

主要都市の高度利用地地価動向報告

～地価LOOKレポート～

【第32回】 平成27年第3四半期（平成27年7月1日～平成27年10月1日）の動向

平成27年11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
総合評価 変動率区分毎の地区数の前回からの移行状況(一覧)	10
地区毎の総合評価(変動率)推移	12
東京圏の地価動向(地図)	15
東京都区部の地価動向(地図)	16
名古屋圏の地価動向(地図)	16
大阪圏の地価動向(地図)	17
地方圏の地価動向(地図)	18
各地区の詳細情報	19
北海道	21
岩手県	22
宮城県	22
福島県	23
埼玉県	24
千葉県	26
東京都	28
神奈川県	42
長野県	45
新潟県	46
富山県	46
石川県	47
静岡県	47
愛知県	48
岐阜県	52
滋賀県	53
京都府	53
大阪府	56
兵庫県	63
奈良県	65
岡山県	66
広島県	66
香川県	67
愛媛県	68
福岡県	68
熊本県	69
鹿児島県	70
沖縄県	70
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	71
参考資料	72

調査の概要

1. 調査目的

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

2. 調査内容

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

3. 対象地区

三大都市圏、地方中心都市等において特に地価動向を把握する必要性の高い地区

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

住宅系地区 ー 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 ー 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。

4. 調査時点

毎年1月1日、4月1日、7月1日、10月1日の計4回実施。

5. 調査機関

一般財団法人 日本不動産研究所に委託して実施。

6. 調査項目の説明

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

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

調査結果

1. 概況

- 平成 27 年第 3 四半期(7/1～10/1)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 87 地区(前回 87)、横ばいが 13 地区(前回 13)、下落が 0 地区(前回 0)となり、上昇地区が全体の約 9 割となった(上昇 87 地区のうち、78 地区が 0-3%の上昇。住宅系 1 地区(「番町」(東京都千代田区))及び商業系 7 地区(「銀座中央」(東京都中央区)、「虎ノ門」(東京都港区)、「表参道」(東京都渋谷区)、「名駅駅前」(名古屋市)、「心斎橋」(大阪市)、「なんば」(大阪市)、「博多駅周辺」(福岡市))が 3-6%の上昇。商業系 1 地区(「太閤口」(名古屋市))が 6%以上の上昇)。
- 上昇地区の割合が高水準を維持している主な要因として、大都市圏を中心に、空室率の改善等によるオフィス市況の回復基調が続いていること、訪日客の増加に伴い店舗・ホテル等の需要が高まっていること、大規模な再開発事業が進捗していること等を背景に、金融緩和等による良好な資金調達環境と相まって法人投資家等の不動産投資意欲が引き続き強いことなどが考えられる。

2. 圏域別

- 三大都市圏(77)のうち、
 - ・ 東京圏(43)では上昇地区が 41(前回 41)、横ばい地区が 2(前回 2)となり、ほぼ全ての地区が上昇となった。
 - ・ 大阪圏(25)では、上昇地区が 22(前回 22)、横ばい地区が 3(前回 3)となり、約 9 割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 10 回連続で全ての地区で上昇となった。
- 地方圏(23)では、上昇地区数が 15(前回 15)、横ばい地区数が 8(前回 8)となり、約 7 割の地区が上昇となった。

3. 用途別

- 住宅系地区(32)では、上昇地区が 26(前回 26)、横ばい地区が 6(前回 6)となり、約 8 割の地区が上昇となった。特徴的な地区を見ると、前期同様に東京都千代田区の「番町」が 3-6%の上昇となった。
- 商業系地区(68)では、上昇地区が 61(前回 61)、横ばい地区が 7(前回 7)となり、約 9 割の地区が上昇となった。特徴的な地区を見ると、前期同様に名古屋市「太閤口」で 6%以上の上昇となった。さらに、新たに 2 地区で上昇幅が拡大し、3-6%の上昇となった(東京都港区の「虎ノ門」、大阪市の「なんば」)。

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)

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

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

※数字は地区数、()はその割合

※ は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、

は、2番目に地区数の多い変動率区分

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

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

(注3) 対象地区を1地区変更した(地方圏の商業系地区1地区)。

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

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

【参考】平成26年における今回の対象地区の総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
26年第1	0 (0.0%)	1 (1.0%)	79 (79.0%)	17 (17.0%)	3 (3.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
26年第2	0 (0.0%)	2 (2.0%)	79 (79.0%)	17 (17.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
26年第3	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%)
26年第4	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%)

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

※数字は地区数、()はその割合

※ は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、

は、2番目に地区数の多い変動率区分

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(東京圏))

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

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

※数字は地区数、()はその割合

※ は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、

 は、2番目に地区数の多い変動率区分

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

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

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

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

【参考】平成26年における今回の対象地区の総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(東京圏))

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
										
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
26年第1	0 (0.0%)	1 (2.3%)	32 (74.4%)	9 (20.9%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
26年第2	0 (0.0%)	2 (4.7%)	33 (76.7%)	7 (16.3%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
26年第3	0 (0.0%)	2 (4.7%)	37 (86.0%)	4 (9.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
26年第4	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%)

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

※数字は地区数、()はその割合

※ は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、

 は、2番目に地区数の多い変動率区分

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(大阪圏))

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

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

※数字は地区数、()はその割合

※  は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、

 は、2番目に地区数の多い変動率区分

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

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

【参考】平成26年における今回の対象地区の総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(大阪圏))

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
										
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
26年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (92.0%)	2 (8.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
26年第2	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%)
26年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	21 (84.0%)	4 (16.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
26年第4	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%)

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

※数字は地区数、()はその割合

※  は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、

 は、2番目に地区数の多い変動率区分

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(名古屋圏))

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
										
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
19年第4	0 (0.0%)	6 (54.5%)	5 (45.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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5)
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%)

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

※数字は地区数、()はその割合

※  は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、

 は、2番目に地区数の多い変動率区分

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

(注5) 対象地区を5地区廃止した(商業系地区4地区と住宅系地区1地区)。

【参考】平成26年における今回の対象地区の総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(名古屋圏))

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
										
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
26年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)
26年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)
26年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)
26年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)

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

※数字は地区数、()はその割合

※  は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、

 は、2番目に地区数の多い変動率区分

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(地方圏))

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
19年第4	3 (15.0%)	6 (30.0%)	10 (50.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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5)
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%)

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

※数字は地区数、()はその割合

※ は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、

は、2番目に地区数の多い変動率区分

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

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

(注3) 対象地区を1地区変更した(地方圏の商業系地区1地区)。

(注5) 対象地区を9地区廃止した(商業系地区8地区と住宅系地区1地区)。

【参考】平成26年における今回の対象地区の総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(地方圏))

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
26年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (65.2%)	6 (26.1%)	2 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
26年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (65.2%)	7 (30.4%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
26年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (65.2%)	8 (34.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
26年第4	0 (0.0%)	1 (4.3%)	13 (56.5%)	9 (39.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)

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

※数字は地区数、()はその割合

※ は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、

は、2番目に地区数の多い変動率区分

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別(住宅系地区))

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

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

※数字は地区数、()はその割合

※ は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、

は、2番目に地区数の多い変動率区分

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

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

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

(注5) 対象地区を12地区廃止した。

【参考】平成26年における今回の対象地区の総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別(住宅系地区))

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
26年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (78.1%)	7 (21.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
26年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (78.1%)	7 (21.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
26年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (81.3%)	6 (18.8%)	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%)	25 (78.1%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)

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

※数字は地区数、()はその割合

※ は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、

は、2番目に地区数の多い変動率区分

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別(商業系地区))

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

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

※数字は地区数、()はその割合

※ は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、

は、2番目に地区数の多い変動率区分

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

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

(注3) 対象地区を1地区変更した(地方圏の商業系地区1地区)。

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

(注5) 対象地区を38地区廃止した。

【参考】平成26年における今回の対象地区の総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別(商業系地区))

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
26年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	54 (79.4%)	10 (14.7%)	3 (4.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
26年第2	0 (0.0%)	2 (2.9%)	54 (79.4%)	10 (14.7%)	2 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
26年第3	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%)
26年第4	0 (0.0%)	1 (1.5%)	57 (83.8%)	10 (14.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)

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

※数字は地区数、()はその割合

※ は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、

は、2番目に地区数の多い変動率区分

総合評価 変動率区分毎の地区数の前回からの移行状況（一覧）

全地区

前回 \ 今回		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	
上昇	6%以上	1 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	6 (6.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (6.0%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	2 (2.0%)	78 (78.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	80 (80.0%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (13.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (13.0%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
下落	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	縦計	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%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	2 (2.0%)	9 (9.0%)
同じ(太枠部分)	98 (98.0%)	91 (91.0%)
マイナス方向	0 (0.0%)	0 (0.0%)
計	100 (100.0%)	100 (100.0%)

三大都市圏

前回 \ 今回		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	
上昇	6%以上	1 (1.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.3%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	5 (6.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (6.5%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	2 (2.6%)	64 (83.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	66 (85.7%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (6.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (6.5%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
下落	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	縦計	1 (1.3%)	7 (9.1%)	64 (83.1%)	5 (6.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	77 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	2 (2.6%)	7 (9.1%)
同じ(太枠部分)	75 (97.4%)	70 (90.9%)
マイナス方向	0 (0.0%)	0 (0.0%)
計	77 (100.0%)	77 (100.0%)

地方圏

前回 \ 今回		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	
上昇	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (4.3%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (60.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (60.9%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (34.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (34.8%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
下落	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	縦計	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%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	0 (0.0%)	2 (8.7%)
同じ(太枠部分)	23 (100.0%)	21 (91.3%)
マイナス方向	0 (0.0%)	0 (0.0%)
計	23 (100.0%)	23 (100.0%)

※数字は地区数、() 内の割合の合計は端数処理の関係で一致しない場合がある

※ はプラス方向
 は同じ(太枠部分)
 はマイナス方向

総合評価 変動率区分毎の地区数の前回からの移行状況（一覧）

全地区

前回 \ 今回		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	
上昇	6%以上	1 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	6 (6.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (6.0%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	2 (2.0%)	78 (78.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	80 (80.0%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (13.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (13.0%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
下落	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	縦計	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%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	2 (2.0%)	9 (9.0%)
同じ(太枠部分)	98 (98.0%)	91 (91.0%)
マイナス方向	0 (0.0%)	0 (0.0%)
計	100 (100.0%)	100 (100.0%)

住宅系地区

前回 \ 今回		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	
上昇	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (78.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (78.1%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (18.8%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
下落	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	縦計	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%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	0 (0.0%)	1 (3.1%)
同じ(太枠部分)	32 (100.0%)	31 (96.9%)
マイナス方向	0 (0.0%)	0 (0.0%)
計	32 (100.0%)	32 (100.0%)

商業系地区

前回 \ 今回		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	
上昇	6%以上	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	5 (7.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (7.4%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	2 (2.9%)	53 (77.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	55 (80.9%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (10.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (10.3%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
下落	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	縦計	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%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	2 (2.9%)	8 (11.8%)
同じ(太枠部分)	66 (97.1%)	60 (88.2%)
マイナス方向	0 (0.0%)	0 (0.0%)
計	68 (100.0%)	68 (100.0%)

※数字は地区数、() 内の割合の合計は端数処理の関係で一致しない場合がある。

※ はプラス方向
 は同じ(太枠部分)
 はマイナス方向

地区毎の総合評価(変動率)推移

○ 平成27年第1四半期から廃止した対象地区は下表のとおり。

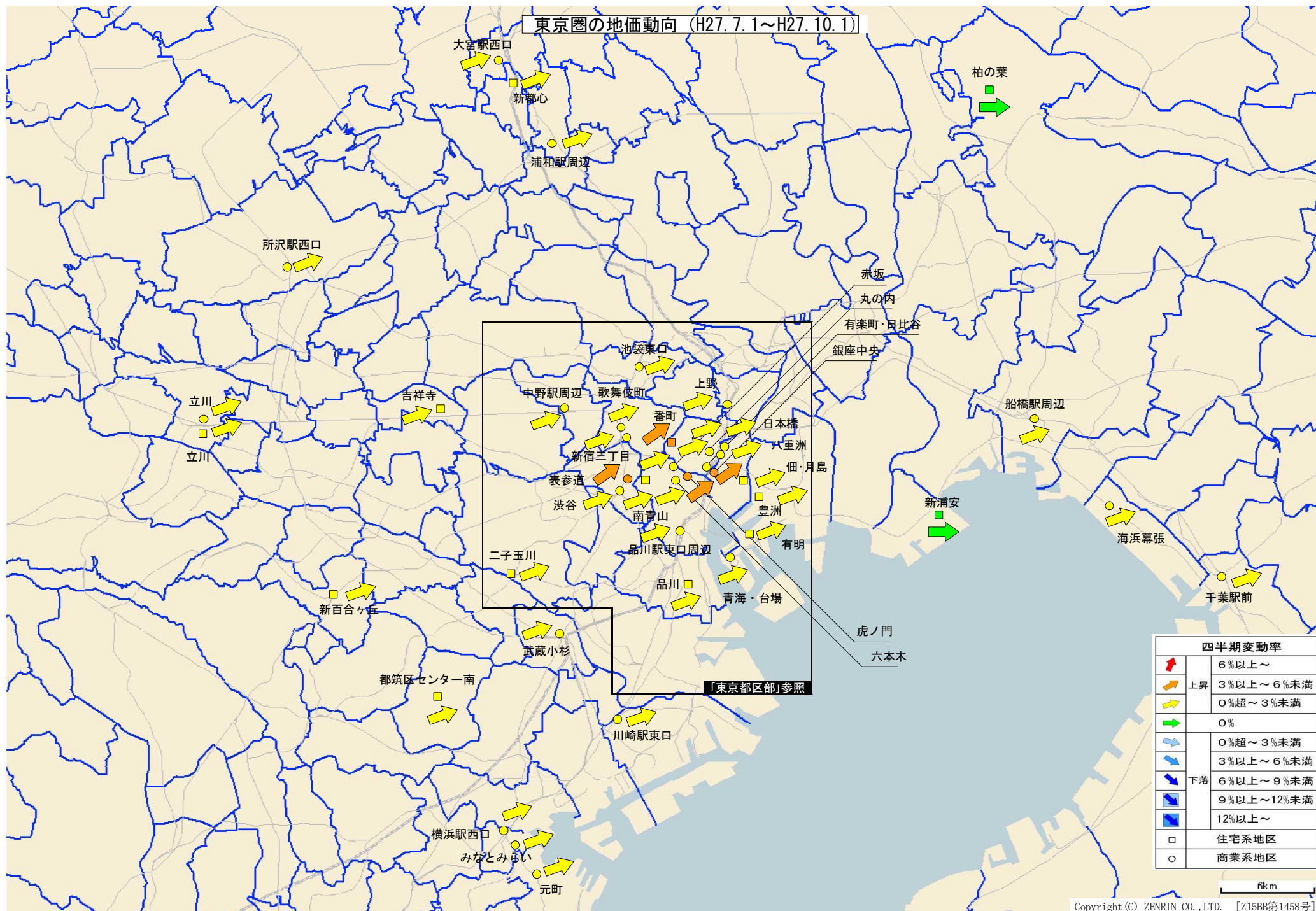
計50地区

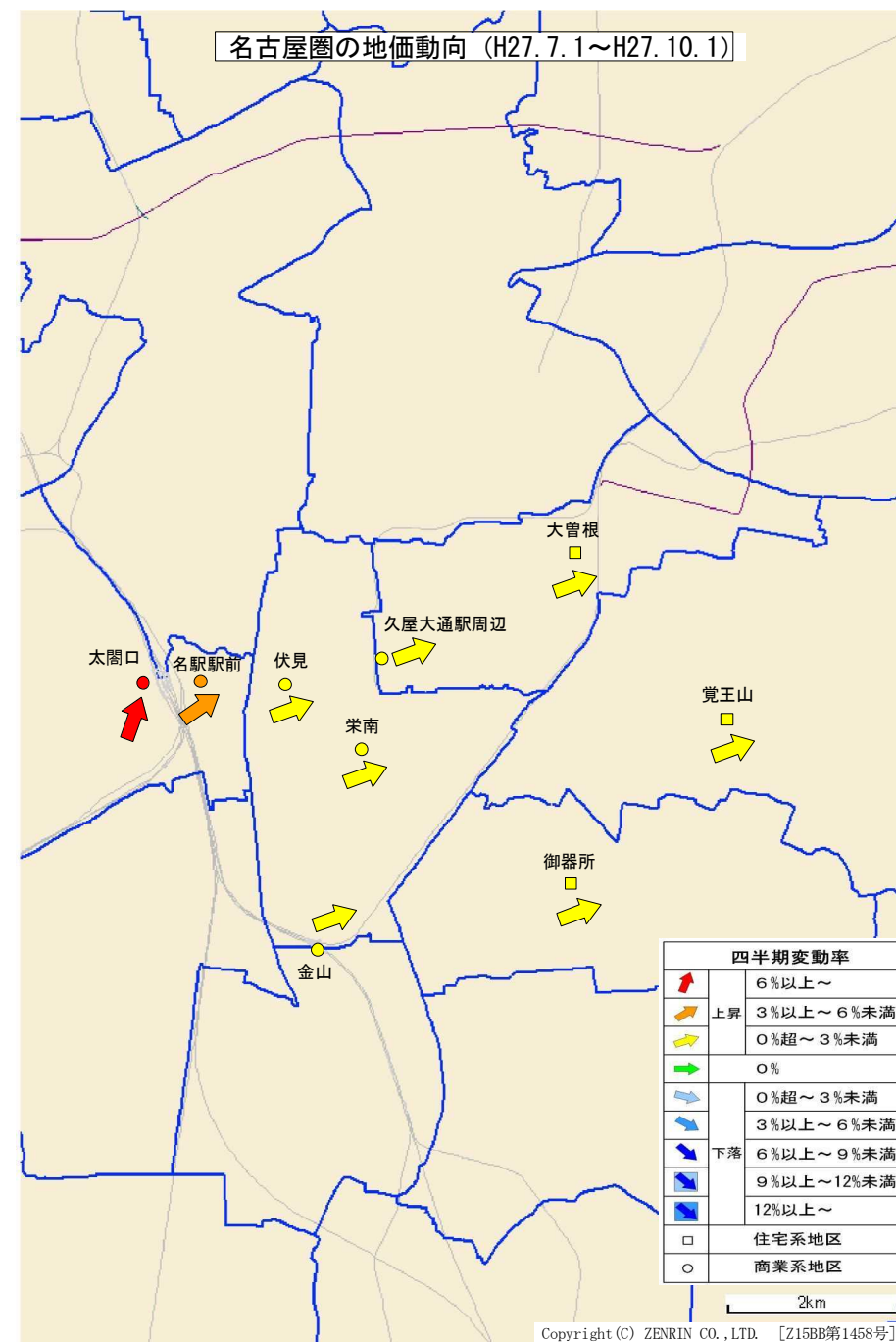
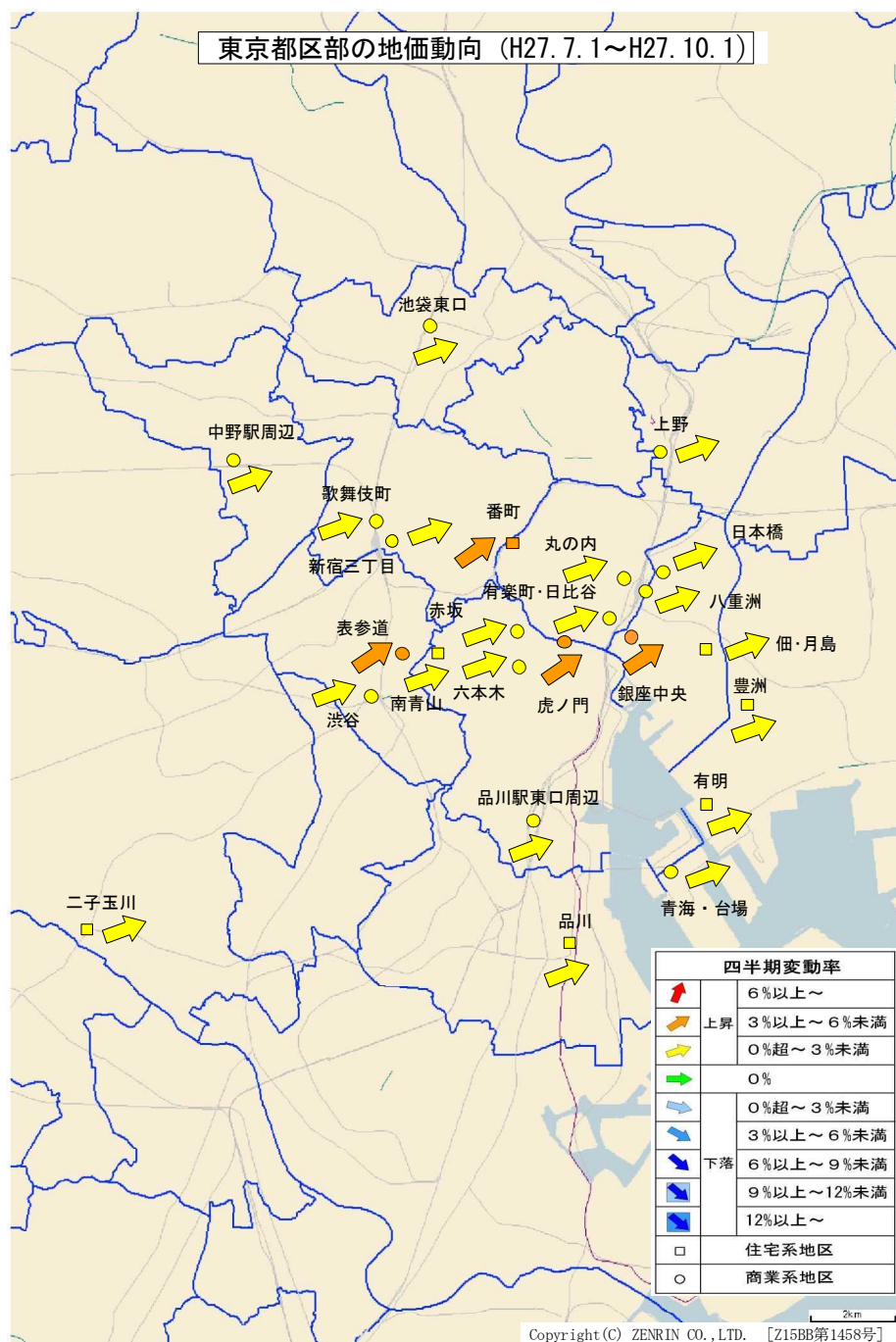
都道府県	住宅系地区	商業系地区
北海道		大通公園、函館本町
宮城県	五橋周辺	一番町
埼玉県		新都心、川口駅東口
千葉県	千葉港	本八幡駅周辺
東京都	高輪、代官山、小石川	大手町、秋葉原、汐留、西新宿、池袋西口、 とうきょうスカイツリー駅周辺、中目黒、 蒲田、三軒茶屋、吉祥寺、八王子
神奈川県	美しが丘、元住吉	新横浜、都筑区センター北
愛知県	池下	名駅北、栄北、丸の内、今池
滋賀県		大津におの浜
京都府	桃山	御池、丸太町
大阪府	江坂周辺	梅田、船場、長堀、堺東、高槻駅周辺
兵庫県	岡本、武庫之荘	市役所周辺、元町、ハーバーランド
広島県		広島駅南
福岡県		天神、大名・赤坂
沖縄県		那覇新都心

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H26.10/1～ H27.1/1 総合評価	H27.1/1～ H27.4/1 総合評価	H27.4/1～ H27.7/1 総合評価	H27.7/1～ H27.10/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H26.10/1～ H27.1/1 総合評価	H27.1/1～ H27.4/1 総合評価	H27.4/1～ H27.7/1 総合評価	H27.7/1～ H27.10/1 総合評価
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	地方					東京都	区部	港区	商業	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			

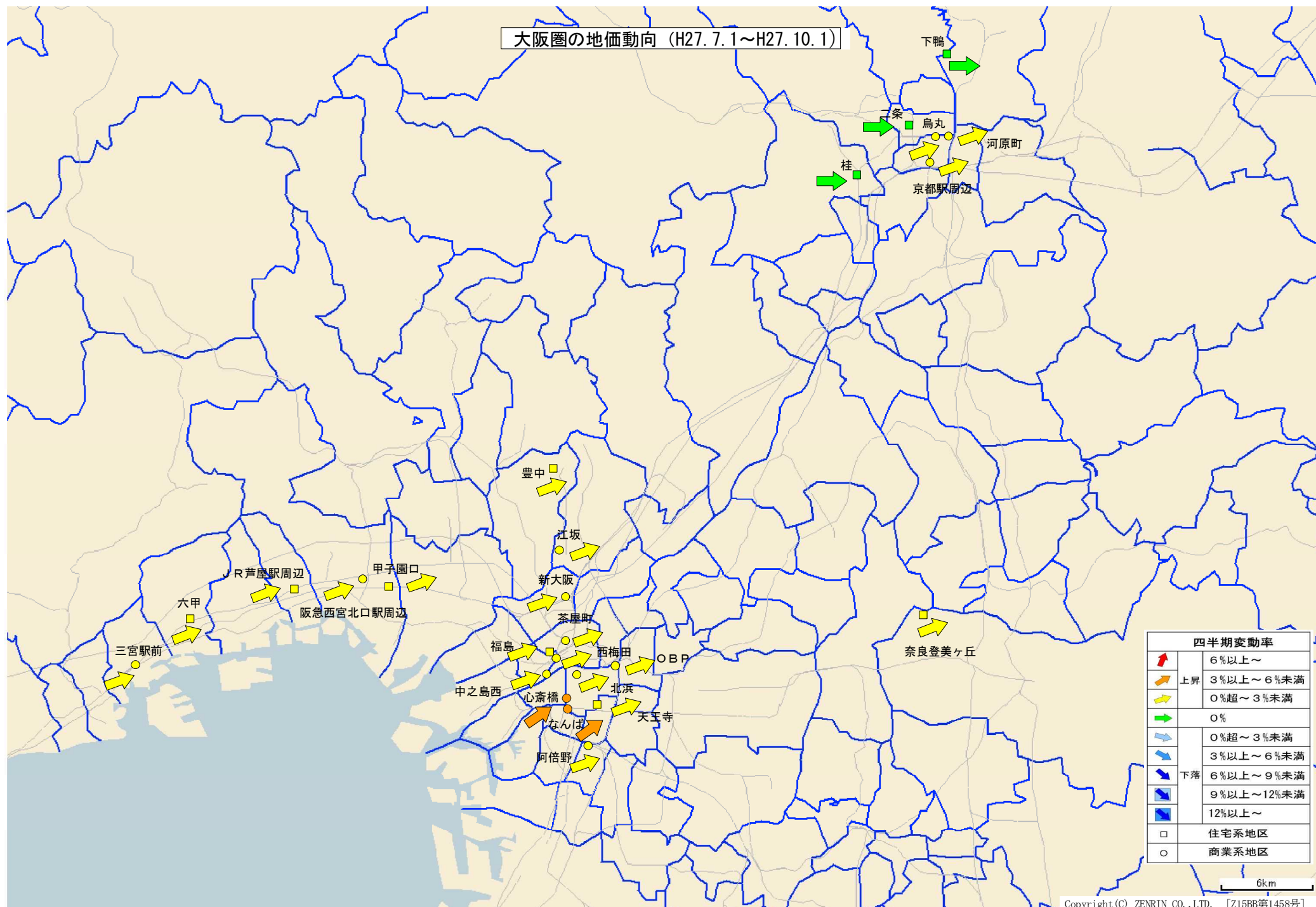
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H26.10/1～ H27.1/1 総合評価	H27.1/1～ H27.4/1 総合評価	H27.4/1～ H27.7/1 総合評価	H27.7/1～ H27.10/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H26.10/1～ H27.1/1 総合評価	H27.1/1～ H27.4/1 総合評価	H27.4/1～ H27.7/1 総合評価	H27.7/1～ H27.10/1 総合評価
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	地方	➡	➡	➡	➡	大阪府	大阪市	中央区	商業	心斎橋	大阪	➡	➡	➡	➡
富山県	富山市		商業	西町・総曲輪	地方	➡	➡	➡	➡		大阪市	中央区	商業	なんば	大阪	➡	➡	➡	➡
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		大阪市	中央区	商業	O B P	大阪	➡	➡	➡	➡
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		大阪市	淀川区	商業	新大阪	大阪	➡	➡	➡	➡
愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅駅前	名古屋	➡	➡	➡	➡		大阪市	福島区	住宅	福島	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	中村区	商業	太閤口	名古屋	➡	➡	➡	➡		大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	中区	商業	栄南	名古屋	➡	➡	➡	➡		大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	中区	商業	伏見	名古屋	➡	➡	➡	➡		豊中市		住宅	豊中	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	東区	住宅	大曾根	名古屋	➡	➡	➡	➡		吹田市		商業	江坂	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	名古屋	➡	➡	➡	➡	兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	千種区	住宅	覚王山	名古屋	➡	➡	➡	➡		神戸市	灘区	住宅	六甲	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	昭和区	住宅	御器所	名古屋	➡	➡	➡	➡		西宮市		住宅	甲子園口	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	熱田区	商業	金山	名古屋	➡	➡	➡	➡		西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	大阪	➡	➡	➡	➡
	岐阜県	岐阜市	商業	岐阜駅北口	地方	➡	➡	➡	➡		芦屋市		住宅	J R 芦屋駅周辺	大阪	➡	➡	➡	➡
滋賀県	草津市		住宅	南草津駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡	奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘	大阪	➡	➡	➡	➡
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	大阪	➡	➡	➡	➡	岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡
	京都市	中京区	住宅	二条	大阪	➡	➡	➡	➡	広島県	広島市	中区	住宅	白島	地方	➡	➡	➡	➡
	京都市	中京区	商業	河原町	大阪	➡	➡	➡	➡		広島市	中区	商業	紙屋町	地方	➡	➡	➡	➡
	京都市	中京区	商業	烏丸	大阪	➡	➡	➡	➡	香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	地方	➡	➡	➡	➡
	京都市	左京区	住宅	下鴨	大阪	➡	➡	➡	➡	愛媛県	松山市		商業	一番町	地方	➡	➡	➡	➡
	京都市	西京区	住宅	桂	大阪	➡	➡	➡	➡	福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	地方	➡	➡	➡	➡
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	大阪	➡	➡	➡	➡		福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡
	大阪市	北区	商業	茶屋町	大阪	➡	➡	➡	➡	熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	地方	➡	➡	➡	➡
	大阪市	北区	商業	中之島西	大阪	➡	➡	➡	➡	鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	地方	➡	➡	➡	➡
	大阪市	中央区	商業	北浜	大阪	➡	➡	➡	➡	沖縄県	那覇市		商業	県庁前	地方	➡	➡	➡	➡

東京圏の地価動向 (H27. 7. 1～H27. 10. 1)





大阪圏の地価動向 (H27. 7. 1～H27. 10. 1)



地方圏の地価動向（H27. 7. 1～H27. 10. 1）



各地区の詳細情報

各地区の詳細情報の見方

1. 調査項目の説明（再掲）

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

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

2. 詳細項目の動向

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

3区分の凡例

△ : 上昇・増加、 □ : 横ばい、 ▽ : 下落・減少

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

3. 鑑定評価員のコメント

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	 0～3% 上昇	△	▽	□	△	—	—	△	□	消費増税による駆け込み需要の反動や建築費の上昇が一服したこともあり、当地区及び周辺での分譲マンションの供給が増加している。新築分譲マンションの販売では、販売価格の高騰によって成約率が伸び悩んだ時期もあったが、最近は竣工前に完売する物件も見られるなど、成約状況は改善傾向にある。当地区のマンション素地価格について把握できる取引事例は少ないものの、入札案件等で高値の取引が続いており、地価動向はやや上昇傾向である。 当地区の新築及び中古マンション価格は上昇傾向を示している。最近は道外のマンションデベロッパーの台頭が目立ち、札幌市中央区以外の地区においても分譲マンションの計画が開かれるようになり、分譲マンションの供給量は増えることが見込まれる。今後もマンション適地に対するデベロッパーの需要は堅調に推移する見通しであることから、当地区の将来の地価動向も引き続きやや上昇すると予想される。
					 前期 0～3% 上昇									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								札幌市営地下鉄東西線の西28丁目駅から徒歩圏の高級住宅地域内に集積した中高層マンション地区。	

主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
北海道	札幌市	中央区	商業	駅前通	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	当地区では、札幌駅前通沿いの地下歩行空間と接続している利便性の高いオフィスビルは高稼働を維持しており、また、その他の既存ビルについても稼働率が改善し、テナント入替え時に募集賃料を上方修正するなど、収益性が高まっている。このほか、大型オフィスビルの建替えや再開発等の動きが見られ、オフィス街としての集積度の向上が期待される。大手法人投資家等による投資適格物件に対する投資需要は底堅く、周辺地区におけるオフィスビルの取引価格はやや上昇傾向にあることから、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 観光需要の高まりを受け、ホテルへの投資意欲が見られるようになっており、開発適地への需要が強まっている。また、当面はオフィスビルの新規供給がないものの、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取得意欲は強く、良好な資金調達環境を背景に、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								
札幌市営地下鉄南北線さっぽろ駅周辺。JR札幌駅の南側に位置し、駅前通りを中心として中高層の事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。														

主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
岩手県	盛岡市		商業	盛岡駅周辺	0%横ばい								当地区での不動産取引は特に見られなかったが、店舗、オフィスはともに高稼働で推移している。当地区を含む中心商業地では、投資用の中古マンション取引が一部に見られるものの店舗、オフィスビルの供給は少なく全般的に品薄感が見受けられる。一方で、投資需要は比較的底堅い状況が続いているが、中心商業地における賃料水準及び投資家の期待利回り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。 当地区は、盛岡駅前の熟成した商業地域であり、地区内及び周辺での競合施設の開発等の動きも見られないため、中心商業地における当地区の優位性は依然として高い。また、郊外では前潟地区での大規模商業施設のリニューアルオープンへの動きも見られるが、同じく郊外で商業集積が進む盛南地区との競合・共存への動きであり、当地区への影響は限定的と考えられる。また、県内景気の回復も足踏み状況にあるなど賃料・地価を上昇させる状況にはないため、当地区における将来の地価動向は当面横ばい傾向が続くと予想される。	
					前期 0%横ばい									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									
						JR盛岡駅東口周辺の中高層店舗ビル等が建ち並ぶ商業地区。								

主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	 0~3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	△	当地区に存する物件の新規ベースの賃料水準については、高値で安定推移しており、稼働率も高い状態が続いている。一方、低金利水準を背景とした購買意欲の強まりは継続しており、マンション分譲価格は引き続き上昇している。市内中心部の供給物件、とりわけ当地区のような住環境の良好な富裕層による選好性の高いエリアについては、実需のほか相続税対策などの投資需要も見られ、分譲価格の上昇を支えている。このようなことから、当地区におけるマンション素地に対する取得需要は強く、地価動向はやや上昇傾向にある。 震災後は復興事業に伴う建築資材や人員の不足などにより、建築業者は建築請負に慎重にならざるを得ず、マンション供給戸数は低水準となっていた経緯があるが、近時においてはデベロッパーによるマンション用地取得が進んだほか、建築業者も復興事業の収束を見据え始めていることから、以前との比較においてデベロッパーからの受注に対応し易い環境が整いつつある。このようなことから、今後市内全域で供給戸数は増加する目算となっており、供給増加による価格への影響の程度が注目されている。ただし、当地区は富裕層が選好する住環境や利便性を備えているため高い競争力を誇っており、現在の低金利政策が続く限り底堅い需要が見込まれる。更なる分譲価格の上昇による需要への影響も懸念されるが、全体として高い販売価格を見込める当地区においては、デベロッパーによる用地取得需要が引き続き見込まれ、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。
					前期  0~3% 上昇									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									
						JR仙台駅からの徒歩圏。高級住宅地域内の中高層マンション地区。								

主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
宮城県	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	 0~3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	当期においては、当地区内に存する低層階に商業ゾーンを備えた高層オフィスビルが高額で取引された。当物件については複数の需要者が応札し、価格が競り上がって大型取引となった模様である。地方への投資意欲を強める在京投資家の需要は引き続き旺盛であり、特にランドマーク性のある収益物件については需要が集まりやすい状況となっているため、取引利回りの低下圧力は強い。このような物件は、高稼働率で、賃料も上昇傾向に転じているため、収支予測においては楽観シナリオを描きやすく、投資対象としての魅力は高い。仙台駅周辺という立地条件も相俟って、投資マネーの吸引力を備えた当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。 青葉通り沿いにおいて、市内で5年ぶりに延床面積1万平米を超える規模のオフィスの着工が発表された。免震構造、72時間稼働可能な非常用発電機等のスペックを備えており、平成29年春の開業を目指している。東日本大震災後の建築費高騰によりストップしていたオフィス開発計画が、再び動き出したことは、市場に明るい話題を提供した。また、本年12月の地下鉄東西線開業、平成28年春の仙台駅ビル改修に伴う新規商業施設オープン、さらに平成28年夏の駅前大型商業施設新館オープン等が立て続けに予定されており、集客力及び繁華性は今後さらに高まると考えられ、このような期待感を背景に、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。
					 前期 0~3% 上昇									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									
						JR仙台駅西口周辺。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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区内及び当地区周辺の優良オフィスは高稼働を維持し、まとまった規模の賃貸オフィスの需要も底堅い。一方で、小規模賃貸オフィスは、空室が長期化する貸室が存するなど、やや供給過剰である。小売業等の売上げは、堅調な水準を維持している。全国的な投資需要増大及び東京都心部等の投資物件不足等を背景とする、地方都市の優良物件への投資需要は当地区にも及んでいるが、そのような投資需要に見合う収益物件の供給がほとんどないため、取引は限定的である。当地区周辺の住宅需要は旺盛であり、商業繁華性が劣る商業地域でも、住宅地としての利用を目的として取引価格の上昇傾向が続いている。このような需給動向から、地価動向はやや上昇傾向が続いている。 駅前大型商業施設跡地に、平成28年秋の開業を目指してホテル、金融機関、飲食店舗、物販店舗からなる13階建の商業施設が建築中であるほか、駅前に小規模店舗ビルが建築中であり、平成28年1月の開業を予定し、テナントの募集を行っている。これらの施設の開業による商業繁華性の向上が期待される。オフィスの高稼働は続いており、県外投資家の投資対象となり得る優良物件に対しては、需要が競合することが想定される。当地区及び当地区に近接する地区において売り物件等はないが、近時の取引価格水準及び当地区周辺の地価動向に牽引され、将来の地価動向は、やや上昇傾向が続くと予想される。
					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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	 0～3% 上昇  前期 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	従来からの良好な住環境に加え、JR上野東京ラインの開業によりさいたま新都心駅から東京駅方面へのアクセスが向上し、さいたま新都心駅東西口の大型商業施設が順次開店を続けている等、駅周辺地区の生活利便性が大きく向上し、エンドユーザーのマンションの購入需要は強い状況にある。その一方で、分譲マンション向きの開発素地の供給は限定的であるが、同じ京浜東北線沿いの浦和駅・北浦和駅等では、分譲マンション素地の取引が見られ、需要が競合して買進みの傾向が見られることから、当地区も同様な傾向にあると見込まれる。大手法人投資家等による賃貸マンションの物件取得については、東京都心の投資適格物件の品薄感から、取引利回りの低下傾向が当地区へも波及している。このため、地価動向はやや上昇傾向を続けている。 生活利便施設が整っている等、良好な住環境を有することに加え、駅西口では、複数の医療施設が平成28年度中を目途に完成予定となっており、医療事情が格段に好転することが期待できる。駅東口の商業施設の開発と相まって、分譲マンションや事業用向きの素地の取得需要は底堅い。しかしながら、そうした開発適地の供給が限定的であることから、駅東口の民間の大規模な開発用地の供給は稀少性が高く投資用不動産として相当数の事業者が参入するものと見込まれている。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								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なる住宅地区。	

主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
埼玉県	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	 0～3% 上昇  前期 0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	埼玉県を代表する商業地であり、北関東や信越地方を管轄する拠点都市として根強い支店需要が存する。当地区を含む大宮駅西口周辺部では、再開発事業や土地区画整理事業による基盤整備が施されたことで各種大型商業施設が立地する繁華性の高い商業地域を形成している。平成26年8月に大型オフィスビルが竣工したことに伴い二次空室が発生したものの、当地区内の多くのビルで空室率の改善が進んでいる。こうした堅調なオフィス・店舗需要を背景に投資用不動産に対する購入需要は底堅いことから、当地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 平成26年8月に竣工した大型オフィスビルの新規供給による二次空室も徐々に解消傾向にあり、当地区内のオフィスビル全般についても空室率は改善している。こうした賃貸需要を背景に新規賃料はやや強気な側面を見せ始め、新規賃料は横ばいからやや上昇へと変化の兆しを見せ始めている。また、大宮駅西口第四地区土地区画整理事業が進捗し、街区整備が完了した当地区から順次使用収益が開始されることで当地区周辺部も含めて徐々に賑わいが出てきていることから、将来の地価動向はやや上昇傾向が継続すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR京浜東北線の大宮駅西口周辺。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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
埼玉県	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	△	—	—	飲食店舗等の事業用建物の供給が少ないため、物件の供給があれば強含みの価格で取引される。当地区内において、これまでの水準を上回る価格水準での取引も見受けられる。オフィス賃料は東京に近い ため、需要は弱く横ばい状態であるが、店舗賃料は路面店舗でこれまでの水準を上回る賃料水準で成約さ れる動きがある。JR上野東京ラインの開通や、浦和駅高架下で開発中の商業施設が平成27年冬にオー プン予定であるほか、分譲マンションの新規供給により駅周辺の背後人口が増加している。このため、浦 和駅の利用者は増加しており、収益用不動産に対する投資需要は強まっている。これらの要因から、当 地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 浦和駅の相対的な地位の向上を受け、文教都市として県を代表する住宅地域である当地区に対する需要 は当面強まった状態で推移するものと予想される。平成27年3月に上野東京ラインの開業による東京駅 方面への直通運転化が実現し、また、浦和駅の高架下開発や駅ビルの建設が順次整備されるなど、より 魅力的な街への変貌が期待されている。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すると予想され る。
					 前期 0～3% 上昇									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
埼玉県	所沢市		商業	所沢駅西口	 0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	所沢駅西口の駅前広場から北西方に向かって伸びるプロペ通り商店街及び駅前周辺地域の一部は商業繁華性に優れるが、商業地域としての面的な広がりには乏しく商業エリアは狭い。また、当地区内には小區画の飲食店舗及び小売店舗を中心とした古い雑居ビルが多く、これらは投資適格性に乏しいことから取引は少ない。賃貸市場については、賃料水準に特段変動は見られないものの、商業集積度が高く、通行量も多いことから、テナントの潜在的出店需要は強く、空室が発生してもテナントの入替えはスムーズに行われている。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。 所沢駅西口では、鉄道車両工場跡地に複合商業施設の開発が計画されている。現在のところ、当該鉄道車両工場跡地を含む周辺一帯の所沢駅西口土地区画整理事業について、平成27年内にも事業認可が行われる予定となっており、周辺街路の整備等も計画されていることから、商業エリアの広がりが期待されている。今後、開発計画が具体化されるに伴い、地域発展への期待から土地取引が活発となることが見込まれるため、将来の地価動向は引き続きやや上昇することが予想される。
					 (前期) 0～3% 上昇									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								西武鉄道の所沢駅西口周辺。プロペ通りを中心に店舗や銀行等が建ち並ぶ商業地区。	

主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区に立地する主な企業の業績は改善されておらず、オフィス床の拡張需要は弱い。他地区から当地区への進出もないため賃貸市場の需給関係に大きな変動はなく、オフィス賃料は横ばいで空室率も目立った変動はない。賃貸市場の需給関係の不透明感から物件取得に対する慎重姿勢に変わりはないが、東京都区部の投資適格物件の品薄感及び不動産市場の活況を背景に投資資金が千葉県にも向けられている。一部で、大手法人投資家等による高額な取引・引き合いも見られ取引利回りは低下傾向にあり、その結果、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。 当面賃貸市場の需要増大及び賃料水準の上昇は期待できないが、東京都区部との比較における相対的地価水準の低さから県外の投資家が当地区の不動産市場に参入し、需要が競合して物件の取引利回りが低下することが期待できる。また、従来の千葉市中心商業地における商業施設の閉店もある一方で、千葉駅西口地区の再開発事業が進展しているため人の流れが変わり、将来の地価動向はやや上昇することが予想される。
					 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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区は都心への接近性や建物グレードの高さに対する賃料の相対的割安感があるが、前期と比較しオフィス賃貸需要に目立った回復はなく、賃料水準は横ばいで空室率も改善していない。但し、東京都心部の投資適格物件の品薄感が当地区にも波及しており、一部の投資用不動産で取引があった。その他、自社用オフィスビルの売却計画等もあり、米系ファンドが興味を示している。また、駅前商業地では大型店舗の新棟が竣工したほか、外国人観光客の急増等が追い風となり、主要ホテルは高稼働率を維持し、一部のホテルで新棟建設計画もある。地域全体で活性化が進み、物件取得の動きも見られることから、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。 JR海浜幕張駅周辺の中心商業地では地区計画によりオフィス用地として新規供給が可能となる地域が限られているため、オフィス用地の供給は限定的である。但し、近年は東京都心部の地価の上昇が続いていることの波及効果として、当地区は需要が強まる等注目を浴びつつあり、一部のオフィスビルで物件取得の動きが見られる。また、大型商業施設がリニューアルオープンしたほか、ホテルも高稼働率を維持している。このように、地域全体の活性化が期待できることから、将来の地価動向はやや上昇することが予想される。
					 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京葉線の海浜幕張駅からの徒歩圏。高層の業務ビルが建ち並ぶ幕張新都心内の業務高度商業地区。								

主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	浦安市		住宅	新浦安	0% 横ばい 前期 0% (横ばい)	□	□	△	□	—	—	□	□	当地区の中古マンションの需要者は増加しており、4,000万から4,500万円台での取引成約が目立つ。その一方、一時見られた市外への人口流出も終息したことから、物件供給は少ない。ただし、需要者の大部分が浦安市内での住み替え希望者であり、市外や東京都内からの需要を吸収するには未だ至っていない。戸建住宅の取引も増加傾向にあるが、こちらも市内での需要に留まっている。地区内の主要幹線道路については、東日本大震災からの復興工事が概ね終了したが、上記のとおり広域的な需要は復活しておらず、地価動向は引き続き横ばいである。 当地区内にある日の出地区の大型建売分譲においては、勝どき、豊洲などの東京都湾岸部からの顧客も多く、販売も順調に推移している。しかしながら、マンションの新規分譲計画は当面予定されておらず、引き続き市内在住者の中古マンション売買が、当地区の取引の中心となる見込みであることから、広域的な需要回復にはまだ時間を要する状況である。ただし市外への人口流出も終息し、中古マンションの売買件数は増加傾向にあることから、将来の地価動向は横ばい傾向が継続すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴											JR京葉線の新浦安駅の南側約1.5km前後の圏域。大規模マンションが建ち並ぶ住宅地区。			

主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	船橋市			船橋駅周辺	0～3% 上昇 前期 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区は、千葉県内における商業地区の中で最も需要が強く、地価水準も高い地区である。千葉県内の主要な都市は、東京圏のベッドタウンとして成長してきたため、周辺住民のための物販・飲食・サービス施設が集積する商業地区の構成が主であり、事務所利用に純化したビル等は少ないが、当地区は県内各地への営業拠点としての地理面・交通面の優位性により相対的に企業の立地意向が強い。反面、ビル供給は不足気味であり、賃貸市場は賃借需要が強い状態が続いており、事務所ビルの空室は極めて少なく空室は即座に成約するが、転入転出自体が少なく明確な賃料上昇は観察されない。賃貸ビル等が売買取引される際には取得需要が競合して高額となる可能性が高く、利回りの低下傾向が認められる。したがって当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区は東京都心地区の品薄感の代替地域として、また、県内の営業拠点候補地として、一定の需要が継続的に維持されることが見込まれる。各種経済指標の好転化、東京五輪に向けての期待感等を背景として、一般経済情勢は緩やかな回復基調が続くと見込まれる。このような背景が続く限り、当地区に対する不動産需要は常に供給量をこえて存在し続けると推測され、稀少性が高い売り物件等は高額成約となる傾向からも、将来の地価動向については、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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	柏市		住宅	柏の葉	 0% 横ばい					—	—			土地区画整理事業地内においてマンション・ホテル・商業施設等の複合施設がオープンし、新たにシニア向け分譲マンション、高層タワーマンション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ものの、当地区及びその周辺では依然未利用地も多く残っている。当地区の賃貸市場については、中古の分譲マンションが賃貸物件として供給されることがあるが、これらの物件のマンション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、中古マンションの価格も概ね横ばいで推移しており、取引利回り水準に変化は見られない。土地取引の状況については、当期、戸建住宅地の取引が見られたが、取引価格に変動は見られない。そのため、当地区の地価動向は引き続き横ばいである。 当地区においては、駅周辺の開発や土地区画整理事業の進捗により地域の熟成度が徐々に高まりつつある。しかし、現時点では熟成度は低く、販売中の分譲マンションや戸建住宅地は柏市及び周辺市では比較的高額な価格設定であることから、需要者は高額所得者等に限定される傾向があり、また、東京都区部等からの居住移転需要は強くはない。今後、当地区の熟成には相応の期間を要すると見込まれ、また、熟成やブランドの高まりが新たな需要に繋がるかは不透明であり、当期においても価格上昇を確認しうるような取引事例は見あたらないことから、将来の地価動向は当面、横ばいが続く予想される。
					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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	 3~6% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	国内の富裕層のほか、海外からの投資家の購入需要が強く、依然として当地区における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。このような販売価格の堅調さに加え、建築費上昇に一服感があり、デベロッパーのマンション開発素地に対する取得需要は依然旺盛である。マンション適地の新たな供給は極めて限定的であるが、供給があれば高値で成約する可能性が高い。そのため、当地区の地価動向は上昇傾向にある。 都心部では過熱感の見られるマンション販売市場であるが、当地区は国内有数の高級住宅地であることから、個人及び海外の投資家によるマンション購入は続くと思われる。国内有数の高級住宅地である当地区に対する取得需要は底堅く、マンション開発素地等の取得競争も続くと考えられる。中国景気の減速等に伴う株安等マクロ経済の先行きが懸念材料としてあげられるが、今のところ地価への影響は見られておらず、将来の地価動向は上昇すると予想される。
					 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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	千代田区	商業	丸の内	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	当地区及び周辺地区のオフィス賃貸市場については、空室率は低下傾向で推移しており、周辺地区において順次竣工している新築オフィスビルはテナントが満室状態で竣工するものも見受けられる。またオフィスを中心に賃料水準も緩やかではあるが回復傾向が続いている。一方、売買市場については、投資適格物件の供給が少ないことから、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。 大型物件が継続的に相応の価格で取引されており、強い不動産投資需要が継続している。当地区における設備水準が高いオフィスビルに対する賃借需要は底堅く、空室率が低下傾向で推移する中、賃料は回復しつつある。今後も良好な資金調達環境が継続すると考えられる中、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の供給も引き続き限定的な状況に変化はない可能性が高い。また、引き続き賃貸市場の回復及び更なる取引利回りの低下が見込まれる。そのため、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。
					 前期 0～3% 上昇									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									
東京駅丸の内口周辺に位置し、日本を代表するオフィス街として高層の大規模ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。														

主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	 0～3% 上昇	△	▽	□	△	△	□	—	—	当地区及び周辺地区においては土地の取引件数は引き続き少ない状況にあるが、オフィスの賃料水準は新規賃料・継続賃料ともやや上昇傾向にあること、取引市場において投資家の積極的な投資スタンスに変化はないこと、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、取引利回りは低下傾向にある。また、周辺地域で再開発事業やビルの建替えも進捗しており、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。 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、将来性等の特性を持つことから、地区内の物件の多くは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可能な地区であることから、今後さらなる上昇が期待され、投資リスクが小さいことから取引利回りの低下傾向が続く可能性が高い。再開発事業の着工やビルの建替えも複数進行中で、周辺地域で大型商業施設の開業が予定されている等の要因もあって、当地区の将来の地価動向は、当面やや上昇基調と予想される。
					 前期 0～3% 上昇									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR山手線の有楽町駅周辺。晴海通り沿いを中心に大規模高層店舗兼事務所ビル、ホテル・遊興施設等が建ち並ぶ銀座隣接の高度商業地区。	

主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	中央区	住宅	佃・月島	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	いわゆる湾岸エリア(豊洲、月島、晴海等)においては、都心への接近性の立地条件等が優れることからマンション需要は根強く、東京五輪の開催が決定して以降、分譲マンションの販売は好調である。その中でも月島エリアは、複数の地下鉄によるアクセスが可能であり銀座地区等への都心への接近性に優れ、その他のエリアに比較し供給が少なく稀少性があること等から、旺盛な取得需要を背景に、新築・中古ともにマンション分譲価格は今後も上昇が予想される。建築費の上昇等の懸念材料があり、デベロッパーによる採算性の検証が従来にも増して厳格になっているものの、マンション素地の取得意欲は強い。そのため、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 当地区は、東京五輪の開催決定以降、湾岸部におけるマンション市況が好転し、現在もその状況は続いている。中古マンションの取引も旺盛であり、築年の経過した物件も含め、高値取引が散見される。また、マンション素地については、デベロッパー等による取得意欲は強いものの、素地の品薄から目立った動きは少ない一方で、月島駅周辺等では複数の再開発案件が計画されている。そのため、強い需要と更なるまちの発展期待により、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向が続くと予想される。
					 前期 0～3% 上昇									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	中央区	商業	銀座中央	 3～6% 上昇	△	▽	□	□	□	△	—	—	我が国を代表する商業地である当地区では、訪日外国人観光客による消費が特に活発であり、地区の賑わいが強まっている。こうした状況下において、好立地の路面店舗に対する出店需要は引き続き非常に強いほか、中高層階の店舗物件についても引き合いは強まっており、さらに良好な資金調達環境も相まって、従来からのビルオーナーや不動産開発事業者等による建替えや開発が続いている。また、取引市場においても需要が強い状況が続いており、当期は主要通り沿いの大型物件を外国政府系ファンドが購入するといったトピック的な取引も見られた。さらに、現状において売り主が売り急ぐ状況にはないことも勘案すると、当地区の地価動向は引き続き上昇傾向にある。 当地区を牽引しているインバウンド消費については、海外の景気動向がやや不透明であるためその動向を注視する必要があるが、現段階では急激に落ち込むとの見方は少なく、引き続き当地区の賑わいを強める要因として働くことが予想される。さらに、当地区では主要通り沿いで複数の大型開発事業が進捗中であり、こうした開発の動きが地区全体の中長期的な集客力にプラスの影響を及ぼす可能性が高い。しばらく続いた不動産価格の上昇により、東銀座側等の賃貸需要が相対的に弱い地域を中心に投資採算性を確保することが難しくなりつつある点には留意する必要があるが、最近ではホテル用地としての取得需要が強まっているなど、稀少性・ステータス性の高い当地区の不動産に対する需要には厚みがある状況を勘案すると、当地区の将来の地価動向は、当面、上昇を続けると予想される。
					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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	中央区	商業	八重洲	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	当地区は東京駅に近接し立地条件が優れており、良好な資金調達環境も相まって、不動産需要は前期同様に強い状態が継続している。当地区の周辺では大型ビルの開発事業が複数進捗しており、当地区についても開発ポテンシャルが高まっていることから、当地区の物件に対する取得需要は強まっている。このような状況下において、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 東京駅八重洲北口に隣接し、都市再生特別地区に指定されている丸の内1丁目1-12地区の大規模オフィスの開発が10月末に竣工予定であり、また常磐橋地区の再開発プロジェクトが発表される等、当地区及びその周辺では、大規模な開発事業が複数進行しており、当地区の相対的地位は引き続き高まっていくことが予想される。賃料水準はやや上昇しており、大手法人投資家等の投資意欲は今後も継続することが見込まれる。以上より、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向が続くと予想される。
					 前期 0～3% 上昇									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	中央区	商業	日本橋	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	△	△	—	—	当地区及び周辺地区においては、事務所ビルや複数件の開発素地の取引が確認できた。取引利回りは引き続き低下傾向にあることから、当地区における不動産の投資・開発需要は引き続き堅調であり、不動産投資家の投資スタンスは積極的であることが窺える。また、前期に竣工した大規模ビルにおけるテナント入居の引き合いは強い状況が続いているほか、周辺の大規模再開発事業も引き続き進展している。 以上より、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 当地区は、国家戦略特区に位置づけられているほか、日本橋2丁目地区や日本橋室町東地区等は都市再生特別地区に指定されていることもあり、将来に向けて大規模な再開発計画が進行している。さらに当期は、東京駅日本橋口前に位置する常盤橋街区の大規模再開発プロジェクトの内容が明らかになり、当地区及び周辺地区におけるさらなる街の更新、発展が期待されている。このような影響もあり、当地区における不動産投資家の投資需要及びテナントの移転需要は今後も継続することが見込まれ、賃料水準の上昇も期待される。以上より、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向が続くと予想される。
					 前期 0～3% 上昇									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									
東京メトロ東西線の日本橋駅周辺。中央通りを中心として高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ高度商業地区。														

主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	住宅	南青山	 0～3% 上昇	△	▽	□	▽	—	—	□	△	当地区は、都内有数の優良住宅地域として成熟しており、高級住宅地域として自己使用目的及び投資目的共に富裕層等による不動産需要は強い。分譲マンション、新築分譲マンションの供給とも少ない中、優良物件が供給された場合には旺盛な需要を反映して素地及び新築マンション共に高値での取引が行われることが予想される。投資用物件については利回りが下限に近づいているものの、マンション賃料が回復し始めており、賃料上昇や転売時の値上がりを期待する投資目的の高値での取引も見受けられることから、地価動向はやや上昇傾向にある。 投資目的による高値での取引価格が定着し、自己使用目的の需要も堅調である。また、東京五輪開催等に係る話題性を有する当地区において不動産の供給は限定的で、稀少性が高い。景気に対する不透明感がある中、賃料水準の回復が緩やかなものとなると予測されること及び既に取引利回りが相当程度低位であること等の懸念材料はあるものの、今後も旺盛な不動産取得需要が継続する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 0～3% 上昇									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								東京メトロ銀座線の外苑前駅周辺。高層共同住宅が建ち並び、事務所ビル等も介在する住宅地区。	

主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	商業	六本木	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	△	—	—	当期も当地区で大手法人投資家等による大型ビルの取引が複数行われるなど、優良物件に対する需要は引き続き旺盛である。また、中小規模ビルの取引も引き続き活発に行われている。オフィスビルの賃料は引き続き上昇傾向で、当地区の再開発事業の進捗は順調であり、優良なオフィスエリアとして一層発展していることから、地価動向はやや上昇傾向にある。 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している。再開発事業が順次完成されることに伴ってオフィス等の供給が過剰となる懸念があるものの、都心部の大型優良オフィスビルの賃貸借需要は引き続き強いことから、当地区のオフィスビルに対する取得意欲は当面旺盛である。また、当地区ではホテルの開発計画が相次ぐなどオフィスビル以外の投資意欲も活発であり、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。
					 前期 0～3% 上昇									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									
東京メトロ南北線の六本木一丁目駅周辺。高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。														

主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	商業	赤坂	 0～3% 上昇 (前期)	△	▽	□	□	□	□	—	—	当期は、当地区において大型物件の取引は見られなかった。オフィスの空室率は低下傾向で、賃貸市場は安定しており、投資適格性を有する物件への投資需要は引き続き強い状態にある。一方、店舗賃料については、賃料水準に変化は見られない。取引市場においては、良好な資金調達環境を背景に、大手法人投資家等は積極的な投資スタンスを継続しており、取引利回りは低下傾向にあることから、優良物件が市場に供給された際には需要が競合すると予想され、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 当地区は、優良なオフィス環境を備えており、空室率は低下傾向で、オフィス賃料について今後は回復が期待される。一方、店舗賃料については、今後も横ばい傾向が続くと予想される。大手法人投資家等の当地区の投資適格性を有する物件への投資意欲は引き続き強いと見込まれ、取引利回りは低下傾向にあることから、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。
					 0～3% 上昇 (前期)	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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	商業	虎ノ門	 3～6% 上昇 (前期)	△	▽	△	□	△	□	—	—	当地区内では虎ノ門駅前及び虎ノ門1丁目の両市街地再開発事業の都市計画決定が7月8日に告示され、これらの事業は計画段階から実施段階に進捗している。また、低未利用地を中心に新たな再開発事業の動きも見られ、当地区の高度利用化に伴う発展に期待が高まっている。再開発事業の確実性が増したことを受けて、将来の不動産価格、賃料上昇を見込む不動産開発業者を中心とした投資姿勢は一段と強まっている。また、大手法人投資家等による投資用不動産に対する需要も引き続き強く、複合不動産・開発用地ともに需要は堅調であることから、当期の地価動向は上昇傾向にある。 虎ノ門駅前及び虎ノ門1丁目の両市街地再開発事業、虎ノ門4丁目の大規模プロジェクト及び日比谷線新駅の4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として内閣総理大臣の認定事業となった。当地区は銀座線沿線の日本橋、京橋及び銀座と共に都市再生が進展し、霞ヶ関官庁街に至近のエリアであるという潜在的ポテンシャルの高い注目エリアとしての期待が高まっている。そのため、将来の地価動向も上昇すると予想される。
					 0～3% 上昇 (前期)	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								東京メトロ銀座線の虎ノ門駅周辺。国道1号線(桜田通り)沿いを中心として高層ビルが建ち並ぶほか、一部には青空駐車場が見られる業務高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告 (H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	新宿区	商業	新宿三丁目	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	△	—	—	当地区では収益不動産の取引が中心であり、店舗としての利用が一般的である。東急東横線と副都心線の相互乗り入れにより、新宿三丁目駅の乗降客数が伸びており、また、最近では高級ブランドの出店が目立っている。依然として路面店を中心に店舗需要は非常に強いが、供給は極めて少なく、募集賃料水準は上昇傾向が続いている。売り希望価格と買い希望価格とが乖離し、取引が成立し難い状況となっているが、こうした強い出店需要を背景に、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 一部に取引利回りが下限に近づいているという認識から、様子見する投資家も見られるが、当地区は日本屈指の商業繁華性を有し、高級ブランド店の集積や老朽ビルの建替え等によるまち並みの更新が進んでおり、不動産需要は底堅い。今後もオフィス及び店舗賃料の上昇傾向は続くと思込まれることから、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									
						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 (H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	新宿区	商業	歌舞伎町	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	△	—	—	平成27年4月に開業した中核商業施設を目当てに当地区の来街者が増加している。その多くが外国人観光客で、当地区が目指している観光拠点としての姿を具体的に実現すべく、まちを上げてハード及びソフトの両面で観光客の購入需要喚起への取り組みがなされている。当地区の取引市場及び賃貸市場はともに需要が供給を上回っており、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。 当地区におけるホテル、店舗等の建設は概ね順調に進捗している。さらに、資金調達環境が引き続き良好であり、不動産投資需要が底堅いことから、今後も開発計画が増えていくことが予想される。人の往来が増えているため、出店需要は引き続き旺盛であり、賃料は上昇傾向にあり、取引利回りは低下傾向にあることから、将来の地価動向は当面はやや上昇傾向が続くと予想される。
					 前期 0～3% 上昇									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									
						JR山手線の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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	渋谷区	商業	渋谷	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	△	□	—	—	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あり、将来的な開発効果を見込む事業者により再開発地域の周辺においても商業施設の建替え・更新、オフィスの新規開発等の話題が盛んに聞かれる。店舗賃料は旺盛な需要に対して限定的な供給を反映してこれまで上昇傾向にあり、当期賃料上昇に一部一服感が見られたものの引き続き需要は強い。オフィス賃貸市場については引き続き低い空室率が継続しており、賃料は上昇している。開発期待及び旺盛な投資需要を反映して、地価動向はやや上昇傾向にある。 賃貸市場の好調さを反映して投資用不動産及び開発用地への需要は旺盛であり、当期においては店舗賃料の上昇に一服感が見られ始めたものの、再開後の将来的な期待から賃料の上昇予測に基づく取引が見込まれる。オフィスの空室率は下限に近づいており、オーナーは強気の賃料設定が可能なため、オフィス賃料は今後も微増傾向で推移すると見込まれる。そのため、将来の地価動向は今後もやや上昇傾向が続くと予想される。
					 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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	渋谷区	商業	表参道	 3~6% 上昇	△	▽	□	□	□	△	—	—	当期は、みゆき通り沿いでブランド旗艦店の取引が見られ、当地区の需要の強さが確認できた。表参道のほか明治通りにおいても賑わいが見られ、店舗賃料は上昇傾向を持続している。賃貸市場は、アパレル業種から一定の需要が引き続き見られる中、裏通りにおいても引き合いが強く、好調である。良好な資金調達環境のもと、取引利回りは低下傾向にあり、ステータス性のある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、需要が競合することが予想されることから、地価動向は引き続き上昇傾向にある。 当地区は、ブランド旗艦店等が集積する日本を代表する商業地域で、高いブランド力を有しており、引き続き高い繁華性を維持していくと予想される。店舗賃料の上昇傾向は広域的に波及し、賃貸市場はさらに改善していくと見込まれる。このような当地区に対する旺盛な取得需要は、今後も継続することが見込まれることから、将来の地価動向は上昇すると予想される。
					 3~6% 上昇									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									
						東京メトロ千代田線の明治神宮前駅周辺。表参道の表通りを中心として中高層の店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。								

主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	豊島区	商業	池袋東口	 0～3% 上昇	△	▽	▽	▽	△	□	—	—	サンシャイン60通りを中心に、池袋駅東口は顧客流動性が高く、高度商業地としての稀少性、収益力から需要は引き続き堅調であり、今年になってサンシャイン60通り及び周辺で複数の高額取引が見られた。また、当地区及び周辺のオフィスビルは、増床や地域内需要が見られ、空室率が低下し、賃料は総じて横ばいからやや上昇傾向となっており、特に設備水準が高い物件については賃料上昇が見られ、テナント需要は堅調である。地下鉄及び私鉄の相互乗り入れやJR池袋駅の乗降客数の増加の効果を受けて店舗の顧客数は堅調に推移している。5月にはタワーマンションと一体型の豊島区役所新庁舎がオープンし、またマンションへの入居等による背後人口の増加も見られ、今後も東口商業地の顧客誘因力が持続することが予想される。このような状況を背景に、地価動向は引き続きやや上昇傾向となっている。平成24年暮れから複数の商業施設が開業しており、平成26年春、更に9月にも相次いで商業ビルが開業し、商業集積が高まっている。顧客の通行量は非常に多く、回遊性が高い。新庁舎が開設し、区役所跡地には30階建のオフィスを中心とする複合ビルの建設計画があり、また本年には私鉄本社ビルの建替えが着工予定であり、サンシャイン周辺でも複数のオフィスの建設計画があるなど、今後も通行量の増加、回遊性、流動性の変化等を通じて商業集積が高まっていくことが期待される。さらに投資需要が増大していること等から、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					 (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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	台東区	商業	上野	 0～3% 上昇	□	□	△	□	□	△	—	—	良好な資金調達環境や都心部の取得競争激化により、相対的に高い利回りが期待できる当地区内物件の取引需要は引き続き強い。特に旺盛な外国人観光客の商品購入需要を背景に、商業立地に優れた物件の取引需要は強く、一部の好立地では店舗賃料の上昇が見られ立地条件に劣る店舗にも入居の動きがある。低い利回りに対する警戒感が一部では出ているが、賃貸、取引需要ともに堅調で、こうした状況から、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 都心5区内の投資適格物件の品薄感が高まる中、当地区の投資適格立地としての相対的位置が向上し、外国人観光客の増加に伴う堅調な店舗の稼働、賃料等を背景に、取引価格は引き続き上昇しているが、外国人観光客の動向に左右されやすい脆弱性を有している。中国景気の減速等に伴う株安、円高等マクロ経済の先行きが、外国人観光客に影響を与えるため懸念材料としてあげられるが、今のところ地価への影響は見られておらず、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。
					 前期 0～3% 上昇									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	品川区	住宅	品川	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	当地区は都心への接近性に優れた湾岸部の住宅地であり、周辺ではJR山手線・京浜東北線の新駅設置計画や再開発が今後行われる予定であり、生活利便施設も充実しているため、住宅需要は堅調である。海外を含む投資家の不動産投資意欲は旺盛であり、取引利回りが引き続き低下傾向にある。また、マンション開発素地の供給は限定的であるため、優良立地の素地であれば需要が競合し、高値での取引が見込まれることなどから、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区は、都心への接近性及び生活利便性等から賃貸市場が堅調であるとともに、分譲マンションについてもエンドユーザーのみならず投資家による収益目的の取引も好調である。現状では、一時の過熱感に比べ、市場は総じて落ち着きを取り戻しているが、当地区における不動産需要は依然として底堅いことを踏まえると、当地区の将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。
					 前期 0～3% 上昇									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									
						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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	商業	品川駅東口周辺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	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、周辺地域で鉄道の新駅設置や再開発が行われる予定であるため、交通利便性のさらなる向上が期待でき、大規模ビルを中心にオフィス賃料は上昇傾向で推移している。一方、取引利回りは、オフィス賃料の上昇期待や旺盛な不動産投資意欲を要因としてやや低下している。当地区内で大規模なオフィスの取引は確認できなかったが、当地区内の開発への期待や周辺地区における取引価格の上昇傾向等を踏まえると、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 当地区においてJR山手線・京浜東北線の新駅設置計画が進行中であり、また、東海道新幹線や羽田空港へのアクセスが良好であるという交通利便性の高さにより、耐震性等が優れたグレードの高い大型ビルを中心にオフィス賃料はやや上昇している。大型ビルのテナントの入替わりや旺盛な不動産投資意欲等を踏まえると、当地区における将来の地価動向は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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	江東区	住宅	豊洲	 0～3% 上昇	△	▽	▽	□	—	—	△	□	東京五輪の開催が決定して以降、湾岸部の分譲マンションに対する需要は新築、中古とも旺盛な状態が推移している。特に当地区は、ほかの湾岸部より交通利便性が良好なことから取得需要が強い。中古マンション価格の上昇により、マンションの取引件数自体は以前に比べ減少している。建築費上昇の影響からデベロッパーの採算性が厳しくなっているものの、東京五輪開催に伴う将来の開発可能性による発展期待も相まって、デベロッパーによる素地の取得意欲は強く、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 建築費の高騰及び強いマンション需要から中古マンションの価格が上昇しており、新築に割安感が生じている。したがって今後も新築分譲マンションは強気の価格設定が続くことが見込まれる。また、マンション価格の上昇により全体の取引件数は減少することが予想されるものの、湾岸部では東京五輪関連施設の建設等が予定されているため、マンション需要は堅調で、マンション素地に対する稀少性に変化はないため、将来の地価動向は当面の間はやや上昇すると予想される。
					 前期 0～3% 上昇									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						東京メトロ有楽町線の豊洲駅からの徒歩圏。高層、超高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。			

主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	江東区	住宅	有明	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	△	□	当地区のマンション市況は、東京五輪の開催が決定して以降新築中古を問わず需要は旺盛であり、決定当初ほどの勢いはないものの、依然として好調を維持している。建設費の上昇によりデベロッパーの採算は厳しくなっているが、好調なマンション市況及び開発用地の稀少性のほか、東京五輪関連施設の建設や国際的な各種イベント施設等の開発可能性による発展期待も相まって、デベロッパーによる開発用地の取得意欲は強く、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 当地区及び周辺エリアにおけるマンション価格の上昇及び大量供給の影響により、今後は価格調整局面を迎える可能性があるものの、当面は堅調なマンション需要を維持することが予想され、開発用地に対する稀少性に変化はない。また、上記のとおり、東京五輪関連施設の建設や地区計画による規制誘導の効果等による発展期待が高いことから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くことが予想される。
					 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								
東京臨海高速鉄道りんかい線国際展示場駅からの徒歩圏。超高層タワーマンションや物流施設が混在する地域。														

主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	江東区	商業	青海・台場	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区は、大型商業施設を中心に各種集客施設が存しており、外国人観光客を含む観光スポットとなっている。不動産に対する資金調達環境等は良好であり、不動産投資ファンド等の物件取得意欲は引き続き強い。投資適格物件に対する取引利回りの低下傾向は緩やかながら継続している。また、東京五輪の開催決定以降湾岸エリアへの注目度は総じて高く、当地区及び有明地区では、東京五輪関連施設の建設や国際的な各種イベント施設等の関連施設の開発が期待されている。オフィスビルの空室率は改善傾向を示しており、当地区の投資用不動産の収益性の上昇に寄与している。そのため、これら収益性を向上させる要因が反映される当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。 投資用不動産市場における不動産開発会社や法人投資家等の投資意欲は引き続き強い状況が継続することが見込まれており、当地区を含む東京都区部の取引利回りの低下や賃貸市場の緩やかな回復傾向を示している。また、当地区周辺では有明地区において国家戦略特区の指定を受けた大規模開発事業の概要が公表され、晴海地区の選手村の都市計画提案がなされるなど、東京五輪に向けた開発計画が具体化している。このような状況の中、当地区は今後も東京五輪関連施設や国際的な各種イベント施設、複合型観光施設関連の開発可能性を有することから、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。
					 前期 0～3% 上昇									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								東京臨海高速鉄道りんかい線東京テレポート駅周辺。大型商業施設や事務所ビルが建ち並ぶ商業地域。	

主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	 0~3% 上昇	△	▽	▽	□	—	—	△	△	当地区は二子玉川駅前の再開発事業により利便性が向上し、マンション需要は旺盛であるが、新築マンションの供給が少ないため動向を掴み難い。中古マンションは取引が活発であり、近年マンション価格は大きく上昇していたが、直近においては取引はやや低調になっている。これまでは再開発事業における期待感や景気回復及び地価の先高観も根強く、富裕層を中心に高価格帯のマンション販売が好調であったが、再開発事業も完了したため一服感が見られる。しかし、好立地の戸建住宅及び中古マンションの価格水準は依然として強含みであり、マンション開発素地の取引も高値の事例が見られたことから、地価動向はやや上昇傾向にある。 近年の地価上昇により、特にマンション価格は大きく上昇しており、価格に対する割高感も見え始めて来たため、取引件数はやや減少している。一方で収益不動産や事業用不動産の取引は物件が少ないため事例は限られるが、底堅い需要を背景に依然として強含みの価格水準となっている。今のところデベロッパーの開発素地取得意欲は旺盛であることから、将来の地価動向は当分の間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								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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	中野区	商業	中野駅周辺	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	□	□	□	△	—	—	当地区は、比較的小規模な画地が多い旧来からの商業地域である。繁華性が高く店舗需要は強い。当地区西部に所在する大規模複合開発ビル及び大学開設の効果により、昼時には周辺飲食店等は賑わいを見せている。小規模な飲食店やドラッグストア等の出店意欲は高く、1階店舗を中心に好立地の店舗賃料は従来よりも強気の賃料設定がなされ、店舗賃料はやや上昇傾向にある。仮に優良物件が市場に出た場合には需要が競合し、従来よりも高値での取引が見込まれ、取引利回りは低下することが見込まれることから、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。 店舗需要については繁華性により強弱があるものの、店舗需要は総じて強く、新規募集に当たっては、従来よりも高値の賃料設定がなされるケースが見受けられる。大規模複合開発ビル等の開発効果と相まって、短期的には1階飲食店を中心に引き続き店舗賃料の上昇が期待できる。長期的には、東京五輪までに中野駅の駅ビル・西口改札・西口南北通路等の整備が行われる予定であり、さらに中野駅南口・北口で再開発事業の動きが見られる等、中野駅周辺では今後相乗的な地域発展が期待されることから、将来の地価動向は引き続きやや上昇が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									JR中央線の中野駅周辺。駅前のサンモール商店街を中心に、中層の店舗ビル、銀行が建ち並ぶ繁華性の高い商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	△	□	—	—	□	□	吉祥寺駅周辺におけるマンション販売については新規供給が乏しく、中古物件への需要が引き続き強い。マンション開発適地の新規供給も引き続き限定されているが、強い住宅需要を背景に、開発業者の取得意欲は依然旺盛である。開発業者間の激しい競合が継続しており、マンションの開発素地としては適格性に欠ける狭小な物件も高額建売住宅や小規模共同住宅として高値で売買されるなど、多様な手法を駆使して開発が進められている。マンション賃料は依然横ばい傾向であるものの、安定した稼働率を背景に取引利回りは低下傾向にあり、マンション開発素地の地価動向は稀少性も相俟って引き続きやや上昇傾向にある。 吉祥寺駅周辺の再開発に伴う駅周辺商業地の魅力創出や生活利便性の向上などに伴い、駅からの徒歩圏を中心に、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引き続き旺盛である。今後の需要動向は景気の動向に左右される要素が大きいものの、都内有数の人気のエリアであることから底堅い需要が継続すると見込まれる。マンション開発素地については新規供給が少ないことから、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。
					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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	多摩	立川市	住宅	立川	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	マンション分譲価格については、都区部のマンション価格上昇の影響もあり、都心へのアクセスに便利なJR中央線沿線に存する物件についても、高値での取引が認められる。JR立川駅周辺についても、駅至近の優良物件については価格は上昇傾向にある。マンション開発用地については、建築費や土地価格の上昇分を分譲価格に転嫁できるような、利便性の優れるエリアに存する素地に対しては、稀少性が高いことからデベロッパーの取得需要は強く、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 駅至近のマンション開発用地については、市場に供給されるケースが少ないことから、好立地の物件が供給されれば需要は競合し、高値での取引が見込める。また、JR立川駅の立川駅北口西地区の再開発計画や、多摩モノレール線立飛駅の大型商業施設の出店等が計画されており、当地区の生活利便性が高まることに対する期待感から、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向と予想される。
					 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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	多摩	立川市	商業	立川	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	△	—	—	良好な資金調達環境を背景に、大手法人投資家等の投資意欲は強く、取引利回りは低下傾向にある。また、投資家等が投資対象と考える、仕様、設備水準等の高い優良なオフィスビル、駅前の繁華性の優れるエリアに存する店舗は、空室率が低下しており、賃料もやや上昇傾向にある。このような状況の中、駅周辺の商業地はほとんど供給がないため、取引としては顕在化していないものの、優良な物件に対する需要は底堅く、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 平成27年秋には多摩モノレール線立飛駅に大型商業施設の出店が、平成28年夏にはJR立川駅に再開発ビルの竣工が、平成28年冬には立川基地跡地に病院・専門学校等の再開発ビルの竣工が予定されており、立川駅周辺の来街者の増加が見込まれる。したがって、良好な資金調達環境を背景に、当地区では大手法人投資家等の投資需要は強まり、また今後もオフィス・店舗賃料の上昇が見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。	
					 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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	駅ビルの再開発については、平成28年4月着工、平成32年3月竣工と具体的なスケジュールが示され、横浜駅周辺における収益性向上に対する期待感は引き続き高まっている。なお、依然としてオフィスを中心とした賃料や空室率については横ばい傾向であるが、大手法人投資家等による大型投資物件の引き合いは、適正賃料あるいは適正賃料を上回る賃料を徴収できている物件のみならず、テナントの契約賃料が低位に留まっている物件についても、中長期的な賃料上昇を期待した投資判断に基づいて形成される傾向が一段と強まっている。こうした状況から、取引利回りは低下傾向にあり、複合不動産の取引価格は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である。 前々期、横浜駅西口駅ビル用地の事業者への譲渡が発表され、当期においては民間都市再生事業計画の認定を受けるなど、当該再開発はスピード感をもって進捗していくことが期待されている。これらに追随した再開発やリニューアル等の計画も同様に前倒しで進められる可能性も高い。引き続き収益上昇に対する期待が顕在化していることから、現時点では大きな改善は見られない賃料や稼働率についても、中長期的には改善することが見込まれ、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					 前期 0～3% 上昇									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									
						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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	西区	商業	みなとみらい	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	△	□	前期に引き続き、当期も大型収益物件の取引は少なかった。取引利回りが低下傾向にあり、オフィス賃料や空室率は大幅な改善は認められないものの、依然として取引価格水準は上昇傾向にある。また、複数の街区において、開発事業者の公募が開始され、注目が集まっている。オフィス、店舗、ホテル、マンション等の各種用途いずれについても地区内における開発が活発化してきており、当期の地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。 取引に前向きな動きが顕在化しつつあることのほか、当期においては、複数の街区において開発事業者の公募が開始された。また、当地区最後のマンション分譲が開始され、極めて好調に販売されている。大型商業施設の開業や暫定利用していた敷地を本格的に開発する動きが見られるほか、リニューアルが完了したJR桜木町駅や、みなとみらい駅も、乗降客数は引き続き増加している。このような中で、優良な投資不動産の供給が限定的であること等から、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向が続くと予想される。
					 前期 0～3% 上昇									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									
						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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	中区	商業	元町	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区は日本でも有数の知名度の高い商業地域であり、集客力が優れるため、1階店舗に対する需要は依然として強く、空き区画はあるものの稀少性が高い。当期についても前期に続いて元町メインストリート沿いの事例は把握できなかったが、把握できた売り希望事例によると、引き続き好調な状況にある。推定される取引利回りはやや低下傾向にあり、取引価格もやや上昇傾向にある。そのため、当期においても地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 当地区は日本でも有数の商業地として注目度は高く、潜在的な投資需要は常にある。このところ把握され始めた収益物件の取引事例、その他売り希望の事例からは、地価上昇が顕在化しつつある。平成26年度は元町・中華街駅の乗降客数がやや減少したが、平成27年度に入ってから再び増加しており、依然として好調な中華街の集客力、みなとみらい地区への商業施設立地の進展に伴う波及効果、横浜市中心商業地における収益物件の取引の堅調さから、取引利回りも低下傾向にあると認められ、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向が続くと予想される。
					 前期 0～3% 上昇									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									
						JR根岸線の石川町駅からの徒歩圏。中低層の専門小売店が建ち並ぶ商業地区。								

主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	□	□	当地区は、強いマンション需要が見込まれる人気の高い住宅地域であるが、当期も分譲マンションの建築が可能な規模の素地の取引事例は見られなかった。新築マンションについては、販売中が2件、同一沿線の駅で販売予定が1件あるものの、分譲マンションの供給は減少傾向にある。当地区は利便性や住環境に優れ住宅地として人気が高い地域であることを考えると、マンション素地の供給があれば競合により価格が上昇する可能性が高いため、当期の地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区を含め、横浜、川崎の優良立地のマンション素地の供給は稀少であり、仮に素地が供給された場合にはデベロッパーの競合は激しいと考えられる。当地区での分譲マンションの供給は減少傾向にあり、エンドユーザーの需要は強いと見込まれるが、当地区では高級物件よりは一般所得者層が購入可能な価格帯の物件が中心となるため、分譲価格の大幅な上昇は見込むことが困難である。県内全域的に素地の供給は依然として逼迫しており、分譲価格の上昇が見込めない中でも、取得競争は引き続き激しい状況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									
						横浜市営地下鉄3号線のセンター南駅(横浜駅まで地下鉄で約21分)からの徒歩圏。マンションが建ち並ぶ住宅地区。								

主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	当期において全般的にオフィス空室率の改善が進んでおり、オフィス賃料はやや上昇傾向にあるが、上昇の幅は小さい。店舗については、JR川崎駅西口を中心とする就業人口の増加等により顧客の増加が見込まれるが、川崎駅東口では百貨店の閉店があり、当地区及び周辺地区における店舗売上げの状況は目立った改善は見られず、店舗賃料は引き続き横ばいである。周辺地区においては投資対象となる中規模のオフィスやビジネスホテル等の優良物件の取引が散見され、積極的な取引が増加している。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京急川崎駅周辺部における開発事業等川崎駅周辺の発展への期待感から不動産の取得需要は増加しており、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。 当地区においては、就業人口や背後商圏人口は増加傾向にあり、不動産需要は増加傾向にある。また、JR川崎駅及び京急川崎駅の再整備等による利便性及び繁華性の向上への期待から、旺盛な不動産投資意欲を背景に優良物件を中心とした需要の強まりは今後も続く可能性が高い。さらに、企業業績の回復傾向が見られるなかで、今後もオフィスを中心に賃貸需要の増加及び賃料の上昇が期待できることから、当地区の将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	 0～3% 上昇	△	▽	▽	□	□	△	—	—	当地区ではタワーマンション等を中心とする複数の再開発事業が進行しており、大型店舗が相次ぎ開業する等商圏の厚みが増すとともに周辺地域における住宅需要が強まっている。当期、当地区において参考となる取引事例は把握できなかったが、周辺地区においては投資対象となる中規模のオフィスやビジネスホテル等の優良物件の取引が散見され、積極的な取得検討の引き合いが増加している。良好な交通利便性や再開発事業の進捗により、推定される取引利回りは良好な資金調達環境から優良物件を中心に低下しており、オフィス賃料は横ばいながら需要は堅調である。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。 当地区では武蔵小杉駅北口でタワーマンション等の複数の開発計画があり、さらに発展中であることから当地区周辺を含め物件取得意欲は依然として強く、店舗需要及び賃料の上昇や取引利回りの低下を背景に地価はやや上昇している。堅調な新築分譲マンション市況が今後は供給過剰により需給バランスが不均衡となる等の事業リスクを懸念する向きも出てきているものの、旺盛な不動産投資意欲を背景に優良物件を中心とした強い需要は今後も続く可能性が高い。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。
					前期  0～3% 上昇									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									
						JR南武線の武蔵小杉駅(横浜駅まで東急線で約15分、渋谷駅まで東急線で約13分)周辺。中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。								

主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	 0～3% 上昇 (前期)	△	□	□	□	—	—	□	□	当地区は住宅地として人気の高い地区であるが、当期もマンション素地の取引は把握されなかった。建築費、分譲価格共に高止まりの状態が続いている中で、供給もなく稀少性が高い立地であるため、仮に供給された場合には競合による価格上昇が見られる状況に変わりはない。また、規模が小さい土地については、特に中堅以下のデベロッパーの競合が激しく、大手デベロッパーは取得を見合わせるケースがある。こうしたことから、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区を含め、川崎、横浜における慢性的なマンション素地の供給不足の状態が続いている。優良なマンション素地の供給があった際には、競合により取引価格が小幅に上昇を続けていくと見込まれる。分譲マンション市場においては分譲価格の上昇がほとんど見込まれない状況下ではあるが、引続きマンション素地価格が小幅に上昇する可能性が高い。当地区で分譲マンションの供給はなく、今後の分譲予定は確認されていないが住宅地として非常に人気の高い地域であるため、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									
					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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
長野県	長野市		商業	長野駅前	 0% 横ばい (前期)	□	□	□	□	▽	□	—	—	店舗需要は、飲食や美容院等が中心で、物販やオフィス需要は弱い状態が続いている。オフィスの新規賃料や空室率に変化は見られず、引き続き継続賃料の減額要求があるが、減額を要求する賃貸人は減少し、要求額も低下傾向にある。物販店舗の需要が弱いことから、上層階では空室も見られるが、店舗賃料は横ばい傾向で推移している。北陸新幹線が3月14日に金沢まで延伸し、これに合わせて長野駅前広場や新駅ビルが整備されたことから、長野駅及びその周辺は休日を中心に賑わっているが、駅ビルに顧客が集中する傾向にある。ホテルの建設や商業施設の取得等の新たな投資も見られるようになってきたが、不動産取引は依然として少なく、現時点で地価を押し上げるまでには至っておらず、当地区の地価動向は横ばい傾向で推移している。 北陸新幹線が金沢まで延伸開業して半年が経過し、開業時から4・5月の善光寺御開帳及び夏季の観光シーズンは賑わったが、現在は例年通りの人出に戻っている。新幹線の延伸効果等による駅周辺の活性化や観光客等の増加に期待する向きは多いが、今のところ、駅からの回遊性が向上して周辺地域に賑わいが波及し、不動産市場が活発化するような状態には至っていない。しかし、観光客等の増加を見込んだホテル建設等の新たな投資やマンション用地の物色等、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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	 0% 横ばい (前期  0% 横ばい)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	—	—	駅南地区は比較的最近開発されたこともあり、また築年の比較的新しいビル等が見られることから、J-REITや私募ファンド等が投資物件を物色しており、ここ数カ月の間でも駅からやや離れたけやき通り沿いで、オフィスビルの取引打診があった。オフィス、店舗、マンションなどの収益物件(賃貸不動産)の需要は安定しているが、売り物がないため、地価上昇や利回り低下等が顕在化し難い地域である。また、需要者の中心である東京を中心とする県外資本は、地方物件については、ある程度の利回り確保を前提に物件購入を検討する傾向にあるが、売り物件がないため成約には至っておらず、投資家等の旺盛な取得意欲が顕在化していないため、地価動向は横ばいで推移している。 駅南の飲食店を中心とするけやき通り沿いは店舗の入れ替わりも激しく、また新規参入店が多い等相変わらず出店競争は激しい。新潟を拠点とする女性アイドルグループ目当ての県外来客等による波及効果が期待されるため、今後とも賑わいが継続するものと予想される。事務所・店舗を問わず、当分は相対的な割安感、高利回りを目当てに県外資本による投資物件の購入打診が継続すると見込まれるが、投資適格物件が少なく価格水準の顕在化が見込めないことから、将来の地価動向は当期と同様に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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
富山県	富山市		商業	西町・総曲輪	 0% 横ばい (前期  0% 横ばい)	☐	☐	☐	☐	▽	☐	—	—	当地区及びその周辺エリアでは、本年5月に地元地銀や市立図書館等が入居する再開発ビルが完成し、建築中の分譲マンションが竣工前に完売、またシネコンやホテル等の複合ビルが来年5月頃に完成予定であるほか、旧百貨店跡の再々開発により店舗・分譲マンション等からなる複合ビルの計画が進められており平成30年度に完成予定である。こうした状況から当地区は今後も定住人口の増加や繁華性の増大が見込まれるため、地元投資家を中心にして安定的な不動産需要がある。県外投資家は本年3月の北陸新幹線の開業により富山市に対する関心を高めているが、富山駅より離れた当地区は観光客等の来訪が少なく開業効果の影響が小さいこと等から、当地区に対する関心は低い。このため、当地区の需要者はこれまでと同様に地元投資家を中心であり需要層に広がりが見られない。そのため、地価動向は前期と同様に横ばい傾向にある。 県外投資家は新幹線の開業効果が見られる富山駅周辺については一定の関心があるが、当地区については地元住民を主顧客とする商店街でありこの状況が今後も続くとの見通しから、当地区に対する関心は低い。一方地元投資家は当地区一帯で進められている再開発事業等により定住人口や人通り等が増加し、今後も当地区は発展基調との見通しを持っている。このため、当地区の需要者は今後も資金調達力に限りのある地元投資家を中心となるため、将来の地価動向は引き続き概ね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富山駅の南方約1.4km、市内軌道中町(西町北)電停の西方周辺の総曲輪通り商店街を中心に小売店舗が建ち並ぶ富山県を代表する商業地区。									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	△	—	—	金沢駅周辺部では業務拡大のための館内増床や、新たなビジネスチャンスを獲得するために他県から移転して新規開設する動きが見られるなどオフィス需要は活発化している。しかしながら、一部の高品等ビルの賃料は上昇局面にあるものの微増する程度で、ビルの優劣によって賃料の動向も異なるため、当地区の大半のビルについてはオフィス賃料は横ばい傾向に変わりはない。一方、北陸新幹線開業を契機とした飲食・物販需要やホテルの新規立地需要の強まりを背景に、当地区の飲食店需要は強まっており、特に駅からの立地が良好で視認性が良い路面店の物件の引き合いは強い。しかし、このような立地条件が良好な物件の供給は限定的であるため、店舗需給の逼迫を受けて地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。 Aクラスビルがほぼ満室状態にあり、このようなオフィスビル市況から、中規模ビルについてもオフィス賃料が今後は上昇していく可能性が高い。ただし、売買市場では強気姿勢の売り主が多いなか買い手の取得負担力が及ばず、売買が成立しないケースも増えてきている。また、旺盛な観光客の宿泊需要を前提に県外資本を中心とするホテル取得(ホテルへの用途転換を前提とするオフィスビルを含む)目的の需要が強く、将来の地価動向は当分の間やや上昇と予想される。
					 (前期) 0～3% 上昇									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									
						JR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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	□	□	静岡駅北口周辺の商業施設は、広域的な商圈からの集客が確保されているなど静岡県内の中心商業拠点としての地位を確立しており、売上げは安定している。好調なオフィス需要等により賃料水準の上昇や空室率の改善が見られ、満室稼働のビルも複数棟出現している。新規募集賃料を値上げする例や既存入居テナントの割安な継続賃料について増額交渉を始める例も見られ、オフィス市場は急速に改善している。投資適格性を備える物件は少なく、物件が出た場合は、投資家相互の取得需要が競合して高値で取引される傾向にあることから、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。 静岡駅北口周辺の商業施設への需要は安定しており、オフィスの賃料水準の上昇や空室率の低下など市場は安定しており、駅からやや離れたオフィスについても賃料水準、空室率ともに改善傾向にある。また、地元投資家のほか、首都圏での不動産高騰による物件取得の困難から首都圏等の投資家の物件取得意欲も引き続き強い状況が見込まれ、取引利回りも低下傾向にあることから、当地区の将来の地価動向はやや上昇傾向が続くものと予想される。
					 (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								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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中村区	商業	名駅駅前	 3～6% 上昇	△	▽	□	□	□	△	—	—	名古屋駅周辺は再開発の進行やリニア中央新幹線の着工もあり、地価上昇傾向が続いている。また、当地区のオフィス市況は引き続き需要が強く、郊外からの移転需要などもあり、名駅周辺が指向される傾向が強まっている。築浅の大型ビルについてはほとんど空室在庫がない状態であり、オフィスの稼働率は高い状態が続いている。また、オフィス就業人口の増加に伴い、名古屋駅前の幹線道路背後においては店舗需要が強まっていることから店舗賃料は強含みである。当地区の土地需要がより強まる中で、土地の稀少性が高いことから、地価動向は上昇傾向で推移している。 名古屋駅周辺においては再開発計画やリニア中央新幹線の整備の進捗などの将来を見据えた動きが見られ、不動産開発・取得について積極的な動きが見られる。再開発のほかにも複数のビルを地下で結ぶ計画や、地下街のリニューアルなども見られる。名古屋駅の大規模複合ビル建設計画もあり、当地区に対する期待感が今後一層高まるため、しばらくは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、当面将来の地価動向は上昇すると予想される。	
				 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									名古屋市中村区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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中村区	商業	太閤口	 6%～ 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	オフィスや店舗賃料に今のところ大きな変化はないものの、リニア中央新幹線の着工に伴い、比較的画地規模が小さい土地利用が合理化される可能性も高まり、商業地としての立地ポテンシャルが今後向上する等の期待から土地需要が強まっている。また、自社使用目的のビル需要などもあり、当地区の取得需要は強まっており、地価上昇圧力は強い状態が続いている。以上を背景に、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傾向で推移した。 名古屋駅周辺エリアにおいては、将来のリニア中央新幹線の整備の進捗などを見据えた再開発計画などが進んでおり、不動産取得に対する動きが強まっている。名古屋駅太閤通口まちづくり協議会はまちづくりビジョンを発表するなど、地元の期待も高まっている。名古屋駅周辺における各種事業の進捗に伴って、不動産取得需要は一層増大する可能性が高い。そのため、将来の地価動向は引き続き上昇すると予想される。	
				 前期 6%～ 上昇	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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	中区	商業	栄南	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区は名古屋市の中心的な繁華街であり、大津通沿いの路面店を中心に店舗需要は旺盛である。平成27年11月に当地区の百貨店内に大型家電量販店が出店予定であり、付近においても小規模ながら若年層向け店舗の新規開業の動きが見られる。店舗間の競争が激化するおそれがある一方で、回遊性の高まりによってエリア全体の顧客吸引力の増大に寄与することが期待される。最近、東西方向の広小路通よりも南北方向の大津通の出店が有利との見方が広まりつつある。なお、地元企業がテナントとなっているオフィスが多く、これら需要は堅調であるため、賃貸市況に特段の変化は見られないものの取引利回りは低下しており、地価動向は前期に引き続き、やや上昇している。 栄地区は、リニア中央新幹線の整備とともに進められている大規模開発によって、顧客吸引力の増大が見込まれる名駅周辺のエリアとの競争激化が懸念されている。ただし、飲食も含め多様な用途の路面店を出店できるエリアは栄の大津通沿いにほぼ限定されるため、今後も名古屋の中心商業地としての地位は維持される可能性が高い。最近、郊外型の大規模商業施設と比較して、都心型商業施設への投資意欲の強まりも認められ、当地区の需要は引き続き強まると予想されるため、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。
					 (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								名古屋市営地下鉄名城線の矢場町駅(栄駅の南側近接)周辺。栄地区の南寄りで、大津通りを中心に高層の百貨店・商業ビル・事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。	

主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	中区	商業	伏見	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	ファンド等による収益用不動産の取得を検討する動きが見られ、物件取得意欲は引き続き旺盛である。オフィス市況は空室率の低下等の回復傾向を示し、収益性の改善から収益物件の利回り低下が続いているため、取引価格は上昇傾向を示している。名古屋駅周辺と異なって賃料は全般的にはほぼ横ばいであるが、一部の築浅の大型ビルでは空室が少ないこともあり、募集賃料を上昇させる動きも見られる。このような状況の中で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。 収益用不動産に対する力強い需要は緩やかな融資環境を背景に増大している。名古屋駅周辺と異なってオフィス賃料が上昇するまでには至っていないが、オフィス需要が強まって回復傾向にあるため期待利回りはやや低下する傾向が続いていることが影響し、取引価格はやや上昇している。当地区内において特段の変動要因は見られないものの、投資家の投資意欲が引き続き堅調であるため、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。
					 前期 0～3% 上昇									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								名古屋市営地下鉄鶴舞線の伏見駅周辺。中高層の事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。	

主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中区	東区	住宅	大曽根	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	マンションの販売状況については、立地が優れる物件は売れ行きが好調であるが、劣る物件及び価格が割高な物件とでは売れ行きに格差が見られる。そのような背景から、優れた立地のマンション素地が供給されればマンションデベロッパー間での取得競争は熾烈なものとなっている。そのため、当地区の優れた立地のマンション素地の取得需要は強く、取引価格が上昇しているため地価動向はやや上昇傾向にある。 建築費は依然として高止まり傾向にあり、マンションデベロッパーは建築費の増大分をマンション販売価格に転嫁せざるを得ない状況にある。一方でエンドユーザーのマンション需要は割安感のある物件や立地面で優れる物件に集中する傾向があり、立地面で劣る物件は売れ行きが芳しくない傾向にある。そのような背景から、建築費の増大分を販売価格に転嫁可能な立地面に優れるマンション素地については、マンションデベロッパー間の取得競争が見込まれ、こうしたマンションデベロッパーの需要は当面続くと見込まれるため、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR中央線の大曽根駅(名古屋駅までJRで約11分)からの徒歩圏。中高層の共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。	

主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	△	□	当地区は既存のオフィスビルが多く立地する地域であるが、最近ではマンション適地と見なすデベロッパーの旺盛な需要が認められ、大手マンションデベロッパーを中心に素地取得競争は激しい状況が続いている。マンションの素地価格が上昇し、かつ建築費は高止まりしているため、一部の高額物件を除いて1戸あたりの専有面積はやや縮小傾向にある。マンションの購入者としては、都心通勤者のほか、生活利便性を重視して都心型の優良物件を取得するシニア層が増加している。地区内の収益物件については、引き続き資金に余力のある法人等による投資適格物件に対する積極的な需要があり、総じて期待利回りの低下により取引価格はやや上昇している。したがって、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 当地区におけるマンションの販売状況は概ね良好であるため、デベロッパーが素地を積極的に取得する動きが続くことが見込まれる。賃貸オフィスについては、ビルグレードにより賃料水準・稼働率の差が顕著であり、立地や規模に優るAクラスビルに限っては、やや回復傾向が見られる。当地区においては、マンション素地やオフィスに対する取得需要は堅調で、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								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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中千種区	住宅	覚王山	0～3% 上昇 (前期) 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	覚王山駅徒歩圏内で建築費高騰後に分譲されたマンションのうち相対的に割高な物件が完売した。当地区は従来からマンションの人気が高いエリアであり、上記マンションの完売によりマンション需要が強い地区では建築費を転嫁した販売価格であってもエンドユーザーに受け入れられていることが確認された。そのため、マンションデベロッパーは当地区のマンション開発素地の取得に積極的な姿勢を見せているが、マンション開発適地の供給は非常に限定的で、供給があっても入札がほとんどであるため、取引価格は上昇している。したがって、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。 建築費は引き続き高水準で推移している。当地区は名古屋市内でもマンション需要は強く、地区内でも建築費の上昇分が販売価格に転嫁される等によって相対的に高額なマンションが完売する等、マンション需要の強さが確認された。こうした需要の強さを背景に、マンションデベロッパーの開発素地に対する強い取得意欲は当面続くと予想され、一方、当地区でのマンション開発素地の供給は従来より限定的であることから、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向と予想される。	
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									
					名古屋市中千種区									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	昭和区	住宅	御器所	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	当地区は都心への接近性が良く、利便性に優れるエリアであり、住環境も良好である。こうした状況を背景に、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層等からも人気がある。したがって、当地区のマンション素地に対するデベロッパーの取得意欲は依然として堅調で、まとまった土地や立地条件に優る物件を中心に取得需要が強い状況にあり、取引価格は上昇していることから、当期の地価動向はやや上昇している。 マンションデベロッパーは高止まり傾向にある建築費をマンション販売価格に転嫁せざるを得ない状態にあり、転嫁可能な素地については取得競争が熾烈になっている。そのなかで当地区は都心への交通アクセスに優れ、また、周辺に生活利便施設が充実していることから、ファミリー層のみならず幅広い層から人気のあるマンション適地である。こうした状況を背景に、マンションデベロッパーは当地区を建築費の高騰分が転嫁可能なエリアと判断しており、マンション素地が供給されればマンションデベロッパー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。
					 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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市長	熱田区	商業	金山	 0～3% 上昇 (前期)	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区は賃貸オフィスエリアが限定されているため賃貸オフィスの需給が均衡し、オフィス賃料及び稼働率は安定している。名古屋市は、本年度から金山駅を中心とした約30ヘクタールのまちづくりに関する調査を実施し、老朽化した市民会館の建替えを検討する旨が当期に公表された。現時点では地価動向への直接の影響は見られないが、当地区発展の要因となる可能性がある。金山駅は交通利便性の良好な総合駅であり、駅前周辺ではマンション賃貸需要や飲食店の出店需要が堅調である等によって取引価格は上昇しているため、当期の地価動向は引き続きやや上昇している。 金山駅前を中心とする店舗需要やオフィス需要は、交通利便性の良さに起因する需要であるため今後も安定的であると予想される。当地区の需要者は地元法人等の比率が高いが、製造業を中心とする県内企業の好調な業績を反映し、当地区内の土地に対する需要は強い状況が続く見込みであるため、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					 0～3% 上昇 (前期)									
						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で約8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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
岐阜県	岐阜市長		商業	岐阜駅北口	 0% 横ばい (前期)	□	□	□	□	□	□	—	—	当地区内では引き続き取引は確認できなかったが、当地区の北方至近の平和橋通り沿いで取引が1件確認できた。購入者の属性はマンション分譲業者で高層マンションの建築を計画中である。岐阜市中心商業地の当地区及びその周辺地域においては、売却希望物件が出れば短期に売買が成立する状況で不動産市況は確実に好転している。その一方で当地区内に所在する商業用途ビルに限れば、駅前高層ビル低層階の空店舗が増加し、オフィス空室率は10%半ばで高止まりする等、店舗・オフィスの復調が進まず、機関投資家が投資を躊躇する一因となっている。このようにプラス要因、マイナス要因が混在した状況が続いており、地価動向は概ね横ばいで推移している。 9月末に発表された平成27年4月から6月の県経済統計によれば、全体的に景況感は改善を示しており岐阜市内の土地取引件数は4月から6月期が対前年同期比約9.7%の増加、県内新設住宅着工戸数は4月から6月期が前年同期比約6.5%の増加と不動産関連指数も改善が進んでいる。一方で6月の大型小売店販売額は前年同月比で全店ベースで0.1%の減少、既存店ベースでは2.8%減少し、設備投資及び公共投資も対前年を下回っておりプラス要因マイナス要因が混在する様相となっている。直近3カ月(7月から9月期)においては景気回復のスピードが鈍化し足踏み状態となっている感否めず、本格的な景気回復に至るにはしばらく時間を要すると推定する。そのため当地区の市況は当面現状を維持すると予想されるため、将来の地価動向は概ね横ばい傾向が続くと予想される。
					 0% 横ばい (前期)									
						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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
滋賀県	草津市		住宅	南草津駅周辺	 0%横ばい (前期  0%横ばい)	□	□	□	□	—	—	□	□	当期は当地区及びその周辺地区においてマンション開発素地の取引は見られず、また、竣工前にほとんどの分譲マンションが完売しており、新規供給が見られない状態である。なお、前期には南草津駅で販売中のマンションも竣工前(平成28年2月頃竣工予定)に完売している。今後の供給予定は、草津市大路1丁目において市街地再開発事業が予定されており、平成30年度末に竣工予定の分譲となるが、実際の供給時期は未定である。以上の状況からも、JR草津駅、南草津駅から徒歩圏内のマンションの人気の高さが窺え、草津駅、南草津駅最寄りの物件を高く評価するデベロッパーが多く、当エリアに対する土地取得需要は強い。マンション素地はほとんど市場に出ないが、マンション分譲価格についてはこれ以上の上昇が見込めないという見方が強く、建築費も引き続き高値横ばいで推移しているため、投資採算性の観点から、当地区の地価動向は概ね横ばいで推移している。 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エンドユーザーの需要が非常に強く、駅近のエリアを中心に、マンションデベロッパーから見た場合には事業成立性が県内で最も高い地区と評価されている。また、草津市の人口は増加傾向にあり、草津駅、南草津駅限定でマンションを探すエンドユーザーも多く、当分の間はマンション需要は堅調に推移すると考えられる。ただし、建築費やエンドユーザーへの販売価格の水準は当面大きな変化はないと判断しているデベロッパーが多く、将来の地価動向は、当分の間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東海道本線の南草津駅からの徒歩圏。中高層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	 0～3%上昇 (前期  0～3%上昇)	△	□	□	□	△	△	—	—	堅調な国内外観光客による旺盛な観光消費額に支えられ、路面店舗(飲食・物販とも)を中心に店舗売上げは依然好調で、店舗賃料は全般的に上昇傾向を維持している。オフィス賃料については築年が古い物件が多いなか空室率は低水準を維持しており、最近の傾向として成約賃料の上昇が見られ、さらにホテル需要が旺盛ななか、当地区及びその周辺においては用地供給は追いつかない状況にある。このようなことから当地区の取引価格は上昇しており、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 観光客数は依然好調を維持し、当地区周辺においては各種整備・開発事業が進捗中で、また、ホテル等の建替え計画も検討されており、今後より一層開発機運は高まっていくと考えられる。さらに京都駅南口駅前広場整備事業も目に見える形で進んでおり、観光客の回遊性・交通処理機能の向上が期待されることから、将来の地価動向は引き続きやや上昇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京都駅周辺。京都駅烏丸口(北側)周辺を中心に、高層の事務所、ホテル等が建ち並ぶ商業地区。									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	住宅	二条	 0%横ばい (前期  0%横ばい)	□	□	□	□	—	—	□	□	当地区は、住宅地域としての利便性が高いため、従来より強い住宅需要が認められる。ただし、当地区の最終需要者は一般のファミリー層であり、当該需要者層の所得水準に変化は見られないことから、マンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。また、マンション賃料及び空室率も特に変化はなく、投資需要も安定的に認められるため、取引価格等は概ね横ばいである。そのため、当期の地価動向は横ばいで推移している。 当地区周辺においては総戸数50戸程度の販売マンションが3棟存するのみで、分譲マンションの供給は限定的である。また、特段新規賃貸マンションの供給もなく、今後も当地区のマンション需給関係に変化を与えるような開発計画の予定は当面ない。借り手の中心となる一般のファミリー層の実質所得水準が目に見える形で上昇していないことから、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									
					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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	商業	河原町	 0～3%上昇 (前期  0～3%上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区においては、ゲームセンター等のアミューズメント施設の立地や顧客の若年齢層化により顧客1人当たりの売上単価は伸び悩み、店舗賃料水準に変化はないため、地元業者による小規模な投資が散見される程度であるが、今夏に河原町通沿いに大型商業施設が開業し、今後当地区周辺でも大型商業施設の出店が予定されており、当地区の集客力向上が期待される。また、京都市が米大手旅行雑誌による世界の人気観光都市ランキングで昨年に続き2年連続で1位に選ばれるなど、引き続き観光需要は強く、外国人を中心とする観光客による宿泊需要や購買需要の増加が認められる。このような状況を背景にホテル等の取引価格が上昇しており、当地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 中長期的には購買層の所得増加が見込めないと、不動産市場の活性化は限定的であると予想する地元不動産関係者の声があることは前期から変わりが無いものの、大型商業施設の開業、四条通歩道拡幅及び観光客の大幅な増加により集客力向上等が期待できる状況にある。以上のような状況を背景に、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。
					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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	商業	烏丸	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区のオフィス賃料は横ばい傾向で、オフィスに対する大手法人による大規模な投資需要はほとんど見られない。一方、外国人を中心に観光客が大幅に増加しており、ホテルの客室稼働率も高水準を維持しているため、市営地下鉄烏丸線と阪急京都線のターミナル駅周辺エリアである当地区でのホテル用地に対する取得意欲は依然として強く、当地区及び周辺地区の地価を牽引している。分譲マンション用地については、建築費の上昇により一時期に比べると取引件数はやや減少しつつあるものの、分譲価格は高値安定の状態である。以上のような状況を背景に、取引価格が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ている。 オフィス・店舗については賃料が上昇する状況になれば投資需要の増大が期待されるが、いずれも横ばいとなっている。ホテルについては観光需要の増大を背景に今後も堅調に推移すると見込まれ、マンションについても分譲価格が高値安定の状態にあることから今後も堅調に推移すると見込まれる。以上から、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								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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	左京区	住宅	下鴨	 0% 横ばい (前期  0% 横ばい)	□	□	□	□	—	□	□	□	富裕層等の土地需要は幹線道路背後の高級戸建住宅地を中心に安定している。一時期、高額の戸建住宅地の売出価格が上昇したが、最近の売出価格は安定してきており、取引価格も変動が見られない状況である。幹線道路沿いの賃貸マンション等の物件については、一定の需要は認められるが、戸建住宅地以上に物件供給は非常に少ない状況が続いているため、目立った取引も見られない。マンション等への投資意欲は富裕層を中心に堅調に推移しているが、投資家の希望する条件に合致する物件が少ないため、取引は目立たない状況に変わりはない。取引は少なく取引利回りの把握は難しいが、取引価格、賃料ともに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いる。マンション分譲価格については、周辺地域での供給戸数は少ないが、大きな変動は見られない。背後住宅地の地価動向や周辺地区の状況等を踏まえると、幹線道路背後の住宅地同様、当地区の地価動向は概ね横ばいで推移している。幹線道路背後の住宅地については、土地需要は安定した地域であるが、幹線道路沿いの物件については住宅に比べると需要はやや弱い。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、変動は見られない状況にある。取引利回り、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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	西京区	住宅	桂	 0%横ばい	☐	☐	☐	☐	—	—	☐	☐	当地区を含む桂駅前周辺の高級住宅地域における取引は、自己使用を目的とする取得需要が中心であり、投資需要は限定的である。そのため、マンション賃貸市場においては、供給が過剰になることは少なく、賃料水準が横ばいで、需要も安定的に推移している。このような状況下において取引利回りも横ばい傾向にある。そのため、当期の地価動向は前期に引き続き横ばいで推移している。 当地区の中心から南方約1.5kmに位置する洛西口駅及び当駅に近接する桂川駅周辺に大規模商業施設が開業して以来、当施設周辺ではマンション開発が活発となり、分譲マンションの売れ行きも好調に推移している。そのため、当地区のマンション取得需要の流出が一部で見られる。ただし、大規模商業施設の誕生は当地区の生活利便性の向上にも寄与しており、賃貸借需要の減退を引き起こすには至っていない。その他に今後のマンション賃貸市場に影響を与える特段の要因も見当たらず、マンション分譲市場も同様であることから、将来の地価動向は当面横ばいと予想される。
					 0%横ばい									
					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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	 0~3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区は、西梅田土地区画整理事業及び梅田二丁目地区土地区画整理事業により整備されたエリアで、大型オフィスビルが建ち並ぶ市内でも有数のオフィスゾーンである。当地区及び周辺地区における既存の大型ビルは市内でも人気が高く、立地の改善、ビルのグレード向上等を目的とした移転需要等もあり、賃料・稼働ともに安定的に推移している。東京都心部における不動産投資物件の取得競争の激化により、投資家の関心が東京以外の都市に向けられており、J-REITのみならず、大手不動産会社等による積極的な不動産投資も見受けられる中、投資対象としての良質なオフィスビルが集積する当地区の取引利回りはやや低下傾向にあり、投資需要の増大に伴って地価動向はやや上昇傾向で推移している。 平成25年に大量供給されたオフィス床等も概ね安定的に稼働する中、大阪市内中心部の大型ビルの空室率は低下傾向にある。良質なオフィス集積地として人気がある当地区においても同様で、当地区及び周辺地区における来年以降の竣工予定物件も限られていることから、今後更なる需給の改善が期待される。良好な投資環境を背景に、J-REITを中心に、私募ファンド、大手不動産会社等の地方都市への積極的な投資が今後も期待される中、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、地価の将来動向はやや上昇傾向を維持すると予想される。
					 前期 0~3% 上昇									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									
						JR大阪駅、大阪市営地下鉄四つ橋線の西梅田駅の西側周辺。高層、超高層の事務所が建ち並び、周辺では再開発も盛んに行われている高度商業地区。								

主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	北区	商業	茶屋町	 0～3% 上昇 (前期)	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区は阪急梅田駅に近接した商業地区で、若年層を主たるターゲットとした衣料・雑貨等の路面店や飲食店等が集積するエリアである。店舗以外でも、優れた交通利便性を活かして、平成29年4月に大学キャンパスの開業も予定されており、大阪市内でも有数の商業地としての地位を確立している。当地区で目立った当期の取引として不動産投資法人による複合型商業施設の取得があり、取引価格約95億円、取引利回り(NOIベース)約4.0%であった。資金調達環境が良好な中、J-REIT、私募ファンド、大手不動産会社等の大阪市都心部への投資需要が強まっていることから、大阪市内でも有数の商業地である当地区の地価動向はやや上昇傾向で推移している。 当地区内では、平成29年4月小学校跡地に大学キャンパスの開業が予定されており、さらには、周辺地区でも大学の教育・研究機能の一部移転が計画される等、若年層を主たるターゲットとした商業地としての一層の熟成が期待されている。大阪市内中心部では引き続き良好な不動産市況が継続しており、J-REIT、私募ファンド、大手不動産会社等の大阪市中心部への積極的な投資が引き続き期待されることから、大阪市内でも名声の高い当地区の将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								阪急梅田駅北東側一帯。高層の店舗、事務所ビルが建ち並び、再開発ビル等も建設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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	北区	商業	中之島西	 0～3% 上昇 (前期)	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区が存する中之島と、その北方の梅田周辺から南方の淀屋橋周辺には優良企業が多く、オフィス立地として選好性が高い。今夏、大手企業の新社屋建設・集約移転等により、一時的に空室率が悪化したものの、その後オフィスの稼働率は順調に改善が進んでいる。また、良好な資金調達環境を背景にJ-REIT、ファンド等による投資意欲は依然として強い。さらに、水辺の良好な環境を備えたマンション用地としての需要や、外国人観光客等の増加を背景としたホテル用地としての需要も旺盛で、開発適地は取引が競合するケースが多い。投資適格物件が不足するなか、需要が強いことから取引価格は上昇し、取引利回りは低下しているため、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区は多くの優良企業が定着しており、オフィス立地としての地位が急激に低下する可能性は低い。したがって、十分なスペックを有したオフィスであれば、今後も需要は堅調に推移する可能性が高い。労務費や建築コストの高止まりという懸念材料は未だ残っているものの、投資への積極的な姿勢は今後も継続し、開発適地の供給が少ないことと相俟って、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								京阪中之島線の中之島駅周辺。中高層の事務所ビルの中に超高層ビルが増加しつつある高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	北浜	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	近年梅田地区の開発が進んでいることから、当地区のオフィスエリアとしての地位は相対的に低下している。しかし、現在でも当地区は大阪の代表的なオフィスエリアの一つで、十分なスペックを有したオフィスビルは賃貸需給の改善が進んでいる。良好な資金調達環境を背景に、J-REIT、ファンド等による投資意欲は引き続き強く、当地区のオフィスビル適地の取引価格は上昇傾向にある。また、一定規模以上のマンション適地であれば、背後地であっても需要は強い。市場に供給される物件が少ないことから、取引は競合する可能性が非常に高く、地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区ではテナントニーズに対して十分なスペックを有するオフィスビルならば、相応の賃貸借需要が見込まれる。また、大阪市中心部に位置し、利便性が高いことから、マンション需要は今後も堅調に推移する可能性が高い。高水準にある労務費や資材価格等の建築コストは事業採算性を悪化させているが、良好な立地の物件では、建築コストの一定程度を転嫁した販売価格でも順調に成約した事例も見受けられること等から、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					 (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									
						大阪市営地下鉄堺筋線の北浜駅周辺。堺筋通りを中心に中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。								

主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	心斎橋	 3～6% 上昇	△	▽	△	□	▽	△	—	—	物販を中心とした高い顧客集客力を背景に、当地区のテナント需要は旺盛である。特に昨今急激に増加している東アジアを中心とした外国人観光客の高い購買意欲を背景に、繁華性の特に高いエリアについては、テナント需要が一段と強まり店舗賃料が上昇している。そのため安定的で高い収益性を有する商業ビルについて、投資先としての旺盛な需要から高値の取引が成立している。オフィスについては、周辺地区において開発された大型ビルの影響で、依然賃料は下落傾向にあるものの下落幅は縮小しつつあり、空室率も改善傾向にあることから、オフィス賃貸市場は好転しつつある。また、一部には自己使用目的のオフィスの取引も見受けられる。そのため、売買市況の先高感を期待した投資家を中心に広い需要が見込まれる。以上により、当地区の地価動向は上昇傾向にある。 物販を中心とする顧客集客力は相当に高い水準であり、外国人旅行者数は更に増加傾向にあり、繁華性の高いエリアでは空き店舗はほとんどなく、高い商業集積度は維持されることが予想される。当地区においては若年層や外国人観光客を中心購買層とする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を維持し、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自己使用目的の需要が見込まれるため、今後も幅広く需要層を引きつけることが期待される。そのため、当地区においては取引利回りが相当低い水準になっているものの、当面は現状のまま地価の上昇圧力が持続すると見込まれることから、将来の地価動向は上昇すると予想される。
					 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									
大阪市営地下鉄御堂筋線の心斎橋駅周辺。御堂筋沿いを中心に、ブランド店舗等が集積し、高層の事務所等も建ち並ぶ高度商業地区。														

主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	なんば	 3～6% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	▽	▽	□	△	—	—	当地区は大阪を代表する商業エリアの1つであり、御堂筋の背後地でも店舗等の集積が進んでいる。また、当地区のオフィス賃料は横ばいであり、空室率は当期幾分高くなっている。一方、外国人観光客の増加に伴い当地区とその周辺はショッピングや観光地への宿泊拠点としての性格が強まり、宿泊者数が増加しているとともに強い購買需要は安定しているため、商業収益等に着目した需要が増加し、店舗賃料は前期同様上昇傾向にある。また、当地区及びその周辺地区では近年オフィスビルや店舗ビル等への新規投資が少なかったことから、売り物件が減少し、取引価格が上昇傾向にある中、特にホテル用地への強い需要が地価を牽引する一要因となっている。以上から、地価動向は上昇傾向にある。 当地区は梅田地区等と比較してオフィスエリアが狭く、築年数が相当経過したビルが多く、投資適格性にやや欠けるものの、大阪市の中心部に位置し、立地の稀少性が認められることから需要者は広域的に存する。また、外国人観光客の増加によりホテルや免税店用地の需要の強まりに加え、大阪市中心部の地価上昇に対する期待感は依然として強く、当地区を含めた大阪市中心部の不動産需要は強い。そのため、投資適格物件を中心とした売り物件の供給不足から、地価水準の相場観は前期からさらに上昇しており、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									
					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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	OBP	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	□	□	□	□	□	—	—	当地区は大阪中心部のオフィスエリアと比較して立地の面でやや劣るものの、相応の築年を経ているが設備水準の高いオフィスビルが多い。加えて、景気回復によって、当地区に居を構える大手企業と取引を行う企業を中心に、賃貸需要が増加していること等から、当地区のオフィスの空室率は改善傾向にある。また、一部において新規建設や建替え事業の計画等の動きもあることから取引価格は上昇し、地価動向はやや上昇傾向にある。 大阪市内において、当面は大型オフィスの床供給は予定されていないことから、賃貸状況は今後順調に改善していくと予想される。また、建築協定の見直しによる建築可能用途の拡大や、OBP開発協議会を中心とした活性化プロジェクトの始動等、当地区の魅力を高める活動も行われている。成熟したオフィス街であるため変化は少ないが、建替え事業が予定される等、開発への動きも見受けられる。不動産に対する積極的な投資姿勢は一層強まっているため、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 (H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	淀川区	商業	新大阪	 0～3% 上昇 (前期)	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区及び周辺地区においては、当期に不動産投資法人によるオフィスビルの取得が見られた。取引価格約46億円、取引利回り (NOIベース) 約4.5%であり、過去の周辺の売買事例等からも利回りの低下傾向が窺える。当地区は大阪市中心部及び新幹線による他の主要都市へのアクセスに優れるという強みがあり、全国展開企業の支店や営業所、地域の営業拠点等のニーズがあり、地区内のオフィス需要は概ね安定した状況にある。良好な投資環境を背景に、首都圏のみならず、大阪市中心部への投資需要は強まっており、投資物件が限定的な中、良質なオフィスが集積する当地区の地価動向はやや上昇傾向で推移している。 当地区は、新大阪駅に近接し、大規模オフィスビルが集積する業務高度商業地域である。市内の他のオフィスゾーンと比較して、新幹線による東京等へのアクセスに優れるという強みがある等の立地面の優位性から、当地区内のオフィス需要は概ね安定した状況にあり、当面大規模なオフィス床が供給される予定もないことから、オフィス賃貸市場は今後とも概ね安定的に推移すると予想される。良好な投資環境の中、J-REITをはじめ、私募ファンド、大手不動産会社等の積極的な投資が引き続き期待されるため、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR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 (H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	福島区	住宅	福島	 0～3% 上昇 (前期)	△	▽	□	□	—	—	△	□	当地区は、大阪駅を中心とする商業地域の西側に位置し、商業地域背後の居住地として分譲・賃貸ともマンション需要は依然根強い。直近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ものの、JR福島駅周辺の飲食店を中心とする商業地域の徒歩圏で、不動産開発業者等の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、当地区周辺を含む新築分譲マンションについては、建築費の上昇もあって価格はやや上昇傾向にある。多数の賃貸マンションが立地しているが、賃料は安定し、高い稼働率も維持されており、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、当地区の取引価格は上昇傾向であるため地価動向はやや上昇で推移している。 当地区は、梅田・福島両地区の繁華な商業エリアに近く、不動産開発業者等の素地取得条件に適した立地にあり、選別化が進む中であっても、素地取得意欲が衰えない地区である。また、分譲マンション・賃貸マンションとも夫婦共働きや単身者世帯を中心に需要は強く、投資法人等の物件取得意欲も強い。これらのことから、当地区は、空地がほとんどなく低層利用の事業所の移転や廃業による素地供給等が中心であり、需要に見合う供給が少なく、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								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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	当地区におけるマンション素地等に係る直近の土地取引は確認されなかった。供給は依然として限定的であるが、当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、引き続き需要は堅調である。また、建築費は高値安定で推移しているなかで、新築マンションは建築費の高騰分を販売価格に転嫁して上昇傾向にあるが、売れ行きは富裕者層の堅調な需要を背景に概ね好調である。また、築浅の中古マンションの価格も上昇傾向にある。収益物件としての単身者・ファミリー向け賃貸マンションに対する取得需要は依然として高く、取引利回りは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。 マンション開発業者等は素地取得の際に高騰した建築費を織り込んだ立地選定を行っており、土地の選別化が進んでいるが、立地条件が優れる当地区ではマンション素地の供給が限定的で、今後も継続して安定的な需要が見込まれる。建築費は引き続き高値安定で推移しているが、当地区においては建築費の高騰分を分譲価格に転嫁したマンションの売れ行きは概ね好調であり、開発業者等によるマンション素地の取得意欲が強いことから、マンション素地の需要がより逼迫すると予想され、収益物件に対する根強い投資需要を背景に、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					 前期 0～3% 上昇									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									
近鉄大阪線の大阪上本町駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビル、マンションが建ち並ぶ住宅地区。														

主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区では、平成26年3月にターミナル直結の超高層複合商業ビルが全面開業し、平成23年に開業した大型商業施設との相乗効果により集客力は向上しており、活気を帯びた状況が続いている。超高層複合商業ビル内の百貨店の売上げは伸び悩んでいるものの、これらの開業により駅の乗降客数も増加しており、また、外国人観光客もななば・心斎橋地区程の大幅な増加はないものの目立ちは始めていることから、周辺の商業施設等の売上げは増加傾向にあり、大阪市南部のエリア拠点としての注目度は向上している。そのため、商業床に対する投資需要は依然として堅調であり、取引価格が上昇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。 平成26年3月に全面開業したターミナル直結の超高層複合商業ビルの開業効果はやや落ち着きつつあるものの、オフィスの稼働開始に伴いオフィスワーカーが増加しており、また、当地区内で大型ディスカウントストアとホテルの複合施設が平成28年2月に竣工予定であることや、外国人観光客も徐々に増加していることから、今後も店舗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て当地区の相対的地位が向上し、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 (H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	豊中市		住宅	豊中	 0～3% 上昇 前期  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	△	□	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、開発余地が少なく、供給物件は限定的である。当地区が属する千里中央エリアには千里中央駅付近に大型商業施設が整備されており、知名度も高いため、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建替え事業に伴うもの等に限定され、長期的に供給不足の状況が続いている。その結果、築年の浅い中古マンションの価格水準が前期同様上昇しており、新築マンションが供給された場合には、マンション分譲価格の値上げが可能な地区である。そのため、当地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 当地区は新大阪駅や大阪空港のみならず、大阪市中心部とのアクセスにも優れるため、近畿外を含めて広域的に需要が見込まれる地区である。また当地区周辺には賃貸マンションがほとんどなく、70㎡程度 of 分譲マンションが賃貸借される場合には賃料は16万から17万円と比較的高額であるが、法人契約を中心とする需要が見込まれ、マンション用地としての需要が強い地区である。建築費は高値の状態にあるが、建築費の上昇分をマンション分譲価格に転嫁することは可能である。したがって、当地区の将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									
					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 (H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	吹田市		商業	江坂	 0～3% 上昇 前期  0～3% 上昇	△	▽	□	□	▽	□	—	—	当地区は梅田から地下鉄で北方に10分程度と交通利便性に優れ、北方の千里ニュータウンとともに良好な住環境を有しているため、江坂駅周辺の背後にも単身者用マンションが多く、その居住者等を対象とした店舗が江坂駅周辺に多数見られる。店舗の多くは中高層ビルやマンションの1階に集中しており、当期も入替えが少なく、需給に大きな変化はない。当地区の1階部分の賃料は前期と比較して変動はなく、店舗賃料は横ばい傾向が続く。また、オフィス賃料は前期と比較してやや下落しているが、空室率はやや改善している。大阪市中心部と比較して安価な当地区の取引価格に対する需要は依然強く、供給不足から取引価格は上昇している。ただし、建築費が高水準の状況が長期化しているため、土地を購入して建築するケースは減少傾向にあるため、取引件数は増加していない。以上の状況を背景に、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 当地区はオフィスエリアが狭く、近年オフィスビルや店舗ビル等への投資が少なかったことから投資適格物件が少なく、規模500㎡以上で高度利用可能な投資適格物件の素地の供給も限られている。また、投資家は投資対象を大阪市郊外の主要駅周辺に広げつつあり、大阪市中心部のホテル不足から外国人観光客が当地区及びその周辺地区のホテルを利用するケースが増加しているため、ホテル用地に対する当地区の需要が増加している。また、景気の回復を反映して当地区周辺ではオフィス兼研究施設の建設も見られる等、用途の多様性に優れる当地区に対する需要は依然強い。そのため、将来の地価動向は今後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									
					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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	 0～3% 上昇	△	▽	▽	□	△	□	—	—	当地区及びその周辺においては、大規模商業施設や商業ビルの特徴的な取引は当期も見受けられなかった。売り手は依然として強気で、売り希望価格は引き続き高止まりしており、買い主は追従できない状況にあるため、取引件数はやや減少傾向にある。一方、東京・大阪の投資適格物件に品薄感があるため、当地区の店舗ビルを主とした収益物件に対する投資家の投資意欲は依然として強い。そのため、当地区の取引利回りもやや低下傾向にあることから、地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区では、JR三ノ宮駅前の商業ビル2棟の建替えに向けた検討が進んでおり、将来的には当地区の顧客吸引力が向上することが期待される。また、立地条件が良いオフィスの賃料はやや上昇傾向にあり、オフィスの取引利回りはさらに低下することが見込まれる。市況はやや停滞しているものの、投資適格物件に対する需給は依然として逼迫しており、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は続くと思われ、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。	
					 0～3% 上昇	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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	灘区	住宅	六甲	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	□	□	当地区は人気が高い住宅地であるが、駅徒歩圏内等立地条件の優れた地域では高価格帯の戸建住宅は供給過小のため、新築・中古物件ともに売手市場となっている。また、個人投資家による節税目的での区分所有のマンション住戸等の投資用不動産の取得意欲は依然強い。さらに、ある程度の規模の土地については、マンションや戸建分譲の開発素地のほか、高齢者向け施設用地、店舗用地としての需要も増加している。このような不動産市場の動きから、当地区全体としては取引価格が上昇しているため、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 当地区は住環境や利便性の点で優れているため、不動産需要は底堅く、エンドユーザーによる購入の中心価格帯は総額6千万から7千万円で、前期と概ね同水準である。しかし、開発素地に関しては供給が過小であるため、稀少性に基づく高値での相対取引が見られる。さらに消費税増税も予定されることから、その直前での駆け込み需要を見込んで、早期に開発素地を取得する必要性からも高値取引が行われている。そのため、地域全体として依然取引利回りの低下及び取引価格の上昇傾向が継続しており、当地区の将来の地価動向はやや上昇傾向が継続すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	西宮市		住宅	甲子園口	 0～3% 上昇	△	□	△	□	—	—	△	□	当地区は、大阪方面への通勤等の利便性が高いほか、阪急西宮北口駅周辺の大型商業施設への接近性にも優れることから、西宮市の居住者を中心に、底堅い需要が認められる。建築費が高水準な状態が続いているが、分譲マンションの販売は好調で、新築・中古を問わず分譲マンションの価格が上昇しており、売れ残りリスクも小さい。また、マンション用地の供給は限定的であることから売り手市場が継続している。そのため、取引価格が上昇する等によって地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区では平成27年7月に駅ビルが開業したほか、周辺には大型商業施設もあることから、居住等の利便性が良好であり、景気回復を背景に阪神間の住宅需要が増大傾向にある中、阪神間の中でも住宅需要が根強い地区である。マンション需要も旺盛であり、建築費の上昇分を転嫁した分譲価格を設定した新築マンションの売れ行きが好調で、マンション用地の仕入れ意欲は依然として強い。そのため取引価格の上昇が継続する等によって、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					 (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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	 0~3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区の背後の住宅地域では分譲マンションの新規供給が継続しており、当地区の背後人口は増加傾向にある。背後人口の増加により、従来からの飲食・物販店舗に加えて、学習塾・美容室・金融関係等の幅広い業種の賃貸借需要が発生しており、当地区は商業エリアが狭いことから、店舗の空室はほとんどなく投資用物件の空室リスクは低い。また、土地の供給も極めて限定的であり、立地の稀少性により投資需要が一層強まっている。そのため、取引価格が上昇する等によって地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区の周辺の大規模工場跡地の一部を土地開発公社が購入しており、西宮北口駅南部を中心に地域の発展が期待される。また、当地区では大型商業施設や文化施設が充実していることから、背後の住宅地の人気は根強く、分譲マンションの供給が活発である。今後も背後人口の増加により店舗顧客の増加傾向が続く可能性が高いことから、取引価格の上昇が継続する等によ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。
					 前期 0~3% 上昇									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									
						阪急西宮北口駅周辺。高層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。								

主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	芦屋市		住宅	JR芦屋駅周辺	 0～3% 上昇  前期 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	□	□	芦屋市は関西圏有数の高級住宅地として広く認知されており、特にJR芦屋駅から徒歩圏に立地する分譲マンションに対する需要は強い。その一方で、供給は限定的で過小供給の状況が引き続き継続しているため、マンション素地の取引価格は上昇傾向で推移している。このようなエンドユーザーの旺盛な需要を背景に、当地区の開発素地に対するマンションデベロッパーの取得競争は過熱しており、全般的に地価動向はやや上昇傾向で推移している。なお、分譲中の新築マンションの販売価格は安定して横ばいで推移している。 当地区は、エンドユーザーの取得需要が引き続き堅調と予想される一方で、供給が今後大きく増加する可能性は低いため、超過需要は継続し、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。ただし、当地区のエンドユーザーとなる富裕層の需要の強弱はマクロ経済に左右される傾向が強く、やや流動的な側面を有する。
					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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘	▲ 0～3% 上昇 前期▲ 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	□	□	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・分譲戸建住宅及び商業施設等が計画的に配置された住宅地域に含まれ熟成度が増している。開発時期の古い戸建住宅団地から移り住む子育てを終了した世代も多く、当地区の中古分譲マンションの人気の高いため価格の下落幅は小さい。比較的開発が新しい戸建住宅地であってもバス便利用の徒歩圏外の住宅地においては、需要が弱く相当の販売努力が見られる中、当地区は利便性が優れるためベッドタウンとしての人気は衰えを見せていない。また、当地区隣接の新築分譲マンション計画も、分譲時期等の詳細は未定であるが決定したとのことであり、利便性が良い分譲マンション需要は依然強く、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、取引価格が上昇する等によって当期の地価動向はやや上昇傾向にある。 景気の回復が進み、資金環境の改善も見られるため、分譲マンションに対する需要は依然強い。当地区は大規模商業施設や医療施設も充実し、最寄り駅にも近いこと、分譲マンションの需要は中古・新築を問わず根強い。また、土地区画整理事業により開発された地域に含まれるため、戸建住宅地区を含め住宅地域として環境も良好である。大阪・京都等への通勤・通学の利便性も良好で住宅需要は根強く、当地区隣接において、大手デベロッパーによる次期マンション計画も進められることになり、マンション素地に対する需要も強く、取引価格の上昇傾向が続くと予想される。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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	 0～3% 上昇	△	□	□	□	△	□	—	—	市役所筋はほとんど物件の供給がなく、一方需要は堅調な状態が続いている。当地区のオフィス賃料については、稼働率が高水準で安定してきたことから、新規賃料の見直しが進められ、以前の賃料の値上げ改訂申し入れや新規賃料の緩やかな引き上げによってやや上昇している。都市型大規模店舗が平成26年12月に開業し、当地区への来街者は歩行者、車利用者の双方ともに増加し、大規模店の集客力の影響は大きい。しかし、大規模店舗への主要な徒歩によるアクセスはJR岡山駅から通ずる地下道によっており、地上での顧客の流れの変化は小さいため、当地区の店舗賃料は横ばいが続いている。このようなことから、地価動向は引き続きやや上昇で推移している。 物件供給がほとんどなく、取引件数の変化はないが、取引価格は依然旺盛な需要から緩やかな上昇が見込まれる。店舗賃料は、長く横ばいが続きこのまま継続すると考えられる。一方、オフィス賃料は空室率が下限で安定してきており、オフィステナントの入居需要は良好で、賃料は緩やかな上昇で見直しが続くと見込まれる。当地区に隣接する大規模商業施設開業の好影響は限定的であるが、顧客への浸透が少しずつ進んでおり周辺での回遊性も生じている。そのため、当地区の将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					 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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
広島県	広島市	中区	住宅	白島	 0～3% 上昇	△	□	□	△	—	—	△	□	JR山陽本線とアストラムラインの結節点に新白島駅が開業し利便性が向上し、立地条件が優る一部の物件では賃貸住宅の新規賃料が上昇しているが、全体で見ると概ね横ばいである。市内中心部で見ると、相続対策等から賃貸住宅の建設が進んでいるが、利回りが低い物件の取得には慎重な態度を保持している投資家等が多いため取引利回りは横ばいである。当期、当地区内及びその周辺部で目立った取引は確認できなかったが、開発素地等に対する強い需要に見合った供給量を確保できない状況が続いており、強い住宅需要に牽引されて取引価格が上昇していることから、地価動向はやや上昇している。 住宅地としてのブランド力のある当地区では、3月に開業した新白島駅の開業効果が見られており、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開発素地への需要が一段と強まっている。また、新駅開業により店舗需要も加わる等需要者層の拡大も見られる。マンション販売も好調を維持しており、利便性の高い平坦地における戸建需要も強い等住宅需要に牽引される形で取引価格の上昇が続いている。そのため、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					 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新白島駅の南方約350m、広島電鉄白鳥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設され、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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
広島県	広島市	中区	商業	紙屋町	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	□	▽	□	△	□	—	—	大通り沿いの主要オフィスビルはほぼ満室で稼働しており、賃料は微増ながらも上昇し、空室率も低下する等改善傾向が続いている。貸手優位の市場となっており、賃料水準の低いテナントとの契約更新時に増額改定で更新する事例が増える等賃料底上げの動きも続いている。また、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が続いており、2階以上の店舗への入居も進んでいる。供給物件は減少傾向にあるが、利回りが低い物件の取得には慎重な態度を保持している投資家等が多いため、取引利回りは横ばいである。八丁堀・本通周辺を中心に相場を上回る取引が見られており、取引価格は全体的にやや上昇傾向にある。そのため、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が上昇しており、既存テナントの賃料水準も契約更新時に市場賃料並に増額される等賃料水準の底上げの動きが広がっている。旧耐震・小規模オフィスビルは引き続き厳しい状況が続くと予想されるが、全体的に館内増床や移転拡張等の需要は強いままであることから、賃料の上昇及び空室率の低下は当面続くことが予想される。好調な市況がこのまま続けば、賃料上昇に伴う物件価格の上昇や、取引件数の増加及び取引利回りの低下等が期待できることから、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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	 0% 横ばい (前期  0% 横ばい)	□	□	□	□	□	□	—	—	市街地再開発事業で完成した丸亀町商店街のA街区からG街区に存する複合商業施設により、丸亀町商店街全体の通行量は従前より増加している。また、A街区及びG街区では様々なイベントが開催されており、人通りは増えている。丸亀町商店街については根強い需要があるため、1階部分の空き店舗は少なく、賃料水準も下げ止まっており、空室率及び賃料とも横ばい傾向にある。さらに、これまで長期間下落傾向で推移していた取引価格も底値感から下げ止まっており、横ばい傾向が続いている。ただし、地価が上昇する要因は乏しく、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傾向にある。 A街区から始まった丸亀町商店街市街地再開発事業は、平成24年にG街区の複合商業施設がオープンし、一部の街区の開発は残るものの一段落した。また、この商店街を挟み東西に分かれた磨屋町、大工町地区について再開発の事業推進計画が公表され、平成31年度末完成を目指している。一方、瓦町駅前の撤退した百貨店跡では10月末に複合ビルがリニューアルオープンし、丸亀商店街との相乗効果により活性化を目指している。このような状況の中、長年続いた地価下落の歯止めとなり得る要因も見え始め、底値感から当期と同様に下げ止まっており、当地区の将来の地価動向も当期と同様に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								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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛媛県	松山市		商業	一番町	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	優良オフィスビルへの需要は強まっている中で、ここ2年から3年ほど新規の供給がなく、築浅のビルはほぼ満室状態が続き、築古ビルとの賃料格差が拡大している。中心商業地域では300坪から500坪の大地地への引き合いが増えており、活況を呈している分譲マンション用地だけではなく、オフィスビル用地、観光客増加による宿泊需要の強まりからホテル用地も物色されて高値取引も見られ、取引価格の上昇傾向が続いており、収益物件への投資が競合してきたことなどから、取引利回りはやや低下してきている。地価上昇に転じてきたことから売り惜しみが出るなど売り手市場が強まっており、地価動向はやや上昇傾向が続いている。 当地区では、平成27年8月に複合型商業ビルがオープンし、通行量が大街道一番町口で倍増し、至近にある百貨店の入場客数が前年同月比約10%増となるなど、集客の核ができたことによってかつての賑わいが戻りつつあり、飲食店舗を中心にテナント需要が強まり、賃料上昇圧力も強まっている。当地区周辺にも飲食店舗を中心とする新規収益ビルの建設も見受けられ、大都市圏の取引利回りと比較すると、まだ2倍以上にある取引利回りを求めている不動産投資が今後も益々期待できることから、将来の地価動向はやや上昇傾向を強めながら、しばらく続くと予想される。
					 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								伊予鉄道の松山市駅の北東方約1km、伊予鉄道大街道駅周辺。中高層の店舗ビル、ホテル等が建ち並ぶ松山市中心の商業地区。	

主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	当地区で当期の取引は見られなかったが、分譲マンションの過剰供給と高騰した販売価格を懸念する声が高まってきており、一部大手デベロッパーのなかには福岡市から撤退する動きも見せている。しかし、先頃早良区の優良なマンション適地において、2件のマンション開発素地の入札が行われ、当地区の価格水準と変わらない程度の高値で落札されており、市場では警戒感が非常に高まってきている。しかし、取引意欲が旺盛なデベロッパーが依然として複数存在し、取引価格を牽引していることから、当期も地価動向はやや上昇傾向にある。 郊外マンション中心であった値下げの動きが、一部市内の物件でも見られるようになってきている。しかし、他地区で販売中の高価格帯の分譲マンションは地元の富裕層を中心に、売行きは今のところはほとんどが好調を維持している。分譲マンションの将来の過剰供給と高騰した販売価格に対する警戒感は相当に高まってきているものの、まだ明らかに販売に失敗しているとみなされる物件は確認されておらず、販売価格の上昇の動きが見られることから、将来の地価動向は、現在と同様に警戒感はあるつつもやや上昇と予想される。
					 前期 0～3% 上昇									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								福岡市営地下鉄空港線の唐人町駅(天神駅まで約6分)からの徒歩圏。大規模一般住宅の中にマンションが混在する地区。	

主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福岡県	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	 3～6% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	当地区のオフィス空室率は、新規供給が少ない中で借り換え移転や集約・統合移転等の需要があり、前期に引き続き低下傾向が続いている。一部のビルオーナーは高めの募集賃料に設定を見直す動きを見せており、中規模以上で築浅のビル等では賃料増額改定の事例が複数見られた。また、当期は特徴的な取引として、博多駅周辺で高値の取引事例(オフィスビル)が見られたほか、入札案件があれば複数の買い手が積極的にアプローチする状況が続いている。当地区に対する不動産投資ファンド等による投資姿勢は、良好な資金調達環境を背景に依然として積極的であり、取引利回りの低下傾向が続いている。以上より、当期の地価動向は上昇している。 当地区では平成27年度中のオフィスの新規供給は少なく、平成28年度竣工予定の物件も概ね満床稼働が予想されていることから、空室率の改善傾向が今後も継続すると予想される。JR博多駅前の再開発事業が平成28年4月の竣工を目指して進行中であり、当地区の発展によるオフィス需要の更なる拡大や、周辺オフィスの賃料水準の引き上げの動きが賃貸借市場全体に波及していくことが期待される。また、今後もJR博多駅周辺では大型商業施設の開業及び市営地下鉄七隈線の博多駅への延伸事業の進捗等により、県内はもとより海外及び九州各県からの観光客等の増加が期待される。以上より、オフィス賃料水準の回復傾向及び当地区における将来の発展に対する期待感の高まりのほか、不動産投資ファンド等による積極的な投資姿勢等を背景に、将来の地価動向は上昇が予想される。
					 前期 3～6% 上昇									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	▽	—	—	当地区内の店舗と郊外の大型商業施設との競合が激しい状況に変わりはないが、若者を中心に相応の人通りが見込める当地区に対する潜在的な需要は根強い。そのため、全国チェーンの若者向け飲食店を中心とした新規出店が見られ、特に1階店舗に対する需要は底堅い。一方、2階以上の店舗賃料は依然下落しているものの、その幅は縮小し、底値感が強くなっている。また、当地区周辺において平成28年秋の開業を目指した再開発の進捗やそれに併せて賃貸ビルの建替えやリニューアルの動きもあり、開発期待からこれまでの水準を超える高値の取引事例も見られるようになってきている。また、福岡市中心部の優良物件の供給が減少するなか、投資需要が熊本市中心部に流入しており、取引利回りは低下傾向が継続している。このような再開発や投資市場の動きを背景に、当期当地区の地価動向はやや上昇している。当地区はアーケード商店街であるが繁華性が高く、潜在的な需要が見込まれる。また、当地区内や周辺の開発の動きに伴って、国内投資家のみならずアジアの海外投資家からの投資物件への問い合わせ等が増加している。また、ビルオーナー等による開発機運等が高まっており、店舗の新規出店が見られることや観光客の増加により人通りも回復傾向にある。店舗賃料等は大幅な改善には至っていないものの、周辺地域を含めた開発への期待感の高まりから、再開発地区周辺において主に投資用不動産の高値取引も散見されるようになってきている。そのため、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					 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(H27.7.1～H27.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	 0%横ばい	☐	☐	☐	☐	☐	☐	—	—	当地区では、物理的に駅ビルから周辺地区への動線がスムーズではないため、来街客の回遊は活発とはいえ、依然として駅ビルの集客力のみが突出する状況が続いている。したがって、県内最大の商業エリアである天文館地区と比較して商業エリアとしての広がり乏しい。昨年駅ビルに新館が増床オープンして約1年が経過したが、駅ビル自体には増床効果が見られるものの、その効果は周辺地域には及んでおらず、需給状況に変化はないため、不動産の取引価格、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。 駅東口周辺に位置する商店街の再開発計画は当地区の地価に影響を与える可能性があるが、完成は当分先になる予定である。また、投資需要も限定的である。このような状況から、当地区周辺における地価形成に影響を与える要因に当面大きな変化は見込めない。そのため、将来の地価動向については、今後しばらくの間、現状を維持して横ばい傾向と予想される。
					前期  0%横ばい									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR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(H27.7.1～H27.10.1)

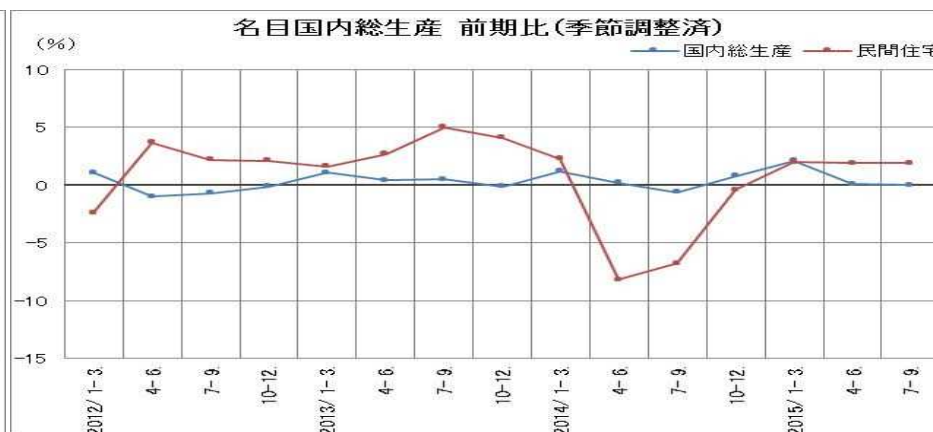
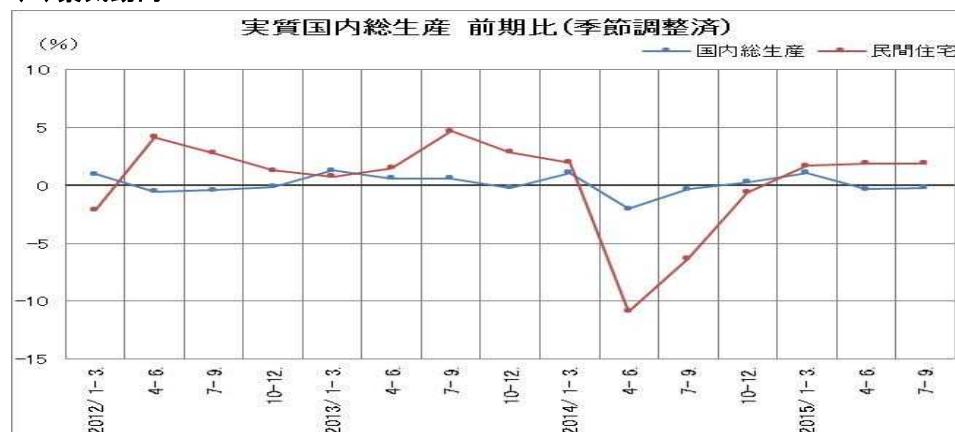
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
沖縄県	那覇市		商業	県庁前	↑ 0～3% 上昇 前期↑ 0～3% 上昇	△	▽	△	□	□	□	—	—	航空便数の拡充やクルーズ船の寄港回数の増加等により沖縄を訪れる観光客数は増加しているため、県庁前や国際通りを含めた周辺地域のホテルの稼働率は上昇し、また、飲食店等の店舗需要も比較的堅調に推移しており、1、2階ともに空き店舗がほとんどない状態が続いている。そのため投資家によるホテルなどの収益物件に対する取得意欲は引き続き堅調に推移している。県庁前周辺的那覇バスターミナル跡地において、再開発による建替え工事が行われており、街の機能更新等が図られるため当地区の取引価格には先高感がある。以上から地価動向はやや上昇傾向にある。 資金調達環境が良好であるため、投資家による収益物件に対する取得需要は旺盛である一方、収益物件の売り物件は少なく、不足感がある。建築現場の人手不足等の開発リスクはあるが、収益物件の需給バランスはやや逼迫している状況にあり、開発案件を検討する投資家が増えてきている。円安傾向の継続により国内外の観光客は増加しており、県内の雇用・所得情勢も改善しているため、県内景気は引き続き堅調に推移することが想定される。以上から、将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									沖縄都市モノレール線の県庁前駅周辺。御成橋通り及び国際通りを中心として、中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ準高度商業地区。

地価公示・都道府県地価調査と地価ＬＯＯＫレポートの制度比較表

項 目	地 価 公 示	都 道 府 県 地 価 調 査	主要都市の高度利用地地価動向報告 (地価ＬＯＯＫレポート)
目 的	- 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	- 国土利用計画法による価格審査の規準 - 国土利用計画法に基づく土地の買収価格の算定の規準 等 - その他、地価公示とほぼ同等の役割	主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について地価動向を把握することにより、先行的な地価動向を明らかにする
実 施 機 関	国土交通省 土地鑑定委員会	都道府県知事	国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課
対 象 地 点	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域（規制区域を除く。）において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる画地	地価動向を先行的に表しやすい、高層住宅等や店舗、事務所等が高度に集積している高度利用地等
地点数・地区数	標準地 23,380 地点（平成 27 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 17 地点は調査を休止	基準地 21,731 地点（平成 27 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 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。	- 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32回】平成27年第3四半期(平成27年7月1日～平成27年10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」 ※2015年7-9月期は一次速報値をもとに作成

○ 内閣府「月例経済報告」(2013年1月～2015年10月)

2013年

- 1月「景気は、弱い動きとなっているが、一部に下げ止まりの兆しもみられる。」
- 2月「景気は、一部に弱さが残るものの、下げ止まっている。」
- 3月「景気は、一部に弱さが残るものの、このところ持ち直しの動きがみられる。」
- 4月「景気は、一部に弱さが残るものの、このところ持ち直しの動きがみられる。」
- 5月「景気は、緩やかに持ち直している。」
- 6月「景気は、着実に持ち直している。」
- 7月「景気は、着実に持ち直しており、自律的回復に向けた動きもみられる。」
- 8月「景気は、着実に持ち直しており、自律的回復に向けた動きもみられる。」
- 9月「景気は、緩やかに回復しつつある。」
- 10月「景気は、緩やかに回復しつつある。」
- 11月「景気は、緩やかに回復しつつある。」
- 12月「景気は、緩やかに回復しつつある。」

2014年

- 1月「景気は、緩やかに回復している。」
- 2月「景気は、緩やかに回復している。」
- 3月「景気は、緩やかに回復している。また、消費税率引上げに伴う駆け込み需要が強まっている。」
- 4月「景気は、緩やかな回復基調が続いているが、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動により、このところ弱い動きもみられる。」
- 5月「景気は、緩やかな回復基調が続いているが、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動により、このところ弱い動きもみられる。」

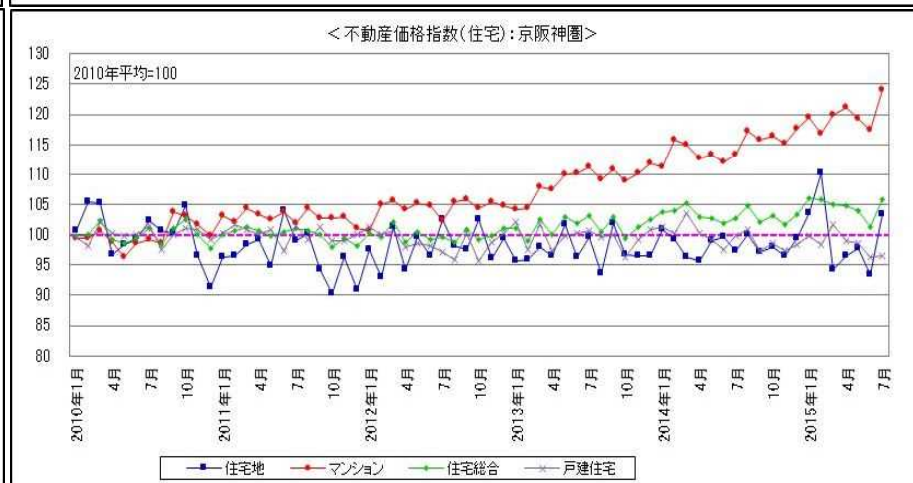
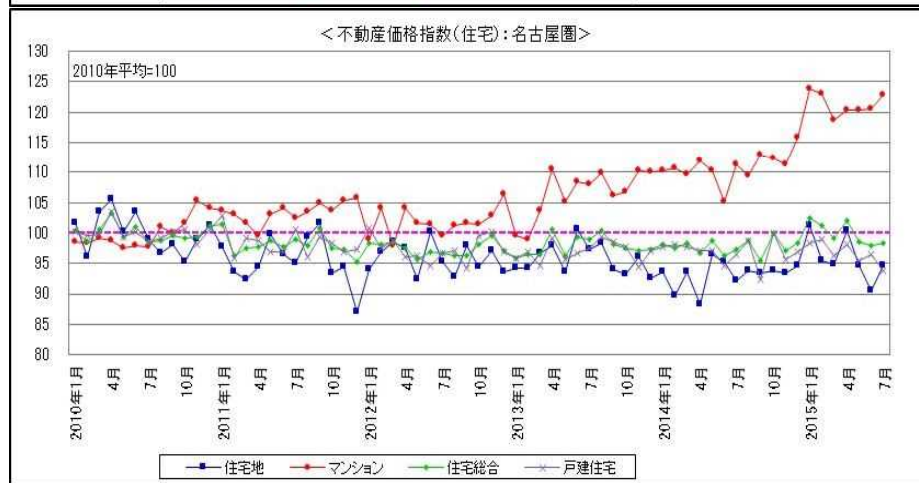
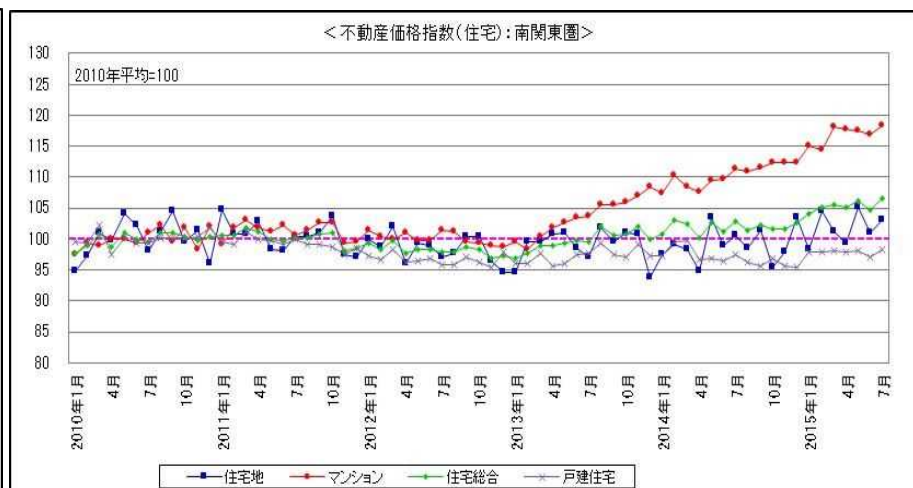
- 6月「景気は、緩やかな回復基調が続いているが、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動により、このところ弱い動きもみられる。」

- 7月「景気は、緩やかな回復基調が続いており、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動も和らぎつつある。」
- 8月「景気は、緩やかな回復基調が続いており、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動も和らぎつつある。」
- 9月「景気は、このところ一部に弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 10月「景気は、このところ弱さがみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 11月「景気は、個人消費などに弱さがみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 12月「景気は、個人消費などに弱さがみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」

2015年

- 1月「景気は、個人消費などに弱さがみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 2月「景気は、個人消費などに弱さがみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 3月「景気は、企業部門に改善がみられるなど、緩やかな回復基調が続いている。」
- 4月「景気は、企業部門に改善がみられるなど、緩やかな回復基調が続いている。」
- 5月「景気は、緩やかな回復基調が続いている。」
- 6月「景気は、緩やかな回復基調が続いている。」
- 7月「景気は、緩やかな回復基調が続いている。」
- 8月「景気は、このところ改善テンポにばらつきもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 9月「景気は、このところ一部に鈍い動きもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 10月「景気は、このところ一部に弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」

(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)」

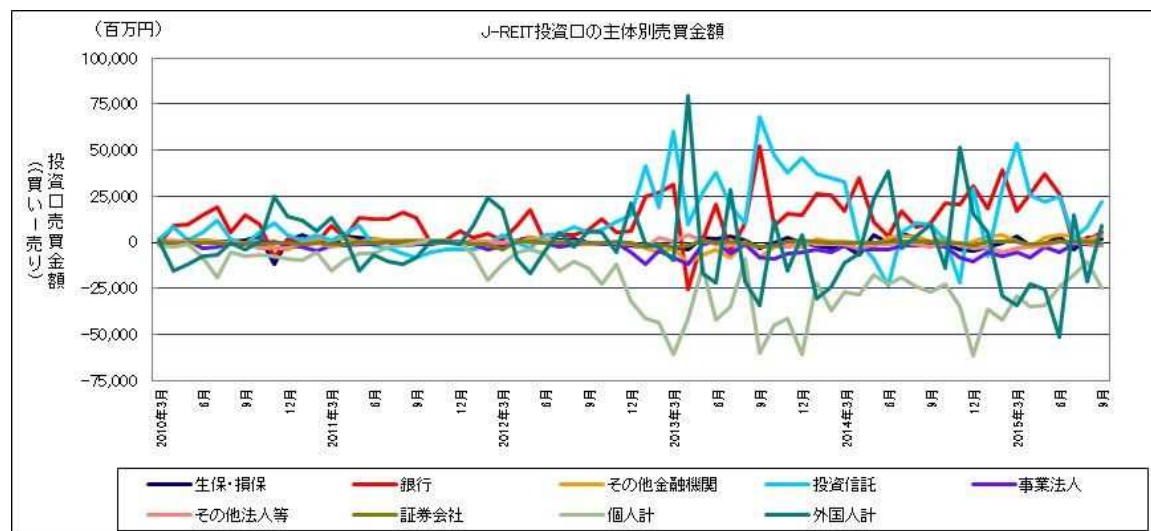
注1)2010年度平均=100とした指数である。

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

(3) 投資環境

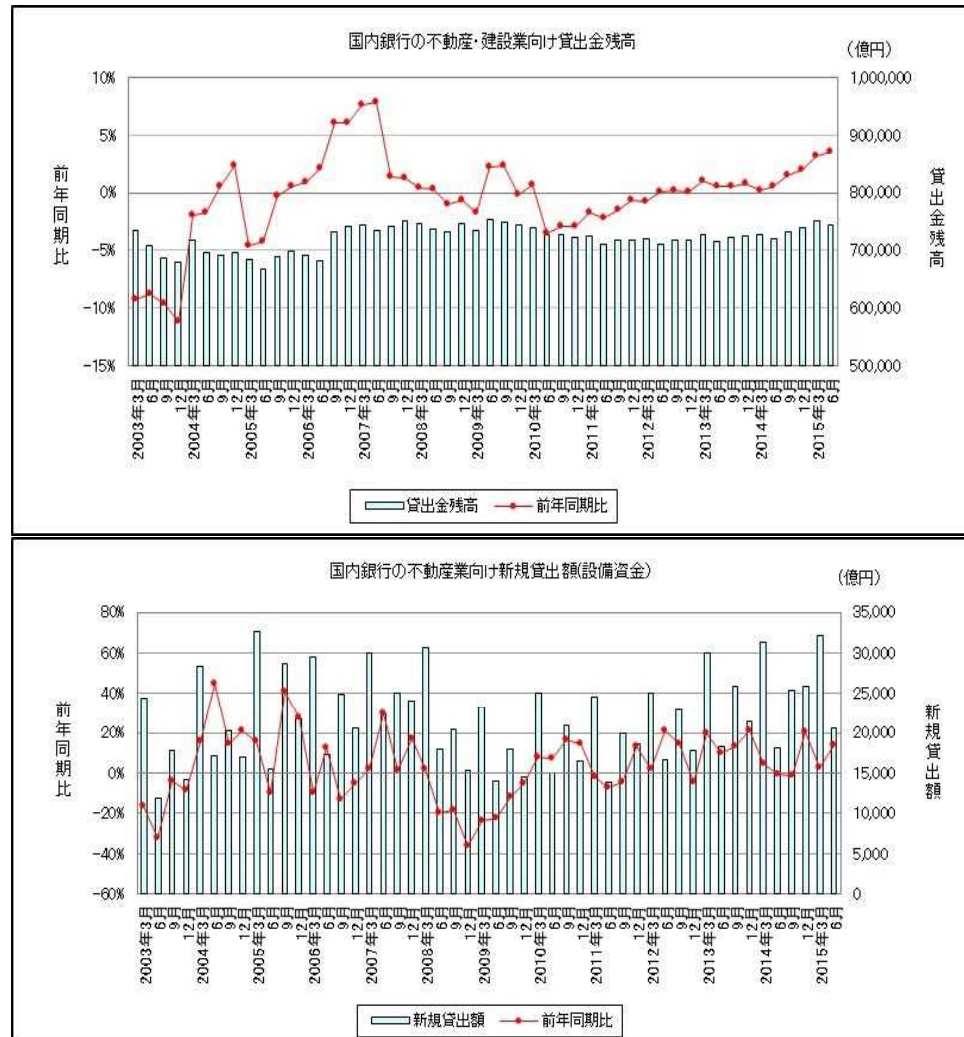


出典:「STBRI J-REIT Index」:(株)三井住友トラスト基礎研究所、10年国債利回り:日本相互証券(株)注)イールドスプレッドは、10年国債利回りと総合インデックス(予想配当利回り)の差

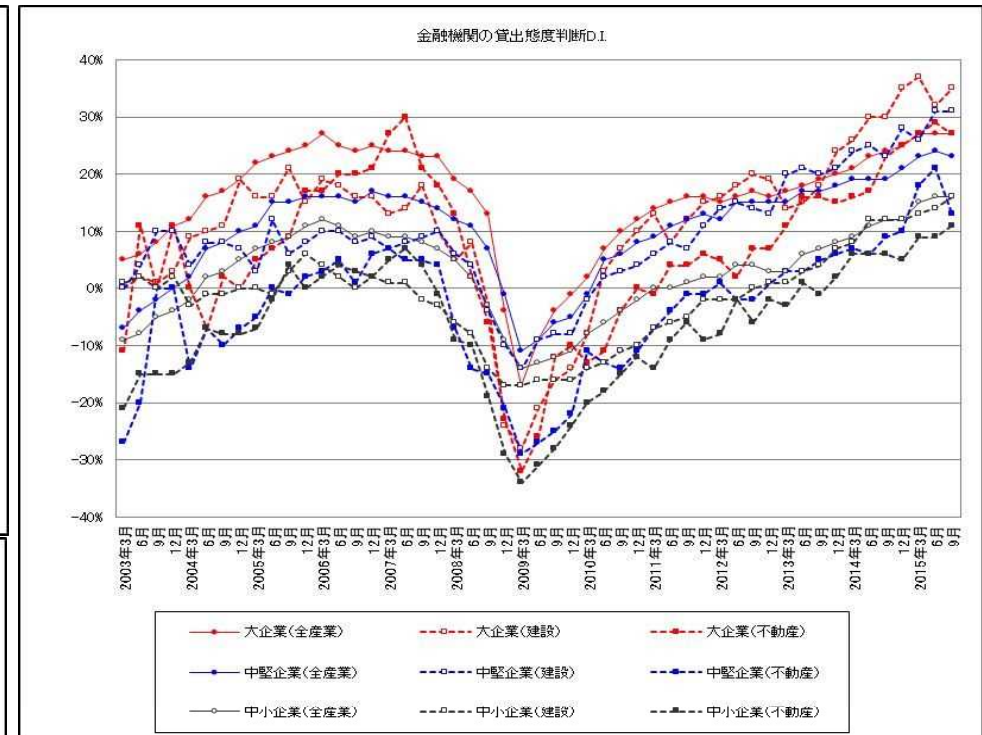


出典:(株)東京証券取引所

(4) 資金調達環境

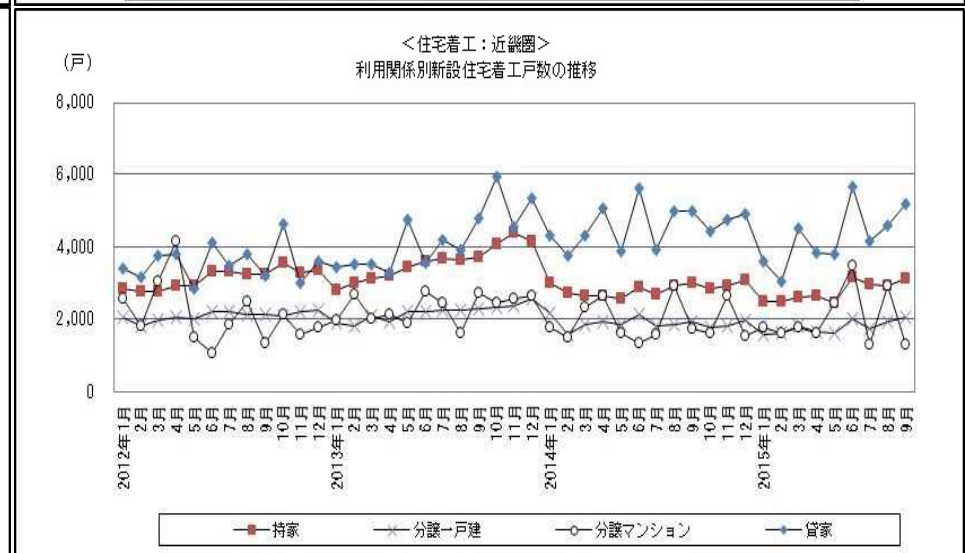
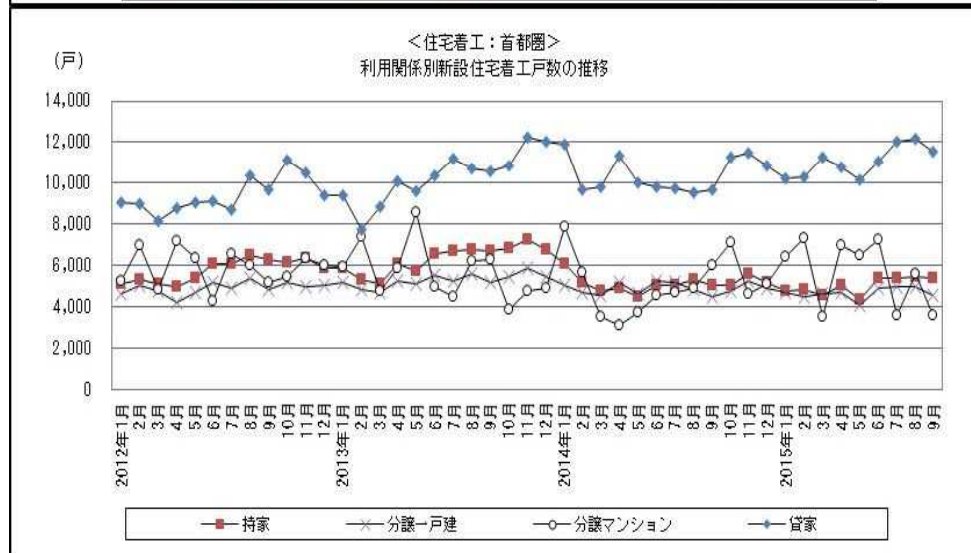
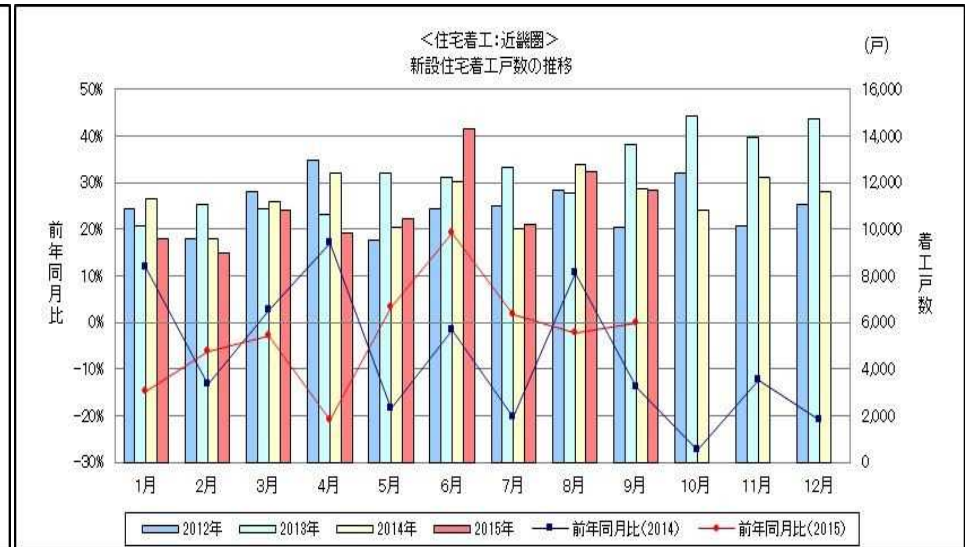
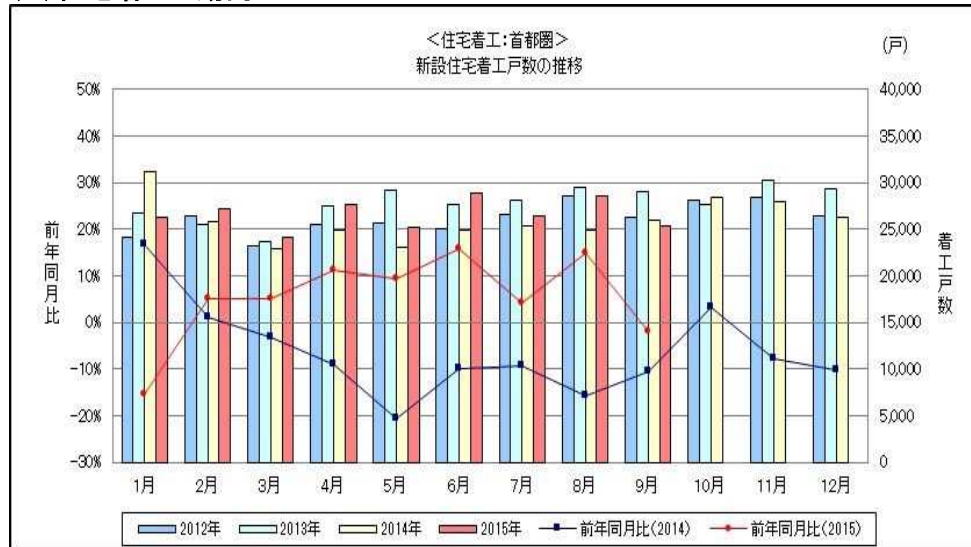


出典：日本銀行「貸出先別貸出金」



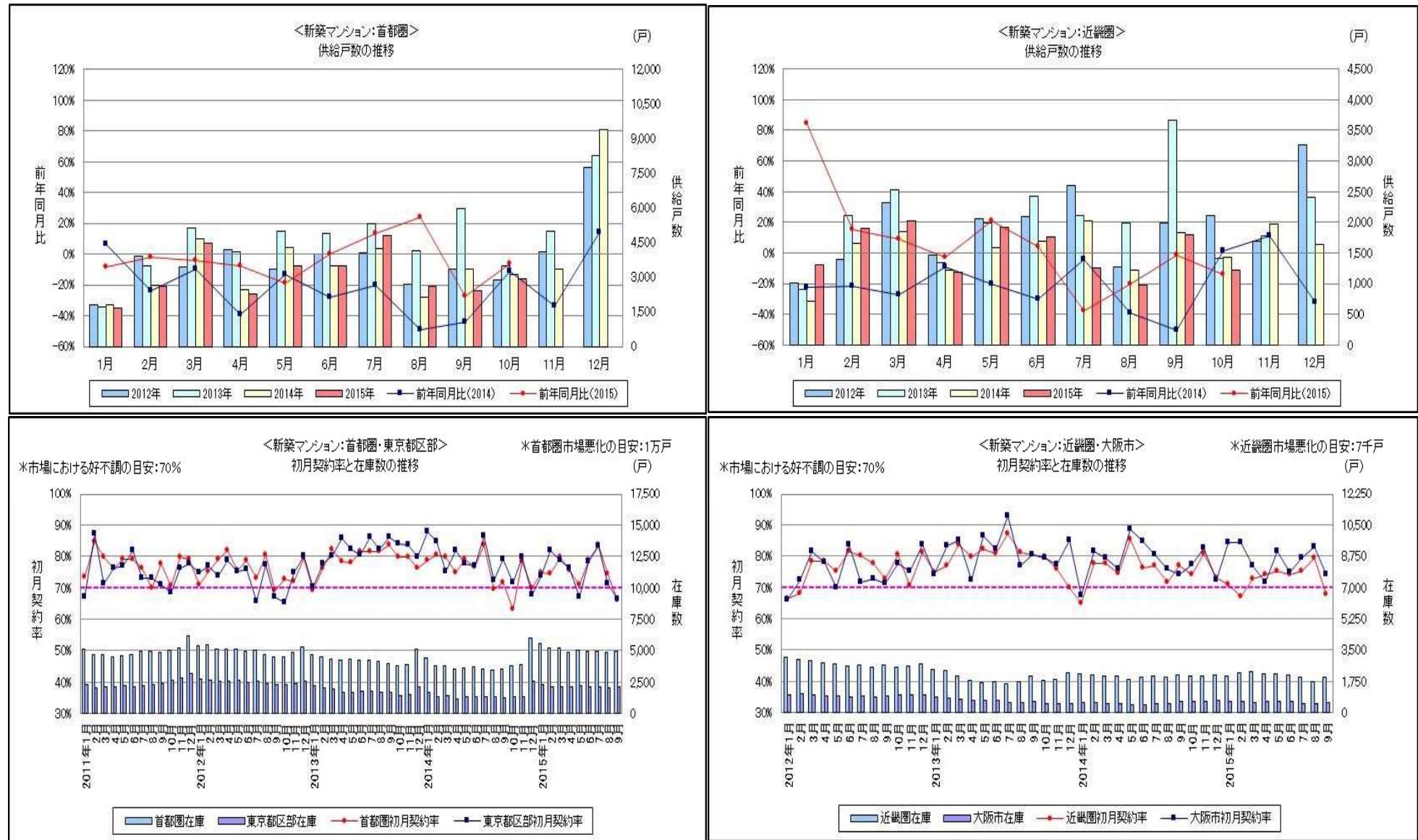
出典：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

(5) 住宅着工の動向



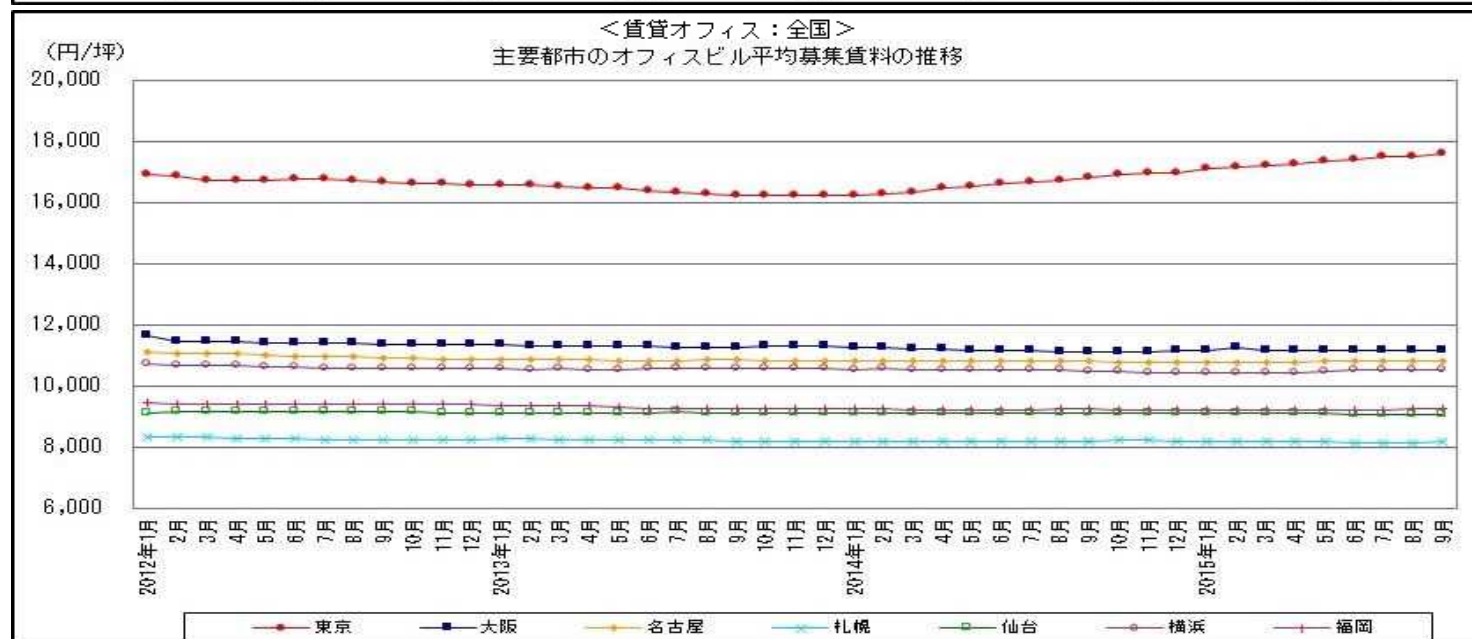
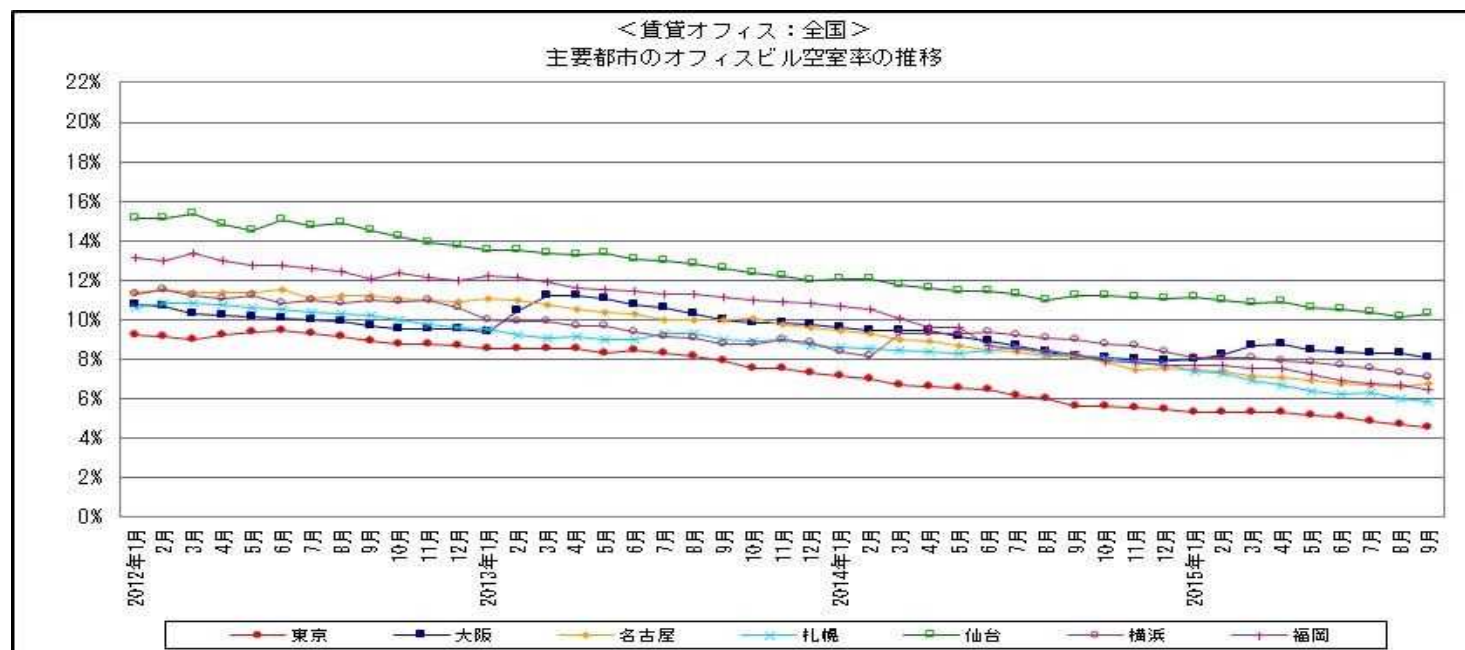
出典：国土交通省「建築着工統計」

(6) マンション市場



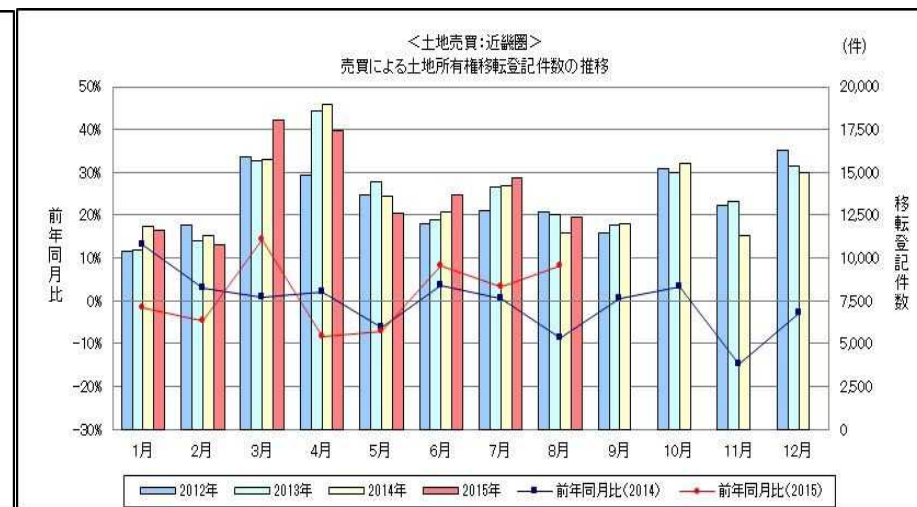
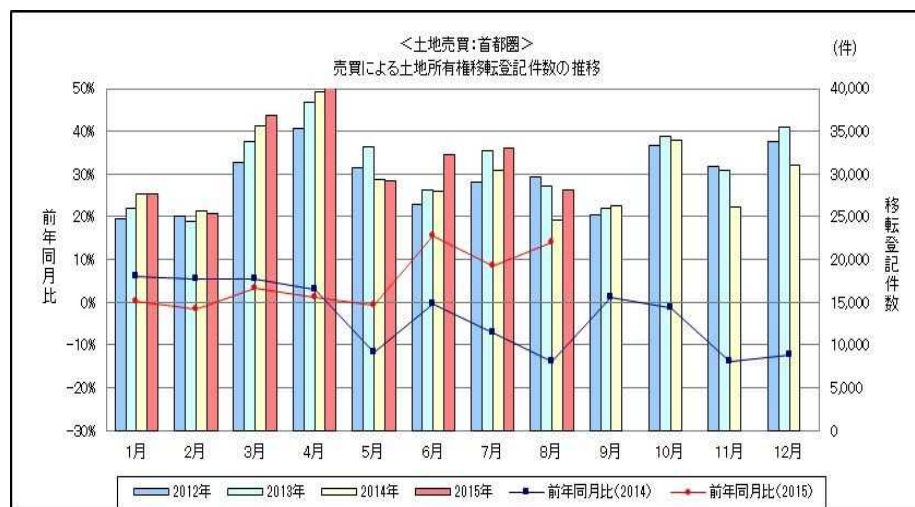
出典：(株)不動産経済研究所「不動産経済調査月報」、「全国マンション市場動向」

(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。