主要都市の高度利用地地価動向報告

～地価 LOOK レポート～

【第45回】 平成30年第4四半期 （平成30年10月1日～平成31年1月1日）の動向

平成３１年２月

国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課

目　次

調査の概要 …… 1

調査結果 …… 2

総合評価　上昇・横ばい・下落の地区数一覧（全地区） …… 3

総合評価　上昇・横ばい・下落の地区数一覧（圏域別） …… 4

総合評価　上昇・横ばい・下落の地区数一覧（用途別） …… 8

地区毎の総合評価（変動率）推移 …… 12

東京圏の地価動向（地図） …… 14

東京都区部の地価動向（地図） …… 15

名古屋圏の地価動向（地図） …… 15

大阪圏の地価動向（地図） …… 16

地方圏の地価動向（地図） …… 17

各地区の詳細情報 …… 18

北海道	20	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・・・<u>対象地区の代表的地点</u>（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4四半期(10/1～1/1)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97地区(前回96)、横ばいが3地区(前回4)、下落が0地区(前回0)となり、上昇地区数の割合は4期連続して9割を上回った。上昇している97地区のうち、0-3%の上昇が70地区(前回81)、3-6%の上昇が27地区(前回15)(「駅前通」(札幌市)、「錦町」「中央1丁目」(以上 仙台市)、「千葉駅前」(千葉市)、「歌舞伎町」「渋谷」(以上 東京都)、「横浜駅西口」(横浜市)、「太閤口」「伏見」「久屋大通駅周辺」「金山」(以上 名古屋市)、「京都駅周辺」「河原町」「烏丸」(以上 京都市)、「西梅田」「茶屋町」「中之島西」「北浜」「心斎橋」「なんば」「新大阪」「福島」「江坂」(以上 大阪府)、「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、地方圏の商業系1地区(「長野駅前」(長野市))で横ばいから0-3%の上昇に転じ、地方圏の住宅系1地区(「錦町」(仙台市))及び商業系1地区(「中央1丁目」(仙台市))、東京圏の商業系1地区(「千葉駅前」(千葉市))、名古屋圏の商業系1地区(「久屋大通駅周辺」(名古屋市))、大阪圏の商業系9地区(「京都駅周辺」「河原町」「烏丸」(以上 京都市)、「西梅田」「茶屋町」「中之島西」「北浜」「新大阪」「江坂」(以上 大阪府))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(「新宿三丁目」(東京都))で3-6%の上昇から0-3%の上昇に上昇幅を縮小した。

○　上記の他、東京圏の商業系2地区(「銀座中央」(東京都)、「元町」(横浜市))及び地方圏の住宅系1地区(「大濠」(福岡市))の計3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18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41)、横ばいが2地区(前回2)となった。上昇幅を拡大した地区は1地区、上昇幅を縮小した地区は1地区であった。

・大阪圏(25)では、平成30年度1四半期から4期連続ですべての地区で上昇となった。上昇幅を拡大した地区は9地区であった。

・名古屋圏(9)では、平成25年第2四半期から23期連続ですべての地区で上昇となった。上昇幅を拡大した地区は1地区であった。

○　地方圏(23地区)

・地方圏(23)では、上昇が22地区(前回21)、横ばいが1地区(前回2)となった。上昇幅を拡大した地区は2地区、横ばいから上昇に転じた地区は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31)、横ばいが1地区(前回1)となった。上昇幅を拡大した地区は1地区であった。

○　商業系地区(68)では、上昇が66地区(前回65)、横ばいが2地区(前回3)となった。上昇幅を拡大した地区は12地区、横ばいから上昇に転じた地区は1地区、上昇幅を縮小した地区は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		
全地区	19年第4	5 (5.0%)	47 (47.0%)	35 (35.0%)	11 (11.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)	
	20年第1	0 (0.0%)	5 (5.0%)	36 (36.0%)	50 (50.0%)	7 (7.0%)	1 (1.0%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)	
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (13.0%)	49 (49.0%)	28 (28.0%)	8 (8.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)	
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (14.7%)	79 (52.7%)	43 (28.7%)	6 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)	
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	33 (22.0%)	74 (49.3%)	25 (16.7%)	12 (8.0%)	4 (2.7%)	150 (100.0%)	
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	37 (24.7%)	67 (44.7%)	36 (24.0%)	4 (2.7%)	4 (2.7%)	150 (100.0%)	
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	67 (44.7%)	55 (36.7%)	22 (14.7%)	3 (2.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)	
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	81 (54.0%)	53 (35.3%)	9 (6.0%)	3 (2.0%)	1 (0.7%)	150 (100.0%)	
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	5 (3.3%)	88 (58.7%)	46 (30.7%)	9 (6.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)	
	22年第1	0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	25 (16.7%)	86 (57.3%)	36 (24.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)	
	22年第2	0 (0.0%)	1 (0.7%)	3 (2.0%)	41 (27.3%)	92 (61.3%)	13 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)	
	22年第3	0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	61 (40.7%)	82 (54.7%)	5 (3.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)	
	22年第4	1 (0.7%)	0 (0.0%)	15 (10.0%)	54 (36.0%)	75 (50.0%)	4 (2.7%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)	
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.4%)	46 (31.5%)	92 (63.0%)	5 (3.4%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	146 (100.0%)	(注1)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (4.8%)	53 (36.3%)	85 (58.2%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	146 (100.0%)	(注1)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (7.3%)	61 (40.7%)	78 (52.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)	
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (10.7%)	70 (46.7%)	63 (42.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)	
	24年第1	0 (0.0%)	1 (0.7%)	21 (14.0%)	80 (53.3%)	48 (32.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)	(注2)
	24年第2	0 (0.0%)	1 (0.7%)	32 (21.3%)	82 (54.7%)	35 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)	
	24年第3	0 (0.0%)	1 (0.7%)	33 (22.0%)	87 (58.0%)	29 (19.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)	
	24年第4	0 (0.0%)	3 (2.0%)	48 (32.0%)	74 (49.3%)	25 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)	
	25年第1	0 (0.0%)	2 (1.3%)	78 (52.0%)	51 (34.0%)	19 (12.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)	(注3)
	25年第2	0 (0.0%)	2 (1.3%)	97 (64.7%)	41 (27.3%)	10 (6.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)	
	25年第3	0 (0.0%)	1 (0.7%)	106 (70.7%)	34 (22.7%)	9 (6.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)	
	25年第4	0 (0.0%)	3 (2.0%)	119 (79.3%)	22 (14.7%)	6 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)	
	26年第1	0 (0.0%)	1 (0.7%)	118 (78.7%)	27 (18.0%)	4 (2.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)	(注4)
	26年第2	0 (0.0%)	2 (1.3%)	118 (78.7%)	28 (18.7%)	2 (1.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)	
	26年第3	0 (0.0%)	2 (1.3%)	122 (81.3%)	26 (17.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)	
	26年第4	0 (0.0%)	2 (1.3%)	123 (82.0%)	25 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)	
	27年第1	0 (0.0%)	2 (2.0%)	82 (82.0%)	16 (16.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)	(注5)
	27年第2	1 (1.0%)	6 (6.0%)	80 (80.0%)	13 (13.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)	
	27年第3	1 (1.0%)	8 (8.0%)	78 (78.0%)	13 (13.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)	
	27年第4	1 (1.0%)	15 (15.0%)	73 (73.0%)	11 (11.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)	
	28年第1	2 (2.0%)	16 (16.2%)	71 (71.7%)	10 (10.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	99 (100.0%)	(注6)
	28年第2	3 (3.0%)	11 (11.0%)	74 (74.0%)	12 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)	
	28年第3	2 (2.0%)	10 (10.0%)	70 (70.0%)	18 (18.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)	
	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	100 (100.0%)	
	30年第4	**0 (0.0%)**	**27 (27.0%)**	**70 (70.0%)**	**3 (3.0%)**	**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		
東京圏	19年第4	2 （4.7%）	24 （55.8%）	14 （32.6%）	3 （7.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	43 （100.0%）	
	20年第1	0 （0.0%）	5 （11.6%）	15 （34.9%）	20 （46.5%）	1 （2.3%）	1 （2.3%）	1 （2.3%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	43 （100.0%）	
	20年第2	0 （0.0%）	0 （0.0%）	4 （9.3%）	25 （58.1%）	10 （23.3%）	3 （7.0%）	1 （2.3%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	43 （100.0%）	
	20年第3	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	4 （6.2%）	47 （72.3%）	12 （18.5%）	2 （3.1%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	65 （100.0%）	
	20年第4	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	8 （12.3%）	45 （69.2%）	10 （15.4%）	2 （3.1%）	0 （0.0%）	65 （100.0%）	
	21年第1	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	10 （15.4%）	40 （61.5%）	15 （23.1%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	65 （100.0%）	
	21年第2	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	1 （1.5%）	30 （46.2%）	25 （38.5%）	9 （13.8%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	65 （100.0%）	
	21年第3	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	1 （1.5%）	38 （58.5%）	24 （36.9%）	2 （3.1%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	65 （100.0%）	
	21年第4	0 （0.0%）	0 （0.0%）	1 （1.5%）	4 （6.2%）	38 （58.5%）	21 （32.3%）	1 （1.5%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	65 （100.0%）	
	22年第1	0 （0.0%）	1 （1.5%）	1 （1.5%）	16 （24.6%）	36 （55.4%）	11 （16.9%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	65 （100.0%）	
	22年第2	0 （0.0%）	1 （1.5%）	2 （3.1%）	20 （30.8%）	39 （60.0%）	3 （4.6%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	65 （100.0%）	
	22年第3	0 （0.0%）	1 （1.5%）	1 （1.5%）	29 （44.6%）	33 （50.8%）	1 （1.5%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	65 （100.0%）	
	22年第4	0 （0.0%）	0 （0.0%）	6 （9.2%）	28 （43.1%）	31 （47.7%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	65 （100.0%）	
	23年第1	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	19 （29.7%）	42 （65.6%）	3 （4.7%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	64 （100.0%）	(注1)
	23年第2	0 （0.0%）	0 （0.0%）	1 （1.6%）	18 （28.1%）	45 （70.3%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	64 （100.0%）	(注1)
	23年第3	0 （0.0%）	0 （0.0%）	2 （3.1%）	25 （38.5%）	38 （58.5%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	65 （100.0%）	
	23年第4	0 （0.0%）	0 （0.0%）	3 （4.6%）	32 （49.2%）	30 （46.2%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	65 （100.0%）	
	24年第1	0 （0.0%）	1 （1.5%）	6 （9.2%）	39 （60.0%）	19 （29.2%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	65 （100.0%）	(注2)
	24年第2	0 （0.0%）	1 （1.5%）	11 （16.9%）	39 （60.0%）	14 （21.5%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	65 （100.0%）	
	24年第3	0 （0.0%）	1 （1.5%）	10 （15.4%）	41 （63.1%）	13 （20.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	65 （100.0%）	
	24年第4	0 （0.0%）	2 （3.1%）	14 （21.5%）	39 （60.0%）	10 （15.4%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	65 （100.0%）	
	25年第1	0 （0.0%）	1 （1.5%）	37 （56.9%）	20 （30.8%）	7 （10.8%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	65 （100.0%）	
	25年第2	0 （0.0%）	0 （0.0%）	45 （69.2%）	16 （24.6%）	4 （6.2%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	65 （100.0%）	
	25年第3	0 （0.0%）	0 （0.0%）	46 （70.8%）	15 （23.1%）	4 （6.2%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	65 （100.0%）	
	25年第4	0 （0.0%）	1 （1.5%）	52 （80.0%）	9 （13.8%）	3 （4.6%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	65 （100.0%）	
	26年第1	0 （0.0%）	1 （1.5%）	48 （73.8%）	14 （21.5%）	2 （3.1%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	65 （100.0%）	(注4)
	26年第2	0 （0.0%）	2 （3.1%）	51 （78.5%）	11 （16.9%）	1 （1.5%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	65 （100.0%）	
	26年第3	0 （0.0%）	2 （3.1%）	56 （86.2%）	7 （10.8%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	65 （100.0%）	
	26年第4	0 （0.0%）	1 （1.5%）	58 （89.2%）	6 （9.2%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	65 （100.0%）	
	27年第1	0 （0.0%）	1 （2.3%）	38 （88.4%）	4 （9.3%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	43 （100.0%）	(注7)
	27年第2	0 （0.0%）	3 （7.0%）	38 （88.4%）	2 （4.7%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	43 （100.0%）	
	27年第3	0 （0.0%）	4 （9.3%）	37 （86.0%）	2 （4.7%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	43 （100.0%）	
	27年第4	0 （0.0%）	6 （14.0%）	35 （81.4%）	2 （4.7%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	43 （100.0%）	
	28年第1	0 （0.0%）	8 （18.6%）	33 （76.7%）	2 （4.7%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	43 （100.0%）	
	28年第2	1 （2.3%）	2 （4.7%）	36 （83.7%）	4 （9.3%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	43 （100.0%）	
	28年第3	0 （0.0%）	3 （7.0%）	30 （69.8%）	10 （23.3%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	43 （100.0%）	
	28年第4	0 （0.0%）	3 （7.0%）	30 （69.8%）	10 （23.3%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	43 （100.0%）	
	29年第1	0 （0.0%）	1 （2.3%）	32 （74.4%）	10 （23.3%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	43 （100.0%）	
	29年第2	0 （0.0%）	0 （0.0%）	33 （76.7%）	10 （23.3%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	43 （100.0%）	
	29年第3	0 （0.0%）	0 （0.0%）	33 （76.7%）	10 （23.3%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	43 （100.0%）	
	29年第4	0 （0.0%）	3 （7.0%）	32 （74.4%）	8 （18.6%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	43 （100.0%）	
	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%）	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%）	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%）	43 （100.0%）	
	30年第4	**0 （0.0%）**	**4 （9.3%）**	**37 （86.0%）**	**2 （4.7%）**	**0 （0.0%）**	**0 （0.0%）**	**0 （0.0%）**	**0 （0.0%）**	**0 （0.0%）**	**43 （100.0%）**	

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

総合評価　上昇・横ばい・下落の地区数一覧（圏域別（大阪圏））

	四半期	上昇			横ばい	下落					横計	
		6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上		
大阪圏	19年第4	0 （0.0%）	11 （42.3%）	6 （23.1%）	7 （26.9%）	2 （7.7%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	26 （100.0%）	
	20年第1	0 （0.0%）	0 （0.0%）	6 （23.1%）	15 （57.7%）	5 （19.2%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	26 （100.0%）	
	20年第2	0 （0.0%）	0 （0.0%）	3 （11.5%）	12 （46.2%）	9 （34.6%）	1 （3.8%）	1 （3.8%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	26 （100.0%）	
	20年第3	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	3 （7.7%）	15 （38.5%）	19 （48.7%）	2 （5.1%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	39 （100.0%）	
	20年第4	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	10 （25.6%）	17 （43.6%）	8 （20.5%）	4 （10.3%）	0 （0.0%）	39 （100.0%）	
	21年第1	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	10 （25.6%）	11 （28.2%）	16 （41.0%）	2 （5.1%）	0 （0.0%）	39 （100.0%）	
	21年第2	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	16 （41.0%）	16 （41.0%）	7 （17.9%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	39 （100.0%）	
	21年第3	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	20 （51.3%）	17 （43.6%）	2 （5.1%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	39 （100.0%）	
	21年第4	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	21 （53.8%）	16 （41.0%）	2 （5.1%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	39 （100.0%）	
	22年第1	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	5 （12.8%）	18 （46.2%）	15 （38.5%）	1 （2.6%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	39 （100.0%）	
	22年第2	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	11 （28.2%）	22 （56.4%）	6 （15.4%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	39 （100.0%）	
	22年第3	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	18 （46.2%）	20 （51.3%）	1 （2.6%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	39 （100.0%）	
	22年第4	0 （0.0%）	0 （0.0%）	5 （12.8%）	13 （33.3%）	19 （48.7%）	2 （5.1%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	39 （100.0%）	
	23年第1	0 （0.0%）	0 （0.0%）	2 （5.1%）	11 （28.2%）	25 （64.1%）	1 （2.6%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	39 （100.0%）	
	23年第2	0 （0.0%）	0 （0.0%）	3 （7.7%）	19 （48.7%）	17 （43.6%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	39 （100.0%）	
	23年第3	0 （0.0%）	0 （0.0%）	6 （15.4%）	20 （51.3%）	13 （33.3%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	39 （100.0%）	
	23年第4	0 （0.0%）	0 （0.0%）	5 （12.8%）	23 （59.0%）	11 （28.2%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	39 （100.0%）	
	24年第1	0 （0.0%）	0 （0.0%）	6 （15.4%）	25 （64.1%）	8 （20.5%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	39 （100.0%）	（注2）
	24年第2	0 （0.0%）	0 （0.0%）	8 （20.5%）	26 （66.7%）	5 （12.8%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	39 （100.0%）	
	24年第3	0 （0.0%）	0 （0.0%）	10 （25.6%）	27 （69.2%）	2 （5.1%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	39 （100.0%）	
	24年第4	0 （0.0%）	1 （2.6%）	17 （43.6%）	19 （48.7%）	2 （5.1%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	39 （100.0%）	
	25年第1	0 （0.0%）	1 （2.6%）	23 （59.0%）	15 （38.5%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	39 （100.0%）	
	25年第2	0 （0.0%）	1 （2.6%）	24 （61.5%）	14 （35.9%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	39 （100.0%）	
	25年第3	0 （0.0%）	0 （0.0%）	28 （71.8%）	11 （28.2%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	39 （100.0%）	
	25年第4	0 （0.0%）	0 （0.0%）	34 （87.2%）	5 （12.8%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	39 （100.0%）	
	26年第1	0 （0.0%）	0 （0.0%）	34 （87.2%）	5 （12.8%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	39 （100.0%）	
	26年第2	0 （0.0%）	0 （0.0%）	31 （79.5%）	8 （20.5%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	39 （100.0%）	
	26年第3	0 （0.0%）	0 （0.0%）	30 （76.9%）	9 （23.1%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	39 （100.0%）	
	26年第4	0 （0.0%）	0 （0.0%）	31 （79.5%）	8 （20.5%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	39 （100.0%）	
	27年第1	0 （0.0%）	0 （0.0%）	22 （88.0%）	3 （12.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	25 （100.0%）	（注8）
	27年第2	0 （0.0%）	1 （4.0%）	21 （84.0%）	3 （12.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	25 （100.0%）	
	27年第3	0 （0.0%）	2 （8.0%）	20 （80.0%）	3 （12.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	25 （100.0%）	
	27年第4	0 （0.0%）	4 （16.0%）	19 （76.0%）	2 （8.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	25 （100.0%）	
	28年第1	1 （4.0%）	3 （12.0%）	20 （80.0%）	1 （4.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	25 （100.0%）	
	28年第2	1 （4.0%）	3 （12.0%）	20 （80.0%）	1 （4.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	25 （100.0%）	
	28年第3	1 （4.0%）	1 （4.0%）	22 （88.0%）	1 （4.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	25 （100.0%）	
	28年第4	0 （0.0%）	2 （8.0%）	22 （88.0%）	1 （4.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	25 （100.0%）	
	29年第1	0 （0.0%）	2 （8.0%）	22 （88.0%）	1 （4.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	25 （100.0%）	
	29年第2	0 （0.0%）	2 （8.0%）	22 （88.0%）	1 （4.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	25 （100.0%）	
	29年第3	0 （0.0%）	3 （12.0%）	21 （84.0%）	1 （4.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	25 （100.0%）	
	29年第4	0 （0.0%）	3 （12.0%）	21 （84.0%）	1 （4.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	25 （100.0%）	
	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%）	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%）	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%）	25 （100.0%）	
	30年第4	**0 （0.0%）**	**13 （52.0%）**	**12 （48.0%）**	**0 （0.0%）**	**0 （0.0%）**	**0 （0.0%）**	**0 （0.0%）**	**0 （0.0%）**	**0 （0.0%）**	**25 （100.0%）**	

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

総合評価　上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(名古屋圏))

	四半期	上昇			横ばい	下落					横計	
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上		
名古屋圏	19年第4	0 (0.0%)	6 (54.5%)	5 (45.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)	
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (18.2%)	8 (72.7%)	1 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)	
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (9.1%)	7 (63.6%)	3 (27.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)	
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	3 (21.4%)	8 (57.1%)	2 (14.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	6 (42.9%)	2 (14.3%)	3 (21.4%)	14 (100.0%)	
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	5 (35.7%)	2 (14.3%)	2 (14.3%)	4 (28.6%)	14 (100.0%)	
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (14.3%)	5 (35.7%)	4 (28.6%)	3 (21.4%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	3 (21.4%)	4 (28.6%)	3 (21.4%)	1 (7.1%)	14 (100.0%)	
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (28.6%)	5 (35.7%)	4 (28.6%)	1 (7.1%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	
	22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (57.1%)	6 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	
	22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (28.6%)	9 (64.3%)	1 (7.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	
	22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (42.9%)	7 (50.0%)	1 (7.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	
	22年第4	1 (7.1%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	5 (35.7%)	5 (35.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (50.0%)	7 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (57.1%)	6 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	8 (57.1%)	5 (35.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (35.7%)	3 (21.4%)	6 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	
	24年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (28.6%)	4 (28.6%)	6 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	(注2)
	24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (42.9%)	4 (28.6%)	4 (28.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	
	24年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (42.9%)	4 (28.6%)	4 (28.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	
	24年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (50.0%)	5 (35.7%)	2 (14.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	
	25年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (50.0%)	7 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	
	25年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	
	25年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	
	25年第4	0 (0.0%)	2 (14.3%)	12 (85.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	
	26年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	
	26年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	
	26年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	
	26年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	
	27年第1	0 (0.0%)	1 (11.1%)	8 (88.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)	(注9)
	27年第2	1 (11.1%)	1 (11.1%)	7 (77.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)	
	27年第3	1 (11.1%)	1 (11.1%)	7 (77.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)	
	27年第4	1 (11.1%)	1 (11.1%)	7 (77.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)	
	28年第1	1 (11.1%)	1 (11.1%)	7 (77.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)	
	28年第2	1 (11.1%)	1 (11.1%)	7 (77.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)	
	28年第3	1 (11.1%)	1 (11.1%)	7 (77.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)	
	28年第4	0 (0.0%)	2 (22.2%)	7 (77.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)	
	29年第1	0 (0.0%)	2 (22.2%)	7 (77.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)	
	29年第2	0 (0.0%)	2 (22.2%)	7 (77.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)	
	29年第3	0 (0.0%)	2 (22.2%)	7 (77.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)	
	29年第4	0 (0.0%)	4 (44.4%)	5 (55.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)	
	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%)	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%)	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%)	9 (100.0%)	
	30年第4	**0 (0.0%)**	**4 (44.4%)**	**5 (55.6%)**	**0 (0.0%)**	**0 (0.0%)**	**0 (0.0%)**	**0 (0.0%)**	**0 (0.0%)**	**0 (0.0%)**	**9 (100.0%)**	

※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		
地方圏	19年第4	3 (15.0%)	6 (30.0%)	10 (50.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)	
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (65.0%)	7 (35.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)	
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (30.0%)	11 (55.0%)	2 (10.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)	
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (43.8%)	14 (43.8%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	15 (46.9%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	4 (12.5%)	1 (3.1%)	32 (100.0%)	
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	16 (50.0%)	11 (34.4%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	19 (59.4%)	9 (28.1%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	20 (62.5%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	25 (78.1%)	4 (12.5%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (12.5%)	24 (75.0%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	6 (18.8%)	22 (68.8%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (25.0%)	22 (68.8%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	8 (25.0%)	20 (62.5%)	2 (6.3%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (31.0%)	18 (62.1%)	1 (3.4%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	29 (100.0%)	(注1)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (10.3%)	8 (27.6%)	17 (58.6%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	29 (100.0%)	(注1)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	8 (25.0%)	22 (68.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (9.4%)	12 (37.5%)	16 (50.0%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	24年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (15.6%)	12 (37.5%)	15 (46.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	(注2)
	24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (21.9%)	13 (40.6%)	12 (37.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	24年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (21.9%)	15 (46.9%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	24年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (31.3%)	11 (34.4%)	11 (34.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	25年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (34.4%)	9 (28.1%)	12 (37.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	(注3)
	25年第2	0 (0.0%)	1 (3.1%)	14 (43.8%)	11 (34.4%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	25年第3	0 (0.0%)	1 (3.1%)	18 (56.3%)	8 (25.0%)	5 (15.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	25年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	21 (65.6%)	8 (25.0%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	26年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (68.8%)	8 (25.0%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	26年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (68.8%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	26年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (68.8%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	26年第4	0 (0.0%)	1 (3.1%)	20 (62.5%)	11 (34.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	27年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (60.9%)	9 (39.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)	(注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%)	23 (100.0%)	
	27年第3	0 (0.0%)	1 (4.3%)	14 (60.9%)	8 (34.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)	
	27年第4	0 (0.0%)	4 (17.4%)	12 (52.2%)	7 (30.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)	
	28年第1	0 (0.0%)	4 (18.2%)	11 (50.0%)	7 (31.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (100.0%)	(注6)
	28年第2	0 (0.0%)	5 (21.7%)	11 (47.8%)	7 (30.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)	
	28年第3	0 (0.0%)	5 (21.7%)	11 (47.8%)	7 (30.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)	
	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	23 (100.0%)	
	30年第4	**0 (0.0%)**	**6 (26.1%)**	**16 (69.6%)**	**1 (4.3%)**	**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		
住宅系地区	19年第4	0 （0.0%）	6 （18.8%）	21 （65.6%）	3 （9.4%）	2 （6.3%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	32 （100.0%）	
	20年第1	0 （0.0%）	0 （0.0%）	5 （15.6%）	23 （71.9%）	3 （9.4%）	0 （0.0%）	1 （3.1%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	32 （100.0%）	
	20年第2	0 （0.0%）	0 （0.0%）	2 （6.3%）	13 （40.6%）	13 （40.6%）	3 （9.4%）	1 （3.1%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	32 （100.0%）	
	20年第3	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	5 （11.9%）	25 （59.5%）	10 （23.8%）	2 （4.8%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	42 （100.0%）	
	20年第4	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	15 （35.7%）	20 （47.6%）	5 （11.9%）	2 （4.8%）	0 （0.0%）	42 （100.0%）	
	21年第1	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	16 （38.1%）	22 （52.4%）	4 （9.5%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	42 （100.0%）	
	21年第2	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	26 （61.9%）	15 （35.7%）	1 （2.4%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	42 （100.0%）	
	21年第3	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	34 （81.0%）	7 （16.7%）	1 （2.4%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	42 （100.0%）	
	21年第4	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	2 （4.8%）	35 （83.3%）	5 （11.9%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	42 （100.0%）	
	22年第1	0 （0.0%）	1 （2.4%）	0 （0.0%）	11 （26.2%）	28 （66.7%）	2 （4.8%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	42 （100.0%）	
	22年第2	0 （0.0%）	1 （2.4%）	1 （2.4%）	22 （52.4%）	18 （42.9%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	42 （100.0%）	
	22年第3	0 （0.0%）	1 （2.4%）	0 （0.0%）	32 （76.2%）	9 （21.4%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	42 （100.0%）	
	22年第4	0 （0.0%）	0 （0.0%）	11 （26.2%）	24 （57.1%）	7 （16.7%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	42 （100.0%）	
	23年第1	0 （0.0%）	0 （0.0%）	2 （5.0%）	22 （55.0%）	15 （37.5%）	1 （2.5%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	40 （100.0%）	(注1)
	23年第2	0 （0.0%）	0 （0.0%）	4 （10.0%）	23 （57.5%）	13 （32.5%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	40 （100.0%）	(注1)
	23年第3	0 （0.0%）	0 （0.0%）	5 （11.9%）	23 （54.8%）	14 （33.3%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	42 （100.0%）	
	23年第4	0 （0.0%）	0 （0.0%）	9 （21.4%）	22 （52.4%）	11 （26.2%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	42 （100.0%）	
	24年第1	0 （0.0%）	0 （0.0%）	9 （20.5%）	28 （63.6%）	7 （15.9%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	44 （100.0%）	(注2)
	24年第2	0 （0.0%）	0 （0.0%）	15 （34.1%）	25 （56.8%）	4 （9.1%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	44 （100.0%）	
	24年第3	0 （0.0%）	0 （0.0%）	16 （36.4%）	24 （54.5%）	4 （9.1%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	44 （100.0%）	
	24年第4	0 （0.0%）	0 （0.0%）	20 （45.5%）	21 （47.7%）	3 （6.8%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	44 （100.0%）	
	25年第1	0 （0.0%）	0 （0.0%）	26 （59.1%）	15 （34.1%）	3 （6.8%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	44 （100.0%）	
	25年第2	0 （0.0%）	1 （2.3%）	30 （68.2%）	11 （25.0%）	2 （4.5%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	44 （100.0%）	
	25年第3	0 （0.0%）	1 （2.3%）	34 （77.3%）	7 （15.9%）	2 （4.5%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	44 （100.0%）	
	25年第4	0 （0.0%）	0 （0.0%）	37 （84.1%）	6 （13.6%）	1 （2.3%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	44 （100.0%）	
	26年第1	0 （0.0%）	0 （0.0%）	33 （75.0%）	10 （22.7%）	1 （2.3%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	44 （100.0%）	(注4)
	26年第2	0 （0.0%）	0 （0.0%）	33 （75.0%）	11 （25.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	44 （100.0%）	
	26年第3	0 （0.0%）	0 （0.0%）	35 （79.5%）	9 （20.5%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	44 （100.0%）	
	26年第4	0 （0.0%）	1 （2.3%）	34 （77.3%）	9 （20.5%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	44 （100.0%）	
	27年第1	0 （0.0%）	0 （0.0%）	26 （81.3%）	6 （18.8%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	32 （100.0%）	(注11)
	27年第2	0 （0.0%）	1 （3.1%）	25 （78.1%）	6 （18.8%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	32 （100.0%）	
	27年第3	0 （0.0%）	1 （3.1%）	25 （78.1%）	6 （18.8%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	32 （100.0%）	
	27年第4	0 （0.0%）	2 （6.3%）	25 （78.1%）	5 （15.6%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	32 （100.0%）	
	28年第1	0 （0.0%）	2 （6.3%）	26 （81.3%）	4 （12.5%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	32 （100.0%）	
	28年第2	0 （0.0%）	1 （3.1%）	28 （87.5%）	3 （9.4%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	32 （100.0%）	
	28年第3	0 （0.0%）	1 （3.1%）	22 （68.8%）	9 （28.1%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	32 （100.0%）	
	28年第4	0 （0.0%）	1 （3.1%）	21 （65.6%）	10 （31.3%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	32 （100.0%）	
	29年第1	0 （0.0%）	1 （3.1%）	21 （65.6%）	10 （31.3%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	32 （100.0%）	
	29年第2	0 （0.0%）	1 （3.1%）	21 （65.6%）	10 （31.3%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	32 （100.0%）	
	29年第3	0 （0.0%）	1 （3.1%）	21 （65.6%）	10 （31.3%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	32 （100.0%）	
	29年第4	0 （0.0%）	0 （0.0%）	24 （75.0%）	8 （25.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	32 （100.0%）	
	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%）	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%）	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%）	32 （100.0%）	
	30年第4	**0 （0.0%）**	**2 （6.3%）**	**29 （90.6%）**	**1 （3.1%）**	**0 （0.0%）**	**0 （0.0%）**	**0 （0.0%）**	**0 （0.0%）**	**0 （0.0%）**	**32 （100.0%）**	

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

総合評価　上昇・横ばい・下落の地区数一覧（用途別（商業系地区））

	四半期	上昇			横ばい	下落					横計	
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上		
商業系地区	19年第4	5 （7.4%）	41 （60.3%）	14 （20.6%）	8 （11.8%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	68 （100.0%）	
	20年第1	0 （0.0%）	5 （7.4%）	31 （45.6%）	27 （39.7%）	4 （5.9%）	1 （1.5%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	68 （100.0%）	
	20年第2	0 （0.0%）	0 （0.0%）	11 （16.2%）	36 （52.9%）	15 （22.1%）	5 （7.4%）	1 （1.5%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	68 （100.0%）	
	20年第3	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	17 （15.7%）	54 （50.0%）	33 （30.6%）	4 （3.7%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	108 （100.0%）	
	20年第4	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	2 （1.9%）	18 （16.7%）	54 （50.0%）	20 （18.5%）	10 （9.3%）	4 （3.7%）	108 （100.0%）	
	21年第1	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	2 （1.9%）	21 （19.4%）	45 （41.7%）	32 （29.6%）	4 （3.7%）	4 （3.7%）	108 （100.0%）	
	21年第2	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	3 （2.8%）	41 （38.0%）	40 （37.0%）	21 （19.4%）	3 （2.8%）	0 （0.0%）	108 （100.0%）	
	21年第3	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	3 （2.8%）	47 （43.5%）	46 （42.6%）	8 （7.4%）	3 （2.8%）	1 （0.9%）	108 （100.0%）	
	21年第4	0 （0.0%）	0 （0.0%）	1 （0.9%）	3 （2.8%）	53 （49.1%）	41 （38.0%）	9 （8.3%）	1 （0.9%）	0 （0.0%）	108 （100.0%）	
	22年第1	0 （0.0%）	0 （0.0%）	1 （0.9%）	14 （13.0%）	58 （53.7%）	34 （31.5%）	1 （0.9%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	108 （100.0%）	
	22年第2	0 （0.0%）	0 （0.0%）	2 （1.9%）	19 （17.6%）	74 （68.5%）	13 （12.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	108 （100.0%）	
	22年第3	0 （0.0%）	0 （0.0%）	1 （0.9%）	29 （26.9%）	73 （67.6%）	5 （4.6%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	108 （100.0%）	
	22年第4	1 （0.9%）	0 （0.0%）	4 （3.7%）	30 （27.8%）	68 （63.0%）	4 （3.7%）	1 （0.9%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	108 （100.0%）	
	23年第1	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	24 （22.6%）	77 （72.6%）	4 （3.8%）	1 （0.9%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	106 （100.0%）	(注1)
	23年第2	0 （0.0%）	0 （0.0%）	3 （2.8%）	30 （28.3%）	72 （67.9%）	1 （0.9%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	106 （100.0%）	(注1)
	23年第3	0 （0.0%）	0 （0.0%）	6 （5.6%）	38 （35.2%）	64 （59.3%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	108 （100.0%）	
	23年第4	0 （0.0%）	0 （0.0%）	7 （6.5%）	48 （44.4%）	52 （48.1%）	1 （0.9%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	108 （100.0%）	
	24年第1	0 （0.0%）	1 （0.9%）	12 （11.3%）	52 （49.1%）	41 （38.7%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	106 （100.0%）	(注2)
	24年第2	0 （0.0%）	1 （0.9%）	17 （16.0%）	57 （53.8%）	31 （29.2%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	106 （100.0%）	
	24年第3	0 （0.0%）	1 （0.9%）	17 （16.0%）	63 （59.4%）	25 （23.6%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	106 （100.0%）	
	24年第4	0 （0.0%）	3 （2.8%）	28 （26.4%）	53 （50.0%）	22 （20.8%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	106 （100.0%）	
	25年第1	0 （0.0%）	2 （1.9%）	52 （49.1%）	36 （34.0%）	16 （15.1%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	106 （100.0%）	(注3)
	25年第2	0 （0.0%）	1 （0.9%）	67 （63.2%）	30 （28.3%）	8 （7.5%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	106 （100.0%）	
	25年第3	0 （0.0%）	0 （0.0%）	72 （67.9%）	27 （25.5%）	7 （6.6%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	106 （100.0%）	
	25年第4	0 （0.0%）	3 （2.8%）	82 （77.4%）	16 （15.1%）	5 （4.7%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	106 （100.0%）	
	26年第1	0 （0.0%）	1 （0.9%）	85 （80.2%）	17 （16.0%）	3 （2.8%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	106 （100.0%）	(注4)
	26年第2	0 （0.0%）	2 （1.9%）	85 （80.2%）	17 （16.0%）	2 （1.9%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	106 （100.0%）	
	26年第3	0 （0.0%）	2 （1.9%）	87 （82.1%）	17 （16.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	106 （100.0%）	
	26年第4	0 （0.0%）	1 （0.9%）	89 （84.0%）	16 （15.1%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	106 （100.0%）	
	27年第1	0 （0.0%）	2 （2.9%）	56 （82.4%）	10 （14.7%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	68 （100.0%）	(注12)
	27年第2	1 （1.5%）	5 （7.4%）	55 （80.9%）	7 （10.3%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	68 （100.0%）	
	27年第3	1 （1.5%）	7 （10.3%）	53 （77.9%）	7 （10.3%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	68 （100.0%）	
	27年第4	1 （1.5%）	13 （19.1%）	48 （70.6%）	6 （8.8%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	68 （100.0%）	
	28年第1	2 （3.0%）	14 （20.9%）	45 （67.2%）	6 （9.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	67 （100.0%）	(注6)
	28年第2	3 （4.4%）	10 （14.7%）	46 （67.6%）	9 （13.2%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	68 （100.0%）	
	28年第3	2 （2.9%）	9 （13.2%）	48 （70.6%）	9 （13.2%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	68 （100.0%）	
	28年第4	0 （0.0%）	11 （16.2%）	51 （75.0%）	6 （8.8%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	68 （100.0%）	
	29年第1	0 （0.0%）	9 （13.2%）	54 （79.4%）	5 （7.4%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	68 （100.0%）	
	29年第2	0 （0.0%）	8 （11.8%）	56 （82.4%）	4 （5.9%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	68 （100.0%）	
	29年第3	0 （0.0%）	9 （13.2%）	55 （80.9%）	4 （5.9%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	68 （100.0%）	
	29年第4	0 （0.0%）	14 （20.6%）	51 （75.0%）	3 （4.4%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	68 （100.0%）	
	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%）	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%）	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%）	68 （100.0%）	
	30年第4	**0 （0.0%）**	**25 （36.8%）**	**41 （60.3%）**	**2 （2.9%）**	**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。

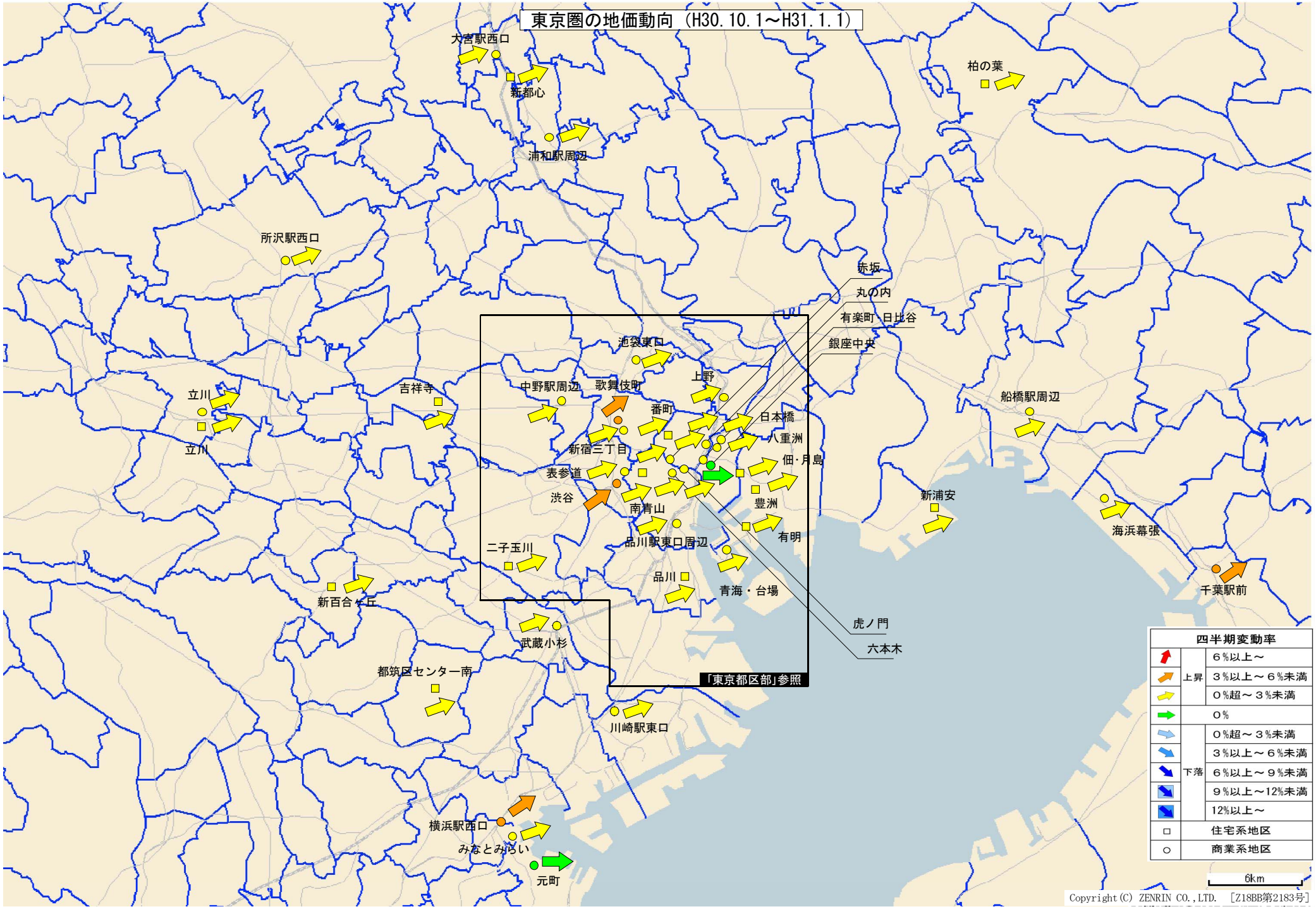
(注12) 対象地区を38地区廃止した。

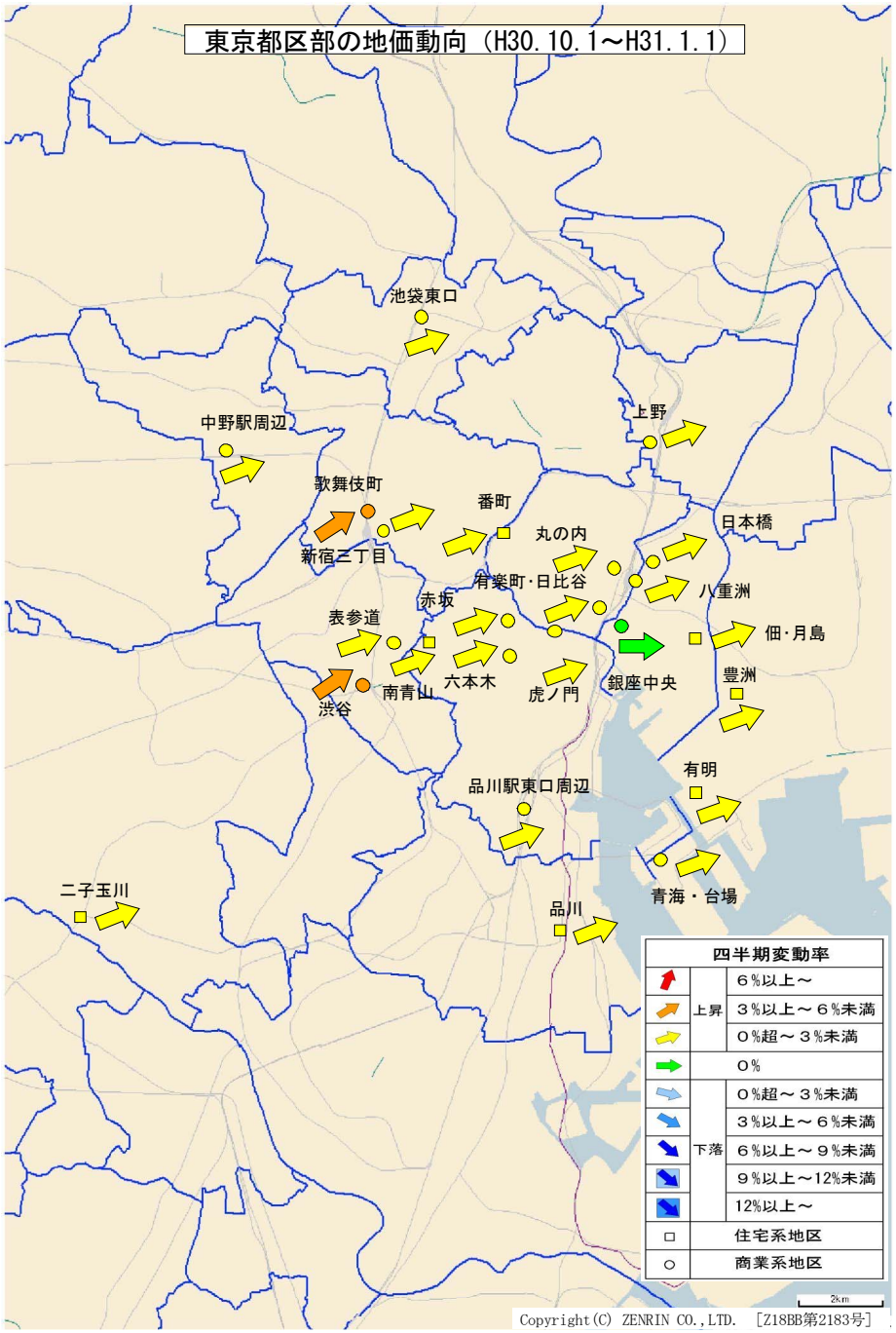
地区毎の総合評価（変動率）推移

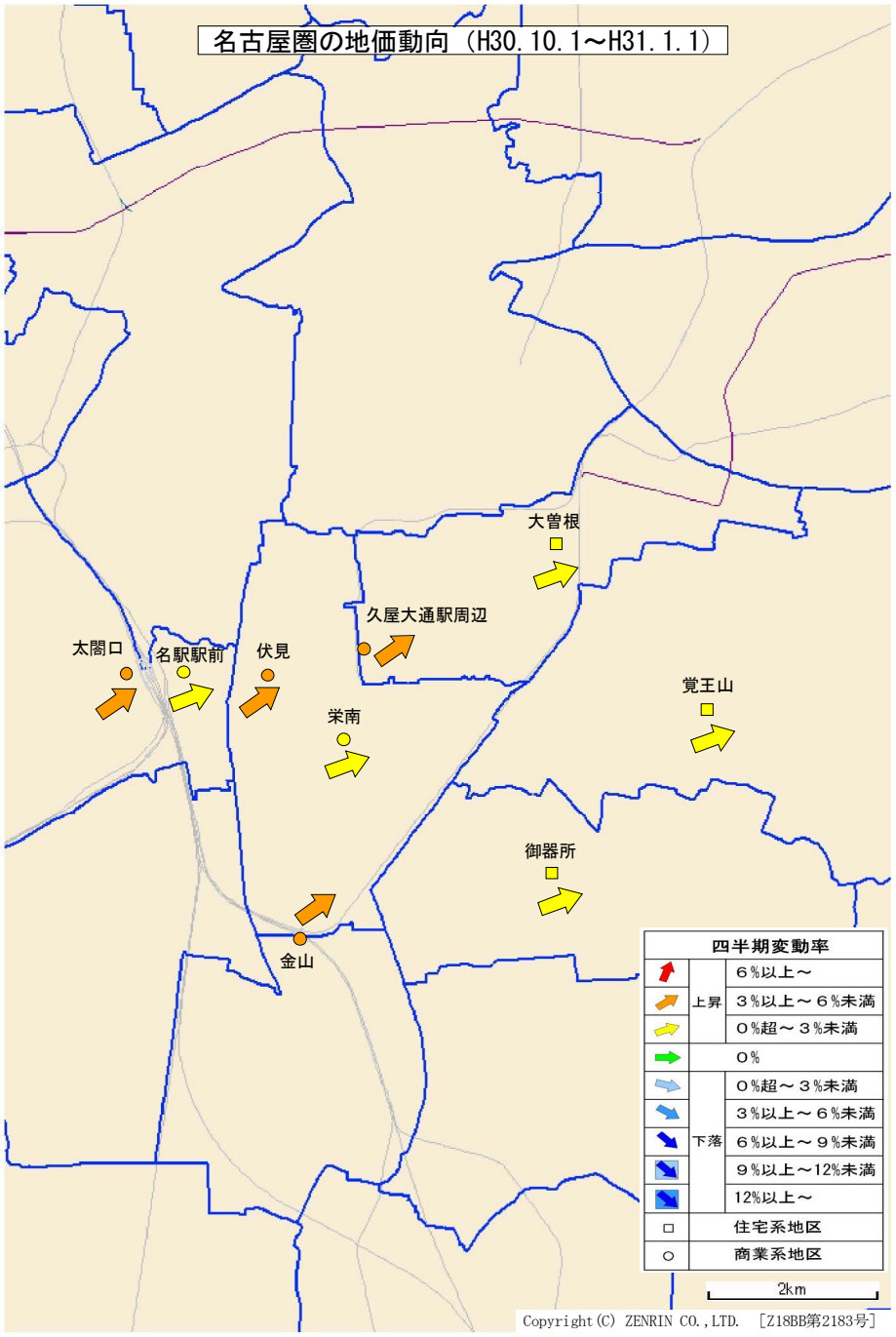
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H30.1/1～H30.4/1 総合評価	H30.4/1～H30.7/1 総合評価	H30.7/1～H30.10/1 総合評価	H30.10/1～H31.1/1 総合評価
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	地方	↗	↗	↗	↗
	札幌市	中央区	商業	駅前通	地方	↗	↗	↗	↗
岩手県	盛岡市		商業	盛岡駅周辺	地方	→	↗	↗	↗
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	地方	↗	↗	↗	↗
	仙台市	青葉区	商業	中央１丁目	地方	↗	↗	↗	↗
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	地方	↗	↗	↗	↗
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	東京	↗	↗	↗	↗
	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	東京	↗	↗	↗	↗
	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	東京	↗	↗	↗	↗
	所沢市		商業	所沢駅西口	東京	↗	↗	↗	↗
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	東京	↗	↗	↗	↗
	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	東京	↗	↗	↗	↗
	浦安市		住宅	新浦安	東京	↗	↗	↗	↗
	船橋市		商業	船橋駅周辺	東京	↗	↗	↗	↗
	柏市		住宅	柏の葉	東京	↗	↗	↗	↗
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	東京	→	↗	↗	↗
	区部	千代田区	商業	丸の内	東京	↗	↗	↗	↗
	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	東京	↗	↗	↗	↗
	区部	中央区	住宅	佃・月島	東京	→	↗	↗	↗
	区部	中央区	商業	銀座中央	東京	↗	↗	→	→
	区部	中央区	商業	八重洲	東京	↗	↗	↗	↗
	区部	中央区	商業	日本橋	東京	↗	↗	↗	↗
	区部	港区	住宅	南青山	東京	↗	↗	↗	↗
	区部	港区	商業	六本木	東京	↗	↗	↗	↗
	区部	港区	商業	赤坂	東京	↗	↗	↗	↗
東京都	区部	港区	商業	虎ノ門	東京	↗	↗	↗	↗
	区部	新宿区	商業	新宿三丁目	東京	↗	↗	↗	↗
	区部	新宿区	商業	歌舞伎町	東京	↗	↗	↗	↗
	区部	渋谷区	商業	渋谷	東京	↗	↗	↗	↗
	区部	渋谷区	商業	表参道	東京	↗	↗	↗	↗
	区部	豊島区	商業	池袋東口	東京	↗	↗	↗	↗
	区部	台東区	商業	上野	東京	↗	↗	↗	↗
	区部	品川区	住宅	品川	東京	→	→	↗	↗
	区部	港区	商業	品川駅東口周辺	東京	↗	↗	↗	↗
	区部	江東区	住宅	豊洲	東京	→	→	↗	↗
	区部	江東区	住宅	有明	東京	↗	↗	↗	↗
	区部	江東区	商業	青海・台場	東京	↗	↗	↗	↗
	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	東京	↗	↗	↗	↗
	区部	中野区	商業	中野駅周辺	東京	↗	↗	↗	↗
	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	東京	→	↗	↗	↗
	多摩	立川市	住宅	立川	東京	→	→	↗	↗
	多摩	立川市	商業	立川	東京	↗	↗	↗	↗
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	東京	↗	↗	↗	↗
	横浜市	西区	商業	みなとみらい	東京	↗	↗	↗	↗
	横浜市	中区	商業	元町	東京	→	→	→	→
	横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	東京	↗	↗	↗	↗
	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	東京	↗	↗	↗	↗
	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	東京	↗	↗	↗	↗
	川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	東京	↗	↗	↗	↗
長野県	長野市		商業	長野駅前	地方	→	→	→	↗

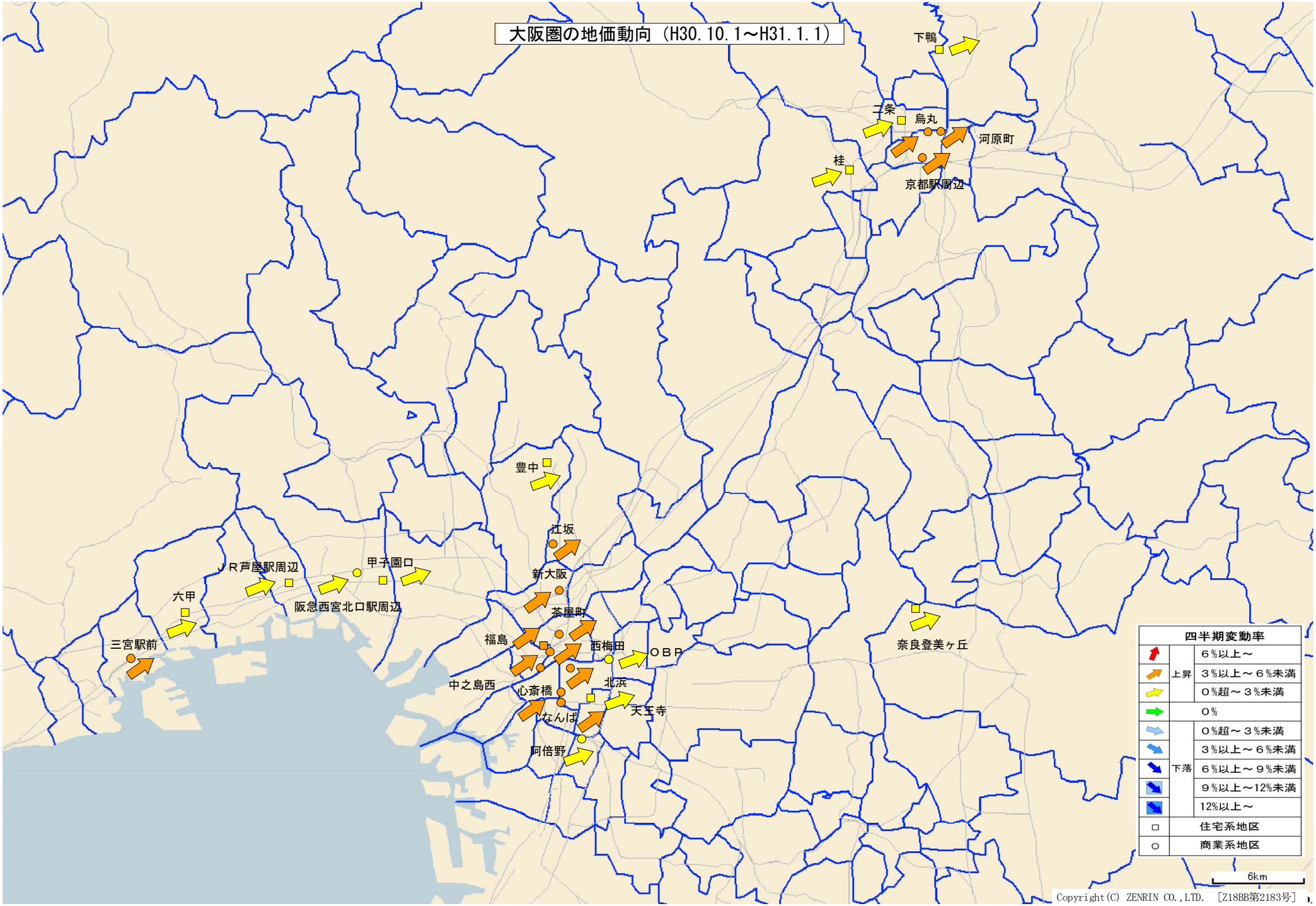
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H30.1/1～H30.4/1 総合評価	H30.4/1～H30.7/1 総合評価	H30.7/1～H30.10/1 総合評価	H30.10/1～H31.1/1 総合評価
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	地方	↗	↗	↗	↗
富山県	富山市		商業	富山駅周辺	地方	↗	↗	↗	↗
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	地方	↗	↗	↗	↗
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	地方	↗	↗	↗	↗
愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅駅前	名古屋	↗	↗	↗	↗
	名古屋市	中村区	商業	太閤口	名古屋	↗	↗	↗	↗
	名古屋市	中区	商業	栄南	名古屋	↗	↗	↗	↗
	名古屋市	中区	商業	伏見	名古屋	↗	↗	↗	↗
	名古屋市	東区	住宅	大曽根	名古屋	↗	↗	↗	↗
	名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	名古屋	↗	↗	↗	↗
	名古屋市	千種区	住宅	覚王山	名古屋	↗	↗	↗	↗
	名古屋市	昭和区	住宅	御器所	名古屋	↗	↗	↗	↗
	名古屋市	熱田区	商業	金山	名古屋	↗	↗	↗	↗
岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	地方	↗	↗	↗	↗
滋賀県	草津市		住宅	南草津駅周辺	地方	↗	↗	↗	↗
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	大阪	↗	↗	↗	↗
	京都市	中京区	住宅	二条	大阪	↗	↗	↗	↗
	京都市	中京区	商業	河原町	大阪	↗	↗	↗	↗
	京都市	中京区	商業	烏丸	大阪	↗	↗	↗	↗
	京都市	左京区	住宅	下鴨	大阪	↗	↗	↗	↗
	京都市	西京区	住宅	桂	大阪	↗	↗	↗	↗
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	大阪	↗	↗	↗	↗
	大阪市	北区	商業	茶屋町	大阪	↗	↗	↗	↗
	大阪市	北区	商業	中之島西	大阪	↗	↗	↗	↗
	大阪市	中央区	商業	北浜	大阪	↗	↗	↗	↗

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	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	H30.10/1～H31.1/1 総合評価
大阪府	大阪市	中央区	商業	心斎橋	大阪	↗	↗	↗	↗
	大阪市	中央区	商業	なんば	大阪	↗	↗	↗	↗
	大阪市	中央区	商業	ＯＢＰ	大阪	↗	↗	↗	↗
	大阪市	淀川区	商業	新大阪	大阪	↗	↗	↗	↗
	大阪市	福島区	住宅	福島	大阪	↗	↗	↗	↗
	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	大阪	↗	↗	↗	↗
	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	大阪	↗	↗	↗	↗
	豊中市		住宅	豊中	大阪	↗	↗	↗	↗
	吹田市		商業	江坂	大阪	↗	↗	↗	↗
兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	大阪	↗	↗	↗	↗
	神戸市	灘区	住宅	六甲	大阪	↗	↗	↗	↗
	西宮市		住宅	甲子園口	大阪	↗	↗	↗	↗
	西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	大阪	↗	↗	↗	↗
	芦屋市		住宅	ＪＲ芦屋駅周辺	大阪	↗	↗	↗	↗
奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘	大阪	↗	↗	↗	↗
岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	地方	↗	↗	↗	↗
広島県	広島市	中区	住宅	白島	地方	↗	↗	↗	↗
	広島市	中区	商業	紙屋町	地方	↗	↗	↗	↗
香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	地方	↗	↗	↗	↗
愛媛県	松山市		商業	一番町	地方	↗	↗	↗	↗
福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	地方	↗	↗	→	→
	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	地方	↗	↗	↗	↗
熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	地方	↗	↗	↗	↗
鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	地方	↗	↗	↗	↗
沖縄県	那覇市		商業	県庁前	地方	↗	↗	↗	↗

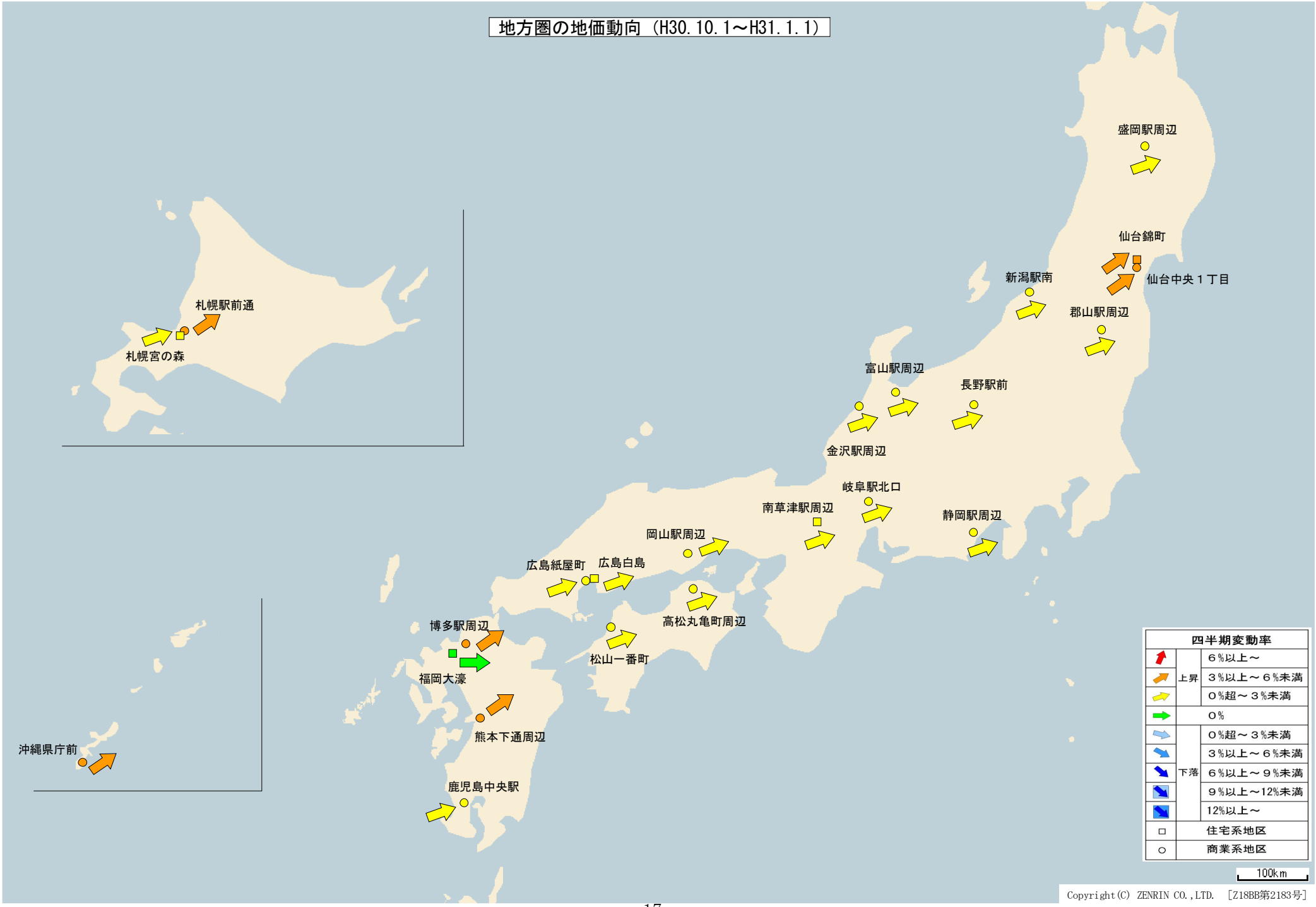

東京圏の地価動向（H30.10.1～H31.1.1）
大宮駅西口
新都心
浦和駅周辺
柏の葉
所沢駅西口
赤坂
丸の内
有楽町・日比谷
銀座中央
池袋東口
上野
中野駅周辺
歌舞伎町
吉祥寺
立川
立川
番町
日本橋
八重洲
新宿三丁目
佃・月島
表参道
渋谷
南青山
豊洲
有明
品川駅東口周辺
二子玉川
品川
青海・台場
新百合ヶ丘
武蔵小杉
都筑区センター南
川崎駅東口
横浜駅西口
みなとみらい
元町
虎ノ門
六本木
船橋駅周辺
新浦安
海浜幕張
千葉駅前
「東京都区部」参照
四半期変動率
上昇
６%以上～
３%以上～６%未満
０%超～３%未満
０%
下落
０%超～３%未満
３%以上～６%未満
６%以上～９%未満
９%以上～12%未満
12%以上～
住宅系地区
商業系地区
6km
Copyright (C) ZENRIN CO.,LTD. [Z18BB第2183号]


東京都区部の地価動向（H30.10.1～H31.1.1）
池袋東口
中野駅周辺
上野
歌舞伎町
番町
日本橋
丸の内
新宿二丁目
有楽町・日比谷
八重洲
赤坂
表参道
佃・月島
六本木
銀座中央
豊洲
南青山
虎ノ門
渋谷
有明
品川駅東口周辺
二子玉川
青海・台場
品川
四半期変動率
上昇
６%以上～
３%以上～６%未満
０%超～３%未満
０%
下落
０%超～３%未満
３%以上～６%未満
６%以上～９%未満
９%以上～12%未満
12%以上～
住宅系地区
商業系地区
2km
Copyright(C) ZENRIN CO.,LTD. [Z18BB第2183号]


名古屋圏の地価動向（H30.10.1～H31.1.1）
大曽根
久屋大通駅周辺
太閤口
名駅駅前
伏見
覚王山
栄南
御器所
金山
四半期変動率
上昇
６%以上～
３%以上～６%未満
０%超～３%未満
０%
下落
０%超～３%未満
３%以上～６%未満
６%以上～９%未満
９%以上～12%未満
12%以上～
住宅系地区
商業系地区
2km
Copyright(C) ZENRIN CO.,LTD. [Z18BB第2183号]


大阪圏の地価動向（H30.10.1～H31.1.1）
下鴨
二条
烏丸
河原町
桂
京都駅周辺
豊中
江坂
新大阪
茶屋町
福島
西梅田
ＯＢＰ
中之島西
心斎橋
北浜
なんば
天王寺
阿倍野
ＪＲ芦屋駅周辺
甲子園口
阪急西宮北口駅周辺
六甲
三宮駅前
奈良登美ヶ丘
四半期変動率
上昇
６%以上～
３%以上～６%未満
０%超～３%未満
０%
下落
０%超～３%未満
３%以上～６%未満
６%以上～９%未満
９%以上～12%未満
12%以上～
住宅系地区
商業系地区
6km
Copyright(C) ZENRIN CO.,LTD. ［Z18BB第2183号］

地方圏の地価動向（H30.10.1～H31.1.1）



Copyright(C) ZENRIN CO.,LTD. ［Z18BB第2183号］

各地区の詳細情報

各地区の詳細情報の見方

１．調査項目の説明（再掲）

総合評価　対象地区の代表的地点（地価公示地点を除く）について、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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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等を有するため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。一方で中央区以外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り、デベロッパーは郊外の優良立地での開発や販売に積極的になっているため、以前のようなマンション供給・販売が当地区に集中する状況は薄らいでいる。当地区における分譲マンションの取得者層は一部の富裕層等に限定されるのに対し、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きている。このような状況下において、デベロッパーは期分け発売による発売戸数の調整によって販売ペースを鈍化させつつ、高い成約率と分譲単価を維持している。当地区は他の地区との需要者層の住み分けが進み、安定した需要と高額なマンション販売が見込める立地である状況は変わらず、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。 今後は競合を避けて中央区以外での販売を強化するデベロッパーは増加する見込みであるが、当地区の高級住宅地としての道内外デベロッパーの開発意欲やマンション適地に対する需要は堅調に推移する見通しであり、当地区の将来の地価動向はやや上昇と予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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IT企業、コールセンター、人材派遣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、昨年５月に大型ビルが竣工した影響で当地区を含むビジネス地区全体の空室率は上昇したが、当地区の二次空室の影響は限定的であったため、空室率は下落傾向が継続している。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ている。そのため、募集賃料の上昇はやや立地条件の劣るビルや中型ビル等にも波及しており、好立地の大型オフィスビルとの賃料水準の差が縮まっている。取引市場における供給物件は依然として限定的で、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、胆振東部地震による一時的な宿泊需要の減少は回復傾向にあり、観光客の増加に応じたホテル開発計画は依然として多く、道内外企業のホテル用地に対する取得需要が強い状況は継続しており、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。 大型オフィスビルの新規供給は当面予定されておらずオフィスの需給が逼迫した状況は今後も見込まれ、当面はホテル用地に対する強い需要も見込まれる。したがって、将来の地価動向は引き続き上昇傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								札幌市営地下鉄南北線さっぽろ駅周辺。JR札幌駅の南側に位置し、駅前通りを中心として中高層の事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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、地元不動産業者が昨年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。当地区に存する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、県外の不動産ファンド等が事務所ビルやマンション等を投資物件として取得することを模索する動きが見られ、事務所ビル等に対する需要が強まっている。取引利回りや賃料水準については現在のところ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、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。 県外資本は盛岡の玄関口である当地区を志向する傾向があり、今後、県外資本等の参入が本格化すれば当地区への需要が一層強まり、将来の地価動向もやや上昇傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							JR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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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	↗ 3～6%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新築マンションについて、分譲価格は依然として高値で推移しているものの、名声や利便性の高さを背景に販売状況は概ね安定している。マンション用地の取引状況は供給不足の中、デベロッパーによる取得意欲は依然として強く、取得競争が厳しくなって取引価格の上昇傾向がやや強まっている。戸建住宅地についても同様に売り手市場であり、富裕層が主な需要者となって、その稀少性から周辺相場を超える高値で取引が成立している。賃貸マンション市況は、仙台市全体では空室率及び賃料が下落傾向にある一方で、当地区は住環境が良いことに加え県庁・市役所周辺のビジネスエリアに近接しており、単身世帯・ファミリー世帯ともに人気の高いエリアであることからマンション賃料は概ね安定し、投資物件の需要も堅調である。以上により、地価動向は上昇傾向で推移している。 取引価格の高値感や投資採算性の観点から慎重な姿勢を見せる需要者もいるが、当地区における土地の供給は限定的な状況に変化はない。金融機関の融資に対する慎重姿勢が一部で見られるものの、融資適格な投資家に対する融資姿勢は衰えていない。デベロッパーや在京投資家、地元投資家等の需要は堅調に推移すると見込まれるため、将来の地価動向は引き続き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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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	↗ 3～6%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、空室率の低下等の改善が続いている。コールセンターの新設・分室開設やIT企業の拠点開設等、オフィスの新設・移転を目的とした動きが多い一方で、当面オフィスビルの新規供給はなく、需給が逼迫した状況に変わりはない。高稼働率を背景に新規賃料は値上げの傾向にあり、新規賃料水準とギャップの大きい既存テナントの増額改定は広がりを見せており、オフィス賃料は上昇傾向が続いている。また、仙台駅周辺ではホテルの開業予定が相次いで発表され、東北初進出のホテルも複数含まれる。ホテル需要変動の要因としてインバウンド需要が挙げられ、宮城県における外国人延宿泊者数は全国的に見て割合的には小さいが増加傾向にあり、当該市場のポテンシャルに期待が集まっている。店舗市況は、JR仙台駅周辺の商業施設群の回遊性の高さから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している。在京投資家等の投資意欲は依然強く、オフィス・ホテル用地の取得需要の競合や供給が限定的であることから、取引価格の上昇傾向がやや強まった。以上により、当地区の地価動向は引き続き上昇傾向で推移している。 オフィスの空室率は今後も過去最低水準を維持していくと見られ、仙台駅周辺ではオフィスビル・ホテルの開発機運が高まっており、当地区への投資意欲が旺盛な状況は継続し、当地区における将来の地価動向は引き続き上昇すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR仙台駅西口周辺。駅前に百貨店や高層店舗ビルが集積する高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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ビルの新規供給がなく、既存の優良ビルは高稼働率を維持し賃料水準は概ね横ばいである。一方、小・中規模オフィスビル等の中には、空室が長期化するビルも見られ、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、賃借人の募集が続いている。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、ホテル建設を目的とする高値での土地取引もある。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、投資家の需要も認められる。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。一方で、大規模小売店舗の売上は緩やかな減少傾向に向かうと見られる。土地等の需給については、売り物件が少なく、取得需要の競合が当面続くと見込まれるため、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								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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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続き、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。さいたま市は本年末までに、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。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上昇しており、マンション分譲価格だけでなく、マンション賃料も上昇している。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。投資利回りがかなりの低水準であるが、好立地の物件に関しては投資利回りがさらに低下する動きも見られ、当地区の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、地価上昇エリアは縮小し上昇幅は狭まると予想されるが、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たんする住宅地区。	

主要都市の高度利用地地価動向報告（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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発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拠点性が高まっており、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や新規賃料の上昇が継続している。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も顕著になってきている。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、優良物件供給時には取得の競合が見込まれ、取引価格は上昇傾向にある。以上から、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見方もある中、今後の動向が注目される。 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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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。引き続き良好な投融資環境の中、収益用不動産への投資需要も堅調であり、当期の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見方もある中、今後の動向を注視する必要がある。 駅ビルの開業で商業集積度の高まりに伴う効果が継続すると見込まれ、また、当面堅調なオフィス賃貸需要も見込まれる一方でオフィスの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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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	当地区は所沢市における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るため、築年の経過した小規模な店舗ビルが多く、目立った店舗ビルの新規供給は見られない。しかし、人通りは非常に多く、優れた集客力を有するため、飲食店舗及び小売店舗を中心として出店意欲は強い。賃貸市場においては新規供給が限定的であり、出店需要が堅調なことから空室率も低く、賃料水準も安定的に推移している。投資適格性を備えた物件は少ないが、市場に物件が供給されれば、その稀少性から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。 駅西口で約8.5ヘクタールの区域で土地区画整理事業が予定され、駅を中心とした開発が進行中であり、将来的な発展への期待感から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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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	↗ 3～6%上昇 （前期 → 0～3%上昇）	△	▽	□	□	—	—	地価動向	昨年６月の千葉駅ビル全面開業や千葉駅東口及び西口の再開発事業の進捗等によって、同駅周辺の滞在人口は増加しており、船橋市及び市川市からの集客力が高まる等、当地区の商圏の拡大が顕著になっている。さらに、千葉銀座通りを中心とした中央地区へ人を呼び込むためにはまず千葉駅周辺の活性化からといったまちづくりの機運も高まっており、県内における商業地としての相対的地位が上昇している。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、取引価格の上昇傾向がやや強まった。その結果、当地区の地価動向は上昇傾向にある。 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、さらに千葉駅周辺では、上記再開発事業以外の開発計画もあることから、今後、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、取引利回りの低下も続くと見られ、将来の地価動向は上昇が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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。一部テナントが当地区のオフィスビル間で移転したが、その他は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、本年４月に幕張ベイパーク内に総合スーパーを中心としたショッピング施設が開業予定であるほか、若葉住宅地区の大規模住宅開発や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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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 ➡ 0～3%上昇）	△	□	—	—	△	□	地価動向	明海小学校周辺の戸建分譲や、高洲地区での中規模マンション開発等の新規物件供給はあるものの、当地区及びその周辺では大型の新規住宅開発計画がないことから、供給は中古物件が中心となり、マンションも戸建住宅も供給量が少ない状態が継続している。この他、ホテルや商業施設開発の動きも引き続き盛んであり、開発素地の取得需要の競合によって取引価格は上昇傾向が続いた。こうした状況を背景に、当地区の地価動向はやや上昇傾向が続いている。 大型マンションの新規開発は今後も計画がないことから、中古マンションの堅調な取得需要が継続していくと見込まれ、戸建住宅も同様に人気エリアに存する中古物件を中心に底堅い取得需要が継続すると見込まれる。ホテル等の新規開発に伴う素地取得需要も続き、取引価格の上昇傾向も続くと見込まれるため、当地区の将来の地価動向はやや上昇と予想される。
					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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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 ➡ 0～3%上昇）	△	▽	□	□	—	—	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決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、JR船橋駅南口の百貨店跡地の再開発計画が協議される等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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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の相次ぐ分譲マンション建設により、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。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を示していることから、当期の地価動向はやや上昇となった。 当地区は、未利用地が未だ多いものの土地区画整理事業地内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、今後も新たな商業施設等の建設が予定されており、利便性が増している。また、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。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								つくばエクスプレス柏の葉キャンパス駅（秋葉原駅まで約33分）周辺。駅前広場周辺を中心として中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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。当地区の新築及び築浅の分譲マンションに対する国内の富裕層からの購入需要は引き続き強く、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、比較的築年数の新しい物件においても売り主の売却希望価格は高く、マンション分譲価格は引き続きやや上昇傾向にある。当地区では、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。マンションの賃料水準については、優れた教育環境等を背景とした幅広い層からの需要が見られ、引き続き上昇傾向にある。依然として、当地区のマンション開発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く競合することから、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ため、やや上昇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中央線の市ヶ谷駅、東京メトロ有楽町線の麹町駅等から徒歩圏。高層のマンションを主体としつつ、駅前商業地域の影響を受けて事務所、店舗等も混在する住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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。当地区で平成30年10月に超高層オフィスビルが竣工し同年11月に開業し、満室で竣工を向かえており、当地区及び周辺に対する強いオフィス需要がうかがえる。売買市場においてもオフィスへの投資需要は堅調で、投資適格物件の供給は引き続き少なく、過熱感は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、建築中の大規模オフィスビルも加わることにより、オフィス機能の集積がさらに進み、国内経済の中枢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で、当地区におけるリーシングは依然として好調であり、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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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	オフィス賃貸市場は新築物件だけでなくやや築年を経過した物件についてもリーシングは好調であり、引き続き新規賃料はやや上昇傾向にある。東京駅周辺でオフィスビルの大量供給があるものの高稼働で竣工をむかえる物件が相次いでおり、低い空室率が継続している。知名度が高い当地区では不動産会社等の開発意欲や法人投資家等の投資意欲は引き続き旺盛であり、取引利回りも引き続きやや低下傾向にある。当地区周辺では建築中のオフィス・ホテルがあり、更なる就業者・来街者数の増加が期待され、テナント等の需要増加が期待できる。以上から、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。 当地区は投資対象としての信頼性、安定感、将来性に優れる等の特性を持ち、底堅い大手法人投資家や不動産会社等からの需要が見込まれ、今後のオフィス・ホテル等の建築による繁華性の向上も期待されることから、当地区の将来の地価動向は、当面やや上昇傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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。「中央区基本計画2018」によると当該地区では今後10年で人口が約1.5倍に増加することが見込まれており、地域のさらなる発展が期待される。マンション市況は、新築・中古マンション共に分譲価格は高水準となっているが、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、販売は好調な状況が続いている。マンション開発素地需要については、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があるものの、地区内外で再開発事業や東京五輪関連施設の建築計画があり、デベロッパーによるマンション開発素地需要は旺盛であり、地価動向は当期やや上昇している。 今後、地区内外で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設等から人口増加が見込まれる。こうした背景からマンション市況は引き続き好調を維持し、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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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% 横ばい）	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区の路面店舗については、稀少性が高いことから賃料水準は高水準を維持しているが、複数階を一括賃貸する場合など総額が嵩むケースについては需要者がやや限定される傾向にある。また、上層階の店舗についても、中央通り沿いといった好立地の物件を中心に引き続き需要は堅調であるが、これ以上の賃料上昇を見込むことは難しいとの認識が市場に広がっており、路面の店舗賃料及び上層階の店舗賃料は、共に横ばいとなっている。また、取引市場においては、価格水準が高位に達していることもあり、従来の価格水準を超えるような価格を想定する買い手は見られなくなっている。これらのことから、当地区の地価は依然として高水準を維持しつつ概ね需給が均衡して地価動向は横ばいとなっている。 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、価格水準が高位となって需給の均衡が続くと見込まれることから、将来の地価動向は横ばいと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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。ビジネス交流・サポート機能整備を行う八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業は着工し、八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発事業はオフィスワーカーの生活機能整備を行う計画が公表された。周辺競合エリアの大規模新築ビルは、ほぼ満室稼働が続いており、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・進捗中で、これら再開発事業等の進展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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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	当地区及び周辺において、事業会社やデベロッパー等によるオフィスビルや土地の取引を複数確認できたことに加え、当地区へのオフィスの移転等の事例も複数確認できたことから、立地条件に優れる当地区においては売買や賃貸等の相応の需要が確認された。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ものの、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。近年竣工した大型ビル等の稼働も堅調であり、大規模な大手企業の本社オフィスから小規模な店舗・オフィスなど幅広い需要が見込まれる当地区の不動産市況は引き続き堅調である。底堅い需要を背景にオフィス賃料は上昇傾向が続いているため、当地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 近年、都心部におけるオフィスの大量供給が懸念されていたが、新築物件が高稼働の状態で竣工しており、来年以降に竣工予定の大型ビルについてもリーシングは好調である。こうした状況が当期以降も安定して続くと見込まれるため、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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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、高いブランド力を有している当地区の新築マンション分譲価格は、安定的な取得需要に支えられて緩やかであるが上昇傾向で推移している。また、富裕層による安定した賃貸需要により高級賃貸マンションの賃料及び成約率は高い水準を維持しており、賃貸市場についても堅調に推移している。土地の取引市場については、エンドユーザーの堅調な需要を背景にマンションデベロッパーや法人投資家等の素地取得意欲は引き続き旺盛であるのに対し、売り物件は少ないため、需給は逼迫しており、投資用不動産については取引利回りの低下が認められ、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が、高いブランド力を有している当地区の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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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	当地区の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、賃料水準にも大きな変化は見られない。店舗についても、出店需要は旺盛で引合が強いのに対して、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。以上から、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。したがって、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、取引価格も安定的に推移して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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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いる状況が継続しており、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平成29年９月末に大規模複合開発の商業ゾーンが開業したが、その後も大き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状況である。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、取得需要は堅調な状況が継続している。投資家等の取得意欲は、良好な資金調達環境を背景に、継続して強い一方、供給はこれまでと同様に限定的であり、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大規模複合施設が開業したにもかかわらず、大き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、これまで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の増加が予想されるため、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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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丁目地区再開発組合設立が認可された。同地区では既存建物解体が進捗しており、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丁目地区で建築されている建物は上棟し、貸室はほぼ満室となった。虎ノ門駅前地区でも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・麻布台地区では本年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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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	➡ 0～3%上昇 前期 ↗ 3～6%上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区は高い商業繁華性を背景とした店舗利用が一般的で、路面店における高級ブランドの出店が目立つほか、インバウンド需要の高まりを受けてドラッグストア・ファッション物販等の出店が多い。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高止まり傾向にある。取引市場は収益用不動産が中心であり、需要は非常に強いが、供給は極めて少ない状況が続いている。高級ブランド等の大型テナントの出店は一段落し、募集賃料は高止まりしており、また、再開発目的の取得意欲の高まり等を受けて取引利回りは低下傾向にあるが、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ことから、地価動向はやや上昇傾向にある。 今後は、東京五輪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る等エリア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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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 ↗ 3～6%上昇	△	▽	□	△	—	—	地価動向	当地区では商業、文化等が集積し、多様な魅力を備えた国際的な観光・交流拠点を形成すべく、ハード・ソフトの両面で「世界のエンターテイメントシティ歌舞伎町」を目指したまちづくりが進められている。多くの外国人観光客が当地区を訪れており、ホテルは安定して高稼働が続いている。飲食店舗、物販店舗はともに賑わっており、店舗需要は強い。一方で、供給は増加しているものの、需要には追いついておらず、当地区の拠点エリアにおける再開発計画への期待感が大きい中で、取引市場及び賃貸市場ともに需要超過の状況が続いている。そのため、店舗賃料は上昇し、取引利回りは低下しており、地価動向は上昇傾向にある。 将来においても、需要超過の状況が当面は続くものと予想される。また、拠点エリアにおける再開発への期待感が高まっていることもあり、高い繁華性を維持していくと予想される。そのため、店舗賃料は上昇傾向、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建ち並ぶ繁華な商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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	当地区は駅前を中心とした大規模再開発事業が進行中で、外縁部においてもオフィス、商業施設、ホテル等の新規開発が行われている。オフィス賃貸市場では現状空室がほとんどなく、今後竣工予定の再開発ビルの多くも渋谷への地域選好性が強い大手IT企業等の移転が内定し、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旺盛であり、需要超過の状況が継続していることから、オフィス賃料はやや上昇傾向にある。また店舗賃貸市場では引き続き欧米系を中心としたインバウンド需要が堅調で、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を中心に出店意欲は旺盛であり、賃料は横ばいながらも高位で推移している。取引市場は、将来的な開発期待等を反映して投資需要は堅調であるが、供給が極めて少なく、需要超過の状況が継続しており、取引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、再開発事業の進捗により街の機能更新や商業・オフィス集積度の向上、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、空港リムジンバスターミナルの新設によるインバウンド需要の増加等、当地区の更なる発展が期待されることから、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							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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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 → 0～3%上昇）	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区の取引市場は、引き続き主要通り沿いの物件の供給は限定的であり大型取引は確認できないものの、当地区は日本を代表する商業地域として高いブランド力を有しているため、優良物件に対する投資意欲は強く、潜在的な需要は底堅い。また、一等地については広告宣伝効果を狙ったブランド旗艦店等の出店需要により、店舗賃料は引き続き高い水準を維持しており、また、オフィス賃料についても底堅い需要を背景に上昇傾向が認められ、賃貸市場についても堅調に推移している。現在の店舗賃料は相当高い水準となっており、主要通り沿いにおいては賃料負担力の高い物販店舗等に出店業種が限定される傾向が強まっているものの、堅調な不動産需要により、引き続き取引利回りは低下傾向にあり、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、東京五輪に向けて一段と注目が集まるエリアであることから、取引市場及び賃貸市場ともに堅調に推移し、賃料水準は高位安定が続くと予想され、取引利回りは警戒感を持たれながらも低下し、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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 （前期 ⇗ 0～3%上昇）	△	▽	△	□	—	—	地価動向	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４年後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丁目地区ではビジネスホテルが建築中であり、来年３月の竣工を予定し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本年春に竣工予定のダイヤゲート池袋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、堅調な賃貸需要、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。
					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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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 （前期 ⇗ 0～3%上昇）	△	▽	□	△	—	—	地価動向	従来から外国人旅行客に人気のあるアメヤ横丁の出店店舗の多国籍化により、国内のみならず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、上野駅周辺一帯は引き続き賑わいを見せている。一方で、駅周辺背後地では、これらの国内外の来訪者のほか、外国人観光客の多い浅草駅へのアクセス性の良さも相俟って、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が充実してきている。上野駅周辺の店舗賃料は、当地区の良好な商況を背景に出店需要も強く上昇基調にあるが、都心商業エリアの賃料と比較した割安感は薄れてきている。堅調なホテル需要に牽引される形で店舗ビルの取引利回りも低下基調にあること等によって、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る宿泊旅行者の増加を背景に、堅調な商況は続くと予想されるが、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等、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。
					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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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 ⇨ 0～3%上昇）	△	▽	—	—	□	△	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。大規模な新築マンションの分譲が一時的に集中したためマンション分譲価格の上昇までには至っていないものの、品川エリア及びその周辺の開発に伴い利便性がより高まることを期待し、分譲マンション需要は堅調に推移している。またマンション賃料は当地区の住宅需要の強さを反映し、やや上昇傾向にある。事業所跡地に分譲マンションやホテル等の建築が予定されるなど、当地区は土地利用の更新が積極的に図られており、利便性や住環境の上昇を見込んだデベロッパーによる素地需要は品川エリアの開発の進捗と相俟ってやや強まり、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、当地区における住宅需要は底堅く、優良な開発素地に対する需要は引き続き強いことから、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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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る。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おり、新駅至近ではオフィス・店舗・コンベンション施設等の複合施設の開発計画が公表され、品川駅西口では駅前広場の整備計画が進捗する等、当地区周辺において開発計画が順次進行している。当地区において本年２月にオフィス・共同住宅等から成る大規模な新築ビルの竣工が予定されており、オフィス床のリーシングは順調に行われている。更に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く、耐震性等が優れたグレードの高い大型ビルを中心にオフィス賃料はやや上昇している。当期の当地区内における大規模オフィスビルの取引は確認できなかったが、良好な資金調達環境及び開発への期待や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を背景に投資家等の取得意欲は引き続き強く、地価動向は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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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 ➡ 0～3%上昇）	△	▽	—	—	△	□	地価動向	当地区は、他の湾岸エリアと同様に需要者の購入意欲が底堅い地域である。マンション価格上昇の動きは一時期と比較して一段落する様子を見せていたものの、新築分譲マンション、中古マンションともに需要者の購入意欲に対する供給量の少なさから再びマンション価格上昇の動きが見られる。一方、豊洲市場については、昨年10月11日に開場され、周辺のマンション市場にとっても前向きな材料となっている。また、マンション開発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は継続して強く、取引利回りはやや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想される。また、豊洲市場の開場と関連施設の整備により、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、当地区の将来の地価動向はやや上昇と予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								東京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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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概ね一段落しているものの、マンション市況は依然として底堅さを維持している。建築費は高止まり傾向が続いており、また当地区を含む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いることから、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や五輪関連施設の工事等が進んでいるほか、環状２号線の開通や銀座と有明を結ぶ地下鉄構想により都心部へのアクセス性の向上が期待される等、将来の発展、居住人口の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。 こうしたエリアの将来性や東京五輪開催に向けた期待感を背景に、当地区の不動産市況は今後もしばらくは堅調に推移し、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くことが予想される。
					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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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	当地区は複数の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。また、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。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。また、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新客船ふ頭ターミナルビル（来年７月14日開業予定）の整備が計画されている。また、当地区周辺では都心部と臨海部を結ぶ環状２号線の整備のほか、晴海地区の選手村建設・大規模市街地再開発等、東京五輪開催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。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テレポート駅周辺。大型商業施設や事務所ビルが建ち並ぶ商業地域。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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。当地区においては当期、特に大きな取引は見られないものの、エリア全体が供給不足の状況にあり、周辺の商業地や戸建住宅の取引価格は上昇傾向となっている。分譲マンションについては、当期、周辺において複数の新築マンションの供給があったが、当地区における新築マンションは近年供給が限定的であったため、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に支えられ、比較的高額な物件についても成約率は安定しておりマンション分譲価格は上昇傾向が続いていることから、当期の地価動向はやや上昇傾向で推移した。 今後もマンション分譲価格は安定的な動向が予想され、また、当地区は住宅地として「二子玉」（ニコタマ）ブランドが確立されつつあり、開発素地の稀少性の高さと相まって一定の利益が見込めることから、底堅い需要を背景に将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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俟って繁華性は非常に高い。旺盛な店舗需要を反映した強気な賃料設定が続いているが、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、特に低層階の店舗需要は旺盛なため店舗賃料は高水準で横ばいを維持している。当地区において物件の取引件数は少ないが、物件取得の意欲は強く、稀少性の高さから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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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ため、マンション分譲価格は依然として高値圏で推移している。賃貸マンションの空室率は低い状況が続いており、築年の経過した物件の需要も概ね安定している。都心部における投資物件の需要が逼迫する中、当地区における投資意欲は引き続き旺盛であり、取引利回りは低下傾向にある。デベロッパーは立地等による選別化の傾向を強めているものの、当地区は底堅い住宅需要が見込まれることから、開発意欲は強く、マンション開発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開発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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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 ➡ 0～3%上昇）	△	▽	—	—	□	□	地価動向	当地区は立川駅南に存する住宅地域であり、当地区及びその周辺において、特に立川駅から徒歩圏内の地域について底堅い住宅需要が認められる。建築コスト及び地価の上昇等により当地区のマンション分譲価格は上昇傾向にあったが、既に高い水準に達して横ばい傾向となっている。東京都心部の投資適格物件の需要が逼迫するなか、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、取引利回りは低下傾向にあり、地価動向はやや上昇傾向にある。 マンション分譲価格が高水準に達しているなか竣工時の売れ残り物件も見られる等今後の販売動向を注視する必要があるが、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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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等によって交通利便性が優れており、多摩地区を代表するオフィス街となっている。オフィス賃料は引き続き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等堅調に推移している。当期において目立った取引は確認できなかったが、駅周辺では投資適格物件の供給が少ない状況が続いており、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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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）	△	▽	△	□	—	—	地価動向	横浜駅西口の再開発ビルの名称が「JR横浜タワー」、「JR横浜鶴屋町ビル」に決定し、来年のオリンピック前の開業を目指し、工事は順調に進捗している。「JR横浜タワー」は地下３階から10階が商業施設、12階から26階がオフィス、延約98,000㎡の複合ビル、「JR横浜鶴屋町ビル」は商業施設やフィットネス、ホテル、駐車場が設置される地上９階建,延31,500㎡の複合ビルとなる予定である。そのほか、きた西口鶴屋町地区の再開発事業でも商業施設、ホテル、マンションの複合ビルが建築される予定である。また、平成30年２月には鶴屋町２丁目にホテル・商業施設がオープンした他に、上記のように将来的なインバウンド需要を見込んだ開発等が活発に行われている。一方で、投資適格性の高いＡクラスのオフィスビルの新規供給はなく、投資物件の需要は引き続き旺盛であるほか、空室率は２％台半ば、オフィス賃料は上昇傾向が続いており、当期も取引利回りは低下傾向が継続していることから、地価動向は上昇で推移した。 上記のような開発事業の進捗等によって、当面は需要超過の状況が継続すると予想されることから、今後も取引利回りは低下し、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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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）	△	▽	△	□	□	□	地価動向	当地区におけるオフィスビルの平均賃料は過去１年間で３％程度上昇し、空室率は約４％低下した。空室率の高いビルも稼働率が改善し、平成30年11月の空室率は３％台半ばまで回復している。本年に開業を予定しているオフィスビルは56街区の２棟で、建築工事は順調に推移しており、その他54街区、47街区のオフィスビルや38街区、60・61街区の音楽ホール等も工事は順調に推移しており、60・61街区の音楽ホールは２年後に竣工予定、その他の物件は来年中に竣工を予定している。当地区は館内増床や新規開設の需要も多く、東京都心と比較して割安な賃料であること等から、賃貸需要は引き続き堅調に推移しており、空室率の低下、オフィス賃料の上昇傾向、取引利回りの低下傾向が継続し、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移した。 投資適格性の高い投資物件の需要は強いものの、供給が極めて少なく、需要超過の状況は今後も継続すると予想され、当分の間賃料の上昇傾向も継続すると予想されることから、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向と予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR根岸線の桜木町駅からの徒歩圏。高層店舗兼事務所が建ち並ぶ横浜みなとみらい21地区内の業務高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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。メインストリート沿い及び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、１階店舗でも空室が長期化する物件が出てきている。空き店舗には徐々にテナントが入居しつつあるものの、引き続き２階以上の店舗・事務所に長期の空室が見られる。上記のとおり、知名度は高く、優れた集客力を維持しているものの、近時は土日祝日等の休日やイベント開催日等以外の平日の買い物客は減少しており、一時の勢いはない。元町・中華街駅に近い１丁目から３丁目は比較的空き店舗は少ない一方で、石川町駅に近い４、５丁目は空き店舗が目立つ状況であるが、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階部分の店舗の空き状況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継続する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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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開発素地の新規供給及び取引については把握できなかった。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引き続き鈍化傾向で推移しており、改善の兆しは見えてこない。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は継続しており、県内のマンション開発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な状況に変化はないが、優良なマンション開発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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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）	△	▽	△	□	—	—	地価動向	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おり、さらにビジネスホテルの開発が複数予定されている。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月に閉店したが、来年頃改装オープンが公表された。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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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）	△	▽	□	△	—	—	地価動向	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、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、新規の店舗ビルの供給も少ないため、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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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及び取引は把握できなかったが、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、エリアによっては引き続き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状況にも変化はない。 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								小田急小田原線の新百合ヶ丘駅（新宿駅まで小田急線で約27分）からの徒歩圏。中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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	⇨ 0～3% 上昇 （前期 ➡ 0% 横ばい）	△	□	□	□	—	—	地価動向	当地区のホテルは、観光やビジネス及びインバウンド需要の増加等で客室稼働率は好調を維持しており、最近はホテル用地の取得や地元富裕層による収益物件への投資も見られ、高値で取引されるようになってきた。このような状況を反映して、当期の地価動向はやや上昇傾向に転じた。なお、当地区の店舗需要の中心である飲食関連も堅調だが、全国チェーン等の需要は長野駅前等のごく限られた範囲に集中する傾向が強くなっており、店舗の賃料水準や空室率に特段の変化は見られない。その一方、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、衣料関係等で長く営業してきた店舗の閉鎖も見られる。また、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・移転の動きがあり、オフィス市場に改善の動きは見られない。平成27年３月14日に北陸新幹線が金沢まで延伸し、これに合わせて建替えられた新駅ビルに顧客が集中する状態が続いており、人の流れが駅から周辺へ拡散するような状態には至っていない。 今後も取引市場や賃貸市場に特段の変化はないと考えられるが、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堅調な需要があることから、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								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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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 ➡ 0～3%上昇）	△	□	□	□	—	—	地価動向	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、店舗需要は飲食店を中心に堅調であるほか、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る。駅を挟んだ万代地区周辺では大規模高級賃貸マンションが昨年竣工したほか、オフィスビル建替えの計画等もある。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30年４月に高架駅第一期が開業し、平成33年度の高架駅全面開業を目指し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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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 ➡ 0～3%上昇）	△	▽	▽	△	—	—	地価動向	ホテル・店舗・マンション等を複合した再開発ビルが平成30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４年ほど経過しその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は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が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、県外投資家によるホテル用地の取得も増えており、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本年ホテルや分譲マンションが完成予定、平成32年春には富山駅の南北で分断されている路面電車が同駅で接続予定、また同駅のほぼ正面に店舗・ホテル等の複合ビルが平成34年に完成する予定である。このため駅周辺は今後も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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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 ➡ 0～3%上昇）	△	▽	□	□	—	—	地価動向	既存の優良オフィスビルはほぼ満床稼働を維持し、引き続き優良オフィスビルの新規供給もなく、需給の逼迫した状況が継続している。また、小・中規模オフィスビルも、新規開設や拡張移転等のテナント需要は強いものの、前期同様、新規供給物件がほとんど見られない。このように、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、県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。また、上記のとおりオフィスビルの高稼働率を背景として、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る。このような状況を背景に、当期の地価動向は前期同様やや上昇傾向で推移した。 将来の地価動向については、金沢駅金沢港口のホテル開発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新規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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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 ➡ 0～3%上昇）	△	▽	△	□	□	□	地価動向	当地区が位置する静岡駅北口周辺は、広域的な商圏からの集客性が優れている等によって静岡県内の中心商業拠点となっており、当地区内商業施設の売上げは安定し、店舗の稼働状況、賃料ともに安定している。また、オフィスビルでは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る。オフィス需要は総じて好調で、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、新規募集賃料の値上げや更新時の賃料の値上げも見られる。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、賃貸用飲食店舗等の所有を目的とする投資家等の需要者の購入意欲は当期も衰えていない。以上から、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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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	名駅駅前	⇗ 0～3%上昇 （前期 ⇗ 0～3%上昇）	△	▽	△	□	—	—	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位で推移している。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、今後計画されている駅周辺の再整備や、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、リニア中央新幹線の開業等によって、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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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 ⬈ 3～6%上昇）	△	▽	△	△	—	—	地価動向	当地区に隣接する名駅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おり、当地区ではこれにリニア中央新幹線への期待も加わって、堅調なオフィス市況が続いている。また、当地区においては、リニア中央新幹線の開業に向け、ビルの建設や広場の配置等の公的施設の再整備案もあり、今後の発展が期待される。これらから、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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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、ドラッグストア等のほか、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、高い繁華性を保ち続けている。また、老舗百貨店の閉店によって、大津通の百貨店へ顧客が流入しており、広小路通から大津通へと人の流れが変化している。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が継続して強く、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って、引き続きやや上昇している。 大津通と広小路通の交差点に百貨店の新規出店、ビルの建替え等が計画されており、将来についても地域の発展が期待されている。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。栄地区の南寄りで、大津通りを中心に高層の百貨店・商業ビル・事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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。市内主要オフィスエリアにおける賃貸市況は堅調さを維持しており、名駅駅前地区の人気が高いものの、空室が非常に少ないことや賃料が高いこともあり、当地区のオフィスに対する需要は引き続き強く、空室率は低水準で推移し、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、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。 当地区のオフィス市況は、今後しばらくは堅調な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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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	東区	住宅	大曽根	↗ 0～3%上昇 （前期 → 0～3%上昇）	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区は都心へのアクセス性が良好であり、比較的まとまった土地が多いため、コンスタントに分譲マンションの供給が見られる。分譲マンションの販売状況は物件によってややばらつきはあるものの、立地条件に優れた物件の販売は順調であり、エンドユーザーの需要動向に大きな変化はない。直近において、当地区及びその周辺でマンション開発素地の取引事例は見られなかったが、募集事例等を見ると特にまとまった規模の土地は周辺の土地相場を大きく超える価格水準で募集する事例が見受けられる。したがって、このような市況から取引価格の緩やかな上昇が続いており、当地区の地価動向はやや上昇傾向で推移した。 マンション分譲価格は上昇傾向が続いており、当地区におけるエンドユーザーの属性を考えると上限に近づきつつあるため、今後、マンション分譲価格の上昇による市況の変化には注意をする必要がある。しかし、依然としてマンション開発素地の供給は限定的であり、マンションデベロッパーによる素地取得の動きは活発であることから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							JR中央線の大曽根駅（名古屋駅までJRで約11分）からの徒歩圏。中高層の共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。	

主要都市の高度利用地地価動向報告（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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	東区	商業	久屋大通駅周辺	↗ 3～6%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きており、オフィス賃料はやや上昇での推移が持続している。また、久屋大通公園（北エリア・テレビ塔エリア）整備運営事業の進展や東桜一丁目1番計画に係る名古屋市都市計画都市再生特別地区の変更計画書（案）が縦覧される等によって、当地区の開発機運が強まってきている。これらの状況から、法人投資家等を中心とする取得需要は一段と強まっており、取引利回りの低下傾向も強まって、当地区の地価動向は上昇となった。 今後も引き続き同様の状態が持続するものと予想され、将来の地価動向は上昇傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							名古屋市営地下鉄桜通線の久屋大通駅（栄駅の北側近接）周辺。中高層事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。	

主要都市の高度利用地地価動向報告（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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	千種区	住宅	覚王山	⇨ 0～3%上昇 （前期 ⇨ 0～3%上昇）	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区は名古屋市内の中でも屈指の高級住宅地であり、住宅地として成熟しているため、まとまった土地の取引は少ない。昨年後期に当地区周辺でマンション開発素地として利用可能な比較的まとまった土地の取引が確認され、これまでの相場を超える高値での取引となった。販売中の分譲マンションについても高額な住戸から売れる傾向が見られる等、依然としてエンドユーザーの住宅購入意欲は強い。したがって、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。 当地区は住宅地としての名声が高い一方で、近年は新築の分譲マンションの供給が少ないため、マンションデベロッパーは積極的な素地取得動向を示しており、当地区等では高値での取引が散見される状況が続いている。このような需給バランスを考慮すると、今後もこうした市況は続くと予想されるため、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								名古屋市営地下鉄東山線の覚王山駅（名古屋駅まで地下鉄で約12分）からの徒歩圏。マンションや一般住宅が建ち並ぶ住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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	昭和区	住宅	御器所	⇨ 0～3%上昇 （前期 ⇨ 0～3%上昇）	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区は交通利便性に優れた立地条件を有し、また、街区が整然として接道条件等も優れた住宅地が分布しているため近年分譲マンションの供給が相対的に多い状況が続いている。エンドユーザーの属性としてファミリー層からシニア層まで幅広く、こうした幅広い需要者に支えられてマンション分譲価格が上昇する中で販売状況は好調に推移している。当期においては目立った取引は見受けられなかったが、当地区周辺では高値の取引が散見されており、このような状況から、当期の地価動向はやや上昇傾向で推移した。 新築の分譲マンションの供給は今後も続くと見込まれ、需給のバランスには注意をする必要があるものの足下の販売市況は悪化しておらず、物件によっては早期に完売している物件も見受けられる。都心のマンション開発素地が少なくなっている状況から、マンションデベロッパーは当地区のように交通利便性に優れたエリアでの取得に注力している傾向も見られるため、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								名古屋市営地下鉄鶴舞線の御器所駅（名古屋駅まで地下鉄で約14分）からの徒歩圏。共同住宅の中に、店舗、事務所ビルが混在する住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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	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に適したエリアが限られており、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高い注目を集めるエリアとなっている。この背景には、賃料負担の増大が続く名駅エリアを回避する一方で、名古屋駅だけでなく、三河エリア、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などがあり、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ほか、ホテル、マンションとしての需要も旺盛である。このような市況を受け、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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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		商業	岐阜駅北口	→ 0～3%上昇 （前期 → 0～3%上昇）	△	▽	□	□	—	—	地価動向	岐阜県内の経済は緩やかな回復基調が続いている。雇用情勢が改善し、生産活動、個人消費ともに持ち直しが見られる。建築着工床面積は若干前年を下回っているものの、住宅着工戸数は分譲住宅がほぼ横ばいで推移している。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、岐阜駅東地区市街地再開発事業が平成31年１月に完成予定である。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。なお、上場企業が少なく中小企業の占める割合の多い岐阜では個人消費の伸びが低調で好況感を実感できない側面があり、景気回復の息切れ感も見られるため、注視が必要である。 投資家の取得需要もやや鈍化しており、消費税増税等の不安要因もあることから将来の地価動向はやや上昇が継続するものの、今後は上昇幅がやや縮小すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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		住宅	南草津駅周辺	➡ 0～3% 上昇 （前期 ➡ 0～3% 上昇）	△	□	—	—	△	□	地価動向	当期は当地区及びその周辺地区においてマンション開発素地の取引は見られなかったが、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前期から販売されており、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る。また、草津市及び隣接する大津市、守山市において、新築分譲マンションが計画されている。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、草津市のほか周辺市のJR東海道本線沿線でのマンション分譲が見られ、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、駅から徒歩圏外のマンション開発が見られる等、従来よりも広域で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ため、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、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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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	商業	京都駅周辺	↗ 3～6% 上昇 （前期 ➡ 0～3% 上昇）	△	▽	□	△	—	—	地価動向	当地区は京都市の観光客等の玄関口である京都駅をかかえ、観光関連産業は順調に推移しており、観光客や周辺オフィスワーカーによる消費需要は底堅く、物販・飲食とも路面店、上層階店を問わず売上げは好調で、店舗賃料もやや上昇傾向にある。賃貸オフィス市場については、比較的築年が古い物件が多いなか、空室がほとんど見られず、賃料水準は高値安定傾向を持続している。さらにホテル用地については、ホテル関連事業者の取得意欲は強く、当地区周辺においては、ホテル利用が困難な規模の小さな土地もゲストハウス等の利用を目的として、従来の周辺相場よりも高値で取引される傾向が見られる。このような状況を背景に、取引利回りの低下・取引価格の上昇傾向がやや強まっており、当期の地価動向は上昇傾向で推移した。 当地区及び周辺の開発動向等を踏まえると当地区の土地取得意欲に衰えは見られず、当面は当期の動向が続くと見込まれ、将来の地価動向は当期同様上昇と予想される。
					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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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ものの、周辺には商店街等の利便施設が存することから住宅地域としての利便性が高く、京都市中心部へのアクセスも良好である。そのため、マンション市場では地縁のある需要者の他に、堀川通以東の京都市中心部で供給されるマンションを指向する需要者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見られず、需給関係にも大きな変化は見込まれないことから、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き、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。 訪日外国人の増加は今後も続くことが予想され、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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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	↗ 3～6%上昇 （前期 ➡ 0～3%上昇）	△	▽	△	△	—	—	地価動向	観光客数は訪日外国人を中心に好調に推移していることから、ホテルの客室稼働率は前年並みの水準を維持しており、ホテル用地の取得競争は激化した状態が続き取引価格は上昇している。店舗については、観光関連産業が好調である等によって店舗需要が堅調で、当地区の店舗賃料は上昇傾向を強めており、インバンド消費が見込める海外ブランド店やドラッグストアなどの収益力のある店舗でないと入居が難しい状態である。オフィスについては、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、オフィス賃料は上昇傾向が続いている。このような状況から、当地区の地価動向は上昇で推移した。 今後についても観光客数は高水準で推移することが見込まれ、ホテル用地取得を巡る競争は続くと見られる。また、四条河原町交差点付近は高い商業ポテンシャルを有することから、有名海外ブランド店が開業するなど、店舗出店需要は強く店舗賃料は上昇傾向で推移すると予想され、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							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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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	↗ 3～6%上昇 （前期 → 0～3%上昇）	△	▽	△	△	—	—	地価動向	当地区には金融機関等の多数のオフィスが立地しており、オフィスビルの空室率は低い水準で推移している。グレードが高いビルの新規供給はなく需要は逼迫しているため、オフィス賃料の上昇傾向は強まっている。店舗については、観光客を目当てとした出店需要が見られ、四条通周辺では外資系店舗の出店が相次いでおり、店舗賃料は上昇傾向が続いている。ホテルの客室稼働率は、訪日外国人を中心に観光客数が増加していることから高い水準を維持しており、ホテル開発業者のホテル用地取得意欲は依然として強く、高値で取引されている。こうした状況を背景に、当地区の地価動向は上昇で推移した。当地区ではオフィス新規供給はほとんどなく、スペース確保が困難な状況で、品薄感はさらに強まっており、今後も賃料の上昇が期待される。また、今後も観光客数は高水準で推移することが予想され、当地区周辺では中規模ホテルや簡易宿所の開業が見込まれるため、一部では宿泊施設の大量供給が稼働率及び客室単価低下を招くと懸念されているが、開発素地の取得を巡る不動産業者の競争は続くと見られる。したがって、当地区の地価動向は上昇が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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 → 0～3%上昇）	△	□	—	□	□	□	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。供給物件が少ないため、売手市場が継続しているものの、需要者による物件選別は厳しく、高値取引が見られる一方、成約までに長期を要する場合もあり、地区全体としては緩やかな取引価格の上昇傾向にある。幹線道路沿いには賃貸の店舗付マンション等の投資物件が散見される。京都市内や近畿圏で複数店舗を展開する事業者の出店意欲が認められることや、居住用マンションの賃料は横ばいで推移しているものの高稼働率の物件が多いことから、安定した投資需要がある。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いるが、供給が限定的であることから、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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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、特急停車駅である阪急京都線桂駅東側の住宅地域に位置し、同駅徒歩圏にある等によって交通利便性に優れている。また、各種生活利便施設が充実し、良好な居住環境を有している地区であり、自己使用を目的とする住宅需要が中心となって底堅い。収益物件の需要も認められるが、供給が限定的であり、投資需要の増減による市況の変化は穏やかで、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おり、マンションデベロッパーによる当地区のマンション開発素地に対する取得需要は堅調である。以上から、当期も取引価格は緩やかな上昇傾向となり、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に商業施設が開業し、同駅西側についてはホテルを含む複合施設計画を誘致する計画があるなど、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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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	↗ 3～6%上昇 （前期 ↗ 0～3%上昇）	△	▽	△	□	—	—	地価動向	大阪市北区内で、当期に不動産投資法人による大型複合ビル２棟の共有持分の取得があった。大阪市中心部では、大型ビル等を中心に空室率がかつてないほどの低水準で推移しており、立地条件が優れグレードの高いオフィスビルを中心に、賃料は上昇傾向にある。当地区は大阪オフィスゾーンの中でも良質なオフィス集積地として人気の高いエリアで、当地区における既存ビルの賃料は上昇傾向を強めた。こうした当地区の市況を受けて、J-REITをはじめ、私募ファンド、大手不動産会社等の投資需要は強く、地価動向は上昇傾向で推移した。 大阪市中心部では、今後数年間の賃貸オフィスビルの新規供給も限定的に推移すると見込まれることから、今後とも大阪市中心部の賃貸オフィスビルの賃料は上昇傾向で推移することが期待され、当地区においても同様である。賃貸オフィス市場が今後とも安定的に推移する中、グレードの高い大型ビルの集積する当地区への投資需要は今後も当期同様に見込まれることから、将来の地価動向は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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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	↗ 3～6%上昇 （前期 → 0～3%上昇）	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区は、若年層をターゲットとした店舗等が多い商業地域であったが、平成10年代後半から平成20年代前半に掛けて行われた市街地再開発事業により、ホテル・共同住宅等も複合した大規模開発が進められ、また平成20年代後半以降も企業の本社ビル、大学キャンパスの立地が進む等によって、商業施設等を中心に多様な施設が共存する、大阪市内でも有数の商業地として拠点性を強めている。J-REITをはじめ、私募ファンド、大手不動産会社等の大阪市内中心部への投資需要は依然として強く、商業施設等を中心に多様な投資適確物件が多く存在する当地区への投資需要は強まる傾向が見られることから、当期の地価動向は上昇傾向で推移した。 また、地区内では、阪急梅田駅に近接する交通利便性を活かして、現在も、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、今後も、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、商業地としての更なる発展が期待されており、今後も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								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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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	↗ 3～6%上昇 （前期 → 0～3%上昇）	△	▽	△	□	—	—	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、オフィス賃料の上昇はさらに顕著となって、ファンド等による投資意欲は強まっている。また、マンション開発素地としての需要も強く、ホテル開発も堅調で、これらの開発適地では取引需要が競合している。投資適格物件の供給不足もあって取引価格は上昇しており、当地区の地価動向は上昇傾向となった。 当地区周辺に新駅が計画されている鉄道新線（なにわ筋線）への認知度が高まりつつあり、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。こうした市況に開発適地の供給不足等も相俟って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								京阪中之島線の中之島駅周辺。高層以上の事務所ビルのほか、周辺にはマンションやホテル等も見られる商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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	↗ 3～6%上昇 （前期 → 0～3%上昇）	△	▽	△	□	—	—	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。オフィスは高い稼働率を維持しており、オフィス賃料は上昇傾向がやや強まった。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、ホテル用地需要も未だ健在であり、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堅調で、デベロッパー等による開発素地取得需要が競合している。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顕著でオフィス賃料の動向も相俟って、当期の地価動向は上昇傾向となった。 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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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 ↗ 3～6%上昇）	△	▽	□	△	—	—	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。外国人観光客の高い購買意欲を背景に、繁華性の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。外国人観光客をターゲットとした物販店舗が当地区の市況を牽引しているが、ドラックストアはやや飽和状態にある。ホテルについては、県外の鉄道事業者による宿泊特化型ホテルの計画があり２年後の開業を予定しているほか、複数の開発計画がある。投資物件の供給不足の影響もあり、優良物件に需要が集中する傾向は継続している。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。 今後については、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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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。平成30年10月に難波駅至近の立地で、店舗・オフィスからなる大型物件が開業した。店舗は外国人向けに、日本の伝統文化をコンセプトとしたフロアを設ける等、特色あるテナント構成となっている。また、オフィスは高稼働の状況にあり、大手企業の本社のほかグローバルに展開する企業等が入居する。一方、投資物件の供給不足の影響もあり、優良物件の取得需要の競合は継続している。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。 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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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水準を維持しており、賃料水準は上昇傾向である。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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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	↗ 3～6%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、地区内の賃貸オフィス市場は賃料、稼働率ともに安定した状況にある。また、近年はオフィス以外の用途として、インバウンド観光客の増加を背景とするホテル開発が引き続き活発で、国内企業によるホテル開発計画が複数発表されており、今後もホテルの開業が続く見込みである。当地区は、大規模なオフィスビルが集積する新大阪駅周辺エリアの中でも特に人気のあるオフィスエリアで、オフィス賃料は緩やかに上昇している。また、上記のホテル事業者の他に、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強く、取引価格の上昇傾向は強まっており、当期の地価動向は上昇傾向となった。 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強い状態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・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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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、大阪駅北側のうめきた２期区域の西側に位置し、背後にはマンションが集積する等によって、当地区のマンション需要は分譲・賃貸ともに依然強く、デベロッパー等の開発素地需要も衰えを見せていない。南西方に位置するJR福島駅周辺の商業地には人気のある飲食店も多く、単身世帯等のマンション人気を支える一因となっている。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順調に進んでいる。供給物件が少ないものの、デベロッパーや建設業者等の開発素地需要とともに機関投資家の投資需要も強いことから、当地区の地価動向は上昇で推移した。 当地区は、JR福島駅に近いだけでなく、阪急・阪神梅田駅周辺商業地の徒歩圏でもあり、マンション需要は引き続き強い状況が続いている。うめきた２期区域の基盤整備事業等の進捗状況やデベロッパー等のマンション素地に対する需要動向を考えると、今後も分譲目的・投資目的での素地需要や投資需要は強い状況が続くと見込まれ、将来の地価動向は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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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。マンション開発素地に対する需要は選別化が進んでいるが、当地区と類似して人気がある地区の取引状況を見ると、依然として需要者の競合により高値取引となっていることから、立地条件の優れるマンション開発素地の取引価格は上昇傾向が続いている。また、新築マンションの分譲価格は高額物件の供給により前期と比較してやや上昇しており、販売状況は当期も富裕者層の堅調な需要を背景に概ね好調を維持している。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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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た商業施設が立地している。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への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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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が高く、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㎡程度の分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・転売等は減少している。千里中央駅の近くで分譲された新築マンションの分譲価格は以前の分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、かつ利便性にも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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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	↗ 3～6%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、当地区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を強めた。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、取引価格は上昇が続いている。以上の状況を背景に、当期の地価動向は上昇傾向で推移した。 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し、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、店舗賃料の上昇傾向も当面続くと予想される。以上から、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								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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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当期も続いており、当地区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建替え中で、２年後以降に高層複合ビルとして竣工予定のほか、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今後も期待される。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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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	当地区は三宮、大阪都心部への交通利便性に優れ、住環境も良好であるため根強い人気があり、マンション等の需要が堅調である。そのため、マンション開発素地の需要が旺盛であり、特に駅徒歩圏内の土地については相続等で売りに出される場合を除いて供給がほとんどなく、稀少性が高い。また、賃貸マンション開発素地、高齢者向け施設用地等の需要もあり、土地取得に係る競合が見られることから取引価格は緩やかな上昇傾向が続き、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、供給が限定的な状況が続いてい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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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		住宅	甲子園口	↗ 0～3%上昇 （前期 → 0～3%上昇）	△	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は三宮・大阪方面への通勤等の利便性が優れるため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。しかしながら、全般的には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おり、当地区の地価動向はやや上昇で推移している。さらに、この秋、西宮北口駅に竣工オープンした商業ビル等により、当該駅の商業中心性は高まっており、西宮北口駅方面の住宅需要が強まっている。 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で推移し、上限に近い取引価格水準との市場での認識が見られるが、上昇幅は拡大傾向を帯び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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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		商業	阪急西宮北口駅周辺	↗ 0～3%上昇 （前期 → 0～3%上昇）	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区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。この秋竣工した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、さらに駅の中心性を高めている。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で推移した。 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。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いが、西宮北口駅の中心性の高まり等から将来の地価動向はやや上昇傾向が続き、上昇幅も拡大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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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		住宅	ＪＲ芦屋駅周辺	➡ 0～3%上昇 （前期 ➡ 0～3%上昇）	△	□	—	—	△	□	地価動向	芦屋市は、関西を代表する高級住宅地として広く認知されている。当地区は敷地が広く、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り、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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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		住宅	奈良登美ヶ丘	➡ 0～3%上昇 （前期 ➡ 0～3%上昇）	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区は、土地区画整理事業により開発された計画住宅地であり、地域全体でデベロッパーにより分譲マンション・分譲戸建住宅等が概ね計画的に供給されている。当地区隣接地で販売中の分譲マンションは、引き続き売れ行きは順調である。既に開発された分譲マンションも、設備水準が高く築年も浅いため中古マンションの経年等による取引価格の下落幅は小さい。近鉄学研奈良登美ヶ丘駅を中心に、大規模商業施設や医療施設等が立地し、利便性を兼ね備えた住宅地として人気があり、奈良市内の住宅地は大阪のベッドタウンとしての住宅需要も強いことから、立地条件が優る開発適地については、デベロッパーの取得意欲は依然として旺盛である。そのため、マンション開発素地等の取引価格は緩やかな上昇を維持し、当期の地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区は住環境、利便性を兼ね備えているため、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。大阪等への通勤・通学の利便性も良好であり、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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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 ➡ 0～3%上昇）	△	□	△	□	—	—	地価動向	岡山市内において当地区は岡山駅前という好立地条件のため、商業地としての優位性を有し、需要は堅調に推移している。物件供給は非常に少なく、取引が顕在化することも少ないことから取引価格の把握は難しい状況にあるが、物件が供給されれば高値での取引が予想される。岡山駅前のオフィス需要は高位に安定しており、当地区を中心にオフィス空室率は低下の一途を辿っている。そのため、既存テナントの増額改定や入替えに伴う新規賃料の引き上げが見られ、オフィス賃料は緩やかな上昇傾向にある。一方、当地区内の都市型大規模店舗の集客力は好調を維持しており、周辺地区においても高い商業集積により、店舗需要は堅調に推移している。しかし、大規模店舗周辺における店舗の余剰感から、店舗賃料は横ばい傾向にある。以上から、当地区の地価動向は当期もやや上昇している。 商業地としての相対的地位が高く、県内外からの取得意欲は旺盛なエリアであることから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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 ➡ 0～3%上昇）	△	▽	—	—	□	□	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。収益物件に対する取得需要が認められる状況は前期と同様で変化はないため、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、販売戸数が10月の段階で前年の販売戸数を超えており、年間販売戸数が過去10年間で最大となる2,200戸程度で推移している。平成30年の新規供給が例年になく多いが、販売が好調に推移しているため、年換算での在庫は積み上がっていない状況にある。しかし、広島市内中心部では、高価格帯の物件の動きが鈍い等物件間の販売に優劣が見られていることから、今後の動向には注視を要する。広島市中心部からやや離れた地域でマンション素地を中心とする入札を数件確認したが、全て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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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 ➡ 0～3%上昇）	△	▽	△	□	—	—	地価動向	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、オーバーストア状態にあること等により、全体的に出店条件がやや厳しくなっている。当期はホテル用地の取引を確認できたが、市場価格を上回る価格で取引されている。以上のような市況が続いており、取引価格は全体的にやや上昇傾向で推移していることから、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たことにより、再開発案件が取り沙汰される等期待感は強い。よって、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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 ➡ 0～3%上昇）	△	□	□	□	—	—	地価動向	丸亀町商店街の市街地再開発事業は、一部未整備街区を除き終了した。通行量は若干増えている。また、同商店街を挟んだ東西に位置する大工町、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、昨年６月に都市計画決定された。同事業は、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、平成30年度に組合を設立、権利変換計画認可のあと、２年後に第１期の大工町側から着工し、完成後に磨屋町側で着工、３年後の完成を目指している 。このような状況の中、近隣の丸亀町商店街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、西館についても医療モールが入居予定である。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、外国人観光客の増加に伴うホテル需要も期待され、投資環境の改善も認められることから、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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C オフィス賃料	D 店舗賃料	E マンション分譲価格	F マンション賃料	項目	不動産鑑定士のコメント
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年連続増加の約19.5万人、市内全体の宿泊者数は平成12年以降で最高の約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する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。また、市中心部における築浅ビジネスホテルは少なく、観光シーズン期のこれらホテルの稼働率は高く、宿泊料金は高騰する傾向にある。市内随一の繁華性を有する当地区に対しては、ホテルを中心とした不動産投資意欲が特に強く、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、今後もホテル、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								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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C オフィス賃料	D 店舗賃料	E マンション分譲価格	F マンション賃料	項目	不動産鑑定士のコメント
福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	0% 横ばい （前期 0% 横ばい）	□	□	—	—	□	□	地価動向	早良区において地下鉄駅直上で大型物件の供給が行われ、非常に大きな反響があったものの、優良マンション供給エリア全体では新築マンションの分譲は売行きが鈍っている。販売価格は上限に達しつつあるとの認識が広がっており、建築費も高止まりしているものの、本年10月に予定されている消費税増税の経過措置までに販売が可能な物件については、複数のデベロッパーがまだ取得に前向きで、こうした需要が下支えとなって、地価動向は横ばいとなっている。 デベロッパーによる消費税増税に向けたマンション開発素地取得が一段落するため、需給が緩む可能性もあるが、優良マンション供給エリアでは、消費税増税時期に関係なく、複数のデベロッパーがマンション素地取得に依然として前向きであることから、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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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ものの、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ず、新規オフィスビル及び大型空室が稀に発したビルを中心に、賃料の上昇傾向が顕著である。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いた結果、土地取得後において投資採算性を確保することが厳しくなりつつあることから、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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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。周辺地域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、当地区だけではなく、周辺地域でも高値取引が散見されている。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、企業の景況感は人手不足を背景に悪化の傾向を強めており、また地域経済の先行き不透明感が増してきている等、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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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の中心地である。同駅の駅ビルは、駅直結の商業施設であり、テナントミックスの面でも優れるため、売上規模が県内屈指となっている。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、事業の進捗に伴い当該再開発事業への期待感が高まっている。また、地区外の同駅西口を鹿児島県が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勢圏全体に注目が集まっている。当地区は交通利便性が高く、賃貸オフィスの空室率は低い水準で推移し、オフィス賃料は緩やかな上昇傾向が継続している。さらに、自用のオフィス用地等の土地需要も認められ、優良な物件の供給が少ないことから、当地区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、利便性が高いことから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感も高まり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（H30.10.1～H31.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						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 ⇗ 3～6%上昇	△	▽	△	□	—	—	地価動向	平成30年度上半期の沖縄県の観光客数は約520万人で過去最高を更新した。台風の影響が懸念されたが、対前年度を３％上回る結果となり、観光業は引き続き好調を維持しており、県内景気も堅調である。当地区や当地区周辺の国際通りとその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で推移した。 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	・　一般土地取引の指標 ・　不動産鑑定士等の鑑定評価の規準 ・　公共事業用地の取得価格の算定の規準 ・　相続税評価、固定資産税評価の目安　等	・　国土利用計画法による価格審査の規準 ・　国土利用計画法に基づく土地の買収価格の算定の規準　等 ・　その他、地価公示とほぼ同等の役割	主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について地価動向を把握することにより、先行的な地価動向を明らかにする
実　施　機　関	国土交通省　土地鑑定委員会	都道府県知事	国土交通省　土地・建設産業局　地価調査課
対　象　地　点	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域（規制区域を除く。）において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる画地	地価動向を先行的に表しやすい、高層住宅等や店舗、事務所等が高度に集積している高度利用地等
地点数・地区数	標準地 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 ㎡あたりの価格、地積、形状等を官報、新聞、インターネットにより公表。	・対象地点についての 1 ㎡あたりの価格、地積、形状等を各都道府県が公表。 ・国土交通省では全国の地価の動向をとりまとめ、新聞、インターネットにより公表。	・対象地区について、四半期毎の変動率を 9 区分で表示。
根　拠　法	地価公示法	国土利用計画法施行令	-

主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～
【第45回】平成30年第4四半期（平成30年10月1日～平成31年1月1日）
参考資料

（1）景気動向

（備考）データ出所：内閣府「国民経済計算」、「四半期別GDP速報」 ※全ての値は二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12月）

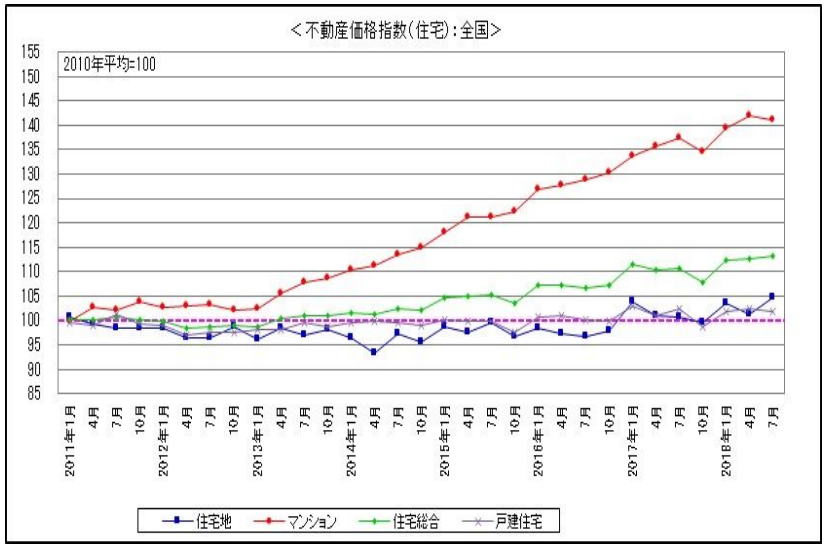
2015年
1月「景気は、個人消費などに弱さがみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
2月「景気は、個人消費などに弱さがみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
3月「景気は、企業部門に改善がみられるなど、緩やかな回復基調が続いている。」
4月「景気は、企業部門に改善がみられるなど、緩やかな回復基調が続いている。」
5月「景気は、緩やかな回復基調が続いている。」
6月「景気は、緩やかな回復基調が続いている。」
7月「景気は、緩やかな回復基調が続いている。」
8月「景気は、このところ改善テンポにばらつきもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
9月「景気は、このところ一部に鈍い動きもみられるが、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。」

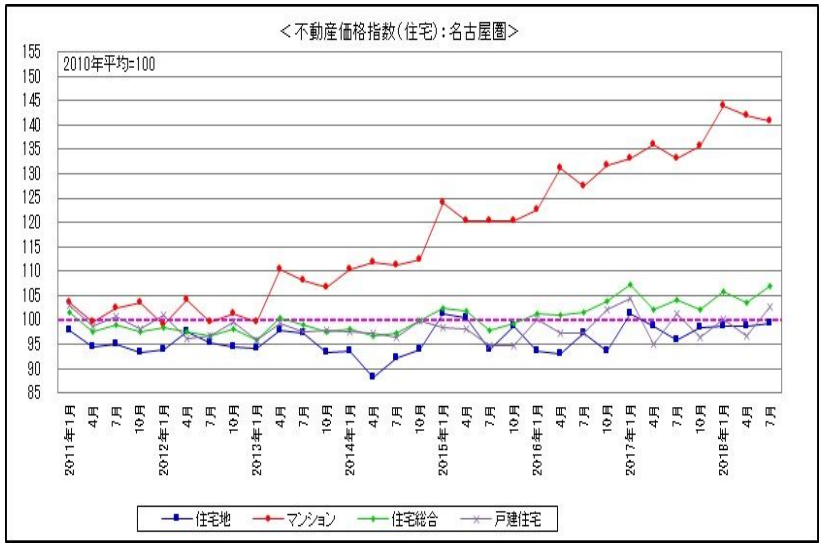
2016年
1月「景気は、このところ一部に弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
2月「景気は、このところ一部に弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
3月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
4月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
5月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
6月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
7月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
8月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩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。」

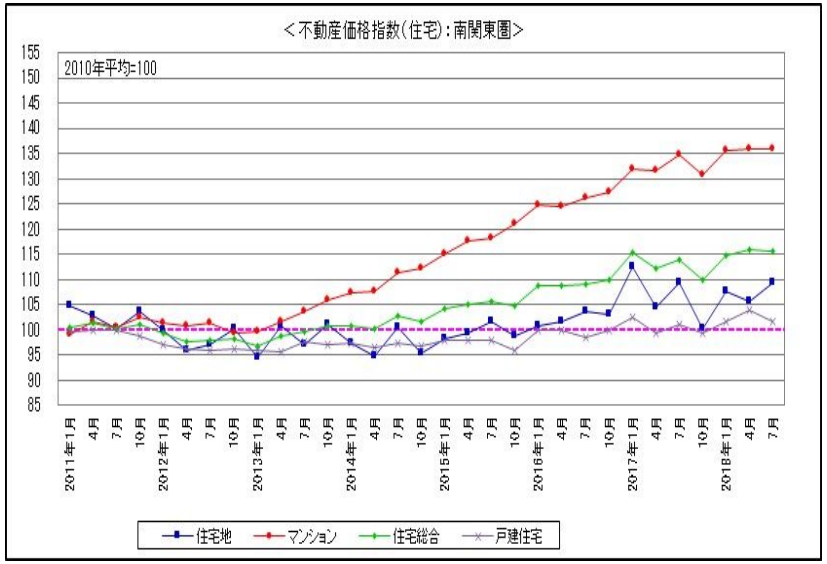
2017年
1月「景気は、一部に改善の遅れもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
2月「景気は、一部に改善の遅れもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
3月「景気は、一部に改善の遅れもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
4月「景気は、一部に改善の遅れもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
5月「景気は、一部に改善の遅れもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
6月「景気は、緩やかな回復基調が続いている。」
7月「景気は、緩やかな回復基調が続いている。」
8月「景気は、緩やかな回復基調が続いている。」
9月「景気は、緩やかな回復基調が続いている。」
10月「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。」

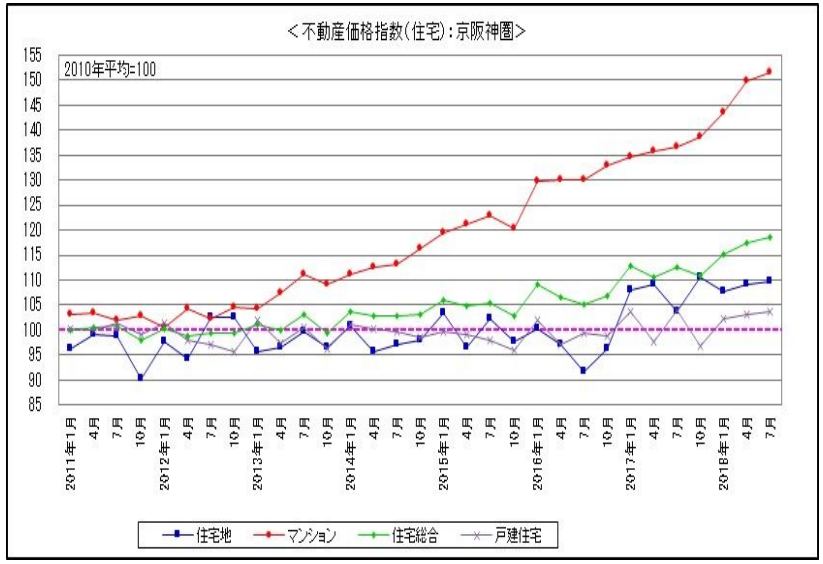
2018年
1月「景気は、緩やかに回復している。」
2月「景気は、緩やかに回復している。」
3月「景気は、緩やかに回復している。」
4月「景気は、緩やかに回復している。」
5月「景気は、緩やかに回復している。」
6月「景気は、緩やかに回復している。」
7月「景気は、緩やかに回復している。」
8月「景気は、緩やかに回復している。」
9月「景気は、緩やかに回復している。」
10月「景気は、緩やかに回復している。」
11月「景気は、緩やかに回復している。」
12月「景気は、緩やかに回復している。」

(2)不動産価格指数(住宅)



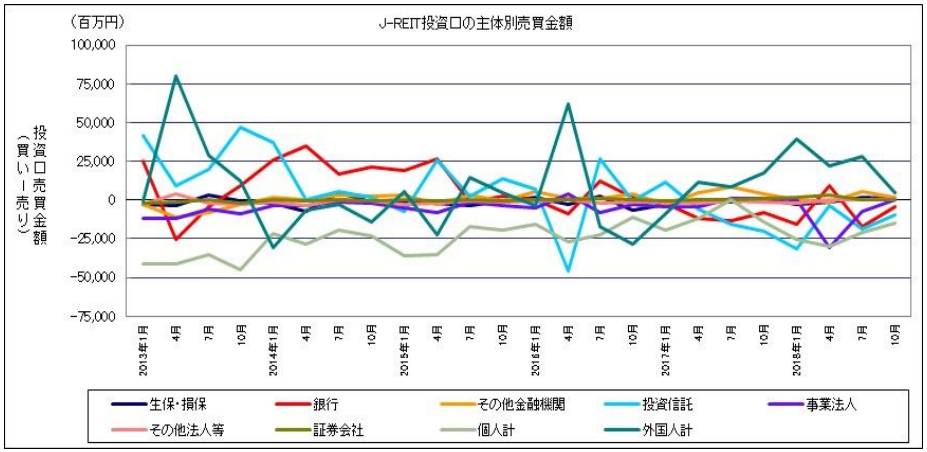


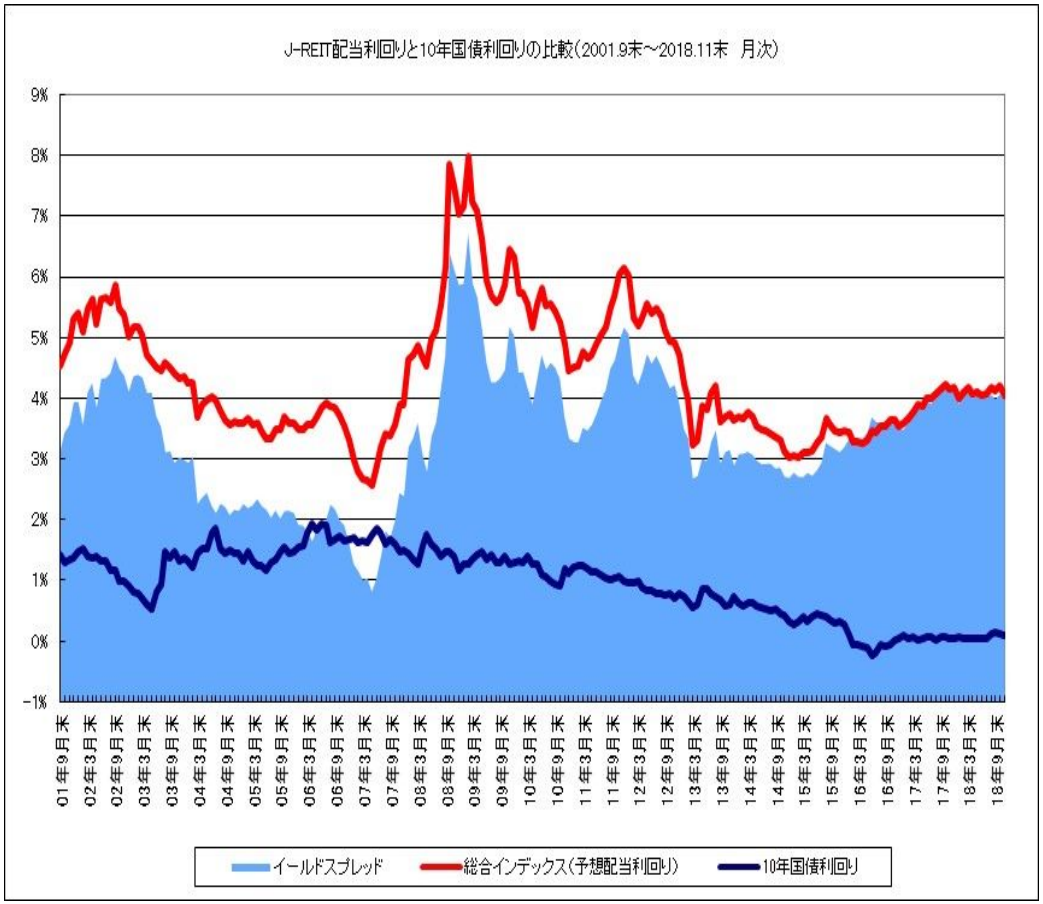




出典:国土交通省「不動産価格指数(住宅)」
注1) 2010年平均＝100とした指数である。
注2) 実際の取引価格情報をそのまま機械的に統計処理し、広域的なブロック単位で指標化(ヘドニック法による)している。

（3）投資環境

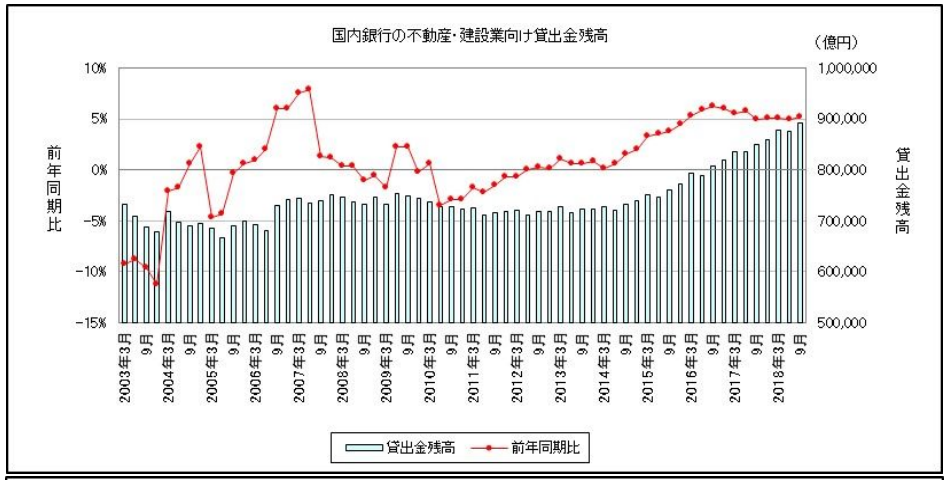


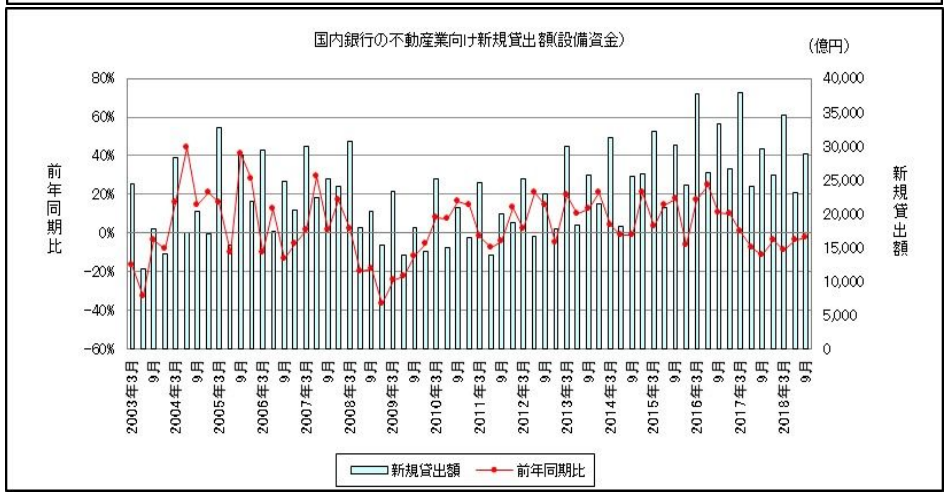


出典：「SMTRI J-REIT Index」：（株）三井住友トラスト基礎研究所 、10年国債利回り：日本相互証券（株）
注）イールドスプレッドは、10年国債利回りと総合インデックス（予想配当利回り）の差

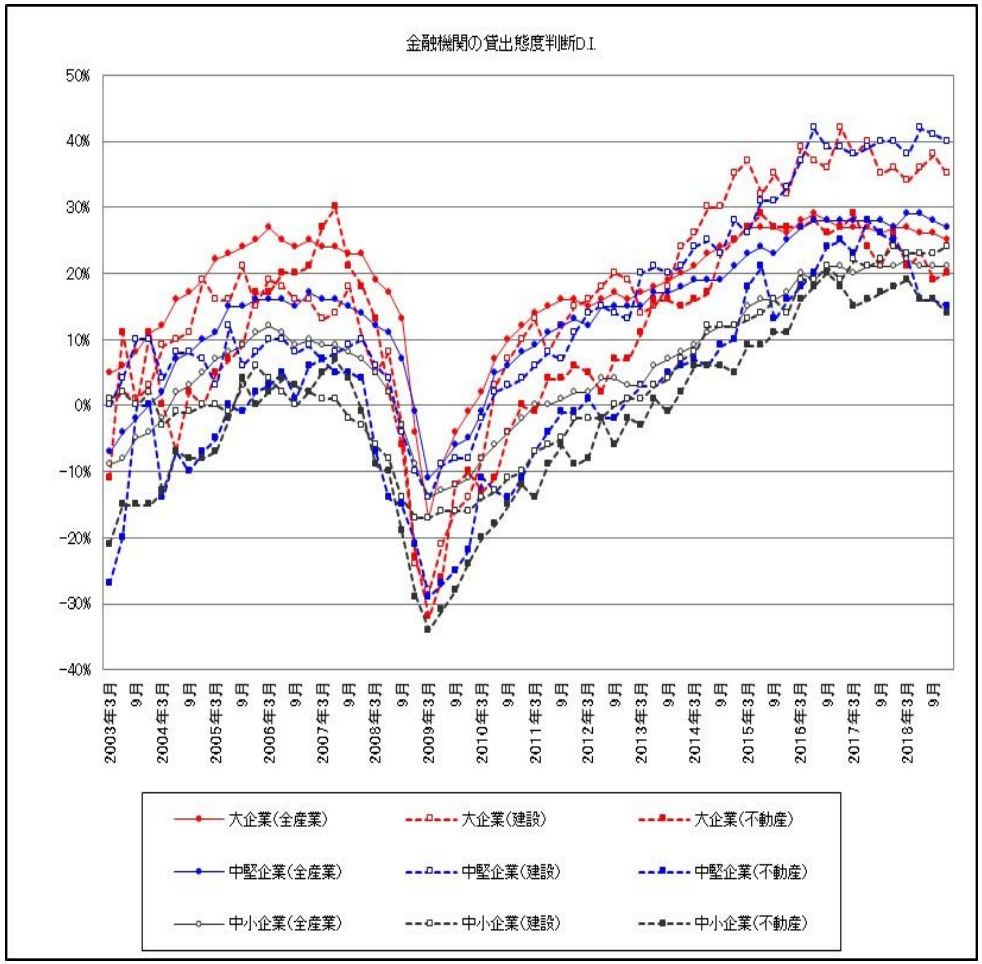
出典：（株）東京証券取引所

(4)資金調達環境



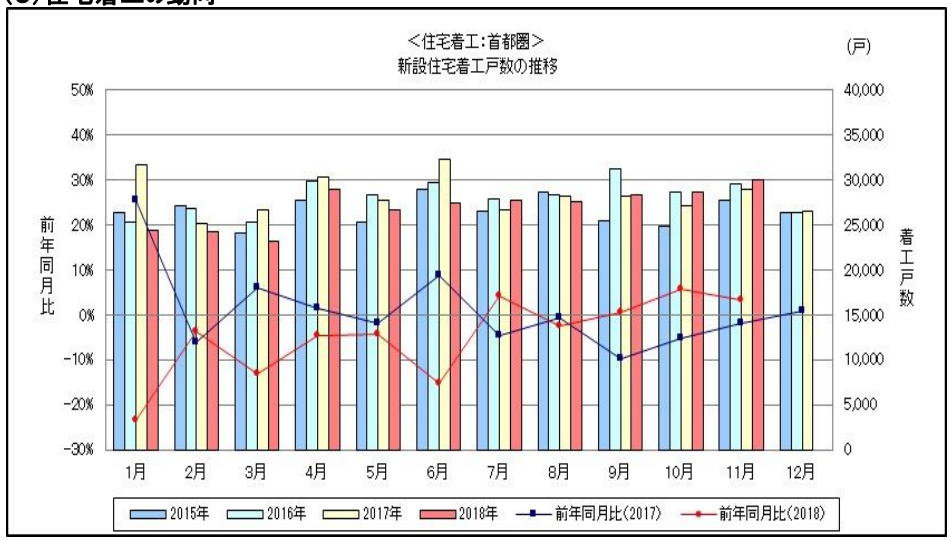


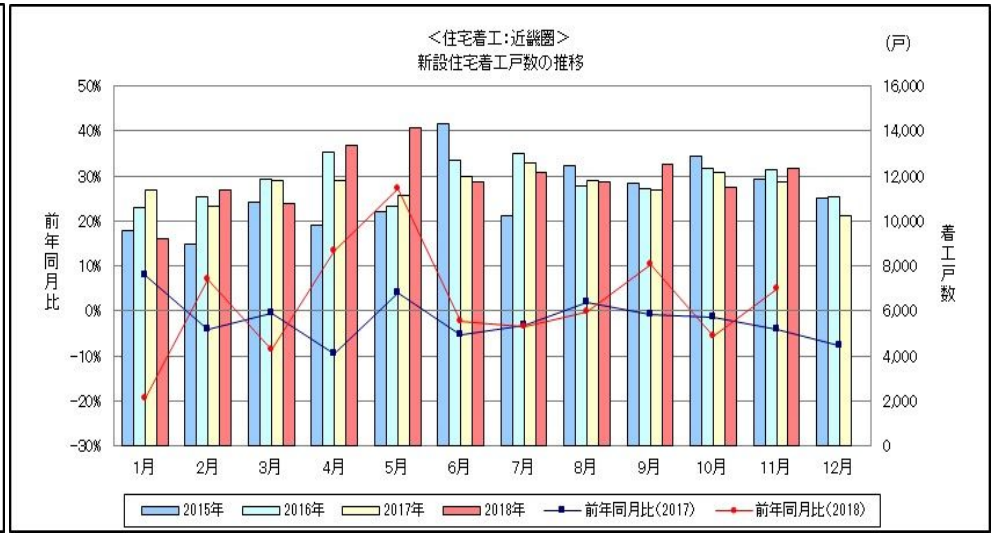
出典:日本銀行「貸出先別貸出金」

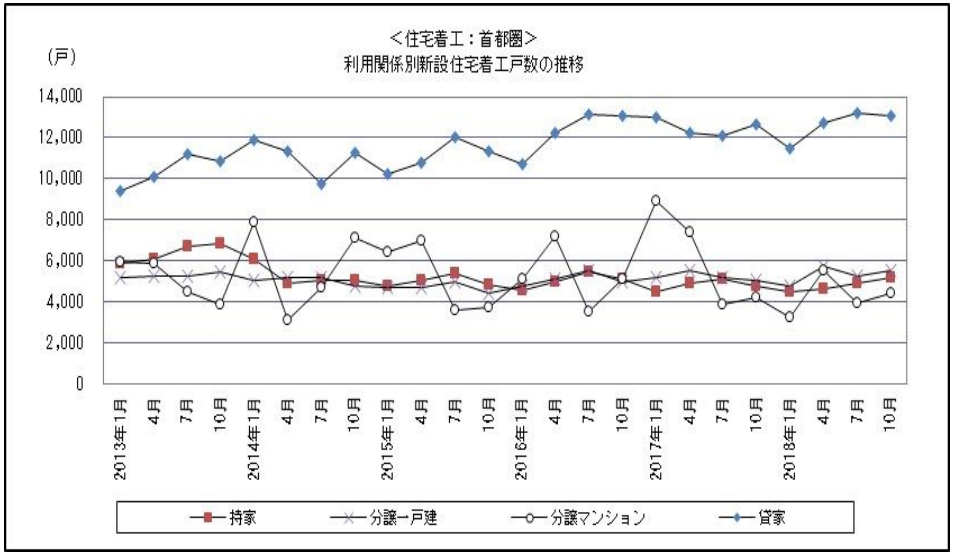


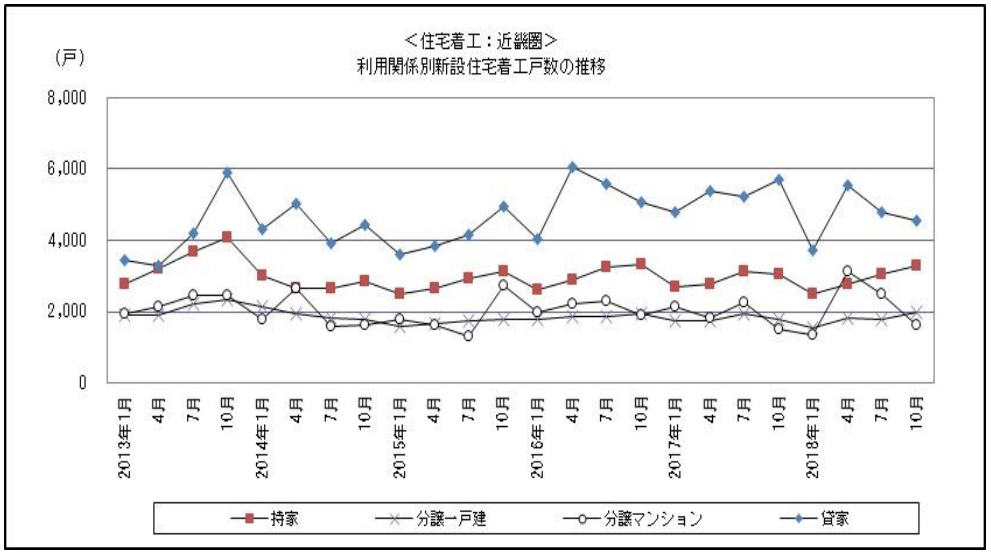
出典:日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

(5)住宅着工の動向



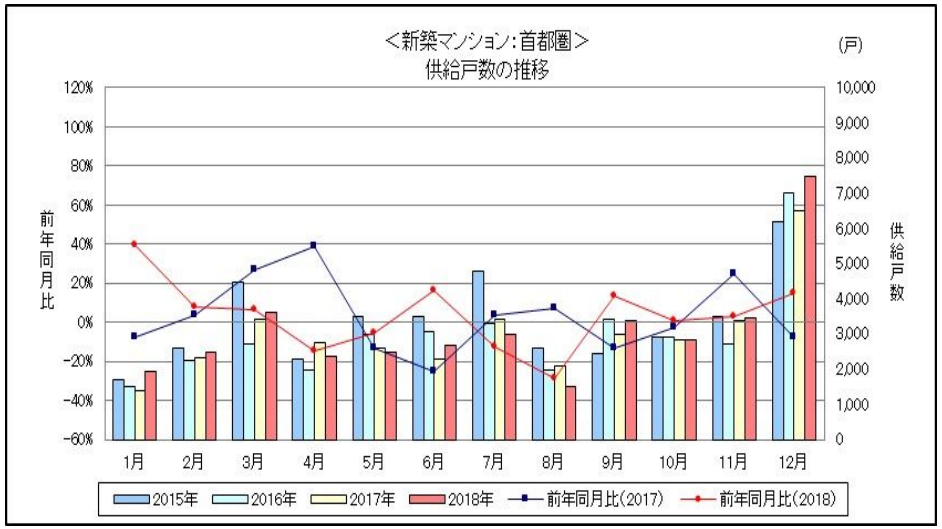


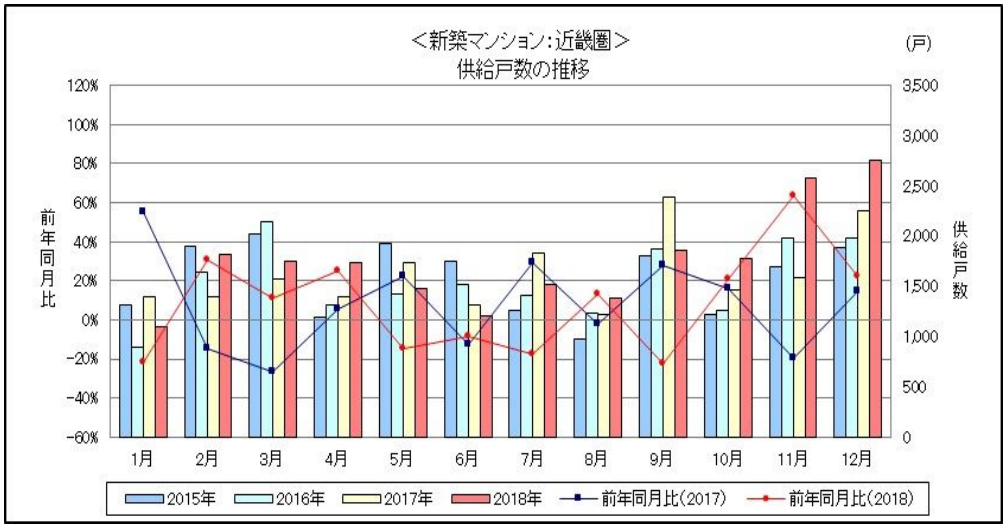


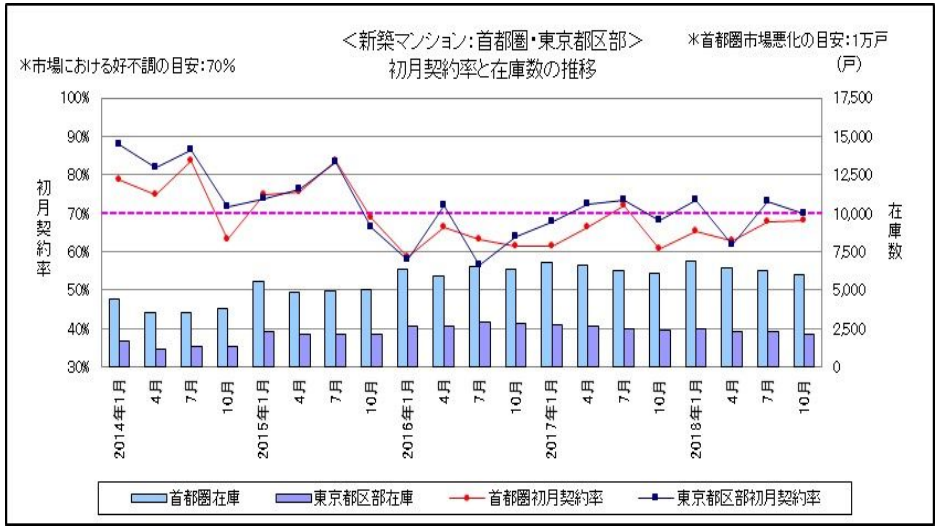


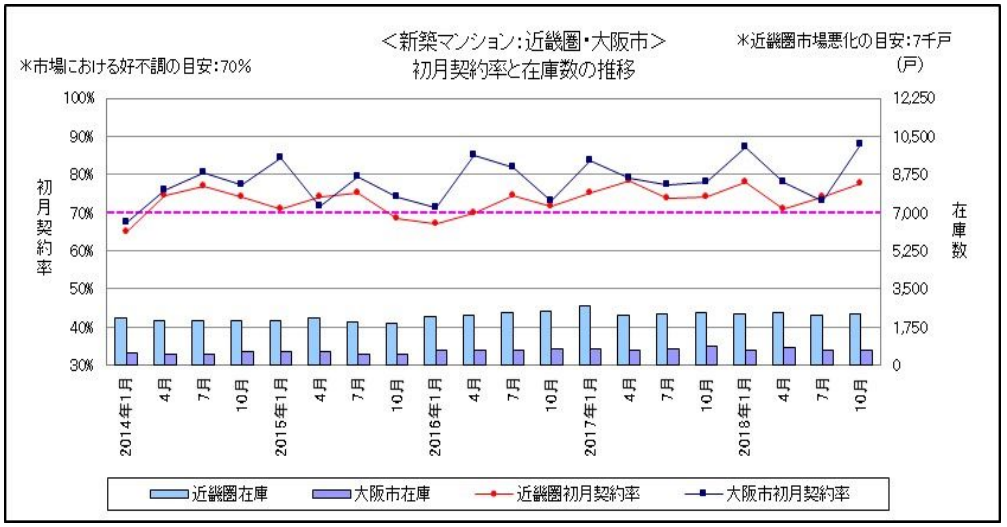
出典:国土交通省「建築着工統計」

（6）マンション市場



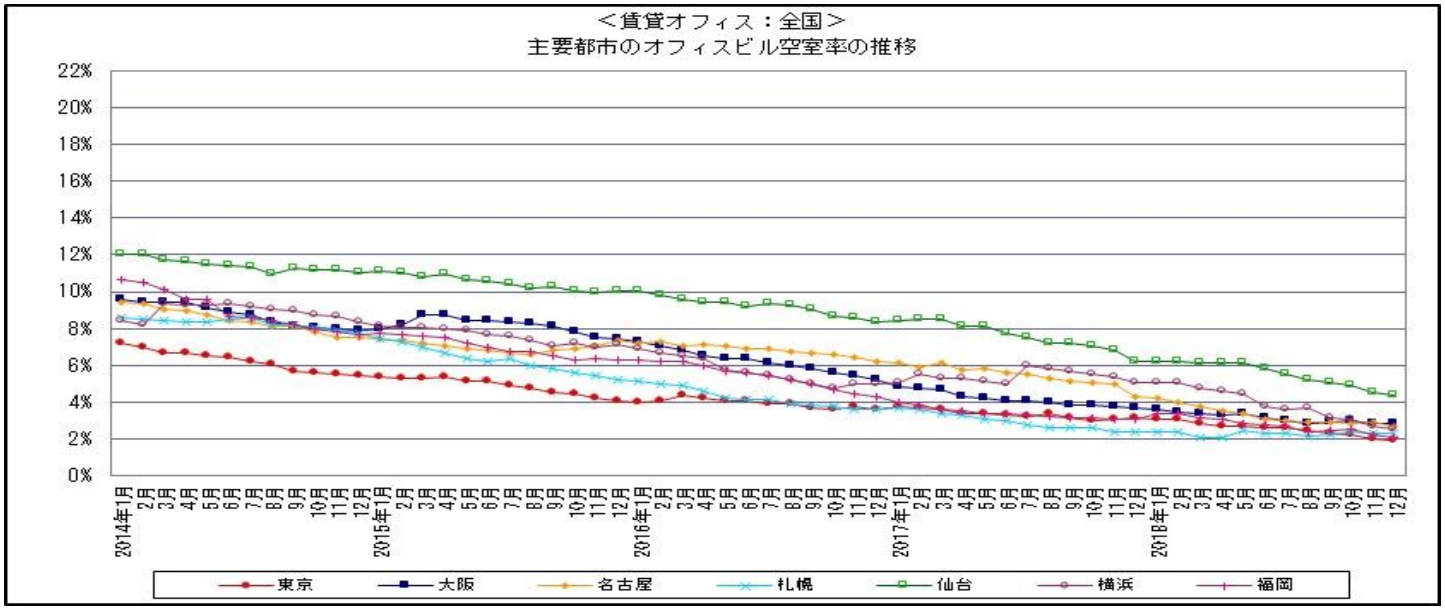


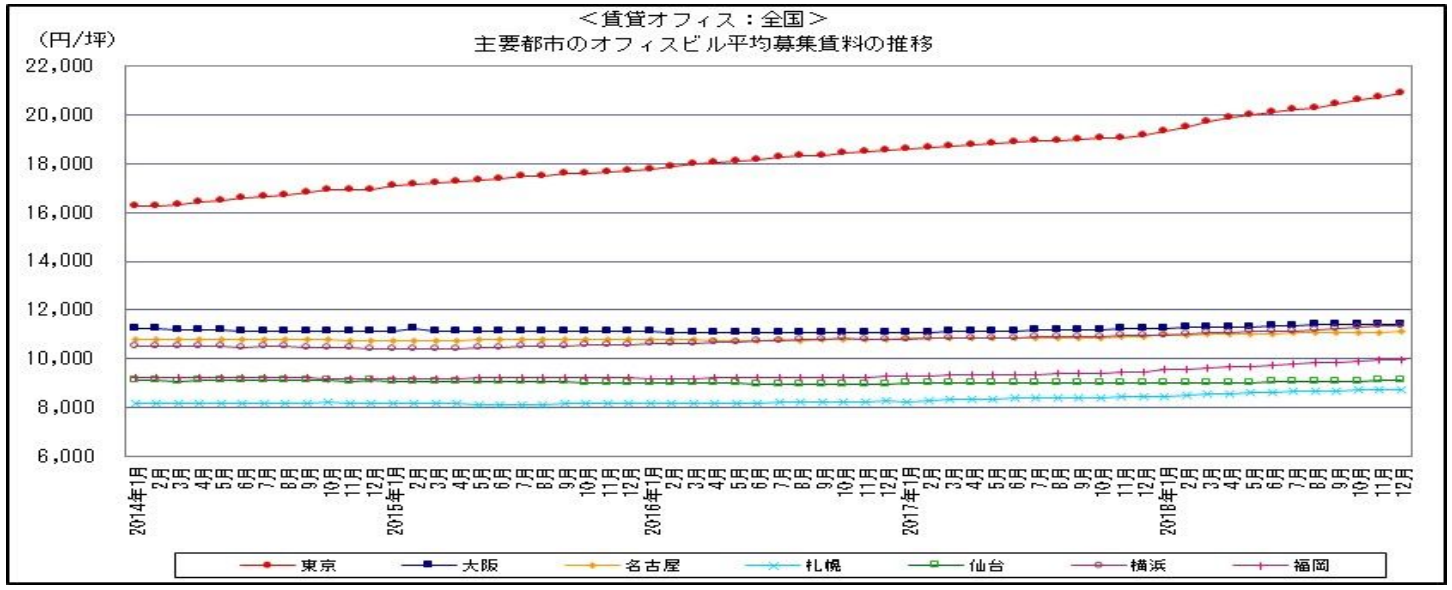




出典：（株）不動産経済研究所「不動産経済調査月報」、「全国マンション市場動向」

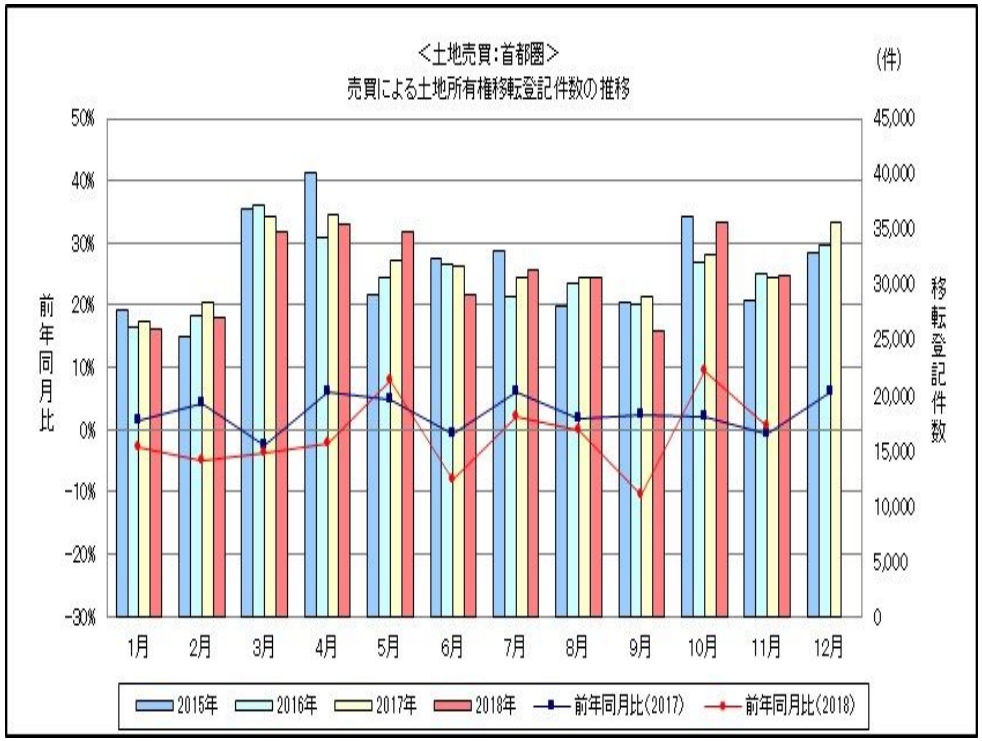
(7)オフィス市場

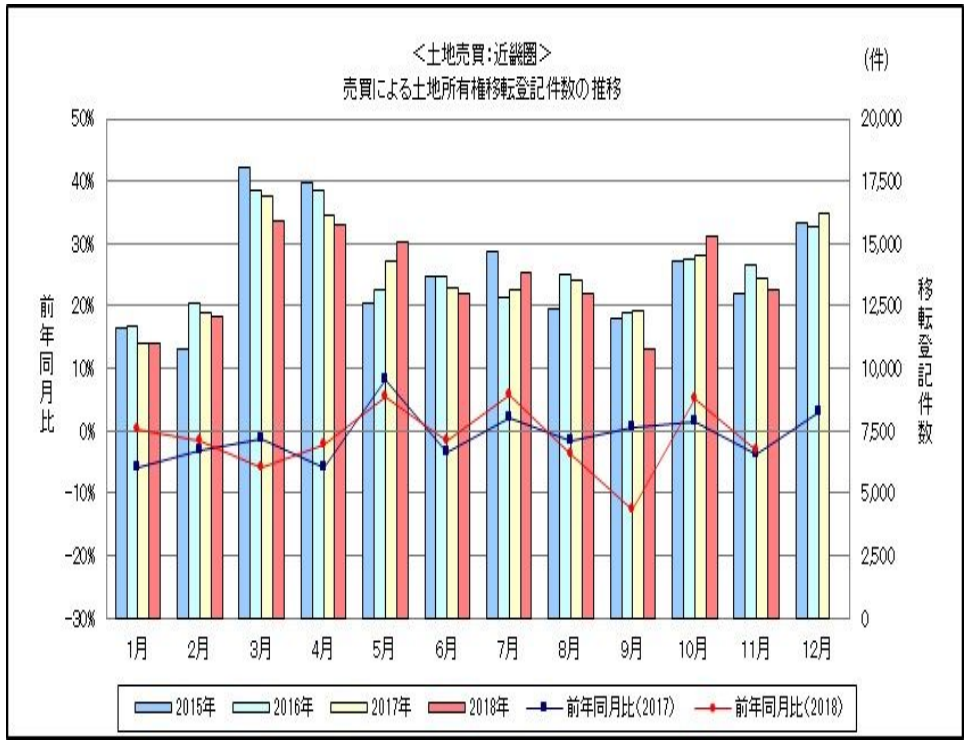




出典:三鬼商事(株)

(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。