

# 主要都市の高度利用地地価動向報告

## ～地価LOOKレポート～

【第40回】平成29年第3四半期（平成29年7月1日～平成29年10月1日）の動向

平成29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	12
東京圏の地価動向(地図)	14
東京都区部の地価動向(地図)	15
名古屋圏の地価動向(地図)	15
大阪圏の地価動向(地図)	16
地方圏の地価動向(地図)	17
各地区の詳細情報	18
北海道	20
岩手県	21
宮城県	21
福島県	22
埼玉県	23
千葉県	25
東京都	27
神奈川県	41
長野県	44
新潟県	45
富山県	45
石川県	46
静岡県	46
愛知県	47
岐阜県	51
滋賀県	52
京都府	52
大阪府	55
兵庫県	62
奈良県	64
岡山県	65
広島県	65
香川県	66
愛媛県	67
福岡県	67
熊本県	68
鹿児島県	69
沖縄県	69
地価公示・都道府県地価調査と地価LOOKレポートの制度比較表	70
参考資料	71

# 調査の概要

## 1. 調査目的

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

## 2. 調査内容

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

## 3. 対象地区

三大都市圏、地方中心都市等において特に地価動向を把握する必要性の高い地区

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

住宅系地区 — 高層住宅等により高度利用されている地区（32地区）

商業系地区 — 店舗、事務所等が高度に集積している地区（68地区）

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

## 4. 調査時点

毎年1月1日、4月1日、7月1日、10月1日の計4回実施。

## 5. 調査機関

一般財団法人 日本不動産研究所に委託して実施。

## 6. 調査項目の説明

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

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

## 調査結果

### 1. 概況

- 平成 29 年第 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 86 地区(前回 86)、横ばいが 14 地区(前回 14)、下落が 0 地区(前回 0)となり、上昇地区が全体の約 9 割(前回約 9 割)となった(上昇している 86 地区のうち、0-3%の上昇が 76 地区。3-6%の上昇が 10 地区(住宅系 1 地区(「宮の森」(札幌市))及び商業系 9 地区(「駅前通」(札幌市)、「中央 1 丁目」(仙台市)、「名駅駅前」(名古屋市)、「心斎橋」(以上 大阪市)、「三宮駅前」(神戸市)、「博多駅周辺」(福岡市)、「下通周辺」(熊本市)。))。
- 上昇地区の割合が高水準を維持している主な要因として、三大都市圏を中心に空室率の低下等オフィス市況は好調な状況が続いていること、大規模な再開発事業が進捗していること、訪日客による消費・宿泊需要が引き続き高水準にあること等を背景に、金融緩和等による良好な資金調達環境と相まって不動産投資意欲が引き続き強いことなどが考えられる。
- 今回の地価動向は、大阪圏の商業系 1 地区(「三宮駅前」(神戸市))が上昇幅を拡大した。これは平成 28 年第 2 四半期に比較的高い上昇(3~6%)を示して以来 5 期ぶりである。
- 上記の他、東京圏のうち 10 地区(住宅系 9 地区、商業系 1 地区)、大阪圏のうち 1 地区(住宅系)、地方圏のうち 3 地区(商業系)の計 14 地区が横ばいを継続している。なお、下落地区は平成 26 年第 3 四半期から 13 期連続して見られなかった。

### 2. 圏域別

- 三大都市圏(77 地区)
  - ・東京圏(43)では、前回と同様に上昇が 33 地区(前回 33)、横ばいが 10 地区(前回 10)となり、約 8 割の地区が上昇となった。
  - ・大阪圏(25)では、上昇が 24 地区(前回 24)、横ばいが 1 地区(前回 1)となり、ほぼすべての地区が上昇となった。
  - ・名古屋圏(9)では、平成 25 年第 2 四半期から 18 回連続ですべての地区で上昇となった。
- 地方圏(23 地区)
  - ・地方圏(23)では、上昇が 20 地区(前回 20)、横ばいが 3 地区(前回 3)となり、約 9 割の地区が上昇となった。

### 3. 用途別

- 住宅系地区(32)では、上昇が 22 地区(前回 22)、横ばいが 10 地区(前回 10)となり、約 7 割の地区が上昇となった。
- 商業系地区(68)では、上昇が 64 地区(前回 64)、横ばいが 4 地区(前回 4)となり、約 9 割の地区が上昇となった。上昇幅が拡大した地区は 1 地区(「三宮駅前」(神戸市))で 3~6%の上昇となった。

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)

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

	四半期	上昇			横ばい	下落					横計
											
		6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
19年第4	5 (5.0%)	47 (47.0%)	35 (35.0%)	11 (11.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
20年第1	0 (0.0%)	5 (5.0%)	36 (36.0%)	50 (50.0%)	7 (7.0%)	1 (1.0%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (13.0%)	49 (49.0%)	28 (28.0%)	8 (8.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (14.7%)	79 (52.7%)	43 (28.7%)	6 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	33 (22.0%)	74 (49.3%)	25 (16.7%)	12 (8.0%)	4 (2.7%)	4 (2.7%)	150 (100.0%)
21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	37 (24.7%)	67 (44.7%)	36 (24.0%)	4 (2.7%)	4 (2.7%)	4 (2.7%)	150 (100.0%)
21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	67 (44.7%)	55 (36.7%)	22 (14.7%)	3 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	81 (54.0%)	53 (35.3%)	9 (6.0%)	3 (2.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	150 (100.0%)
21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	5 (3.3%)	88 (58.7%)	46 (30.7%)	9 (6.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
22年第1	0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	25 (16.7%)	86 (57.3%)	36 (24.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
22年第2	0 (0.0%)	1 (0.7%)	3 (2.0%)	41 (27.3%)	92 (61.3%)	13 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
22年第3	0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	61 (40.7%)	82 (54.7%)	5 (3.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
22年第4	1 (0.7%)	0 (0.0%)	15 (10.0%)	54 (36.0%)	75 (50.0%)	4 (2.7%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.4%)	46 (31.5%)	92 (63.0%)	5 (3.4%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	146 (100.0%) (注1)
23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (4.8%)	53 (36.3%)	85 (58.2%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	146 (100.0%) (注1)
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (7.3%)	61 (40.7%)	78 (52.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (10.7%)	70 (46.7%)	63 (42.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
24年第1	0 (0.0%)	1 (0.7%)	21 (14.0%)	80 (53.3%)	48 (32.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%) (注2)
24年第2	0 (0.0%)	1 (0.7%)	32 (21.3%)	82 (54.7%)	35 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
24年第3	0 (0.0%)	1 (0.7%)	33 (22.0%)	87 (58.0%)	29 (19.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
24年第4	0 (0.0%)	3 (2.0%)	48 (32.0%)	74 (49.3%)	25 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
25年第1	0 (0.0%)	2 (1.3%)	78 (52.0%)	51 (34.0%)	19 (12.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%) (注3)
25年第2	0 (0.0%)	2 (1.3%)	97 (64.7%)	41 (27.3%)	10 (6.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
25年第3	0 (0.0%)	1 (0.7%)	106 (70.7%)	34 (22.7%)	9 (6.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
25年第4	0 (0.0%)	3 (2.0%)	119 (79.3%)	22 (14.7%)	6 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
26年第1	0 (0.0%)	1 (0.7%)	118 (78.7%)	27 (18.0%)	4 (2.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%) (注4)
26年第2	0 (0.0%)	2 (1.3%)	118 (78.7%)	28 (18.7%)	2 (1.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
26年第3	0 (0.0%)	2 (1.3%)	122 (81.3%)	26 (17.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
26年第4	0 (0.0%)	2 (1.3%)	123 (82.0%)	25 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
27年第1	0 (0.0%)	2 (2.0%)	82 (82.0%)	16 (16.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%) (注5)
27年第2	1 (1.0%)	6 (6.0%)	80 (80.0%)	13 (13.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
27年第3	1 (1.0%)	8 (8.0%)	78 (78.0%)	13 (13.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
27年第4	1 (1.0%)	15 (15.0%)	73 (73.0%)	11 (11.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
28年第1	2 (2.0%)	16 (16.2%)	71 (71.7%)	10 (10.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	99 (100.0%) (注6)
28年第2	3 (3.0%)	11 (11.0%)	74 (74.0%)	12 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
28年第3	2 (2.0%)	10 (10.0%)	70 (70.0%)	18 (18.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
28年第4	0 (0.0%)	12 (12.0%)	72 (72.0%)	16 (16.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
29年第1	0 (0.0%)	10 (10.0%)	75 (75.0%)	15 (15.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
29年第2	0 (0.0%)	9 (9.0%)	77 (77.0%)	14 (14.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
29年第3	0 (0.0%)	10 (10.0%)	76 (76.0%)	14 (14.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%) 

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(東京圏))

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

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏別(大阪圏))

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

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(名古屋圏))

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

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(地方圏))

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

	四半期	上昇			横ばい	下落					横計	
												
		6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上		
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%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (65.0%)	7 (35.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (30.0%)	11 (55.0%)	2 (10.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (43.8%)	14 (43.8%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	15 (46.9%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	4 (12.5%)	1 (3.1%)	1 (3.1%)	32 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	16 (50.0%)	11 (34.4%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	19 (59.4%)	9 (28.1%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	20 (62.5%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	25 (78.1%)	4 (12.5%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (12.5%)	24 (75.0%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	6 (18.8%)	22 (68.8%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (25.0%)	22 (68.8%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	8 (25.0%)	20 (62.5%)	2 (6.3%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (31.0%)	18 (62.1%)	1 (3.4%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	29 (100.0%) (注1)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (10.3%)	8 (27.6%)	17 (58.6%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	29 (100.0%) (注1)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	8 (25.0%)	22 (68.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (9.4%)	12 (37.5%)	16 (50.0%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	24年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (15.6%)	12 (37.5%)	15 (46.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%) (注2)
	24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (21.9%)	13 (40.6%)	12 (37.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	24年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (21.9%)	15 (46.9%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	24年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (31.3%)	11 (34.4%)	11 (34.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	25年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (34.4%)	9 (28.1%)	12 (37.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%) (注3)
	25年第2	0 (0.0%)	1 (3.1%)	14 (43.8%)	11 (34.4%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	25年第3	0 (0.0%)	1 (3.1%)	18 (56.3%)	8 (25.0%)	5 (15.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	25年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	21 (65.6%)	8 (25.0%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	26年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (68.8%)	8 (25.0%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	26年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (68.8%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	26年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (68.8%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	26年第4	0 (0.0%)	1 (3.1%)	20 (62.5%)	11 (34.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	27年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (60.9%)	9 (39.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%) (注10)
	27年第2	0 (0.0%)	1 (4.3%)	14 (60.9%)	8 (34.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
	27年第3	0 (0.0%)	1 (4.3%)	14 (60.9%)	8 (34.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
27年第4	0 (0.0%)	4 (17.4%)	12 (52.2%)	7 (30.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)	
28年第1	0 (0.0%)	4 (18.2%)	11 (50.0%)	7 (31.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (100.0%) (注6)	
28年第2	0 (0.0%)	5 (21.7%)	11 (47.8%)	7 (30.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)	
28年第3	0 (0.0%)	5 (21.7%)	11 (47.8%)	7 (30.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)	
28年第4	0 (0.0%)	5 (21.7%)	13 (56.5%)	5 (21.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)	
29年第1	0 (0.0%)	5 (21.7%)	14 (60.9%)	4 (17.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)	
29年第2	0 (0.0%)	5 (21.7%)	15 (65.2%)	3 (13.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)	
29年第3	0 (0.0%)	5 (21.7%)	15 (65.2%)	3 (13.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)	
29年第3	0 (0.0%)	5 (21.7%)	15 (65.2%)	3 (13.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%) 	

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別(住宅系地区))

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

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



総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別(商業系地区))

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

四半期	上昇			横ばい	下落					横計	
											
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上		
19年第4	5 (7.4%)	41 (60.3%)	14 (20.6%)	8 (11.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
20年第1	0 (0.0%)	5 (7.4%)	31 (45.6%)	27 (39.7%)	4 (5.9%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (16.2%)	36 (52.9%)	15 (22.1%)	5 (7.4%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	17 (15.7%)	54 (50.0%)	33 (30.6%)	4 (3.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	18 (16.7%)	54 (50.0%)	20 (18.5%)	10 (9.3%)	4 (3.7%)	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%)	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%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	14 (13.0%)	58 (53.7%)	34 (31.5%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	19 (17.6%)	74 (68.5%)	13 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	29 (26.9%)	73 (67.6%)	5 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
22年第4	1 (0.9%)	0 (0.0%)	4 (3.7%)	30 (27.8%)	68 (63.0%)	4 (3.7%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	24 (22.6%)	77 (72.6%)	4 (3.8%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%) (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%)	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%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (6.5%)	48 (44.4%)	52 (48.1%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
24年第1	0 (0.0%)	1 (0.9%)	12 (11.3%)	52 (49.1%)	41 (38.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%) (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%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
24年第3	0 (0.0%)	1 (0.9%)	17 (16.0%)	63 (59.4%)	25 (23.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
24年第4	0 (0.0%)	3 (2.8%)	28 (26.4%)	53 (50.0%)	22 (20.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
25年第1	0 (0.0%)	2 (1.9%)	52 (49.1%)	36 (34.0%)	16 (15.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%) (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%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
25年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	72 (67.9%)	27 (25.5%)	7 (6.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
25年第4	0 (0.0%)	3 (2.8%)	82 (77.4%)	16 (15.1%)	5 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
26年第1	0 (0.0%)	1 (0.9%)	85 (80.2%)	17 (16.0%)	3 (2.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%) (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%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
26年第3	0 (0.0%)	2 (1.9%)	87 (82.1%)	17 (16.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
26年第4	0 (0.0%)	1 (0.9%)	89 (84.0%)	16 (15.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
27年第1	0 (0.0%)	2 (2.9%)	56 (52.4%)	10 (14.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%) (注12)
27年第2	1 (1.5%)	5 (7.4%)	55 (50.9%)	7 (10.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
27年第3	1 (1.5%)	7 (10.3%)	53 (49.1%)	7 (10.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
27年第4	1 (1.5%)	13 (19.1%)	48 (44.4%)	6 (8.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
28年第1	2 (3.0%)	14 (20.9%)	45 (41.7%)	6 (9.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	67 (100.0%) (注6)
28年第2	3 (4.4%)	10 (14.7%)	46 (42.6%)	9 (13.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
28年第3	2 (2.9%)	9 (13.2%)	48 (44.4%)	9 (13.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
28年第4	0 (0.0%)	11 (16.2%)	51 (47.2%)	6 (8.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
29年第1	0 (0.0%)	9 (13.2%)	54 (50.0%)	5 (7.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
29年第2	0 (0.0%)	8 (11.8%)	56 (51.9%)	4 (5.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
29年第3	0 (0.0%)	9 (13.2%)	55 (50.9%)	4 (5.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%) 

## 総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧の注釈

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

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

(注3) 対象地区を1地区変更した(地方圏の商業系地区1地区)。

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

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

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

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

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

(注9) 対象地区を5地区廃止した(商業系地区4地区と住宅系地区1地区)。

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

(注11) 対象地区を12地区廃止した。

(注12) 対象地区を38地区廃止した。

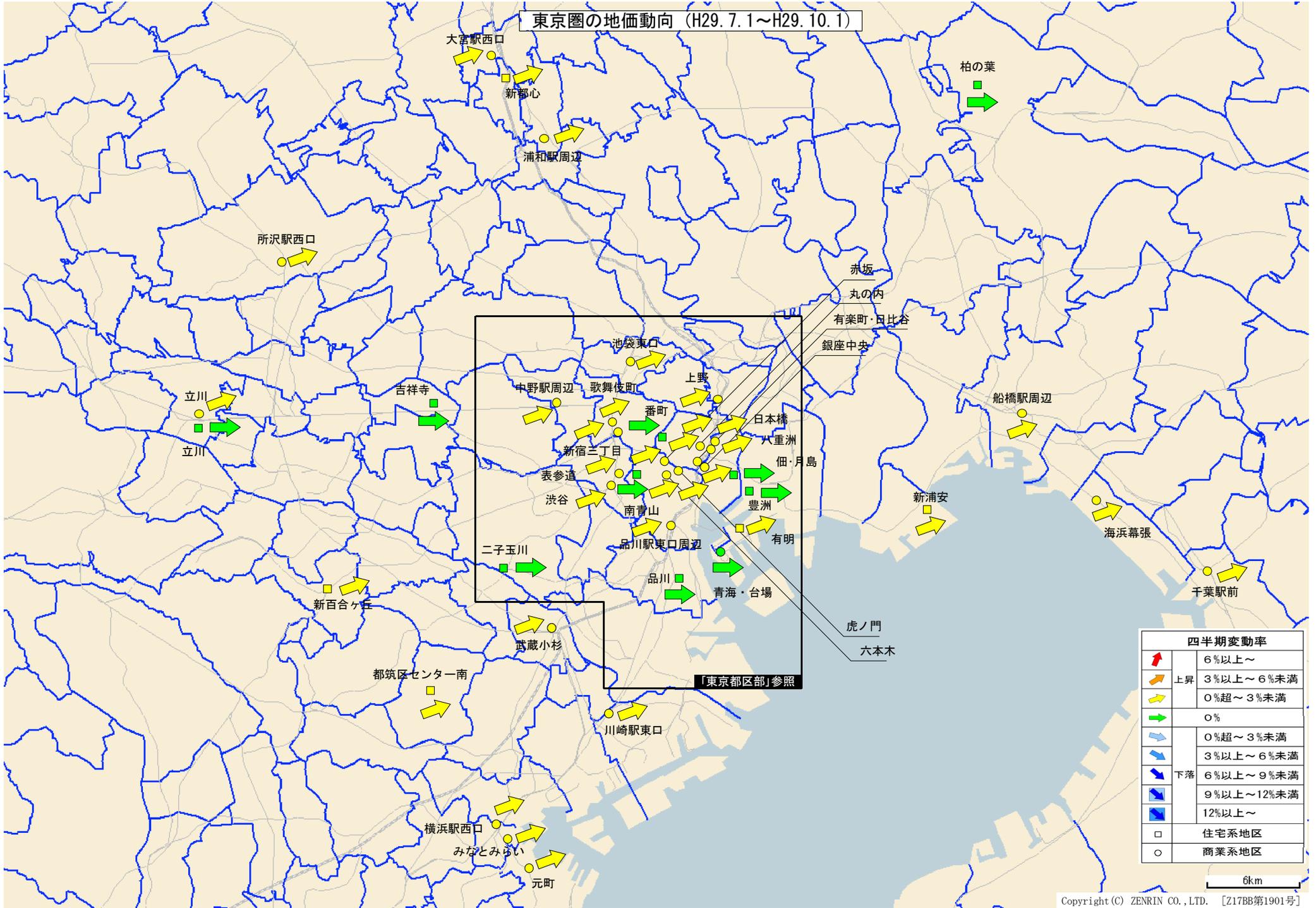


地区毎の総合評価(変動率)推移

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

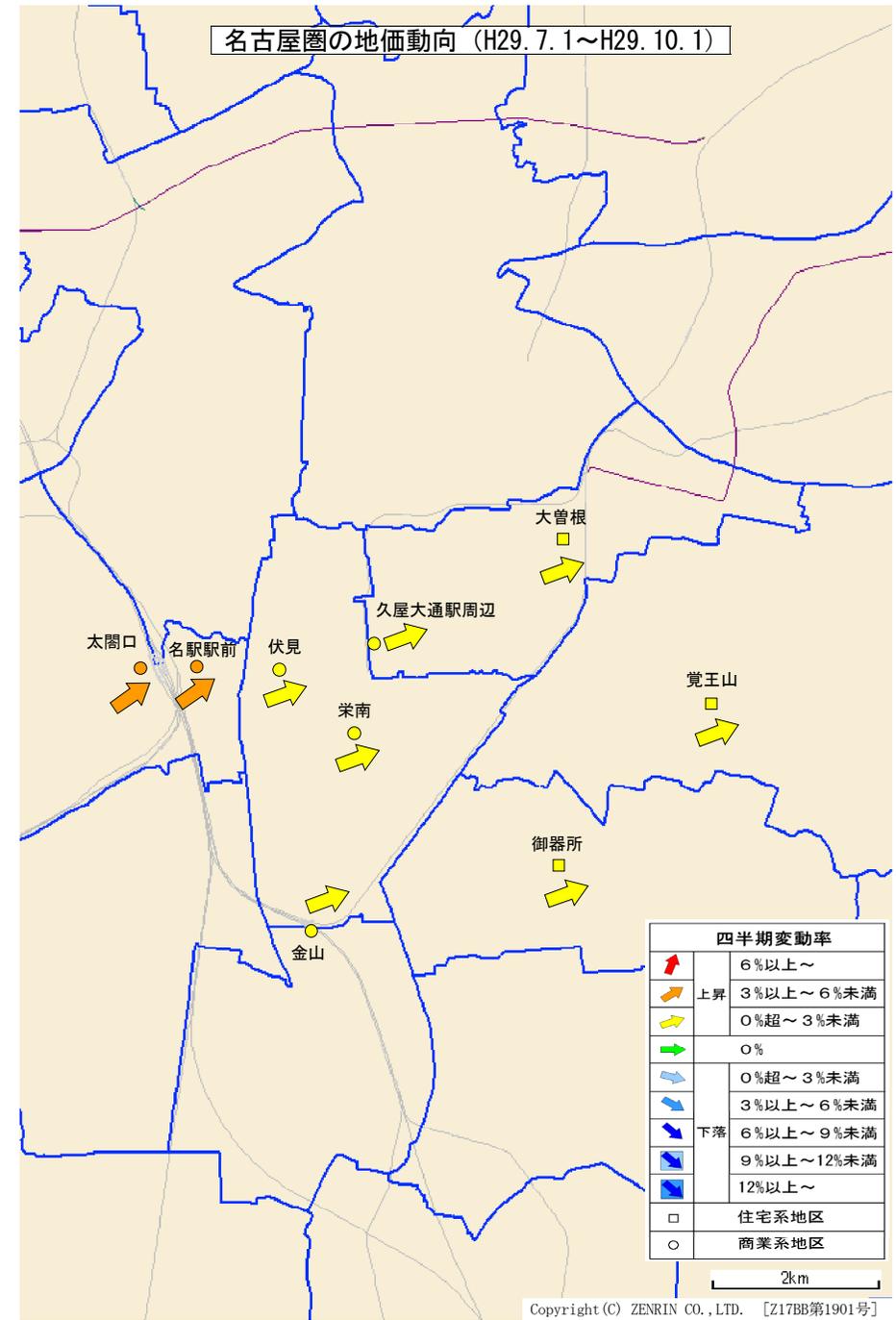
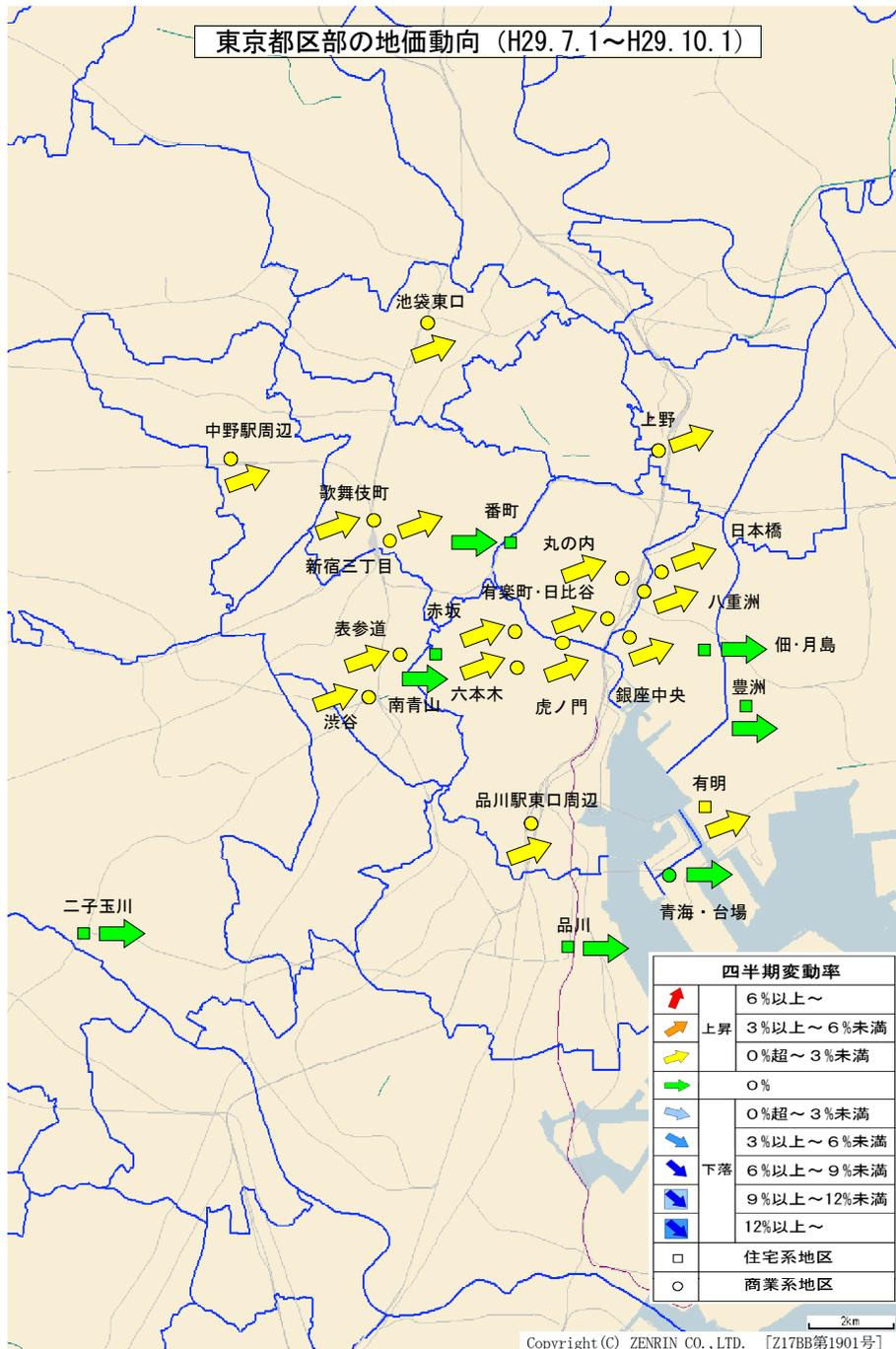
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H28.10/1~ H29.1/1 総合評価	H29.1/1~ H29.4/1 総合評価	H29.4/1~ H29.7/1 総合評価	H29.7/1~ H29.10/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H28.10/1~ H29.1/1 総合評価	H29.1/1~ H29.4/1 総合評価	H29.4/1~ H29.7/1 総合評価	H29.7/1~ H29.10/1 総合評価
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	地方	➡	➡	➡	➡	大阪府	大阪市	中央区	商業	心齋橋	大阪	➡	➡	➡	➡
富山県	富山市		商業	富山駅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

東京圏の地価動向 (H29. 7. 1~H29. 10. 1)

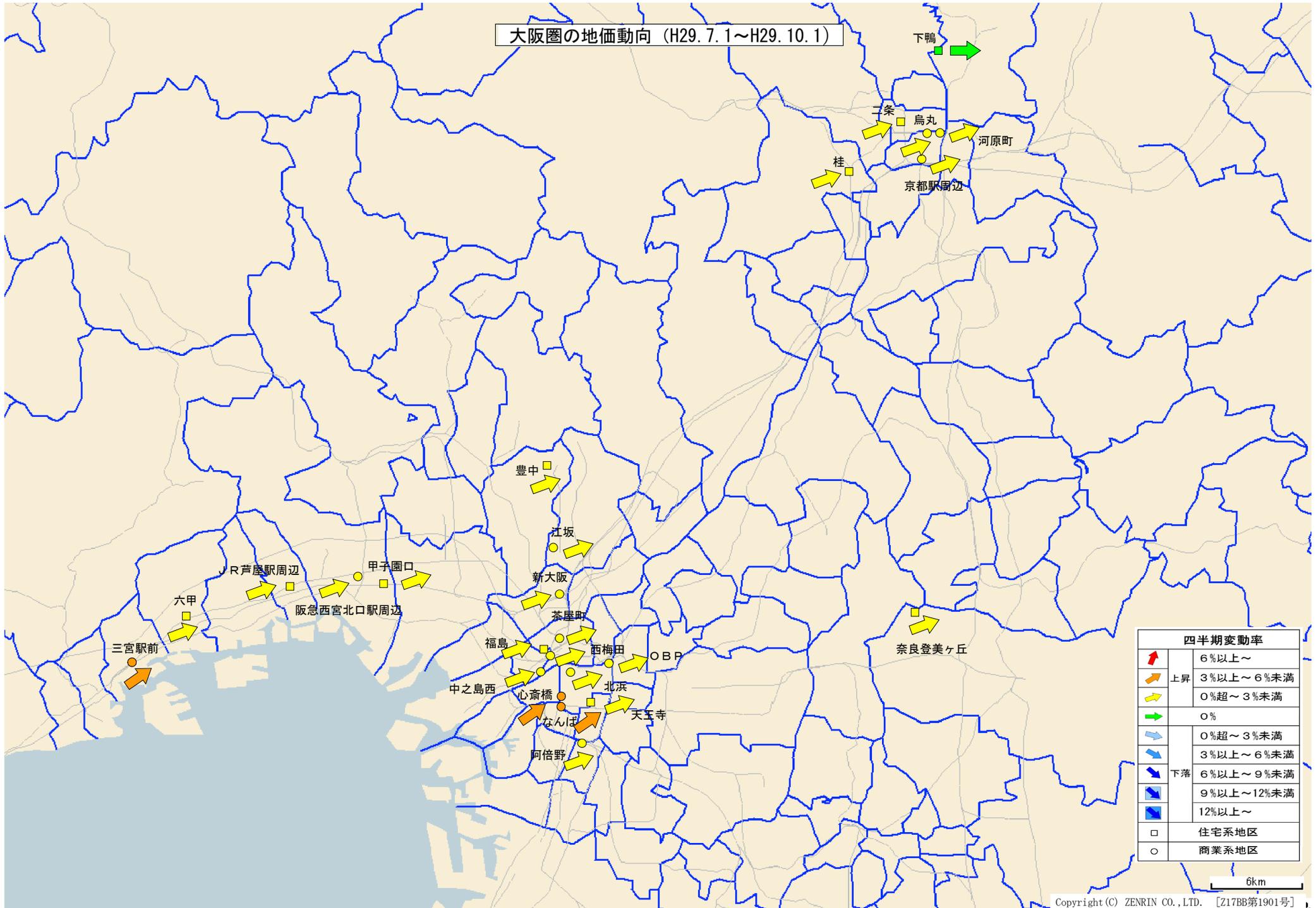


四半期変動率	
	6%以上～
	上昇 3%以上～6%未満
	0%超～3%未満
	0%
	0%超～3%未満
	3%以上～6%未満
	下落 6%以上～9%未満
	9%以上～12%未満
	12%以上～
	住宅系地区
	商業系地区

6km

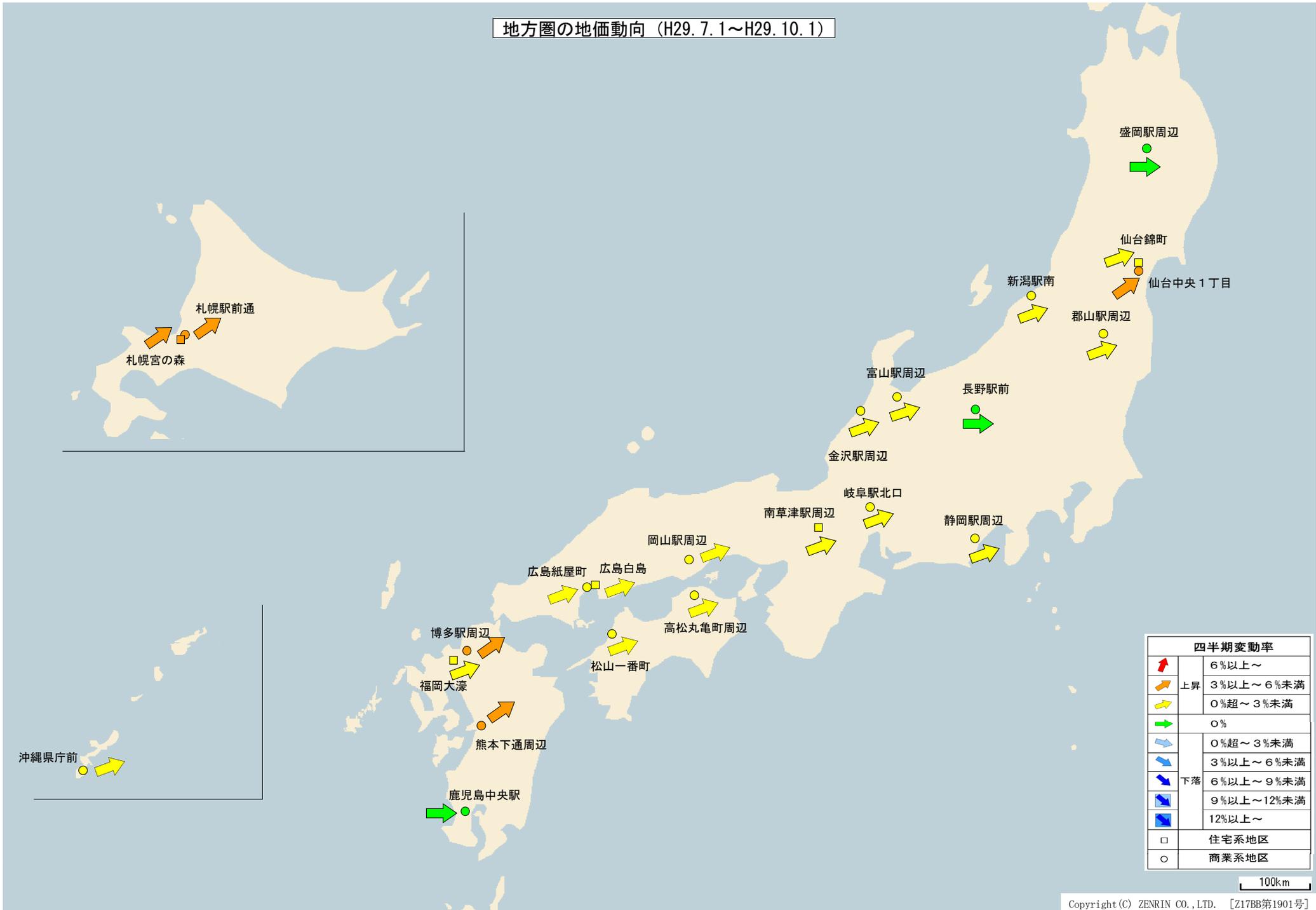


大阪圏の地価動向 (H29. 7. 1~H29. 10. 1)



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

地方圏の地価動向 (H29. 7. 1~H29. 10. 1)



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

100km

## 各地区の詳細情報

## 各地区の詳細情報の見方

### 1. 調査項目の説明（再掲）

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

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

### 2. 詳細項目の動向

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

#### 3区分の凡例

△ : 上昇・増加、 □ : 横ばい、 ▽ : 下落・減少

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

### 3. 不動産鑑定士のコメント

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント			
						A	B	C	D	E	F	G	H					
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料					
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	 3～6% 上昇   前期 3～6% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	地価動向 当地区は居住環境、札幌市中心部へのアクセスの良さ等から、従来から安定した需要が存する住宅地域であり、当期も幅広いエンドユーザーの需要と高額なマンションの販売が見られた。新築マンションの分譲価格は上昇傾向にあるが、当地区及び周辺のマンション分譲価格は地元中間所得層の購入可能な価格水準を超えていると市場で認識され始めていることから、需要は一部の地元富裕層や東京等の富裕層が中心となり、他の地区における割安なマンション供給・販売が好調なこともあって、当期は成約件数が減少し、売れ行きがやや鈍化した。しかしながら、当地区の安定した需要と高額なマンションの販売が見込めることからデベロッパーによるマンション素地取得需要は依然として強く、地価動向は上昇が続いている。 将来地価動向 当地区の良好な生活環境や市中心部へのアクセスの良さなど、札幌市における一定のブランド価値は道内外のエンドユーザーに対して広く認識されており、今後とも需要が安定的に見込まれるが、マンション分譲価格は地元中間所得層の購入可能な水準を超えて上昇したため、売れ行きが鈍化してきている。今後も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見込まれるが、エンドユーザーへの販売の鈍化がデベロッパーによるマンション素地取得需要に影響する可能性はあり、将来の地価動向は上昇傾向が継続するが、上昇幅は縮小しやや上昇と予想される。				
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									札幌市営地下鉄東西線の西28丁目駅から徒歩圏の高級住宅地域内に集積した中高層マンション地区。			

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント			
						A	B	C	D	E	F	G	H					
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料					
北海道	札幌市	中央区	商業	駅前通	 3～6% 上昇   前期 3～6% 上昇	△	▽	△	□	△	□	—	—	地価動向 当地区では企業の拡張移転、コールセンター等の分室開設、自社ビルからの移転等のオフィス賃貸需要が旺盛である一方で、新築オフィスビルの供給は少なく、既存ビルの募集床も限られているため需給が逼迫した状態が継続しており、当地区を含む主要オフィスエリアの空室率は過去最低の水準が続いている。高スペックのオフィスビルを中心に募集賃料等は上昇しており、取引市場に供給される物件は依然として限定的であるため、限られた物件に需要が集中し取引利回りは低下傾向にある。また、札幌市の宿泊外国人観光客は過去最多の水準で増加しており、これに応じたホテル開発計画は多く、ホテル数の増加による競争激化の懸念から立地選別に慎重になる投資家も見受けられるが、既存ホテルや開発素地の取得需要が強い状況は継続している。ホテル開発用地の取得需要とオフィス用地の取得需要との競合も継続している。以上から、当期の地価動向は引き続き上昇傾向で推移した。 将来地価動向 新規の大型オフィスビルの供給や、従来駐車場だった土地に新たなオフィスビル建設の動きも出てきており、今後は賃料水準や空室率への影響が予想されるものの、それらの供給が特定の時期に偏ることはなく、現在の旺盛なオフィス賃貸需要は今後も見込まれる。空室率の水準も低水準であり、こうした状況は当面続くと予想されるため、投資用不動産やオフィス用地に対する強い需要が継続して見込まれる。また、老朽化したオフィスビルの建替えや札幌駅周辺の再開発等によって、周辺の活性化に対する期待も高まっている。したがって、将来の地価動向は引き続き上昇傾向が続くと予想される。				
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									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(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
岩手県	盛岡市		商業	盛岡駅周辺	 0% 横ばい (前期)  0% (横ばい)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	地価動向	当地区内での目立った不動産売買は見られなかったが、当地区隣接エリアでは事務所ビルに対する引き合いが見られるなど需要は堅調である。また、盛岡市中心部の菜園地区で店舗・事務所として利用されている公益法人所有の会館が東京都の不動産会社に売却される方針で、今後は建替えを含んだ周辺の再開発も考えられる。一方、当地区は中小規模の小売・飲食店舗が多く、ほとんどが地元資本による需要であり、当該需要者における取引利回り、取引価格、賃料水準に大きな変化は見られないことから、地価動向は引き続き横ばい傾向にある。
						将来地価動向	盛岡市中心部の中央通地区ではビジネスホテル開業の計画があるなど、当地区隣接・周辺エリアにおいては再開発等の動きが見られるが、これらの当地区への影響の程度については、客足の流れが減少する恐れと、当地区と一体となつての集客力アップという両面が想定されるため、現状では不透明である。さらに県内景気は足踏み状況が依然続いていることも踏まえると、当地区における将来の地価動向は引き続き横ばい傾向が続くと予想される。								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% (上昇)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	地価動向	新築分譲マンション市場については建築費及びマンション素地価格の高騰からマンション分譲価格の上昇が続いていたが、直近では供給の増加も影響してエンドユーザー側の目線が厳しくなっていることや富裕層の投資意欲の一段落から、高価格帯物件における販売期間の長期化や立地による二極化が認められる。このような状況でも、市内中心部への接近性・住環境に優れた当地区については堅調な需要があるため、依然としてデベロッパーのマンション素地取得需要は強く、取引価格は上昇傾向である。また、賃貸需要についても同様に堅調でありファミリー・シングルタイプともに賃料・稼働率が比較的安定していることから、収益物件としての需要も安定しているが供給は少ない。戸建住宅市場については、現在の低金利及び金利先高観等を背景として需要は安定しており、地区内での住み替え需要も認められる。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	新築分譲マンション市場では、マンション分譲価格の高騰に追従可能なエンドユーザーが減少し、相次ぐ供給から物件の選別が厳しくなっており、市況の悪化が懸念されている。ただし、当地区は立地・住環境ともに高い優位性があり、マンション素地の供給も限定的であることから今後もデベロッパーを中心とした需要は継続するものと考えられる。また収益物件に関しても、物件不足感の強い首都圏からの投資需要が強まっていることから、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。								
					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(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
宮城県	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	 3～6% 上昇   前期 3～6% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向 当地区のオフィス市況は、拡張移転・新規開設需要が堅調な状況で今後のオフィスビルの供給見込みが当面ないこともあって良好に推移しており、築浅・大型物件の募集・成約賃料の上昇とともに、築年が経過した物件でも同様の傾向が認められるようになった。契約更新時の増額改定も増えており、これに伴う移転需要も認められるが、まとまった規模の面積確保が困難な状況であるため、ある程度の増額改定にはテナント側が応じる状態にある。昨年来相次ぐ大型商業施設の開業・駅東口のホテル開業等による高度商業地としての集積性の高まりから、店舗についても良好な市況が継続している。首都圏と比較して相対的に高い利回りが確保できることから在京投資家からの大型収益物件への投資需要は強まっているが、供給は限定的であるため取引価格の上昇が見込まれる状況が続いており、当地区の地価動向は引き続き上昇傾向で推移している。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									将来地価動向 当地区においては本年8月にホテルが新規開業し、建築中の複合商業施設が11月末には竣工予定であることなど、今後も高度商業地としての存在感・顧客吸引力は高まることが予想される。駅前大型商業施設跡地や駅東地区における再開発も期待されており、このような期待感や、首都圏から当地区の投資適格物件への需要は当面続くと見込まれると同時に、供給が限定的な状態が続くことから、将来の地価動向は引き続き上昇すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR仙台駅西口周辺。駅前に百貨店や高層店舗ビルが集積する高度商業地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福島県	郡山市	商業	郡山駅周辺	 0～3% 上昇   前期 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 当地区及び当地区周辺では、引き続き優良オフィスビルの新規供給がなく、既存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、引き続き優良ビルと比較して賃貸需要が弱く空室募集のビルも見られ、オフィスビルでは物件選別がなされている。当地区及び当地区周辺では一棟売りの収益物件に対する投資家の需要が強い一方で、投資適格物件や土地自体の供給が僅少な状態が続いており、未利用地活用への期待も相まって、物件が供給されれば取引価格の緩やかな上昇が見込まれる。このような需給動向から、当地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向が続いている。		
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									将来地価動向 当地区及び当地区周辺でのオフィスビルの新規供給予定はない。復興関連企業や一般企業の賃貸需要が堅調であり、既存優良オフィスビルは引き続き高水準な稼働率が維持されると見込まれる。また、郡山市はイベント誘致に積極的で、宿泊需要も堅調であるため、ホテルや飲食店舗は今後も安定稼働が見込まれる。当地区等での売り物件は今後も少ない状態が続くと見込まれるが、当地区及び当地区周辺の未利用地活用への期待感から、当地区の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。	
				路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR郡山駅西口周辺。中高層の百貨店及び店舗ビル等が建ち並ぶ商業地区。			

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	地価動向 将来地価動向	当地区は北与野駅とさいたま新都心駅の徒歩圏に位置し、さいたま新都心駅西口に商業、ホテル、オフィス等を複合する20階建の大型複合施設が本年6月にオープンすると共に、大型商業施設の出店が続く等によって生活利便性が向上している。さらに、さいたま市は、長距離バスターミナルの用地として、さいたま新都心駅東側の土地約1.5haの取得を予定している。このように、さいたま新都心エリアの拠点性が一段と高まる中で、投資家による分譲マンション及び商業施設への投資意欲が強く、マンション素地の購入需要も旺盛である。一方、マンション素地の供給は限定的で買い進み傾向が見られ、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。以上から、当地区の地価動向はやや上昇傾向で推移した。 さいたま新都心駅西口では複数の医療施設が相次いで完成し、さいたま新都心駅東口周辺では大型商業施設の進出が予定されている。また、長距離バスターミナルも平成31年度からの利用を目指し整備される予定である。こうした拠点性・生活利便性の向上からマンション分譲価格はやや上昇しており、分譲マンションや事業用素地の取得需要は底堅く、今後も開発適地の堅調な素地需要に比して供給不足は続くと思われ、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR埼京線の北与野駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビル、共同住宅が建ち並ぶさいたま新都心から連たんする住宅地区。			

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	△	—	—	地価動向 将来地価動向	本年8月に大宮駅周辺は都市再生緊急整備地域に指定され、大宮駅の機能高度化による交通結節機能強化等と共に、利便性等を活かした都市基盤形成等の整備方針が示された。このように大宮駅周辺の更なる伸展が期待されることから、東日本に業務展開する大手企業を中心に根強い需要が認められる。その一方で、供給物件は少なく優良物件については売り手優位の状況が続いており、成約事例は少なく目立った取引は把握できない。賃貸市場についても当地区では数年来大型オフィスビルの新規供給は見られず、既存の大型優良オフィスビルはほぼ満室稼働が続いている。そのため需給は逼迫した状況にあり、オフィス・店舗賃料はともに上昇傾向にある。こうした状況から、当地区では投資用不動産に対する購入需要は引き続き底堅く、取引利回りは低下傾向で推移しており、当地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 当地区内の優良オフィスビルはほぼ満室稼働が続き、賃貸市場は全体的に需給逼迫状況にあるため、貸手優位の状況を背景に、成約賃料は上昇傾向にある。このような賃貸市場の状況は当面継続することが予想され、大宮駅周辺での再開発事業の進展とともに、商業地としてのポテンシャルのさらなる向上が期待されていることから、投資用不動産に対する投資家等の投資意欲は堅調で、取引利回りの低下が続くと見込まれるため、当地区の将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向が続くと予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR京浜東北線の大宮駅西口周辺。大規模店舗、大規模オフィスもあり、中高層ビルが建ち並ぶ高度商業地区。			

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	△	—	—	地価動向 現在、(仮称)浦和駅西口駅ビル新築工事が平成30年2月竣工に向け進捗しており、1～3階が店舗、4～6階がスポーツクラブが入居予定で、地下1階に駅の東西連絡通路とバスターミナルが新設される。また、複合商業ビルの地下1階に食品スーパーが出店することが決まり、開店は11月の予定である。これにより、浦和駅の機能強化と浦和駅周辺地区の商況の拡大が見込まれ、駅前の県庁通り沿いでは飲食店舗等の事業用建物に対する需要が旺盛で、物件の供給があれば強含みの価格で取引される傾向にある。また、当地区のオフィス需要は官公庁需要に対応した業種を中心に堅調で、ほぼ満室稼働の状況で、オフィス賃料は上昇傾向にある。路面店舗ではこれまでの賃料を上回る水準で成約される動きも見られ、店舗賃料も上昇傾向にある。また、分譲マンションの新規供給による駅周辺の背後人口増加と南高砂地区再開発事業の進展により、当地区の収益用不動産に対する投資需要は強く、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。	
					(前期)  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴	将来地価動向 浦和駅の機能強化とともに文教都市として県を代表する住宅地域が背後に位置することも影響し、商業地としてのポテンシャルの更なる向上が期待されているため、当地区の不動産に対する需要は引き続き強まった状態で推移すると予想される。さらに、来春の浦和駅西口駅ビルの完成、当地区に隣接する南高砂地区再開発事業による27階建の超高層タワーが平成30年春に着工されることから、より魅力的な街へ変貌すると見込まれている。当地区のマンションに対する堅調な需要を背景に安定した集客及び売上げが見込まれ、店舗・オフィス賃料は上昇傾向を維持すると見込まれることから、当地区の将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。								
					JR京浜東北線の浦和駅周辺。中層の店舗や事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。										

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	所沢市	商業	所沢駅西口	 0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	地価動向 所沢駅西口の駅前広場周辺及び駅近隣のプロペ通り商店街は人通りが多く、市内随一の商業地域を形成しているが、商業繁華性が高いエリアは一部に限定されているため、商業地域としての面的な広がりには乏しい。当地区はこうした商業地域であり、飲食店舗及び小売店舗を中心とした築年の経過した小規模な店舗ビルが多く、活発な取引は見られないが、需要者の取得意欲は強く、仮に物件が供給されれば取引価格は上昇傾向を示すと予想される。賃貸市場においては、安定した売上げが見込めることからテナント需要も底堅く、稼働状況は良好である。当地区は、店舗等の賃貸需要が相応に見込めることから取引価格はやや上昇しており、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移した。		
				(前期)  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴	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ヘクタールの区域について、土地区画整理事業と市街地再開発事業によって新たな街づくりが進められている。同区域内の再開発ビルについては、年内に着工予定となっており、平成32年度内の完成を目指している。さらに、土地区画整理事業によって駅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も期待されている。今後、事業の進捗に伴って地域発展への期待から土地取引が活発となることを見込まれるため、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。									
				西武鉄道の所沢駅西口周辺。プロペ通りを中心に店舗や銀行等が建ち並ぶ商業地区。											

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	 0～3% 上昇   前期 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 将来地価動向	JR千葉駅改札内商業施設の4月全面開業に続き、9月の駅ビル一部開業(来夏以降全面開業の予定)及び隣接商業施設の改装開業により千葉駅周辺の商業環境の優位性が高まっている。こうした中、賃貸市場は安定的に推移しており、オフィス、店舗ともに賃料水準及び稼働率に目立った変化は見られない。また、取引市場も引き続き東京都区部の投資適格物件の品薄感と良好な資金調達環境を背景に、本地区及び周辺の取引利回りは低下傾向にある。その結果、本地区の地価動向はやや上昇傾向にある。 本地区の賃貸市場は、オフィス需給が逼迫している船橋駅周辺地区の代替地区としてテナントの新規進出が期待できる。また、駅ビルの一部開業及び隣接商業施設の改装開業等によって千葉駅周辺へ商業中心が移動する傾向が見られ、これによって店舗需要が強まると期待されることも影響し、オフィス、店舗ともに賃料水準及び稼働率は安定的に推移すると見込まれる。取引市場では東京都区部と比較して本地区の地価水準が低いため県外の投資家が参入し、土地等への投資が続くことによる需要競合によって取引利回りが低下すると見込まれ、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(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	 0～3% 上昇   前期 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 将来地価動向	本地区には県内有数の大型オフィスビルが集積しており、大規模な賃貸床供給が可能である。テナントの床需要の多くは、周辺で自社ビルを保有する企業グループによる増床又は既存テナントの増床等が中心である。当期は大きな変動はなく、空室率も概ね横ばいで推移している。不動産投資市場においては、投資適格性の高い売り物件が減少しているため、東京都心部と比較すると相対的に高い利回りを確保できる本地区では、引き続き取引需要の強まりが続いており、取引利回りは引き続きやや低下傾向となっている。賃貸市場は堅調であり、取引価格はやや上昇傾向にあるため、当期の地価動向は引き続きやや上昇で推移した。 千葉県内における代表的なオフィス集積地区として千葉駅前、船橋駅周辺地区に加え本地区等が挙げられるが、本地区は大規模な賃貸床供給が可能で品等が高く、駐車場台数も多く確保可能という優位性を活かして、今後も引き続き建物床需要は堅調に推移すると予想される。幕張新都心全体で見れば、ホテルや商業施設は好調であるほか、若葉住宅地区の大規模住宅開発が進行中であり、関係自治体や企業による請願駅としてJR京葉線の新駅設置構想等もあることから、賑わいは更に増すと期待され賃貸需要及び商業地の取引にも好影響を与えることが見込まれる。したがって、将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。
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(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	浦安市		住宅	新浦安	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	□	△	□	—	—	△	□	地価動向 当地区では新規分譲マンションの供給が当面予定されていないため、取引の中心は中古マンションとなっており、これら中古マンションの供給も引き続き少なく、需給がやや逼迫した状況が継続している。中古戸建住宅の取引市場も同様の状況にあり、取引価格は総じて上昇傾向にある。明海2丁目の分譲戸建住宅・マンション開発事業等も存在するが、開発規模はそれほど大きくないことから、新たな物件が市場に供給されると短期間で成約するケースが見られるようになってきた。さらにホテルや商業施設の開発による土地取得需要も見られることから取引価格の緩やかな上昇傾向が継続しており、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 当地区内には目立った開発事業がないことから、中古マンションや中古戸建住宅の供給は引き続き限定的な状況が続く中で、市内の住み替え需要は堅調に推移すると予想され、取引価格の上昇傾向は継続するものと見込まれる。また、当地区の周辺エリアでは新規ホテルの開発等が盛んに行われている一方で、大型開発素地は残り少なくなっていることから素地取得における競合が激しさを増している。このような状況から将来の地価動向はやや上昇と予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR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(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	船橋市		商業	船橋駅周辺	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 当地区は、県内有数の繁華性及び交通利便性を有する商業地で、企業等が県内で事業拠点を定める際に候補地の一つとなる地区である。JR船橋駅前の大型ビルを筆頭に、南方へ伸びる繁華街には商業店舗のほかオフィスビルも見られる。賃貸市場では、店舗・オフィスともに空室率は低く、当地区南端の国道14号沿いのエリアにおいても賃料水準の回復傾向が見られるなど、賃料は安定的に推移している。取引市場では、投資家の需要が強い反面、供給は限定的であるため、取引が発生すると比較的高額となる傾向が続いており、取引利回りは低下傾向にある。したがって、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。  将来地価動向 当地区は、取引市場、賃貸市場ともに需給が逼迫しており、今後も売買物件の成約、賃貸物件の稼働等は順調に推移すると見込まれる。また、JR船橋駅南口の百貨店が平成30年2月末に閉店予定で、今後の動向を注視する必要があるが、同駅前に繋がる都市計画道路が平成29年8月に開通し、同駅南口に直結する商業施設とホテルの複合ビルの建設が進んでいることから、概ね順調な都市機能更新が期待され、今後も安定的な商業環境の維持・発展が見込まれる。したがって、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR総武線の船橋駅周辺。店舗ビルや銀行等が建ち並ぶ商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
千葉県	柏市		住宅	柏の葉	0% 横ばい					—	—			地価動向	土地区画整理事業地内において、高層タワーマンションが分譲中であるほか、中規模分譲マンション数棟が分譲を開始しており、当地区の熟成度は高まりつつあるが、北部を中心に未利用地も未だ多く残っている。当地区においては、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の販売状況も安定的であるため、取引利回りは概ね横ばいである。上記のタワーマンション(分譲棟)の販売が好調である一方、中古マンションの価格にやや下落傾向も見られる。建築中の1棟が来年、賃貸棟として供給予定であるため、賃貸市場への影響を注視する必要がある。前期は土地区画整理事業地内の保留地について、入札があったが、いずれも規模が小さく、地価水準に大きな影響を与える取引とは認められない。以上から、当期の地価動向は横ばいで推移した。	
					前期 0% 横ばい											
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						つくばエクスプレス柏の葉キャンパス駅(秋葉原駅まで約33分)周辺。駅前広場周辺を中心として中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。					

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	0% 横ばい			▽		—	—			地価動向	当地区内の分譲マンションは、国内の富裕層からの購入需要が引き続き強く、依然として新築分譲マンション、中古マンションの販売は堅調である。新築分譲マンションを中心に在庫増加に伴う販売価格の下落等の過度な不安感は弱まったものの、成約率が低下し販売に時間がかかる例も出ている。マンション分譲価格は一定の価格水準のまま推移しており、引き続き横ばい傾向にある。マンション適地の供給は限定的で、取引価格は上昇には至らず、当地区の地価動向は引き続き横ばいとなった。	
					前期 0% 横ばい											
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR中央線の市ヶ谷駅、東京メトロ有楽町線の麹町駅等から徒歩圏。高層のマンションを主体としつつ、駅前商業地域の影響を受けて事務所、店舗等も混在する住宅地区。					

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	千代田区	商業	丸の内	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向 当地区及び周辺のオフィスの空室率は依然3%台と低水準を維持し、概ね横ばい傾向にある。オフィスの高額賃貸物件については需要が限定される傾向があるものの、新規賃料は若干の上昇傾向にある。当地区及び隣接する大手町地区では再開発事業の進捗により大規模オフィスビルが順次竣工する予定であり、竣工後は需給バランスの緩和が見込まれるが、需要が堅調であることから一時的なものに留まると考えられる。売買市場においては、投資適格物件の供給は引き続き少ない状況が継続する中で、オフィスへの投資需要は堅調であることから、過熱感是指摘されつつも、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。	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立ち並ぶ業務高度商業地区。
						将来地価動向 東京都心部の取引事例等によると、当地区及び周辺において強い不動産投資需要が継続していると見込まれる。今後も良好な資金調達環境が継続すると、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、今後も不動産取得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、当地区及び隣接する大手町地区では大規模オフィスビルが順次竣工し、事務所集積がさらに進み、国内の中枢である事務所地域としての位置づけはさらに際立ったものになる。大量の供給が見込まれる平成30年には需給バランスの緩和が見込まれるが、需要が堅調であることから一時的なものに留まると考えられ、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向にあると予想される。									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向 新築オフィスの高額賃貸物件については需要が限定される傾向があるものの、新規賃料はやや上昇傾向にある。平成30年に東京駅周辺で事務所床の大量供給があるものの、現時点での空室率は依然として概ね横ばい傾向にある。取引利回りは、都心部において下げ止まり感が出ているものの、当地区では不動産会社等の開発意欲や法人投資家等の投資意欲は旺盛であることから、引き続きやや低下傾向にある。隣接する銀座エリアでは平成28年に2棟の大型商業施設が開業し、平成29年4月にも大型商業施設が開業し賑わいを見せ、街の集客力が向上しつつある。有楽町1丁目の南西部で店舗・事務所・文化交流施設を中心とする大規模複合商業施設の竣工が近付き、テナント名も明らかにされた。当地区周辺では建築中の事務所・ホテルがあり、これらの稼働に伴い地区の就業者・来街者数が増加し、更なる集客力の向上やホテル需要の増加が期待できる。以上から、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。	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・遊興施設等が立ち並ぶ銀座隣接の高度商業地区。
						将来地価動向 大手法人投資家等の当地区に対する投資意欲は引き続き積極的であり、当地区は信頼性、安定感、将来性に優れる等の特性を持つことから、地区内の物件の多くは引き続きこうした投資家等の投資対象となっている。オフィス賃料についても賃料負担力の高いテナントの誘致が引き続き可能であり、今後も更なる賃料の上昇が期待され、投資リスクも小さいことから引き続き取引利回りの低下傾向が続くものと見込まれる。さらに、当地区では上述のように大型複合商業施設等の竣工が近付いており、事務所フロアも眺望や利便性が評価され順調にテナント誘致が進んでいるなど、更なる就業者や来街者の増加が見込まれ、事務所エリアとしての位置づけもさらに高まると見込まれることから、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。									

主要都市の高度利用地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	住宅	佃・月島	 0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	□	□	<b>地価動向</b> 当地区は、銀座等の都心への優れた接近性を備えるとともに、東京タワーや東京スカイツリー等のランドマーク施設や河川等に囲まれた変化に富んだ眺望が得られることから、分譲・賃貸ともに高層マンションの需要が強い地区である。緩やかな景気回復が続いており、またマンション購入資金の融資環境が良好であることが下支えとなり、底堅いマンション需要が見られ、マンション分譲価格は高水準を維持している。中古マンションの市況は一定の在庫数は抱えているものの、概ね価格水準は安定している。マンション素地については、デベロッパーの取得需要はあるものの建築費の高止まりにより採算性の検証が引き続き厳格化しており、選別化が一層進んでいる。こうした背景から当期の取引価格は引き続き横ばいとなり、地価動向も横ばいとなっている。	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。
						 0% 横ばい (前期)	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								<b>将来地価動向</b> 地区内外で再開発事業や東京五輪関連施設の建築計画があり、都市基盤整備として環状2号線の建設工事が進みつつあり、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見込まれる。資金融資環境が良好であることから新築・中古マンション共に需要は堅調であるが、国内外の政治経済情勢の不透明感等を背景に、情勢次第ではやや下落する可能性も否定できない。マンション素地については建築費の高止まりによりデベロッパーによる厳格な選別化が進むものと見込まれ、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。		

主要都市の高度利用地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	商業	銀座中央	 0～3% 上昇	△	▽	▽	□	□	□	—	—	<b>地価動向</b> 当地区の路面店舗については、これまで需要の中心であったファッションブランドの出店姿勢がやや慎重になっているが、募集物件が少ないこと等から、賃料は引き続き高水準を維持している。また、上層階の飲食店舗やサービス店舗についても、高額な賃料を負担できるテナントには限りがあるものの、現状において、賃料水準に大きな変化は見られない。また、取引市場においては、需要が競合するケースが以前よりも少なくなってきたはいるが、良好な資金調達環境が続いていることから売り主は売り急ぐような状況にはなく、強気の売り価格を設定する状況が続いている。加えて、高い資産性・ステータスを有する当地区の不動産に対する取得需要は底堅く、当期もメインストリート沿いで高額の取引が報じられている。以上のような状況を勘案すると、当地区の地価動向は徐々にピークに近づきつつも、現状は、引き続きやや上昇傾向にある。	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。
						 0～3% 上昇 (前期)	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								<b>将来地価動向</b> 上記のとおり、当地区では路面店舗・上層階の店舗ともに賃料について概ね横ばいで推移しており、当面、これまで以上の賃料上昇は見込みづらくなっている。また、取引市場においては、依然として当地区の不動産に対する取得需要は強いものの、長らく続いてきた価格上昇を受け、需要が競合するケースは以前よりも減少している。こうしたなか、徐々に買い主が物件を選別する動きも広がっていることから、条件が劣る物件や、割高な価格設定の物件は、売却までに長い期間を要することになると予想される。以上のような状況を勘案すると、当地区の将来の地価動向について、これまでの上昇基調は一服し、概ね横ばいで推移すると予想される。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	商業	八重洲	 0～3% 上昇  (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強く、複数の再開発事業に関連した移転需要も強い。また、再開発事業により多くの新築オフィスが供給されることから移転先の見極めのため様子見の動きも一部で見られ、大量供給される新築オフィステナントが移転することによる既存ビルの2次空室の懸念もあり、オフィス賃料は横ばいで推移している。一方、当地区においてホテル建設目的の土地取引が見られる等、当地区における不動産需要は旺盛な状況が継続し、取引利回りは引き続き低下していることから、当地区の地価動向は引き続きやや上昇している。	将来地価動向 当地区では、東京駅前八重洲一丁目東地区第一種市街地再開発事業、八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業、(仮称)八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発事業等、国際競争力向上を目指した複数の市街地再開発事業が計画されており、これらの開発計画の進捗により当地区の相対的地位は更に高まると予想される。しかし、オフィスの空室率が低い状況が続いているにもかかわらず賃料が上昇していないことから、不動産投資に慎重な投資家も見られ、主として利回りの低下に伴い上昇してきた地価動向は、上昇傾向が一段落し横ばいに転じると予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	商業	日本橋	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	△	□	△	△	—	—	地価動向 当地区及び周辺地区において、事業会社や開発業者等による事務所ビルや開発素地の取引を数多く確認できた。オフィス市場では当地区及び周辺地区への移転や、当地区及び周辺地区内での集約移転等の事例も複数確認でき、近年竣工した大型ビル等の稼働も堅調である。売買市場及び賃貸市場ともに、こうした状況から前期以降も需要は堅調に推移していることが窺えるため、当期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 当地区及び周辺地区の不動産市場は堅調であり、不動産投資家の新規投資意欲の強さは今後も継続することが見込まれる。また、当地区内の都市再生特別地区(日本橋一丁目中地区)における大手デベロッパーによる都市計画の内容が明らかになり、当地区の相対的地位は今後より高まっていくことが予測される。街の更新は着実に進行しており、当地区の不動産需要は今後も同様に推移していくことが見込まれることから、将来の地価動向についてもやや上昇傾向が続くと予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	住宅	南青山	 0%横ばい  (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	—	—	□	□	地価動向 当地区は都内でも有数の優良住宅地域として高いブランド力を有しているため、安定的な取得需要に支えられマンション分譲価格は高値圏で推移している。マンションの賃料はSOHO需要が認められる地域においては一部で強含みの動きも見られるが、地区全体としては概ね横ばいである。取引利回りは低金利を背景に低位で推移している。不動産取得需要は引き続き旺盛であり、好立地の物件や稀少性を有する大規模地については需要が競合し、高値で取引されることもあるが、高値警戒感も認められる。堅調な取得需要を背景に地価動向は高値圏で概ね横ばいで推移している。	将来地価動向 当地区は新国立競技場の建設や北青山地区での再開発計画が進行中の注目のエリアであり、将来性を重視する投資家等による需要とマンションデベロッパーによる需要が競合し、需要は底堅く推移している。マンション分譲価格は高止まりの傾向が見られ、都心部の優良物件については今後も引き続き高い水準を維持していくと予想される。したがって、マンション開発素地に対する需要は引き続き底堅いため、取引価格は今後も高止まり傾向が続くものと見込まれ、当面の間は横ばいが続くと予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	商業	六本木	 0～3%上昇  (前期)  0～3%上昇	△	□	□	□	□	△	—	—	地価動向 当期、当地区で大型ビルの取引は確認されなかった。隣接地区で当期は大型ビルの一部持分の取引が、来期以降に大型ビルの信託受益権の一部持分の取引予定が確認されたように、優良物件に対する取引需要は引き続き堅調であるが、供給が限定的なことから取引が少ない状況に変化はない。オフィスの取引利回り及び賃料は当期も横ばいであるが、集客の増加等により店舗賃料は上昇に転じた。取引価格は供給不足から優良物件が市場に供給された際には引き続き高値で取引される状況にあることから、当期の地価動向は引き続き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、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いオフィス等の供給が過剰となりつつあり、大口テナントが撤退した既存の大型ビルの引き合いが好調な一方で新築の大型ビルの引き合いが低迷している場合も見受けられるなど物件による選別が進んでいる。当地区ではホテルの開業が多数予定されており、商業地として集客の増加が期待されるなど地価を押し上げる要因があるものの、当地区周辺において今後大型ビルの大量供給によりオフィス市況が不透明となることから、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									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	商業	赤坂	0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区のオフィスに係る空室率は引き続き低位で推移し、オフィス賃料は安定している。店舗では9月末に大規模複合開発の商業ゾーンの開業が決定したが、現時点において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。また、当地区は優良なオフィス環境を備えており、複数の開発プロジェクトが進捗していることから、取得需要は引き続き堅調である。良好な資金調達環境を背景に、投資家等の取得意欲は継続して強く、供給が限定的であることから、優良物件が市場に供給された際には相応の取得競争が見込まれる状況にあり、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。
						将来地価動向	当地区では複数の大規模開発事業が進捗中であり、当面は賃貸オフィス市場は堅調と予想される。また、店舗賃料については、現時点では明確な商況の変化が見込まれる状況ではないが、大規模複合開発の商業ゾーンの開業など、今後の動向に影響を与える可能性がある。なお、取引利回りについては引き続き低下傾向にあるが、経済情勢の先行き不透明感や賃料が高い水準にあることから、低い取引利回り水準に警戒感をもつ慎重な投資家が増加することが予想され、今後、取引利回りは横ばいになる可能性が高く、将来の地価動向は横ばい傾向になると予想される。								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						東京メトロ千代田線の赤坂駅周辺。大規模高層店舗事務所ビルを始め、中低層店舗ビル、劇場、放送局等が建ち並ぶ商業地区。				

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	商業	虎ノ門	0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向	虎ノ門1丁目地区及び虎ノ門駅前地区の両地区では工事が順調に進捗しており、虎ノ門1丁目・2丁目地区では国家戦略都市計画建築物等整備事業案が8月に示され、近いうちに都市計画決定が見込まれる段階に至った。当期における目立った取引はないが、本年3月に、外堀通り北側で将来的な再開発を意図した取引が行われるなど、当地区は上記の複数の市街地再開発事業とも相俟って注目度が高まっており、大規模市街地再開発事業等の効果を受けて大きく変貌しつつあることから、賃料上昇等を見込む不動産開発業者や大手法人投資家等による需要は引き続き強く、堅調である。このような状況に伴い取引価格は上昇傾向が継続する等によって、地価動向はやや上昇傾向で推移している。
						将来地価動向	東京五輪開催時の竣工に向けて着実に進捗しつつある国家戦略都市計画建築物等整備事業である虎ノ門1丁目地区及び虎ノ門駅前地区に加え、虎ノ門1丁目・2丁目地区も同事業の案が示された。当地区では、虎ノ門駅前東地区を含め都合4地区で事業化に向けて本格的に動き始めている。また、当地区周辺では、本年9月には当地区と将来的に赤坂・虎ノ門緑道構想でつながる延床面積約178千㎡に及ぶ赤坂一丁目地区市街地再開発事業が竣工したほか、虎ノ門2丁目地区等の大規模な市街地再開発事業が進展しており、さらに延床面積約820千㎡もの虎ノ門・麻布台地区が新たに国家戦略都市計画建築物等整備事業に決定され、当地区及び当地区周辺一帯の変貌が見込まれる。霞ヶ関官庁街至近のエリアであることも相俟って、当地区が有する潜在的ポテンシャルが顕在化しつつあり、当面はオフィス等の堅調な需要が見込まれるため、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						東京メトロ銀座線の虎ノ門駅周辺。国道1号線(桜田通り)通り沿いを中心に、環状2号線に接して高層ビルが建ち並ぶほか、複数の大規模再開発事業が進展する業務高度商業地区。				

主要都市の高度利用地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	新宿区	商業	新宿三丁目	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向  将来地価動向	当地区は高い商業繁華性を背景とした店舗利用が一般的で、路面店には高級ブランドの出店が多く見られる。新宿三丁目駅の乗降客数は増加傾向にあり、買い物客が回遊する東口エリアは高い繁華性を維持しており、新宿駅南口の開発により南口方面の集客力も高まっているが、当地区の優位性に変化はない。賃貸市場は出店需要が堅調であり、業態を問わず出店意欲は高い一方で、供給が極めて少ない状況が続いており、新宿通り等の路面店を中心に需給は逼迫し、満床稼働の店舗ビルが多く、募集賃料は高止まりしている。取引市場は収益用不動産が中心で、需要は非常に強いが、供給は極めて少ない状況が続いている。このように、募集賃料は高止まりし、取引利回りは低下傾向にあることから、地価動向はやや上昇傾向にある。  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。目抜き通りである新宿通り沿いを中心に空室はほとんどなく、底堅いテナント需要により店舗賃料は高位横ばいで推移すると見込まれる。当面は物件の供給があった場合には競合が見込まれる市況が続くことから、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									

主要都市の高度利用地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	新宿区	商業	歌舞伎町	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	△	—	—	地価動向  将来地価動向	当地区は日本有数の歓楽街である一方、近年は海外からの観光客が多く来訪する国際的な観光拠点としての性格が強まっている。ホテルは増加傾向にあり、概ね高稼働を維持している。また、飲食店舗、物販店舗は需要が強く、物件の供給が不足しているため、ほぼ満室状態が続いている。このように取引市場、賃貸市場ともにやや需要超過の状況で、店舗賃料はやや上昇し、取引利回りはやや低下している。そのため、地価動向はやや上昇傾向にある。  当地区では今後も多数の外国人観光客の来訪が見込まれること等から、ホテルや店舗を中心に、当面はやや需要超過の状況が続くと予想される。そのため、当面は、店舗賃料はやや上昇傾向、取引利回りはやや低下傾向が続くと見込まれるが、取引利回りは既に低水準であることから、将来の地価動向は当面はやや上昇傾向が続くものの、上昇率は徐々に縮小していくと予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	渋谷区	商業	渋谷	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区では駅前街区一帯における大規模再開発事業が進行中で、将来的な開発効果を見込む事業者により、周辺エリアにおいても商業施設の建替え、オフィスやホテルの新規開発等が行われている。オフィス賃貸市場は、平成30年以降の大量供給の影響が懸念材料ではあるが、IT系企業を中心に需要は旺盛で引き続き高稼働率を維持しており、賃料は横ばい傾向にある。また店舗賃貸市場は、欧米系を中心に外国人観光客需要は増加傾向であり、供給がタイトな中、繁華性の高い井の頭通りやセンター街等の店舗需要は旺盛で、賃料は横ばいながらも高い水準を維持している。取引市場は、駅前等の好立地物件を中心に、良好な資金調達環境等を背景とした堅調な投資需要の競合により、利回りは警戒感をもちながらもやや低下傾向で推移している。したがって、賃料水準は横ばいながらも、旺盛な取引需要に起因する取引利回りの低下により、地価動向はやや上昇傾向にある。
															 前期 0～3% 上昇
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	渋谷区	商業	表参道	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は日本を代表する商業地域であり、ブランド旗艦店等の店舗ビルが集積している。賃貸市場は、引き続きスポーツブランド店やスイーツ店の出店意欲が強く高水準の賃料を維持しており、さらに、再開発事業の工事による繁華性の低下を回避する等を目的とした渋谷からの移転需要があり、賃料の更なる上昇への期待感もある。取引市場は、主要通り沿いに立地する物件の取引は確認できないが、裏通り沿いでは高水準の取引が見られ、良好な市況が続いている。現在の賃料水準はテナントの賃料負担力の上限值に近づいているとの見方もあるが、店舗賃料は高い水準を維持しており、引き続き堅調な不動産需要により、取引利回りの低下が認められ、地価動向はやや上昇傾向にある。
															 前期 0～3% 上昇
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	豊島区	商業	池袋東口	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向	東池袋1丁目においては当期も目立った大型取引は見られなかったが、池袋の新文化拠点と期待される庁舎跡地を中心として、首都圏最大級のシネコンを備えた賃貸面積3,000坪を超えるエリア最大級の商業ビルの着工等、複数の開発が具現化されつつある。また、東池袋3丁目においてもホテル等の建築計画が見られる等周辺の開発も活発で、池袋エリア一帯の更新が進んでいる。JR池袋駅の乗車人員は平成28年度も僅かであるが伸びているほか、店舗の来客数は堅調に推移しており、大型店舗の売上も回復傾向が続いている。高度商業地としての稀少性、高い収益力から、供給が少ない一方で店舗、ホテル用地等の需要は依然として強く、地価動向は引き続きやや上昇傾向となっている。
						将来地価動向	当地区においては、豊島区の国際アート・カルチャー都市構想を基軸として、サブカル系店舗の集積に加え、シネコンを中心とした店舗ビルの開発が具体化されてきている。当地区の大規模開発となる庁舎跡地の複合ビル等の建設事業では、中池袋公園や公園の隣接道路の整備も予定されており、当地区の多様性、回遊性の更なる高まりが期待される。オフィス開発についても、駅南口において大型の店舗事務所ビルが竣工したほか、私鉄本社ビルのエリア最大級となる賃貸ビルへの建替えが進行中で、旺盛な床需要に対応しつつある。また、東池袋2丁目や3丁目においてもホテルの計画や通称乙女ロード周辺の建替え等が見られる。今後は他地区も含めたオフィス床等の大量供給の影響に留意する必要があるものの、上記のような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(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	台東区	商業	上野	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区の良好な商環境を背景に、J-REIT等をはじめとする法人投資家による投資意欲は根強い。外国人観光客による宿泊需要と堅調なインバウンド消費により、飲食用途を中心とする店舗需要は引き続き強いが、賃料負担力の点から賃料水準の上昇には至っていない。低下を続けた取引利回りも下げ止まりの警戒感もでており、取引価格の上昇傾向は鈍化しているが、ホテル需要の増加に牽引される形で地価動向は引き続きやや上昇している。
						将来地価動向	当地区は、インバウンド消費を背景とする良好な商環境とホテル需要を背景に、投資対象エリアとしての選好性が高く、取引利回りは低下を続け、地価は継続的に上昇してきた。インバウンド消費の性質がモノからコトへ変化しているなかで、飲食店・消耗品物販店を中心とする当地区のプレゼンスは依然高いが、賃料負担力の点から店舗賃料は上限に近いと認識され、現在の取引利回り水準にピーク感を持つ投資家も多いことから、将来の地価動向は横ばいとなると予想される。								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						中央通り(上野公園通り)を中心としたJR山手線の上野駅・御徒町駅周辺。中高層店舗が建ち並ぶ高度商業地区。				

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	区部	品川区	住宅	品川	0%横ばい					—	—			地価動向	当地区は都心への接近性に優れ、生活利便施設が充実した湾岸部の住宅地であり、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が、当期の取引事例は確認されなかった。当地区では大規模な新築分譲マンションの販売が集中しており、昨今マンション分譲価格が上昇したため、物件の優劣に応じて価格設定を見直す兆しもあるが、当期のマンション分譲価格は概ね横ばいとなった。マンション開発素地については、供給は少なく、特に優良立地の素地に対する需要は引き続き堅調であるものの、マンション賃料は横ばいで推移しており、また、投資用不動産に対する取引利回りは下限に近づいていることから横ばい傾向にあり、総じて当地区の地価動向は横ばいで推移した。	
					(前期) 0%横ばい											
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								東京臨海高速鉄道りんかい線の品川シーサイド駅からの徒歩圏。高層共同住宅、事務所等が建ち並ぶ住宅地区。			

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	区部	港区	商業	品川駅東口周辺	0～3%上昇									地価動向	当地区は東海道新幹線や羽田空港へのアクセスが良好で、駅至近にグレードの高い大規模オフィスビルが建ち並ぶ利便性の高い地域であり、当地区の周辺ではJR山手線・京浜東北線の新駅設置や再開発等が予定されている。賃貸市場においては、耐震性や安全性、事業継続性等も備わっている当地区の大規模オフィスビルに対する引き合いは強く、オフィスの集約化を図る企業による移転需要が見られ、オフィス賃料はやや上昇している。当期の当地区内における大規模オフィスビルの取引は確認できなかったが、良好な資金調達環境を背景に、投資家等の取得意欲は継続して強く、供給が限定的であることから取引利回りは引き続き低下傾向にある。開発への期待や当地区周辺における取引価格の上昇傾向、安定的なオフィス需要に支えられ、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。	
					(前期) 0～3%上昇											
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR山手線の品川駅周辺。高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。			

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	江東区	住宅	豊洲	 0% 横ばい	□	□	□	▽	—	—	□	□	地価動向 東京五輪開催決定以降、当地区は強いマンション需要を反映してマンション分譲価格の上昇が続いたが、現在では価格上昇の動きが一段落し、成約価格水準は安定的に推移している。中古マンション市場では、価格を調整して成約に至った取引が見られるものの需要者の購入意欲は底堅く、概ね横ばいで価格下落には至っていない。なお、豊洲市場の移転問題に関しては、市場周辺のマンションにおいて売却の動きが見られたものの、マンション分譲価格下落等の影響は認められていない。このような状況から、当地区の地価動向は引き続き横ばいで推移した。	
					(前期)  0% (横ばい)										将来地価動向 当地区は、エリア内の買替え需要が強く、新築・中古マンションともに大量供給が続いたが、将来的には取引件数の減少が予想される。また、豊洲市場の移転延期が長引いていたが、東京都が来年6月から秋という移転スケジュールの見通しを示したことから、一部に見られた将来性の懸念からの売却の動きも落ち着くものと予想される。当地区は、利便性の高さから居住目的を中心とした実需によるマンション需要が底堅いため、マンション分譲価格等は安定的な動向が見込まれ、当地区における将来の地価動向は横ばいと予想される。
					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(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	江東区	住宅	有明	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	地価動向 東京五輪開催決定以降、他の湾岸エリアと同様に強いマンション需要を反映して当地区のマンション分譲価格は上昇傾向が続いていたが、一次取得層の購入限度額に近づいたことから高止まりの傾向が見られる。中古マンション市場においては、新築物件の高額化による取得層の増加もあり需要は堅調で、取引価格の低下は見られない。予定されている大量供給や建築費の高止まりの影響から、デベロッパーの採算性検証は厳格化しているが、当地区は五輪関連施設の建築や国家戦略特区の指定を受けた大規模開発事業等が計画されるなど注目度が高く、開発素地の取得意欲は依然として強いことから、地価動向はやや上昇傾向で推移している。	
					(前期)  0～3% (上昇)										将来地価動向 湾岸エリアでは引き続き大型分譲マンションの竣工・開発が控えており、今後も大量供給が継続することからマンション分譲価格の上昇は見込みにくい。当地区は五輪関連施設の建築や地区計画によるまちづくりが進捗中であるほか、環状2号線の開通や銀座と有明を結ぶ地下鉄構想など、都心部との時間的距離が短縮されることが見込まれており、将来の発展期待が高いエリアである。このような状況から、デベロッパーの開発素地取得意欲は強い状況が続き、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					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(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	江東区	商業	青海・台場	 0% 横ばい  (前期)  0% 横ばい)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	地価動向	当地区は、大型商業施設を中心に各種集客施設が集積しており、外国人観光客も多数訪れる観光スポットとなっている。当期は特徴的な取引は見られなかったが、昨年、大型オフィスビルが取引され、投資適格物件に対する旺盛な需要が確認された。しかし、その後はオフィス・商業施設の賃貸需給や投資家の想定する利回り水準について、特段の変化は認められない。そのため、主として収益性が反映される当地区の地価動向は横ばいで推移している。
						将来地価動向	当地区周辺では晴海地区の選手村建設・大規模市街地再開発など、東京五輪に向けた様々な開発計画が具体化しており、都心部と臨海部を結ぶ環状2号線の整備も予定されている。また、将来的な居住人口や訪日観光客の増加に対応する輸送能力を鉄道ネットワークにより確保するため、空港や新幹線駅へ接続する地下鉄(有明地区と都心部を結ぶ)の新設が検討されている。このような状況下にあつて、当地区は投資用不動産に対する潜在的な需要は引き続き強いと見込まれるが、賃貸需給動向や取引利回りに特段の動きはなく、投資用不動産の収益性には変化が見られないことから、将来の地価動向は横ばいと予想される。								
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						東京臨海高速鉄道りんかい線東京テレポート駅周辺。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(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	 0% 横ばい  (前期)  0% 横ばい)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	地価動向	当地区においては、引き続き分譲マンションの供給が限定的ではあるが、需要者側の要因として低金利が続く融資環境良好なことを背景に、中古マンションや戸建ての取引件数が回復している。ただし、近年、駅前の再開発の影響等により、マンション分譲価格が上昇したため割安感はなく、マンション分譲価格や売れ行きに特に変化はなく、デベロッパーの素地取得に影響を与えるような要因は見受けられないことから、地価動向は横ばいで推移した。
						将来地価動向	当地区は駅前の再開発により二子玉川駅周辺の人通りは増え、商業施設も賑わいを見せており、住宅地としては根強い需要が続いている。当地区における新築マンションは近年供給が少ないが、マンション分譲価格は安定的な動向が予想される。中古マンションは駅近の物件を中心にコンスタントに取引が見られ、高値での取引は減っているが、一定の価格水準をキープしている。今後も特にマンション開発素地は根強い住宅需要を背景に一定の利益が見込めることから、需給の均衡が見込まれ、将来の地価動向は横ばいと予想される。								
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						東急田園都市線・東急大井町線の二子玉川駅(渋谷駅まで東急線で約15分)から徒歩圏。百貨店等の商業施設や中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中野区	商業	中野駅周辺	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 当地区は比較的小規模な画地が多い旧来からの商業地域であるが、西部に所在する大規模複合開発ビル及び開設された大学の効果が相俟って繁華性は非常に高く、小規模な飲食店やドラッグストア等の出店意欲は強い。1階を中心に低層階の店舗需要は旺盛であるが、長らく続いた賃料上昇により賃料水準は高水準に達していることから、テナント確保にやや苦戦する店舗が見られ、当期の店舗賃料は引き続き横ばいとなった。ただし、物件取得の意欲は依然として強く、優良物件が市場に供給された場合には需要が競合し、従来よりも取引利回りは低下して高値で取引されることが見込まれるため、当地区における地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									将来地価動向 賃貸市場については、1階は飲食店、ドラッグストア等の旺盛な店舗需要が認められ、新規出店の意欲も強い。ただし、長らく続いた賃料上昇により募集賃料は既に高水準となっており、上層階については空室が見られることから、当面の間は賃料は横ばいと予想される。長期的には、一部で開発計画の見直しが行われるなど不透明な事業も存するが、中野駅周辺においては大規模な再開発事業や区画整理事業が複数計画されており、今後相乗的な地域発展が期待されるため、さらなる取引利回りの低下が見込まれ、将来の地価動向は引き続きやや上昇が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR中央線の中野駅周辺。駅前のサンモール商店街を中心に、中層の店舗ビル、銀行が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(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	 0% 横ばい  (前期)  0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	□	□	地価動向 吉祥寺駅周辺は良好な住環境と利便性が調和する都内有数の人気エリアであるため、当地区の中古マンションへの引き合いは強いものの、供給の少ない状況が続いており、取引件数は概ね横ばいである。また、マンション賃料は当期も概ね横ばいで、資金調達環境は良好な状態が継続しているため、投資用不動産の取引利回りは依然として低い水準にある。吉祥寺駅徒歩圏はマンション素地の新規供給が乏しく、駅徒歩圏でマンション素地が供給された場合には稀少性から高値で取引される可能性もあるが、デベロッパーは物件に対する選別化を強めており、取引価格は概ね横ばいとなっていることから地価動向は横ばいで推移した。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									将来地価動向 当地区の優れた住環境と交通利便性により、マンションや戸建住宅に対するエンドユーザー、投資家等の取得意欲は、吉祥寺駅徒歩圏を中心に旺盛である。当地区は住宅地として都内有数の人気エリアであることから、供給の少ないマンション素地は稀少性が高く、今後もデベロッパー等による安定した需要が見込まれるものの、マンション分譲価格は高止まりして当面横ばい、マンション賃料も横ばいと見込まれることから、将来の地価動向は横ばいと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR中央線の吉祥寺駅からの徒歩圏。中高層共同住宅の中に低層店舗も見られる住宅地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	多摩	立川市	住宅	立川	 0%横ばい (前期)									地価動向	立川エリアは、良好な住環境とJR立川駅周辺の再開発事業等による優れた利便性を有する住宅地であり、安定的な住宅需要が見込まれる。駅至近の優良なマンション開発素地に対するデベロッパーの需要は引き続き旺盛であるものの、昨今上昇したマンション分譲価格は概ね横ばいで推移しており、現時点では更なるマンション分譲価格の上昇は見込みづらく、デベロッパーも素地取得に当たっては慎重は姿勢を見せていることから、地価動向は概ね横ばいで推移している。
										—	—				
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR中央線の立川駅からの徒歩圏。中高層共同住宅が多く見られる住宅地区。				

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	多摩	立川市	商業	立川	 0～3%上昇 (前期)									地価動向	当地区は立川駅至近に所在する、交通利便性の良好なオフィス街である。賃貸市場については、多摩地域のビジネス拠点としてのオフィス需要が旧来から底堅く、空室率は低い水準にあり、オフィス賃料は緩やかに上昇している。投資市場については、供給が限定的であり、当地区内で大規模なオフィスの取引は確認できなかったものの、都心部と比較して相対的に高い利回りが期待出来ることから、投資適格性を有する物件が供給された場合には、需要が競合すると考えられ、取引利回りは低下傾向にあり、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。
												—	—		
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR中央線の立川駅周辺。店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。				

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向 当地区で、引き続き大型投資物件の引き合いはあるものの供給は少なく、新規に竣工したオフィスビルもないため、当期も目立った取引は確認できなかったが、オフィス賃料の上昇傾向、空室率の低下傾向が継続しており、収益性の向上や投資用不動産の需給逼迫状況を背景に、取引利回りは低下傾向が続いている。今後優良な物件が供給された場合には、競合からさらに低い取引利回りで取引される可能性がある。オフィス賃料の上昇、取引利回りの低下のほか、現在新築工事中の横浜駅西口ビルへの期待感等から、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。	将来地価動向 横浜駅西口ビルの新築工事は順調に進捗しており、駅周辺の再開発事業や既存ビルのリニューアル等も順次進められていることから、今後の繁華性の向上等が期待されるほか、投資用不動産の需給逼迫状況は今後も継続すると見込まれること、オフィスビルの空室率の低下傾向、賃料の上昇傾向は当分の間継続し、更なる収益性の向上が見込まれること等から、将来の地価動向は上昇率は縮小しつつも、引き続きやや上昇傾向と予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	西区	商業	みなとみらい	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	□	□	地価動向 当地区では、平成26年からオフィスの移転や増床による空室率の低下傾向が顕著となり、オフィス賃料の上昇傾向が続いているが、空室率は平成28年8月を底に上昇に転じている。当地区内に平成29年7月に竣工した大規模オフィスビルは、大量の空室を抱えたままオープンし、当地区における空室率を一時的に押し上げたが、平成29年以降、当地区内において大規模なオフィスビルや複合ビル等の投資用不動産の取引が相次いでおり、引き続き投資用不動産の取引市場は需要超過の状況にあることから、取引利回りの低下、取引価格の上昇傾向が継続している。以上のような状況から、当期において地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。	将来地価動向 当地区内に残る未利用地及び暫定利用地は、今後も継続して売却が進められる予定であり、みなとみらい大通り沿いの未利用地は概ね本格利用(事務所・研究施設・大学等)が決定され、平成32年前後にオープンを予定しているほか、新高島駅に近接する57街区に建設予定のみなとみらい本町小学校が平成30年4月に開校することが決定した。このように今後も繁華性、収益性が向上すると予想されるため、引き続き投資用不動産の需要超過の状況が継続し、取引利回りが低下することが見込まれることから、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向が続くと予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	中区	商業	元町	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 当地区は日本でも有数の知名度を有する商業地域で、優れた集客力を維持しており、1階店舗のテナント需要は強く、2階以上については空室が長期化するケースも見られるが、徐々に成約が増加するなど回復傾向にある。メインストリートの元町・中華街駅付近の長期空き店舗のテナントが決定し、平成29年6月にオープンした。近年は、メインストリート背後の小規模店舗等の取引が散見されるなど、メインストリート沿いを中心とする活況が背後にも及んでおり、元町全体の商況が底上げされてきている。土地の供給が少ないため、当期においてもメインストリート沿いの取引は把握できなかったが、横浜市中心部の主要な商業地域における投資需要は堅調で、取引価格の上昇傾向が継続しており、当地区においても投資適格性を有する物件が供給された場合には、競合により、従来よりも高い水準で取引されることが見込まれる状況が続いているため、当期の地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。	将来地価動向 当地区は商業地としての知名度の高さから、競合関係にある横浜市内の主要商業地域に所在する類似不動産と同様に、潜在的な投資需要が認められる。みなとみらい線元町・中華街駅の乗降客数や横浜中華街への来街者は堅調に推移しているほか、横浜市を訪れる外国人観光客も増加傾向にあり、当地区は今後も引き続き優れた集客力を維持すると予想される。そのほか、近接するみなとみらい地区の商業施設やホテル等の立地の波及効果や横浜駅周辺等の市内主要商業地における投資用不動産の堅調な取引等の市況から、当地区の取引利回りは低位な水準で安定的に推移している。今後も投資用不動産への需要は強いものの、供給が極端に少ない状況が継続す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で推移すると予想される。
						 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向 当地区において、オフィス賃料は好立地のビルを中心にやや上昇傾向にあるが、立地条件や建物品等によっては、横ばいのビルも多く見られる。店舗については、JR川崎駅地下街の大規模なリニューアルや、京急川崎駅に直結する商業施設及びホテル等からなる複合ビルの開業等により、川崎駅周辺の商況は改善しているが、東口駅前前所在する大型商業施設の来年1月の閉店が公表される等、やや不安要素も出ており、店舗賃料は引き続き横ばいで推移している。周辺地区においては投資適格性を有する物件の取引が散見されるが、当地区における取引件数は少なく横ばい傾向である。当地区においては、JR川崎駅での北口自由通路等整備事業やJR川崎駅周辺部における再開発事業等、川崎駅周辺の発展性への期待から不動産の取得需要は引き続き強く、取引価格はやや上昇傾向にある。そのため、当地区における地価動向はやや上昇傾向にある。	
						(前期)  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								将来地価動向 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り、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強い不動産需要は今後も続く可能性が高いものの、長期保有目的の不動産投資が中心であり、供給が少ないため取引は少ない状況である。川崎駅前の大型店舗の閉店予定があるものの、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										

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	 0～3% 上昇	△	▽	▽	□	□	△	—	—	地価動向 当地区では武蔵小杉駅を中心に大型の開発事業が複数進行しており、当駅周辺にタワーマンションが建ち並び、大型店舗が相次ぎ開業する等商圏の厚みが増すとともに、周辺エリアでの住宅需要も強まっており、特に分譲マンションと共に小規模戸建住宅も増加している。当地区は良好な交通利便性を備えるとともに再開発事業が進捗していることから、良好な資金調達環境も影響して優良物件を中心に不動産投資需要は強く、取引利回りは低下傾向にある。また、オフィスの新規供給はないものの、既存ビルのオフィス賃料は横ばいながら需要は堅調である。大型商業施設内や周辺の商店街ではテナントの退店も見られるが、後継のテナントが出店しており、繁華性のある当地区では、店舗賃料は旺盛な店舗需要を背景に引き続きやや上昇している。そのため地価動向はやや上昇傾向にある。	
						(前期)  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								将来地価動向 当地区では、武蔵小杉駅北口でタワーマンションや大規模病院の建替え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、物件の取得及び賃貸需要は依然として強いことから、取引利回りの低下や店舗賃料の上昇が認められる。当地区の発展は周辺エリアにも波及し、住宅需要を喚起する要因として期待されるものの、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ている。武蔵小杉駅周辺では待機児童問題も顕在化しており、マンション販売への影響も懸念される中、マンション開発素地に対する厳しい選別が行われることとなるが、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										

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	地価動向 将来地価動向	当期もマンション素地の新規供給は見られなかったが、当地区は最寄り駅から都心への接近性が良好で、駅前に大規模商業施設が立地するなど生活利便性の高い地域であり、住宅需要は堅調である。引き続きマンション素地に対するデベロッパーの需要は県内で二極化しているなか、当地区は住宅地として比較的人気の高い地域であり、マンション開発適地が新たに供給された場合には、大手デベロッパーが高値で取得する可能性が高く、当地区の地価動向は引き続きやや上昇している。 当地区は都心への接近性、生活利便性に優れ、住環境も良好であることから、子育て世代を中心に比較的人気の高い地域である。安定したデベロッパーのマンション開発素地需要が見られる一方、マンション素地の供給は限定的で、特に優良立地の素地は需要が競合し、高値での取引が見込まれる。当地区を含む新百合ヶ丘駅周辺は小田急線沿線の中で選好性が高く、引き続き底堅い不動産需要が見込まれるため、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
長野県	長野市	商業	商業	長野駅前	 0% 横ばい  (前期)  0% 横ばい	□	□	□	□	▽	□	—	—	地価動向 将来地価動向	当地区の店舗需要は飲食等が中心で、物販店舗はネット通販の普及や郊外型店舗の増加等により引き続き厳しい状況が続いており、長く営業してきた店舗の閉店も増えている。一方、飲食関連は堅調で需要は長野駅周辺に集中する傾向が強くなっているが、店舗の賃料水準や空室率に特段の変化は見られない。オフィスの新規供給はほとんどないが、引き続き支店や営業所等の縮小や移転の動きがあり、賃貸市場に改善の動きは見られない。平成27年3月14日に北陸新幹線が金沢まで延伸し、これに合わせて建替えられた新駅ビルに顧客が集中する状態が続いており、人の流れが駅から周辺へ拡散するような状態には至っていない。最近では観光やビジネス需要の増加を見込んだビジネスホテルの建設や老舗菓子店の新店舗の建設及び地元富裕層の収益物件への投資も見られるようになってきたが、全体として不動産市場が活発化するには至っておらず、当地区の地価動向は横ばい傾向にある。 JR長野駅の新駅ビルは、観光やビジネス客等で賑わっている。駅周辺では新たなビジネスホテルの建設計画や店舗施設を備えたマンションへの建替え、老舗菓子店の進出、大学学部の新設等の計画もあるが、物販店舗やオフィス市場の低迷等により、不動産市場が活発化するような状態には至っていない。また、長野駅前の再開発ビルに入居していたキーテナントが昨年9月中旬に移転して空室となったが、本年9月1日に総合ディスカウントストアが後継テナントとしてオープンした。物販店舗の賃貸市場は厳しい状況が続いており、今後もこのような状態が続くと予想されるが、ビジネス客や観光客の増加を見込んだ上記のような計画やマンション・店舗用地及び収益物件の物色等、駅周辺の利便性や稀少性を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									

主要都市の高度利用地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント		
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	地価動向 県内景気は全体的に緩やかな回復基調にあり、労働需給は一段と引き締まっているため雇用者所得は緩やかに増加しているが、個人消費はやや回復が遅れている。新潟駅付近の立体交差事業による線路高架化工事(平成33年度完了予定)と新潟駅周辺整備(平成35年度完了予定)の完了に合わせて駅南北を連絡する都市計画道路の供用が予定されており、当地区の駅至近では、これらを見据えて企業がその保有する低利用地を利活用する動きが一部に見られる。郊外から当地区等を終点とするバス便の増加が、客足を増加させる要因となっており、東跨線橋周辺でマンション開発が見られる等開発機運も高まっていることから、当地区の将来の発展期待も強まっている。以上から、当地区の取引価格は緩やかな上昇傾向を維持し、地価動向はやや上昇となった。	将来地価動向 県内景気の動きに腰折れ等が見られない限り、当地区を含め、市内中心商業部の経済等の改善傾向が当面続くと見込まれる。また、新潟駅周辺の整備が着実に計画通り進み、計画の大幅な後ろ倒し等がない限りは、当期の市況が当面続くと見込まれる。バス路線の変更により、当地区等の繁華性の増大が期待されるとともに、当地区を含み駅周辺の広い範囲で緩やかな地価上昇傾向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価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
富山県	富山市	商業	富山駅周辺	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	▽	△	—	—	地価動向 北陸新幹線の開業から2年が経過し、新幹線の開業効果はピークを過ぎたが、商業集積が進む富山駅周辺は開業効果によって増加した人通りを維持しており、当期も一定の効果が続いている。そのため、当期も飲食店の出店需要は依然強く、1階部分はほぼ満室状態にあるため店舗賃料はやや上昇している。土地の取得者はこれまではコインパーキングや飲食店利用を目的とした地元投資家を中心で、県外需要者はマンションデベロッパーに限られていたが、県外投資家による取得が増えており需要者の増加傾向が続いている。一方で売り手側は地価の上昇期待から売却を手控える傾向がある。このため現況は売り手側優位の状態にあり取引価格に緩やかな上昇が認められることから、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。	将来地価動向 富山市中心部では県外企業の進出が少なくオフィスの新規需要が弱いため、オフィス賃料は今後もやや下落傾向と予想される。一方、飲食店のテナント需要は1階が満室状態のため2階・3階にまで及んでいることから、店舗賃料は当分の間は緩やかな上昇が続くと予想される。コインパーキング用地等に対する需要は根強く、またビジネスホテルの稼働率は新幹線の開業前より上昇しているためホテル用地に対する関心も高い。当地区ではホテル・店舗・マンション等の再開発ビルが平成30年に完成予定、また隣接地区でも平成31年完成を目途にホテルや自走式駐車場の建設が進み、さらに富山駅の南北で分断されている路面電車が平成32年頃に同駅で繋がることにより駅周辺の利便性がさらに向上すると見込まれるため、当地区を含む周辺一帯は今後も発展が予想される。このため当地区の将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。		
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR富山駅周辺。JR富山駅の南側に位置し、中高層の店舗やホテル等が建ち並ぶ駅前の商業地区。					

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	△	—	—	地価動向 当地区では、オフィスビルの安定した賃貸需要が見られ、高品等の優良物件のみならず準優良物件のビルについてもほぼ満室状況が続いているが、募集賃料の上昇幅はやや縮小し安定化の兆しが見られる。また、オフィスビルの新規供給計画が当面無いなかで、堅調なオフィス市況を背景に、当地区への投資意欲は引き続き強い状態が続いており、取引価格は上昇傾向で推移し、取引利回りも低下傾向にある状況に変わりはない。また、北陸信越運輸局のまとめでは、昨年1年間の延べ宿泊者数は石川県が870万人で前年比0.4%減であるが、この中で外国人だけを見ると、62万人で20.5%の大幅増とインバウンド人気の着実な高まりが窺える。このような状況下で、金沢市内ではホテルの開発が数多く見受けられ、市中心部では、ホテルの新築・改築8件、分譲マンション新築1件の計画が明らかにされており、平成32年頃までにはすべての物件が開業又は分譲される予定である。このように、ホテル開発用地の取得需要も強い状況が続いたが、開業後の価格競争も懸念されることから、沈静化の動きも見られるため、当期の地価動向はやや上昇傾向で推移した。	
						 前期 0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	△	—		—
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR金沢駅周辺。金沢駅東側を中心にホテル、事務所等が建ち並ぶ商業地区。				

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	□	□	地価動向 静岡駅北口周辺の商業施設は、広域的な商圈からの安定した集客が見込めるなど静岡県内の中心商業拠点としての地位に変化はなく、売上げは安定しており、店舗の稼働状況、賃料ともに安定している。オフィス需要は当期も概ね好調で、高稼働率のオフィスビルも多く見られ、新規募集賃料を値上げする例も見られる。一方、当地区では投資適格性を備える物件は少なく、規模がまとまった画地の供給も少ない中で、ホテル事業者、マンション開発業者等の複数の需要者の購入意欲は当期も衰えていない。以上のことから、当地区の地価動向は前期と比べて微少であるがやや上昇傾向で推移している。	
						 前期 0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	□		□
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR静岡駅周辺。中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。				

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅駅前	 3～6% 上昇 (前期)  3～6% 上昇	△	▽	□	□	△	△	—	—	地価動向 商業施設を含む大型複合ビルの開業によって来客数は増加し、百貨店売上高が増加する等によって当地区の収益性は向上している。また、堅調な地域経済動向や拠点性の高まりから、当地区のオフィス需要は継続して強まっており、オフィスの空室率は低下を続けている。このような中で当地区における土地需要は継続して旺盛な状況にあり、取引利回りの低下傾向が続いたため、当期の地価動向は上昇で推移した。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									将来地価動向 大規模複合ビルの開業が相次いだことにより、オフィスや商業の集積性が高まり、当地区の集客力や拠点性がより高まっている。オフィスの空室率についても依然低下を続けている。さらに、鉄道会社、大手デベロッパー等による私鉄駅ビルの建替え計画や、リニア中央新幹線の整備など、今後の発展も見込まれることから、不動産開発・取得について積極的な動きが続くと見込まれ、収益用不動産に対する需要増大が続く可能性が高い。そのため、将来の地価動向は当面は上昇が続くと予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								名古屋営地下鉄東山線の名古屋駅周辺。JR名古屋駅東側に位置し、中高層事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。	

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	中村区	商業	太閤口	 3～6% 上昇 (前期)  3～6% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 名駅駅前地区においては商業施設を含む大型複合ビルの開業が相次いだ。上記複合ビルの開業効果とリニア中央新幹線への期待によって、当地区を含む名古屋駅周辺の都市機能の集中傾向は強まっている。当地区は名駅駅前地区と比較して相対的に地価水準が低いことと、リニア中央新幹線駅が整備される等の将来的な発展可能性が影響し、当地区における強い土地需要は継続している。以上の市況を反映し、取引価格は上昇傾向、取引利回りは低下傾向にあるため、当地区の地価動向は上昇で推移した。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									将来地価動向 名駅駅前地区では私鉄駅ビルの建替えも計画されるなど名古屋駅周辺における各種事業の進捗や、リニア中央新幹線の整備と名古屋市による当該整備事業と連携したまちづくりによって、名古屋駅太閤口のポテンシャルの向上が見込まれ、当地区の不動産取得需要も強い状態が続く可能性が高い。そのため、将来の地価動向は引き続き上昇傾向が続くと予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR名古屋駅西側周辺。主要街路である椿町線沿線を中心として中高層の事務所ビル、店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。	

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	中区	商業	栄南	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	▽	□	—	—	地価動向 当地区は従来から名古屋市を代表する繁華街である。近年では名古屋駅周辺の再開発によって競争が激化しているものの、路面店を中心に安定した店舗需要が持続している。当地区の大津通沿いはハイエンドブランドを中心とする専門店が多く集まるエリアであったが、ディスカウントストア、ドラッグストア、若年層向けの飲食店などの出店が見られるようになり、店舗の多様化が進んでいる。この多様化による影響は当該エリアに訪れる客層にも現れており、回遊性の高まりとともに顧客吸引力の増大が期待される。なお、賃貸オフィスの空室率は低下傾向を継続しながらも、築古のビルがやや目立っており平均賃料は緩やかに下落傾向を示している。店舗需要の堅調さ等から法人投資家等を中心とする強い取得需要が存在し、取引利回りの低下によって地価動向は引き続きやや上昇している。	
						 前期 0～3% 上昇									将来地価動向 名駅周辺では大型複合ビル内商業施設の開業等によって顧客吸引力が増大しており、引き続き名駅周辺のエリアと当地区の競争激化が懸念されている。将来的に百貨店事業から撤退し、テナントビルへの業態転換を図る方針を公表した栄駅前老舗百貨店がある等、当地区の業務形態の変化も懸念材料の一つとなっている。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いことから今後も名古屋市の中心商業地としての一定の繁華性が維持されると見込まれており、このような状況から、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向が当面続くものと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						名古屋市内営地下鉄名城線の矢場町駅(栄駅の南側近接)周辺。栄地区の南寄り、大津通りを中心に高層の百貨店・商業ビル・事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。				

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	中区	商業	伏見	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 当地区のオフィス市況は引き続き堅調さを維持しており、賃料はほぼ横ばいの状況であるものの、空室率の低下傾向が続いている。収益物件に対する堅調な需要は継続し、良好な資金調達環境が続いていることから取引利回りの低下傾向も続いている。また、名古屋市内でマンションの都心回帰が加速しており、当地区におけるタワーマンションの売れ行きは好調で、マンション用地需要も増加している。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で推移した。	
						 前期 0～3% 上昇									将来地価動向 オフィス市況は堅調で、今後も空室率は低位な状態が続くと考えられる。収益物件の取引利回りは低位な状態が続いているものの、物件の供給が限られている中で収益物件に対する需要は継続していることから、取引価格の上昇傾向が続くと予想される。また、マンション用地需要も増加していることから、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						名古屋市内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(H29.7.1～H29.10.1)

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
愛知県	名古屋市中	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 当地区は店舗付オフィスビル等の集積度が高いエリアであることから、当該特性に着目する法人投資家等を中心とした高い取得需要が当期も継続している。また、都心部に位置する等利便性が高く昨今の好調なマンション市場もあり、幹線道路の背後地ではマンション適地に対する取得需要も引き続き堅調である。また、ホテルの建設を想定した需要も引き続き認められるが、以前のような高値での取得は控えられている。オフィス賃料および空室率には特段変化は見られず、期待利回りの低下により取引価格はやや上昇傾向が見られる。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 当地区の大型で利便性に優るAクラス賃貸オフィスについては当期も安定した稼働を維持しており、賃料も横ばいでの推移となっている。また、当地区を含め名古屋市都心部におけるマンション市況は良好であり、高額物件も順調に売却されていることから、今後も積極的にマンション適地取得に動くデベロッパーにより強い需要が当面継続すると見込まれる。したがって、当地区の地価動向に特段の変動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。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	千種区	住宅	覚王山	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	△	□	地価動向 マンションデベロッパーは高止まりしている建築費をマンション分譲価格に転嫁せざるを得ない状況が続いており、マンション分譲価格の上昇要因となっている。こうした状況の中、当地区は名古屋市内でも名声の高いエリアで、高所得者層の住宅取得需要が当期も強いことから、建築費の上昇分を分譲価格に転嫁可能な地区としてデベロッパーに認知されている。このような背景から、当地区でマンション素地が供給されるとデベロッパーの取得競争が予想され、取引価格の緩やかな上昇傾向となる市況が続いているため、地価動向はやや上昇傾向で推移した。  将来地価動向 名古屋市内の都心への接近性に優れる等、立地条件の良い分譲マンションは、分譲価格が相対的に高額であっても購買力のある高所得者層の強い需要が当期も見られ、販売状況は好調である。一方、ファミリー層等の中間所得者層が購入者の中心となるマンションについては、マンション分譲価格が上昇局面にある中で、立地条件に優れる物件と劣る物件との売れ行きの格差がより明確になっている。当地区は立地条件に優れ、さらに高所得者層の需要も見込めるためマンション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 名古屋市営地下鉄東山線の覚王山駅(名古屋駅まで地下鉄で約12分)からの徒歩圏。マンションや一般住宅が建ち並ぶ住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市長	熱田区	商業	金山	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は賃貸オフィスの適地エリアが限定されているため需給が均衡し、オフィス賃料、稼働率はともに概ね横ばいでの推移となっている。当期において目立った取引は見られなかったが、優良物件に対する需要者の購入意欲は強い状態が続いている。また、金山駅は複数の路線が乗り入れる総合駅で、交通便利性の高さに着目した通勤者や観光客に向けた飲食店舗の出店ニーズも強い状態が継続している。以上の状況から、当地区に対して高い投資需要が持続しており、取引利回りは低下傾向を示していることから地価動向は引き続きやや上昇している。
					将来地価動向	金山駅前を中心に優良な交通便利性に着目した店舗需要やオフィス需要は、地域経済等の市況を支える要因が目立って変化しない限り今後も堅調に推移すると見込まれる。また、当地区の需要者の中心は地元法人等であり、当期も需要は安定していることから、良好な資金調達環境もあって土地需要は当期以降も強い状況が続く見込みである。したがって、将来の地価動向は当面やや上昇傾向が続くと予想される。									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR東海道本線の金山駅(名古屋駅までJR快速利用で約4分)周辺。中高層の店舗兼事務所が建ち並ぶ商業地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
岐阜県	岐阜市長		商業	岐阜駅北口	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向	岐阜県統計課が6月末に発表した経済概況では、景気は一部に弱さが見られるものの緩やかな回復基調が続いていると分析しており、岐阜県内の土地取引件数も若干の増加となっており、岐阜市では優良物件について需要の競合も認められ、一部では高値取引も散見されるようになったことから、岐阜市の不動産市況は引き続き緩やかに好転している。特にJR岐阜駅北口周辺は、土地区画整理事業等によって高規格の駅前広場、ペDESTリアンデッキ等が整備され、複数の市街地再開発事業によって拠点機能が強化されており、JR等による交通便利性を背景にオフィス、店舗等の需要が当該駅北口周辺に集中する傾向が続いている。当地区は、上記のJR岐阜駅北口と名鉄岐阜駅に近接し、主要な商業エリアにも含まれる等によって底堅い需要が期待できる稀少なエリアとして認識されており、開発機運の高まりによって開発素地等の強い需要は当期も継続した。こうした市況を背景に、取引価格の緩やかな上昇傾向が続いており、当期の地価動向はやや上昇で推移している。
					将来地価動向	県内経済の持ち直し傾向を背景に、当地区等の優良物件については需要者の動きが活発な状態が続いていることから、当面は強い需要が見込まれる。また、住宅についてはJR岐阜駅徒歩圏エリアを中心にマンション建築、戸建分譲が増加しており当地区周辺での不動産取引が活性化している。当地区を含む商業地では市街地再開発事業等が順調に進捗し発展の機運が高まっていることから当面は需要の増加が続く、当地区の将来の地価動向はやや上昇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								名鉄名古屋本線の名鉄岐阜駅周辺。JR岐阜駅の北側に位置し、駅前通りを中心として中高層の店舗、ビル等が建ち並ぶ商業地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
滋賀県	草津市		住宅	南草津駅周辺	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	地価動向 当期は当地区及びその周辺地区においてマンション開発素地の取引は見られず、また、新築マンションの新たな供給も見られないが、南草津駅で平成30年2月頃竣工予定新築マンションの期別分譲は前期で完売しており、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、当期も引き続きマンション需要は強い。また、隣接する大津市でもマンションの分譲が多く見られ、また、売れ行きは概ね堅調である。なお、草津駅、南草津駅周辺では大規模な土地の供給がほとんど見られず、開発適地も限られていることから、新築マンションの供給は限定的に行われると見込まれる。しかし、中古マンションの売れ行きが引き続き好調で、新築マンションについても上記のとおり売れ行きが好調である。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、当地区に対する強い土地取得需要が続いているため、当期の地価動向はやや上昇で推移した。	
						 前期 0～3% 上昇	将来地価動向 当地区は住環境が良好である点や新快速停車駅で利便性が高いこと等から、県内でも分譲マンションの売れ行きが好調なエリアの1つであり、南草津駅からの徒歩圏内を中心に、マンションデベロッパーから事業成立性が県内で最も高い地区と評価されている。当地区はマンション素地の供給が限定的で、新規のマンション分譲は少ないが、近年新築マンションのほとんどが竣工前に完売していること等から、底堅いエンド需要を背景に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。草津市の人口は当期も増加傾向が続いており、一方、マンション適地の土地の供給は限定的であっても、当面は堅調にマンション需要が推移すると予想される。素地に対する取得需要は引き続き旺盛で、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR東海道本線の南草津駅からの徒歩圏。中高層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。				

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向 当地区のオフィス空室率は引き続き低水準を保ち、オフィス賃料は前期同様上昇傾向にある。店舗では観光客による購買意欲は安定しており、飲食・物販とも売上は概ね堅調で、店舗賃料は概ね横ばいで安定している。ホテル用地については、ホテル関連事業者の取得意欲が強まっており、ホテル利用が困難な規模の小さな土地もゲストハウス等の利用を目的として、周辺相場よりも高値で取引される傾向が見られる。このような状況を背景に取引価格の上昇傾向が強まっており、土地価格は前期同様やや上昇傾向で推移した。	将来地価動向 オフィス賃料については、当地区の需給動向から当面継続的に上昇傾向が続くと見込まれる。また、店舗賃料については、観光客等によって飲食・物販とも好調さを維持すると見込まれるため売上は底堅く、店舗賃料は安定して横ばいが継続すると見込まれる。以上から、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。
						 前期 0～3% 上昇									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR京都駅周辺。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(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	中京区	住宅	二条	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	当地区は堀川通以西に位置するものの、中心部等へのアクセスが良好であることから、地縁のある取得者層の需要とともに、京都市中心部の不動産価格の上昇傾向により、堀川通以東の市内中心部の需要も見込むことができる。当地区の主要な需要層と見込まれる取得者層の所得水準に大きな変化はないことから、マンション分譲価格やマンション賃料及び空室率は概ね横ばいで推移しているものの、中古マンションの価格は市内中心部のマンション需給逼迫により強含みで推移している。なお、こうしたマンション需要によるマンション素地需要とともに、京都市内ではホテルの素地需要が強く、当該需要が市内中心部等への交通利便性に優れる当地区の需要を強める要因となっており、当期も取引価格が緩やかに上昇したことから、当期の地価動向はやや上昇傾向で推移した。	
						 前期 0～3% 上昇									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR山陰本線の二条駅(京都駅まで約7分)からの徒歩圏。低層の店舗、高層の共同住宅が混在する住宅地区。				

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	中京区	商業	河原町	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	当地区では訪日外国人の増加を見込んだホテル素地需要が依然として強く、規模の小さな土地であっても民泊の利用を目的に高値で取引されるため、市場は売り手市場となっている。また、店舗についても訪日外国人の増加から収益力が向上しているものの賃料は概ね横ばいで安定的に推移している。オフィスは新規供給が少ないことから空室率は低下し、満室状態の物件も増えオフィス賃料の上昇も見られる。このような状況を背景に、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。	
						 前期 0～3% 上昇									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						阪急京都線の河原町駅周辺。四条河原町交差点を中心に、専門小売店やデパートが建ち並ぶ高度商業地区。				

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	中京区	商業	烏丸	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向 訪日外国人は一段と増加しており、ホテル関連業者のホテル素地取得意欲は依然として強い。当地区ではホテル素地の供給がほぼない状態が続いているが、ホテル利用が困難な規模の小さい土地であってもゲストハウスの利用が可能な物件の供給があると即座に複数の応募があり、高値で取引される。オフィスについても新規供給が少なく、築浅物件では空室がほとんど消化され、わずかに残る空室については築年数に差はあるものの賃料を引き上げるオーナーも増えてきている。このような状態を背景に、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 商業地は、訪日外国人の増加からホテル需要が強まり、開発素地の取得を巡り不動産業者が競合し、地価を押し上げている。今後も観光客数の増加が見込まれることから、ホテル素地取得は活発な状態が年内は続くことが予測される。オフィスは新規供給が少ないことから需給は逼迫しており、更なる空室率の低下及びオフィス賃料の上昇が予想される。このような背景から、当地区の将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 阪急京都線の烏丸駅周辺。四条烏丸交差点及び烏丸通りを中心に、金融機関や事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	左京区	住宅	下鴨	 0% 横ばい  (前期)  0% (横ばい)	□	□	□	□	—	□	□	□	地価動向 下京区・中京区のうち小規模住宅が建ち並び、町家の存する商住混在地域は、ゲストハウスとしての需要が顕著に見られる。一方、幹線道路背後の高級住宅地の需要は比較的安定しており、全般的に物件供給は少ない状況が依然続いている。売り希望価格は横ばいで、取引価格については変化が見られず安定しており、概ね横ばいで推移している。幹線沿いの物件については一定の需要は認められるものの、それほど強くなく、背後の高級住宅地以上に物件供給は少なく取引も少ない。マンション等の投資物件については取引は少なく取引利回りの把握は難しいが、当地区の取引価格は横ばいで推移しており、賃料も横ばいで推移していることから、取引利回りも横ばいで推移しており地価動向は概ね横ばいで推移している。  将来地価動向 ゲストハウスの増加によって町家需要の動向は不透明であるが、幹線道路背後の高級住宅地については、富裕層を中心として安定した需要が見込まれる。幹線道路沿いの物件については背後の住宅地に比べると需要は相対的に弱く目立った取引はないが、取引価格は概ね横ばいで推移すると予想される。店舗賃料についても、変動は予想されない。取引利回り、マンション分譲価格についても概ね横ばいで推移し、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予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 京都市営地下鉄烏丸線の北山駅(京都駅まで地下鉄で約16分)からの徒歩圏。中層の店舗、店舗兼共同住宅が混在する住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	西京区	住宅	桂	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は桂駅東口に近接する等によって交通利便性に優れ、周辺には生活利便施設や大学も存し、緑豊かで良好な居住環境を有している。当地区の需要の中心は自己使用を目的とするものであり、投資家の需要に見合った収益物件も限られることから、投資需要の増減による市況の変化は穏やかであり、マンション賃料及び空室率も概ね横ばいで推移している。しかし、京都市中心部のマンション需給逼迫により、当地区の住宅に係る取得需要は堅調に推移しており、マンションデベロッパーによるマンション素地等の取得需要は強く、取引価格は緩やかに上昇しているため、当地区の地価動向はやや上昇傾向で推移した。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴	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。									
					将来地価動向	洛西口駅及び桂川駅界隈の開発により当地区の利便性も大きく向上し、当地区から前述の開発エリアへの住宅需要の流出等負の影響は見られず需要の下支えとなった。今後は阪急電鉄京都線東向日駅西側の旧イオン向日町跡地の開発や同線洛西口駅付近の鉄道高架下利活用の検討が予定されており、これら開発の効果が当地区にも波及することが期待されることから、当地区では取引価格の緩やかな上昇が当面継続し、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向	大阪市内の主要なオフィスエリアでは、新規供給が限られる中旺盛な賃貸需要が続いて見られており、賃貸オフィスの空室率は過去最低水準となっている。また、市場における需給逼迫の影響を受けて賃料水準は上昇に転じており、当地区内のオフィス賃料も上昇基調にある。依然として投資環境は良好で、J-REITをはじめ、私募ファンド、大手不動産会社等の大阪市内における投資が高水準で推移する中、良質なオフィス集積地として人気の高い当地区における投資需要も旺盛で、地価動向はやや上昇傾向で推移している。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴	JR大阪駅、大阪市営地下鉄四つ橋線の西梅田駅の西側周辺。高層、超高層の事務所が建ち並び、周辺では再開発も盛んに行われている高度商業地区。									
					将来地価動向	史上最高水準の稼働率が続く中、大阪市内の賃貸オフィス市場においては、今後5年程度で竣工予定の大型ビルが3件程度と限られており、当面は更なる賃料上昇が見込まれている。利回りの低下傾向はやや鈍化しているものの、市内中心部を中心に、今後とも賃貸オフィス市場が安定的に推移することが期待される中、投資対象としての良質なオフィスビルの集積する当地区への投資需要は今後も期待されることから、将来の地価動向はやや上昇傾向を維持すると予想される。									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	北区	商業	茶屋町	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向 当地区においては、前期に不動産投資法人によるオフィスビルの取得(信託受益権売買)があった。当該物件は良質なオフィスビルであり、稀少性が高い。当地区は梅田駅に近接した商業地域で、商業施設を中心に企業の本社ビル、ホテル、共同住宅等の多様な用途が混在する有数の商業集積地であり、その交通便利性を活かして本年4月に大学のキャンパスが開設されている。利回りの低下傾向はやや鈍化しているものの、不動産市況は依然として堅調で、資金調達環境も依然として良好な中、商業施設等を中心に投資適格物件が多く存在する当地区への投資需要は依然として強く、地価動向はやや上昇傾向で推移している。  将来地価動向 当地区においては、近年、大型ビルの建替えや公共事業等、相次ぐ新規の開発により商業地としての熟成度が増している。また、当地区内では現在も大手電鉄会社による商業ビル開発が進められており、当地区周辺でもホテル開発が進められる等、商業地として更に発展することが期待されている。良好な資金調達環境を背景に、大阪市内への投資が好調に推移する中、多様な投資適格物件が存在する市内でも有数の商業集積地であ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(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	北区	商業	中之島西	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向 当地区とともに近接する淀屋橋駅周辺には多数の優良企業が立地することから、大阪市都心部の主要なオフィスエリアに位置づけられている。高スペックのオフィスは現在稼働率が高くなっており、賃料は上昇傾向にあるため、良好な資金調達環境を背景としたファンド等による投資意欲は引き続き堅調である。また、マンションやホテルの素地としての需要も未だ健在であること等から、これらの開発適地となっている当地区では取得需要が競合する市況が続いている。投資適格物件の供給不足もあって取引価格は上昇しており、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。  将来地価動向 優良企業が多数立地していることから、当地区の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、マンション、ホテルの素地需要は引き続き見込むことができる。不動産投資事業を前提とすると、取引利回りの低下は鈍化しつつあり、建築コストは依然として高止まりの状況にあるものの、高スペックのオフィスで賃料上昇傾向が見られることや開発適地の供給不足等から、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 京阪中之島線の中之島駅周辺。高層以上の事務所ビルのほか、周辺にはマンションやホテル等も見られる商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	北浜	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向 梅田駅周辺の大規模な商業業務開発の影響を受けて、当地区のオフィスエリアとしての相対的な地位は近年やや低下したものの、大阪の代表的なオフィスエリアの一つとして当地区は市場に認識されており、高スペックのオフィスは、当期も高稼働率を維持した。また、交通等の利便性も良好なことからタワーマンションやホテルの素地としても需要が見込まれ、こうした多様な需要が当地区の市況を支えている。良好な資金調達環境を背景に、こうした素地需要も健在で、売買時にはデベロッパー等の需要が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もあって取引価格は上昇しており、当期も地価動向はやや上昇傾向にある。	将来地価動向 当地区では、テナントニーズを満たすオフィスビルであれば十分な賃貸借需要が見込め、立地条件に優れているためホテル等の素地としての需要も未だ健在である。取引利回りの低下はやや鈍化しつつあるものの、オフィスの安定的な需要の他にホテルやマンションの素地取得需要も見込まれ、大手ゼネコンでは高止まりの状況にある建築費もホテル客室単価やタワーマンションの分譲価格に転嫁しやすいことから、当面は取得需要の競合は続くことが見込まれ、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					(前期)  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	心斎橋	 3～6% 上昇	△	▽	□	□	□	△	—	—	地価動向 当地区は大阪を代表する商業地の一つである。御堂筋沿いでは百貨店・ブランド店舗等が、心斎橋筋商店街では物販・飲食店舗等が建ち並び、高い集客力を背景にテナント需要は旺盛で店舗賃料は上昇傾向である。また、建替え中の百貨店の一部を賃借し、大手商業施設が進出することが公表された(開業は平成33年を予定)。物件供給が限定的であるため、優良物件には需要が集中する傾向にあり取引価格は上昇傾向で、当地区の地価動向は引き続き上昇傾向にある。	将来地価動向 安定的な商業収益が見込まれることから、商業ビルについては強い需要が続き、今後も旺盛な投資需要が期待される。オフィスビルについても投資目的の他、開発素地取得目的又は自己使用目的の需要が見込まれる。また、周辺では多数のホテル計画がある。優良物件の供給が限定的であることによる市場の過熱感が見られ、外国人観光客の消費行動の変化等懸念される要因はあるものの、良好な資金調達環境を背景に積極的な投資は引き続き期待され、将来の地価動向も当面は上昇傾向が続くと予想される。
					(前期)  3～6% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	なんば	 3～6% 上昇  (前期)  3～6% 上昇	△	▽	□	□	□	△	—	—	地価動向	当地区は百貨店・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。関西国際空港へのアクセスも良好であることから、外国人観光客にも宿泊地等として人気がある。宿泊施設の逼迫状況については、民泊・新規供給等の影響もあり和らいだが、宿泊施設の稼働率は依然として高水準にある。収益物件の供給は限定的で市場に過熱感を感じる投資家も存在するが、良好な資金調達環境を背景に優良物件の取得競争は継続している。取引価格は上昇傾向が続いており、地価動向は引き続き上昇傾向にある。
						将来地価動向	当地区は大阪市の中心部に位置し、優良素地の供給がなされた場合には、ホテル・賃貸マンション等の開発業者が競合することになる。このような中、こうした素地をホテル開発業者が取得することが多く見られ、周辺では観光客等を見込んだホテル等の開発計画が多々見られる。優良物件の供給が限定的であることによる市場の過熱感、外国人観光客による消費行動の変化等の懸念される要因はあるものの、良好な資金調達環境を背景に、積極的な投資は引き続き期待され、将来の地価動向も当面は上昇傾向が続くと予想される。								
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴											大阪市営地下鉄御堂筋線なんば駅周辺の高層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。				

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	OBP	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は大阪中心部のオフィスエリアと比較し立地条件ではやや劣るものの、築古であるが設備水準の高いビルが集積しており、大阪の主なオフィスエリアの一つとして認識されている。当地区にオフィスを置く大手企業の取引先等の賃貸需要が堅調なため、空室率は低下し、収益性の改善が進んでいる。また、オフィスエリアとして成熟した地区ながらも、良好な資金調達環境を背景に複数の建替事業が進捗中であり、今後はさらなる発展が期待される。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、上記のような市況を背景に、取引価格の上昇傾向が続いたことから取引利回りは低下し、地価動向はやや上昇傾向で推移した。
						将来地価動向	大阪中心部のオフィス供給は当地区の需給動向へ影響を与えるが、今年春に竣工したビルのほかに目立った供給がなく、当地区の賃貸需給は堅調に推移していくと予想される。また、建築協定の見直しによる建築可能用途の拡大や、OBP開発協議会を中心とした活性化プロジェクトの進捗等、当地区の魅力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く、当期は目立った取引等は観測されていないが、不動産会社による開発素地の取得や大手企業の移転予定により、今後はさらなるエリアの活性化が期待されることから、将来の地価動向はやや上昇傾向と予想される。								
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴											大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線の大阪ビジネスパーク駅周辺。大規模な高層事務所ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。				

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	淀川区	商業	新大阪	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 当地区は新大阪駅に近接する業務高度商業地域である。最寄り駅が新幹線停車駅であることから、全国展開企業の支店や営業所等の需要があり、地区内の賃貸オフィス市場は賃料、稼働率ともに概ね安定した状況にある。また、交通利便性を背景に、オフィスのほか賃貸マンションやホテル等も多く立地している。特に、近年はホテルの開発が活発で、前期のオフィスビルのホテルへのコンバージョン計画発表に続き、当期は国内企業による宮原3丁目でのホテル開発計画が発表されている。当地区は、大規模なオフィスビルが集積する新大阪駅周辺エリアの中でも特に人気のあるオフィスエリアで、J-REITをはじめ、私募ファンド、大手不動産会社等による投資物件に対する需要は安定的であり、取引価格は緩やかに上昇していることから、地価動向もやや上昇傾向で推移した。	
						 前期 0～3% 上昇	将来地価動向 当地区は新大阪駅周辺の中でも交通利便性が特に高く、良質なオフィス集積地として人気がある地区である。当地区及び周辺エリアでは当面大規模なオフィス床が供給される予定がないことから、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、賃貸マンションやホテル等への需要も強く、幅広い用途への需要が今後も期待できる。さらに、投資環境が依然として良好な中、J-REITを中心に、私募ファンド、大手不動産会社等の大阪市内中心部への積極的な投資姿勢が見受けられるため、当地区に対する投資需要は今後も期待されることから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR東海道本線・新幹線新大阪駅及び大阪市営地下鉄御堂筋線新大阪駅の北西側に位置する、大型オフィスビルが建ち並ぶ企業等の事務所が高度に集積している商業地区。				

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	福島区	住宅	福島	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	△	□	地価動向 当地区において当期もマンション開発素地の取引は把握できなかった。しかし、開発中のうめきた地区の西側に位置し、都心型のマンション適地であり、分譲・賃貸とも需要は依然強く、デベロッパー等の開発素地需要も依然衰えを見せていない。また、JR福島駅周辺の飲食店が集積する地域にも徒歩圏で、単身世帯だけでなくファミリー世帯のマンション需要を強める一因となっている。土地供給は企業の移転等によるものが多く、競合する場合も見られ取引価格は上昇傾向で推移している。賃貸マンションの需給はほぼ均衡しており、マンション賃料は横ばいである。また、エンドユーザー向けの分譲マンションは、職人不足による建築費の高止まり傾向等を受けて、マンション分譲価格はやや上昇している。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。	
						 前期 0～3% 上昇	将来地価動向 当地区は、大阪駅を中心とする梅田地区への接近性が良好なばかりでなく、飲食店が建ち並ぶJR福島駅周辺の商業地域にも徒歩圏であるため、単身者だけでなくファミリーのマンション需要も見込める。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、デベロッパー等のマンション開発素地に対する需要も依然として強い。これらのことから、今後分譲目的・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価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント		
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
大阪府	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	地価動向  将来地価動向	当地区において、マンション開発素地等に係る当期の土地取引は確認されなかった。当地区周辺の取引状況を見ると、立地条件が優る開発素地については高値取引が見られ、当地区も旺盛な需要を背景に取引価格は上昇傾向にある。また、新築マンションの分譲価格は高止まり感も見られる中で、やや割高な分譲価格と思われるマンションも含め、販売状況は当期も富裕者層の堅調な需要を背景に概ね好調を維持している。築浅の中古マンションは、需要者の模様眺めにより売れ行きがやや鈍く、価格の上昇傾向にやや歯止めがかかり始めている。収益物件としての単身者・ファミリー向け賃貸マンションに対する投資家等の取得需要は引き続き強い状況が続いているが、取引価格の上昇は緩やかであるため取引利回りは概ね横ばい傾向であり、地価動向はやや上昇傾向で推移している。  マンション需要の二極化が顕著な中で、当地区は大阪市内で有数の文教地区に存し、分譲マンション等に係る選好性が高いため、富裕者層によるマンション需要は景気動向に左右されることなく堅調さを維持している。また、当地区ではマンション開発素地の供給が限定的で稀少性が高まる中で、当期もデベロッパー等の取得需要が相対的に強い状況が続いていることから、需給逼迫状況も当面は続くことと予想される。新築マンションの分譲価格は概ね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は継続すると見込まれる。また収益物件の供給も少なく投資需要が引き続き旺盛であることを背景に、投資物件の需要も逼迫した状態が当面続くことと予想される。以上から、当地区の将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。		
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										近鉄大阪線の大阪上本町駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビル、マンションが建ち並ぶ住宅地区。	

主要都市の高度利用地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント		
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
大阪府	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向  将来地価動向	当地区は、梅田、なんばに次ぐターミナル駅として機能する天王寺駅に隣接し、商業地としての繁华性は高い。当該駅周辺は梅田駅周辺等と比較すると商業集積度は低いものの、大阪市南部の拠点エリアとしてのポテンシャルを生かして順次商業施設の立地が進み、平成29年4月21日には大型ディスカウントストアとホテルを併設した複合施設が開業した。当地区に存する百貨店の売上げは当期も引き続き好調で、免税店の売上げも対前年で増加傾向が続き、外国人観光客の消費動向は前期と同様に堅調である。当地区において、路面店を中心とする店舗需要は根強く、当地区及び周辺において商業施設等の取引が見られなかったが、低金利等を背景に稀少性を有する商業施設に対する投資需要は依然として堅調であると判断され、取引利回りの緩やかな低下は当期も続き、取引価格の上昇も続いていること等から、地価動向はやや上昇傾向で推移している。  当地区の超高層複合商業ビルは、当期も一定の集客力を維持しており、免税店の売上げも増加傾向が続いていることから、今後も外国人観光客も含め当地区における店舗への顧客の増加が予想される。そのため、商業施設等の充実による商圏の拡大と相まって、顧客増加等による店舗の収益性の向上が期待され、今後も当地区の商業施設に対する相応の需要が見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。		
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										近鉄南大阪線大阪阿部野橋駅周辺。JR天王寺駅の南側に位置し、超高層複合商業ビルのほか中高層の店舗ビル、事務所ビルが多く見られる商業地区。	

主要都市の高度利用地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	豊中市		住宅	豊中	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	△	□	<b>地価動向</b> 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立地するなど利便性が良好で、また、全国的に知名度も高く公共施設も充実しているため、特にファミリータイプのマンションの人気の高く、近畿圏のみならず圏外からの転入も多い。しかし、マンション素地の供給は住宅団地の建替事業に伴うもの等に限られ、長期的に供給不足の状況が続いている。中古マンションの仲介業者の取得・転売等は減少したままであるが、取引価格の上昇傾向は継続している。当期の取引件数の動向は概ね横ばい状態となったものの、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は上昇傾向となるため、マンション素地の需要は強く取引価格は緩やかな上昇傾向となることから、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。	当地区は新大阪駅や大阪空港並びに大阪市中心部へのアクセスに優れ、広域的なマンション等の需要が見込まれる地区である。また当地区及び周辺には賃貸マンションがほとんどなく、70㎡程度分譲マンションが賃貸借される場合には賃料は15万から17万円程度の賃料が見込まれる。賃料は前期と比較して当期も横ばい傾向のままである。賃貸マンションの収益性に着目した需要は少ないが、緑が豊かで、かつ利便性の高い住宅地区として分譲マンション自体の需要は堅調であり、マンション素地としての需要の強さから取引価格の緩やかな上昇傾向が続くと見込まれる。したがって、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
						 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								

主要都市の高度利用地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	吹田市		商業	江坂	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	<b>地価動向</b> 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当期も概ね横ばいで、空室率にも大きな変化は認められなかった。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。当地区の当期の取引件数は減少傾向を示した前期と比較して当期は横ばいとなった。以上の状況を背景に、地価動向はやや上昇傾向で推移している。	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、また規模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る。また、大阪市中心部のホテル不足から外国人観光客が当地区及びその周辺のホテルを利用するケースが当期も続いており、江坂駅に近接する当地区のホテル素地に対する需要が見込まれる。また、地価上昇に伴いマンション分譲価格が上昇して、需要者が購入しにくくなっているが、当地区周辺の江坂駅に近いマンション素地に関しては需要は減少していない。したがって、将来の地価動向はやや上昇傾向が続き、地価上昇幅は当地区周辺のマンションとホテルの素地需要の競合で決まると予想される。
						 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	 3～6% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	△	□	△	□	—	—	地価動向 当期は、当地区及びその周辺において高額なオフィスビル、レジデンス等複数の大型取引があった。また、今後も百貨店等を取得する高額な大型取引が予定されているほか、高額なホテルや遊技場等の大型物件が交渉中である。良好な資金調達環境が続く中、東京・大阪の都心部において投資適格物件の割高感から取引利回りの下げ止まり感が出ている一方、当地区の収益物件は割安感に加え相対的に利回りが高いため、当地区の投資需要は以前より高まっている。そのため、当地区の取引価格の上昇傾向が強まって、当期の地価動向は上昇で推移した。  将来地価動向 当地区は、特定都市再生緊急整備地域に指定されており、神戸市の再整備基本構想により、駅前道路の歩道化のほか、中央区役所等を高層複合ビルへ建て替える計画等がある。また、JR三ノ宮駅及び阪急神戸三宮駅の駅ビルが平成33年以降に高層複合ビルに建て替えられるほか、神戸市役所2号館及び上記取引予定の百貨店の建替えも検討されており、当地区の繁華性及び集客力の向上が期待される。以上より、当地区における将来の発展に対する期待感の高まりのほか、他の都市と比較した割安感に着目したJ-REIT・ファンド等による積極的な投資姿勢等を背景に、将来の地価動向は上昇傾向が続くと予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR三ノ宮駅周辺。大型店舗、専門店が建ち並ぶ高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	神戸市	灘区	住宅	六甲	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	地価動向 当地区は住環境が良好で、交通利便性に優れ、住宅地域として選好性の強い地域である。マンションを中心に、戸建住宅の需要も堅調であり、このような需要を反映してマンション等の開発素地の需要が引き続き旺盛である。駅近で稀少性があるため、分譲マンション開発を目的とした需要だけでなく、投資目的の賃貸マンション開発及び有料老人ホーム等の高齢者施設の建設を目的とした需要があり、競合が見られる。そのため、需要が強く、供給が限定的な状況が続いていることから地価動向はやや上昇傾向が続いている。  将来地価動向 当地区においては、近時新築マンションの供給がほとんどないが、エンドユーザーの需要が強いためデベロッパーによるマンション開発素地取得意欲は引き続き旺盛である。富裕者層が多いことから、賃貸目的または高齢者施設の建設を目的とした需要も強い。当面、このような状況は継続すると予想されることから、将来の地価動向はやや上昇傾向と予想されるが、現在の地価水準は投資採算性の上限に近づきつつあると主たる市場参加者が認識していることから、上昇幅は縮小すると見込まれる。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 阪急神戸本線六甲駅(神戸三宮駅まで阪急線で約7分)から徒歩圏にあって、一般住宅や中高層の共同住宅等が建ち並ぶ住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	西宮市			甲子園口	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	地価動向 当地区は、三宮・大阪方面への通勤等の利便性が高く、西宮市民を中心に人気が高い住宅地であり、特に甲子園口駅北方エリアの住宅需要は強い。戸建用地の取引は活発である一方で、新築・中古を問わず分譲マンションの価格は高水準にある中、マンション分譲価格は当地区で想定されるエンドユーザーの取得可能範囲の上限に近いと判断し、現在の地価水準での素地取得に慎重なデベロッパーも多く、またマンション素地の供給も限定的であることから、分譲マンションの新規供給はやや減少傾向にある。そのため、堅調な住宅需要を受けて取引価格は緩やかに上昇しているがその幅は縮小傾向にあり、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。	将来地価動向 当地区は居住等の利便性が良好であることから、甲子園口駅北方エリアを中心に需要は根強い。一方、マンション分譲価格は上限に近い水準にあり、マンション素地の選別とともに、素地取得には慎重な姿勢を示すデベロッパーも多く、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やや上昇傾向が続くと予想されるものの、取引価格は横ばい傾向に近づくと予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR東海道本線の甲子園口駅(大阪駅まで約14分)からの徒歩圏。マンションを中心に店舗等が混在する住宅地区。			

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	西宮市			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、新規分譲マンションも継続的に供給されている。また、西宮北口駅周辺は大型商業施設を中心に繁華性が高く、新たに竣工予定の駅前ビルもほぼ満室稼働が見込まれる等、商業地としての集積度は高い。学習塾・金融関係等の幅広い業種からの賃貸借需要が強く、店舗、事務所ともに稼働率は非常に高い状況にある。取引価格の高値感から取引に慎重になる需要者もいるが、駅周辺の土地の供給は限定的でありその需要は強く、取引価格は緩やかに上昇傾向にあるため地価動向はやや上昇している。	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、背後住宅地の需要は根強く取引も活発であるため、今後も背後人口の増加傾向が続くと予想される。当地区では新たに駅前ビルが建築中であるが、新規供給に対するテナントの需要は堅調であり、周辺の店舗、オフィスの空室はほぼ見られないことから、賃料水準、稼働率ともに今後も安定的に推移すると予想される。駅周辺の利便性に優れた土地の供給は限定的であり、その需要は堅調である一方で、現在の土地価格の高値感から取引に慎重になる需要者も見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くものの上昇幅は縮小すると予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						阪急西宮北口駅周辺。高層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。			

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント		
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
兵庫県	芦屋市		住宅	JR芦屋駅周辺	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	地価動向 芦屋市は全般的に熟成した住宅地域が形成されているが、成熟した住宅地域等で構成される芦屋市において、当地区は関西を代表する高級住宅地として広く認知されている。阪神間では高額な分譲マンションの建築が可能なマンション適地は限定的で、特に立地の優れたマンション素地のデベロッパーの取得競争は過熱しており、当期において当地区周辺で高額取引が確認された。当地区の立地するJR芦屋駅北方徒歩圏は、住宅需要が根強く、マンション素地が供給された場合、多数のデベロッパーによる取得競争が想定されることから、当期の取引価格は緩やかに上昇し、地価動向はやや上昇傾向で推移している。	将来地価動向 当地区のエンドユーザーは富裕層にほぼ限定され、株価の変動を含めたマクロ経済市況に左右されるが、山手からの住み替え需要がある等需要に十分な厚みが見られ、住宅需要は引き続き堅調と予想される。また、平成29年3月31日にJR芦屋駅南地区において第2種市街地再開発事業が都市計画決定し、駅前広場を整備する計画となっている。当該再開発事業等により当地区の更なる利便性の向上等が期待され、住宅地需要が更に強まると見込まれることから、将来の地価動向もやや上昇傾向が続くと予想される。		
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR東海道本線の芦屋駅からの徒歩圏。周辺は優良な戸建住宅の多い、中層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。					

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント		
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	△	□	地価動向 奈良市内において比較的規模の大きいマンション適地は少なく、当期も取引は確認できなかった。当地区隣接エリアにおいて分譲中のマンションは、分譲価格がやや上昇しているが、現地販売センターへの来場者も多く人気は高い。また、当地区を含む土地区画整理事業により整備された地域は、空地も少なくなり地域全体の熟成度が増している。こうした状況を反映して、立地条件及び環境条件が優る開発適地に対するデベロッパーの取得意欲は依然として強い。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 奈良市内においても、戸建住宅からマンションに移り住む子育てを卒業した世帯が多く、デベロッパーのマンション適地に対する需要は強く、特に駅への接近性が良好で規模の大きい土地については取得意欲が強い。当地区はショッピングセンターや各種生活利便施設にも近く、通勤等の利便性も優れることから引き続き大手デベロッパーによるマンション分譲は良好であり、分譲マンションへの需要は堅調である。そのため、当地区における将来の地価動向は、やや上昇傾向が続くと予想される。		
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						近鉄けいはんな線の学研奈良登美ヶ丘駅からの徒歩圏。大規模商業施設も徒歩圏に所在し、高層共同住宅を中心に店舗等が混在する住宅地区。					

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	△	□	—	—	地価動向 物件供給は少ないことから取引価格の把握は難しい状況にあるが、岡山市内において当地区は商業地としての立地条件に優れた高いポテンシャルを有することから需要は堅調に推移している。ここ数年オフィスの新規供給はないが、岡山駅前へのオフィス需要の強まり等から、当地区を中心にオフィス空室率は低下の一途を辿っている。このような状況を反映して、既存テナントの増額改定や入替えに伴う新規賃料の引き上げが見られ、オフィス賃料はやや上昇傾向が続いている。また、当地区内の都市型大規模店舗の集客力は好調を維持しているが、大規模店舗周辺では店舗の余剰感から店舗賃料は横ばいが続いている。しかし、当地区は商業集積性が高く、高収益エリアとして認識されていることから、店舗需要は堅調である。以上から、当地区の地価動向は当期もやや上昇が続いている。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									JR岡山駅周辺。岡山駅東側を中心として、中高層ビルが建ち並ぶ岡山市中心の商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
広島県	広島市	中区	住宅	白島	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	地価動向 市内全体で新築賃貸マンションの供給が進んでいるため、当地区を含め新規のマンション賃料は横ばいで推移している。市場に供給される投資用賃貸マンション等は減少傾向にあるが、取得需要が強い状況に変化はないため、収益物件の取引価格は上昇傾向で推移している。一方、マンション販売は全体で見ると好調といえるが、物件ごとに優劣がでていいることから、今後の販売動向に注視を要する。昨年末に新規供給が集中した影響もあり、完成在庫がエリア全体で500戸前後と近年ない水準にあるが、販売戸数が新規供給戸数を上回っているため、完成在庫は微減傾向で推移している。当地区及び周辺地区で相場をやや上回る取引が見られおり、マンション素地の仕入れが困難な状況が続いていることから、取引価格はやや上昇傾向にある。よって、地価動向はやや上昇している。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									JR新白島駅の南方約350m、広島電鉄白島駅及びアストラムライン城北駅周辺。中高層のマンションが建築され、高度利用化が進む住宅地区。



主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛媛県	松山市		商業	一番町	0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向	第72回国民体育大会「愛顔(えがお)つなぐえひめ国体」が9月30日開幕し、それに合わせて私鉄がLRT、新型の次世代型路面電車の運行を開始、さらに松山市は道後温泉別館を9月26日にオープンさせた。国体ムード一色となり、地元シンクタンクの発表では国体と障害者スポーツ大会を合わせた愛媛県への経済波及効果を約600億円としている。また韓国の格安航空会社が今年11月2日から松山・ソウル便を運航する。国際線では初のLCCで年間約23,000人が利用すると試算されている。観光客やビジネス客の他に、国体関係者も加わって松山市への人の流れが増大しており、その受け皿の中心となっている当地区はホテル、飲食店舗を中心に不動産投資が活発化していることから、引き続き当期の地価動向はやや上昇傾向にある。
					前期 0～3% 上昇									将来地価動向	当地区至近の大街道アーケード街を入口として全国展開のビジネスホテルが今年12月にオープン予定で、当地区およびその周辺へのホテル進出ラッシュが続いている。それに伴う飲食店舗へのテナント需要も増大し、飲食店舗ビルへの投資が活発化している。国体と障害者スポーツ大会は10月中には終了するが道後温泉を核とした国内外からの観光客の増加が今後も期待され、観光産業の好調が続くと予想される。また、久々に千舟町通り沿いにテナントビルが建設中であるなど、依然大規模画地への引き合いは強まっており、ホテル、分譲マンションを中心に不動産投資は活発な状況が続くと思われ、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					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(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	地価動向	当地区及び市内の優良マンション供給エリアでマンション素地の目立った取引はなかった。福岡市内の立地条件等が優れた分譲マンションの売行きは鈍ってきており、在庫もやや増加傾向にある。市況悪化の警戒感には更に強まっているものの、優良マンション供給エリアのマンション素地の入札では依然として高値での落札があり、当地区のマンション素地購入に対しても依然として前向きなデベロッパーが存在している。したがって、当地区でマンション素地が供給されれば取引価格の上昇がまだ見込まれることから、当地区の地価動向は依然としてやや上昇傾向にある。
					前期 0～3% 上昇									将来地価動向	優良マンション供給エリアでも販売がおもわしくない物件がいくつか見られるようになっており、マンション分譲価格に上昇余地はほとんどなくなっているとの認識が広がっている。また、デベロッパーが高値で購入した土地について、建築費の高騰や市況の停滞で、事業化が困難となる物件も出てきている。したがって、素地購入意欲が旺盛なデベロッパーはまだ存在しているものの、今後は無理をして高値で土地を取得するデベロッパーがさらに減少すると見込まれ、価格の上昇が抑制されることから、将来の地価動向については、横ばいに転じると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								福岡市営地下鉄空港線の唐人町駅(天神駅まで約6分)からの徒歩圏。大規模一般住宅の中にマンションが混在する地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福岡県	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	 3～6% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向 当地区のはかた駅前通りでは、平成28年11月に地下鉄工事に伴う道路陥没事故が発生し通行止めとなったものの、早期に復旧しており地価への影響はなかった。他区間の工事は再開しているものの、事故区間の工事については地質調査等の結果を踏まえ、掘削再開は平成29年末以降になる見込みである。当地区においては、既存ビルの建替えや新規オフィスビルの開発が少ないことから、新規オフィスビルの供給がほとんど見られない。一方で、企業の集約移転や館内増床等の需要が高いことから、需給が逼迫しており、空室率は引き続き低下傾向にある。このような状況下で、多くのオフィスビルにおいて新規賃料が上昇しており、契約更新等に伴う増額改定も多く見られる状態が続いている。また、外国人観光客を中心に宿泊需要が強いことから、当地区においては多くのホテル開発が進展しており、地価水準の高さから、一部では借地によるホテル開発も計画されている。投資用不動産については、前期と同様に供給が多くないものの、当地区に対する不動産投資ファンド等による投資姿勢は良好な資金調達環境を背景に積極的であり、投資適格性を有する物件に対する需要は高いことから、取引価格の上昇及び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。	
						 前期 3～6% 上昇	将来地価動向 当地区では、平成28年に開業した大規模商業施設が当初予定の売上を超える業績を達成しており、高まった商業集積の効果もあって周辺の商業施設にも好影響を及ぼしている。今後についても、JR博多駅では市営地下鉄七隈線の延伸事業の進捗、周辺におけるオフィスビルやホテル開発、筑紫口における再開発の進展等により当地区の集客力が一層強化され、商業集積が更に高まることが期待される。以上より、当地区における将来の発展に対する期待感の高まりのほか、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博多駅周辺。博多駅博多口(西側)を中心として高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。				

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	 3～6% 上昇	△	▽	△	□	△	□	—	—	地価動向 平成28年4月14日の前震に端を発した熊本地震から約1年半が経過し、当地区のほとんどの店舗が通常営業に戻っている。復興景気による企業の業績回復が継続しており、また他県からの流入人口増等により当地区の人通りは増加している。建物の建替えや再開発の動きに加えて、下通アーケード街の再開発ビルの完成等街並み整備が進行している状況下で、これらに伴って取引も散見されるようになってきている。復興景気が持続するなか、水面下では画地の併合等の動きもある等、開発機運の高まりから総じて取引は活発化して取引価格の上昇が認められ、当地区の地価動向は上昇傾向にある。	
						 前期 3～6% 上昇	将来地価動向 当地区は繁華性の高い商店街であり、熊本地震からの復興により国内外の投資家の投資意欲は様子見から積極性を強めつつあると予想される。このような状況のなかで、周辺の桜町地区再開発事業の進捗や被害を受けた建物のリニューアルの動きがあり、中心市街地での人通りの増加傾向を背景に需要は底堅く、店舗賃料等は概ね横ばいである。ホテルは、人手不足の状態が続いているため、全国からの支援者の流入等から高い稼働率を維持しており、またオフィスは、起業機運の高まり等から、いずれも適格物件に対する需要は強い状態が続くと見込まれる。また、下通沿いの再開発ビルが本年4月末にオープンし、更に繁華性が向上したことから、復興景気を背景に、将来の地価動向は上昇が続くと予想される。								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR鹿児島本線熊本駅から北東方へ約3km、市電通町筋駅(熊本駅前まで市電で約14分)の南側周辺。下通アーケード街を中心として、小売店舗等が建ち並ぶ中心商業地区。				

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	 0%横ばい								地価動向 当地区では、九州新幹線鹿児島中央駅に直結する駅ビルから周辺街区への回遊性が劣るため、売上規模、集客力において駅ビルが突出する状況が続いている。インバウンドを含め観光客の賑わいは堅調であり、引き続き好調なマンション素地需要とも相俟って土地需要の下支えとはなっているものの、取引価格や店舗賃料への影響は限定的である。また、当地区のオフィスビルの空室率は低水準で推移しているが、オフィス賃料は概ね横ばいであるほか、取引価格、店舗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では周辺への波及効果が期待されているが、事業完了は平成31年度であり、鹿児島中央駅西口の商業・業務施設の開発計画や、当地区隣接の屋台をテーマにした飲食施設の閉鎖(平成32年末)後の跡地利用についても未定で、土地価格への影響は限定的である。したがって、地価形成に影響を与える要因に大きな変化は見られず、将来の地価動向は潜在的には強含みの要素を有するものの、当面の間、現状を維持して横ばい傾向と予想される。	
					(前期)  0%横ばい										路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR鹿児島本線鹿児島中央駅東口周辺。天文館地区の南西方約1.3km付近に位置し、県道沿いに中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ準高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

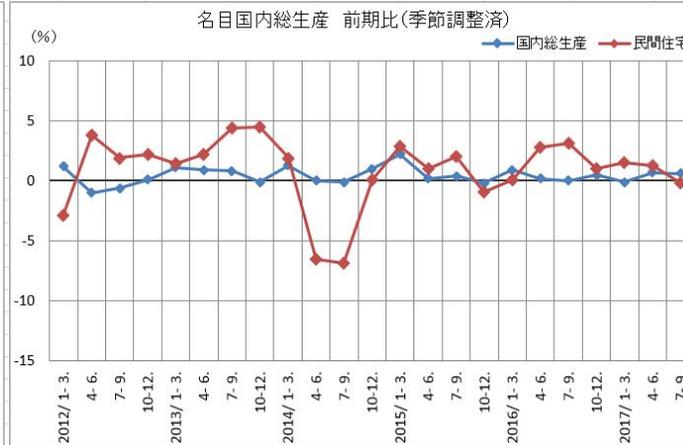
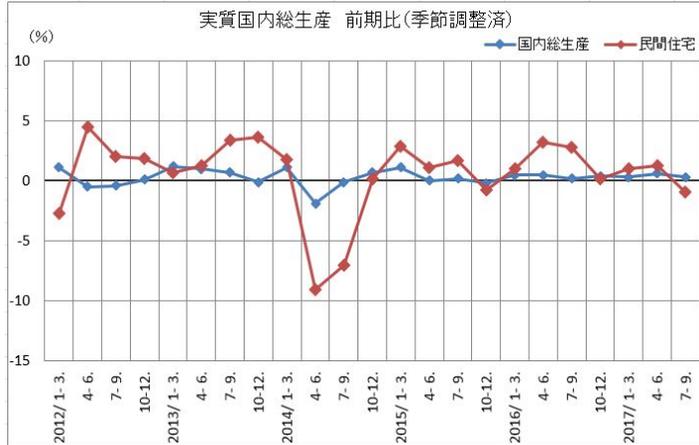
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
沖縄県	那覇市		商業	県庁前	 0～3%上昇								地価動向 平成28年度の沖縄県の観光客数は、876万9,200人で4年連続で国内客・外国客ともに過去最高を更新し、平成29年8月は100万2,500人と単月で初めて100万人台を記録する等、観光業は好調を維持している。好調な観光業に牽引され、年内景気も好調を維持しており、当地区等の不動産市場も引き続き堅調である。当地区や周辺地区においては、新規のホテル・店舗建設も見られる等、取引需要も旺盛であることから、取引価格は上昇傾向が続いており、当期の地価動向はやや上昇傾向となった。	将来地価動向 航空路線の拡充、クルーズ船の寄港回数増加により沖縄を訪れる観光客数の増加は続き、観光業は好調を維持している。そのため店舗用地やホテル用地の取得需要は引き続き旺盛で、ホテルについては建築中や計画段階の物件もいくつか見られる。不動産の取得需要は旺盛で購入希望者は多いが、更地や投資用不動産の売り物件が少ない。売り手市場の中、投資需要は引き続き旺盛であり、当面は需要の競合による高値取引も予想されることから、今後も地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。	
					(前期)  0～3%上昇										路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 沖縄都市モノレール線の県庁前駅周辺。御成橋通り及び国際通りを中心として、中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ準高度商業地区。

## 地価公示・都道府県地価調査と地価LOOKレポートの制度比較表

項 目	地 価 公 示	都 道 府 県 地 価 調 査	主要都市の高度利用地地価動向報告 (地価LOOKレポート)
目 的	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一般土地取引の指標</li> <li>・ 不動産鑑定士等の鑑定評価の規準</li> <li>・ 公共事業用地の取得価格の算定の規準</li> <li>・ 相続税評価、固定資産税評価の目安 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 国土利用計画法による価格審査の規準</li> <li>・ 国土利用計画法に基づく土地の買取価格の算定の規準 等</li> <li>・ その他、地価公示とほぼ同等の役割</li> </ul>	<p>主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について地価動向を把握することにより、先行的な地価動向を明らかにする</p>
実 施 機 関	国土交通省 土地鑑定委員会	都道府県知事	国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課
対 象 地 点	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域（規制区域を除く。）において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる画地	地価動向を先行的に表しやすい、高層住宅等や店舗、事務所等が高度に集積している高度利用地等
地点数・地区数	標準地 26,000 地点（平成 29 年地価公示） ※ うち、東京電力福島第 1 原発事故に伴う避難指示区域内の 1 2 地点は調査を休止	基準地 21,644 地点（平成 29 年都道府県地価調査） ※ うち、東京電力福島第 1 原発事故に伴う避難指示区域内の 2 2 地点及び熊本地震の影響による 1 地点、計 2 3 地点は調査を休止	100 地区
主なアウトプット	対象地点の 1 月 1 日時点の公示価格	対象地点の 7 月 1 日時点の標準価格	対象地区の四半期（1 月 1 日、4 月 1 日、7 月 1 日、10 月 1 日）毎の変動率（9 区分）
対 象 地 域	都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域	47 都道府県の全区域	三大都市圏、地方中心都市等の高度利用地
判 定 方 法	対象地点について、2 人の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、国交省に設置された土地鑑定委員会がその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定。	対象地点について、1 人の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、都道府県知事がその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定。	対象地区について、1 人の不動産鑑定士が不動産市場の動向に関する情報を収集するとともに、鑑定評価に準じた方法によって地価動向を把握。
公 表 方 法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 対象地点についての 1 m<sup>2</sup>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 対象地点についての 1 m<sup>2</sup>あたりの価格、地積、形状等を各都道府県が公表。</li> <li>・ 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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 対象地区について、四半期毎の変動率を 9 区分で表示。</li> </ul>
根 拠 法	地価公示法	国土利用計画法施行令	-

主要都市の高度利用地価動向報告～地価LOOKレポート～  
 【第40回】平成29年第3四半期(平成29年7月1日～平成29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」 ※2017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～2017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

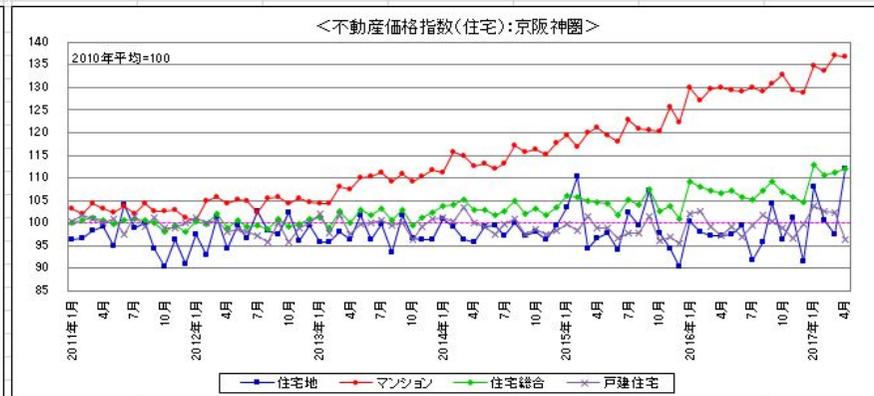
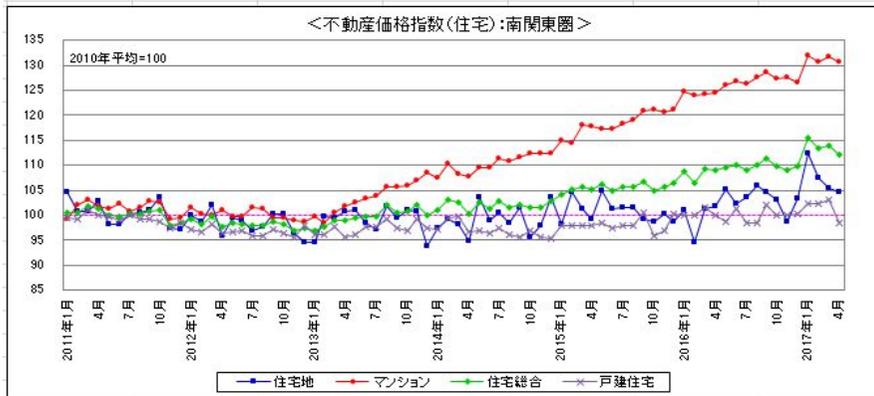
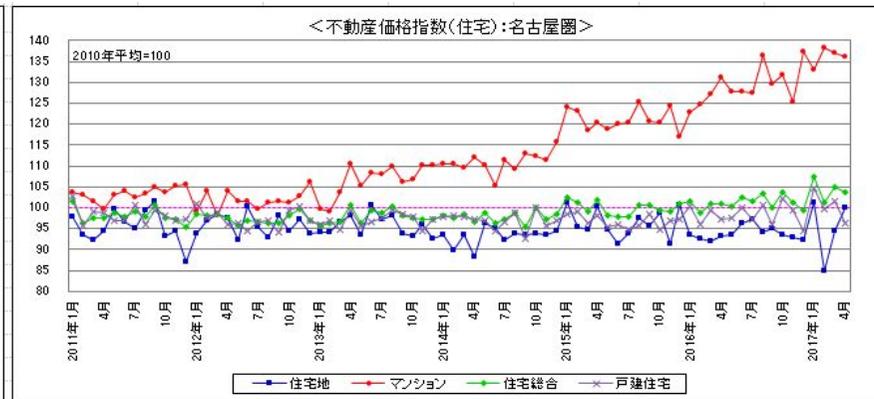
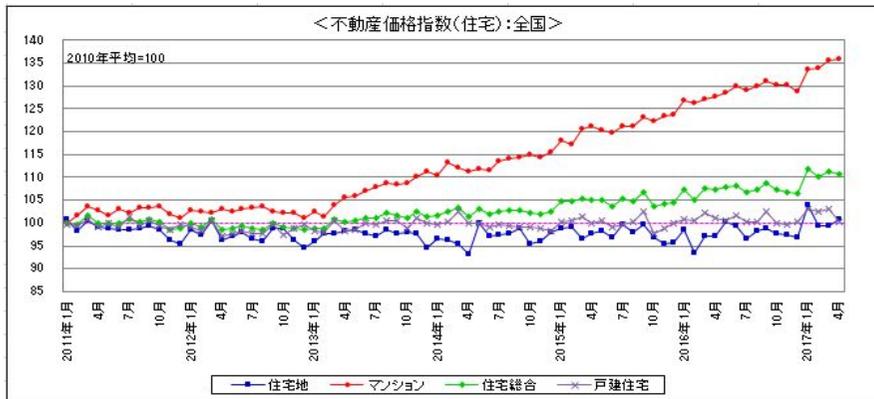
- 1月「景気は、個人消費などに弱さがみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 2月「景気は、個人消費などに弱さがみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 3月「景気は、企業部門に改善がみられるなど、緩やかな回復基調が続いている。」
- 4月「景気は、企業部門に改善がみられるなど、緩やかな回復基調が続いている。」
- 5月「景気は、緩やかな回復基調が続いている。」
- 6月「景気は、緩やかな回復基調が続いている。」
- 7月「景気は、緩やかな回復基調が続いている。」
- 8月「景気は、このところ改善テンポにはばつきもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 9月「景気は、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

- 11月「景気は、このところ一部に弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
  - 12月「景気は、このところ一部に弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 2016年
- 1月「景気は、このところ一部に弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
  - 2月「景気は、このところ一部に弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
  - 3月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
  - 4月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
  - 5月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
  - 6月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
  - 7月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
  - 8月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
  - 9月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
  - 10月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
  - 11月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
  - 12月「景気は、一部に改善の遅れもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」

2017年

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

## (2) 不動産価格指数(住宅)

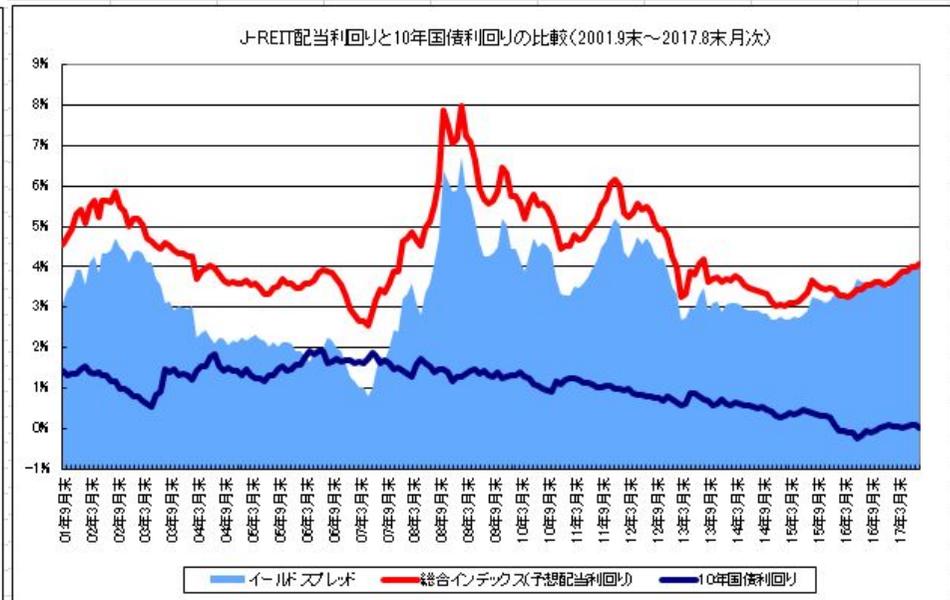


出典:国土交通省「不動産価格指数(住宅)」

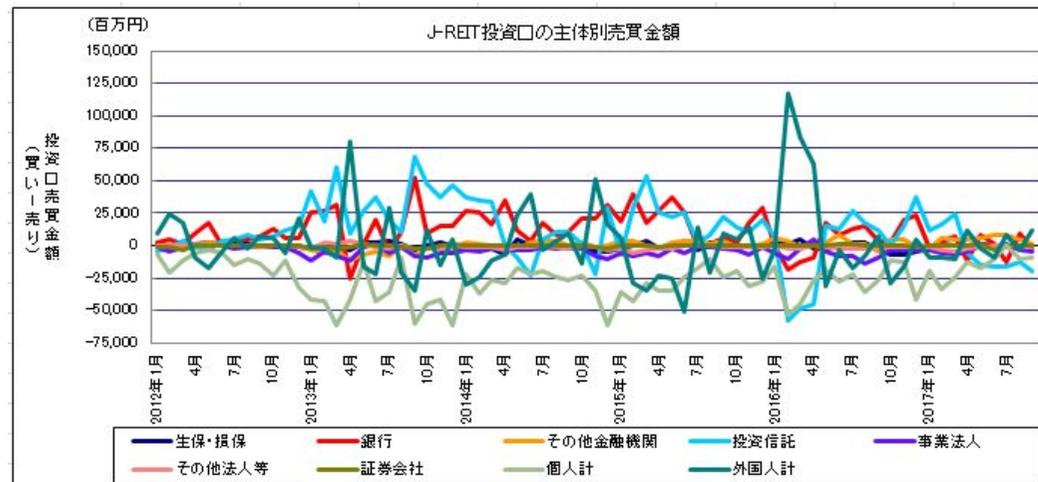
注1) 2010年平均=100とした指数である。

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

### (3) 投資環境

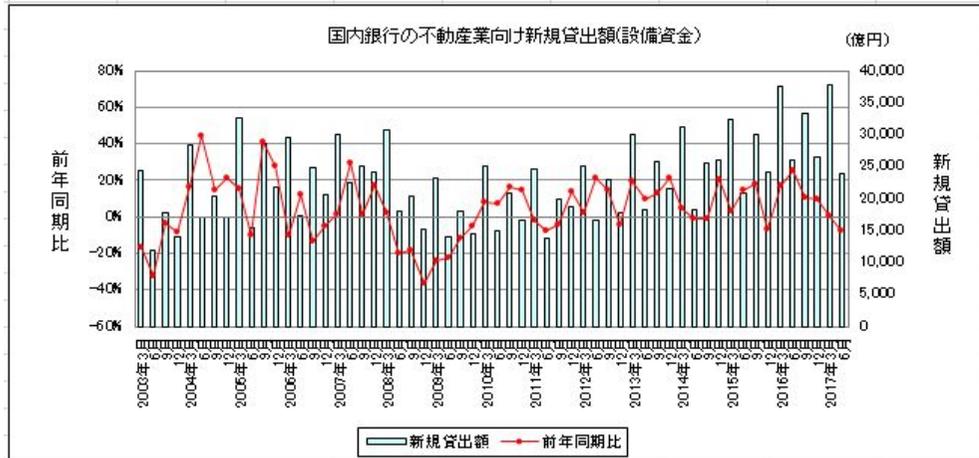


出典:「SMTRI J-REIT Index」:(株)三井住友トラスト基礎研究所、10年国債利回り:日本相互証券(株)  
 注)イールドスプレッドは、10年国債利回りと総合インデックス(予想配当利回り)の差

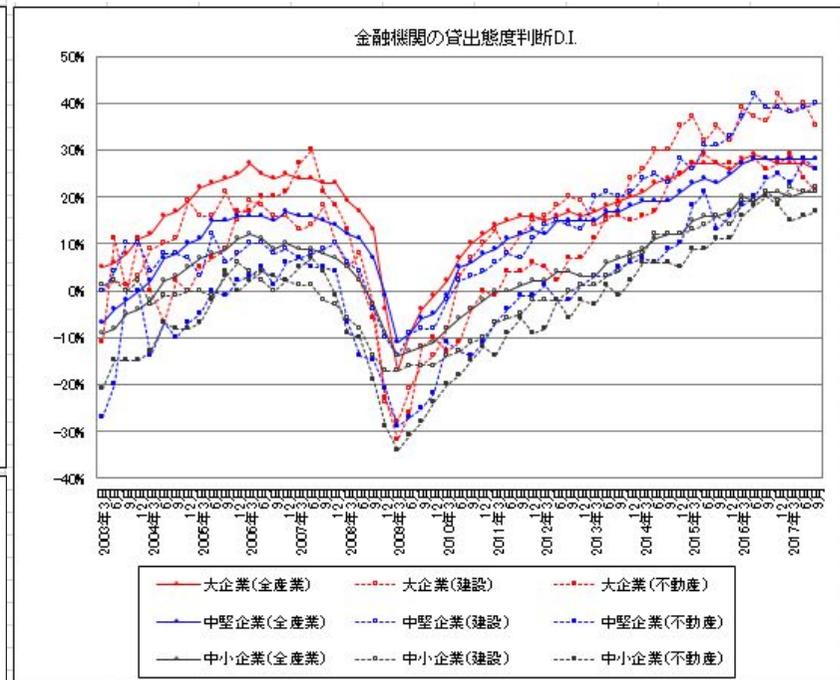


出典:(株)東京証券取引所

(4) 資金調達環境

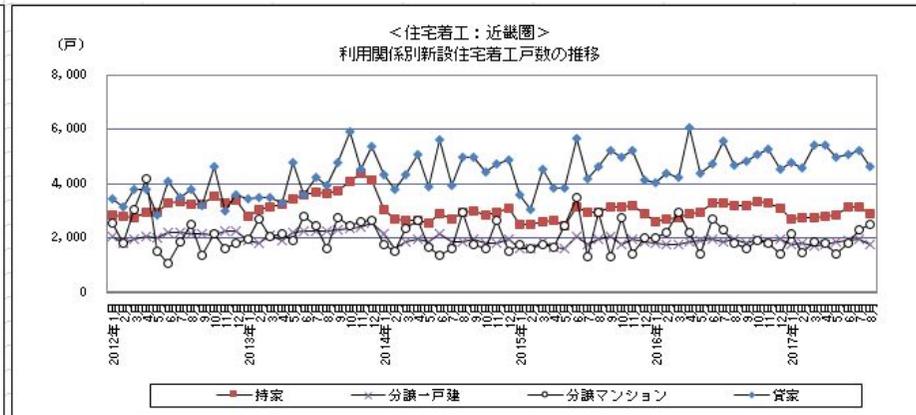
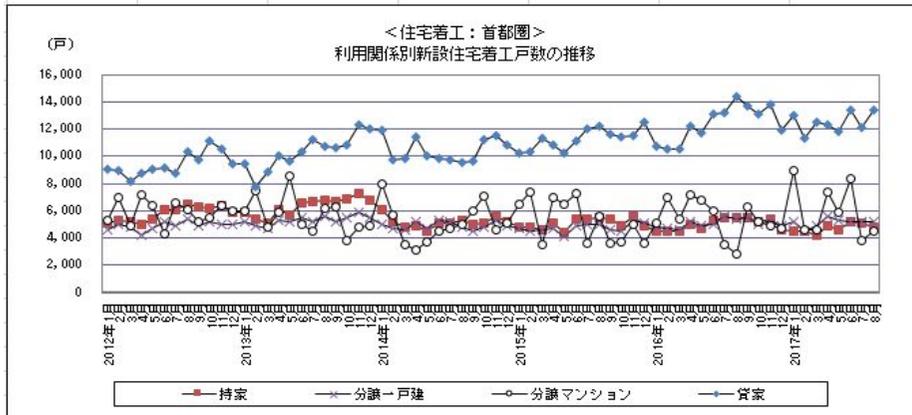
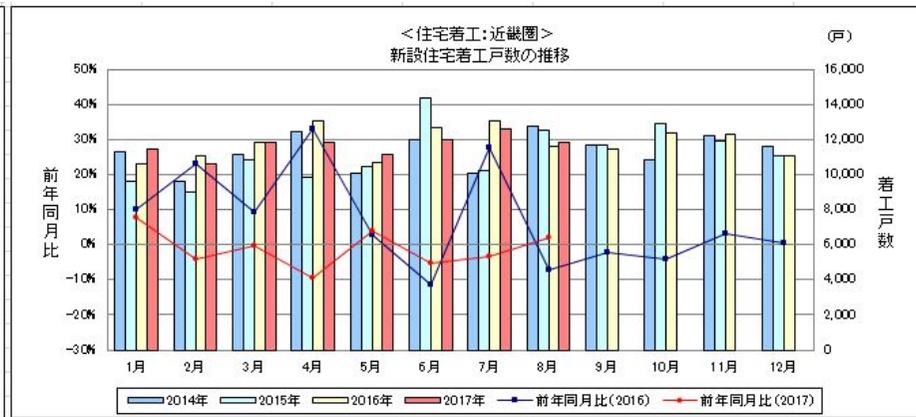
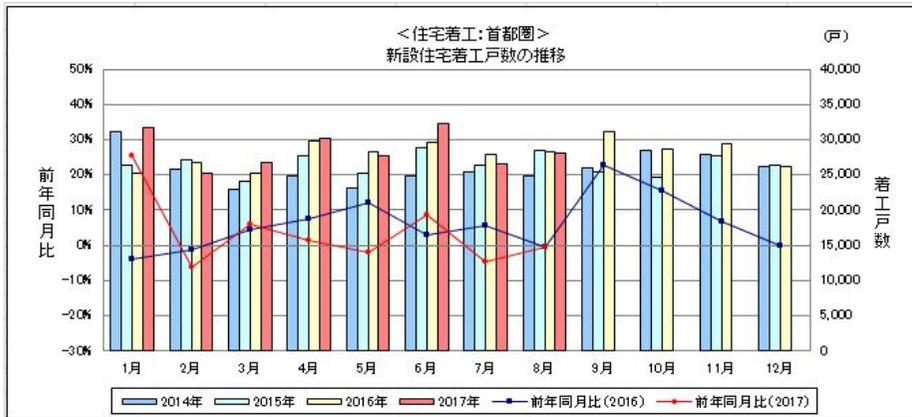


出典: 日本銀行「貸出先別貸出金」



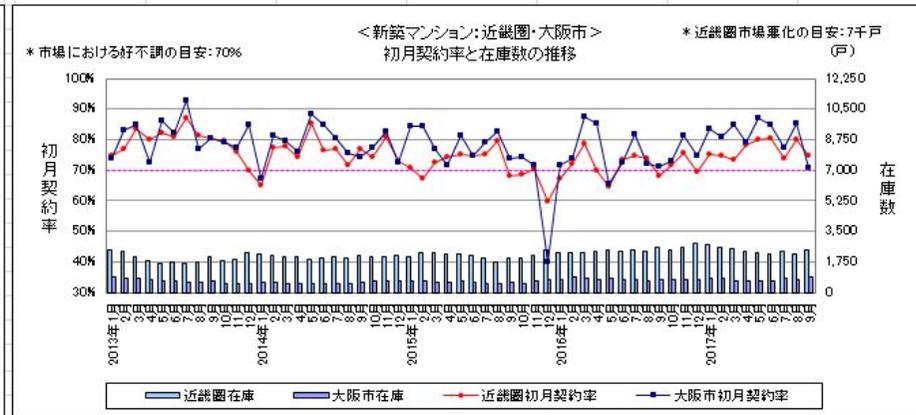
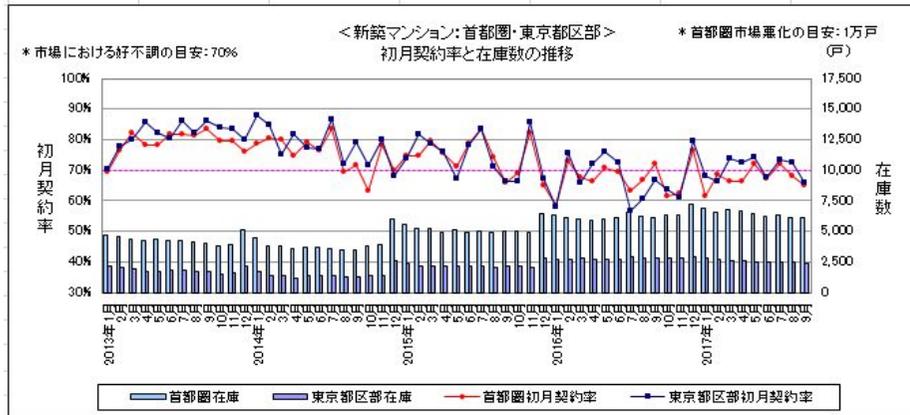
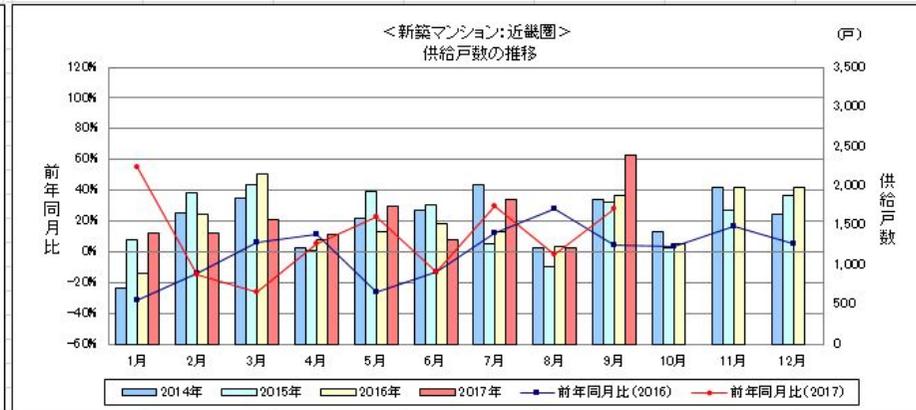
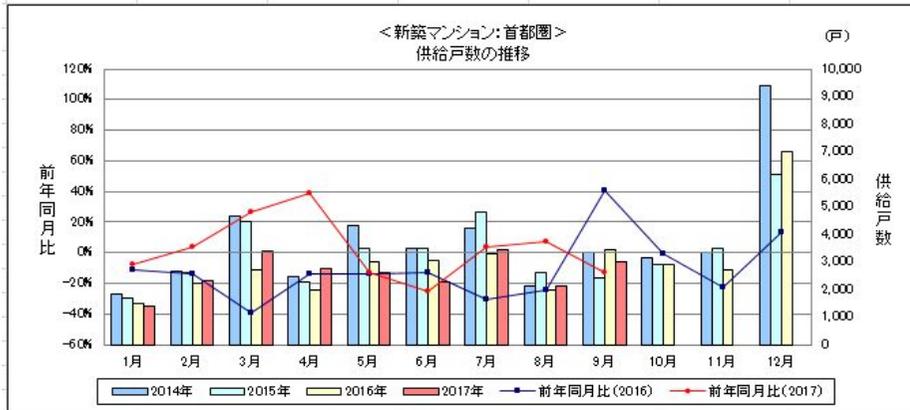
出典: 日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

### (5) 住宅着工の動向



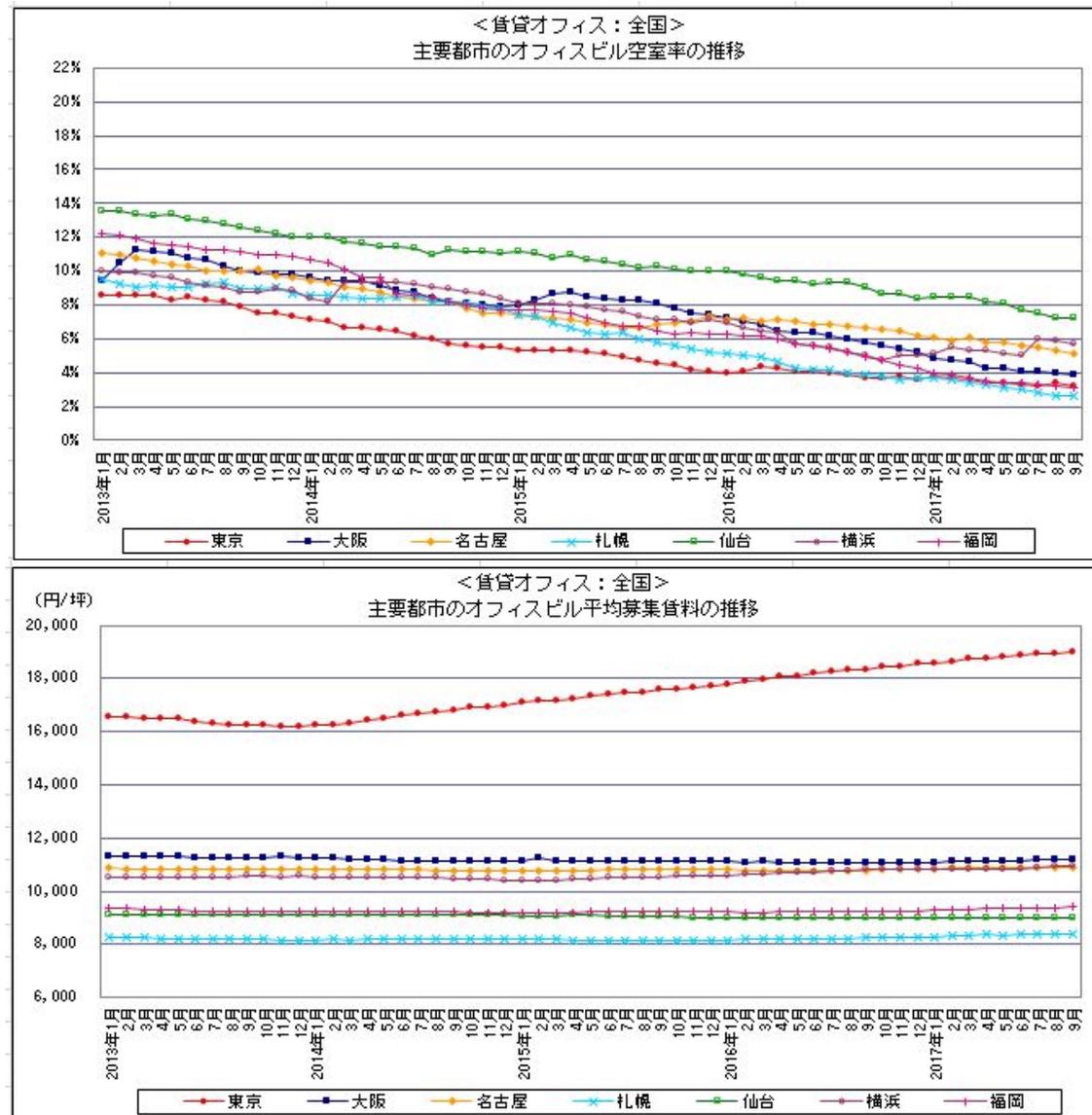
出典：国土交通省「建築着工統計」

(6) マンション市場



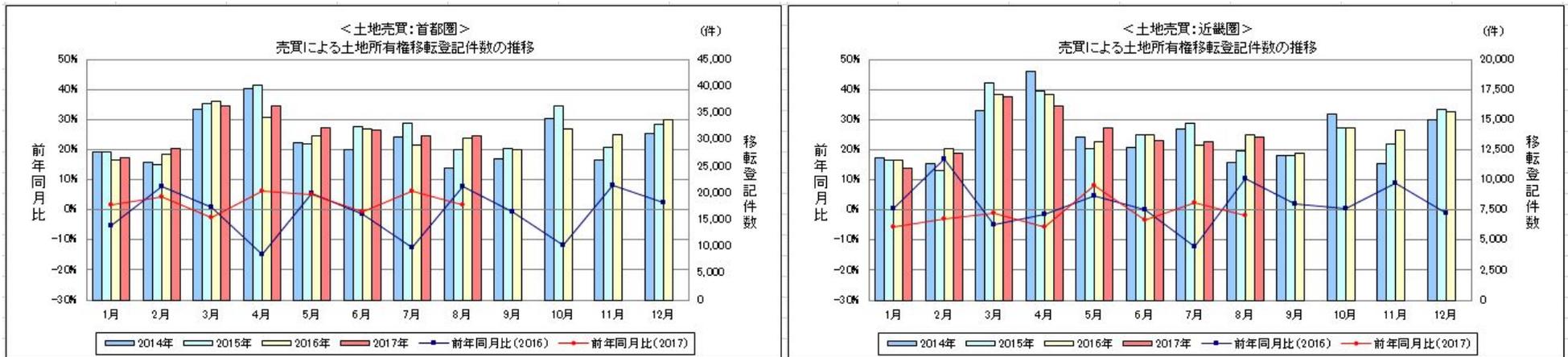
出典:(株)不動産経済研究所「不動産経済調査月報」、「全国マンション市場動向」

(7)オフィス市場



出典：三鬼商事(株)

## (8) 土地所有権移転の動向



出典: 法務省「法務統計月報」

**地価LOOKレポートご利用にあたっての注意事項**

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