

# 主要都市の高度利用地地価動向報告

## ～地価 LOOK レポート～

【第44回】平成30年第3四半期（平成30年7月1日～平成30年10月1日）の動向

平成30年11月

国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課

# 目次

調査の概要	1		
調査結果	2		
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)	3		
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別)	4		
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別)	8		
地区毎の総合評価(変動率)推移	12		
東京圏の地価動向(地図)	14		
東京都区部の地価動向(地図)	15		
名古屋圏の地価動向(地図)	15		
大阪圏の地価動向(地図)	16		
地方圏の地価動向(地図)	17		
各地区の詳細情報	18		
北海道	20	岐阜県	51
岩手県	21	滋賀県	52
宮城県	21	京都府	52
福島県	22	大阪府	55
埼玉県	23	兵庫県	62
千葉県	25	奈良県	64
東京都	27	岡山県	65
神奈川県	41	広島県	65
長野県	44	香川県	66
新潟県	45	愛媛県	67
富山県	45	福岡県	67
石川県	46	熊本県	68
静岡県	46	鹿児島県	69
愛知県	47	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 30 年第 3 四半期(7/1~10/1)の主要都市の高度利用地等 100 地区における地価動向は、上昇が 96 地区(前回 95)、横ばいが 4 地区(前回 5)、下落が 0 地区(前回 0)となり、上昇地区数の割合は 3 期連続して 9 割を上回った。上昇している 96 地区のうち、0-3%の上昇が 81 地区(前回 82)、3-6%の上昇が 15 地区(前回 13)（「駅前通」(札幌市)、「新宿三丁目」 「歌舞伎町」 「渋谷」(以上 東京都)、「横浜駅西口」(横浜市)、「太閤口」 「伏見」 「金山」(以上 名古屋市)、「心斎橋」 「なんば」 「福島」(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)、「県庁前」(那覇市)。
- 上昇している地区数の割合が高水準を維持している主な要因として、景気の回復、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を背景に、三大都市圏を中心に空室率の低下・賃料の上昇等オフィス市況は好調な状況が続いていること、再開発事業の進展により繁華性が向上していること、訪日客の増加に応じて店舗、ホテルの建設需要が旺盛であること、利便性の高い地域等でのマンション需要が堅調であること等、オフィス、店舗、ホテル、マンション等に対する投資意欲が引き続き強いことが考えられる。
- 今回の地価動向は、東京圏の住宅系 3 地区(「品川」 「豊洲」 「立川」(以上 東京都))で横ばいから 0-3%の上昇に転じ、東京圏の商業系 2 地区(「新宿三丁目」 「歌舞伎町」(以上 東京都))及び地方圏の商業系 1 地区(「県庁前」(那覇市))で 3-6%の上昇に上昇幅を拡大した。東京圏の商業系 1 地区(「表参道」(東京都))で 3-6%の上昇から 0-3%の上昇に上昇幅を縮小し、東京圏の商業系 1 地区(「銀座中央」(東京都))及び地方圏の住宅系 1 地区(「大濠」(福岡市))で 0-3%の上昇から横ばいとなった。
- 上記の他、東京圏のうち商業系 1 地区(「元町」(横浜市))及び地方圏のうち商業系 1 地区(「長野駅前」(長野市))の計 2 地区が横ばいを継続している。なお、下落している地区は平成 26 年第 3 四半期から 17 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、上昇が 41 地区(前回 39)、横ばいが 2 地区(前回 4)となった。横ばいから上昇に転じた地区は 3 地区、上昇幅を拡大した地区は 2 地区、上昇幅を縮小した地区は 1 地区、上昇から横ばいとなった地区は 1 地区であった。
  - ・ 大阪圏(25)では、平成 30 年度 1 四半期から 3 期連続ですべての地区で上昇となった。
  - ・ 名古屋圏(9)では、平成 25 年第 2 四半期から 22 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 22)、横ばいが 2 地区(前回 1)となった。上昇幅を拡大した地区は 1 地区、上昇から横ばいとなった地区は 1 地区であった。

### 3. 用途別

- 住宅系地区(32)では、上昇が 31 地区(前回 29)、横ばいが 1 地区(前回 3)となった。横ばいから上昇に転じた地区は 3 地区であり、上昇から横ばいとなった地区は 1 地区であった。
- 商業系地区(68)では、上昇が 65 地区(前回 66)、横ばいが 3 地区(前回 2)となった。上昇幅を拡大した地区は 3 地区、上昇幅を縮小した地区は 1 地区、上昇から横ばいとなった地区は 1 地区であった。

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)

四半期	上昇			横ばい		下落					横計
	 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上		
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%)
30年第1	0 (0.0%)	15 (15.0%)	76 (76.0%)	9 (9.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
30年第2	0 (0.0%)	13 (13.0%)	82 (82.0%)	5 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
30年第3	0 (0.0%)	15 (15.0%)	81 (81.0%)	4 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%) 

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(東京圏))

四半期	上昇			横ばい			下落				横計
	 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上		
19年第4	2 (4.7%)	24 (55.8%)	14 (32.6%)	3 (7.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
20年第1	0 (0.0%)	5 (11.6%)	15 (34.9%)	20 (46.5%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (9.3%)	25 (58.1%)	10 (23.3%)	3 (7.0%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (6.2%)	47 (72.3%)	12 (18.5%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (12.3%)	45 (69.2%)	10 (15.4%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (15.4%)	40 (61.5%)	15 (23.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	30 (46.2%)	25 (38.5%)	9 (13.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	38 (58.5%)	24 (36.9%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	4 (6.2%)	38 (58.5%)	21 (32.3%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
22年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	1 (1.5%)	16 (24.6%)	36 (55.4%)	11 (16.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
22年第2	0 (0.0%)	1 (1.5%)	2 (3.1%)	20 (30.8%)	39 (60.0%)	3 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
22年第3	0 (0.0%)	1 (1.5%)	1 (1.5%)	29 (44.6%)	33 (50.8%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (9.2%)	28 (43.1%)	31 (47.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (29.7%)	42 (65.6%)	3 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	64 (100.0%)
23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.6%)	18 (28.1%)	45 (70.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	64 (100.0%)
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (3.1%)	25 (38.5%)	38 (58.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (4.6%)	32 (49.2%)	30 (46.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
24年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	6 (9.2%)	39 (60.0%)	19 (29.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
24年第2	0 (0.0%)	1 (1.5%)	11 (16.9%)	39 (60.0%)	14 (21.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
24年第3	0 (0.0%)	1 (1.5%)	10 (15.4%)	41 (63.1%)	13 (20.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
24年第4	0 (0.0%)	2 (3.1%)	14 (21.5%)	39 (60.0%)	10 (15.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
25年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	37 (56.9%)	20 (30.8%)	7 (10.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
25年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	45 (69.2%)	16 (24.6%)	4 (6.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
25年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	46 (70.8%)	15 (23.1%)	4 (6.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
25年第4	0 (0.0%)	1 (1.5%)	52 (80.0%)	9 (13.8%)	3 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
26年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	48 (73.8%)	14 (21.5%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
26年第2	0 (0.0%)	2 (3.1%)	51 (78.5%)	11 (16.9%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
26年第3	0 (0.0%)	2 (3.1%)	56 (86.2%)	7 (10.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
26年第4	0 (0.0%)	1 (1.5%)	58 (89.2%)	6 (9.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
27年第1	0 (0.0%)	1 (2.3%)	38 (88.4%)	4 (9.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
27年第2	0 (0.0%)	3 (7.0%)	38 (88.4%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
27年第3	0 (0.0%)	4 (9.3%)	37 (86.0%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
27年第4	0 (0.0%)	6 (14.0%)	35 (81.4%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
28年第1	0 (0.0%)	8 (18.6%)	33 (76.7%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
28年第2	1 (2.3%)	2 (4.7%)	36 (83.7%)	4 (9.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
28年第3	0 (0.0%)	3 (7.0%)	30 (69.8%)	10 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
28年第4	0 (0.0%)	3 (7.0%)	30 (69.8%)	10 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
29年第1	0 (0.0%)	1 (2.3%)	32 (74.4%)	10 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
29年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	33 (76.7%)	10 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
29年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	33 (76.7%)	10 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
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%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
30年第1	0 (0.0%)	3 (7.0%)	33 (76.7%)	7 (16.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
30年第2	0 (0.0%)	3 (7.0%)	36 (83.7%)	4 (9.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
30年第3	0 (0.0%)	4 (9.3%)	37 (86.0%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(大阪圏))

四半期	上昇			横ばい			下落				横計
	 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上		
19年第4	0 (0.0%)	11 (42.3%)	6 (23.1%)	7 (26.9%)	2 (7.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
30年第1	0 (0.0%)	4 (16.0%)	21 (84.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
30年第2	0 (0.0%)	4 (16.0%)	21 (84.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
30年第3	0 (0.0%)	4 (16.0%)	21 (84.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)

大阪圏

(注2)

(注8)

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(名古屋圏))

四半期	上昇			横ばい			下落				横計
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上		
19年第4	0 (0.0%)	6 (54.5%)	5 (45.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)	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%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	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%)	0 (0.0%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
21年第4	0 (0.0%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)
30年第1	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%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)
30年第2	0 (0.0%)	3 (33.3%)	6 (66.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)
30年第3	0 (0.0%)	3 (33.3%)	6 (66.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(地方圏))

四半期	上昇			横ばい			下落				横計
	 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上		
19年第4	3 (15.0%)	6 (30.0%)	10 (50.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	16 (50.0%)	11 (34.4%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	19 (59.4%)	9 (28.1%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	20 (62.5%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	25 (78.1%)	4 (12.5%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (12.5%)	24 (75.0%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	6 (18.8%)	22 (68.8%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (25.0%)	22 (68.8%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	8 (25.0%)	20 (62.5%)	2 (6.3%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (31.0%)	18 (62.1%)	1 (3.4%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	29 (100.0%) (注1)
23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (10.3%)	8 (27.6%)	17 (58.6%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	29 (100.0%) (注1)
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	8 (25.0%)	22 (68.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (9.4%)	12 (37.5%)	16 (50.0%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
24年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (15.6%)	12 (37.5%)	15 (46.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%) (注2)
24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (21.9%)	13 (40.6%)	12 (37.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
24年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (21.9%)	15 (46.9%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
24年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (31.3%)	11 (34.4%)	11 (34.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
25年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (34.4%)	9 (28.1%)	12 (37.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%) (注3)
25年第2	0 (0.0%)	1 (3.1%)	14 (43.8%)	11 (34.4%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
25年第3	0 (0.0%)	1 (3.1%)	18 (56.3%)	8 (25.0%)	5 (15.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
25年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	21 (65.6%)	8 (25.0%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
26年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (68.8%)	8 (25.0%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
26年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (68.8%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
26年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (68.8%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
26年第4	0 (0.0%)	1 (3.1%)	20 (62.5%)	11 (34.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
27年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (60.9%)	9 (39.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%) (注10)
27年第2	0 (0.0%)	1 (4.3%)	14 (60.9%)	8 (34.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
27年第3	0 (0.0%)	1 (4.3%)	14 (60.9%)	8 (34.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
27年第4	0 (0.0%)	4 (17.4%)	12 (52.2%)	7 (30.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
28年第1	0 (0.0%)	4 (18.2%)	11 (50.0%)	7 (31.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (100.0%) (注6)
28年第2	0 (0.0%)	5 (21.7%)	11 (47.8%)	7 (30.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
28年第3	0 (0.0%)	5 (21.7%)	11 (47.8%)	7 (30.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
28年第4	0 (0.0%)	5 (21.7%)	13 (56.5%)	5 (21.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
29年第1	0 (0.0%)	5 (21.7%)	14 (60.9%)	4 (17.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
29年第2	0 (0.0%)	5 (21.7%)	15 (65.2%)	3 (13.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
29年第3	0 (0.0%)	5 (21.7%)	15 (65.2%)	3 (13.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
29年第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%)
30年第1	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%)
30年第2	0 (0.0%)	3 (13.0%)	19 (82.6%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
30年第3	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%) 

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別(住宅系地区))

四半期	上昇			横ばい			下落				横計
	 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上		
19年第4	0 (0.0%)	6 (18.8%)	21 (65.6%)	3 (9.4%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (15.6%)	23 (71.9%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	13 (40.6%)	13 (40.6%)	3 (9.4%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (11.9%)	25 (59.5%)	10 (23.8%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (35.7%)	20 (47.6%)	5 (11.9%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (38.1%)	22 (52.4%)	4 (9.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (61.9%)	15 (35.7%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
22年第1	0 (0.0%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	11 (26.2%)	28 (66.7%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
22年第2	0 (0.0%)	1 (2.4%)	1 (2.4%)	22 (52.4%)	18 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
22年第3	0 (0.0%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	32 (76.2%)	9 (21.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (26.2%)	24 (57.1%)	7 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (5.0%)	22 (55.0%)	15 (37.5%)	1 (2.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	40 (100.0%) (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%)	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%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (21.4%)	22 (52.4%)	11 (26.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
24年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (20.5%)	28 (63.6%)	7 (15.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%) (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%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
24年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (36.4%)	24 (54.5%)	4 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
24年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (45.5%)	21 (47.7%)	3 (6.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
25年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (59.1%)	15 (34.1%)	3 (6.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
25年第2	0 (0.0%)	1 (2.3%)	30 (68.2%)	11 (25.0%)	2 (4.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
25年第3	0 (0.0%)	1 (2.3%)	34 (77.3%)	7 (15.9%)	2 (4.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
25年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	37 (84.1%)	6 (13.6%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
26年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	33 (75.0%)	10 (22.7%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%) (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%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
26年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	35 (79.5%)	9 (20.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
26年第4	0 (0.0%)	1 (2.3%)	34 (77.3%)	9 (20.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
27年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (81.3%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%) (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%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
27年第3	0 (0.0%)	1 (3.1%)	25 (78.1%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
27年第4	0 (0.0%)	2 (6.3%)	25 (78.1%)	5 (15.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
28年第1	0 (0.0%)	2 (6.3%)	26 (81.3%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
28年第2	0 (0.0%)	1 (3.1%)	28 (87.5%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
28年第3	0 (0.0%)	1 (3.1%)	22 (68.8%)	9 (28.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
28年第4	0 (0.0%)	1 (3.1%)	21 (65.6%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
29年第1	0 (0.0%)	1 (3.1%)	21 (65.6%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
29年第2	0 (0.0%)	1 (3.1%)	21 (65.6%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
29年第3	0 (0.0%)	1 (3.1%)	21 (65.6%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
29年第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%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
30年第1	0 (0.0%)	1 (3.1%)	25 (78.1%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
30年第2	0 (0.0%)	1 (3.1%)	28 (87.5%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
30年第3	0 (0.0%)	1 (3.1%)	30 (93.8%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別(商業系地区))

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

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

## 総合評価 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。

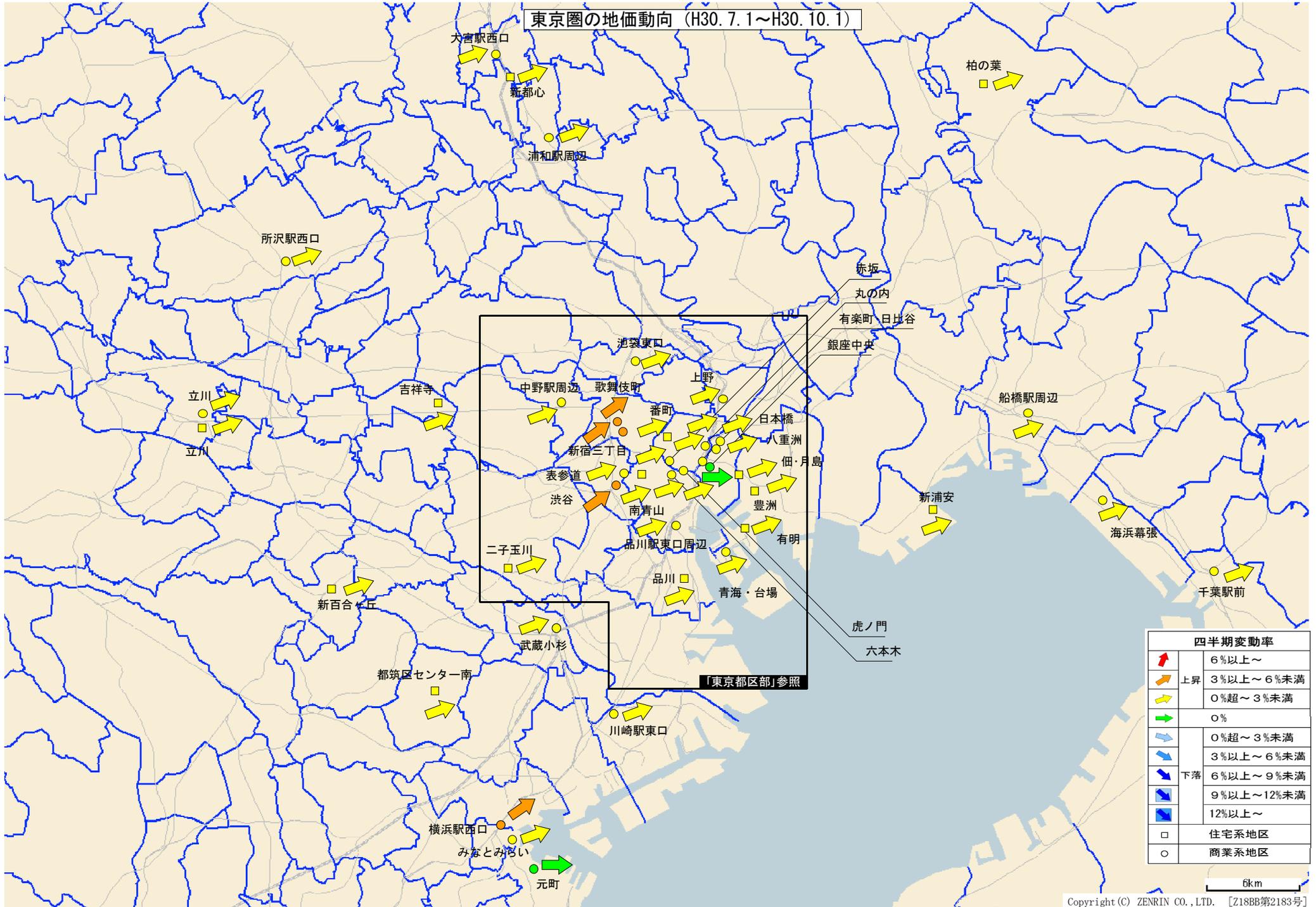


地区毎の総合評価(変動率)推移

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H29.10/1~ H30.1/1 総合評価	H30.1/1~ H30.4/1 総合評価	H30.4/1~ H30.7/1 総合評価	H30.7/1~ H30.10/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H29.10/1~ H30.1/1 総合評価	H30.1/1~ H30.4/1 総合評価	H30.4/1~ H30.7/1 総合評価	H30.7/1~ H30.10/1 総合評価
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	地方	➡	➡	➡	➡	東京都	区部	港区	商業	虎ノ門	東京	➡	➡	➡	➡
	札幌市	中央区	商業	駅前通	地方	➡	➡	➡	➡		区部	新宿区	商業	新宿三丁目	東京	➡	➡	➡	➡
岩手県	盛岡市		商業	盛岡駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		区部	新宿区	商業	歌舞伎町	東京	➡	➡	➡	➡
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	地方	➡	➡	➡	➡		区部	渋谷区	商業	渋谷	東京	➡	➡	➡	➡
	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	地方	➡	➡	➡	➡		区部	渋谷区	商業	表参道	東京	➡	➡	➡	➡
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		区部	豊島区	商業	池袋東口	東京	➡	➡	➡	➡
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	東京	➡	➡	➡	➡		区部	台東区	商業	上野	東京	➡	➡	➡	➡
	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	東京	➡	➡	➡	➡		区部	品川区	住宅	品川	東京	➡	➡	➡	➡
	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡		区部	港区	商業	品川駅東口周辺	東京	➡	➡	➡	➡
	所沢市		商業	所沢駅西口	東京	➡	➡	➡	➡		区部	江東区	住宅	豊洲	東京	➡	➡	➡	➡
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	東京	➡	➡	➡	➡		区部	江東区	住宅	有明	東京	➡	➡	➡	➡
	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	東京	➡	➡	➡	➡		区部	江東区	商業	青海・台場	東京	➡	➡	➡	➡
	浦安市		住宅	新浦安	東京	➡	➡	➡	➡		区部	世田谷区	住宅	二子玉川	東京	➡	➡	➡	➡
	船橋市		商業	船橋駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡		区部	中野区	商業	中野駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡
	柏市		住宅	柏の葉	東京	➡	➡	➡	➡		多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	東京	➡	➡	➡	➡
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	東京	➡	➡	➡	➡		多摩	立川市	住宅	立川	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	千代田区	商業	丸の内	東京	➡	➡	➡	➡	多摩	立川市	商業	立川	東京	➡	➡	➡	➡	
	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	東京	➡	➡	➡	➡	神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	中央区	住宅	佃・月島	東京	➡	➡	➡	➡		横浜市	西区	商業	みなとみらい	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	中央区	商業	銀座中央	東京	➡	➡	➡	➡		横浜市	中区	商業	元町	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	中央区	商業	八重洲	東京	➡	➡	➡	➡		横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	中央区	商業	日本橋	東京	➡	➡	➡	➡		川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	港区	住宅	南青山	東京	➡	➡	➡	➡		川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	港区	商業	六本木	東京	➡	➡	➡	➡		川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	東京	➡	➡	➡	➡
区部	港区	商業	赤坂	東京	➡	➡	➡	➡	長野県		長野市		商業	長野駅前	地方	➡	➡	➡	➡

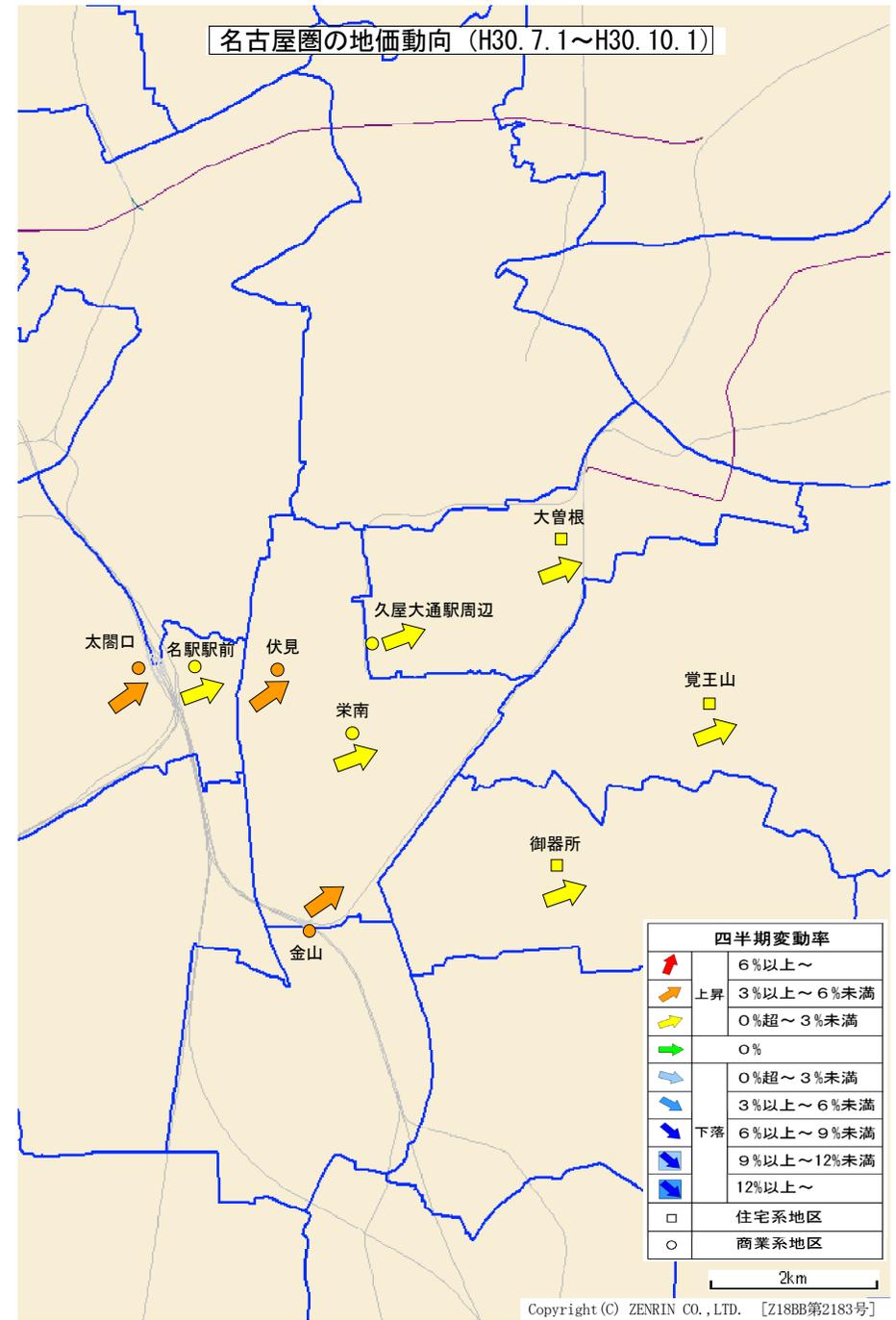
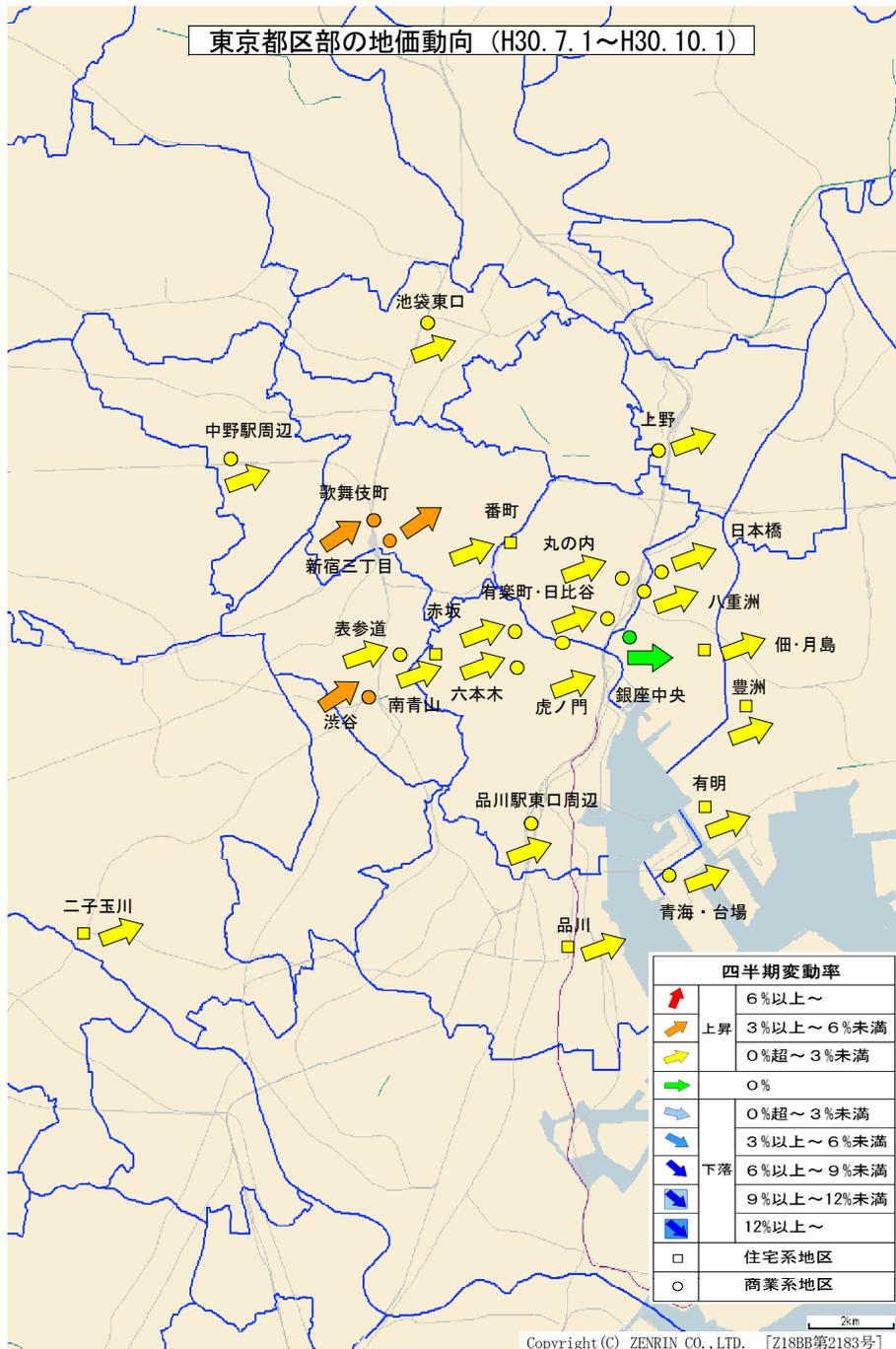
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H29.10/1~ H30.1/1 総合評価	H30.1/1~ H30.4/1 総合評価	H30.4/1~ H30.7/1 総合評価	H30.7/1~ H30.10/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H29.10/1~ H30.1/1 総合評価	H30.1/1~ H30.4/1 総合評価	H30.4/1~ H30.7/1 総合評価	H30.7/1~ H30.10/1 総合評価
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	地方	➡	➡	➡	➡	大阪府	大阪市	中央区	商業	心齋橋	大阪	➡	➡	➡	➡
富山県	富山市		商業	富山駅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

東京圏の地価動向 (H30. 7. 1~H30. 10. 1)

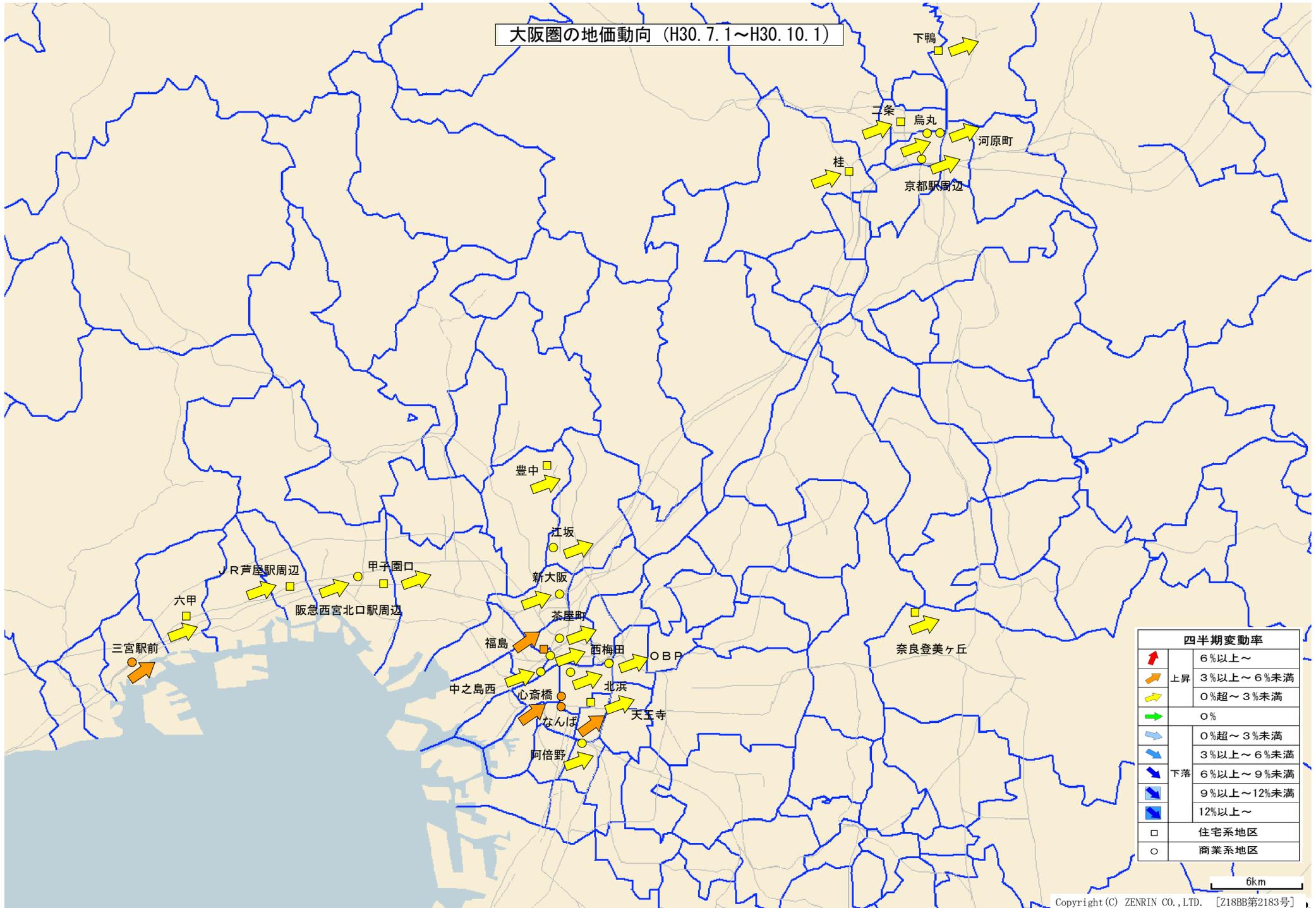


四半期変動率	
	6%以上～
	上昇 3%以上～6%未満
	0%超～3%未満
	0%
	0%超～3%未満
	3%以上～6%未満
	下落 6%以上～9%未満
	9%以上～12%未満
	12%以上～
	住宅系地区
	商業系地区

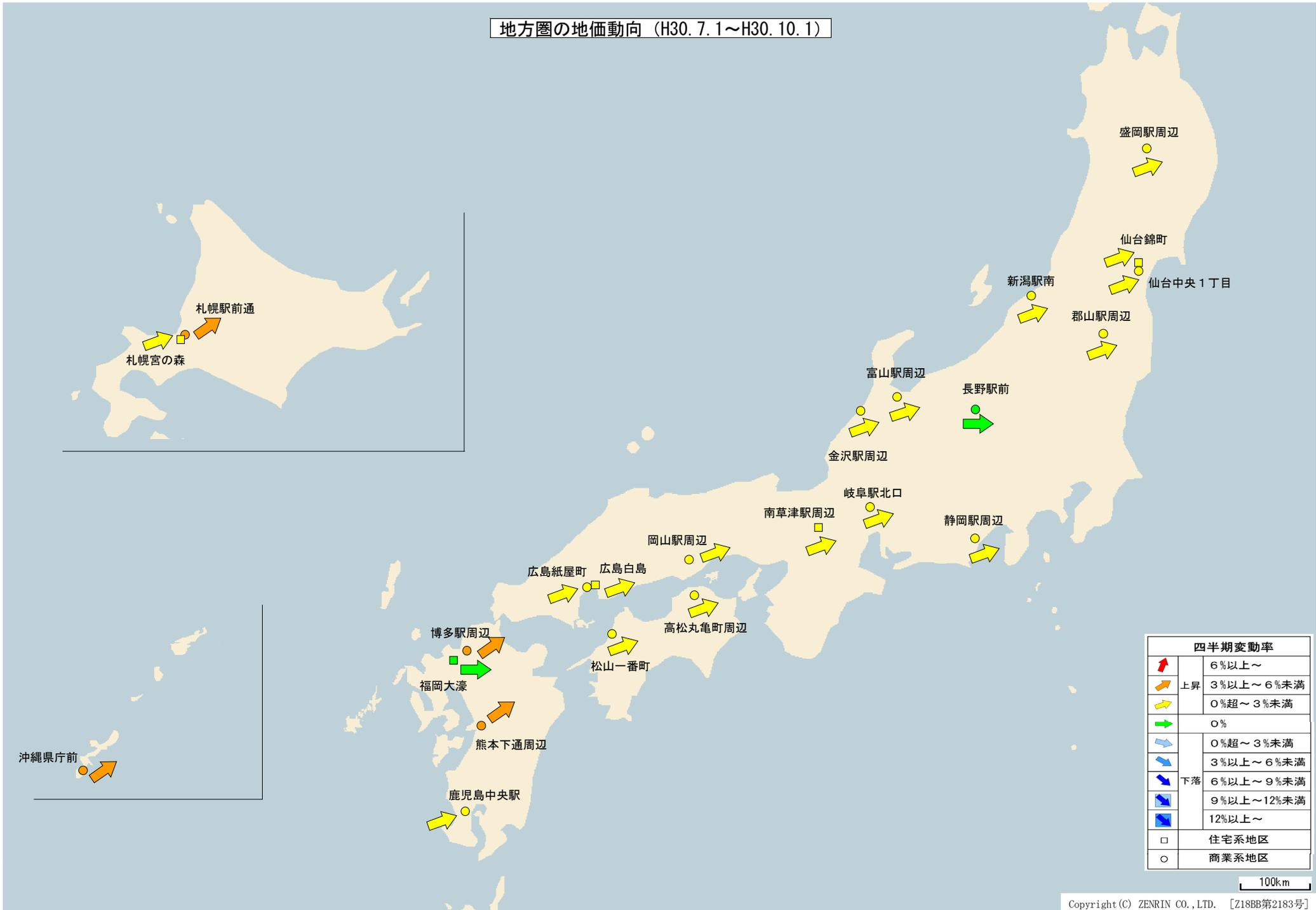
6km



大阪圏の地価動向 (H30. 7. 1~H30. 10. 1)



地方圏の地価動向 (H30. 7. 1~H30. 10. 1)



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

100km

## 各地区の詳細情報

## 各地区の詳細情報の見方

### 1. 調査項目の説明（再掲）

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

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

### 2. 詳細項目の動向

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

**3区分の凡例**                      △ : 上昇・増加、      □ : 横ばい、      ▽ : 下落・減少

- (A) 取引価格 対象地区の不動産（土地又は土地・建物の複合不動産の土地に相当する部分）の取引価格
- (B) 取引利回り 対象地区の不動産（土地又は土地・建物の複合不動産）の取引に関する利回り（純収益を取引価格で除した値）
- (C) オフィス賃料 商業系地区におけるオフィス賃料
- (D) 店舗賃料 商業系地区における店舗賃料
- (E) 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
- (F) 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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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  0～3% 上昇)	△	▽	—	—	△	□	地価動向	当地区は良好な居住環境や利便性の高さ等から従来から道内外の安定した需要が存する住宅地域であり、市場では当地区のマンション分譲価格は札幌市の標準的な需要者の取得可能額を超えた水準になっていると認知されている。当期も高額なマンションの新規供給や取引が見られ、取得者層は一部の富裕層や道外者などに限定される中で販売を手掛けるデベロッパーは複数存在するため、競合から販売が厳しくなっている。そのため、稀少感の演出を意図した期分け発売による発売戸数の調整や販売ペースの鈍化が見られる。一方で中央区以外の地下鉄沿線等での標準的な需要者をターゲットとした割安なマンション販売は好調であるため、デベロッパーは郊外の優良立地での開発や販売にも積極的になっており、当地区の優位性が薄らぎつつある。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相応のマンション開発素地取得需要は継続していることから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。今後も当地区のマンション適地に対するデベロッパーの需要は見込まれるため、当地区の将来の地価動向はやや上昇と予想される。なお、9月6日に発生した胆振東部地震において、当地区の既存のマンション等の目立った損傷等は見られず、取得需要に対する特段の影響は、現時点で認められない。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						札幌市営地下鉄東西線の西28丁目駅から徒歩圏の高級住宅地域内に集積した中高層マンション地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
北海道	札幌市	中央区	商業	駅前通	 3～6% 上昇 (前期  3～6% 上昇)	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区ではコールセンターやIT企業等の新規事業所開設、既存事業所の拡張移転等のまとまったオフィス需要が旺盛であり、5月に大型ビルが竣工した影響で一次的に空室率が上昇したが、二次空室の影響は一過性のものであった。基調として大型ビル等の新規供給は限られていることから、需給の逼迫した状況が継続し、空室率は再び低下傾向となっている。そのため、募集賃料の上昇は高スペックの大型オフィスビルを中心に、中型ビル、やや立地条件の劣るビルにも波及している。取引市場における供給物件は依然として限定的であるため、限られた物件に対して取得需要が集中し、競合するため、取引利回りは低下傾向にある。また、観光客の増加に応じてホテル開発計画は多く、道内外企業のホテル用地に対する取得需要は強い状況が継続しており、オフィス用地とホテル用地の取得需要の競合も見られる。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。オフィスの需給が逼迫した状況とホテル用地に対する強い需要は今後も見込まれるため、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。なお、9月6日に発生した胆振東部地震において、当地区の既存のオフィスビル等の目立った損傷等は見られず、観光客は減少しているものの、政府による宿泊料補助等が発表されており、取得需要に対する特段の影響は現時点で認められない。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						札幌市営地下鉄南北線さっぽろ駅周辺。JR札幌駅の南側に位置し、駅前通りを中心として中高層の事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	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は、地元不動産業者が今年3月頃に生保ビルを購入し現在リニューアル工事中である等、引き続き大規模な分譲マンションや全国チェーンのホテル建設も進んでおり、再開発の動きも加速している。当地区の盛岡駅周辺は中小規模の小売・飲食店舗が多く、地元資本による需要が中心ではあるが、仙台や東京等の投資適格物件に対する利回り低下傾向に伴い、事務所ビルを中心として県外資本や不動産ファンドの参入も期待される状況になりつつある。取引利回りや賃料水準については大きな変化は見られないがこうした状況から需要は概ね堅調であり、周辺の中央通地区や大通地区での取引動向等を考慮すると、当地区への潜在的な需要も強まっており、当地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。今後、県外資本等の参入が本格的になれば当地区への需要が一層強まると予想され、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	—	—	□	□	地価動向	当地区及びその周辺におけるマンション分譲価格は建築費の高騰等により高値で推移しており、供給がコンスタントに行われていることから成約にやや時間がかかる傾向が認められる。しかし、当地区は名声や利便性の高さから選好性が強いエリアであり、安定的な販売を見込むことができることから、デベロッパーによるマンション素地の取得意欲はやや慎重さは見られるものの継続して強く、取引価格は上昇傾向となっている。戸建住宅地については、富裕層を中心とする堅調な需要と限定的な供給量を背景に相場よりも高値で取引されるケースが散見される。賃貸市場については、仙台市全体のマンション賃料は下落傾向にあるものの、当地区は立地等の優位性によりマンション賃料は安定し、安全性の高い資産として投資物件の需要も堅調である。以上により、地価動向はやや上昇傾向で推移している。取引価格の高値感からエンドユーザーがどこまでついてこられるか販売動向を注視する必要があるものの、当地区における土地の供給は限定的であり、デベロッパーや在京投資家、地元投資家等の需要は今後も堅調に推移すると見込まれるため、将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
宮城県	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区及び当地区周辺のオフィス市況は、オフィスの新規供給がない状況に変化がない一方で、新規開設や拡張移転等の需要が見られ需給が逼迫した状況が続いている。高稼働率を背景として新規賃料は値上げの傾向にあり、低廉な賃料で入居したテナントは増額改定に応じる場合も見られ、オフィス賃料は上昇傾向が続いている。また、仙台駅周辺ではビジネスホテルの建設計画が数件見られ、ホテル用地の需要も旺盛である。店舗市況は、JR仙台駅周辺の商業施設群の回遊性の高さや多様な顧客吸引力により成長の余地が見込まれる中で、飲食店舗や小売店舗の駅周辺への出店意欲は堅調であり、店舗賃料は概ね安定的である。在京投資家等の投資意欲は依然強く、投資適格性の高い当地区の物件は供給が限定的であることも重なって、市場に物件が供給されれば高値での取引が予想される。以上により、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。 オフィスの空室率は今後も低下傾向が続くと考えられ、青葉区花京院や仙台駅東口でオフィスの建築計画が発表されるなど開発機運が高まっており、当地区への投資意欲が衰える要素は現在のところ見当たらないため、当地区における将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR仙台駅西口周辺。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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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中には、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。郡山駅前付近の遊技場の退去により空室が生じている店舗ビルでは、世評賃料水準よりも募集賃料を高く設定していると見られるが、当該店舗ビルの募集賃料水準が一般的な店舗賃料水準に与える影響はあまりないと見られる。当地区及び当地区周辺に存するホテルも、高稼働を維持していると見られる。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し、投資家の需要が認められる。当地区等を含む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、高値での土地取引も散見される。当地区周辺に存する低利用地等の今後の活用への期待感から需要は強く、当地区等で売り物件が生じた場合には需要が競合し、取引価格の緩やかな上昇が見込まれる。このような需給動向から、当地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向が続いている。 当地区及び当地区周辺でのオフィスの新規供給予定はなく、既存優良オフィスの稼働率は引き続き高水準を維持すると見込まれる。当地区等での売り物件は少ないが、当地区周辺の未利用地等の将来的な利活用への期待感から取得需要の競合は当面続くと見込まれ、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						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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	□	—	—	△	△	地価動向  当地区は北与野駅とさいたま新都心駅から徒歩圏に位置している。さいたま新都心駅東口の大型商業施設の出店、同駅西口の商業・ホテル・オフィス等を備えた大型複合施設のオープン等につき、同駅東口では今後も各種施設の建設計画が進められていることから、当地区のさらなる発展が期待される。さいたま市は平成31年末までに、さいたま新都心駅東側に公園と併せて長距離バスターミナルを整備することを決定した。さいたま市の大宮駅周辺及び浦和駅周辺では居住エリアとしての人気が増加しており、マンション分譲価格だけでなく、マンション賃料にもやや上昇が見られる。このような状況が当地区にも波及し、デベロッパーによる分譲マンション開発意欲並びに法人投資家による賃貸マンション及び商業施設への投資意欲は依然として旺盛である。既に投資利回りがかなりの低水準になっており、将来的な金利上昇に対する懸念もあるため、地価の上昇幅はやや縮小しつつあるが、地価動向は依然としてやや上昇傾向で推移している。 今後については、マンション分譲価格の上昇に伴う販売スピードの鈍化がデベロッパーの素地取得に影響を与えつつあることから、立地条件等による物件の優劣が一層鮮明になることが予想され、地価の上昇が継続する地域及び上昇の程度はより限定的になると予想されるが、生活利便性に優れた当地区のマンション需要は堅調であるため、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向と予想される。	
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR埼京線の北与野駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビル、共同住宅が建ち並ぶさいたま新都心から連なる住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	□	△	□	—	—	地価動向  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は都市再生緊急整備地域に指定され、大宮駅の機能高度化による交通結節機能強化と共に、利便性を活かした都市基盤形成の整備方針が示される等、大宮駅周辺は更なる伸展が期待されている。また、鉄道網や高速道路交通網の整備によってその拠点としての地位が高まっており、関東圏のヘッドクォーターと位置づける企業等によるオフィス賃貸需要が強まっている。その一方で供給物件は少なく、大型優良オフィスビルを中心に高稼働が続いており、オフィスの新規賃料は上昇傾向にある。またハイスペックビルにおいては、新規賃料との賃料ギャップの生じた継続賃料の増額改定が続いている。こうした状況から、当地区では投資用不動産に対する取得需要は引き続き底堅く、優良物件供給時の競合が予想され、取引価格も上昇傾向にあり、当期の地価動向はやや上昇で推移しているが、投資利回りは下限値に近づいているとの指摘も聞かれる。 将来の地価動向については、大宮駅東口の再開発事業の進捗により商業集積度の高まりが期待され、また当地区周辺においても大規模供給は限定的であることから堅調なオフィス市況が今後も見込まれるため、将来の地価動向はやや上昇が継続すると予想される。	
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR京浜東北線の大宮駅西口周辺。大規模店舗、大規模オフィスもあり、中高層ビルが建ち並ぶ高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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30年3月に駅ビルが開業して、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地下通路が開通したことによって浦和駅の機能が強化されたため、浦和駅周辺の商況の拡大が期待されている。依然としてオフィスや店舗等の事業用不動産に対する需要は旺盛であるため、取引価格はやや上昇傾向にある。また、オフィス賃貸需要も堅調でオフィス賃料もやや上昇傾向であり、路面店舗の賃貸需要も安定的な動きを見せている。このように良好な投資環境の中、収益用不動産への投資需要も堅調であり、地価動向は引き続きやや上昇傾向にあるが、投資利回りが下限値に近づいているとの指摘も聞かれる。 駅ビルの開業で商業集積度の高まり等の好影響が続くと見込まれ、また、当面堅調なオフィス賃貸需要も見込まれる一方で大規模供給は限定的であることから、将来の地価動向はやや上昇傾向が継続すると予想される。	
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR京浜東北線の浦和駅周辺。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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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 当地区は所沢市の代表的な繁華街であり、市内随一の商業エリアが形成されている。その中でも当地区が位置するプロペ通り商店街は、古くからの商店街であり、築年の経過した小規模な店舗ビルが多いものの、人通りが非常に多く優れた集客力を有するため、小売店舗及び飲食店舗を中心として賑わいを見せている。賃貸市場においては、新規供給が限定的であることから、安定した賃貸需要が見込まれ、稼働率及び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、その稀少性から需要者の取得意欲は強く、取引価格は緩やかな上昇傾向となるため、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。 所沢駅西口では約8.5ヘクタールの区域で土地区画整理事業が予定され、その他にも駅を中心とした開発が進行中であることから、将来的な発展への期待感により取引需要が強まることが見込まれ、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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	6月の千葉駅ビル全面開業に続き、7月には千葉駅西口地区市街地再開発事業B工区の起工式が開かれ、今後、病院棟を核に、商業棟(高層階は住宅)、公園が整備される。東口でも商業施設を含む複合施設開発が進んでおり、同駅周辺の滞在人口の増加に加え、船橋市及び市川市からの集客力が高まる等、当地区の商圈が拡大している。こうした中、賃貸市場はオフィス、店舗ともに賃料水準及び稼働率は安定的に推移している。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投資目的の高額取引も見受けられ、当地区及び周辺の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。 景気の緩やかな回復傾向を背景にオフィス需要は堅調であり、千葉銀座通りを中心とした中央地区から千葉駅周辺へ商業中心が移動する傾向は顕著になっている。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し、取引利回りの低下傾向も続くと思われ、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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区には千葉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。当期は当地区のオフィス市況に大きな変動はなく、賃料及び空室率は概ね横ばいで推移している。不動産投資市場においては投資適格性の高い売り物件が減少しているため、東京都心部と比較すると相対的に高い利回りを確保できる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。 今後もオフィス需要は堅調に推移すると予想される。当地区全体で見れば若葉住宅地区の大規模住宅開発のほか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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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)	△	□	—	—	△	□	地価動向 当地区及びその周辺では新築マンションの大型開発が現在行われていないことから、中古マンションの取引が不動産市場の中核となっているが、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。戸建住宅についても高洲地区で小・中規模の開発が見られるものの、日の出地区の大型開発が概ね終了したことから、中古マンション市場とほぼ同様の状況であり、不動産取得需要が供給を上回る状態が続いている。この他、ホテル開発や商業施設新設の動きも盛んであり、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。 当地区では今後もこうした動向が継続し、稀少となりつつある開発素地の取得競合が続くと見込まれるため、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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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)	△	▽	□	□	—	—	地価動向 当地区は、千葉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、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が回復する等、賃料は安定的に推移しており、一部に増額改定の動きも見られる。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。 当面の間、当期と同様の市況が続くと予想されること、また、概ね順調な都市機能更新が期待され、安定的な商業環境の維持・発展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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	□	—	—	□	□	地価動向 土地区画整理事業地内では、当地区内南側で大規模分譲マンションが建築中であり、当地区の熟成度は高まっている。また、賃貸物件のマンション賃料は概ね横ばいで安定的に推移している。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。当期、土地区画整理事業地内で、戸建分譲素地の保留地入札が実施され、落札価格は比較的高額であった。最近ではマンション素地の保留地が高額で落札される等、当地区内での土地価格水準に影響のある取引が見られる。このような状況の中、当地区は都心へのアクセスや住環境が良好なことから不動産市場での注目度が高まっていることもあり、取引価格は前期に引き続き緩やかな上昇傾向となり、当期の地価動向はやや上昇が続いた。 当地区においては、未利用地が未だ多いものの土地区画整理事業地内の北部の国道沿いに書店・レストラン等の複合商業施設、カーディーラーの出店があり、利便性が増している。相次ぐ大規模分譲マンションの建設により、地域の熟成、将来における人口増加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。	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。
						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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	—	—	△	△	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。当地区の新築分譲マンションに対する国内の富裕層からの購入需要は引き続き強く、当期も高い水準で価格設定された物件の販売状況は堅調である。また、眺望に優れる高層階の物件等に対する需要は、高い価格設定にも関わらず旺盛であり、マンション分譲価格はやや上昇傾向にある。当地区は、自己使用目的のマンションが需要の中心であり、法人投資家等が主導する投資用マンションの取引が少ない地域である。マンションの賃料水準については、幅広い層からの需要が見られ、当期上昇に転じている。依然として、当地区のマンション素地の供給は限定的であり、市場に供給された場合には当地区の堅調なマンション市況を背景にデベロッパーによる需要は依然として強いことから、地価動向はやや上昇傾向にある。 将来の地価動向については、マンション分譲価格は高水準で推移しているものの、当地区の堅調なマンション市況を背景としたデベロッパーによるマンション開発素地の需要は依然として強いいため、やや上昇していくと予想される。	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。
						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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F			
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	区部	千代田区	商業	丸の内	 0～3% 上昇  前期  0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	地価動向  当地区及び周辺のオフィス賃貸市場については、高額物件を含め需要は強くリーシングは好調に行われており、新規賃料は若干の上昇傾向にあり、空室率は低水準を維持している。隣接する大手町地区で8月に2棟の超高層オフィスビルが竣工し、同年9月に開業した。順調にリーシングが進み空室部分は少ないとのことであり、当地区及び周辺におけるオフィス需要の底堅さがうかがえる。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おり、その影響を受け、地価動向も引き続きやや上昇傾向で推移している。 当地区はわが国を代表するオフィスエリアで、複数の大規模オフィスビルが建築中であり、オフィス機能の集積がさらに進み、国内経済の中核をなすオフィス街としての位置づけはさらに際立ったものになることが期待される。当期竣工した物件も高稼働の状態が開業が見込まれる等、当地区におけるリーシングは好調を維持しており、大手法人投資家や不動産会社等からの需要は底堅く、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	東京駅丸の内口周辺に位置し、日本を代表するオフィス街として高層の大規模ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F			
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	 0～3% 上昇  前期  0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	地価動向  高額な新築賃貸物件も含め、引き続きオフィスの賃貸需要は強く、新規賃料はやや上昇傾向にある。東京駅周辺で大量供給があるもののテナント募集は良好に進んでおり、空室率は低位で安定傾向にある。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。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ことから、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。 大手法人投資家等の当地区に対する投資意欲は引き続き積極的であり、当地区は信頼性、安定感、将来性に優れる等の特性を持つことから、地区内の多数の物件が投資家等の投資対象となって取得需要は引き続き強い。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、当地区の将来の地価動向についても当面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山手線の有楽町駅周辺。晴海通り沿いを中心に大規模高層店舗兼事務所ビル、ホテル・遊興施設等が建ち並ぶ銀座隣接の高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	住宅	佃・月島	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	□	—	—	△	□	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、新築・中古マンション共に取得意欲は旺盛な状況が続いており、売買価格は高水準を維持している。建築費の高騰や、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方向になっていること等の懸念から採算性の検証が厳格化しているものの、マンション市況は好調な状況が続いている。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見られ、デベロッパーによるマンション開発素地需要は旺盛で取引価格は緩やかな上昇傾向となっているため、地価動向は当期やや上昇している。 今後、地区内外で2年後にBRTのプレ運行が発表される等、都市基盤整備として環状2号線の建設工事やBRTによる利便性の向上が期待され、再開発事業や東京五輪関連施設の建築計画が進んでいる。こうした背景からマンション市況は好調を維持し、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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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% 横ばい  (前期)  0～3% 上昇	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区の路面店舗の賃料水準に影響を与える需要者の属性については、ファッションブランドの出店姿勢がやや慎重になっており、最近ではスポーツブランド、ショールーム等といった新たな需要が見られる。上層階の店舗もテナントの出店意欲は底堅く、賃料水準は高位安定的に推移している一方で、これまで以上の賃料上昇を見込むことは難しくなり横ばいとなっている。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く、価格水準が相対的に低い中央通り沿道背後のエリアでは取引価格の上昇が続いている一方で、先行して価格上昇が続いてきた中央通り沿道等の立地条件が特に優れるエリアでは、過去のトレンドから見ても価格水準が高位にあることもあり、従来の価格水準を超えるような強気の価格を想定する買い手は見られなくなっており、現状は概ね需給が均衡して取引価格は横ばいとなっている。以上の状況から、当地区の地価は依然として高水準を維持しているものの、地価動向はこれまでの上昇基調は一服し概ね横ばいとなった。 今後の地価動向については、依然として当地区の不動産に対する取得需要が強いものの、需給の均衡が続き、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						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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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、全国展開企業等のオフィス需要とホテル需要が強く、複数の再開発事業に関連した移転需要も強い。日本橋二丁目地区第一種市街地再開発事業のうち百貨店新館部分がオープンを迎え、日本橋二丁目地区は賑わいを増している。一方、東京駅前八重洲一丁目地区は再開発のための建物解体工事が進んでいる。このような状況のなか、周辺競合エリアの大規模新築ビルがほぼ満室稼働となっており、オフィスの供給不足が顕在化しており、当期のオフィス賃料は上昇が続いた。当期においては、当地区の不動産需要は旺盛な状況が継続し取引利回りが低下したことから、当地区の地価動向は引き続きやや上昇となった。 当地区では、国際競争力向上・交通結節機能の強化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。これらの再開発の効果が見込まれるため、当地区の将来の地価動向は引き続きやや上昇と予想される。
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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	当地区及び周辺は、大規模な大手企業の本社オフィスから小規模な店舗・オフィス等の幅広い需要が見込まれるエリアであり、店舗・オフィスともに優良な事業環境が得られるエリアである。当地区への企業本社の移転を確認できたことに加え、ホテルの売買等も行われていることから、立地条件に優れる当地区の不動産市況は引き続き堅調である。当地区におけるオフィスビルは非常に高い稼働状況となっており、オフィス賃料は上昇傾向が続いている。良好な資金調達環境を背景として、投資家等の取得需要は継続して堅調であることに対し、供給は引き続き限定的であり、優良物件が供給された場合には取得競争が予想される状況にあることから、当地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 大規模床について、既に高水準である賃料は伸び悩んでおり、賃料負担力のあるテナントは限定的である状況が窺えるものの、今後竣工が予定されている大規模ビルのリーシングは好調であり、新築の大規模ビルについても非常に高い稼働状況となっていることから、将来の地価動向についてもやや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	住宅	南青山	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区は青山通り背後に位置する富裕層から人気の高い住宅地域である。景気の緩やかな回復が続く中、低金利の継続や株価の高値圏維持を背景に、新築マンション分譲価格は緩やかであるが上昇傾向で推移し、中古物件についても高値圏を維持している。また、高級賃貸マンションの賃料は高値圏で推移する中、高層階から先に成約していくなど、賃貸市場についても堅調に推移している。取引市場については、堅調なエンドユーザーの需要を背景にマンションデベロッパーの素地取得意欲は引き続き旺盛であるのに対し、まとまった規模の素地については供給が限定的であるため、需給は逼迫しており、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。 将来の地価動向については、一部で高値警戒感が見られるため、大幅な価格上昇は想定しにくい。優良なマンションについては今後も富裕層による需要が堅調に推移すると予想され、マンション開発素地の需要は引き続き強く、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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	優良物件に対する取引需要は引き続き堅調であるが、供給が限定的なことから取引が少ない状況に変化はない。オフィスについては、大使館や外国人向けマンションも分布する等の特徴から外資系企業を中心に根強い需要があるエリアであり、増床移転も複数散見される等、空室率は安定的に推移しており、賃料にも大きな変化は見られない。店舗についても、出店需要は旺盛であるのに対して、築古のビルの建替えや再開発に伴い慢性的に物件が少ない状態が続いており、賃料は引き続き安定的に推移している。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り、当期の地価動向は引き続きやや上昇傾向である。 当地区ではホテルの開業が多数予定されており、また複数の再開発事業が進行中であることから、地価は今後も堅調に推移すると予想される。取引利回りについては既に低水準にあることから、取引利回りのさらなる低下の可能性は低く、将来の地価動向は横ばいになると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						東京メトロ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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	商業	赤坂	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向  当地区のオフィス賃料は安定して推移しており、空室率も低位な状況が継続している。商業用途については昨年9月末に大規模複合開発の商業ゾーンが開業したが、その後も明確な商況の変化は見られず、賃料水準にも大きな変化が見られない。当地区は優良なオフィス環境を備えているなかで、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な状況である。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ることから、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 賃貸オフィス市場は当面堅調と予想される反面、商業用途については明確な商況の変化が見込まれる状況ではないと予想される。取引利回りについては引き続き低下傾向にあったが、継続して高い賃料水準を維持していることから、低い取引利回り水準に警戒感をもつ市場参加者が増加することが予想されるため、将来の地価動向は横ばいになると予想される。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							東京メトロ千代田線の赤坂駅周辺。大規模高層店舗事務所ビルを始め、中低層店舗ビル、劇場、放送局等が建ち並ぶ商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	商業	虎ノ門	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	地価動向  虎ノ門1丁目・2丁目地区では既存建物解体が進捗しており、再開発組合の設立認可手続きが進められている。同地区のうち、北側のB街区では平成30年度に先行して着工する予定であり、南側を占めるA街区では平成31年10月の着工予定である。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。さらに、当地区周辺でも虎ノ門2丁目地区や新橋田村町地区等複数の市街地再開発事業の工事が進み、虎ノ門・麻布台地区では平成31年3月の着工を目指し準備が進められている。当地区は以上の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、オフィス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、取引価格の上昇傾向が継続しており、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 当地区は霞ヶ関官庁街至近のエリアであることに加え、複数の市街地再開発事業の進捗も相俟って一大オフィスエリアとしての潜在的ポテンシャルが顕在化しつつあり、当面はオフィス等の堅調な需要が見込まれるため、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							東京メトロ銀座線の虎ノ門駅周辺。国道1号線(桜田通り)通り沿いを中心に、環状2号線に接して高層ビルが建ち並ぶほか、複数の大規模再開発事業が進展する業務高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	新宿区	商業	新宿三丁目	 3～6% 上昇 (前期)  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、路面店は高級ブランドの集積が進んでいる。また、訪日外国人の増加に伴うインバウンド需要の高まりを受け、ドラッグストア・ファッション物販等の増床が見られる。新宿通り沿いにおいては、築年が進み陳腐化が進んだ建物については建替えが行われる等、街並みの更新が進んでいる。賃貸市場では業態を問わず出店需要は強いものの、供給は極めて少なく、路面店を中心に募集賃料は上昇傾向にある。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続いている。再開発目的の取得意欲の高まり等を受け、取引利回りは低下傾向にあるとともに店舗賃料が上昇したことから、地価動向は上昇傾向にある。投資用不動産の取引利回りは下限に近づいているとの市場の認識もあり様子見する投資家も見られるが、東京五輪(平成32年)以降には新拠点整備事業が着手予定であり、新宿駅の再整備が予定されている。当地区の競争力は中長期的にさらに高まっていくと予想され、物件の供給があった場合には引き続き競合が見込まれることから、将来の地価動向は上昇すると予想される。	
						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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	 3～6% 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」をテーマに外国人観光客をターゲットとしたまちづくりが進められている。商業、文化等の集積による国際的な観光・交流拠点としての性格が強まっている。当地区には外国人観光客が数多く訪れており、ホテルは高稼働を維持し、飲食店舗、物販店舗は賑わいを見せる等、ホテル、店舗とも需要は強さを増している。新たな都市観光拠点を創出する再開発計画が国家戦略事業として内閣総理大臣認定を受け、事業の蓋然性が高まったこともあり、取引市場及び賃貸市場ともに需要超過の程度が増しており、店舗賃料は上昇幅が拡大し、取引利回りは低下幅が拡大している。そのため、地価動向は上昇傾向が続き、上昇幅は拡大している。将来においても、当地区には多くの外国人観光客が訪れることが見込まれ、また、まちの核となる再開発計画の進捗と合わせ、今後ますます期待感が高まっていくことが見込まれる。そのため、当面は需要超過の状況が続き、繁華性を強めていくものと予想され、店舗賃料は上昇傾向、取引利回りは低下傾向が続き、将来の地価動向は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立ち並ぶ繁華な商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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  3～6% 上昇)	△	▽	△	□	—	—	地価動向  当地区は大規模再開発事業が進行中で、駅前街区のみならず、その外縁部においてもオフィスや商業施設、ホテル等の新規開発が行われている。オフィス賃貸市場は、空室がほとんどない中、特に渋谷への地域選好性が強いIT系企業の需要が旺盛で、当期竣工した大規模ビルを含め今後竣工予定のものについてもすでに満室もしくはそれに近い状況にある。このように、当地区はIT系企業の集積地として賃貸需要は堅調で、需要超過の状況が続いていることから、オフィス賃料はやや上昇傾向にある。また店舗賃貸市場は、欧米系を中心としたインバウンド需要は引き続き堅調で、供給が限定的な中、繁華性の高い井の頭通りやセンター街等の出店需要は旺盛であり、賃料は横ばいながらも高い水準を維持している。取引市場は、供給が極めて少ない中、将来的な開発期待等を反映した堅調な投資需要の競合により、利回りはやや低下傾向で推移している。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。 将来は、再開発事業の進展により、街の機能更新や商業・オフィス集積度の高まり、駅外縁部の開発事業との連動による原宿や代官山エリア間等の回遊性の向上、バスターミナルの新設に伴う外国人観光客の増加等、当地区の更なる発展が期待されることから、地価動向は上昇傾向が継続すると予想される。	
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR山手線の渋谷駅周辺一帯。高層店舗付事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	渋谷区	商業	表参道	 0～3% 上昇  (前期  3～6% 上昇)	△	▽	□	□	—	—	地価動向  当地区は、主要通り沿いにブランド旗艦店等の店舗ビルが集積する日本有数の商業地域である。賃貸市場は、一部のアパレル店等の物販店舗において成約に至るまでの期間の長期化が見られるが、一等地については広告宣伝効果を狙った出店需要により引き続き高い需要が認められる。このような賃貸市場の影響を受け、取引市場においても需要にやや落ち着きが見られるが、まとまった規模の好立地の物件については投資意欲が強く、引き続き需要は堅調である。現在の賃料水準はテナントの賃料負担力の上限值に近づいているとの見方もあるが、稀少性の高い当地区の物件については、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、当期の地価動向はやや上昇傾向で推移している。 将来については、東京五輪に向けて賃貸市場及び取引市場ともに堅調に推移し、取引利回りは警戒感を持たれながらも低下すると考えられ、地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。	
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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	△	▽	△	□	—	—	<b>地価動向</b> 東池袋1丁目地区においては池袋の新文化拠点と期待される庁舎跡地エリアを中心として複数の開発が進捗している。また、造幣局跡地に東京国際大学が平成35年9月に池袋国際キャンパスを開校する予定であるほか、東池袋3丁目地区においてもデベロッパー等3社で延べ床5,800㎡のビジネスホテルの建設が予定されてい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。当地区では当期も目立った大型取引は見られなかったが、オフィスについては平成31年春に竣工予定の西武池袋線鉄軌道上オフィスビルのテナントリーシングは順調で、オフィス賃料は全体として上昇傾向にある。店舗については、池袋駅東口周辺やサンシャイン60通りの通行量は依然として多く、大型店舗の売上も回復傾向にある等賃貸需要は引き続き堅調であり、店舗賃料は高位安定しており、取引利回りは低下傾向にあることから、地価動向は引き続きやや上昇傾向となっている。 今後は、上記のような周辺エリアの開発動向、素地不足に伴うマンション開発素地とホテル用地の競合、投資適格性の高い物件の不足感、旺盛な投資意欲等から将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。	
					(前期)  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	△	▽	□	△	—	—	<b>地価動向</b> 従来から外国人旅行者に人気のあるアメヤ横丁の出店店舗に多国籍化の傾向がより強く見られ、多様なインバウンド需要に応えられる商業等の機能が充実しつつある。複数の大規模複合型施設の新規開業等により、国内来訪者等の属性にも変化が見られ、国内外問わず上野駅周辺一帯は引き続き賑わいを見せる一方で、周辺では、これらの国内外の来訪者を対象としたホテル開発が多く見られ、観光客を受け入れるための都市機能も充実してきている。店舗賃料は、好立地の新規店舗ビルであっても設定賃料如何によっては、長期間の空室が見られる物件があるが、当エリアの良好な商況や都心商業エリアの賃料と比較した割安感を背景に、出店要望も多く、上昇基調にある。取引利回りも低下基調にある等、堅調な商況により、地価動向は引き続きやや上昇している。 将来は、インバウンド需要や周辺のホテル開発により堅調な商況は続く予想されるが、店舗賃料の水準は上限値に、取引利回りの水準は下限値にそれぞれ達しているとの見方もあり、不動産デベロッパーの素地等取得需要に影響を与えているため、地価動向はやや上昇基調が続くものの、上昇幅は縮小すると予想される。	
					(前期)  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							中央通り(上野公園通り)を中心としたJR山手線の上野駅周辺。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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F			
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	区部	品川区	住宅	品川	 0～3% 上昇 (前期)  0% (横ばい)	△	□	—	—	□	△	地価動向 当地区は品川エリアや羽田空港へのアクセスに優れる、生活利便施設が充実した湾岸部の住宅地である。周辺ではJR山手線・京浜東北線の新駅設置計画やこれに伴う再開発が今後行われる予定である。マンションはファミリー層の実需が中心であり、近年大規模な新築マンションの分譲が集中しているものの、売れ行きは比較的堅調であり、販売価格も横ばい傾向で推移している。また賃貸マンション需要は強く、マンション賃料はやや上昇傾向にある。当地区におけるマンション開発素地の供給が限定的である中、住宅需要が堅調であることを背景にデベロッパーによる素地需要は依然として強く、取引価格はやや上昇しているため、地価動向はやや上昇傾向にある。 一時的に分譲マンションの供給が集中したものの、当地区は土地利用の更新が図られており生活利便性も高く、住環境が優れることから住宅需要は依然として底堅く、優良な開発素地に対する需要は引き続き強い。総じて当地区の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	東京臨海高速鉄道りんかい線の品川シーサイド駅からの徒歩圏。高層共同住宅、事務所等が建ち並ぶ住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F			
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	区部	港区	商業	品川駅東口周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	地価動向 当地区は東海道新幹線や羽田空港へのアクセスが良好で、駅至近にグレードの高い大規模オフィスビルが建ち並ぶ利便性の高い地域であり、当地区の周辺ではJR山手線・京浜東北線の新駅設置や再開発等が予定されている。新駅及び周辺街区ではオフィス・店舗・コンベンション施設等の複合施設の具体的な開発計画が公表され、品川駅西口では駅前広場の整備に係る民間の事業協力者が決定される等、当地区周辺において開発計画が順次進行している。当地区における大規模オフィスビルの供給は概ね落ち着いたが、オフィスの集約化を図る企業による移転需要は引き続き強い。また、良好な資金調達環境を背景に投資家等の取得意欲は引き続き強いものの、当期の当地区内における大規模オフィスビルの取引は確認できなかった。取引利回りの低下傾向に警戒感を持つ投資家も見られ、取引利回りの低下は鈍化しつつあるが、開発への期待や当地区周辺における取引価格の上昇傾向、安定的なオフィス需要に支えられ、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 将来については、取引利回りは下限値に近づいているとの認識が広がっているが、利便性や開発への期待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山手線の品川駅周辺。高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	江東区	住宅	豊洲	 0～3% 上昇  (前期)  0% 横ばい	△	▽	—	—	□	□	地価動向	当地区は強いマンション需要を反映して、新築マンション分譲価格の上昇が続いた時期があったものの、一次取得層の購入限度額に近づいて、現在は価格上昇の動きが一段落している。中古マンション市場においても需要者の購入意欲は底堅く、取引価格は安定している。一方、豊洲市場については、当初の移転スケジュールが延期され、その後も懸案事項とされていたが、本年10月11日に開場されることになっている。こうした周辺の拠点的施設の動向は、当地区のマンション市場にとって前向きな材料として捉えられており、マンション素地の供給が極めて少ない中、デベロッパー等の素地取得意欲がやや強まって、取引利回りは低下傾向で推移している。このような状況から、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区は、利便性の高さから居住目的のマンション需要に支えられており、エリア内の買換え需要を中心に引き続き安定的に推移すると予測する。一方、ここ数年懸案事項とされていた豊洲市場が開場し、今後も市場関連施設が整備されていくことにより、エリア外からのマンション需要も期待できる。このような状況から、将来の地価動向はやや上昇と予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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  (前期)  0～3% 上昇	△	□	—	—	□	□	地価動向	当地区におけるマンション価格上昇の動きは一段落しているものの、マンション需要は依然として堅調であり、成約価格水準は安定的に推移している。当地区を含め、湾岸エリアでは引き続き大型分譲マンションの大量供給が控えており、また高止まりしている建築費の動向は不透明であることから、デベロッパーの投資採算性検証は厳格化している。一方、当地区では地区計画によるまちづくりが進められ、国家戦略特区の認定を受けた大規模開発事業等が進捗中であるほか、五輪関連施設の工事も着々と進んでいる。さらには、環状2号線の開通や銀座と有明を結ぶ地下鉄構想による都心部へのアクセス性向上が見込まれており、将来発展・人口増加が大きく見込まれるエリアである。これらの要因から当地区の土地需要は依然として強く、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 将来は、分譲マンションの大量供給により価格の調整局面を迎える可能性があるが、マンション需要は今後も堅調に推移し、地価動向についてはやや上昇傾向が続くことが予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	江東区	商業	青海・台場	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向  当地区は大型商業施設が集積する高い集客力を有するエリアであり、外国人観光客も多数訪れる観光スポットとなっているとともに、都心のサブマーケットとしてオフィスの集積も見られるエリアとなっている。東京五輪の開催決定以降湾岸エリアへの注目度は引き続き高く、当地区では東京五輪に向けてトライアスロン競技会場や大型クルーズ客船に対応可能な東京国際クルーズターミナル(平成32年7月14日開業予定)の整備が計画されているほか、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、晴海地区の選手村建設・大規模市街地再開発等、東京五輪に向けた様々な開発計画が進捗している。さらに、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、有明地区と都心部を結ぶ地下鉄の新設が検討されている。以上から、良好な資金調達環境を反映して、不動産投資ファンド等の物件取得意欲は引き続き強く、当地区に立地する投資適格物件に対する需要は底堅い。これらの要因を反映してオフィスビル等の取引利回りは低下傾向を示しており、当地区の地価動向はやや上昇となっている。 上記のとおり東京五輪開催に向けた期待感の高まりと相俟って投資用不動産に対する潜在的な需要は引き続き強く、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						東京臨海高速鉄道りんかい線東京レポート駅周辺。大型商業施設や事務所ビルが建ち並ぶ商業地域。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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)  0～3% 上昇	△	□	—	—	△	□	地価動向  当地区は底堅い住宅需要が認められるエリアで、駅前の再開発により商業施設も賑わいを見せている。当期において、近年では開発素地の供給が少ないため、大型の取引は見られなかったが、周辺の商業地や戸建住宅の取引価格はやや上昇傾向となっている。分譲マンションについては、当期、複数の新築マンションの供給があったが、買い換えによる二次取得者の増加、富裕層を中心とした良好な購入マインド等を背景に、分譲価格・成約率ともに比較的高水準で、マンション分譲価格は上昇傾向にあり、当期の地価動向はやや上昇傾向で推移した。 今後もマンション分譲価格は安定的な動向が予想され、現在も複数のマンション開発が行われている。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、開発素地の供給があった場合には複数のデベロッパーの競合が予想され、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。	
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						東急田園都市線・東急大井町線の二子玉川駅(渋谷駅まで東急線で約15分)から徒歩圏。百貨店等の商業施設や中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中野区	商業	中野駅周辺	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	□	□	—	—	地価動向	比較的小規模な画地が多い旧来からの商業地域であるが、当地区西部に所在する大規模複合開発ビル及び開設された大学の効果が相まって繁華性は非常に高い。1階を中心に小規模な飲食店やドラッグストア等の出店意欲が強く、低層階を中心に店舗需要は旺盛である。旺盛な需要を反映した強気な賃料設定が続いていることから、募集期間が従来よりもやや長期化する物件等も見られるが、低層階の店舗賃料は需要が競合するため高水準で横ばいを維持している。物件取得の意欲は依然として強く、優良物件が市場に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。 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当面は取引利回りの低下が見込まれ、将来の地価動向は引き続きやや上昇が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR中央線の中野駅周辺。駅前のサンモール商店街を中心に、中層の店舗ビル、銀行が建ち並ぶ繁華性の高い商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	—	—	□	□	地価動向	当地区はJR中央線沿線で良好な住環境と生活利便性を有する都内有数の人気住宅エリアである。マンション分譲価格は依然として高値圏で横ばいの状況が続いている。賃貸マンションは築年数の経過した物件も多いが、マンション賃料は横ばいで推移している。近年の良好な資金調達環境等を背景に賃貸マンションの投資物件に対する需要は旺盛であり、マンションの取引利回りは低下傾向にある。まとまった規模の土地の供給が少ない中、エンドユーザーから安定した需要が見込める当地区においてはデベロッパーの取得需要は強く、マンション素地の需給は逼迫しており、当期の地価動向はやや上昇傾向にある。 今後もマンション分譲価格・マンション賃料とも横ばいと見込まれるものの、駅徒歩圏のマンション素地の供給は少なく、デベロッパーによる強い需要が見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇と予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	多摩	立川市	住宅	立川	 0～3% 上昇 前期  0% (横ばい)	△	▽	—	—	□	□	地価動向	立川エリアは、良好な住環境と生活利便性に優れており、特に立川駅から徒歩圏内の住宅地域では底堅い住宅需要が認められる。当地区のマンション分譲価格は既に高い水準に達して横ばいとなっている。近年では東京都心部の投資適格物件の需要が逼迫し、当地区周辺でも投資適格物件が少ない中、当地区における取引利回りは低下傾向になっている。地場のデベロッパーのみならず、都心を中心とした大手デベロッパーも立川駅周辺の開発素地に注目しており、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し、取引価格の上昇が見込まれることから、地価動向はやや上昇傾向にある。今後もマンション分譲価格は安定的に推移し、投資適格物件の供給が少ない状況は継続すると考えられ、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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	多摩	立川市	商業	立川	 0～3% 上昇 前期  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区はJR立川駅北口から至近に所在する多摩地区を代表する交通利便性の良好なオフィス街である。オフィス賃料は引き続き安定的に推移しており、駅周辺では投資適格物件の供給が少ない状況が続いている。当期において目立った取引は確認できなかったが、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し、取引利回りは低下傾向になることから、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。取引利回りは既に相当に低い水準に達しており警戒感をもつ投資家が増加しているものの、今後もオフィス賃料は引き続き安定的に推移すると予想され、投資適格物件の供給が少ない状況は引き続き継続すると見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇と予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR中央線の立川駅周辺。店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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)  3～6% 上昇	△	▽	△	□	—	—	<b>地価動向</b> 横浜駅西口ビルの新築工事は引き続き順調に進捗している。平成30年3月に横浜駅の中央自由通路と地下街を結ぶ連絡通路(仮)が開通し、地下街及び当該通路に接続する商業施設、オフィスビル等の利用者の利便性が向上した。また西口鶴屋地区第一種市街地再開発事業では地上44階建ての商業施設、ホテル、住宅等で構成される複合ビルが建設される計画で、平成31年2月の着工が予定されているほか、神奈川県鶴屋町地区において、平成30年2月にホテル・商業施設が開業し、上記再開発事業と相俟って、従来、南幸地区などの商業地域に流れていた来街者が、鶴屋町方面に留まり、今後は横浜駅西口周辺の商況に変化が出てくる可能性がある。また、オフィスビルをはじめとする投資適格性の高い投資物件の需要は引き続き強く、取引利回りは低下傾向にあるほか、空室率は2%台後半まで低下し、オフィス賃料は1年で2%程度上昇していることから当期においても取引価格は上昇傾向が続き、地価動向は上昇傾向と予想される。  今後も、当分の間オフィス賃料の上昇傾向、空室率の低下傾向が継続し、投資適格性の高い物件に対する需要超過の状況や取引利回りの低下傾向も継続すると見込まれることから、将来の地価動向は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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	△	▽	△	□	□	□	<b>地価動向</b> 当地区におけるオフィスビルの平均賃料は1年で1%程度上昇した。平均空室率は5%台半ば(平成30年8月)で、大型解約等の影響によりやや上昇したものの直近1年間では低下となっている。現在建築中のオフィスビルや音楽ホールなどの工事も順調に進捗しており、まだ暫定利用の部分も残るが、未利用区画は5カ所程度まで減少している。東京都心等と比較してやや割安なオフィス賃料ということもあり、館内増床や新規開設などの需要も多く、賃貸需要は堅調に推移しており、空室率の低下傾向、賃料の上昇傾向、取引利回りの低下傾向が継続していること、特に投資適格性の高い物件の需要は引き続き強いこと、優良物件の供給が極めて少なく、需要超過の状況に変化がないこと等から、当期においても地価動向はやや上昇傾向にある。  当分の間、上記のような市況は継続すると考えられ、地区内におけるオフィスビルや商業施設の建設が進捗して、地区全体の繁華性・収益性の向上が見込まれること等から、将来の地価動向も引き続きやや上昇傾向と予想される。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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%横ばい  (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は日本でも有数の知名度を有する商業地域で、優れた集客力を維持している。当期においてもメインストリート沿いの取引は確認できず、背後の地域についても当期は取引が確認できなかった。平成29年後半から1階店舗を中心に進出テナントが増加傾向にあったが、平成30年に入ってメインストリート沿いの複数の有名店舗が撤退する等、一部に空き店舗が発生している。空き店舗には徐々にテナントが入居しつつあるものの、2階以上の店舗・事務所に長期の空室が見られる。このように近時、店舗の賃貸需要に弱さが見られるが、当期においても引き続き取引利回りは横ばいとなっていることから、当期の地価動向は横ばいで推移した。 今後も、1階メインストリート沿いの店舗の空き状況や空き店舗が及ぼす背後地域への影響等を注視する必要があるが、当分の間、取引利回りは横ばい傾向が続くと予想されることから、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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	 0～3%上昇  (前期)  0～3%上昇	△	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は大規模商業施設が立地するセンター南駅から徒歩圏内に位置する等によって、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。当期においてマンション素地の新規供給は見られなかった。現在販売中のマンションについては、マンション分譲価格の高値感から売れ行きがやや鈍化している。また、隣接する川崎市宮前区等における過剰なマンション供給により市況は危ぶまれる状態であり、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に変化はなく、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 将来は、隣接市区も含めたやや広域でマンション分譲価格の動向と売れ行きに注意が必要であるが、優良なマンション素地に対する強い需要は当面見込まれるため、当期と同程度の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						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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	 0～3% 上昇   前期 0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	<b>地価動向</b> 当地区は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川崎駅での北口自由通路等整備事業が平成30年2月に完了し、川崎駅西口との動線が改善された。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、東口駅前に所在する大型商業施設の核テナントの一つが平成30年1月に閉店し、後継テナントが公表されていない等、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。当地区周辺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。 将来は、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地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							JR東海道本線の川崎駅東口周辺。中高層の事務所、店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	 0～3% 上昇   前期 0～3% 上昇	△	▽	□	△	—	—	<b>地価動向</b> 当地区は武蔵小杉駅周辺にタワーマンションが建ち並ぶエリアであり、同駅を中心に大型の開発事業が複数進行している。大型店舗が相次ぎ開業する等商圏の厚みが増すとともに、ビジネスホテルも進出している。周辺エリアでの住宅需要も強まっており、分譲マンションを中心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が中心であるが一部で上昇も見られ、需要は堅調である。繁華性のある当地区では、周辺人口の増加に伴い店舗需要も強まっており、店舗の空きはほとんどなく、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。 武蔵小杉駅での乗降客増加傾向や周辺での待機児童問題が顕在化しており、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、当地区の良好な利便性を考慮すると堅調な素地需要が見込まれるため、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							JR南武線の武蔵小杉駅(横浜駅まで東急線で約15分、渋谷駅まで東急線で約13分)周辺。中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	当地区は、麻生区のほぼ中心に位置して生活利便性に優れ、幅広い世代から人気の高い住宅地域である。当期もマンション開発素地の新規供給は見られなかったが、エンドユーザーのマンション需要は引き続き堅調である。マンション開発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、当地区においては依然としてデベロッパーの取得意欲は強く、優良なマンション開発素地については、競合によって取引価格は上昇傾向となっていることから、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移した。ただし、周辺においては分譲マンションの供給過剰感があり、エリアによっては市況が危ぶまれることに留意する必要がある。また、在庫を抱えて竣工するマンションが目立ってきている。 小田急線沿線において、マンション分譲価格及び売れ行きの動向に注意する必要があるが、駅に近い等の立地条件が優れるマンション開発素地の供給は限定的であるため、将来の地価動向については当面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							

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	当地区の店舗需要は飲食等が中心で、物販店舗はネット通販の普及や郊外型店舗の増加等により、引き続き厳しい状況が続いており、閉店や家賃の安い郊外へ移転する動きも見られる。一方飲食関連の需要は安定しており、床需要や家賃水準に特段の変化はないが、駅前及びその周辺等限られた範囲に需要が集中する傾向が強くなっている。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空室率は高止りし、オフィス賃料は横ばい傾向にある。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地元富裕層の収益物件への投資、大学の新キャンパスの建設等、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。 今後も取引市場や賃貸市場に特段の変化は見込まれず、ホテルやマンション用地、店舗ビル等、駅周辺の利便性や稀少性、収益性等に期待する一定の需要もあることから、将来の地価動向は横ばい傾向と予想される。	
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR長野駅善光寺口駅前周辺。中高層の商業ビルやホテルが建ち並ぶ駅前の商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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)	△	□	□	□	—	—	当地区は新潟駅周辺に位置しオフィスビル等が集積する繁華性の高いエリアであり、当地区周辺部では住宅地としての利便性の高さから継続的にマンション開発も見られる地区であり、駅を挟んだ万代地区では戸数300戸を超える大規模高級賃貸マンションが8月に竣工した。新潟駅付近の連続立体交差事業による線路高架化については、平成33年度の高架駅全面開業を目指し、段階的に供用する等によって事業は着実に進捗している。また、上記のとおり継続的なマンション開発に伴う人口増加及びマンション開発素地の稀少化のほか、継続的な基盤整備に伴う当地区内での開発事業の機運の高まりに加え、バス路線変更による客足の流れの一層の増加による繁華性の高まりへの期待感から、保有資産の利活用等の動きが見られ、取引価格は引き続き緩やかながらも上昇傾向が続いており、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 今後も新潟駅周辺の基盤整備及び当地区内での開発に伴う繁華性の高まり等が予想されるため、地価動向は当期と同様の状況が当面見込まれ、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							JR新潟駅南口周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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)	△	▽	▽	△	—	—	ホテル・店舗・マンション等を複合した再開発ビルが本年4月に完成し商業集積がより進む当地区は、北陸新幹線の開業から3年経過し新幹線の開業効果はピークを過ぎたが、観光客等の来街者は増加傾向にあり、当期の来街者数も堅調に推移している。当地区の1階部分は来街者等による多数の利用が見込めるため飲食店を中心にして出店需要が強くほぼ満室状態が続いており、店舗賃料はやや上昇している。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で県外需要者はマンションデベロッパーに限られていたが、県外投資家による取得も増えており、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続いている。このため、当期も売り手側優位の状態にあることから、当地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 当地区の隣接地区でホテルや分譲マンションが建設中、さらに富山駅の南北で分断されている路面電車が2年後の春に同駅で接続予定であり同駅のターミナル機能はより強化されることとなる。このため駅周辺は今後さらに利便性の向上が見込まれることから、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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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)	△	▽	□	□	—	—	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、既存の優良ビルはほぼ満床稼働を維持し、オフィス賃料は概ね横ばいである。また、小・中規模オフィスビルも、テナント需要は強い。前期同様、賃貸オフィスの新規供給物件がほとんど見られない。また、当地区には金沢市の観光客等の玄関口となっている金沢駅が所在するため、主に観光客をターゲットとする飲食店舗のテナント需要は順調に推移している。さらに、ホテル用地に対する取得意欲も依然活発で、まとまった優良物件が出れば高値で取引されることが見込まれる市況が続いている。このような状況を背景に取引価格の上昇傾向が続いており、当期の地価動向は前期同様やや上昇傾向で推移した。 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く、既存優良オフィスビルの稼働率は引き続き高水準を維持すると見込まれる。ホテルや飲食店舗の売上げは当面安定的と見られる。当地区等での売り物件は少ないが、当地区周辺の未利用地等の取得需要の競合は当面続くと見込まれ、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							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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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)	△	▽	△	□	□	□	地価動向 静岡駅北口周辺の商業施設は、広域的な商圏からの集客性が優れている等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。企業業績の回復による増床需要や新規進出による支店、営業所の開設等の新たな需要も見られ、オフィス需要は概ね好調で、満室稼働のオフィスビルも見られる等オフィスの高稼働は継続しており、新規募集賃料を値上げする例も見られる。一方、当地区では投資適格性を備える物件は少なく、規模がまとまった画地の供給も少ない中で、ホテル事業者、賃貸用飲食店舗施設等を所有目的とする投資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やや上昇傾向で推移している。 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動きも見られることから、取引利回りの低下傾向が続き、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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	名駅前	 0～3% 上昇 (前期)	△	▽	△	□	—	—	地価動向	好調な地域経済動向もありオフィス需要は引き続き堅調に推移し、当地区のオフィスの空室率は低下傾向が続いている。当地区を含め市内主要オフィスエリアでは当面新規供給が限定的であることも相俟って、今後も空室率は低下し需給バランスは逼迫した状態が続くと考えられる。当地区では将来的には商業とオフィスの複合ビルやホテルの建設計画も見られる等、引き続き発展が見込まれているため堅調な需要が継続しており、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区は、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等によって、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予想される。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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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)	△	▽	△	△	—	—	地価動向	当地区に隣接する名駅前地区においては好調な地域経済動向もありオフィス需要は引き続き堅調に推移しているとともに、リニア中央新幹線への期待も加わって、当地区にも堅調なオフィス市況が波及している。こうした名古屋駅周辺にあって、当地区は名古屋駅に近接する利便性やリニア中央新幹線駅が整備されることから強い土地需要が当期も見られ、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。 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街づくりによって、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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	中区	商業	栄南	 0～3% 上昇  (前期  0～3% 上昇)	△	▽	△	□	—	—	地価動向  当地区は名古屋市中心部の代表的な商業集積地であり、名駅周辺の開発によって消費需要が同駅周辺に流出するという現象が見られたものの、従来のような百貨店、スーパーブランドの路面店等を中心とした店舗構成からファストファッション、ディスカウントストア、ドラッグストアなどのほか、若者向けの飲食店などの進出によって生じた多様な顧客誘引力から、土日だけでなく平日においても相当数の人出が見られ、高い繁华性を保ち続けている。また、百貨店の新規出店、久屋大通公園の再開発等の影響もあって、今後の繁华性の高まりに期待できる状況となっている。賃貸オフィスについても、拡張や周辺部からの移転による需要が強まり、賃料についても上昇傾向が継続している。店舗需要については大津通を中心としたメインストリートへの出店を希望するテナントの需要も強いことから、地価動向については法人投資家等を中心とした強い取得需要による取引利回りの低下により、引き続きやや上昇している。 このような状況から、当地区では今後も安定した店舗等の需要が見込まれ、将来の地価動向はやや上昇傾向が当面続くものと予想される。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							名古屋市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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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  (前期  3～6% 上昇)	△	▽	△	□	—	—	地価動向  当地区内において、収益物件に対する需要は当期も堅調であり、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。オフィスについては、名駅駅前地区の人気の高いものの、空室が非常に少ないことや賃料が高いこともあり、当地区の需要は引き続き強まって空室率は低水準で推移している。このような中で当地区のオフィス賃料は上昇傾向にある。また、名古屋市内でマンションの都心回帰が加速する中、マンションデベロッパーは当地区などの都心を選好する傾向が強まっており、新たなマンション開発計画も見られる等、マンション開発素地の需要も堅調である。このように当期もオフィス需要とともにマンション開発素地需要の堅調さが継続し、当地区の地価動向は上昇で推移した。 このように、当地区のオフィス市況は引き続き堅調で、今後もしばらくは同様の状況が続くと考えられる。また、物件の供給が限られている中で収益物件やマンション開発素地に対する需要も見込まれることから、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							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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市長古屋市	東区	住宅	大曾根	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区は比較的まとまったマンション開発素地があるため、分譲マンションの供給はコンスタントに見られる。当地区周辺で現在販売中の分譲マンションは、物件によっては販売の好不調についてややばらつきが見られるようになっているが、優れた立地条件にある物件の販売は順調である。一方、マンションデベロッパーも郊外よりも当地区のような立地条件に優れたエリアを選択して素地取得を続けている。当期において当地区周辺では目立った取引は見受けられなかったが、当地区の優れた立地条件から開発適地の供給があれば取引価格の緩やかな上昇が見込まれることから、当地区の地価動向はやや上昇傾向で推移した。 直近においてはやや分譲マンションの成約スピードが落ちてきているが、マンションの供給量も減っており、当面需給のバランスは大きく崩れないと予想される。マンションデベロッパーも近年は開発素地取得の競争が厳しくなっており、中には採算性が厳しくなりつつも開発素地を取得していると思われるような高値の取引も当地区周辺では散見されている。このような状況から、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR中央線の <big>大曾根</big> 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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	当地区は栄南地区の北側に位置し、店舗付オフィスビルを中心に高層ビルが多く見られるエリアである。当地区に存する投資適格物件に対する取得需要は、高い利便性に着目した法人投資家等を中心とする需要者によって強い状態が持続している。また、幹線道路の背後地では都心部への接近性に着目したマンションデベロッパーによる取得需要も根強い状態が継続している。オフィス需要については、名駅周辺エリアでのオフィス床の確保を諦めたテナントや、必要な規模のオフィス床が確保出来なかったテナント等が当地区に流入する状況が継続している。このような動きにより当地区でも空室率が低下し、大規模なオフィス床の確保が難しくなっており、オフィス賃料はやや上昇での推移が継続している。また、法人投資家等を中心とする取得需要は引き続き強く、取引利回りは低下傾向が持続し、当地区の地価動向はやや上昇が継続している。 今後も引き続き同様の状態が持続するものと予想され、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						名古屋市長古屋市営地下鉄桜通線の <big>久屋大通</big> 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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市中種区	千種区	住宅	覚王山	 0～3% 上昇 (前期)	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区は中規模の戸建住宅、共同住宅が建ち並んでいる成熟した住宅地域であり、名古屋市内でも古くから住宅地域として名声が高いため、近年ではまとまった規模の開発素地の供給は見られない。当地区周辺では小規模の分譲マンション、戸建住宅の開発は散見され、いずれも分譲価格は高額であり、エンドユーザーの住宅購入意欲は依然として高い。また、当地区周辺の都心側エリアでマンション開発素地と想定される規模の土地が高値で取引された事例も確認できた。以上から、当地区の取引価格は緩やかな上昇傾向にあり、地価動向はやや上昇で推移した。 当地区は名古屋市内でも有数の高級住宅地域であり、エンドユーザーの所得水準も高く、上昇している分譲マンション価格に対しても支払い余力が認められる。当地区においてもマンション素地の供給があれば、その稀少性の高さからマンションデベロッパーを中心に競争は必死であり、当面こうした状況は続く予想されるため、当地区の将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向と予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						名古屋市中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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市中種区	昭和区	住宅	御器所	 0～3% 上昇 (前期)	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区は交通利便性に優れた立地であって比較的まとまった規模の画地が多いため、近年マンション開発素地の供給が増えている。エンドユーザーも郊外からの住み替えや、ファミリー層からシニア層まで幅広く、こうした広い需要者層から支持されていることを背景に分譲マンションの販売市況も堅調である。当地区においても直近にてマンション開発素地の取引はコンスタントに見られ、中には周辺相場を超える高値での取引も散見される状況にある。したがって当地区は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傾向で推移した。 近年当地区においてはマンション供給が増えており、またマンション分譲価格は上昇を続けているため、需給のバランス及びマンション分譲価格に対するエンドユーザーの反応には十分注意をする必要があるが、足下の販売市況をみる限り当面は市況の大きな悪化は予想されない。今後もマンションデベロッパーによる積極的な素地取得動向は続く見込まれるため、当地区の将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						名古屋市中地下鉄鶴舞線の御器所駅(名古屋駅まで地下鉄で約14分)からの徒歩圏。共同住宅の中に、店舗、事務所ビルが混在する住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市長	熱田区	商業	金山	 3～6% 上昇 (前期  3～6% 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おり、オフィス床の新規供給も乏しい状況が継続している。しかし、複数の路線が乗り入れる総合駅であり中部地方では名古屋駅に次ぐ乗降客数を誇ることや車での交通利便性の高さからオフィスだけではなく店舗としての立地エリアとして注目が高まってきている。この背景には、名駅エリアの賃料上昇による負担増大の回避やオフィス床の確保を図るテナントによる需要、三河エリア、名駅エリア、中部国際空港へのアクセスの利便性に注目して当地区でのオフィスを需要する動き等が認められ、今後はオフィス賃料も上昇が期待される状況である。飲食店舗などの需要もオフィス需要に合わせて旺盛な状況が継続している。このような状況を受け、当地区の需要者の中心であった地元法人等に加えて、複数の法人投資家等が取得に向けて検討する動きが続いており、取引利回りの低下傾向から、当期の地価動向は上昇で推移した。今後も地域経済等の市況を支える要因が悪化しない限りにおいて、当面は当期の市況が続くと見込まれることから、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東海道本線の金山駅(名古屋駅までJR快速利用で約4分)周辺。中高層の店舗兼事務所が建ち並ぶ商業地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
岐阜県	岐阜市長		商業	岐阜駅北口	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	□	□	—	—	地価動向	岐阜県内の経済は引き続き一部に弱さが見られるものの緩やかな回復基調が続いている。特に雇用情勢が大幅に改善しており、生産活動、個人消費ともに持ち直しが見られるが、住宅着工戸数は分譲住宅がほぼ横ばいで推移し、建築着工床面積も若干前年を下回っている。土地取引では特に岐阜市内の優良物件への需要の強まりが見られ、一部では需要の競合から高値取引が散見される。JR岐阜駅北口では土地区画整理事業等によって駅と周辺街区をつなぐ歩行者デッキを有する約2.7haの駅前広場が整備され、複数の市街地再開発事業によって拠点機能が強まり、交通利便性も優れていることからオフィス、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、現在も岐阜駅東地区市街地再開発事業が平成30年度中の完成を目標に施行中で、24階建の施設建築物が視認できる段階まで至っている。当地区周辺でも開発機運が高まっており、開発素地の強い需要は当期も継続している。こうした市況を背景に、当地区では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た。また、投資家等の取得需要に留まらずマンション事業者等も参入する様相も見られ、土地取得需要が活発化していることから、将来の地価動向もほぼ同程度の上昇幅でやや上昇が継続するものと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴											名鉄名古屋本線の名鉄岐阜駅周辺。JR岐阜駅の北側に位置し、駅前通りを中心として中高層の店舗、ビル等が建ち並ぶ商業地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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			南草津駅周辺	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	□	—	—	△	□	地価動向	当期は当地区及びその周辺地区においてマンション開発素地の取引は見られなかったが、隣接する草津駅周辺では、平成31年以降に供給予定の分譲マンションが販売され、従来より販売価格が高値となっているが売れ行きは概ね好調であった。南草津駅及び隣接する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く、新築の分譲マンションのほか、中古マンションについても売れ行きは好調である。また、草津市のほか大津市や守山市等のJR東海道本線沿線でマンションの分譲が見られ、従来よりも高値での分譲価格の設定となっているが、売れ行きは概ね堅調であり、マンションの開発適地が限られていること等から、従来よりも広域で分譲マンションが供給予定となっている。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、今後も当地区での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が、マンションの売れ行きが好調であること等から、南草津駅及び隣接する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。 また、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、マンション開発素地に対する取得需要は引き続き旺盛で、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR東海道本線の南草津駅からの徒歩圏。中高層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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		京都駅周辺	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	地価動向	賃貸オフィス市場については、空室がほとんど見られない状況のなか新規供給物件もなく、当地区へのオフィス需要は根強いことから、前期同様、新規募集賃料・継続賃料ともに上昇傾向が継続している。また、観光関連産業については、修学旅行等の安定的需要に支えられ概ね堅調に推移している。周辺オフィスワーカーによる消費の底堅さから、物販・飲食とも店舗賃料は前記水準を維持している。さらに、ホテル用地に対する取得意欲も依然旺盛で、まとまった優良物件が出れば高値で取引されることが見込まれる市況が続いている。このような状況を背景に取引価格の上昇傾向が続いており、当期の地価動向は前期同様やや上昇傾向で推移した。 当面はオフィス賃料・店舗賃料ともに当期の動向を維持すると見込まれ、当地区の土地取得意欲に衰えは予想されず、将来の地価動向は当期同様、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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	中京区	住宅	二条	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は堀川通以西に位置するが、JR山陰本線二条駅、地下鉄東西線二条駅に近接しているため京都市中心部へのアクセスが良好であり、周辺には商店街等の利便施設も存することから、地縁のあるマンション取得者層の需要の他に堀川通以東の京都市中心部を指向する需要も流入する傾向が見られ、マンション需要は底堅い。当地区の主要なマンション取得者層の所得水準に大きな変化はなく、需給関係にも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。なお、京都市内では、訪日外国人の増加に伴い、ホテル建設ラッシュが続いており、ホテル建設に警戒感も出ているものの、ホテル関連業者の開発素地需要が強く、当該需要が当地区の土地取得需要を強める要因となっている。以上から、当期も取引価格が緩やかに上昇し、当期の地価動向はやや上昇傾向で推移した。 景気の緩やかな回復基調が続いており、ホテル等の開発素地を中心とした土地取得需要も当面は見込まれるため、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	観光客数は一部に豪雨や猛暑の影響が見られたものの、訪日外国人を中心として好調に推移していることから、ホテルの客室稼働率は高水準を続けており、ホテル開発業者のホテル用地取得意欲は強く高値取引が予想される市況が続いている。ここ数年の観光客の増加で、当地区の店舗は大変な賑わいを見せており、観光客を目当てとした出店需要は強く、四条通の路面店1階では高額な賃料が形成されることもあり、賃料はやや上昇している。オフィスについて、新規供給がなく空室率は依然として低い水準を維持しており、賃料はやや上昇している。このような状況から、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 将来については、当地区では大型商業施設が複数あるほか、近年ではホテル開発が進んでおり、河原町交差点付近は高い商業ポテンシャルが維持され、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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)	△	▽	△	△	—	—	地価動向	当地区のオフィスについて、グレードが高いビルの新規供給はなく、空室率は依然として低い水準で推移しており、賃料は継続してやや上昇している。店舗については、観光客数は一部に豪雨や猛暑の影響が見られたものの、訪日外国人を中心に好調に推移していることから、観光客をターゲットとした出店需要が見られ、賃料はやや上昇傾向にある。ホテルの客室稼働率も高水準を続けており、ホテル開発業者のホテル用地取得意欲は強い状態が続いている。こうした状況を背景に、当地区の地価動向は当期もやや上昇で推移した。 今後も観光客数は高水準で推移することが予想され、開発素地の取得を巡る不動産業者の競争は続くと思われる。また、当地区ではオフィスのスペース確保が困難な状況で、典型的な貸し手市場であり、今後も賃料の上昇が期待されることから、当地区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						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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	 0～3% 上昇 (前期)	△	□	—	□	□	□	地価動向	当地区は利便性、住環境に恵まれた名声のある高級住宅地で、需要者は高額所得者が中心であり、市内のみならず近畿圏を中心に広域から需要者を集めている。不動産仲介業者の取扱い物件の在庫が減少し売り手市場であるが、需要者による物件選別の条件は厳しく、買い進みの動きは見られず、不動産市場の需要の変化は緩やかである。幹線道路沿いの物件は、ファミリー世帯を対象とした賃貸マンションや、店舗付賃貸マンションが多い。住宅地として人気エリアであることから稼働率は高い水準で推移しているが、賃料の上昇までは見られず、横ばいで推移している。これらの物件は高利回りを期待できないものの高稼働率の物件が多いことから、安全性の高い資産として投資需要は安定している。居住用・事業用ともに当地区限定での物件購入を希望する需要者がおり、取引価格の上昇圧力により、地価動向は前期同様やや上昇傾向で推移した。 当地区の需要は堅調であり、供給物件が不足していることから売り手市場が継続し、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						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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F			
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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  当地区は阪急京都線桂駅東側の徒歩圏内に位置し、府道沿道等には生活利便施設が充実し、周辺には大学も存し、当該沿道背後は緑豊かで良好な住宅地となっている。当地区の需要は、自己使用を目的とする住宅需要が中心であり底堅い。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物件の供給は限られ、収益物件として稼働するマンション賃料及び空室率は概ね横ばいで推移している。京都市中心部の地価上昇等により、当該中心部のマンション開発素地需要が周辺部へ流出している。マンション分譲価格が安定している当地区においては、マンションデベロッパーによるマンション開発素地の取得需要は堅調であり、当期も取引価格は緩やかな上昇傾向となったことから、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 景気の緩やかな回復基調に加え、阪急京都線洛西口駅付近の鉄道高架下利活用の計画や洛西口駅西側にホテルを含む複合施設計画を地権者で作るまちづくり協議会が現在検討中であり、これら開発効果が当地区にも波及して更なる利便性向上も見込まれることから、当地区の将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。	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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F			
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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  梅田駅周辺への賃貸オフィス市場における空室率は1%を下回っており、グレードの高いビルを中心にオフィス賃料も上昇基調となっている。梅田駅周辺の中でも、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も同様で、月額支払賃料で1,000円/坪以上増額している事例も見受けられる。利回りの低下傾向は鈍化しているものの、賃貸オフィス市場が安定的に推移する中、良質なオフィス集積地として人気の高い当地区における投資需要は依然として旺盛で、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 当地区周辺においては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ており、前期には百貨店部分が開業した。また、当地区内でも大型の複合ビルの開発が計画されており、当地区は賃貸オフィス市場として更に成熟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依然として好調に推移する中、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、大阪メトロ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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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)	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区は梅田駅に近接した商業地域で、その交通利便性を活かして、平成10年代後半以降、大型の商業ビル、商業・ホテル・共同住宅等から成る複合開発等が進められ、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、土地区画整理事業による公共施設等の整備、大学キャンパスの開設等、大型の複合ビル開発、大手電鉄会社による商業ビル開発等、新規の開発が相次いでおり、商業地としての成熟度が増している。不動産市況は依然として堅調で、資金調達環境も依然として良好な中、多様な投資適格物件の存在する当地区への投資需要は強く、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 また、地区内では、大手不動産会社による商業施設の開発が進められており、大手不動産会社等による市街地再開発事業も予定されている等、商業地としての一層の発展が期待されており、今後も将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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)	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区には近接する淀屋橋駅周辺エリアとともに多数の優良企業が立地しており、ウォーターフロント等の良好な環境を備えるオフィスエリアとして市場に認識されている。高スペックのオフィスでは高い稼働率を維持し、オフィス賃料は上昇していることから、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、マンション開発素地としての需要も強く、やや慎重な姿勢が見られ始めたものの、ホテル開発も堅調で、これらの開発適地では取引に際して競合する状況が続いている。投資適格物件の供給不足もあって取引価格は上昇傾向が続いており、当地区の地価動向は当期もやや上昇傾向で推移した。 オフィスのほか、マンションやホテルの開発素地として堅調な需要が当面見込まれるため、開発適地の供給不足等と相俟って将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						京阪中之島線の中の島駅周辺。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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	北浜	 0～3% 上昇 (前期)	△	▽	△	□	—	—	地価動向	梅田駅周辺の拠点機能等が強まっているため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ているものの、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いる。高スペックのオフィスは高い稼働率を維持しており、オフィス賃料は当期も引き続き上昇傾向が続いた。また、交通等の利便性も良好なためタワーマンション需要が見込まれ、やや慎重な姿勢が見られ始めたものの、ホテル用地需要も堅調であり、開発素地としての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、こうした開発素地需要は当期も健在で、デベロッパー等による開発素地取得需要が競合する状況が続いている。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。 オフィスの安定的な需要の他にホテルやマンションの開発素地の取得需要も見込まれることから、当面は取得需要の競合が続き、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						大阪メトロ堺筋線の北浜駅周辺。堺筋通りを中心に中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	心斎橋	 3～6% 上昇 (前期)	△	▽	□	△	—	—	地価動向	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び、当地区のテナント需要は旺盛である。東アジアを中心とした外国人観光客の高い購買意欲を背景に、繁華性の特に高いエリアについては店舗賃料が高水準で推移している。また、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進んでいる。南船場4丁目では、富裕者層向けの高級ホテルが計画され10月に着工予定であり、完成は2年後の10月を予定している。優良物件に需要が集中する傾向は継続しており、南船場3丁目において、複数の事務所・店舗ビルの持分の取引が行われた。心斎橋エリアの将来の開発を見込んだ取引と見られる。店舗賃料の高値感があるものの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。 関西国際空港の台風被害については、空港及び交通機関の復旧が早く、地域経済への影響は限定的であったため、当地区の地価動向に影響は見られなかった。全般的には、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するが、外国人観光客の動向による地価への影響は注視を要する。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						大阪メトロ御堂筋線の心斎橋駅周辺。御堂筋沿いを中心に、ブランド店舗等が集積し、高層の事務所等も建ち並ぶ高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	なんば	 3～6% 上昇 (前期)  3～6% 上昇	△	▽	□	△	—	—	地価動向	当地区は関西を代表する商業エリアの一つで、百貨店・商店街等が一体となって商業機能を構成している。関西国際空港へのアクセスは良好で、外国人観光客が非常に多いことから、外国人向けの店舗は堅調である。難波3丁目の御堂筋沿いでは、飲食店を中心とした13階建の商業ビルの開業が12月に予定されている。また、ホテル開発も多数あり、新歌舞伎座跡地の都市型ホテルの開業が1年後の12月に予定されている。優良物件の取得需要の競合は継続しており、取引価格は上昇傾向が続いている。関西国際空港の台風被害については、空港及び交通機関の復旧が早く、地域経済への影響は限定的であったため、当地区の地価動向には影響が見られなかった。 全般的には、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が、外国人観光客の動向には注視を要する。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						大阪メトロ御堂筋線なんば駅周辺の高層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	OBP	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区は大阪中心部のオフィスエリアと比較し立地条件ではやや劣るが、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複数の開発計画が進捗中であり、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。 直近では不動産会社が開発目的で取得した駐車場において、データセンターを主用途とするビル開発が進捗中であるほか、エリア内では複数の開発計画が進捗中であり、今後はさらなるエリアの活性化が期待されることから、将来の地価動向はやや上昇傾向と予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						大阪メトロ長堀鶴見緑地線の大阪ビジネスパーク駅周辺。大規模な高層事務所ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	淀川区	商業	新大阪	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区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、稼働率は安定的に推移している。また、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、オフィス賃料は緩やかに上昇している。さらに、オフィス以外の用途に対する需要も旺盛で、近年は外国人観光客の増加を背景にホテルの開業が相次いでおり、今後も国内企業によるホテル開発計画が複数発表されていることから、ホテルの開業が続く見込みである。このような状況のなか、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。 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メトロ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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	 3～6% 上昇 (前期  3～6% 上昇)	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区は、JR福島駅を中心とした福島エリアに位置するとともに、JR大阪駅北側うめきた2期区域にも近接するため、当該区域の基盤整備事業等の進捗状況にも当地区の市況は影響を受けている。うめきた2期区域は、JRの東海道線支線地下化や新駅設置工事のほか、土地区画整理事業、防災公園街区整備事業が平成35年度完了を目指して順調に進んでおり、当地区を含む周辺エリアの土地需要は益々強くなっている。特に比較的規模の大きな土地についてはマンション開発素地とともにホテルや商業施設用地としての需要も強まっている。こうした市況の中、デベロッパーや建設業者等の開発意欲や機関投資家の投資需要も引き続き強く、取引価格は上昇傾向が続いたことから、当地区の地価動向は上昇で推移した。 うめきた2期区域の基盤整備事業等の進捗やJR福島駅を中心とした商業エリアの賑わいを考慮すると、ホテルや商業施設用地としての需要は衰えず、デベロッパー等のマンション開発素地に対する需要も引き続き強い状況が続くと見込まれ、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						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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	—	—	□	□	地価動向	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、取引件数は少ないものの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散見され、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前期とほぼ同等であるが、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。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おり、取引利回りはやや低下傾向にあり、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 将来は、マンション開発素地に対する根強い取得需要を背景に、引き続き需給の逼迫状況が続くと予想される。また収益物件の供給も少なく低金利を背景に投資需要が引き続き旺盛であると予想され、投資物件の需給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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	□	□	—	—	地価動向	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、商業地としての繁華性は高い。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商業施設の立地が進んでいる。前期以降、関西国際空港の台風被害により外国人観光客が一時期大幅に減少したが、関西国際空港の復旧の進捗に伴い外国人観光客数は回復傾向にあること等から、地域経済への影響は限定的であったため、現時点では地価への影響は特に見られない。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、当地区では路面店を中心とする店舗需要は強く、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。 将来は、外国人観光客の動向を注視する必要があるものの、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地価動向報告(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	豊中市		住宅	豊中	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	□	—	—	△	□	地価動向  当地区が位置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等利便性が良好で、また、全国的に知名度も高く公共施設も充実しているため、特にファミリータイプのマンションの人気の高く、近畿圏のみならず圏外からの転入も多い。しかし、ニュータウン開発事業によって整備された市街地であるためマンション開発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。また、当地区及びその周辺には賃貸マンションがほとんどないため収益性に着目した需要は少ないが、70㎡程度の方譲マンションが賃貸借される場合には賃料は15万円から17万円程度である。賃料は前期と比較して当期も横ばい傾向のままである。中古マンションの仲介業者の取得・転売等による取引価格の上昇傾向は継続している。現在千里中央駅の近くで分譲中の新築マンションの方譲価格も以前の方譲価格と比較して上昇が認められるため、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区の地盤は良好で自然災害に強いうえ、緑が豊かであり、かつ利便性が優れる住宅地は限られるため需要は強く、当地区の将来の地価動向はやや上昇傾向が当面続くと予想される。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							北大阪急行電鉄の千里中央駅から徒歩圏内に位置する中高層マンション等が建ち並ぶ住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	吹田市		商業	江坂	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	△	—	—	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、特に江坂駅に近接する物件については需要が強まっている。1階部分の店舗等は入替えが少ないが、入替えがあった場合は店舗賃料が上昇することが多くなっており、当期の店舗賃料は前期と比較してやや上昇傾向となった。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。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。 地価上昇に伴いマンション分譲価格が上昇して、取得可能な需要層が縮小する傾向が見られ、当地区及びその周辺では分譲マンションより賃貸マンションや自社ビル用地等の需要が増加しつつある。また、ホテル用地等の需要は当面見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							大阪メトロ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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	良好な資金調達環境が続く中、東京・大阪の都心部の投資適格物件と比較して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、当期も前期同様の市況感が続き投資需要は強い状態が続いている。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。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平成33年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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	神戸市	灘区	住宅	六甲	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は良好な住環境及び利便性を兼ね備えた住宅地で、マンション、戸建住宅の需要が堅調であり、このような需要を反映してマンション等の開発素地の需要が旺盛である。開発素地として優れる物件が少なく、特に駅に近接する物件は稀少性が高い。開発素地需要は分譲マンション開発を目的としたものだけでなく、賃貸マンション開発等投資目的及び有料老人ホーム等の高齢者施設の建設を目的としたものもあり、需要の競合が見られることから取引価格は上昇が続き、当期の地価動向はやや上昇で推移した。地価水準が投資採算性の上限に近づきつつあるが、引き続き供給が限定的な状況が続くと予想されることから、当面は売り手市場が続くと見込まれるため、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						阪急神戸本線六甲駅(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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	西宮市			甲子園口	 0～3% 上昇 (前期)	△	□	—	—	□	□	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、特に阪急西宮北口駅方面にあたる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、マンション開発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が続いている。現在の取引価格水準は上限に近いと市場で認識されている状況の下、土地の取得に慎重なデベロッパー等の需要者が多くなっている。堅調な住宅需要を受け、取引価格の緩やかな上昇が続いて当地区の地価動向はやや上昇で推移したが、その幅は縮小傾向にある。 当地区は、マンション開発素地はもとより新規物件の供給は少ない状態が続いているものの、上記のとおり住宅需要は根強いものであることから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想されるが、上限に近い取引価格水準との市場での認識が見られ、上昇幅は縮小し横ばい傾向に近づく予想される。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							JR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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	西宮市			阪急西宮北口駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)	△	□	□	□	—	—	地価動向 当地区は大型商業施設を中心に繁華性が高く、商業地としての集積度は高い。また、この秋竣工予定の阪急西宮北口駅のビルは、商業施設・学習塾・大学キャンパス等の幅広い業種で構成され、満室稼働が見込まれている。また、駅周辺の店舗は空室がほぼ見られない等駅を中心に稼働率は非常に高い状況にある。一方、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。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。 土地の供給は限定的な状態が続くと見込まれ、当地区の住宅需要、店舗需要ともに堅調に推移すると予想される。しかし、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が縮小していくと予想される。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	芦屋市は、関西を代表する高級住宅地として広く認知されている地域である。当地区は敷地が広く、街区及び画地が整然とし、景観等も優れること等から人気の高い地区である。当地区における典型的なエンドユーザーは、医者や経営者等といった富裕層が中心であり、グレードの高い戸建住宅や高級マンションが連たんしている。なお、当地区には空地がほとんどなく、特にマンション開発素地のようなまとまった土地の供給が少ないことから、新規の分譲マンションの供給は近年行われていない状況にある。一方で、当地区から北西方に存する阪急芦屋川駅周辺では高額の分譲マンションの販売が続いており、立地の優れたマンション開発素地の需要は依然として堅調な状況にあって当期も取引価格は緩やかな上昇傾向が続いていること等から、当地区の地価動向はやや上昇で推移している。 居住環境や交通利便性に優れる当地区においてマンション開発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状態が続くと見込まれることから、取引価格は緩やかな上昇傾向が続き、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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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、土地区画整理事業により分譲マンションや分譲戸建住宅のほか近鉄学研奈良登美ヶ丘駅を中心に商業施設等が計画的に配置された住宅地で、住環境に優れ、大阪や京都方面への通勤・通学の利便性も優れるため住宅需要は強い。開発時期が古い戸建住宅地から移り住む団塊の世代も多く、マンション需要は新築・中古とも強い。直近のマンション開発素地の取引は確認できなかったが、デベロッパーや建設業者等の開発素地取得意欲は依然として旺盛である。隣接エリアの新築マンションも総額が高い住戸についてはやや苦戦しているが、販売状況は比較的良好である。引き続き駅徒歩圏のマンション需要は強く、利便性の良好なマンション開発素地に対するデベロッパーの需要も強い。マンション開発素地等の取引価格は緩やかな上昇が続いており、当期の地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区は住環境、利便性が優れているため、エンドユーザーのマンション需要は今後も中古・新築を問わず強い状態が続くと予想されることから、マンション開発素地に対する堅調な需要が続くと見込まれる。そのため、当地区における将来の地価動向は、やや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						近鉄けいはんな線の学研奈良登美ヶ丘駅からの徒歩圏。大規模商業施設も徒歩圏に所在し、高層共同住宅を中心に店舗等が混在する住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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)	△	□	△	□	—	—	地価動向	当地区では物件供給が少なく、取引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、商業地としてのポテンシャルが高い岡山駅前立地し、需要は堅調に推移しているため、物件が供給されれば高価格での取引が予想される。岡山駅前地区へのオフィス需要の強まりに比して、ここ数年オフィスの新規供給はないことから、当地区を中心にオフィス空室率は低下の一途を辿っている。このような状況を反映して、既存テナントの増額改定や入替えに伴う新規賃料の引き上げが見られ、オフィス賃料はやや上昇傾向にある。また、地区内の都市型大規模店舗の集客力は好調を維持し、店舗需要は堅調であるが、大規模店舗周辺では店舗の余剰感から店舗賃料は横ばいが続いている。以上から、当地区の地価動向は当期もやや上昇が続いている。 好調なオフィス市況、堅調な店舗需要については、今後も同様の状況が継続することが見込まれ、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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)	△	▽	—	—	□	□	地価動向	広島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、当地区を含め新築賃貸マンションの賃料は横ばいで推移している。売り物件の投資用賃貸マンション等が少ない状況に変化はなく、売り手側と買い手側の利回り目線がやや乖離している物件も見られるが、売買が成立する利回りの水準は緩やかに低下している。収益物件に対する取得需要が強い状況にも変化はないため、取引価格は緩やかな上昇傾向にある。一方、分譲マンション市況は、平成30年の新規供給が例年になく多いこともあり、完成在庫がエリア全体で640戸弱と高水準にあるが、販売戸数は前年比約+121%で推移する等、全体で見ると好調な水準にあるといえる。しかし、広島市内中心部では、物件間の販売に優劣が見られていることから、今後の販売動向には注視を要する。周辺地区でマンション素地の入札があり、市内中心部に近く、比較的まとまった土地であったことから、市場価格を上回る価格で落札されている。また、旧市内を中心に戸建住宅地向け開発素地の仕入価格も上昇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、当地区の地価動向もやや上昇で推移している。 当地区はブランド力のある住宅地であることに加え、新白島駅の開業効果が定着したため、富裕層向けの戸建住宅や分譲マンション及び賃貸住宅等の開発素地の需要が当面強い状態が続くことが見込まれるため、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
広島県	広島市	中区	商業	紙屋町	 0～3% 上昇 (前期)	△	▽	△	□	—	—	相生通り及び鯉城通り等の主要通り沿いの主なオフィスビルはほぼ満室稼働が続いている。新築オフィスビルの竣工に伴う2次空室はほぼ解消しており、新規のオフィス賃料は上昇傾向、空室率も過去最低に近い水準で推移する等、オフィス市況は好調である。また、契約更新時に増額改定の動きも広がりを見せており、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、Eコマースとの競合や人件費の上昇、4月に開業したアウトレットの影響等により、出店条件がやや厳しくなっている業種も見られる。当期は、商業ビルとホテル用地の取引を2件確認できたが、市場価格を上回る価格で取引されている。以上のように好調な市況が続いており、取引価格は全体的にやや上昇傾向、取引利回りも全体的にやや低下傾向で推移しているため、当地区の地価動向はやや上昇している。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。また、市内中心部である紙屋町・八丁堀地区が都市再生緊急整備地域に指定されることによって、具体的に再開発案件が取り沙汰される等期待感が強まっていることから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。	
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR広島駅の南西方約1.7km、広島電鉄紙屋町西駅及びアストラムライン県庁前駅周辺。中高層事務所、店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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 (前期)	△	□	□	□	—	—	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終了した。未整備街区の動向は不透明であるが、大工町、磨屋町地区では市街地再開発準備組合による事業実施に向けた取り組みが進捗しており、6月25日に都市計画決定された。同事業は、高松丸亀町商店街を挟んだ大工町街区と磨屋町街区とともに、2区域が接する道路を含んだ約0.5haを一体的に再開発する事業で、30年度に組合を設立、権利変換計画認可のあと、32年度から第1期の丸亀町側から既存建物を解体し着工、完成後に磨屋町側で既存建物を解体し着工、平成33年度末の完成を目指している。このような状況の中、丸亀町商店街については、A街区の再開発ビルの3階で空き店舗が発生していたが、東館については保育園が入居し開園した。その他の丸亀町商店街も2階以上で空き店舗が見られるものの、1階店舗については強い出店意欲が見られ根強い需要があるため空き店舗は少なく、店舗賃料は安定している。中心部ではホテルの建設が活発化し、また今後も建設予定があることから取引価格の上昇傾向が続いており、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。将来の地価動向は、当期と同様に活発な不動産投資が見込まれるとともに、外国人観光客の増加に伴うホテル需要の強まりによる市況改善等の期待から、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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向 平成29年の松山市の観光客数は約600.5万人、そのうち外国人の観光客数は5年連続増加の19.5万人、市内全体の宿泊者数は平成12年以降で最高の264.6万人となった。平成31年1月からは観光の目玉である道後温泉本館の改修工事(期間7年)が始まるため入浴定員が半減し、当期では平成30年7月豪雨に起因した宿泊キャンセルが相次ぐなど懸念材料はあるものの、旅館、ホテルの建替え・新規出店の計画に変更は見られない。市内随一の繁华性を有する当地区においては、観光関連産業を中心とする不動産投資が旺盛で需給逼迫の状況が続いており、取引価格は上昇し、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 観光関連産業の好調さは当面続き、ホテル、飲食店舗等への不動産投資は活発化していくことが予想されており、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							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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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% 横ばい (前期)  0～3% 上昇	□	□	—	—	□	□	地価動向 分譲マンションの売行きは良好とはいえないものの、完成在庫が増加する市況にはなっておらず、比較的堅調を維持している。来年は消費税の増税も控えていることから、優良マンション供給エリアのマンション開発素地購入に多くのデベロッパーが依然として前向きである。しかし、一部の商品性に見合わない価格設定となっている物件は販売に苦戦しており、そうした物件は増加傾向にある。さらに、販売価格は既に上限に達していると市場で認識され始めており、建築費も高止まりが続いていることから、地価動向は横ばいとなった。 当地区のマンション分譲価格の水準から需要者層は限定される中で完成在庫があることから、マンション開発素地取得に前向きなデベロッパーも当地区への投資には一層慎重にならざるを得なくなっている状況である。ただし、優良マンション供給エリアのマンション素地購入に多くのデベロッパーが依然として前向きであることが下支えとなって、将来の地価動向は横ばいが続くと予想される。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福岡県	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	 3～6% 上昇  (前期)  3～6% 上昇	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区では築年の経過したビルが多く、建替えや新規開発が少ないため、新規オフィスビルの供給がほとんど見られなかった。一方で、福岡市におけるオフィス市況の高まりを受けて、近年、当地区においてはオフィスビルの開発計画が散見されるようになっている。また、天神地区における再開発等に伴う既存テナントの移転需要を中心に、企業の集約移転や館内増床等の需要が依然として旺盛であるため、オフィスビルの需給が逼迫している。このような状況から、空室率の低下傾向が続いており、特に大型空室を抱えるビルはほとんど見られない。こうした空室率の低下傾向を背景に、既存ビルの多くで増額改定が行われており、大型オフィスビルでは賃料上昇傾向が特に顕著である。なお、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依然として強く、低水準の利回りで取引がされている。以上より、当期の地価動向は上昇している。 なお、当地区を含む福岡市中心部で地価上昇が続き、土地取得後において投資採算性を確保することが難しくなっていることから、中心部での地価上昇幅は縮小傾向にある。当地区においても稀少性によって将来の地価動向は上昇が続くものの、上昇幅は縮小することが予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR博多駅周辺。博多駅博多口(西側)を中心として高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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  (前期)  3～6% 上昇	△	▽	△	□	—	—	地価動向	熊本地震から約2年半が経過し、当地区では建物の建替えや補修等もほぼ完了しその影響はほとんど見られなくなった。人通りは復興景気による企業の業績回復と相まって、週末を中心に賑わいを見せており依然として多い状況にある。当地区周辺での再開発事業の進捗に加えて、当地区内での再開発ビルの完成等街づくりが進行している状況下で、高値取引も継続して散見されている。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依然として上昇傾向にある。 ただし、景気は緩やかな拡大傾向にあるが、企業の景況感是人手不足を背景に悪化の傾向を強めており、これまでの地価上昇の勢いに陰りが見えつつあることから、将来の地価動向は上昇が継続するものの、上昇幅は徐々に縮小していくと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR鹿児島本線熊本駅から北東方へ約3km、市電通町筋駅(熊本駅前まで市電で約14分)の南側周辺。下通アーケード街を中心として、小売店舗等が建ち並ぶ中心商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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)  0～3% 上昇	△	□	△	□	—	—	地価動向	当地区は、九州新幹線終着駅である鹿児島中央駅東口に位置しており、天文館エリアと並んで繁華性の高い商業集積地である。同駅の駅ビルは、駅直結である立地上の優位性のみならずテナントミックスの面で優れるため、売上規模が高水準で推移している。一方、同駅ビルから周辺街区への回遊性が劣るため、同駅ビルが集客力や販売額の面で突出する状況が続いている。当地区では、中央町19・20番街区第一種市街地再開発事業が施行中であり、当該街区周辺では再開発事業の波及効果への期待感が高まっているうえ、地区外ながら、鹿児島県が同駅西口をアリーナ型体育館建設の第一候補地とすることを公表しており、今後の進捗は不透明ながら同駅圏全体の期待感が醸成されつつある。当地区は交通利便性が高く、事務所賃貸市場において空室率が低い水準で推移し、事務所賃料は緩やかな上昇傾向が継続しており、自用の事業所用地等の土地需要が見られるが、優良な物件の供給は少ないことから、物件の稀少性が強まっている。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。 当地区においては、利便性が高いことにより堅調な土地需要及び良好な事務所賃貸市場が継続すると見込まれ、再開発事業等の波及効果も期待されることから、物件の稀少性が強まる状態が継続し、当地区の将来の地価動向は、やや上昇が当面続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR鹿児島本線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(H30.7.1～H30.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	 3～6% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	地価動向	平成29年度の沖縄県の観光客数は初の900万人台となり、年度ごとの観光客数は5年連続で過去最高を更新したが、当期は7月に台風の影響等により前年同月比を2.6%下回り、各月の過去最高は56カ月でストップした。しかし、8月は台風の影響がありながらも前年同月比を上回る等、観光業は引き続き好調を維持し、県内景気も堅調である。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、当期の地価動向は上昇傾向が続いた。 今後も海外航空路線の拡充やクルーズ船の寄港の増加が予定され、観光業は好調を維持すると予想される。また、ホテル用地を中心に取得需要や投資需要は引き続き旺盛な状態が続くと見込まれ、供給が少ない中、今後も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"> <li>・ 一般土地取引の指標</li> <li>・ 不動産鑑定士等の鑑定評価の規準</li> <li>・ 公共事業用地の取得価格の算定の規準</li> <li>・ 相続税評価、固定資産税評価の目安 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 国土利用計画法による価格審査の規準</li> <li>・ 国土利用計画法に基づく土地の買取価格の算定の規準 等</li> <li>・ その他、地価公示とほぼ同等の役割</li> </ul>	主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について地価動向を把握することにより、先行的な地価動向を明らかにする
実 施 機 関	国土交通省 土地鑑定委員会	都道府県知事	国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課
対 象 地 点	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域（規制区域を除く。）において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる画地	地価動向を先行的に表しやすい、高層住宅等や店舗、事務所等が高度に集積している高度利用地等
地点数・地区数	標準地 26,000 地点（平成 30 年地価公示） ※うち、東京電力福島第一原子力発電所の事故の影響による 12 地点は調査を休止	基準地 21,578 地点（平成 30 年都道府県地価調査） ※うち、東京電力福島第一原子力発電所の事故の影響による 15 地点は調査を休止	100 地区
主なアウトプット	対象地点の 1 月 1 日時点の公示価格	対象地点の 7 月 1 日時点の標準価格	対象地区の四半期（1 月 1 日、4 月 1 日、7 月 1 日、10 月 1 日）毎の変動率（9 区分）
対 象 地 域	都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域	47 都道府県の全区域	三大都市圏、地方中心都市等の高度利用地
判 定 方 法	対象地点について、2 人の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、国交省に設置された土地鑑定委員会がその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定。	対象地点について、1 人の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、都道府県知事がその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定。	対象地区について、1 人の不動産鑑定士が不動産市場の動向に関する情報を収集するとともに、鑑定評価に準じた方法によって地価動向を把握。
公 表 方 法	・ 対象地点についての 1 m <sup>2</sup> あたりの価格、地積、形状等を官報、新聞、インターネットにより公表。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 対象地点についての 1 m<sup>2</sup>あたりの価格、地積、形状等を各都道府県が公表。</li> <li>・ 国土交通省では全国の地価の動向をとりまとめ、新聞、インターネットにより公表。</li> </ul>	・ 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44回】平成30年第3四半期(平成30年7月1日～平成30年10月1日)  
 参考資料

(1) 景気動向



(備考) データ出所: 内閣府「国民経済計算」、「四半期別GDP速報」 ※2018年7-9月期は一次速報値をもとに作成

○ 内閣府「月例経済報告」(2015年1月～2018年10月)

2015年

- 1月「景気は、個人消費などに弱さがみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 2月「景気は、個人消費などに弱さがみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 3月「景気は、企業部門に改善がみられるなど、緩やかな回復基調が続いている。」
- 4月「景気は、企業部門に改善がみられるなど、緩やかな回復基調が続いている。」
- 5月「景気は、緩やかな回復基調が続いている。」
- 6月「景気は、緩やかな回復基調が続いている。」
- 7月「景気は、緩やかな回復基調が続いている。」
- 8月「景気は、このところ改善テンポにばらつきもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 9月「景気は、このところ一部に鈍い動きもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 10月「景気は、このところ一部に弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 11月「景気は、このところ一部に弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 12月「景気は、このところ一部に弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」

2016年

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

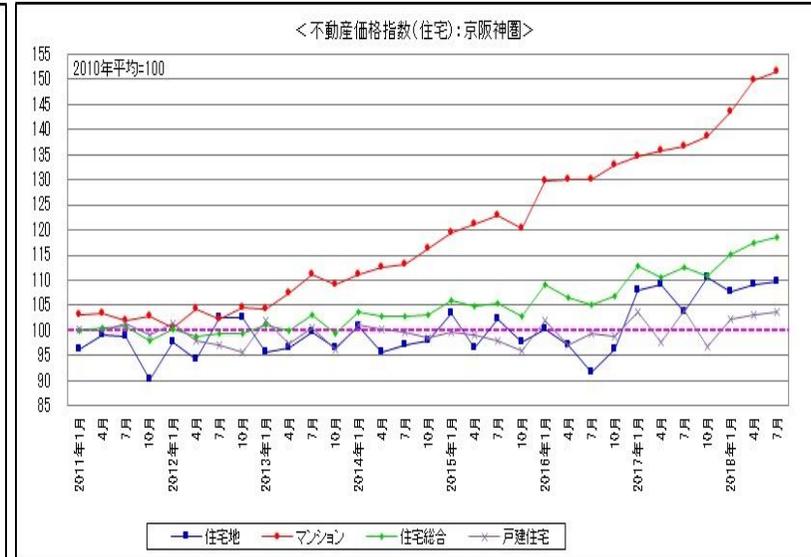
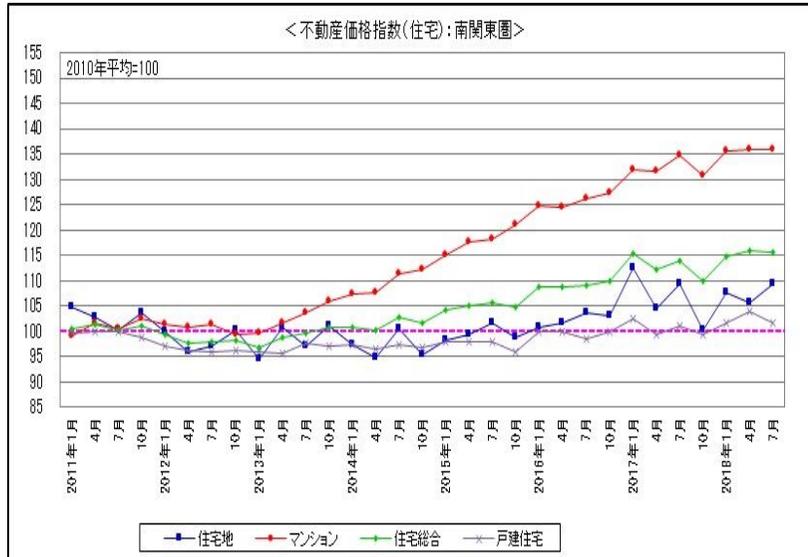
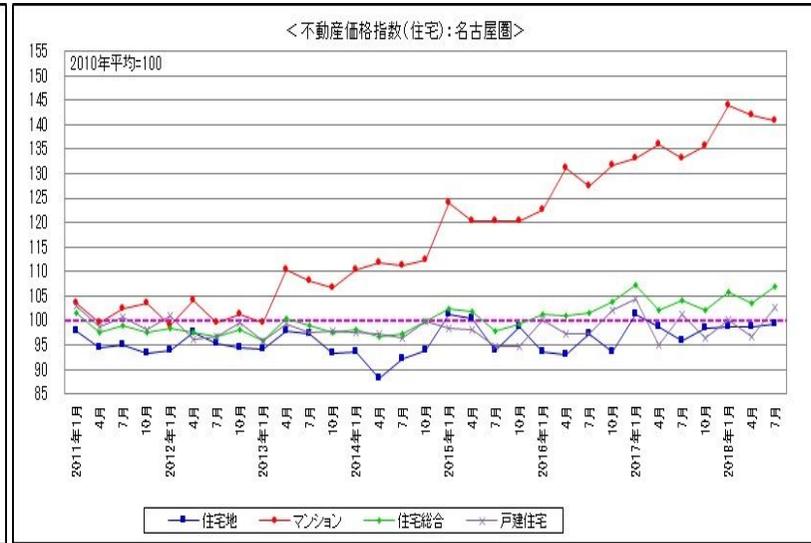
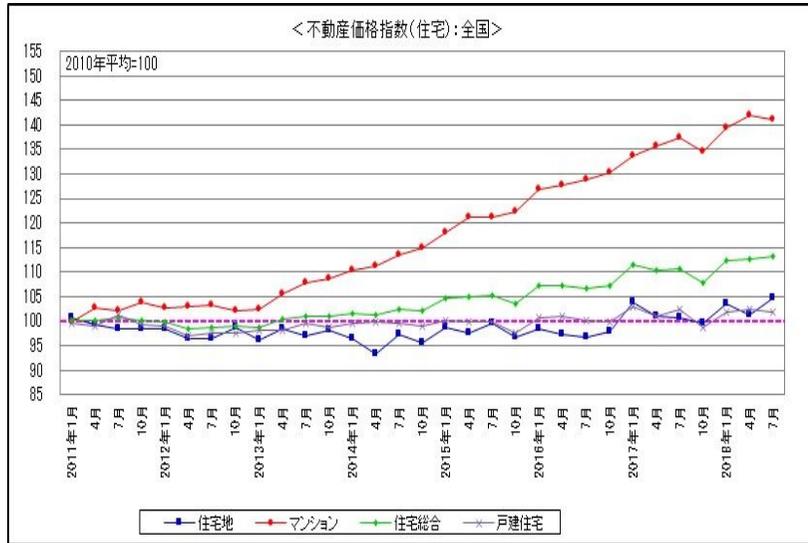
2017年

- 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。」

2018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。」
- 4月「景気は、緩やかに回復している。」
- 5月「景気は、緩やかに回復している。」
- 6月「景気は、緩やかに回復している。」
- 7月「景気は、緩やかに回復している。」
- 8月「景気は、緩やかに回復している。」
- 9月「景気は、緩やかに回復している。」
- 10月「景気は、緩やかに回復している。」

(2)不動産価格指数(住宅)

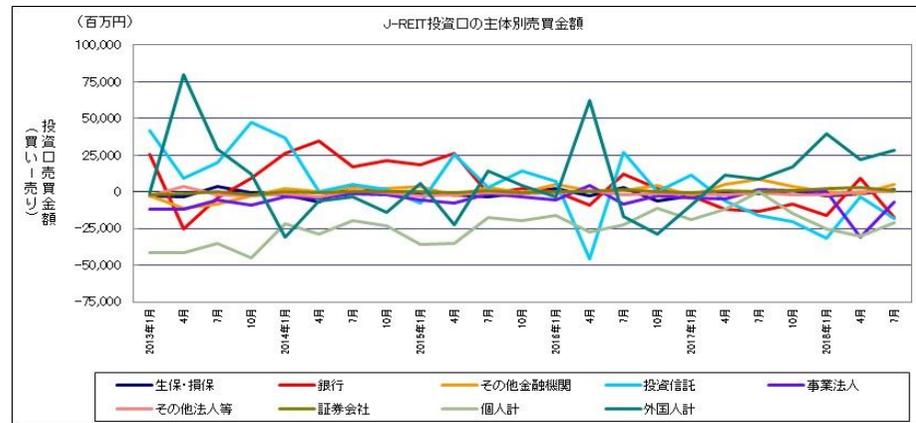


出典:国土交通省「不動産価格指数(住宅)」

注1) 2010年平均=100とした指数である。

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

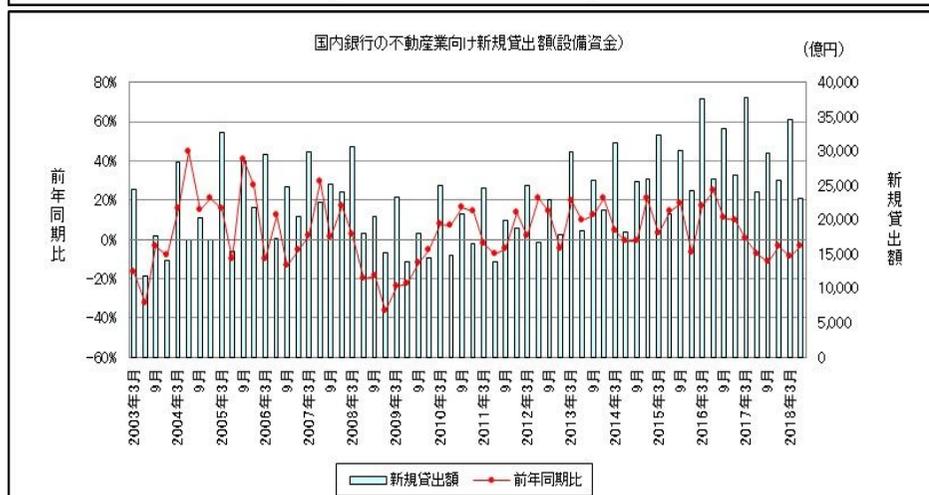
(3) 投資環境



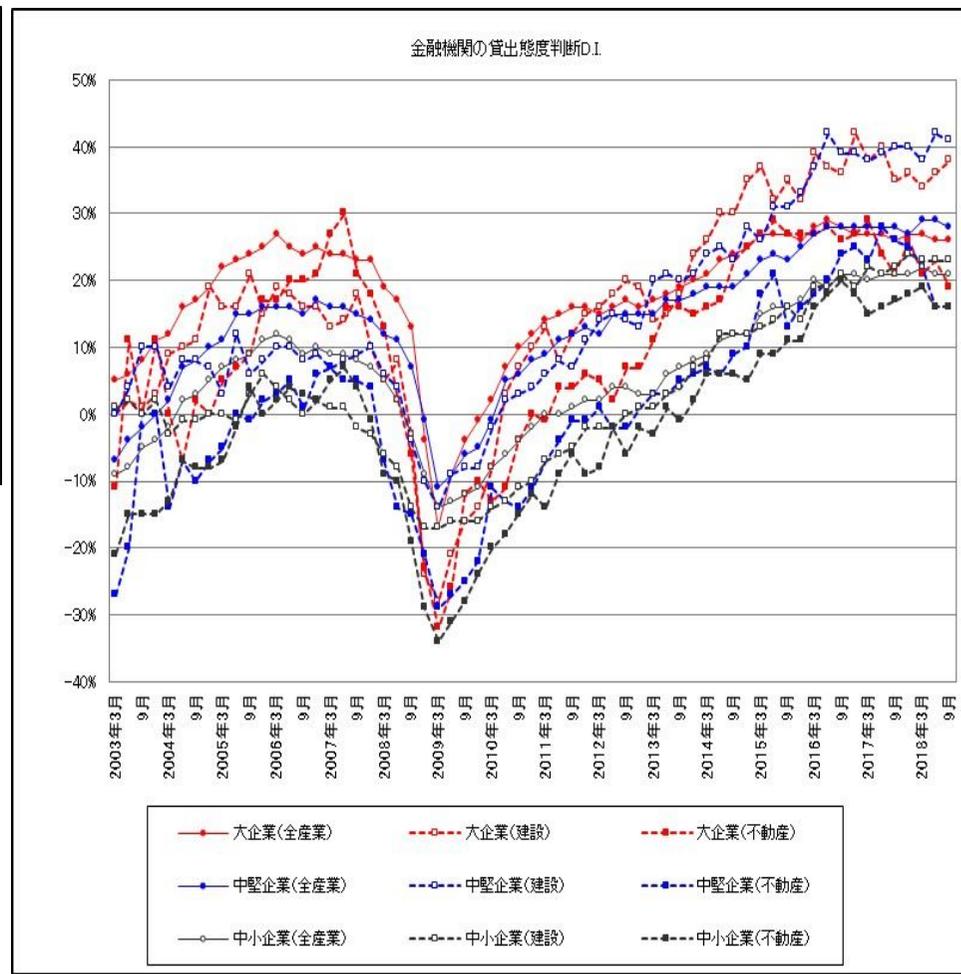
出典:「SMTRI J-REIT Index」:(株)三井住友トラスト基礎研究所、10年国債利回り:日本相互証券(株)  
 注)イールドスプレッドは、10年国債利回りと総合インデックス(予想配当利回り)の差

出典:(株)東京証券取引所

(4) 資金調達環境

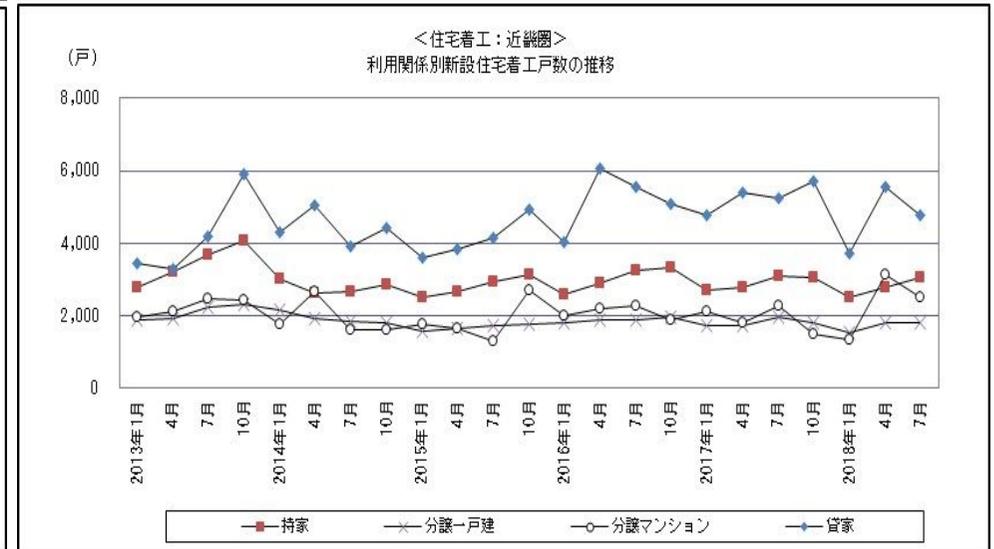
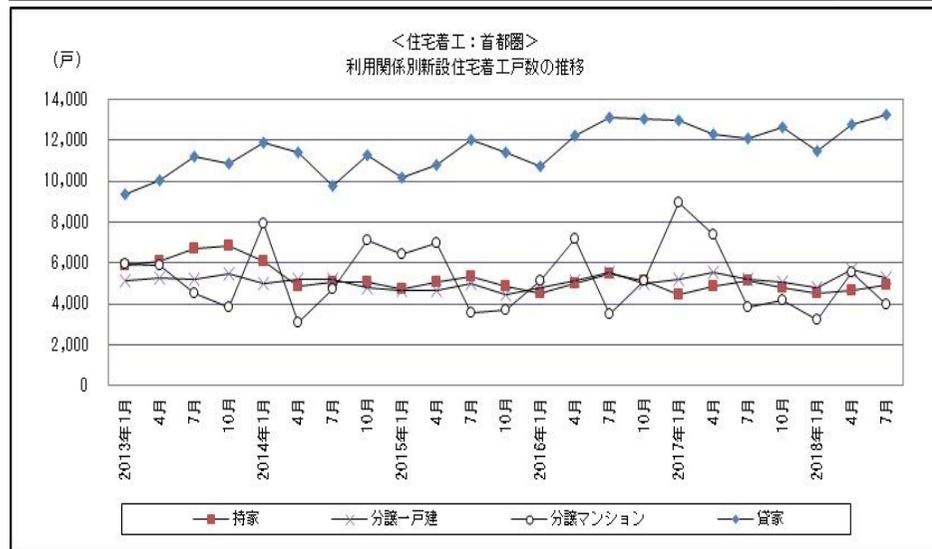
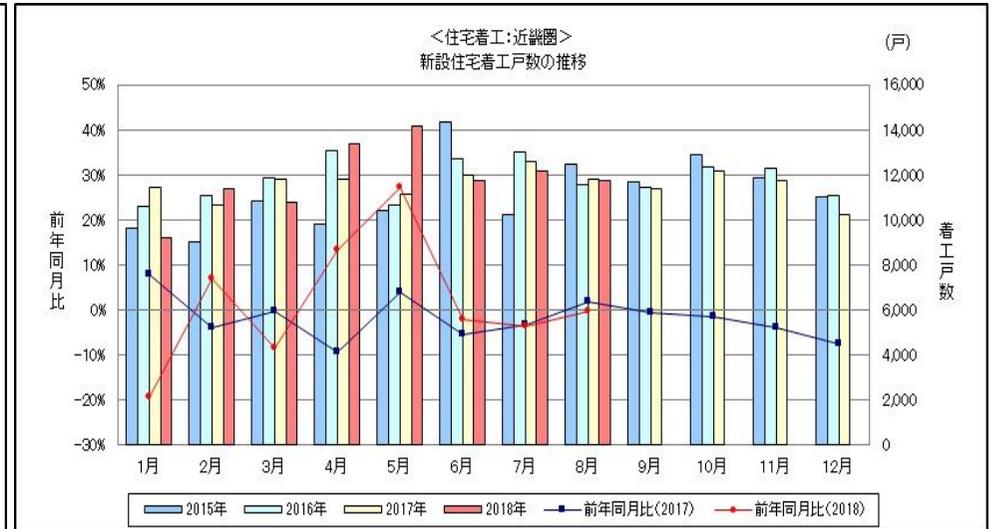
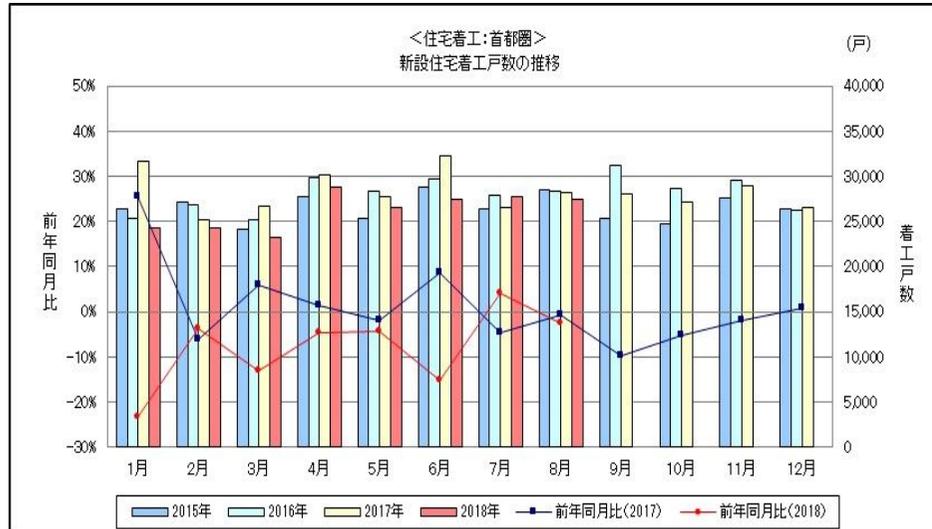


出典: 日本銀行「貸出先別貸出金」



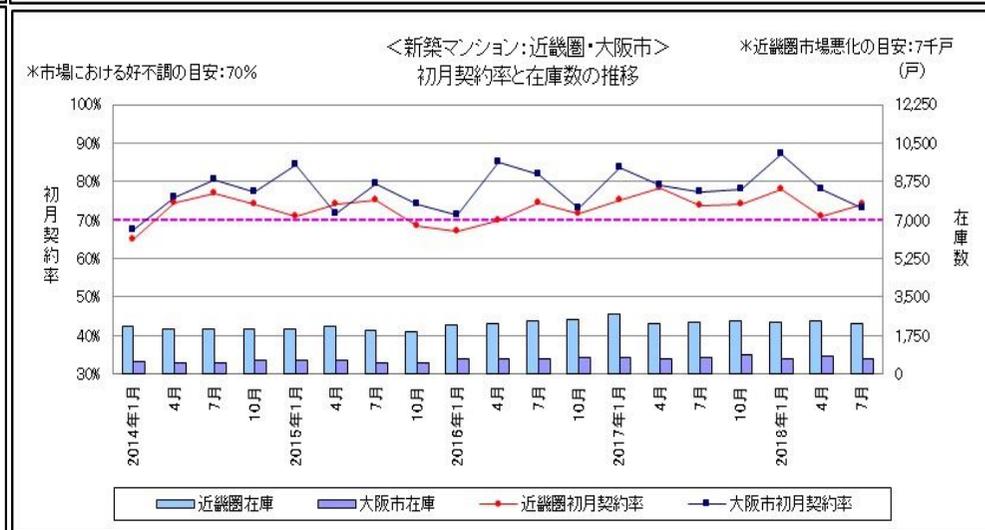
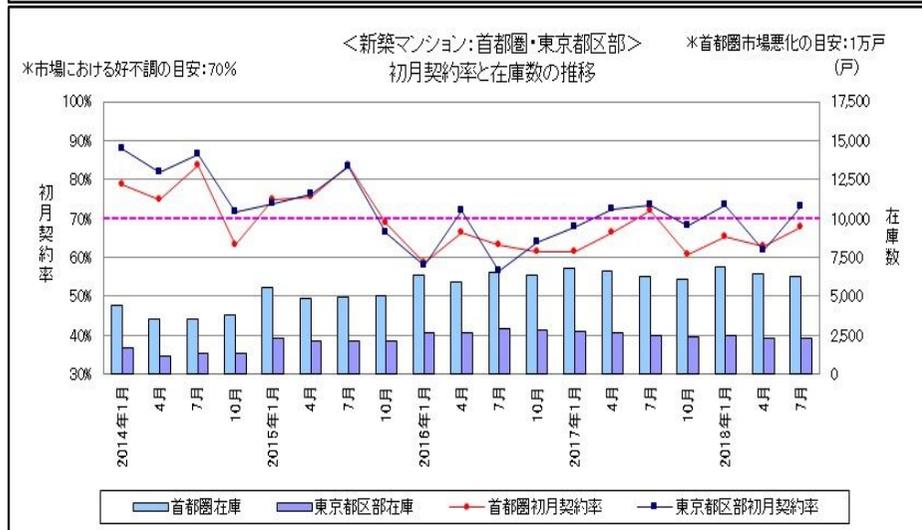
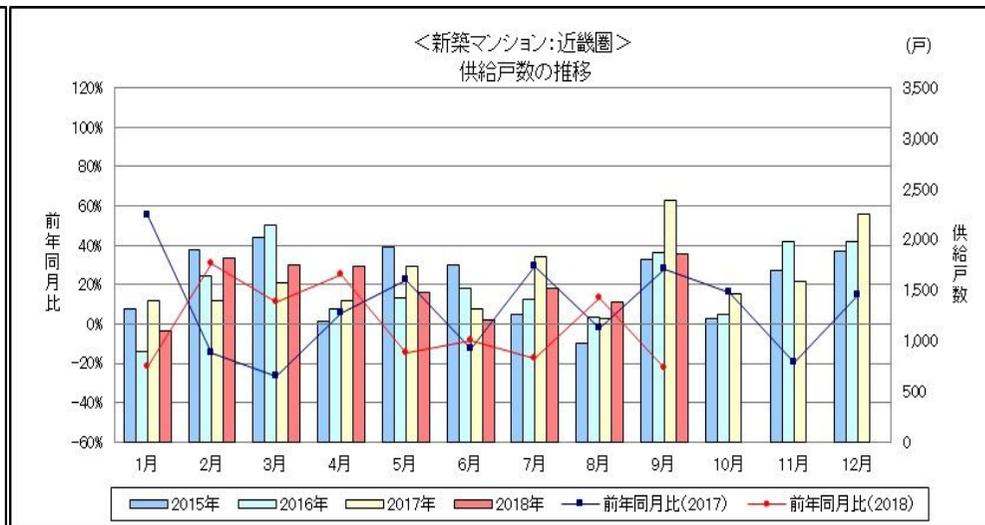
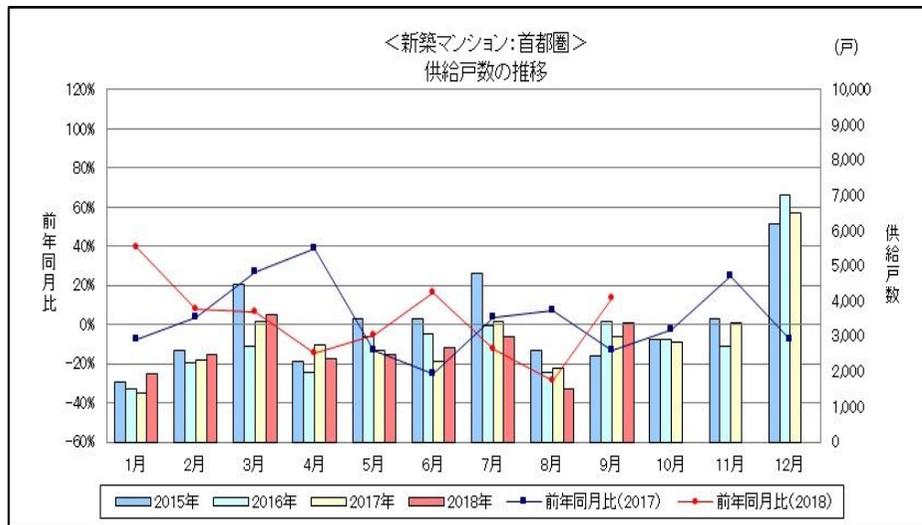
出典: 日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

(5)住宅着工の動向



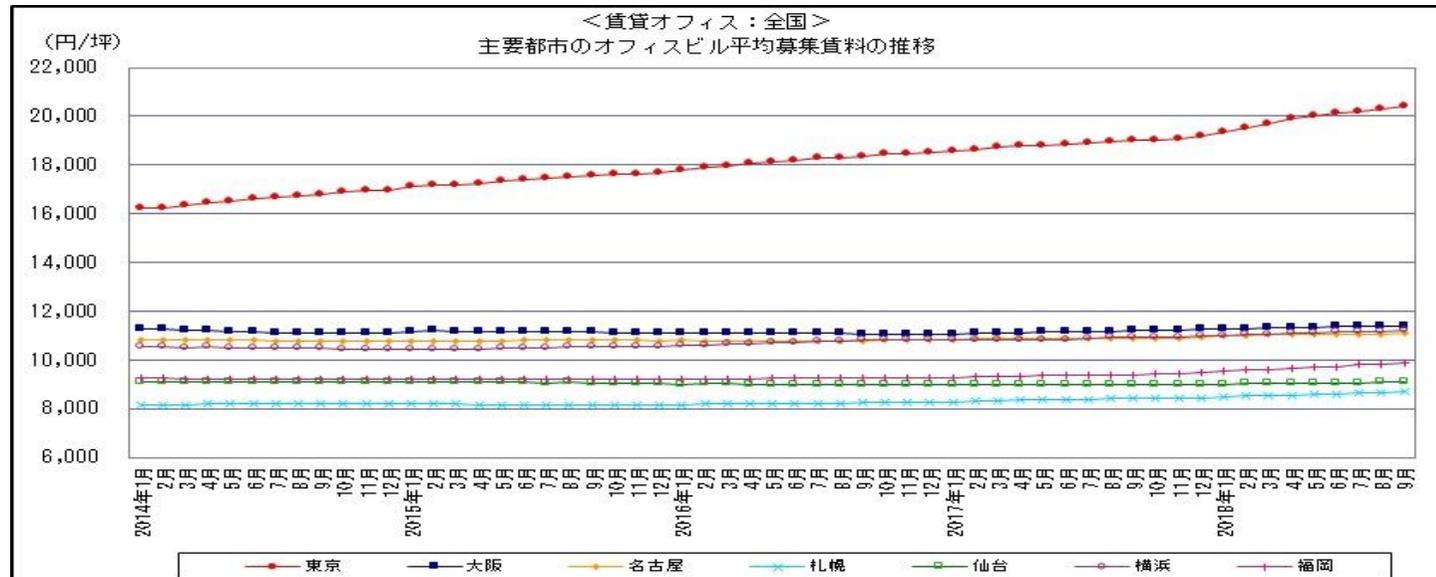
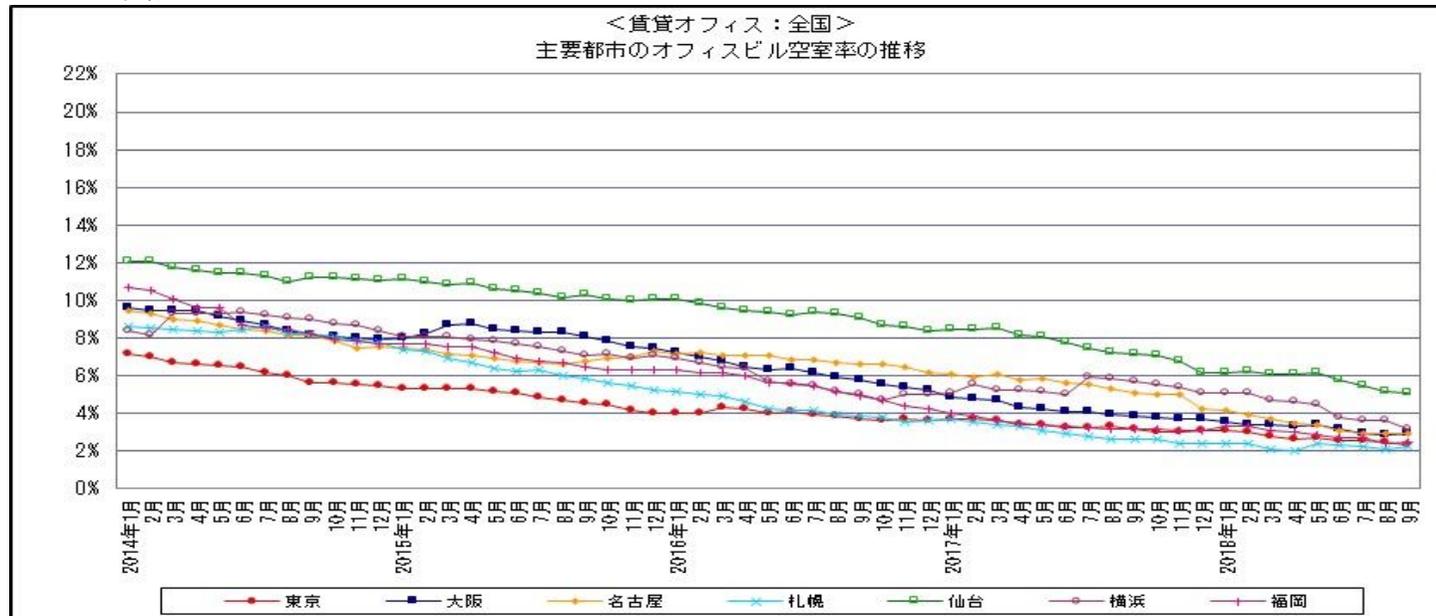
出典：国土交通省「建築着工統計」

(6) マンション市場



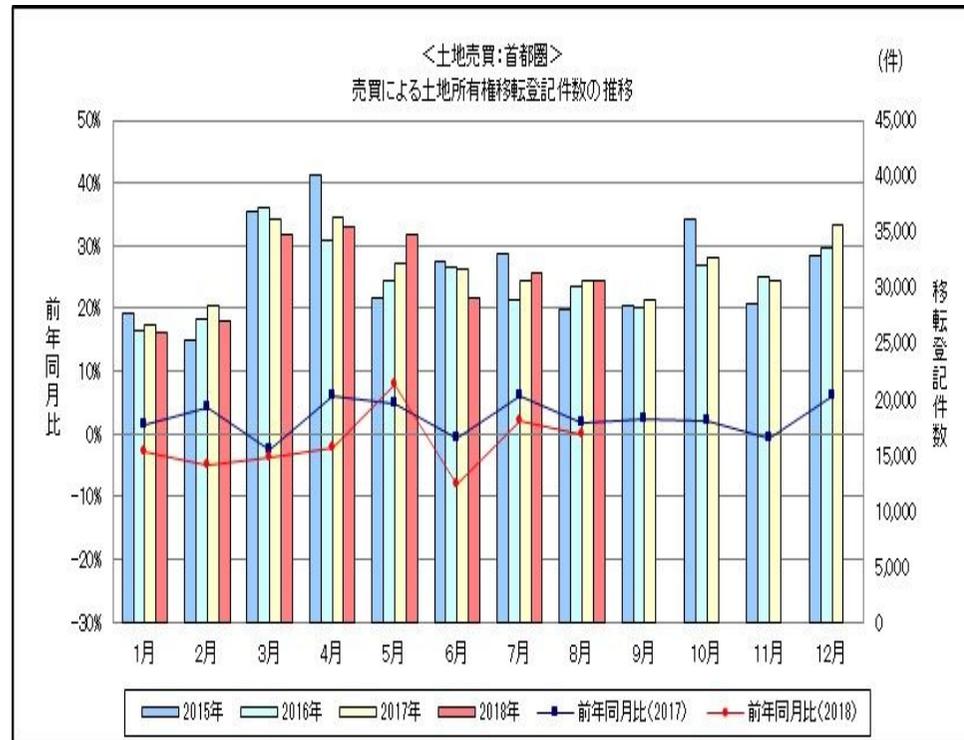
出典：(株)不動産経済研究所「不動産経済調査月報」、「全国マンション市場動向」

(7) オフィス市場

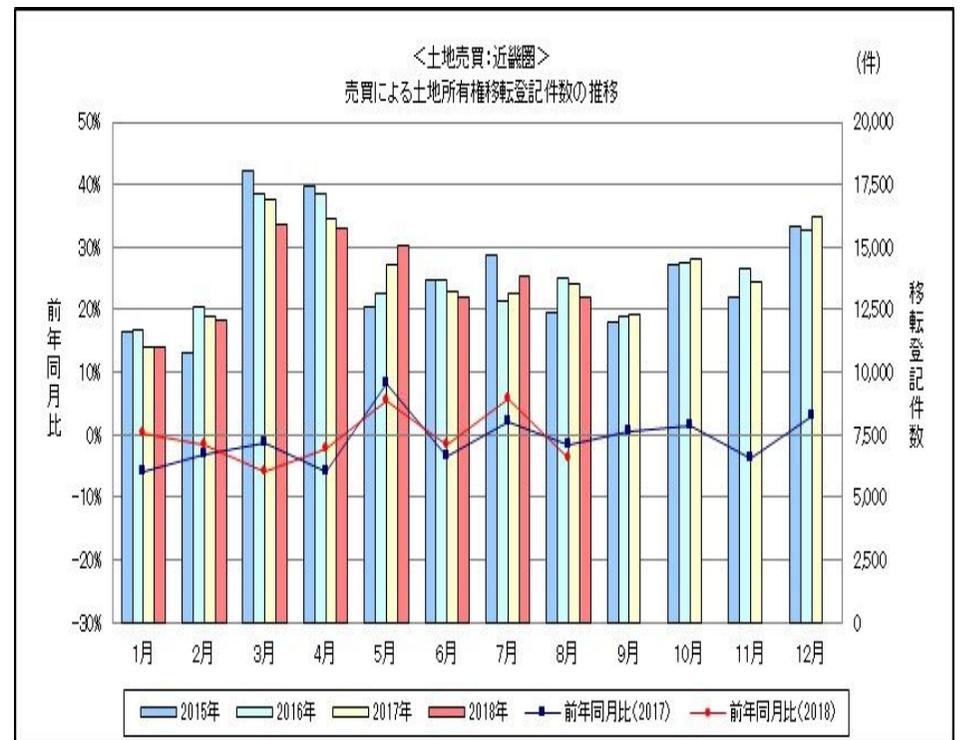


出典：三鬼商事(株)

(8) 土地所有権移転の動向



出典:法務省「法務統計月報」



**地価LOOKレポートご利用にあたっての注意事項**

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