

主要都市の高度利用地地価動向報告

～地価 LOOK レポート～

【第46回】 令和元年第1四半期（平成31年1月1日～平成31年4月1日）の動向

令和元年6月

国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課

目 次

調査の概要	1
調査結果	2
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)	3
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別)	4
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別)	8
地区毎の総合評価(変動率)推移	12
東京圏の地価動向(地図)	14
東京都区部の地価動向(地図)	15
名古屋圏の地価動向(地図)	15
大阪圏の地価動向(地図)	16
地方圏の地価動向(地図)	17
各地区の詳細情報	18
北海道	20
岩手県	21
宮城県	21
福島県	22
埼玉県	23
千葉県	25
東京都	27
神奈川県	41
長野県	44
新潟県	45
富山県	45
石川県	46
静岡県	46
愛知県	47
岐阜県	51
滋賀県	52
京都府	52
大阪府	55
兵庫県	62
奈良県	64
岡山県	65
広島県	65
香川県	66
愛媛県	67
福岡県	67
熊本県	68
鹿児島県	69
沖縄県	69
地価公示・都道府県地価調査と地価LOOKレポートの制度比較表	70
参考資料	72

調査の概要

1. 調査目的

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

2. 調査内容

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

3. 対象地区

三大都市圏、地方中心都市等において特に地価動向を把握する必要性の高い地区

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

住宅系地区 — 高層住宅等により高度利用されている地区（32地区）

商業系地区 — 店舗、事務所等が高度に集積している地区（68地区）

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

4. 調査時点

毎年1月1日、4月1日、7月1日、10月1日の計4回実施。

5. 調査機関

一般財団法人 日本不動産研究所に委託して実施。

6. 調査項目の説明

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

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

調査結果

1. 概況

- 令和元年第1四半期(平成31年1/1～4/1)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97)、横ばいが3地区(前回3)、下落が0地区(前回0)となり、上昇地区数の割合は5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68地区(前回70)、3-6%の上昇が29地区(前回27)。「宮の森」「駅前通」(以上 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」「天王寺」「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)。
- 地方圏の住宅系1地区(「宮の森」(札幌市))、大阪圏の住宅系1地区(「天王寺」(大阪市))で0-3%の上昇から3-6%の上昇に上昇幅を拡大した。
- 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堅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、訪日外国人の増加により店舗、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不動産投資が引き続き堅調であることが考えられる。
- 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地区で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19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。
 - ・ 大阪圏(25)では、平成30年度1四半期から5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。
 - ・ 名古屋圏(9)では、平成25年第2四半期から24期連続ですべての地区で上昇となった。
- 地方圏(23地区)
 - ・ 地方圏(23)では、上昇が22地区(前回22)、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。

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2地区であった。
- 商業系地区(68)では、上昇が66地区(前回66)、横ばいが2地区(前回2)となった。

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
	 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上	
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%)
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%)
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%)
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%)
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%)

※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

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	
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%)
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%)
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%)
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%)
元年第1	0 (0.0%)	29 (29.0%)	68 (68.0%)	3 (3.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)

※  は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、 は、2番目に地区数の多い変動率区分

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(東京圏))

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
	 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上	
19年第4	2 (4.7%)	24 (55.8%)	14 (32.6%)	3 (7.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)
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%)
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%)
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%)

(注1)

(注1)

(注2)

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	
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%)
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%)
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%)
元年第1	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%)

(注4)

(注7)

※四半期は、第1:1/1～4/1、第2:4/1～7/1、第3:7/1～10/1、第4:10/1～1/1

※数字は地区数、()はその割合

※  は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、 は、2番目に地区数の多い変動率区分

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(大阪圏))

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

(注2)

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	
26年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	34 (87.2%)	5 (12.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
26年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	31 (79.5%)	8 (20.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
26年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	30 (76.9%)	9 (23.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
26年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	31 (79.5%)	8 (20.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
27年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (88.0%)	3 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
27年第2	0 (0.0%)	1 (4.0%)	21 (84.0%)	3 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
27年第3	0 (0.0%)	2 (8.0%)	20 (80.0%)	3 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
27年第4	0 (0.0%)	4 (16.0%)	19 (76.0%)	2 (8.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
28年第1	1 (4.0%)	3 (12.0%)	20 (80.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
28年第2	1 (4.0%)	3 (12.0%)	20 (80.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
28年第3	1 (4.0%)	1 (4.0%)	22 (88.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
28年第4	0 (0.0%)	2 (8.0%)	22 (88.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
29年第1	0 (0.0%)	2 (8.0%)	22 (88.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
29年第2	0 (0.0%)	2 (8.0%)	22 (88.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
29年第3	0 (0.0%)	3 (12.0%)	21 (84.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
29年第4	0 (0.0%)	3 (12.0%)	21 (84.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
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%)
元年第1	0 (0.0%)	14 (56.0%)	11 (44.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)

(注8)

※四半期は、第1:1/1～4/1、第2:4/1～7/1、第3:7/1～10/1、第4:10/1～1/1

※数字は地区数、()はその割合

※  は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、 は、2番目に地区数の多い変動率区分

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(名古屋圏))

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

(注2)

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	
26年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
26年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
26年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
26年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
27年第1	0 (0.0%)	1 (11.1%)	8 (88.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)
27年第2	1 (11.1%)	1 (11.1%)	7 (77.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)
27年第3	1 (11.1%)	1 (11.1%)	7 (77.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)
27年第4	1 (11.1%)	1 (11.1%)	7 (77.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)
28年第1	1 (11.1%)	1 (11.1%)	7 (77.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)
28年第2	1 (11.1%)	1 (11.1%)	7 (77.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)
28年第3	1 (11.1%)	1 (11.1%)	7 (77.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)
28年第4	0 (0.0%)	2 (22.2%)	7 (77.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)
29年第1	0 (0.0%)	2 (22.2%)	7 (77.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)
29年第2	0 (0.0%)	2 (22.2%)	7 (77.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)
29年第3	0 (0.0%)	2 (22.2%)	7 (77.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)
29年第4	0 (0.0%)	4 (44.4%)	5 (55.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)
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%)
元年第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%)

(注9)

※四半期は、第1:1/1～4/1、第2:4/1～7/1、第3:7/1～10/1、第4:10/1～1/1

※数字は地区数、()はその割合

※  は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、 は、2番目に地区数の多い変動率区分

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(地方圏))

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
	 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上	
19年第4	3 (15.0%)	6 (30.0%)	10 (50.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)
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%)
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%)
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%)
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%)

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	
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%)
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%)
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%)
元年第1	0 (0.0%)	7 (30.4%)	15 (65.2%)	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	
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%)
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%)
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%)
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%)

※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

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	
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%)
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%)
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%)
元年第1	0 (0.0%)	4 (12.5%)	27 (84.4%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)

(注4)

(注11)

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別(商業系地区))

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
	 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上	
19年第4	5 (7.4%)	41 (60.3%)	14 (20.6%)	8 (11.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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 (25.0%)	54 (79.0%)	33 (48.5%)	4 (5.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (2.9%)	18 (26.5%)	54 (79.0%)	20 (29.4%)	10 (14.7%)	4 (5.9%)	108 (100.0%)
21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (2.9%)	21 (30.9%)	45 (66.1%)	32 (47.1%)	4 (5.9%)	4 (5.9%)	108 (100.0%)
21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (4.4%)	41 (60.3%)	40 (58.8%)	21 (30.9%)	3 (4.4%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (4.4%)	47 (69.1%)	46 (67.6%)	8 (11.8%)	3 (4.4%)	1 (1.5%)	108 (100.0%)
21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	3 (4.4%)	53 (77.8%)	41 (60.3%)	9 (13.3%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	14 (20.6%)	58 (85.4%)	34 (50.0%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (2.9%)	19 (27.8%)	74 (108.1%)	13 (19.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	29 (42.6%)	73 (107.4%)	5 (7.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
22年第4	1 (1.5%)	0 (0.0%)	4 (5.9%)	30 (44.1%)	68 (100.0%)	4 (5.9%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	24 (35.3%)	77 (113.3%)	4 (5.9%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (4.4%)	30 (44.1%)	72 (106.0%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (8.8%)	38 (55.9%)	64 (94.1%)	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 (10.3%)	48 (70.6%)	52 (76.5%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
24年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	12 (17.6%)	52 (76.5%)	41 (60.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
24年第2	0 (0.0%)	1 (1.5%)	17 (25.0%)	57 (84.1%)	31 (45.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
24年第3	0 (0.0%)	1 (1.5%)	17 (25.0%)	63 (92.6%)	25 (36.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
24年第4	0 (0.0%)	3 (4.4%)	28 (41.2%)	53 (77.8%)	22 (32.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
25年第1	0 (0.0%)	2 (2.9%)	52 (76.5%)	36 (52.9%)	16 (23.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
25年第2	0 (0.0%)	1 (1.5%)	67 (98.5%)	30 (44.1%)	8 (11.8%)	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 (106.0%)	27 (40.0%)	7 (10.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
25年第4	0 (0.0%)	3 (4.4%)	82 (121.5%)	16 (23.5%)	5 (7.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)

(注1)

(注1)

(注2)

(注3)

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	
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%)
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 (52.4%)	10 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
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%)
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%)
元年第1	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%)

(注4)

(注12)

(注6)

※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

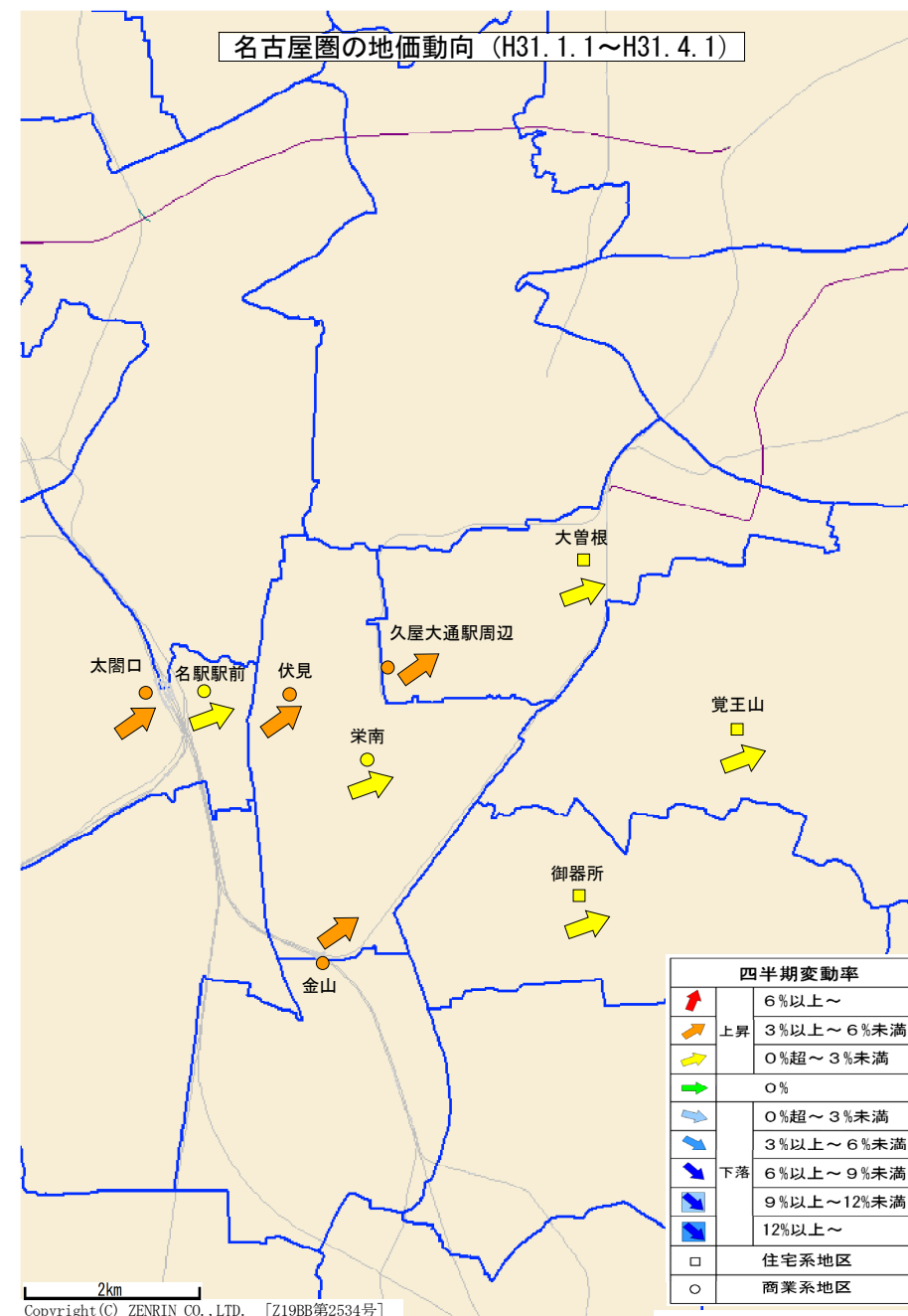
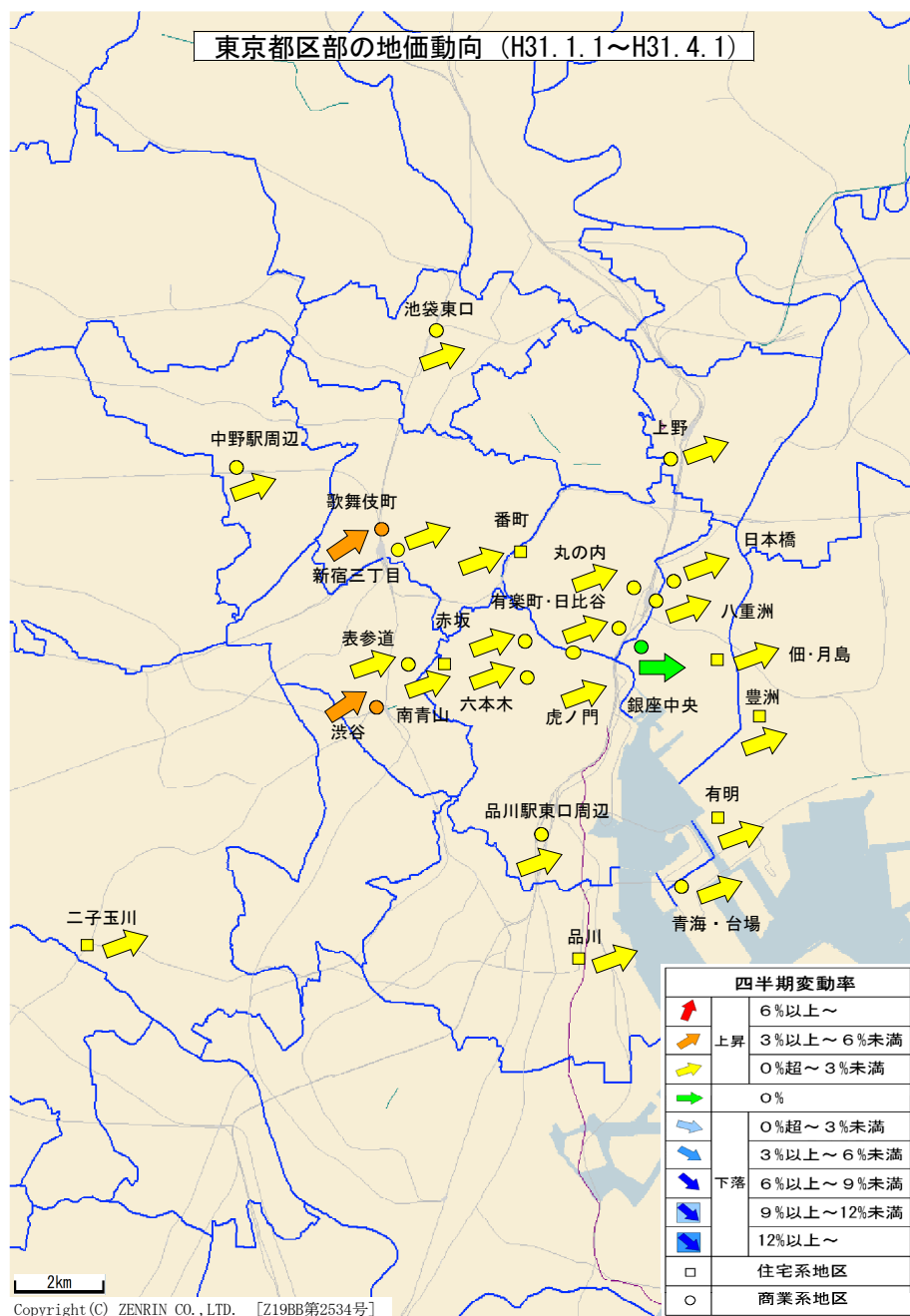
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H30.4/1～ H30.7/1 総合評価	H30.7/1～ H30.10/1 総合評価	H30.10/1～ H31.1/1 総合評価	H31.1/1～ H31.4/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H30.4/1～ H30.7/1 総合評価	H30.7/1～ H30.10/1 総合評価	H30.10/1～ H31.1/1 総合評価	H31.1/1～ H31.4/1 総合評価
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	地方					東京都	区部	港区	商業	虎ノ門	東京				
	札幌市	中央区	商業	駅前通	地方						区部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

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	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	H31.1/1～ H31.4/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	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	H31.1/1～ H31.4/1 総合評価
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	地方	➡	➡	➡	➡	大阪府	大阪市	中央区	商業	心斎橋	大阪	➡	➡	➡	➡
富山県	富山市		商業	富山駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		大阪市	中央区	商業	なんば	大阪	➡	➡	➡	➡
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		大阪市	中央区	商業	O B P	大阪	➡	➡	➡	➡
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		大阪市	淀川区	商業	新大阪	大阪	➡	➡	➡	➡
愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅駅前	名古屋	➡	➡	➡	➡		大阪市	福島区	住宅	福島	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	中村区	商業	太閤口	名古屋	➡	➡	➡	➡		大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	中区	商業	栄南	名古屋	➡	➡	➡	➡		大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	中区	商業	伏見	名古屋	➡	➡	➡	➡		豊中市		住宅	豊中	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	東区	住宅	大曽根	名古屋	➡	➡	➡	➡		吹田市		商業	江坂	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	名古屋	➡	➡	➡	➡	兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	千種区	住宅	覚王山	名古屋	➡	➡	➡	➡		神戸市	灘区	住宅	六甲	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	昭和区	住宅	御器所	名古屋	➡	➡	➡	➡		西宮市		住宅	甲子園口	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	熱田区	商業	金山	名古屋	➡	➡	➡	➡		西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	大阪	➡	➡	➡	➡
	岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	地方	➡	➡	➡		芦屋市		住宅	J R 芦屋駅周辺	大阪	➡	➡	➡	➡
滋賀県	草津市		住宅	南草津駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡	奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘	大阪	➡	➡	➡	➡
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	大阪	➡	➡	➡	➡	岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡
	京都市	中京区	住宅	二条	大阪	➡	➡	➡	➡	広島県	広島市	中区	住宅	白島	地方	➡	➡	➡	➡
	京都市	中京区	商業	河原町	大阪	➡	➡	➡	➡		広島市	中区	商業	紙屋町	地方	➡	➡	➡	➡
	京都市	中京区	商業	烏丸	大阪	➡	➡	➡	➡	香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	地方	➡	➡	➡	➡
	京都市	左京区	住宅	下鴨	大阪	➡	➡	➡	➡	愛媛県	松山市		商業	一番町	地方	➡	➡	➡	➡
	京都市	西京区	住宅	桂	大阪	➡	➡	➡	➡	福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	地方	➡	➡	➡	➡
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	大阪	➡	➡	➡	➡		福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡
	大阪市	北区	商業	茶屋町	大阪	➡	➡	➡	➡	熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	地方	➡	➡	➡	➡
	大阪市	北区	商業	中之島西	大阪	➡	➡	➡	➡	鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	地方	➡	➡	➡	➡
	大阪市	中央区	商業	北浜	大阪	➡	➡	➡	➡	沖縄県	那覇市		商業	県庁前	地方	➡	➡	➡	➡

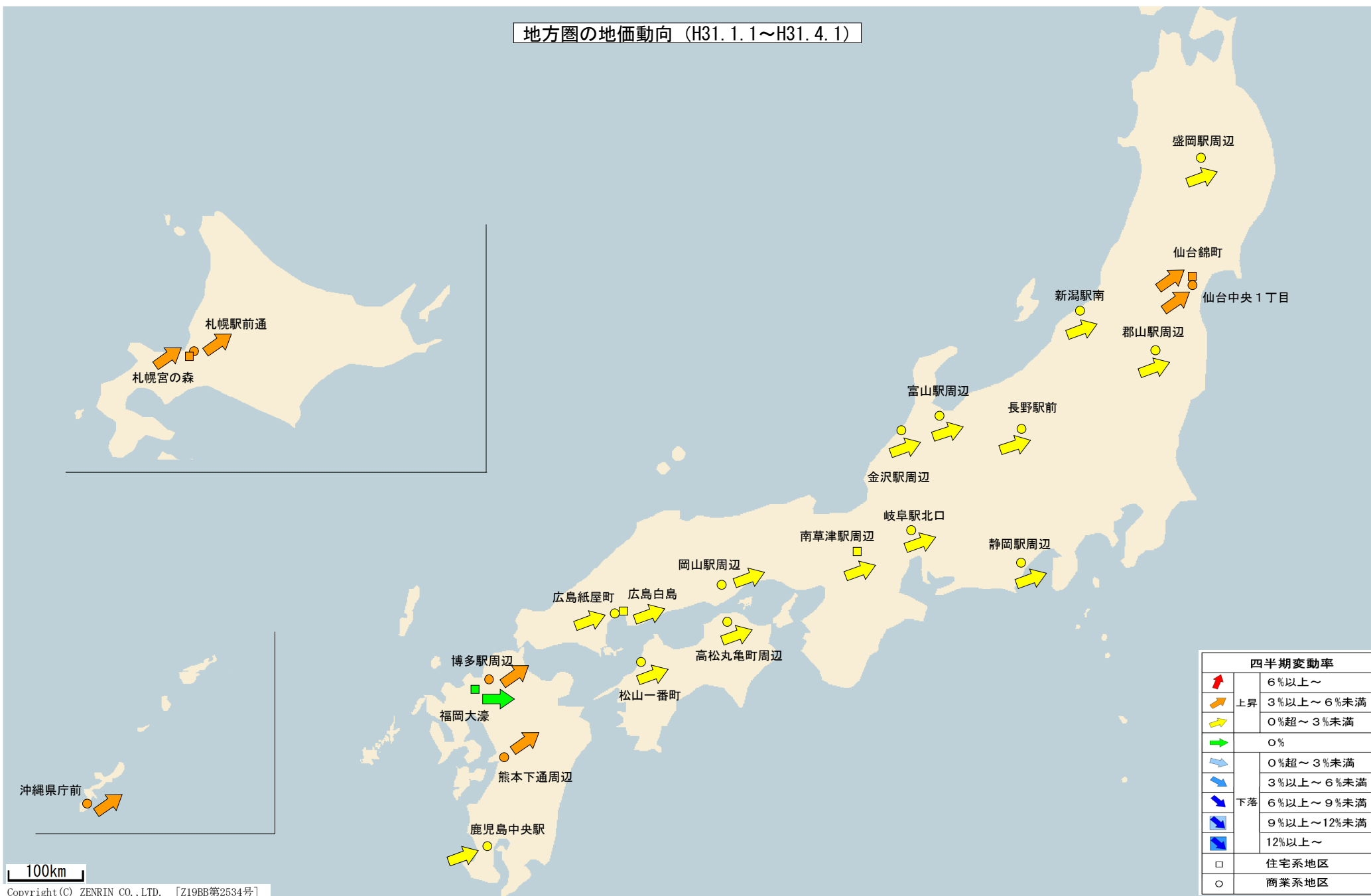
東京圏の地価動向 (H31.1.1~H31.4.1)



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



地方圏の地価動向 (H31.1.1～H31.4.1)



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(H31.1.1～H31.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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	 3～6% 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。マンションの開発・販売業者も高額物件の販売実績を有する大手不動産業者が中心である。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も好調であり、中堅等のデベロッパーを中心に郊外の優良立地での開発や販売に積極的になっている。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マンション開発素地取得需要は継続し、当地区周辺の取引動向から、取引価格の上昇傾向が前期よりやや強まっていると認められるため、当期の地価動向は上昇となった。 今後は、当地区の高級住宅地としてのエンドユーザーのマンション需要及び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が当面堅調に推移する見通しであることから、当地区の将来の地価動向は上昇傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(H31.1.1～H31.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区では地下歩行空間に面する地区が中心で、大手企業からのオフィス需要に加え、IT企業、コールセンター、人材派遣業等の新規事業所開設等のまとまったオフィス床の需要が旺盛である。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、当地区の既存ビルへの影響は限定的であったため、空室率は低下傾向が継続している。胆振東部地震でのブラックアウトの経験からBCP(事業継続計画)対応のオフィスへの需要は潜在的に高く、一方で大型のBCP対応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。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しており、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いるため、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。 令和元年夏には白石区で建設が進められている大規模なコンタクトセンターのオープン等により、当地区から転出する事業者によって発生した空室は類似の業種で埋まる見込みであり、オフィスの需給が逼迫した状況は今後も続くことが見込まれ、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								

主要都市の高度利用地地価動向報告（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	□	□	□	□	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等需要は堅調である。また、盛岡市中心部の中央通地区では、地元不動産業者が平成30年3月頃に購入した生保ビルがコアフィールド モリオカとして平成31年1月にリニューアルオープンし、低層階には盛岡初のレンタルオフィスが入居した。その他にも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。当地区では中小規模の小売・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り、取引価格はやや上昇傾向にある。一方で賃料水準は概ね横ばい傾向にあるため、相対的に取引利回りはやや低下しており、地価動向はやや上昇傾向で推移した。 県外資本は盛岡の玄関口である当地区を指向する傾向があり、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。
					 （前期） 0～3% （上昇）								

主要都市の高度利用地地価動向報告（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	—	—	□	□	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、建築費の高止まりを背景にマンション分譲価格の高値が続くものの、名声や良好な生活利便性を有することから高い成約率を維持している。デベロッパーによるマンション開発素地の取得意欲は依然として強く、供給が少ないことから取得競争が生じ、取引価格は上昇傾向が続いている。戸建住宅地についても同様に売り手市場であり、主な需要者である富裕層の需要は根強い。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なかで、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いることから、単身者・ファミリー向け賃貸マンションの稼働は安定しており、投資家等の取得需要は堅調である。以上の取引価格の動向等から、地価動向は上昇傾向で推移している。 販売面積の圧縮や1LDK・2LDKなどコンパクトな間取りの供給の増加といったマンション分譲価格に係る総額の抑制の動きが一部で見られ、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が限定的な状況に変化はなく、その稀少性から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。
					 前期 3～6% 上昇								

主要都市の高度利用地地価動向報告（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区及び当地区周辺のオフィス需要は堅調であり、空室率は低位で推移している。具体的にはコールセンターの分室開設やIT企業の拠点開設、郊外からの移転に伴う成約が見られた。新規賃料は値上げの傾向にあり、既存テナントの増額改定も見られ、オフィス賃料は上昇傾向が続いている。当面オフィスビルの新規供給はなく、需給バランスは逼迫した状況が続くと見込まれる。また、ホテル用地としての需要について、宮城県における外国人延宿泊者数は全国的に占める割合は小さいが増加傾向にあり、インバウンド需要の拡大への期待から取得意欲は旺盛で、供給が限定的であることから取得競争が激化した状態が続いている。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、特にファッション系店舗の需要は駅前の大型商業施設が強く、店舗賃料は安定的である。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が見られる一方で供給が限定的であることから、取引価格が上昇し、取引利回りは低下している。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低い水準を維持していくと見込まれ、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いることから、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。
					前期 3～6% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	□	□	□	□	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傾向で安定しているが、立地や品等の面でやや劣るオフィスビルについては、リーシング期間が長期化する傾向が見られる等、賃借人による選別化が進んでいる。当地区周辺、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、引き続き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では、オフィスビル等の収益物件に対し、投資家の需要が認められる。ただし、投資適格性を有する物件又は開発素地が所在するエリアは限られるため、供給は稀であり、仮に供給された場合にはオフィス又はホテル等の需要が競合し、高値取引となる可能性が高い。このため、取引価格の緩やかな上昇が見込まれる。このような需給動向から、当地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向が続いている。 当地区及び当地区周辺でのオフィスビルの新規供給予定はなく、既存優良オフィスビルの稼働率は引き続き高水準を維持すると見込まれる。売り物件自体が少ないため、当期は需要が競合して取引価格が上昇した事例を確認できなかったものの、当地区周辺の未利用地等の将来的な利活用への期待感から底堅い需要が見込まれ、投資適格性を有する物件が供給されれば取得需要の競合が予想されるため、当地区の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					 前期 0～3% （上昇）	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	—	—	△	△	地価動向	当地区は北与野駅とさいたま新都心駅から徒歩圏に位置している。さいたま新都心駅東口の大型商業施設の出店、同駅西口の商業・ホテル・オフィス等を備えた大型複合施設のオープン等につき、同駅東口では今後も各種施設の建設計画が進められていることから、当地区のさらなる発展が期待される。さいたま市は本年末までの完成を目指し、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の整備を進めている。大宮駅周辺及び浦和駅周辺は居住エリアとしての人気上昇しており、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が続いており、当地区の地価動向は当期もやや上昇傾向で推移している。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意欲に影響を与えており、立地条件等による物件の優劣が素地取得需要に与える影響が強まって地価上昇幅は縮小すると予想されるが、生活利便性に優れ、さらなる発展が期待される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。
					 （前期） 0～3% （上昇）	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	□	△	□	—	—	地価動向	対象不動産は、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している。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、大宮駅周辺は重要拠点と認識され、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おり、需給の逼迫が垣間見られる。またハイスpek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、またオフィスの大規模供給も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。
					 （前期） 0～3% （上昇）	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	□	△	□	—	—	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、浦和駅周辺の繁華性の向上が期待されている。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り、オフィス賃貸需給も均衡しており、オフィス賃料も堅調な推移を示している。また路面店舗の賃貸需給も同じく均衡している。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、低下傾向が続いた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繁華性の向上等の効果の継続が期待されるほか、当面堅調なオフィス賃貸需要が見込まれ、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。
					前期  0～3% 上昇								
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	□	□	□	—	—	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、取引市場において活発な売買は見られない。しかし、人通りは非常に多く、優れた集客力を有するため、賃貸市場においては飲食店舗及び小売店舗を中心として出店意欲は強い。また、新たな賃貸物件の新規供給が限定的であるため、堅調な賃貸需要から空室率も低く、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8.5haの区域で土地区画整理事業が予定され、将来的な発展への期待感から土地取引が活発化することが見込まれ、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。
					 前期 0～3% 上昇								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								

主要都市の高度利用地地価動向報告（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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）  3～6% 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、駅周辺の集客力は高まっており、最新の通行量調査では、休日の駅前の人通りが前年に比べ約1割伸びた。ただし、平日は約1割減、また、新たに調査地点を追加した千葉銀座通りを中心とした中心市街地の人通りは駅周辺と比較して大幅に少なく、駅ビル開業効果について今後の注視が必要である。こうした中、当地区の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、取引利回りは低下傾向にある。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、店舗需要は堅調であり、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、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考えられ、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（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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ビル内での増床等が中心である。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したほか、若葉住宅地区の大規模住宅開発、JR京葉線の新駅設置構想、駅前商業施設がホテル・映画館・飲食店等が入居予定の大型店舗に建替え予定であること等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（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区及びその周辺では、新規の大型マンション開発が行われていないことから、ファミリータイプの中古マンションの取引が不動産市場の中心となっている。供給物件数が少ない状態が継続しており、人気の中古マンション等においては供給待ちの需要者も見られ、取引価格も上昇傾向にある。戸建住宅については明海・高洲地区で小・中規模の開発が見られるが、市場全体に影響を与えるほどの供給量でないため、マンションと同様に中古物件であっても人気エリアの立地であれば底堅い需要が見られる。ホテル開発や近隣住民向け商業施設新設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土地取引価格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。 当地区では今後もこうした市況が続く、稀少な開発素地の取得競合が続くと見込まれるため、将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。
					 （前期） 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							
													JR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（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	□	□	—	—	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、一部に賃料上昇や増額改定の動きも見られる。取引市場では、従来より投資家の需要が強い反面、供給は限定的であることに加え、東京都心部における投資適格物件の品薄感や利回り低下の影響から、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。
					 0～3% 上昇								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								

主要都市の高度利用地地価動向報告（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	□	—	—	□	□	地価動向	土地区画整理事業地内で分譲マンションの建設が相次ぎ予定されており、当地区の熟成度は高まりつつある。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。最近、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おり、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が立地しており、商業施設が充実することによって生活利便性が増している。また、相次いで大規模分譲マンションの建設が予定されており、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。
					 前期 0～3% （上昇）	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	—	—	△	△	地価動向	当地区は、都心部にあって立地条件に優れる国内有数の高級住宅地である。当地区の新築分譲マンションに対する国内の富裕層からの購入需要は引き続き強く、供給は多くないが高い水準で価格設定された物件の販売状況は好調であり、分譲価格は引き続きやや上昇傾向にある。また、築年の浅い物件においては、売り主の売却希望価格が高いため成約に至らないケースも見られるが、新築時の価格と同じ水準以上での取引が見られる。また、当地区は自己使用目的のマンションが需要の中心であり、法人投資家等が主導する投資用マンションの取引が少ないエリアであるが、マンションの賃料水準については、交通利便性及び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、当地区のマンション市況は引き続き好調であることから、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く、またマンション開発素地の供給は限定的であることから、やや上昇していくと予想される。
					前期  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区及び周辺におけるオフィスは、安定的な需要を底支えにリーシングは好調で、空室率は依然として低水準を維持しており、新規賃料は引き続き若干の上昇傾向にある。売買市場においては、オフィスへの投資需要は引き続き高いものの投資適格物件の供給がかなり限定されており、依然として競合は激しく、過熱感は指摘されつつあるものの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、その影響を受け、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。 当地区はわが国を代表するオフィスエリアであり、今後予定されている複数の大規模オフィスビルの竣工により事務所集積がさらに進み、国内経済の中枢をなす事務所地域としての位置づけはさらに際立ったものになることが期待される。低水準を維持する空室率や大型物件が高稼働で竣工を迎えるなど当地区を取り巻く環境が良好なこともあり、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。
					〔前期〕  0～3% 上昇								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								

主要都市の高度利用地地価動向報告（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	△	□	—	—	地価動向	オフィス賃貸市場は築年を問わずリーシングが好調であり、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ったがいずれも高稼働で竣工をむかえており、依然として空室率は低い水準を維持している。知名度の高さから当地区に対する不動産会社等の開発意欲や法人投資家等の投資意欲は非常に高く、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、空室率が低い等の好調な賃貸市況を下支えに、大手法人投資家や不動産会社等からの需要が見込まれ、オフィス・ホテル等の建築による繁華性の更なる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。
					 〔前期〕 0～3% 上昇								

主要都市の高度利用地地価動向報告（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	□	—	—	△	□	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。マンション購入資金の融資環境が良好であること等が下支えとなり、新築・中古マンション共に取得意欲は旺盛な状況が続いており、新築・中古マンション共に分譲価格等は高水準を維持している。また、高水準の建築費や、中央区において地区計画で従来認められていた共同住宅についての割増容積率を廃止する方向になっていること、地区内外での大量供給等の懸念から採算性の検証が厳格化しているといった状況は見られるものの、デベロッパーのマンション開発素地取得意欲は強く、マンション市況は好調な状況が続いている。地区内外で再開発事業や東京五輪関連施設の建築計画が見られ、デベロッパーによるマンション開発素地需要は旺盛で取引価格は緩やかな上昇傾向となっているため、地価動向は当期やや上昇している。今後、東京五輪前にBRTのプレ運行が予定される等、都市基盤整備として環状2号線の建設工事やBRTによる利便性の向上が期待され、再開発事業や東京五輪関連施設の建築計画も進んでいる。こうした背景からマンション市況は好調を維持し、将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。
					 （前期） 0～3% （上昇）	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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					—	—	地価動向	当地区の路面店舗については、旺盛な出店が見られる業種もあり需要は底堅いが、好立地の物件の供給が限定され、高額な賃料を負担できる需要者は限られることから、需給に大きな変化はなく賃料は高水準で安定的に推移している。上層階の飲食店舗やサービス店舗についても、テナントの出店意欲は底堅く、賃料水準は横ばいを維持している。取引市場においては、好立地の売り物件が少ないことに加えて、価格水準が高位に達しているという認識が広がっていることから、従来の価格水準を超えて取得するような動きは見られなくなっている。一方で、売り手の売り急ぐような動きも見られない。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、地価動向は横ばいとなっている。 今後は、依然として当地区の不動産に対する取得需要は強いものの、需給の均衡状態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。
					 0% 横ばい								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								

主要都市の高度利用地地価動向報告（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	□	□	—	—	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、全国展開企業等による強いオフィス需要とホテル需要が存在し、複数の市街地再開発事業に関連した事務所や店舗の移転需要も確認される。東京駅前八重洲一丁目東B地区市街地再開発組合の設立が認可され、当事業により東京駅前の交通結節機能の強化や国際競争力を高める都市機能の導入等の効果が期待されている。東京駅前で建替えが進められているビルは、地上14階建てで延床面積22,000㎡を超え令和4年に竣工となることが発表された。市街地再開発事業に関連したビルの売買も見られ、京橋の新築ホテルの取引が確認された。このように、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、複数の市街地再開発事業が計画・進捗中で、これら事業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等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。
					 （前期） 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	△	△	—	—	地価動向	当地区及び周辺は大型のオフィスビルをはじめ、店舗、ホテル等の幅広い需要が見込まれるエリアであり、現在も複数の再開発事業が進捗し、当期も大型オフィスビルが竣工した。オフィスの大量供給により空室の増加や賃料の低下等の懸念があったものの、入居状況も堅調であり、賃料も引き続き上昇傾向にある。当期は事業会社や投資法人による取引が確認される等、良好な資金調達環境を背景に取引需要は堅調であるものの、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こと等から、当地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 今後竣工予定の大型オフィスビルへの移転情報を複数確認しており、こうした市況が当期以降も安定して続くと思込まれるため、将来の地価動向は底堅い需要を背景に引き続きやや上昇傾向が続くと予想される。
					 （前期） 0～3% 上昇								
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴													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（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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高いブランド力を有する住宅地域である。新築のマンション分譲価格は既に高値圏にあるため成約率の低下等が見られる地域もあるが、国内富裕層等の需要が見込める当地区に対する需要は堅調であり、引き続き高値圏で推移している。また、国内富裕層等による高級賃貸マンションに対する需要も堅調であり、賃料は緩やかに上昇傾向で推移している。マンション開発素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等の取得意欲は引き続き旺盛であるのに対し、まとまった規模の素地については供給が限定的であるため、需給は逼迫しており、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。 将来の地価動向については、一部で高値警戒感が見られるものの、高いブランド力を有する当地区においては、都心回帰の流れもあり国内富裕層等の需要は堅調に推移すると見込まれ、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（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	△	□	—	—	地価動向	優良物件に対する取引需要は引き続き堅調であるが、供給が限定的なことから取引が少ない状況に変化はない。オフィスについては、大使館や外国人向けマンションも分布する等の特徴から外資系企業を中心に根強い需要があるエリアであり、大規模ビルの新規供給がない一方で賃貸需要は引き続き旺盛であることから空室率は低位で推移し、賃料はやや上昇傾向である。店舗についても、需要は堅調であり、良好な立地の物件は募集せずに決まる等によって空室となることが少ない等、慢性的に物件が少ない状態にあることから、賃料は安定的に推移している。取引価格は供給不足から優良物件が市場に供給された場合は高値で取引される状況であり、当期の地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 当地区では、ホテルの開業が多数予定されており、また、前期新たな開発計画が明らかとなったように複数の再開発事業が進行中であり、市況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であることから、取引利回りは徐々に下げ止まり、将来の地価動向は横ばい傾向になると予想される。
					 前期 0～3% 上昇								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								

主要都市の高度利用地地価動向報告（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区のオフィス賃料は安定して推移しており、空室率も低位な状況が続いている。商業用途については大きな商況の変化は見られないことから、店舗賃料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、平成31年1月には赤坂2丁目及び6丁目において民間事業者の共同建替えのための事業協定が結ばれるなど、複数の開発プロジェクトが計画され、一部は既に進捗している。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、供給は限定的である状況が続いており、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、商業用途についても、当面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。しかし、継続して高い賃料水準を維持している状況が続いていることもあって、低い取引利回りに警戒感をもつ市場参加者の増加が予想され、将来の地価動向は横ばいになると予想される。
					 0～3% 上昇								
					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（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	△	□	—	—	地価動向	虎ノ門1丁目・2丁目地区市街地再開発では東京都から権利変換計画認可を受けた。同地区では既存建物解体が進捗しており、令和元年10月の着工を予定している。同地区のうち、北側のB街区では施工者が決定し、令和元年5月の着工を予定している。虎ノ門1丁目地区で建築されている建物の貸室はほぼ満室になったと報じられている。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丁目地区では病院移転に伴って既存病院は令和元年夏頃に解体着手予定である。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・麻布台地区でも権利変換計画の認可を受け、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。
					 0～3% 上昇								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								

主要都市の高度利用地地価動向報告(H31.1.1～H31.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区は高い商業繁華性を背景とした店舗利用が一般的で、路面店は高級ブランドの集積が進んでいる。また、訪日外国人の増加に伴うインバウンド需要の高まりを受け、ドラッグストア等の増床・スポーツブランドの新規出店が見られる。新宿通り沿いにおいては、築年が進み陳腐化が進んだ建物については建替えが行われる等、街並みの更新が進んでいる。賃貸市場では業態を問わず出店需要は強いものの、供給は極めて少なく、路面店を中心に募集賃料は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。このように募集賃料が高止まりする一方で、低金利下での潤沢な資金調達環境や再開発目的の取得意欲の高まり等を受け、取引利回りは低下傾向にあることから、地価動向はやや上昇傾向にある。 投資用不動産の取引利回りの低下傾向は踊り場を迎えつつあるとの市場の認識もあり様子見する投資家も見られるが、周辺地域においては多数のホテル開発計画が進んでいるほか、東京五輪以降は新拠点整備事業の着手や新宿駅の再整備が予定されている等、当該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。
					 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							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(H31.1.1～H31.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	□	△	—	—	地価動向	当地区では「世界のエンターテインメントシティ歌舞伎町」をテーマにまちづくりが進められており、商業、文化等の集積による国際的な観光・交流拠点としての性格が強まっている。当地区にはアジア圏のほか欧米諸国からの観光客が数多く訪れているとともに国内の行楽客も増えている。ホテル稼働率は軒並み90%を超えて高稼働を維持しており、飲食店舗、物販店舗は賑わっている。新たな都市観光拠点を創出する再開発計画への期待が大きく、供給は限定的で、需要に追いつかない状況が続いている。取引市場及び賃貸市場ともに需要超過で、店舗賃料は上昇し、取引利回りは低下している。そのため、地価動向は上昇傾向が続いている。 将来においても、多くの外国人観光客が当地区を訪れることが見込まれ、まちの核となる再開発計画の進捗と合わせてますます期待感が高まっていくことが見込まれる。そのため、当面は需要超過の状況が続き、繁華性を強めていくものと予想され、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。
					 (前期) 3~6% 上昇								

主要都市の高度利用地地価動向報告（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	当地区は複数の大規模再開発事業が進行中で、駅前街区のみならず、その外縁部においてもオフィスや商業施設、ホテル等の新規開発が行われている。オフィス賃貸市場は、空室がほとんどない中、特に当地区への地域選好性が強いIT系企業の需要が旺盛で、大手外資系企業の渋谷回帰を皮切りにIT系企業の集積がさらに進み、今後竣工予定の再開発ビルの多くがすでに満室状態にある等、需給は逼迫していることから、オフィス賃料はやや上昇傾向にある。また店舗賃貸市場は、欧米系を中心としたインバウンド需要は引き続き堅調で、供給が限定的な中、繁華性の高い井の頭通りやセンター街等の出店需要は旺盛であり、賃料は横ばいながらも高水準を維持している。取引市場は、供給が極めて少ない中、将来的な開発期待等を反映した堅調な投資需要の競合により、利回りはやや低下傾向で推移している。したがって、オフィス賃料の上昇及び取引利回りの低下により地価動向は上昇傾向にある。 将来は、再開発事業の進展により、街の機能更新や商業・オフィス集積度の高まり、駅外縁部の開発事業との連動による原宿や代官山エリア間等との回遊性の向上、バスターミナルの新設に伴う外国人観光客の増加等、当地区の更なる発展が期待されることから、地価動向は上昇傾向が継続すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR山手線の渋谷駅周辺一帯。高層店舗付事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	当地区は日本を代表する商業地域であり、SNSを用いたトレンド発信力等の先進性が特徴の一つとなっている。渋谷・原宿に近接することから若者層に対する集客力も高く、また、外国人来街者も増加傾向にあり、インバウンド需要を着実に取り込んでいる。表参道の表通りは、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いる。明治通り沿いやキャット・ストリート沿いは、スポーツ・アウトドア、食物販、飲食店、ドラッグストア等の多様な業種の出店が多く、テナントの入れ替わりは早いものの強い需要を背景として高水準の賃料を維持している。オフィス賃貸についても底堅い需要を背景にやや上昇傾向にあるが、ブランド力を活用したシェアオフィスとしての賃貸が散見されるなど新たな取り組みが見受けられる。以上のように賃貸市場は堅調に推移しており、取引利回りもやや低下傾向で推移していることから、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 将来については、東京五輪の開催に向けて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、取引利回りは警戒感をもたれながらも低下、賃料水準は高位水準、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(H31.1.1～H31.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	△	□	—	—	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、造幣局跡地は4年後に大学キャンパスが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。大型取引としてはサンシャイン60通りの中央部に存する大型店舗ビルを投資法人が取得した。オフィスについては本年春に竣工した南池袋の大型オフィス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、賃貸需要は引き続き堅調である。店舗賃料は高位安定しており、賃料水準の低いテナントでは増額改定の動きも見られ、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。
					 (前期) 0～3% 上昇								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR山手線の池袋駅東口周辺一帯。中高層の店舗、事務所が建ち並ぶ高度商業地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(H31.1.1～H31.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	□	△	—	—	地価動向	当地区は、外国人旅行者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、引き続き賑わいを見せている。このような良好な商況を背景に、特に主要通り沿いの路面店舗においては空室率の低下が見られ、店舗賃料は引き続き上昇基調にあり、一部では強気な賃料設定の募集も見られる。また、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、堅調な不動産市況により優良物件に対する投資意欲は強く、取引利回りは引き続き低下傾向にあり、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、インバウンド需要や周辺のホテル開発等を背景に堅調な商況は続くと予想されるが、現在の店舗賃料の水準は上限値に、取引利回りの水準は下限値にそれぞれ達しているとの見方もあり、不動産デベロッパーの素地等取得需要に影響を与えているため、地価動向はやや上昇基調が続くものの、上昇幅は縮小すると予想される。
					 (前期) 0～3% 上昇								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						中央通り(上野公園通り)を中心としたJR山手線の上野駅周辺。中高層店舗が建ち並ぶ高度商業地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	—	—	□	△	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・京浜東北線の新駅整備やこれに伴う都市基盤整備等が進捗している。分譲マンションはファミリー層の実需が中心であり、近年大規模な新築マンションの分譲が集中していたが、賃貸需要の高まりから投資目的でのマンション購入も見られ、マンション分譲価格も横ばい傾向で推移している。また賃貸需要は、都心への利便性が優れるため需要は引き続き強く、マンション賃料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、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等、当地区は土地利用の更新が積極的に図られている。このように、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引き続き旺盛であり、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。
					 （前期） 0～3% （上昇）								都心に近く利便性が優れることから住宅需要は依然として底堅く、優良なマンション開発素地に対する強い需要は引き続き見込まれるため、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								

主要都市の高度利用地地価動向報告（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区は東海道新幹線や羽田空港へのアクセスが良好で、駅至近にグレードの高い大規模オフィスビルが建ち並ぶ利便性の高い地域であり、当地区の周辺ではJR山手線・京浜東北線の新駅整備や都市基盤整備等が進捗している。新駅及び周辺街区ではオフィス・店舗・コンベンション施設等の複合施設の具体的な開発計画が公表され、品川駅西口では駅前広場の整備に係る官民連携事業の検討が進捗する等、当地区周辺の開発機運は高まっている。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が竣工した。当地区では、オフィスの集約化を図る企業による移転需要は引き続き強いものの、新規供給が少なくオフィス賃料は上昇している。なお、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。良好な資金調達環境を背景に投資家等の取得意欲は引き続き強く、周辺競合エリアの大規模ビルはほぼ満室稼働が続いており、開発への期待や当地区周辺における取引価格の上昇傾向、安定的なオフィス需要に支えられ、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 将来については、新築後間もない物件も高稼働となっており、当地区の利便性や開発へ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。
					 （前期） 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(H31.1.1～H31.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	—	—	△	□	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は、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分譲価格上昇の動きが見られる。中古マンション市場においても需要者の購入意欲は底堅く、取引価格は安定している。一方、豊洲市場については、開場後半年が経過しても賑わいは持続しており、来年1月末には、暫定利用の商業施設のオープンが予定され、さらなる賑わいが見込まれることから、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、利便性の高さから底堅い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。
					（前期）  0～3% （上昇）	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(H31.1.1～H31.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	—	—	□	△	地価動向	当地区におけるマンション価格の大幅な上昇は一段落したものの、都心部に近い晴海エリアや豊洲エリアと比較すると割安感があることや、将来の発展に対する期待の高さ等から、マンション市場は依然として堅調に推移している。建築費は高止まりしており、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等の懸念材料もあるが、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向上が見込まれる等、その将来性からデベロッパーの素地取得意欲は高い。また、東京五輪開催に向けてマンションの賃貸需要が増大しており、賃貸物件の供給不足から賃料は上昇傾向にある。こうした市況から、当地区の地価動向はやや上昇傾向で推移している。今後も東京五輪開催や将来性を背景に、当地区の不動産市況は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。
					 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区は大型商業施設が集積し、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東京国際クルーズターミナル(令和2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。
					 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							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（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	□	—	—	△	□	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、目立った取引はないものの、近年では都心部の開発素地が少ないため、周辺の商業地や戸建住宅の取引について、やや高め価格での取引が増加している。分譲マンションについては、当期、複数の新築マンションの供給があったが、買い換えによる二次取得者の増加、富裕層を中心とした良好な購入マインド等を背景に、マンション分譲価格、成約率ともに比較的高水準でマンション分譲価格は上昇傾向にあり、当期の地価動向はやや上昇傾向で推移した。今後もマンション分譲価格は安定的な動向が予想され、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。
					 前期 0～3% 上昇								

主要都市の高度利用地地価動向報告（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区は比較的小規模な画地が多い旧来からの商業地域であるが、当地区西部に所在する大規模複合開発ビルや大学の開設により街が活性化しており繁華性が高まっている。そのため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。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、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、今後は街の機能更新に伴い相乗的な地域発展が期待されるため土地の取得需要は堅調に推移すると見込まれ、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。
					 （前期） 0～3% 上昇								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								

主要都市の高度利用地地価動向報告（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	—	—	□	□	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。賃貸マンションは築年数が経過した物件も多いが、空室率は概ね低く、マンション賃料は横ばいで推移している。賃貸マンション等の投資物件に対する需要は旺盛であり、取引利回りは低下傾向にある。また、マンション分譲価格は引き続き高値圏で横ばいの状況が続いている。デベロッパーの開発意欲は引き続き旺盛であり、マンション開発素地の需給は逼迫している。特にエンドユーザーから安定した需要が見込める当地区においては、デベロッパーの取得需要は強まっており、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、デベロッパーの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。
					 0～3% 上昇								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								

主要都市の高度利用地地価動向報告（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	—	—	□	□	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のなかでも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高止まりの水準にあり、割高な物件では販売期間の長期化も見られる。東京都心部の投資適格物件の需給が逼迫するなか、地場のデベロッパーのみならず都心を主戦場とする大手デベロッパーも、立川駅周辺をはじめとする都下の開発素地に注目している。このように、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、一部では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。
					 （前期） 0～3% （上昇）	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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。オフィス賃料は前期同様堅調に推移しており、空室率も低い水準で安定している。当期において目立った取引は確認できなかった一方、駅周辺では投資適格物件の供給が少ない状況が続いている。そのような状況下で、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、前述の通り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							

主要都市の高度利用地地価動向報告（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	△	□	—	—	地価動向	横浜駅西口の再開発ビルの建築工事は、令和2年夏前の開業に向け順調に進んでいる。横浜駅きた西口鶴屋地区の再開発事業も本年2月に着工、令和4年3月に竣工を予定している。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ており、横浜駅の北西側、神奈川区鶴屋町を中心に、前記のとおり新たな開発も活発に行われている。一方で、投資適格性の高いAクラスのオフィスの新規供給はなく、投資物件、賃貸オフィスの需要は引き続き旺盛であり、空室率は直近1年間で1～2％程度低下し、平均賃料は3～4％程度上昇した。また、取引利回りの低下傾向も継続していることから、当期においても地価動向は上昇で推移した。 上記の再開発事業等が竣工するまでに賃貸オフィスの供給はないため、当分の間オフィスの需要超過の状況が継続すると予想されるため、賃料は引き続き上昇傾向で推移すると予想される。また、空室率はさらに低下していくと予想されることから、今後も、取引利回りの低下傾向は継続し、将来の地価動向も引き続き上昇傾向と予想される。
					 前期 3～6% 上昇								
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴													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（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	△	□	□	□	地価動向	当地区におけるオフィスの平均賃料は直近1年間で約3%上昇し、空室率は約5%低下した。空室率は平成31年3月期に1%台となる等、オフィス需要は堅調に推移している。本年に開業を予定しているオフィスのビルは56街区の2棟で建築工事は順調に進んでいるほか、54街区、47街区のオフィスのビルや38街区の音楽ホール等の工事も順調に進捗している。当地区は館内増床や新規開設の需要が多く、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、オフィスの賃料の上昇傾向、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で推移した。 投資適格性の高い投資物件の需要が強いものの供給が極めて少なく、本年中に開業予定のオフィスのビルも基本的に自社ビルとなっているため、本年中に賃貸オフィスの新規供給が増加することがないこと等から、当分の間賃料の上昇傾向は継続すると予想される。以上から、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向と予想される。
					 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	□	□	□	□	—	—	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おける目立った取引は当期においても確認できなかった。平成30年以降、メインストリート沿いの複数の有名店舗が撤退する等空き店舗が目立つようになり、1～3丁目よりも4・5丁目の方がその傾向が顕著である。空き店舗には徐々にテナントが入居しつつあるが、1階店舗においても空室が長期化するケースも増えてきているほか、2階以上の店舗・事務所に長期の空室が見られる傾向が継続している。上記のとおり、優れた集客力は維持しているものの、一方で中華街からの客足の流れや、平日の客足の減少傾向も見られる。以上のような状況から、当期においても引き続き取引利回りは横ばいとなっており、当期の地価動向は横ばいで推移した。 もともと供給が極めて少ない地域であり、空き店舗の状況や賃料の動向等を注視していく必要があるが、当分の間上記のような状況が継続し、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。							
					 0%横ばい									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（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	□	—	—	□	□	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。既に上限値に達しているとの声も聞かれる。また、隣接する川崎市宮前区等における過剰なマンション供給により市況は危ぶまれる状態が継続しており、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。
					 0～3% 上昇								
					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(H31.1.1～H31.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	△	□	—	—	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、JR川崎駅地下街の大規模なリニューアルや、京急川崎駅に直結する商業施設及びホテル等からなる複合ビルの開業等により、川崎駅周辺の商況は改善している。さらにビジネスホテルの開発が複数予定されており、投資用マンションも増加している。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。
					 （前期） 0～3% （上昇）								

主要都市の高度利用地地価動向報告(H31.1.1～H31.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	□	△	—	—	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、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おり、中原区の人口は増加傾向である。当地区は良好な交通利便性を備えるとともに再開発事業が進捗していることから、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。
					 （前期） 0～3% （上昇）	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(H31.1.1～H31.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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。エンドユーザーのマンション需要については、東急田園都市線沿線よりやや劣るが、引き続き堅調である。市営地下鉄の新百合ヶ丘駅までの延伸計画の影響については、今のところ顕在化していない。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(H31.1.1～H31.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	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が引き続き堅調で客室稼働率は好調を維持しており、ホテルの建設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ある。なお、当地区の店舗需要の中心である飲食、特に居酒屋の需要は堅調で、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にあるが、店舗の賃料水準や空室率に特段の変化は見られない。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（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は新潟駅南口周辺に位置し、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。駅反対側の万代口前では、令和2年竣工予定のオフィスビル建替工事が進んでいる。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、令和3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性の高まりのほか、継続的な基盤整備に伴う当地区等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。
					 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	▽	△	—	—	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の完成等により商業集積が進む当地区は、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開業前より増加傾向にあり、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为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、令和2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令和4年頃に完成する予定である。さらに複数のホテルの出店が駅周辺で計画されており、今後も当地区一帯は利便性や繁華性の向上が見込まれるため、当地区の将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。
					 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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					—	—	地価動向	当地区及び当地区周辺のオフィス市況は好況であり、空室率の低下が続いている。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しない。高稼働率を背景に、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いる。また、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、外国人延宿泊者数は増加傾向にあり、当該市場のポテンシャルに期待が集まっている。一方、店舗市況は、JR金沢駅周辺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概ね堅調である。在京投資家等の投資意欲は依然強く、オフィス・ホテル用地の供給が限定的であることから、取引価格の上昇傾向は依然として継続している。このような状況を背景に、当地区の地価動向は当期もやや上昇傾向で推移した。オフィスの空室率は今後も過去最低水準を維持していくと見込まれる等によって、金沢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やや上昇すると予想される。
					 前期 0～3% 上昇								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								

主要都市の高度利用地地価動向報告（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	△	□	□	□	地価動向	静岡駅北口周辺の商業施設集積エリアは、広域的な商圈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しての地位に変化はなく、売上げは安定しているため店舗の稼働状況、賃料ともに安定している。オフィス市場では、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、賃貸用のオフィスビルや飲食店舗施設等を投資対象とする投資家等の複数の需要者の購入意欲は当期も衰えていない。以上から、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。
					 前期 0～3% 上昇								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								

主要都市の高度利用地地価動向報告(H31.1.1～H31.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	△	□	—	—	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極めて低水準となっている。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に加え、今後、リニア中央新幹線工事の立ち退きに伴う移転需要も見込まれ、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。	
				前期  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								名古屋市中村区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(H31.1.1～H31.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	△	△	—	—	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、空室率は極めて低水準となっており、こうした好調なオフィス市況が当地区にも波及している。また、当地区においては、リニア中央新幹線の開業に向け、ビルの建設や広場等の公的施設の再整備も予定されていることから、今後の発展が期待される。このように、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による期待感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。	
				前期 3～6% 上昇									路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴

主要都市の高度利用地地価動向報告(H31.1.1～H31.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	△	□	—	—	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。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。広小路通から大津通へと人の流れがシフトし、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、法人投資家等を中心とした強い取引需要が見られることから、物件取得に係る競合によって取引利回りの低下傾向が続き、当期の地価動向は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のほか、中日ビルの建替え等規模の大きな計画が進行中であり、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。
					 (前期) 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(H31.1.1～H31.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	△	□	—	—	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では、名駅地区の人気の高いものの、空室が極めて少ないことや賃料水準が高いことから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、オフィス賃料は上昇傾向にある。また、名古屋市内でマンションの都心回帰が加速する中、マンションデベロッパーは当地区などの都心を選好する傾向が強まっており、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見込まれる。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。
					 前期 3～6% 上昇								
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴													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(H31.1.1～H31.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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	東区	住宅	大曽根	 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、比較的まとまったマンション開発素地が供給されているため、マンション分譲事業が継続して見られる。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。また、まとまった規模の土地は周辺の水準を大きく超える価格で募集する事例が見受けられる。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目立った取引は見られないが、当地区の優れた立地条件からマンションデベロッパーの開発素地の取得意欲は強く、供給があれば取引価格の緩やかな上昇が見込まれるため、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、エンドユーザーの需要動向には注視する必要があるものの、現時点で販売市況が悪化することは予想されない。マンションデベロッパーによる開発素地取得の動きは依然として旺盛であることから、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(H31.1.1～H31.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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	東区	商業	久屋大通駅周辺	 3～6% 上昇	△	▽	△	□	△	□	地価動向	当地区は栄南地区の北側に位置し、店舗付オフィスビルを中心に高層ビルが多く見られるエリアである。当地区に存する投資適格物件に対する取得需要は、高い利便性に着目した法人投資家等を中心とする需要者によって強い状態が持続している。また、幹線道路の背後地では都心部への接近性に着目したマンションデベロッパーによる取得需要も根強い状態が継続している。オフィス需要については、名駅周辺エリアでのオフィス床の確保を諦めたテナントや、必要な規模のオフィス床が確保出来なかったテナント等が当地区に流入する状況が継続している。このような動きにより当地区でも空室率が低下し、大規模なオフィス床の確保が難しくなっており、オフィス賃料はやや上昇での推移が持続している。また、久屋大通公園(北エリア・テレビ塔エリア)整備運営事業による再整備工事が着手され、東桜一丁目1番計画に係る名古屋市中区都市計画都市再生特別地区の都市計画決定の告示がなされた。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。
					 前期 3～6% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(H31.1.1～H31.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区は名古屋市内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。当地区周辺では小規模の分譲マンション、戸建住宅の開発は散見され、いずれも分譲価格は高額であり、ま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。近年のマンション分譲価格の上昇により都心部のマンションと競合しているが、当地区はエンドユーザーの所得水準が高く、購買意欲は依然として旺盛である。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の素地取得意欲は強く、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思われ、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。
					 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(H31.1.1～H31.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	□	—	—	△	□	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、直近ではDINKS向け住戸の需要も見られる等、幅広い需要者に支えられてマンション分譲価格が上昇し、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思われ、需給バランスに注視する必要があるものの直近での販売市況は安定しており、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の供給に限られるなかで、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。
					 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	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、店舗とともにオフィス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、賃料負担の大きな名駅エリアを避けて、従来からのオフィスエリアである伏見に加え、三河エリアや中部国際空港へのアクセス性に優れる当地区への移転を検討する動き等があり、需要の強まりによりオフィス賃料も上昇が期待される状況である。飲食店舗等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継続して強い。金山への注目度が高まる状況から、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、地価動向は上昇傾向が続いている。 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（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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。ただし好況感については平成31年1月～3月期の景況DIが4期連続で低下し来期も低下の見通しになる等やや景気の減速感が見られるようになった。一方、不動産関連指標を見ると、建築着工床面積は若干前年を上回り、住宅着工戸数は分譲住宅の増加により総計が前年を上回る等比較的好況を維持し、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月に完成した。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、今後の注視が必要である。 投資家の取得需要はやや鈍化しており、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（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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、令和2年に供給予定の大規模分譲マンションが販売中であり、従来より販売価格が高値となっているが売れ行きは堅調である。また、当地区が存する南草津駅でも新規に分譲マンションが供給予定となっている。さらに、隣接する大津市においては、多数の新築分譲マンションが計画されており、分譲マンション計画は活発となっている。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、従来よりも高値での価格の設定となっているが、売れ行きは好調である。また、マンションの開発適地が限られていること等から、彦根市や近江八幡市等、従来よりも広範囲でマンション供給されている状況にある。なお、南草津駅及び隣接する草津駅周辺では大規模な土地の供給がほとんど見られず、開発適地も限られているため、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（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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）  3～6% 上昇	△	▽	□	△	—	—	地価動向	外国人を中心とした観光客と周辺オフィスワーカーによる安定した消費需要は年明け以降も継続しており、物販・飲食とも売上げは好調で、前期同様、店舗賃料は上昇傾向にある。本年3月16日、JR山陰本線に新駅（梅小路京都西駅）が開業したことにより、当地区と梅小路公園を中心とした京都駅西部エリアに、さらなる歩行者等の流動の強まりが期待される。また、ホテル用地については関連事業者の取得意欲は強く、供給がほとんど見られないなか、まとまった規模の優良物件が供給されれば高値での取引が見込まれる市況が続いている。このような状況を背景に、取引利回りの低下・取引価格の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。 当地区を支える観光客による安定した消費需要や当地区周辺の開発動向等を踏まえると、当面は土地取得意欲に衰えは予想されず、将来の地価動向は当期同様上昇と予想される。
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（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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、京都市中心部へのアクセスが良好であり、周辺には商店街等の利便施設が存することから住宅地域としての利便性が高く、そのため、マンション市場では地縁のある需要者のほかに、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る。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、訪日外国人の増加に伴い、当地区周辺でもホテル開発が散見されるようになり、マンションのみならずホテル用地としての開発素地需要も強い。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は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（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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  3～6% 上昇）	△	▽	△	△	—	—	地価動向	当地区は京都市中心部に位置し、交通の結節点でもあり、旧来から商業施設が集積しているが、昨今では観光客数の増加により、観光客を顧客ターゲットとした小売・飲食店舗の出店需要が強い。また、府外の事業者による京都での出店需要、海外事業者による日本又は関西初出店を目論む店舗需要も多く、店舗賃料は緩やかに上昇している。また、観光業等の来店型オフィスの需要増加によりオフィス賃料も上昇傾向にある。物件の稀少性から、不動産の取引件数は極めて少ないが、売手市場の状態が継続しており、当地区の地価動向は上昇傾向で推移した。 今後については、外国人観光客急増の影響による日本人観光客の京都離れ、海外経済の先行不安等の不安要因はあるものの、観光シーズンの到来により更なる観光客の増加を見込んだ出店需要が増加しており、需給の逼迫により、概ね現在の状況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												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（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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）  3～6% 上昇	△	▽	△	△	—	—	地価動向	当地区は金融機関が集積する京都を代表するオフィスエリアである。京都での支店開設のための需要、人材派遣業、保険業、観光業、ブライダル業等の来店型オフィスの需要が多いが、新規オフィスビルの供給がないため、空室は既存テナントの増床等ですぐに埋まる状況が継続し、空室率は低水準で推移し、オフィス賃料は緩やかな上昇傾向にある。また、当地区ではハイファッションブランド、観光客やオフィスワーカー等をターゲットにした小売・飲食店舗のほか、クリニック・理美容等の業種でも出店意欲が強い状態が継続しており、店舗賃料の上昇圧力は強い。こうした状況から当地区の地価動向は上昇傾向で推移した。 今後も新規オフィスの開発計画はなく、需給の逼迫によりオフィス賃料は上昇傾向を継続すると予想される。また、背後地や烏丸御池駅周辺でのホテル開発事業が終了し、開業することにより当地区での観光客の回遊が期待され、店舗需要も強い状態が継続すると見込まれる。そのため、ホテル用地の取得競争に服感があるものの、当地区の将来の地価動向は上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴													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（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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。供給物件は依然として少ない状況が続いているため、売り手市場が継続しており、高額な価格設定がなされ成約までに長期を要する場合もあるが、全体的に高値で取引されている。幹線道路沿いは店舗付マンション等の投資用物件が見られ、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と共に、居住用マンションは高稼働率を維持している物件が多く、投資需要は安定している。居住用・事業用ともに当地区限定での物件購入を希望する需要者がいるが、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、地価動向はやや上昇で推移した。 将来の地価動向については、当地区のマンション開発素地の供給は限定的であるものの、需要は堅調であることから売り手市場が継続し、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（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	□	—	—	□	□	地価動向	桂駅東口に位置する当地区は、京都市中心部や大阪市内へのアクセスが良好で交通利便性に優れており、また、各種生活利便施設が充実して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、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、京都市中心部に比較して当地区の地価水準が割安なため、マンションデベロッパーによる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。 当地区周辺に位置する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型施設を誘致する計画がある等、これらの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。
					 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区内で、当期に不動産投資法人による大型複合ビルのうち、区分所有権の準共有持分の取得（受益権売買）があった。近年、大阪市中心部では新規供給の減少等により、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、賃料の上昇傾向が顕著である。当地区はJR大阪駅等を中心に、徒歩で複数の駅を利用できる大阪オフィスゾーンの中でも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ている。したがって、J-REITをはじめ、私募ファンド、大手不動産会社等の当地区への投資需要は強く、地価動向は上昇傾向で推移した。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あり、地区内では今後も大型の複合ビルの開発が計画されており、賃貸オフィス市場での位置づけが更に高まることが期待されている。良好な資金調達環境を背景に、大阪市内の賃貸オフィスビルへの投資需要が依然として好調に推移する中、大型かつグレードの高い良質なオフィスビルが集積する当地区への投資需要は、今後も堅調に推移すると見込まれることから、将来の地価動向は上昇傾向を維持すると予想される。
					 前期 3～6% （上昇）	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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 ▲ 3～6% 上昇	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区は、梅田駅周辺でも有数の路面店舗が広がるエリアとなっており、平成10年代後半以降は、店舗のみならず、商業・ホテル・共同住宅等から成る複合的な開発等が進められ、近年においても、土地区画整理事業による公共施設等の整備、大学キャンパスの開設、大型の複合ビル開発等、新規の開発が相次いでおり、梅田駅周辺でも成長が著しくかつ有数の商業地域となっている。不動産市況は依然として堅調で、資金調達環境も依然として良好な中、成長が著しく、多様な投資適確物件の存在する当地区の投資需要は強く、地価動向は上昇傾向で推移している。 また、地区内では、大手不動産会社等による市街地再開発事業も予定されている等、今後も商業地として一層の発展が期待されており、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							

主要都市の高度利用地地価動向報告（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	△	□	—	—	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。オフィスは高い稼働率を維持し、高スペックのオフィスでは特に賃料の上昇が顕著となっており、ファンド等による投資意欲は依然として強い。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で推移した。 鉄道新線（なにわ筋線）への認知度が高まりつつあり、当地区周辺にも新駅が計画されている。当地区の優れた立地や環境に加え、こうした新駅開業効果も期待されることから、オフィスやマンション、ホテルの開発素地として堅調な需要が当面見込まれ、さらに、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。
					 前期 3～6% 上昇								
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴													京阪中之島線の中の島駅及び渡辺橋駅周辺。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（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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  3～6% 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が、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。当地区のオフィスは高い稼働率を維持しており、高スペックのオフィスでは賃料の上昇が特に顕著となっている。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で推移した。 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（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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、ドラッグストアはやや飽和状態にある。ホテルについては、外国人観光客の増加に伴い、宿泊需要の増加が期待されている。平成31年2月には投資法人が、宿泊特化型ホテルを取得した。また、同月、投資法人により、長堀通り沿いの大型店舗の売却が行われた。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（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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ある。当地区近接のなんば駅は大阪第二のターミナル駅であり、関西国際空港へのアクセスは良好である等、優れた交通アクセスを有する。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。また、駅・地下街・百貨店・商店街等が一体となって広域的な商業ゾーンを形成し、オフィスは大手企業の本社のほかグローバルに展開する企業が入居する等によって高稼働の状況にある。平成31年3月に駅至近・御堂筋沿いの立地で、商業施設の取引が行われた。取引にあたっては、「なんば」の恵まれた立地特性に加え、商業施設のテナント構成が評価されたと見込まれる。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ことから、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（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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、オフィス賃料は上昇傾向である。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近年は既存建物の建替え等の開発が活発に行われており、当期も大型ビルが竣工した。現在も大型の開発計画が進捗中であり、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（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	△	□	—	—	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ほか、平成31年3月にJRおおさか東線が全線開通する等、交通利便性が向上しており、全国展開企業の支店や営業所等の需要が強く、地区内の賃貸オフィス市場は賃料、稼働率ともに好調な状況にある。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。
					 前期 3～6% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	福島区	住宅	福島	 3～6% 上昇  前期 3～6% 上昇	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区は、JR福島駅を最寄り駅としたエリアに位置し、JR大阪駅北側のうめきた2期区域にも近い ため、職住の接近性を重視する単身者やファミリーを中心にマンション需要が強い。特にJR福島駅周辺 には人気店として有名な飲食店が多く、賃貸マンション需要を強める要因ともなっている。うめきた2期 区域では、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 が順調に進んでおり、今後もマンション需要が強まると見込むデベロッパーや建設業者等の取得意欲は 益々強くなっている。また、JR福島駅南西側にホテルと商業施設が入居する複合ビルが本年5月に完成 予定で、マンション開発素地だけではなくホテルや商業施設用地としての需要も強い。以上から、取引 価格は上昇傾向が続く、地価動向は上昇で推移した。 うめきた2期区域の基盤整備事業の進捗やJR大阪駅周辺開発事業の進展とともに、ホテルや商業施設用 地としての需要も強まることが予想される。デベロッパー等のマンション開発素地に対する取得需要も 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							

主要都市の高度利用地地価動向報告(H31.1.1～H31.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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	 3～6% 上昇	△	▽	—	—	□	□	地価動向	当地区において、マンション開発素地等に係る当期の土地取引は確認されなかった。当地区ではマンション開発素地の供給が引き続き限定的であるなかで、住環境、教育環境に優れる等によって富裕者層を中心に需要は旺盛であり、需給は逼迫している。当地区と類似して人気がある地区の取引状況を見ると、需要者の競合が一層顕著となり、成約価格が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前期と同様で高額物件の供給が継続して行われており、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、取引利回りはさらに低下して地価動向は上昇傾向となった。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上昇傾向が続くと予想される。
					 (前期) 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(H31.1.1～H31.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区は、梅田、なんばに次ぐターミナル駅として機能する天王寺駅に隣接し、商業地としての繁華性は高い。当該駅周辺は梅田駅周辺等と比較すると商業集積度は低いものの、大阪市南部の拠点エリアとしてのポテンシャルを生かして順次商業施設の立地が進んでいる。当地区に存する百貨店の売上げは前期以降も概ね好調さを維持しており、免税店の売上げも増加していることから外国人観光客を含む集客力の向上が認められる。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に対する投資需要は依然として堅調である。取引利回りの緩やかな低下は当期も続き、取引価格の上昇も続いていること等から、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 将来は、引き続き外国人観光客を含む顧客増加等による店舗の収益性の向上が期待され、今後も当地区の商業施設に対する相応の需要が見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							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（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区が位置する千里中央エリアは、千里中央駅付近に大型商業施設が立地する等利便性が良好で、また、全国的に知名度も高く公共施設も充実しているため、特にファミリータイプのマンションの人気の高く、近畿圏のみならず圏外からの転入も多い。しかし、ニュータウン開発事業によって整備された市街地であるためマンション開発素地の供給は住宅団地の建替事業に伴うもの等に限られる。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取引はほとんど見られないが、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。中古マンションの売り物件数は値上がり期待等から売り控え傾向が見られる。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前期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。緑が豊かであり利便性にも優れる。こうした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。
					 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	□	△	—	—	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ではホテル等の需要が強まっており、取引価格の上昇が続いている。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投資家等を対象とした賃貸マンションや自社ビル用地等の需要が中心となっている。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。
					 前期 3～6% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区の賃貸オフィス市場は需給が逼迫しており、空室率は２％未満、オフィス賃料はやや上昇傾向にある。また店舗賃貸市場は引き続き出店意欲が旺盛で、賃料は安定的に推移している。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、当期も投資需要は強い状態が続いている。そのため、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、JR三ノ宮駅及び阪急神戸三宮駅の駅ビル建替工事が進められているほか、中央区役所、神戸市役所等も高層複合ビルへの建替えが検討されており、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。
					 前期 3～6% （上昇）								

主要都市の高度利用地地価動向報告（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は良好な住環境及び利便性を兼ね備えた住宅地で、マンションを中心に戸建住宅等も含んで住宅需要は堅調であり、このような需要を反映してマンション等の開発素地の需要が旺盛である。開発素地として優れる物件が少なく、特に駅に近接する物件は稀少性が高い。開発素地需要は分譲マンション開発を目的としたものだけでなく、賃貸マンション開発等の投資物件や有料老人ホーム等の高齢者施設の建設を目的としたものもあり、需要の競合が見られることから取引価格は上昇が続き、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 地価水準が投資採算性の上限に近づきつつあるが、引き続き供給が限定的な状況が続くと予想されることから、当面は売り手市場が続くと見込まれるため、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	□	—	—	□	□	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若干強い。戸建用地の取引は堅調であるものの、現在の取引価格水準は上限に近く、取得可能な需要者層は薄くなっている。マンション開発素地の供給については限定的で、分譲マンションの新規供給は減少傾向が続いており、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。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いるが、当地区の地価動向もデベロッパー等の需要者の動向を受け、上昇の程度は弱まってやや上昇で推移した。昨秋開業した、西宮北口駅の商業ビル等の当該地域への目立った波及効果は認められない。マンション開発素地はもとより新規物件の供給も少ない状態が続いており、上記のとおり住宅需要は根強いものの、価格水準の高止まり感もあることから、将来の地価動向は上昇幅を弱めながらやや上昇で推移していくと予想される。
					 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	□	□	—	—	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。昨秋に開業した阪急西宮北口駅の商業ビルは、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、さらに駅を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、西宮北口駅を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。
					 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(H31.1.1～H31.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	□	—	—	△	□	地価動向	芦屋市は、関西を代表する高級住宅地として認知されており、当地区は優れた利便性に加え、宅地は規模が大きく、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住宅地となっている。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。
					 0～3% （上昇）	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(H31.1.1～H31.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区は、近鉄学研奈良登美ヶ丘駅を中心に、大規模商業施設、スポーツクラブや銀行等が入る複合ビル、飲食店舗等が建ち並ぶ商業地域に隣接している。土地区画整理事業により、分譲マンションや分譲戸建住宅が計画的に配置され、住環境、利便性を兼ね備えた住宅地として需要は強い。隣接エリアにおいて分譲中のマンションも総額が高い物件以外は、販売状況は比較的良好である。中古分譲マンションについても、値頃感があり、設備水準が新築物件と比較して見劣りしないため人気は高く、中高年層の住み替え需要やファミリー層の一次取得需要も強い。駅に近い分譲マンションの需要は特に強く、デベロッパーの需要も駅に近いマンション開発素地ほど強い状態にあって、マンション開発素地等の取引価格は緩やかな上昇が続いていることから、当期の地価動向はやや上昇傾向で推移した。当地区は駅に近く、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。
					 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	当地区は商業地としてのポテンシャルが高い岡山駅前に位置し、需要は堅調に推移しているため、物件が供給されれば高価格での取引が予想される市況が続いている。ただし、当地区では物件供給が少なく、取引も少ないことから取引価格の把握は難しい状況にある。岡山駅周辺へのオフィス需要の強まりに比して、ここ数年オフィスの新規供給はないことから、当地区を中心にオフィス空室率は低下の一途を辿っている。このような状況を反映して、既存テナントの増額改定や入替えに伴う新規賃料の引き上げが見られ、オフィス賃料はやや上昇傾向にある。また、地区内の大規模店舗の集客力は好調を維持し、店舗需要は堅調であるが、大規模店舗周辺では店舗の余剰感から店舗賃料は横ばいが続いている。以上から、当地区の地価動向は当期もやや上昇が続いている。 好調なオフィス市況、堅調な店舗需要については、今後も同様の状況が継続することが見込まれ、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴													JR岡山駅周辺。岡山駅東側を中心として、中高層ビルが建ち並ぶ岡山市中心の商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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、平成30年の年間販売戸数は2,080戸程度と過去10年間で2番目に多い年であった。平成30年は大規模タワー型マンションの新規供給等があり、例年になく供給量が多かったが、在庫はほぼ積み上がり横ばいで推移した。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。当期は、広島市中心部でマンション開発素地等の取引を確認できなかったが、旧市内を中心に開発素地がなかなか市場に出てこない状況が続いており、仕入価格を上昇させなければ開発素地を取得できない状況に変化は見られないことから、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(H31.1.1～H31.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	△	□	—	—	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。新規オフィス賃料は上昇傾向、空室率も過去最低水準で推移する等、オフィス市況は引き続き好調である。当期、広島駅北口でオフィスビルが竣工し、今秋にもオフィスビルの竣工が控えていることから、新規オフィスビルの供給に伴う２次空室が年末にかけて発生し、稼働率が一時的に悪化する可能性がある。しかし、移転拡張や館内増床の需要が強い状況に変化はないため、現在のマーケットであれば空室を順調に消化することは十分に可能であり、一時的に空室率が悪化したとしても短期間で解消に向かうことが予測される。また、既存オフィスビルにおいても、契約更新時に増額改定の動きが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、Ｅコマースとの競合や人件費の上昇等により、一般的に出店条件がやや厳しくなっているが、物件によってはテナント入替時に賃料が上昇している物件も見られている。当期はオフィスビル等の取引を数件確認できたが、市場価格を上回る価格で取引されている。以上のよう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。 今秋に新規オフィスビルが供給されると、今後３年程度は新規オフィスビルの供給予定がないため、新規物件への移転需要は潜在化することになるが、マーケットバランスが崩れるような要因は見当たらないことから、今後も新規賃料の上昇や、投資用物件の取引価格の上昇等が期待できる。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。
					前期  0～3% （上昇）	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(H31.1.1～H31.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	▽	□	□	—	—	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。未整備街区の動向は不透明であるが、同商店街の参番街東館・西館に隣接する大工町、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2月に県知事の認可を受け、3月に再開発組合が発足した。その後、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、令和5年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て開園し、西館についても1月末に医療機関がオープンした。その他の丸亀町商店街も2階以上で空き店舗が見られるものの、1階店舗については強い出店意欲が見られ根強い需要があるため、空き店舗は少ない。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を見込んだ動きも見られ、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。
					 （前期） 0～3% （上昇）								

主要都市の高度利用地地価動向報告(H31.1.1～H31.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛媛県	松山市		商業	一番町	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	地価動向	平成29年の松山市の観光客数は約600.5万人、そのうち外国人の観光客数は5年連続増加の約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)が始まり、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。市内随一の繁華性を有する当地区に対しては、従来からの店舗出店需要が堅調であるほかに、近年はホテル出店需要が特に強く、ホテルを中心とした不動産投資意欲の強まりによる取得競争から取引価格は上昇し、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 令和元年7月から松山・台湾間の定期便が就航するため、さらなる外国人観光客数の増加が見込まれる。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(H31.1.1～H31.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい	□	□	—	—	□	□	地価動向	これまで優良マンション開発用地入札で存在感を示していた地場マンションデベロッパーの一部に取得用地を転売する動きがあり、市場には変化の兆しも現れている。しかし、当地区は立地条件や居住環境が優れる等によって福岡市内でも名声の高い住宅地となっており、大手デベロッパーについては当地区に対する投資意欲は依然として高いほか、自社や自己利用等の実需も一定数存在している。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。 優良マンション販売は強力なセールスポイントがある物件以外は販売が鈍っている。しかし、大手デベロッパーがマンション開発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(H31.1.1～H31.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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	これまで新規オフィスビルの供給がほとんど見られなかった当地区だが、福岡市におけるオフィス市況の高まりを受けて、近年、オフィスビルの開発計画が散見されるようになっており、規制緩和等によって更なる開発が期待されている。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は逼迫している。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生したビルを中心に、賃料の上昇傾向が顕著である。なお、一部のホテル事業者を中心に、開発素地の取得意欲が旺盛であり、周辺の相場よりも高い水準で取得する事例が散見される。投資用不動産の供給は多くはないものの、当地区に対する不動産投資ファンド等の投資姿勢は積極的であり、物件が供給された場合には、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は、オフィス及びホテル需要が牽引して地価上昇が続いており、今後のオフィス市況等に注視する必要があるものの、将来の地価動向はこれまでと同程度の幅で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(H31.1.1～H31.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」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3年が経過し、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。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人通りは多い状況にある。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、当地区周辺でも高値取引が散見される状況が継続している。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。 景気は緩やかな拡大傾向にはあるが、企業の景況感是人手不足を背景に悪化の様相を強めており、また主としてアジア経済の減速による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傾向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（H31.1.1～H31.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」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	△	□	△	□	—	—	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、繁華性の高い商業集積地として天文館エリアと双壁を成している。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、各種イベント等も開催され、売上規模が県内屈指であり別格の存在となっている。一方、同駅ビルから周辺街区への回遊性が劣る面があり、地域の面的な広がりをやや欠いている。当地区では、中央町19・20番街区第一種市街地再開発事業が施行中であること、不透明ながら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と公表されていることから、波及効果により当地区を含む同駅勢圏全体に期待感が高まっている。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、当地区においては、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、土地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況が継続すると見込まれ、再開発事業等の波及効果等による期待感から物件の稀少性が強まる状態が継続し、当地区の将来の地価動向は、当面はやや上昇が続くと予想される。
					 （前期） 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告（H31.1.1～H31.4.1）

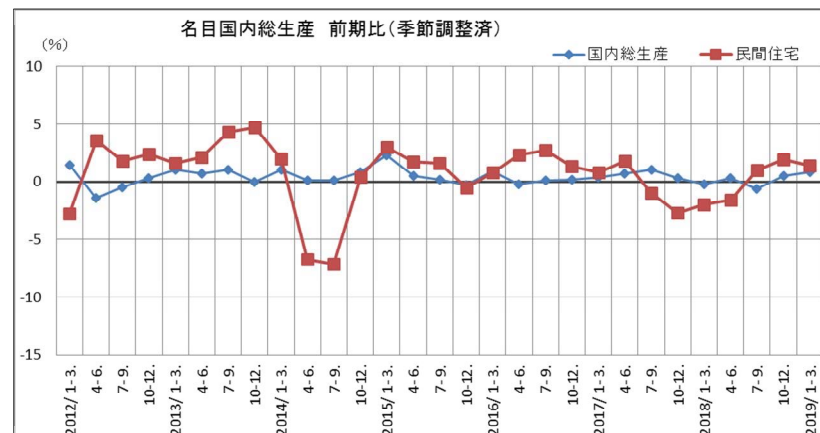
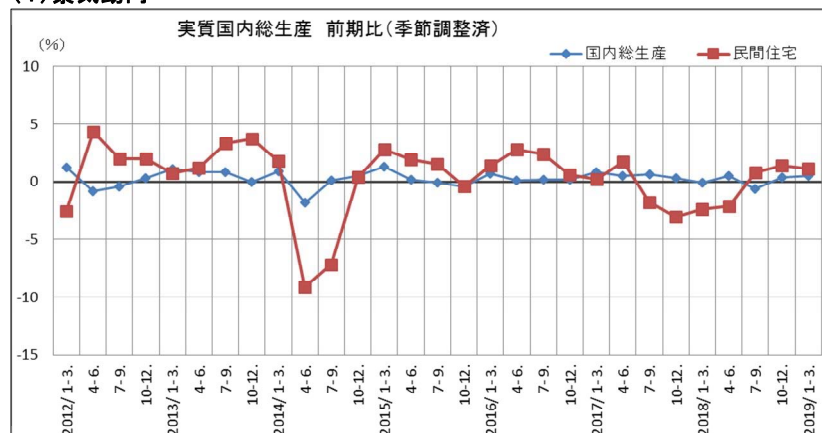
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
沖縄県	那覇市		商業	県庁前	 3～6% 上昇  （前期） 3～6% （上昇）	△	▽	△	□	—	—	地価動向	平成30年の沖縄県の観光客数は約984万人で過去最高を更新した。各地の自然災害等により1,000万人には届かなかったが、対前年度を4.7%上回り、6年連続での更新と観光業は引き続き好調を維持し、県内景気も堅調である。当地区や当地区周辺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おり、当地区等の不動産市場も引き続き堅調である。取引需要は引き続き旺盛で、高値取引も見られる等、当期の地価動向も上昇傾向で推移している。 今後も那覇空港のターミナル改修によるLCC施設の移転による利便性の向上、海外航空路線の拡充やクルーズ船の寄港便の増加が予定され、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が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 31 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 7 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価動向報告～地価LOOKレポート～
【第46回】令和元年第1四半期(平成31年1月1日～平成31年4月1日)
参考資料

(1) 景気動向



出典：内閣府「国民経済計算」、「四半期別GDP速報」 ※2019年1-3月は一次速報値をもとに作成。

○ 内閣府「月例経済報告」(2016年1月～2019年4月)

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。」

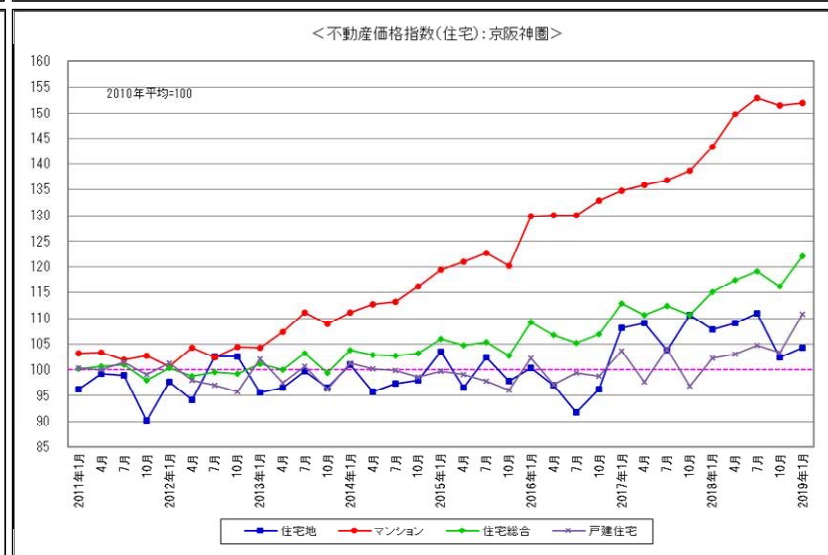
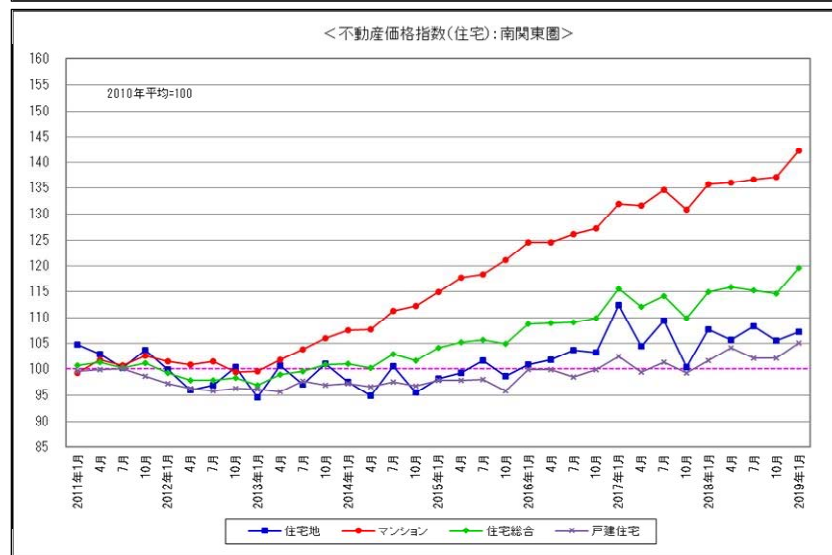
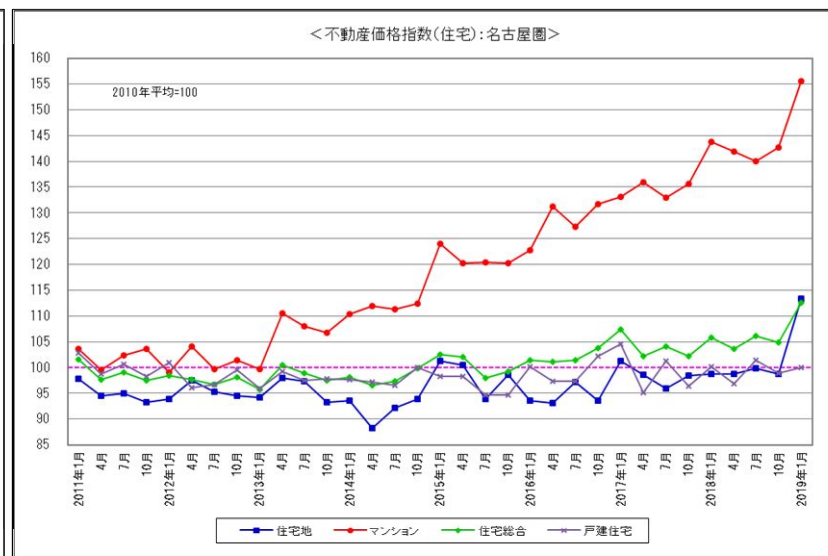
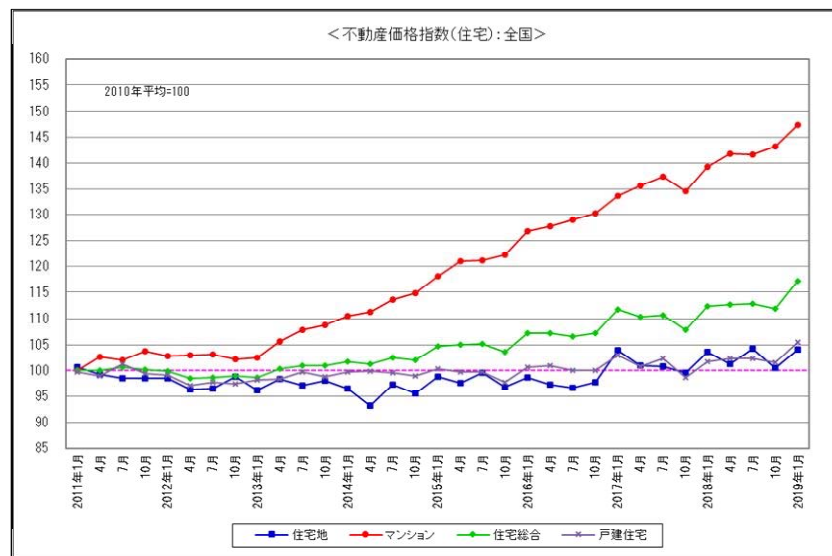
2018年

- 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。」

2019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、このところ輸出や生産の一部に弱さもみられるが、緩やかに回復している。」
- 4月「景気は、このところ輸出や生産の一部に弱さもみられるが、緩やかに回復している。」

(2)不動産価格指数(住宅)

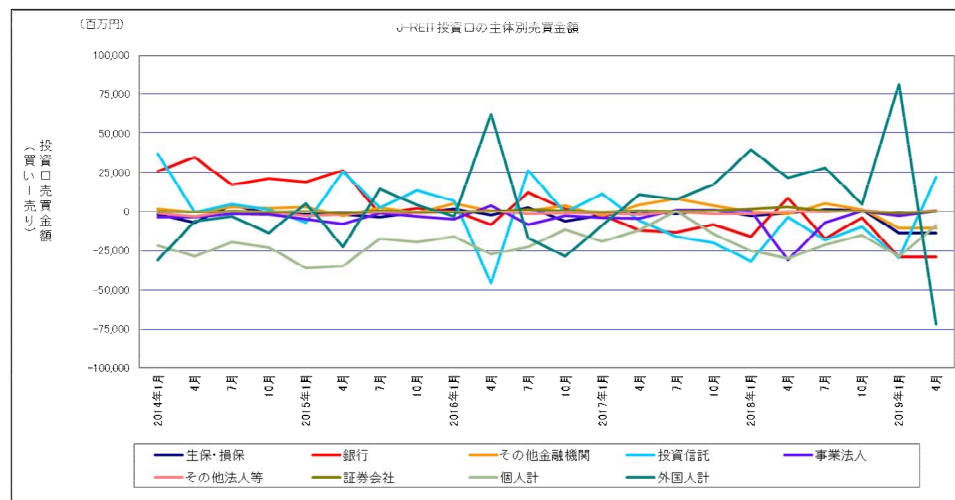
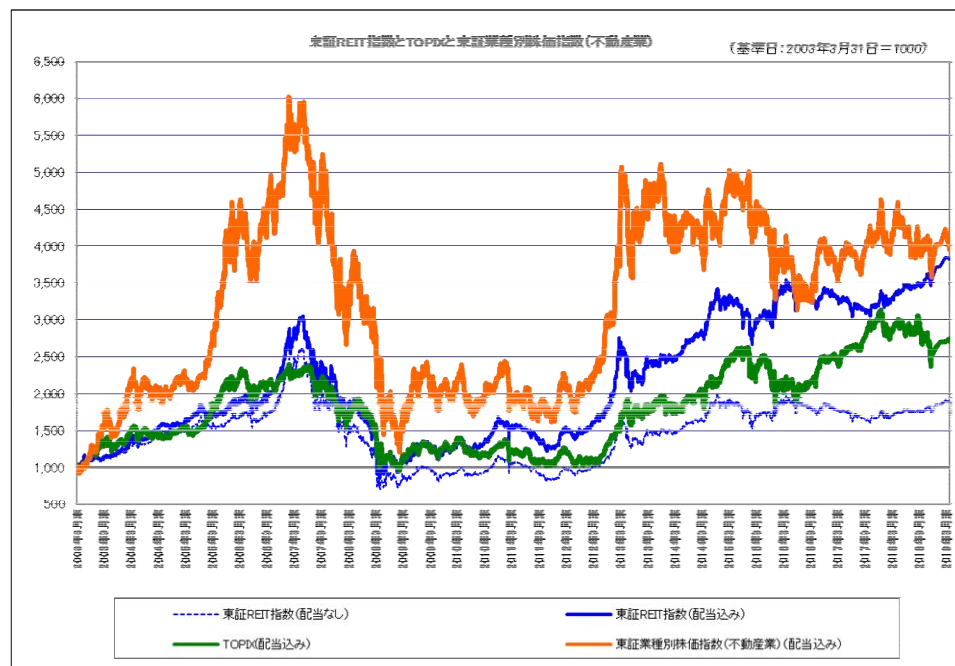


出典:国土交通省「不動産価格指数(住宅)」

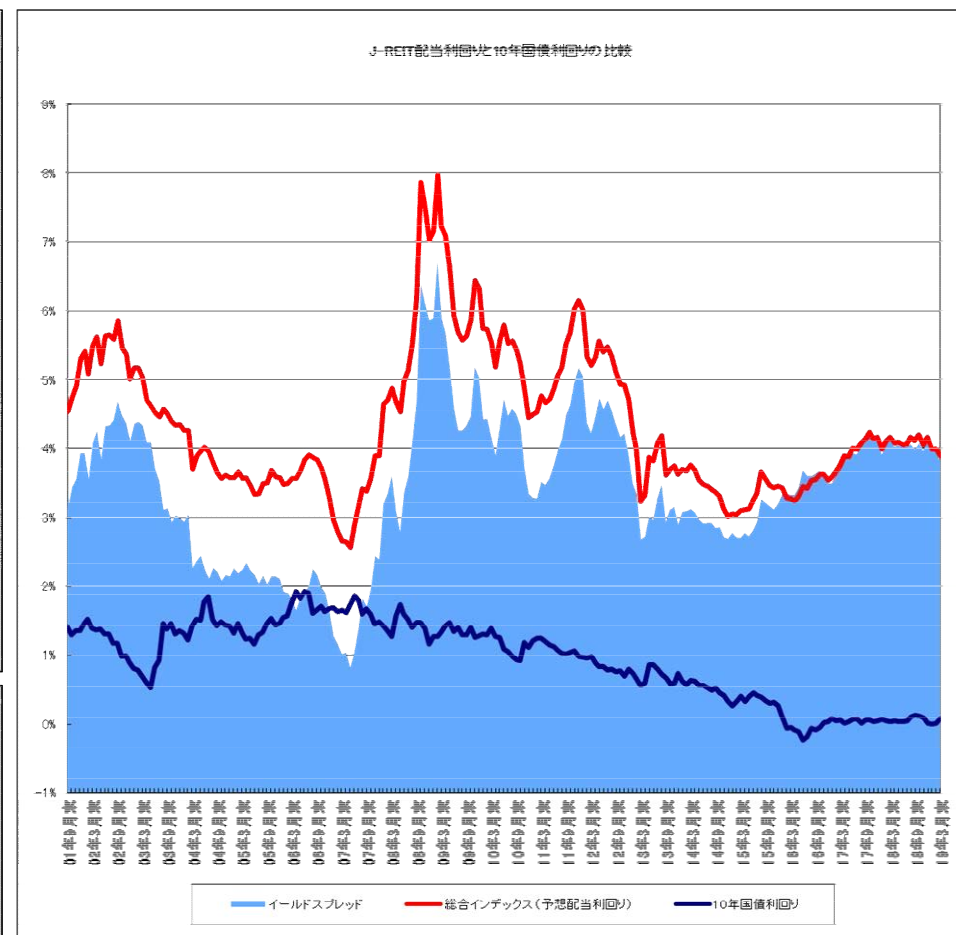
注1) 2010年平均=100とした指数である。

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

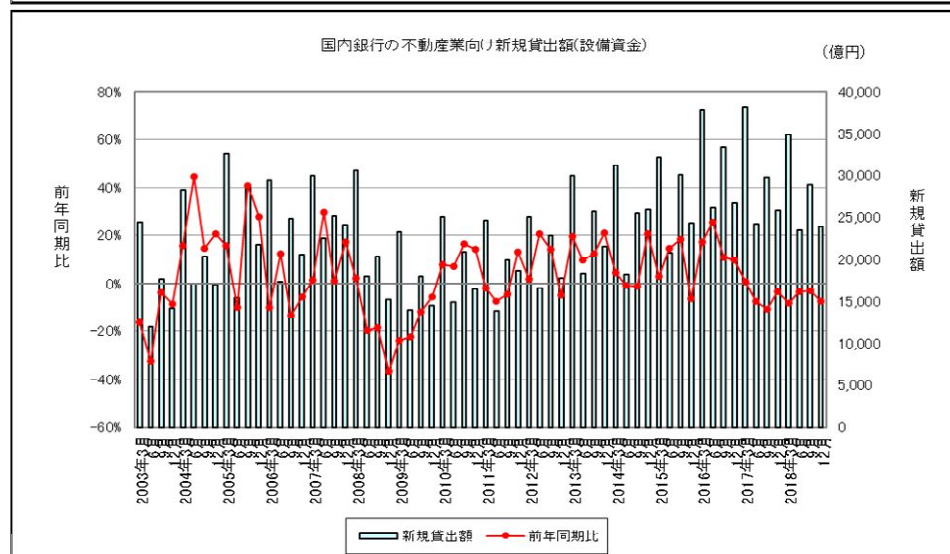
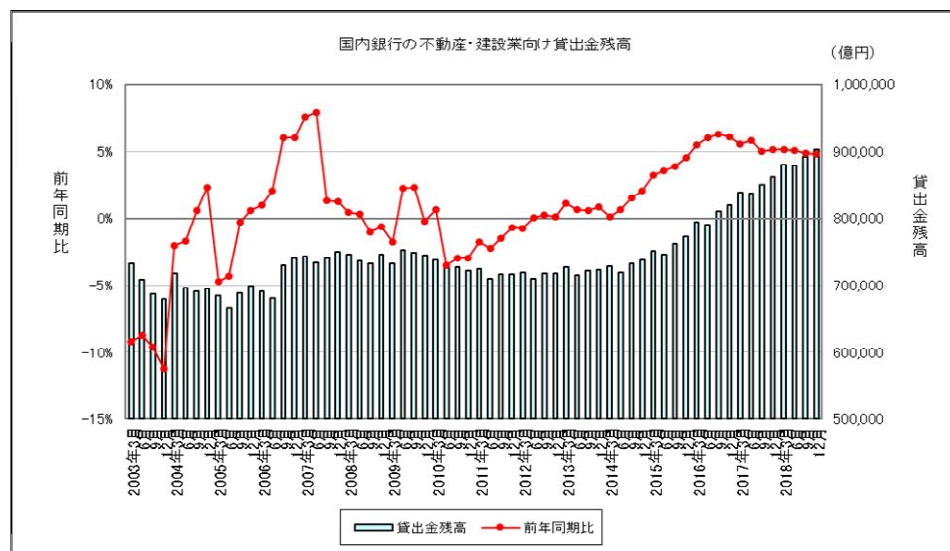


出典: (株)東京証券取引所

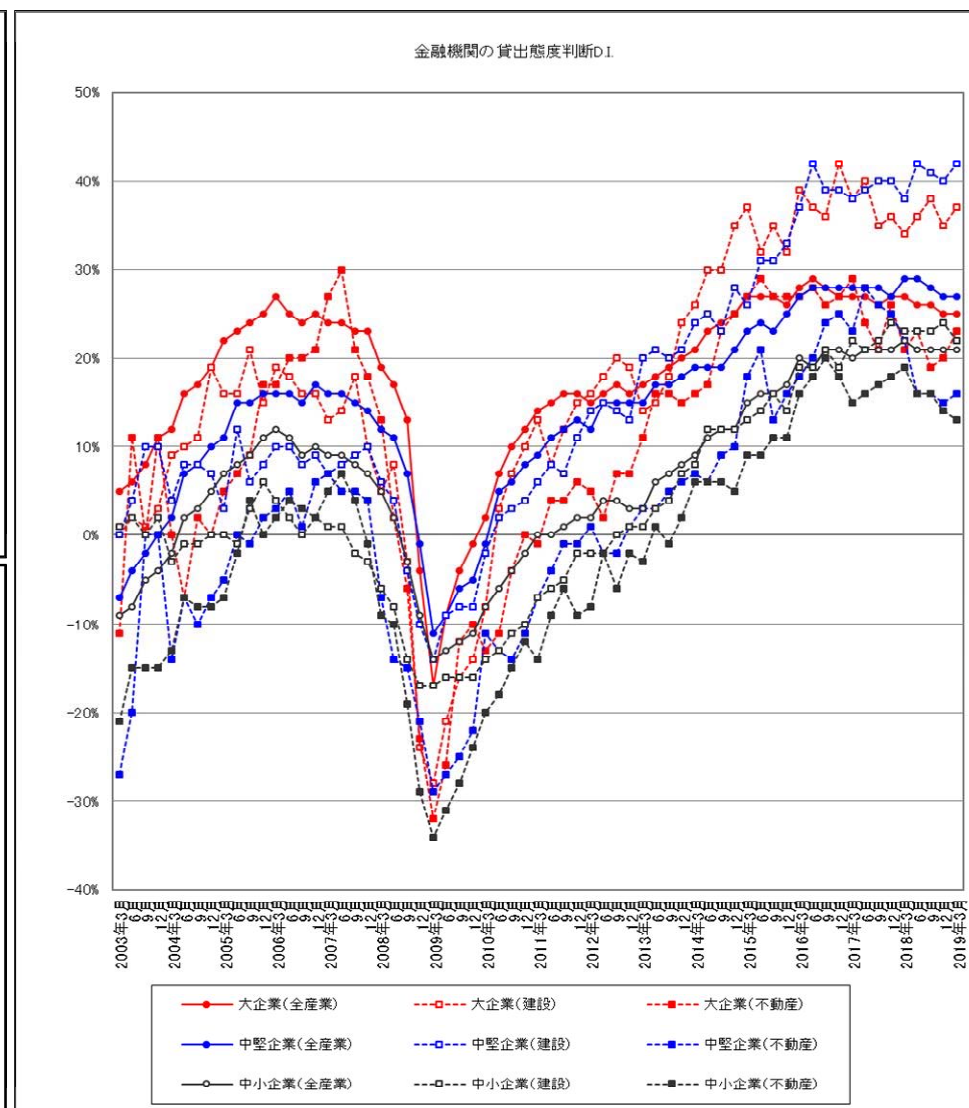


出典: 「SMTRI J-REIT Index」: (株)三井住友トラスト基礎研究所、10年国債利回り: 日本相互証券(株)
注) イールドスプレッドは、10年国債利回りと総合インデックス(予想配当利回り)の差

(4) 資金調達環境

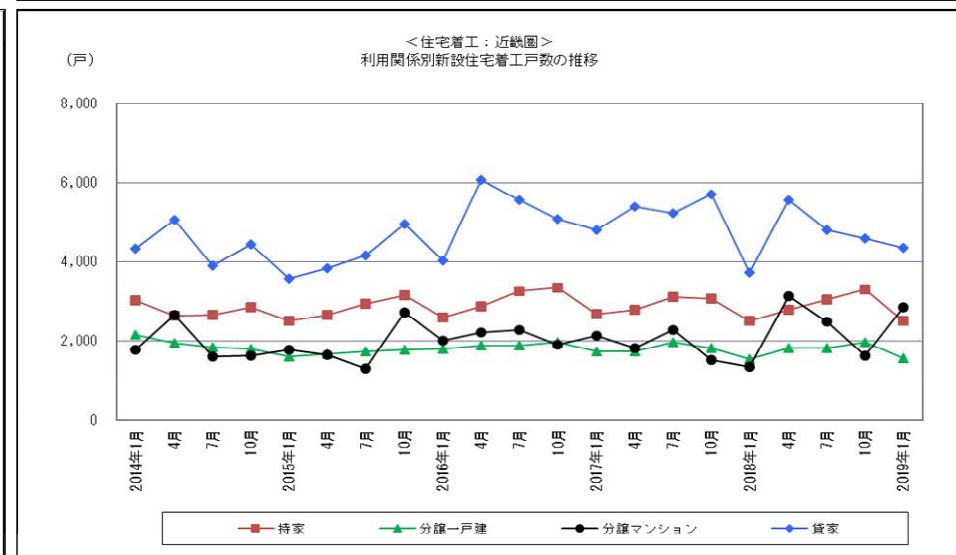
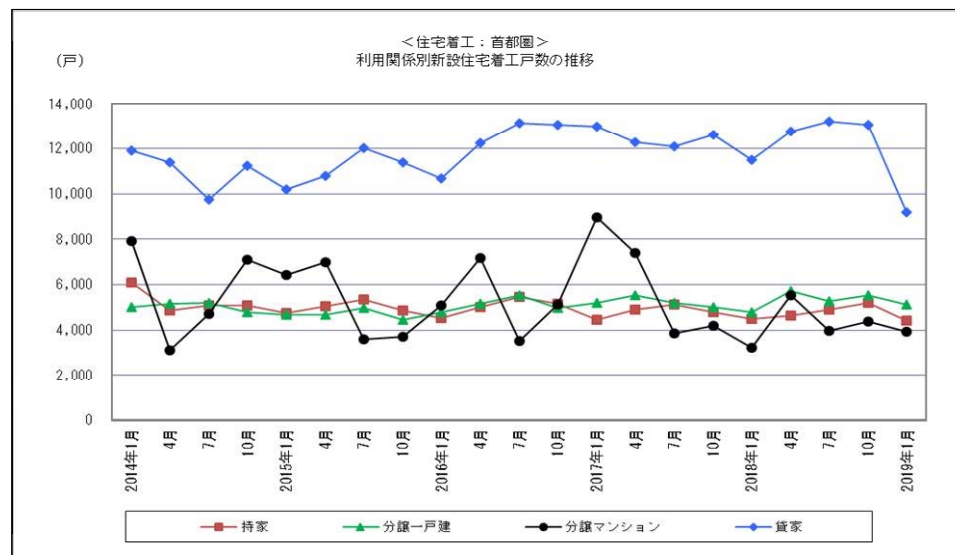
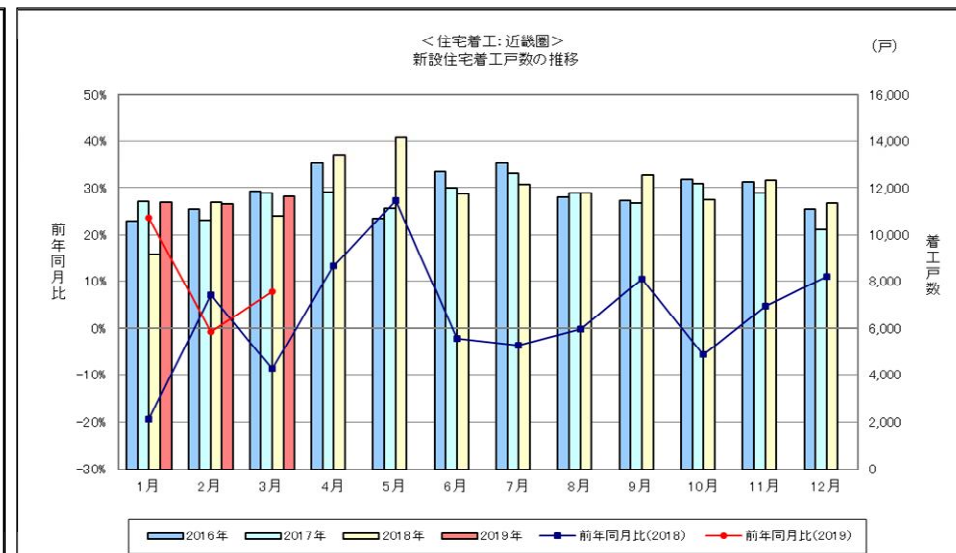
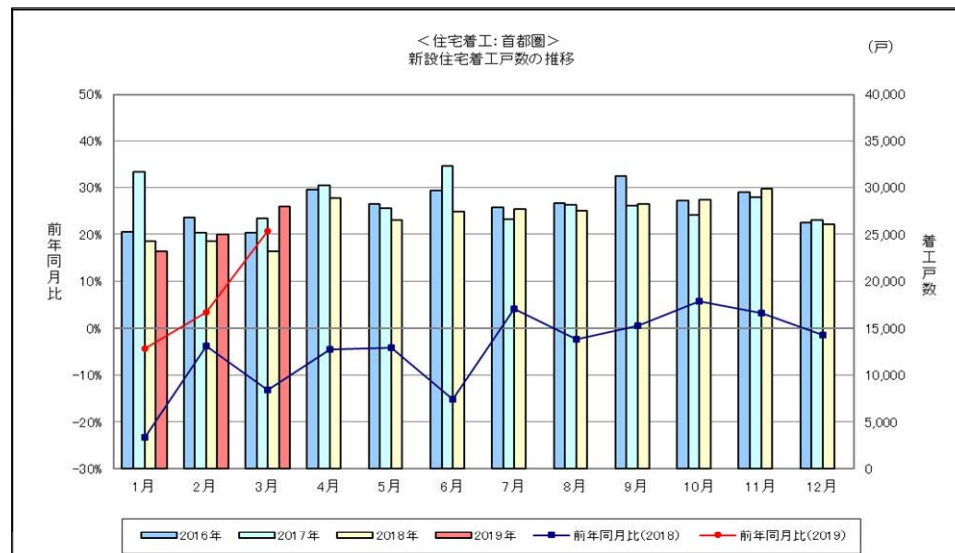


出典: 日本銀行「貸出先別貸出金」



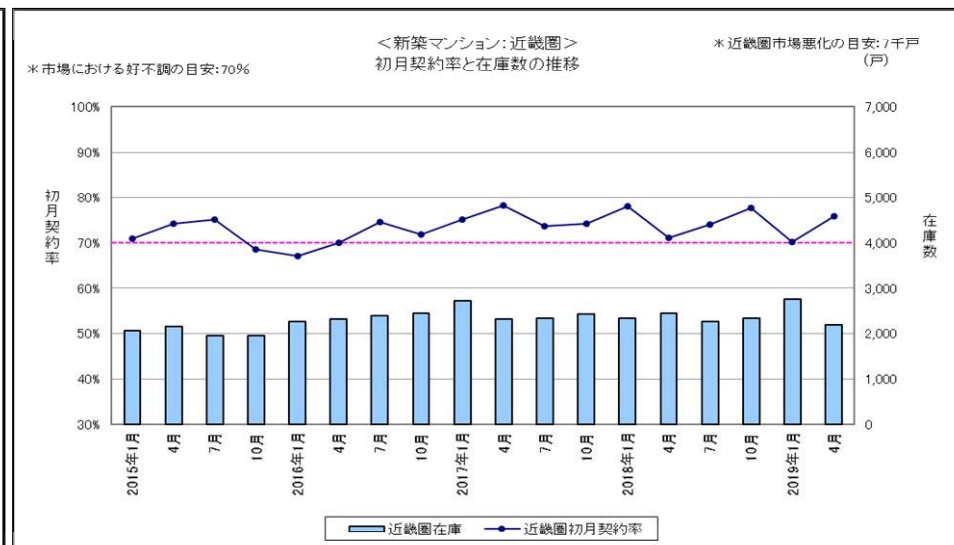
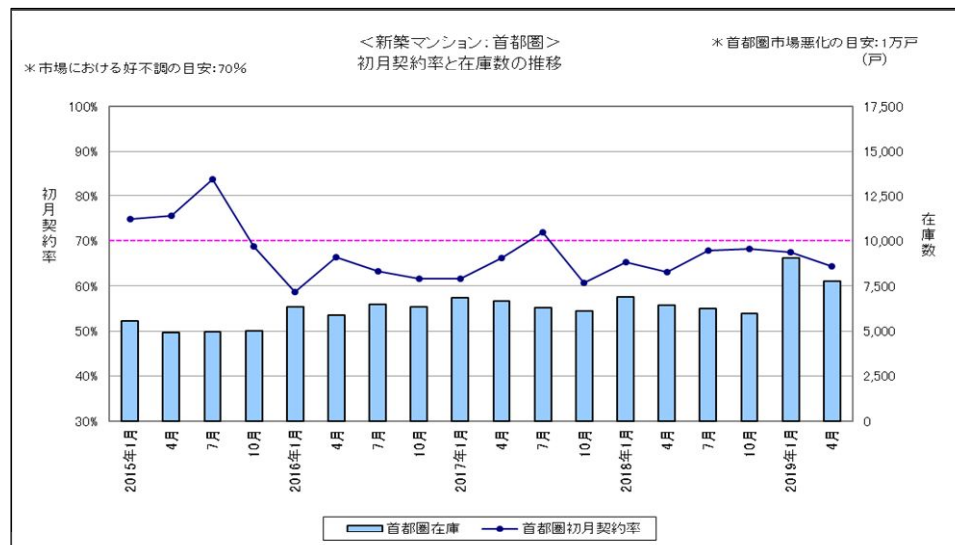
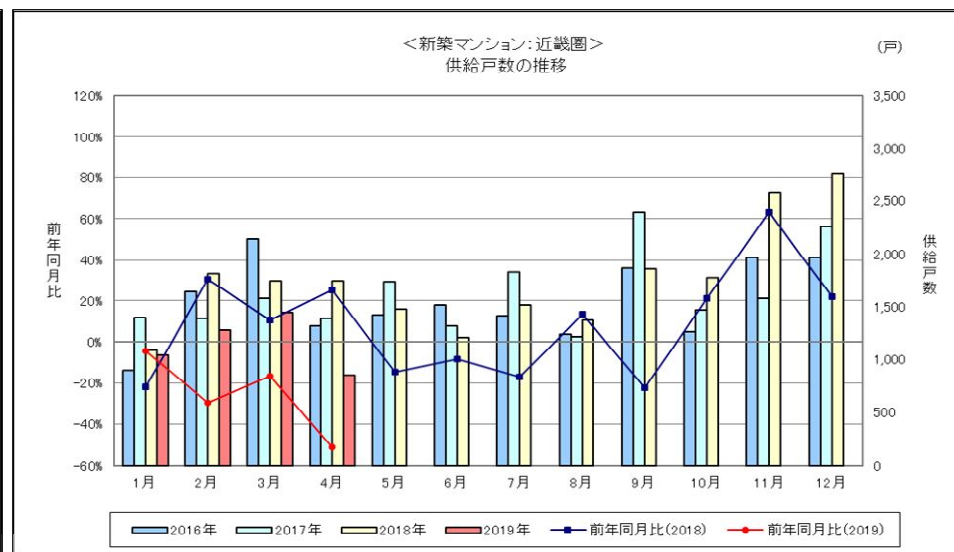
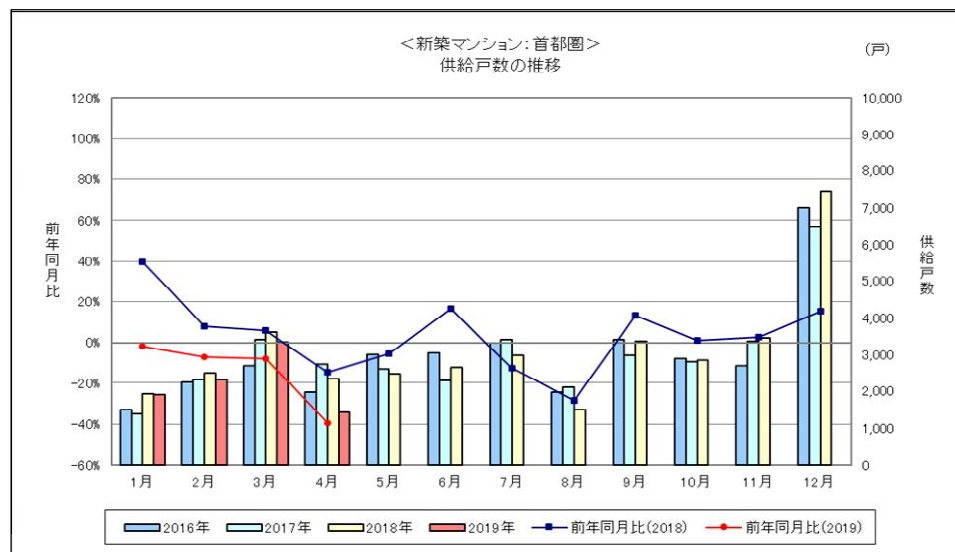
出典: 日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

(5)住宅着工の動向



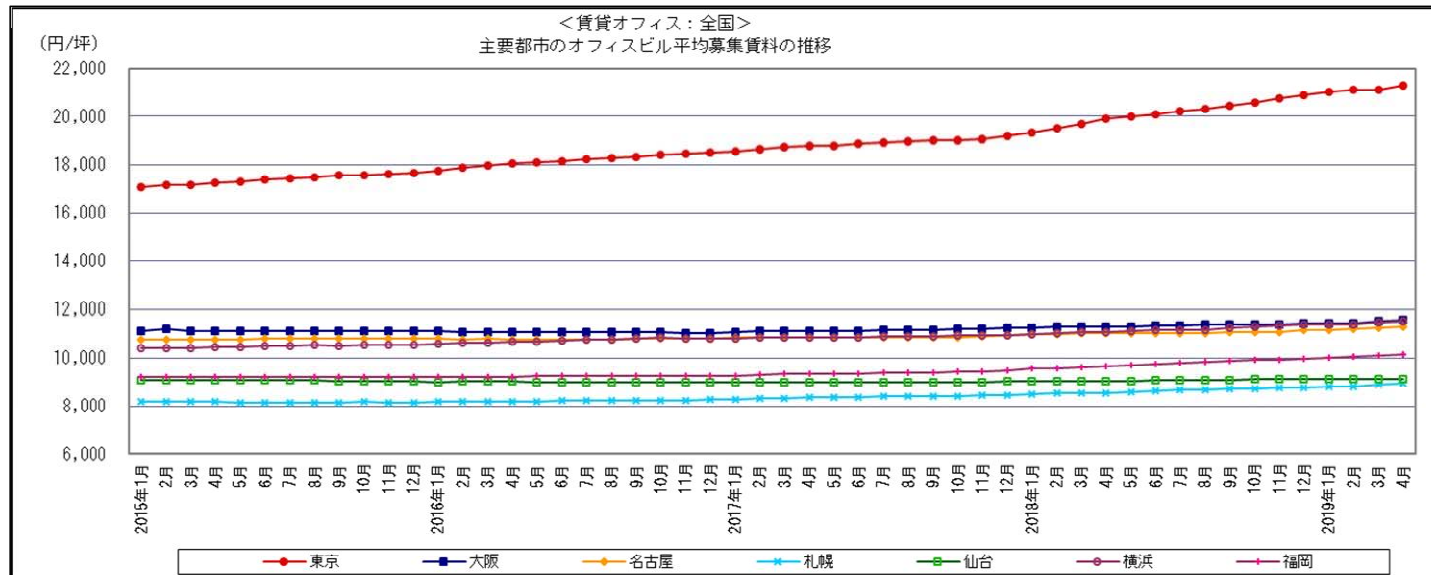
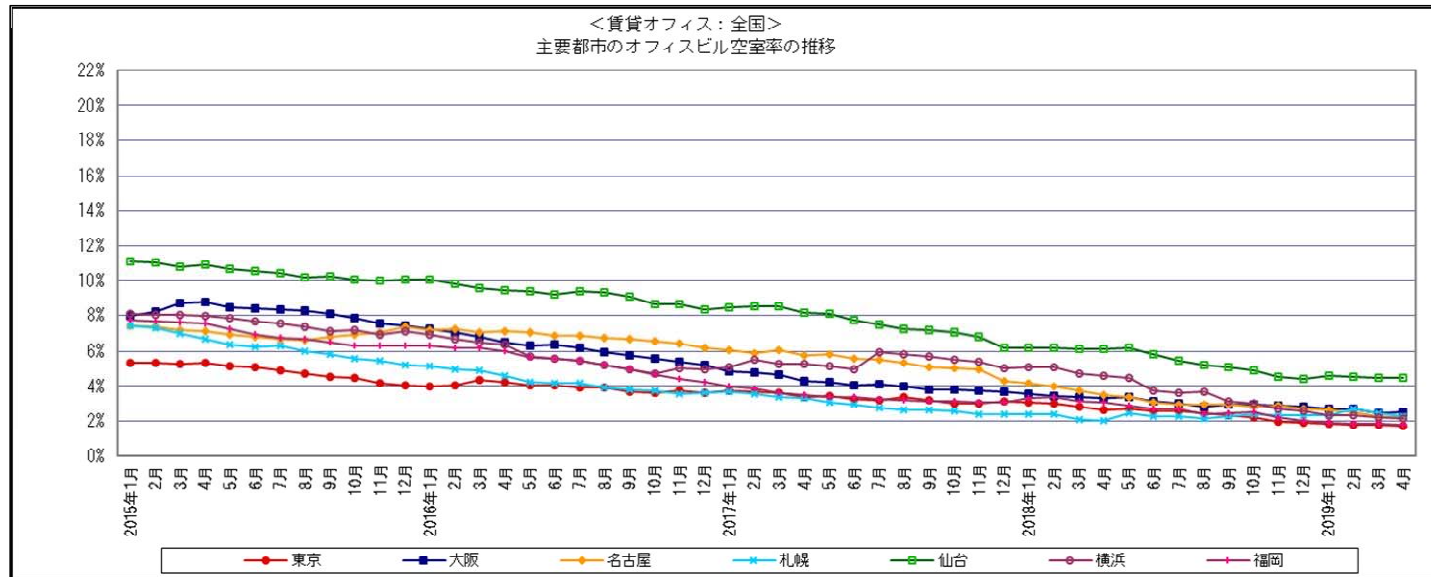
出典：国土交通省「建築着工統計」

(6) マンション市場



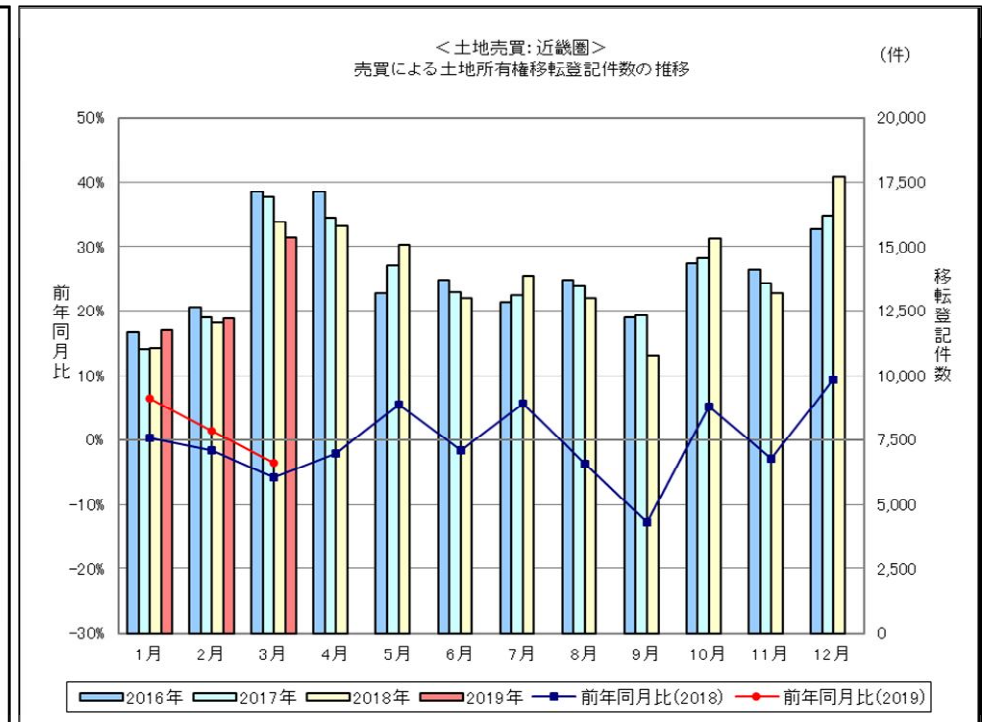
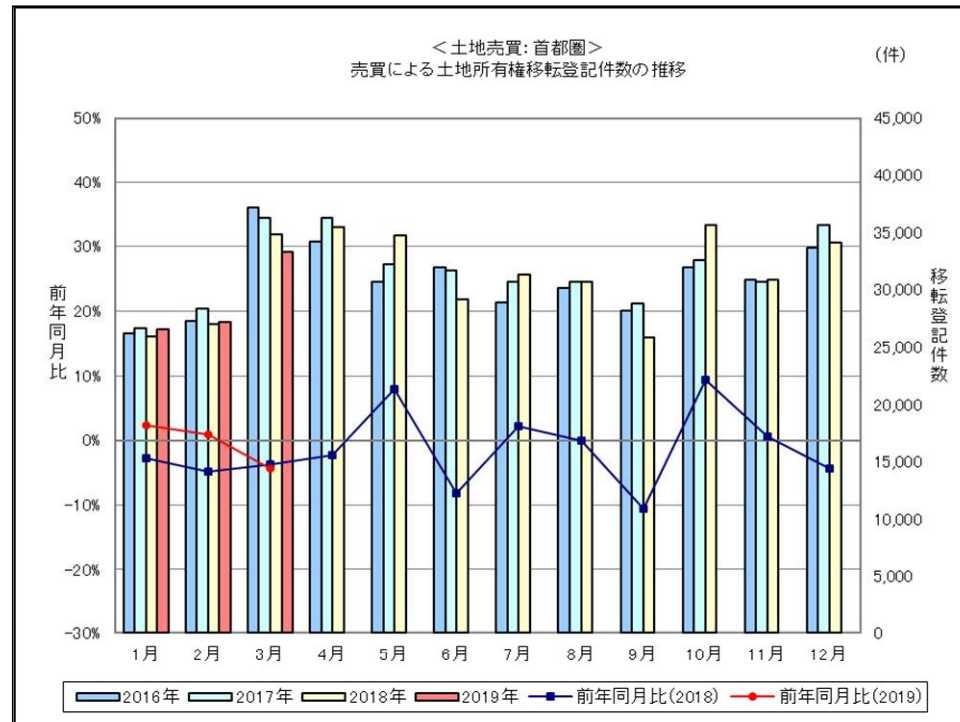
出典: (株)不動産経済研究所「不動産経済調査月報」、「全国マンション市場動向」

(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。