主要都市の高度利用地地価動向報告

～地価LOOKレポート～

【第36回】 平成28年第3四半期 （平成28年7月1日～平成28年10月1日）の動向

平成２８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

地区毎の総合評価（変動率）推移 …… 10

東京圏の地価動向（地図） …… 12

東京都区部の地価動向（地図） …… 13

名古屋圏の地価動向（地図） …… 13

大阪圏の地価動向（地図） …… 14

地方圏の地価動向（地図） …… 15

各地区の詳細情報 …… 16

北海道 ……	18	岐阜県 ……	49
岩手県 ……	19	滋賀県 ……	50
宮城県 ……	19	京都府 ……	50
福島県 ……	20	大阪府 ……	53
埼玉県 ……	21	兵庫県 ……	60
千葉県 ……	23	奈良県 ……	62
東京都 ……	25	岡山県 ……	63
神奈川県 ……	39	広島県 ……	63
長野県 ……	42	香川県 ……	64
新潟県 ……	43	愛媛県 ……	65
富山県 ……	43	福岡県 ……	65
石川県 ……	44	熊本県 ……	66
静岡県 ……	44	鹿児島県 ……	67
愛知県 ……	45	沖縄県 ……	67

地価公示・都道府県地価調査と地価LOOKレポートの制度比較表 …… 68

参考資料 …… 69

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　－　高層住宅等により高度利用されている地区（３２地区）

商業系地区　－　店舗、事務所等が高度に集積している地区（６８地区）

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

４．調査時点

毎年１月１日、４月１日、７月１日、１０月１日の計４回実施。

５．調査機関

一般財団法人 日本不動産研究所に委託して実施。

６．調査項目の説明

総合評価・・・対象地区の代表的地点（地価公示地点を除く）について、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 28 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 82 地区(前回 88)、横ばいが 18 地区(前回 12)、下落が 0 地区(前回 0)となり、上昇地区が全体の約 8 割(前回約 9 割)となった（上昇 82 地区のうち、70 地区が 0-3%の上昇。住宅系 1 地区（「宮の森」(札幌市)）及び商業系 9 地区（「駅前通」(札幌市)、「中央 1 丁目」(仙台市)、「銀座中央」(東京都中央区)、「日本橋」(東京都中央区)、「新宿三丁目」(東京都新宿区)、「金沢駅周辺」(金沢市)、「名駅駅前」(名古屋市)、「心斎橋」(大阪市)、「博多駅周辺」(福岡市)）が 3-6%の上昇。商業系 2 地区（「太閤口」(名古屋市)、「なんば」(大阪市)）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、大規模な再開発事業が進捗していること、訪日客による購買・宿泊需要が引き続き高水準にあること等を背景に、金融緩和等による良好な資金調達環境と相まって法人投資家等による不動産投資意欲が引き続き強いことなどが考えられる。

○　今回の地価動向は、東京圏のうち 1 地区(「新浦安」(浦安市))で横ばいから上昇に転じた。一方、東京圏・大阪圏の商業系地区のうち3地区(「銀座中央」(東京都中央区)、「京都駅周辺」(京都市)、「三宮駅前」(神戸市))で上昇幅が縮小し、東京圏の住宅系7地区(「番町」(東京都千代田区)、「佃 ・月島」(東京都中央区)、「品川」(東京都品川区)、「豊洲」(東京都江東区)、「二子玉川」(東京都世田谷区)、「吉祥寺」(武蔵野市)、「立川」(立川市))で上昇から横ばいに転じた。

これにより、東京圏のうち 10 地区(住宅系 8 地区、商業系 2 地区)、大阪圏のうち 1 地区(住宅系)、地方圏のうち 7 地区(商業系)の計 18 地区が横ばいとなった。

２．圏域別

○　三大都市圏(77)のうち、

・東京圏(43)では上昇が 33 地区(前回 39)、横ばいが 10 地区(前回 4)となり、約 8 割の地区が上昇となった。上昇が 6 地区減少し、横ばいが 6 地区増加した。

・大阪圏(25)では、上昇が 24 地区(前回 24)、横ばいが 1 地区(前回 1)となり、ほぼ全ての地区が上昇となった。

・名古屋圏(9)では、平成 25 年第 2 四半期から 14 回連続で全ての地区で上昇となった。

○　地方圏(23)では、上昇が 16 地区(前回 16)、横ばいが 7 地区(前回 7)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、上昇が 23 地区(前回 29)、横ばいが 9 地区(前回 3)となり、約 7 割の地区が上昇となった。横ばいから上昇に転じた地区は、１地区（「新浦安」(浦安市)）で 0-3%の上昇となった。

○　商業系地区(68)では、上昇が 59 地区(前回 59)、横ばいが 9 地区(前回 9)となり、8 割超の地区が上昇となった。上昇幅が縮小した地区は 3 地区で、うち 1 地区（「銀座中央」(東京都中央区)）で 3-6%の上昇となり、2 地区（「京都駅周辺」(京都市)、「三宮駅前」(神戸市)）で 0-3%の上昇となった。

総合評価　上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)

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

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

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		
東京圏	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%）	
	27年第4	0 （0.0%）	6 （14.0%）	35 （81.4%）	2 （4.7%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	43 （100.0%）	
	28年第1	0 （0.0%）	8 （18.6%）	33 （76.7%）	2 （4.7%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	43 （100.0%）	
	28年第2	1 （2.3%）	2 （4.7%）	36 （83.7%）	4 （9.3%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	43 （100.0%）	
	28年第3	**0 （0.0%）**	**3 （7.0%）**	**30 （69.8%）**	**10 （23.3%）**	**0 （0.0%）**	**0 （0.0%）**	**0 （0.0%）**	**0 （0.0%）**	**0 （0.0%）**	**43 （100.0%）**	

※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）。

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		
大阪圏	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%）	
	27年第4	0 （0.0%）	4 （16.0%）	19 （76.0%）	2 （8.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	25 （100.0%）	
	28年第1	1 （4.0%）	3 （12.0%）	20 （80.0%）	1 （4.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	25 （100.0%）	
	28年第2	1 （4.0%）	3 （12.0%）	20 （80.0%）	1 （4.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	25 （100.0%）	
	28年第3	**1 （4.0%）**	**1 （4.0%）**	**22 （88.0%）**	**1 （4.0%）**	**0 （0.0%）**	**0 （0.0%）**	**0 （0.0%）**	**0 （0.0%）**	**0 （0.0%）**	**25 （100.0%）**	

※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）。

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

※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)。

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		
地方圏	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%）	
	27年第4	0 （0.0%）	4 （17.4%）	12 （52.2%）	7 （30.4%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	23 （100.0%）	
	28年第1	0 （0.0%）	4 （18.2%）	11 （50.0%）	7 （31.8%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	22 （100.0%）	(注6)
	28年第2	0 （0.0%）	5 （21.7%）	11 （47.8%）	7 （30.4%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	23 （100.0%）	
	28年第3	**0 （0.0%）**	**5 （21.7%）**	**11 （47.8%）**	**7 （30.4%）**	**0 （0.0%）**	**0 （0.0%）**	**0 （0.0%）**	**0 （0.0%）**	**0 （0.0%）**	**23 （100.0%）**	

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

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

※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。

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

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

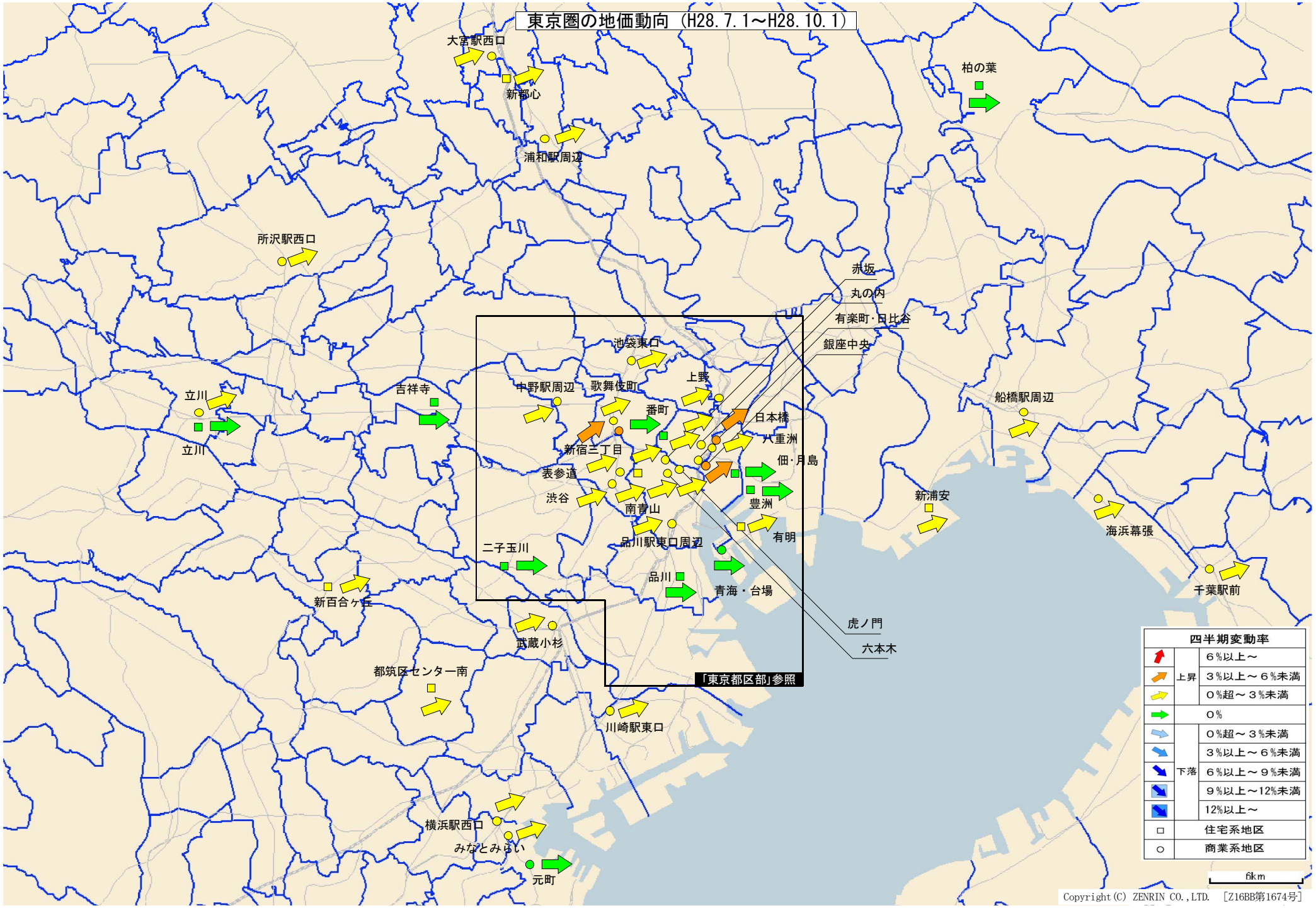
地区毎の総合評価（変動率）推移

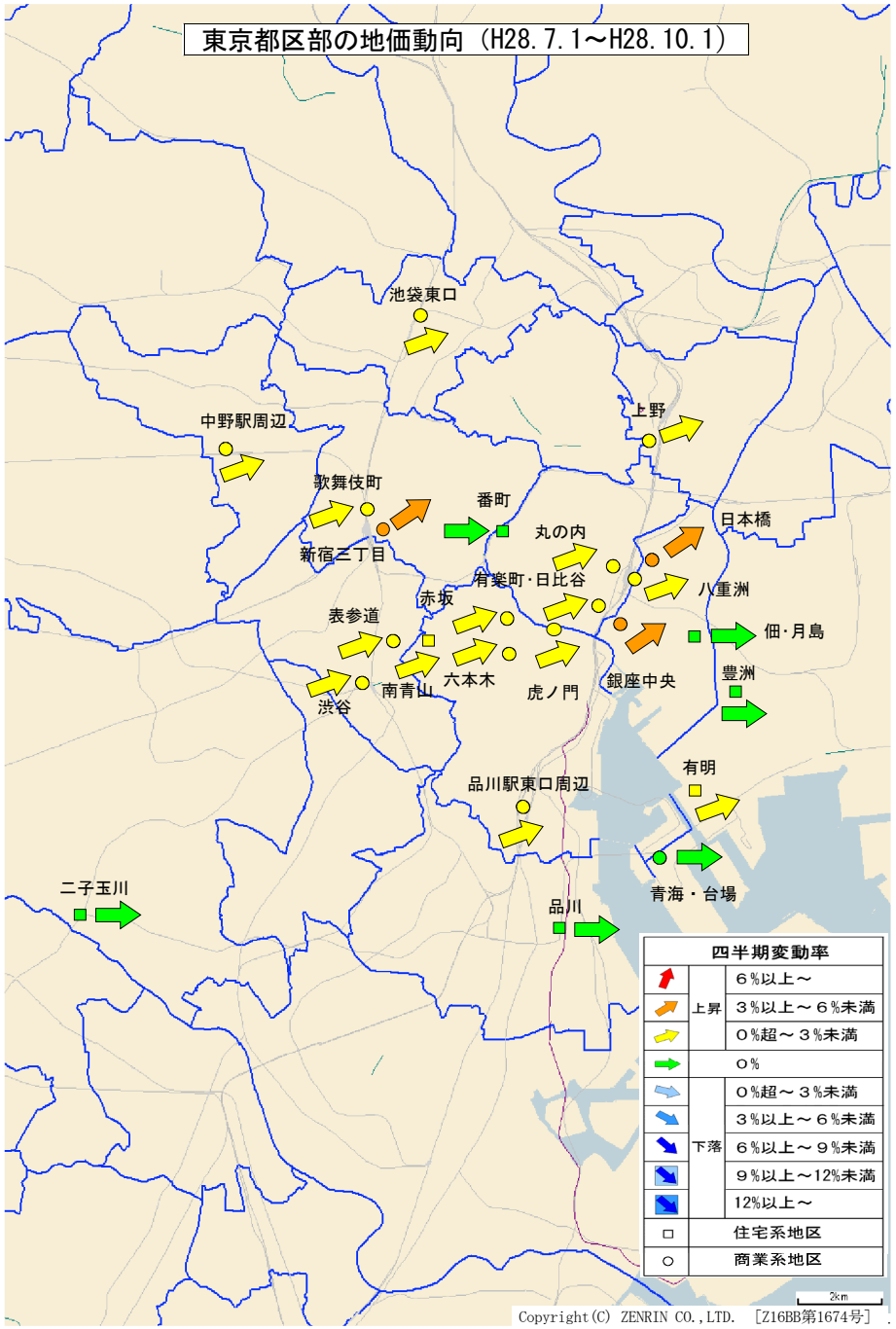
○ 平成28年第１四半期から設定した対象地区　：　富山駅周辺（富山県）　計1地区

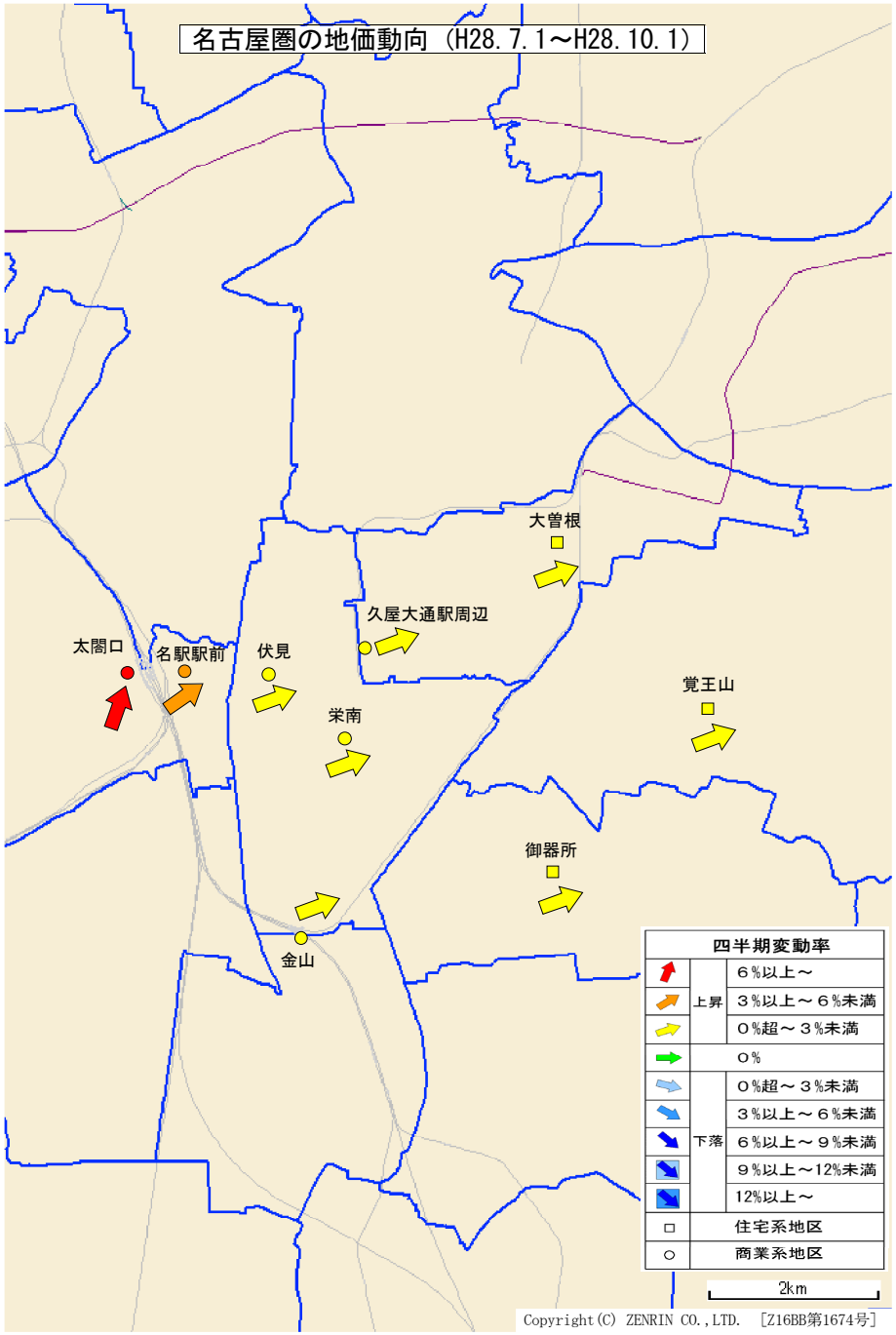
○ 上記に伴い廃止した対象地区　：　西町・総曲輪（富山県）　計1地区

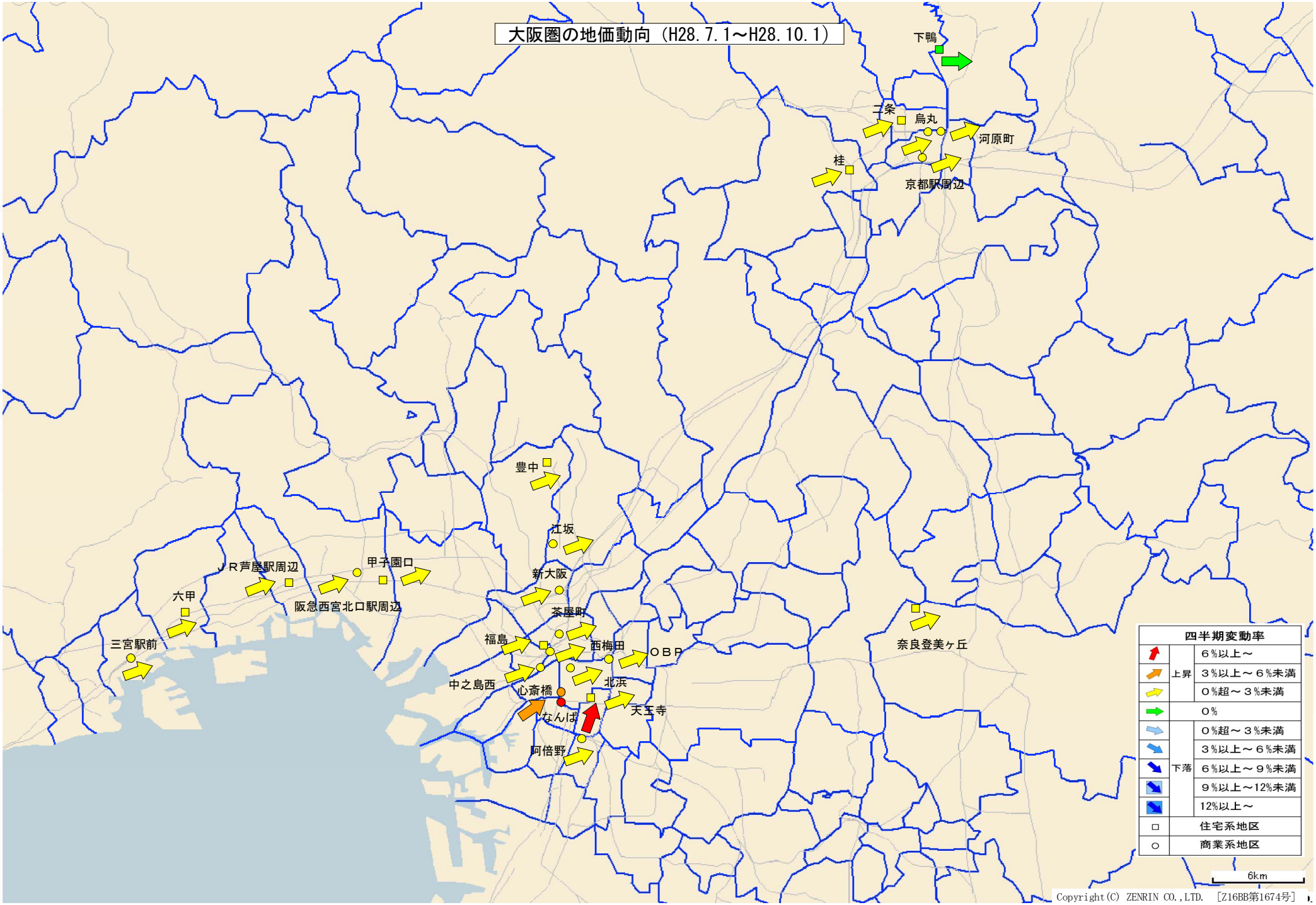
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H27.10/1～H28.1/1 総合評価	H28.1/1～H28.4/1 総合評価	H28.4/1～H28.7/1 総合評価	H28.7/1～H28.10/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H27.10/1～H28.1/1 総合評価	H28.1/1～H28.4/1 総合評価	H28.4/1～H28.7/1 総合評価	H28.7/1～H28.10/1 総合評価
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	地方	↗	↗	↗	↗		区部	港区	商業	六本木	東京	→	→	→	→
	札幌市	中央区	商業	駅前通	地方	↗	↗	↗	↗		区部	港区	商業	赤坂	東京	→	→	→	→
岩手県	盛岡市		商業	盛岡駅周辺	地方	→	→	→	→		区部	港区	商業	虎ノ門	東京	↗	↗	→	→
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	地方	→	→	→	→		区部	新宿区	商業	新宿三丁目	東京	↗	↗	↗	↗
	仙台市	青葉区	商業	中央１丁目	地方	→	→	↗	↗		区部	新宿区	商業	歌舞伎町	東京	→	→	→	→
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	地方	→	→	→	→		区部	渋谷区	商業	渋谷	東京	→	↗	→	→
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	東京	→	→	→	→		区部	渋谷区	商業	表参道	東京	↗	↗	→	→
	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	東京	→	→	→	→		区部	豊島区	商業	池袋東口	東京	→	→	→	→
	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	東京	→	→	→	→		区部	台東区	商業	上野	東京	↗	↗	→	→
	所沢市		商業	所沢駅西口	東京	→	→	→	→		区部	品川区	住宅	品川	東京	→	→	→	→
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	東京	→	→	→	→		区部	港区	商業	品川駅東口周辺	東京	→	→	→	→
	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	東京	→	→	→	→		区部	江東区	住宅	豊洲	東京	→	→	→	→
	浦安市		住宅	新浦安	東京	→	→	→	→		区部	江東区	住宅	有明	東京	→	→	→	→
	船橋市		商業	船橋駅周辺	東京	→	→	→	→		区部	江東区	商業	青海・台場	東京	→	→	→	→
	柏市		住宅	柏の葉	東京	→	→	→	→		区部	世田谷区	住宅	二子玉川	東京	→	→	→	→
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	東京	↗	↗	→	→		区部	中野区	商業	中野駅周辺	東京	→	→	→	→
	区部	千代田区	商業	丸の内	東京	→	→	→	→		多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	東京	→	→	→	→
	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	東京	→	→	→	→		多摩	立川市	住宅	立川	東京	→	→	→	→
	区部	中央区	住宅	佃・月島	東京	→	→	→	→		多摩	立川市	商業	立川	東京	→	→	→	→
	区部	中央区	商業	銀座中央	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	商業	八重洲	東京	→	→	→	→		横浜市	西区	商業	みなとみらい	東京	→	→	→	→
	区部	中央区	商業	日本橋	東京	→	↗	↗	↗		横浜市	中区	商業	元町	東京	→	→	→	→
	区部	港区	住宅	南青山	東京	→	→	→	→		横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	東京	→	→	→	→

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H27.10/1～H28.1/1 総合評価	H28.1/1～H28.4/1 総合評価	H28.4/1～H28.7/1 総合評価	H28.7/1～H28.10/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H27.10/1～H28.1/1 総合評価	H28.1/1～H28.4/1 総合評価	H28.4/1～H28.7/1 総合評価	H28.7/1～H28.10/1 総合評価
神奈川県	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	東京	→	→	→	→	大阪府	大阪市	北区	商業	中之島西	大阪	→	→	→	→
	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	東京	→	→	→	→		大阪市	中央区	商業	北浜	大阪	→	→	→	→
	川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	東京	→	→	→	→		大阪市	中央区	商業	心斎橋	大阪	↗	↗	↗	↗
長野県	長野市		商業	長野駅前	地方	→	→	→	→		大阪市	中央区	商業	なんば	大阪	↗	↑	↑	↑
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	地方	→	→	→	→		大阪市	中央区	商業	ＯＢＰ	大阪	→	→	→	→
富山県	富山市		商業	富山駅周辺	地方	－	→	→	→		大阪市	淀川区	商業	新大阪	大阪	→	→	→	→
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	地方	↗	↗	↗	↗		大阪市	福島区	住宅	福島	大阪	→	→	→	→
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	地方	→	→	→	→		大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	大阪	→	→	→	→
愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅駅前	名古屋	↗	↗	↗	↗		大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	大阪	→	→	→	→
	名古屋市	中村区	商業	太閤口	名古屋	↑	↑	↑	↑		豊中市		住宅	豊中	大阪	→	→	→	→
	名古屋市	中区	商業	栄南	名古屋	→	→	→	→		吹田市		商業	江坂	大阪	→	→	→	→
	名古屋市	中区	商業	伏見	名古屋	→	→	→	→	兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	大阪	↗	↗	↗	→
	名古屋市	東区	住宅	大曽根	名古屋	→	→	→	→		神戸市	灘区	住宅	六甲	大阪	→	→	→	→
	名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	名古屋	→	→	→	→		西宮市		住宅	甲子園口	大阪	→	→	→	→
	名古屋市	千種区	住宅	覚王山	名古屋	→	→	→	→		西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	大阪	→	→	→	→
	名古屋市	昭和区	住宅	御器所	名古屋	→	→	→	→		芦屋市		住宅	ＪＲ芦屋駅周辺	大阪	→	→	→	→
	名古屋市	熱田区	商業	金山	名古屋	→	→	→	→	奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘	大阪	→	→	→	→
岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	地方	→	→	→	→	岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	地方	→	→	→	→
滋賀県	草津市		住宅	南草津駅周辺	地方	→	→	→	→	広島県	広島市	中区	住宅	白島	地方	→	→	→	→
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	大阪	↗	↗	↗	→		広島市	中区	商業	紙屋町	地方	→	→	→	→
	京都市	中京区	住宅	二条	大阪	→	→	→	→	香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	地方	→	→	→	→
	京都市	中京区	商業	河原町	大阪	→	→	→	→	愛媛県	松山市		商業	一番町	地方	→	→	→	→
	京都市	中京区	商業	烏丸	大阪	→	→	→	→	福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	地方	→	→	→	→
	京都市	左京区	住宅	下鴨	大阪	→	→	→	→		福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	地方	↗	↗	↗	↗
	京都市	西京区	住宅	桂	大阪	→	→	→	→	熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	地方	→	－	→	→
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	大阪	→	→	→	→	鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	地方	→	→	→	→
	大阪市	北区	商業	茶屋町	大阪	→	→	→	→	沖縄県	那覇市		商業	県庁前	地方	→	→	→	→

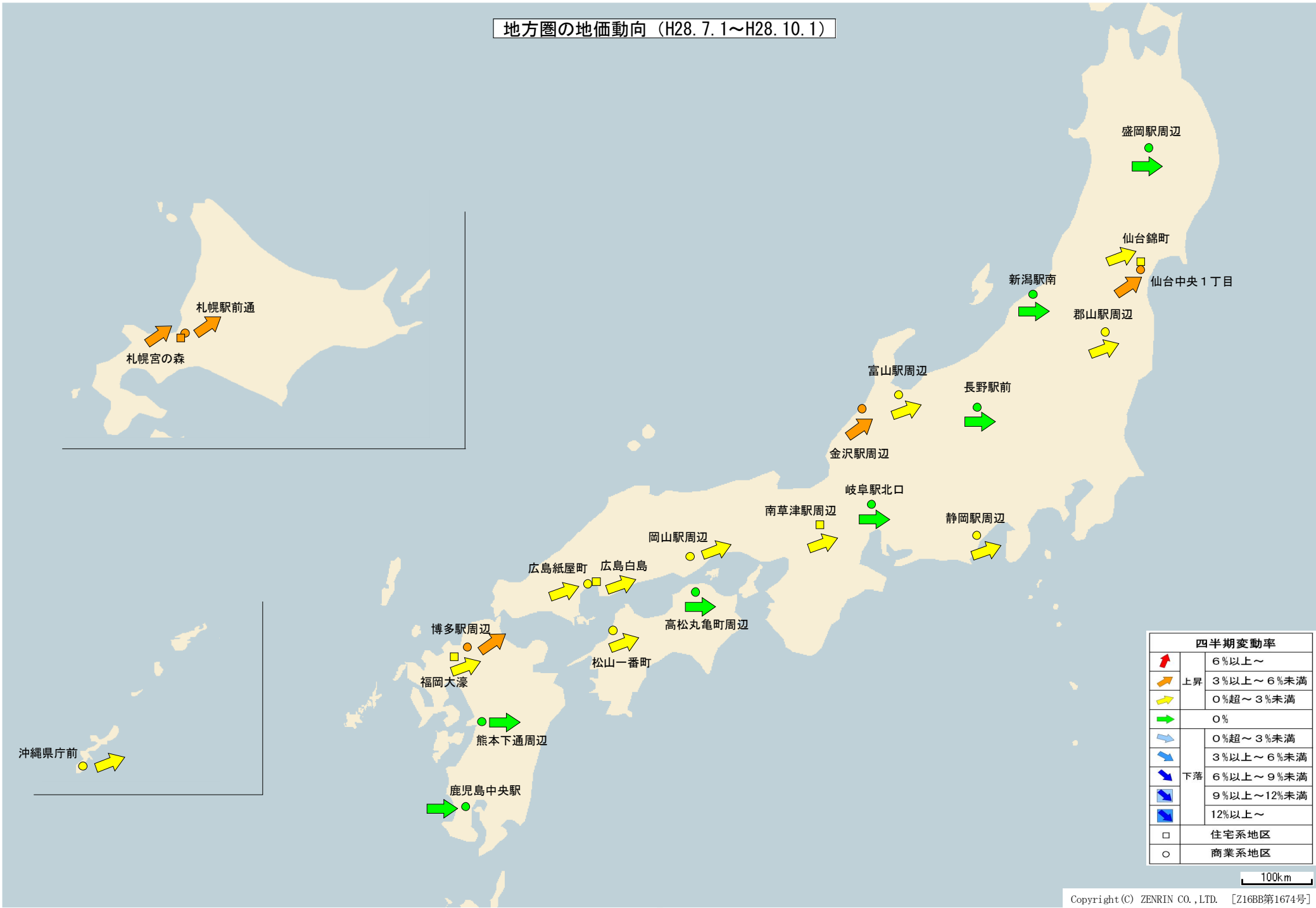

東京圏の地価動向（H28.7.1～H28.10.1）
大宮駅西口
新都心
浦和駅周辺
柏の葉
所沢駅西口
赤坂
丸の内
有楽町・日比谷
銀座中央
池袋東口
上野
中野駅周辺
歌舞伎町
番町
日本橋
八重洲
佃・月島
新宿三丁目
表参道
渋谷
南青山
豊洲
有明
品川駅東口周辺
品川
青海・台場
二子玉川
新百合ヶ丘
武蔵小杉
虎ノ門
六本木
「東京都区部」参照
都筑区センター南
川崎駅東口
横浜駅西口
みなとみらい
元町
立川
立川
吉祥寺
船橋駅周辺
新浦安
海浜幕張
千葉駅前
四半期変動率
上昇
６%以上～
３%以上～６%未満
０%超～３%未満
０%
下落
０%超～３%未満
３%以上～６%未満
６%以上～９%未満
９%以上～12%未満
12%以上～
住宅系地区
商業系地区
6km
Copyright(C) ZENRIN CO.,LTD. ［Z16BB第1674号］


東京都区部の地価動向（H28.7.1～H28.10.1）
池袋東口
中野駅周辺
上野
歌舞伎町
番町
日本橋
丸の内
新宿三丁目
有楽町・日比谷
八重洲
赤坂
表参道
佃・月島
豊洲
六本木
南青山
虎ノ門
銀座中央
渋谷
品川駅東口周辺
有明
青海・台場
二子玉川
品川
四半期変動率
６%以上～
上昇
３%以上～６%未満
０%超～３%未満
０%
０%超～３%未満
３%以上～６%未満
下落
６%以上～９%未満
９%以上～12%未満
12%以上～
住宅系地区
商業系地区
2km
Copyright(C) ZENRIN CO.,LTD. ［Z16BB第1674号］


名古屋圏の地価動向（H28.7.1～H28.10.1）
大曽根
久屋大通駅周辺
太閤口
名駅駅前
伏見
栄南
覚王山
御器所
金山
四半期変動率
６%以上～
上昇
３%以上～６%未満
０%超～３%未満
０%
０%超～３%未満
３%以上～６%未満
下落
６%以上～９%未満
９%以上～12%未満
12%以上～
住宅系地区
商業系地区
2km
Copyright(C) ZENRIN CO.,LTD. ［Z16BB第1674号］


大阪圏の地価動向（H28.7.1～H28.10.1）
下鴨
二条
烏丸
河原町
桂
京都駅周辺
豊中
江坂
新大阪
茶屋町
福島
西梅田
ＯＢＰ
中之島西
心斎橋
北浜
なんば
天王寺
阿倍野
奈良登美ヶ丘
ＪＲ芦屋駅周辺
甲子園口
阪急西宮北口駅周辺
六甲
三宮駅前
四半期変動率
６％以上～
上昇
３％以上～６％未満
０％超～３％未満
０％
０％超～３％未満
３％以上～６％未満
６％以上～９％未満
９％以上～12％未満
12％以上～
下落
住宅系地区
商業系地区
6km
Copyright(C) ZENRIN CO.,LTD. ［Z16BB第1674号］

地方圏の地価動向（H28.7.1～H28.10.1）



Copyright(C) ZENRIN CO.,LTD. ［Z16BB第1674号］

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（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	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	↗ 3～6%上昇 （前期 ↗ 3～6%上昇）	△	▽	□	△	—	—	△	□	地価動向	札幌市では人口増加が続き、特に当地区を含む中央区に人口流入が集中している。こうした傾向から、デベロッパーは立地に優れた中央区中心部の物件に供給を絞り込む傾向を一層強めており、マンション分譲価格の上昇が継続している。当地区は、古くから名声の高い住宅地で、市内の需要者のほか、市外・道外・海外富裕層からの需要も長期的に見込める地区であるため、高い競争力を有しており、マンション分譲価格の上昇期においてもエンドユーザーの需要は引き続き旺盛で、完成在庫量も安定している。当期においても引き続きマンション素地の高額な取引が散見され、地価動向は上昇が続いている。
														将来の地価動向	当地区では今後も高級住宅地として道内外のデベロッパーの開発意欲やマンション適地に対する需要は堅調に推移する見通しである。また、開発素地も限られていることから、マンションの乱開発に伴う供給過多に陥ることは考えにくく、販売価格が大きく値崩れする立地ではないことから、今後も堅調な用地取得需要に支えられ、将来の地価動向は当面は上昇が継続すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										札幌市営地下鉄東西線の西28丁目駅から徒歩圏の高級住宅地域内に集積した中高層マンション地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	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	↗ 3～6%上昇 （前期 ↗ 3～6%上昇）	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向	当地区では、大手ＩＴ企業等を中心に道内外のテナントを問わず安定したオフィス賃貸需要が見られるのに対し、オフィスビルの新規供給に乏しいため、既存オフィスビルの賃貸条件についてオーナー優位の状況が続いており、稼働率及び募集賃料ともに上昇傾向にある。特に地下歩行空間直結の立地や利便性に優れるビルについては、オフィス賃料の増額改定も見られる。売却物件としての市場への供給は限られているものの、本州や海外といった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引き続き強く、取引利回りも低下傾向にある。また、外国人観光客の増加によってホテルの供給不足が続いており、ホテル開発用地の取得需要も強まっていることから、オフィス用地の取得需要との競合も相まって、当期の地価動向は上昇で推移した。
														将来の地価動向	当地区では、首都圏資本・地元資本を問わず、投資用不動産に対する需要が強く、良好な資金調達環境を背景にこうした強い需要は当面続き、オフィス及びホテルが供給過多に転じる見通しもないことから、将来の地価動向は引き続き上昇傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										札幌市営地下鉄南北線さっぽろ駅周辺。JR札幌駅の南側に位置し、駅前通りを中心として中高層の事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H28.7.1～H28.10.1）

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） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	項目	鑑定評価員のコメント
岩手県	盛岡市		商業	盛岡駅周辺	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	□	□	□	□	□	□	地価動向	当地区内での不動産取引は特に見られなかったが、盛岡駅西口周辺では長年買い手の付かなかった盛岡市の保有する大規模分譲地が、全国展開するホテルチェーンによって購入された。また、当地区周辺の既存中心商業地においては、前期以降、物件の供給、取引件数ともに一段落している状況であるものの、売買・賃貸市場ともに底堅い需要が続いている。ただし、需給動向、取引利回り、取引価格、賃料水準に大きな変化は見られないことから、地価動向は引き続き横ばい傾向にある。
														将来地価動向	当地区は、小売・飲食店舗を主とする盛岡駅前の熟成した商業地域であり、通勤・通学者及び観光客などを中心とした客足の流れが多いことから、これらの立地条件を活かした中心商業地における優位性は高い。また、駅ビルが来春オープンを目指して大規模改装する予定であることから、来春以降、駅ビルの集客効果が高まることが予想されるが、当地区への影響の程度は不透明である。また、県内景気も足踏み状況が依然として続いていることから地価を反転させるような状況にはなく、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。
					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（H28.7.1～H28.10.1）

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） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	項目	鑑定評価員のコメント
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	↗ 0～3% 上昇 （前期 ↗ 0～3% 上昇）	△	▽	□	□	—	—	△	□	地価動向	東日本大震災以降、建築費の高騰を背景にマンション分譲価格の極端な上昇が続いているが、追従可能なエンドユーザーは徐々に減少しており、高水準にて推移していた契約率はこれまでの水準を下回って推移している。このため、既に分譲価格はエンドユーザーの予算上限に迫りつつあることが窺え、幅広い所得層を集客することが難しい水準に近づきつつある。ただし、当地区のように高価格帯の分譲を可能とするエリアにおけるマンション素地の供給は極めて少なく、適正な事業採算の見込めるマンション素地に対する需要は十分に認められる。また、市内中心部への接近性が良好な当地区では、投資用物件又はセカンドハウス的な需要も十分に見込まれる。以上より、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。
														将来地価動向	マンション分譲価格の上昇によって、エンドユーザーを幅広く集客することが難しい状況となっているため、メインターゲットの明確化や専有面積狭小化等による商品構成戦略の重要性が高まっており、デベロッパー各社のリスク許容度に基づく投資スタンスの違いが、マンション素地価格に影響することが予測される。このような中、市内中心部からの接近性に優れ、富裕層のエンドユーザーが多く見込まれる当地区においては、分譲価格も安定的に推移することが見込まれ、デベロッパーからの選好性は高いと考えられることから、上昇幅は縮小しながらも、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										JR仙台駅からの徒歩圏。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（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	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	↗ 3～6%上昇 （前期 ↗ 3～6%上昇）	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向	地区内のオフィスビル稼動率及び賃料水準は全体として安定的に推移しているが、品等が高く稼働率の高い物件においては、募集賃料の上昇が継続している。当地区では、今年に入り大型商業施設が相次ぎ開業したことから商業集積度は急速に増しており、当地区の路面店に対する賃貸需要は強い状況が続いている。金融緩和政策等を背景に、在京投資家を中心として、収益物件に対する引き合いは強い状態が続いているが、供給が限られており、仮に供給された場合にはその稀少性から高額取引となることが見込まれる状況にある。近時においては、ホテル運営を前提とした土地需要も見られるなど、各種用途を前提とした需要の競合により、当地区の地価動向は引き続き上昇傾向で推移している。
														将来地価動向	前述の大型商業施設の開業に続き、仙台駅ビル大規模開発計画の一部で、平成29年度開業を目指した仙台駅ビル（ホテル棟）の概要が発表されるなど、引き続き大型開発計画が見込まれ、当地区に対する投資目的を中心とした需要は強い状況が続くものと考えられ、将来の地価動向は引き続き上昇すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴															JR仙台駅西口周辺。駅前に百貨店や高層店舗ビルが集積する高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	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 （前期 → 0～3%上昇）	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区及び当地区周辺の優良オフィスビルは新規供給がなく、既存優良ビルは高い稼働率を維持している。一方、小規模オフィスビルは優良ビルと比較して賃貸需要がやや弱く、空室が長期化する貸室も見られる。当地区等の歩行者数は昨年と比較しやや減少傾向にあるが、飲食店等の空室率に目立った変化は見られない。郡山駅前で平成28年春に開業した８階建の飲食店舗向けビルは上層階２フロアが未入居であるが、開業済店舗の集客は順調である。当地区等では投資適格物件の供給が僅少な状態が続いているが、物件が供給されれば下記複合商業施設開業後の繁華性向上への期待感を反映し、取引価格の緩やかな上昇が見込まれる。このような需給動向から、当地区の地価動向はやや上昇傾向が続いている。
														将来地価動向	郡山駅前でホテル・金融機関・飲食店舗・物販店舗等からなる13階建の複合商業施設が建築中である。外装はほぼ完成したが、竣工予定は平成29年２月に延期された。当該施設開業後は、歩行者数の増加等に伴い、繁華性向上が期待される。また、オフィスビルの新規供給予定はなく、既存優良オフィスビルの稼働率は引き続き高水準を維持すると見込まれる。当地区等での売り物件は今後も少ない状態が続くと見込まれるが、新規開発に伴う繁華性向上への期待から、当地区の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴															JR郡山駅西口周辺。中高層の百貨店及び店舗ビル等が建ち並ぶ商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	→0～3%上昇 （前期→0～3%上昇）	△	▽	□	□	—	—	△	□	地価動向	JR上野東京ラインの開業、さいたま新都心駅東口・西口にある大型商業施設の順次開店等から、同駅の利用者が増加している。また、さいたま赤十字病院跡地にホームセンターが進出予定である。こうした背景から、投資家による分譲マンション及び商業施設への投資意欲が大きく強まるとともに、利便性の向上を反映したマンション素地の購入需要は旺盛である。一方で、マンション素地の供給は限定的であり買い進み傾向が見られ、取引価格は上昇傾向にある。上記駅東口周辺では、前期より新規分譲マンションが販売開始され、分譲価格もやや上昇している。当期も投資適格物件たる分譲マンション素地及び商業施設用地の品薄感から、当地区の取引利回りは低下傾向にあるため、地価動向はやや上昇傾向で推移した。
														将来地価動向	さいたま新都心駅西口では、複数の医療施設が平成29年１月を目途に完成予定となっている。同駅東口周辺の大型商業施設が平成27年に順次開業したことで、駅利用者が増加し、当地区及びさいたま新都心駅周辺の商業地の拠点性が一層向上した。また、平成28年９月にさいたま新都心けやきひろばがリニューアルオープンし、同駅東口周辺の開発予定地には引き続き大型商業施設の進出が予定されていることから、分譲マンションや事業用素地の取得需要も底堅い。こうした状況から、今後も開発適地の堅調な需要に比して供給不足は続くと見込まれることから、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴														JR埼京線の北与野駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビル、共同住宅が建ち並ぶさいたま新都心から連たんする住宅地区。	

主要都市の高度利用地地価動向報告（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
埼玉県	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	→0～3%上昇 （前期→0～3%上昇）	△	▽	□	□	△	△	—	—	地価動向	JR上野東京ライン・北陸新幹線・北海道新幹線の開業によりハブステーション化が進む大宮駅の西口に位置する当地区は、優位な立地特性にありながら、東京都心部のオフィス賃料と比較すると割安感があることから、北関東・東北・北陸方面に業務展開を図る企業による根強い支店需要が認められる。大宮駅周辺では西口での市街地再開発事業や東口での都市計画事業（道路整備）が進められている。特に当期、東口の道路整備の進捗に伴い、東口からの移転需要も増加傾向にある。平成26年８月に大型オフィスビルが当地区内で竣工して以来、目立った新規供給がなく、大型優良オフィスビルにあってはほぼ満室稼働となっており、オフィス・店舗賃料はともに上昇傾向にある。こうした堅調なオフィス・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く、当地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。
														将来地価動向	当地区を含む大宮駅周辺部では新規オフィスビルの供給がほとんど見られないことから、当地区内のオフィスビル全般の空室率は低下するとともに超過需要から新規賃料は上昇傾向を見せており、今後も賃料はやや上昇傾向が続くと予想される。東北・北陸新幹線に加えて北海道新幹線の利用が可能となったことにより大宮駅のハブステーション化がますます進むことで、大宮駅周辺部では商業地としてのポテンシャルのさらなる向上が期待されている。また、大宮駅西口周辺地区での再開発事業や大宮駅周辺での都市計画事業（道路整備）の進捗とともに、当地区を含めた大宮駅周辺地区の賑わいは強化されると見込まれることから、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向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（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
埼玉県	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	→0～3%上昇 （前期→0～3%上昇）	△	▽	□	□	□	△	—	—	地価動向	浦和駅前の県庁通り沿いでは飲食店舗等の事業用建物の供給が少ないため、物件の供給があれば強含みの価格で取引される傾向にある。当地区のオフィス需要は新幹線駅のある大宮駅周辺地区に比べて弱く、テナントは官公庁関連の業種が主体である。オフィス賃料は横ばい状態であるが、路面店舗ではこれまでの賃料を上回る水準で成約される動きも見られる。JR上野東京ラインの開通や浦和駅高架下で開発されていた商業施設が昨年11月にオープンしたことから、浦和駅の機能強化が集客数の増大に貢献し、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。こうした背景から、当地区の収益用不動産に対する投資需要は引き続き強まっており、当地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。
														将来地価動向	浦和駅の機能強化による地位の向上を受け、文教都市として県を代表する住宅地域が背後に位置することも影響し、当地区に対する需要は当面、引き続き強まった状態で推移すると予想される。平成27年３月にJR上野東京ラインの開業による東京駅方面への直通運転が実現し、また、浦和駅の高架下開発による商業施設が開店したことと、今後西口駅ビルの建築が進捗し、さらに高砂地区再開発事業の進展が期待されるため、これらが相俟ってより魅力的な街へ変貌すると見込まれている。そのため、特にマンションに対する堅調な需要を背景に安定した集客及び売上げが見込まれることから店舗賃料は上昇傾向を維持し、当地区の将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴															JR京浜東北線の浦和駅周辺。中層の店舗や事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
埼玉県	所沢市		商業	所沢駅西口	→0～3%上昇 （前期→0～3%上昇）	△	□	□	□	□	□	—	—	地価動向	所沢駅は複数路線の乗換駅となっているため乗降客が多く、西口駅前には大型百貨店が所在し、西口駅前広場から北西方に続くプロペ通り商店街には小区画の店舗が多数見られ、市内随一の商業地域を形成している。一方で、商業繁華性が高い地域は当該一部の地域に限定され､商業地域としての面的な広がりに乏しい。当地区内には飲食店舗及び小売店舗を中心とした小区画の古い雑居ビルが多く、売買取引はほとんど見られないものの、物件が供給されれば取引価格はやや上昇傾向を示すことが見込まれる。賃貸市場においては、市場の需給動向に影響を与えるような新規供給はなく賃料水準も安定し、空室発生後の入替えもスムーズに行われている。当地区は、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。
														将来地価動向	所沢駅西口では、鉄道車両工場跡地を含む約8.5ヘクタールの区域が対象となる土地区画整理事業が予定されている。一部は市街地再開発事業として一体的に事業が進められ、商業施設を有する再開発ビルの建築も予定されている。さらに、当該土地区画整理事業によって、所沢周辺の街路環境が改善することにより、商業エリアが面的に広がることが期待されており、所沢駅東口周辺においても商業施設の開発が計画されている。今後、開発計画が公告及び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。
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（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	→0～3%上昇 （前期→0～3%上昇）	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向	千葉駅は複数路線が発着するターミナル駅であり、千葉市の中心駅である。東京寄りに位置する船橋駅周辺地区ではオフィス需給が引き続き逼迫しており、船橋駅周辺地区と比較すると当地区及び周辺には比較的大きいオフィスビルがあり、かつ、賃料も値頃なため最近は安定的な稼働率で推移している。オフィスの募集賃料も安定的に推移しており、数年前に稼働率を上げる目的で誘致したテナントの増額改定も散見される。取引市場では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当地区及び周辺にも向けられ、取引利回りは引き続き低下傾向で、当地区周辺でオフィスビルの高額取引が見られる等取引価格は上昇傾向にある。その結果、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。
														将来地価動向	当地区の賃貸市場においては、船橋駅周辺地区の代替地区としてテナントの新規進出が期待でき、新規賃料水準は回復傾向に移行することが見込まれる。また、取引市場では東京都区部と比較した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、需要競合による取引利回りの低下及び土地等への投資が続くと予想される。千葉駅西口周辺の再開発事業の進展に加え、千葉駅新駅舎及び3階商業ゾーン（エキナカ）の11月開業が予定されているほか、千葉駅東口周辺の再開発事業も着工予定である。一方、当地区内の大型商業施設の閉店が発表され懸念材料はあるが、今後しばらくは安定的な需給関係が続くと見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴															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（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
千葉県	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	→0～3%上昇 （前期→0～3%上昇）	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区には県内有数の大型オフィスビルが集積しているため、まとまった規模の賃貸床の供給が可能である。千葉市による企業立地支援制度の拡充で企業誘致が進み、当期の空室率は概ね横ばいからやや改善傾向で推移した。なお、オフィスビルの新規供給はなく、賃貸市場に大きな変動要因はなかった。東京都心部の投資用不動産の需給逼迫傾向が続いていることから、投資適格物件を求める当地区へのオフィス等の取引需要は強まっている。このように賃貸市場は堅調であり、取引価格は上昇傾向にあるため、当期の地価動向はやや上昇で推移した。
														将来地価動向	当地区にはバブル期に竣工したオフィスビルが多く、設備が旧式化しつつあるものの大規模で供給時の品等は高く、競合となる周辺ビルもほぼ同時期に竣工したビルであることからその影響は限定的である。賃料上昇までは至っていないものの、建物床需要は堅調に推移している。近年は東京都心部の地価上昇が波及し、当地区の取引需要は強まっている。また、主要ホテルは好調で高稼働率を維持し、若葉住宅地区の大規模住宅開発での人口増加が見込まれるほか、東京五輪の一部競技が当地区で開催されること等を踏まえJR京葉線の新駅設置構想等もあり、地域全体のさらなる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。
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（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
千葉県	浦安市		住宅	新浦安	⇒ 0～3%上昇 （前期 ⇒ 0%横ばい）	△	□	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区の不動産取引の中心である中古マンション売買市場では、物件供給数が少なくなった一方で市内での住み替えを中心とした需要は堅調で、需給がタイトな状況になりつつある。中古戸建住宅の売買市場も同様の状況であり、物件取引価格は総じて上昇傾向にある。東日本大震災以前のような広域的な需要を集めるには至っていないが、物件供給待ちとなっている需要者は増加しており、新たな物件が市場に供給されると短期間で売買が成約するケースが散見されるようになった。こうしたことから取引価格は緩やかな上昇傾向となり、地価動向は当期やや上昇に転じている。
														将来地価動向	日の出地区の大型戸建開発は順調に進んでおり、都内からも顧客を誘引している他、建築工事が進捗している明海地区のマンション、戸建分譲計画も立地の良さ等から広域的な需要が期待されている。また、当地区の大型開発素地が残り少なくなっていることから、今後は中古物件の取引が一層増加すると考えられるが、東日本大震災の被害による人口流失も止まり物件供給は限られ、取引価格の上昇が見込まれる。ホテル建築を目的とした素地取得需要も続いており、将来の地価動向はやや上昇と予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										JR京葉線の新浦安駅の南側約1.5km前後の圏域。大規模マンションが建ち並ぶ住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
千葉県	船橋市		商業	船橋駅周辺	⇒ 0～3%上昇 （前期 ⇒ 0～3%上昇）	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向	商業環境が優れる商業地の価格上昇傾向が見られるなかで、県内有数の商業集積地であり県内における営業拠点設置の第１候補地に挙げられる当地区は、堅調な需要の存在により、オフィスの賃料水準は安定し空室率は低い水準で推移している。駅前のビルではテナントの一部の転出等があっても即座に後継テナントが入居する状況にあったが、当期、撤退後２カ月ほど空室が続いており、これまでほどの勢いが感じられないものの、基礎的な需要は旺盛である。土地・建物の売買市場については、ほとんど供給がないことにより価格上昇傾向が続いており、取引利回りは引き続き低下傾向にある。したがって当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。
														将来地価動向	国内外にわたる経済リスク要因の影響を踏まえると、実体経済の不透明さが残り、広域的には不動産市況の若干の沈静化が暫くの間続くと予想される。一方、当地区においては、駅前ビルの建築、駅前都市計画道路の工事等が進みつつあり、長期的に見ても駅周辺の商業・業務環境は改善方向が継続すると予想される。安定的な需要超過傾向が続き、賃貸市場、売買市場の両面から地価を押し上げる要因が存続すると予想され、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										JR総武線の船橋駅周辺。店舗ビルや銀行等が建ち並ぶ商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H28.7.1～H28.10.1）

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） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	項目	鑑定評価員のコメント
千葉県	柏市		住宅	柏の葉	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	□	□	—	—	□	□	地価動向	土地区画整理事業地内において、現在、シニア向け分譲マンション、高層タワーマンション、店舗付中規模分譲マンション等が建築中であるなど、当地区の熟成度は徐々に高まっているが、未利用地も多く残っている。当地区の賃貸市場においては、中古分譲マンション等が賃貸物件として供給される場合があるが、これらの物件の賃料は概ね横ばいで推移している。また、新築分譲マンション、中古マンションの販売価格も安定的であるため、取引利回りは概ね横ばいである。今後、建築中の２棟のタワーマンションのうち１棟が分譲、もう１棟が賃貸として供給予定であり、総戸数が約700戸と多く分譲市場、賃貸市場への影響を注視する必要がある。前期、区画整理地内において、1,100㎡程度の戸建素地の保留地分譲があったものの、当期は地域の地価変動に影響を与える取引は見られず、地価動向は引き続き横ばいである。
														将来地価動向	当地区においては、熟成度が徐々に高まりつつあるが、区画整理地の北部は特に未利用地も多く、販売中の分譲マンションや戸建住宅地等は柏市及び周辺市内では比較的高額であることから、需要者はやや限定される傾向にある。今後、建築中の２棟のタワーマンションや中規模分譲マンション等供給が増加していくが、堅調な需要を背景に価格は安定的に推移すると見込まれ、将来の地価動向は当面、横ばいが続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴															つくばエクスプレス柏の葉キャンパス駅（秋葉原駅まで約33分）周辺。駅前広場周辺を中心として中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H28.7.1～H28.10.1）

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） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	項目	鑑定評価員のコメント
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	➡ 0% 横ばい （前期 ↗ 0～3% 上昇）	□	□	▽	□	—	—	□	□	地価動向	当地区内の分譲マンションは、国内の富裕層からの購入需要があり、依然として新築分譲マンション、中古マンションの販売は堅調で、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旺盛である。一方、マンション適地の新たな供給は極めて限定的であり、供給があれば高値で成約する可能性が高いものの、分譲マンションの価格が高価格帯であることに対する警戒感が出始め、分譲価格は近時横ばい傾向にある。こうした状況から、当地区の取引価格は当期は横ばい傾向となり、当地区の地価動向は横ばいに転じた。
														将来地価動向	当地区は都心部にあって立地条件が優れる国内有数の高級住宅地であることから、個人を中心としたマンション購入需要は堅調で、マンション開発素地等の取得競争は続くと見込まれる。円高等マクロ経済の先行きの不透明感が不動産市場の懸念材料となる可能性もあり、今後マンション販売に影響することも予想される。高価格帯にあるマンション分譲価格に対する警戒感の中、分譲価格は横ばい傾向にあり、当面はこの状況が継続すると見込まれることから、将来の地価動向も概ね横ばいと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴															JR中央本線の市ヶ谷駅、東京メトロ有楽町線の麹町駅等から徒歩圏。高層のマンションを主体としつつ、駅前商業地域の影響を受けて事務所、店舗等も混在する住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
東京都	区部	千代田区	商業	丸の内	→0～3%上昇 （前期→0～3%上昇）	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向	当地区及び周辺地区のオフィスの空室率は当期も引き続き低下傾向で推移しており、オフィスを中心に賃料水準も緩やかな上昇傾向が続いている。一方、売買市場においては、投資適格物件の供給は引き続き少ない状況が継続する一方で、オフィスへの投資需要は堅調であることから、過熱感は指摘されているが、建物を含む投資物件の取引利回りはやや低下傾向で推移している。そのため、地価動向はやや上昇傾向で推移している。
														将来地価動向	当地区及び周辺地区においては、強い不動産投資需要が継続している。今後も良好な資金調達環境が継続すると見込まれる中、わが国を代表するオフィスエリアである当地区では、売却対象となる投資適格物件は引き続き限定的に供給されると予想されることから、今後も不動産需要の競合によって取引利回りはやや低下すると見込まれる。また、当地区及び隣接地区である大手町地区では大規模オフィスビルが順次竣工しつつあるが、満室状態で竣工するオフィスビルも見られる状況であり、賃貸市況も引き続き堅調に推移する可能性が高いことから、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										東京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（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
東京都	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	→0～3%上昇 （前期→0～3%上昇）	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向	当地区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。高額賃貸物件については需要が限定される傾向が引き続き見られるものの、オフィスの新規賃料はやや上昇傾向にあり、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見られない。以上の他に、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、取引利回りは引き続きやや低下傾向にある。また、隣接する銀座地区では平成28年３月及び９月に大型商業施設が相次いで開業し街の集客力が向上したほか、有楽町１丁目の南西方近接ブロックで店舗・事務所・文化交流施設を中心とする大規模複合商業施設が建築中で、竣工後には地区の就業者・来街者数が増加することにより更なる集客力の向上やホテル需要の増加が期待できる。こうした状況を反映して、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。
														将来地価動向	大手法人投資家等の当地区に対する投資意欲は引き続き積極的であり、当地区は信頼性、安定感、将来性に優れる等の特性を持つことから、地区内の物件の多くはこうした投資家等の投資対象となっている。オフィス賃料についても賃料負担力の高いテナントの誘致が引き続き可能であることから今後も更なる賃料の上昇が期待され、投資リスクも小さいことから引き続き取引利回りの低下傾向が続くものと見込まれる。さらに、当地区では上述のように大型複合商業施設が建築中で、平成30年１月に竣工予定であるなど、更なる集客力の向上が期待できることから、当地区の将来の地価動向は、当面やや上昇基調と予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										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（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
東京都	区部	中央区	住宅	佃・月島	0% 横ばい 前期 0～3% 上昇	□	□	□	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は、銀座を中心とする都心への接近性を備える一方、東京タワーや東京スカイツリー等のランドマーク施設や河川等に囲まれた変化に富んだ眺望が得られることから、分譲・賃貸ともに高層マンションの需要が強い地区である。高グレードのタワーマンションが相次いで供給され、マンション市況は好調に推移してきたが、建築工事費の上昇等を要因とした分譲価格の高騰や国内外の経済情勢の不透明感等を背景に資産保有目的の富裕層による需要が減退している。また、中古マンションは新築への住み替えによる売物件が増加傾向にある。マンション素地については、建築費の高止まりによりデベロッパーによる採算性の検証が厳格化し、取得意欲はあるものの選別化が進んでいる。こうした背景から当期の取引価格は横ばいの安定化傾向となって地価動向は横ばいに転じた。
														将来地価動向	地区内外で再開発や東京五輪関連施設の建築計画があり、都市基盤整備として環状２号線の建築が進んでいるものの、開業時期については現段階で見通しが立っていない状況にある。こうした再開発事業等の効果は既にある程度先行して地価やマンション分譲価格に織り込まれていると考えられる。中古マンションの在庫は増えつつあり、今後マンション需要が反転増加に転じる要因は見当たらず、供給過剰感が生まれつつある現状ではマンション市況は概ね横ばい、経済情勢次第ではやや下落する可能性もある。マンション素地については建築費の高止まりによりデベロッパーによるより厳格な選別化が進むものと見込まれる。こうした背景から引き続き将来の地価動向は横ばいと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴															東京メトロ有楽町線の月島駅からの徒歩圏。超高層マンションの中に低層住宅が混在する住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
東京都	区部	中央区	商業	銀座中央	3～6% 上昇 前期 6%～ 上昇	△	▽	▽	□	□	□	—	—	地価動向	当地区では築年の経過したビルの建替えが多く行われ、当期には中心部である銀座四丁目交差点沿い、銀座二丁目交差点沿いにそれぞれ新築の商業ビルがオープンした。さらに、地区中心部で大型の再開発事業が進捗しているほか、中小規模の案件を含め、地区内では引き続き多くの開発計画が見られる。取引市場においては、特に主要通り沿いの物件については稀少性が高いことから、依然として強気の価格設定をしない限り取得することは難しく、当期も地区の中心部において高額な取引が見られた。一方で、主に昨年まで見られたような店舗賃料の上昇は直近ではほぼ横ばいとなっているほか、取引価格の割高感を感じる需要者も徐々に増えつつあり、地価上昇基調が続いたことから、取引利回りの低下傾向が弱まりつつある。また、主要通り沿い以外のエリアでは、売買当事者の価格目線の乖離により、取引がやや成立しづらくなりつつある。以上のような状況を総合すると、当地区の地価動向は引き続き上昇傾向にあるが、前期よりはやや勢いを弱めている。
														将来地価動向	上記のとおり、当地区では主要通り沿いの大型物件を含めて建替えの動きが続いており、街並みの更新が進むことにより、地区全体にプラスの影響を及ぼす可能性が高い。さらに、良好な資金調達環境が続く中、我が国を代表する商業地域である当地区の物件に対する需要は底堅く推移すると予測する。一方で、近年の地価上昇によって、取引利回りについては一層の低下は見込みづらい状況となっており、店舗賃料についても、当面はさらなる上昇は期待しづらい状況にある。したがって、こうした状況がさらに進行し、当地区の将来の地価動向はやや上昇となり、上昇率はさらに鈍化すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴															銀座四丁目交差点周辺。東京メトロ銀座線の銀座駅に近接し、中央通り沿いを中心に専門店や飲食店、百貨店等の高層ビルが建ち並ぶ繁華性の極めて高い高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
東京都	区部	中央区	商業	八重洲	→0～3%上昇 （前期→0～3%上昇）	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向	当地区は東京駅に近接している等立地条件が優れているため、全国に支店を有する企業や地方に本社を有する企業のオフィス需要が引き続き強く、オフィス賃料は引き続き上昇している。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J-REITや不動産会社等の取得需要は引き続き旺盛であるが、大型物件の取得に慎重な投資家も増加している。直近の企業活動は力強さに欠きオフィス賃料の更なる上昇を見込みづらい経済環境に転じているものの、当地区の地価動向は引き続きやや上昇している。
														将来地価動向	当地区では、現在、（仮称）東京駅前八重洲一丁目東地区第一種市街地再開発事業、（仮称）八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業、（仮称）八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発事業等、国際競争力向上を目指した複数の市街地再開発事業が計画されている。これらの開発計画の進捗により当地区の相対的地位は今後更に高まると予想されるが、今後の経済環境の変化により当地区のオフィス需要が縮小するリスクもあり、不動産投資に慎重な投資家も増加している。平成28年10月竣工予定の大規模オフィスビルでは、募集賃料を引き下げたとの報道も見受けられ、今後のオフィス賃料と地価動向は上昇傾向が一段落し横ばいに転じるものと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴															東京駅八重洲口に位置し、中高層の店舗、事務所等が建ち並ぶ高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
東京都	区部	中央区	商業	日本橋	↗3～6%上昇 （前期↗3～6%上昇）	△	▽	△	□	△	△	—	—	地価動向	当地区及び周辺地区における事業会社や投資法人等による多くの取引が確認できた。これらの取引の多くはオフィスビルであり、また、当地区への新たな移転情報も確認できたことから、立地条件に優れる当地区ではオフィスの売買・賃貸需要とも堅調に推移している。以上より、当地区の不動産需要の強さは前期と同程度に継続していることから、当期の地価動向についても前期同様に上昇傾向である。
														将来地価動向	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おり、将来に向けて大規模な再開発計画が進行している。大手生保所有ビル（日本橋２丁目）も建替えとなっているほか、現在進行中の開発も進展し、街の更新も進んでいる。当地区及び周辺地区における不動産需要は今後も当期同様に推移していくことが見込まれることから、将来の地価動向は引き続き上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴															東京メトロ東西線の日本橋駅周辺。中央通りを中心として高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	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 （前期→0～3%上昇）	△	□	▽	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は、都内有数の優良住宅地域として成熟しており、超高級分譲マンションの開発が可能なことから開発事業者の事業採算性が高く、立地条件の優れる大規模地の需要は強い。中古マンション及び投資用分譲マンションの価格はこれまで上昇傾向にあったが横ばいに転じ、賃料水準の上昇も見られず利回りが下限の水準に達している事から、投資目的の買い主との目線が合わず取引件数は減少した。ただし当地区では開発期待も存し、新築マンションの稀少性は高く新築が供給されれば高値での取引が見込まれることから素地取得意欲は強く、地価動向はやや上昇している。
														将来地価動向	当地区は新国立競技場の建設地に近く注目のエリアであると共に、複数の大規模開発計画の種地が存し開発による地価上昇期待が存するエリアである。足下では上昇しすぎた売出し価格に対して需要が減退したため取引量は減少し、値引き交渉に売り主が応ずる事例も見られるようになってきている。ただし、長期的には地価が上昇すると期待している市場参加者が多いため、値下げ交渉に応ずる例はまだ少ないが、今後こうした取引事例も増えるものと見込まれる。以上より、地価の上昇は踊り場に差し掛かっていると見られ、将来の地価動向は横ばい傾向になるものと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴															東京メトロ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（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	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 （前期→0～3%上昇）	△	□	□	□	□	△	—	—	地価動向	当期は当地区で投資法人が中規模オフィスビルの区分所有権の信託受益権を取得しているものの、当地区及び周辺地区で大型ビルの取引は見られなかった。優良物件に対する需要は引き続き堅調であるが、供給が限定的なことから取引が少ない状況に変化はない。店舗ビルについては、前期に当地区で小規模ビルの複数の取引があったことが確認されるなど比較的活発な動きとなっている。オフィスの取引利回り及び賃料は当期も横ばいであるが、店舗賃料は当期も若干の上昇傾向にある。取引価格は供給不足からやや上昇しており、当期の地価動向はやや上昇傾向である。
														将来地価動向	当地区では複数の再開発事業が進捗中であり、オフィスエリアとして発展を続けているが、再開発事業が順次完了することに伴ってオフィス等の供給が過剰となりつつあるなかで、既存の大型ビルでは大口テナントが退出することが判明した。当地区ではホテルの開業が多数予定されており、商業地として集客の増加が期待されるなど地価を押し上げる要因があるものの、オフィスエリアとして人気の高い隣接地区において今後大型ビルの大量供給が見込まれることから、将来の地価動向は横ばい傾向になるものと予想される。
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（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
東京都	区部	港区	商業	赤坂	→0～3%上昇 （前期→0～3%上昇）	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向	オフィス賃料は安定しており、空室率は低下傾向にある一方、店舗については、明確な商況の変化が見られず、賃料水準にも大きな変化は見られない。取引市場においては優良なオフィス環境を備えており、大規模開発事業の進捗も順調であることから需要は堅調である。また、良好な資金調達環境を背景に、投資家等の取得意欲は引き続き強いことから、優良物件が市場に供給された際には需要が競合する状況にあり、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。
														将来地価動向	当地区は複数の大規模開発事業が進捗中であり、今後の相対的地位向上も見込まれることから、賃貸オフィス市場の改善が見込まれる。一方、店舗賃料については、明確な商況の変化が見込まれるような状況にはなく、横ばい傾向が続くものと見込まれる。また、取引利回りについては、低下傾向にあるものの、低い取引利回りに対する警戒から、慎重な投資家が増加すると見込まれることにより、取引利回りは横ばいになる可能性が高く、将来の地価動向は横ばい傾向になると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴															東京メトロ千代田線の赤坂駅周辺。大規模高層店舗事務所ビルを始め、中低層店舗ビル、劇場、放送局等が建ち並ぶ商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
東京都	区部	港区	商業	虎ノ門	→0～3%上昇 （前期→0～3%上昇）	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向	平成28年６月、虎ノ門１丁目市街地再開発事業地区の権利変換計画が認可され、現在は解体工事が本格化している。虎ノ門駅前地区は本年11月に権利変換計画の認可が予定されている。本年２月、桜田通りを跨ぎ、市街地再開発準備組合が設立された虎ノ門１丁目・２丁目地区は、同地区内の日比谷線新駅整備が本格化している。虎ノ門１丁目・２丁目地区を除き、東京五輪前の竣工又は新駅の暫定開業を意図した大規模再開発事業等が確実に進捗している。前期に当地区内では将来性を見越した小規模な取引も見られ、当地区の不動産価格、賃料上昇を見込む不動産開発業者や大手法人投資家等による需要は引き続き強く、堅調である。しかし、オフィス賃料は上昇しつつも、前期と同様に先行き警戒感から当期の地価動向はやや上昇傾向で推移した。
														将来地価動向	虎ノ門駅前及び虎ノ門１丁目等の市街地再開発事業は、東京圏国家戦略特区の国家戦略都市計画建築物等整備事業に認定されたプロジェクトであり、既存の大規模開発とともに開発の相乗効果が期待されている。当地区は、既に二つの市街地再開発組合が認可され、１地区は既に解体工事が本格化している。隣接地区に跨がる準備組合も設立され、事業化に向けて本格的に動き始めている。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ており、霞ヶ関官庁街至近のエリアであることも相俟って、当地区が有する潜在的ポテンシャルが顕在化しつつある。そのため、取引価格の上昇傾向は継続すると見込まれるものの、当期と同様に先行き警戒感も続くと予想されるため、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴															東京メトロ銀座線の虎ノ門駅周辺。国道１号線（桜田通り）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（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	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	↗ 3～6%上昇 （前期 ↗ 3～6%上昇）	△	▽	□	□	△	△	—	—	地価動向	当地区は高い商業繁華性を背景とした店舗利用が一般的で、路面店における高級ブランドの出店が目立っている。新宿三丁目駅の乗降客数が伸びており、また、訪日観光客の増加の影響により、商況は活発化している。賃貸市場は出店需要が堅調であるが供給は極めて少なく、路面店を中心に募集賃料水準の上昇傾向が続いている。取引市場は収益用不動産が中心であり、需要は非常に強いが、供給は極めて少なく、売り希望価格と買い希望価格が乖離している。募集賃料の上昇及び取引利回りの低下傾向に伴い、地価動向は引き続き上昇傾向にある。
														将来地価動向	当地区は日本屈指の商業繁華性を有し、高級ブランド店の集積や老朽ビルの建替え等によるまち並みの更新が進んでおり、不動産需要は底堅い。投資用不動産の取引利回りは下限に近づいているという向きもあり、様子見する投資家も見られるが、今後も強いテナント需要によりオフィス及び店舗の募集賃料の上昇が見込まれることから、当面の間は地価の上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴															東京メトロ丸ノ内線・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（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	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 （前期 → 0～3%上昇）	△	▽	□	□	□	△	—	—	地価動向	当地区には引き続き多くの外国人観光客が来訪している。宿泊施設の客室稼働率も高く、さらに複数のホテル建築が進んでいる。また、新規オープンする飲食店舗が見られる等賑わいを見せており、国際的な観光拠点としての性格がますます強まっている。こうした中、物件の供給はやや不足気味で、取引市場及び賃貸市場は需要超過となっている。取引利回りはやや低下し、店舗賃料はやや上昇している。そのため、地価動向はやや上昇傾向にある。
														将来地価動向	当地区では増加する外国人観光客の来訪が今後も見込まれ、観光拠点としてますます熟成度を高めることから、当面はホテル、店舗等に対する強い需要が続くものと予想される。そのため、当面は店舗賃料の上昇が続き、取引利回りも低下すると見込まれるが、取引利回り水準が低いことに対する警戒感もあることから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くが、上昇率は徐々に縮小していくものと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴															JR山手線の新宿駅の北方に位置し、西武新宿駅東側、靖国通りの北側一帯。映画館、遊技施設、飲食店等の中高層ビルが建ち並ぶ繁華な商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
東京都	区部	渋谷区	商業	渋谷	→0～3%上昇 （前期→0～3%上昇）	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向	当地区では駅前を中心に複数の大規模再開発事業が進行中で、将来的な開発効果を見込む事業者により、事業区域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、物件取得が活発に行われている。オフィス賃貸市場では低い空室率が継続しており、賃料は上昇している。インバウンド消費の伸び悩みと工事の影響による利便性の低下により店舗賃料は横ばい傾向で推移している。店舗賃貸市場に弱さがあるものの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。
														将来地価動向	当地区は従来から不動産に係る有効需要が相対的に底堅いが、今後の再開発事業等の進捗によって商業施設の集積が進み、当地区周辺も含めて周遊性・利便性・安全性が高まり、当地区等の更なる発展が見込まれる。現状では店舗賃料は横ばいであるが、今後も不動産市場では将来の発展を反映した賃料の上昇予測に基づく価格での取引がなされていくと考えられ、当地区の将来の地価動向は上昇率がやや縮小するものの、当面の間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山手線の渋谷駅周辺一帯。高層店舗付事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
東京都	区部	渋谷区	商業	表参道	→0～3%上昇 （前期→0～3%上昇）	△	▽	□	□	□	△	—	—	地価動向	当地区は、ブランド旗艦店等の店舗ビルを中心とした日本を代表する商業地域であり、事業環境は引き続き良好である。賃貸市場は、前期と比較してテナントの募集件数は減少傾向であるが、特に好立地の路面店舗に対するアパレル業種や飲食業の出店意欲が強く見られ、需要は底堅く推移している。また、取引件数に大きな変化は見られないものの、良好な資金調達環境を背景に、店舗ビル等の取引や開発の動きが複数確認でき、取引市場においても良好な環境が続いている。現在の店舗賃料は上昇傾向にあるものの、賃料水準はテナントの賃料負担力の上限値に近づいているため、上昇率はやや縮小しているが、堅調な不動産需要により、当地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。
														将来地価動向	当地区は、高いブランド力を有する日本有数の商業地域で、空室も見られなくなってきており、主要通り沿いの出店需要も底堅いことから引き続き高い繁華性を維持していくと予想される。しかし、テナントの賃料負担力が限度に近づきつつあり、店舗賃料の上昇率は今後縮小すると予想されるほか、すでに相当に低い水準に達している取引利回りに対して警戒感も見られる。したがって、当地区の路面店舗を中心とした優良物件に対する取得需要は引き続き強いと考えられ、地価動向はやや上昇を続けるものの、上昇率は鈍化していくものと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										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（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
東京都	区部	豊島区	商業	池袋東口	→0～3%上昇 （前期→0～3%上昇）	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向	池袋駅東口はサンシャイン60通りを中心に顧客流動性が高く、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る。特に東池袋１丁目では複数の開発計画が具体化しつつあり、更なる発展が期待される。平成28年においては当期までに目立った取引がないが、当地区及び周辺の店舗・オフィスビルの需要は引き続き堅調で、賃料も安定傾向にある。また、背後人口やJR池袋駅の乗降客数の増加等により店舗の顧客数は堅調に推移している。平成27年５月にオープンしたタワーマンションと一体型の豊島区役所新庁舎は、背後人口の増加に結びついており、池袋東口商業地の賑わいの創出に貢献している。このような安定した収益性に発展性が加味され、地価動向は引き続きやや上昇傾向となっている。
														将来地価動向	東池袋１丁目等の開発計画が今後目白押しである。豊島区の国際アート・カルチャー都市構想を基軸として、当地区においては、近年のサブカル系店舗の集積に加え、区役所跡地等における大規模開発（30階建のオフィスを中心とする複合ビルの建築計画や、公会堂跡地における多目的ホールの建築計画）を筆頭に、シネコンを中心とした店舗ビルの開発計画が具体化されてきている。また、同時に中池袋公園や公園の隣接道路の整備が予定され、当地区の多様性、回遊性の高まりが期待される。このほか、オフィスについても、私鉄本社ビルのエリア最大級の賃貸ビルへの建替計画のほか、サンシャイン周辺や駅南口周辺における複数の建築計画があるなど、旺盛な床需要に対応しつつある。こうした開発動向を背景に堅調な投資需要が継続し、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴															JR山手線の池袋駅東口周辺一帯。中高層の店舗、事務所が建ち並ぶ高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
東京都	区部	台東区	商業	上野	→0～3%上昇 （前期→0～3%上昇）	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区の良好な商環境と投資環境を背景に、J-REIT等の投資家による投資意欲は依然旺盛である。足下ではインバウンド消費もあり、店舗需要は引き続き強く、賃料水準は賃料負担力の点から高止まりの水準にある。国立西洋美術館が世界文化遺産に登録されたが、観光需要に与える影響を判断するためには今後の動向も観測することが必要である。現在の低い取引利回りに対する警戒感や、インバウンド消費の動向も影響し、取引価格の上昇に陰りが見られる。こうした状況から地価動向はやや上昇傾向にあるものの、上昇率は鈍化している。
														将来地価動向	当地区はインバウンド消費を背景とする商環境や都心部と比較して相対的に高い利回りを背景に、投資対象エリアとしての選好性が高く、利回り水準は継続して低下してきたが、円高や中国政府による関税引上げなど、インバウンド消費にマイナスの影響を与える材料もあり、現在の利回り水準に警戒感を持つ投資家も見受けられる。このような状況から、利回りの低下余地も少なくなりつつあり、将来の地価動向は横ばいとなるものと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴															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（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	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% 横ばい （前期 ⇒ 0～3% 上昇）	□	□	□	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は都心への接近性に優れ、生活利便施設も充実した湾岸部の住宅地であり、周辺ではJR山手線・京浜東北線の新駅設置計画や、これに伴う再開発が今後行われる予定である。当地区において当期の取引事例は確認できなかった。マンション需要の強い地域ではあるものの、分譲価格は近年上昇が続いたため頭打ちの傾向が見られ、マンション賃料については横ばいが続いている。優良立地のマンション素地の供給は限定的で一定の需要は見込めるものの、投資用不動産における取引利回りは下限に近づいていることから横ばいであり、当地区の地価動向は横ばいに転じた。
														将来地価動向	当地区は都心への接近性に優れた湾岸部の住宅地であり、生活利便性も高いことから住宅需要は底堅い。分譲マンション価格については近年上昇が続いたため頭打ちの傾向が見られ、マンション賃料については横ばいが続いている。当地区における不動産需要は依然として底堅いものの、投資用不動産における取引利回りは下限に近づいていることから横ばいが続くと見込まれ、当地区の将来の地価動向は横ばいと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴															東京臨海高速鉄道りんかい線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（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	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 （前期 ⇒ 0～3% 上昇）	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向	当地区は東海道新幹線や羽田空港へのアクセスが良好で、周辺地域ではJR山手線・京浜東北線の新駅設置計画や再開発が行われる予定であるため、大規模ビルを中心にオフィス需要は強く、賃料も堅調に推移している。また、取引利回りは立地の稀少性やオフィス賃料の上昇期待を背景にやや低下傾向にある。当地区内で大規模な取引事例は確認できなかったが、周辺地区における取引価格はやや上昇しており、オフィス賃料の上昇と取引利回りの低下により地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。
														将来地価動向	当地区周辺では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。取引利回りが下限に近づいていると認識する投資家が存するものの、都心への接近性、大型ビルのテナントの入替わりの状況等を踏まえると、当地区における将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴															JR山手線の品川駅周辺。高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
東京都	区部	江東区	住宅	豊洲	→ 0% 横ばい （前期→0～3%上昇）	□	□	□	▽	—	—	□	□	地価動向	東京五輪開催決定以降、当地区は強いマンション需要を反映して、新築マンション分譲価格の上昇が続いたが、一次取得層による購入限度額に近づいており、足元では価格上昇の動きが一段落している。また、中古マンション取引においては需要者の購入意欲は底堅く、新築時の分譲価格と同程度の水準での取引も多く見られるが、価格を調整して成約に至る取引も目立っている。なお、豊洲市場の移転延期の決定に関しては、当地区のマンション需要を減退させるものではなく、マンション分譲価格への影響は認められない。このような状況から、デベロッパーの投資採算性が反映される当地区の地価動向は横ばいに転じた。
														将来地価動向	当地区では、新築・中古ともに住戸の大量供給が続いたため、将来的には、取引件数の減少が予想され、また、豊洲市場のオープン延期に伴って環状２号線の開通が不透明となったことに関しては、現時点でマンション市場への目立った影響は認められないが、今後、インフラ整備による利便性向上を期待してマンションや素地を取得した者による売却の動きが出てくることも考えられる。一方、都心に近い当地区は、居住目的を中心としたマンション需要が底堅いため、マンション分譲価格等の安定的な動向を背景に、当地区における将来の地価動向は横ばいと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴															東京メトロ有楽町線の豊洲駅からの徒歩圏。高層、超高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
東京都	区部	江東区	住宅	有明	↗ 0～3% 上昇 （前期→0～3%上昇）	△	□	□	□	—	—	□	□	地価動向	湾岸部のマンション市場は、東京五輪の開催決定以降極めて好調であったが、販売価格の上昇や売出物件の増加、経済情勢の不透明感等の懸念材料から、ピークアウトとの見方が強まっている。当地区においても他の湾岸エリア同様、マンション成約価格の頭打ち傾向が見受けられるが、五輪関連施設の建築や国家戦略特区の指定を受けた大規模開発事業等が計画されるなど注目度が非常に高いことから、デベロッパーによる開発素地の取得意欲は依然として強く、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。
														将来地価動向	東京五輪関連施設や地区計画によるまちづくりが具体化しつつあり、都心部と湾岸部を繋ぐ環状２号線の開通予定のほか、銀座と有明を結ぶ地下鉄構想が掲げられるなど、開発が遅れた当地区は他の湾岸エリアの中でも将来の発展期待が高いエリアである。湾岸エリアのマンション市況はピークアウトの様相を呈しているものの、こうした将来に対する期待から堅調な需要を維持し、デベロッパーの取得意欲も引き続き強い状況が見込まれ、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
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（H28.7.1～H28.10.1）

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） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	項目	鑑定評価員のコメント
東京都	区部	江東区	商業	青海・台場	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は、大型商業施設を中心に各種集客施設が立地しており、外国人観光客も多数訪れる観光スポットとなっている。また、当地区では東京五輪に向けて大規模な不動産開発や都心部と湾岸エリアを繋ぐインフラの整備が予定されている。不動産に対する良好な資金調達環境は継続しており、当地区に立地する投資適格物件に対する需要も引き続き見られるものの、オフィス・商業施設の賃貸需給や投資家の想定する利回りには特段の変化が見られず取引利回りは横ばいとなっている。このような状況から主として収益性が反映される当地区の地価動向は横ばいで推移した。
														将来地価動向	当地区周辺では都心部と臨海部を結ぶ環状２号線の整備が進捗しており、晴海地区の選手村建築・大規模市街地再開発など、東京五輪に向けた様々な開発計画等が具体化している。また、将来的な居住人口及び交流人口の増加を勘案した、地下鉄（隣接する有明地区と都心部を結ぶ）の新設についても検討されている。投資用不動産市場における投資意欲は引き続き強い状況が見込まれるが、当地区では賃貸需給動向や取引利回りには特段の変化が見られない。このような状況の中、当地区における投資用不動産の収益性に特段の変化が見られないことから、将来の地価動向は横ばいと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										東京臨海高速鉄道りんかい線東京テレポート駅周辺。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（H28.7.1～H28.10.1）

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） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	項目	鑑定評価員のコメント
東京都	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	➡ 0% 横ばい （前期 ↗ 0～3% 上昇）	□	□	▽	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は昨年の二子玉川駅前における再開発事業の完了により、住宅及び店舗の需要はいずれも底堅い状況が続いていたが、直近において市況の過熱感は見られない。また、エンドユーザーの潜在的なマンション購入意欲は衰えていないが、近年のマンション分譲価格の高騰を経た高止まりにより成約率は低下している。このような状況から直近においては目立った取引事例もなく、デベロッパーもマンション素地取得に慎重な姿勢を見せ始めていることから、当地区の地価動向は横ばいに転じた。
														将来地価動向	当地区は駅前商業施設の集積による利便性と良好な住環境を備え、東急田園都市線・大井町線沿線の住宅地としては屈指の人気を誇っており、需要は底堅いものがある。しかし、当地区における近年の地価上昇を支えていた主な要因は資産家によるマンション購入等の実需であるが、経済情勢が不透明な状況が続く場合には不動産の買控えが広がる可能性があり、また、近年のマンション分譲価格高騰の反動による調整が続く可能性もあるため、当面デベロッパーはエンドユーザーの動向を十分見極めながらマンション素地の取得を検討すると見込まれ、将来の地価動向は横ばいと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										東急田園都市線・東急大井町線の二子玉川駅（渋谷駅まで東急線で約15分）から徒歩圏。百貨店等の商業施設や中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H28.7.1～H28.10.1）

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） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	項目	鑑定評価員のコメント
東京都	区部	中野区	商業	中野駅周辺	→0～3%上昇 （前期→0～3%上昇）	△	▽	□	□	□	△	—	—	地価動向	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、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も相まって、繁華性は非常に高く、小規模な飲食店やドラッグストア等の出店意欲は強い。長らく店舗賃料の上昇傾向が続いてきたが、募集賃料の高騰により成約までの期間が若干長期化する店舗も見られる。このような物件も賃料の引き下げは行っておらず、引き続き店舗賃料は上昇傾向にあるが、その動きはやや緩やかとなっている。物件取得の意欲は依然として強く、優良物件が市場に出た場合には需要が競合し、従来よりも取引利回りは低下して高値での取引となることが見込まれるため、当地区における地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。
														将来地価動向	店舗需要については立地・階層等により強弱があるものの総じて強い。店舗賃料は既に高水準となっているが、貸し手優位の状況に変わりはなく、大規模複合開発ビル等の開発効果と相まって、当面は１階飲食店を中心に緩やかながらも賃料上昇が期待できる。長期的には、一部で開発計画の見直しが行われるなど不透明な事業も存するが、中野駅周辺においては大規模な再開発事業や区画整理事業が複数計画されており、今後相乗的な地域発展が期待されることから、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（H28.7.1～H28.10.1）

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） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	項目	鑑定評価員のコメント
東京都	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	→0%横ばい （前期→0～3%上昇）	□	□	□	□	—	—	□	□	地価動向	吉祥寺駅徒歩圏はマンション素地の新規供給が乏しく、大型新築マンションの供給はない。一方、住宅需要は堅調で、駅徒歩圏の中古物件への引き合いは強い状況が続いているが、供給が少なく取引件数は横ばいである。マンション賃料は横ばいであるが、安定した稼働率を背景に投資用不動産の取引利回りは低い水準にある。マンション素地が供給された場合には高値で取引される可能性があるが、マンション分譲価格が高止まりして成約率が鈍化しているため、デベロッパーの投資態度は慎重になっており、取引価格は総じて横ばい傾向となっていることから、地価動向は横ばいに転じた。
														将来地価動向	優れた住環境と交通利便性により、当地区のマンション、戸建住宅に対するエンドユーザー、個人投資家等の取得意欲は、吉祥寺駅からの徒歩圏を中心に引き続き旺盛である。住宅地として都内有数の人気エリアであることから、今後もマンション開発素地については、底堅い需要が継続すると見込まれるものの、分譲価格はエンドユーザーの所得に応じた負担限度額に達しており、将来の地価動向は横ばいと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										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（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	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% 横ばい （前期 ⇒ 0～3% 上昇）	□	□	□	□	—	—	□	□	地価動向	不動産投資市場は引き続き活発な状態が続いているが、取引利回りは相当に低い水準にまで達していることもあり、当期において、顕著な取引利回りの低下は認められなかった。また、優良なマンション開発素地に対するデベロッパーの取得姿勢は引き続き積極的であるものの、マンション分譲価格は、需要者として想定される個人の所得水準から見て相当に高い水準にまで達していることから、価格の上昇は見受けられなかった。このような市況を背景に、取引価格は横ばい傾向となって地価動向は横ばいに転じた。
														将来の地価動向	平成28年８月に駅前の再開発ビルがオープンし、ほかにも再開発事業が進行中であり、当地区においては利便性の向上が見込まれ、住宅需要は戸建住宅・マンションともに今後も堅調に推移すると予想される。優良なマンション開発素地についても、その稀少性からデベロッパーの需要は底堅いが、上記のとおり、マンション分譲価格の上昇は見込みづらく、将来の地価動向は横ばいと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴															JR中央線の立川駅からの徒歩圏。中高層共同住宅が多く見られる住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	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 （前期 ↗ 0～3% 上昇）	△	▽	□	□	△	△	—	—	地価動向	当地区に係る不動産投資市場は引き続き活発な状態が続いている。また、優良なオフィスビルに係る賃貸市場は需給が引き締まっており、既存テナントにおいては賃料の増額改定も認められるなど好調に推移している。当地区は、大手企業等の多摩地域における支店や営業所、バックオフィス等の需要が底堅く、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。
														将来の地価動向	上記のとおり、取引利回りは相当に低い水準に達しているため、今後において当期を超える利回りの低下は想定し難いが、当地区の不動産投資市場は、現状の活発な状況が持続すると予想される。一方、賃貸市場においては、足元において増床が見られるなど、積極的な理由に基づくオフィス床の需要が確認できており、賃貸需給が引き締まっている状況においては、引き続き賃料水準の緩やかな上昇が見込まれ、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴															JR中央線の立川駅周辺。店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	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 （前期 ⇒ 0～3%上昇）	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向	当地区では平成28年初以降、オフィス空室率の低下が鮮明となり、オフィス賃料はやや上昇傾向となっている。このような収益性向上等を背景に、大手投資法人等による大型投資物件の引き合いは多いが、供給が少なく取引に至るものは僅かであり、当期は目立った取引は確認できなかった。前期以前においては、ホテル関連の取引も認められた。このように投資用不動産は需給逼迫の状態にあるため、取引利回りは引き続き低下傾向にあり、賃料の上昇も相まってオフィス等の取引価格は上昇していると考えられることから、地価動向はやや上昇傾向にある。
														将来地価動向	横浜駅西口駅ビル新築工事は順調に進捗しており、東京五輪を目途に完成予定であるほか、これらに追随した再開発や既存ビルのリニューアル等の計画も着々と進捗しており、更なる繁華性等の向上が見込まれている。このようなことから、引き続き収益性向上に対する期待が強まっており、オフィス空室率の低下、オフィス賃料の上昇が継続すること等を背景に、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴															JR東海道本線の横浜駅西口周辺。高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	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 ⇒ 0～3%上昇）	△	▽	□	□	△	□	□	□	地価動向	当期は目立った取引がなかったが、前期には大型収益物件の取引（持分の追加取得）があった。収益物件の供給が少ないため、投資用不動産市場は需要超過の状態にある。このため取引利回りは低下傾向にあり、オフィス賃料も引き続き上昇傾向で推移していることから、依然として取引価格は上昇傾向にある。オフィス、店舗、ホテル、マンション等のいずれの用途も地区内における開発や進出が活発化してきており、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。
														将来地価動向	開発事業者が決定した街区については、徐々に工事が進んでいる。また、当地区最後のマンション分譲は極めて好調に進捗している。大型商業施設の開業や暫定利用していた敷地では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、みなとみらい駅の乗降客数は引き続き増加している。このような中で、優良な投資用不動産の供給が限定的であること等から需給が逼迫し、将来の地価動向は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（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
神奈川県	横浜市	中区	商業	元町	→0%横ばい （前期→0%横ばい）	□	□	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は日本でも有数の知名度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強かったものの、当期はやや空き区画が目立つようになってきている。当期においても、元町メインストリート沿いの事例は把握できなかった。稀少性の高まりや来街者数の増加等から取引利回りは長らく低下傾向にあり、取引価格もやや上昇傾向にあったが、足元では需要が弱まって空き区画が目立つようになり、地価の上昇傾向は薄らいで、前期から横ばいとなった。そのため、当期においては地価動向は引き続き横ばいに留まっている。
														将来地価動向	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多かったが、空き区画の増加等から、やや減速感が現れている。元町・中華街駅の乗降客数は一時的な落ち込みはあったものの増加傾向で推移し、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堅調な取引等から、長らく取引利回りも低下傾向が続いていたが、将来の地価動向についてはやや減速感があることから横ばいと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴														JR根岸線の石川町駅からの徒歩圏。中低層の専門小売店が建ち並ぶ商業地区。	

主要都市の高度利用地地価動向報告（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
神奈川県	横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	↗0～3%上昇 （前期↗0～3%上昇）	△	▽	□	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は都心への接近性に優れ、生活利便性の高い駅の徒歩圏内の地域であるため、住宅需要は堅調であるが、当期もマンション素地の新規供給は見られなかった。県内では引き続きマンション素地に対するデベロッパーの取得意欲は強く、当地区のような住宅地として人気の高い地域で、マンション素地となり得る大規模地の新たな供給があれば、大手デベロッパーが高値で取得する可能性が高い。このような市況等を踏まえ総合的に判断すると、当地区の地価動向は引き続きやや上昇している。
														将来地価動向	当地区を含むセンター南駅やセンター北駅の周辺には商業施設が集積し住環境も良好であることから、子育て世代を中心に人気の高いエリアであるが、マンション開発素地の供給は限定的であるため、優良立地のマンション素地であればデベロッパーの需要が競合する状況に変化はなく、当面は高値での取引が見込まれる。当地区において、住宅地としての需要が依然として底堅いことを踏まえると、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。
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（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
神奈川県	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	→0～3%上昇 （前期→0～3%上昇）	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向	当期において、オフィスの空室率は低い状況が続いており、オフィス賃料はやや上昇傾向にある。店舗については、JR川崎駅地下街の大規模なリニューアルや、京急川崎駅に直結する商業施設やホテル等からなる複合ビルの４月下旬開業等により、川崎駅周辺の商況は改善しているが、店舗賃料は引き続き横ばいである。周辺地区においては投資対象となる中規模オフィス等の優良物件の取引が散見され、積極的な取引が継続している。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JR川崎駅周辺部における再開発事業等、川崎駅周辺の発展への期待から不動産の取得需要は引き続き強く、取引価格はやや上昇傾向にある。そのため、当地区における地価動向はやや上昇傾向にある。
														将来地価動向	当地区においては、就業人口や背後商圏人口が増加傾向にある。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向上への期待から、オフィスやビジネスホテル等の優良物件を中心とした需要の強まりは今後も続く可能性が高い。企業業績の回復に先行き不透明感が出つつあるが、発展が見込まれる当地区においては、オフィスを中心に賃貸需要の増加及び賃料の上昇が期待できることから、旺盛な不動産投資意欲を背景に、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴															JR東海道本線の川崎駅東口周辺。中高層の事務所、店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
神奈川県	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	→0～3%上昇 （前期→0～3%上昇）	△	▽	▽	□	□	△	—	—	地価動向	当地区では大型の開発事業が複数進行しており、武蔵小杉駅周辺にタワーマンションが建ち並び、大型店舗が相次ぎ開業する等商圏の厚みが増すとともに、周辺エリアでの住宅需要も強まっている。地区内の新築マンションの分譲価格は強気の設定も見られるが、顧客の価格目線に合わず、顧客の購入意欲がやや落ちている物件もある。当地区は良好な交通利便性を備えるとともに再開発事業が進捗していることから、良好な資金調達環境も影響して優良物件を中心に取引利回りは低下しており、また、オフィス賃料は横ばいながら需要は堅調である。周辺エリアの既存の商店街では空室も見られるものの、繁華性のある当地区では、店舗賃料は旺盛な店舗需要を背景に引き続きやや上昇している。そのため地価動向はやや上昇傾向にある。
														将来地価動向	当地区では、武蔵小杉駅北口でタワーマンション等の複数の開発計画があること等により今後も更なる発展が見込まれ、周辺エリアも含め物件取得意欲は依然として強いことから、店舗賃料の上昇や取引利回りの低下が認められ、地価はやや上昇している。当期の新築分譲マンション市況は、タワーマンションを中心に供給過剰により需給バランスが不均衡となる等の事業リスクが顕在化しつつあり、販売戸数の伸び悩みが懸念される。今後も販売リスクの顕在化により、マンション開発素地に対する厳しい選別が行われるが、稀少性のある当地区の将来における地価動向は、引き続きやや上昇すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴															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（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
神奈川県	川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	→ 0～3%上昇 （前期 → 0～3%上昇）	△	□	□	□	—	—	□	□	地価動向	当期もマンション素地の新規供給は見られなかったが、当地区は都心への接近性に優れ、駅前に大規模商業施設が立地するため生活利便性も優れることから、住宅需要は引き続き堅調である。マンション素地に対するデベロッパーの取得意識の強さについては県内で二極化しており、当地区のような人気の高い住宅地で、マンション素地となり得る大規模地の新たな供給があれば、大手デベロッパーによる高値での取引が見込まれる。こうしたことから、当地区の地価動向は引き続きやや上昇している。
														将来地価動向	当地区を含む新百合ヶ丘駅周辺は、都心への接近性が優れ、商業施設が集積し、住環境も良好であることから、子育て世代を中心に人気の高いエリアであるが、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デベロッパーの需要が競合する状況は続き、当面は高値での取引が見込まれる。当地区においては、このような不動産需要は依然として底堅いことを踏まえると、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。
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（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
長野県	長野市		商業	長野駅前	→ 0%横ばい （前期 → 0%横ばい）	□	□	□	□	▽	□	—	—	地価動向	当地区の店舗需要は飲食が中心であるが、最近は物販店舗の不振が顕著となり、空き区画が増えている。店舗家賃は下げ止まりの傾向にあり、家賃相場等に特段の変化は見られない。オフィスは支店や営業所等の統廃合による縮小や移転の動きがあり、賃貸市場に改善の動きは見られず、賃貸経営の不振からオフィスビルを売却する動きも見られる。平成27年３月に建て替えられたJR長野駅の新駅ビルに顧客が集中する状態が続いており、人の流れが駅から周辺へ拡散するような状況には至っていない。また、北陸新幹線の金沢延伸効果や外国人観光客の増加等を見込んだビジネスホテルの開業や店舗兼マンションの建築計画等、新たな投資も見られるようになってきたが、全体として不動産市場が活発化するには至っておらず、当地区の地価動向は横ばい傾向にある。
														将来地価動向	JR長野駅の新駅ビルは多くの顧客により賑わい、駅周辺でも店舗施設を備えたマンションへの建て替え等、新たな投資も見られるようになってきたが、JR長野駅前から善光寺に通じる中央通り等においては、不動産市場が活発化するような状態には至っていない。また、長野駅前のビルに入居する店舗の移転等の動きがあり、物販店舗は引き続き厳しい状況が続いている。今後もこの状態が続くと予想されるが、ビジネス客や観光客の増加を見込んだホテルの開業等、新たな投資やマンション・店舗用地の物色、再開発等、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（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	□	□	□	□	—	—	地価動向	新潟県内経済の動向から新興国経済の減速の影響などが見られるものの、新潟市を中心に県内経済は緩やかな回復基調が続いている。公共工事の受注の獲得、住宅投資の持ち直しから、建設、不動産、対事業所サービスは改善が見られる。雇用・所得環境・労働需給面では改善が続いており、雇用者所得は緩やかに増加している。新潟市中心部を拠点に活動している女性アイドルグループが新潟市外、新潟県外から消費者を取り込み、駅周辺、万代地区等の消費喚起に大いに貢献している。万代地区及び駅周辺背後においては、地価上昇等が見られるが、当地区においては、一部飲食店舗等を除き店舗賃料、オフィス賃料は横ばいであり、当期も地価上昇の機運が見られず、地価動向は横ばいで推移している。
														将来地価動向	新潟駅前のオフィスビルの建替計画や古町地区における再開発計画、新潟市の行政機能の一部を古町地区へ移転させる計画等、新潟市中心部のまちづくりは徐々に進捗しているものの、活性化にどの程度寄与するかは今後の動向による。いずれも中心部に位置しながら、周辺建物の老朽化、地域の地盤沈下等から地価が弱含みであった地区の再活性化が課題となっており、長期スパンで見ればこれらの再開発等の成否によっては、平成20年頃の土地区画整理事業によって整備された当地区への良い影響も見込まれるが、短期的には価格形成要因に変化は見られず、当面は横ばい傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴															JR新潟駅南口周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
富山県	富山市		商業	富山駅周辺	➡ 0～3% 上昇 （前期 ➡ 0～3% 上昇）	△	▽	□	□	▽	△	—	—	地価動向	北陸新幹線の開業から１年以上が経過したことで観光客の来訪が鈍化しており新幹線の開業効果はピークを過ぎたが、商業集積が進む等によって富山駅周辺については開業前よりも人通りが増加しており一定の効果が続いている。来街者が増加した富山駅周辺では飲食店の出店需要が依然強く、店舗ビルの１階部分はほぼ満室状態となっており賃料水準はやや上昇している。土地需要は地元投資家が中心であり、これら投資家はコインパーキングや飲食店用地に対する取得意欲が強い。一方、売り手側は地価の上昇を期待した様子見等より売却を控える傾向が見られる。このため、需要が供給を上回り売り手側優位の状態が続いていること等から、取引価格は緩やかに上昇しており、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。
														将来地価動向	オフィス市場については県外企業の市中心部への進出が少なく新規需要が弱いため賃料は今後も下落傾向と予想される。一方、飲食店のテナント需要は１階が満室状態のため２階・３階にまで及んでいることから、店舗賃料は当分の間は緩やかな上昇が続くと予想される。コインパーキング用地等に対する需要は根強く、観光客も以前よりは増加しているためホテル用地に対する関心も高い。さらに当地区では平成30年の完成を目途にホテル・店舗・マンション・専門学校からなる再開発ビルが建築中であり、また周辺地区ではマンション等の建築が予定されていることから、今後も繁華性の増大が見込まれる。このため当地区の将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴															JR富山駅周辺。JR富山駅の南側に位置し、中高層の店舗やホテル等が建ち並ぶ駅前の商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	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	↗ 3～6%上昇 前期 ↗ 3～6%上昇	△	▽	□	□	△	△	—	—	地価動向	オフィス市場では築浅で高品等の優良物件が少ないことからほぼ満室状況が続いており、これらの物件については募集賃料の上昇が継続している。オフィス市場で捕捉可能なまとまった規模の物件は築古や品等の劣るビルとなるために、比較的まとまった規模の優良物件を求めるテナントの受け皿とはなり難い。加えて、当地区でのオフィスビルの新規供給計画は当面無いため、需給状態は逼迫している。一方、金沢市の中心部で、県外企業によるホテルの建築・開業計画が相次いでいるほか、街中ではマンションの建築も進み、開発業者の素地取得は活発であり、業者間の競合によって取引価格は上昇した。以上より、当期の地価動向は上昇で推移した。
														将来地価動向	JR西日本は金沢駅金沢港口の同社保有地の再整備について、「計画は未定だが、周辺の開発に合わせて高度利用を考えたい」と意向を公表した。周辺では、テレビ放送局の移転事業をはじめとして、複数の開発が進められており、高度利用が進むと考えられる。また、分譲マンションの開発素地に対する需要も依然として高止まりしているが、その一方で当地区における供給は極めて限定的であることから、需給は相当に逼迫している状況に変化はない。上記のとおり、デベロッパーの取得意欲は依然として高く、堅調な需要に支えられ、将来の地価動向は当面は上昇が継続すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										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（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	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 前期 → 0～3%上昇	△	▽	□	□	△	□	□	□	地価動向	静岡駅北口周辺の商業施設は、広域的な商圏からの集客が確保されているなど静岡県内の中心商業拠点としての地位に変化はなく、売上げは安定している。オフィス需要は全般的に好調で、新規募集賃料を値上げする例や割安な継続賃料について増額する例が見られたが、一部のオフィスでは現行賃料を維持して稼働率の安定化を重視するオーナーも出現するなど保守的な動きも一部では見られる。一方、当地区では投資適格性を備える物件は少なく、規模がまとまった画地の入札では、複数参加者による高値落札などが依然として続いているが、収益性を度外視した高値での落札などは見られなくなった。以上から、当地区の地価動向は微少であるがやや上昇傾向で推移している。
														将来地価動向	静岡駅北口周辺の商業施設の需要は安定しており、オフィスについても賃料水準の上昇や空室率の低下など市場は引き続き改善しているが、賃料改定等にあたって現状維持を選択するオーナーが一部出現するなど保守的な動きも続いている。一方、首都圏の機関投資家、地元不動産会社、地元投資家等の物件取得意欲は依然として強く、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。
					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（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅駅前	↗ 3～6%上昇 （前期 ↗ 3～6%上昇）	△	▽	□	□	△	△	—	—	地価動向	大規模複合ビルの竣工が相次ぎ当地区の拠点性が強まっており、大規模複合ビルには商業施設も含まれるため当地区の集客力も高まっている。堅調な地域経済動向を反映して、オフィス需要は安定した状態が続いており、オフィス市況は堅調さを維持している。また、６月に開業した大規模複合ビルの商業施設は好況であり、当地区の回遊性も高まっている。このような中で商業地需要は継続して旺盛な状況にあり、当地区では取引価格の上昇と取引利回りの低下傾向が続いたため、当期の地価動向は上昇で推移した。
														将来地価動向	来年も大規模複合ビル１棟の開業が予定されており、今後益々当地区の集客力の増強が見込まれる。中期的には鉄道会社、大手デベロッパーによる私鉄駅ビルの建替え計画もある。名古屋駅周辺においては、このように複数の再開発事業の進捗や、リニア中央新幹線の整備進捗などの将来性が評価されて不動産開発・取得について積極的な動きが続くと見込まれ、収益用不動産に対する需要増大が続く可能性が高い。そのため、将来の地価動向は当面は上昇が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴															名古屋市営地下鉄東山線の名古屋駅周辺。JR名古屋駅東側に位置し、中高層事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H 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 （前期 ↗ 6%～上昇）	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向	名駅駅前地区においては大規模複合ビルの竣工が相次ぎ、稼働状況も良好であることから名古屋駅周辺の拠点性はより強まっている。また、名古屋市中心部ではホテルの建築計画が多くあり、名古屋駅に近い当地区でもホテル建築を目的とした土地需要は強い状態が続いている。開発が進む桜通口周辺と当地区では、敷地規模、高度利用の程度等の土地利用状況、取引総額の違いが大きく、収益用不動産の需要者層や取引件数等には大きな差があるものの、将来のリニア中央新幹線の開業や名古屋駅周辺の発展に伴って、桜通口周辺に準じて商業地としての立地ポテンシャルが今後向上することが見込まれ、地価上昇圧力は強い状態が続いている。以上の市況を反映し、取引価格は上昇傾向、取引利回りは低下傾向にあるため、当地区の地価動向は引き続き上昇している。
														将来地価動向	名古屋市中心部では、ビジネス・観光等の宿泊客の増加に伴いホテル建築計画が相次いでおり、名古屋駅太閤口に近接する当地区においても当期新たな計画が明らかになるなど、強い需要が継続している。また、当地区では、リニア中央新幹線の整備進捗などを見据え不動産取得に対する動きが強い状態が続いている。名古屋駅周辺における各種事業の進捗やリニア中央新幹線の整備によって、名古屋駅太閤口の地域ポテンシャルの向上も見込まれるため当地区の不動産取得需要も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傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴															JR名古屋駅西側周辺。主要街路である椿町線沿線を中心として中高層の事務所ビル、店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	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 （前期→0～3%上昇）	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向	名古屋市の中心的な繁華街であり、名駅周辺の商業地との競争がさらに強まる中、店舗需要は依然として堅調である。当地区の大津通沿いは、有名ブランド専門店の出店需要が根強いエリアであるが、最近はディスカウントストアや若年層向けの飲食・物販等の新規出店も見られる。客層の多様化を伴いつつ回遊性の高まりが見られ、顧客吸引力の増大が期待される。なお、賃貸オフィスは地元企業等がテナントとして入居する比較的築古のビルが多く、当期において平均賃料および空室率は概ね横ばいで推移した。取引利回りは、総じて低下しており、このような状況にあって、地価動向は前期に引き続きやや上昇している。
														将来地価動向	名駅周辺では大型複合ビル内の商業施設開業等により、顧客吸引力の更なる増大が見込まれており、今後も名駅周辺のエリアとの競争激化が懸念されている。しかしながら、ファッションテナントを始め多様な用途の路面店が出店できる大津通沿いは出店需要が根強く、今後も名古屋市の中心商業地として競争力は維持される見通しである。また、当地区の北側に位置する栄駅周辺においては、ランドマーク的存在の築古大型商業ビルの建替計画が公表された。このような状況にあって、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向が続くものと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴															名古屋市営地下鉄名城線の矢場町駅（栄駅の南側近接）周辺。栄地区の南寄りで、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（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	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 （前期→0～3%上昇）	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向	当期もJ-REITによるホテル及びオフィスビルの取得が見られ、収益物件の需要は旺盛な状態が続いている。また、名古屋市中心部においてホテルに対する投資需要が継続しており、ホテル開発計画が当地区内でも多く見られる。オフィス市況については、賃料・空室率ともほぼ横ばいであるが、一定の需要が継続し安定した状態にある。オフィスやホテルなどの収益物件の堅調な需要は継続し、収益性の改善から取引利回りの低下傾向が続いている。このような状況の中、取引価格は上昇傾向となり、地価動向はやや上昇している。
														将来地価動向	良好な融資環境を背景に、オフィス・ホテル等の収益物件に対する力強い需要が続き、期待利回りはやや低下する傾向が続いている。また、インバウンド需要や将来のビジネス需要増加を見込み、名古屋市中心部におけるホテル出店計画が増加しており、当地区でも建築計画が複数あることから、取得需要を強める要因となっている。投資家の投資意欲が引き続き堅調であることから取引価格の緩やかな上昇傾向が続くと見込まれるため、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															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（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
愛知県	名古屋市	東区	住宅	大曽根	→0～3%上昇 （前期→0～3%上昇）	△	□	□	□	—	—	△	□	地価動向	名古屋市内の立地条件に優れるマンションの販売状況は好調である一方、ファミリー層等の中間所得者層が購入者の中心となる郊外のマンションで立地条件が劣る物件では、売れ行きがやや劣るものも見られることから、マンションデベロッパーは事業採算が見込める名古屋市内の立地面に優れたマンション素地を需要する傾向が強い。当地区は名古屋市内でも交通の便が良く、生活利便施設も充実しているため、ファミリー層等の中間所得者層からのマンション需要が見込める地区であるため、マンション開発素地が供給されればマンションデベロッパー間での取得競争が予想される。以上のように、マンション素地に対する強い取得需要によって、取引価格が緩やかに上昇していることから、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。
														将来地価動向	マンションデベロッパーは依然として高止まり傾向にある建築費をマンション販売価格に転嫁せざるを得ない状況にあるが、そのような転嫁が可能な優良物件に対する各デベロッパーの素地取得意欲は旺盛で、当地区はこうした転嫁が可能な地区としてデベロッパーに認識されている。当地区のマンション素地に対する強い需要の背後にはこのような状況が存在し、事業採算が見込めるマンション素地の強い需要が当面見込めることから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										JR中央線の大曽根駅（名古屋駅までJRで約11分）からの徒歩圏。中高層の共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
愛知県	名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	→0～3%上昇 （前期→0～3%上昇）	△	▽	□	□	□	□	△	□	地価動向	当地区は既存のオフィスビルや店舗付オフィスビルが多く立地する地域であるが、最近は新規のホテル計画が増加している。また、大通り裏手などをマンション適地と見なすマンションデベロッパー等からの旺盛な取得需要も、引き続き認められる。中小規模のオフィスについては、地元の個人投資家による取得や、周辺地域の築古オフィスビル建替えに備えてテナント移転先として取引される事例も散見される。オフィス賃料および空室率には特段変化はないが、期待利回りの低下により、総じて取引価格はやや上昇している。以上から、当地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。
														将来地価動向	当地区における賃貸オフィスは、ビルの品等により賃料水準・稼働率の差が顕著であり、立地や規模に優るＡクラスビルについては賃料・稼働率ともに目立った変動はなく安定している。また、マンションの販売状況は、当地区を含め名古屋市中心部については概ね良好であるため、当地区でもデベロッパーが素地を積極的に取得する動きは当面継続すると見込まれる。したがって、当地区の地価動向を変化させる要因は見込まれないことから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										名古屋市営地下鉄桜通線の久屋大通駅（栄駅の北側近接）周辺。中高層事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.7.1～H28.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	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	千種区	住宅	覚王山	→ 0～3%上昇 (前期→0～3%上昇)	△	□	□	□	—	—	△	□	地価動向	マンションデベロッパーは高止まりしている建築費をマンション分譲価格に転嫁せざるを得ない状況になっており、当地区は高所得者層をターゲットとした分譲マンション需要が見込めるため、建築費の上昇分を分譲価格に転嫁可能な地区としてデベロッパーに認知されている。こうした状況を受け、当地区でマンション開発素地が供給されるとデベロッパーの取得競争が予想され、取引価格の緩やかな上昇傾向が続いているため、地価動向はやや上昇傾向で推移した。
														将来地価動向	名古屋市内の立地面に優れ仕様グレードの高いマンションは、分譲価格が相対的に割高であっても、良好な資金調達環境を反映して購買力のある高所得者層からの強い需要が当期も見られ、販売状況は好調である。一方、ファミリー層等の中間所得者層が購入者の中心となる郊外のマンションについては、マンション分譲価格が上昇局面にあるなかで、立地条件に優れる物件と劣る物件とで売れ行きに明確な格差が生じているが、当地区は立地条件に優れ、さらに高所得者層の需要が見込めるためマンション開発素地に対するデベロッパーの旺盛な取得需要は当面続くと予想される。したがって、当地区の将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向と予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴															名古屋市営地下鉄東山線の覚王山駅(名古屋駅まで地下鉄で約12分)からの徒歩圏。マンションや一般住宅が建ち並ぶ住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.7.1～H28.10.1)

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
愛知県	名古屋市	熱田区	商業	金山	⇗ 0～3%上昇 （前期 ⇗ 0～3%上昇）	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向	低金利によって資金調達環境は良好であるため、名古屋市中心部の投資市場は活況を呈している。当地区は賃貸オフィスの適地が限定されているため需給が均衡し、オフィス賃料及び稼動率は概ね横ばいで安定している。当期、地区内における取引情報は少なかったものの、前期においては、金山駅北側の商業地域で土地建物の取引があり、駅前立地の稀少性を反映して高額の取引となった。また、金山駅はJR・名鉄・地下鉄が乗り入れる総合駅で交通利便性が優れるためマンションが増加し、飲食店舗の出店需要も堅調である。このような状況にあって、地価動向は引き続きやや上昇している。
														将来地価動向	金山駅前を中心とする店舗需要やオフィス需要は、交通利便性が優れることに起因する需要であるため、今後もこれらの需要は堅調に推移すると見込まれる。また、当地区の需要者は地元法人等の比率が高く、当期も需要は安定しており、分譲マンションの増加傾向も影響して当地区内の土地に対する需要は当期以降も強い状況が続く見込みである。したがって、将来の地価動向は当面やや上昇傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										JR東海道本線の金山駅（名古屋駅までJR快速利用で約４分）周辺。中高層の店舗兼事務所が建ち並ぶ商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	➡ 0%横ばい （前期 ➡ 0%横ばい）	□	□	□	□	□	□	—	—	地価動向	平成28年に入って岐阜県の地域経済は鈍化が鮮明となっている。岐阜県発表の景気動向指数は下方局面へ変化し４月から６月の景況感は２期連続のマイナスとなり、７月以降も同様で推移している模様である。不動産取引については当地区内では当期も引き続き取引は確認できなかった。しかし、当地区及びその周辺地区に限れば将来の発展の期待性を加味した潜在的な需要があり、短い滞留期間で売買が成立する可能性もあるものの、短期的には景気回復の減速傾向を反映し、多くの需要者は今後の景気の先行きを注視して様子見の状態にある。このため、取引価格は横ばいとなって地価動向も横ばい傾向で推移している。
														将来地価動向	平成28年上半期においては地域経済の鈍化が鮮明になっている。平成28年７月発表の岐阜県経済指標によれば、景況感は２連続低下し、景気動向指数は１月から下方へ局面変化、２月から悪化を示している。１月から３月の住宅着工戸数は前年同期を約0.7ポイント下回っている。一方で、公共事業請負金額は１月から３月期は対前年同期比でプラスに転じており、新規求職者数等の雇用指数、大型小売り店舗販売額も前年同期を若干上回っている。このように、地域経済のプラス要因、マイナス要因が混在する状況を前提に、価格形成要因に変化が見られないことから、将来の地価動向はほぼ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										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（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
滋賀県	草津市		住宅	南草津駅周辺	→0～3%上昇 （前期→0～3%上昇）	△	□	□	□	—	—	□	□	地価動向	当期は当地区及びその周辺地区においてマンション開発素地の取引は見られないが、草津駅周辺で平成29年度竣工予定の分譲マンションの第１期（全住戸の約半数の住戸）の販売が行われ即日完売し、マンション需要の強さが裏付けられた。また、隣接する大津市でもマンション計画が多く見られ、また、分譲中の物件についても売れ行きは概ね堅調である。なお、草津駅・南草津駅を最寄り駅とする分譲マンションは近年ほとんどが竣工前に完売している状況であり、当地区でも平成28年２月に竣工したマンションは竣工前に完売した。また、草津駅、南草津駅周辺では大規模な土地の供給がほとんど見られず、開発適地も限られていることから今後供給が見込まれる新築マンションはほとんどないが、中古マンションの売れ行きが引き続き好調で、マンション需要は旺盛である。以上の状況から、JR草津駅、南草津駅から徒歩圏内の物件を高く評価するデベロッパーが多く、マンション分譲価格はこれ以上の上昇が見込めないとの見方はあるものの、当地区に対する土地取得需要は強いため、当期の地価動向はやや上昇で推移した。
														将来地価動向	当地区は住環境が良好である点や新快速停車駅で利便性が高いこと等からマンション素地等の需要が非常に強く、南草津駅から徒歩圏内のエリアを中心に、マンションデベロッパーから事業成立性が県内で最も高い地区と評価されている。当地区は、マンション素地の供給が限定的で、新規のマンション分譲は少ないが、草津駅周辺の分譲マンションは売れ行きも好調で、また隣接する大津市では新築マンションの計画も多く、マンションデベロッパーの取得意欲は引き続き強い傾向が窺える。建築費や販売価格の水準は当面大きく変化はないと判断しているデベロッパーは多いものの、草津市の人口は増加傾向にあり、草津駅、南草津駅から最寄りのエリアを限定してマンションを求める需要者も多く、前記のように当分の間はマンション需要は堅調に推移すると予想されることから素地に対する取得需要が旺盛で、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										JR東海道本線の南草津駅からの徒歩圏。中高層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H 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↗3～6%上昇）	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向	当地区のオフィスは、比較的築年の古い物件が多いなか、空室率は引き続き低い水準を保ち、オフィス賃料は上昇傾向にある。一方、観光客数は依然好調を維持しており、外国人観光客をターゲットとした売上げも好調を維持しているものの、売上げ増加からやや横ばいの安定化傾向へ移行したことから、店舗賃料は飲食・物販とも緩やかな上昇から横ばい傾向に転じた。このような市況を背景に、当地区の地価動向は前期の上昇率をやや下回ったものの、やや上昇傾向で推移した。
														将来地価動向	観光客数は依然好調を維持し、周辺においては各種の公共施設等の整備、民間の開発計画が進捗中である。当地区においては、土地取引そのものが稀なため取引価格の動向が把握しづらいエリアであるが、当面、店舗賃料については当期の横ばい傾向が続き、オフィス賃料については継続的に上昇傾向にあると見込まれる。以上から、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（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	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	→0～3%上昇 （前期→0～3%上昇）	△	□	□	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は堀川通以西に位置するものの、市内中心部等への交通利便性に優れることから、当地区に選好性を有する需要者はもとより、相対的に堀川通以東の市内中心部のマンション分譲価格が高額なことから、市内中心部の需要も流入している。こうした当地区の需要者は中間所得者層が中心であり、所得水準に大きな変化がない状況において、マンション分譲価格は概ね横ばいで推移し、賃貸マンションの賃料水準等にも大きな変化は見られない。しかし、上記のとおり当地区は市内中心部等への交通利便性に優れる等によって、マンション需要は底堅いことからデベロッパーの取得需要は競合し、取引価格は緩やかに上昇することによって、地価動向はやや上昇傾向で推移した。
														将来地価動向	当地区では、大規模な新築マンションや戸建開発等の予定は公表されていない。また、昨今、主に市内中心部等の新築マンション分譲価格の上昇により中古マンションの需要は全体的に根強い。しかし、当地区は中古マンションの流通量が少ないにもかかわらずマンション需要は底堅いことから、需給要因を悪化させるような要因は特段確認されず、取引価格の緩やかな上昇が継続し、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										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（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	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）	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向	外国人観光客数は引き続き好調であり、観光客の宿泊需要及び購買需要は強い状態が続いているため、当地区の主要ホテルの客室稼働率は高水準を維持している。そのため、当地区におけるホテル事業は好調で、ホテル関連事業者のホテル用地取得意欲は依然として強い状態が続いている。また、当地区の路面店舗の集客力は好調で、店舗賃料は安定的に推移している。オフィスについては新規供給が少なく空室率は低下しており、契約更新期を迎えたテナントを中心に賃料の上昇が見られる。このような状況を背景に、取引利回りの低下傾向が見られ、取引価格は上昇しており、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。
														将来地価動向	外国人を中心とした観光客数は現状どおり一定水準を保つと予測され、当地区の路面店舗は好調を維持し、購買需要は安定が見込まれる。当地区の周辺には名所が多く、観光客によるホテル需要は維持されると見られる。また、ホテル用地の需要については一服感があるが、東京五輪に向けて既存のホテルへの投資需要は堅調に推移すると見込まれ、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと期待される。
					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（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
京都府	京都市	中京区	商業	烏丸	➡ 0～3%上昇 （前期 ➡ 0～3%上昇）	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向	四条烏丸交差点付近に存するオフィスビルはほぼ満室状態が続いており、当地区のオフィス賃料は全体的に落ち着いているものの一部では賃料の上昇が見られた。ホテル用地については、外国人を中心として観光客数は好調を維持しており、ホテル事業は好調な状態が続いていることから、ホテル関連事業者の用地取得意欲は依然として強く、取引価格の上昇が当地区の地価を牽引している。このような状況を背景に、当地区の地価動向はやや上昇傾向で推移している。
														将来地価動向	今後も外国人観光客数は安定して推移すると見込まれることから、当地区の観光関連施設の需要は依然として強く、ホテル事業は引き続き好調を維持すると予想される。オフィスについては、全体的な賃料上昇には至っていないが、一部で賃料の上昇が見られ、今後の賃料上昇の本格化が期待される。マンションについても分譲価格は高値安定の状態が続くと予想される。このような状況を背景に将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴															阪急京都線の烏丸駅周辺。四条烏丸交差点及び烏丸通りを中心に、金融機関や事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H28.7.1～H28.10.1）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.7.1～H28.10.1)

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) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	項目	鑑定評価員のコメント
京都府	京都市	西京区	住宅	桂	➡ 0～3%上昇 (前期 ➡ 0～3%上昇)	△	□	□	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は桂駅東口に近接し、当地区を含む桂駅周辺の需要は、自己使用を目的とする住宅需要が中心である。そのため、J-REITなどの取引は見られず、収益物件の供給も限定的であることから、マンション賃料は横ばいで推移している。一方で、交通利便性に優り、周辺には大学も存し、緑豊かで良好な住環境を有していることなどから根強い需要が存している。また、昨今の不動産市況を反映して、取引価格は緩やかに上昇しているため、当地区の地価動向はやや上昇傾向で推移した。
														将来地価動向	洛西口駅及び桂川駅界隈における一連の開発により大規模商業施設が開業し、当地区の需給に影響する大規模住宅開発は概ね終了した。これら一連の開発により、当地区の生活利便性は大きく向上したものの、これら大規模開発による住宅需要の流失等、負の影響については、特段見られない。当地区の根強い需要は存続していることから、取引価格の緩やかな上昇が継続し、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										阪急京都線の桂駅(河原町駅まで約８分)からの徒歩圏。中層の店舗、店舗兼共同住宅が混在する住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.7.1～H28.10.1)

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) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	項目	鑑定評価員のコメント
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	➡ 0～3%上昇 (前期 ➡ 0～3%上昇)	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向	大阪市北区内で、当期に不動産投資法人によるオフィスビルの取得があった。取引価格は190億円で、取引利回り(想定NOIベース)は4.3%である。大阪市内中心部では大型ビル等を中心に空室率の低下傾向が続いており、竣工後空室率が比較的高かった物件についても100%稼働の目処が立ってきた模様である。当地区は大阪オフィスゾーンの中でも良質なオフィス集積地として人気の高いエリアで、当地区における既存ビルは賃料・稼働率ともに安定的に推移しており、オフィス賃料は上昇基調にある。良好な投資環境を背景に、J-REITをはじめ、私募ファンド、大手不動産会社等の投資需要は依然として強く、地価動向はやや上昇傾向で推移している。
														将来地価動向	うめきた地区の大規模開発ビルも100%稼働に向け順調に空室を消化する中、大阪市内中心部の賃貸オフィス市場においては、大型ビルを中心に、稼働率及び賃料が上昇傾向にある。当面の竣工予定物件も限られていることから、市内中心部の大型ビルを中心に、今後とも賃貸オフィス市場は安定的に推移することが期待される。J-REITを中心に、私募ファンド、大手不動産会社等の大阪市内中心部への積極的な投資姿勢が見受けられる中、投資対象としての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安定的に推移すると見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇傾向を維持すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										JR大阪駅、大阪市営地下鉄四つ橋線の西梅田駅の西側周辺。高層、超高層の事務所が建ち並び、周辺では再開発も盛んに行われている高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	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 ➡ 0～3%上昇）	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向	当地区及び周辺地区では、当期に不動産投資法人による大型のオフィスビルの取得（信託受益権売買）があった。また、当地区及び周辺地区等では、前々期及び前期にも商業施設及び大規模なホテル跡地の取引があった。当地区は阪急梅田駅に近接した商業地域で、商業施設を中心に、企業の本社ビル、ホテル等が混在する市内でも有数の商業集積地であり、その交通利便性を活かして来春には大学のキャンパスの開設も予定されている。不動産市況は依然として堅調で、資金調達環境が良好な中、商業施設等を中心に多様な投資適確物件の存在する当地区及び周辺地区への投資需要は強く、オフィス賃料も上昇していることから地価動向はやや上昇傾向で推移している。
														将来地価動向	当地区内では、近年、新規の開発等が続いており、現在も来年度に事業完了予定の土地区画整理事業が行われている。また、来春には地区内の小学校跡地に大学キャンパスの開設が予定される等、今後も若年層を中心とした商業地として熟成していくことが期待される。良好な資金調達環境を背景に、大阪市内への積極的な投資が引き続き期待される中、多様な投資適確物件が存在し、今後も商業地としての発展が期待される当地区の将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										阪急梅田駅北東側一帯。高層の店舗、事務所ビルが建ち並び、再開発ビル等も建築されている商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	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 ➡ 0～3%上昇）	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区とともに近接する淀屋橋駅周辺は優良企業が立地するオフィスエリアとなっている。オフィスの稼働率は改善が進み、良好な資金調達環境を背景としたファンド等による投資意欲は強い状態が続いている。また、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、観光客の増加を見込んだホテル用地としての需要も前期と同様に堅調で、これらの開発適地では取得需要が競合するケースが多い。投資適格物件の供給不足もあって需要は依然として強く、取引価格は上昇しており、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。
														将来地価動向	当地区には多くの優良企業が立地しており、オフィスエリアとしての地位の低下は考えにくい。また、立地条件に優れ、周辺環境も良好なことから、今後もマンション、ホテル等の用地需要は堅調に推移することが見込まれる。不動産投資事業を前提とすると、取引利回りは十分な利益を確保しづらい水準まで既に低下しており、建築コストも依然として高止まりの状況にある。しかし、開発適地の供給不足から、物件取得への積極的な姿勢は今後も継続し、上昇幅は限定的であるものの、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										京阪中之島線の中之島駅周辺。高層以上の事務所ビルのほか、周辺にはマンションやホテル等も見られる商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	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 （前期→0～3%上昇）	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向	梅田駅周辺の商業業務機能等の集積が一層高まっているため、オフィスエリアとしての相対的な地位は近年やや低下したものの、当地区は大阪の代表的なオフィスエリアの一つとして市場に認識されている。また、利便性も良好なことからタワーマンションやホテル用地としても強い需要が見込まれる。優れたスペックのオフィスビルでは賃貸需要は堅調で空室率の改善が進み、良好な資金調達環境を背景にタワーマンションやホテル等の用地取得意欲も強く、取得需要は競合する可能性が高い。投資適格物件の供給が不足していることから取引価格は緩やかに上昇しており、当期も地価動向はやや上昇傾向にある。
														将来地価動向	当地区ではテナントニーズを満たすオフィスビルであれば、相応の賃貸借需要が見込まれる。また、立地条件に優れているため、タワーマンションやホテル用地としての需要も堅調に推移している。取引利回りは十分な利益を確保しづらい水準まで低下しており、建築費は高止まりの状況が続いているが、オフィスの安定的な需要の他にマンションやホテル等の用地取得需要が下支えとなっており、建築費の上昇分をタワーマンションの分譲価格やホテル客室単価に転嫁可能であることから当面は取得需要の競合が見込まれ、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					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（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	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 （前期↗3～6%上昇）	△	▽	□	□	□	△	—	—	地価動向	当地区は大阪を代表する商業地の一つである。御堂筋沿いでは百貨店・ブランド店舗等が、心斎橋筋商店街では物販・飲食店舗等が建ち並び、高い顧客集客力を背景にテナント需要は旺盛である。外国人観光客の消費行動の変化等も懸念されるが、安定的で高い収益性を有する商業ビルは、投資需要が依然として旺盛である。オフィスの賃料は当期横ばいとなったものの、空室率は改善傾向にあり、オフィス賃貸市場は好転しつつある。物件供給が限定的であることから優良な開発素地には需要が集中する傾向があり、取引価格が上昇する等によって当地区の地価動向は引き続き上昇傾向にある。
														将来地価動向	大型百貨店の建替工事（平成31年及び33年開業予定）が進んでいるが、人通りは多い状況にある。また、平成29年中には心斎橋筋商店街の楽器店跡地で商業ビルが開業する予定がある。外国人観光客による消費行動の変化等の懸念される要因はあるものの、物販を中心とする店舗需要は極めて旺盛で空き店舗がほとんどない状態が当面続き、また、ホテル等の宿泊需要の堅調さも当面続くと予想される。また、ホテル等の宿泊需要も堅調である。開発素地に対する需要の強まりから取引価格は引き続き上昇し、将来の地価動向も当面は上昇傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										大阪市営地下鉄御堂筋線の心斎橋駅周辺。御堂筋沿いを中心に、ブランド店舗等が集積し、高層の事務所等も建ち並ぶ高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H28.7.1～H28.10.1）

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） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	項目	鑑定評価員のコメント
大阪府	大阪市	中央区	商業	なんば	↗ 6%～上昇 （前期 ↗ 6%～上昇）	△	▽	□	□	□	△	—	—	地価動向	当地区は大阪を代表する商業地の１つである。百貨店・商店街等が一体となって商業エリアを構成しており、人通りは非常に多い。また、関西国際空港へのアクセスも良好であることから、ショッピングや観光地への宿泊拠点としての性格も強まっている。旺盛な宿泊需要を背景にホテル用地の需要が特に強まっており、周辺では複数のホテル開発計画がある。物件の供給は限定的であり、取得競争が生じていることから取引価格は上昇傾向にあり、地価動向は当期も上昇傾向にある。
														将来地価動向	当地区は大阪市の中心部に位置し、宿泊拠点としての性格も強まっている。老朽ビル跡地には観光客等を見込んだホテル等の開発計画が多々あり、当地区及び周辺の不動産需要は旺盛な状態が続くと見込まれる。外国人観光客による消費行動の変化等の懸念される要因はあるものの、ホテル等の開発素地に対する需要の強まりから取引価格は引き続き上昇し、将来の地価動向も当面は上昇傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										大阪市営地下鉄御堂筋線なんば駅周辺の高層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H28.7.1～H28.10.1）

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） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	項目	鑑定評価員のコメント
大阪府	大阪市	中央区	商業	ＯＢＰ	→ 0～3%上昇 （前期 → 0～3%上昇）	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は大阪中心部のオフィスエリアと比較し立地条件ではやや劣るものの、築古ではあるが設備水準の高いビルが集積しており、大阪の主要なオフィスエリアとして認識されている。当地区にオフィスを置く大手企業の取引先等の賃貸需要が堅調なため、空室率は低下し、収益性の改善が進んでいる。また、変化の少ない地区ながらも、良好な資金調達環境を背景に建替え事業等の動きも見られるなど、再開発の機運も高まっている。取引が少ないため不動産価格の変動をやや観測しづらいものの、このような市況を背景に、緩やかな取引価格の上昇傾向が続いたことから取引利回りは微少に低下し、地価動向はやや上昇傾向で推移した。
														将来地価動向	大阪市内のオフィス供給は当地区の需給動向へ影響を与えるが、来年春に竣工が予定されるビルのほかは目立った供給がなく、当地区の賃貸需給は堅調に推移していくと予想される。また、建築協定の見直しによる建築可能用途の拡大や、OBP開発協議会を中心とした活性化プロジェクトの進捗等、当地区の魅力を高める活動も続いている。当地区はオフィスエリアとして成熟しているため大きな動きは少ないが、既存ビルの建替えへの動きが今後顕在化することが期待され、当面は当期の動向が継続すると見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇傾向と予想される。
					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(H28.7.1～H28.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	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→0～3%上昇)	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向	当地区において、当期注目すべき取引は確認できなかったものの、当地区及び周辺地区において、前々期にリース会社によるオフィスビルの取得(信託受益権売買)があった。当地区は、新大阪駅周辺の中でも交通利便性が高く、良質なオフィス集積地として人気のあるエリアである。また、最寄り駅が新幹線停車駅であることから、単身者向けを中心とした賃貸マンション、ホテル等の需要も強い。J-REITをはじめ、私募ファンド、大手不動産会社等は、投資適格性を有する良質な物件を中心に、大阪市内への積極的な投資を続けており、多様な用途の需要が認められる当地区及び周辺地区等への投資需要も旺盛で、取引価格は緩やかに上昇していることから、当期の地価動向はやや上昇傾向で推移している。
														将来地価動向	当地区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。また、当地区及び周辺地区等においては新幹線停車駅近接の効果が継続し、今後とも賃貸マンション等の需要も期待される。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(H28.7.1～H28.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	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→0～3%上昇)	△	□	□	□	—	—	△	△	地価動向	当地区は、梅田・福島両駅周辺に分布する商業エリアの徒歩圏に位置し、マンション需要者の選好性が高いことから、デベロッパー等の土地取得意欲は依然として旺盛である。また、新規分譲マンションについても各種設備や住民利用施設等の付加により差別化が図られ、分譲価格はやや上昇傾向にある。福島駅周辺では飲食店等の新規開店も多く人気地区であるため、設備等も充実していることもあって築年の浅い賃貸マンションを中心に賃料はやや上昇しており、ファンド等による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、取引価格の上昇傾向等を反映し、地価動向はやや上昇で推移している。
														将来地価動向	当地区は、梅田駅周辺の商業エリアへの交通利便性だけでなく、人気のある飲食店等が建ち並ぶ福島駅にも近く、単身者・ファミリーとも居住希望者が多いため、マンション需要は旺盛な状態が続いている。また、賃貸マンションの稼働率も高いことからファンド等の取得意欲も強く、マンション開発素地に対する需要も依然として強い状態が続いている。これらのことから、今後も分譲目的・投資目的での素地需要や投資需要は強い状況が続くと見込まれ、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
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（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
大阪府	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	→（0～3%上昇） （前期 →（0～3%上昇））	△	□	□	□	—	—	□	□	地価動向	当地区においてはマンション等の開発素地の供給は依然として少なく、直近のマンション開発素地等に係る土地取引は確認されなかったが、当地区周辺を含む大阪市中心部では、マンション開発業者等の強い土地取得需要を背景とした取引が見られる。当地区は立地条件が優れることから特に需要は堅調である。また、建築費が高止まりで推移しているなかで、新築マンションの分譲価格は高騰した建築費を転嫁した価格水準を維持しており、売れ行きは富裕者層の堅調な需要を背景に当期も概ね好調な状態が続いている。また、築浅の中古マンションの供給も引き続き少なく、当期も価格は上昇傾向が続いている。さらに、収益物件としての単身者・ファミリー向け賃貸マンションに対する投資家等の取得需要も強い状態が続いているものの、取引価格の上昇は緩やかであるため取引利回りは概ね横ばい傾向となって、地価動向はやや上昇傾向で推移している。
														将来地価動向	当地区は大阪市内で有数の文教地区に存し、分譲マンション等に係る選好性が高いため、富裕者層によるマンション需要は景気動向に左右されることなく堅調さを維持しており、当地区ではマンション素地の供給が限定的で稀少性が高まるなかでデベロッパー等の取得需要が相対的に強い状態が続いていることから、需給逼迫状況も当面は続くと予想される。新築マンションの分譲価格は横ばい傾向が続くと予想されるが、開発業者等による土地取得需要の競合が継続すると見込まれ、また収益物件の供給も少なく投資需要が引き続き旺盛であることを背景に、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
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（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
大阪府	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	→（0～3%上昇） （前期 →（0～3%上昇））	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は、梅田、なんばに次ぐターミナル駅として機能する天王寺駅に隣接し、梅田駅周辺等と比較すると商業集積度は低いものの、大阪の南玄関口としてのポテンシャルを生かして順次商業施設の立地が進み、既存の商業施設との相乗効果により集客力が向上している。平成26年３月に開業した超高層複合商業ビル内の百貨店の売上げは伸び悩み、またなんば・心斎橋地区と比較すると外国人観光客の影響も横ばい傾向となっているものの、路面店を中心とする店舗需要は根強い。当地区及び周辺地区において商業施設等の取引が見られなかったが、低金利等を背景に稀少性を有する商業床に対する投資需要は依然として堅調であると判断され、取引利回りの緩やかな低下は当期も続き、取引価格の上昇も続いていること等から、地価動向はやや上昇傾向で推移している。
														将来地価動向	上記の超高層複合商業ビルの開業効果は一段落しているものの一定の集客力を維持しており、また、当地区内で大型ディスカウントストアとホテルの複合施設が平成29年２月に竣工予定であること等から、今後も当地区における店舗への顧客の増加が予想される。そのため、商業施設等の充実による商圏の拡大と相まった店舗の収益性の向上により、今後も当地区の商業床に対する相応の需要は見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴															近鉄南大阪線大阪阿部野橋駅周辺。JR天王寺駅の南側に位置し、超高層複合商業ビルのほか中高層の店舗ビル、事務所ビルが多く見られる商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
大阪府	豊中市		住宅	豊中	→ 0～3%上昇 （前期→0～3%上昇）	△	□	□	□	—	—	△	□	地価動向	当地区及びその周辺はニュータウン開発事業により造成された市街地であるため新たな開発余地が少なく、物件の供給は限定的である。当地区が属する千里中央エリアは、千里中央駅付近に大型商業施設が整備されるなど利便性が良好で、また、全国的に知名度も高く公共施設も充実しているため、特にファミリータイプのマンションの人気が高く、近畿圏のみならず圏外からの転入も多い。マンション素地の供給は住宅団地の建替事業に伴うもの等に限られ、長期的に供給不足の状況が続いている。平成28年に入って中古マンションの仲介業者の取得・転売等による影響から取引価格の上昇傾向が強まったが、取引価格の上昇傾向から取引件数は前期同様少ない状態が続いている。ただし、新築マンションが供給された場合には、マンション分譲価格の上昇が見込まれる地区であるためマンション素地の需要は強く、地価動向はやや上昇傾向にある。
														将来地価動向	当地区は新大阪駅や大阪空港並びに大阪市中心部へのアクセスに優れ、広域的なマンション等の需要が見込まれる地区である。また当地区周辺には賃貸マンションがほとんどなく、70㎡程度の分譲マンションが賃貸借される場合には賃料は16万から17万円程度と高額であるが、法人契約を中心とする安定した需要が見込まれる。そのため、分譲マンションの需要に加え、賃貸マンションの収益性も安定していることからマンション素地としての需要は引き続き強く、こうした傾向は当面継続すると見込まれる。したがって、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くが、上昇率がやや鈍化すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴															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（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
大阪府	吹田市		商業	江坂	→ 0～3%上昇 （前期→0～3%上昇）	△	▽	▽	□	▽	□	—	—	地価動向	当地区は梅田駅から地下鉄で北方に10分程度と交通利便性に優れるため、江坂駅周辺の背後には単身者用マンションが多く、その居住者等を対象とした店舗が江坂駅周辺に多数見られる。これら店舗の多くは中高層ビルやマンションの１階に立地しており、当期も需給に大きな変化は認められない。１階部分の賃料は店舗等の入替えが少ないため前期と比較して変動はなく、店舗賃料は当期も横ばい傾向で推移した。また、オフィス賃料は前期と比較して成約賃料がやや下落したが、空室率に変化はなく、賃貸オフィス市況は前期と比較してやや低調であった。大阪市中心部と比較して相対的に安価な当地区内の物件に対する需要は依然強く、ホテル等を含む多様な需要が見込まれ、取引価格は緩やかな上昇が続いているが、取引件数は地価上昇の影響から減少している。以上の状況を背景に、地価動向はやや上昇傾向で推移している。
														将来地価動向	当地区はオフィスエリアが狭く、オフィスビルや店舗ビル等への投資が少なかったことから投資適格物件が少なく、規模500㎡以上で高度利用可能な投資適格物件の素地の供給も限られ供給不足が続いている。また、大阪市中心部のホテル不足から外国人観光客が当地区及びその周辺地区のホテルを利用するケースが当期も続いており、ホテル用地に対する需要の増加が当地区の地価を上昇させる要因になっている。したがって、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くが、賃貸オフィス市況の影響によって上昇率が鈍化すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴															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（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	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 （前期↗3～6%上昇）	△	▽	▽	□	△	□	—	—	地価動向	東京・大阪において投資適格物件の需給が逼迫し、取引利回りが低水準である一方、当地区の収益物件は相対的に利回りが高いため、当地区の投資需要は依然として強く、当地区及びその周辺において収益物件の高額な取引が見受けられる。そのため、当地区の取引利回りは低下傾向にあるものの、相対的にやや高めの空室率が改善しない等によって収益物件の収益性の改善が進まないことが影響し、地価上昇率が前期より若干縮小して当期の地価動向はやや上昇で推移した。地価上昇の結果、投資採算性に合致する売り物件が少なくなってきており、当期も収益物件の取引事例はやや減少傾向にある。
														将来地価動向	当地区のオフィスの賃貸需要は改善傾向にあり、空室率は引き続き低下しているが、賃貸需給が逼迫している他の主要都市に比較すると空室率は相対的に高い。オフィス賃料は、満室稼働に近いビルについては募集賃料を上げており、当地区全体としては若干の上昇傾向にある。当地区の取引事例は依然として少ないが、東京・大阪と比較すれば相対的な割安感が強く、リート・ファンド等の資金力を有する法人投資家等の取得意欲は強い。したがって、当地区で条件の良い物件が供給されれば高値で買い進まれる傾向は続くと見込まれ、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										JR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（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	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 （前期↗0～3%上昇）	△	□	□	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は住環境や利便性に優れた住宅地域であり、戸建住宅、マンション用地のほか、高齢者向け施設用地としての需要も強く幅広い需要が認められる。駅徒歩圏内のまとまった土地の供給が極めて限定的であるため、取得競争が過熱している。賃貸需要も安定しており一棟の賃貸マンションについて不動産業者等による高値の取引も見られる。このような不動産市場の動きから、当地区全体としては、前期と同様、取引価格は緩やかに上昇し、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。
														将来地価動向	当地区は阪神間でも人気の高い住宅地域であり、開発素地等の取得需要が根強い地区である。分譲マンションについて建築費の高止まりやエンドユーザーによる選別化が進む中で、売れ残りリスクが小さく、事業採算性を十分に確保できる当地区の開発素地の購入意欲は依然として強い。また、賃貸マンションの取引も活発で収益用不動産の需要も強い。したがって、需要者層に厚みが見られるなかで取引価格の緩やかな上昇が継続しており、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										阪急神戸本線六甲駅（神戸三宮駅まで阪急線で約７分）から徒歩圏にあって、一般住宅や中高層の共同住宅等が建ち並ぶ住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
兵庫県	西宮市		住宅	甲子園口	→0～3%上昇 （前期→0～3%上昇）	△	□	□	□	—	—	△	□	地価動向	当地区は、三宮・大阪方面への通勤等の利便性が高く、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、西宮市の居住者を中心に人気が高い住宅地である。特に甲子園口駅北方エリアの住宅需要は強く、新規分譲マンションも継続して供給されている。高水準の建築費が続き、新築・中古を問わず分譲マンションの価格が上昇する中、利便性に優れたマンション用地の供給も少なく売手市場が継続している。このため、当地区の地価動向はやや上昇傾向にあるが、当地区の高額物件の需要者は限定的であり、マンション分譲価格が上限に近いと判断して開発素地取得に慎重な姿勢を示すデベロッパーも現れ始め、取引価格は緩やかな上昇傾向にあるものの弱含みの動きも一部見られる。
														将来地価動向	当地区では昨年開業した駅ビルのほか周辺には大型商業施設や商店街もあり、居住等の利便性が良好であることから、景気回復を背景に強まってきた阪神間の住宅需要の中でも、甲子園口駅北方エリアを中心に当地区の需要は根強い。中古マンションの価格上昇が続いているほか、高水準の建築費を転嫁した分譲価格であっても新築マンションの売れ行きは好調な状態が続いている。一方、デベロッパー等による利便性に優れたマンション素地の購入意欲は依然として強いものの、高額物件の需要者は限定的である等の理由からマンション素地の選別にあたってより慎重な姿勢を示すデベロッパーも見られ、こうした姿勢は当面続くと見込まれる。そのため将来の地価動向は当面はやや上昇傾向が続くと予想されるものの、取引価格はこれまでよりも弱含みと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										JR東海道本線の甲子園口駅（大阪駅まで約14分）からの徒歩圏。マンションを中心に店舗等が混在する住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
兵庫県	西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	→0～3%上昇 （前期→0～3%上昇）	△	□	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区背後の住宅地は阪神間の中でも特に人気が高く、分譲マンションの開発が活発で戸建住宅用地の需要も強いことから、人口は増加傾向にある。また、西宮北口駅の乗降人数も増加傾向にあり、駅周辺は大型商業施設を中心に繁華性が高く、駅前ビルが新たに竣工予定である。学習塾・美容室・金融関係等の幅広い業種からの賃貸借需要が存在し、店舗、オフィスともに賃料及び稼働率は安定している。また、土地の供給は極めて限定的である中で、立地の稀少性により投資需要は強い状態が続いている。そのため、取引価格の緩やかな上昇等によって地価動向はやや上昇傾向にある。
														将来地価動向	大型商業施設、教育施設や文化施設等が充実し、背後住宅地は需要は根強く取引も活発であるため、今後も背後人口の増加傾向が続く可能性が高い。当地区では新たに駅前ビルが建築中であるが、周辺エリアの二次空室も含め新規供給に対するテナントの問い合わせが多く引き続き需要は堅調であり、店舗、オフィスの賃料水準や稼働率は今後も安定的に推移すると予想される。一方で、駅周辺の利便性に優れた土地の供給は限定的であることから強い需要が続くと見込まれるため、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										阪急西宮北口駅周辺。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（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	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）	△	□	□	□	—	—	□	□	地価動向	芦屋市は関西有数の高級住宅地として広く認知されており住宅需要は広域に及ぶ。特に、当地区の存するJR芦屋駅北側の平坦地には閑静な高級住宅街が形成されており、利便性も良好なため住宅需要は非常に強い。その一方で、新規供給は非常に少ないため、稀少性から高額取引が散見される状況にある。閑静な住宅街として熟成している当地区でマンション素地が流通することは稀であるが、高級マンション開発が可能なマンション素地が供給されれば多数のデベロッパーによる激しい取得競争が予想され、取引価格は上昇すると見込まれる。また、最近はアジア系外国人の投資需要も見られ、さらなる超過需要の状況から地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。
														将来地価動向	当地区を含む周辺において、まとまった規模の土地取引はなく、マンション開発は20戸程度の小規模なものが中心となる。マンション開発においては主に関西圏の富裕層をターゲットとする高額物件の開発が可能な立地のため、小規模ながら事業採算性が優れる等の物件特性に変化はなく、デベロッパーによる取得需要の競合は当面続くことが予想される。マンション素地市場では今後も過小供給の状況が続くと見込まれることから、将来の地価動向もやや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴															JR東海道本線の芦屋駅からの徒歩圏。周辺は優良な戸建住宅の多い、中層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	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）	△	□	□	□	—	—	△	□	地価動向	当地区ではマンション素地等の取引は確認できなかったものの、当地区隣接地で販売中の分譲マンションは、やや分譲価格が上昇しているが引き続き売れ行きは好調であり、当地区では中古マンションの需要も強い。また、当地区周辺で大手不動産会社が開発する戸建住宅地も販売実績は比較的順調であり、これらから、立地条件が優る開発適地については、デベロッパーの取得意欲は依然として旺盛である。そのため、マンション素地等の取引価格は緩やかな上昇を維持し、当期の地価動向はやや上昇傾向にある。
														将来地価動向	建築費の上昇が続いているものの、不動産市況の回復傾向を受け、デベロッパーの開発適地に対する需要は根強く、特に駅に近く比較的規模の大きい土地については取得意欲が強い。当地区は大型商業施設・医療施設にも近く、大阪市内等への通勤・通学の便も良い計画住宅地であり、大手デベロッパーによる新築分譲マンションの販売も好調であることから、マンション需要の強さは当面続くと見込まれる。そのため、当地区における将来の地価動向は、やや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴															近鉄けいはんな線の学研奈良登美ヶ丘駅からの徒歩圏。大規模商業施設も徒歩圏に所在し、高層共同住宅を中心に店舗等が混在する住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	→0～3%上昇 （前期→0～3%上昇）	△	□	□	□	△	□	—	—	地価動向	前期は高額取引が把握されたものの当期は目立った取引が見られなかった。しかし、依然として資金調達環境が良好であることから、立地条件の良いエリアでの取得意欲は旺盛である。新規のビル供給や大規模な退去がなく、当地区のオフィスは空室率は低位安定し、入居条件の変更や新規賃料の見直しが進められており、オフィス賃料は引き続きやや上昇傾向である。また、地区内の都市型大規模店舗は、安定して強い顧客吸引力を示し、多数の店舗が集積しているため過剰感もあって店舗賃料は横ばいが続いているが、当地区は商業集積性が他地区を圧倒していることから、顧客の吸引力は高く店舗は高収益性を保っている。以上から、当地区の地価動向は依然としてやや上昇で推移している。
														将来地価動向	当地区内の店舗間の販売競争は厳しいものの、高い店舗集積性が賑わいを醸成して各種店舗の売上げは安定しており、撤退する店舗は考えにくく、店舗賃料は横ばいが続くと見込まれる。一方でオフィスは新規の供給や大きなテナントの退去も考えにくいことから空室率の低位安定は続き、依然としてオフィス賃料は緩やかな上昇基調が継続すると見込まれる。以上から、当地区は将来性のある投資先として広範な需要が存在し、今後もその位置付けは変わらないこと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（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
広島県	広島市	中区	住宅	白島	→0～3%上昇 （前期→0～3%上昇）	△	□	▽	□	—	—	△	□	地価動向	平成27年３月に開業した新白島駅の効果が続いており、立地条件が優る一部の賃貸住宅で新規賃料が上昇しているが、全体では概ね横ばいである。投資用賃貸マンションの供給は減少傾向にあるが、取得需要が強い状況に変化はない。投資物件の供給が不足しているため、当期は取引を確認できなかったが、賃貸マンション等の収益物件の取引価格は上昇傾向で推移している。一方、マンション分譲価格も緩やかに上昇しているが、販売は好調を維持し、完成在庫もエリア全体で220戸程度と低い水準で推移している。当期は地区内において戸建住宅向けの開発素地が取引され、相場をやや上回る取引であった。開発素地の仕入れが困難な状況が続いており、取引価格は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。
														将来地価動向	当地区は、住宅地としてのブランド力のある地区である。新白島駅の開業効果は定着すると見込まれ、富裕層向けの戸建住宅や分譲マンション及び賃貸住宅等の開発素地の需要は、当面強い状態が続くと予想される。マンション販売は好調を維持しており、利便性の良い高級住宅街では戸建需要が強く、高額での取引が見られることから、旺盛な住宅需要に牽引されて取引価格の上昇は当面続くと見込まれる。以上から、賃貸住宅は、駐車場として利用していた土地が賃貸マンションとして建築される事例や相続対策による建築が増える等、新築物件の増加が今後の賃貸マーケットに影響する可能性があるものの、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															JR新白島駅の南方約350m、広島電鉄白島駅及びアストラムライン城北駅周辺。中高層のマンションが建築され、高度利用化が進む住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
広島県	広島市	中区	商業	紙屋町	→ 0～3%上昇 （前期→0～3%上昇）	△	□	▽	□	△	□	—	—	地価動向	大通り沿いの主要オフィスビルはほぼ満室で稼働している。新規賃料は緩やかな上昇傾向で推移しており、館内増床や移転拡張の動きも堅調で空室率の低下が続く等オフィス市況は好調を維持している。また、貸手優位の市場を反映して、契約更新時における増額改定の動きが広がる等、継続賃料上昇の動きも続いている。本通周辺の店舗賃料は概ね横ばいであるが、出店需要が強い状況に変化はない。投資物件の供給は減少傾向にあるため、当期は取引を確認できなかったが、オフィスビルやホテル、店舗等の収益物件の取引価格は上昇傾向で推移している。市内全域で投資用物件を中心に相場を上回る取引が続いているため、取引価格は全体的にやや上昇傾向にある。そのため、当地区の地価動向はやや上昇している。
														将来地価動向	競争力が優るオフィスビルを中心に新規賃料は上昇しており、継続賃料も契約更新時にオフィスグレードに応じた額に増額改定される等、賃料上昇の動きが続くと予想される。当地区では過去４年間オフィスビルの新規供給がない中で、館内増床や移転拡張等の動きが活発であるため、空室率は低下傾向で推移することが見込まれる。好調なオフィス市況が続く中で、大規模改修を終えたオフィスビルも順調に稼働しており、平成29年11月末には新築大型オフィスビルの供給が控えている。現在の市況が継続すれば新規賃料の上昇や、投資用物件の取引価格の上昇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（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H 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）	□	□	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区に位置する丸亀町商店街の市街地再開発事業は平成24年にＧ街区が完成したものの、その後一部に残る未整備街区では目立った事業の進捗が見られない。また、同商店街を挟んで東西に位置する大工町、磨屋町地区では、市街地再開発事業に向けた動きが見られ、平成26年12月に市街地再開発準備組合が設立され、平成28年８月には参加組合員として事業に参加する住宅保留床取得者の募集を始めた。このような状況の中、丸亀町商店街については根強い店舗等の需要があって安定しているが、上記の市街地再開発事業の完成までは今後３、４年程度かかる見込みで、現時点では地価が上昇する要因は少なく、当地区の地価動向は引き続き横ばい傾向にある。
														将来地価動向	丸亀町商店街Ｇ街区等の完成により同商店街等の人通りは増え、活性化の効果が見られるものの、地価上昇には直接結びつかず、当期も地価上昇には至っていない。また、瓦町駅前に複合ビルがリニューアルオープンしたものの、その目立った波及効果は現れておらず、大工町、磨屋町の再開発は平成31年度、平成32年度に完成予定であり、まだしばらく時間がかかる。このような状況の中、地価動向は下落から横ばいとなっているものの、地価が上昇する要因は当面予想されず、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(H28.7.1～H28.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
愛媛県	松山市		商業	一番町	→0～3%上昇 (前期→0～3%上昇)	△	□	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区へのテナント需要はオフィスより店舗、特に飲食店舗へのテナント需要が強まっている。当地区及び周辺地区で、ホテルが相継いでオープンし、当地区の南東側背後の歓楽街の中に、新たに２つのホテルの計画が浮上するなど、集客施設の集積に伴って、さらなる飲食店舗のテナント需要が生まれてきている。飲食店舗のテナント需要の増大から新規テナントビルでは、やや強気の賃料設定が見られ、店舗賃料の値上げ圧力は強まっているが、継続賃料の値上げはやや困難なことから全体的には店舗賃料の横ばい状態が続いている。全国的な投資適格物件の需要増大の波が当地区へも及んでいるが、当地区での収益物件の供給は僅少で、需要超過の状態が続いていることから取引価格はやや上昇し、当期の地価動向はやや上昇傾向で推移した。
														将来地価動向	平成29年秋にえひめ国体が予定されており、大会期間中は延約70万人の参加が見込まれるため経済効果は約600億円とも言われている。外国人観光客の増加等、道後温泉旅館宿泊者数も今年上半期で46万人(前年比＋3.7%)を超えるなど、観光産業の活性化が期待されている。当地区及び周辺地区で次々とホテルが立地してきていることから、そうした観光面での受け皿としての特色も加わって、地区全体としての収益力も高まっており、今後も不動産投資が活発化するとの期待感から、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										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(H28.7.1～H28.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	→0～3%上昇 (前期→0～3%上昇)	△	□	□	□	—	—	□	□	地価動向	当地区で現在販売中のマンションの売行きに減速感が出てきている。市内の他の優良マンションエリアも同様で、マンション分譲価格の上昇はこれ以上に見込みにくくなっている。また、中央区・早良区等の優良マンション適地で行われているマンション素地の入札では相変わらず競合が激しく、依然として高値での落札が続いているものの、これまでのように入札が行われる度に価格が大幅に上昇するような状況は見られなくなっている。市場では地価は上限に達しているとの認識が広まりつつあると見込まれるが、取引意欲が依然として旺盛なデベロッパーが存在しており、当地区で予定されている国有地の入札にも注目が集まっている。したがって、取引価格の上昇の勢いはさらに弱まりつつも、地価動向は依然としてやや上昇傾向にある。
														将来地価動向	マンション分譲価格がほぼ上限に達しているため地価上昇は一層見込みづらくなってきているが、当地区ではマンションの供給が比較的少なく、良好な融資環境の影響もあって、建築の仕様や利益を調整して高額な土地代に耐えるデベロッパーがまだ複数存在しており、こうした状況はもうしばらく続くことが予想される。したがって、将来の地価動向についても、販売不振マンションの大幅な増加がない限り、上昇幅は縮小しつつ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										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（H28.7.1～H28.10.1）

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） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	項目	鑑定評価員のコメント
福岡県	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	↗ 3～6%上昇 （前期 ↗ 3～6%上昇）	△	▽	□	▽	△	□	—	—	地価動向	平成28年４月に大型オフィスビルがほぼ満床で竣工した後も拡張移転や館内増床などの需要は旺盛で、オフィスの空室率は引き続き低下傾向にある。中規模以上のオフィスビルでは空室が少なく賃料上昇が顕著に見られ、割安な賃料で入居した既存テナントを中心に、賃料上昇の動きが市場に広がっている。また、上記大型オフィスビルと同時期に開業した大規模商業施設では集客が概ね順調で、周辺の商業施設でも客足が増える傾向にあり、博多駅周辺の繁華性は高まっている。博多駅周辺では外国人観光客の増加を背景にホテル開発も活発であるほか、当期もオフィス用地の高額な取引が見られた。当地区に対する不動産投資ファンド等による投資姿勢は、良好な資金調達環境を背景に積極的であり、取引利回りの低下傾向が続いている。以上より、当期の地価動向は上昇している。
														将来地価動向	博多駅前では、新たな大型オフィスビルの建築計画が平成30年春の竣工を目指して進行中であり、テナントの募集状況は比較的好調であるとの情報等から、当地区におけるオフィス需要の更なる拡大や賃料水準の引き上げが期待される。また、JR博多駅では市営地下鉄七隈線の延伸事業の進捗、クルーズ船からの貸切バス等を受け入れるバス乗降場の建築計画の進展により、当地区の集客力が一層強化され、商業集積等も進むと期待される。以上より、当地区における将来の発展に対する期待感の高まりのほか、不動産投資ファンド等による積極的な投資姿勢等を背景に、将来の地価動向は上昇が予想される。
					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（H28.7.1～H28.10.1）

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） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	項目	鑑定評価員のコメント
熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	→ 0%横ばい （前期 → 0%横ばい）	□	□	▽	□	△	□	—	—	地価動向	平成28年4月14日の前震に端を発した熊本地震により、当地区のほとんどの建物は程度の差はあるものの被害を受けており、当期も補修等を行っている建物が散見された。ただし、郊外の大型商業施設の復旧は徐々に進んでいるが未だ全館営業に至っていない店舗がある中で、当地区の復旧は早く大半の店舗が早期に営業を再開して商店街の環境づくりに取り組んだため、人通りは回復傾向が持続している。解体等が計画されている築年の古い建物があり、これに伴う再開発等の動きが加速されると見込まれるが、新たな事業が具体化するまでには至っておらず総じて取引は小康状態となっているため、当期の地価動向は横ばいで推移した。
														将来地価動向	当地区は繁華性の高い商店街であるが、当該地震の影響により国内外の投資家からの投資意欲も弱まっていると思われる。そのなかで、下通アーケード沿い及び桜町地区の再開発事業や被害を受けた建物のリニューアルの動き等があり、底堅い商店街の店舗需要から店舗賃料等は概ね横ばいである。ホテルやオフィス用地は、全国からの支援者の来県や起業機運の高まり等から、適格物件への需要は強まることが見込まれ、特にオフィス需要は根強いものの顕在化するまでには至っていない。そのため、将来の地価動向は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										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（H28.7.1～H28.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区では駅ビルから周辺街区への回遊性が劣り、地区内で動線が分断されやすいため、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。熊本地震の影響も一服感があり、観光客の賑わいも持ち直しを見せつつあるが、地価や賃料への影響は弱い。また、東京都等の大都市圏や福岡市都心部の不動産投資需要が当地区へ及ぶ程度は小さく、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。
														将来地価動向	鹿児島中央駅東口周辺に位置する中央町19・20番街区第一種市街地再開発事業については、平成27年に都市計画決定がなされたが、事業完了は平成31年度である。また、鹿児島中央駅西口でも商業・業務施設の開発計画があるが、当地区への影響が出てくるまでにはしばらく時間がかかる。したがって、当地区は、将来的には周辺部を含めた複数の開発により商業地としてさらに発展する可能性を有しているものの、現況においては地価形成に影響を与える要因に大きな変化は見られず、将来の地価動向は、当面の間、現状を維持して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（H28.7.1～H28.10.1）

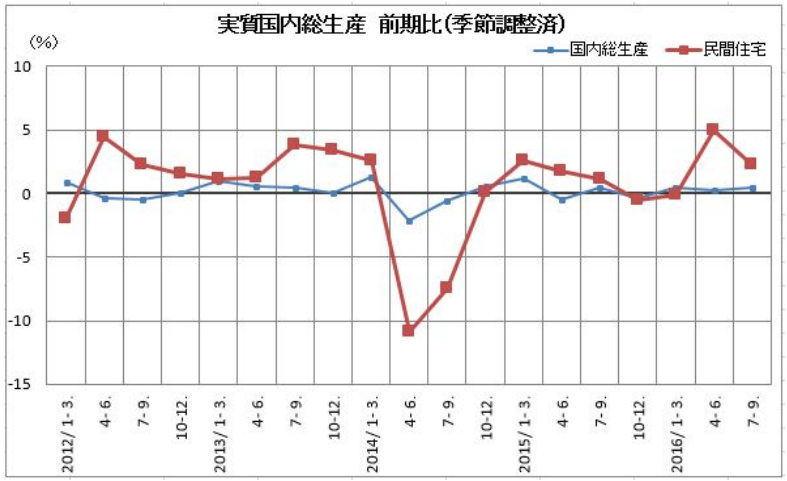
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
沖縄県	那覇市		商業	県庁前	➚ 0～3% 上昇 （前期 ➚ 0～3% 上昇）	△	▽	□	▽	□	□	—	—	地価動向	航空路線の便数拡充やクルーズ船の寄港回数の増加により観光客数は増加傾向にあり、観光需要は堅調に推移している。特に、台湾、韓国、中国からの外国人観光客の増加が著しい。そのため県庁前や国際通り沿いはドラックストアなど外国人観光客向けの店舗需要が強まっており、店舗の空室率は全般的に低下している。収益性が向上している物件の取得需要は旺盛である一方、売り物件は非常に少なく、需給バランスは逼迫していることから、取引価格は緩やかな上昇傾向にある。そのため地価動向はやや上昇傾向にある。
														将来地価動向	観光客数の増加等から県内景気は引き続き好調に推移することが見込まれる。県庁前周辺の投資用不動産、店舗やホテル用地に適した更地の取得需要が特に旺盛である。購入希望者は多いが売り物件は非常に少なく、売り物件があると複数の業者が競合する状況が続いており、市場は売り手市場となっている。また、金融機関の貸出金利が低下しており、資金調達環境も良好であることから、不動産取得需要は今後も堅調に推移することが想定される。そのため将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴															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 25,270 地点（平成 28 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１５地点は調査を休止	基準地 21,675 地点（平成 28 年都道府県地価調査） ※　うち、東京電力福島第１原発事故に伴う避難指示区域内の２８地点及び熊本地震の影響による３地点、計３１地点は調査を休止	100 地区
主なアウトプット	対象地点の１月１日時点の公示価格	対象地点の７月１日時点の標準価格	対象地区の四半期（1 月 1 日、4 月 1 日、7 月 1 日、10 月 1 日）毎の変動率（9 区分）
対　象　地　域	都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域	47 都道府県の全区域	三大都市圏、地方中心都市等の高度利用地
判　定　方　法	対象地点について、2 人の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、国交省に設置された土地鑑定委員会がその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定。	対象地点について、1 人の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、都道府県知事がその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定。	対象地区について、1 人の不動産鑑定士が不動産市場の動向に関する情報を収集するとともに、鑑定評価に準じた方法によって地価動向を把握。
公　表　方　法	対象地点についての１㎡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㎡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36回】平成28年第3四半期（平成28年7月1日～平成28年10月1日）
参考資料

（1）景気動向

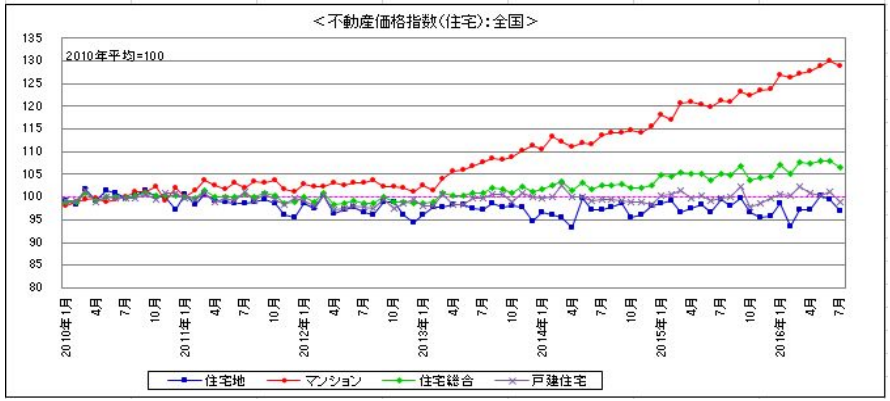


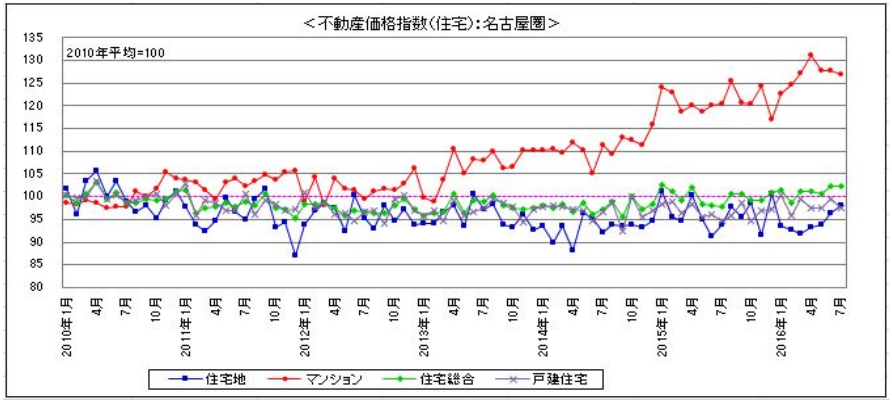
（備考）データ出所：内閣府「国民経済計算」、「四半期別GDP速報」　※2016年7－9月期は一次速報値をもとに作成

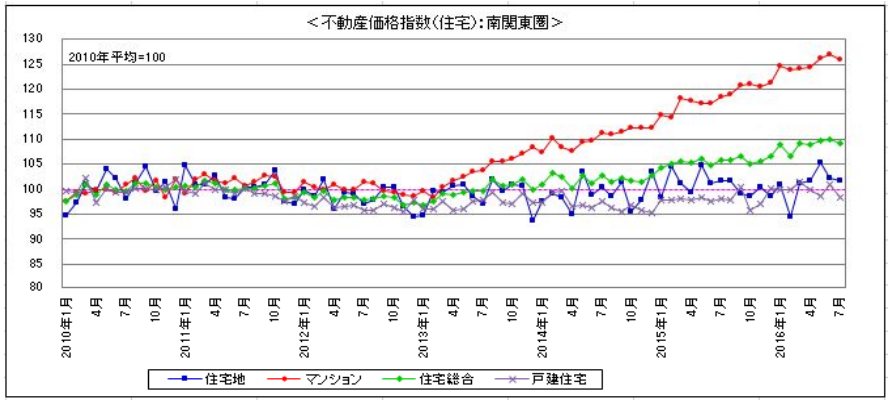
○ 内閣府「月例経済報告」（2014年1月～2016年10月）

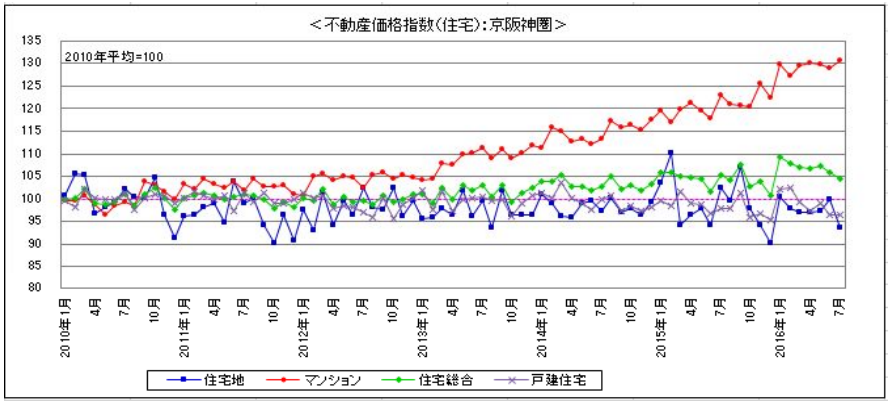
2014年
1月「景気は、緩やかに回復している。」
2月「景気は、緩やかに回復している。」
3月「景気は、緩やかに回復している。また、消費税率引上げに伴う駆け込み需要が強まっている。」
4月「景気は、緩やかな回復基調が続いているが、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動により、このところ弱い動きもみられる。」
5月「景気は、緩やかな回復基調が続いているが、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動により、このところ弱い動きもみられる。」
6月「景気は、緩やかな回復基調が続いているが、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動により、このところ弱い動きもみられる。」
7月「景気は、緩やかな回復基調が続いており、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動も和らぎつつある。」
8月「景気は、緩やかな回復基調が続いており、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動も和らぎつつある。」
9月「景気は、このところ一部に弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
10月「景気は、このところ弱さがみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
11月「景気は、個人消費などに弱さがみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
12月「景気は、個人消費などに弱さがみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
2015年
1月「景気は、個人消費などに弱さがみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
2月「景気は、個人消費などに弱さがみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
3月「景気は、企業部門に改善がみられるなど、緩やかな回復基調が続いている。」
4月「景気は、企業部門に改善がみられるなど、緩やかな回復基調が続いている。」
5月「景気は、緩やかな回復基調が続いている。」
6月「景気は、緩やかな回復基調が続いている。」
7月「景気は、緩やかな回復基調が続いている。」
8月「景気は、このところ改善テンポにばらつきもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
9月「景気は、このところ一部に鈍い動きもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
10月「景気は、このところ一部に弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
11月「景気は、このところ一部に弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
12月「景気は、このところ一部に弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
2016年
1月「景気は、このところ一部に弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
2月「景気は、このところ一部に弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
3月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
4月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
5月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
6月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
7月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
8月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
9月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
10月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」

(2)不動産価格指数(住宅)



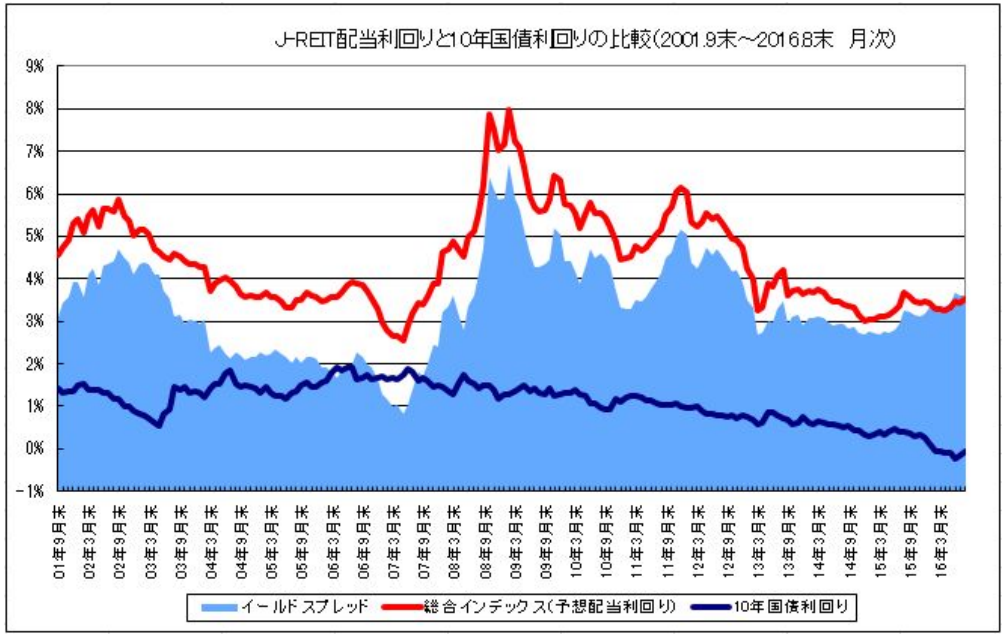




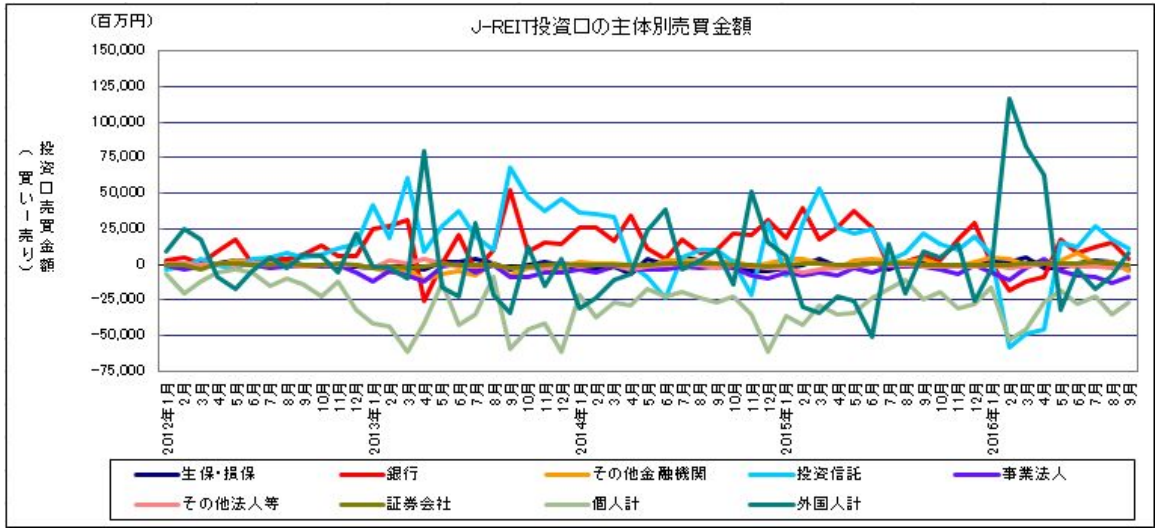


出典:国土交通省「不動産価格指数(住宅)」
注1) 2010年平均＝100とした指数である。
注2) 実際の取引価格情報をそのまま機械的に統計処理し、広域的なブロック単位で指標化広域的なブロック単位で指標化(ヘドニック法による)している。

（3）投資環境

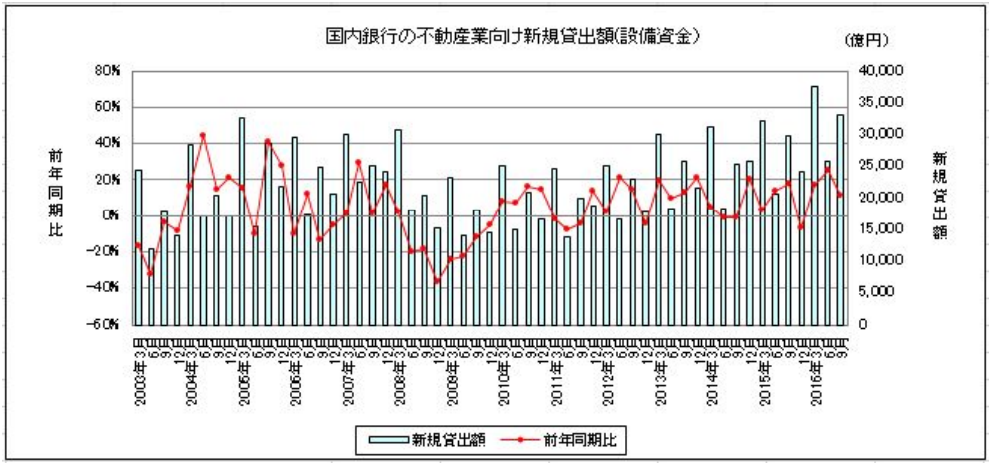


出典:「SMTRI J-REIT Index」:(株)三井住友トラスト基礎研究所 、10年国債利回り:日本相互証券(株)
注)イールドスプレッドは、10年国債利回りと総合インデックス(予想配当利回り)の差

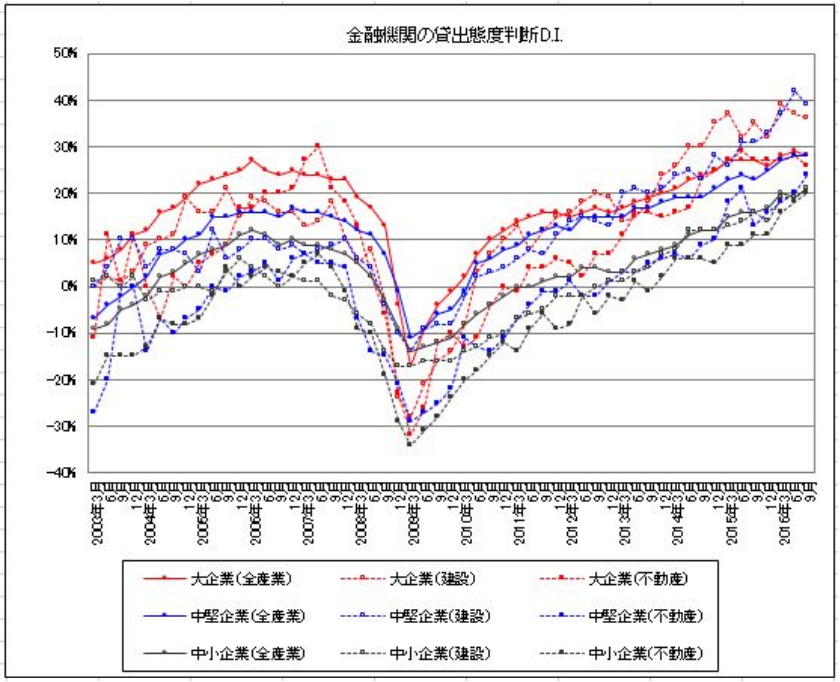


出典:(株)東京証券取引所

(4)資金調達環境

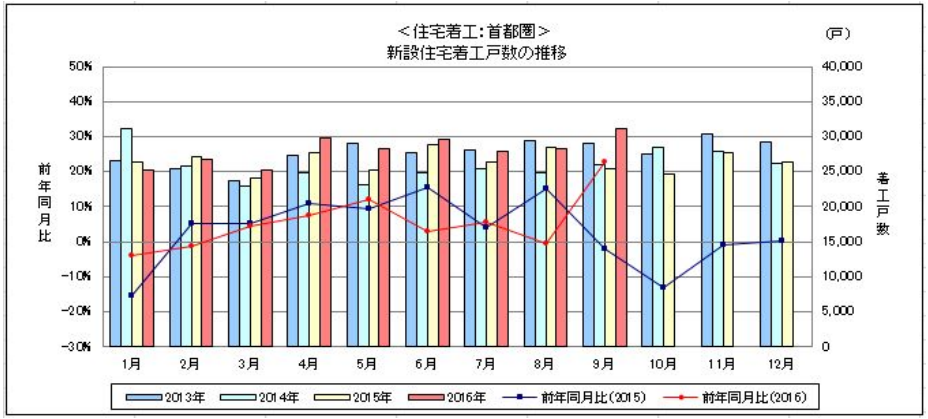


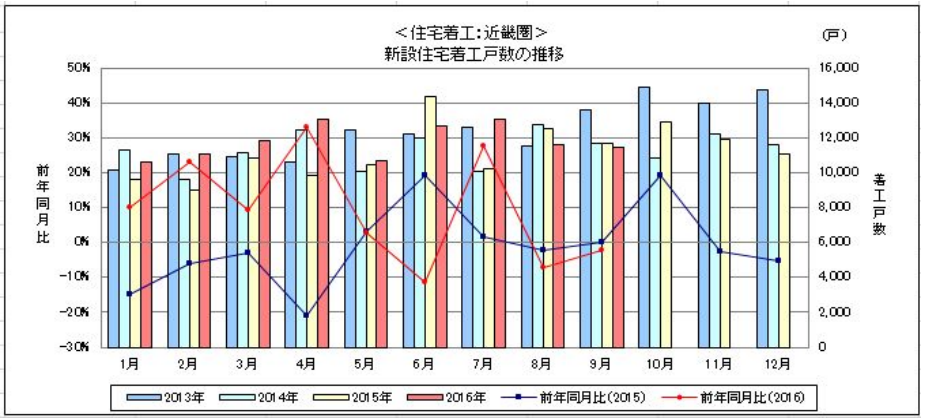
出典:日本銀行「貸出先別貸出金」

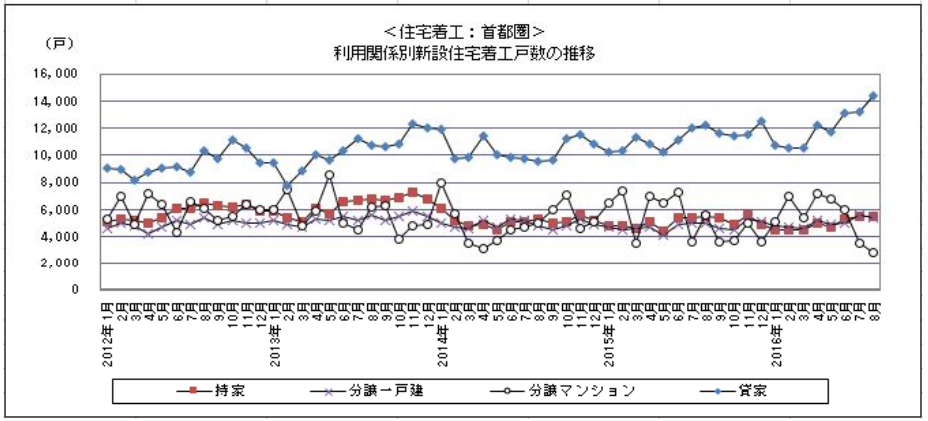


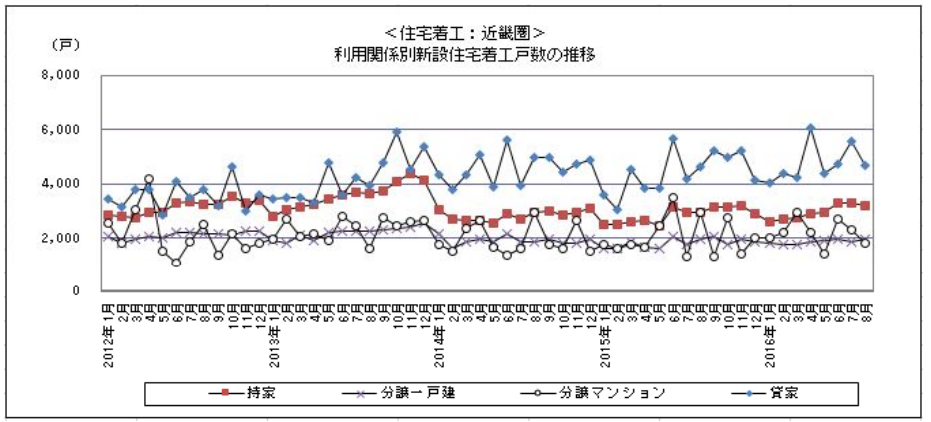
出典:日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

(5)住宅着工の動向



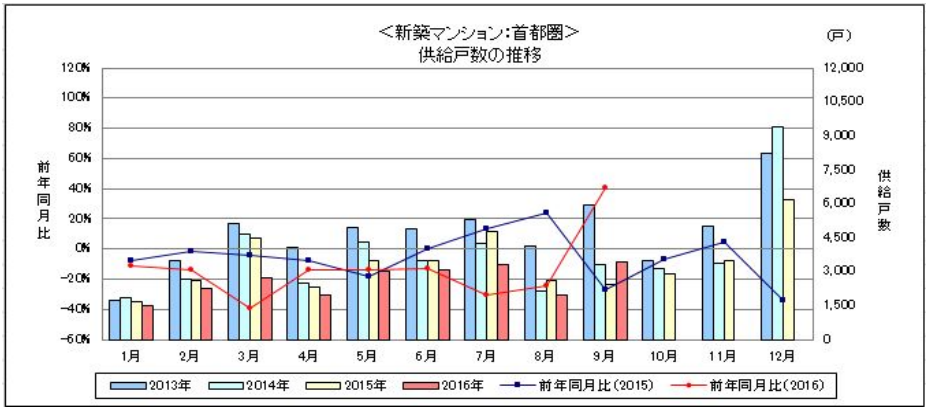


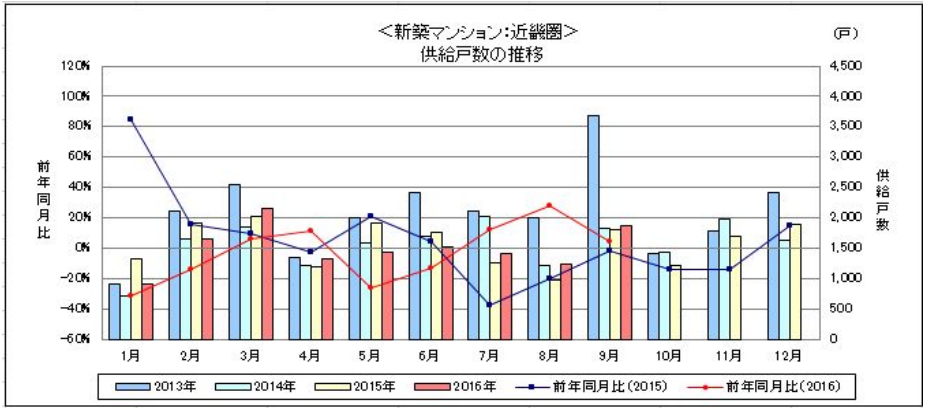


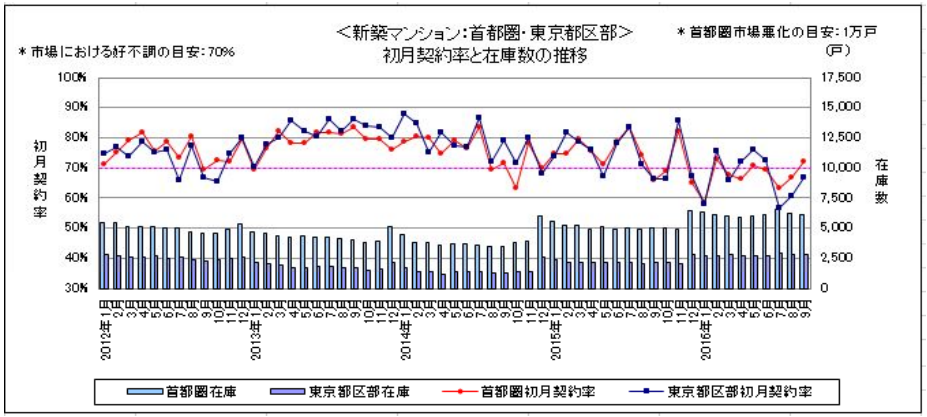


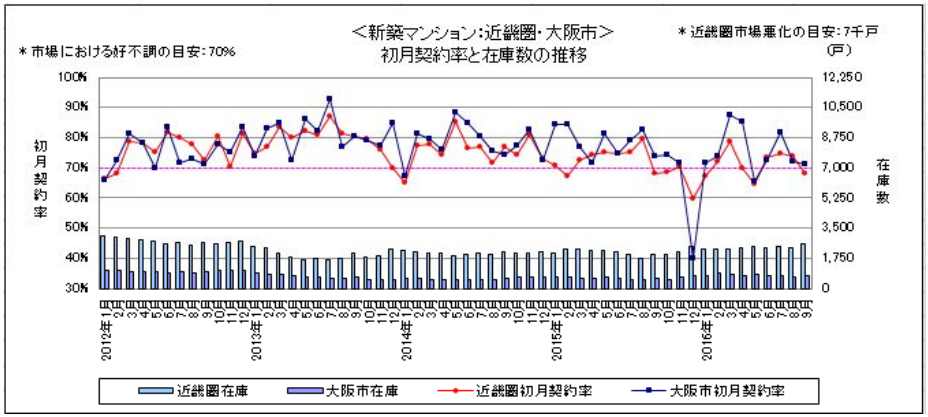
出典:国土交通省「建築着工統計」

（6）マンション市場



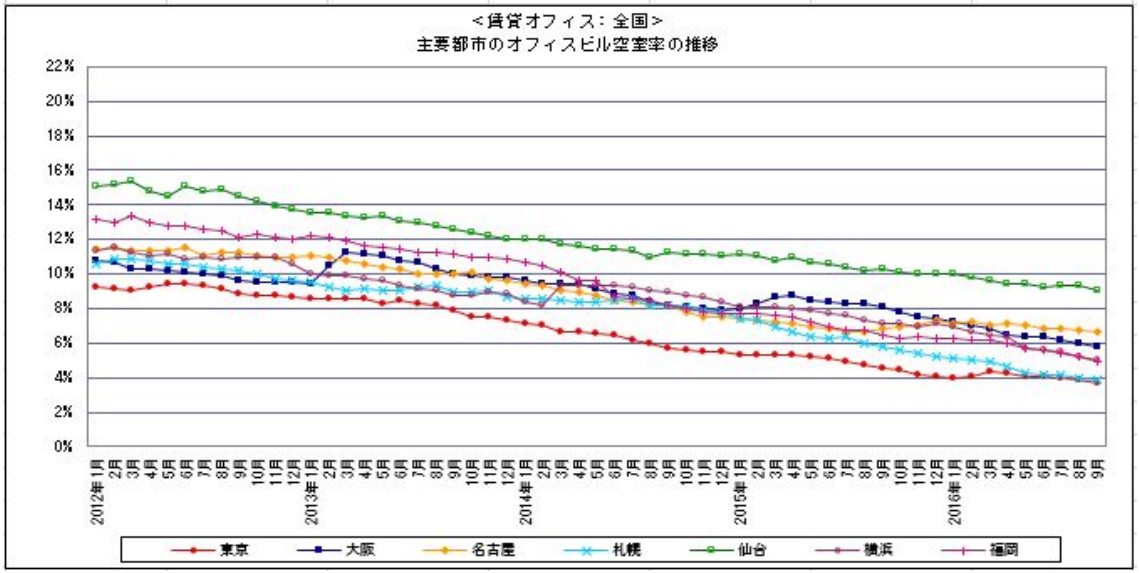


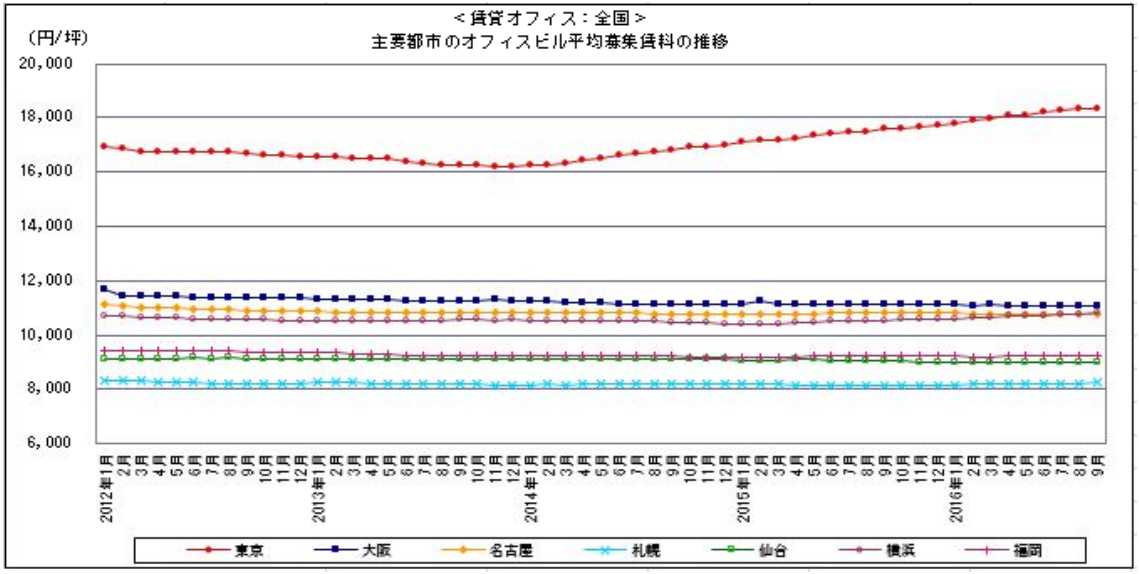




出典：(株)不動産経済研究所「不動産経済調査月報」、「全国マンション市場動向」

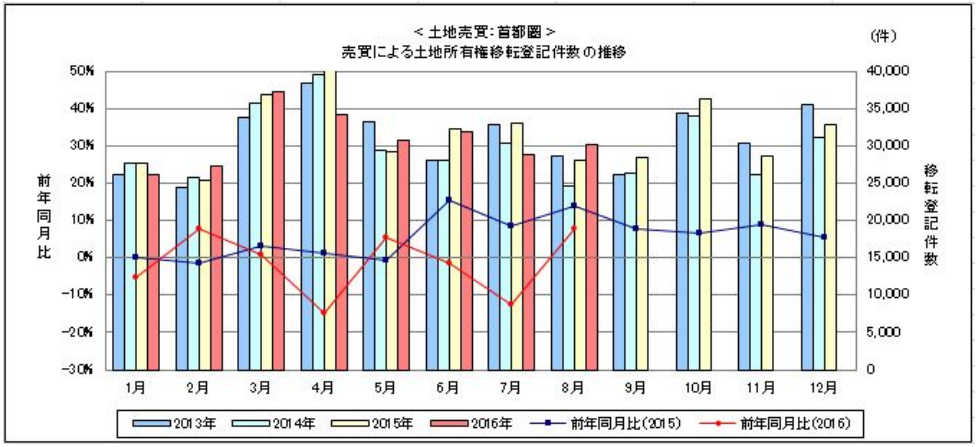
(7)オフィス市場

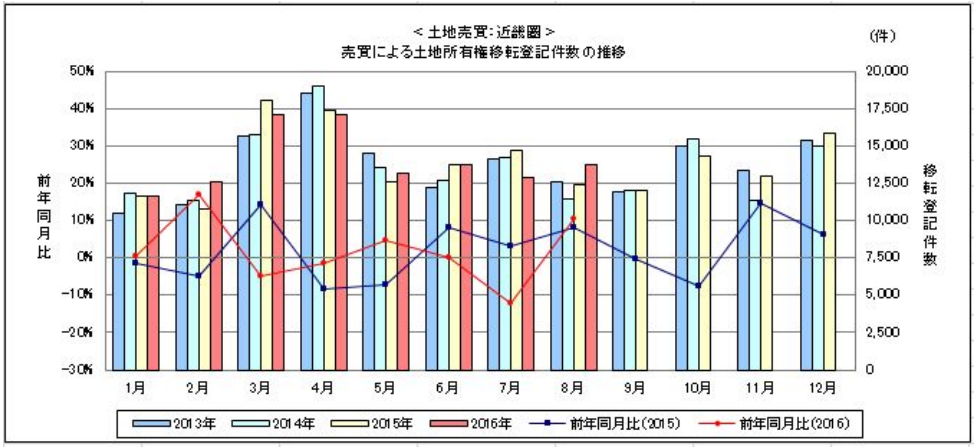




出典:三鬼商事(株)

（8）土地所有権移転の動向





出典：法務省「法務統計月報」

地価ＬＯＯＫレポートご利用にあたっての注意事項

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