過ぎたが、商業集積が進む富山駅周辺は開業前よりは人通りが増加しており、一定の効果が続いている。来街者の増加等により飲食店の出店需要は依然強く、1階部分はほぼ満室状態にあるため店舗賃料はやや上昇している。土地の買い手側はコインパーキングや飲食店利用を目的とした地元投資家が中心であり県外需要者はマンションデベロッパーに限られていたが、県外投資家による需要も見られるようになってきている。一方売り手側は当地区の発展による地価の上昇期待より売却を手控える傾向がある。このため、現況は需要が供給を上回り売り手側優位の状態にあることから、取引価格は緩やかに上昇しており、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。	
					将来地価動向	オフィス賃料は中心部への県外企業の進出が少なく新規需要が弱いため、今後もやや下落傾向と予想される。一方、飲食店のテナント需要は1階が満室状態のため2階・3階にまで及んでいることから、店舗賃料は当分の間は緩やかな上昇が続くと予想される。コインパーキング用地等に対する需要は根強く、またビジネスホテルの稼働率は北陸新幹線の開業前より上昇しているためホテル用地に対する関心も高い。当地区では平成30年の完成を目途にホテル・店舗・マンション等の再開発ビルの建築が進んでいること、またその隣接でホテルや駐車場の建築が計画されていること、さらに平成32年頃には富山駅の南北で分断されている路面電車が同駅で繋がることにより駅周辺の利便性のさらなる向上が見込まれること等から、当地区を含む周辺一帯は今後も発展が予想される。このため当地区の将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR富山駅周辺。JR富山駅の南側に位置し、中高層の店舗やホテル等が建ち並ぶ駅前の商業地区。				

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	 3～6% 上昇 (前期)  3～6% 上昇	△	▽	□	□	△	△	—	—	地価動向 当地区では、オフィスビルの安定した賃貸需要が見られ、高品等の優良物件のみならず準優良物件のビルについてもほぼ満室状況が続き、募集賃料は上昇傾向にある。空室がほとんど見られない状況にあることから、比較的まとまった規模を求めるテナントについては入居先の選定を郊外にも拡充している。また、オフィスビルの新規供給計画が当面無いなかで、堅調なオフィス市況を背景に、当地区への投資意欲は引き続き強い状態が続いており、取引価格は上昇傾向で推移し、取引利回りも低下傾向にある。また、観光客の増加によって金沢市内ではホテルの開発が数多く見受けられ、ホテル開発用地の取得需要も強い状況が続いている。以上より、当期の地価動向は上昇で推移した。	
						将来地価動向 当地区では、市内において高品等のビルが最も集積し、オフィス賃貸市場は安定的に推移している。近時では観光需要の強まりを受けてホテルへの投資意欲が強く、ラグジュアリーホテルの新規開発や建替え計画が発表されるなど、首都圏資本・地元資本を問わず、当地区の投資用不動産に対する需要は強まっている。投資家等の当地区に対する投資意欲は堅調であり、取引利回りの低下が続くと予想されるとともに、当地区の将来の地価動向は引き続き上昇傾向が続くと予想される。									
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR金沢駅周辺。金沢駅東側を中心にホテル、事務所等が建ち並ぶ商業地区。			

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	□	□	地価動向 静岡駅北口周辺の商業施設は、広域的な商圏からの集客が確保されているなど静岡県内の中心商業拠点としての地位に変化はなく、売上げは安定しており、店舗の稼働状況、賃料ともに安定している。オフィス需要は概ね好調で、満室のオフィスビルも複数見られ、賃料についても新規募集賃料を値上げする例も見られはじめている。一方、当地区では投資適格性を備える物件は少なく、規模がまとまった画地の供給も少ない中で、ホテル事業者、マンション開発業者等の複数の需要者の購入意欲は当期も衰えていない。以上のことから、当地区の地価動向は前期と比べて微少であるがやや上昇傾向で推移している。	
						将来地価動向 静岡駅北口周辺の商業施設の需要は安定しており、オフィスについても賃料水準の上昇や空室率の低下など市場は引き続き改善している。また、首都圏の機関投資家、地元不動産会社、地元投資家等の物件取得意欲は依然として強く、複数の再開発事業の具体的な動きも見られることから取引利回りの低下傾向が続き、当地区の将来の地価動向はやや上昇傾向が続くものと予想される。									
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR静岡駅周辺。中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。			

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
愛知県	名古屋市中村区	商業	名駅駅前	 3～6% 上昇  前期 3～6% 上昇	△	▽	▽	□	△	△	—	—	地価動向 大規模複合ビルの竣工が相次ぎ当地区の拠点性が強まっている。昨年からの商業施設を含む大規模複合ビルの開業により、当地区の回遊性が高まっており、平成29年4月にはさらに大規模複合ビル1棟が全面開業した。堅調な地域経済動向や拠点性の強まりから、当地区のオフィス需要は堅調さを維持しており、オフィス市況は良好である。このような中で当地区における土地需要は継続して旺盛な状況にあり、取引利回りの低下傾向が続いたため、当期の地価動向は上昇で推移した。	将来地価動向 近年相次いだ当地区における大規模複合ビルの開業により、当地区の集客力や拠点性がより高まっている。鉄道会社、大手デベロッパー等による私鉄駅ビルの建替え計画や、リニア中央新幹線の整備進捗など、今後の発展も見込まれることから、不動産開発・取得について積極的な動きが続くと見込まれ、収益用不動産に対する需要増大が続く可能性が高い。そのため、将来の地価動向は当面は上昇が続くと予想される。		
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										名古屋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(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
愛知県	名古屋市中村区	商業	太閤口	 3～6% 上昇  前期 3～6% 上昇	△	▽	▽	□	□	□	—	—	地価動向 名駅駅前地区においては大規模複合ビルの竣工が相次ぎ名古屋駅周辺の拠点性が強まっている。開発が進む桜通口周辺と当地区では、敷地規模、高度利用の程度等の土地利用状況、取引総額に違いがあり、収益用不動産の需要者層や取引件数等には差があるものの、将来のリニア中央新幹線の開業や名古屋駅周辺の発展に伴って、桜通口周辺に準じた商業地としての立地ポテンシャルが今後向上することが見込まれ、当地区における強い土地需要は継続している。以上の市況を反映し、取引価格は上昇傾向、取引利回りは低下傾向にあるため、当地区の地価動向は上昇で推移した。	将来地価動向 当地区では、リニア中央新幹線の整備進捗などを見据え不動産取得に対する動きが強い状態が続いている。名駅駅前地区では私鉄駅ビルの建替えも計画されるなど名古屋駅周辺における各種事業の進捗や、リニア中央新幹線の整備によって、名古屋駅太閤口のポテンシャルの向上が見込まれ、当地区の不動産取得需要も強い状態が続く可能性が高い。そのため、将来の地価動向は引き続き上昇傾向が続くと予想される。		
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										JR名古屋駅西側周辺。主要街路である椿町線沿線を中心として中高層の事務所ビル、店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。	

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	中区	商業	栄南	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	▽	□	—	—	地価動向 当地区は名古屋市における古くからの代表的な繁華街であり、新規開業が相次ぐ名駅周辺商業地との競争がさらに強まる中、店舗需要は路面店を中心に概ね堅調である。当地区の天津通沿いは、有名ブランド専門店の出店需要が根強いエリアであったが、最近はディスカウントストアや若年層向けの飲食・物販等の出店も見られ、当期においてはドラッグストアの旗艦店が新規に出店した。客層の多様化を伴いつつ回遊性の高まりが見られ、顧客吸引力の増大が期待される。なお、賃貸オフィスは地元企業等が入居する比較的築古のビルが多く、当期において平均賃料はやや下落傾向、空室率はやや低下傾向で推移した。このような状況にあつて、取引利回りは総じて低下しており、地価動向は前期に引き続きやや上昇している。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									将来地価動向 名駅周辺では大型複合ビル内の商業施設開業等により、顧客吸引力の更なる増大が見込まれており、今後も名駅周辺のエリアとの競争激化が懸念されている。当期において栄駅前の老舗百貨店は、将来的に百貨店事業から撤退し、テナントビルへの業態転換を図る方針を公表した。しかしながら、ファッションテナントを始め多様な用途の路面店が出店できる天津通沿いは出店需要が根強く、今後も名古屋市の中心商業地としての機能は維持される見通しである。このような状況にあつて、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向が続くものと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	中区	商業	伏見	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	▽	□	□	□	—	—	地価動向 当期は地区内において地価動向に影響を与える取引は見られなかったが、J-REIT等による収益物件の需要は旺盛な状態が続いている。オフィス市況は堅調さを維持しており、賃料はほぼ横ばいの状況であるものの、空室率の低下傾向が続いている。収益物件に対する堅調な需要は継続し、良好な融資環境もあることから取引利回りの低下傾向が続いている。このような状況の中、取引価格は上昇傾向となり、地価動向はやや上昇している。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									将来地価動向 良好な融資環境を背景に投資家の収益物件に対する取得意欲は力強い状況が続き、取引利回りはやや低下する傾向が続いている。また、オフィス市況は堅調で、今後も空室率は低位な状態が続くと考えられる。取引利回りは低位な状態が続いているものの、当面は市況を反転させる明確な懸念材料がない中で、物件の供給も限られていることから取引価格の緩やかな上昇傾向が続くと見込まれる。そのため、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	東区	住宅	大曾根	 0～3% 上昇 (前期)	△	□	□	□	—	—	△	□	地価動向 当地区内にある大曾根駅は鉄道3路線が乗り入れており、名古屋駅及び栄駅への交通の便が良く、また、当地区は生活利便施設も充実しているため、ファミリー層等の中間所得者層からのマンション需要が見込める地区である。したがって、マンション開発素地が供給されればマンションデベロッパー間での取得競争が予想される。よって、マンション開発素地に対する取得需要が当期も続いており、取引価格が緩やかに上昇していることから、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。	
						 0～3% 上昇	将来地価動向 マンションデベロッパーは依然として高止まり傾向にある建築費をマンション分譲価格に転嫁せざるを得ない状況にあるが、そのような転嫁が可能な優良物件に対する各デベロッパーの素地取得意欲は旺盛で、当地区はこうした転嫁が可能な地区としてデベロッパーに認識されている。当地区のマンション開発素地に対する強い需要の背景にはこのような状況が存在し、事業採算が見込めるマンション開発素地への需要が当期も続いたことから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。								
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR中央線の大曾根駅(名古屋駅までJRで約11分)からの徒歩圏。中高層の共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。			

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)	△	▽	□	□	□	□	△	□	地価動向 当地区は既存のオフィスビルや店舗付オフィスビルが多く立地する地域であり、当期も法人投資家等による取得需要は引き続き堅調である。また、大通り裏手などをマンション適地と見なすマンションデベロッパー等からの取得需要も、引き続き認められる。ここ数年、新規のホテル建設計画が増加し、入札等による売却ではホテル事業を想定する参加者が高値で取得する例が散見されたが、当期において旺盛な取得需要はやや落ち着きをみせている。オフィス賃料および空室率には特段変化はないが、期待利回りの低下により、総じて取引価格はやや上昇している。以上から、当地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。	
						 0～3% 上昇	将来地価動向 当地区における賃貸オフィスは、立地や規模に優るAクラスビルについては賃料・稼働率ともに当期も目立った変動はなく安定している。また、マンションの販売状況は、当地区を含め名古屋市中心部については概ね良好であるため、当地区でもデベロッパーが素地を積極的に取得する動きは当面継続すると見込まれる。したがって、当地区の地価動向を変化させる要因は見込まれないことから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。								
						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(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	千種区	住宅	覚王山	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	△	□	地価動向 マンションデベロッパーは高止まりしている建築費をマンション分譲価格に転嫁せざるを得ない状況になっており、マンション分譲価格の上昇要因となっている。こうした状況の中、当地区は名古屋市内でも名声の高いエリアで、高所得者層の住宅取得需要が当期も強いことから、建築費の上昇分を分譲価格に転嫁可能な地区としてデベロッパーに認知されている。こうした状況を受け、当地区でマンション開発素地が供給されるとデベロッパーの取得競争が予想され、取引価格の緩やかな上昇傾向となる市況が続いているため、地価動向はやや上昇傾向で推移した。 将来地価動向 名古屋市内の立地面に優れ仕様グレードの高いマンションでは、分譲価格が相対的に割高であっても購買力のある高所得者層からの強い需要が当期も見られ、販売状況は好調である。一方、ファミリー層等の中間所得者層が購入者の中心となるマンションについては、マンション分譲価格が上昇局面にあるなかで、立地条件に優れる物件と劣る物件とで売れ行きに明確な格差が生じているが、当地区は立地条件に優れ、さらに高所得者層の需要も見込めるためマンション開発素地に対するデベロッパーの旺盛な取得需要は当面続くと予想される。したがって、当地区の将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向と予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 名古屋市営地下鉄東山線の覚王山駅(名古屋駅まで地下鉄で約12分)からの徒歩圏。マンションや一般住宅が建ち並ぶ住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	昭和区	住宅	御器所	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	地価動向 当地区は都心への接近性が良く、生活利便施設も充実しているため、当地区のマンションはファミリー層のみならず、利便性を重視するDINKS層等、幅広い層からの需要が見込める。一方、マンションデベロッパーは高止まりしている建築費をマンション分譲価格に転嫁せざるを得ない状態にあるが、当地区の安定したマンション需要を背景に、マンション開発素地に対するデベロッパーの取得需要は強い状態が続いている。以上から取引価格は上昇傾向が続き、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 将来地価動向 中間所得者層のマンションに対する物件選好性は高まっており、割安感のある物件や立地条件に優れる物件の販売状況は堅調である。そのなかで当地区は都心への接近性が優れる等によって、当地区のマンションは幅広い層から人気があり、上昇した建築費を転嫁しても一定の事業採算性が確保できる販売状況が期待できる。こうした状況を背景に、当地区でマンション開発素地が供給されればマンションデベロッパーから相応の需要が見込める状態が続いているため、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 名古屋市営地下鉄鶴舞線の御器所駅(名古屋駅まで地下鉄で約14分)からの徒歩圏。共同住宅の中に、店舗、事務所ビルが混在する住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市長久寺	熱田区	商業	金山	 0～3%上昇 (前期)  0～3%上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 当該地区は賃貸オフィスの適地が限定されているため需給が均衡し、オフィス賃料及び稼働率は概ね横ばいで安定している。当期、地区内における取引情報は少なかったものの、平成28年前半においては、金山駅北側の商業地域で土地建物の取引が複数あり、駅前立地の稀少性を反映していずれも高額の取引となり、こうした市況感が当期も続いている。また、金山駅はJR・名鉄・地下鉄が乗り入れる総合駅で、市内でも名古屋駅に次ぐ交通の要所となっており、通勤者や観光客向けの飲食店舗の出店需要も引き続き堅調である。名古屋市中心部の投資市場は依然として活況を呈しており、当該地区もその影響下において取引利回りは低下傾向である。このような状況にあって、地価動向は引き続きやや上昇している。 将来地価動向 金山駅前を中心とする店舗需要やオフィス需要は交通利便性が優れることに起因する需要であるため、地域経済等の市況を支える要因が目立って変化しない限り今後もこれらの需要は堅調に推移すると見込まれる。また、当該地区の需要者は地元法人等の比率が高く、当期も需要は安定しており、良好な資金調達環境も影響して土地需要は当期以降も強い状況が続く見込みである。したがって、将来の地価動向は当面やや上昇傾向が続くと予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR東海道本線の金山駅(名古屋駅までJR快速利用で約4分)周辺。中高層の店舗兼事務所が建ち並ぶ商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
岐阜県	岐阜市長久寺	商業	岐阜駅北口	 0～3%上昇 (前期)  0%横ばい	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 岐阜市の不動産市況は徐々に好転しており、平成29年3月公表の平成28年度土地取引件数によると岐阜市内取引件数が3,951件と対前年比で約プラス2%増となった。特に優良物件については需要増が鮮明で一部では需要の競合も認められる。また、JR岐阜駅北口周辺は、土地区画整理事業等によって高規格の駅前広場、ペDESTリアンデッキ等が整備され、複数の市街地再開発事業によって拠点機能が強化されており、JR岐阜駅の公共交通機能を背景にオフィス、店舗等の需要が当該駅北口周辺に集中する傾向が強まっている。当該地区は、上記のJR岐阜駅北口と名鉄岐阜駅に近接し、主要な商業エリアにも含まれる等によって底堅い需要が期待できる稀少なエリアとして認識されており、駅周辺の市街地再開発事業の他に、民間事業者によるホテル跡地のマンション開発事業も進捗する等の開発機運の高まりによって、開発素地等の需要も強まった。こうした市況を背景に、取引価格は緩やかな上昇傾向に転じたことから取引利回りも低下傾向となり、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 将来地価動向 県内経済はほぼ横ばいで推移しているが、当該地区等の優良物件については需要の増加が見られ、需要者の動きが活発になっている。また、住宅についてはJR岐阜駅近接エリアはマンション建築が増加しており周辺地域全体について不動産取引が活性化している。当該地区を含む商業地では市街地再開発事業等が順調に進捗し発展の機運が高まっていることから将来の地価動向はやや上昇で推移するものと予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 名鉄名古屋本線の名鉄岐阜駅周辺。JR岐阜駅の北側に位置し、駅前通りを中心として中高層の店舗、ビル等が建ち並ぶ商業地区。	

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
滋賀県	草津市		住宅	南草津駅周辺	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	地価動向 当期は当地区及びその周辺地区においてマンション開発素地の取引は見られないが、南草津駅周辺で平成30年2月に竣工予定の分譲マンションの販売が行われ、竣工前に完売した。なお、草津駅・南草津駅を最寄り駅とする分譲マンションは近年ほとんどが竣工前に完売している状況で、引き続きマンション需要の強さが裏付けられている。また、隣接する大津市でもマンション計画が多く見られ、また、分譲中の物件についても売れ行きは概ね堅調で、竣工後に完売する物件も見られる。なお、草津駅、南草津駅周辺では大規模な土地の供給がほとんど見られず、開発適地も限られていることから今後供給が見込まれる新築マンションは限定的であるが、中古マンションの売れ行きも好調で、新築マンションについても上記のとおり売れ行きが好調であることから、マンション需要は旺盛である。以上の状況から、JR草津駅、南草津駅から徒歩圏内の物件を高く評価するデベロッパーが多く、マンション分譲価格はこれ以上の上昇が見込めないとの見方はあるものの、当地区に対する土地取得需要は強いいため、当期の地価動向はやや上昇で推移した。	将来地価動向 当地区は住環境が良好である点や新快速停車駅で利便性が高いこと等から、県内でも分譲マンションの売れ行きが好調な地区の1つであり、南草津駅から徒歩圏内のエリアを中心に、マンションデベロッパーから事業成立性が県内で最も高い地区と評価されている。当地区は、マンション素地の供給が限定的で、新規のマンション分譲は少ないが、近年新築マンションのほとんどが竣工前に完売していること等から、マンションデベロッパーの取得意欲は引き続き強い傾向が窺える。建築費や分譲価格の水準は当面大きく変化はないと判断しているデベロッパーが多いものの、草津市の人口は増加傾向が続いており、前記の市況から当分の間はマンション需要は堅調に推移すると予想され、素地に対する取得需要は引き続き旺盛で、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
						 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向 外国人を中心とした観光客による商品購買意欲の高まりが一時期よりやや沈静化したものの、依然好調な観光客数と周辺オフィスワーカーによる需要により、当地区及び周辺の店舗売上げは物販・飲食とも概ね堅調で、店舗賃料も横ばいの安定化傾向にある。オフィス空室率は引き続き低水準で、ビルオーナーもやや強気の姿勢となってオフィス賃料は上昇傾向にある。このような市況を背景に、当地区の地価動向は前期同様やや上昇傾向で推移した。	将来地価動向 観光客数は当面好調を維持し、当地区のオフィスワーカーを中心とした消費行動も堅調と見られ、店舗賃料は安定化傾向となって横ばいが続くが見込まれる。また、オフィス賃料については、当地区において新規オフィスビルの床供給計画はなく、当地区のオフィス需給動向から低い空室率が続き、オフィス賃料は当面上昇傾向が続くと見込まれる。このようなことから、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向と予想される。
						 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	中京区	住宅	二条	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	当地区は堀川通以西に位置するため京都市中心部に含まれないものの、JR二条駅、地下鉄東西線二条駅に近接し、中心部等へのアクセス性が良好で利便性に優れ、マンション等の需要は強い。地縁のある中間取得者層を中心として、堀川通以東の市内中心部の需要も流入している。また、当該地区の需要層である中間取得者の所得水準に大きな変化はなく、マンション賃料及び空室率は概ね横ばいで推移しているものの、中古マンションの価格は中心部のマンション価格の上昇により強含みで推移している。さらに、京都市内ではホテルの開発需要が強いことから、市内中心部等への交通便利性に優れる当地区のマンション素地の需要を底堅くする要因となっており、取引価格が緩やかに上昇したことから、当期の地価動向はやや上昇傾向で推移した。	
						 前期 0～3% 上昇									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR山陰本線の二条駅(京都駅まで約7分)からの徒歩圏。低層の店舗、高層の共同住宅が混在する住宅地区。				

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	中京区	商業	河原町	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	外国人観光客数は引き続き増加していることからホテルの客室稼働率は高水準を維持しており、ホテル関連事業者のホテル用地取得意欲は依然として強い。ホテルやマンション利用が困難な規模の小さい土地であってもゲストハウスや民泊の利用を目的に高値で取引されることがあり、こうした状況から、市場は売主強気な状態が続いている。オフィスは空室の消化が進み賃料の上昇も見られる。店舗賃料は全体的に横ばいで安定的に推移している。このような状況を背景に、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。	
						 前期 0～3% 上昇									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						阪急京都線の河原町駅周辺。四条河原町交差点を中心に、専門小売店やデパートが建ち並ぶ高度商業地区。				

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント		
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
京都府	京都市	中京区	商業	烏丸	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向 観光客数は増加傾向にありホテル関連事業者のホテル用地取得意欲は強く、高値で取引されている。また、ホテル利用が困難な規模の小さい土地もゲストハウス等の利用を目的として高値で取引される傾向にあり、市場は売主強気の状態が続いている。当地区のオフィス賃料については、四条烏丸交差点付近に存するオフィスビルの多くが満室の状態にあり、継続賃料の増額を交渉するオーナーも増えており賃料の上昇が見られる。このような状況を背景に、当地区の地価動向はやや上昇傾向で推移している。	将来地価動向 当地区の観光需要は依然として強く、ホテル事業は今後も好調な状況を維持すると予想される。そのため、当地区のホテル用地需要は堅調に推移すると見込まれ、売主強気の状態は続き、取引価格は高値で安定して推移すると予測される。オフィス賃料については、新規供給は少なく空室率は低下しており、契約更新期を迎えたテナントを中心に賃料の上昇が見られる。こうした状況を背景に、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。		
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						阪急京都線の烏丸駅周辺。四条烏丸交差点及び烏丸通りを中心に、金融機関や事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。					

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	西京区	住宅	桂	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	地価動向	当地区を含む桂駅前周辺の住宅地域は交通利便性に優れ、生活利便施設も充実しているため、良好な居住環境を有している。当地区は桂駅東口に近接し、自己使用を目的とする住宅需要が中心であり、収益物件の需要も認められるものの供給は限定的である。マンション賃料及び空室率は概ね横ばいで推移しているが、昨今の京都市中心部のマンション需給逼迫により、地縁のある住宅需要者が当地区で不動産購入を検討するケースも見られ、当地区の住宅需要は堅調に推移している。以上から、マンション素地等の取引価格は緩やかに上昇しているため、当地区の地価動向はやや上昇傾向で推移した。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR西線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						将来地価動向	洛西口駅及び桂川駅界隈の開発により利便性は大きく向上した。これら駅周辺への住宅需要の流失が懸念されたが特段見られず、むしろ一連の開発は当地区の生活利便性を向上させ、住宅需要の下支えとなった。今後は洛西口駅付近の鉄道高架下活用も検討されており、更なる利便性の向上が期待され、当地区にもその効果が波及すると見込まれる。以上から、当面は当地区では取引価格の緩やかな上昇が継続し、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。		
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴												阪急京都線の桂駅(河原町駅まで約8分)からの徒歩圏。中層の店舗、店舗兼共同住宅が混在する住宅地区。			

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向	大阪市北区内で、当期に不動産投資法人によるオフィスビルの取得があった。取引価格は約19億円で、取引利回りは鑑定上の想定NOIベースは5.5%である。大阪市中心部では、大型ビル等を中心に空室率の低下傾向が続いており、立地及びグレードの高いオフィスビルを中心に、賃料は上昇傾向にある。当地区は大阪オフィスゾーンの中でも良質なオフィス集積地として人気の高いエリアで、当地区における既存ビルの需要は安定しており、オフィス賃料は上昇基調にある。依然として投資環境は良好で、J-REITをはじめ、私募ファンド、大手不動産会社等の投資需要は依然として強く、地価動向はやや上昇傾向で推移している。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR大阪駅、大阪市営地下鉄四つ橋線の西梅田駅の西側周辺。高層、超高層の事務所が建ち並び、周辺では再開発も盛んに行われている高度商業地区。						将来地価動向	景気が緩やかな回復基調にある中、大阪市中心部の賃貸オフィス市場においては、立地及びグレードの高い大型ビルを中心に、賃料が上昇傾向にあり、賃料の増額改定も散見される。竣工予定物件も当面は限られていることから、大阪市中心部を中心に、今後とも賃貸オフィス市場は安定的に推移することが期待される。依然として、J-REIT、私募ファンド、大手不動産会社等の積極的な投資姿勢が見受けられる中、良質なオフィスビルの集積する当地区への投資需要は今後も期待されることから、将来の地価動向はやや上昇傾向を維持すると予想される。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	北区	商業	茶屋町	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向	当地区では、平成28年11月に不動産投資法人による店舗ビルの取得(信託受益権売買)があったが、取引価格等の詳細は不明である。また、当地区の周辺地区等でも、平成28年11月にホテルの取引があった。当地区は阪急梅田駅に近接した商業地域で、商業施設を中心に、企業の本社ビル、ホテル、共同住宅等の多様な用途が混在する大阪市内でも有数の商業集積地であり、その交通利便性を活かして本年4月に大学のキャンパスが開設される。不動産市況は依然として堅調で、資金調達環境も依然として良好な中、商業施設等を中心に多様な投資適確物件の存在する当地区への投資需要は強く、地価動向はやや上昇傾向で推移している。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						阪急梅田駅北東側一帯。高層の店舗、事務所ビルが建ち並び、再開発ビル等も建築されている商業地区。									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	北区	商業	中之島西	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区とともに近接する淀屋橋駅周辺には優良企業が立地するため、大阪市都心部の主要なオフィスエリアとなっている。オフィスの稼働率は改善が進み、良好な資金調達環境を背景としたファンド等による投資意欲は強い状態が続いている。また、先行きが懸念されたマンション用地の需要や観光客の増加に対応したホテル用地としての需要も未だ健在であること等から、これらの開発適地となっている当地区では取得需要が競合する市況が強い。投資適格物件の供給不足もあって取引価格は上昇しており、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						京阪中之島線の中之島駅周辺。高層以上の事務所ビルのほか、周辺にはマンションやホテル等も見られる商業地区。									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	北浜	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向 当地区は、梅田駅周辺の大規模な商業業務開発の影響を受けてオフィスエリアとしての相対的な地位は近年やや低下したものの、大阪の代表的なオフィスエリアの一つとして市場に認識され続けている。また、利便性も良好なことからタワーマンションやホテル用地としても強い需要が見込まれ、こうした多様な需要が当地区の市況を支えている。オフィスの空室率は改善が進み、優れたスペックのビルでは賃料の上昇が見られる。また、先行き懸念が囁かれたものの、良好な資金調達環境を背景に、マンション用地やホテル用地の需要も健在で、売買時には競合する可能性が高い。投資適格物件の供給が不足していることから取引価格は上昇しており、当期も地価動向はやや上昇傾向にある。	将来地価動向 当地区では、テナントニーズを満たすオフィスビルであれば相応の賃貸借需要が見込め、先行き懸念が囁かれたものの立地条件に優れているためホテル等の用地としての需要も未だ健在である。取引回りは十分な利益を確保しづらい水準まで低下しているが、オフィスの安定的な需要の他にホテルやマンションの用地取得需要も見込まれ、高止まりの建築費もホテル客室単価やタワーマンションの分譲価格に転嫁しやすいことから、当面は取得需要の競合は続き、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					(前期)  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	心斎橋	 3～6% 上昇	△	▽	□	□	□	△	—	—	地価動向 当地区は大阪を代表する商業地の一つである。御堂筋沿いでは百貨店・ブランド店舗等が、心斎橋筋商店街では物販・飲食店舗等が建ち並び、高い集客力を背景にテナント需要は旺盛で店舗賃料は上昇傾向である。ただし、外国人観光客を主要顧客としたドラッグストアは、やや飽和状態にある。また、北方の南船場3丁目(御堂筋沿い)では、ブランド店舗が入居する物件を投資法人が取得した。物件供給が限定的であるため、優良物件には需要が集中する傾向にあり取引価格は上昇傾向で、当地区の地価動向は引き続き上昇傾向にある。	将来地価動向 安定的な商業収益が見込まれることから、商業ビルについては強い需要が続き、今後も旺盛な投資需要が期待される。また、オフィスビルについても投資目的の他、開発目的又は自己使用目的の需要が見込まれるため、今後も広い需要層を引きつけることが期待される。優良物件の供給が限定的であることによる市場の過熱感が見られ、外国人観光客の消費行動の変化等懸念される要因はあるものの、良好な資金調達環境を背景に、積極的な投資は引き続き期待され、将来の地価動向も当面は上昇傾向が続くと予想される。
					(前期)  3～6% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
大阪府	大阪市	中央区	商業	なんば	 3～6% 上昇 (前期)  3～6% 上昇	△	▽	□	□	□	△	—	—	地価動向 当地区は大阪を代表する商業地の一つである。関西国際空港へのアクセスも良好であることから、日本の玄関口としての役割が期待される。百貨店・商店街等が一体となって商業エリアを構成しており、人通りは非常に多い。また、旺盛な宿泊需要を背景にホテルの稼働率は極めて高水準にある。収益物件の供給は限定的である中で、良好な資金調達環境を背景に優良物件に需要が集中する傾向が見られることから市場に過熱感を感じる投資家が存在し、取得競争も継続している。以上から取引価格は上昇傾向で、当地区の地価動向は引き続き上昇傾向にある。 将来地価動向 当地区は大阪の主要ターミナルのなんば駅前に位置し、優良物件が供給された場合には、ホテル・賃貸マンション等の開発業者が競合することになる。また、新歌舞伎座跡地においては著名建築家によるシティホテルが建築中であり(平成31年10月開業予定)、周辺では観光客等を見込んだホテル等の開発計画が多々見られる。外国人観光客の消費行動の変化等懸念される要因はあるものの、良好な資金調達環境を背景に積極的な投資は引き続き見込まれる。優良物件の供給が限定的であることによる市場の過熱感が当面続き、将来の地価動向も上昇傾向が続くと予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴	大阪市営地下鉄御堂筋線なんば駅周辺の高層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
大阪府	大阪市	中央区	商業	OBP	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 当地区は大阪中心部のオフィスエリアと比較し立地条件ではやや劣るものの、築古であるが設備水準の高いビルが集積しており、大阪の主なオフィスエリアの一つとして認識されている。当地区にオフィスを置く大手企業の取引先等の賃貸需要が堅調なこともあり、賃料、稼働率ともに概ね安定した状況にある。また、近年では良好な資金調達環境を背景に建替え事業等の動きも見られるほか、当期は不動産会社による土地取引が確認されており、さらなる開発の機運も高まっている。取引が少ないため不動産価格の変動をやや観測しづらいものの、このような市況を背景に、取引価格の上昇傾向が続いたことから取引利回りは低下し、地価動向はやや上昇傾向で推移した。 将来地価動向 大阪市内の大規模なオフィス供給は当地区の需給動向へ影響を与えるが、今年春に竣工したビルのほかに目立った供給がなく、当地区の賃貸需給は堅調に推移していくと予想される。また、建築協定の見直しによる建築可能用途の拡大や、OBP開発協議会を中心とした活性化プロジェクトは引き続き進捗しており、当地区の魅力を高めている。さらに、当地区はオフィスエリアとして成熟しているため大きな動きは少なかったが、当期は不動産会社による開発素地の取得があったことから、今後はさらなるエリアの活性化が期待され、当地区の地価の上昇傾向は当面継続すると見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇傾向と予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴	大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線の大阪ビジネスパーク駅周辺。大規模な高層事務所ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	淀川区	商業	新大阪	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は新大阪駅に近接する業務高度商業地域である。最寄り駅が新幹線停車駅であることから、全国展開企業の支店や営業所等の需要があり、地区内の賃貸オフィス市場は賃料、稼働率ともに概ね安定した状況にある。また、ホテル及び単身者向けを中心とした賃貸マンションの需要もある等、その交通利便性を活かした多様な需要が認められる。当地区は、大規模なオフィスビルが集積する新大阪駅周辺エリアの中でも特に人気のあるオフィスエリアで、J-REITをはじめ、私募ファンド、大手不動産会社等による投資物件に対する需要は安定的である。当期も周辺エリアで事業会社による取引が確認されており、安定的な需要を背景に取引価格は緩やかに上昇していることから地価動向もやや上昇傾向で推移した。
					(前期)  0～3% 上昇								将来地価動向	当地区は新大阪駅に近接しているため、大阪市中心部の他のオフィスゾーンと比較して、新幹線による東京及び他の主要都市へのアクセスに優れるという強みがあり、地区内のオフィス賃貸市場は今後とも概ね安定的に推移すると予想される。また、当地区及び周辺地区は最寄り駅が新幹線停車駅であるという交通利便性の高さからホテル、共同住宅等の需要も旺盛で、今後とも多様な用途の需要が認められる商業地としての発展が期待される。さらに、良好な投資環境の中、J-REITをはじめ私募ファンド、不動産会社等の積極的な投資が引き続き期待されることから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。	
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR東海道本線・新幹線新大阪駅及び大阪市営地下鉄御堂筋線新大阪駅の北西側に位置する、大型オフィスビルが建ち並ぶ企業等の事務所が高度に集積している商業地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	福島区	住宅	福島	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	△	△	地価動向	当期のマンション開発素地等の取引は当地区においては確認できなかった。当地区は、大阪駅を中心とする商業地域の西側に位置し、利便性が高いことから分譲・賃貸ともにマンション需要は根強い。また、賑わいを見せるJR福島駅周辺の商業地域の徒歩圏で、不動産開発業者等のマンション開発素地取得意欲は旺盛である。立地条件から、規模のまとまったマンション開発適地については、開発業者等の需要は依然として強く、新築マンションの分譲価格はやや上昇傾向にある。賃貸マンションについても築年の浅い物件を中心に賃料はやや上昇しており、稼働率は高く、機関投資家等の賃貸マンションに対する投資需要も引き続き強い。そのため、地価動向はやや上昇で推移している。
					(前期)  0～3% 上昇								将来地価動向	当地区は大阪駅の徒歩圏で周辺にも各種店舗が立地し利便性が高いため、中古・新築とも分譲マンションの人気は高く、賃貸マンションも同様に人気が高い。分譲マンション需要及び賃貸マンション需要ともに根強いため、マンション開発業者や機関投資家等の開発素地に対する取得意欲は強い状況が続くと見込まれる。また、高い稼働率を維持している賃貸マンションが多く、ファンド等の取得意欲も強い状況が続くと予想される。これらのことから、今後も分譲目的・投資目的での強い素地需要等が続くと見込まれ、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。	
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR大阪環状線の福島駅からの徒歩圏。梅田地区までも徒歩移動可能な地域で、中高層事務所、マンションが建ち並ぶ住宅地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	当地区におけるマンション開発素地等に係る当期の土地取引は確認されなかった。マンション開発素地等の供給は依然として限定的であるが、当地区周辺の取引状況を見ると、立地条件が優る開発素地については、開発業者等による土地取得の優先順位が高く、旺盛な需要を背景に取引価格は上昇傾向にある。また、新築マンションの分譲価格に高止まり感が見られるが、販売状況は当期も富裕者層の堅調な需要により概ね好調である。また、築浅の中古マンションの供給も引き続き少なく、当期も価格は上昇傾向が続いている。さらに、収益物件としての単身者・ファミリー向け賃貸マンションに対する投資家等の取得需要も強い状況が続いているが、取引価格の上昇は緩やかであるため取引利回りは概ね横ばい傾向であり、地価動向はやや上昇傾向で推移している。	マンション需要が二極化しつつある中で、当地区は大阪市内で有数の文教地区に存し、分譲マンション等に係る選好性が高いため、富裕者層によるマンション需要は景気動向に左右されることなく堅調さを維持している。また、当地区ではマンション開発素地の供給が限定的で稀少性が高まるなかでデベロッパー等の取得需要が相対的に強い状況が続いていることから、需給逼迫状況も当面は続くと思料される。新築マンションの分譲価格は横ばい傾向が続くと予想されるが、開発業者等による土地取得需要の競合が継続すると見込まれ、また収益物件の供給も少なく投資需要が引き続き旺盛であることを背景に、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
						(前期)  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区は、梅田、なんばに次ぐターミナル駅として機能する天王寺駅に隣接し、当該駅周辺は梅田駅周辺等と比較すると商業集積度は低いものの、大阪市南部の拠点エリアとしてのポテンシャルを生かして順次商業施設の立地が進み、既存の商業施設との相乗効果により集客力が向上している。当地区に存する百貨店の近時の売上げは概ね安定的であり、免税店の売上げも対前年で増加しており、外国人観光客の消費動向は前期と同様に堅調である。当地区において、路面店を中心とする店舗需要は根強く、当地区及び周辺において商業施設等の取引が見られなかったが、低金利等を背景に稀少性を有する商業施設に対する投資需要は依然として堅調であると判断され、取引利回りの緩やかな低下は当期も続き、取引価格の上昇も続いていること等から、地価動向はやや上昇傾向で推移している。	当地区の超高層複合商業ビルは一定の集客力を維持しており、また、当地区内で大型ディスカウントストアとホテルが併設した複合施設が平成29年4月末に開業を迎えること等から、今後も外国人観光客も含め当地区における店舗への顧客の増加が予想される。そのため、商業施設等の充実による商圏の拡大と相まった店舗の収益性の向上により、今後も当地区の商業施設に対する相応の需要は見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
						(前期)  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	豊中市		住宅	豊中	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	△	▽	地価動向 当地区及びその周辺はニュータウン開発事業により造成された市街地であるため、新たな開発余地が少なく物件の供給は限定的である。当地区が属する千里中央エリアは、千里中央駅付近に大型商業施設が整備されるなど利便性が良好で、また、全国的に知名度も高く公共施設も充実しているため、特にファミリータイプのマンションの人气が高く、近畿圏のみならず圏外からの転入も多い。マンション素地の供給は住宅団地の建替事業に伴うもの等に限られ、長期的に供給不足の状況が続いている。中古マンションの仲介業者の取得・転売等による影響によって、平成28年から取引価格の上昇傾向が強まり取引件数が減少する傾向にあったが、当期は転勤等の多い時期であることから取引件数は前期と比較して横ばいとなった。新築マンションが供給された場合には、分譲価格の上昇が見込まれるため、マンション素地の需要は強く、地価動向はやや上昇傾向にある。	
						 前期 0～3% 上昇	将来地価動向 当地区は新大阪駅や大阪空港並びに大阪市中心部へのアクセスに優れ、広域的なマンション等の需要が見込まれる地区である。また当地区及び周辺には賃貸マンションがほとんどなく、70㎡程度の分譲マンションが賃貸借される場合には賃料は15万から17万円程度の賃料が見込まれる。千里中央駅周辺に新しいマンションが建築された影響で賃料は前期と比較して幾分下落傾向が認められた。そのため、賃貸マンションの収益性に着目した需要は減少しているが、分譲マンション自体の需要は堅調であり、マンション素地としての需要の強さは続くことが見込まれる。したがって、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	吹田市		商業	江坂	 0～3% 上昇	△	▽	▽	□	□	□	—	—	地価動向 当地区は梅田駅から地下鉄で北方に10分程度と交通利便性に優れるため、江坂駅周辺の背後には单身者用マンションが多く、その居住者等を対象とした店舗が江坂駅周辺に多数見られる。これら店舗の多くは中高層ビルやマンションの1階に立地しており、当期も需給に大きな変化は認められない。1階部分の賃料は店舗等の入替えが少ないため前期と比較して変動はなく、店舗賃料は当期も横ばい傾向で推移した。また、オフィス賃料は前期と比較して成約賃料は概ね横ばいで、空室率は幾分改善したため、賃貸オフィス市況は前期と比較してやや改善した。大阪市中心部と比較して相対的に安価な当地区内の物件に対する需要は依然強く、ホテル等を含む多様な需要が見込まれ、取引価格は緩やかな上昇が続いているが、取引件数は売り物件に限られることから、前期からさらに減少した。以上の状況を背景に、地価動向はやや上昇傾向で推移している。	
						 前期 0～3% 上昇	将来地価動向 当地区はオフィスエリアが狭く、オフィスビルや店舗ビル等への投資が少なかったことから投資適格物件が少なく、規模500㎡以上で高度利用可能な投資適格物件の素地の供給は限られる。また、大阪市中心部のホテル不足から外国人観光客が当地区及びその周辺のホテルを利用するケースが当期も続いており、江坂駅に近接する当地区のホテル用地に対する需要が見込まれる。ただし、地価上昇に伴いマンション分譲価格が上昇して、需要者が購入しにくくなったことから、当地区周辺のマンション用地の需要は弱まっている。したがって、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くが、当地区周辺のマンション用地等の需要の弱まりから、当地区の地価上昇幅は縮小すると予想される。								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						大阪市営地下鉄御堂筋線江坂駅周辺の中層ビル、飲食店等が建ち並ぶ商業地区。				

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	 0～3%上昇 (前期)  0～3%上昇	△	▽	▽	□	△	□	—	—	地価動向 東京・大阪において投資適格物件の需給が逼迫し取引利回りが低水準である一方、当地区の収益物件は相対的に利回りが高いため、当地区の投資需要は強く、売り主は依然として強気な姿勢を続けており、売出価格を数度にわたり引き上げる物件も見受けられる。そのため、当地区の取引利回りは低下傾向が続いており、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 将来地価動向 当地区のオフィスの賃貸需要は改善傾向にあり空室率は引き続き低下しているが、賃貸需給が逼迫している他の主要都市と比較すると空室率は相対的に高い。オフィス賃料は、満室稼働に近いビルについては募集賃料を引き上げており、当地区全体としては若干の上昇傾向にある。当地区の取引事例は依然として少ないが、東京・大阪と比較すれば相対的な割安感が続いていることから、リート・ファンド等の全国的に物件を取得する法人投資家等の取得意欲は強い状態が続き、当面は相応の需要が見込まれる。したがって、当地区で条件の良い物件が供給されれば高値で買い進まれる傾向が続くことから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR三ノ宮駅周辺。大型店舗、専門店が建ち並ぶ高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	神戸市	灘区	住宅	六甲	 0～3%上昇 (前期)  0～3%上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	地価動向 当地区は良好な住環境及び利便性を兼ね備えた住宅地で、マンション、戸建住宅の需要が堅調であり、このような需要を反映してマンション等の開発素地の需要が旺盛である。分譲マンション開発を目的とした需要だけでなく、賃貸マンション開発等投資目的及び有料老人ホーム等の高齢者施設の建設を目的とした需要もあり需要の競合が見られるが、開発素地としての適正に優れる物件が少なく、特に駅近の物件は稀少性が高い。需要が強く、供給が限定的な状況が続いていることから取引価格は緩やかに上昇し、地価動向はやや上昇傾向で推移した。 将来地価動向 当地区においては新築マンションの供給が少なく、売れ残りリスクが小さいこと及びエンドユーザーの需要が堅調であり、建築費を分譲価格に転嫁することができることから、デベロッパーによるマンション開発素地取得意欲は引き続き旺盛である。また、富裕者層が多く、有料老人ホーム等の入居需要があることから高齢者施設の建設を目的とした需要もある。現在の価格が高水準であることから開発事業等の利益確保の上限に近づいているものの、売り手市場が継続していることから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 阪急神戸本線六甲駅(神戸三宮駅まで阪急線で約7分)から徒歩圏にあって、一般住宅や中高層の共同住宅等が建ち並ぶ住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	西宮市		住宅	甲子園口	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	△	□	地価動向 当地区は、三宮・大阪方面への通勤等の利便性が高く、西宮市の居住者を中心に人気が高い住宅地であり、特に甲子園口駅北方エリアの住宅需要は強い。新築・中古を問わず分譲マンションの価格は高水準であり、利便性に優れたマンション開発素地はその稀少性から需要が競合するため、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。一方で、マンション分譲価格は上限に近いと判断して開発素地取得に慎重な姿勢を示すデベロッパーもあり、取引価格は緩やかな上昇傾向にあるものの弱含みの動きも見られる。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴	将来地価動向 当地区は、居住等の利便性が良好であることから、甲子園口駅北方エリアを中心に需要は根強い。これらの需要を背景に、高水準の建築費を転嫁した分譲価格であっても新築マンションの売れ行きは依然として好調な状態が続いている。一方、デベロッパー等による利便性に優れたマンション素地の購入意欲は強いものの、マンション分譲価格は上限に近い水準にあるとの判断等の理由からマンション素地の選別にあたってこれまでのように高騰した価格水準での用地取得には慎重な姿勢を示すデベロッパーも見られ、こうした姿勢は当面続くと見込まれる。そのため将来の地価動向は当面はやや上昇傾向が続くと予想されるものの、取引価格は総じて緩やかな上昇ながらこれまでよりも弱含みと予想される。								
								JR東海道本線の甲子園口駅(大阪駅まで約14分)からの徒歩圏。マンションを中心に店舗等が混在する住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	地価動向 当地区背後の住宅地は阪神間の中でも特に人気が高く、その需要も強いことから、人口は増加傾向が続いている。また、西宮駅周辺は大型商業施設を中心に繁華性が高く、駅前ビルも新たに竣工予定であり、商業地としての集積度は高い。学習塾・美容室・金融関係等の幅広い業種からの賃貸借需要が強く、店舗、オフィスともに賃料及び稼働率は安定している。駅周辺の土地の供給は極めて限定的なため、立地の稀少性により投資需要は強い状態が続いている。そのため、取引価格の緩やかな上昇等によって地価動向はやや上昇傾向にある。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴	将来地価動向 大型商業施設、教育施設や文化施設等が充実し、背後住宅地の需要は根強く取引も活発であるため、今後も背後人口の増加傾向が続くと予想される。当地区では新たに駅前ビルが建築中であるが、新規供給に対するテナントの需要は堅調であり、店舗、オフィスの賃料水準や稼働率は今後も安定的に推移すると予想される。駅周辺の利便性に優れた土地の供給は限定的であり、その需要は堅調であると見込まれ、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。								
								阪急西宮北口駅周辺。高層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント		
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
兵庫県	芦屋市		住宅	JR芦屋駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)	△	□	□	□	—	—	□	□	地価動向 当地区の存するJR芦屋駅北側は富裕層の需要が強く、大きな戸建住宅や高級マンションが建ち並ぶ高級住宅街が形成されているため、不動産市場では関西を代表する高級住宅地として広く認知されている。大阪・神戸へのアクセスにも優れ、エンドユーザーの住宅取得需要は戸建住宅及びマンションともに根強い。そのため、当地区のマンション開発素地には多数のデベロッパーによる取得競争が見込まれる。以上から、当期の取引価格は緩やかに上昇し、地価動向はやや上昇傾向で推移している。	将来地価動向 当地区におけるエンドユーザーは富裕層が中心であり、マクロ的な経済情勢の変化が影響する可能性もあるが、流通する物件の少なさに加え、山手からの住み替え需要がある等需要に十分な厚みが見られ、当該需要が大きく減退することは考え難い。また、JR芦屋駅南口における再開発事業について初の素案が公表される等、事業が具現化しつつある。当該再開発事業によりJR芦屋駅周辺の更なる利便性の向上が期待され、需要が更に強化されると見込まれることから将来の地価動向もやや上昇傾向が続くと予想される。		
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										JR東海道本線の芦屋駅からの徒歩圏。周辺は優良な戸建住宅の多い、中層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。	

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント		
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘	 0～3% 上昇 (前期)	△	□	□	□	—	—	△	□	地価動向 当地区は、近鉄学研奈良登美ヶ丘駅を最寄り駅として、分譲マンション・分譲戸建住宅が計画的に配置された住宅地に含まれ、大型商業施設も徒歩圏に位置するため人気が高い。そのため、当地区外の戸建住宅地から移り住む団塊世代の世帯も増えており、中古分譲マンションの人気も高い。ベッドタウンとしての人気も衰えを見せておらず、供給された分譲マンションの販売状況は家族構成の変化に対応し間取りが変更可能な住戸を供給する等もあって順調である。賃貸マンション需要は弱いものの、分譲マンション需要は強く、デベロッパーのマンション素地に対する需要も根強い。そのため、取引価格は緩やかな上昇傾向を維持し、当期の地価動向はやや上昇で推移した。	将来地価動向 当地区は、計画的に整備された住宅地でデベロッパーによって分譲マンション、分譲戸建住宅等が計画的に供給されている。第5期として販売中の分譲マンションも引き続き売れ行きは順調であり、中古分譲マンションについても、新築物件と設備水準に差がない物件は需要が強い。また、大阪市のベッドタウンとしての住宅需要も強いことから、マンション開発適地に対するデベロッパーの需要の強さも当面続くと見込まれる。そのため、当地区における将来の地価動向は、やや上昇傾向が続くと予想される。		
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										近鉄けいはんな線の学研奈良登美ヶ丘駅からの徒歩圏。大規模商業施設も徒歩圏に所在し、高層共同住宅を中心に店舗等が混在する住宅地区。	

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	 0～3% 上昇 前期  0～3% 上昇	△	□	□	□	△	□	—	—	地価動向 当期は高額な取引は見られなかったものの、資金調達環境に変化は見られず、立地条件の良さ等から取得意欲は旺盛な市況が続いた。また、オフィスの新規供給はなくまとまったテナントの退去もなかったためオフィスエリアは依然として空室がほとんど無い状況が続いている。既存テナントの増額改定や新規賃料の引き上げが続き、オフィス賃料はやや上昇傾向が続いている。また、地区内の都市型大規模店舗の集客力は好調を維持しているが、店舗の入替え等の改善策も続いている。大規模店舗周辺では店舗の余剰感から店舗賃料は横ばいが続いているものの、当地区は商業集積性が高く、高収益エリアとして認識されていることから、店舗需要は堅調である。以上から、当地区の地価動向は当期もやや上昇が続いている。 将来地価動向 当地区内では建替えや再開発事業が続いたことから、商業地としての相対的地位は高く、顧客吸引力を求めて物販店舗や飲食店舗の立地意欲は旺盛である。一方、店舗間での競合は厳しく余剰感もあることから、店舗賃料は今後も横ばいと見込まれる。オフィスについてはまとまった供給計画はなく、大幅な退去スペースの発生も考えにくく空室率は低位のままで、オフィス賃料は緩慢ながら上昇が続くと見込まれる。以上から、今後も当地区への新規投資等によって堅調な需要が見込まれ、当地区の将来地価動向はやや上昇と予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR岡山駅周辺。岡山駅東側を中心として、中高層ビルが建ち並ぶ岡山市中心の商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
広島県	広島市	中区	住宅	白島	 0～3% 上昇 前期  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	地価動向 市内全体で新築賃貸マンションの供給が進んだため、当地区を含め新規賃料は横ばいで推移している。売買される投資用賃貸マンション等は減少傾向にあるが、取得需要が強い状況に変化はない。しかし、以前に比べると取引利回りの低下は鈍化しており、概ね横ばいとなりつつあることから、賃貸マンション等収益物件の取引価格の上昇幅は縮小している。一方、マンション分譲価格はほぼ上限に達しつつあり、全体的に販売は好調を維持しているが、昨年末に新規供給が集中したため、完成在庫がエリア全体で500戸弱と近年ない高い水準となっており今後の動向に注視を要する。当期は当地区周辺で賃貸マンションやマンション開発素地が取引され、相場をやや上回る取引が見られた。開発素地の仕入れが困難な状況が続いていることから取引価格はやや上昇傾向にあり、そのため、地価動向はやや上昇している。 将来地価動向 当地区はブランド力のある住宅地であることに加え、新白島駅の開業効果が定着したため、富裕層向けの戸建住宅や分譲マンション及び賃貸住宅等の開発素地の需要は当面強い状態が続くと予想される。マンション販売は好調を維持しており、利便性の良い高級住宅街では戸建需要が強く、高額での取引が見られることから、当地区の旺盛な住宅需要に牽引され、取引価格の上昇は当面続くことが見込まれる。周辺では、駐車場として利用していた土地が賃貸マンションとして建築される事例や相続対策による賃貸住宅の建築が増えているため、今後の賃貸マーケットへの影響が懸念されるが、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR新白島駅の南方約350m、広島電鉄白島駅及びアストラムライン城北駅周辺。中高層のマンションが建築され、高度利用化が進む住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
広島県	広島市	中区	商業	紙屋町	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向 将来地価動向	大通り沿いの主要オフィスビルはほぼ満室稼働が続いている。新規賃料は緩やかな上昇傾向で推移しており、館内増床や移転拡張の動きも堅調で空室率の低下が続く等オフィス市況は好調を維持している。また、貸手優位の市場を反映して、契約更新時に増額改定の動きが広がる等、継続賃料上昇の動きも続いている。本通周辺の店舗賃料は概ね横ばいであるが、出店需要が強い状況に変化はない。売買される投資物件は減少傾向にあり、取得需要が強い状況に変化はないため、オフィスビル等の収益物件の取引価格は上昇傾向、取引利回りは低下傾向で推移しているが、変動幅は縮小傾向にある。当期好調なオフィス市況を背景に、相生通り沿いのオフィスビルで建替計画が公表された。市内全域で投資用物件を中心に相場を上回る取引が続いているため、取引価格は全体的にやや上昇傾向にある。そのため、当地区の地価動向はやや上昇している。 競争力が優るオフィスビルを中心に新規賃料は上昇しており、継続賃料も契約更新時にオフィスグレードに応じた額に増額改定される等、賃料上昇の動きが続くと予想される。当地区では過去5年間オフィスビルの新規供給がない中で、館内増床や移転拡張等の動きが活発であるため、空室率は低下傾向で推移することが見込まれる。好調なオフィス市況が続く中で、本年11月末に竣工を迎える新築大型オフィスビルでは、新規需要の取込に成功しており、高稼働でのスタートが期待されている。現在の市況が続けば新規賃料の上昇や、投資用物件の取引価格の上昇が期待できるため、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
前期  0～3% 上昇						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR広島駅の南西方約1.7km、広島電鉄紙屋町西駅及びアストラムライン県庁前駅周辺。中高層事務所、店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。	

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	 0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	地価動向 将来地価動向	当地区に位置する丸亀町商店街の市街地再開発事業は平成24年にG街区が完成したが、一部に残る未整備街区では当期も目立った事業の進捗はなかった。しかし、同商店街を挟んで東西に位置する大工町、磨屋町地区では、市街地再開発事業に向けた動きが見られ、参加組合員となる住宅保留床取得予定者が決定した。また、平成29年度に都市計画決定と本組合設立を目指している。このような状況の中、丸亀町商店街については根強い店舗等の需要があつて空き店舗は少なく、投資環境の改善傾向を受けて投資需要が強まったことから、当地区の地価動向はやや上昇傾向が続いている。 高松丸亀町再開発事業により丸亀町商店街及びその周辺地域の人通りは増え、イベント等も行われており、商店街は活性化している。一方で、未整備街区が残っており、また、丸亀町商店街に隣接する大工町、磨屋町の再開発事業は進捗しているものの、大工町は平成31年度、磨屋町が平成32年度末の完成予定であり、まだしばらく時間がかかる。しかし、長年の地価下落傾向から値頃感、底値感が出てきており、また、取引価格も若干の上昇傾向にあり、この傾向は当面続くと見込まれることから、当地区の将来の地価動向も当期と同様にやや上昇が続くと予想される。
前期  0～3% 上昇						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR予讃線高松駅からの徒歩圏。専門店、百貨店、店舗兼事務所ビル等が建ち並び、再開発区域に隣接する中心的商業地区。	

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛媛県	松山市		商業	一番町	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 県内経済は生産活動と個人消費に弱さを残しつつも持ち直しの動きが見られ、住宅着工は貸家を中心に回復しており、有効求人倍率は1.4倍となって好調な雇用環境のもと、全体的には一部に弱さを残しつつも、緩やかな景気回復基調が続いている。愛媛県内の外国人宿泊者数が平成28年は37%増の14万6千人余りとなり、観光客増による観光関連産業が特に順調で、そのための店舗やホテル用地の取得需要は強く、県内随一の高いポテンシャルを有する当地区においては、売り物件が少ない一方で需要超過の状況が続いている。取引は売り手市場となり相場より高い価格での取引も見受けられ、取引価格はやや上昇していることもあって、取引利回りの低下が見られた。以上から、当期の地価動向はやや上昇傾向にある。	
						 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								将来地価動向 四国デスティネーションキャンペーンと称し、鉄道関連会社と地方自治体・観光関連団体等が一体となり、4月から6月末まで大型観光キャンペーンが開始され、秋のえひめ国体開催等で松山市の集客力が一段と強まることが期待される。道後温泉街でも旅館建替えの動きがあり、当地区及び周辺においてもホテルの新設ラッシュが続いている。これに加えて飲食店舗のテナント需要が強まっており、新設の飲食店舗ビルは強気の賃料設定にもかかわらず、すぐに満室となるなど、当地区全体の需要は良好な状態が続いていることから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	地価動向 福岡市内の立地条件等が優れた分譲マンションの売行きは、一時の勢いはなくなっているものの、安定した販売状況を維持している。当地区は福岡市内でも安定した需要が見込める優良なマンション供給エリアであり、平成29年1月に行われた国有地の入札では落札価格は高値となった。さらに、市内の優良マンションエリアで、複数のマンション用地の取引が行われ、いずれも高値で取引されていることから、当地区の地価動向は依然としてやや上昇傾向にある。	
						 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								将来地価動向 市場ではマンション分譲価格に上昇余地はほとんどなくなっているという見方が一層浸透してきており、一部デベロッパーは仕入れたマンション用地の開発を見合わせるケースも出てきているようで、各社に分譲マンション事業に対する温度差があらわれてきている。しかし、依然として用地購入意欲が旺盛なデベロッパーは存在しており、販売も極端な悪化は見られていないことから、景気の急激な変化がない限り現在の状況が当面続くことが予想される。したがって、将来の地価動向についても、やや上昇傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福岡県	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	 3～6% 上昇 (前期)  3～6% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向 当地区のはかた駅前通りでは、平成28年11月に地下鉄工事に伴う道路陥没事故が発生し通行止めとなったものの、早期に復旧しており地価への影響はなかった。他区間の工事は再開しているものの事故区間の工事は現在中断しており、地質調査の結果を踏まえ工事再開は秋以降になる見込みである。当地区においては、オフィス床の新規供給が少ない中で解約も少なく、企業の集約移転や館内増床の動きが散見されることから、空室率は引き続き低下傾向にある。この様な中で、新規賃料が上昇してきており、不動産投資ファンド等が所有しているビルを中心に増額改定も多く見られるようになった。また、外国人観光客を中心に宿泊需要が強いことから、当地区においては多くのホテル開発が進展しており、平成28年4月の大規模商業施設の開発等によって、当地区における商業集積も高まりを見せている。投資用不動産については、前期と同様に供給が多くはないものの、当地区に対する不動産投資ファンド等による投資姿勢は良好な資金調達環境を背景に積極的であり、投資適格性を有する物件については高値での取引が行われ、取引利回りの低下傾向が続いている。以上より、当期の地価動向は上昇している。	
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(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	△	□	△	□	—	—	地価動向 平成28年4月14日の前震に端を発した熊本地震から1年が経過し、当地区のほとんどの店舗が通常営業に戻っている。復興景気による企業の業績回復、他県からの流入人口増等により商店街の賑わいは回復している。解体等が計画されていた築年の古い建物が更地化された箇所もあり、建替えや再開発の動きに加えて、下通アーケード街の再開発ビルの完成等街並み整備が進行している状況下で、それに伴う取引も散見されるようになってきている。総じて取引は活発化しつつあり当期の取引価格は緩やかな上昇が持続し、地価動向はやや上昇傾向にある。	
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR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(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	地価動向 当地区では、駅ビルから周辺街区に至る動線の連続性が弱い回遊性が劣り、売上げ及び来客が好調な駅ビルの集客力のみが突出する状況が続いている。熊本地震後約1年を経過し、観光客の賑わいは回復しているものの、取引価格や店舗賃料への影響は限定的である。また、当地域においては、事務所空室率の改善が見られるものの、事務所賃料は概ね横ばいであるほか、取引価格、店舗等の賃料とも概ね横ばい傾向にある。そのため、当期の地価動向は引き続き横ばい傾向で推移している。	将来地価動向 鹿児島中央駅東口周辺に位置する中央町19・20番街区第一種市街地再開発事業は平成29年1月に再開発組合が設立され、事業完了は平成31年度であり、長期的には当地区への回遊性の向上を含めた波及効果が期待されるものの当面は見込める状況にない。また、鹿児島中央駅西口でも商業・業務施設の開発計画があるが計画段階であり、現段階では地価への影響は見られない。したがって、当地区の地価形成に影響を与える要因に大きな変動は見られず、長期的には発展する可能性を有しているものの将来の地価動向は横ばいが当面続く予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR鹿児島本線鹿児島中央駅東口周辺。天文館地区の南西方約1.3km付近に位置し、県道沿いに中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ準高度商業地区。									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
沖縄県	那覇市		商業	県庁前	 0～3%上昇 (前期)  0～3%上昇	△	▽	□	▽	△	□	—	—	地価動向 平成28年度の沖縄県の観光客数は、876万9,200人で4年連続で国内客・外国客ともに過去最高を更新し、外国客は初めて200万人台となるなど、観光業は好調を維持している。また、平成29年地価公示における県内の住宅地、工業地の地価上昇率は全国1位、商業地も全国5位となっており、不動産取引も引き続き好調を維持している。なお、売り物件が少なくなる一方で、購入希望者は多い売手市場の状況であるため、相場より高い価格での取引も多く見られる。新規のホテル・店舗建設も見られ取引需要も旺盛であることから、地価動向はやや上昇傾向である。	将来地価動向 航空路線の拡充、クルーズ船の寄港回数の増加に伴い沖縄を訪れる観光客数は増加しており、観光業は好調に推移している。そのため店舗用地やホテル用地の取得需要は引き続き旺盛で、ホテルについては開発中や計画段階の物件もいくつか見られる。不動産の取得需要は旺盛で購入希望者は多いが、更地や投資用不動産の売り物件は少ない。低金利が続く等、資金調達環境は良好で、投資需要は引き続き旺盛であることから、今後も将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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 土地・建設産業局 地価調査課
対 象 地 点	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域（規制区域を除く。）において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる画地	地価動向を先行的に表しやすい、高層住宅等や店舗、事務所等が高度に集積している高度利用地等
地点数・地区数	標準地 26,000 地点（平成 29 年地価公示） ※ うち、東京電力福島第 1 原発事故に伴う避難指示区域内の 12 地点は調査を休止	基準地 21,675 地点（平成 28 年都道府県地価調査） ※ うち、東京電力福島第 1 原発事故に伴う避難指示区域内の 28 地点及び熊本地震の影響による 3 地点、計 31 地点は調査を休止	100 地区
主なアウトプット	対象地点の 1 月 1 日時点の公示価格	対象地点の 7 月 1 日時点の標準価格	対象地区の四半期（1 月 1 日、4 月 1 日、7 月 1 日、10 月 1 日）毎の変動率（9 区分）
対 象 地 域	都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域	47 都道府県の全区域	三大都市圏、地方中心都市等の高度利用地
判 定 方 法	対象地点について、2 人の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、国交省に設置された土地鑑定委員会がその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定。	対象地点について、1 人の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、都道府県知事がその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定。	対象地区について、1 人の不動産鑑定士が不動産市場の動向に関する情報を収集するとともに、鑑定評価に準じた方法によって地価動向を把握。
公 表 方 法	対象地点についての 1 m ² あたりの価格、地積、形状等を官報、新聞、インターネットにより公表。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 対象地点についての 1 m²あたりの価格、地積、形状等を各都道府県が公表。 ・ 国土交通省では全国の地価の動向をとりまとめ、新聞、インターネットにより公表。 	対象地区について、四半期毎の変動率を 9 区分で表示。
根 拠 法	地価公示法	国土利用計画法施行令	-

主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～
【第38回】平成29年第1四半期(平成29年1月1日～平成29年4月1日)
参考資料

(1)景気動向



(備考)データ出所:内閣府「国民経済計算」、「四半期別GDP速報」 ※2017年1-3月期は一次速報値をもとに作成

○ 内閣府「月例経済報告」(2014年1月～2017年4月)

2014年

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

2015年

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

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

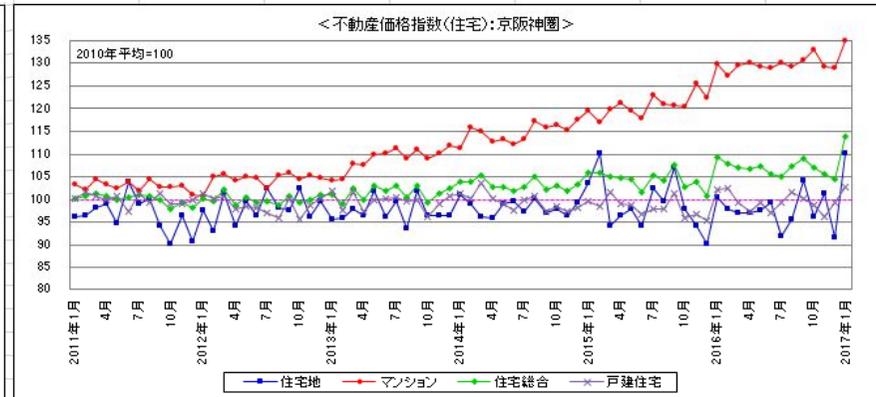
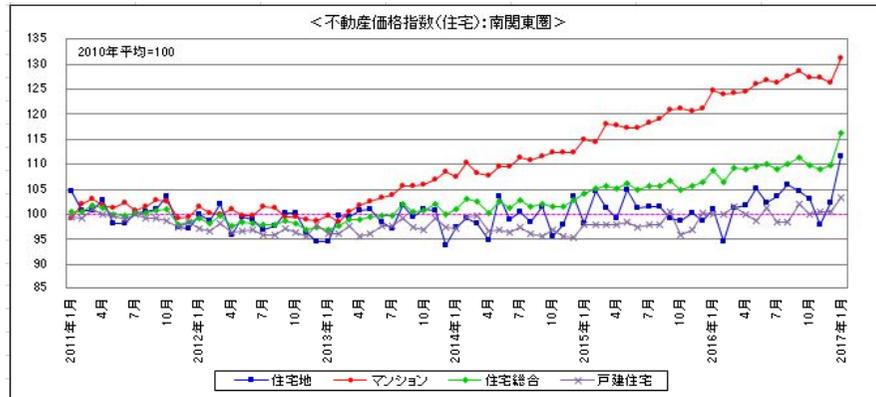
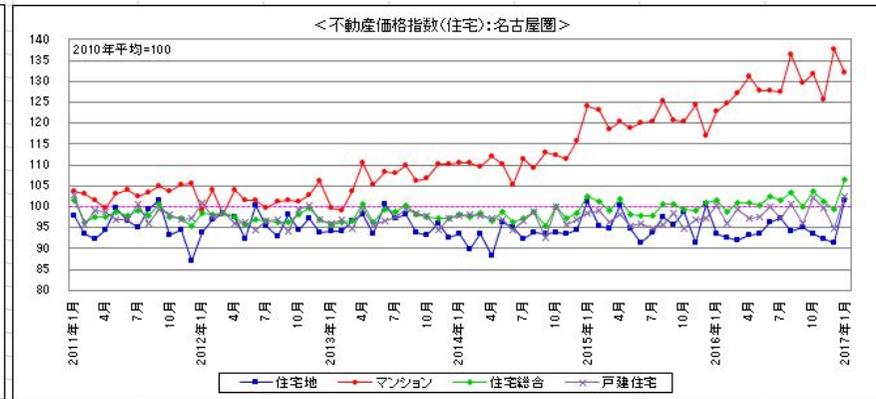
2016年

- 1月「景気は、このところ一部に弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 2月「景気は、このところ一部に弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 3月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 4月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 5月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 6月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 7月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 8月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 9月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 10月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 11月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 12月「景気は、一部に改善の遅れもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」

2017年

- 1月「景気は、一部に改善の遅れもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 2月「景気は、一部に改善の遅れもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 3月「景気は、一部に改善の遅れもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 4月「景気は、一部に改善の遅れもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」

(2) 不動産価格指数(住宅)

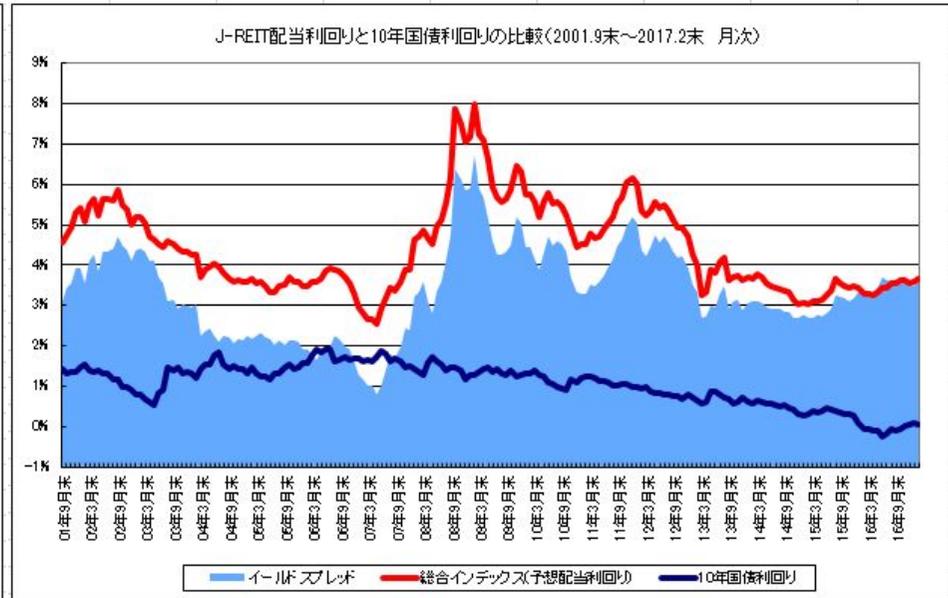


出典:国土交通省「不動産価格指数(住宅)」

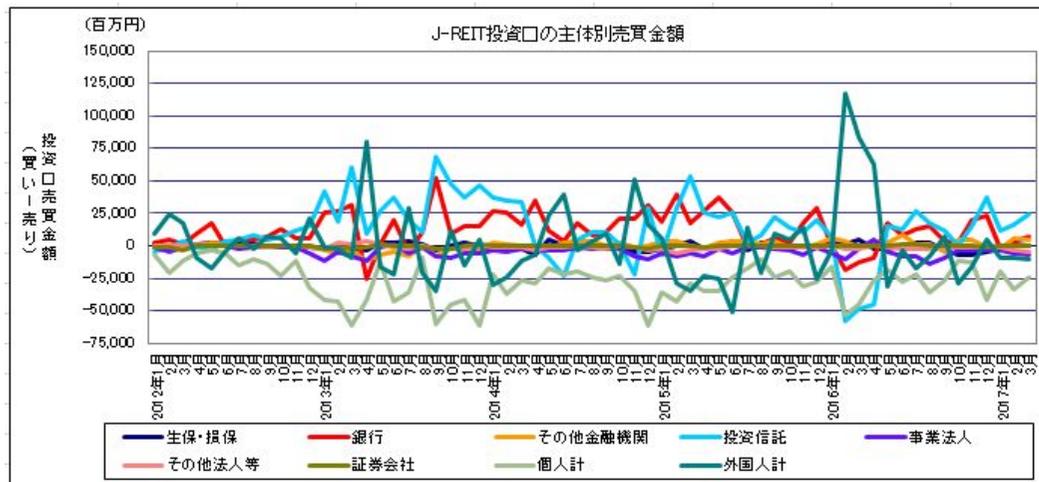
注1) 2010年平均=100とした指数である。

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

(3) 投資環境



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

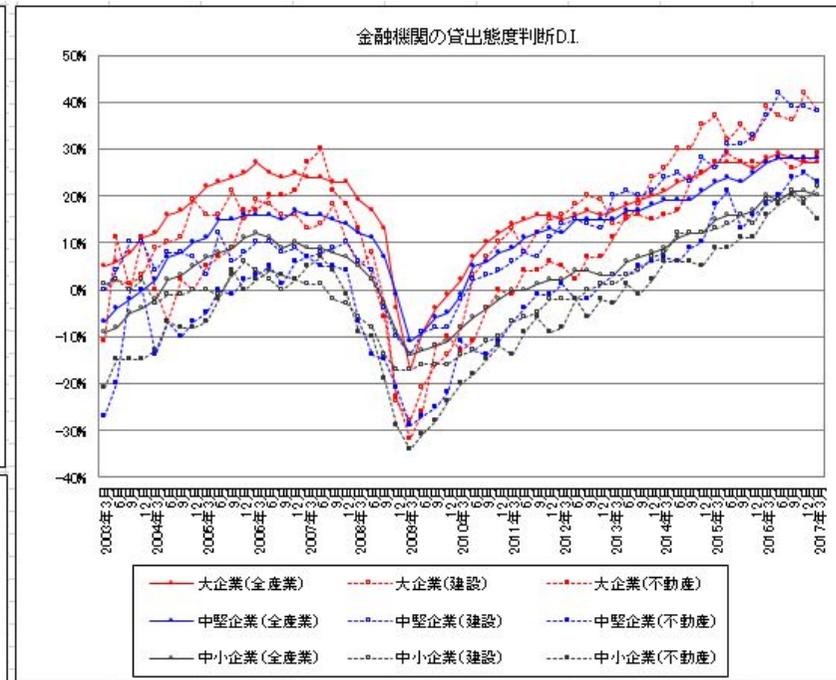


出典:(株)東京証券取引所

(4) 資金調達環境

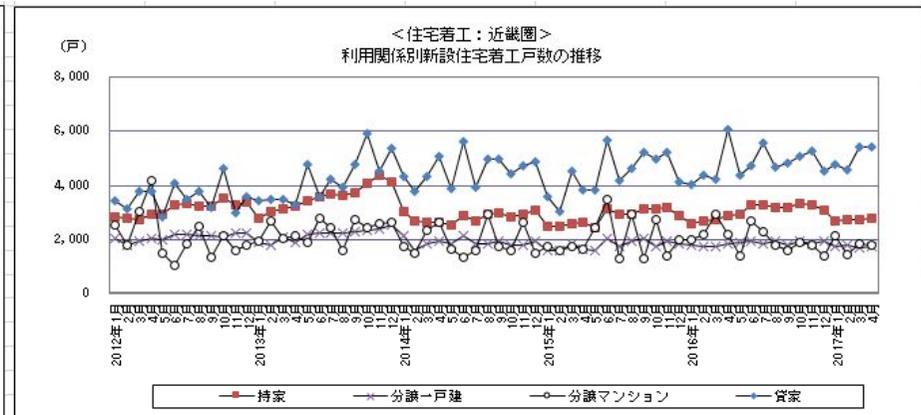
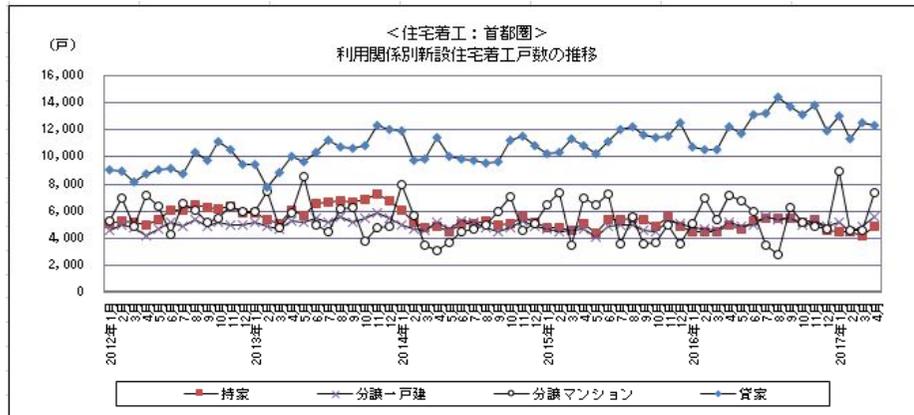
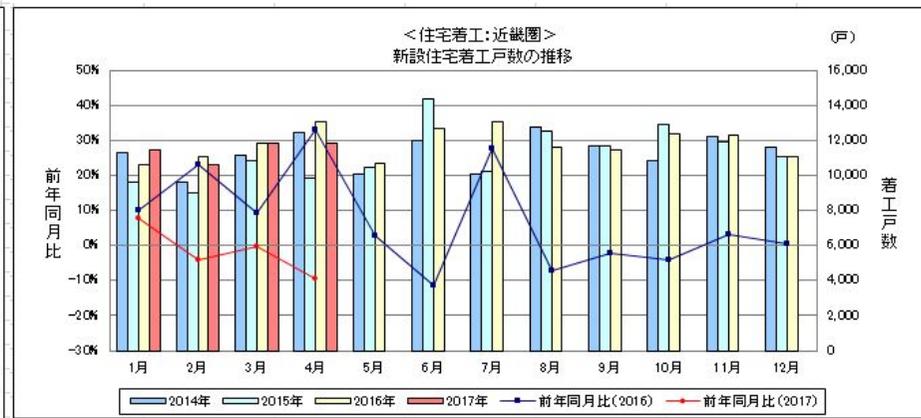


出典: 日本銀行「貸出先別貸出金」



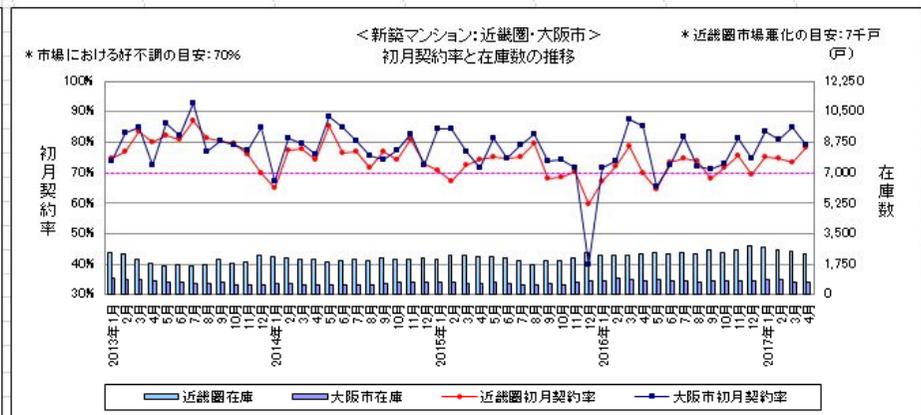
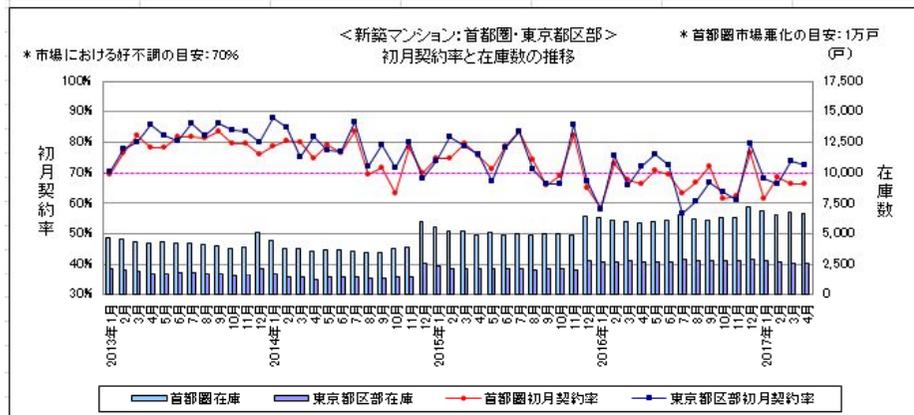
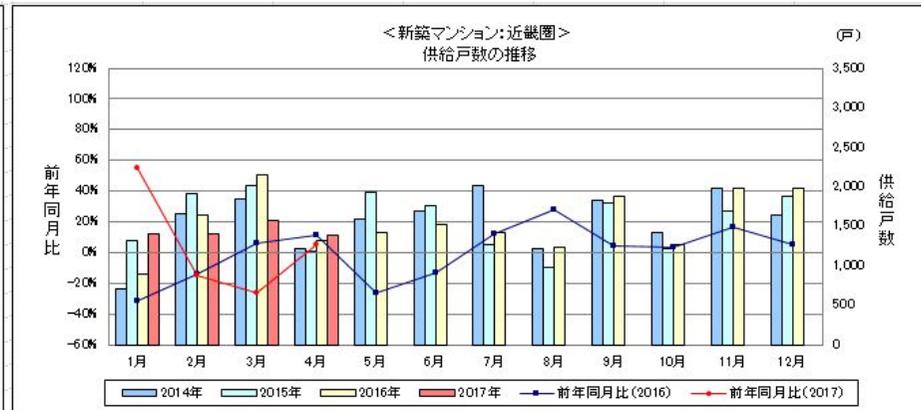
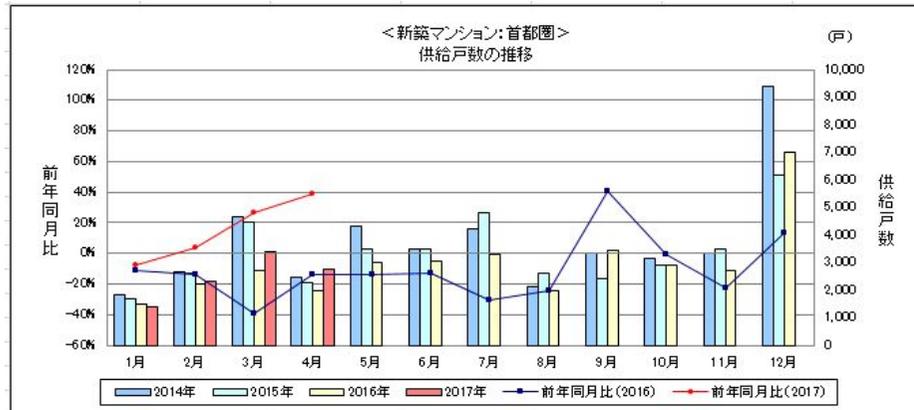
出典: 日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

(5) 住宅着工の動向



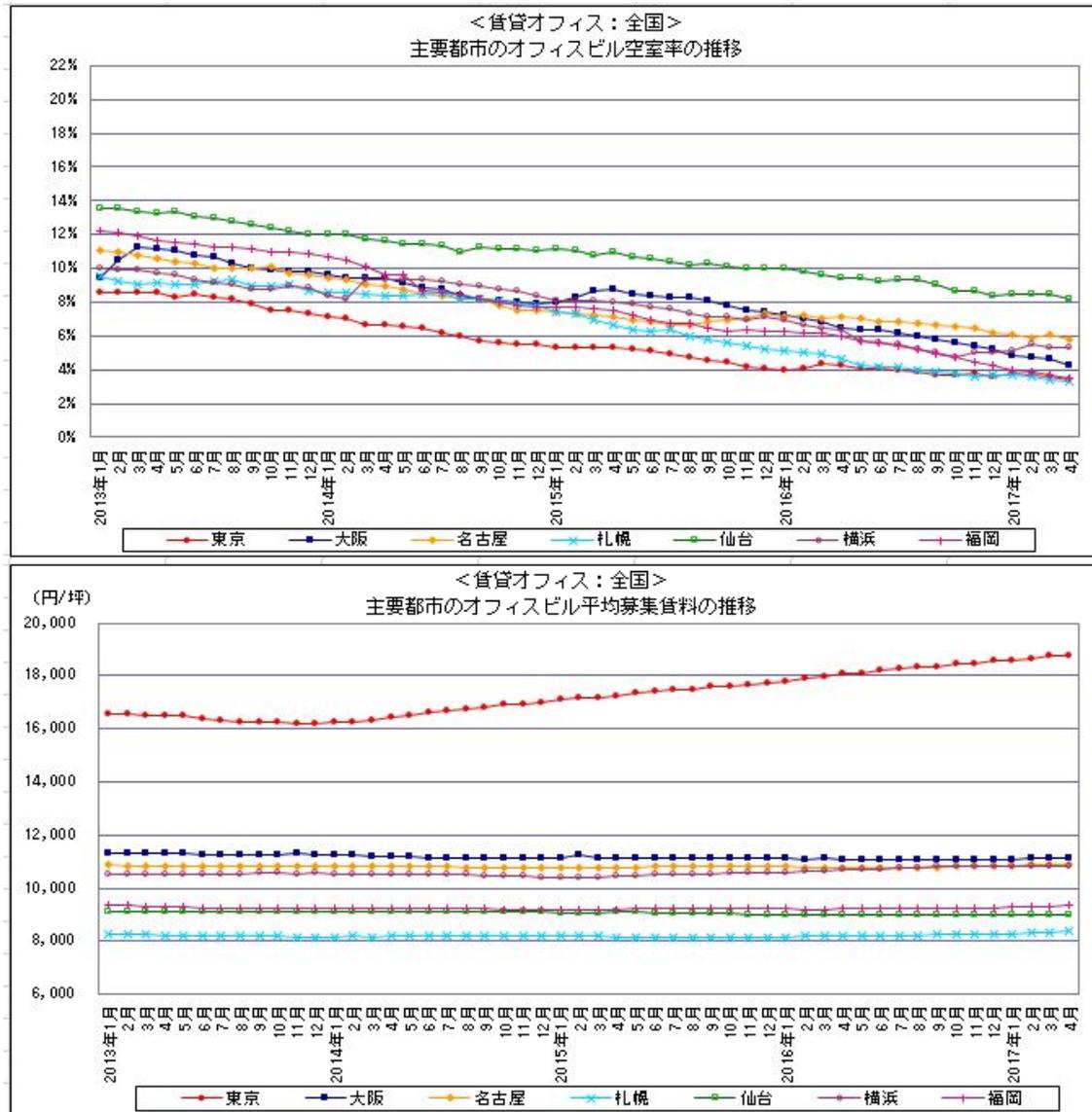
出典：国土交通省「建築着工統計」

(6) マンション市場



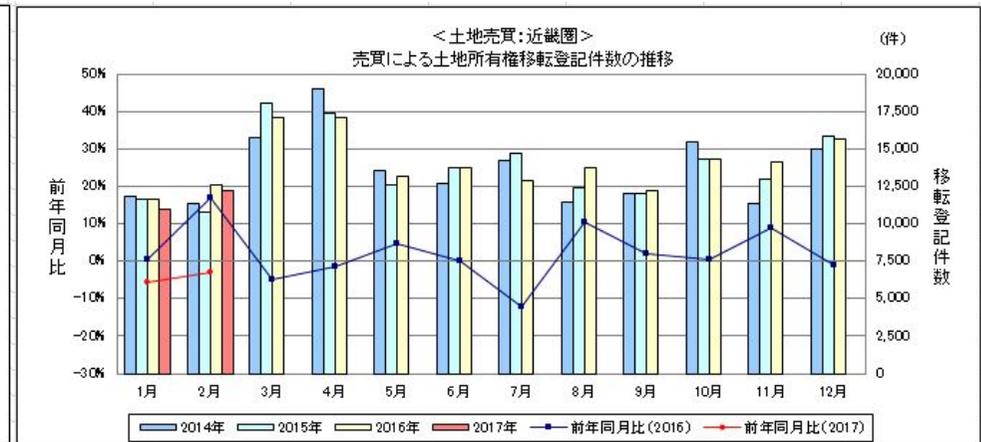
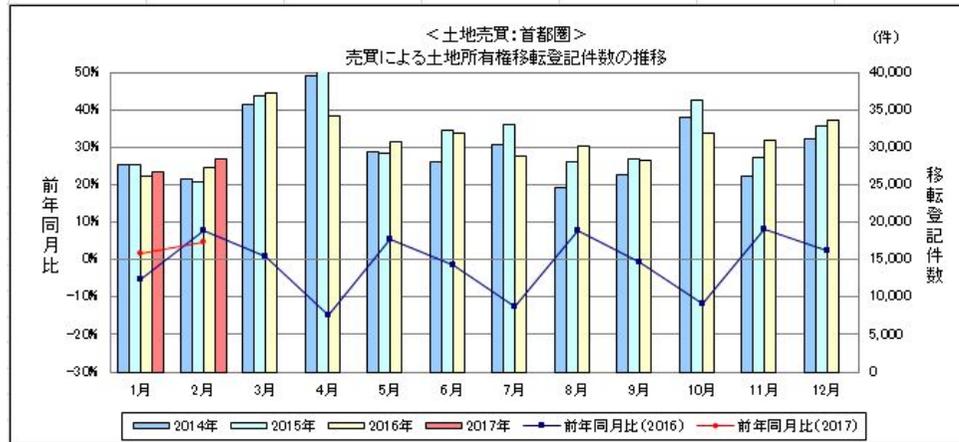
出典:(株)不動産経済研究所「不動産経済調査月報」、「全国マンション市場動向」

(7) オフィス市場



出典：三鬼商事(株)

(8) 土地所有権移転の動向



出典：法務省「法務統計月報」

地価LOOKレポートご利用にあたっての注意事項

本報告の作成に当たっては細心の注意を払っておりますが、本報告の結果を用いた投資判断等は利用者の責任において行っていただくようお願いいたします。国土交通省は、本報告の結果を利用したことにより生じたいかなる損害についてもその責任を免れるものとします。