

主要都市の高度利用地地価動向報告

～地価 LOOK レポート～

【第59回】 令和4年第2四半期（令和4年4月1日～令和4年7月1日）の動向

令和4年8月

国土交通省 不動産・建設経済局 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)	4
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別)	6
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別)	14
地区毎の総合評価(変動率)推移	20
東京圏の地価動向(地図)	22
東京都区部の地価動向(地図)	23
名古屋圏の地価動向(地図)	23
大阪圏の地価動向(地図)	24
地方圏の地価動向(地図)	25
各地区の詳細情報	26
北海道	28
宮城県	29
福島県	30
埼玉県	30
千葉県	32
東京都	35
神奈川県	45
長野県	48
新潟県	48
石川県	49
静岡県	49
愛知県	50
滋賀県	54
京都府	54
大阪府	57
兵庫県	62
岡山県	64
広島県	64
香川県	65
福岡県	66
熊本県	67
沖縄県	67
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	68
参考資料	70

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 35 地区、大阪圏 19 地区、名古屋圏 8 地区、地方中心都市等 18 地区 計 80 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（23 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（57 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、大阪府及び兵庫県 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。
- ※7 令和4年第1四半期から、盛岡駅周辺など20地区を廃止した。

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4年第2四半期(令和4年4/1～令和4年7/1)の主要都市の高度利用地等80地区における地価動向は、上昇が58地区(前回46)、横ばいが17地区(前回21)、下落が5地区(前回13)となり、前期と比較すると、上昇地区数が増加し、横ばい地区数は減少、下落地区数は減少した。
- 上昇の58地区について、3%未満の上昇が57地区(前回45地区)、3%以上6%未満の上昇が1地区(前回1地区)〔「大濠」(福岡市)〕となり、3%未満の上昇が前回(45)と比較して増加した。
- 変動率区分は61地区で不変、19地区で上方に移行、下方に移行は0地区であった。
- 住宅地では、マンション市場の堅調さが際立ったことから、引き続き上昇を維持した。
- 商業地では、主に地方圏において新型コロナウイルス感染症の影響等により下落している地区が残るものの、経済活動正常化への期待感や低金利環境の継続等による好調な投資需要等から多くの地区で上昇又は横ばいに移行した。

2. 圏域別

- 三大都市圏(62地区)
 - ・ 東京圏(35)では、上昇が26地区(前回19)、横ばいが8地区(前回13)、下落が1地区(前回3)となった。変動率区分が上方に移行した地区は8地区であり、下方に移行した地区は0地区であった。
 - ・ 大阪圏(19)では、上昇が14地区(前回10)、横ばいが5地区(前回4)、下落が0地区(前回5)となった。変動率区分が上方に移行した地区は9地区であり、下方に移行した地区は0地区であった。
 - ・ 名古屋圏(8)では、上昇が8地区(前回8)、横ばいが0地区(前回0)、下落が0地区(前回0)となった。変動率区分は全ての地区で不変であった。
- 地方圏(18地区)
 - ・ 地方圏(18)では、上昇が10地区(前回9)、横ばいが4地区(前回4)、下落が4地区(前回5)となった。変動率区分が上方に移行した地区は2地区であり、下方に移行した地区は0地区であった。

3. 用途別

- 住宅系地区(23)では、上昇が23地区(前回22)、横ばいが0地区(前回1)、下落が0地区(前回0)となった。変動率区分が上方に移行した地区は1地区であり、下方に移行した地区は0地区であった。
- 商業系地区(57)では、上昇が35地区(前回24)、横ばいが17地区(前回20)、下落が5地区(前回13)となった。変動率区分が上方に移行した地区は18地区であり、下方に移行した地区は0地区であった。

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)

	四半期	上昇			横ばい	下落					横計
		 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上	
全地区	19年第4	5 (5.0%)	47 (47.0%)	35 (35.0%)	11 (11.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%) (注1)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (4.8%)	53 (36.3%)	85 (58.2%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	146 (100%) (注1)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (7.3%)	61 (40.7%)	78 (52.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100%)
	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%)
	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%) (注2)
	24年第2	0 (0.0%)	1 (0.7%)	32 (21.3%)	82 (54.7%)	35 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100%)
	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%)
	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%)
	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%) (注3)
	25年第2	0 (0.0%)	2 (1.3%)	97 (64.7%)	41 (27.3%)	10 (6.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100%)
	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%)
	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%)
	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%) (注4)
	26年第2	0 (0.0%)	2 (1.3%)	118 (78.7%)	28 (18.7%)	2 (1.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100%)
	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%)
	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%)
	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%) (注5)
	27年第2	1 (1.0%)	6 (6.0%)	80 (80.0%)	13 (13.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)
	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%)
	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%)

※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(全地区)

	四半期	上昇			横ばい	下落					横計	
		 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上		
全地区	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%)	(注6)
	28年第2	3 (3.0%)	11 (11.0%)	74 (74.0%)	12 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)	
	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%)	
	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%)	
	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%)	
	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%)	
	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%)	
	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%)	
	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%)	
	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%)	
	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%)	
	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%)	
	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%)	
	元年第2	3 (3.0%)	25 (25.0%)	69 (69.0%)	3 (3.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)	
	元年第3	4 (4.0%)	24 (24.0%)	69 (69.0%)	3 (3.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)	
	元年第4	4 (4.0%)	19 (19.0%)	74 (74.0%)	3 (3.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)	
	2年第1	0 (0.0%)	4 (4.0%)	69 (69.0%)	23 (23.0%)	4 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)	
	2年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.0%)	61 (61.0%)	30 (30.0%)	8 (8.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)	
	2年第3	0 (0.0%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	54 (54.0%)	37 (37.0%)	8 (8.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)	
	2年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (15.0%)	47 (47.0%)	33 (33.0%)	5 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)	
	3年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	28 (28.0%)	45 (45.0%)	23 (23.0%)	4 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)	
	3年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	35 (35.0%)	36 (36.0%)	28 (28.0%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)	
	3年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	40 (40.0%)	30 (30.0%)	30 (30.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)	
	3年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	55 (55.0%)	28 (28.0%)	17 (17.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)	
	4年第1	0 (0.0%)	1 (1.3%)	45 (56.3%)	21 (26.3%)	13 (16.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	80 (100%)	(注13)
	4年第2	0 (0.0%)	1 (1.3%)	57 (71.3%)	17 (21.3%)	5 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	80 (100%)	

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(東京圏))

	四半期	上昇			横ばい	下落					横計
		 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上	
東京圏	19年第4	2 (4.7%)	24 (55.8%)	14 (32.6%)	3 (7.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%) (注1)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.6%)	18 (28.1%)	45 (70.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	64 (100%) (注1)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (3.1%)	25 (38.5%)	38 (58.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100%)
	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%)
	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%) (注2)
	24年第2	0 (0.0%)	1 (1.5%)	11 (16.9%)	39 (60.0%)	14 (21.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%) (注4)
	26年第2	0 (0.0%)	2 (3.1%)	51 (78.5%)	11 (16.9%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100%)
	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%)
	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%)
	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%) (注7)
	27年第2	0 (0.0%)	3 (7.0%)	38 (88.4%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
	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%)
	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%)

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

※数字は地区数、()はその割合

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(東京圏))

	四半期	上昇			横ばい	下落					横計
		 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上	
東京圏	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	元年第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%)
	元年第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%)
	元年第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%)
	2年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (60.5%)	16 (37.2%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
	2年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	38 (88.4%)	3 (7.0%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
	2年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	34 (79.1%)	7 (16.3%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
	2年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (14.0%)	26 (60.5%)	9 (20.9%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
	3年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (23.3%)	23 (53.5%)	9 (20.9%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
	3年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (32.6%)	18 (41.9%)	10 (23.3%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
	3年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	17 (39.5%)	14 (32.6%)	12 (27.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
	3年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (53.5%)	13 (30.2%)	7 (16.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
	4年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (54.3%)	13 (37.1%)	3 (8.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	35 (100%)
	4年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (74.3%)	8 (22.9%)	1 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	35 (100%)

(注14)

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(大阪圏))

	四半期	上昇			横ばい	下落					横計
		 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上	
大阪圏	19年第4	0 (0.0%)	11 (42.3%)	6 (23.1%)	7 (26.9%)	2 (7.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)

※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

(注2)

(注8)

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(大阪圏))

	四半期	上昇			横ばい	下落					横計
		 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上	
大阪圏	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	元年第2	3 (12.0%)	11 (44.0%)	11 (44.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
	元年第3	3 (12.0%)	11 (44.0%)	11 (44.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
	元年第4	3 (12.0%)	8 (32.0%)	14 (56.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
	2年第1	0 (0.0%)	3 (12.0%)	22 (88.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
	2年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (32.0%)	13 (52.0%)	4 (16.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
	2年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (28.0%)	15 (60.0%)	3 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
	2年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (16.0%)	4 (16.0%)	14 (56.0%)	3 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
	3年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (24.0%)	8 (32.0%)	8 (32.0%)	3 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
	3年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (32.0%)	6 (24.0%)	11 (44.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
	3年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (32.0%)	6 (24.0%)	11 (44.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
	3年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	12 (48.0%)	8 (32.0%)	5 (20.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
	4年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (52.6%)	4 (21.1%)	5 (26.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (100%)
	4年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (73.7%)	5 (26.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (100%)

※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

(注15) 

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(名古屋圏))

	四半期	上昇			横ばい	下落					横計
		 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上	
名古屋圏	19年第4	0 (0.0%)	6 (54.5%)	5 (45.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)

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

※数字は地区数、()はその割合

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(名古屋圏))

	四半期	上昇			横ばい	下落					横計
		 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上	
名古屋圏	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	元年第2	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%)
	元年第3	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%)
	元年第4	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%)
	2年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
	2年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (88.9%)	1 (11.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
	2年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (66.7%)	3 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
	2年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (22.2%)	4 (44.4%)	3 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
	3年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (66.7%)	3 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
	3年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (66.7%)	3 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
	3年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (66.7%)	3 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
	3年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
	4年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (100%)
	4年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (100%)

(注16)

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(地方圏))

	四半期	上昇			横ばい	下落					横計
		 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上	
地方圏	19年第4	3 (15.0%)	6 (30.0%)	10 (50.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%) (注1)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (10.3%)	8 (27.6%)	17 (58.6%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	29 (100%) (注1)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	8 (25.0%)	22 (68.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	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%)
	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%) (注2)
	24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (21.9%)	13 (40.6%)	12 (37.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	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%)
	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%)
	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%) (注3)
	25年第2	0 (0.0%)	1 (3.1%)	14 (43.8%)	11 (34.4%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%) (注10)
	27年第2	0 (0.0%)	1 (4.3%)	14 (60.9%)	8 (34.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)
	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%)
	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%)

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

※数字は地区数、()はその割合

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(地方圏))

	四半期	上昇			横ばい	下落					横計	
		 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上		
地方圏	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%)	(注6)
	28年第2	0 (0.0%)	5 (21.7%)	11 (47.8%)	7 (30.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)	
	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%)	
	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%)	
	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%)	
	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%)	
	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%)	
	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%)	
	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%)	
	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%)	
	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%)	
	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%)	
	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%)	
	元年第2	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%)	
	元年第3	1 (4.3%)	5 (21.7%)	16 (69.6%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)	
	元年第4	1 (4.3%)	4 (17.4%)	17 (73.9%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)	
	2年第1	0 (0.0%)	1 (4.3%)	12 (52.2%)	7 (30.4%)	3 (13.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)	
	2年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (4.3%)	15 (65.2%)	6 (26.1%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)	
	2年第3	0 (0.0%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	13 (56.5%)	9 (39.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)	
	2年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (13.0%)	13 (56.5%)	7 (30.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)	
	3年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (26.1%)	11 (47.8%)	6 (26.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)	
	3年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (30.4%)	9 (39.1%)	7 (30.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)	
	3年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (39.1%)	7 (30.4%)	7 (30.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)	
	3年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (47.8%)	7 (30.4%)	5 (21.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)	
	4年第1	0 (0.0%)	1 (5.6%)	8 (44.4%)	4 (22.2%)	5 (27.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (100%)	(注17)
	4年第2	0 (0.0%)	1 (5.6%)	9 (50.0%)	4 (22.2%)	4 (22.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (100%)	

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別(住宅系地区))

	四半期	上昇			横ばい		下落				横計
		 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上	
住宅系地区	19年第4	0 (0.0%)	6 (18.8%)	21 (65.6%)	3 (9.4%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%) (注1)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (10.0%)	23 (57.5%)	13 (32.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	40 (100%) (注1)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (11.9%)	23 (54.8%)	14 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100%)
	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%)
	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%) (注2)
	24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (34.1%)	25 (56.8%)	4 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%) (注4)
	26年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	33 (75.0%)	11 (25.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100%)
	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%)
	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%)
	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%) (注11)
	27年第2	0 (0.0%)	1 (3.1%)	25 (78.1%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	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%)
	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%)

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

※数字は地区数、()はその割合

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別(住宅系地区))

	四半期	上昇			横ばい	下落					横計
		 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上	
住宅系地区	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	元年第2	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%)
	元年第3	0 (0.0%)	3 (9.4%)	28 (87.5%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	元年第4	0 (0.0%)	3 (9.4%)	28 (87.5%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	2年第1	0 (0.0%)	1 (3.1%)	22 (68.8%)	8 (25.0%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	2年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	27 (84.4%)	5 (15.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	2年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (81.3%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	2年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (28.1%)	20 (62.5%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	3年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (56.3%)	14 (43.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	3年第2	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%)
	3年第3	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%)
	3年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	30 (93.8%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	4年第1	0 (0.0%)	1 (4.3%)	21 (91.3%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)
	4年第2	0 (0.0%)	1 (4.3%)	22 (95.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)

(注18)

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別(商業系地区))

	四半期	上昇			横ばい		下落				横計
		 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上	
商業系地区	19年第4	5 (7.4%)	41 (60.3%)	14 (20.6%)	8 (11.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
	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%)
	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%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	17 (15.7%)	54 (50.0%)	33 (30.6%)	4 (3.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	18 (16.7%)	54 (50.0%)	20 (18.5%)	10 (9.3%)	4 (3.7%)	108 (100%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	21 (19.4%)	45 (41.7%)	32 (29.6%)	4 (3.7%)	4 (3.7%)	108 (100%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	41 (38.0%)	40 (37.0%)	21 (19.4%)	3 (2.8%)	0 (0.0%)	108 (100%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	47 (43.5%)	46 (42.6%)	8 (7.4%)	3 (2.8%)	1 (0.9%)	108 (100%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	3 (2.8%)	53 (49.1%)	41 (38.0%)	9 (8.3%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	108 (100%)
	22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	14 (13.0%)	58 (53.7%)	34 (31.5%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100%)
	22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	19 (17.6%)	74 (68.5%)	13 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100%)
	22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	29 (26.9%)	73 (67.6%)	5 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100%)
	22年第4	1 (0.9%)	0 (0.0%)	4 (3.7%)	30 (27.8%)	68 (63.0%)	4 (3.7%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100%)
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	24 (22.6%)	77 (72.6%)	4 (3.8%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100%) (注1)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	30 (28.3%)	72 (67.9%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100%) (注1)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (5.6%)	38 (35.2%)	64 (59.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100%)
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (6.5%)	48 (44.4%)	52 (48.1%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100%)
	24年第1	0 (0.0%)	1 (0.9%)	12 (11.3%)	52 (49.1%)	41 (38.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100%) (注2)
	24年第2	0 (0.0%)	1 (0.9%)	17 (16.0%)	57 (53.8%)	31 (29.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100%)
	24年第3	0 (0.0%)	1 (0.9%)	17 (16.0%)	63 (59.4%)	25 (23.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100%)
	24年第4	0 (0.0%)	3 (2.8%)	28 (26.4%)	53 (50.0%)	22 (20.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100%)
	25年第1	0 (0.0%)	2 (1.9%)	52 (49.1%)	36 (34.0%)	16 (15.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100%) (注3)
	25年第2	0 (0.0%)	1 (0.9%)	67 (63.2%)	30 (28.3%)	8 (7.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100%)
	25年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	72 (67.9%)	27 (25.5%)	7 (6.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100%)
	25年第4	0 (0.0%)	3 (2.8%)	82 (77.4%)	16 (15.1%)	5 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100%)
	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%) (注4)
	26年第2	0 (0.0%)	2 (1.9%)	85 (80.2%)	17 (16.0%)	2 (1.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100%)
	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%)
	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%)
	27年第1	0 (0.0%)	2 (2.9%)	56 (82.4%)	10 (14.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%) (注12)
	27年第2	1 (1.5%)	5 (7.4%)	55 (80.9%)	7 (10.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
	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%)
	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%)

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

※数字は地区数、()はその割合

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別(商業系地区))

	四半期	上昇			横ばい	下落					横計	
		 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上		
商業系地区	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%)	(注6)
	28年第2	3 (4.4%)	10 (14.7%)	46 (67.6%)	9 (13.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)	
	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%)	
	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%)	
	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%)	
	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%)	
	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%)	
	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%)	
	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%)	
	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%)	
	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%)	
	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%)	
	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%)	
	元年第2	3 (4.4%)	21 (30.9%)	42 (61.8%)	2 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)	
	元年第3	4 (5.9%)	21 (30.9%)	41 (60.3%)	2 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)	
	元年第4	4 (5.9%)	16 (23.5%)	46 (67.6%)	2 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)	
	2年第1	0 (0.0%)	3 (4.4%)	47 (69.1%)	15 (22.1%)	3 (4.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)	
	2年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	34 (50.0%)	25 (36.8%)	8 (11.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)	
	2年第3	0 (0.0%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	28 (41.2%)	31 (45.6%)	8 (11.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)	
	2年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (8.8%)	27 (39.7%)	30 (44.1%)	5 (7.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)	
	3年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (14.7%)	31 (45.6%)	23 (33.8%)	4 (5.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)	
	3年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (16.2%)	28 (41.2%)	28 (41.2%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)	
	3年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (20.6%)	24 (35.3%)	30 (44.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)	
	3年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (36.8%)	26 (38.2%)	17 (25.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)	
	4年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	24 (42.1%)	20 (35.1%)	13 (22.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	57 (100%)	(注19)
	4年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	35 (61.4%)	17 (29.8%)	5 (8.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	57 (100%)	

※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。

(注13) 対象地区を20地区廃止した(商業系地区11地区と住宅系地区9地区)。

(注14) 対象地区を8地区廃止した(商業系地区3地区と住宅系地区5地区)。

(注15) 対象地区を6地区廃止した(商業系地区3地区と住宅系地区3地区)。

(注16) 対象地区を1地区廃止した(住宅系地区1地区)。

(注17) 対象地区を5地区廃止した(商業系地区5地区)。

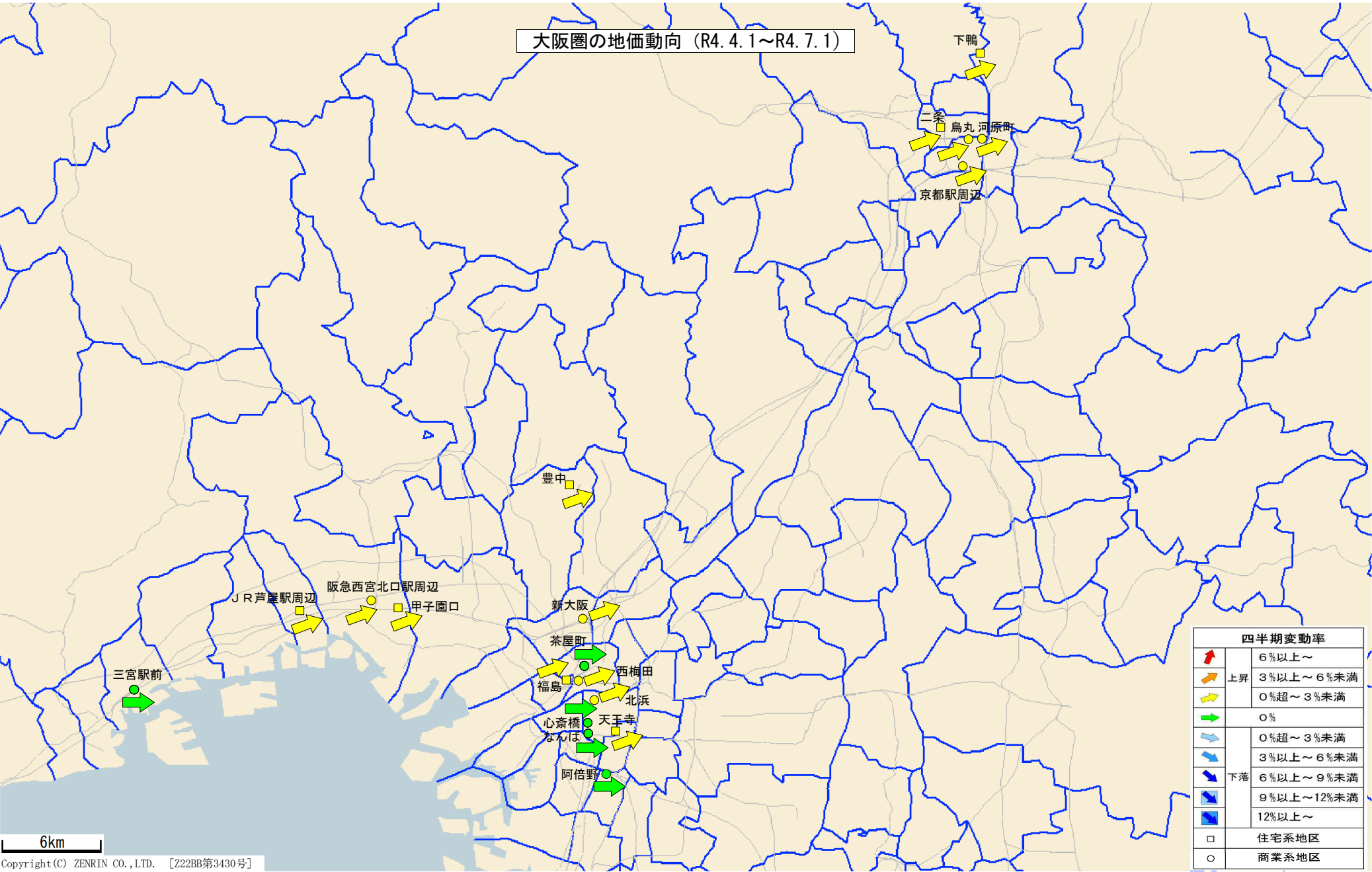
(注18) 対象地区を9地区廃止した。

(注19) 対象地区を11地区廃止した。

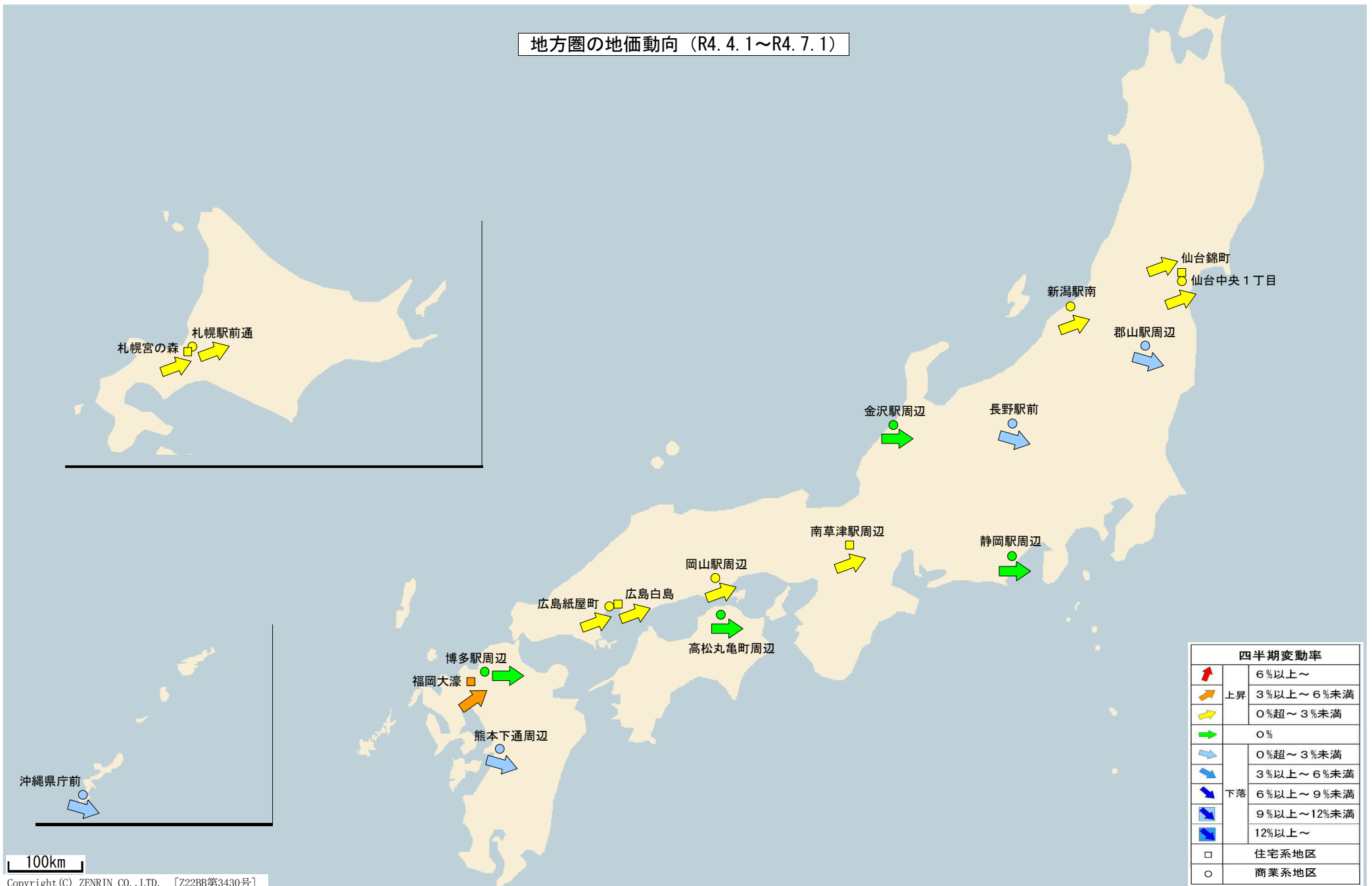
地区毎の総合評価(変動率)推移

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	R3.7/1～ R3.10/1 総合評価	R3.10/1～ R4.1/1 総合評価	R4.1/1～ R4.4/1 総合評価	R4.4/1～ R4.7/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	R3.7/1～ R3.10/1 総合評価	R3.10/1～ R4.1/1 総合評価	R4.1/1～ R4.4/1 総合評価	R4.4/1～ R4.7/1 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	住宅	南青山	東京	➡	➡	➡	➡
	札幌市	中央区	商業	駅前通	地方	➡	➡	➡	➡		区部	港区	商業	六本木	東京	➡	➡	➡	➡
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	地方	➡	➡	➡	➡		区部	港区	商業	虎ノ門	東京	➡	➡	➡	➡
	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	地方	➡	➡	➡	➡		区部	新宿区	商業	新宿三丁目	東京	➡	➡	➡	➡
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		区部	新宿区	商業	歌舞伎町	東京	➡	➡	➡	➡
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	東京	➡	➡	➡	➡		区部	渋谷区	商業	渋谷	東京	➡	➡	➡	➡
	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	東京	➡	➡	➡	➡		区部	渋谷区	商業	表参道	東京	➡	➡	➡	➡
	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡		区部	豊島区	商業	池袋東口	東京	➡	➡	➡	➡
	所沢市		商業	所沢駅西口	東京	➡	➡	➡	➡		区部	台東区	商業	上野	東京	➡	➡	➡	➡
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	東京	➡	➡	➡	➡		区部	港区	商業	品川駅東口周辺	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	商業	立川	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	千代田区	商業	丸の内	東京	➡	➡	➡	➡	神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	東京	➡	➡	➡	➡		横浜市	西区	商業	みなとみらい	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	中央区	住宅	佃・月島	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	銀座中央	東京	➡	➡	➡	➡		川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	中央区	商業	八重洲	東京	➡	➡	➡	➡		川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	東京	➡	➡	➡	➡

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	R3.7/1～ R3.10/1 総合評価	R3.10/1～ R4.1/1 総合評価	R4.1/1～ R4.4/1 総合評価	R4.4/1～ R4.7/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	R3.7/1～ R3.10/1 総合評価	R3.10/1～ R4.10/1 総合評価	R4.1/1～ R4.4/1 総合評価	R4.4/1～ R4.7/1 総合評価
長野県	長野市		商業	長野駅前	地方					大阪府	大阪市	中央区	商業	北浜	大阪				
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	地方						大阪市	中央区	商業	心斎橋	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	なんば	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					兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	大阪				
	名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	名古屋						西宮市		住宅	甲子園口	大阪				
	名古屋市	昭和区	住宅	御器所	名古屋						西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	大阪				
	名古屋市	熱田区	商業	金山	名古屋						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					岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	地方				
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	大阪					広島県	広島市	中区	住宅	白島	地方				
	京都市	中京区	住宅	二条	大阪						広島市	中区	商業	紙屋町	地方				
	京都市	中京区	商業	河原町	大阪					香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	地方				
	京都市	下京区	商業	烏丸	大阪					福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	地方				
	京都市	左京区	住宅	下鴨	大阪						福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	地方				
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	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	茶屋町	大阪					沖縄県	那覇市		商業	県庁前	地方				



地方圏の地価動向（R4. 4. 1～R4. 7. 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(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A 取引 価格	B 取引 利回り	C オフィス 賃料	D 店舗 賃料	E マンション 分譲価格	F マンション 賃料		
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	 0～3% 上昇	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区は札幌市中心部へのアクセス性が良好である等によって生活上の利便性に恵まれているとともに、優れた居住環境を併せ持つ等によって道内外から「円山」ブランドとして認知されており、安定した需要と高額価格帯でのマンション供給が見込める道内屈指の住宅地域となっている。このような立地特性を有する当地区のマンション分譲価格は札幌市内でも高価格帯に位置しており、マンションの開発等を手掛ける事業者も高額物件の豊富な販売実績を有する道内外の大手不動産業者等が中心となっている。また、当地区でのマンション分譲にあたっては、高額な価格帯となる物件が多い等の特性から購入需要者層が限定されるため、期分け販売等の販売手法によって発売戸数を調整する等により高い分譲価格が維持されている。当期は新型コロナウイルス感染症による感染者数は減少傾向となっていたものの、マンション等の住宅取得に対するエンドユーザーの需要の高まりは当期も継続し、新規分譲マンションの販売状況も堅調で、当地区のマンション分譲価格は上昇傾向が続いている。以上から、当期の地価動向も前期同様にやや上昇が続いた。札幌市は観光都市としての側面を有するため、観光入込客数が新型コロナウイルス感染症発生前の状態まで回復していない現状から、地域経済の本格的な回復には相応の時間を要することが見込まれる。今後の新型コロナウイルス感染症による影響の変化には注視する必要があるものの、ブランド力を備えた高級住宅地として位置づけられる当地区では、エンドユーザーのマンション需要やデベロッパーのマンション適地の開発素地に対する需要は安定していることから、将来の地価動向も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						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(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A 取引 価格	B 取引 利回り	C オフィス 賃料	D 店舗 賃料	E マンション 分譲価格	F マンション 賃料		
北海道	札幌市	中央区	商業	駅前通	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区は北海道を代表するビジネス地区であり、地下歩行空間から直接アクセス可能な街区が中心であることから、国内大手企業等による北海道の拠点としてのオフィス需要に加えてIT企業のオフィスやコールセンター等の新規オフィス床需要が十分に見込まれ、需要は安定している。また、当地区では昭和47年に開催された札幌オリンピック前後に建築された、多数のオフィスビルが立地している。一方、平成30年9月に発生した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)対応のオフィスに対する潜在的な需要は強いものの、大型のBCP対応ビルの供給は限られていることから、需要者のオフィスニーズに対応可能な優良物件に対する需要が一層強まっている。令和2年7月の地区計画変更による容積率緩和が契機となり、当地区の老朽化したオフィスビル等の建替計画が複数発表されるとともに、実際に老朽化したオフィスビルの解体や新築着工も進んでおり、こうした老朽化したオフィスビルの建替えに伴って移転需要が強まっているため、当地区の賃貸マーケットは極めてタイトな状況で、5月時点の当地区及びその周辺のオフィス空室率は2%を割り込む低位な水準が続いている。2年以上にわたる新型コロナウイルス感染症の影響のもとではあるものの、以上の市況からオフィス需要は強まりを増し、当地区のオフィス賃料は緩やかな上昇傾向が続いている。直近における賃貸オフィスの成約事例を見ても、新型コロナウイルス感染症の感染拡大前を上回る水準での成約も確認される。取引市場における供給物件は限定的であり、依然として需給逼迫状況に変化はない。当地区内のホテルや商業施設等の繁華性は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大前の水準には程遠く、本格的な業績回復に至っていないものの、感染者数の減少を背景に観光入込客数は、増加傾向にある。当地区のオフィス需要は底堅く、複数のオフィスの建替事業が順調に進められているほか、令和12年度の北海道新幹線札幌延伸を見据えた札幌市中心部のオフィスの更新等の計画も着々と進んでいることから、全体的な市況感の堅調さに変化は見られない。以上から、当地区の投資適格物件に対する取得需要は根強く、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 新型コロナウイルス感染症による感染者数は減少傾向にあるものの、感染再拡大の懸念を払拭できない社会・経済状況が続いており、一方で建替事業等によって地域経済回復に向けた動きの加速も予想される。新型コロナウイルス感染症の影響も当面続くと懸念されていることからオフィス賃貸市場の動向等について引き続き注視する必要があるが、当地区内での堅調なオフィス市況は当面続くと見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
					前期  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	 0～3% 上昇	△	▽	—	—	△	□	地価動向	当地区は生活利便性が良好な文教地区として高いブランド力を有するエリアであり、子育て世代に人気が高く、分譲マンションの安定した需要が見込めるエリアとなっている。原油高や円安の影響による建築費の上昇等を受けてマンション分譲価格は引き続きやや上昇傾向で推移しているが、交通利便性等に優れた当地区を含む都心部では、ファミリー層を中心に郊外から転居するシニア層や都心部で働く単身者層等の幅広い住宅需要に支えられ、成約率は安定している。また、当地区を含む都心部では令和5年にかけて複数の分譲マンションの供給が予定されているが、近年は都心回帰指向の高まりや世帯規模の縮小傾向を受けて、特に単身者や2人世帯向けのコンパクトタイプ住戸の供給が増加している。当地区では立地条件等が優れたマンション開発素地に対するデベロッパー等の取得意欲が依然として強い一方、供給は限定的な状況が継続していることから、優良な開発素地が市場に供給された場合には需要が競合する結果、高値で取引が行われる傾向が見られる。賃貸マンション市況については、郊外部等の一部エリアや強気な賃料設定をしている物件の一部で空室率の上昇や市場滞留期間の長期化等の動きが見られるものの、当期は新型コロナウイルス感染症の影響が弱まったことで、単身者を中心に法人及び個人の住み替え需要の強まりが見られており、稼働は安定している。当地区は県庁・市役所周辺のビジネスエリアに近接しているため賃貸マンションの需要は強く、引き続き高い投資適格性が認められる。以上の市況から、取引価格の上昇傾向は続いており、当期の地価動向は引き続きやや上昇で推移した。令和5年にかけて見込まれる分譲マンションの大量供給や低金利政策の変化に対する懸念はあるが、当地区では新型コロナウイルス感染症の影響は弱まっており、デベロッパーのマンション開発素地に対する取得意欲は依然として強い状態が続いており、一方で優良なマンション開発素地の供給は限定的な状況が続いていることから、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移すると予想される。
					 前期 0～3% 上昇								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR仙台駅からの徒歩圏。中高層マンションのほか規模の大きい一般住宅等が建ち並ぶ高級住宅地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
宮城県	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区及びその周辺のオフィス賃貸市場では、解約の動きが当期は少なく、郊外部からの移転需要や館内増床等による前向きな契約が全体的に増加しており、当期は大規模ビルを中心に空室の解消が進んだことを受けて、当地区等の空室率は前期よりやや低下した。また、当地区の小規模オフィスも賃貸需要は引き続き安定しており、立地条件や設備水準等が劣る一部のビルを除いて募集賃料を見直す動きは限定的なことから、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。ホテル市況については、新型コロナウイルス感染症の影響により引き続き厳しい状況が続いているが、当期は新たに複数のホテルの開業があったほか、行動制限の全面的な解除や県の宿泊割引の継続を受けて宿泊者数が増加しており、回復傾向が見られた。店舗についても引き続き厳しい状況が続いているが、飲食店利用時の人数制限要請が解除されたことを受けて飲食店舗ではやや回復傾向が見られたほか、衣料品や身の回り品を中心に百貨店の売上が増加する等、概ね安定的に推移している。仙台駅周辺では大型複合施設の開発が進捗しているほか、当期には「せんだい都心再構築プロジェクト」の建替え促進助成制度等を活用した高機能オフィスビル3棟の建築計画が発表される等、当地区に対する開発機運は高まっており、引き続き投資家等の投資需要は安定している。一方で、立地条件の優れた土地等の供給は限定的な状況が継続していることから取引価格は上昇傾向が続いており、当期の地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移した。 令和4年から令和5年にかけて予定されているオフィスビルの大量供給による空室率の上昇や低金利政策の変化に対する懸念はあるが、当地区では新型コロナウイルス感染症の影響は弱まりつつあり、上記のとおり都市機能の更新に伴う発展期待等を背景とした開発気運が高まるなか投資需要は継続して見られることから、当地区における将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移すると予想される。
					 前期 0～3% 上昇								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR仙台駅西口周辺。駅前に百貨店や高層店舗ビルが集積する高度商業地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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%下落	▽	□	□	▽	□	□	地価動向	当地区はJR郡山駅西口に位置し、オフィスビルのほかホテルや飲食店を中心とする店舗等が集積している。また、福島県の中通りにおいて随一の繁華性を有し、当地区外縁には駅徒歩圏のマンションも立地している。オフィスビルについて、当地区はオフィス需要が強いエリアではないものの、近年大きな新規供給もないため、需給関係に大きな変動はなく、賃料水準は安定的に推移している。ただし、立地や品等の面で劣るオフィスビルについては、引き続きリーシングに時間を要する物件が多く、賃借人による選別化が進んでいる。店舗市況については、新型コロナウイルス感染症の影響が薄れつつあることもあり昼間の来街者数は回復傾向にあるが、夜間については回復の程度は鈍いことから、引き続き当地区の繁華街における飲食店を中心に売上低迷による店舗賃料の下落圧力が見られており、路面店においても空室期間が長期化している。マンションについては、駅徒歩圏内で複数の分譲マンションの供給があるほか、外縁部においても供給が続いている。これらのマンション供給は、市内在住者の一次取得需要及び戸建住宅からの買替え需要の受け皿になっているが、供給戸数に対して需要が追いつかず、在庫と見られる戸数が積み上がってきている。現時点においてはマンション分譲価格に大きな変動は見られないものの、今後の成約動向には注視する必要がある。以上より、不要不急の外出自粛など行動制限要請が緩和され、新型コロナウイルス感染症の影響は徐々に弱まりつつあるものの、夜間の来街者等の客足や飲食店舗等の売上は回復の程度が鈍く、引き続き同感染症による負の影響が見られ、店舗等の収益力低下に伴う賃料の下落圧力が続いていたことから、当地区の地価動向は引き続きやや下落で推移した。新型コロナウイルス感染症による負の影響は感染者数の減少傾向等によって弱まりつつあるものの、夜間の飲食店に象徴される当地区の店舗においては、引き続き厳しい状況が続くことが予想され、収益力の回復には相当の期間を要することが見込まれることから、将来の地価動向はやや下落傾向が続くと予想される。
					 前期 0～3%下落	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(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	 0～3% 上昇	△	▽	—	—	△	△	地価動向	当地区は、北与野駅とさいたま新都心駅の徒歩圏に位置し、東京都心へのアクセスの良さや生活利便性の高さ等から人気が高い住宅地である。さいたま新都心駅周辺には国内最大級の多目的アリーナをはじめ、官公庁、大型ショッピングモール、ホテル、医療機関等が多数集積しているほか、令和13年度を目処にさいたま市役所本庁舎が当地区に移転されることが正式決定する等によって、当該駅周辺は更なる拠点性の向上が期待されている。新型コロナウイルス感染症の影響は店舗等で認められるものの、不動産市場は全般的に回復基調にあり、当地区におけるマンション分譲価格やマンション賃料は引き続きやや上昇傾向にあること、投資用不動産の取引利回りも低下傾向にあること等から、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 現在、新型コロナウイルス感染症の感染状況は一進一退を繰り返しているものの、当地区のマンション開発素地は稀少性が高く、需要の堅調さが認められることから、将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。
					 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（R4.4.1～R4.7.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	 0～3% 上昇	△	□	△	□	—	—	地価動向	当地区は、県内有数の大型オフィスビルが集積する大宮駅西口に位置しており、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ともに、利便性を活かした都市基盤形成の整備方針が示されている。また、大宮駅は広域交通網を通じて東日本各地と結ばれており、ビジネス拠点としての高いポテンシャルから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は安定し、こうした状況が周辺の再開発事業を後押ししている。新型コロナウイルス感染症の影響が長期化しているものの、感染症の影響は限定的で、立地やスペックに優れたオフィスでは新規賃料と差が生じている継続賃料の増額改定が見られる。西口では第四地区区画整理事業地内に高層オフィスビルが計画中であるが、当地区内のオフィス供給は限定的であり、今後も堅調な需要により低い空室率が続くと市場で認識されている。一方、店舗については人通りの回復や東口の再開発ビルの商業エリアが順次開業して繁華性向上が進むとともに、駅周辺ではテナントの新規出店の動きが見られている。また、西口では「3－B地区」再開発による高層マンションの販売が進み、第四地区区画整理事業地内で複数の開発計画が進捗中であることから、中長期的には再開発等による繁華性の向上が見込まれている。こうした状況から、当地区では地域経済の回復に伴う需要が増加しており、取引価格の上昇及びオフィス賃料の上昇が見られることから、当期の地価動向は継続してやや上昇している。 複数の再開発事業の進捗による商業集積度の向上等から相応に堅調な需要が見込まれ、ワクチン接種の進捗等による感染者の減少が続き、人通りの増加や地域経済の回復が見られることから、今後も当期の傾向が継続し将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
					 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告（R4.4.1～R4.7.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	当地区では、平成30年3月にアトレ浦和が開業して店舗・スポーツクラブが入居、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て浦和駅の機能が強化されたため、浦和駅周辺の繁華性が向上し、こうした効果は浦和駅周辺の商業環境の基盤となっている。新型コロナウイルス感染症の影響が長期化しているものの、感染症の影響は限定的で、オフィスや店舗等の事業用不動産の需要は安定している。オフィスについては、都内からの移転を希望する企業や、大宮駅周辺の賃料水準の高止まり等を受け浦和駅周辺を希望する企業もある。また、供給物件が少ないこともあって貸し手優位の状況が続いており、既存の優良物件は早々にテナントが決まる状況で、地区内外からの需要は安定しており、オフィス賃料はやや上昇で推移している。店舗については、新規出店希望や再開発に伴う既存店舗の浦和駅周辺への移転もあり需要が堅調である。また、引き続き良好な投資環境下にあり、中長期的には収益用不動産への相応の投資需要も見込まれ、店舗賃料は横ばいで推移している。以上の状況から、当地区ではオフィスや店舗等の事業用不動産の需要は安定して推移しており、取引価格の上昇及びオフィス賃料の上昇が見られることから、当期の地価動向は継続してやや上昇している。 新型コロナウイルス感染症の影響が長期化しているものの、浦和駅周辺の再開発による商業集積度の高まりに伴う繁華性の向上等の効果が期待されるほか、ワクチン接種の進捗や段階的な行動制限の緩和がなされている等、地域経済の回復が期待されることから、今後も当期の傾向が継続し将来の地価動向はやや上昇すると予想される。
					 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告（R4.4.1～R4.7.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	当地区が存する所沢プロペ商店街は小規模な店舗ビルが集積する古くからの商店街であり、当該商店街の南側が所沢駅西口駅前広場に面すること等によって、市内随一の商業エリアが形成されている。当期の店舗に係る賃貸市場においては、当地区の人通りは新型コロナウイルス感染症の拡大以前の水準程度にまで回復しており、飲食店舗及び小売店舗を中心としたテナントの強い出店意欲等を背景に、店舗賃料や空室率は安定的に推移した。また、取引市場においては、投資適格性を備えた物件が少ないものの、市場に物件が供給されればその稀少性から需要者の強い取得意欲が見られ、投資用不動産の取引利回りも低下傾向にあること等から、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。今後は、西武鉄道所沢車両工場跡地を利用した約8.5haの規模に及ぶ所沢駅西口土地区画整理事業が令和8年に完了予定であり、当該事業においては大型複合商業施設が計画されている等、所沢駅周辺の拠点性向上が期待される。足元では、新型コロナウイルス感染症及びその影響による社会経済状況の動向は依然として不透明であるものの、不動産市場に対する影響は徐々に弱まっており、当期の回復基調が当面続くと見込まれることから、当地区に係る将来の地価動向はやや上昇が継続すると予想される。
					 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（R4.4.1～R4.7.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	 0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	地価動向	千葉駅ビルの集客力は安定していることに加え、千葉駅東口の再開発事業も令和4年11月末の開業を目標に進捗しており、当地区周辺の開発と相まって千葉駅周辺の街づくりが加速している。東口再開発事業の隣接街区では、地上23階建て1・2階は店舗、保育施設、3階以上は分譲住宅とする百貨店跡地開発事業の概要が明らかになり、また百貨店駐車場跡地では店舗・オフィスビルの建設が進捗してリーシング中である。当地区周辺の新築分譲マンションの集客も順調で商住一体の複合開発を契機とした発展が期待されている。さらに千葉駅に隣接する地区に市民会館の移転が決まり、市民会館のほか、商業・宿泊機能を合わせた再開発が計画されている。当地区の一部の店舗にテナント撤退による比較的大きな区画の空室が見られるが、今のところ新型コロナウイルス感染症の感染拡大による影響は限定的である。空室率及び募集賃料・成約賃料には今後も注視が必要であるものの、募集賃料の下落傾向は見られず、当地区に係る市場では空室の発生は一時的なものと受け止められている。取引市場については、様子見姿勢は残るものの、取引利回り、取引価格はともに横ばい傾向が続き、当地区の地価動向は横ばいで推移した。 今後の事業縮小、撤退に伴う店舗需要の変化には先行き懸念が残るものの、千葉駅周辺については今後も開発が続き、当面は安定した需要が見込まれることから賃料水準及び稼働率は安定的に推移し、将来の地価動向は横ばいが続く予想される。
					 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(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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の供給が可能であり、賃貸需要は既存テナントの館内増床、当地区内外からの移転等が中心となっている。新型コロナウイルス感染症の影響により、海浜幕張駅前の商業施設では依然として空室となった区画が見受けられる。イベント開催の人数制限が緩和されたことにより、駅周辺の人出は顕著に回復しつつあるが、当地区の店舗ビルは50坪以上の大型区画が多く、強い出店需要が期待できる規模より一回り大きいため、飲食店舗の出店需要は力強さに欠ける状況が続いている。オフィス賃貸市場については、千葉県内の他都市で増床拡張が困難になった企業が、まとまった賃貸面積を確保できる当地区へ移転する動きが引き続き見られるが、大型オフィスビルに関する市場へ与える新型コロナウイルス感染症の影響は軽微であると認識されていることから、総じて需要は横ばいで安定し、オフィス賃料も横ばい傾向である。以上のオフィス等の市況を背景に、相対的に高い利回りを確保できる当地区の取引市場では取引利回りが低下傾向にあることから、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 今後については、コンベンションセンターや野球場の来場者数がより一層増加し、ホテル宿泊客が回復する状況になれば、当地区の店舗需要について好影響が期待される。また、駅前商業施設の大型店舗への建替え計画、幕張ベイパークにおけるタワーマンションの供給、市立病院の移転等により当地区の拠点性が強まることも期待されることから、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴													JR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(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	浦安市		住宅	新浦安	 0～3%上昇  前期 0～3%上昇	△	□	—	—	□	□	地価動向	当期は新型コロナウイルス感染症の感染者数が徐々に減少し、地域社会等の正常化も緩やかに進むなか、当地区の住宅エリアとしての人気は引き続き高く、ファミリー層を中心に需要が強まっている。また、大規模なマンション開発は一段落し、中古マンションは供給が少ないことから、不動産取引量はそれほど多くない状況が続いている。当地区の一部では戸建開発が増えているが、これら戸建住宅の販売は順調に推移している模様である。当地区の商業地については、食品スーパーやホームセンター等の近隣型商業施設が中心であることから新型コロナウイルス感染症の影響は相対的に弱く、集客は堅調に推移しており、商業テナントの大量撤退等も発生していない。また、市内のホテルの稼働率も国内観光需要と共に徐々にではあるが回復しつつある。このような市況のなか、マンション開発素地等の住宅地の取引価格は緩やかながら上昇傾向が続いており、当地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移した。 今後については、新型コロナウイルス感染症の感染拡大等の動向が依然不透明ではあるものの、当地区に係る不動産市場への影響は限定的と見られており、エンドユーザー等の取得マインドにも好調さが見られることから、将来の地価動向はやや上昇が継続すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴													JR京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(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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求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。令和2年春以降、新型コロナウイルス感染症による経済活動への影響から、当地区及び周辺エリアにおいて、店舗の閉店等が多く見受けられたが、当地区は稀少性が高く、供給が限定的であることから、不動産に対する需要は底堅い。賃貸市場では、一部で当地区外への統合移転の動きが見られたものの、賃貸需要は比較的堅調で、新規賃料水準は概ね横ばい傾向にある。また、取引市場では高額な取引が見られ、取引利回りはやや低下傾向にある。したがって、当期の地価動向はやや上昇傾向にある。 当面の間、JR船橋駅南口の百貨店跡地再開発やオフィスの建築が予定される等、安定的な商業環境の維持・発展が見込まれている。また、賃貸市場・取引市場ともに比較的好調であることから、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。
					 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総武線の船橋駅周辺。店舗ビルや銀行等が建ち並ぶ商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	当地区の土地区画整理事業地内で分譲マンションの竣工が相次いでおり、当地区内住宅地等の熟成度は高まっている。駅周辺ではマンション開発素地を中心に未利用地が徐々に少なくなっていることから、稀少性が高まっている。また、未利用地が未だ多く残る土地区画整理事業地内北部においても、開発が進んでいる。当地区は都心へのアクセスや住環境が良好なこと、土地区画整理事業地内の開発に伴って各種施設の立地も進んでいること等から、東京都区部等の広域からの需要も取り込み、新築分譲マンション、中古マンション、戸建住宅、賃貸住宅の需要が強まっている。また、新型コロナウイルス感染症の感染拡大懸念が完全に払拭されない中、当地区の住宅需給動向への影響は見られない。以上から、取引価格は上昇傾向が続いており、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区の駅前には大型商業施設が立地し、国道沿いにも個性的な商業施設が立地するほか、周辺には病院、学校等の公共・公益的施設も充実しつつある。住宅の売買、賃貸需要がともに堅調であることから、今後も当地区の人口は増加傾向で推移すると予想され、当面は堅調な市況が続くと見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。
					 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							つくばエクスプレス柏の葉キャンパス駅(秋葉原駅まで約33分)周辺。駅前広場周辺を中心として中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（R4.4.1～R4.7.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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、都心部にある住環境及び立地条件の優れる国内有数の高級住宅地域である。当期は新築分譲マンションの供給が見られ、高価格で竣工前に完売する等販売状況は前期と同様に堅調である。また、中古分譲マンションも、ブランド力のある高級マンションについて国内外の富裕層からの購入需要は引き続き強く、条件の良い高価格帯から成約している。新型コロナウイルス感染症の影響により感染拡大当初は一時的に売買取引が停滞したものの、感染拡大前の状況まで需要は回復し、マンション分譲価格は上昇傾向が続いている。また、当地区は自己使用目的のマンションに対する需要が中心であり、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。テレワークによりワーカー需要は引き続き減少傾向にあるが、ファミリータイプのマンション賃料については、供給が少ない一方で需要は旺盛であることから空室率は低く、やや上昇傾向が続いている。当地区のマンション開発素地の供給は限定的であり、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取引利回りはやや低下傾向が続いており、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 新型コロナウイルス感染症の影響により停滞していた不動産取引は回復し、当地区の堅調なマンション市況や周辺で見込まれる開発への期待感を背景に、デベロッパーによるマンション開発素地の需要は強い状態が続いている。また、マンション開発素地の供給は限定的で競合が続くと見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
					 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（R4.4.1～R4.7.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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% 横ばい							地価動向	当地区は、東京駅丸の内口周辺に位置し、大手企業の本社や銀行が集積する国内オフィスエリアの中核となっており、強い需要が認められる地区である。 当地区のオフィス賃貸市場については、東京都区部のオフィス賃貸市場全般と同様に需要は引き続き弱含みで推移しており、オフィス賃料は当期もわずかながら弱含みの下落傾向にある。賃貸店舗需要については、前期と比較して大きな変動は見られないため、店舗賃料は横ばいで推移した。一方、日本を代表するオフィス街である当地区に対する投資意欲は旺盛であり、低金利政策を背景とした金融環境も影響して取引利回りの低下傾向が続いたことから、当期の地価動向は横ばいで推移した。 新型コロナウイルス感染症の影響による社会経済状況の動向は依然として不透明な状態が続いているものの、不動産市場に対する影響は薄らいできており、また、当地区の投資意欲は旺盛な状態が続くと見込まれるため、将来の地価動向は概ね横ばいで推移すると予想される。
					 0% 横ばい	□	▽	▽	□	—	—		
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						東京駅丸の内口周辺に位置し、日本を代表するオフィス街として高層の大規模ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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%横ばい	□	▽	▽	□	—	—	地価動向	当地区は良好な立地条件等を背景に安定した需要が存する商業地域であるが、当地区のオフィス賃貸市場については、東京都区部のオフィス賃貸市場全般と同様に需要は引き続き弱含みで推移しており、オフィス賃料はわずかながら弱含みの下落傾向にある。一方、当期の店舗需要に大きな変化は見られず、店舗賃料は横ばいが続いている。また、当地区では多数の商業施設が稼働し、複数の不動産開発事業が計画・進捗しているため注目度は高まっている。良好な金融環境が続くなかで、これらの開発事業による将来性等から当地区への投資意欲は旺盛であり、取引利回りが低下傾向にあることから、当期の地価動向は横ばいで推移した。 当地区に対するオフィス需要は安定していることから、将来的には緩やかながら回復が予想され、将来的に商業施設等も開発事業の進捗によって更に充実して底堅い需要が期待できるものの、当面は当期の市況が続くと見込まれることから、将来の地価動向は概ね横ばいで推移すると予想される。
					 0%横ばい								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR山手線の有楽町駅周辺。晴海通り沿いを中心に大規模高層店舗兼事務所ビル、ホテル・遊興施設等が建ち並ぶ銀座隣接の高度商業地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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。人口・世帯数は概ね横ばい傾向で推移しており、今後もBRTの本格運行や環状2号線の整備等の都市基盤整備による利便性の向上のほか、子育て関連施設等の生活利便施設の拡充や、複数の市街地再開発事業が進捗する等によって、さらなる発展が期待される。新型コロナウイルス感染症による当地区への影響は小さく、新築マンションに対する販売状況は引き続き好調で、また中古マンション市況についても需給動向に大きな変化はなく販売在庫数は安定して推移しており、鋼材を中心とした資材価格の上昇が見られるなかで、新築及び中古マンションともにマンション分譲等の価格は緩やかな上昇が続いている。このような状況から、デベロッパー等によるマンション開発素地に対する需要が強く、取引利回りは横ばいが続き、取引価格は緩やかな上昇傾向にあることから、当期の地価動向もやや上昇で推移した。当地区のマンション需要は根強く、新型コロナウイルス感染症の影響は限定的であることから、マンション分譲価格については緩やかな上昇傾向が続くと見込まれるため、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
					 前期 0～3% 上昇								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						東京メトロ有楽町線の月島駅からの徒歩圏。超高層マンションの中に低層住宅が混在する住宅地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	商業	銀座中央	 0～3% 上昇	△	□	□	△	—	—	地価動向	当地区は日本を代表する商業地であり、新型コロナウイルス感染症の感染拡大以前は路面店舗・上層階の飲食店舗やサービス店舗ともに好立地の物件供給が限定的であったことから、テナント需要は底堅く、店舗賃料は高水準で推移していた。その後、新型コロナウイルス感染症の影響で訪日外国人等が大幅に減少し、当期も飲食店を中心に厳しい売上が続いているが、他方で、ラグジュアリーブランドや宝飾品、高級時計などの高額商品は売上が好調であるなど、二極化の様相を呈している。取引市場においては、新型コロナウイルス感染症の影響が続くなかでも買い手側による当地区への選好性や開発期待は非常に高く、国内外の投資家などによる取得意欲は強まっているが、依然として売り物件の供給が少ない状況にある。賃貸市場においては、空中階で賃料水準が弱含みの状況であるが、路面店についてはラグジュアリーブランドによる出店意欲が旺盛で、特に立地条件に優れた路面店の店舗賃料は強含みで推移して緩やかな上昇傾向となっていることから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 今後については、新型コロナウイルス感染症の動向には引き続き留意が必要で、外国人観光客の回復には一定の時間を要することが見込まれるが、物件供給が少ない中で当地区の不動産に対する取得需要はより強まっていくことが見込まれ、さらに為替市場は円安傾向で推移しており、今後は海外投資家による積極的な動きも期待されること等から、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
					 前期 0～3% 上昇								
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴													銀座四丁目交差点周辺。東京メトロ銀座線の銀座駅に近接し、中央通り沿いを中心に専門店や飲食店、百貨店等の高層ビルが建ち並ぶ繁華性の極めて高い高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	当地区は東京駅に隣接する等立地条件が優れているため、全国に展開する企業等によるオフィス需要が認められる。東京駅前外堀通り沿いでは4つの市街地再開発事業が進捗中で、合計で約10万㎡のオフィスビル等が供給される予定であり、これらの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が導入される等の効果が期待されている。当期は、東京駅八重洲口付近で8月に大規模再開発ビルの竣工が予定されており、当該ビルでは複数の大手メーカーや不動産業者等が1,000坪以上の規模でオフィスを賃借することになっている。このように、当地区では新型コロナウイルス感染症の影響で減退していたオフィス需要に回復の兆しが見られ、オフィス賃料は下げ止まり、横ばいで推移した。店舗についても新型コロナウイルス感染症の収束後を見据えた出店意欲が見られ、店舗賃料は引続き横ばいで推移した。売買市場では投資用不動産の取引が見られ、当地区の投資対象エリアとしての需要は強く、良好な金融環境の継続を受け投資家の投資意欲は引き続き旺盛で、取引利回りは更に低下したことから、当期の地価動向はやや上昇に転じた。 当地区では大規模な再開発ビルの竣工が予定され、オフィスエリアとしての競争力が高まる一方で、オフィス床の大量供給による賃貸市場の需給バランスの悪化を危惧する声も聞かれる。しかし、売買市場では中長期的な運用を見据えた投資需要が安定的に見込まれることから、将来の地価動向もやや上昇傾向で推移すると予想される。
					 前期 0% 横ばい								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						東京駅八重洲口に位置し、中高層の店舗、事務所等が建ち並ぶ高度商業地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告（R4.4.1～R4.7.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	△	▽	—	—	△	△	地価動向	当地区は青山通りの背後に位置する等によって、高いブランド力が認められる住宅地域である。新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響により、在宅勤務の普及等によって、一次取得者層を中心としたマンション購買意欲は安定的に推移している。当地区では新築のマンション分譲は限定的であるものの、大規模な建替えが計画される等開発が進められている。また当地区周辺でもマンションの開発計画が複数進捗中であり、販売中の新築分譲マンションでは抽選販売になる等好調な販売動向となっており、マンション分譲価格は上昇傾向が続いている。中古物件については築年や立地、建物グレードに応じて選別される傾向が見られ、築浅物件は特に安定的な需要が認められる。マンション開発素地の取引市場においては、一般的に分譲マンションの販売状況が好調で資金調達環境も良好ななか、供給物件が少なく用地の仕入れ競争は激しくなっている。都心に存する優良物件を中心に需要は強く、当地区の取引価格は上昇傾向が続いたことから、当期の地価動向はやや上昇傾向で推移した。 当地区の高いブランド力から中長期的にも国内富裕層等による需要が安定的に推移すると見込まれ、デベロッパーによるマンション素地の取得需要は引き続き強いことから、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
					 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告（R4.4.1～R4.7.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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% 下落  前期 0～3% 下落	▽	□	▽	□	—	—	地価動向	当地区に位置する大規模オフィスの大口募集床では、前期に続いて当期も後継テナントの確保に時間を要しており、募集賃料を大きく引き下げる等の動きが見られ、当期のオフィス賃料は弱含みの下落傾向で推移した。店舗については、依然として新型コロナウイルス感染症の影響は見られるものの、前期のまん延防止等重点措置期間終了以降は、徐々にテナントの出店意欲も回復し始める傾向が見られ、当期の店舗賃料は横ばい傾向で推移した。投資用不動産に係る取引市場においては、賃貸市場の先行き懸念があるものの、金融緩和等を背景とした投資需要は底堅く、取引利回りは横ばい傾向で推移した。不動産開発業者や大手法人投資家等の需要者の取引に対する慎重姿勢が見られる一方、優良物件の供給が限定的で、これら需要者の取得意欲は底堅いものの、賃貸市場の先行き懸念が残り、当期もオフィス賃料の下落傾向が続いたことから、当期の地価動向はやや下落で推移した。 新型コロナウイルス感染症の影響の程度は弱まりつつあるものの、賃貸市場における需給環境の悪化等の市場の先行き懸念が続いていること等から、将来の地価動向はやや下落傾向で推移すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	当地区は国家戦略特別区域に指定され、地区計画においては国際的なビジネス拠点を形成することを方針とするなかで、当地区及び周辺では複数の大規模な市街地再開発事業が同時進行している。令和2年には虎ノ門1丁目地区、虎ノ門4丁目地区、虎ノ門駅前地区において大規模なオフィスビルが相次いで竣工し、令和2年6月に開業した東京メトロ日比谷線虎ノ門ヒルズ駅周辺の虎ノ門1丁目・2丁目地区や虎ノ門・麻布台地区でも事業が進捗している。直近では、新型コロナウイルス感染症の影響はやや落ち着きを見せており、オフィス賃料の下落幅は前期よりやや縮小傾向にある。また、当地区で進捗している複数の大規模な再開発事業への将来的な期待感から、当地区に対するオフィス需要は引き続き底堅く推移すると認められており、取引市場においては不動産開発業者や大手法人投資家等によるオフィスビルへの投資意欲が旺盛で、取引利回りは更に低下傾向となったことから、当期の地価動向はやや上昇に転じた。 当地区は霞が関の官庁街に隣接するとともに、複数の市街地再開発事業が進んでおり、一大オフィスエリアとして今後もさらなる発展が期待される地区である。今後も新型コロナウイルス感染症による影響、海外情勢・インフレ懸念等のマクロ経済の先行き、令和5年に当地区で予定されている大量供給の影響には留意する必要があるものの、当面は再開発事業に伴う大規模オフィスの新規供給が落ち着くとともに、当期と同程度の投資需要の強さが当面続くと思込まれるため、将来の地価動向もやや上昇で推移すると予想される。
					前期  0% (横ばい)	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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有するため中高層の店舗利用が一般的で、新宿通り沿いにおいては築年が進み陳腐化した建物について建替えが行われる等、街並みの更新が進んでいる。新型コロナウイルス感染症による経済活動の停滞等の影響によって当地区を含む新宿駅周辺の客足は落ち込んだが、当期は客足の回復傾向が見られる。新型コロナウイルス感染症の感染拡大によって、大通り背後の飲食店舗・物販店舗が相次ぎ閉店し、大通り沿いにおいてもファッション店舗等の閉店が複数見られたが、当期は商業繁華性の高い新宿通りの路面部においては新規出店が多く見られた。このような状況の下、大通り背後のエリアについては、依然空室が散見されるが、感染症収束後の回復への期待感から稀少性が高い大通り沿いの出店ニーズは堅調で、店舗賃料は総じて横ばい傾向となっている。以上から、当地区の不動産投資需要が強まって取引利回りは低下傾向にあることから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区周辺では、大通り背後の店舗ビルには空室が散見される一方、大通り沿いである新宿通りの路面部において複数の商業ビルが竣工し、新たな建替えや空室店舗への新規出店も見られる等、当該エリアの競争力は中長期的には高まっていくと予想される。物件の供給があった場合には引き続き相応の需要が見込まれるとともに、今後は新型コロナウイルス感染症の影響によって停滞していた経済活動が緩やかに回復し、当面は当期の市況が続くと見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。
					 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（R4.4.1～R4.7.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	新宿区	商業	歌舞伎町	 0%横ばい					—	—	地価動向	当地区は日本有数の繁華街で、商業、文化等の都市機能が集積し、多様な魅力を備えた国際的な観光・交流拠点として、多くの外国人観光客や国内の行楽客が訪れていたが、新型コロナウイルス感染症の感染拡大以降、緊急事態宣言の発令等に伴い来街者数は大幅に減少し、閉業店舗も相次いだ。その後、ワクチン接種の進捗等により来街者数は持ち直し基調で推移しているものの感染拡大前の水準には回復しておらず、さらに外国人観光客の流入は引き続き限定的である等、飲食店舗を中心に商況は厳しい状態が続いている。一方で、賃貸市場及び売買市場については歓楽街としての知名度等から潜在的なテナント需要は根強く、当地区で施行中の大規模開発事業の進捗による開発効果に対する期待や円安によるインバウンドの回復期待から投資需要は回復傾向にあり、店舗賃料は概ね横ばいが続いたことから、当期の地価動向は横ばいで推移した。 令和4年6月10日には観光庁による外国人観光客の受け入れが開始されており、当地区の開発期待や立地ポテンシャルを考慮すると感染症の収束後を見据えた底堅い投資需要が見込まれるが、新型コロナウイルス感染症の収束時期は依然不透明で、飲食等の店舗が多数位置する当地区の特性を考慮すると、当面は当期の市況が続くと見込まれることから、当地区の将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
					 前期 0%横ばい	☐	☐	☐	☐	—	—		

主要都市の高度利用地地価動向報告（R4.4.1～R4.7.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	渋谷区	商業	渋谷	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区では複数の大規模再開発事業が進行中で、駅前のほか、その外縁部でもオフィスや商業施設、ホテル等の開発が行われている。当地区はテレワークとの親和性が高く、かつ意思決定も早い傾向にあるIT系企業の集積地であり、都心区の中でも先行してオフィス戦略の見直しを行う企業が多かった。しかし、IT系企業を中心に当地区のオフィス需要は根強く、需給逼迫期に周辺エリアに出ざるを得なかった企業が当地区に回帰する動きが見られる等、直近の空室率は改善傾向にあり、オフィス賃料は横ばいで推移した。店舗賃貸市場では、外国人観光客やオフィスワーカーの減少等も考慮すると、感染拡大以前の状況まで回復するには相応の時間を要することが予想され、特に空中階や視認性の劣る立地では回復が遅い。当期は来街者数の増加や、インバウンドの段階的な受け入れ等の経済活動の正常化を見据えた動きが見られ、プライム立地を中心に店舗需要は回復傾向にあって、店舗賃料は横ばいで推移した。また、取引市場では国際情勢に関するリスクが高まっているものの、将来的な当地区の開発期待や円安等を背景とした国内外の投資需要は堅調で、取引利回りはやや低下傾向で推移した。以上のとおり、オフィス・店舗賃料は横ばいながらも、取引利回りの低下により、当期の地価動向はやや上昇傾向で推移した。 将来については、再開発事業等の進展により、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との回遊性の向上、各種観光施設整備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。新型コロナウイルス感染症や国際情勢等の影響で国内外経済及び不動産市況の先行きは不透明ではあるものの、経済活動は段階的に正常化へ向かっており、政府による各種の消費喚起策も相まって抑制的に推移していた個人消費の本格的な回復も期待されることから、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
					 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（R4.4.1～R4.7.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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%横ばい	☐	☐	☐	☐	—	—	地価動向	当地区には、各種メディア・SNSによるトレンド発信力が優れる等の先進性の高い店舗等が集積している。表参道沿道にはハイブランドの大型旗艦店舗等が集積するとともに、明治通りや青山通りに高層店舗、竹下通りやキャットストリートに中小店舗等が建ち並ぶ等、当地区は立地によって多様な店舗が集積して特徴的な商業環境が形成されている。新型コロナウイルス感染症の影響等により、竹下通りやキャットストリートのアパレル店舗等の中小店舗では収益性が概ね低下しており、立地等の劣る一部店舗では空室期間が長期化して、募集賃料はやや弱含みで推移している。しかし、好立地の大型店舗等では新型コロナウイルス感染症の影響が限定的であることから、当地区の店舗賃料は総じて横ばいで推移している。このような状況において、大規模な開発素地等の供給が限定的である等によって、表参道沿道等の一等地で稀少性の高い大型物件等に対する外資系投資家や積極的な投資方針を持つ不動産業者等の取得需要は安定しており、取引価格や取引利回りは概ね横ばい傾向にある。以上から、当期の地価動向は横ばいで推移した。大型開発は進捗しているものの、新型コロナウイルス感染症の影響や、国際情勢の変化を受けた金融資本市場の変動等の先行きは不透明で、当面は当期の市況が続くと見込まれることから、将来の地価動向は横ばい傾向で推移すると予想される。
					 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（R4.4.1～R4.7.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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%横ばい	☐	☐	☐	☐	—	—	地価動向	池袋駅周辺では、昨年完成した庁舎跡地エリアのほか、東池袋1丁目地区及び南池袋2丁目地区にて市街地再開発事業が進捗中であり、また造幣局跡地では令和5年に大学キャンパスの開校が予定される等、池袋エリア一帯の都市機能等の更新が進んでいる。新型コロナウイルス感染症の影響について、緊急事態解除宣言の発令やまん延防止等重点措置期間の終了を経て池袋駅周辺の来街者数は増加しつつあり、入国制限緩和に伴うインバウンド需要の回復も期待される状況となった。店舗については、上層階を中心に空室が多いものの、徐々に空室解消の動きが見られ、店舗賃料は下落から横ばいに転じた。オフィスについては空室解消が進んでおり、今後の需給動向に伴う不透明感是否定できないが、オフィス賃料は下落から横ばいに転じた。また、金融緩和と政策の継続等を背景に機関投資家等の投資意欲は旺盛で、取引利回り及び取引価格は安定的に概ね横ばい傾向で推移している。以上の市況から、当期の地価動向は横ばいとなった。今後は一部の企業で在宅勤務を推奨する等によって、まとまった一定規模のオフィスが解約される可能性があり、また令和5年度にはオフィスの大量供給が予想される等によって賃貸市場は未だ不透明な状況が続くものの、投資需要は安定的に推移すると見込まれることから、将来の地価動向は横ばいが続く予想される。
					 前期 0～3%下落	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（R4.4.1～R4.7.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	台東区	商業	上野	 0～3% 上昇  前期 0～3% 下落	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区は外国人観光客に人気が高いアメヤ横丁を擁する繁華街で、近年までインバウンド需要を背景に活況を呈していたが、新型コロナウイルス感染症の感染拡大以降、来街者が減少し、ホテルや店舗を中心に賃料の低下や空室率の上昇が起きる等、厳しい状況が続いていた。前期については、ワクチン接種の進捗等に伴い在日外国人を中心に客足の回復傾向が見られたものの、まん延防止等重点措置の期間になる等によって、ホテルや店舗では厳しい状況が続き、地価動向はやや下落傾向で推移した。当期については、まん延防止等重点措置期間の終了以降、アメヤ横丁を中心に客足は増加傾向となり、感染収束後の経済活動安定化を見据えて店舗需要は回復傾向にあり、店舗賃料は横ばいに転じた。また、令和4年6月10日からの外国人観光客の受け入れ開始及び円安を背景としたインバウンド需要の高まりへの期待感等から投資需要は好調さを取り戻しており、取引利回りはやや低下傾向で推移した。以上から、店舗賃料は横ばいであるものの、取引利回りの低下により、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 今後については、新型コロナウイルス感染症の感染拡大状況に留意する必要があるものの、国内における経済活動の回復や段階的な外国人観光客の受け入れ等を背景として、店舗売上は緩やかに回復することが予想され、投資環境も良好な状態が続くと見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								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（R4.4.1～R4.7.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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% 横ばい  前期 0% 横ばい	□	▽	▽	▽	—	—	地価動向	当地区は東海道新幹線の品川駅に近接し、羽田空港へのアクセスも優れ、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商業地域である。当地区周辺ではJR山手線・京浜東北線の新駅である高輪ゲートウェイ駅が令和2年3月に暫定的に開業し、同駅周辺では商業施設や住宅・教育施設及びオフィス・店舗・ホテル・コンベンション施設等の複合施設や文化創造施設等が順次着工する予定で、令和7年度の完成を目指して進行している。また、品川駅西口においても駅前広場の整備計画が進捗し、オフィス・ホテル等の複合施設の開発が計画される等、複数の開発が進んでいる。当期は当地区内において、大規模オフィスビルの取引は確認できなかった。以前はオフィスの集約化を図る企業による移転需要が強かった一方で新規供給は限定的であったため、オフィス賃料は上昇傾向にあったが、令和2年春頃からは新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響により、大規模オフィスビルの一部でオフィス規模の縮小に伴う解約が見られ、空室率の上昇傾向が続いたことから、当期もオフィス賃料はわずかに下落傾向で推移した。また、当地区はオフィスエリアとしての潜在力は高く、低金利政策を背景とした良好な金融環境を背景に、再開発やリニア中央新幹線の開業予定による将来性から投資家等の取得意欲は比較的安定しており、取引利回りは低下傾向にある。店舗賃料については、退去に伴う空室率の上昇も見られることから、やや下落傾向にある。以上の結果、取引価格の横ばい傾向が続き、当期の地価動向は横ばいで推移した。 新型コロナウイルス感染症による影響については先行きが不透明で、需要者の市況を見極めようとする姿勢が続いている。しかし、オフィス規模の縮小に伴う解約は本格化しておらず一部の動きに留まっており、オフィス賃料の下落は小康状態に移行すると予想されると共に、当地区の利便性や開発への期待から投資需要は安定した状態が継続すると見込まれることから、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR山手線の品川駅周辺。高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント									
						A	B	C	D	E	F											
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料											
東京都	区部	江東区	商業	青海・台場	 0%横ばい					—	—	地価動向	当地区は複数の大型商業施設が集積し、観光客も多数訪れる観光スポットであるとともに、都心のサブマーケットとしてオフィスも集積するエリアとなっている。近年、当地区及び周辺においては、東京国際クルーズターミナルや都心部と臨海部を結ぶ環状2号線の整備、選手村の建設といった東京五輪開催のために様々な開発が行われた。新型コロナウイルス感染症の感染拡大以降、来街者数は大幅に減少したが、当期はワクチン接種の進捗等により来街者数は持ち直し基調となった。しかし、大型商業施設では未だ空き区画が目立つ状況にあり、店舗の売上高やホテルの稼働率は依然として感染拡大前の水準に回復していない。一方で、行動制限や渡航制限の緩和、さらに青海ST区画における開発計画も公表される等によって、当地区の活性化が進展するとの期待感が見られることから、取引需要は底堅く推移している。これらの状況を反映して、オフィス・店舗賃料は横ばい傾向にあり、取引利回りも横ばい傾向が続いたことから、当地区の地価動向は横ばいで推移した。 当地区では大規模開発計画への期待感とともに、行動制限の緩和により来街者数の改善や賑わいの回復が予想されること等から、当面の間は開発素地に係る取引需要は安定的に推移すると見込まれ、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。									
					 0%横ばい									路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								
					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(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	当地区は再開発により駅前に広域的な集客力を有する商業施設が集積して賑わっており、複数路線が乗り入れる交通利便性を有することから、生活の利便性等を重視するファミリー層を中心とした、底堅い住宅需要が認められるエリアとなっている。当地区では、近年の開発適地の供給が限定的であることから当期においても大型の取引は見られなかったが、新型コロナウイルス感染症の感染拡大以降に停滞していた売買取引は回復傾向に転化しており、当地区周辺の住宅地の取引価格はやや上昇で推移した。当地区の賃貸マンションについては、引き続き供給が少ないものの需要は安定しており、旺盛な投資意欲を背景に取引利回りは低下傾向にあるほか、賃料についてもエリア全体が供給不足である状況を受け、空室率は低く概ね横ばいで推移している。分譲マンションについては、在宅勤務の進展に伴う住宅取得意欲の強まりから、一次取得者層を中心にエンドユーザーの需要は堅調である。当地区のマンション分譲価格はやや上昇で推移し、マンション開発素地については、引き続き供給が少ないこと等からデベロッパーの需要は堅調である。分譲マンションの好調な販売状況等を背景に取引価格は上昇傾向にあることから、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。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ている等によって、人気が高いエリアである。新型コロナウイルス感染症の収束時期は引き続き不透明である等の懸念材料はあるが、デベロッパー等のマンション開発素地に対する需要は安定しており、直近の販売状況が好調であること等を踏まえると、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（R4.4.1～R4.7.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	中野駅周辺は旧来からの小規模店舗が多い商業地域であるが、ここ数年は複数の大規模再開発事業等が進行、予定されており、街の機能更新に伴う繁華性の向上が期待されている。感染者数の減少とともに新型コロナウイルス感染症の影響は薄らいでおり、特に飲食、娯楽を目的とする人出の増加は顕著となっている。このような状況を背景に空き店舗への物販店の新規出店や既存飲食店の業態変更等が見られるなど路面店を中心に店舗の出店意欲は根強く、当期の店舗賃料については高値横ばいで推移している。また、オフィス空室率が引き続き低水準で推移しているためオフィス賃料は引き続き安定的に推移している。取引市場については新型コロナウイルス感染症の影響が限定的で、供給自体が非常に限られる中で業況回復や再開発事業等への期待感から感染収束後を見据えた動きが顕著に見られ、取引価格は緩やかな上昇傾向で推移している。当地区が位置する中野五丁目の商業エリアにおいても新たな再開発プロジェクトの検討が開始されたこともあり、中野駅周辺の再開発への期待感が一段と高まっており、店舗・オフィス賃料等の安定化の動きから取引利回りは低下傾向が続いているため、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 新型コロナウイルス感染症の感染再拡大等の懸念材料はあるが、当地区においては複数の大規模再開発事業等が進行、予定されており、街の機能更新に伴う繁華性向上の期待は強く、当地区の競争力は相対的に高まっていくと予想される。そのため繁華性の高い通り沿いに存する稀少性の高い土地を中心に商業地の需要は底堅く、将来の地価動向もやや上昇で推移すると予想される。
					 0～3% 上昇								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR中央線の中野駅周辺。駅前のサンモール商店街を中心に、中層の店舗ビル、銀行が建ち並ぶ繁華性の高い商業地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告（R4.4.1～R4.7.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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。安定した分譲マンション需要が見込める地域で、マンション分譲価格は高値圏で頭打ち感があったが、駅近の優良物件については供給が少ないことから当期も上昇傾向が続いており、バス圏の物件においても緩やかな上昇傾向が続いている。賃貸マンションは、吉祥寺駅周辺等の従来から名声のある地域や交通利便性の高い地域を中心に安定した需要が見られ、空室率は概ね低く、当期もマンション賃料は横ばいで安定的な状態が続いている。新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響により一時期停滞していた不動産取引は好調さを取り戻して当期に至っており、特に供給の少ない吉祥寺駅徒歩圏の物件については、高値取引が見られる市況が続いている。マンション開発素地については、都心部における物件の供給が限られるなか、当地区はファミリーや単身者の幅広い世代の需要が見込めるため感染拡大前の旺盛な取得意欲が回復する一方で、マンション開発素地の供給は少ない状況にあることから、取引利回りは低下傾向にある。戸建住宅地については従来からの需要が継続しており、供給が追いついていない状況にある。以上から、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 新型コロナウイルス感染症の影響が長期化しているものの、今後も駅徒歩圏のマンション開発素地の供給は少ない状況が継続し、マンション需要は安定的に推移すると見込まれ、デベロッパーの開発意欲も引き続き堅調であることから、当地区の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（R4.4.1～R4.7.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	多摩	立川市	商業	立川	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区は多摩地区を代表するオフィス街であり、複数路線が乗り入れ利便性に優れる立川駅から至近に所在する。当期においては、オフィス賃料が概ね横ばいで推移し、空室率も横ばい傾向が見られた。売買については、立川エリア全体で投資適格物件の供給が少ない状況が続いており、投資適格性を有する物件が供給された場合には、需要者間での取得競争が見られる。また、投資需要は活発な状況が継続しており、取引利回りは低下傾向が見られた。当期においては新型コロナウイルス感染症による影響が弱まり、経済活動等で正常化の進展が見られた一方で、原材料価格が上昇しており、建築費のほか、水道光熱費等の運営費用の上昇による収益性への影響が見られた。以上から、取引利回りの低下傾向によって当期の地価動向はやや上昇で推移したが、建築費等の上昇による収益性低下によって、上昇幅は縮小した。新型コロナウイルス感染症の影響については、依然先行きは不透明な状況が続いているが、売買市場においては投資需要の旺盛な状況が当面続くと見込まれる。しかし、取引利回りは既に低水準に達しており、警戒感をもつ投資家が増加していることと、賃貸市場においては現状維持の状況が継続すると見込まれること等から、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
					 前期 0% 横ばい								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								

主要都市の高度利用地地価動向報告（R4.4.1～R4.7.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向	まん延防止等重点措置期間終了後の横浜駅周辺は活況を呈している。ホテルの営業状況については、新型コロナウイルス感染症の感染拡大前との比較では引き続き厳しい状況にあるものの、当期は回復傾向も見られる。オフィスについては、令和4年5月末時点の空室率は3%台前半で、令和3年の4%台が定常化した状況と比較すると改善しており、全体的に稼働率は安定しているが、オフィス賃料の上昇傾向は確認されず、概ね横ばいで推移している。取引については、令和4年3月に私募ファンドによりオフィスビルが取得された。また、名称が決まっている横浜駅きた西口鶴屋地区第一種市街地再開発事業の施設建築物では、高級分譲マンションの販売が続いている。当期も新型コロナウイルス感染症の影響は続いているものの、JR横浜駅等の集客力や周辺部における再開発事業等による発展性が評価されている等によって、当地区の不動産の取得需要は強く、取引価格は緩やかな上昇傾向が続いていることから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 新型コロナウイルス感染症の影響によって当地区の不動産市場には不透明感が残り、オフィスの空室動向等には注視する必要があるものの、当地区の最寄り駅は東京都区部の各駅を除くと従来から首都圏随一のターミナル駅であり、その周辺では潜在的な営業所等の需要が認められることから、今後の経済の回復に伴い、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	西区	商業	みなとみらい	 0～3% 上昇  前期 0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	地価動向	当地区のオフィスビルの賃貸市況について、令和4年5月末時点の空室率は5%後半（既存ビルは5%超）と上昇傾向にある。直近における賃貸オフィスの成約事例等からオフィス賃料は全体的には弱含みの傾向が見られるものの、新型コロナウイルス感染症の感染拡大前と概ね同水準での成約も見られるなど、東京都心と比較してオフィス賃料が割安であることや館内増床、新規開設の需要もあり、需給は相対的に安定し総じてオフィス賃料は横ばいである。令和4年4月以降、当地区内に存する既存の大型オフィスの取引が複数明らかになった。以上のとおり、当地区では新型コロナウイルス感染症の影響は比較的軽微で、「横濱ゲートタワー」が令和4年3月に開業する等当地区での開発計画も順調に進捗し成熟度が高まりつつあり、6月には外資系ホテルが新規開業する等、今後もハイブランドのホテル等の開業が続く予定である。このようななか、投資適格物件に対する取得需要も根強く取引価格は上昇傾向が続いたことから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 新型コロナウイルス感染症の影響により、賃料、空室率、取引利回りについては先行きが不透明であるものの、上記のとおり当地区はオフィスビル街として成熟しつつあり投資適格性の高い投資物件の需要は堅調で、当面はこのような市況が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が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR根岸線の桜木町駅からの徒歩圏。高層店舗兼事務所が建ち並ぶ横浜みなとみらい21地区内の業務高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	 0～3% 上昇  前期 0～3% 上昇	△	▽	—	—	△	□	地価動向	当地区は、港北ニュータウンの中核であるセンター南駅周辺に位置し、マンションが建ち並ぶ住宅地域である。当地区は、大規模商業施設や生活利便施設への接近性、整然とした街区等の形状、閑静な住環境等を有するため、子育て世帯を中心に人気が高いエリアであり、人気の高さは同駅駅勢圏を含む都筑区の人口増加が続いていることにも表れている。当地区とその周辺で分譲中又は分譲予定のマンションはなく、近時に分譲された当地区外の物件では分譲価格の緩やかな上昇基調が定着し、販売状況は順調で、在庫は発生していない。このように、マンションデベロッパーは当地区をエンド購入者の需要が見込めるため事業計画が立てやすい地区と見なしているが、マンション開発素地が供給されないため、開発件数が少ない状況である。以上の市況から、当地区において、デベロッパーはマンション開発素地取得に意欲的であるため、取引価格は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。 当地区における子育て世帯等のマンション需要は当面安定した状態が続くと見込まれる反面、マンション開発素地の供給が少ないという状況も当面続き、引き続き稀少性を有するため、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								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(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F			
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	当地区のオフィスビルでは空室率が高止まりしており、一部で募集賃料や成約賃料の下落が見られるものの、供給は非常に少なく、オフィスの集約需要も見られ、好立地のオフィスを中心にオフィス需要は概ね堅調である。そのため、新型コロナウイルス感染症の影響は一部で見られるものの、当期のオフィス賃料は横ばい傾向が続いた。また、投資用マンションの供給が引き続き増加しており、地価の下支えとなっている。店舗賃料は引き続き横ばいで推移しており、新型コロナウイルス感染症の影響で立地条件の劣る店舗では一部退店の動きも見られるが、川崎駅周辺では長期の空室は少ない。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、JR川崎駅西側における再開発事業が完了し、さらに京急川崎駅周辺では、新たな複合ビルの再開発計画が検討されている等、川崎駅周辺の発展性への期待から不動産の取得需要は当期も強い状態が続いた。新型コロナウイルス感染症の影響は部分的に見られるものの、以上の市況から取引価格は上昇傾向が続いており、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 オフィスを中心に賃貸需要にやや陰りが見られ、新型コロナウイルス感染症の影響には依然として不透明感はあるものの、好立地物件のオフィス賃料や店舗賃料は堅調で退店の動きも一部のみであることから当期の市況が当面続き、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(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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位置して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捗し、住宅需要も引き続き強まっている。分譲マンションを中心に小規模戸建住宅も増加し、中古マンションも高値で取引されている等、中原区の人口は増加傾向が続いている。当地区は良好な交通利便性を備えるとともに再開発事業が進捗していることから、優良物件を中心に不動産投資需要は強い状況が続いている。新型コロナウイルス感染症の影響により既存ビルのオフィス賃料は横ばいで推移し、一部の大型ビルで空室が発生しているが、現時点ではオフィス賃料水準への影響は軽微である。繁華性のある当地区では、飲食店等の店舗需要は回復傾向であり、店舗賃料は横ばい基調で、新型コロナウイルス感染症の影響は限定的である。当地区の取引価格は緩やかな上昇傾向が続いており、以上から当期の地価動向はやや上昇で推移した。 新型コロナウイルス感染症の影響には依然として不透明感があり、直近では一部の大型ビルでオフィスの空室が増加しているが、人口増加を背景に武蔵小杉駅周辺での店舗、オフィスの賃貸需要は概ね堅調に推移しており、当期の市況が当面続くと見込まれるため、当地区の将来の地価動向はやや上昇と予想される。
					 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（R4.4.1～R4.7.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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% 下落	▽	□	□	▽	△	□	地価動向	当地区の長野駅周辺や中央通り沿い等の限られた範囲に集中する店舗において、物販店舗で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いる。令和4年5月のゴールデンウィーク以降は、まん延防止等重点措置の期間が終了し善光寺御開帳(令和4年4月3日から同年6月29日まで)の効果もあって長野駅周辺や善光寺に至る中央通り沿いの飲食店舗の売上が回復しており、店舗賃料もやや下落ながら底を探る状況となった。ただし、規模が大きな店舗は駅前の一等地でも空室となっており、今後の新型コロナウイルス感染症の感染拡大状況によっては再び飲食店舗の売上が減少し、賃料がさらに弱含む可能性もある。オフィス市場では、支店や営業所等の規模縮小化傾向が続いており、市況好転の動きは見られない。ホテルについては、国内の宿泊需要が、感染拡大前の水準には回復していないものの宿泊客数は徐々に増加傾向に転じている。また、新型コロナウイルス感染症の感染拡大前に見られた地元富裕層による収益物件への投資は市況を見極めるために動きが鈍化したまま変化していない。以上の状況から、取引価格はやや下落傾向が続き、当期の地価動向はやや下落傾向で推移した。なお、マンション分譲価格は上昇しておりマンション適地のマンション開発素地は高値での取引が見込まれるが、上記のとおり店舗地、事務所地の地価動向はやや下落傾向にある。 今後については、新型コロナウイルス感染症の収束後を見据えた店舗市場の回復に向けた動きも見られることから、新型コロナウイルス感染症の影響には引き続き注視する必要があるものの、当地区の将来の地価動向は横ばいに転じると予想される。
					 前期  0～3% 下落	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（R4.4.1～R4.7.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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、店舗やオフィスビル等が集積する繁華性の高いエリアである。新潟駅南口の低未利用地の利活用が進捗しており、バスターミナル施設の整備計画、超高層マンション、オフィスビルの開発計画が進捗するほか、駅広場とその駅周辺の道路交通網に係る都市基盤整備が進められている。新潟駅周辺から古町地区等に至る地域が都市再生緊急整備地域として指定され、特に新潟駅周辺において再開発の機運が高まっているほか、新潟駅内において新たな商業スペースに係る増床計画が予定されており、不動産市場では新潟駅周辺に大きな変化が訪れつつあると言われている。新型コロナウイルス感染症による影響については、前期と比較して感染者数が低位な状態で推移する等によって当該感染症の影響には弱まりが見られるが、抑制的な消費行動は感染拡大前の水準まで回復しておらず、その影響の程度は業種やアセットタイプごとに異なっている。飲食店舗では収益性に与える影響が比較的大きく、全体的に回復が遅い。オフィスでは全体に与える影響は軽微であるが解約するケースが一部で見られ、住宅系の用途では目立った影響が確認されない。しかし、当地区のように立地条件が優れる物件に対しては、売り物件の少なさも相まって、不動産業者の購買意欲は旺盛であり、取引価格は引き続き上昇傾向が続いたことから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 今後、建築費の上昇などが事業に与える影響が懸念されるが、新潟駅周辺の都市基盤整備及び再開発事業等による繁華性の高まりが予想され、その効果が地価動向にも影響を与えると見込まれることから、当地区の将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。
					 前期 0～3% 上昇								

主要都市の高度利用地地価動向報告（R4.4.1～R4.7.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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%横ばい	☐	☐	☐	☐	—	—	地価動向	当地区及び周辺のオフィス市場は、建設関連需要が一巡したなかで、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う撤退や減床の動きが見られる一方、新規開設や館内増床の動きもある等、オフィス需要に関する好悪の動向が混在している。しかし、約1,200坪のオフィスビルの新規供給があったなかで、空室率の上昇は小幅で大きな変化は見られず、当期のオフィス賃料は概ね横ばいの動きとなった。令和元年頃まで金沢市の地価上昇を牽引してきたホテル開発については、既存ホテルの供給量に過剰感があることに加え、観光需要が感染拡大前の状態まで回復しておらず、厳しい経営環境の見通しから新規開発計画が凍結される等、ホテルの開発需要は大きく減退している。ホテル需要に代わってマンション開発目的の取引が増えたが、ホテル開発目的と比較して土地の取引価格水準は低く、前期までの取引価格は下落傾向となっていたが、下落を経たことによって、当期の取引価格は概ね横ばいとなった。店舗市況については、3月にまん延防止等重点措置の期間が終了した後は集客が戻りつつある。海外旅行者の受け入れ拡大等、今後のさらなる回復への期待感を反映して中心商業地の店舗賃料は底を打った感があり、当地区の店舗賃料は概ね横ばいとなった。以上のように景気回復に対する期待感が広がりつつあることから、当地区の地価動向は下げ止まりの横ばいとなった。 現在は新型コロナウイルス感染症の影響は弱まりつつあり、観光需要の本格的な回復に対する期待感が広がりつつある一方、海外情勢や物価上昇等による景気悪化の影響も懸念される。このように地域経済に影響を与えるプラス要因とマイナス要因が錯綜する状態が当面続くとみられることから、当地区における将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
					 前期 0～3%下落								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR金沢駅周辺。金沢駅東側を中心にホテル、事務所等が建ち並ぶ商業地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告（R4.4.1～R4.7.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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%横ばい	☐	☐	☐	☐	☐	☐	地価動向	当地区が位置する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機能しており、その地位は当期も変化していない。新型コロナウイルス感染症の影響により飲食店舗を中心に売上が減少した店舗が多く、空き店舗の増加、賃料の下落傾向等が見られたものの、新型コロナウイルス感染症の影響が落ち着きつつあることから、空き店舗の増加に歯止めが掛かり、店舗賃料は概ね横ばいが続いている。オフィス市場については、オフィスの高稼働が続き、オフィス賃料も横ばいで推移しており、またオフィスの新規供給もないことから、オフィスの需給バランスは安定している。さらに、当地区では投資適格性を備える物件は少なく、賃貸用のオフィスビルやマンション等を投資対象とする投資家等の需要者の取得意欲は、新型コロナウイルス感染症によりやや様子見の状態が続いた期間があったものの、昨年後半頃から問い合わせ等も徐々に増加し需要者の取得意欲も回復傾向が続いている。以上から、当地区の地価動向は前期と同様に横ばい傾向で推移した。新型コロナウイルス感染症の影響も落ち着きつつあり、地元不動産会社、地元投資家等の物件取得意欲は徐々に回復し、当地区の不動産需要も回復傾向が続いているものの、当面は当期の店舗賃料等の動向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。
					 前期 0%横ばい	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅駅前	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区のオフィス賃貸市場は全体的に動きが少ないなか、新たなオフィスビルの供給や既存ビルでの解約等の影響により空室率はやや高まった状態で推移しているが、オフィス賃料については大きな変化は見られず、概ね横ばい傾向が続いた。店舗賃料についても横ばいで推移した。なお、前期の新型コロナウイルス感染症によるまん延防止等重点措置期間と比較し、当期は人流の回復等により、高級服飾品をはじめとする高単価な物販等が牽引して店舗の売上高は大きく増加した。中長期的には名古屋駅周辺の再整備のほか、リニア中央新幹線の開業が予定され、延期になったものの鉄道会社等による私鉄駅ビルの建替え等も検討されており、今後の発展も見込まれることから、取引市場については収益物件に対する取得意欲は底堅い。法人投資家による収益用不動産の需要は安定している一方で、収益物件の供給が限られるため取引価格はやや上昇し、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 新型コロナウイルス感染症については、新規感染者は低位な水準で推移しているものの、依然先行きは不透明である。しかしながら、当地区は底堅いオフィス需要が見込めるとともに、高い将来性から収益物件に対する取得意欲に変化は見られず、消費行動の回復傾向も影響して当面は当期の状況が継続すると見込まれ、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						名古屋市営地下鉄東山線の名古屋駅周辺。JR名古屋駅東側に位置し、中高層事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	地価動向	当地区ではリニア中央新幹線駅整備等が進んでおり、当該整備事業と連携した街づくりによって、各種施設の立地ポテンシャル等の向上が見込まれているエリアである。新幹線口周辺に立地する多数のホテルでは、新型コロナウイルス感染症の影響によって稼働率が低下していたが、当期はゴールデンウィークに多数の人出が見られたこと等によって稼働率が大きく上昇した。また、このような人出の回復を受けて店舗では収益性等の回復傾向が見られたものの、賃料は概ね横ばいが続いた。オフィス賃貸市場では、空室率の緩やかな高まりが続いたものの、全体的な市況の変化は少なく、当期もオフィス賃料は横ばいが続いた。以上の市況を背景に、当地区のリニア中央新幹線駅整備による将来的な発展性等から取引価格の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。 新型コロナウイルス感染症については、新規感染者が低位な状態で推移しているものの、その動向は依然不透明である。将来的にリニア中央新幹線の整備等によって当地区の拠点性が強まることが予想され、当面は不動産取得需要は堅調な状態が続くと見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予測される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR名古屋駅西側周辺。主要街路である椿町線沿線を中心として中高層の事務所ビル、店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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、店舗構成の多様化が進み、新型コロナウイルス感染症の感染拡大以前は、土日のほか平日においても相当数の人出が見られていた。前期のまん延防止等重点措置期間は来街者数が減少したものの、当期は来街者数が増加し飲食店等の売上高は回復に転じた。しかし、当地区の飲食店の出店需要の回復にはやや鈍さが見られ、百貨店の売上高も感染拡大前の令和元年を僅かに下回る水準で推移した。その一方で、物販店の出店需要が引き続き回復傾向にあり、当地区の店舗賃料は総じて横ばいで推移している。取引市場においては当地区の投資適格物件の稀少性は高く、供給が限られるなか、高い繁华性を背景に法人投資家による需要は引き続き回復傾向にあり、取引価格は概ね上昇傾向が続いた。賃貸オフィスについても、需給は比較的安定して推移したためオフィス賃料に大きな変化は見られない。以上から、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区周辺では大型店舗やオフィスの建築計画の進捗等により、将来的な投資需要の強まりが期待されている。感染者数は低位ながら周期的に増減を繰り返しているため店舗売上高等の先行きには不透明感が残るものの、このような需要の底堅さに支えられ、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	中区	商業	伏見	▲ 0～3% 上昇 （前期） ▲ 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向	名古屋市中心部のオフィス賃貸市場は全体的に動きが少ないなか、解約等の影響により空室率の緩やかな上昇が見られた。当地区では新築ビルにおいて未成約床を残して竣工するほかに、テレワークの定着等による既存ビルでの解約により空室率が上昇したものの、オフィス賃料は当期も概ね横ばい傾向が続いた。また、当期は人流の回復傾向が認められたものの、店舗賃料も概ね横ばいで推移した。取引市場については、法人投資家による収益用不動産の需要は堅調であるほか、分譲マンションの売れ行きも比較的好調に推移しているため、マンション開発素地についてもデベロッパー等の需要は堅調な状態が継続している。以上から、取引価格の上昇傾向が継続し、当期の地価動向は前期と同様にやや上昇で推移した。 新型コロナウイルス感染症については、前期と比較して新規感染者数が低位な水準で推移しているものの当期末で愛知県の感染者が千人を超える等、依然先行きは不透明である。しかしながら、当地区は主要なオフィスエリアに位置するため、相応のオフィス需要が見込めるとともに、物件の供給が限られているなかオフィス等の収益物件の需要の他に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、当面は当期の市況が継続し、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	東区	住宅	大曽根	 0～3% 上昇	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区は名古屋市中心部へのアクセスが良好で、幹線道路の背後は良好な住宅が連担する閑静な住宅地となっており、幹線道路沿道のマンション等のエンドユーザーはファミリー層が中心である。当地区周辺では分譲マンションや賃貸マンションの開発計画が複数見受けられ、名古屋市中心部等の立地条件の良いハイエンド向けマンションの需要の強まりが見られる。利便性の良い当地区の分譲マンション需要も堅調に推移しており、マンション分譲価格は僅かながら上昇傾向にある。また、このようなエンドユーザーの需要の強まりを背景として、マンションデベロッパー等によるマンション開発素地取得意欲は当期も強い状態が続いている。マンション開発素地等のまとまった規模の土地の供給は限定的で需給はやや逼迫状況にあることから、取引価格は緩やかな上昇傾向が続き、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区は名古屋市中心部へのアクセスが良好であるため分譲マンションの購買意欲は相応に強い。昨今の名古屋市中心部の分譲マンション開発に伴う競合物件の増加や建築費の動向等による影響には注視を要するものの、新型コロナウイルス感染症の影響は限定的で、当期の市況が当面続くと予想されることから、マンション開発素地の需給逼迫状況を背景に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(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	地価動向	当地区では、久屋大通公園のPark-PFI事業による公園一体型商業施設が開業し、今後はリニア中央新幹線の開業を見据えたバスターミナル・商業複合施設の再整備計画が予定されており、当地区と周辺の回遊性や賑わいの向上等が期待されている。また、都心に位置して高い利便性を備える当地区において、令和4年1月に大型ビルが高稼働で竣工しており、オフィスビル等に対する法人投資家による取得需要が根強く、投資適格物件の需要は特に底堅いエリアであることが示された。幹線道路背後地のマンション開発素地についても、デベロッパーの取得に対する姿勢は引き続き積極的で、マンション分譲価格は上昇傾向が続いている。当期のオフィス賃料に大きな変化は見られず、複数用途の需要が堅調な当地区では取引価格の上昇傾向が続き、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 新型コロナウイルス感染症の影響等の不透明感に残るものの、当地区では高い利便性を背景にオフィス市況は比較的安定して推移しており、法人投資家等による安定した取引等の需要が続くと見込まれるため、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
					 前期 0～3% 上昇								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						名古屋市営地下鉄桜通線の久屋大通駅(栄駅の北側近接)周辺。中高層事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	当地区は街区が整然として起伏も少なく接道条件等も良好な住宅地であり、当地区で供給されるマンション等のエンドユーザーはファミリー層からシニア層まで幅広く、DINKS向け住戸の需要も見られる等から、名古屋市中心部に近いエリアで住宅を求める幅広い需要者が見込める。名古屋市中心部等の立地条件が良いマンション供給適地のマンション分譲価格は僅かながら上昇傾向となっており、利便性と住環境が優れる当地区の分譲マンション需要も堅調に推移し、マンション分譲価格は緩やかな上昇傾向が続いている。また、このようなエンドユーザーの需要の強まりを背景として、マンションデベロッパーや戸建住宅業者による開発素地取得需要は当期も強い状態が続いている。以上の市況を背景に、取引価格の上昇傾向が続いたことから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 昨今の資材価格上昇による建築費の動向には注視を要するものの、当地区は名古屋市中心部へのアクセスが良好であるため分譲マンションの購買意欲は相応に強く、新型コロナウイルス感染症の影響も限定的であることから、当期の市況が当面続くと予想される。当地区のマンション開発素地の需給逼迫状況を背景に、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(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	熱田区	商業	金山	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	地価動向	当地区の最寄り駅である金山駅は、JR、地下鉄、名鉄が乗り入れる等によって総合駅に位置づけられており、中部地方では名古屋駅に次ぐ乗降客数となっている。また、当地区には道路交通網として伏見通、大津通の幹線道路が位置し、三河エリア、中部国際空港へのアクセス性に優れており、このような交通利便性の高さから、店舗のほかオフィス需要も強いエリアとなっている。前期のまん延防止等重点措置期間と比較し、当期は多数の店舗が立地する当地区への来街者数が回復傾向となって増加したことから、店舗売上高も緩やかな回復に転じたものの、店舗事業者による当地区への出店需要の回復は鈍く、店舗賃料は横ばいが続いた。一方、取引市場においては、投資適格性を備えた物件の供給が限定的な当地区においては、交通利便性に恵まれた立地条件を背景に、法人投資家を中心とした取引需要は回復傾向にある。以上から、取引価格の緩やかな上昇傾向が当期も続き、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 新型コロナウイルス感染症の感染者数は低位ながら周期的に増減を繰り返しており、店舗売上高等の先行きについては引き続き注視を要する。しかし、取引需要の回復傾向が当面続くと見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
					 前期 0～3% 上昇								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							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(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
滋賀県	草津市		住宅	南草津駅周辺	 0～3% 上昇	△	□	—	—	□	□	地価動向	当地区が存する南草津駅周辺では、エンドユーザーの旺盛なマンション需要が見込まれ、マンション販売状況も好調である。また、隣接する草津駅周辺も含めると分譲マンションの供給が多く見られ、南草津駅周辺とともに現在複数の物件が販売中である。隣接する大津市でも今後大型の新築分譲マンションの販売が予定されている等、滋賀県内で分譲マンションの供給量が以前と比較して増加していることや以前よりも分譲単価の価格設定が高い事例が見られること等から、以前よりも完売までの販売スピードが落ち着いている。しかし、当地区が存す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については、近年ほとんどが竣工前に完売となっており、当地区に対するデベロッパーによるマンション開発素地の取得需要は強い状態が続いている。当地区では新型コロナウイルス感染症の影響はほとんど見られず、新築のマンション分譲価格も坪単価で200万円を越える物件が多くなっており、新型コロナウイルス感染症の影響が顕在化する前の水準より低い価格で販売された事例は見当たらない。マンション分譲価格は坪単価200万円前後で落ち着きを見せている一方で、建築工事費については上昇基調にあるものの、上記のように当地区のマンション販売状況は好調であり、当地区に対するデベロッパーによるマンション開発素地の取得需要は強い状態が続いて取引価格の上昇傾向が続いていることから、当期の地価動向はやや上昇傾向で推移した。引き続き、建築工事費が上昇基調で推移すると予測されるが、草津市の人口は増加傾向が続いており、今後も当地区のマンション需要は当面堅調に推移し、需要に応じたマンション供給も予想され、マンション開発素地に対する取得需要は旺盛な状態が続くと見込まれることから、将来の地価動向もやや上昇傾向が続くと予想される。
					 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(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区は京都の玄関口である京都駅烏丸口周辺に位置し、オフィス・店舗が建ち並ぶ高度商業地域である。オフィス賃貸市場については、当地区が駅前に位置することから金融機関・生命保険会社・サービス店舗が多数立地している。当地区内ではグレードの高いオフィスビルは少ないものの、立地条件の良さ等から、京都市内での移転・府外からの拠点設置の需要等により、空室率は低水準で、新規賃料水準は高値安定である。店舗は新型コロナウイルス感染症の感染拡大が落ち着いたことによって国内観光客が増加傾向にあることから、飲食・物販店舗ともに出店需要は堅調であり、新規賃料水準は概ね横ばいで推移している。京都駅周辺での大学キャンパスや複合高層ビルの開発計画等によって不動産市場は活況を呈しており、老朽化したビルの建替計画等も散見され、投資物件の取得需要は堅調である。以上から、取引利回りは低下傾向にあり、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区の不動産賃貸市場は、安定したオフィス需要や客足の回復を背景とする店舗需要の回復に支えられて安定的に推移しており、収益用不動産の取得需要が強含みである。よって、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(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	△	□	—	—	△	△	地価動向	当地区は二条駅より徒歩圏に位置してJR及び市営地下鉄の双方で京都市中心部にアクセス可能であり、同駅周辺にはスーパーマーケット、ショッピングモール、商店街等が分布するため、生活利便性に優れている。京都市中心部の価格水準と比較して値頃感のある当地区の住宅地域としての需要は底堅さが見られ、当地区に地縁のあるマンション需要者のほか、堀川通以東の京都市中心部で供給されるマンションを嗜好する者も当地区のマンションを需要する傾向が見られる。新型コロナウイルス感染症の影響はほとんど見られず、当地区の分譲マンション、賃貸マンションに対する需要は堅調で、マンション分譲価格やマンション賃料は緩やかな上昇傾向となっている。生活利便性に優れた当地区では、デベロッパーによるマンション開発素地需要等が旺盛な一方で供給は限定的なため、取引価格は当期も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。 新型コロナウイルス感染症の影響については引き続き注意を要するものの、当地区についてはエンドユーザー、デベロッパーの底堅い需要が今後も続くことが見込まれるため、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
					 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	中京区	商業	河原町	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区は京都市中心部に位置し、交通の要衝でもあるため、旧来から商業施設が集積する繁華な商業地域となっている。当地区では地元客による飲食・購買意欲の高まりが見られるほか、4月以降は関西圏からの観光客に加えて、全国各地からの国内観光客や修学旅行による団体客が増加していることから、客足に顕著な回復傾向が認められる。四条通・河原町通のみならず、その背後の商業地においても徐々に空室が解消されつつあり、新規募集・成約賃料水準はともに底堅く推移している。新型コロナウイルス感染症が収束した後を見据えた収益用不動産の取得意欲も強まって期待利回りが低下傾向にあり、取引価格も上昇傾向が続いたことから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。当地区とその周辺では、祇園エリア等でのホテルの開業や、新たな開発計画もあることに加え、外国人観光客の受入によって観光需要の更なる回復期待も高まっている。以上から、不動産取得需要及び賃貸需要の強まりは今後も見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。
					 前期 0～3% 上昇								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	烏丸	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区は金融機関が集積し、京都市を代表するオフィスエリアとなっており、店舗、オフィスのほか共同住宅等の需要も共存する。当地区に隣接する烏丸御池地区で京都市役所新市庁舎整備に係る二次空室が発生し、当地区でもオフィスの集約移転や統合により空室率は上昇傾向にあるため、オフィス賃料は高止まりの横ばいながらも成約までの期間が長期化する傾向にある。当地区周辺では複数のマンション開発が行われているため、当地区周辺の人口は増加傾向が見られるとともに、国内観光客の増加への期待感も高まっているため、店舗の出店需要には回復傾向が見られており、新規賃料は高水準を維持して横ばいが続いている。このように賃貸市場が底堅く推移していることから、収益用不動産に対する需要は強含みで推移して取引利回りが低下したことから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区では収益用不動産に対する需要は総じて堅調であるものの、取引対象となる物件が不足していることから売り希望価格は上昇傾向で推移して取引利回りの低下傾向が続いており、当面は当期の市況が続くと見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								阪急京都線の烏丸駅周辺。四条烏丸交差点及び烏丸通りを中心に、金融機関や事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	△	□	—	□	△	△	地価動向	当地区は、最寄り駅である北山駅から市営地下鉄烏丸線を利用し、乗換無しで四条烏丸エリアや京都駅へのアクセスが可能であり、交通利便性が良好である。さらに、周辺には賀茂川が流れ、京都府立植物園が存するなど緑が多く落ち着いた雰囲気であり、人気の洋菓子店やパン屋、雑貨店等が立地する等によって、生活環境も良好で、住宅地としての人気が高いエリアである。北山通り沿いのまとまった画地規模を有する土地は、分譲マンションや賃貸マンションの開発素地としての需要が強く、直近1年間では分譲マンションが2棟竣工し、売れ行きは概ね好調である。また、令和4年5月にはファミリータイプの賃貸マンションが竣工したほか、新たに店舗付賃貸マンション等の開発も見られる。当地区のマンション分譲価格は京都市中心部と同様にやや上昇傾向で推移している。また、店舗付賃貸マンション等の投資用物件については、店舗部分の賃料水準は概ね横ばいで安定的に推移し、住宅部分の賃料水準は住宅需要の高まりを受け、上昇傾向で推移している。当地区のエンドユーザーは富裕層が中心であることから、新型コロナウイルス感染症による影響は限定的であり、幹線道路沿いにおける高値の土地取引や新規開発が散見される等、取引価格は緩やかな上昇傾向にある。このような市況から、当地区の地価動向はやや上昇傾向で推移した。当地区はマンション開発素地等の需要に比べ供給が少なく、このような市況は当面の間続くと見込まれるため、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	 0～3% 上昇	△	▽	▽	▽	—	—	地価動向	当地区が位置する梅田エリアは、大阪駅、西梅田駅から徒歩圏内のオフィスビルが集積する高度商業地域であり、大規模な再開発等が計画されていることから、商業集積度が一層増していくと期待されている。まん延防止等重点措置の期間は3月下旬に終了したが、新型コロナウイルス感染症の影響によって当地区の市況には引き続き不透明感が見られ、店舗賃料は弱含みの下落傾向が続いている。また、オフィス賃料については経費削減のための館内縮小及び集約に伴う解約の動きも依然として見られ、オフィス市況は弱含みの下落傾向が続いている。不動産投資市場においては、良好な資金調達環境を背景にオフィスを対象とした投資意欲が引き続き旺盛であり、取引利回りの低下傾向が続いている。このような状況のもと、賃料下落、オフィスビルの空室率上昇懸念等のリスクがあるものの、取引市場においては取引利回りの更なる低下によって取引価格は横ばいからやや上昇に転じており、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 今後は、新型コロナウイルス感染症の影響による企業業績の悪化懸念、賃料下落、空室率の上昇懸念等の先行き懸念は残るものの、将来的に商業集積度が増して賃貸オフィス市場においても優位性が更に高まることが期待されており、当面は投資環境も良好な状態が続くと見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。
					 前期 0% (横ばい)	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	北区	商業	茶屋町	 0% 横ばい	□	▽	▽	▽	—	—	地価動向	当地区は、梅田ターミナルに近接するという交通利便性を活かして、商業施設を中心に、オフィス、ホテル、共同住宅等の多様な用途が共存する大阪市内有数の商業集積地となっており、大手不動産会社による都心型商業施設の開発が進捗している。まん延防止等重点措置の期間は3月下旬に終了したが、当地区では新型コロナウイルス感染症の影響が当期も続いて見られており、店舗賃料は弱含みの下落傾向が続いている。しかし、当地区の店舗では、上層階でエステ・美容クリニック等の引き合いが見られるようになっており、リーシングが長期化する状況は改善されつつある。オフィス賃貸市場ではコスト削減等を理由とする解約等が依然として見られ、弱含みの下落傾向が続いている。一方で良好な資金調達環境を背景に投資意欲が旺盛であり、商業集積地としての投資需要が強まっているため取引利回りは低下した。このような市況の影響を受けて取引価格は下落から横ばいに転じ、当期の地価動向は横ばいで推移した。 当地区は今後も大手不動産会社を中心とした市街地再開発事業が予定されており、将来的な商業集積度の更なる高まりが期待されている。しかし、新型コロナウイルス感染症の影響で、賃料下落、空室率の上昇懸念等の先行き懸念は残るため当期の市況が当面続き、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
					 前期 0～3% 下落								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						阪急大阪梅田駅北東側一帯。高層の店舗、事務所ビルが建ち並び、再開発ビル等も建築されている商業地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント		
						A	B	C	D	E	F				
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
大阪府	大阪市	中央区	商業	北浜	 0～3% 上昇	△	▽	▽	▽	—	—	地価動向	当地区は土佐堀川の南側に位置し、大阪証券取引所を中心に金融、証券の街として発展してきた大阪の代表的なオフィスエリアの一つであるが、近年は、梅田駅周辺の拠点機能等が強化されていることから、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。また、当地区では、交通等の利便性が良好なことからマンション需要が強まっている。資金調達環境は依然良好で当地区の不動産投資意欲は堅調であり、オフィスやマンションの利回りは引き続き低下傾向で推移しているが、新型コロナウイルス感染症拡大の影響等により、大阪市内の主要なオフィスエリアにおいては、空室率が緩やかに上昇し、賃料水準のやや弱含みの下落傾向が続いおり、当地区のオフィス賃料も同様の傾向にある。一方、大阪市内のマンション需要は堅調であり、当地区はマンション需要が強く、条件が良好なマンション開発素地等の需要は強まって取引価格が緩やかな上昇傾向となったことから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 今後も、引き続き賃料下落懸念が継続するものの、良好な資金調達環境及び旺盛な不動産投資意欲が継続すると考えられ、マンション開発素地等も安定した状態が続くと見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。		
					 0% 横ばい	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									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(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	 0% 横ばい							地価動向	当地区は大阪市を代表する商業エリアの一つである。新型コロナウイルス感染症が及ぼす影響によって、外国人観光客の姿がほとんど見られない等、感染拡大前の商況には程遠い状況が続いているため、当地区周辺ではファストファッションブランドやインバウンド需要を見込んだテナントの撤退後、空室が長期化している店舗も散見される。当地区でもテナントリーシングに時間を要する等の需要が弱まった状況が見られており、店舗賃料はやや下落傾向にある。オフィス市場では空室率が緩やかに上昇しつつあり、オフィス賃料もやや下落傾向にある。一方で良好な資金調達環境も相まって投資家の不動産投資意欲は旺盛で、当地区の投資対象エリアとしての需要は強まっており、取引利回りは低下傾向に転じた。以上から、当期の地価動向は横ばいで推移した。 当地区は商業地域として稀少性を有し、中長期的には更なる発展が期待される。新型コロナウイルス感染症並びに賃貸市場の動向には注視が必要であるが、物件供給が少ない中、当地区の投資需要の強まりは当面続くと見込まれることから、将来の地価動向は横ばいが続くと予想される。
					 前期 0～3% 下落								

主要都市の高度利用地地価動向報告（R4.4.1～R4.7.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	 0%横ばい	□	▽	▽	▽	—	—	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り、最寄り駅のなんば駅は大阪第二のターミナル駅である。当地区では、新型コロナウイルス感染症が及ぼす影響によって、広幅員道路沿道の背後においては、空室状態が継続している店舗が散見される。店舗賃貸市場については、リーシングに時間を要する状況が続いており、店舗賃料はやや下落傾向にある。オフィス賃貸市場については、空室率が緩やかに上昇しつつあり、オフィス賃料はやや下落傾向にある。このように、当地区の賃貸市場の回復が遅れている一方で、当地区の投資対象エリアとしての需要は強まっている。投資市場では良好な資金調達環境も相まって投資家の投資意欲は旺盛で、当地区の取引利回りが低下したことから、当期の地価動向は横ばいで推移した。 当地区は高度な商業地域として稀少性を有することから、更なる発展が期待される。今後については、新型コロナウイルス感染症並びに賃料の動向には注視が必要であるが、物件供給が少ない中、当地区の投資需要は強い状態が続くと見込まれることから、将来の地価動向は横ばいが続く予想される。
					 前期 0～3%下落								
					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（R4.4.1～R4.7.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	淀川区	商業	新大阪	 0～3% 上昇	△	▽	▽	▽	—	—	地価動向	当地区は新大阪駅に近接する業務高度商業地域である。最寄り駅が新幹線停車駅であるため、全国展開企業の支店や営業所等の需要が見られるが、新型コロナウイルス感染症の影響による経済活動停滞により、オフィス市場では館内縮小、拠点集約等が続いている。直近では、当地区の空室率に上げ止まりの兆候も見られるが、近年はオフィスの新規開発が活発であったことから、他地区との比較で相対的に高い空室率が続いており、オフィス賃料は当期も下落が続いている。また、まん延防止等重点措置期間が令和4年3月に終了したこと等によって、飲食店舗の売上げは回復しつつあるが、感染拡大前の状況には及んでおらず、店舗賃料も引き続き下落傾向となっている。一方、国内外の機関投資家等によるオフィスに対する投資意欲は非常に旺盛であり、当地区の取引利回りは低下傾向となっている。以上より、当期もオフィス及び店舗の賃料がともに下落したが、投資需要の強まりから取引利回りが低下したため、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 オフィスの新規供給は一段落したものの相対的に高い空室率が続いており、新型コロナウイルス感染症の賃貸市場への今後の影響は不透明である。しかし、良好な資金調達環境を背景とした強い投資需要は今後も続く見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇が続きと予想される。
					 前期 0% (横ばい)	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	福島区	住宅	福島	 0～3% 上昇  前期 0～3% 上昇	△	▽	—	—	△	□	地価動向	当地区はJR福島駅から徒歩圏に位置し、複数の事業が進捗するうめきた2期区域に近接している。うめきた2期区域では、JR東海道線支線地下化や令和13年度開業予定の「なにわ筋線」等のインフラ整備が行われており、公園・オフィス・商業施設・ホテル・高層マンション等からなる大規模複合開発が進んでいる。当地区は、大阪駅周辺に位置するオフィスエリアへのアクセスに優れているほか、福島駅周辺には多数の飲食店等が分布しているため生活利便性が高く、分譲・賃貸ともにマンション需要が堅調である。新型コロナウイルス感染症による影響は限定的で、当地区の利便性や開発期待等を背景に当期のマンション分譲価格は上昇傾向となった。マンション賃料は概ね横ばいとなっているが、良好な資金調達環境を背景に法人投資家等の賃貸マンションの取得需要は旺盛で、取引利回りは低下している。当期もマンション需要が堅調であることを背景にデベロッパー等のマンション開発素地に対する需要は強く、取引価格の上昇傾向が続いたことから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 「うめきた2期地区開発プロジェクト」等の工事が進捗しているほか、令和5年春には「うめきた(大阪)地下駅」の開業が予定されており、当地区は利便性の向上が期待されている。今後も新型コロナウイルス感染症の影響には留意が必要であるが、マンション開発素地に対する取得意欲の強さは当面続くことと見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR大阪環状線の福島駅からの徒歩圏。梅田地区までも徒歩移動可能な地域で、中高層事務所、マンションが建ち並ぶ住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	 0～3% 上昇  前期 0～3% 上昇	△	▽	—	—	△	□	地価動向	当地区において、マンション開発素地等に係る当期の土地取引は確認されなかった。当地区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、富裕層向けのマンション需要は依然堅調である。また、マンション分譲価格は穏やかな上昇傾向を維持しているものの、分譲マンションの販売状況は概ね好調で安定している。単身者やファミリー向け賃貸マンションの収益物件に対する投資家の取得需要も安定しており、新規供給が少ないなか取引利回りは穏やかな低下傾向が続く、収益物件の取引価格はやや上昇を維持している。当期も新型コロナウイルス感染症の影響により、物販・飲食を中心に厳しい状況が続いているが、分譲マンション市場では、その影響は見られなくなっている。マンション開発素地等に対する物件の選別化が進むなかで、当地区は根強いエンドユーザーの需要を背景に取得需要も強い状態が続いており、取引価格は上昇傾向が続いたことから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 近接する大阪上本町駅ターミナルとその周辺において令和16年度の完成を目指した一体再開発が計画されており、同ターミナルを中心とした発展が期待され、マンション開発素地に対する需要の強まりが予想される。今後も新型コロナウイルス感染症の再拡大が懸念される等景況に対する不安定要素は払拭されないものの、当地区は富裕層向けのマンション需要が旺盛であることから、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								近鉄大阪線の大阪上本町駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビル、マンションが建ち並ぶ住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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%横ばい	□	▽	▽	▽	—	—	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。当駅周辺は梅田駅周辺等と比較すると商業集積度はやや低いものの、大阪市南部の拠点エリアとしてのポテンシャルを生かして商業施設が多数立地している。当地区及びその周辺において商業施設等の取引は見られず、類似の商業施設集積エリアにおいても特に目立った取引は把握できなかった。当地区に存する百貨店の売上高及び入店客数は、一昨年来の新型コロナウイルス感染症の影響により長らく大幅減で推移していた。しかし、昨年9月の緊急事態解除宣言の発令以降は徐々に客足が戻り、まん延防止等重点措置の期間は足踏み状態であったものの、当該期間終了後は大幅な回復傾向が続いている。このように、当地区では商況の回復傾向が見られるものの今後の感染再拡大の懸念もぬぐい切れず、感染拡大等の影響には不透明感が残されている。店舗等の賃料は当期もやや下落傾向が続いているが、投資先を求める投資家等の需要の強まりから取引利回りは下落傾向に転じており、当期の地価動向は下げ止まりの横ばいとなった。 今後は当地区の商業施設に対して投資需要の強まりが見込まれるが、新型コロナウイルス感染症の収束時期が不透明であり、商業施設等の賃貸市場の回復にはなお時間を要すると見込まれることから、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	当地区は、全国的に知名度が高い千里ニュータウンのセンターエリア周辺に位置し、千里中央駅から新大阪駅まで大阪メトロで約13分、大阪空港まで大阪モノレールで約13分と交通利便性に優れるため、近畿圏のほか圏外からの転入者も多い。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、当地区及び周辺には賃貸マンションが少ないため収益性に着目した取引は見られなかったが、マンション賃料は当期も概ね横ばい傾向が続いている。北大阪急行延伸事業は令和5年度に延期されたものの、分譲マンション市場では新型コロナウイルス感染症の影響は弱まり、北大阪急行延伸で開設される予定の新駅周辺ではマンション供給が増加しているが、建設費の上昇等によって分譲価格が上昇しており、販売面では顕著な変化は見られない。当地区の最寄り駅から徒歩圏内の利便性に優れる中古マンションの取引価格は上昇傾向にある。したがって、当地区でマンション開発が行われる場合は、マンション分譲価格の上昇傾向が見込まれ、マンション開発素地の取引価格が緩やかな上昇傾向となることから、当期の地価動向はやや上昇に転じた。 建築費上昇等の不透明感が残るものの、千里中央駅から徒歩圏内の住宅需要は強く、当期の市況が当面続くことと見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
					 前期 0% 横ばい	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	 0%横ばい							地価動向	当地区は、神戸市内で最も繁華性の高いアーケード商店街に位置し、大型店・専門店等も建ち並ぶ高度商業地域である。当期は新型コロナウイルス感染症の感染拡大状況が落ち着き、当地区の賑わいは回復基調となったが、大規模な店舗を中心に賃貸物件の需給が緩んだ状態は依然として続いており、店舗賃料は当期もやや下落傾向で推移した。一方、国内外の機関投資家等による投資用不動産に対する投資意欲は旺盛な状態が続いており、このような投資需要の強まりによる影響から、当期の取引利回りは低下傾向となった。以上より取引価格が横ばい傾向となり、当期の地価動向は横ばいで推移した。 当地区は特定都市再生緊急整備地域に指定されており、令和3年4月に神戸三宮阪急ビルが開業したほか、令和9年度に神戸市役所2号館新庁舎・賑わい施設が開業予定、同年に雲井通5丁目地区再整備事業の高層ツインタワー1期ビルが開業予定、令和11年度にJR三ノ宮新駅ビルが開業予定であり、当地区の繁華性及び集客力の向上が期待されるものの、新型コロナウイルス感染症の影響によって賃貸市場の先行き不透明感は当面続くと見込まれるため、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
					 前期 0~3%下落								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								
						JR三ノ宮駅周辺。大型店舗、専門店が建ち並ぶ高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	当地区は神戸市や大阪都心部への通勤等の利便性が優れるほか、住環境にも恵まれている。そのため、西宮市民の他に周辺都市からの流入人口も多く人気の高い住宅地域である。従来よりマンション開発素地の供給が限定的で、特に駅から近い分譲マンションの新規供給が限られるなか、当地区では引き続き堅調な住宅需要が確認されており、特にファミリー層に好まれる条件を備えた物件においては、マンション分譲価格が高額になるケースが確認される。当地区においては新型コロナウイルス感染症の影響は極めて限定的であり、法人投資家向け賃貸マンションの取得需要が引き続き旺盛で、取引利回りが低下し、賃貸物件の取引価格が上昇している。また近年高値圏で推移していたマンション分譲価格も建築費上昇の影響もありさらに上昇して推移している。そのためマンション開発素地の需要は堅調に推移しており、取引価格の上昇傾向は続き、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 新型コロナウイルス感染症の感染拡大状況については、今後も注意は要するものの、落ち着きを取り戻している。エンドユーザーの分譲マンションへの需要及びデベロッパーのマンション開発素地に対する需要はともに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で推移することが予想される。
					 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東海道本線の甲子園口駅(大阪駅まで約14分)からの徒歩圏。マンションを中心に店舗等が混在する住宅地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告（R4.4.1～R4.7.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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商業施設の集積度が高く、商業地としての繁华性は高い。駅直結の大型商業施設を中心に、周辺の商業施設も一体となって当地区の拠点性を高めており、駅周辺のビルや店舗の賃貸需要は西宮市内でも特に強い地区である。また、当地区背後の住宅地は阪神間でも特に人気が高く、新規分譲マンションの需要も極めて高い。前期は店舗の出店意欲の回復傾向を背景として、新型コロナウイルス感染症収束後を見据えた収益用不動産の開発素地に関する取得意欲が強まり、土地需要は堅調に推移した。当期は新型コロナウイルス感染症の感染状況が落ち着きを取り戻しており、生活密着型商業施設の客足は回復傾向にあるとともに、周辺住民をターゲットとした飲食店舗等の客足も堅調に回復している。このような商環境の好転から店舗出店意欲の回復傾向が見られており、土地需要は堅調に推移する。一方で、開発素地の供給は依然として限定的であり、需給関係は逼迫した状態が続いている。以上の市況から、取引価格の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。新型コロナウイルス感染症の感染状況については今後も注意を要するものの、店舗需要の回復傾向が続き、収益不動産の開発素地の取得需要も堅調に推移するなか、開発素地の供給が限定的な状況は続くことが見込まれるため、将来の地価動向は引き続きやや上昇で推移すると予想される。
					 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告（R4.4.1～R4.7.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	J R 芦屋駅周辺	 0～3% 上昇	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区は利便性や住環境が優れ、敷地規模が大きく、街区及び画地が整然とし、景観も優れること等から芦屋市の中でも特に人気の高い住宅地域であり、設備水準等が高い戸建住宅や高級マンションが建ち並んでいる。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大規模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少ない状況にある。当地区周辺では高額な分譲マンションの販売が当期も続いており、立地の優れたマンション開発素地の需要の堅調さは当期も続いている。新型コロナウイルス感染症の影響が危惧されたが、高級マンション等に適するマンション開発素地の稀少性の高さエンドユーザーの需要の安定性から、当地区のマンション開発素地に適する物件には需要の競合が認められる。以上の市況から、当地区の取引価格は当期も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。 当地区は良好な利便性と住環境を兼ね備え、マンション開発素地の稀少性が高く、今後も堅調な住宅需要が見込まれるため、新型コロナウイルス感染症の影響は継続すると予想されるものの需要の競合は継続し、将来の地価動向は当期同様やや上昇で推移すると予想される。
					 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	△	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は、岡山市内の商業地では立地条件等によって優位性があり、県内外からのオフィスや店舗等の需要が堅調に推移してきたエリアである。当地区でも新型コロナウイルス感染症の感染拡大によって経済活動の停滞等の影響が続いていたが、当期は客足の流れ等に回復傾向が見られ、新型コロナウイルス感染症の影響は限定的な状況である。感染拡大前は、岡山駅前のオフィス需要は堅調であり、当地区を中心にオフィス賃料は上昇、空室率は低下の一途を辿っていたが、感染拡大後は一部撤退や規模縮小による解約の動きが見られ、後継テナント決定までの期間も長期化して、空室率は若干上昇傾向にあった。しかし、前期からは空室率の動向も落ち着きを取り戻しつつあり、オフィスの新規賃料も概ね横ばい傾向が続いて、新型コロナウイルス感染症のオフィス市場に与える影響の弱まりが認められた。当期は、さらに土地需要に堅調さが見られるようになっており、高価格帯での取引も散見されつつある。以上から、当期は取引価格の緩やかな上昇傾向が見られることから、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 新型コロナウイルス感染症の今後の動向については不透明な部分があるが、当地区の不動産市況に対する影響は限定的で、経済活動も感染拡大以前の状況に向かいつつあり、地域経済の回復も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% (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(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	△	▽	—	—	△	□	地価動向	広島市の旧市内(中区、南区、東区、西区)を中心に新築賃貸マンションの供給が進んでおり、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。県内外の不動産業者や、不動産業以外の中小事業者を中心とした市場参加者によって収益物件に対する強い取得需要が続いており、一方で良質な投資用賃貸マンションの供給に限られるため、利回りを下げなければこうした物件の取得が難しい状況にある。また、中心部及び郊外の戸建住宅並びに分譲マンションの分譲価格等が上昇していることから、エンドユーザーの住宅需要の強さに変化は見られないものの、販売が好調な物件と苦戦している物件がある。当期は広島市中心部で、マンション開発素地等の取引を数件確認できたが、旧市内を中心にマンション開発素地等の不足が続いているため、いずれも従来の取引価格水準を上回る価格であった。以上から、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区はブランド力のある住宅地であることに加え、新白島駅による交通利便性が評価されているため、富裕層向けの戸建住宅や分譲マンションのほかに賃貸住宅等、幅広い住宅需要が見込める。実需ベースで取得意欲のある県内外の需要者が多数控えており、新型コロナウイルス感染症の影響もほぼ解消されつつあるため、不動産事業者等の需要回復が鮮明になっている。旧市内を中心に強気の価格を提示しなければマンション開発素地の取得が難しい状況が続いていることから、将来の地価動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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オフィスビルでは、テナントの入居が進み、高い稼働率が維持されている。令和4年8月に新規大型オフィスビルが竣工を迎えるが、移転等が本格化するのは年末から年明け頃と想定されるため、足元のオフィス市況への影響は限定的である。新規大型オフィスビルの供給により、将来的な二次空室の発生等も懸念されているが、当期もオフィス市況は概ね安定的に推移していることや、新規オフィスビルは夏以降3年程度供給される計画がないため、市況が急激に悪化することはないと市場で認識されている。オフィス賃料は、各オフィスビルの競争力に相応した賃料で交渉が続いているが、新規大型ビルの成約ベースとなる賃料水準は既存ビルの賃料水準と比較して高めであるため、当地区の新規賃料水準を押し上げる傾向が見られ、オフィス賃料は当期も緩やかな上昇傾向が続いた。なお、本通り周辺の店舗賃料は、新型コロナウイルス感染症による影響を強く受けていた業種を中心に下落したが、業種による濃淡はあるものの全体で見ると当期も概ね横ばいで推移している。しかし、出店希望者が少ない状況に変化は見られないため、今後の店舗賃料には注視を要する。当期はオフィスビルやホテル開発素地等の取引を数件確認できたが、いずれも従来の取引価格水準を上回る価格であったため、取引価格は全体的にやや上昇傾向で推移している。以上から、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区が位置する紙屋町・八丁堀地区は特定都市再生緊急整備地域に指定されており、中区基町の相生通り沿いの再開発事業は順調に進捗し、本通り及び八丁堀でも新たな再開発計画が公表されている。このように、新たな賑わい創出を目的とした事業の進展による波及効果等が期待されるなかで、当期の市況が当面続き、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
					 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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%横ばい	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区が位置する丸亀町商店街は、香川県最大の商業集積地の一翼を担う中心的な商店街であり、当該商店街の振興組合等は昭和62年から長期に渡って複数の再開発事業に取り組んでいる。現在は大工町・磨屋町で再開発事業が進められている(大工町は令和4年4月25日に全館オープン)ものの、新型コロナウイルス感染症の感染拡大等の影響によって飲食店舗等の厳しい経営状況が依然として続いている。前期には感染者数が増加したものの来街者数に大きな変化は見られず、当期は感染者数が減少傾向に転じて消費行動の持ち直し傾向が見られた。一時期続いた空店舗の増加傾向も弱まって現状維持が続いており、当期の店舗賃貸市場は前期と同様に安定的に推移し、店舗賃料も横ばい傾向が続いた。当地区の商業エリアの中心性も影響して店舗需要も安定し、当期も取引価格は横ばい傾向が続いたことから、当地区の地価動向は横ばいで推移した。 新型コロナウイルス感染症の新規感染者数は減少していたが、本年6月後半頃から再び増加傾向が見られ始め、先行きは不透明な状況にある。しかし、店舗需要は緩やかな回復基調にあり、この状態が今後も当面の間続くと見込まれることから、将来の地価動向は横ばい傾向で推移するものと予想される。
					前期  0%横ばい	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	▲ 3～6% 上昇 前期 ▲ 3～6% 上昇	△	▽	—	—	△	△	地価動向	福岡市内のマンション分譲価格は上昇傾向が続いており、分譲されたマンションの販売初月成約率は高水準を維持し、物件の完成在庫も低い水準が続いている等、分譲マンション販売は引き続き好調である。マンション分譲価格に土地価格や建設資材価格等の高騰による建築費の上昇を転嫁してもマンション販売は堅調なことから、当期も福岡市内で優良マンションの開発が可能なエリアではマンション開発素地の需給逼迫が続いており、天神周辺で行われたマンション開発素地の取引ではこれまでの水準を大幅に上回る高値取引となった。以上から、福岡市内でも有数な優良マンション供給エリアに位置付けられる当地区では、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で推移した。 マンション開発素地に対する旺盛な需要は当面続くと思われ、金利や建築費の動向には注視する必要があるものの、資金調達等の事業を取り巻く環境に大きな変化は予想されないため、当期の市況が当面継続し、将来の地価動向は上昇で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴												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(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	0%横ばい					—	—	地価動向	当地区ではオフィスの新規供給が増加しており、博多コネクティッドによる規制緩和等によって今後も更なるオフィス等の開発が予想される。新型コロナウイルス感染症の感染拡大傾向の長期化によって影響を受けていた店舗やホテルの経営状況は徐々に改善しているものの、今後の感染拡大等の動向には引き続き注視する必要がある。また、主要なビジネスエリアにおけるオフィス不足を背景に近年のオフィス市況は好調であったが、新規供給の増加等によって、空室を抱えた状態で竣工するビルが増えているほか、既存ビルで解約された貸室が埋まらない等、当期も空室率が高まって、成約賃料には下落傾向が見られている。オフィス市場では、令和4年12月に竣工予定の大型複合施設のリーシング状況に注目が集まっており、当該施設のリーシングによってはオフィス市況の悪化を示す兆候となる可能性も否定できない。オフィス等の賃貸市況は不透明であるものの、投資適格性を有する物件については売主の売希望価格に当期も下落傾向は見られず、投げ売りや損切り等が行われる状況は見られない。また、金融機関の融資姿勢が比較的前向きであることから、取得に当たっては物件の選別等を行い、慎重な姿勢を保ちながらも、適正な価格であれば取得意向を示す意欲あるプレイヤーが多いため、こうした需要が下支えになり当期も取引価格は横ばい傾向を維持している。以上から、当期の地価動向は横ばいで推移した。 新型コロナウイルス感染症による今後の不動産市況に対する影響や、オフィス市況における先行きに不透明さが残るものの、令和4年8月に博多駅東地区で竣工予定のオフィスビルが満室に近い状態で竣工を控えているほか、感染症対策の進展や政府による観光政策を背景に店舗市況やホテル市況の回復が期待され、急激な市況悪化も予想されない。低金利等の金融政策を背景に、金融機関の融資姿勢等にも大きな変化が見込まれないことから当期の市況が当面続き、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
					前期 0%横ばい								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	 0～3%下落  前期 0～3%下落	□	□	□	▽	—	—	地価動向	当地区は熊本県内で最も繁華性の高い商業地域であり、当地区と一体的に形成された中心商業地で令和元年9月に大規模商業施設が開業したことによって、中心商業地全体の繁華性が高まった。上記施設の開業当初は中心商業地域全体で取引価格が上昇傾向であったが、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響等によって市場での過熱感は沈静化して取引価格は横ばい傾向となり、当期もその市況が続いている。また、上記影響が長期化するなかで、弱まった店舗需要は回復しておらず、店舗空室も解消されていないため、店舗賃料は下落傾向が継続している。テレワーク普及及び経費削減目的の減床等も一部で見られ、比較的安定していたオフィス需要も陰りが見られるものの、オフィス賃料は横ばい傾向に留まっている。以上のように、店舗賃料の下落傾向等が続いたことから、当期の地価動向はやや下落で推移した。 外国人観光客の受け入れ再開等の市況回復に向けた動きが見られる一方で、変異株出現による感染拡大の可能性等も残り、新型コロナウイルス感染症の影響の先行きは不透明である。当地区では相応の繁華性は維持するものの、当面は店舗空室が散見される状態が続くと見込まれるため、当地区の将来の地価動向もやや下落と予想される。
					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(R4.4.1～R4.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
沖縄県	那覇市		商業	県庁前	 0～3%下落	▽	□	□	▽	—	—	地価動向	令和3年度の入域観光客数は約3,274千人で、ワクチン接種が進んだことや空路減便の一部見直し等により、令和2年度と比較して増加した。4月以降も回復傾向が続いているものの、上記客数は感染拡大前の半数を下回る程度の水準で推移している。そのため、国際通り沿い等の観光客向け店舗の売上高は依然として低迷し、空き店舗が散見される。オフィスは供給が少ない中で当期もテナントの動きは少なく、店舗と比較して需要は安定していることから、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。一方、店舗については空き区画が一部で長期化しており、売上高の低迷等が続き、店舗賃料は下落傾向が継続している。極端な売り急ぎは見られないものの、以上の市況から取引価格の下落傾向が続いており、当期の地価動向はやや下落で推移した。 当地区では観光市場の動向が重要であり、年明け以降は感染者数の明らかな減少傾向が見られないことから、当面は新型コロナウイルス感染症の影響が続くと予想される。そのため、外国人観光客の来沖は当分の間見込むことができないものの、国内観光客の旅行先が海外から沖縄へ変化する動き等が期待されており、国内観光客数の回復傾向も見られることから、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
					 前期 0～3%下落	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

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 不動産・建設経済局 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（令和４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 21,443 地点（令和３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 12 地点及び令和２年 7 月豪雨の影響による 1 地点は調査を休止	80 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、都道府県知事と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	-

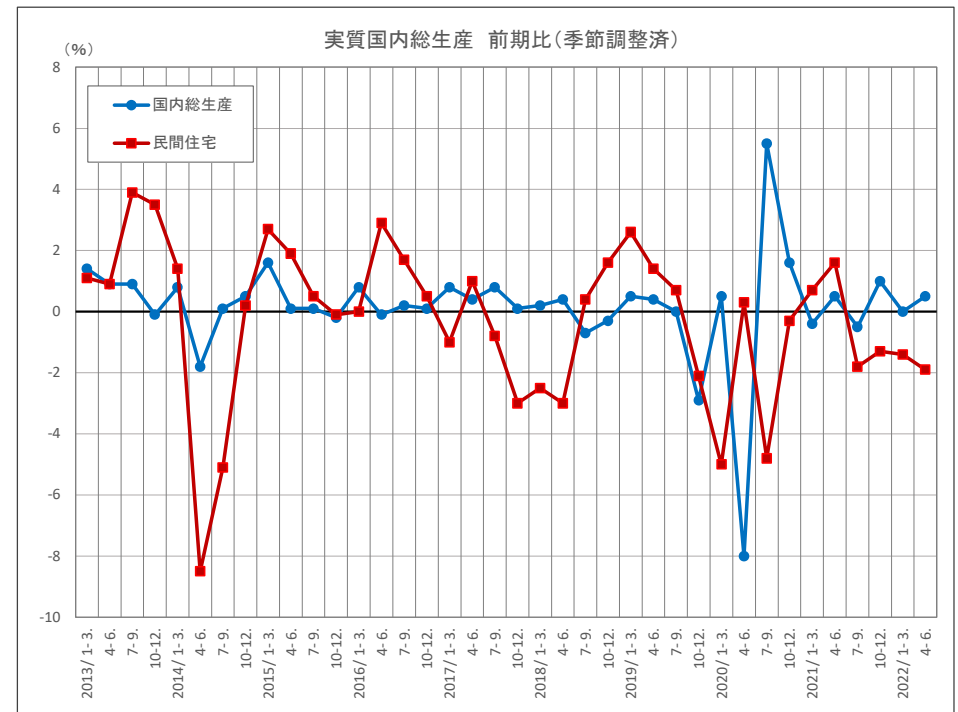
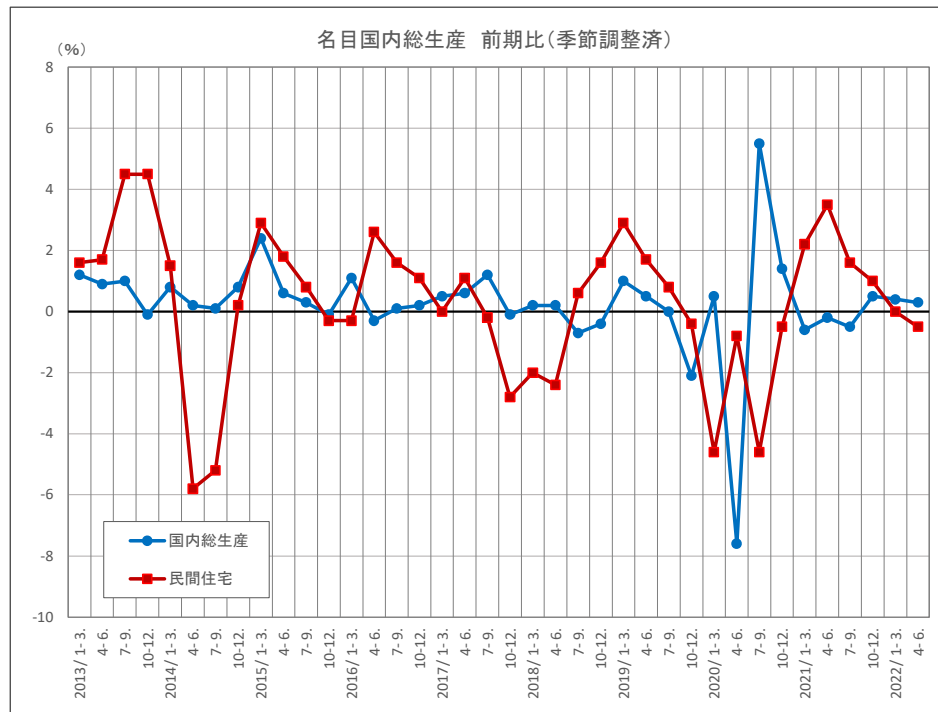
参 考 資 料

1. 景気動向

① 月例経済報告

2020年	11月	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるが、持ち直しの動きがみられる。
	12月	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるが、持ち直しの動きがみられる。
2021年	1月	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるが、持ち直しの動きがみられる。
	2月	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるなか、持ち直しの動きが続いているものの、一部に弱さがみられる。
	3月	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるなか、持ち直しの動きが続いているものの、一部に弱さがみられる。
	4月	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるなか、持ち直しの動きが続いているものの、一部に弱さがみられる。
	5月	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるなか、持ち直しの動きが続いているものの、一部で弱さが増している。
	6月	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるなか、持ち直しの動きが続いているものの、一部で弱さが増している。
	7月	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるなか、持ち直しの動きが続いているものの、一部で弱さが増している。
	8月	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるなか、持ち直しの動きが続いているものの、一部で弱さが増している。
	9月	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるなか、持ち直しの動きが続いているものの、このところそのテンポが弱まっている。
	10月	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるなか、持ち直しの動きが続いているものの、そのテンポが弱まっている。
	11月	景気は、新型コロナウイルス感染症による厳しい状況が徐々に緩和されつつあるものの、引き続き持ち直しの動きに弱さがみられる。
	12月	景気は、新型コロナウイルス感染症による厳しい状況が徐々に緩和される中で、このところ持ち直しの動きがみられる。
2022年	1月	景気は、新型コロナウイルス感染症による厳しい状況が徐々に緩和される中で、このところ持ち直しの動きがみられる。
	2月	景気は、持ち直しの動きが続いているものの、新型コロナウイルス感染症による厳しい状況が残る中で、一部に弱さがみられる。
	3月	景気は、持ち直しの動きが続いているものの、新型コロナウイルス感染症による厳しい状況が残る中で、一部に弱さがみられる。
	4月	景気は、新型コロナウイルス感染症による厳しい状況が緩和される中で、持ち直しの動きがみられる。
	5月	景気は、持ち直しの動きがみられる。
	6月	景気は、持ち直しの動きがみられる。
	7月	景気は、緩やかに持ち直している。

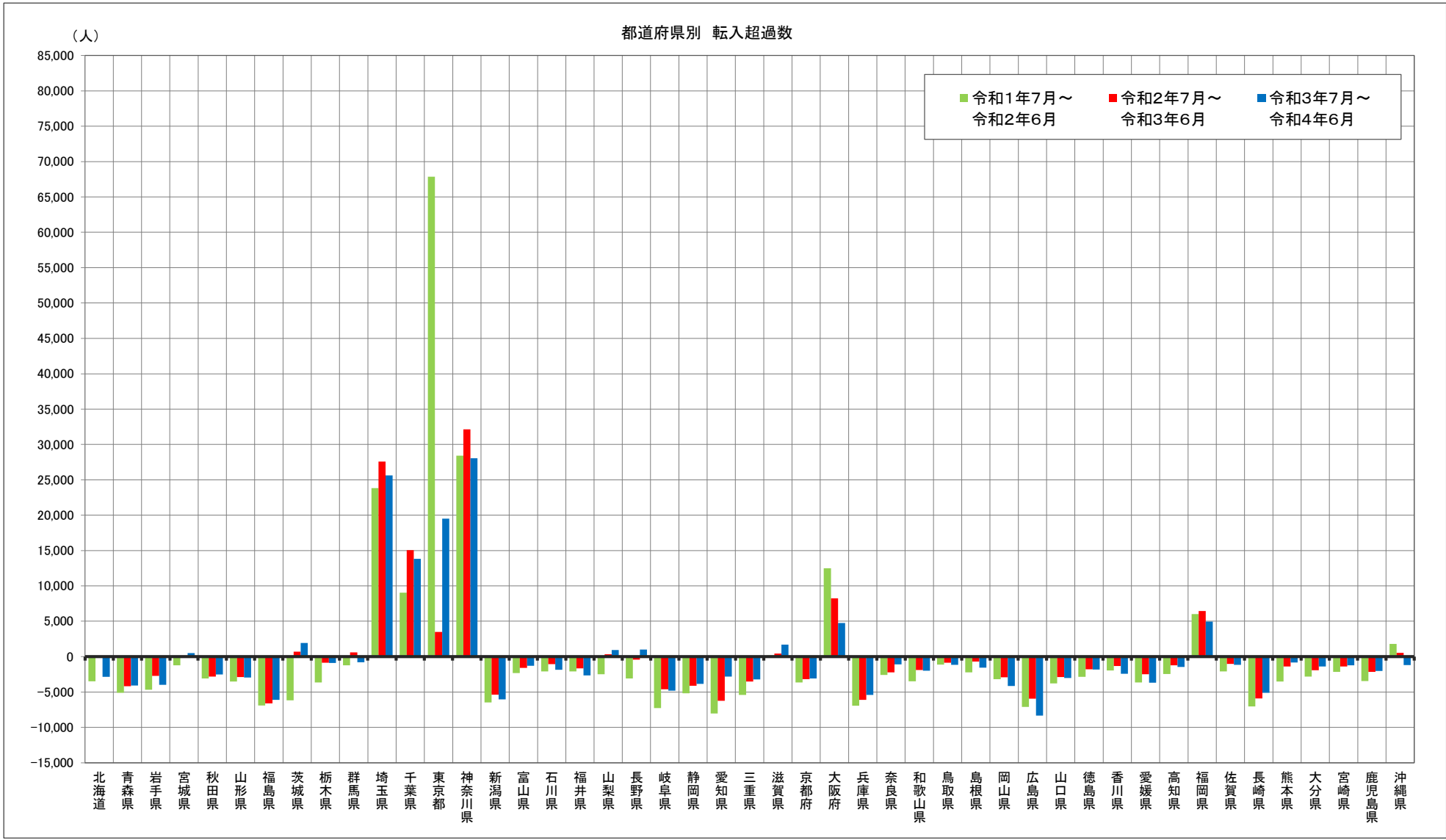
② 国内総生産（名目・実質）前期比



出典：内閣府「国民経済計算」、「四半期別GDP速報」

※2022年4-6月期は1次速報値をもとに作成

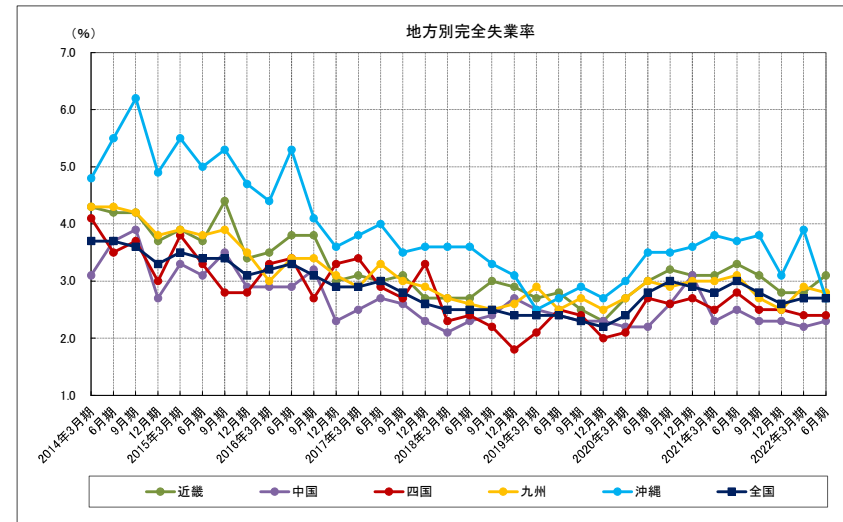
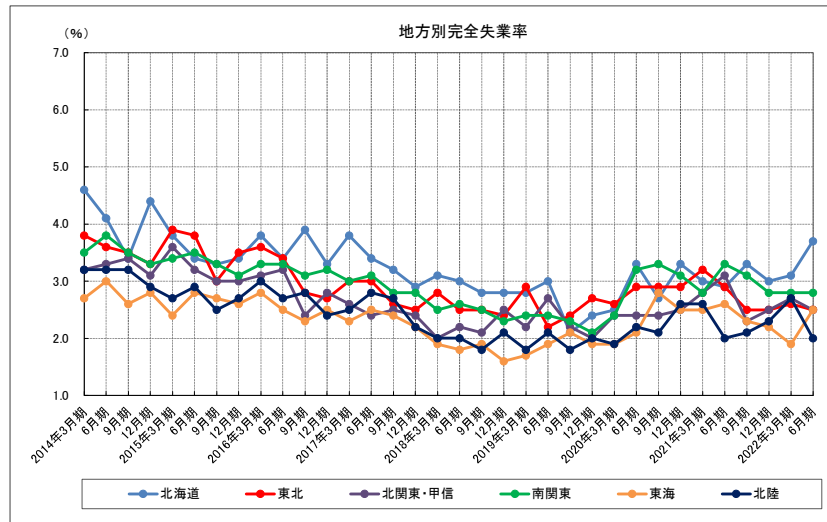
2. 人口動向



出典：総務省「住民基本台帳人口移動報告」

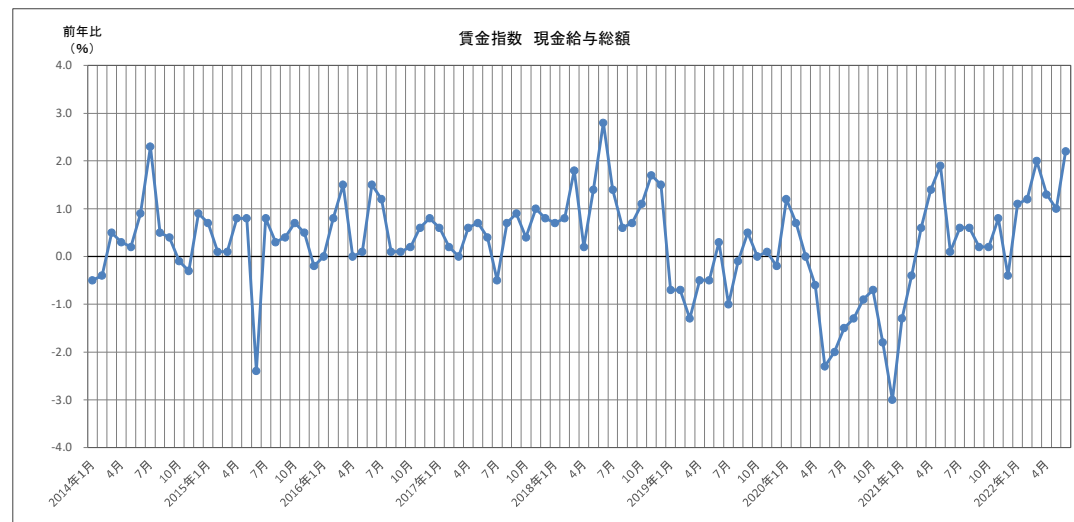
3. 雇用・所得環境

① 地方別完全失業率



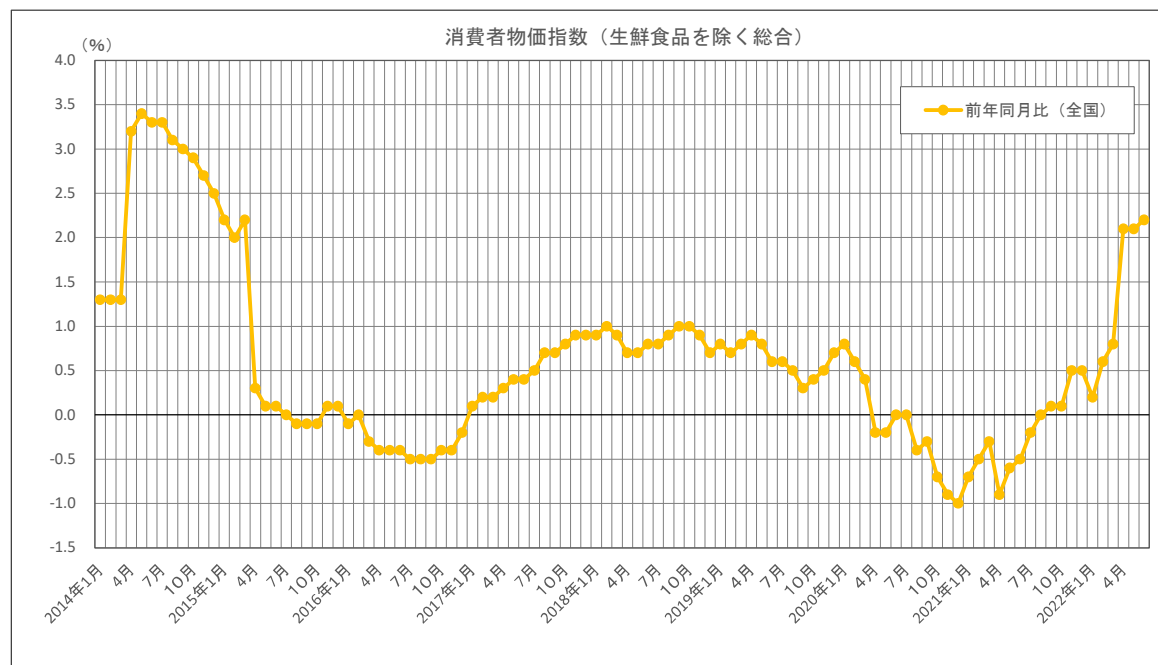
出典：総務省「労働力調査」

② 賃金指数



出典：厚生労働省「毎月勤労統計調査」

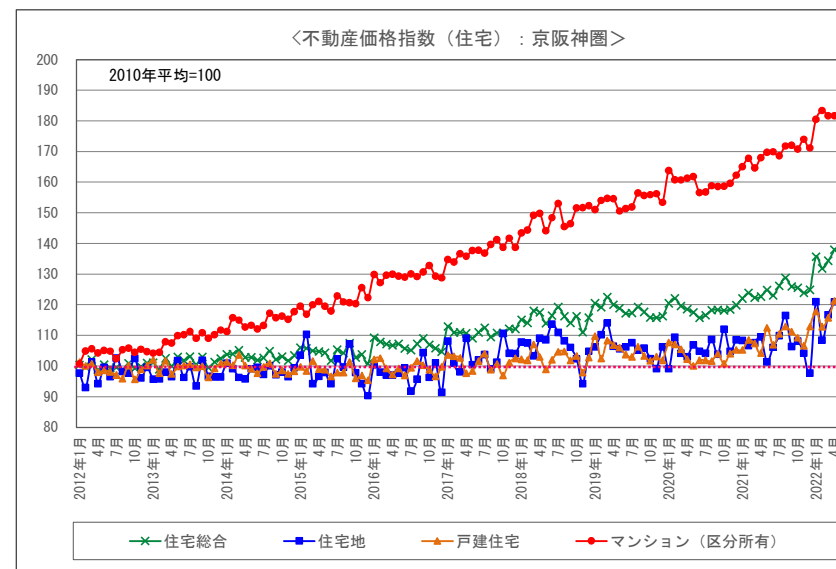
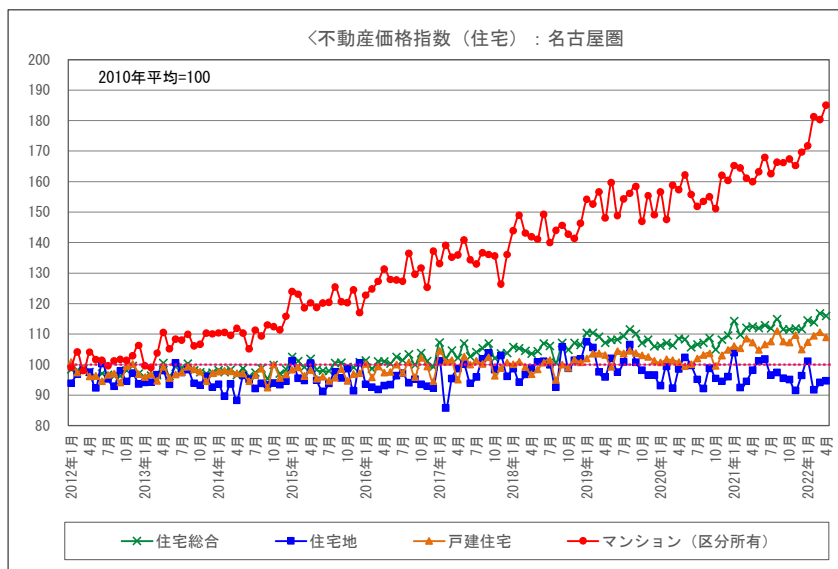
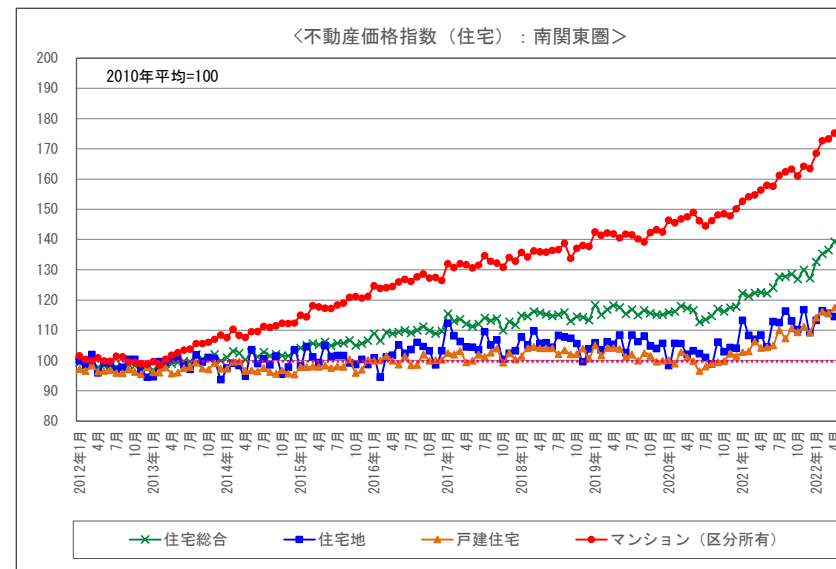
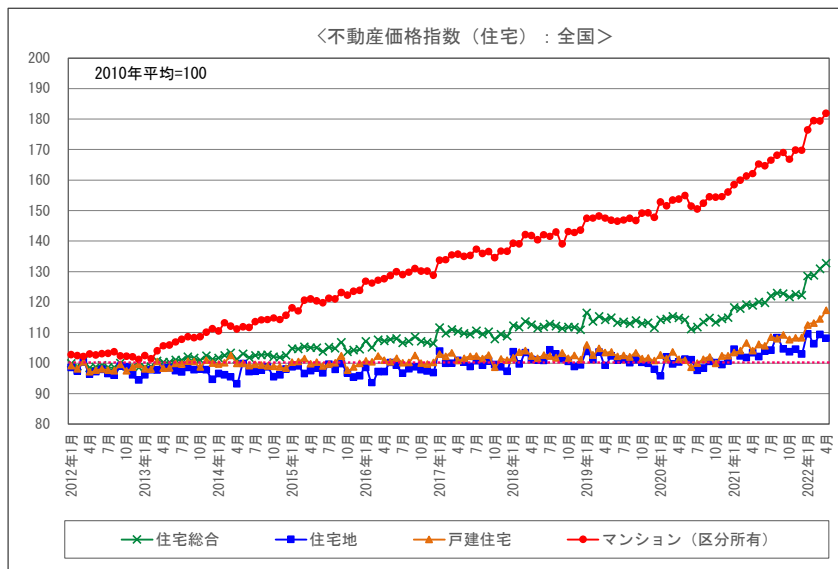
4. 物価



出典：総務省「消費者物価指数」

※2021年8月（2021年1月分データより）の基準改定により、2015年基準から2020年基準へ変更

5. 不動産価格指数：住宅

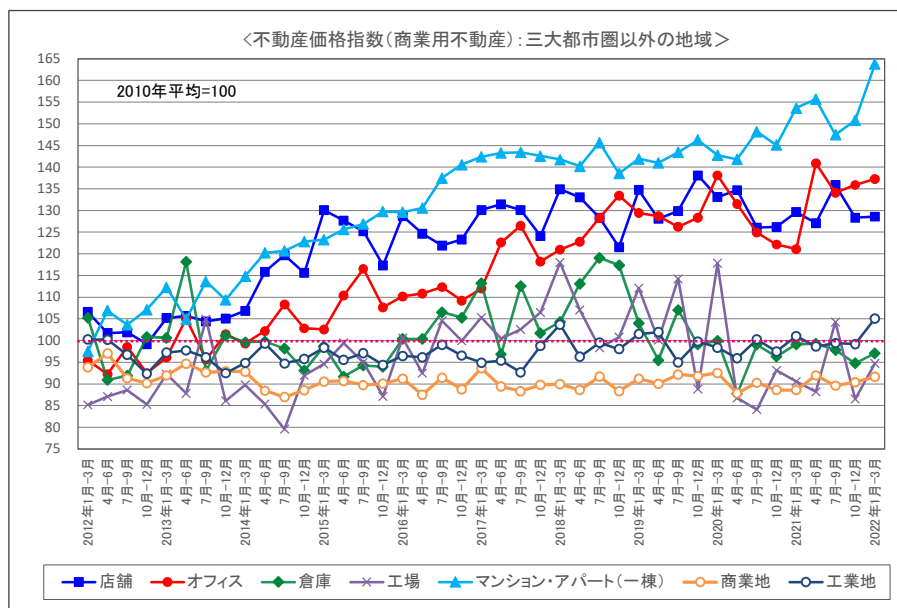
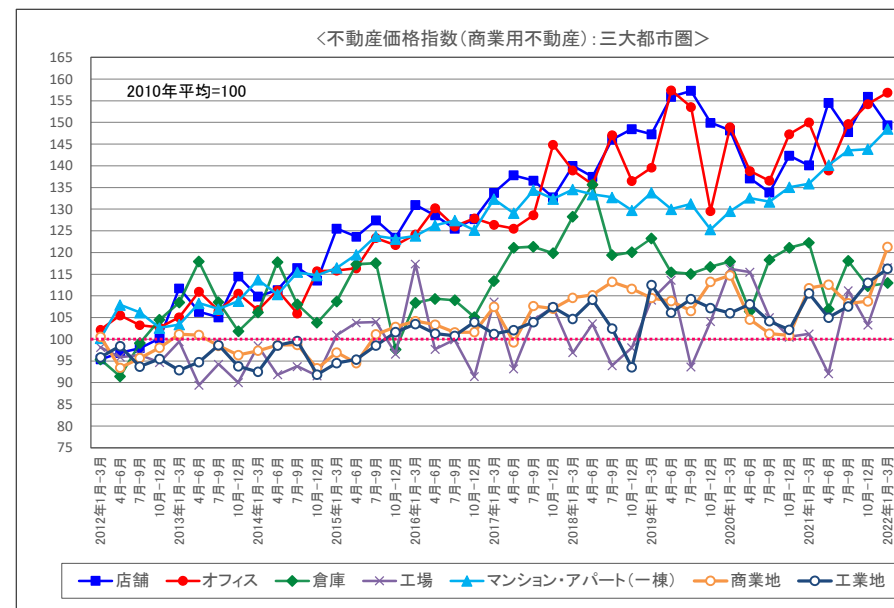
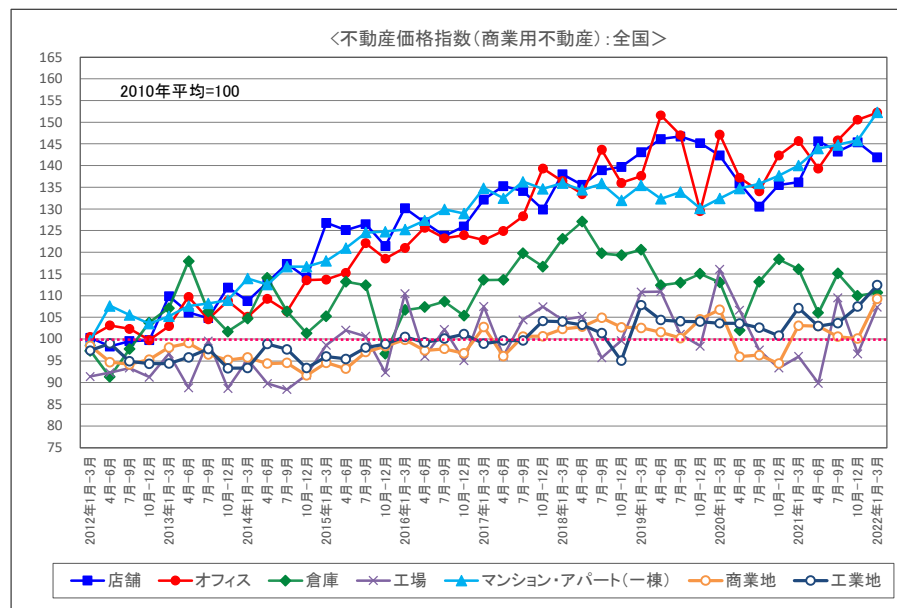


出典：国土交通省「不動産価格指数（住宅）」

注 1) 2010 年平均＝100 とした指数である。原系列指数の推移

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

6. 不動産価格指数：商業用不動産

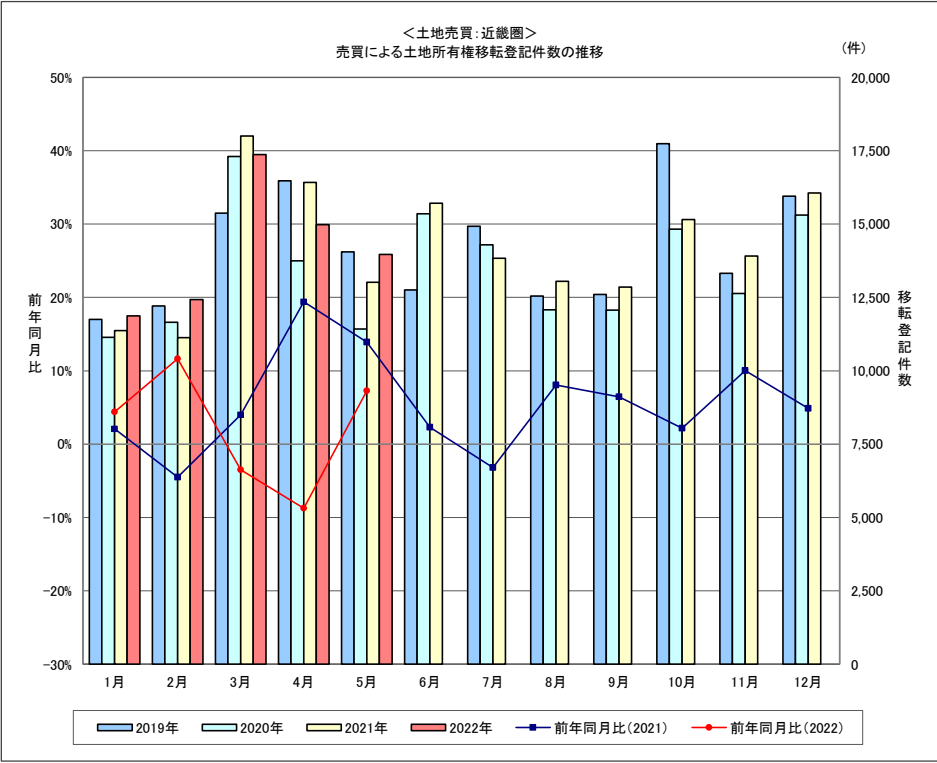
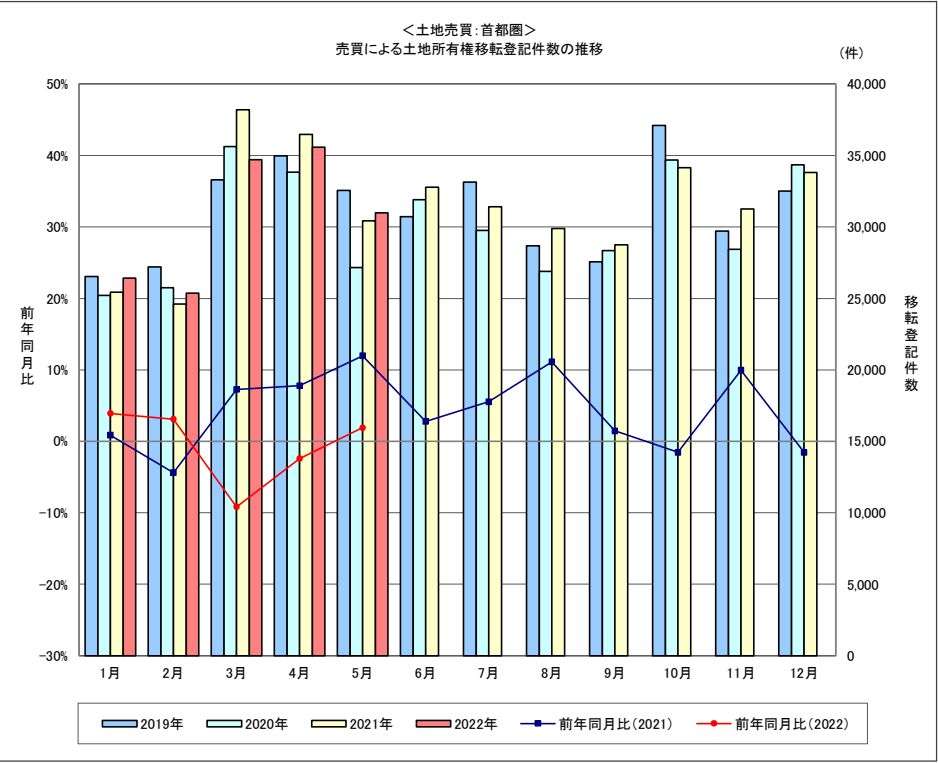


出典：国土交通省「不動産価格指数（商業用不動産）」

注1) 2010年平均＝100とした指数である。原系列指数の推移

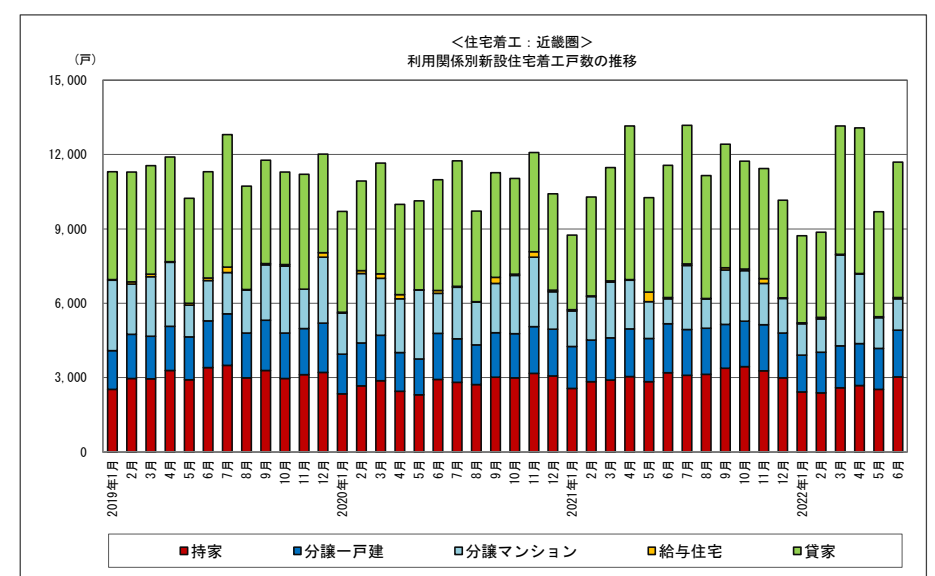
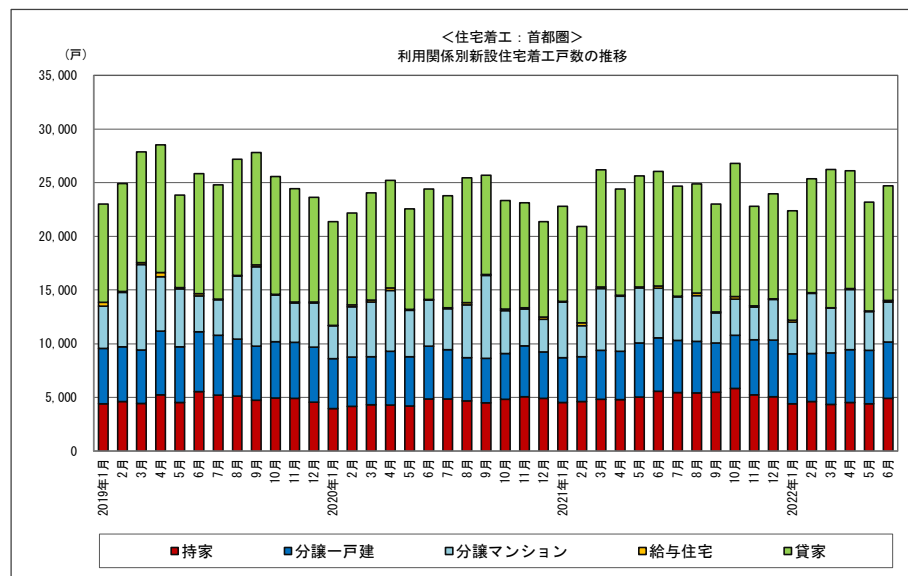
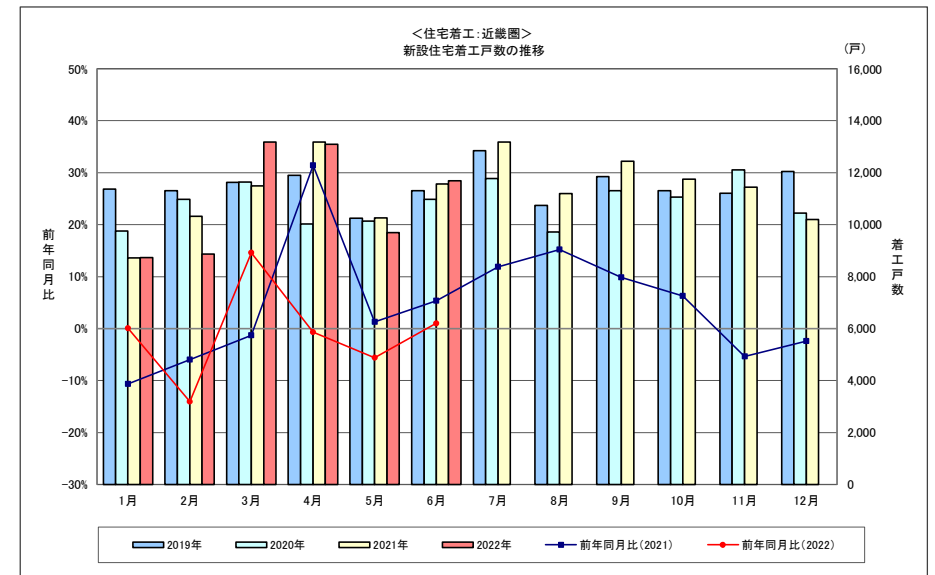
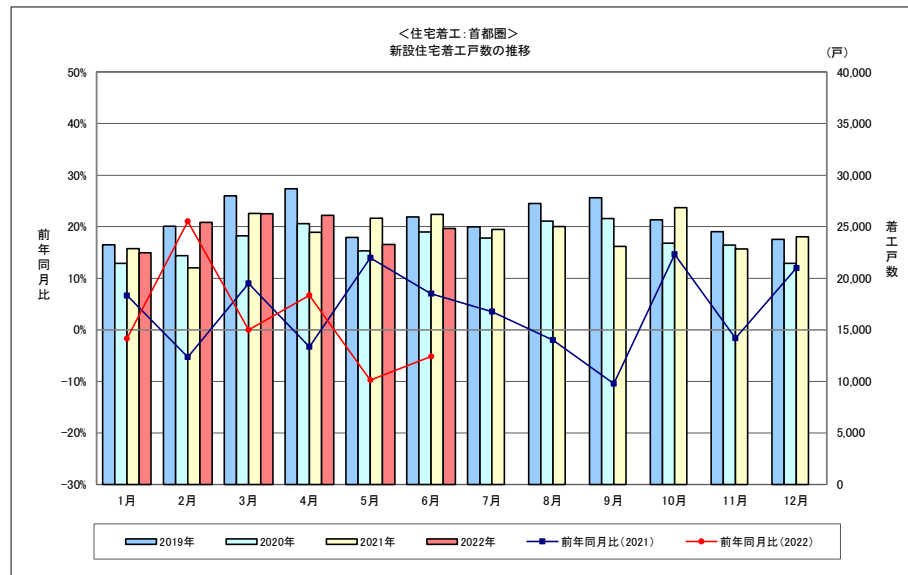
注2) 実際の取引価格情報をそのまま機械的に統計処理し、広域的なブロック単位で指標化（ヘドニック法による）している

7. 土地所有権移転の動向



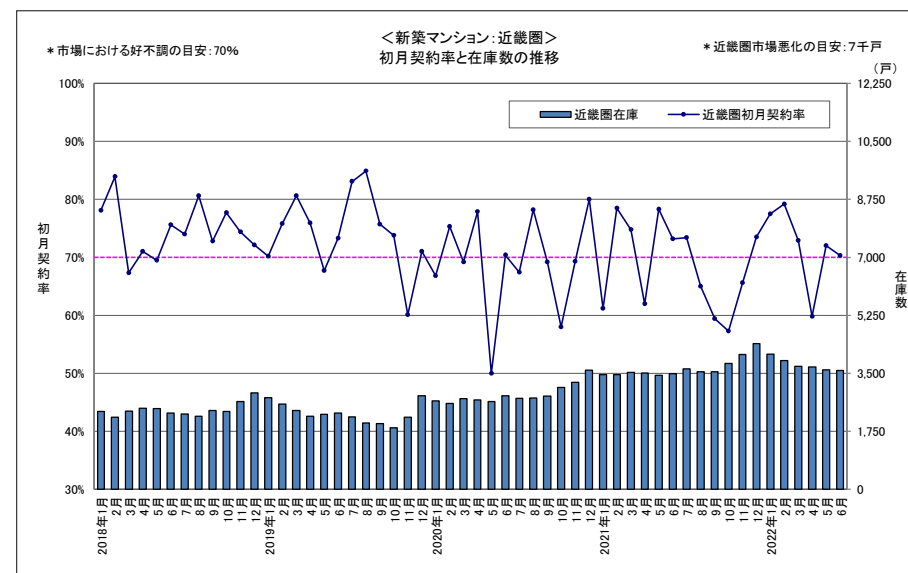
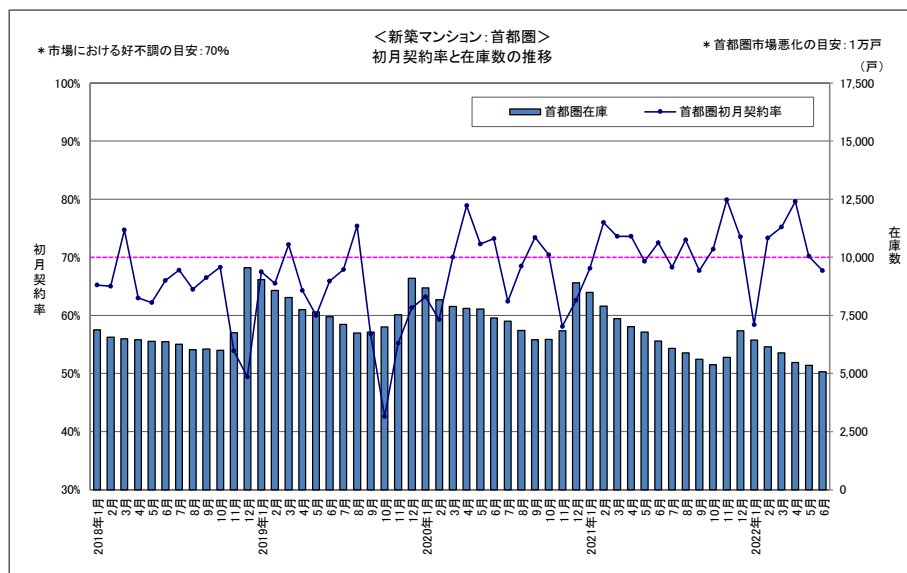
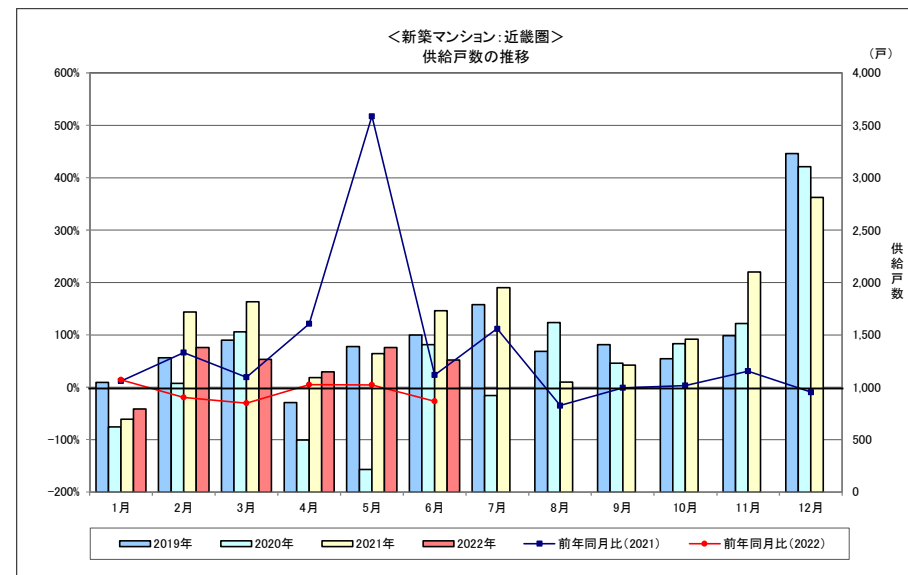
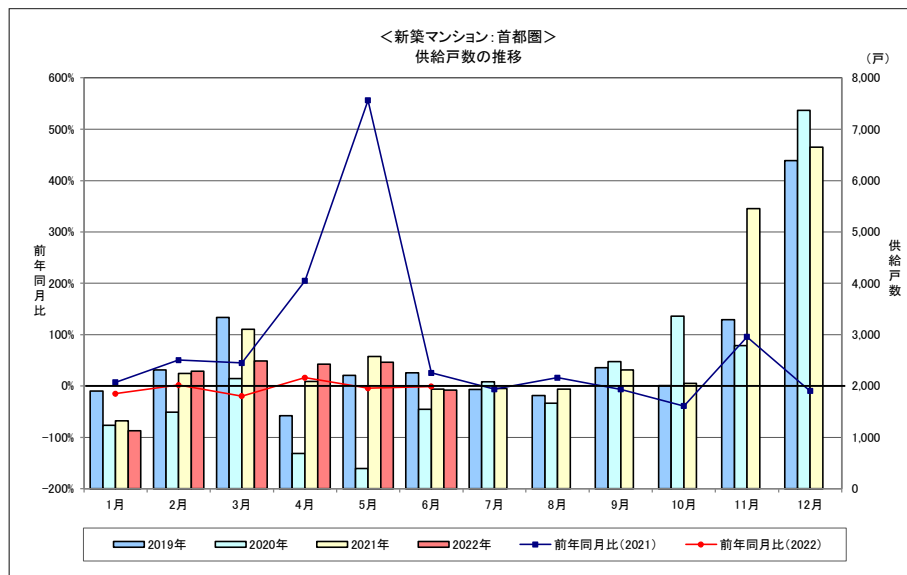
出典：法務省「法務統計月報」

8. 住宅着工の動向



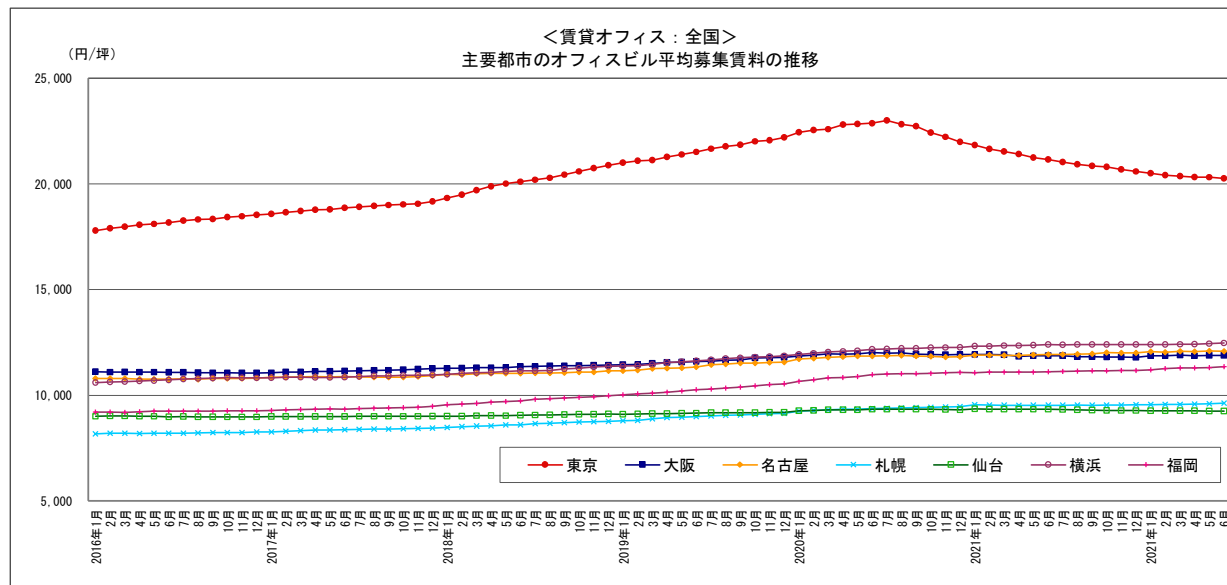
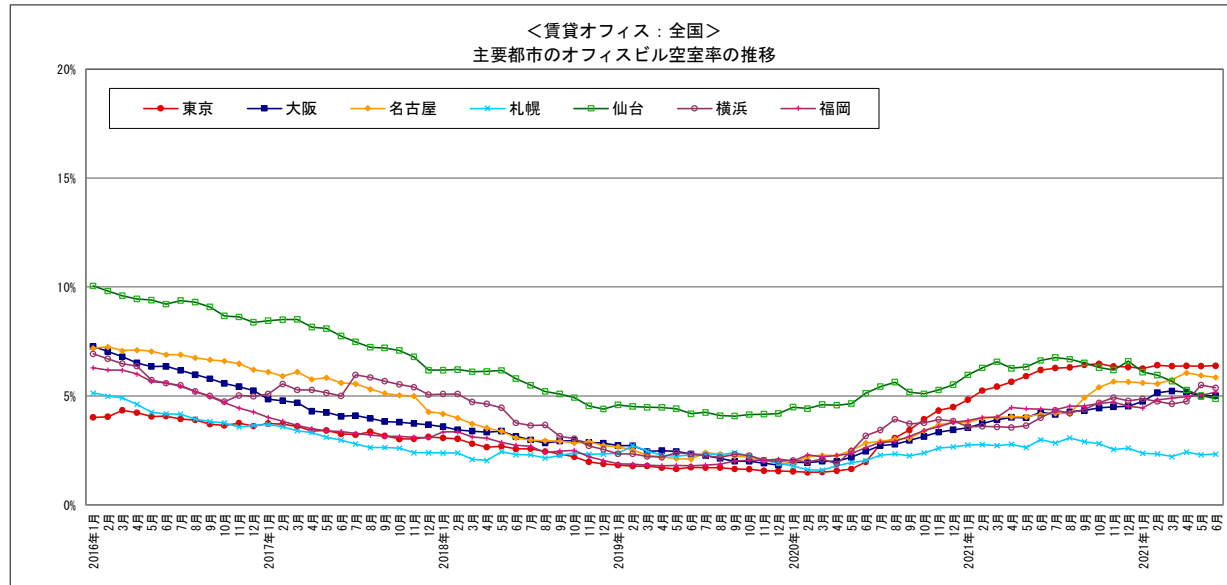
出典：国土交通省「建築着工統計」

9. 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」

10. オフィス市場



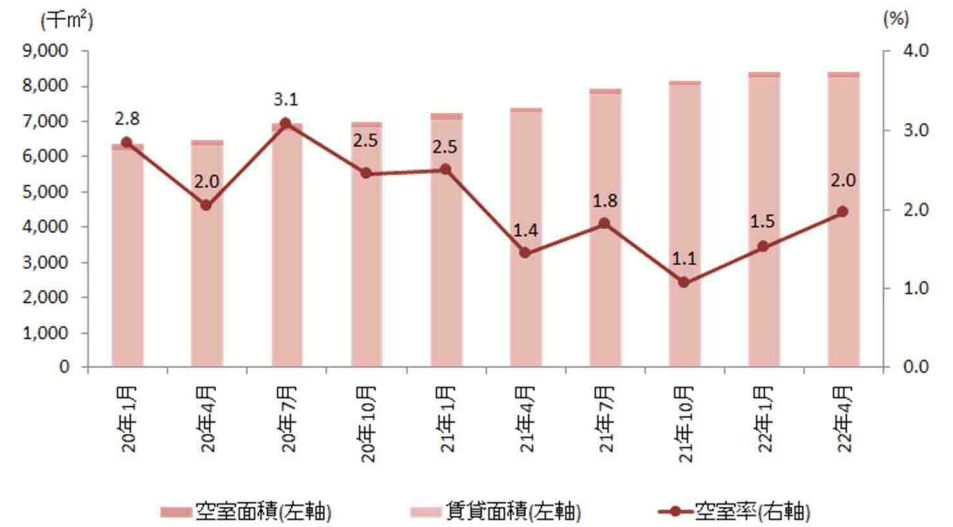
出典：三鬼商事（株）

1 1. 物流施設市場

○東京圏の空室率の動向

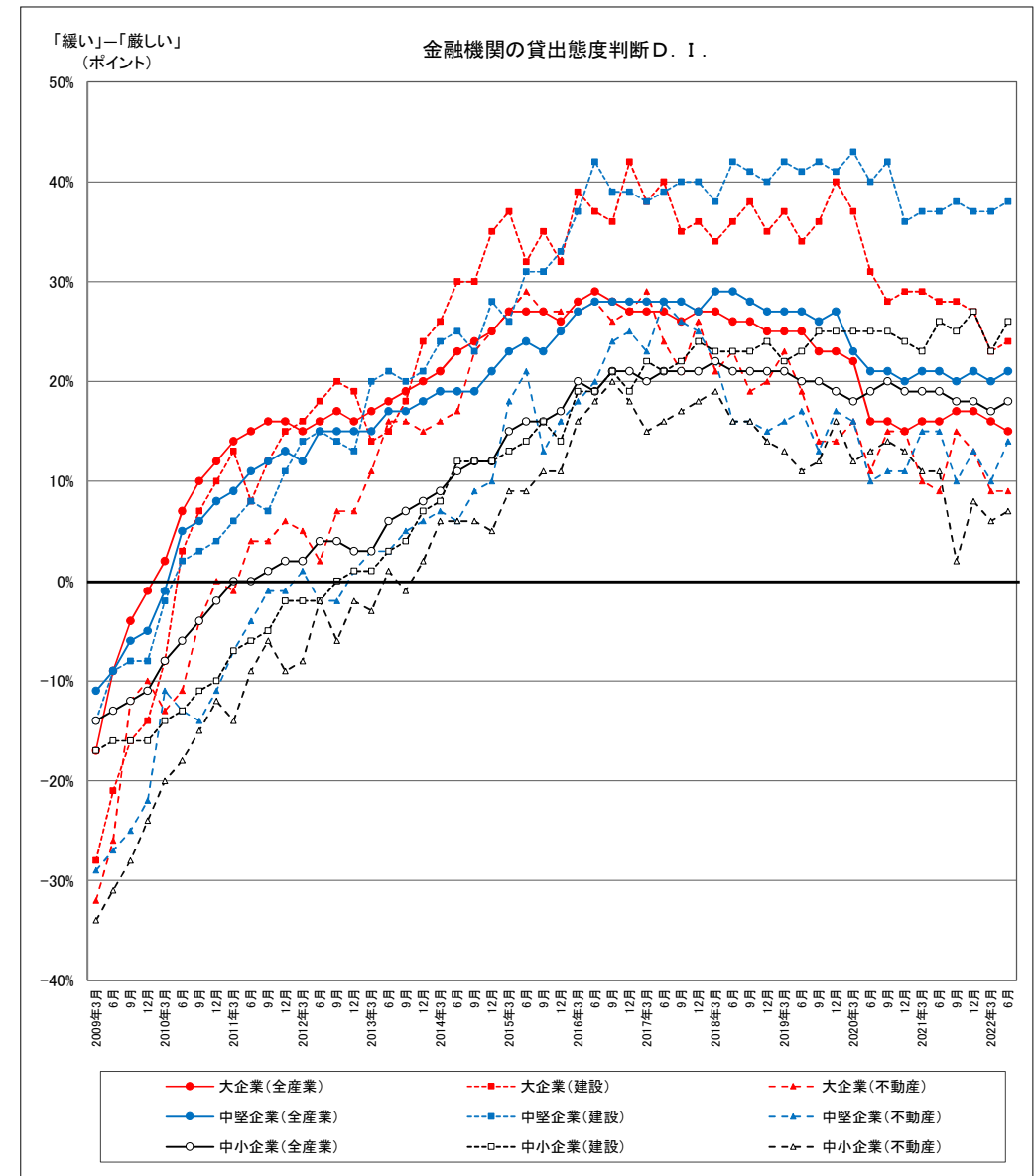
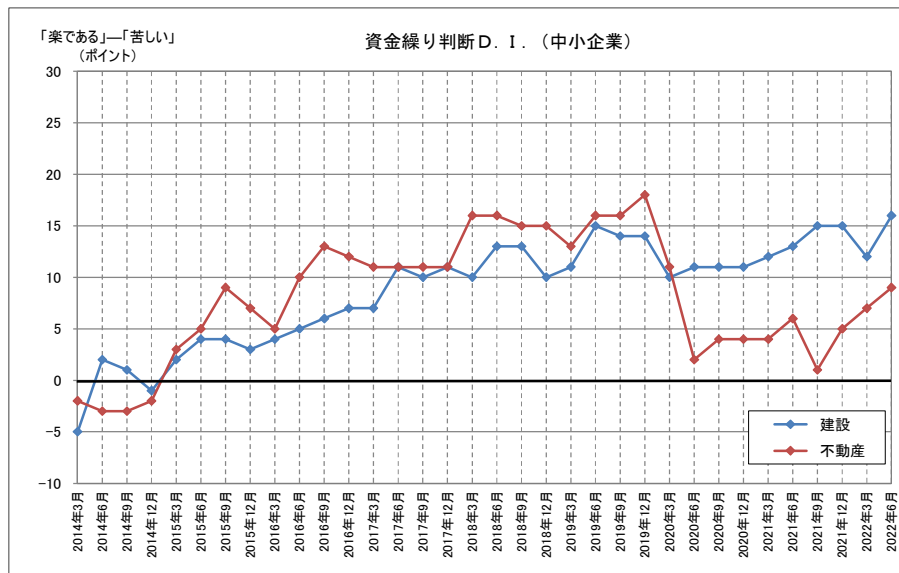
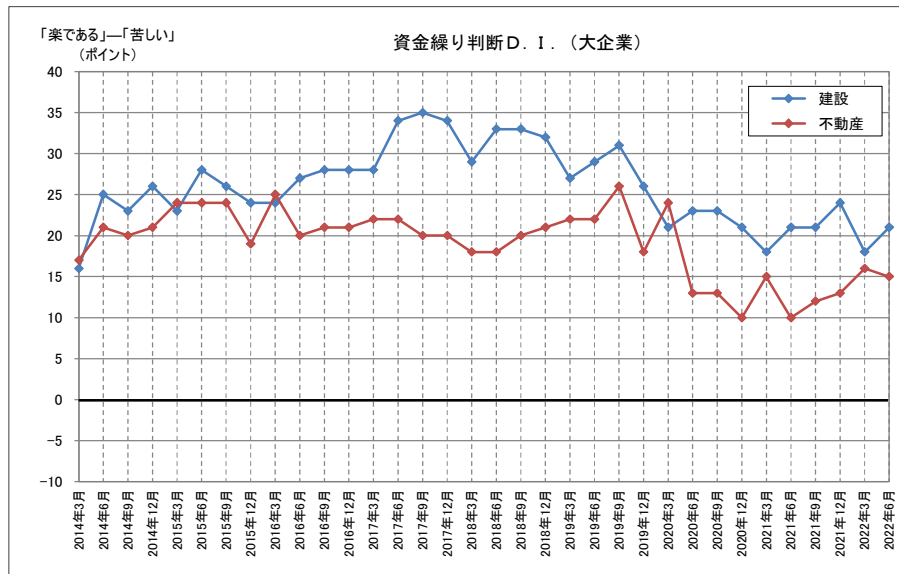


○関西圏の空室率の動向



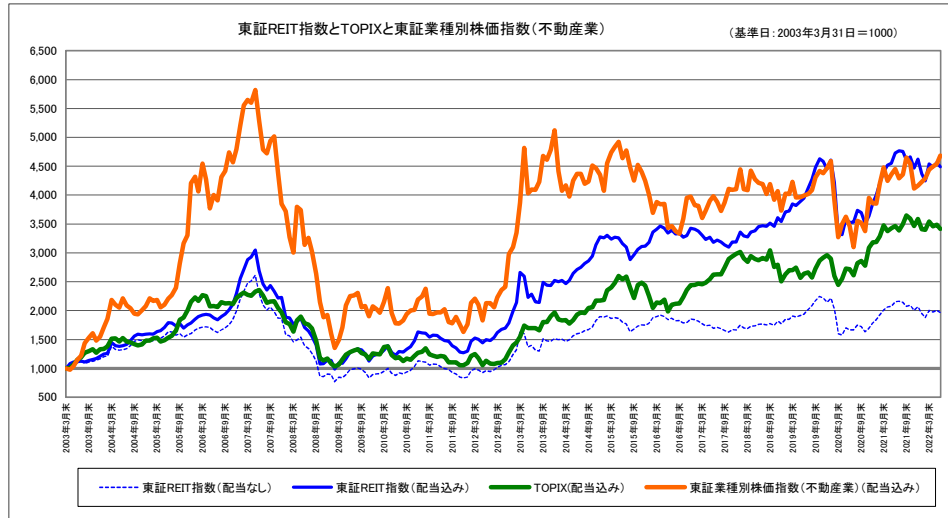
出典：株式会社一五不動産情報サービス

12. 資金調達環境

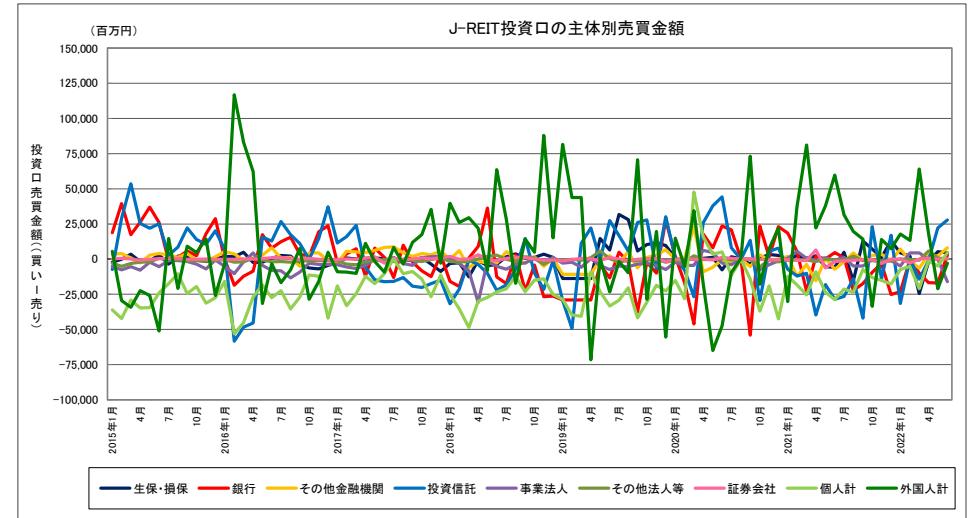


出典：日本銀行「企業短期経済観測調査」

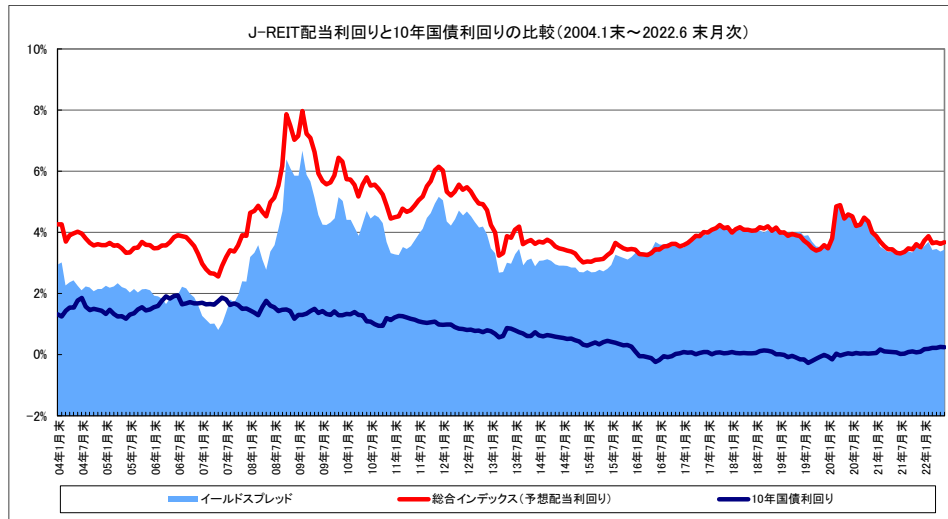
13. 投資環境



出典: (株)東京証券取引所

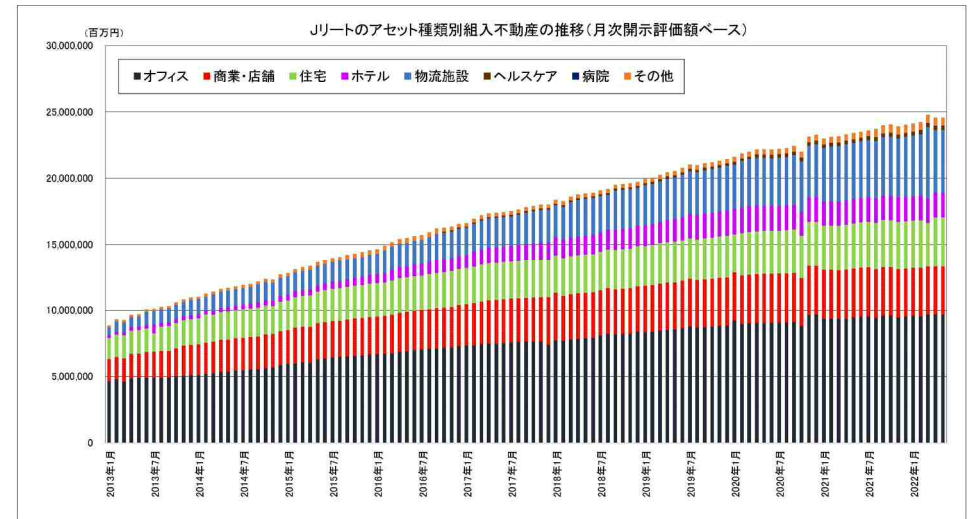


出典: (株)東京証券取引所



出典: 「STBRI J-REIT Index」: (株)住信基礎研究所、10年国債利回り: 日本相互証券(株)

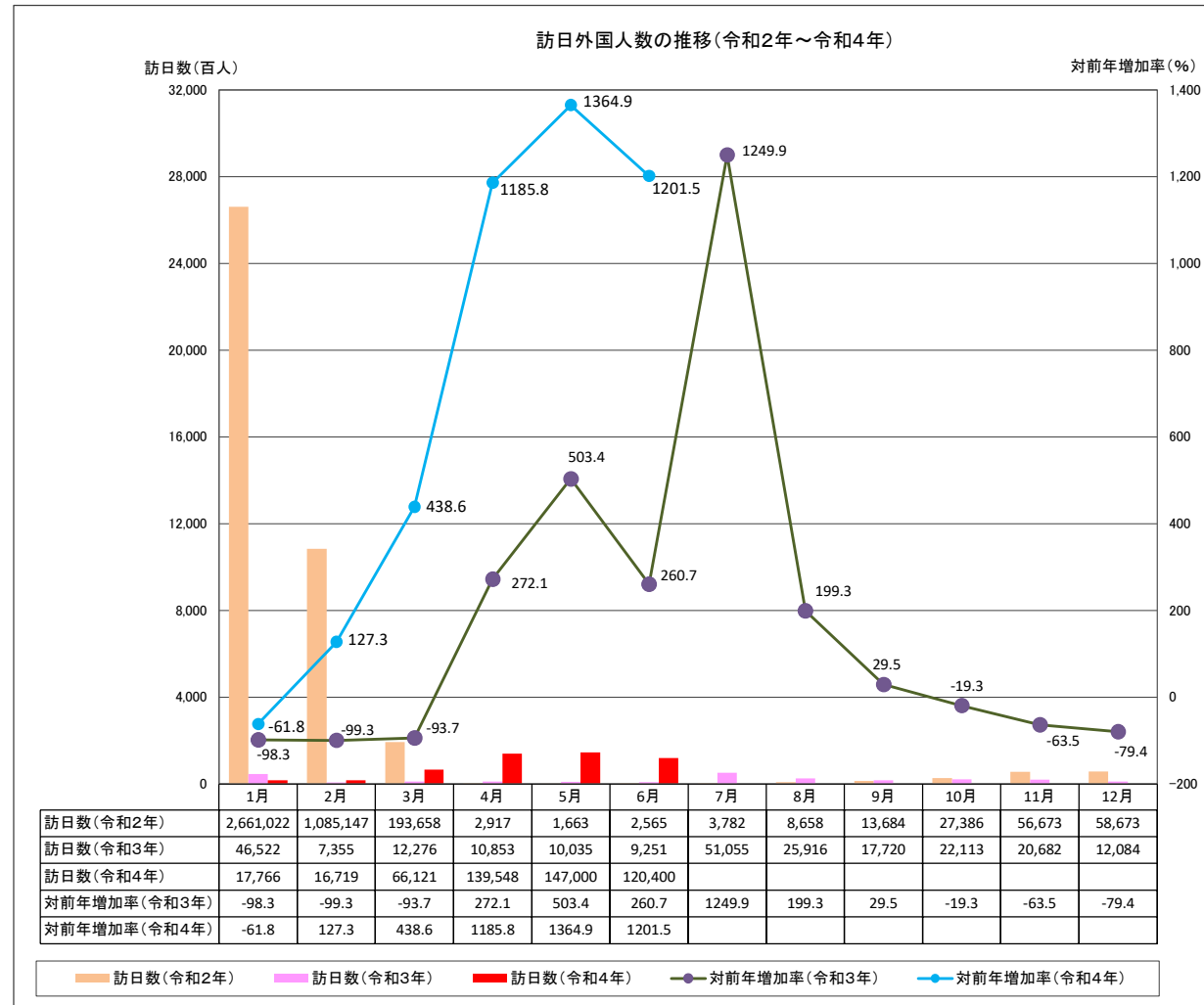
注) イールドスプレッドは、10年国債利回りと総合インデックス(予想配当利回り)の差



出典: (一社)投資信託協会

14. その他

○訪日外国人数の推移



出典：日本政府観光局（J N T O）

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。