

主要都市の高度利用地地価動向報告

～地価LOOKレポート～

【第41回】平成29年第4四半期（平成29年10月1日～平成30年1月1日）の動向

平成30年2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 4 四半期(10/1～1/1)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 89 地区(前回 86)、横ばいが 11 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 89 地区のうち、0-3%の上昇が 75 地区。3-6%の上昇が 14 地区(商業系 14 地区(「駅前通」(札幌市)、「中央 1 丁目」(仙台市)、「渋谷」、「表参道」(以上 東京都)、「横浜駅西口」(横浜市)、「名駅駅前」、「太閤口」、「伏見」、「金山」(以上 名古屋市)、「心斎橋」、「なんば」(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、再開発事業の進捗により繁華性が向上していること、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、雇用・所得環境の改善、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、東京圏の住宅系 2 地区(「南青山」「二子玉川」(以上 東京都))と地方圏の商業系 1 地区(「鹿児島中央駅」(鹿児島市))が横ばいから 0-3%の上昇に転じた。また、東京圏の商業系 3 地区(「渋谷」、「表参道」(以上 東京都)「横浜駅西口」(横浜市))と名古屋圏の商業系 2 地区(「伏見」「金山」(以上 名古屋市))は 3-6%の上昇に上昇幅を拡大した。
- 上記の他、東京圏のうち 8 地区(住宅系 7 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 2 地区(商業系)の計 11 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 14 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 35 地区(前回 33)、横ばいが 8 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 19 期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 21 地区(前回 20)、横ばいが 2 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 24 地区(前回 22)、横ばいが 8 地区(前回 10)となり、約 7 割の地区が上昇となった。横ばいから上昇に転じた地区は 2 地区(「南青山」、「二子玉川」(以上 東京都))で 0~3%の上昇となった。
- 商業系地区(68)では、上昇が 65 地区(前回 64)、横ばいが 3 地区(前回 4)となり、ほぼすべての地区が上昇となった。横ばいから上昇に転じた地区は 1 地区(「鹿児島中央駅」(鹿児島市))で 0~3%の上昇となった。

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)

※四半期は、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%)
29年第4	0 (0.0%)	14 (14.0%)	75 (75.0%)	11 (11.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(東京圏))

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

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(大阪圏))

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

四半期	上昇			横ばい		下落				横計
										
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
19年第4	0 (0.0%)	11 (42.3%)	6 (23.1%)	7 (26.9%)	2 (7.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (23.1%)	15 (57.7%)	5 (19.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (11.5%)	12 (46.2%)	9 (34.6%)	1 (3.8%)	1 (3.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (7.7%)	15 (38.5%)	19 (48.7%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	17 (43.6%)	8 (20.5%)	4 (10.3%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	11 (28.2%)	16 (41.0%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (41.0%)	16 (41.0%)	7 (17.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (51.3%)	17 (43.6%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	21 (53.8%)	16 (41.0%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (12.8%)	18 (46.2%)	15 (38.5%)	1 (2.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (28.2%)	22 (56.4%)	6 (15.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (46.2%)	20 (51.3%)	1 (2.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (12.8%)	13 (33.3%)	19 (48.7%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (5.1%)	11 (28.2%)	25 (64.1%)	1 (2.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (7.7%)	19 (48.7%)	17 (43.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (15.4%)	20 (51.3%)	13 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (12.8%)	23 (59.0%)	11 (28.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
24年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (15.4%)	25 (64.1%)	8 (20.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
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%)
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%)
29年第4	0 (0.0%)	3 (12.0%)	21 (84.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
29年第4	0 (0.0%)	3 (12.0%)	21 (84.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)

(注2)

(注8)



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	
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%)
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%)
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%)
29年第4	0 (0.0%)	4 (44.4%)	5 (55.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)

(注2)

(注9)

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(地方圏))

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

四半期	上昇			横ばい		下落				横計	
											
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上		
19年第4	3 (15.0%)	6 (30.0%)	10 (50.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)	23 (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4	0 (0.0%)	4 (17.4%)	17 (73.9%)	2 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)	32 (100.0%)
20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (15.6%)	23 (71.9%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	13 (40.6%)	3 (9.4%)	3 (9.4%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (11.9%)	25 (59.5%)	10 (23.8%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (35.7%)	20 (47.6%)	5 (11.9%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (38.1%)	22 (52.4%)	4 (9.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (61.9%)	15 (35.7%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	34 (81.0%)	7 (16.7%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (4.8%)	35 (83.3%)	5 (11.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
22年第1	0 (0.0%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	11 (26.2%)	28 (66.7%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
22年第2	0 (0.0%)	1 (2.4%)	1 (2.4%)	22 (52.4%)	18 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
22年第3	0 (0.0%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	32 (76.2%)	9 (21.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (26.2%)	24 (57.1%)	7 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (5.0%)	22 (55.0%)	15 (37.5%)	1 (2.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	40 (100.0%) (注1)
23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (10.0%)	23 (57.5%)	13 (32.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	40 (100.0%) (注1)
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (11.9%)	23 (54.8%)	14 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (21.4%)	22 (52.4%)	11 (26.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
24年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (20.5%)	28 (63.6%)	7 (15.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%) (注2)
24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (34.1%)	25 (56.8%)	4 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
24年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (36.4%)	24 (54.5%)	4 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
24年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (45.5%)	21 (47.7%)	3 (6.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
25年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (59.1%)	15 (34.1%)	3 (6.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
25年第2	0 (0.0%)	1 (2.3%)	30 (68.2%)	11 (25.0%)	2 (4.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
25年第3	0 (0.0%)	1 (2.3%)	34 (77.3%)	7 (15.9%)	2 (4.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
25年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	37 (84.1%)	6 (13.6%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
26年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	33 (75.0%)	10 (22.7%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%) (注4)
26年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	33 (75.0%)	11 (25.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
26年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	35 (79.5%)	9 (20.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
26年第4	0 (0.0%)	1 (2.3%)	34 (77.3%)	9 (20.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
27年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (81.3%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%) (注11)
27年第2	0 (0.0%)	1 (3.1%)	25 (78.1%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
27年第3	0 (0.0%)	1 (3.1%)	25 (78.1%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
27年第4	0 (0.0%)	2 (6.3%)	25 (78.1%)	5 (15.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
28年第1	0 (0.0%)	2 (6.3%)	26 (81.3%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
28年第2	0 (0.0%)	1 (3.1%)	28 (87.5%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
28年第3	0 (0.0%)	1 (3.1%)	22 (68.8%)	9 (28.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
28年第4	0 (0.0%)	1 (3.1%)	21 (65.6%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
29年第1	0 (0.0%)	1 (3.1%)	21 (65.6%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
29年第2	0 (0.0%)	1 (3.1%)	21 (65.6%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
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%)	32 (100.0%)
29年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	24 (75.0%)	8 (25.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)

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

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)。

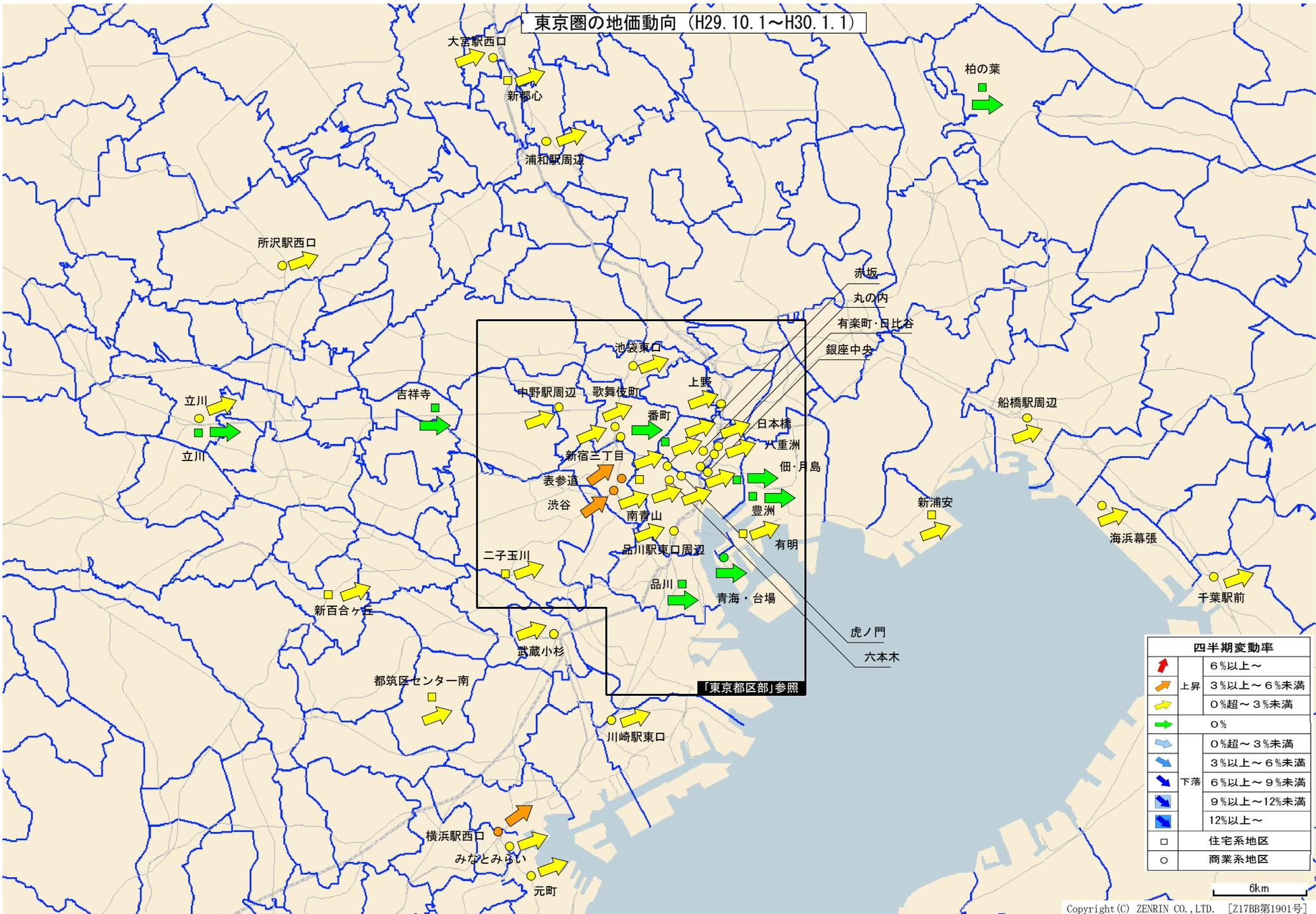
(注11) 対象地区を12地区廃止した。

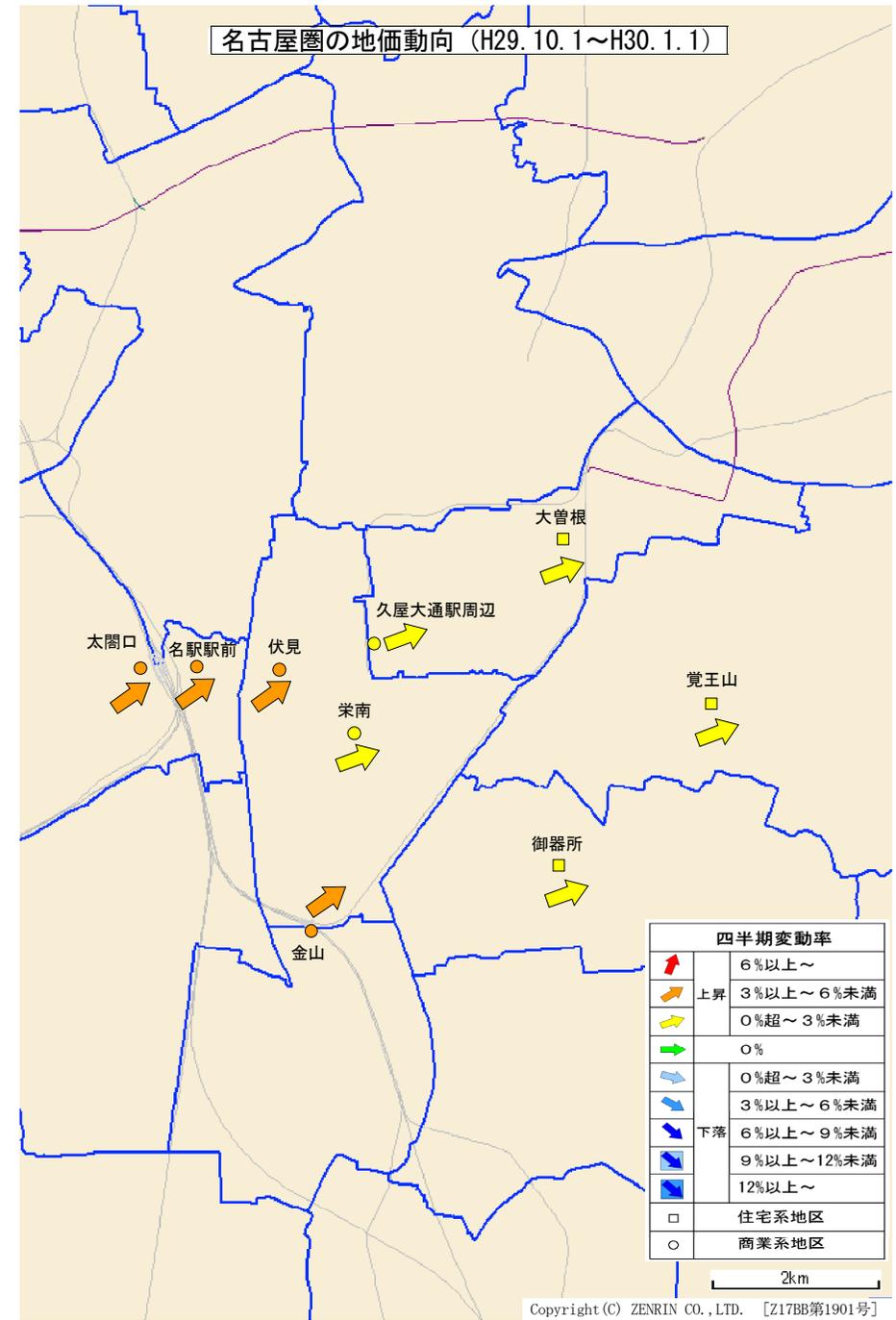
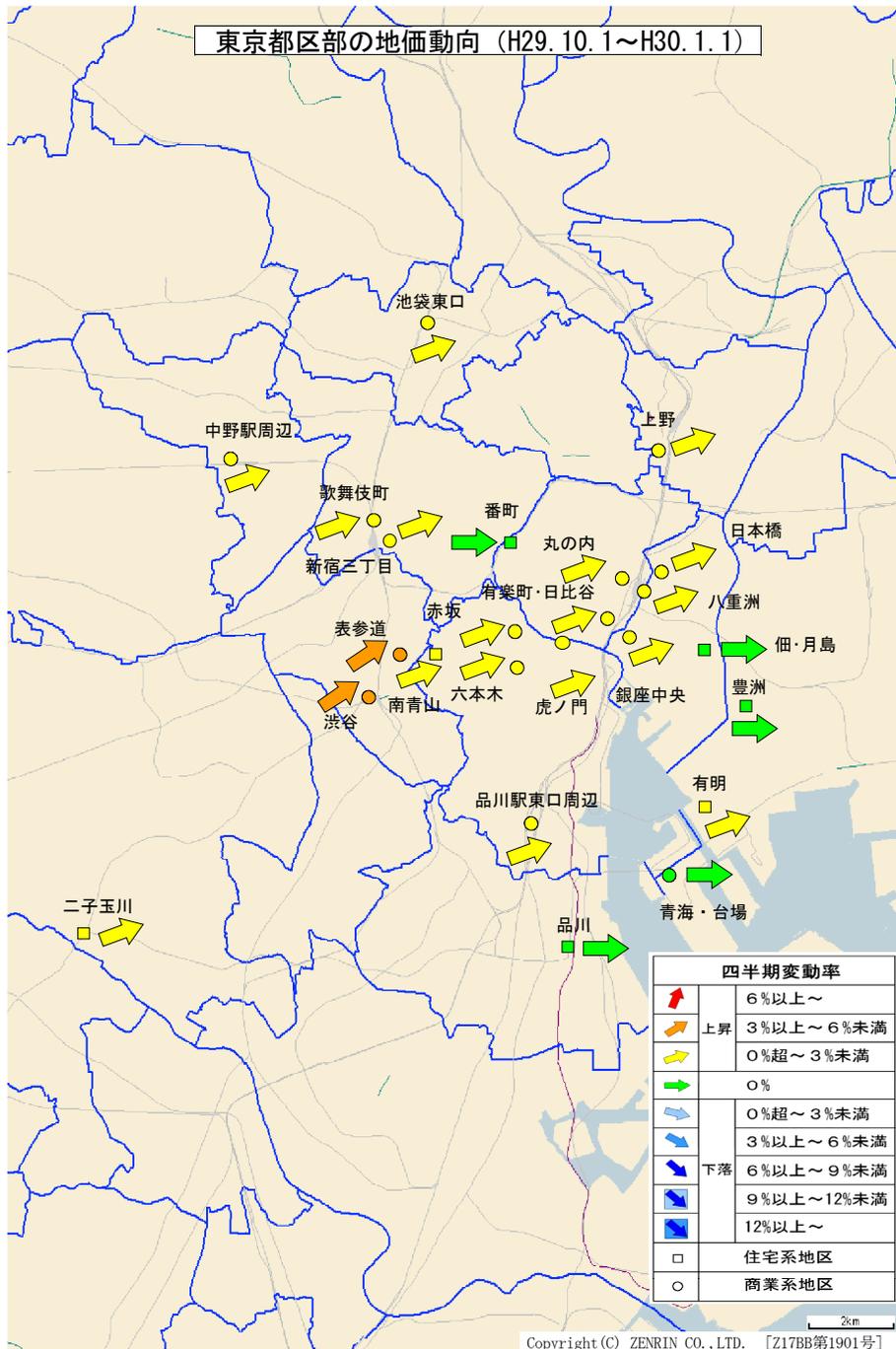
(注12) 対象地区を38地区廃止した。

地区毎の総合評価(変動率)推移

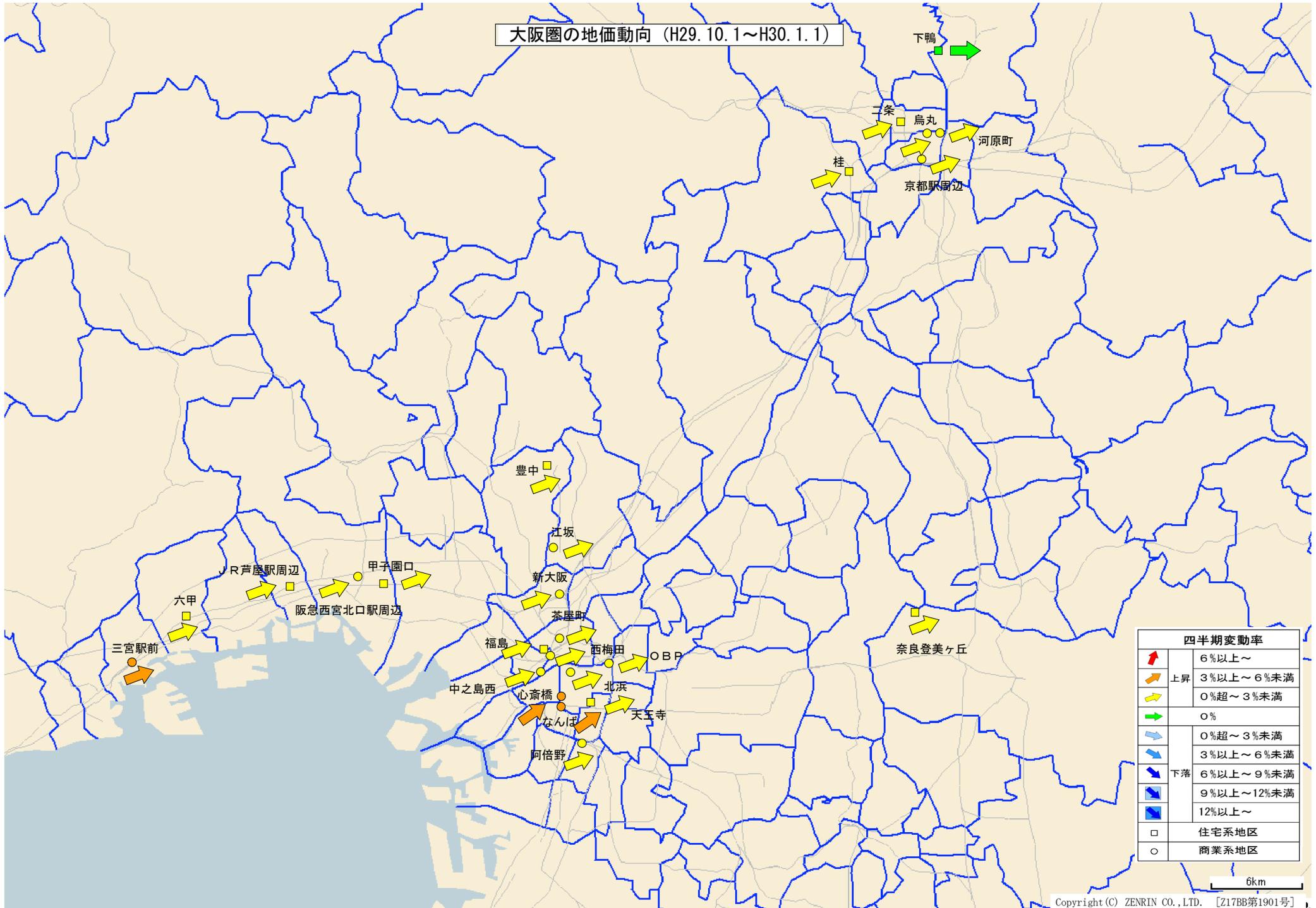
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H29.1/1～ H29.4/1 総合評価	H29.4/1～ H29.7/1 総合評価	H29.7/1～ H29.10/1 総合評価	H29.10/1～ H30.1/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H29.1/1～ H29.4/1 総合評価	H29.4/1～ H29.7/1 総合評価	H29.7/1～ H29.10/1 総合評価	H29.10/1～ H30.1/1 総合評価	
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	地方	↗	↗	↗	↗	東京都	区部	港区	商業	虎ノ門	東京	↗	↗	↗	↗	
	札幌市	中央区	商業	駅前通	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	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	H29.10/1~ H30.1/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	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	H29.10/1~ H30.1/1 総合評価
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	地方	➡	➡	➡	➡	大阪府	大阪市	中央区	商業	心齋橋	大阪	➡	➡	➡	➡
富山県	富山市		商業	富山駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		大阪市	中央区	商業	なんば	大阪	➡	➡	➡	➡
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		大阪市	中央区	商業	O B P	大阪	➡	➡	➡	➡
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		大阪市	淀川区	商業	新大阪	大阪	➡	➡	➡	➡
愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅駅前	名古屋	➡	➡	➡	➡		大阪市	福島区	住宅	福島	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	中村区	商業	太閤口	名古屋	➡	➡	➡	➡		大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	中区	商業	栄南	名古屋	➡	➡	➡	➡		大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	中区	商業	伏見	名古屋	➡	➡	➡	➡		豊中市		住宅	豊中	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	東区	住宅	大曾根	名古屋	➡	➡	➡	➡		吹田市		商業	江坂	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	名古屋	➡	➡	➡	➡		兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	大阪	➡	➡	➡
	名古屋市	千種区	住宅	覚王山	名古屋	➡	➡	➡	➡	神戸市		灘区	住宅	六甲	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	昭和区	住宅	御器所	名古屋	➡	➡	➡	➡	西宮市			住宅	甲子園口	大阪	➡	➡	➡	➡
名古屋市	熱田区	商業	金山	名古屋	➡	➡	➡	➡	西宮市			商業	阪急西宮北口駅周辺	大阪	➡	➡	➡	➡	
岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	地方	➡	➡	➡	➡	芦屋市		住宅	J R 芦屋駅周辺	大阪	➡	➡	➡	➡	
滋賀県	草津市		住宅	南草津駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡	奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘	大阪	➡	➡	➡	➡
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	大阪	➡	➡	➡	➡	岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡
	京都市	中京区	住宅	二条	大阪	➡	➡	➡	➡	広島県	広島市	中区	住宅	白島	地方	➡	➡	➡	➡
	京都市	中京区	商業	河原町	大阪	➡	➡	➡	➡		広島市	中区	商業	紙屋町	地方	➡	➡	➡	➡
	京都市	中京区	商業	烏丸	大阪	➡	➡	➡	➡	香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	地方	➡	➡	➡	➡
	京都市	左京区	住宅	下鴨	大阪	➡	➡	➡	➡	愛媛県	松山市		商業	一番町	地方	➡	➡	➡	➡
	京都市	西京区	住宅	桂	大阪	➡	➡	➡	➡	福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	地方	➡	➡	➡	➡
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	大阪	➡	➡	➡	➡		福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡
	大阪市	北区	商業	茶屋町	大阪	➡	➡	➡	➡	熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	地方	➡	➡	➡	➡
	大阪市	北区	商業	中之島西	大阪	➡	➡	➡	➡	鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	地方	➡	➡	➡	➡
	大阪市	中央区	商業	北浜	大阪	➡	➡	➡	➡	沖縄県	那覇市		商業	県庁前	地方	➡	➡	➡	➡



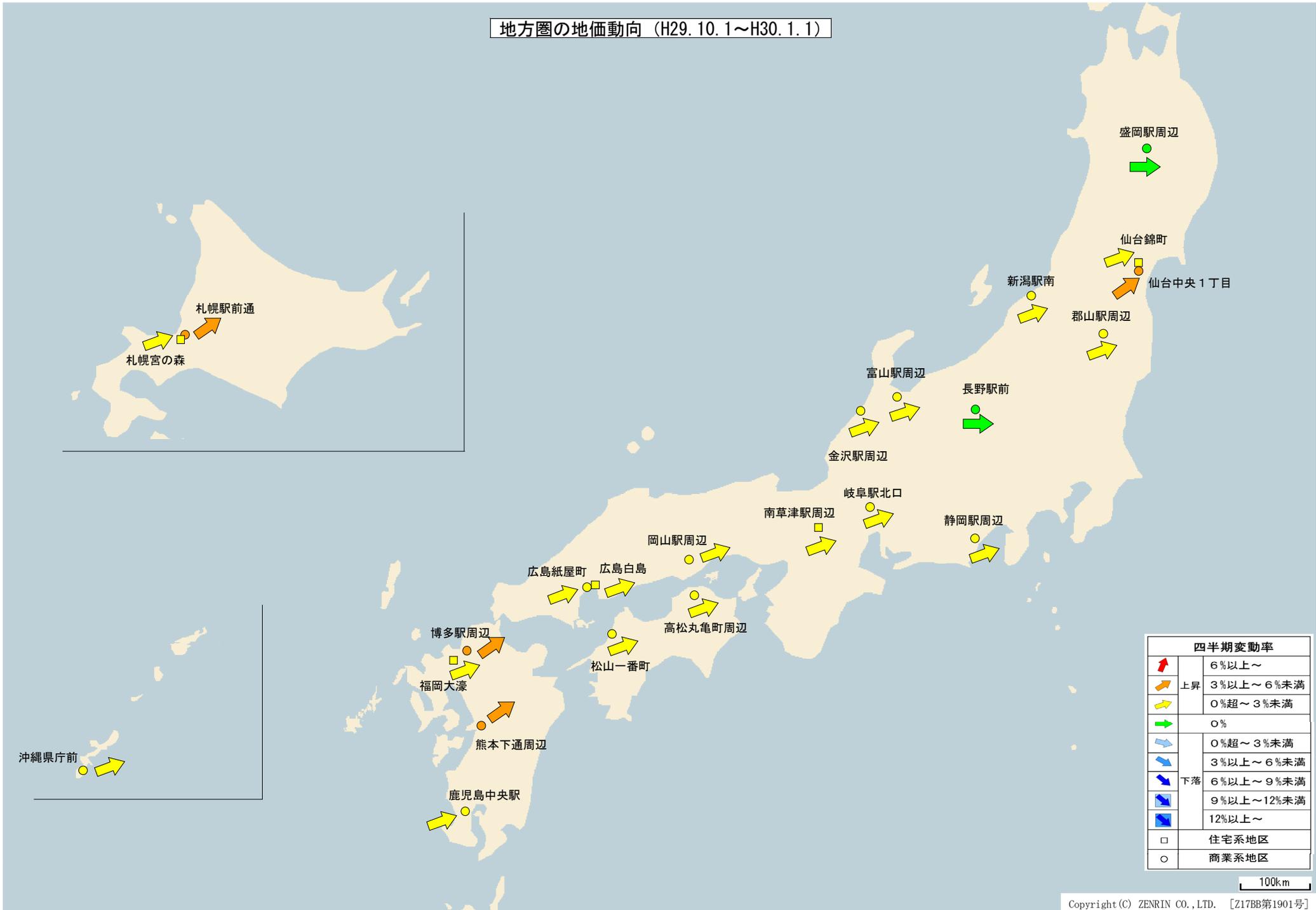


大阪圏の地価動向 (H29.10.1~H30.1.1)



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 (H29.10.1~H30.1.1)



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
	下落 3%以上～6%未満
	下落 6%以上～9%未満
	9%以上～12%未満
	12%以上～
	住宅系地区
	商業系地区

100km

各地区の詳細情報

各地区の詳細情報の見方

1. 調査項目の説明（再掲）

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

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

2. 詳細項目の動向

対象地区内全体について、地価動向に影響を与える以下の要因の四半期の動向について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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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	 0～3% 上昇  前期 3～6% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	地価動向 将来地価動向	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が継続しており、販売を手掛けるデベロッパーも道内外から参入し、競争が厳しくなっているため、中央区以外の地下鉄沿線等の中心部以外での販売にシフトし始めており、需要の一極集中が薄らぎつつある。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、当地区の成約件数が減少する月も出始めている。しかしながら、当地区は安定した需要と高額なマンションの販売が見込める立地であることに変わりはなく、デベロッパーによる対応のマンション素地取得需要が続いていることから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 中央区外の地下鉄沿線等でのマンション分譲価格は中央区より低く成約は好調であり、中・大型物件の発売が増加している。当地区は一定のブランド価値を持ち、今後とも安定的な需要が見込まれる。当地区の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、高額物件の購入者層は限定されるが、さらにデベロッパーの参入が続いているため競争が激しくなっている。今後も当地区への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ため地価動向は上昇傾向が継続するが、このような競争環境を避けて中央区以外での販売を強化するデベロッパーは増加する見込みであるため、当地区の将来の地価動向はやや上昇と予想される。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
北海道	札幌市	中央区	商業	駅前通	 3～6% 上昇  前期 3～6% 上昇	△	▽	△	□	△	□	—	—	地価動向 将来地価動向	当地区では企業の事業所統合、拡張移転、コールセンターの開設、自社ビルからの移転等のまとまったオフィス床の賃貸需要が旺盛である一方で新規供給は限られ、建替え計画も複数で進捗段階に留まる等募集床が少なく、需給が逼迫しており、空室率は過去最低の水準を更新した。募集賃料の上昇は高スペックのオフィスビルで継続し、中型ビルにも波及しつつある。供給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、これに応じてホテル開発計画は多く、北海道初進出の道外企業も見られる。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。 新規の大型オフィスビルの供給が控えており、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、企業によるまとまったオフィス床への賃貸需要は今後も安定して見込まれる。現状の空室率水準も低水準であり、老朽化し更新時期を迎えた複数のビルの建替え計画が公表されていることもあって、当面は需要超過の状況が続くと予想される。また、賃料上昇も一部のビルに限られていたものが他のビルにも波及し始めたため、今後とも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。札幌駅周辺の再開発や新幹線延伸等によって、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										

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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									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、盛岡市中心部の中央通地区で大規模地の取引があり分譲マンションが建設中であるほか、周辺では全国チェーンのホテル建設も進んでいる。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。
					前期 0%横ばい										
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR盛岡駅東口周辺の中高層店舗ビル等が建ち並ぶ商業地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	□	□	—	—	□	□	地価動向	市内の新築分譲マンションについては長らく建築費及び素地価格の高騰による分譲価格の上昇が続いていたが、直近では一部で販売期間の長期化や価格調整が行われるなど落ち着きが出てきており、中古物件にも同様の傾向が認められた。一方、当地区は古くから名声が高く、市内中心部への接近性・住環境について優位性があり、事業採算性が安定しているため、当地区に対するデベロッパーの素地取得需要は強く、取引価格は依然上昇傾向にある。賃貸市場についても、市内周辺部では東日本大震災後の過熱感はやや収束し、新規賃料水準にやや停滞の兆しもあるが、当地区は上記の優位性により安定した賃料・稼働が見込めるため、収益物件としての需要も堅調である。戸建住宅市場では供給が限定されており、売り主側が強気の条件設定を行う物件も見られた。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。
					前期 0～3%上昇										
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR仙台駅からの徒歩圏。高級住宅地域内の中高層マンション地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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 オフィス市況については好調な企業業績を背景とした拡張移転需要が引き続き多く、IT関連企業からの需要も旺盛である。特にハイスペックなオフィスの中には成約賃料が大幅に上昇した物件も認められた。また、満室稼働状態の事務所についてはオーナー側が改定時に強気な賃料を提示する傾向も見られる。昨年来の大型商業施設の開業から、店舗市況も良好な状態が継続している。首都圏との比較で相対的に高い利回りが期待できるため在京投資家からの投資意欲は強く、地元業者からの需要も厚いが、供給は極めて限定的である。このため供給があれば取得競争から取引価格の上昇が見込まれる状況に変化はないことから、当地区の地価動向は引き続き上昇傾向で推移している。	将来地価動向 当地区内では長らく空地となっていた大通り沿いの土地において新たな商業ビルの開業が発表されるなど、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。駅東地区における再開発事業では、事業区域内土地の暫定利用として商業スペースが設けられ、当地区を含めた回遊性の向上が期待されている。このような期待感や、旺盛な投資需要に対して供給が限定的な状態が予測されることから、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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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、既存の優良ビルは高稼働率を維持し賃料水準は概ね横ばいである。一方、小・中規模オフィスビル等のなかには、空室が長期化する貸室を抱えるビルも見られ、賃借人による選別がなされている。当地区及び当地区周辺では、オフィスビル等の収益物件に対する投資家の需要もある。中心市街地における投資適格物件や土地自体の供給が僅少な状態は続いており、未利用地等の今後の活用への期待感から、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。	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が、当地区周辺の大町地区で大規模オフィスビルの大規模リニューアルが行われ、テナントの募集を行っている。オフィスの賃借需要は堅調であるため、既存優良オフィスビルの稼働率は引き続き高水準を維持すると見込まれる。オフィスビルの売買も散見され、小・中規模のものは県内企業、大規模のものは県外の投資家等が主たる需要者となり、一般的な地価水準等と比較すると高値で取引又は売買交渉が行われている。福島県における個人消費の改善の程度は弱まっているが、店舗の売上やホテルの宿泊客の動向は概ね堅調であり、ホテルや飲食店舗の売上は当面安定的と見られる。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の将来的な利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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	地価動向	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、さいたま新都心駅東口にある大型商業施設の出店等につき、昨年6月には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オープンしたことから、当地区の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の取得を予定しており、さいたま新都心エリアの拠点性が一段と高まることが期待されている。以上から、投資家による分譲マンション及び商業施設への投資意欲が強く、マンション素地の購入需要も旺盛であるが、さいたま新都心駅及び浦和駅周辺エリアでは高値のマンション素地取引がある等取引価格には上昇傾向が見られることから、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、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									
					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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	△	—	—	地価動向	当地区は、県内有数の大型オフィスビルが集積する大宮駅西口に位置する。当地区を含む大宮駅周辺では、前年8月に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、大宮駅周辺は更なる伸展の期待性を有している。また、交通利便性において優位な立地にありながら、東京都心部のオフィス賃料と比較すると相対的な割安感が認められることから、北関東・東北・北陸方面に業務展開を図る企業による根強い支店需要が認められる。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。
					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									
					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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	△	—	—	地価動向 平成29年11月に浦和駅東口前の複合商業ビルに食品スーパーやカフェ等16店舗が開店した。また、現在建築中のJR浦和駅西口駅ビルは3月に開業する予定で、店舗、スポーツクラブが入居し、地下1階に駅の東西連絡通路と西口バスターミナルを結ぶ通路が開通する予定である。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あることから、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堅調ではほぼ満室稼働となっており、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まっており、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。	将来地価動向 浦和駅の機能強化とともに背後住宅地は県有数の文教エリアとなっているため、商業地としてのポテンシャルの更なる向上が期待されることから、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、本年3月の浦和駅西口駅ビルの開業、当地区に隣接する南高砂地区再開発事業による超高層タワーが本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る。また、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期待され、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。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR京浜東北線の浦和駅周辺。中層の店舗や事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。				

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	地価動向 当地区は市内随一の商業エリアとなっているが、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。当地区は旧来からの商店街であるため、築年数の経過した小規模な店舗ビルが多く、目立った新規店舗ビルの供給は見られないが、人通りは非常に多く優れた集客力を有するため、店舗等の出店需要は強い。賃貸市場では新規供給が限定的であり、出店需要が堅調であるため空室率も低く、賃料水準も安定的に推移している。投資適格性を備えた物件は少ないが、市場に物件が供給されれば、その稀少性から取引価格は上昇傾向となるため、当地区の地価動向はやや上昇傾向で推移した。	将来地価動向 当地区に近接する所沢駅西口エリアでは、鉄道車両工場跡地を含む約8.5ヘクタールの区域で所沢駅西口土地区画整理事業が予定されており、新たな街づくりが進められている。当該事業によって駅周辺の道路環境が改善することにより、商業エリアが面的に広がるのが期待されている。また、東口エリアにおいても西口の開発に先行し、商業施設を中心とした駅ビルの整備が進められる計画である。駅周辺エリアの商業集積度が高まることにより、将来的な発展への期待感から土地取引が活発化することが見込まれ、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。	
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						西武鉄道の所沢駅西口周辺。プロペ通りを中心に店舗や銀行等が建ち並ぶ商業地区。				

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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	駅ビル開業、隣接商業施設の改装開業に続いて高架下商業施設がオープンし、千葉駅周辺の商業集積が進んでいる。千葉駅前の休日人通りが27%増したとの調査もあり、駅の集客力向上に伴い駅周辺への人の流れがさらに形成されている。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、価格の高止まり感を背景に、当地区及び周辺取引利回りは低下傾向にある。その結果、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。 船橋駅周辺ではオフィスの供給に限られ需給が逼迫しており、当地区はその代替地としてテナントの新規進出が期待できる。また、駅の集客力向上に伴う駅周辺への人の流れも増えており、千葉駅周辺へ商業中心が移動する傾向が顕著になり、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当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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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	当地区には県内有数の大型オフィスビルが集積しているため、大規模な賃貸床供給が可能であり、テナントの床需要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。当期は千葉・松戸等に点在する製薬会社の事務所統合に当たり、規模の大きな賃貸床の確保が可能である当地区への移転が見られた。その他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全般的に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当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、船橋駅周辺に加え当地区が挙げられるが、当地区は大規模な賃貸床供給が可能で品等が高く、駐車台数も多く確保可能という優位性を活かして、今後も引き続きオフィス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、オフィス需要や店舗需要にも好影響を与えることが見込まれる。したがって、将来の地価動向はやや上昇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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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 当地区及びその周辺では大型の新規住宅開発計画がないことから、供給は中古物件が中心となり、マンションも戸建も供給物件数が少ない状態が継続しており、人気物件においては供給待ちの需要者も見られるようになってきた。明海2丁目の低層マンション開発については、分譲価格が高額となり販売はやや苦戦しているが、日の出地区の大型戸建開発は販売好調のまま、最終分譲時期に入った。この他、ホテル開発の動きも引き続き盛んであり、開発素地の取得需要の競合によって取引価格は上昇傾向が続いた。こうした状況を背景に、当地区の地価動向はやや上昇傾向が続いている。 将来地価動向 大型マンションの新規開発は今後も計画がないことから、中古マンションの堅調な取得需要が継続していくと見込まれる。戸建住宅も同様に中古物件を中心に底堅い取得需要が継続し、取引価格の上昇傾向も続く予想される。大手デベロッパーが高洲地区で大型の住宅用地を取得しているが、開発計画の詳細は未だ不明であり、今後の地価に与える影響は不明である。一方、ホテルや商業施設の新規開発に伴う素地取得需要も続くものと見込まれ、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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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、南方へ延びる繁華街には商業店舗のほかオフィスビルも見られる。賃貸市場では、フロア分割できない大規模ビルの一部で空室がやや長期化しているものの、全体的には店舗・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が平成30年2月に開業予定であることから、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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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 (前期  0%横ばい)	□	□	□	□	—	—	□	□	地価動向 土地区画整理事業地内において、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棟が竣工間近で、賃貸棟として平成30年2月に入居予定であるため、賃貸市場への影響を注視する必要がある。土地区画整理事業地内の保留地について、平成30年2月に駅南側のマンション素地の入札が予定されているが、それ以外の保留地は、いずれも規模が小さく、地価水準への影響は小さい。以上から、当期の地価動向は横ばいで推移した。	将来地価動向 当地区においては、未利用地の多かった土地区画整理事業地内の北部の国道沿いに、書店・レストラン等の商業施設、カーディーラーの出店があり、熟成度が徐々に高まりつつある。タワーマンションや中規模マンションの分譲が開始され比較的好調に推移しているものの、相次ぐ分譲マンションの建設により供給物件が増加していることや、中古マンション価格に下落傾向が見られたこと、さらに保留地の売却実績等を考慮すると、将来の地価動向は当面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						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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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 (前期  0%横ばい)	□	□	▽	□	—	—	□	□	地価動向 当地区内の分譲マンションに対する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の在庫増加により販売価格が下落する懸念は弱まったものの、相場より高い販売価格で設定した事例では成約率の低いものが出ており、当地区においても一定水準以上の販売価格の設定は難しく、マンション分譲価格は引き続き横ばい傾向にある。マンション適地の供給は限定的ではあるが、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。	将来地価動向 当地区は都心部にあって立地条件に優れる国内有数の高級住宅地であることから、港区の優良住宅から転居する例もあるなど、個人を中心としたマンション購入需要は引き続き堅調であり、マンション開発素地等の取得需要の競合は今後も続くものと見込まれる。販売に時間がかかる例も出ているが、分譲価格は引き続き横ばいで推移し、建築費の上昇や分譲価格の下落等懸念があるものの顕在化しておらず、今後もこの状況が継続すると見込まれることから、将来の地価動向も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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	□	□	△	□	—	—	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、景気回復が続いていることもあり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、テナント募集状況は良好であり、移転による二次空室の懸念は現段階ではやや薄れている。売買市場においては、投資適格物件の供給は引き続き少ない状況が継続する中で、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。	将来地価動向 東京都心部の取引等によると、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。わが国を代表するオフィスエリアである当地区では売却対象となる投資適格物件の供給は引き続き限定的であ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本年には需給バランスの緩和が見込まれるが、テナント募集状況は良好であることから二次空室の懸念は当面薄らいでおり、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。
					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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向 高額な新築賃貸オフィスの需要は限定されるものの、新規賃料はやや上昇傾向にある。本年に東京駅周辺で大量供給があるもののテナント募集状況は良好であり、二次空室の懸念はやや薄れ、空室率は依然として概ね横ばい傾向にある。当地区の取引利回り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。有楽町1丁目では大規模複合商業施設の開業が3月に予定されており、テナント名も明らかにされた。また、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も期待できる。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。	将来地価動向 大手法人投資家等の当地区に対する投資意欲は引き続き積極的であり、当地区は信頼性、安定感、将来性に優れる等の特性を持つことから、地区内の物件の多くは引き続きこうした投資家等の投資対象となっている。オフィス賃料についても賃料負担力の高いテナントの誘致が引き続き可能であり、今後も更なる賃料の上昇が期待され、投資リスクも小さいことから引き続き取引利回りの低下傾向が続くものと見込まれる。さらに、当地区では上述のように大型複合商業施設等が本年3月に開業し、日比谷地区における新たなランドマークとして知名度の向上や就業者・来街者の増加が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。
					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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント		
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
東京都	区部	中央区	住宅	佃・月島	 0%横ばい (前期  0%横ばい)	□	□	□	□	—	—	□	□	地価動向 当地区は銀座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。マンション購入資金の融資環境が良好であること等が下支えとなり、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、需要者の購入意欲は底堅く、価格水準は概ね安定している。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、建築費の高止まりや、中央区において地区計画で従来認められていた共同住宅についての割増容積率を廃止する動きがあることから、採算性の検証が厳格化し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。 将来地価動向 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、また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。当地区は都心に近く、周辺地区ではインフラ整備や利便施設の進出も予定されていることから、新築・中古マンション共に需要は堅調であり、当面はマンションの分譲価格等は現状を維持することが見込まれる。マンション素地については建築費の高止まりや、中央区において地区計画で従来認められていた共同住宅についての割増容積率を廃止する動きがあることから、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。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 東京メトロ有楽町線の月島駅からの徒歩圏。超高層マンションの中に低層住宅が混在する住宅地区。		
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										東京メトロ有楽町線の月島駅からの徒歩圏。超高層マンションの中に低層住宅が混在する住宅地区。	

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント		
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
東京都	区部	中央区	商業	銀座中央	 0～3%上昇 (前期  0～3%上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 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、スポーツブランドやドラッグストア、ショールームといった新たな需要も見られ、当期の店舗賃料は高水準のまま横ばいで推移している。上層階の飲食店舗やサービス店舗についても、テナントの出店意欲は底堅く、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ており、大幅な価格上昇を期待するような見方は後退しつつあるが、資金調達環境が良好であることから、売り主が売り急ぐような動きも見られない。加えて、高い資産性・ステイタス性を有する当地区の不動産に対する取得需要は底堅く、当期も当地区の中心部で複数の取引が確認されている。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横ばいに近づきつつも、当期は引き続きやや上昇傾向にある。 将来地価動向 当地区では路面店舗・上層階の店舗ともに賃料は概ね横ばいで推移しており、特に路面店についてはこれまで以上の賃料上昇を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、他地区よりも先行して上昇してきた当地区の取引価格に対しては、割高感を感じる需要者も増加しつつある。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、これまでの上昇基調は一服し、当地区の将来の地価動向は概ね横ばいで推移すると予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 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。		
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										銀座四丁目交差点周辺。東京メトロ銀座線の銀座駅に近接し、中央通り沿いを中心に専門店や飲食店、百貨店等の高層ビルが建ち並ぶ繁華性の極めて高い高度商業地区。	

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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。再開発事業により多くの新築オフィスが供給される予定であるが、昨年10月以降は好調な企業業績・雇用情勢・株高を受け、オフィス賃料及び店舗賃料は再び上昇基調に転じている。当地区の周辺では大規模オフィスビルの取引が見られ、当地区の不動産需要も旺盛な状況が継続し取引利回りは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、これら再開発事業等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。特に前期までは、将来地価動向に対し懐疑的な投資家が多く見られたが、当期はポジティブな見通しに好転しており、当地区の将来の地価動向はやや上昇と予想される。									
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						東京駅八重洲口に位置し、中高層の店舗、事務所等が建ち並ぶ高度商業地区。			

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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、事業会社による事務所ビルの取引やホテルの開発計画等が確認できた。また、オフィス市場では当地区への新たな移転情報も確認できたことから、立地に優る当地区の売買・賃貸市場における相応の需要が認められる。こうした状況から、当地区の不動産需要は前期以降も堅調に推移していることが認められ、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。	
						将来地価動向 当地区及び周辺地区では将来に向けた大規模な再開発計画が進行している。当地区における大規模ビルへの移転需要も堅調であり、現在進行中の開発と相まって都市機能等の更新も進展していくと予想される。したがって、当地区における不動産需要は今後も堅調に推移していくことが見込まれることから、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向が続くと予想される。									
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						東京メトロ東西線の日本橋駅周辺。中央通りを中心として高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ高度商業地区。			

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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	 0～3% 上昇 (前期  0% 横ばい)	△	□	□	□	—	—	△	□	地価動向 当地区は良好な住環境に恵まれた都内有数の優良住宅地域として従来から高い競争力を有しており、当地区における住宅の賃料水準は概ね横ばいで取引利回りは低位で推移している。特に当地区では、株価上昇等の政治経済の動向を受けて、富裕層からのマンション購入需要が強まっている。そのため、マンション分譲価格は上昇しており、販売状況も堅調に推移しているため、マンションデベロッパーの素地取得意欲は旺盛である。しかし、マンション素地となり得る土地の供給は限られているため需要が競合し、地価動向はやや上昇傾向に転じた。	
						将来地価動向 当地区は、新国立競技場の建設が進行しており東京五輪に向けて一段と注目が高まるエリアである。また、北青山地区での再開発計画が進行中であり、大規模なプロジェクトの進行に伴って当地区の人気や注目度は高まるものと見込まれる。マンションの分譲状況は堅調に推移していることから、マンション素地としての需要は引き続き強く、また、取得対象となる開発素地の不足傾向は今後も継続するものと見込まれ、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						東京メトロ銀座線の外苑前駅周辺。高層共同住宅が建ち並び、事務所ビル等も介在する住宅地区。			

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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、当地区で投資法人による大型ビルの一棟全体の取引が確認できるなど、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。小規模の店舗ビル等については、前期に複数の取引があったことが確認されるなど比較的活発な動きが続いている。オフィスの取引利回り及び賃料は当期も横ばいで、店舗需要は旺盛で賃料は引き続き上昇傾向である。取引価格は供給不足から優良物件が市場に供給された場合は高値で取引される状況にあることから、当期の地価動向はやや上昇傾向である。	
						将来地価動向 当地区では複数の再開発事業が進捗中で、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ビルによってはなかなか空室が埋まらないなど、オフィス等の供給が過剰となりつつある。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ってオフィス市場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						東京メトロ南北線の六本木一丁目駅周辺。高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。			

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 将来地価動向	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。店舗では昨年9月末に大規模複合開発の商業ゾーンが開業したが、現時点において明確な商況の変化は見られず、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、現在も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い一方、供給はこれまでと同様に限定的であることから、優良物件が市場に供給された場合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。 当地区では現在複数の大規模開発事業が進捗中であり、当面、賃貸オフィス市場は堅調と予想される。店舗賃料については、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が、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。なお、取引利回りについては引き続き低下傾向にあるが、賃料が既に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今後増加することが予想され、将来的に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。
					(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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向 将来地価動向	虎ノ門1丁目・2丁目地区は、12月に東京都の都市計画審議会に了承されたところから年度内の都市計画決定が見込まれる段階に至った。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いる。当期における目立った取引はないが、前期において虎ノ門1丁目・2丁目地区内において事務所ビルの共有持分を取得し一棟単独所有にする動きがあり、当地区の高い将来性が現れた取引であった。当地区は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。 虎ノ門1丁目地区及び虎ノ門駅前地区は、国家戦略都市計画建築物等整備事業として東京五輪開催時竣工に向けて着実に進捗しつつあり、虎ノ門1丁目・2丁目地区も年度内の都市計画決定が確実視されている。当地区では、虎ノ門駅前東地区(準備組合)を含め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、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。
					(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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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 当地区は高い商業繁華性を背景とした店舗利用が一般的で、路面店における高級ブランドの出店が目立つ。新宿駅南口の開発により南口方面の集客力は高まっているが、新宿三丁目駅の乗降客数は増加しており、買い物客が回遊する東口エリアの優位性に変化はない。賃貸市場は業態を問わず出店需要が強いものの供給は極めて少なく、路面店を中心に募集賃料は高止まり傾向にある。取引市場は収益用不動産が中心であり、需要は非常に強いが、供給は極めて少ない状況が継続している。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。	将来地価動向 当地区は日本屈指の商業繁華性を有し、高級ブランド店の集積や老朽ビルの建替え等によるまち並みの更新が進んでおり、不動産需要は底堅い。投資用不動産の取引利回りは下限に近づいているという向きもあり、様子見する投資家も見られる。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										東京メトロ丸ノ内線・副都心線の新宿三丁目駅周辺。新宿通り沿いを中心に百貨店、中高層の店舗ビル等が集積する高度商業地区。	

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント		
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
東京都	区部	新宿区	商業	歌舞伎町	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	△	—	—	地価動向 当地区では「世界のエンターテインメントシティ歌舞伎町」をテーマに、商業、文化等の集積による多様な魅力を備えた観光・交流拠点を形成すべく、ハード・ソフトの両面でまちづくりが進められている。ホテルや店舗を中心に需要は強く、一方で供給が限定的であるため、取引市場及び賃貸市場ともに需要超過の状況が続いている。こうしたなか、店舗賃料はやや上昇し、取引利回りはやや低下しているため、地価動向はやや上昇傾向にある。	将来地価動向 当地区は国際的な観光拠点という特色が強まり、ホテルや店舗を中心に長期間に渡り安定して需要が強く、一方で供給は限定的となっていることから、当面は需要超過の状況が続くものと予想される。また、拠点エリアにおける再開発への期待感が高まっており、高い繁華性を維持していくと予想される。そのため、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き、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くものと予想される。		
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										JR山手線の新宿駅の北方に位置し、西武新宿駅東側、靖国通りの北側一帯。映画館、遊技施設、飲食店等の中高層ビルが建ち並ぶ繁華な商業地区。	

主要都市の高度利用地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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	 3～6% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向	当地区は駅前を中心とした大規模再開発事業が進行中で、街の機能更新による開発効果が見込まれ、事業区域周辺においても商業施設の建替えやホテルの新規開発等が行われている。平成30年以降再開発ビルが順次竣工するが、オフィス賃貸市場ではすでに複数の大手IT企業の移転が内定している等リーシングは好調に進捗しており、IT系企業を中心とした当地区への強い選好性が確認された。昨今ではAI研究に係るメーカー系企業の集積も見られ、IT系企業の集積地としての賃貸需要が強まっていることから、オフィス賃料はやや上昇傾向にある。また店舗賃貸市場については、欧米系を中心とした外国人観光客需要は堅調で、供給が限定的な中、井の頭通りやセンター街等を中心に出店意欲は引き続き旺盛であり、店舗賃料は横ばいながらも高位で推移している。取引市場については、繁華性の高い通り沿いや駅前等の好立地物件を中心に投資需要は堅調であるが、供給が極めて少なく、需要超過の状況が継続している。したがって、オフィス賃料の上昇及び取引利回りの低下により地価動向は上昇傾向にある。
						将来地価動向	当地区は再開発事業等の進捗により、街の機能更新や商業集積度の高まり、また駅外縁部の開発事業との連動による代官山や原宿エリア間の回遊性の向上等、地域の更なる発展が見込まれる。オフィス賃料は、IT系企業の集積地としての旺盛な需要を背景として、引き続き需給が逼迫し、やや上昇傾向で推移すると予想される。店舗賃料は、商業地域としての競争力の高まりや、空港リムジンバス発着場を含むバスターミナルの新設に伴う外国人観光客の増加期待等により、高回転が期待できる駅前周辺や繁華性の高い通り等を中心にやや上昇すると予想される。取引市場は、将来的な開発効果を見込む旺盛な投資需要を反映して、取引利回りは警戒感を持たれながらもやや低下傾向が続くと予想する。したがって、賃料の上昇及び取引利回りの低下により、当地区の将来の地価動向は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山手線の渋谷駅周辺一帯。高層店舗付事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。				

主要都市の高度利用地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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	 3～6% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は日本を代表する商業地域であり、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、物販店舗にやや落ち着きが見られる中、広告宣伝効果を狙ったブランド旗艦店の出店需要は引き続き良好で高水準の賃料を維持している。取引市場は、株価の上昇など景気の緩やかな回復が続いており、主要通り沿いに対する供給が限定的であるなか、好立地の物件では需要が競合し、高値で取引される事例も見られ、取引価格の上昇傾向がやや強まった。現在の賃料水準はテナントの賃料負担力の上限値に近づいているとの見方もあるが、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、地価動向は上昇傾向にある。
						将来地価動向	当地区は、国内でも有数の商業地域であり、引き続き高い知名度、繁華性を維持していくと予想される。賃貸市場は、物販店舗にやや落ち着きが見られつつもブランド旗艦店の路面店舗に対する出店意欲は引き続き旺盛で、賃料水準は高位安定が続くと予想される。取引市場については、新たな需要者も加わる等投資が継続しており、裏通りも含め取引利回りは今後も警戒感を持たれながらも低下すると考えられ、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						東京メトロ千代田線の明治神宮前駅周辺。表参道の表通りを中心として中高層の店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。				

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向 東池袋1丁目地区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エリアを中心として、複数の開発が具現化されつつある。また、サンシャインシティに隣接する造幣局跡地の開発事業に、グローバル教育機能を集約した都市型国際キャンパスを企図する大学の誘致が決まり、2年後の10月に土地の引渡し、5年後の9月に開校予定とする発表が行われた。東池袋3丁目地区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、池袋エリア一帯の都市機能等の更新が進んでいる。店舗の顧客数は堅調に推移しており、大型店舗の売上も回復傾向にあり、物件の供給が少ない一方で店舗施設、ホテル用地等の需要は依然として強く、投資環境も安定していることから取引利回りは低下傾向となり、地価動向も引き続きやや上昇傾向となっている。	
					前期 0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—		将来地価動向 豊島区は、翌年に日本・中国・韓国の3カ国で文化芸術イベントを行う東アジア文化都市として内定した。東池袋地区においては、豊島区の国際アート・カルチャー都市構想を基軸として、サブカル系店舗の集積に加え、シネコンを中心とした店舗ビルの開発計画等が具体化されている。シンボルエリアとなる庁舎跡地の複合ビル等の建設事業では、併せて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。また、造幣局跡地への大学誘致により、サンシャインシティ周辺での本格的な大学キャンパスは3校目となり、学生街としての色合いや、グローバル化が強まる気配がある。オフィス開発についても、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。こうした開発動向を背景に堅調な投資需要が継続し、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR山手線の池袋駅東口周辺一帯。中高層の店舗、事務所が建ち並ぶ高度商業地区。				

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	□	□	□	□	□	—	—	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。また大規模複合型施設の新規開業や上野動物園でジャイアントパンダの赤ちゃんが公開されるなど、従来と比較して若年層やファミリー層の来訪者が増加しており、当期の店舗需要は堅調に推移した。したがって、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 当地区は、良好な商環境とホテル需要を背景に、取引利回りは低下を続け地価は継続的に上昇してきた。地価を牽引してきたホテル需要は引き続き旺盛であるが、供給過剰も懸念される。また、飲食店・物販店を中心とする当地区のプレゼンスは依然高いが、好立地の新規店舗であっても強気の募集賃料の空中階では空室も見られ、店舗賃料水準に大きな変動は見られない。利回り水準も下限に達しつつあり、将来の地価動向は横ばいと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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予定されており、生活利便施設も充実しているため住宅需要は堅調である。当期において、取引事例は当地区内で確認できなかった。マンション開発素地の供給は限定的であるため、優良立地の素地であれば需要が競合するものの、当地区においては大規模な新築分譲マンションの販売が集中し、供給過多の状態であることからマンション分譲価格は頭打ちの傾向にあり、また、賃料も横ばいであることから当地区の地価動向は横ばいで推移している。	
					(前期)  0%横ばい										将来地価動向 当地区は都心に近く、生活利便施設が充実していること等から住宅需要は底堅いものの、マンション分譲価格は近年の大量供給及び価格の高騰の影響から頭打ちの傾向にある。賃料水準は新築・中古いずれも横ばいが続いている。マンション開発素地については、当地区における開発素地需要は依然として底堅いものの、取引利回りは下限に近づいているとの市場参加者の認識から、当地区の将来の地価動向は引き続き横ばいが続くと思われ。
					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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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 当地区は交通利便性に優れ、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ため、賃貸市場において大規模ビルを中心に引き合いは強く、オフィス賃料はやや上昇している。一方、経済情勢の先行き不透明感や取引利回り水準の低下に警戒感を持つ投資家も見られ、取引利回りの低下傾向は鈍化している。当地区内で大規模なオフィスの取引は確認できなかったが、当地区における開発への期待や周辺における取引価格の上昇傾向から、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。	
					(前期)  0～3%上昇										将来地価動向 当地区は東海道新幹線品川駅や羽田空港へのアクセスが良好で交通利便性に優れ、また、当地区の周辺において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おり、特に耐震性等が優れたグレードの高い大型ビルはオフィスの集約化を図る企業からの需要が安定的に見込まれることから、オフィス賃料は堅調に推移すると予想される。投資用不動産における取引利回りは下限に近づいているとの市場参加者の認識から将来的に取引利回りは横ばいとなる可能性が高いが、当地区における将来の地価動向は、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										

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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、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が続いたが、一次取得層の購入限度額に近づいたこと等によって、現在は安定的に推移している。また、中古マンション市場においては、価格を調整して成約に至った取引も一部認められるが、需要者の購入意欲は底堅く、価格下落には至っていない。なお、豊洲市場の移転問題の影響に関しては、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、取引価格下落等の影響は認められていない。このような分譲マンション市場の状況から、デベロッパーの投資採算性が反映される当地区の地価動向は引き続き横ばいで推移した。
					(前期)  0%横ばい										当地区は、新築・中古マンションともに大量供給が続いたことから、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、東京都が開場日を平成30年10月11日と決定したため、一部に見られていた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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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、上昇傾向が続いていた湾岸エリアのマンション分譲価格は、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。また、他地区での新築物件の高額化による流入等もあり、当地区の中古マンション需要は堅調であり取引価格の低下には至っていない。今後も大量供給や建築費の高騰が続くことが見込まれるため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認定を受けた大規模開発事業が進捗中であ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										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、当地区においても約1,500戸の大型物件の竣工が控えるなど供給過多が懸念されるが、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、人口増加の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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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	□	□	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は大型商業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。当期は大型商業施設の準共有持分が取引されるなど、投資適格物件に対する底堅い需要が確認された。なお、オフィス・商業施設の賃貸需給や投資家の想定する利回りには特段の変化が見られないことから、主として投資用不動産の収益性が反映される当地区の地価動向は横ばいで推移した。
						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	当地区周辺では都心部と臨海部を結ぶ環状2号線の整備が予定されており、晴海地区の選手村建設・大規模市街地再開発など、東京五輪に向けた様々な開発計画が具体化している。また、将来的な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おいて、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。
						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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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	 0~3%上昇 (前期)  0%横ばい	△	□	□	□	—	—	□	□	地価動向	当地区においては当期、周辺の商業地や戸建て住宅の取引についてはやや高めの取引事例が散見されるようになった。マンション分譲価格や売れ行きに大きな変化はないが、購入者の属性として、買い換えによる二次取得者が増えており、富裕層を中心に購入マインドは良好で底堅い需要が見込まれる。マンション素地の供給は少ないものの、底堅いマンション需要とやや高めで推移する周辺の取引動向によって取引価格が緩やかな上昇に転じたことから、地価動向はやや上昇傾向で推移した。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								将来地価動向	当地区は駅前の再開発により商業施設は賑わいを見せており、住宅地としても底堅い需要が続いており、賃貸物件は空室が少ない。当地区における新築マンションも近年供給が限定的であり、今後もマンション分譲価格は安定的な動向が予想される。また、当地区は住宅地として「二子玉」(ニコタマ)ブランドが確立されつつあり、開発素地の稀少性の高さとも相まって一定の利益が見込めることから、底堅い需要を背景に、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
						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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 比較的小規模な画地が多い旧来からの商業地域であるが、当地区西部に所在する大規模複合開発ビル及び開設された大学の効果が相まって繁華性は非常に高く、小規模な飲食店やドラッグストア等の出店意欲は強い。1階を中心に低層階の店舗需要は旺盛であるが、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も見られ、上層階には空室も散見される。このような状況を反映し店舗賃料は横ばいであるが、物件取得の意欲は依然として強い。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。	
					(前期)  0～3% 上昇	賃貸需要については、1階は飲食店、ドラッグストア等の需要が強く、依然として新規出店の意欲も旺盛であるが、長らく続いた賃料上昇により募集賃料は既に高水準となっており、上層階については空室も見られることから、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見られるが、中野駅周辺においては大規模な再開発事業や区画整理事業が複数計画されており、今後相乗的な地域発展が期待されるため、さらなる取引利回りの低下が見込まれ、将来の地価動向は引き続きやや上昇が続くと予想される。									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR中央線の中野駅周辺。駅前のサンモール商店街を中心に、中層の店舗ビル、銀行が立ち並ぶ繁華性の高い商業地区。				

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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	□	□	□	□	—	—	□	□	地価動向 吉祥寺駅周辺は良好な住環境と利便性を有する都内有数の人気エリアであるため、マンション賃料は当期も概ね横ばいで安定的に推移している。また、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。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。吉祥寺駅徒歩圏はマンション素地の新規供給も乏しく、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、デベロッパーの投資態度は慎重になっており、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。	
					(前期)  0% 横ばい	当地区の良好な住環境と利便性を背景に、分譲マンションや戸建住宅に対する安定した購入需要が見込まれ、投資家等の取得意欲も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底堅い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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	多摩	立川市	住宅	立川	0%横ばい									地価動向	立川エリアは、良好な住環境と近年のJR立川駅周辺の再開発事業等により利便性も高まっている住宅地であり、安定的な住宅需要が見込まれる。特に当地区のような立川駅から徒歩圏内の住宅需要は強く、マンション開発素地の供給があった場合には複数のデベロッパーの需要が競合すると考えられるものの、マンション分譲価格は概ね横ばいで推移していることから地価動向は概ね横ばいで推移している。
					前期 0%横ばい	□	□	□	□	—	—	□	□		
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR中央線の立川駅からの徒歩圏。中高層共同住宅が多く見られる住宅地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	多摩	立川市	商業	立川	0～3%上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は立川駅至近に所在し、多摩地域を代表するオフィス街である。賃貸市場については、オフィス賃料は安定して推移しており、空室率は依然として低い水準にある。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、投資市場については、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る。したがって、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。	
					前期 0～3%上昇											
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR中央線の立川駅周辺。店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。			

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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	 3~6% 上昇 (前期)  0~3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向 駅ビルの新築工事は順調に進捗しており、きた西口鶴屋地区第一種市街地再開発事業の組合設立が認可されたことによって横浜駅西口周辺の具体的な将来イメージが明らかとなり、高額な大型物件の取引が見られる等市況の改善傾向が顕在化した。しかし、当地区では前期事業の進捗等の機会に合わせた物件の供給が主で、投資適格性の高い投資物件が供給されることは稀であり、オフィス等の需要過多の状況がやや強まっている。以上から、オフィス賃料の上昇傾向、空室率の低下傾向がさらに継続し、取引利回りが低下したことから、当期の地価動向は上昇で推移した。	将来地価動向 横浜駅西口ビルの新築工事は順調に進捗中であり、当ビルの鶴屋町棟には商業施設やスポーツ施設、ホテル等も建設されることが発表されたほか、組合設立が認可された鶴屋町地区の再開発事業等、横浜駅西口周辺の開発動向は活発で、さらなる集客力の向上が期待される。オフィス賃料の上昇傾向、空室率の低下傾向、取引利回りの低下傾向はやや鈍化しつつも当分の間継続すると予想される。したがって、将来の地価動向はやや上昇傾向と予想される。		
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										JR東海道本線の横浜駅西口周辺。高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。	

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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 当地区の空室率は平成28年8月を底に上昇に転じ、平成29年前半は4%台前半で推移し、7月に大量の空室を抱えたビルが竣工して8%台に上昇したが、以降は徐々に低下している。また、オフィス賃料は平成29年以降は横ばいから緩やかな上昇で推移している。当期における主な取引は複合施設、オフィスビルともに1件ずつであった。当期も引き続き、投資用不動産の取引市場は需要超過の状況にあり、取引利回りの低下、取引価格の上昇傾向が続いていることから、当期においても地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。	将来地価動向 新高島駅周辺に残る未利用地も本格利用に向けた事業が動き出したほか、新高島駅南西側の58街区の本格利用も決定した。また、新港地区に客船ターミナルが整備されることが決定したほか、パシフィコ横浜の隣接地にリゾートホテルが建築されることが発表され、2年後の開業が予定されている。このように開発が活発に行われており、今後とも繁華性・収益性の向上が期待されることから、取引利回りの低下、取引価格の上昇傾向が継続し、当分の間将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。		
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										JR根岸線の桜木町駅からの徒歩圏。高層店舗事務所が建ち並ぶ横浜みなとみらい21地区内の業務高度商業地区。	

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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いる。平成29年の後半から1階店舗のテナントを中心に成約が増加傾向にある等やや回復傾向にあるが、2階以上については空室が長期化するケースが見られる点に変化はない。当期においても商店街メインストリート沿いの土地はほとんど供給がなく、メインストリート背後やJR石川町駅周辺で数件の取引が確認されたのみである。近年はメインストリート背後の地域が活況を呈しており、メインストリートの集客力と相俟って元町全体を底上げしている。横浜市中心部の主要な商業地域における取引価格の上昇傾向を受け、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継続している。したがって、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。	
						 前期 0～3% 上昇	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、インバウンド効果等によ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。近接するみなとみらい地区では客船ターミナルの整備やホテルの開業が予定される等、今後も集客力の維持・向上が見込まれること、市内主要商業地における投資用不動産の取引が堅調であること等から、当地区の取引利回りは低位な水準で推移している。今後も投資用不動産への需要は強く、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。								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR根岸線の石川町駅からの徒歩圏。中低層の専門小売店が建ち並ぶ商業地区。				

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	都筑区	住宅	センター南	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	地価動向 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し、生活利便性に優れ、住宅地域として選好性が高いため、子育て世代を中心にマンション需要は堅調である。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が、当地区において開発適地の物件が供給された場合には、取得競争により取引価格の上昇が見込まれる状況となっており、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。	
						 前期 0～3% 上昇	将来地価動向 当地区を含む横浜、川崎におけるマンション素地の供給は、新築マンションの供給過剰による需給バランスの不均衡が懸念され、マンション素地に対する厳しい選別が行われることとなるが、当地区を含むセンター南駅やセンター北駅の周辺には商業施設が集積し、住環境が良好であることから、依然として底堅いマンション需要が見込まれる。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						横浜市営地下鉄3号線のセンター南駅(横浜駅まで地下鉄で約21分)からの徒歩圏。マンションが建ち並ぶ住宅地区。				

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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 将来地価動向	当地区において、好立地のオフィスビル等を中心に空室率は低く、オフィス賃料はやや上昇傾向にあるが、立地条件や築年の古い建物等によっては横ばいのビルも多く見られる。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、東口駅前には所在する大型商業施設の核テナントの一つが今年1月に閉店する等、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									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。しかし、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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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 将来地価動向	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している。最近ではビジネスホテルも開業した。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、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									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。当地区の発展性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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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、都心への接近性に優れ、生活利便性も優れる地域であるため、マンション需要は引き続き堅調である。マンション素地に対するデベロッパーの取得意欲の強さについては県内で二極化しているが、当地区のように生活利便性に優れ人気が高い住宅地で需給関係が逼迫している場合には、取引に際して競合による価格上昇が見込まれるため、当地区の地価動向は引き続きやや上昇している。 小田急線沿線において、立地条件が優れるマンション素地の供給は稀少であり、エンドユーザーの需要は依然として強いことから、仮にマンション素地が供給された場合には、デベロッパーの競合は激しいと考えられる。供給が限定的である当地区においても、都心への接近性、生活利便性及び住環境が優れたエリアであることから、当面はデベロッパーによるマンション素地の競合が見込まれるため、将来の地価動向はやや上昇傾向と予想される。	
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								小田急小田原線の新百合ヶ丘駅(新宿駅まで小田急線で約27分)からの徒歩圏。中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。			

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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	長野駅前	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい	□	□	□	□	▽	□	—	—	地価動向 将来地価動向	当地区の飲食関連の需要は安定しており、店舗需要や家賃水準に特段の変化はないが、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、閉店や家賃の安い郊外へ移転する動きも見られる。オフィスの新規供給はほとんどないが、引き続き支店や営業所等の縮小や移転の動きがあり、賃貸市場で改善の動きは見られない。平成27年3月14日に北陸新幹線が金沢まで延伸し、これに合わせて建替えられた新駅ビルに顧客が集中する状態が続いており、人の流れが駅から周辺へ拡散するような状態には至っていない。最近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、地元富裕層の収益物件への投資、空きビルのゲストハウスへの転用等、新たな投資も見られるようになってきたが、全体として不動産市場が活発化するには至っておらず、当地区の地価動向は横ばい傾向にある。 JR長野駅の新駅ビルは、観光やビジネス客等で賑わっている。駅周辺ではビジネスホテルの建設計画や店舗施設を備えたマンションへの建替え等のほかに、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、駅前の古くからの土産品店が撤退して他に転用される等、物販店舗の賃貸市場は厳しい状態が続いている。今後もこのような状態が続くと予想されるが、ビジネス客や観光客の増加を見込んだ上記のような計画やマンション・店舗用地の物色等、駅周辺の利便性や稀少性に期待する需要もあることから、将来の地価動向は横ばい傾向と予想される。	
				路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR長野駅善光寺口駅前周辺。中高層の商業ビルやホテルが建ち並ぶ駅前の商業地区。			

主要都市の高度利用地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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 県内経済は回復基調にあり、企業収益は高水準で推移して労働需給は一段と引き締まっており、雇用者所得は緩やかに増加している。このような良好な県内経済を背景に、新潟市の地価の全体的な動向は、商業地にあつては中央区を中心に万代、駅南といった中心商業地のほか路線商業地も上昇傾向となっており、また住宅地にあつては、中央区のみならずそれに接する周辺区でも上昇傾向となっている。新潟駅付近の立体交差事業による線路高架化工事が具体化する中、これまで見られなかった取引が成約するようになってきており、地価の上昇が取引価格によって市場で認識されはじめている。以上のように、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で推移した。	不動産鑑定士のコメント 上記立体交差事業が進捗している現状で、当地区至近でもそれを見据えた保有資産の利活用の動きが見られるほか、より広く駅南周辺を見ると、マンション開発も多く見られ、駅南周辺の基盤整備、再開発の機運、駅周辺部の開発に伴う消費人口の増加、バス路線の変更による当地区への客足の流れの一層の増加による繁華性の高まりから、今後も当面は同様の活況が継続すると見込まれる。景気動向の大きな変化が見られない限り、当地区における将来の地価動向は今後もやや上昇傾向が続くと予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									

主要都市の高度利用地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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3年弱経過し新幹線の開業効果はピークを過ぎたものの、商業集積が進む当地区では新幹線開業により増加した観光客等の来街者が当期も概ね維持される等の効果が続いている。このため、当期も飲食店の出店需要は強く、1階部分はほぼ満室状態にあることから店舗賃料のやや上昇が続いている。土地取得者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に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、需要者は増加傾向にある。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、当期は売り手側優位の状態にあり取引価格の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。	不動産鑑定士のコメント 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堅調に推移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年春に完成予定、また隣接地区でもホテルや自走式駐車場が翌年完成を目途に建設中、さらに富山駅の南北で分断されている路面電車が2年後に同駅で繋がる予定であることから、駅周辺は利便性がさらに向上すると見込まれる。このため、当地区を含む周辺一帯は今後も発展が予想され、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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	△	—	—	当地区では、オフィスビルの拡張移転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オフィス市場は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。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、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やや上昇傾向で推移している。	当地区は、取引市場、賃貸市場ともに需給が逼迫しており、今後も供給は少ないと予想されるため、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西日本所有の社宅跡地が開発予定で今後の動向を注視する必要があるが、近接する街区で大型の外資系ホテルの開発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、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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	□	□	静岡駅北口周辺の商業施設は、広域的な商圈からの集客性が優れているなど静岡県内の中心商業拠点としての地位に変化はなく、売上げは安定しており、店舗の稼働状況、賃料ともに安定している。オフィス需要は概ね好調で、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引き続き見られる。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。	静岡駅北口周辺の商業施設の需要は安定しており、オフィスについても賃料水準の上昇や空室率の低下など市場は引き続き改善している。また、首都圏の機関投資家、地元不動産会社、地元投資家等の物件取得意欲は依然として強く、静岡駅前を中心とした再開発事業の具体的な動きも見られることから取引利回りの低下傾向が続き、当地区の将来の地価動向はやや上昇傾向が続くものと予想される。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										JR静岡駅周辺。中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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当地区の集客力や拠点性がより高まっている。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強い状態が継続しており、オフィスの空室率は低位で推移している。商業とオフィスの複合ビルやホテルの建設計画も明らかになるなど、引き続き当地区の発展が見込まれる状況にあり、当地区における土地需要は継続して旺盛な状況にある。このような中で、取引利回りの低下傾向が続いたため、当期の地価動向は上昇で推移した。		
					将来地価動向 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低位で推移している。新たな建設計画も順次明らかになり、また、将来的には鉄道会社、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が進み、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る。そのため、収益用不動産に対する需要増大が続く可能性が高く、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											名古屋駅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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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ほか、新たなビルの建設計画も明らかになるなど、引き続き発展が見込まれる。上記地区の発展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に対する期待が影響し、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。		
					将来地価動向 名駅駅前地区では新たに商業とオフィスの複合ビルやホテルの建設計画が明らかになり、将来的に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が見込まれている。また、こうした名古屋駅周辺の全体的な拠点性の強まりとともに、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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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	当地区は名古屋市を代表する繁華街であるものの、近年では名古屋駅周辺の再開発により整備された商業施設との競合が激化している。しかし、最近ではファストファッション、ディスカウントストアのほか若者向けの飲食店などの出店により、繁華街としての多様性が強化されており、安定的な店舗需要を持続する状態が続いている。この多様化によって若者を中心に顧客吸引力が強まっているほか、栄北エリア、大須エリアとの往来が活発化しており、回遊性の高まりが期待されている。なお、賃貸オフィスの空室率は他地区からの流入も見られ低下傾向を継続しているものの、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。店舗需要の堅調さにより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
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						名古屋市営地下鉄名城線の矢場町駅(栄駅の南側近接)周辺。栄地区の南寄り、大津通りを中心に高層の百貨店・商業ビル・事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。				

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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	 3～6% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区内において、収益物件に対する堅調な需要は当期も継続し、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。当地区の堅調なオフィス需要は継続しており、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。また、名古屋市内でマンションの都心回帰が加速する中、当地区においては再開発等のマンション建設計画が複数見られるなど、マンション用地需要も堅調である。オフィス、マンション用地需要の堅調さとともに、需要の競合も影響して取引価格の上昇傾向がやや強まり、地価動向は上昇で推移した。
															 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						名古屋市営地下鉄鶴舞線の伏見駅周辺。中高層の事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。				

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	東区	住宅	大曽根	 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層をはじめ、ファミリー層等の中間所得者層からのマンション需要が見込める地区である。そのため、マンション素地に対する取得需要が当期も続いているが、高止まりしている建築費をマンション分譲価格に転嫁するうえで限界に近付きつつあるため、当地区の地価動向は上昇傾向を維持しているものの、前期同様やや上昇に止まった。 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している建築費をマンション分譲価格に転嫁せざるを得ない状況にあり、こうした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ある。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ものの、土地所有者の売却希望価格との乖離が強まる中で、事業採算が見込めるマンション素地の価格帯が上限に近付きつつあることから、将来の地価動向も横ばいに近づくものの当面は弱い上昇を維持してやや上昇傾向が続くと予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR中央線の大曽根駅(名古屋駅までJRで約11分)からの徒歩圏。中高層の共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	△	□	地価動向 当地区は栄地区の北側に位置し、店舗付オフィスビル等の集積度が高いエリアである。こうした当地区の特性に着目した法人投資家等を中心とした取得意欲は高い状態が継続しているほか、幹線道路の背後地では都心部に位置する利便性に着目し、当地区のマンション適地に対するデベロッパーの需要も根強い。オフィスの空室率についてはやや低下傾向にあるものの、オフィス賃料には特段変化は見られず、取引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 大型で交通利便性、機能性に優れたAクラスの賃貸オフィスについては一定の需要が認められ、安定した需要を維持し続けている。賃料も概ね横ばいでの推移となっており、地域外からの移転需要も見られる状況である。また、引き続き名古屋都心部におけるマンション市況も好調を維持しており、高価格帯のマンションの販売状況も良好であるため、今後も引き続きマンションデベロッパーによる積極的な土地需要が続くと見込まれる。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。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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 将来地価動向	建築費は高止まりしている状況で、マンションデベロッパーはその高止まり分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。 名古屋市内の分譲マンションのうち、都心への接近性に優れる等立地条件の良い物件は、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からの強い需要が当期も見られ、販売状況は好調である。一方、ファミリー層等の中間所得者層が購入者の中心となるマンションについては、マンション分譲価格が上昇局面にある中で、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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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 将来地価動向	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、ファミリー層をはじめとして、利便性を重視するDINKS層等の幅広い層からのマンション需要が見込める地域である。一方、マンションデベロッパーは高止まりしている建築費を分譲価格に転嫁せざるを得ない状況が続いている。最近では都心立地のマンションに人気が高まる傾向が強まり、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することが難しくなりつつあるため、当地区の取引価格については上昇傾向がやや弱まり、当期の地価動向は緩やかなやや上昇で推移した。 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中で、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、幅広いマンション需要者層から人気があり、高止まりしている建築費を転嫁しても一定の事業採算性が確保できる状況にあるが、最近の都心立地の物件に人気が高まる傾向を反映して、当地区の将来の地価動向は緩やかなやや上昇が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						名古屋市営地下鉄鶴舞線の御器所駅(名古屋駅まで地下鉄で約14分)からの徒歩圏。共同住宅の中に、店舗、事務所ビルが混在する住宅地区。									

主要都市の高度利用地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市長久手市	熱田区	商業	金山	 3~6% 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が持続している。しかし、金山駅の交通利便性の高さから注目度は高まっており、当地区を含む金山駅周辺まちづくり構想の影響もあって当地区に対する市場の期待感が増している状況である。名駅エリア、栄エリアとの比較において、当地区の割安な地価水準誘因の一つとなって当地区の優良物件に対する需要者の購入意欲を刺激しており、当地区隣接の金山駅北のエリアでは高額の取引が散見されていた。こうした市況が当地区にも及んでおり複数の法人投資家による物件取得検討の動きも見られている。以上の状況から、当地区に対して投資需要が強まっており、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 金山駅は総合駅としての交通利便性ととともに駅周辺の再開発に注目が高まっており、割安な地価水準が影響して優良物件に対する取得需要は地元法人等を中心に一段と強まる見込みである。店舗需要やオフィス需要についても、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ったが、良好な資金調達環境もあって法人投資家なども加わった状態となり、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上昇傾向が続くと予想される。								
							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価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
岐阜県	岐阜市長久手市	熱田区	商業	岐阜駅北口	 0~3% 上昇 (前期)  0~3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 引き続き岐阜県経済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おり、設備投資が持ち直しの動きが見られ、雇用情勢も改善が進んでいる。建築着工戸数は対前年同期比で約8%上昇し、土地取引件数も若干の増加となっている。岐阜市内の優良物件への需要の強まりも見られ、高値取引も散見される。JR岐阜駅北口では土地区画整理事業等によって高規格の駅前広場等が整備され、複数の市街地再開発事業によって拠点機能が強まり、交通利便性を影響してオフィス、店舗等の需要が集中する傾向が続いている。当地区は、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なっており、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。	
						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 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おり、当面は強い需要が見込まれている。特に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。商業地については、今まで動きのなかった県外投資家に動きが見られるようになり、優良物件について引き合いが増加している。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き、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。								
							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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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月頃竣工予定の新築マンションは既に完売しており、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、従来よりも高値での分譲価格の設定も見られるが、売れ行きは概ね堅調である。なお、南草津駅及び隣接する草津駅周辺では大規模な土地の供給がほとんど見られず、開発適地も限られていることから、今後も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り、また大津市では従来よりも高値での分譲価格も見られた。以上の状況から、南草津駅、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	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									将来地価動向 当地区は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最も好調なエリアの1つであり、南草津駅からの徒歩圏内のエリアを中心に、マンションデベロッパーから事業成立性が県内で最も高い地区と評価されている。当地区はマンション素地の供給が限定的で、新規のマンション分譲は少ないが、近年新築マンションのほとんどが竣工前に完売していること等から、マンションデベロッパーの取得意欲は引き続き強い。また、マンション適地の土地の供給は限定的であっても、草津市の人口は増加傾向が続いており、当面は堅調にマンション需要が推移すると予想される。マンション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。
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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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 当地区周辺において、当期は高値で取引される小規模物件が見られた。当地区においては当期は目立った高額取引は見られなかったものの、当地区の立地優位性から取得需要は依然として強く、まとまった優良物件が市場に供給されれば高値で取引されると見込まれる市況が当期も続いている。店舗賃料は横ばいで安定しており、オフィス賃料は当期も上昇傾向となったことから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。	
					(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 オフィス賃料については、当期と同様に当面は継続的に上昇傾向が続くと見込まれる。また、京都駅ビルや地下街のリニューアルが本格化するに従い、飲食・物販とも好調さを維持すると予想されることから、店舗賃料は安定的に推移すると見込まれる。以上から、当地区の将来の地価動向は、引き続きやや上昇傾向と予想される。
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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	地価動向 当地区はJR二条駅、地下鉄東西線二条駅に近接し、周辺部には商店街等の便利施設も存することから、需要は底堅く、地縁のある取得者層の需要とともに、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当地区の中古マンション供給が少ないことや、昨今の不動産市況の改善傾向により、強含みで推移している。なお、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。	将来地価動向 当地区では、中古マンションの供給は少ない状況が続き、需給関係に大きな変化を与えるような大規模開発の予定も特段公表されていない。一方、当地区は市内中心部等へのアクセス性が良好で交通利便性に優り、当地区の新築、中古マンション需要は底堅い。以上から、マンション素地やホテル素地を中心とした需要が引き続き見込まれるため、取引価格の緩やかな上昇傾向が継続し、将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向 近年のホテル建設ラッシュの影響で取引価格は上昇しており、訪日外国人は一段と増加してホテルの客室稼働率は高水準を維持しているため、ホテル建設に警戒感が出ているもののホテル関連業者のホテル取得意欲は強く、市場は売り手強気の状態が続いている。オフィスは空室の消化が進みオフィス賃料の上昇が見られる。店舗は強い出店需要が見られ、店舗の入替えが少なく募集があると速やかに後継テナントが決定しているが、店舗賃料は概ね横ばいで推移した。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。	将来地価動向 訪日外国人の増加を背景にホテルやゲストハウス等の宿泊施設が短期間に大量供給されており、施設の稼働率及び客室単価の低下を招くことが懸念される。しかし、当地区は、京都を代表する繁華街であることから、観光客数は一定の水準を保つと予測され、ホテル用地は高値での取引が続くと見込まれる。また、東京五輪までは訪日外国人の増加が見込まれるため、路面店舗は高い集客力を維持し、今後は賃料上昇が期待される。こうした状況を背景に、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						阪急京都線の河原町駅周辺。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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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 近年はホテル建設ラッシュが続くことから、ホテル建設に警戒感が出ているものの、訪日外国人は一段と増加しており、ホテルの客室稼働率は高水準を維持しているため、ホテル関連業者のホテル取得意欲は強い状態が続いている。そのため、ホテル用地の取得需要が取引価格の上昇を牽引している。オフィスについて新規供給は少なく、立地やグレードに難のある物件であっても契約するテナントもあり、空室率は低下し、賃料は上昇傾向にある。このような状況を背景に、当地区の地価動向はやや上昇傾向で推移している。 将来地価動向 訪日外国人は増加傾向にあり、ホテルは高い客室稼働率を維持しているが、ホテルやゲストハウス等の宿泊施設の増加から宿泊料金の伸びは鈍化しており、東京五輪前にはホテル建設のペースが落ちることが予測される。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、空室率の低下は更に進むと見られ、オフィス賃料の上昇が期待される。このような状況を背景に、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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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 北区内の高級住宅地の需要は比較的安定し、全般的に物件供給は少ない状況が依然続いている中で、当地区の売り希望価格も横ばいで、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、京都市内中心部の町家の需要が認められるが、北区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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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して利便施設も多く、京都市中心部や大阪市内へのアクセスが良好で交通利便性に優れ、良好な居住環境も有しており、自己使用を目的とする住宅需要は底堅い。なお、収益物件の需要も認められるが投資家の需要に見合った収益物件は限られることから、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。当地区の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、京都市中心部のマンション素地需給逼迫等の要因もあって堅調であり、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						将来地価動向						住宅需要の流出等負の影響が懸念された洛西口駅及び桂川駅界隈の開発は、当地区の利便性の向上にも寄与し、当地区の需要の支えとなった。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して更なる利便性向上が見込まれることから、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。			
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						阪急京都線の桂駅(河原町駅まで約8分)からの徒歩圏。中層の店舗、店舗兼共同住宅が混在する住宅地区。									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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	大手仲介業者の調査によると大阪の賃貸オフィス市場における空室率は過去最低水準になったと言われており、当地区のオフィス賃料も上昇基調となっている。大阪オフィス市場の中でも、大規模かつグレードの高いビルが多数連担する当地区において、近年はオフィス賃料の上昇基調が続いている。優良な投資用不動産の供給が限られているため、当期に当地区において、投資用不動産の取引は確認出来なかったが、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は依然として旺盛で、地価動向はやや上昇傾向で推移した。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						将来地価動向						当地区内では大型の複合ビルの開発が進められており、当地区周辺においても百貨店及びオフィス等から成る大型の複合ビル開発が進められる等、当地区は賃貸オフィス市場として更に熟成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、大型かつグレードの高い良質なオフィスビルが集積する当地区への投資需要は、今後も堅調に推移すると見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇傾向を維持すると予想される。			
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR大阪駅、大阪市営地下鉄四つ橋線の西梅田駅の西側周辺。高層、超高層の事務所が建ち並び、周辺では再開発も盛んに行われている高度商業地区。									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	北区	商業	茶屋町	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向 当地区では、市街地再開発事業等により平成10年代後半以降に大型の商業ビルや商業・ホテル・共同住宅等から成る複合的な開発等が進められ、大阪圏でも指折りの商業地が形成された。近年においても、企業の本社ビルの建替え、大学キャンパスの開設、土地区画整理事業による公共施設の整備等、相次ぐ開発により商業地としての成熟度が増している。不動産市況が好転し、資金調達環境が良好な中、大阪市内中心部への投資需要は依然として強く、商業施設等を中心に多様な投資適確物件の存在する当地区における取引需要は旺盛で、地価動向はやや上昇傾向で推移している。	
						将来地価動向 現在、当地区内では大手電鉄会社による商業ビル開発が進められており、本年4月に竣工予定である。また、当地区内では、今後、大手不動産会社を中心に市街地再開発事業が進められる予定である等、商業地として更なる発展が期待されている。良好な資金調達環境を背景に、大阪市内への投資が依然として好調に推移する中、複数の開発が進捗し、商業地として更なる成熟度を増してい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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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稼働率が高く、オフィス賃料も上昇しているため、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を続けており、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ため、当地区はオフィスエリアとして今後も相応の地位を維持すると見込まれる。一方で、立地条件に優れ、周辺環境も良好なことから、マンションやホテルの素地としても優れ、当該需要も見込むこともできる。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は賃料が上昇傾向にあ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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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開発が近年進んだことから、当地区のオフィスエリアとしての相対的な地位はやや低下したものの、現在も大阪の代表的なオフィスエリアの一つとして市場に認識されており、高スペックのオフィスは稼働率が高く、オフィス賃料は当期も上昇した。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、こうした素地需要は当期も健在で、売買時にはデベロッパー等の需要が競合する可能性が続いている。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の上昇は続いており、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賃料は上昇傾向が続いており、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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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 大阪を代表する商業地の一つであり、御堂筋沿いでは百貨店・ブランド店舗等、心斎橋筋商店街では物販・飲食店舗等が建ち並ぶ。また、心斎橋筋商店街と鰻谷南通りの角地に建築中の商業施設ではカジュアル系のアパレルブランド・音楽教室の出店が予定されている等、当地区は高い集客力を背景にテナント需要は旺盛である。優良物件に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 観光客の増加を背景に当地区周辺では多数のホテル計画があり、御堂筋においてもホテルが複数建築中である。商業施設については安定的な商業収益が見込まれることから、需要は旺盛である。オフィスビルについては、投資目的の他に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。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が引き続き期待され、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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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 将来地価動向	当地区は関西を代表する商業エリアの一つである。百貨店・商店街等が一体となって商業エリアを構成しており、人通りは非常に多い。また、関西国際空港へのアクセスも良好であることも影響し、外国人観光客の宿泊地等として人気がある。収益物件の供給は限定的で、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おり、市場に過熱感を感じる投資家も存在するが、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。 旧精華小学校跡地の開発計画では大手電気店の出店が予定され、新歌舞伎座跡地でのホテル建設も進捗中である。さらに、難波駅及び百貨店に接続する商業施設の建設も進んでおり、いずれも本年から1年後の開業が予定され、一層の発展が期待される。優良物件の供給が限定的であることによる市場の過熱感、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									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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 将来地価動向	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が、設備水準の高いビルが集積しているため、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、収益性の改善が当期も進んでいる。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建替事業が進捗中であるほか、当期は建替え中であったビルが竣工しており、今後はさらなる発展が期待される。良好な賃貸市況を背景に、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。 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、直近で竣工又は竣工予定の大規模ビルはないことから、当地区の賃貸需給は堅調に推移していくと予想される。また、建築協定の見直しによる建築可能用途の拡大や、OBP開発協議会を中心とした活性化プロジェクトの進捗等、当地区の魅力を高める活動も続いている。当地区はオフィスエリアとして成熟しているため大きな動きは少なかったが、当期は建替え中であったビルが竣工し、同ビルへの通信会社の集約移転が見られており、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									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 将来地価動向	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、稼働率ともに安定した状況にある。近年はインバウンド観光客の増加を背景にホテルの開発が活発で、オフィスビルのホテルへのコンバージョン計画や国内企業によるホテル開発計画があり、オフィス以外の用途の需要も見られる。当地区は、大規模なオフィスビルが集積する新大阪駅周辺エリアの中でも特に人気のあるオフィスエリアで、J-REITをはじめ、私募ファンド、大手不動産会社等による投資物件に対する需要は安定的であり、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。 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、近年はホテル開発用地の需要も強く、オフィス以外の用途を前提とした需要も期待できる。さらに、投資環境は引き続き良好であり、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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	△	□	地価動向 将来地価動向	当地区は、梅田・福島の両エリアに徒歩圏で、都心型マンション需要者の選好性が高く、デベロッパーや建設業者等の取得意欲は依然として旺盛であるが、空地がほとんどなく、直近のマンション素地の取引は確認できなかった。福島エリアは、飲食店を中心とした人気の店舗も多く、当地区を含む背後住宅地区のマンション需要は依然強い。また、うめきた2期区域ではJRが新駅を建設中で、マンション素地の需要は強さを増しており、機関投資家等の賃貸マンションに対する投資需要も引き続き強い。そのため、取引価格は上昇傾向が続き、地価動向はやや上昇で推移した。 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で、うめきた2期区域の開発が進めば一体感を増し、飲食店が建ち並ぶJR福島駅周辺の商業地域との関係性も強まることが予想されることから、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が高いため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、今後も分譲目的・投資目的でのマンション素地需要や投資需要は強い状況が続くと見込まれ、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										JR大阪環状線の福島駅からの徒歩圏。梅田地区までも徒歩移動可能な地域で、中高層事務所、マンションが建ち並ぶ住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	□	□	□	—	—	△	□	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依然として高値取引が見られ、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やや上昇傾向が見られ、販売状況は当期も富裕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。
					(前期) 0～3% 上昇	将来地価動向	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を維持しており、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、需給逼迫状況が当面続くと予想される。新築マンションの分譲価格は立地条件・環境条件の優位性からやや上昇傾向が続くと予想され、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地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	□	□	□	□	—	—	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んでいる。当地区に存する百貨店の売上げは前期以降も好調さを維持しており、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ほか、地元顧客の来店が大幅に増加しており集客力の向上が認められる。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。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。
					(前期) 0～3% 上昇	将来地価動向	当地区の超高層複合商業ビルは集客力が向上しており、今後も外国人観光客を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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	豊中市		住宅	豊中	0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	△	□	地価動向	当地区及びその周辺はニュータウン開発事業により造成された市街地であるため、新たな開発余地が少なく物件の供給は限定的である。当地区が属する千里中央エリアは、千里中央駅付近に大型商業施設が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が高く、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・転売等は増加していないが、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であるが、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が見込まれるため、マンション素地の取引価格は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。
					前期 0～3% 上昇										将来地価動向
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴					北大阪急行電鉄の千里中央駅から徒歩圏内に位置する中高層マンション等が建ち並ぶ住宅地区。					

主要都市の高度利用地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	吹田市	商業	江坂	0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は梅田駅から地下鉄で北方に10分程度と交通利便性に優れるため、江坂駅周辺の背後には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あるが、空室率はやや低下した。大阪市中心部や新大阪地区と代替関係が成立する地区として、江坂駅に近接する当地区にホテル等の需要が集中する傾向が強まっており、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前期と比較して横ばいとなった。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。	
				前期 0～3% 上昇										将来地価動向	当地区はオフィスエリアが狭く、オフィスビルや店舗ビル等への投資が少なかったことから投資適格物件が少なく、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増加している。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く、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。
				路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴					大阪市営地下鉄御堂筋線江坂駅周辺の中層ビル、飲食店等が建ち並ぶ商業地区。						

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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)  3～6% 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商業施設、ホテル等複数の大型取引があった。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強まっている。そのため、当地区の取引価格の強い上昇傾向が続いており、当期の地価動向は上昇で推移した。 将来地価動向 当地区は、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3年後以降に高層複合ビルに建替えられるほか、神戸市役所2号館及び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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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 当地区は三宮、大阪都心部への交通利便性に優れ、住環境も良好であるため、住み良い街として根強い人気があり、マンション等の需要が堅調である。そのため、マンション素地の需要が旺盛であり、特に駅徒歩圏内の土地については、相続等で売りに出される場合を除いて供給がほとんどない状況である。また、賃貸マンション素地、高齢者向け施設用地等の需要もあり、競合が見られる。取引価格の水準が投資採算性の上限に近づきつつあるが、需要が堅調で供給が限定的な状況がしばらく続いていることから、上昇幅はやや拡大し、当期の地価動向はやや上昇傾向が続いた。 将来地価動向 当地区は空地、駐車場、社宅等のマンション素地になる土地の供給が少ないため新築マンションの供給がほとんどない。マンションデベロッパーにとって売れ残りリスクが小さく、事業採算性を十分に確保できる地区であることから、開発素地の購入意欲は強い状況が継続している。また、富裕者層が多いことから、投資用の賃貸マンション素地、高齢者向け施設用地等の需要もある。売り手市場が続いているため、当分の間やや上昇傾向は続く予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴	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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	西宮市		住宅	甲子園口	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	地価動向 当地区は、三宮・大阪方面への通勤等の利便性が高く、西宮市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。戸建用地の取引は堅調である一方で、マンション素地の供給は限定的であるため分譲マンションの新規供給は減少傾向にある。現在の取引価格水準は上限に近いとの判断のもと、土地の取得に慎重なデベロッパー等の需要者が多く、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。	
						価 将来地 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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	地価動向 当地区背後の住宅地は阪神間の中でも特に人気が高く、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、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、駅周辺の店舗は空室がほぼ見られないなど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、取引価格は緩やかな上昇傾向が続いているため、当期も地価動向はやや上昇した。	
						将来地 価 動向 当地区は大型商業施設、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。また、駅前ビルが建築中で、新たな商業施設の建築も予定されているが、新規供給に対するテナントの需要は堅調であり、周辺の店舗等の空室はほぼ見られないため、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その需要は強いものの、現在の取引価格の高値感から取引に慎重になる需要者も多く、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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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			JR芦屋駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	△	□	地価動向 当地区は大きな戸建住宅や高級マンションが建ち並ぶ住宅地であり、関西を代表する高級住宅地として広く認知されている。当地区では空地がほとんどないことから新規の分譲マンションの供給は近年行われていないが、当地区から近くに位置する阪急芦屋川駅周辺で高額の分譲マンションの販売が複数確認されており、立地の優れたマンション素地の取得競争は過熱気味である。当地区が立地するJR芦屋駅北方徒歩圏は、高額物件の分譲が可能な地域であり、マンション素地が供給されれば多数のデベロッパーによる取得競争が想定されることから取引価格は緩やかな上昇傾向にあり、当期の地価動向はやや上昇傾向で推移した。	将来地価動向 当地区のエンドユーザーは富裕層が中心で、株価等のマクロ経済市況は良好で今後も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、さらに同年11月には事業協力者が決定するなど、事業が具現化している。当該再開発事業等によりJR芦屋駅の北口周辺に加え、南口周辺が整備されることで当地区の更なる利便性の向上等が期待され、住宅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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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			奈良登美ヶ丘	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	△	□	地価動向 当地区は、近鉄学研奈良登美ヶ丘駅を最寄り駅とし、分譲マンション・分譲戸建住宅及び商業施設等が計画的に配置された住宅地として成熟度が増している。郊外の戸建住宅から移り住む子育てを終了した世代も多く、当地区の中古分譲マンションの人気は高い。当地区隣接エリアにおいて分譲中のマンションも、分譲価格がやや上昇しているが、販売状況は比較的良好である。当地区の住宅地としての人気は衰えを見せていないことから、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 当地区は駅に近接し大規模商業施設等も至近にあるため、分譲マンションの需要は今後も中古・新築を問わず強い状態が続くと予想される。近鉄奈良線学園前駅へのアクセスも良く、大阪だけでなく奈良県内への通勤・通学の利便性も良好であ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、マンション適地に対するマンション素地需要も強い。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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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	岡山市内において当地区は商業地としての優位性を有し、需要は堅調に推移している。物件供給は非常に少なく、取引が顕在化することも少ないことから取引価格の把握は難しい状況にあるが、物件が供給されれば高値での取引が予想される。オフィスの新規供給の予定はないが、岡山駅前のオフィス需要は高位に安定しており、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。そのため、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、オフィス賃料は緩やかな上昇傾向が続いている。一方、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おり、周辺地区においても高い商業集積により、店舗需要は堅調に推移している。しかし、大規模店舗周辺における店舗の余剰感から、店舗賃料は横ばい傾向にある。以上から、当地区の地価動向は当期もやや上昇している。
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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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、販売戸数が新規供給戸数を若干上回っているため、全体で見ると好調といえるが、高額物件の動きが弱まっている等物件ごとに優劣が見られることから、今後の販売動向に注視を要する。平成28年末に新規供給が集中した影響もあり、完成在庫はエリア全体で530戸弱と概ね横ばいで推移している。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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
広島県	広島市	中区	商業	紙屋町	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向 将来地価動向	平和大通り等の主要な通り沿いの主要オフィスビルはほぼ満室稼働が続いている。新規のオフィス賃料は緩やかな上昇傾向が続いており、オフィス市況は好調を維持している。また、契約更新時に増額改定の動きが広がる等、継続賃料上昇の動きも続いている。本通り周辺の店舗賃料は概ね横ばいであるが、従来より高い水準で成約する事例も見られた。取得需要は強い状況が続いているため、オフィスビルの収益物件の取引価格は上昇傾向、取引利回りは低下傾向で推移した。期を迫る毎にまとまった土地に対する需要が強くなっていることや、今春に地区計画の見直しに伴う容積率の増加が予定される等を背景に、高額な取引が見られることから、取引価格は全体的にやや上昇傾向にある。そのため、当地区の地価動向はやや上昇している。 競争力が優るオフィスビルを中心に新規賃料が上昇し、継続賃料も契約更新時にオフィスグレードに応じた額に増額改定される等、賃料上昇の動きが続くことが予想される。当地区で5年間ぶりにオフィスビルが竣工したが、館内増床や移転拡張等の需要が強い状況に変化はなく、また、2次空室の影響も一時的な調整で落ち着くと見込まれることから、空室率は低下傾向で推移すると予測する。昨年11月末に竣工した新築オフィスビルは、新規賃料を一段引き上げた水準で成約しており、ほぼ満室で稼働する等好調なオフィス市況を反映している。今後も新規オフィスビルの供給が控えており、新築物件への移転需要が強い状況を考慮すると、新規賃料の上昇や、投資用物件の取引価格の上昇が期待できるため、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					(前期)  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
香川県	高松市	商業	丸亀町周辺	 0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	地価動向 将来地価動向	丸亀町商店街の市街地再開発事業は、一部未整備街区を除きG街区の完成によりおおよそ終了し、未整備街区は進捗していないものの、同商店街隣接の大工町、磨屋町地区では、市街地再開発準備組合が再開発を計画している。しかし、10月から都市計画決定に向けた地元説明会などの手続きが予定されていたが、関係機関との協議の遅れにより延期された。平成29年度末の都市計画決定を目指しているが、今後については未定である。このような状況の中、丸亀町商店街については、A街区の再開発ビルの3階で空き店舗が発生したままで入居の予定がない状態が続いている等、2階以上で空き店舗が見られるが、1階店舗については出店意欲は強く根強い需要があって賃料は安定している。中心部ではホテル、分譲マンション等の不動産投資が活発化しており、良好な投資環境による投資需要を受けて取引価格も上昇し、また値頃感から、当地区の地価動向もやや上昇傾向が続いている。 高松丸亀町市街地再開発事業により丸亀町商店街及びその周辺地域の人通りは増えて活性化し、再開発事業の効果は現れている。一方、未整備街区の事業は依然として見通しは立たず、丸亀町商店街周辺の大工町、磨屋町の再開発事業は徐々に進捗しているものの、大工町、磨屋町ともに完成までにはまだしばらく時間を要する。しかし、長年の地価下落傾向から底値感が出てきており、また、中心部の不動産投資が活発化していることから、取引価格も上昇している。したがって、この傾向は当面続くと見込まれることから、当地区の将来の地価動向も当期と同様にやや上昇が続くと予想される。	
				(前期)  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										JR予讃線高松駅からの徒歩圏。専門店、百貨店、店舗兼事務所ビル等が建ち並び、再開発区域に隣接する中心的商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛媛県	松山市		商業	一番町	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 県内経済は生産活動、個人消費にやや弱さを残しつつも、良好な雇用環境等から全体的に緩やかな回復傾向にある。特に松山市への観光客数は平成28年で582万人余りと年々増加し、そのうち訪日客も18万人余りと増加傾向にある。道後温泉地区でも新たな温泉施設がオープン、道後温泉駅舎に米系大手コーヒチェーンがオープンするなど活況が続いており、当地区は増え続ける観光客だけでなくビジネス客等の宿泊、それに伴う飲食需要の増大への受け皿として中心的な役割を担っている。ホテル、飲食関連産業への不動産投資がやや勢いを増してきており、当地区の取引市場への供給が限定的で売り手市場が続き高値取引が見られるなど、取引利回りは低下傾向にある。ホテル用地、富裕層向けの分譲マンション素地の取得需要の競合も続いており、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 翌年に大型クルーズ船が松山港に寄港することが決定し、松山空港の航空路線も拡充される等の観光振興に関する取り組みが進んでいる。今後、国内外からの観光客等の来訪者が増大すると見込まれることから、観光関連産業による不動産投資も引き続き旺盛な状態が続くと予想される。こうした動向の中心となる当地区においては、さらなるホテル進出計画も浮上するなど、ホテル、飲食店舗を中心に集積度が高まっており、不動産市場での地位を高めていくと思われ、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(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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は、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エリアでは、分譲マンションの売行きは全般的に鈍ってきており、在庫も増加傾向にあり、今後も大型新規供給が複数控えていることから市況悪化の警戒感は更に強まっている。しかし、当地区だけでなく優良マンション供給エリアのマンション素地購入に依然として多くのデベロッパーが前向きである。したがって、ここところマンションの新規供給があまりない当地区で、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、さらに、過剰供給懸念もあることから、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。しかし、デベロッパーは依然としてマンション素地取得に前向きであり、さらに、デベロッパーには翌年10月に予定されている消費税増税の駆け込み需要期待もあることから、現在の状況はもうしばらく続くことが予想される。したがって、将来の地価動向についても、やや上昇傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						福岡市営地下鉄空港線の唐人町駅(天神駅まで約6分)からの徒歩圏。大規模一般住宅の中にマンションが混在する地区。				

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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 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たものの早期復旧により地価への影響はなかった。2年後の開業予定時期はやや遅れる可能性がある。当地区では既存ビルの建替えや新規開発が少なく、新規オフィス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強いことから需給が逼迫し、空室率は低下傾向にあるため、オフィス賃料は増額改定も含め上昇傾向にあり、大型オフィスビルでは賃料上昇傾向が特に顕著である。さらに、外国人観光客等の宿泊需要が強く、多くのホテル開発が進展しており、一部では借地によるホテル開発も計画されている。投資用不動産の供給は多くはないものの、当地区に対する不動産投資ファンド等の投資姿勢は積極的であり、投資適格性を有する物件に対する需要は強く、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	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、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										

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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 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、週末を中心に賑わいを見せており、それに伴って、高値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	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								将来地価動向 当地区は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。周辺の桜町地区再開発事業の進捗や震災建物のリニューアルの動きがあり、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。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ホテルは高い稼働率を維持しており、またオフィス需要も堅調で、適格物件に対する需要は強い状態が続くと見込まれるが、復旧作業が一段落した他県の業者が事務所を引き払う動きも一部見られ、適格性に乏しい中古物件への需要は減退していく可能性もある。しかし、下通沿いの再開発事業の効果が定着し繁華性が向上する等の復興景気を背景に、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										

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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	 0～3% 上昇 (前期  0% 横ばい)	△	□	□	□	△	□	—	—	地価動向 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おり、当該駅ビルの当地区への影響は限定的である。しかし、当地区は利便性が高い地区であることから自用の事業所用地等の土地需要が見られ、さらに事務所賃貸市場において空室率が改善され、賃料は微増傾向に転じた。そのため、当期の地価動向はやや上昇傾向で推移している。 将来地価動向 当地区では、事務所賃貸市場の堅調な状況が当面継続し、また、鹿児島中央駅周辺の物件は利便性の高さから稀少性を有し、当地区の将来の地価動向は、当面やや上昇で推移すると予想される。なお、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が進捗しているとともに、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後の跡地利用も見込まれており、中長期的にはこれらの波及効果が期待される状況である。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴	JR鹿児島本線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(H29.10.1～H30.1.1)

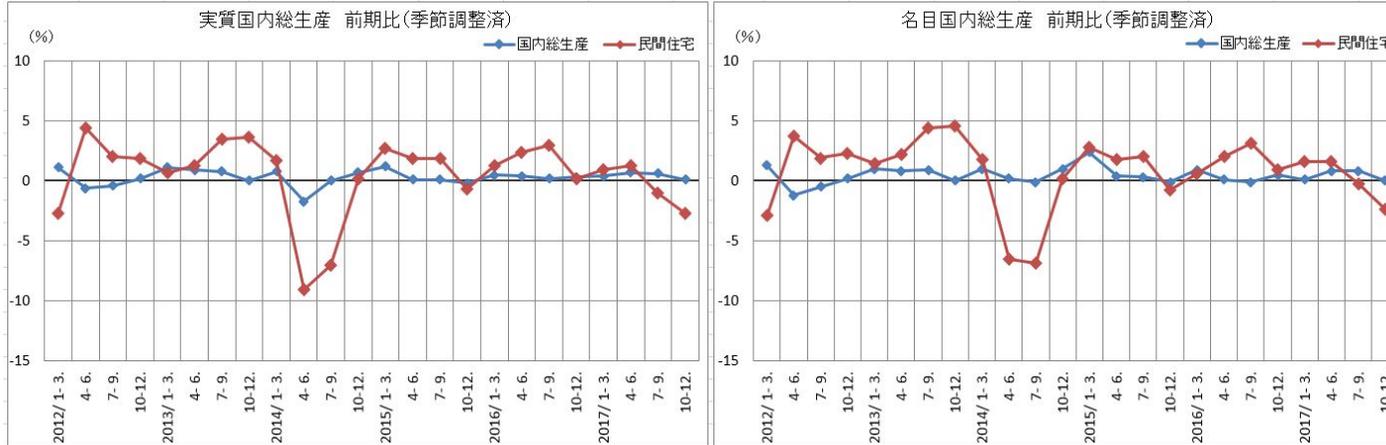
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
沖縄県	那覇市		商業	県庁前	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	□	▽	△	□	—	—	地価動向 平成29年度上半期の沖縄県の観光客数は、504万6,100人で過去最高を更新した。月別では平成29年11月時点で各月の過去最高を49カ月連続で更新中となっており、観光業は好調を維持している。好調な観光業に牽引され、県内景気も好調を維持している。当地区や当地区周辺においては、国際通りや背後において数棟のホテル建設が進んでいる。当地区等の不動産市場も引き続き堅調で、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が続いた。 将来地価動向 航空路線の拡充、クルーズ船の寄港回数の増加に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、売り物件が少なく売り手市場となっている。国道58号沿いでは、投機的と思われる高額取引の話もでる等、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、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴	沖縄都市モノレール線の県庁前駅周辺。御成橋通り及び国際通りを中心として、中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ準高度商業地区。

地価公示・都道府県地価調査と地価LOOKレポートの制度比較表

項 目	地 価 公 示	都 道 府 県 地 価 調 査	主要都市の高度利用地地価動向報告 (地価LOOKレポート)
目 的	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一般土地取引の指標 ・ 不動産鑑定士等の鑑定評価の規準 ・ 公共事業用地の取得価格の算定の規準 ・ 相続税評価、固定資産税評価の目安 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国土利用計画法による価格審査の規準 ・ 国土利用計画法に基づく土地の買取価格の算定の規準 等 ・ その他、地価公示とほぼ同等の役割 	<p>主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について地価動向を把握することにより、先行的な地価動向を明らかにする</p>
実 施 機 関	国土交通省 土地鑑定委員会	都道府県知事	国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課
対 象 地 点	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域（規制区域を除く。）において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる画地	地価動向を先行的に表しやすい、高層住宅等や店舗、事務所等が高度に集積している高度利用地等
地点数・地区数	標準地 26,000 地点（平成 29 年地価公示） ※ うち、東京電力福島第 1 原発事故に伴う避難指示区域内の 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"> ・ 対象地点についての 1 m²あたりの価格、地積、形状等を官報、新聞、インターネットにより公表。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 対象地点についての 1 m²あたりの価格、地積、形状等を各都道府県が公表。 ・ 国土交通省では全国の地価の動向をとりまとめ、新聞、インターネットにより公表。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 対象地区について、四半期毎の変動率を 9 区分で表示。
根 拠 法	地価公示法	国土利用計画法施行令	-

主要都市の高度利用地価動向報告～地価LOOKレポート～
【第41回】平成29年第4半期(平成29年10月1日～平成30年1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10～12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12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らつきもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 9月「景気は、このところ一部に鈍い動きもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 10月「景気は、このところ一部に弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」

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

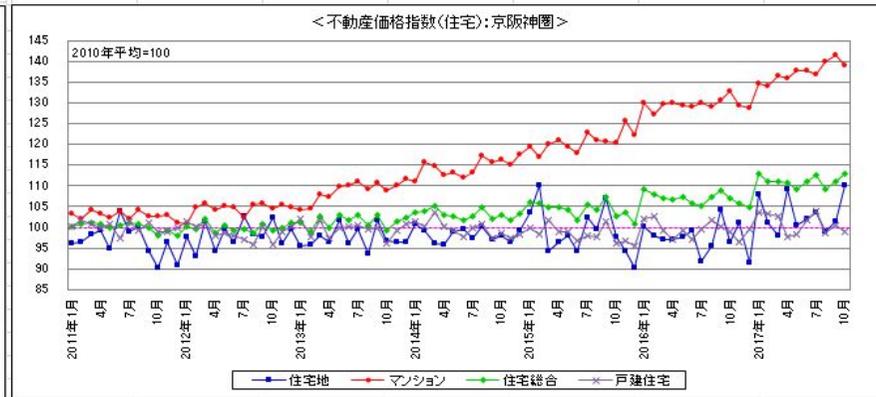
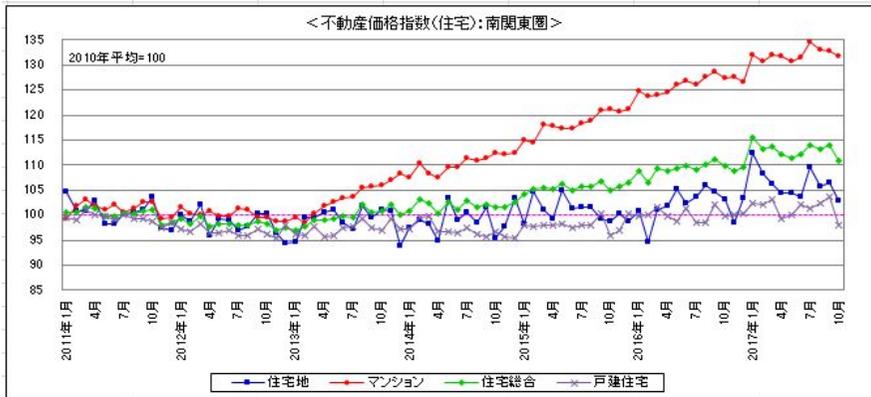
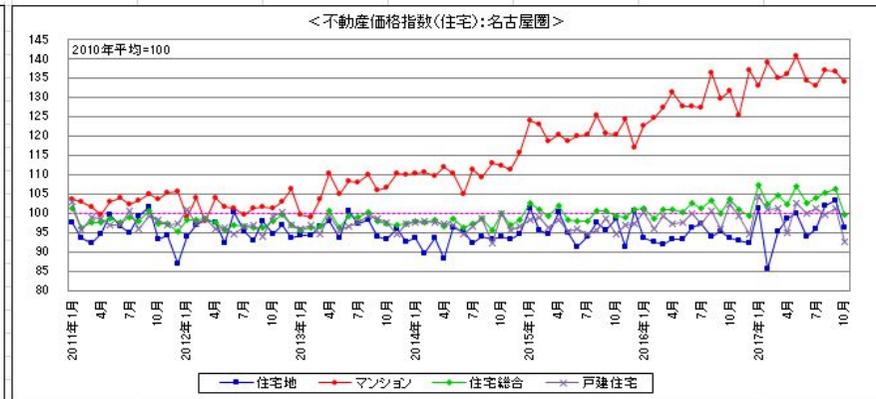
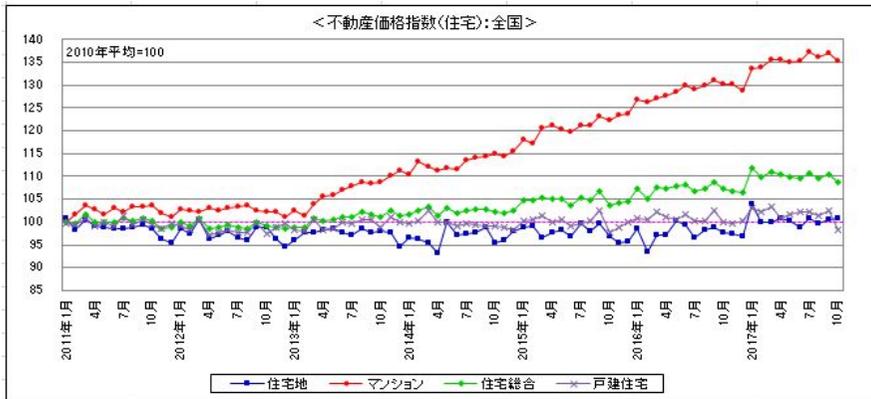
2016年

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

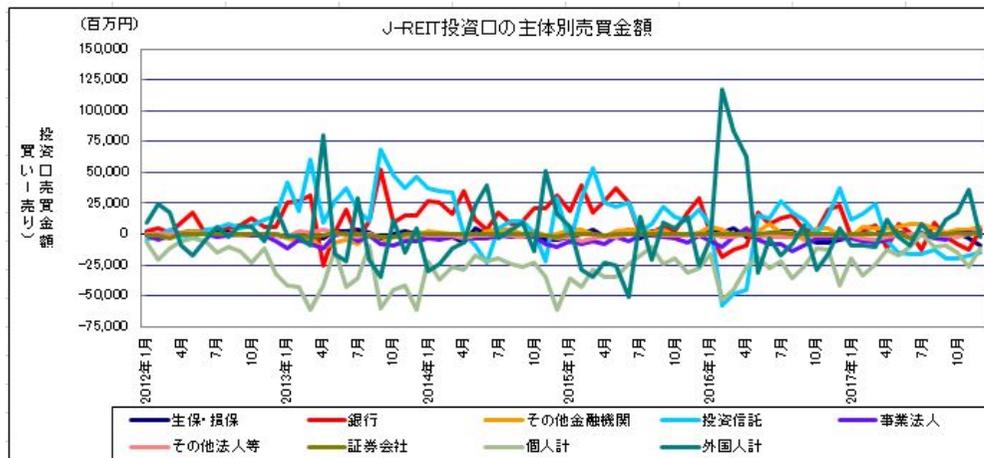
注1) 2010年平均=100とした指数である。

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



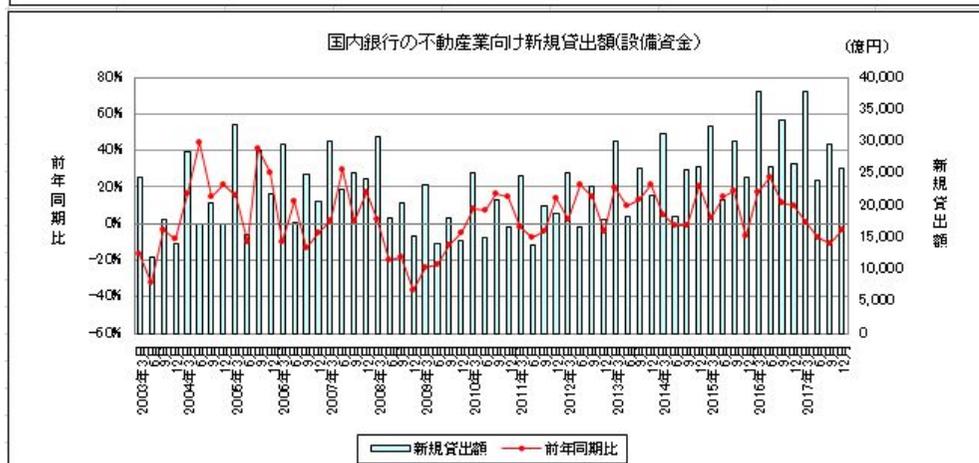
出典:「SMTRI J-REIT Index」:(株)三井住友トラスト基礎研究所、10年国債利回り:日本相互証券(株)
注)イールドスプレッドは、10年国債利回りと総合インデックス(予想配当利回り)の差



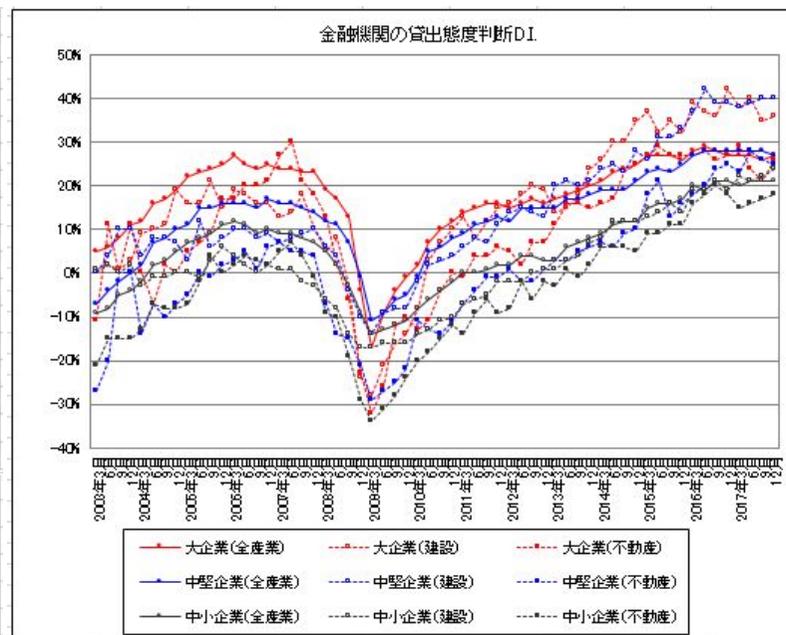
直をもとに作成

出典:(株)東京証券取引所

(4) 資金調達環境



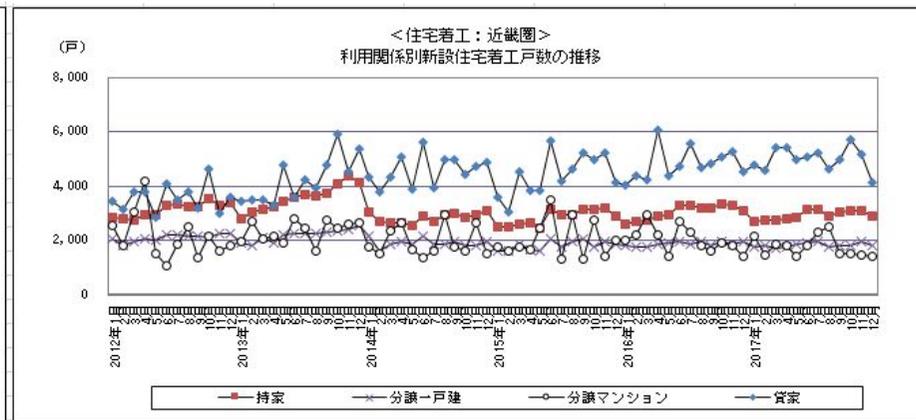
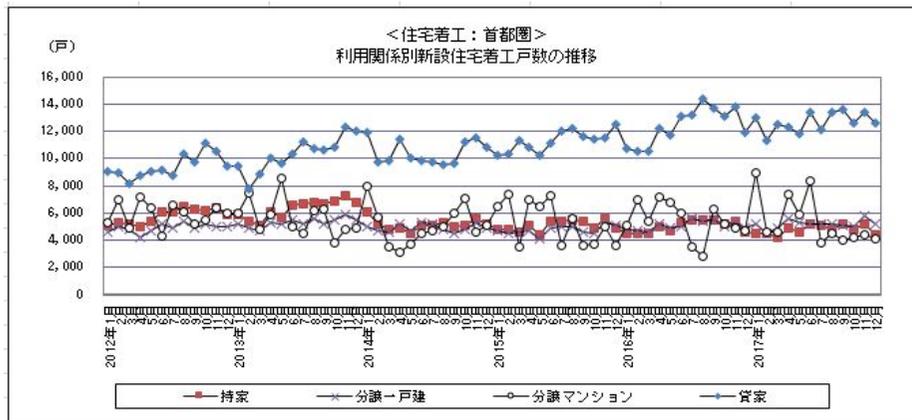
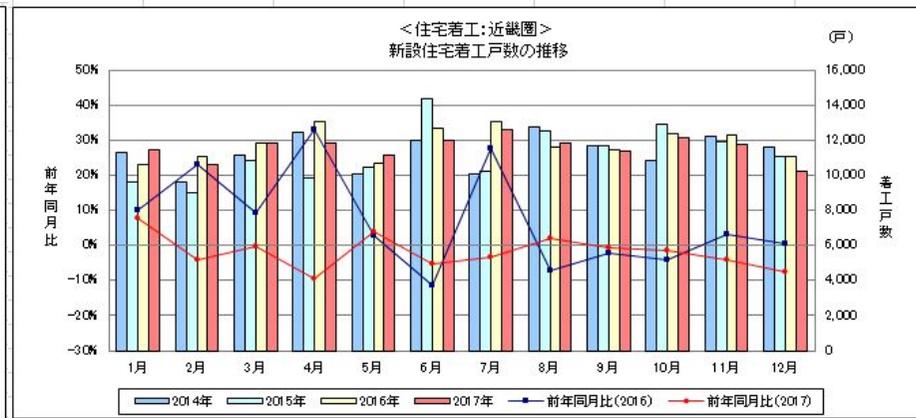
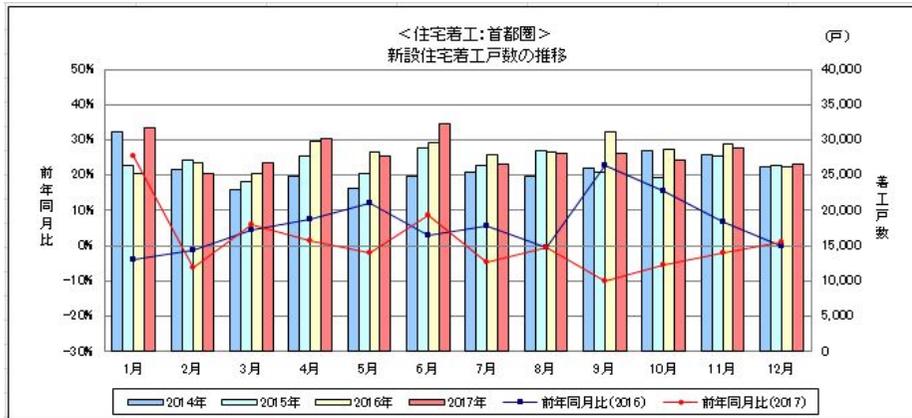
出典: 日本銀行「貸出先別貸出金」



出典: 日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

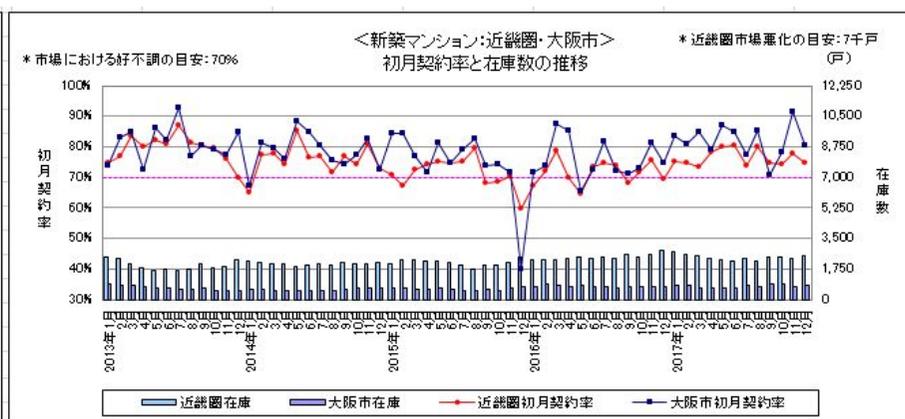
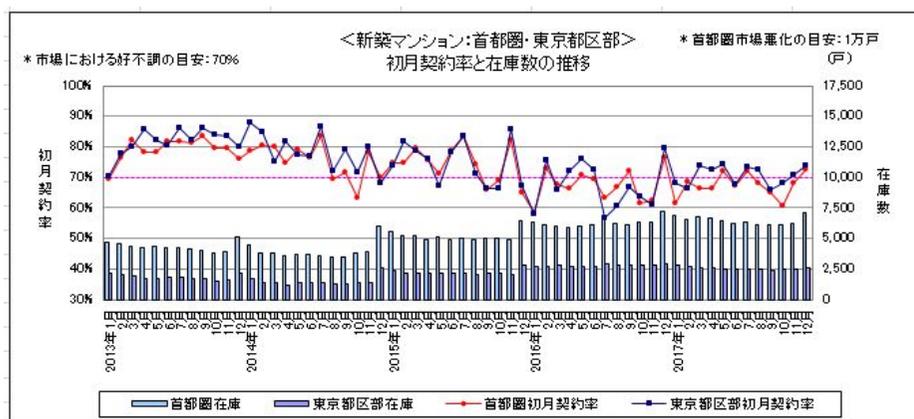
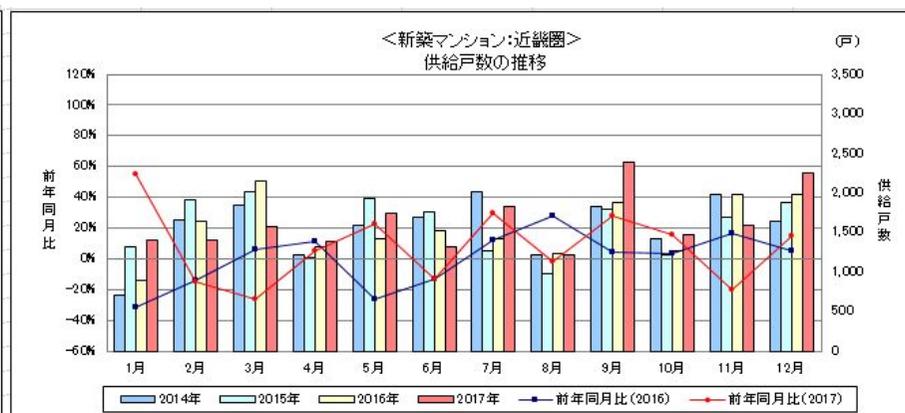
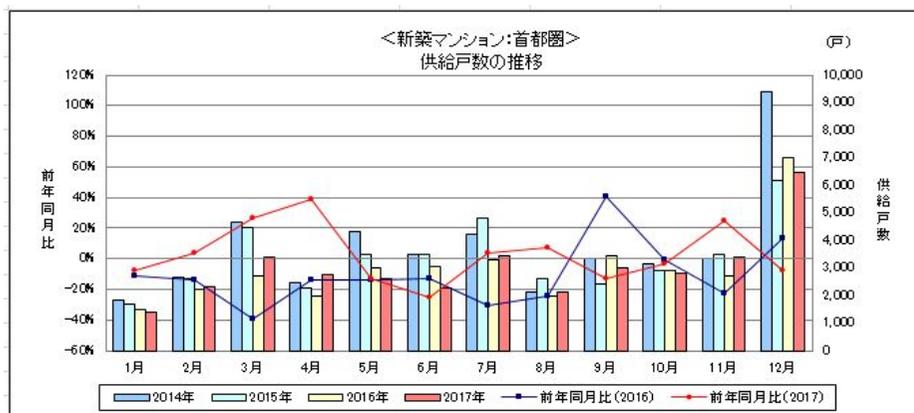
速報値をもとに作成

(5) 住宅着工の動向



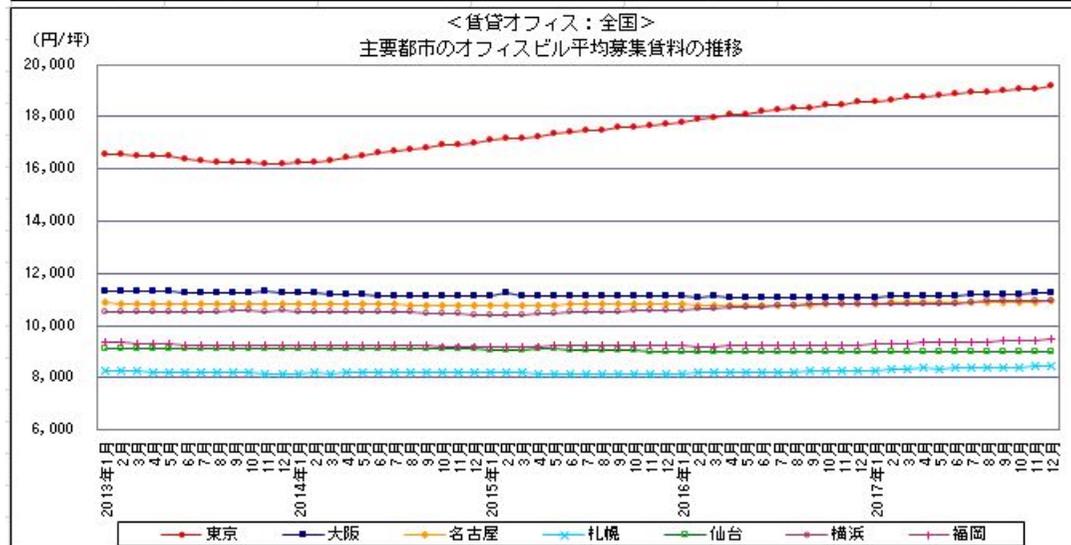
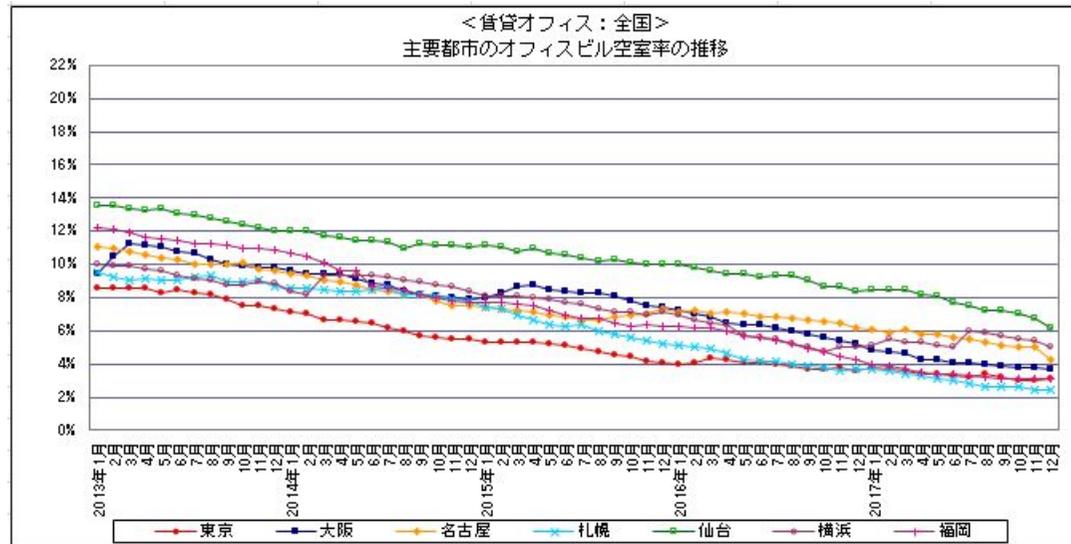
出典：国土交通省「建築着工統計」

(6) マンション市場



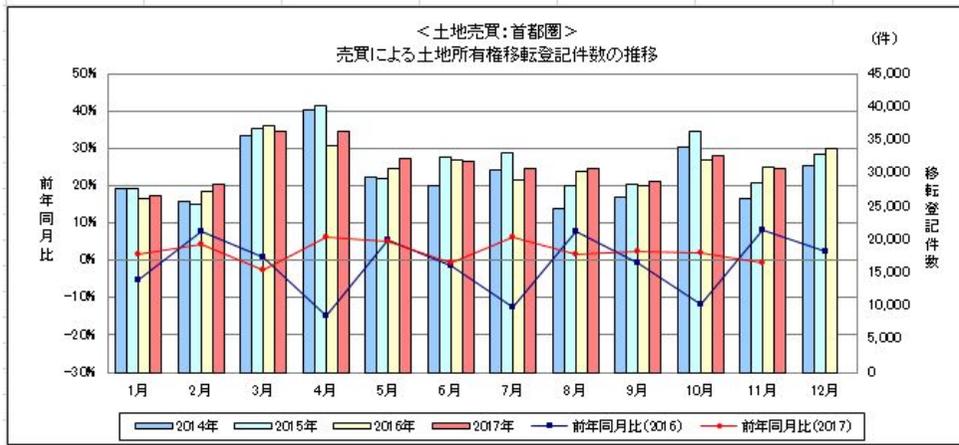
出典：(株)不動産経済研究所「不動産経済調査月報」、「全国マンション市場動向」

(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。