

主要都市の高度利用地地価動向報告

～地価 LOOK レポート～

【第61回】 令和4年第4四半期（令和4年10月1日～令和5年1月1日）の動向

令和5年2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 ー 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 ー 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4四半期(令和4年10/1～令和5年1/1)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71地区(前回65)、横ばいが9地区(前回14)、下落が0地区(前回1)となり、令和元年第4四半期以来3年ぶりに、全ての地区において上昇又は横ばいとなり、下落地区がゼロとなった。
- 上昇の71地区について、0～3%の上昇が69地区(前回64)、3～6%の上昇が2地区(前回1)〔「中野駅周辺」(東京都中野区)、「大濠」(福岡市)〕となり、それぞれの上昇地区が前回と比較して増加した。
- 変動率区分は、72地区で不変、8地区で上方に移行した。
- 住宅地では、マンション需要に引き続き堅調さが認められたことから、上昇が継続した。
- 商業地では、店舗系の地区を中心に、人流の回復傾向を受け、店舗需要の回復が見られたことなどから、上昇地区が増加し、下落地区がゼロとなった。

2. 圏域別

- 三大都市圏(62地区)
 - ・ 東京圏(35)では、上昇が28地区(前回26)、横ばいが7地区(前回9)、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3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19地区(前回18)、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。
 - ・ 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16地区(前回13)、横ばいが2地区(前回4)、下落が0地区(前回1)となった。変動率区分が上方に移行した地区は4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23)、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23地区全てで上昇が継続した。
- 商業系地区(57)では、上昇が48地区(前回42)、横ばいが9地区(前回14)、下落が0地区(前回1)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。

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)

四半期	上昇			横ばい	下落					横計	
	 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上		
19年第4	5 (5.0%)	47 (47.0%)	35 (35.0%)	11 (11.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)
20年第1	0 (0.0%)	5 (5.0%)	36 (36.0%)	50 (50.0%)	7 (7.0%)	1 (1.0%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)
20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (13.0%)	49 (49.0%)	28 (28.0%)	8 (8.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)
20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (14.7%)	79 (52.7%)	43 (28.7%)	6 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100%)
20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	33 (22.0%)	74 (49.3%)	25 (16.7%)	12 (8.0%)	4 (2.7%)	4 (2.7%)	150 (100%)
21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	37 (24.7%)	67 (44.7%)	36 (24.0%)	4 (2.7%)	4 (2.7%)	4 (2.7%)	150 (100%)
21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	67 (44.7%)	55 (36.7%)	22 (14.7%)	3 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100%)
21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	81 (54.0%)	53 (35.3%)	9 (6.0%)	3 (2.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	150 (100%)
21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	5 (3.3%)	88 (58.7%)	46 (30.7%)	9 (6.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100%)
22年第1	0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	25 (16.7%)	86 (57.3%)	36 (24.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100%)
22年第2	0 (0.0%)	1 (0.7%)	3 (2.0%)	41 (27.3%)	92 (61.3%)	13 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100%)
22年第3	0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	61 (40.7%)	82 (54.7%)	5 (3.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100%)
22年第4	1 (0.7%)	0 (0.0%)	15 (10.0%)	54 (36.0%)	75 (50.0%)	4 (2.7%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100%)
23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.4%)	46 (31.5%)	92 (63.0%)	5 (3.4%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	146 (100%) (注1)
23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (4.8%)	53 (36.3%)	85 (58.2%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	146 (100%) (注1)
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (7.3%)	61 (40.7%)	78 (52.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100%)
23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (10.7%)	70 (46.7%)	63 (42.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100%)
24年第1	0 (0.0%)	1 (0.7%)	21 (14.0%)	80 (53.3%)	48 (32.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100%) (注2)
24年第2	0 (0.0%)	1 (0.7%)	32 (21.3%)	82 (54.7%)	35 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100%)
24年第3	0 (0.0%)	1 (0.7%)	33 (22.0%)	87 (58.0%)	29 (19.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100%)
24年第4	0 (0.0%)	3 (2.0%)	48 (32.0%)	74 (49.3%)	25 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100%)
25年第1	0 (0.0%)	2 (1.3%)	78 (52.0%)	51 (34.0%)	19 (12.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100%) (注3)
25年第2	0 (0.0%)	2 (1.3%)	97 (64.7%)	41 (27.3%)	10 (6.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100%)
25年第3	0 (0.0%)	1 (0.7%)	106 (70.7%)	34 (22.7%)	9 (6.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100%)
25年第4	0 (0.0%)	3 (2.0%)	119 (79.3%)	22 (14.7%)	6 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100%)
26年第1	0 (0.0%)	1 (0.7%)	118 (78.7%)	27 (18.0%)	4 (2.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100%) (注4)
26年第2	0 (0.0%)	2 (1.3%)	118 (78.7%)	28 (18.7%)	2 (1.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100%)
26年第3	0 (0.0%)	2 (1.3%)	122 (81.3%)	26 (17.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100%)
26年第4	0 (0.0%)	2 (1.3%)	123 (82.0%)	25 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100%)
27年第1	0 (0.0%)	2 (2.0%)	82 (82.0%)	16 (16.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%) (注5)
27年第2	1 (1.0%)	6 (6.0%)	80 (80.0%)	13 (13.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)
27年第3	1 (1.0%)	8 (8.0%)	78 (78.0%)	13 (13.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)
27年第4	1 (1.0%)	15 (15.0%)	73 (73.0%)	11 (11.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)

※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%)
	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%)
	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%)
	4年第3	0 (0.0%)	1 (1.3%)	64 (80.0%)	14 (17.5%)	1 (1.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	80 (100%)
	4年第4	0 (0.0%)	2 (2.5%)	69 (86.3%)	9 (11.3%)	0 (0.0%)	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	
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	
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%)
4年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (74.3%)	9 (25.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	35 (100%)
4年第4	0 (0.0%)	1 (2.9%)	27 (77.1%)	7 (20.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	35 (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14)

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(大阪圏))

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

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		
28年第1	1 (4.0%)	3 (12.0%)	20 (80.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
28年第2	1 (4.0%)	3 (12.0%)	20 (80.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
28年第3	1 (4.0%)	1 (4.0%)	22 (88.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
28年第4	0 (0.0%)	2 (8.0%)	22 (88.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
29年第1	0 (0.0%)	2 (8.0%)	22 (88.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
29年第2	0 (0.0%)	2 (8.0%)	22 (88.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
29年第3	0 (0.0%)	3 (12.0%)	21 (84.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
29年第4	0 (0.0%)	3 (12.0%)	21 (84.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
30年第1	0 (0.0%)	4 (16.0%)	21 (84.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
30年第2	0 (0.0%)	4 (16.0%)	21 (84.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
30年第3	0 (0.0%)	4 (16.0%)	21 (84.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	19 (100%)
4年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (94.7%)	1 (5.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (100%)
4年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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		
19年第4	0 (0.0%)	6 (54.5%)	5 (45.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100%)
20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (18.2%)	8 (72.7%)	1 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100%)
20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (9.1%)	7 (63.6%)	3 (27.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100%)
20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	3 (21.4%)	8 (57.1%)	2 (14.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100%)
20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	6 (42.9%)	2 (14.3%)	3 (21.4%)	0 (0.0%)	14 (100%)
21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	5 (35.7%)	2 (14.3%)	2 (14.3%)	4 (28.6%)	0 (0.0%)	14 (100%)
21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (14.3%)	5 (35.7%)	4 (28.6%)	3 (21.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100%)
21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	3 (21.4%)	4 (28.6%)	3 (21.4%)	1 (7.1%)	0 (0.0%)	14 (100%)
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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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		
28年第1	1 (11.1%)	1 (11.1%)	7 (77.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
28年第2	1 (11.1%)	1 (11.1%)	7 (77.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
28年第3	1 (11.1%)	1 (11.1%)	7 (77.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
28年第4	0 (0.0%)	2 (22.2%)	7 (77.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
29年第1	0 (0.0%)	2 (22.2%)	7 (77.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
29年第2	0 (0.0%)	2 (22.2%)	7 (77.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
29年第3	0 (0.0%)	2 (22.2%)	7 (77.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
29年第4	0 (0.0%)	4 (44.4%)	5 (55.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
30年第1	0 (0.0%)	4 (44.4%)	5 (55.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
30年第2	0 (0.0%)	3 (33.3%)	6 (66.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
30年第3	0 (0.0%)	3 (33.3%)	6 (66.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	8 (100%)
4年第3	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%)	0 (0.0%)	8 (100%)
4年第4	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%)	0 (0.0%)	8 (100%)

名古屋圏

(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	
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	
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%)
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%)
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%)
4年第3	0 (0.0%)	1 (5.6%)	12 (66.7%)	4 (22.2%)	1 (5.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (100%)
4年第4	0 (0.0%)	1 (5.6%)	15 (83.3%)	2 (11.1%)	0 (0.0%)	18 (100%)				

(注6)

(注17)

※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	
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%)
4年第3	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%)
4年第4	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%)

※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18)

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別(商業系地区))

四半期	上昇			横ばい		下落				横計
	 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上	
19年第4	5 (7.4%)	41 (60.3%)	14 (20.6%)	8 (11.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
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		
28年第1	2 (3.0%)	14 (20.9%)	45 (67.2%)	6 (9.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	67 (100%)
28年第2	3 (4.4%)	10 (14.7%)	46 (67.6%)	9 (13.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
28年第3	2 (2.9%)	9 (13.2%)	48 (70.6%)	9 (13.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
28年第4	0 (0.0%)	11 (16.2%)	51 (75.0%)	6 (8.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
29年第1	0 (0.0%)	9 (13.2%)	54 (79.4%)	5 (7.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
29年第2	0 (0.0%)	8 (11.8%)	56 (82.4%)	4 (5.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
29年第3	0 (0.0%)	9 (13.2%)	55 (80.9%)	4 (5.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
29年第4	0 (0.0%)	14 (20.6%)	51 (75.0%)	3 (4.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
30年第1	0 (0.0%)	14 (20.6%)	51 (75.0%)	3 (4.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
30年第2	0 (0.0%)	12 (17.6%)	54 (79.4%)	2 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
30年第3	0 (0.0%)	14 (20.6%)	51 (75.0%)	3 (4.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	57 (100%)
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%)	0 (0.0%)	57 (100%)
4年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (73.7%)	14 (24.6%)	1 (1.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	57 (100%)
4年第4	0 (0.0%)	1 (1.8%)	47 (82.5%)	9 (15.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	57 (100%)

(注6)

(注19)

※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。

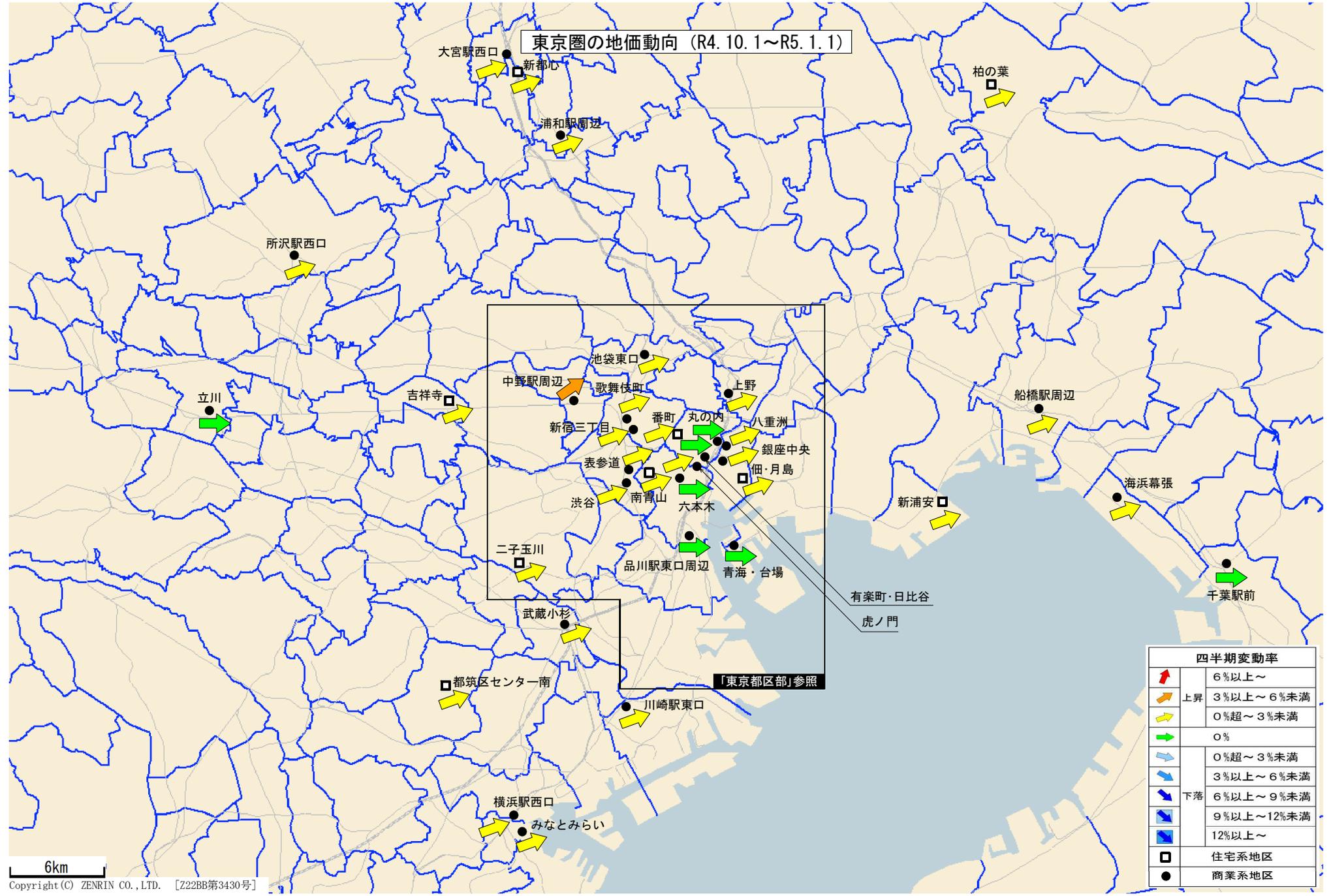
(注19) 対象地区を11地区廃止した。

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	R4.1/1~ R4.4/1 総合評価	R4.4/1~ R4.7/1 総合評価	R4.7/1~ R4.10/1 総合評価	R4.10/1~ R5.1/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	R4.1/1~ R4.4/1 総合評価	R4.4/1~ R4.7/1 総合評価	R4.7/1~ R4.10/1 総合評価	R4.10/1~ R5.1/1 総合評価
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	地方	➡	➡	➡	➡	東京都	区部	港区	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	➡	➡	➡	➡		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	➡	➡	➡	➡	

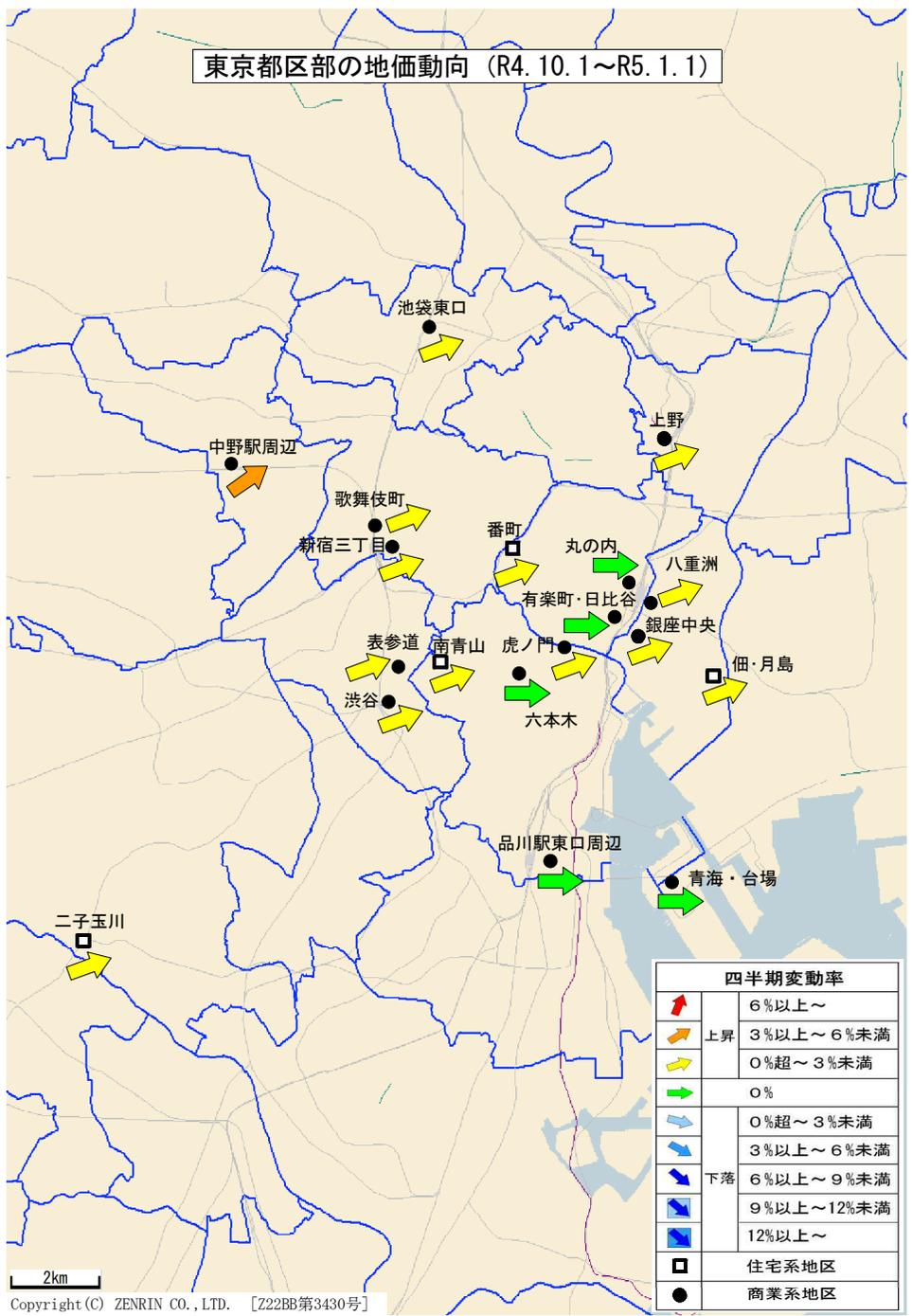
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	R4.1/1~ R4.4/1 総合評価	R4.4/1~ R4.7/1 総合評価	R4.7/1~ R4.10/1 総合評価	R4.10/1~ R5.1/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	R4.1/1~ R4.4/1 総合評価	R4.4/1~ R4.7/1 総合評価	R4.7/1~ R4.10/1 総合評価	R4.10/1~ R5.1/1 総合評価
長野県	長野市		商業	長野駅前	地方	←	←	→	→	大阪府	大阪市	中央区	商業	北浜	大阪	→	→	→	→
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	地方	→	→	→	→		大阪市	中央区	商業	心齋橋	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	←	←	→	→

東京圏の地価動向 (R4. 10. 1~R5. 1. 1)



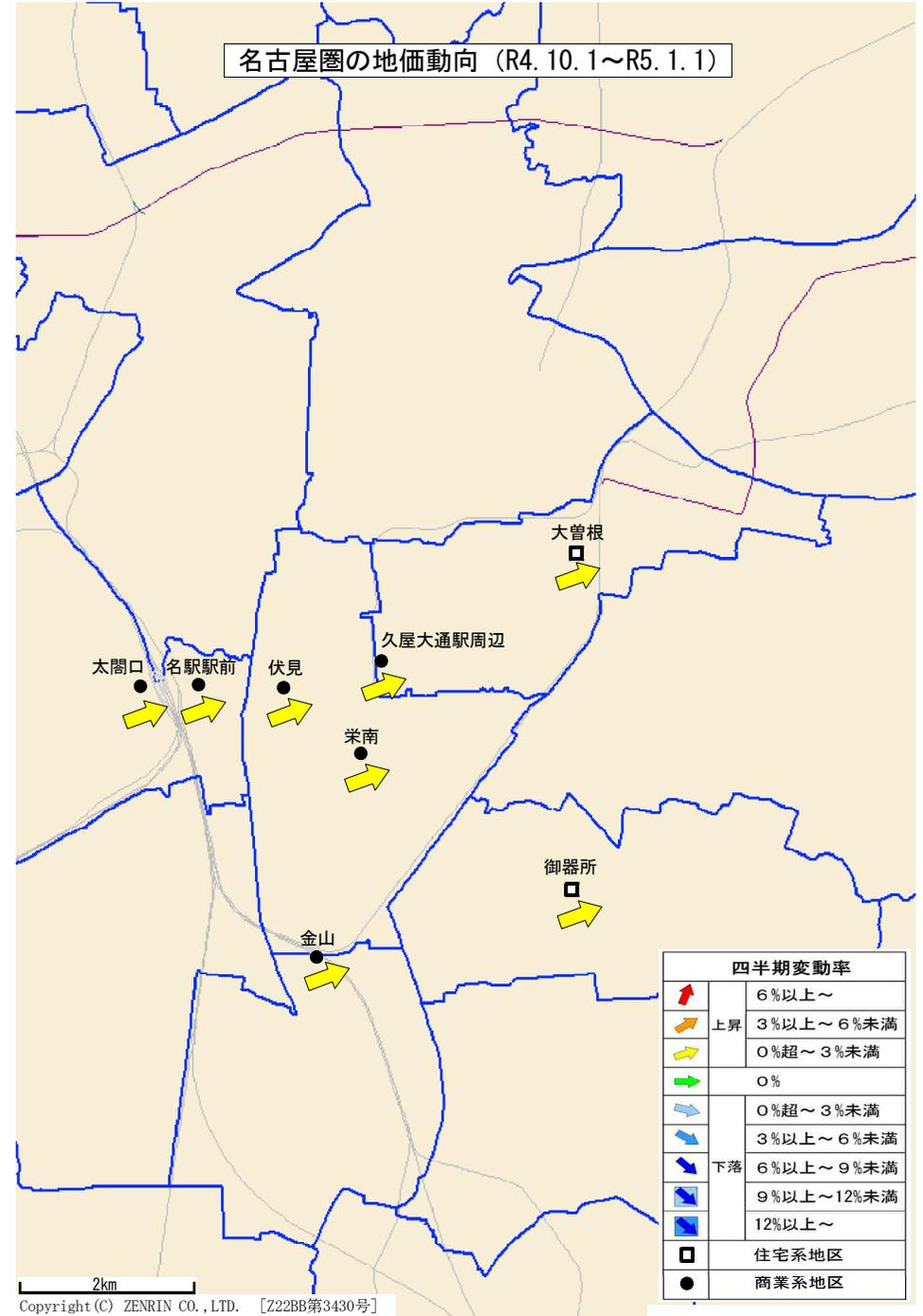
四半期変動率	
↑ (Red)	6%以上～
↑ (Orange)	3%以上～6%未満
↑ (Yellow)	0%超～3%未満
→ (Green)	0%
↓ (Light Blue)	0%超～3%未満
↓ (Medium Blue)	3%以上～6%未満
↓ (Dark Blue)	6%以上～9%未満
↓ (Darkest Blue)	9%以上～12%未満
↓ (Black)	12%以上～
□ (Square)	住宅系地区
● (Circle)	商業系地区

東京都区部の地価動向 (R4. 10. 1~R5. 1. 1)



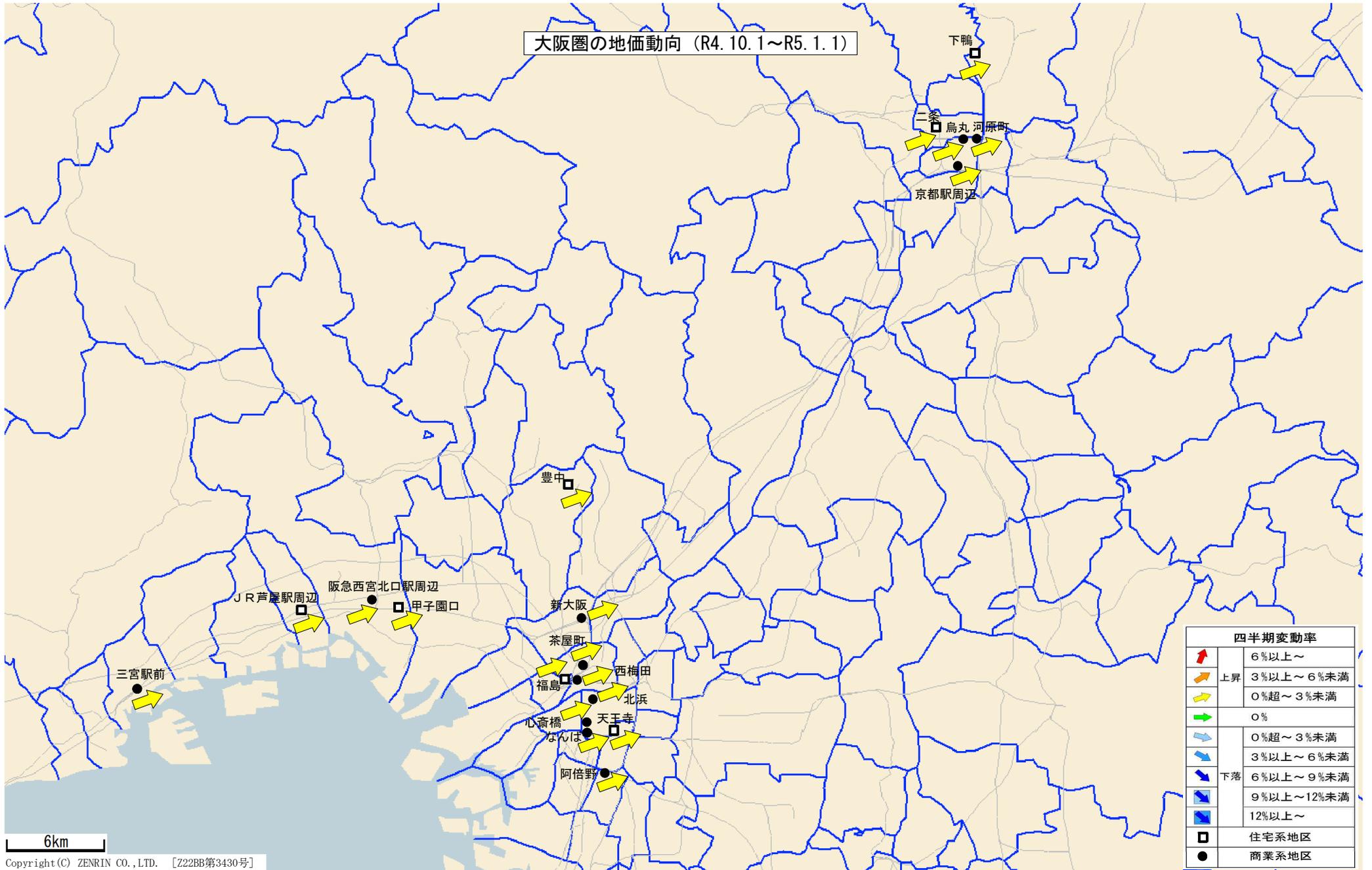
Copyright (C) ZENRIN CO., LTD. [Z22BB第3430号]

名古屋圏の地価動向 (R4. 10. 1~R5. 1. 1)



Copyright (C) ZENRIN CO., LTD. [Z22BB第3430号]

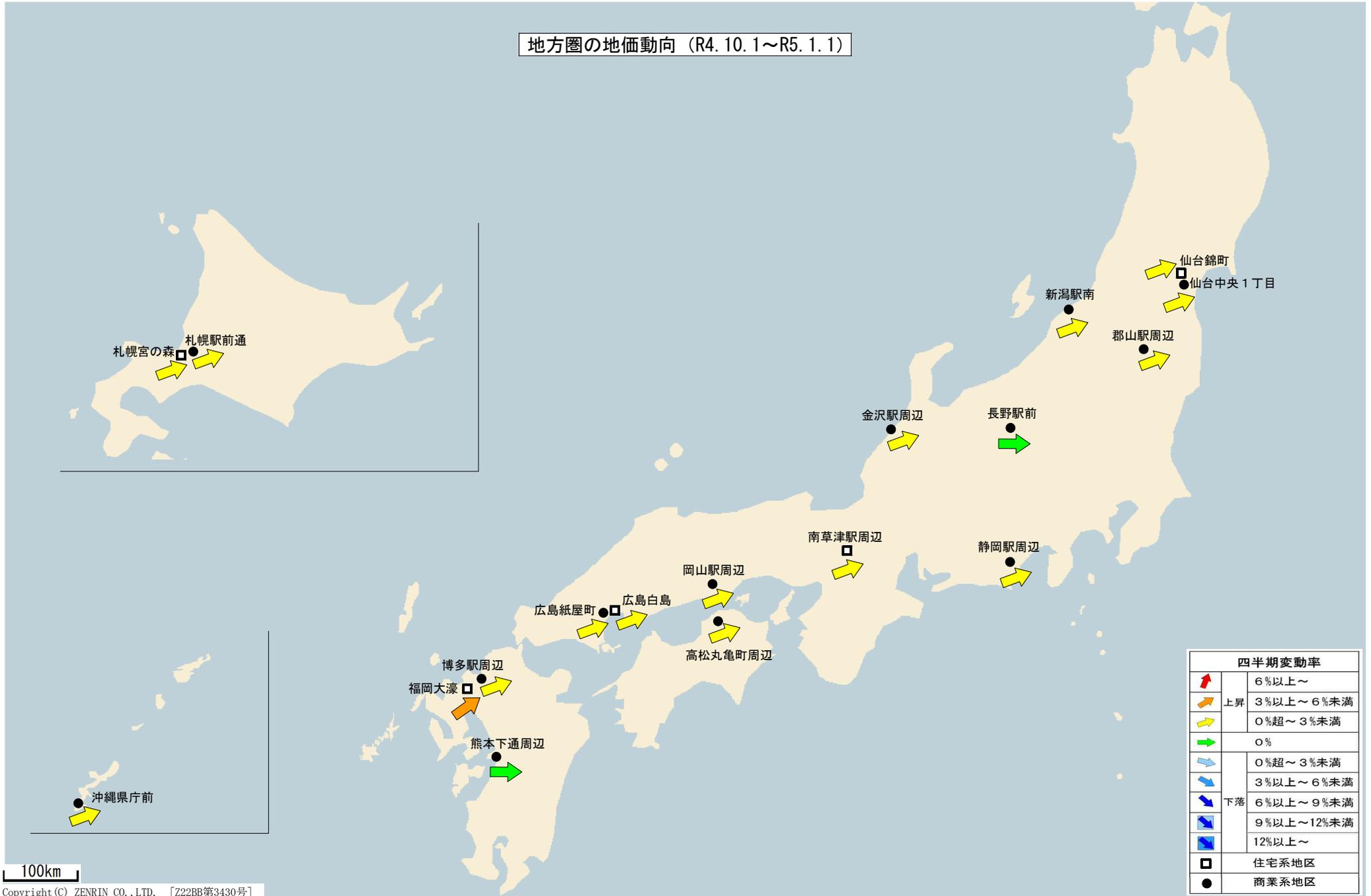
大阪圏の地価動向 (R4. 10. 1~R5. 1. 1)



6km

Copyright (C) ZENRIN CO., LTD. [Z22BB第3430号]

地方圏の地価動向 (R4. 10. 1~R5. 1. 1)



100km

Copyright (C) ZENRIN CO., LTD. [Z22BB第3430号]

各地区の詳細情報

各地区の詳細情報の見方

1. 調査項目の説明（再掲）

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

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

2. 詳細項目の動向

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

3区分の凡例

△ : 上昇・増加、 □ : 横ばい、 ▽ : 下落・減少

- (A) 取引価格 対象地区の不動産（土地又は土地・建物の複合不動産の土地に相当する部分）の取引価格
- (B) 取引利回り 対象地区の不動産（土地又は土地・建物の複合不動産）の取引に関する利回り（純収益を取引価格で除した値）
- (C) オフィス賃料 商業系地区におけるオフィス賃料
- (D) 店舗賃料 商業系地区における店舗賃料
- (E) マンション分譲価格 住宅系地区における新築マンションの分譲価格
- (F) マンション賃料 住宅系地区における賃貸マンションの賃料

3. 不動産鑑定士のコメント

不動産市場の動向に関して、対象地区内全体の地価動向について不動産鑑定士の特徴的なコメントを記載。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	▲	□	—	—	▲	□	地価動向	<p>当地区は道内外から「円山」ブランドとして認知されたエリアに位置しており、札幌市中心部への交通アクセスが良好で、生活利便施設に恵まれた優れた居住環境を併せ持っていることから、安定した需要と相対的に高額なマンションの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販売実績が豊富な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、高額物件が多い等の特性から購入需要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。新型コロナウイルス感染症による感染者数は増減を繰り返しているものの、当期は行動制限がない等を背景に感染拡大前と同程度の経済活動が見られており、エンドユーザーの住宅取得需要は根強く、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。</p> <p>札幌市は観光都市としての側面を有するため、海外インバウンドによる観光入込客数が新型コロナウイルス感染症の感染拡大前の状態まで回復していないが、各種観光支援策が実施されることで国内観光客数は回復傾向となっているため、地域経済の本格的な回復に向けた明るい兆しが見られている。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が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。</p>	
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(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
北海道	札幌市	中央区	商業	駅前通	▲	▽	▲	□	—	—	地価動向	<p>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。しかし、当地区では昭和47年に開催された札幌オリンピックの前後に建築されたオフィスビルが多数立地していることから、更新時期を迎えたオフィスビルが多数立地している。特に当地区の市場ではBCP(事業継続計画)対応のオフィスに対する潜在的なニーズが強く、一方でBCP対応ビルの供給に限られることから、このような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おり、当地区の極めてタイトな賃貸マーケットが続く背景ともなっている。11月時点の当地区及びその周辺のオフィス空室率は1%台後半と低水準で推移している。令和2年7月の地区計画変更による容積率緩和を契機に当地区の老朽化したオフィスビルの解体等や建替えが進んでおり、建替えに伴って移転需要も強まっている。新型コロナウイルス感染症の収束には至っていないものの、経済活動は感染拡大前の状況に戻つつあり、以上のような不動産市況を背景にオフィス需要は強まって、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。賃貸オフィスの成約事例の中には、感染拡大前の水準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、感染拡大前の水準には及ばないものの観光入込客数は増加傾向にあって、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ビルの更新等の計画も着々と進んでおり、当地区のオフィス需要等の全体的な不動産市場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。</p> <p>新型コロナウイルス感染症の感染拡大が続く一方で、建替事業の効果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。感染拡大の影響は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ものの、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。</p>	
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						札幌市営地下鉄南北線さっぽろ駅周辺。JR札幌駅の南側に位置し、駅前通りを中心として中高層の事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A 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		
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	—	—	△	□	地価動向 当地区は良好な生活利便性を有する文教地区として高いブランド力を有するエリアであり、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。交通利便性等に優れた当地区を含む仙台都心部の住宅需要の強まりや、円安や原油高による建築費の上昇等を受けて、当地区のマンション分譲価格は引き続き上昇傾向で推移した。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、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ほか、ファミリータイプ住戸についても総額を抑えるため、依然より規模を抑えた住戸の供給が増加している。当地区では優良な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は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、立地条件等が優れたマンション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みられる。賃貸マンション市況については、交通利便性の良好な仙台駅周辺や地下鉄沿線を中心に、法人及び個人の住み替え需要が回復傾向にあるほか、令和5年4月の東北学院大学五橋キャンパスのオープンによる学生需要も見られ始めており、新型コロナウイルス感染症の影響は弱まりつつある。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6年にかけて見込まれる分譲マンションの大量供給や金利政策の変化、建築費の動向等に注視する必要があるものの、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く、利便性に優れたマンション開発素地の供給は限定的な状況が続くと見込まれることから、将来の地価動向は引き続きやや上昇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(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A 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		
宮城県	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向 当地区及びその周辺のオフィス賃貸市場では解約の動きが弱くなっており、令和6年にかけて予定されているオフィスビルの大量供給に対する懸念はあるが、館内増床や拡張移転、拠点の集約等に伴う成約の動きが見られ、空室率は前期よりやや低下した。また、当地区のオフィス賃貸需要は中小規模オフィスが中心となっているが、大規模オフィスについてもその稀少性から需要は引き続き安定している。オフィス賃料については、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、概ね横ばいで推移している。ホテル市況については、大型イベントの開催や宮城県・仙台市の宿泊割引等の支援策によって、国内観光客の宿泊者数は引き続き回復傾向が見られた一方で、9月に大幅に入国制限が緩和されたものの外国人観光客による宿泊需要は増加しておらず、依然として先行きに対する不透明感が残っている。店舗需要については、中心商店街の空室は依然として多いが新型コロナウイルス感染症の影響が弱まって昼夜の人の流れが増加傾向にあり、身の回り品や家具家電、家庭用品等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、「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の影響もあり、都市機能の更新に伴う発展期待等から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で推移した。 今後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金利政策の変化に注視する必要があるものの、当地区では新型コロナウイルス感染症の影響は引き続き弱まりつつあり、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、当地区では安定した投資需要が見込まれることから、将来の地価動向は引き続きやや上昇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(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	 0～3% 上昇 (前期  0% 横ばい)	△	□	□	□	□	□	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。当地区は福島県の中通り地区において随一の繁华性を有し、当地区外縁の駅徒歩圏にはマンションも立地している。当地区のオフィスのなかで、品等や立地が劣る物件については引き続きリーシングに時間を要しているものの、近年大きな新規供給はなく、需給関係に大きな変動はないため、総じてオフィス賃料は安定的に推移している。店舗市況について、直近では新型コロナウイルス感染症の罹患者数は高止まりの状況にあるが、ワクチン接種の進捗や全国的な観光需要の喚起策等も相俟って、交流人口は感染拡大前の水準に戻りつつある。依然として空き店舗が見られるものの、商況は回復傾向にあり、店舗賃料に大きな変動はない。マンションについては、当地区及びその周辺において分譲マンションの供給が続いており、市内在住者による一次取得需要及び戸建住宅からの買替え需要等の受け皿になっている。近時においては、分譲マンションの供給戸数が積み上がってきており、今後も分譲マンションの需給バランスには留意する必要があるものの、マンション分譲価格に大きな変動は見られない。以上の市況が続くなか、ワクチン接種の進捗等によって新型コロナウイルス感染症に対する人々の意識に変化が見られ、感染対策に配慮した生活様式の定着に伴って、感染拡大による新型コロナウイルス感染症が与える負の影響は弱まりつつあり、当地区では、来街者等の客足や店舗の売上は回復傾向に転じている。また、繁华性の高い当地区周辺の路線商業地や商住共存エリアでは、取引価格の上昇傾向が見られ、当地区の高い繁华性等に着目し、取引に向けた需要者等の動きも見られるようになっている。以上から、当地区の取引価格は緩やかな上昇傾向に転じており、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が与える負の影響については引き続き注視する必要があるものの、来街者の客足や売上等は引き続き回復傾向が続くことが見込まれることから、当該収益性の改善を背景とした市況の好転により、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR郡山駅西口周辺。中高層の百貨店及び店舗ビル等が建ち並ぶ商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	—	—	△	△	地価動向	当地区は、北与野駅とさいたま新都心駅の徒歩圏に位置し、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、さいたま市役所本庁舎が当地区に移転する計画があり、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認められるものの、不動産市場は一般的に回復基調にあり、マンション市場においても建築費上昇による販売価格の先高感があるなかで、足下の売れ行きは堅調である。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。新型コロナウイルス感染症による経済活動への影響は限定的であり、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。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR埼京線の北与野駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビル、共同住宅が建ち並ぶさいたま新都心から連たんする住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	地価動向 当地区は、県内有数の大型オフィスビルが集積する大宮駅西口に位置しており、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駅周辺ではオフィス、商業施設等の新規供給が複数計画されている。西口では第四地区区画整理事業地内でオフィス・ホテル等の高層複合ビルのほかに複数の開発が進んでいるが、オフィス供給は限定的であり、堅調な需要により低い空室率が続きと市場では見込まれている。一方、店舗については東口の再開発ビル(大宮門街)で一部商業区画の空室が見られるものの、駅周辺ではテナントビルの建替えや新規テナントの入居が見られている。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好調であり、低層階にはスーパー等の商業施設開業が公表されている。また、「3-A・D地区」等の再開発事業に加えて、同地区内の県道大宮停車場大成線の再整備(歩道拡幅、景観整備)着手が令和4年度に予定されている等、中長期的には居住・就業人口の増加やこれらの事業に伴う繁華性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る。また、新型コロナウイルス感染症の感染拡大が続いているもの人通りの減少等は見られず、将来的な発展を期待した投資需要も安定的に推移すると見込まれることから、今後も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 JR京浜東北線の大宮駅西口周辺。大規模店舗、大規模オフィスもあり、中高層ビルが建ち並ぶ高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	地価動向 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。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、まとまったオフィス床の供給は限定的であることから貸し手優位の状況が続いており、既存の物件では支店の開設需要や個人事業主による需要から小規模物件及び優良物件は早々にテナントが決まる状況である。このように、地区内外からのオフィス需要は安定しており、取引価格はやや上昇しているが、当期は利回りの横ばい傾向とともに、オフィス賃料も横ばいとなった。店舗については、集客力が感染拡大以前のレベルに回復するまでには至らないものの、感染収束を見据えた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、店舗需要は底堅く、店舗賃料は横ばいで推移している。また、引き続き良好な投資環境下であり、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は拡大傾向が続いているが、人通りの減少等は見られず、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見込まれる等、地域経済の回復が期待されることから、今後も当期の市況が継続し将来の地価動向はやや上昇すると予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR京浜東北線の浦和駅周辺。中層の店舗や事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	所沢市		商業	所沢駅西口	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	地価動向	当地区が存する所沢プロペ商店街は古くからの商店街であり、小規模な店舗ビルが集積している。また、当該商店街は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となっている。当期の店舗に係る賃貸市場においては、新型コロナウイルス感染症の感染拡大は収束していないものの、当地区の人通りは同感染症の感染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た場合にはその稀少性から需要者の強い取得意欲が見られ、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7年度に完了予定であり、令和6年頃を目処に所沢駅周辺において広域集客型の大型複合商業施設のオープンが見込まれている等、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の影響を受けた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、当期の市況回復基調が当面続くこ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。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						西武鉄道の所沢駅西口周辺。所沢プロペ通りを中心に店舗や銀行等が建ち並ぶ商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	 0% 横ばい (前期)  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では令和4年11月に再開発ビルが竣工して地下1階付9階建の複合施設が開業し、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。上記東口再開発事業の隣接街区に位置する百貨店跡地では、地上23階建で1・2階は店舗、保育施設、3階以上は分譲住宅とする建築が進捗しており、千葉駅から最も近いタワーマンションとなる。また、百貨店駐車場跡地では11階建の店舗・オフィスビルが令和5年2月の竣工を目指してリーシング中である。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。当地区の賃貸市場は、一部の店舗でテナント撤退による100坪程度の比較的大きな区画の空室が見られるが、20～50坪の需要は堅調に推移しており、募集賃料の下落傾向は見られず、空室の発生は一時的なものと受け止められている。今後も空室率及び募集賃料・成約賃料の動向に注視が必要であるものの、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店舗賃貸市場への影響は限定的である。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ことと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR総武線の千葉駅東口周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	▽	—	—	地価動向	当地区には千葉県内有数の大型オフィスビルが集積しているため大規模な賃貸床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区画が見受けられるが、イベント開催の人数制限が緩和されたことにより、駅周辺は賑わいを取り戻しており、募集条件を引き下げた物件や1区画が小さい物件については空室消化が進んでいる。オフィス賃貸市場については、千葉県内の他都市からの移転需要が引き続き見られており、一時低迷していた稼働率は回復傾向にある。なお、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おり、オフィス稼働率はやや上昇傾向、オフィス賃料は横ばい傾向である。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り、オフィス稼働率もやや上昇傾向であることから、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、海浜幕張駅及び幕張豊砂駅前でホテル開業が続くことから、当地区への来訪者数が増加すれば店舗需要について好影響が期待される。また、海浜幕張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(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	浦安市		住宅	新浦安	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	—	—	□	□	地価動向	当期は前期に引き続き新型コロナウイルス感染症の感染拡大傾向の強まりが続いたが、外出自粛等の動きは限定的で、市内飲食店等の営業状況への影響も限定的な程度に留まったと見られているが、長期化した営業自粛期間により資金面で厳しい状況が続いた店舗の撤退の動きが一部で見られた。一方で、観光客の宿泊需要は急激に回復しており、海外からの観光需要が回復傾向にあることから、当地区等のホテルの稼働率は好転途上にある。住宅地については、引き続き中古マンションの需要は堅調に推移したが、供給物件は少なかった。また、高洲地区で分譲されていた大型マンションも竣工後約9ヶ月で全戸完売となった。立地に優れた中古物件は取得需要が集中し、取引価格は緩やかな上昇が続いていることから、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 新規の戸建分譲も見られ、高額物件であっても概ね順調に販売が進捗している模様である。新型コロナウイルス感染症の感染拡大傾向と異なって、不動産市場に与える当該影響は弱まっており、ファミリー層を中心に、住環境に優れた当地区の住宅需要は引き続き堅調に推移す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(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	船橋市		商業	船橋駅周辺	 0～3% 上昇  前期 0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	地価動向 当地区は千葉県内有数の繁華性及び交通利便性を有する商業地で、企業等が県内で事業拠点を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、当期の不動産に対する需要は比較的堅調である。賃貸市場では、オフィスを中心に需給が逼迫し、オフィスの新規賃料水準はやや上昇傾向にある。このような状況のなか、JR船橋駅南口の百貨店跡地において建築中のオフィスビル(令和5年2月竣工予定)がリーシング中であり、その動向に注目が集まっている。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で推移した。 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、当地区では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、当地区の将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR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。
						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(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	柏市		住宅	柏の葉	 0～3% 上昇  前期 0～3% 上昇	△	▽	—	—	□	□	地価動向 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ぎ、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、当該素地等の土地の稀少性が高まってきている。また、未利用地が未だに残る土地区画整理事業地内北部においても徐々に開発が進んでいる。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生活利便施設の立地も進んでいること等から、東京都区部等からの需要も取り込んでおり、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。新型コロナウイルス感染症による当地区の住宅需給動向への影響は弱く、当地区ではデベロッパーによるマンション開発素地等の需要は強い状態が続いていること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。 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、事業所、宿泊施設も充実しており、さらなる住宅等の需要を喚起している。未利用地も残されており、今後も新規分譲マンション、賃貸マンションの建設が見込まれ、当地区の人口は増加が予想される。以上から、当面は好調な不動産市況が続くと見込まれ、当地区の将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 つくばエクスプレス柏の葉キャンパス駅(秋葉原駅まで約33分)周辺。駅前広場周辺を中心として中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	—	—	△	△	地価動向	当地区は、都心部にある住環境及び立地条件の優れた国内有数の高級住宅地域である。当期も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。当地区においては、新型コロナウイルス感染症による影響は小さく、余裕資金のある富裕層からのマンション需要は旺盛であり、当期も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。マンション賃料については、特にファミリー層を中心とした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なか、大学生等によるワンルームマンション需要も回復しつつある。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。 当地区は国内外の富裕層からの根強い住宅需要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。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR中央線の市ヶ谷駅、東京メトロ有楽町線の麴町駅等から徒歩圏。高層のマンションを主体としつつ、駅前商業地域の影響を受けて事務所、店舗等も混在する住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	千代田区	商業	丸の内	 0% 横ばい (前期)  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いる。当地区のオフィス賃貸市場については、引き続き弱含みで推移しており、オフィス賃料は当期も僅かながら下落傾向にある。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、取引市場においては、オフィス用途を主とした大規模ビルの入札が行われ、国内の不動産取引としては最大規模の金額で落札されたほか、大規模ビルの一部が取引される等、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が旺盛であることが市場で認知されている。当期の地価動向は、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は若干ではある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。 新型コロナウイルス感染症の不動産市場に対する影響は徐々に弱まっており、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ものの、国内外の景気動向には注視する必要があること等から、当面は当期の市況が続くと見込まれ、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
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(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	 0%横ばい (前期)  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。当地区のオフィス賃貸市場については、若干ではあるが引き続き弱含みで推移しており、オフィス賃料は僅かながら下落傾向にある。一方、当期の賃貸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、当地区及び周辺地区では多数の商業施設が集積するほか、複数の不動産開発事業が計画・進捗しており、中長期的には当地区の都市機能等の更新による波及効果も期待される。このような当地区の特性を背景に、良好な金融環境も影響して投資意欲は旺盛な状態が続いており、取引利回りは若干ではある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。 当地区においては、新型コロナウイルス感染症の影響が徐々に弱まるなか、不動産開発事業の進捗によって都市機能等が更に充実して底堅い需要が期待できるものの、国内外の景気動向には注視する必要があること等から、当面は当期の市況が続くと見込まれ、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
						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(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	住宅	佃・月島	 0～3%上昇 (前期)  0～3%上昇	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区は銀座等の都心への優れた接近性を備えるとともに、東京タワーや東京スカイツリー等のランドマーク施設や河川等に囲まれた変化に富んだ眺望が得られることから、分譲・賃貸ともに高層マンションの需要が強く、人口・世帯数は微増傾向で推移している。令和4年12月には環状第2号線(築地・新橋間)本線が開通し、今後もBRTの本格運行や都心部・臨海地域地下鉄事業の事業化等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、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販売在庫数は低位で推移しており、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、資材価格上昇等の懸念材料が見られるなかでも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。
						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(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	商業	銀座中央	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	△	—	—	地価動向 当地区は日本を代表する商業地であり、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店舗市場は大きな打撃を受けたが、当期においては徐々に人出が回復傾向にあり、ラグジュアリーブランドや宝飾品、高級時計等の高額商品の売上が引き続き好調な状況である。取引市場においては、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いものの、依然として売り物件の供給が少ない状況にある。賃貸市場では、飲食店等を中心に本格的な回復には至っていないことから、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需要は堅調で、賃料も緩やかな上昇傾向で推移していることから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 今後については、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、また、本格的な外国人観光客の回復には一定の時間を要すると予想されるが、物件供給が少ないなかで当地区の不動産に対する取得需要は強い状況が続いており、当面このような需給関係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で推移すると予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 銀座四丁目交差点周辺。東京メトロ銀座線の銀座駅に近接し、中央通り沿いを中心に専門店や飲食店、百貨店等の高層ビルが建ち並ぶ繁華性の極めて高い高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	商業	八重洲	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向 当地区は東京駅に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。東京駅八重洲口付近では8月に大規模再開発ビルが竣工し、9月には「バスターミナル東京八重洲」の第1期エリアと当該ビルの地下店舗が先行オープンした。令和5年3月のグランドオープンに向け、オフィス部分についてもテナント誘致が進められている。令和5年1月に開業予定のオフィスビルにおいては、テナントの需要が旺盛で、前期に引き続きオフィス需要に回復の兆しが見られており、オフィス賃料は当期も横ばいで推移した。当オフィスビルはヤエチカと直結して人の通行が可能となっており、周辺地域における一層の回遊性の向上も認められる。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。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、取引利回りは低下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 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(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	住宅	南青山	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	—	—	△	△	地価動向	当地区は青山通り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る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強気の売出価格が多い。マンション開発素地の取引市場においては、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、供給物件が少なく当該素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、金利政策の動向は注視する必要があるものの、デベロッパーによるマンション開発素地の取得需要は引き続き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						東京メトロ銀座線の外苑前駅周辺。高層共同住宅が建ち並び、事務所ビル等も介在する住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	商業	六本木	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	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いる物件も見られるが、当期は当地区外からの移転等による成約事例も見られ、総じてオフィス賃料は横ばい傾向で推移した。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により、出店等に慎重なテナントも見られるが、10月の外国人入国制限の見直しをうけテナントの出店意欲は回復傾向にあり、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、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には取引に対する慎重姿勢を維持するものが見られる一方、優良物件の供給が限定的で、これら物件に対する取得意欲は底堅い。こうした市況のなか、当期はオフィス賃料の横ばい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の程度は弱まりつつあるが、賃貸市場における需給環境の悪化等の先行きを懸念する声も聞かれること等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。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						東京メトロ南北線の六本木一丁目駅周辺。高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	商業	虎ノ門	 0～3% 上昇  前期 0～3% 上昇	△	▽	▽	□	—	—	地価動向 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。新型コロナウイルス感染症の影響は落ち着きを見せているが、当地区のオフィス賃貸市場については、前期に引き続きやや弱含みで推移しており、オフィス賃料もやや下落傾向で推移した。また、店舗賃貸市場については、需給関係に大きな変化は見られず、店舗賃料は横ばいで推移した。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、取引利回りは低下傾向が続いたことから、当期の地価動向は前期と同様にやや上昇となった。 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、当期と同程度の投資需要の強さが当面続くと見込まれるため、将来の地価動向もやや上昇で推移すると予想される。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							東京メトロ日比谷線の虎ノ門ヒルズ駅周辺。国道1号線(桜田通り)通り沿いを中心に、環状2号線に接して高層ビルが建ち並ぶほか、複数の大規模再開発事業が進展する業務高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	新宿区	商業	新宿三丁目	 0～3% 上昇  前期 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の影響から、当地区を含む新宿駅周辺の客足は一時的に落ち込んだが、前期に引き続き当期は客足の回復傾向が見られる。感染拡大以降、飲食店舗・物販店舗が相次ぎ閉店し、商業繁華性の高い大通り沿いの路面部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新規出店が多く見られた。このような状況のなか、大通り背後のエリアについては依然空室が散見されるものの、商況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、当期の店舗賃料は上昇傾向となっている。以上の市況を背景に、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空室が散見されるが店舗賃料は上昇傾向にあり、大通り沿いである新宿通りの路面部においては複数の新たな建替計画も見られ、「新宿グランドターミナル構想」による今後の再開発の影響等によって、当該エリアの競争力は中長期的に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の回復が進みつつ、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							東京メトロ丸ノ内線・副都心線の新宿三丁目駅周辺。新宿通り沿いを中心に百貨店、中高層の店舗ビル等が集積する高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	新宿区	商業	歌舞伎町	 0～3% 上昇 (前期)  0% 横ばい	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区は商業、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る日本有数の繁華街である。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や水際対策の強化等に伴い人流は大幅に減少し、閉業店舗が相次いだものの、ワクチンの接種の進捗や治療薬の普及等により感染不安は払拭されつつあり、令和4年10月11日には水際対策が見直されたことから、当地区の来街者数は感染症拡大前の水準までいたっていないものの堅調に回復している。賃貸市場では、感染拡大の影響が大きい飲食業を中心としたテナント構成であることから立地により回復の程度は異なるものの、リテナント等により従前の店舗賃料水準を維持しており、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、当期は空室率が低下傾向で推移した。取引市場では、国際的な金利上昇リスクが懸念されるものの、良好な資金調達環境が継続しており、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堅調で、取引利回りはやや低下に転じた。以上のとおり、賃料水準は横ばいであるが、取引利回りの低下により、当期の地価動向は横ばいからやや上昇に転じた。 新型コロナウイルス感染症の収束時期は依然不透明で、新規感染者数は再び増加傾向にあるものの、感染拡大の影響は徐々に弱まりつつあり、円安・外国人観光客の増加によるインバウンド需要が期待されるほか、施行中の大規模開発事業を核とした開発期待や立地ポテンシャルを考慮すると、当地区の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山手線の新宿駅の北方に位置し、西武新宿駅東側、靖国通りの北側一帯。映画館、遊技施設、飲食店等の中高層ビルが建ち並ぶ繁華な商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	渋谷区	商業	渋谷	 0～3% 上昇 (前期)  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IT系企業の集積地で、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が、当地区のオフィス需要は底堅く、新型コロナウイルス感染症の感染拡大前の需給逼迫期に周辺エリアに流出した需要が、需給緩和に伴って当地区に回帰する動きが見られる等、直近の空室率は引き続き改善傾向にあり、オフィス賃料は横ばいで推移した。店舗賃貸市場では、空中階や視認性の劣る立地、リテラーが限定される大型物件では需要回復が遅いものの、外国人旅行者の入国者数上限見直しによる来街者数の増加等、経済活動は徐々に正常化に向かっており、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、取引市場では国際的なインフレに伴う金利上昇リスクが懸念されるものの、良好な資金調達環境が続くなか、将来的な当地区の開発期待や円安等を背景に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で推移した。 将来については、再開業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携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、円安で購買力が高まっている外国人旅行者の更なる増加や、国による各種の消費喚起策による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。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR山手線の渋谷駅周辺一帯。高層店舗付事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F			
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	区部	渋谷区	商業	表参道	 0～3% 上昇 (前期)	△	□	□	△	—	—	地価動向 当地区は、各種メディアやSNSによるトレンド発信力が優れる店舗等が集積する日本有数の商業地域で、高いブランド力を有している。表参道沿道にはラグジュアリーブランドの旗艦店舗等が建ち並ぶ一方で、明治通りや青山通り沿道に高層店舗、竹下通りやキャットストリート、裏原宿に個人資本中心の中小店舗等が集積する等、当地区はエリアによって特徴的な商業環境が形成されている。外資系アパレルブランドの店舗再編戦略等に伴って当該ブランド大型店舗の閉店が認められるほか、新型コロナウイルス感染症の影響等によりEC対応等が不十分な中小アパレル店舗等では引続き収益性は低下傾向にある。しかし、表参道沿道の優良物件等では新型コロナウイルス感染症の影響が限定的で、宝飾系ハイブランドを中心に店舗競合も認められること等から、優良物件を中心に店舗賃料の回復傾向が認められる。このような状況において、表参道沿道等の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概ね安定しており、取引利回りは横ばい傾向、取引価格は若干の上昇傾向も認められたことから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 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、当面は当期の緩やかな回復傾向等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	東京メトロ千代田線の明治神宮前駅周辺。表参道の表通りを中心として中高層の店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F			
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	区部	豊島区	商業	池袋東口	 0～3% 上昇 (前期)	△	▽	□	□	—	—	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は、まん延防止等重点措置期間の終了後から池袋駅周辺で来街者数が増加しており、百貨店売上にも回復の兆しが見られる。また、入国制限の見直しにより外国人宿泊者数が大幅に増加しており、インバウンド需要の回復も期待される状況となっている。店舗については、路面店を中心に空室解消の動きが見られ、店舗賃料は横ばいで推移している。オフィスについても空室解消が進んでおり、今後の需給動向に伴う不透明感が残されているものの、オフィス賃料は引き続き横ばいとなっている。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、取引利回りはやや低下傾向で推移している。以上の市況から、当期の地価動向はやや上昇となった。 今後は一部企業での在宅勤務の推奨によるオフィス需要の減少や令和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いまだ不透明な側面はあるものの、経済活動の緩やかな回復と良好な投資環境の継続が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山手線の池袋駅東口周辺一帯。中高層の店舗、事務所が建ち並ぶ高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	台東区	商業	上野	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区はアメヤ横丁等を擁する繁華街であり、新型コロナウイルス感染症の感染拡大以降、来街者の減少によりホテルや店舗を中心に厳しい市況が続いていたが、直近では感染拡大による影響の弱まりを背景として、来街者は回復傾向にある。前期は新型コロナウイルス感染症の感染拡大のなかで経済活動の制限等は行われなかったことから、店舗需要等に与えた影響は限定的であった。また、記録的な円安やインバウンド需要回復への期待感を背景とした投資需要の増加から、取引利回りはやや低下傾向で推移した。当期についても、新型コロナウイルス感染症の収束は不透明な状況が続いているが、経済活動等の回復に向けた各種施策の進展に伴い、感染拡大による影響の弱まりが続いており、客足も回復傾向にあることから、店舗賃料は横ばいを維持した。また、国際的な利上げリスクが懸念されるものの、全体として資金調達環境は良好であり、インバウンド需要回復の期待感も相俟って堅調な投資需要が続いていることから、取引利回りはやや低下傾向で推移した。以上から、当期の地価動向は、やや上昇で推移した。今後については、上記施策の進展とともに、国内外の経済活動及びインバウンド需要の回復が進み、店舗需要の回復傾向や良好な投資環境も当面続くと思込まれることから、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						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(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	商業	品川駅東口周辺	 0% 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事業が進行している。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、大規模オフィスビルの取引は確認できなかった。賃料について、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き、当期もオフィス賃料は下落傾向で推移した。店舗賃料についても、退去に伴う空室率の上昇が見られることから、やや下落傾向が当期も続いた。一方、当地区はオフィスエリアとしての潜在力が高く、低金利政策を背景とした良好な金融環境が続いており、再開発やリニア中央新幹線の開業予定、その他交通網の強化による将来性から投資家等の取得意欲は比較的安定し、取引利回りは低下傾向が続いた。以上の結果、当期の地価動向は横ばいで推移した。今後については、新型コロナウイルス感染症の影響が徐々に弱まるなかで、オフィスビルの新規供給の増加が見込まれるものの、オフィス規模の縮小に伴う解約は限定的で、オフィス賃料の下落は徐々に横ばいに移行すると予想される。また、当地区の利便性や各種開発等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(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	江東区	商業	青海・台場	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	—	—	地価動向 当地区は大型商業施設が集積し、国内外から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である。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に向けて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、当期は行動制限や渡航制限の見直し等によって、来街者数は持ち直し基調が続いた。しかし、当地区内の大型商業施設では未だ空き区画が散見される状況にあり、店舗の売上高やホテルの稼働率は感染拡大前の水準に回復していない。一方で、青海ST区画における開発計画の公表等によって、当地区の活性化へ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・店舗賃料は概ね横ばい傾向にあり、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。 今後については、大規模開発計画への期待感とともに、行動制限の見直しにより、引き続き来街者数の持ち直し等による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。	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(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	 0～3%上昇 (前期)  0～3%上昇	△	▽	—	—	△	□	地価動向 当地区は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いがあり、複数路線が乗り入れる交通利便性を有することから、特に生活の利便性等を重視するファミリー層を中心として底堅い住宅需要が認められるエリアである。当地区では、開発適地の供給が限定的であることを背景に大型の取引は見られなかったものの、新型コロナウイルス感染症の影響により低調であった売買取引は感染拡大以前の水準まで回復し、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、供給が少ない一方で需要は堅調であり、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、マンション賃料についてもエリア全体の供給不足を背景に、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、新型コロナウイルス感染症の長期化によるテレワークの浸透等により購買意欲が強く、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、供給が少ないもののデベロッパー等の需要は堅調で、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おり、今後もマンション分譲価格は安定的な動向が予想される。また、マンション開発素地の稀少性の高さと相まって一定の利益が見込めることから当該素地の需要は底堅く、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 東急田園都市線・東急大井町線の二子玉川駅(渋谷駅まで東急線で約15分)から徒歩圏。百貨店等の商業施設や中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中野区	商業	中野駅周辺	 3～6% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向 当地区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。新型コロナウイルス感染症の影響は限定的で「中野サンモール商店街」を中心に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新規出店や既存飲食店の業態変更等が見られるほか、店舗専門の転貸事業者が介在する出店事例も見られ、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現状では供給自体が非常に限られるなか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も見られ、国際的なインフレに伴う金利上昇リスクが懸念されるものの、足元の取引価格は上昇傾向で推移している。進行中の再開発事業等のほか、中野5丁目の商業エリアにおいて新たなまちづくり計画の策定が進められる等、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当期の地価動向は上昇傾向が強まった。以上から、当地区の地価動向は上昇で推移した。 当地区においては中野のシンボルである中野サンプラザの建替えを中心に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強まって、将来の地価動向も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(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	—	—	△	□	地価動向 当地区は良好な住環境と生活利便性を有する都内有数の人気住宅エリアである。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つたが、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、駅から徒歩圏内に所在するマンションの空室率は概ね低く、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、取引価格は上昇傾向にある。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、当期の市況は回復傾向が続いており、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。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR中央線の吉祥寺駅からの徒歩圏。中高層共同住宅の中に低層店舗も見られる住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	多摩	立川市	商業	立川	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	—	—	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る立川駅北口から至近に所在し、交通利便性に優れる。当期においてオフィス賃料は前期同様安定的に推移し、空室率も低い水準を維持している。一方で、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継続しており、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。このような不動産市場の中で、取引利回りは既に低い水準に達しており、警戒感をもつ投資家が増加している。また、新型コロナウイルス感染症による影響は続いて見られるものの、経済活動等の正常化が進展しつつある状況で、当期においても主要オフィスにおける賃料の減額や支払い猶予の動きは見られず、稼働状況は安定した水準で推移しており、貸主・借主ともに今後の動向を注視する状況が見られる。以上から、取引利回りは横ばい傾向が続いており、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ついては、経済活動等への影響の弱まりが見られるものの、感染者数の増加傾向が見られる等、依然として先行き不透明な状況が続いている。これが今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要であるが、売買市場においては前期に引き続き需要者が市況を見極めようとする姿勢が見られること、賃貸市場においては現状維持の状況が続いていることから、将来の地価動向は横ばいが続くと思われる。	
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR中央線の立川駅周辺。店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	 0～3%上昇 (前期)  0～3%上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向 前期に引き続き、横浜駅周辺は概ね活況を維持している。ホテルの営業状況については、令和4年10月からの全国旅行支援開始以降、回復傾向が見られる。オフィスについては、令和4年11月末時点の空室率は3%台中盤で、令和3年の4%台が続い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年後半で把握できたものは特にない。また、再開発事業による施設建築物「THE YOKOHAMA FRONT TOWER」では、高級分譲マンションの販売、テナント誘致活動等が行われている。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感染拡大のほか金利動向等の影響も懸念されているため、当地区の不動産市場には引き続き不透明感が残る。そのため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となっており、その周辺では潜在的な営業所等の需要が当期も認められることから、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東海道本線の横浜駅西口周辺。高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	西区	商業	みなとみらい	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	▽	□	△	□	地価動向	当地区のオフィスビルの賃貸市況は、令和4年11月末時点の空室率が5%前半となつて一進一退の状況で推移している。直近における賃貸オフィスの成約事例等では、オフィス賃料に弱含みの傾向が見られる物件があり、特に規模の大きい賃貸物件には弱含みの下落傾向が見られるものがある。一方、東京都心と比較してオフィス賃料が割安であることにより館内増床、新規開設の需要も見られる。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ビルの取引が複数明らかになっており、当期も大型オフィスビルの取引が確認された。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、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、令和5年には複数の開発計画が竣工し、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、オフィス賃料・空室率はやや弱含んでいるものの、投資適格物件に対する取得需要は根強く、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感染拡大のほか金利動向等の影響も懸念されるため、オフィス等の賃料、空室率、取引利回りについては先行きが不透明である。しかし、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(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	—	—	△	□	地価動向	当地区は、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するため、大規模商業施設や生活利便施設への接近性に優れ、都市公園も点在し、閑静な住環境を兼ね備えたエリアとして子育て世代の需要が特に強い。また、都筑区内では人口が概ね増加基調となっており、全体的に住宅需要が堅調である。当期において当地区で1棟の分譲マンションが発売開始し、マンション分譲価格が上昇傾向のなか、売れ行きは好調である。当地区ではマンション開発素地の供給が少なく、当該素地は稀少であるが、マンションデベロッパーは当地区をエンドユーザーの需要が安定的で事業計画が立てやすい地区と認識しているため、近時の建築費の上昇基調に留意しつつも当地区のマンション開発素地の取得に意欲的である。また、新型コロナウイルス感染症の影響は限定的で、住宅需要の強まりが続いており、マンションデベロッパーの当地区での取得意欲も強まっている。以上から、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。 当地区におけるマンション需要は引き続き安定した状態が続くと見込まれるとともに、当地区はニュータウンとして成熟しつつあって未利用地が少なく、マンション開発素地の供給も少ないため当該素地は稀少性を有している。以上から、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。
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(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	川崎市	川崎市	商業	川崎駅東口	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向 当地区のオフィスビルでは空室率が当期も高止まりしており、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続いており、商業地域においても増価傾向である。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は軽微で、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、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当期も上昇傾向が続いており、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。オフィスを中心に賃貸需要にやや陰りが見られ、さらに川崎市役所新庁舎の完成後には市役所集約化による周辺地区での空室増加の懸念があるが、好立地物件のオフィス賃料や店舗賃料の動向は安定している。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るものの、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。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR東海道本線の川崎駅東口周辺。中高層の事務所、店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向 当地区は武蔵小杉駅周辺に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、中原区の人口は増加傾向が続いており、中古マンションは高値で取引されている。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が続くなか、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、オフィス賃料水準への影響は軽微である。また、当期も飲食店等の店舗需要の回復傾向が続いており、店舗賃料は横ばい基調で推移した。以上の強い不動産投資需要等の動向から当地区の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。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、一部の大型ビルでオフィスの空室が発生しているが、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思われるため、当地区の将来の地価動向はやや上昇と予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR南武線の武蔵小杉駅(横浜駅まで東急線で約15分、渋谷駅まで東急線で約13分)周辺。中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
長野県	長野市		商業	長野駅前	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	△	□	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が、新型コロナウイルス感染症の影響は行動制限の見直し等により徐々に弱まっており、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は回復が続いている。規模が大きな店舗は駅前の一等地でも空室が見られるが、次のテナントが決まって空室が解消された物件もあり、店舗需要も総じて堅調に推移していることから、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。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、感染拡大前の水準には回復していないものの、国内の宿泊需要の回復によって宿泊客数は徐々に増加傾向に転じており、ビジネスホテルの新規開業や閉鎖したホテルの取得も見られた。このように新型コロナウイルス感染症の収束後を見据えた店舗需要や観光関連需要の回復傾向が見られるなかで、当期の取引価格は概ね横ばい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。 店舗市場では新型コロナウイルス感染症の収束後を見据えた出店等の動きも見られ、今後はこうした回復に向けた動きが緩やかに続くと思われ、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面は当期の市況が継続し、当地区の将来の地価動向は横ばいが続くと思われる。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR長野駅善光寺口の駅前周辺。中高層の商業ビルやホテルが建ち並ぶ駅前の商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	 0~3%上昇 (前期)  0~3%上昇	△	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は新潟駅南口周辺に位置し、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。新潟駅南口において、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。また、新潟駅周辺から古町地区等に至るエリア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、新潟駅構内において新たな商業スペースに係る増床計画及び高架下部分の活用が予定されており、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認識されている。新型コロナウイルス感染症の感染拡大による影響については、以前よりは影響の程度は弱まっているが、一部店舗部分で賃料減額請求等がいまだに見られた。オフィス市場では全体に与える感染拡大の影響は比較的軽微であり、住宅系の用途では目立った影響は確認されない。このような市況のなか、当地区のように立地条件が優れる物件に対しては、再開発等の機運の高まりと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、建設費の水準等が整備事業等に与える影響が懸念されるものの、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。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR新潟駅南口周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0% 横ばい	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区及び周辺のオフィス市場は、建設関連需要の一巡に加え、新型コロナウイルス感染症の感染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きが混在している。オフィスビルはこの1年で2棟合計約7,200坪の新規供給があったため、空室率が急上昇してオフィス賃料が僅かに下落した後、当期は概ね横ばいに転じた。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水準まで回復しておらず、厳しい経営環境の見通しから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、取引価格は短期的に下落傾向となった後、前期までは横ばい傾向が続いていたが、当期は取引利回りの低下とともに取引価格は上昇に転じた。店舗市況については、新型コロナウイルス感染症の収束時期は見通せないものの社会経済活動は徐々に回復しており、中心商業地の集客も回復しつつある。入国制限の見直し等、今後のさらなる回復への期待感を反映し、中心商業地の店舗賃料は底を打って概ね横ばいが続いている。物価上昇等による景気への悪影響は懸念されるものの、地域経済の回復に対する期待感も高まりつつあり、直近では中心商業地の物件について取引に向けた動きが見られ始め、良好な資金調達環境を背景に取引利回りの低下傾向が続いた。以上から、当期の地価動向はやや上昇となった。 当期は新型コロナウイルス感染症の影響が一段と弱まり、観光需要の本格的な回復に対する期待感が広がる一方、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混在する市況が当面続くと見込まれるが、中心商業地の物件に対する需要の増加が見込まれることから、当地区における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(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	地価動向	当地区が位置する静岡駅北口周辺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、店舗賃料の下落傾向等が見られたものの、当期は新型コロナウイルス感染症の影響の弱まりが続き、新たな空き店舗の発生も少なくなり、新規入居の店舗も見られ、店舗賃料も概ね横ばいで安定している。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、オフィス賃料は横ばいで推移している。さらに、当地区の投資適格性を備える物件には稀少性があり、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、前期同様に回復傾向の強まりが続いており、再開発事業による周辺地域の開発期待等も影響し、取引価格は緩やかな上昇傾向が続いた。以上から、当地区の地価動向は前期同様にやや上昇傾向で推移した。 新型コロナウイルス感染症の影響の弱まりが続いており、地元不動産会社、地元投資家等の物件取得意欲は回復し、当地区の不動産需要も回復傾向が続いていることから、将来の地価動向はやや上昇と予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR静岡駅周辺。中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市中村区	商業	名駅駅前	 0~3% 上昇 (前期)  0~3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	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、竣工後まとまった空室が発生していた新築ビルで新規に成約する等の動きが見られ、空室率は若干改善したものの引き続き高まった状態で推移している。しかし、オフィス賃料については大きな変化は見られず、当期も概ね横ばいが続き、店舗賃料も概ね横ばいで推移した。なお、新型コロナウイルス感染症による行動制限の見直し等を経て人流の回復傾向が当期も続き、高級服飾品をはじめとする高単価な物販のほか、出張機会の増加によるビジネス向け及び冠婚葬祭関連の消費も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、当地区の将来的な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状態が当期も続いた。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による影響の弱まりが見られるなか、国による全国旅行支援等により人流が回復している一方で、足元における新規感染者の増加により、愛知県では独自に医療ひっ迫防止緊急アピールを発し、外出自粛を促す等の感染拡大対策を実施しており、新規感染者の動向については依然不透明である。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(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市中村区	商業	大門口	 0~3% 上昇 (前期)  0~3% 上昇	△	□	□	□	—	—	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、国による全国旅行支援等の観光関連産業支援策や、入国に関わる水際対策の見直し等による外国人観光客の増加によって、稼働率の好転が当期も続いた。また、人流の回復を受けて店舗では収益性等の回復傾向が継続しているものの、店舗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が若干改善しているものの、比較的高い水準で推移している点で全体的なオフィス市況の変化は小さく、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当期も続いており、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に関する行動制限等の段階的な見直しが続くなかで、外国人観光客等の入国者数が増加しており、感染拡大による影響は徐々に弱まると予想されるが、足元における新規感染者の増加を受けて、愛知県では独自に医療ひっ迫防止緊急アピールを発し、外出自粛を促す等の対策を行っており、今後の動向については依然不透明である。しかし、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、不動産取得需要が堅調な状態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(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	中区	商業	栄南	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	地価動向 当地区は名古屋市中心部の代表的な商業集積地であり、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。当期は中盤から新型コロナウイルス感染症の感染者数が増加に転じ、当期末も増加傾向が続いているが、国による新たな行動制限が付加されなかったことを受けて、人流の回復傾向も続き、売上が回復する飲食店等が見られた。また、当地区の出店需要には引き続き回復傾向が見られ、当期の店舗賃料は前期に続いて横ばいで推移した。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賃料・空室率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。 当地区周辺では大規模な複合ビル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。感染者数は増減を繰り返すなか、当期は飲食店等の売上高に明るい兆しが見られたことから不透明感はやや後退しており、当地区の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 名古屋市営地下鉄名城線の矢場町駅(栄駅の南側近接)周辺。栄地区の南寄り、大津通りを中心に高層の百貨店・商業ビル・事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	中区	商業	伏見	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向 名古屋市都心部のオフィス賃貸市場は全体的に動きが少ないなか、当地区では新築ビルの空室が少しずつ解消される等の動きが散見されたものの、オフィス賃料は当期も概ね横ばいが続いた。また、当期は新型コロナウイルス感染症に関連し、国による新たな行動制限が付加されなかったことを受けて、人流の回復傾向も続き、店舗賃料は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が当期も堅調であるほか、分譲マンションの売れ行きも前期に続いて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、取引価格の緩やかな上昇傾向が当期も継続し、当地区の地価動向は前期と同様にやや上昇で推移した。 当地区では当期も人流の回復傾向が続いたものの、足元においては新型コロナウイルス感染症の新規感染者が増加しており、当面は感染拡大による不動産市場への影響を注視する必要がある。しかし、当地区は主要なオフィスエリアに位置するため、安定したオフィス需要が見込めるとともに、収益用不動産の需要も堅調で、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 名古屋市営地下鉄鶴舞線の伏見駅周辺。中高層の事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	東区	住宅	大曽根	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	—	—	△	□	地価動向 当地区は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、当地区及びその周辺のマンション需要の堅調さの一端が現れている。名古屋市中心部等の立地条件が良いマンションの分譲価格は緩やかな上昇傾向が続いており、当地区のマンション分譲価格も前期と同様に上昇傾向が続いた。また、当地区の優れた交通利便性等からエンドユーザーのマンション需要も堅調に推移しており、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も、前期と同様に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。近年のマンション開発により競合物件は増加傾向にあり、住宅ローン金利等の金融市況にも注視を要する状況が継続している。しかし、当地区のマンション需要の堅調さから当期の市況が当面は続くと思込まれるため、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。	
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR中央線の大曽根駅(名古屋駅までJRで約11分)からの徒歩圏。中高層の共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  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は、名駅駅前周辺のオフィスエリアと比較して賃料に割安感がある。そのため、オフィス需要が底堅く推移し、オフィス賃料は横ばいが続いている。令和4年1月に大型ビルが高稼働で竣工し、当地区のオフィスビル等に対する法人投資家による取得需要にも根強さが見られており、投資適格物件の需要が特に底堅いエリアとの位置づけに変化はない。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当期も上昇傾向が続いている。当期のオフィス賃料・空室率に大きな変化は見られず、取得需要も根強く、複数用途の需要が見込め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、当期中盤から再び増加に転じる等によって、その影響等の不透明感は払拭されていない。しかし、当地区のオフィス賃料には割安感があり、高い利便性も背景となってオフィス市況は比較的安定して推移している。当地区周辺ではテナント誘致に苦戦するオフィスビルが見られていたが、これらビルの空室が緩やかに解消へと向かっていることから、当地区のオフィス市況の安定性も当面続くと思込まれる。以上から、法人投資家等による安定した取引等の需要も当面続くと思込まれるため、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。	
					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(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	昭和区	住宅	御器所	 0～3% 上昇  (前期) 0～3% 上昇	△	□	—	—	△	□	地価動向 当地区は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、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の分譲価格は総じて緩やかな上昇傾向が続いており、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、当期もマンション分譲価格は緩やかな上昇傾向が続いた。また、このようなエンドユーザーの需要を背景として、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需要は当期も強い状態が続いており、当地区周辺等では戸建住宅の開発素地需要も強い。以上の市況を背景に、マンション開発素地等の取引価格の緩やかな上昇傾向が当期も続いたことから、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。近年のマンション開発により競合物件は増加傾向にあり、住宅ローン金利等の金融市況にも注視を要するものの、マンション開発素地の需給逼迫状況を背景に、当地区では当期の市況が当面続くと予想されることから、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 名古屋市営地下鉄鶴舞線の御器所駅(名古屋駅まで地下鉄で約14分)からの徒歩圏。共同住宅の中に、店舗、事務所ビルが混在する住宅地区。
						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(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	熱田区	商業	金山	 0～3% 上昇  (前期) 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、当地区には伏見通と大津通の幹線道路が位置しているため三河エリアや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。当期は中盤から新型コロナウイルス感染症の感染者数が増加に転じ、当期末も増加傾向が続いたものの、国による新たな行動制限が付加されず、多数の店舗が立地する当地区への来街者数や店舗売上高への影響は比較的軽微に留まった。一方、店舗事業者による当地区への出店需要は、当期も明らかな回復傾向が見られない状態が続いており、店舗賃料は横ばい傾向が続いた。また、取引市場においては、交通利便性に恵まれた当地区の立地条件を背景に、法人投資家を中心とした取引需要が回復傾向にあるなかで、当地区では投資適格性を備えた物件の供給が限定的な状態が続いている。以上から、当期も取引価格の緩やかな上昇傾向が続いており、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 新型コロナウイルス感染症の感染者数は増減を繰り返し、当期末には感染拡大傾向の強まりも見られることから、当地区の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状態が続くと予想される。しかし、取引需要の回復傾向が続いており、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。
						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(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
滋賀県	草津市		住宅	南草津駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)	△	□	—	—	□	□	地価動向	南草津駅は新快速停車駅で京都駅まで乗車時間が20分程度と利便性が高く、当地区が位置する当該駅周辺は大阪や京都方面への通勤者等のベッドタウンとして、エンドユーザーの旺盛なマンション需要が見込まれ、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、隣接する大津市でも大型の新築分譲マンションが販売中又は今後販売が予定されている等によって、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。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、供給量が多くなっていることから、以前よりも完売までの販売スピードがやや落ち着いているが、販売状況は好調であり、当地区に対するマンション開発素地の取得需要は当期も強い状態が続いている。当地区では新築のマンション分譲価格が坪単価で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単価で販売された事例は見当たらず、新型コロナウイルス感染症の影響はほとんど見られない。マンション分譲価格は坪単価200万円前後で推移しており、また、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る。以上から、当地区を高く評価するデベロッパーが多く、マンション開発素地の取得需要は強い状態が当期も続いており、土地の取引価格は上昇傾向が続いていることから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 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すると予想され、マンション開発素地に対する取得需要は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が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR東海道本線の南草津駅からの徒歩圏。中高層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)	△	▽	□	□	—	—	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り、駅前に位置する等の立地条件から金融機関・生命保険会社・サービス店舗が多数立地している。オフィス賃貸市場では、京都市内での移転・府外からの拠点設置の需要等によって空室率は低水準が続いており、新規賃料水準は高値安定である。修学旅行や秋の紅葉シーズンで国内観光客・外国人観光客ともに増加し、京都駅周辺ホテルでは宿泊平均単価が大きく上昇した。飲食店舗についても新型コロナウイルス感染症の感染拡大対策を行っての営業が基本となっており、出店意欲は底堅く、店舗賃料は概ね横ばいで推移した。新型コロナウイルス感染症の影響は明らかに限定的な程度に留まり、京都駅周辺での各種開発計画等への期待感から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や高値取引が散見され、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。 当地区の安定したオフィス需要や駅周辺の各種開発による波及効果への期待感等から、収益用不動産の取得需要は強含みの状態で当面は推移すると見込まれる。以上から、当地区の将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR京都駅周辺。京都駅烏丸口(北側)周辺を中心に、高層の事務所、ホテル等が建ち並ぶ商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	中京区	住宅	二条	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	□	—	—	△	△	地価動向	当地区は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一方、当地区の分譲マンションには京都市中心部の価格水準と比較して値頃感がある。そのため、当地区のマンション需要者には、ファミリー層や単身者等の幅広い世帯や世代の需要を取り込むことが可能で、住宅需要は底堅い。新型コロナウイルス感染症の影響はほとんど見られず、建設資材価格等の高騰による建築費の上昇分を転嫁してもマンション販売は概ね堅調で、賃貸マンションの空室率も概ね低いことから、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が続いている。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は今後も注視を要するものの、駅徒歩圏のマンション開発素地の供給が少ないなかで、当地区についてはエンドユーザーによる堅調な住宅取得需要や賃貸需要が見込まれ、開発素地に対するデベロッパーの旺盛な需要も当面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。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR山陰本線の二条駅(京都駅まで約7分)からの徒歩圏。低層の店舗、高層の共同住宅が混在する住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	中京区	商業	河原町	 0～3% 上昇 (前期  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。秋の紅葉シーズンのなか、宿泊・旅行補助事業が実施されたことから、当地区では国内観光客が増加し、また、入国制限緩和を受け、外国人観光客も増加傾向にある。当地区の宿泊施設では客室稼働率が回復し、新型コロナウイルス感染症の感染拡大傾向が明らかになって以降、最も高い客室稼働率となった。メインストリートである四条通や河原町通、その背後の商業地では物販店舗に比較して苦戦していた飲食店舗の空室が解消しつつあり、新規募集・成約共に店舗賃料は底堅く横ばいで推移している。不動産市場では、以上のように新型コロナウイルス感染症の影響は弱まっており、収益用不動産の取得意欲は強まりが続いて取引利回りは低下傾向で推移し、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、今後も国内外の観光客の回復が期待されており、ホテル、マンション、商業ビル等の開発が複数計画されていることから、不動産取得需要及び賃貸需要の強まりは今後も続くと見込まれる。以上から、当期の市況が当面続き、将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						阪急京都線の京都河原町駅周辺。四条河原町交差点を中心に、専門小売店やデパートが建ち並ぶ高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	下京区	商業	烏丸	 0～3% 上昇 (前期  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。四条通沿いでは店舗ビルの開発やオフィスビルの建替計画が散見され、これらの計画で想定する賃料は、これまでの当地区の賃料水準を大きく上回った水準となっている。しかし、新型コロナウイルス感染症の影響が弱まりつつあるなかで、在宅勤務から出社勤務への転換や業務拡張、府外からの拠点移転等の需要が見られ、オフィス需要は安定的に推移してオフィス賃料は高値水準を維持して横ばいとなっている。また、国内観光客の買い回り消費や飲食等の客足も順調に回復しており、当地区の店舗賃料は概ね横ばいで推移した。このように、安定したオフィス等の需要を背景に、当地区に対する投資家等の投資意欲の強まりが続いており、取引利回りは当期も低下し、当地区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の取得需要が堅調で、取引利回りは低下傾向で推移しており、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(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	左京区	住宅	下鴨	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	□	—	□	△	△	地価動向 当地区は、最寄り駅である北山駅から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るため、交通利便性は良好である。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。北山通や下鴨本通沿いのまとまった画地規模を有する土地は、分譲や賃貸のマンション開発素地、邸宅素地として利用されるケースが多く、近年では大手デベロッパーが開発した分譲マンションが2棟竣工したほか、建築中又は新築の賃貸マンションも見られる。このように、当地区は住宅地として需要が強いエリアであるため、マンション分譲価格は京都市中心部と同様に上昇傾向で推移している。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推移し、住宅部分の賃料水準は住宅需要の高まりを受け、やや上昇傾向で推移している。また、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、北山通等の大通沿いにおける高水準で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供給が少ない等によって、当期の市況が当面続くと見込まれることから、将来の地価動向は引き続きやや上昇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 京都市営地下鉄烏丸線の北山駅(京都駅まで地下鉄で約16分)からの徒歩圏。中層の店舗、店舗兼共同住宅が混在する住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	 0～3% 上昇 (前期)  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、今後も商業集積度が一層増していくと期待されている。当期は新型コロナウイルス感染症に対する水際対策の大幅な見直し等によって、経済活動の正常化がさらに進んだこと等から店舗賃貸市場では市況が改善されつつあり、店舗賃料は横ばい傾向が続いている。また、オフィス賃貸市場では引き続き不透明感が払拭されず、オフィス賃料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、新型コロナウイルス感染症の影響と国内の金利上昇懸念が続いているものの、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は当期も旺盛であり、前期同様に取引利回りの低下傾向が続いている。以上のようにオフィス賃料の下落やオフィスビルの空室率上昇懸念等のリスクが残るなか、取引市場においては取引利回りの更なる低下によって当期も取引価格の緩やかな上昇傾向が続いており、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 新型コロナウイルス感染症の影響が続くなかで、今後もオフィス賃料下落、空室率の上昇懸念等の先行き懸念は残ることが予想される。しかし、当地区では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、投資環境も良好な状態が当面続くことと見込まれることから当期の市況も継続し、将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。	
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR大阪駅、大阪メトロ四つ橋線の西梅田駅の西側周辺。高層、超高層の事務所が建ち並び、周辺では再開発も盛んに行われている高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	北区	商業	茶屋町	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	▽	□	—	—	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。当期は新型コロナウイルス感染症の水際対策の大幅な見直し等を受けて、経済活動の正常化がさらに進んだ。当地区では、1階だけでなく、上層階でもエステ・美容クリニック等の需要が堅調な状態が続いており、店舗賃貸市場では改善傾向が進みつつあって、店舗賃料は横ばい傾向が続いている。しかし、オフィス賃貸市場では新型コロナウイルス感染症の影響や経済動向の不透明感が当期も払拭されず、オフィス賃料は弱含みの下落傾向が続いている。国内の金利上昇懸念があるものの、引き続き良好な資金調達環境を背景に、当地区では当期も旺盛な投資意欲が見られており、商業集積地としての投資需要の強まりが認められる。このような市況のなか、当地区の取引市場では取引利回りの更なる低下によって取引価格の緩やかな上昇傾向が続いており、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区では今後も新型コロナウイルス感染症の影響が続くと予想されるものの、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。当面は投資環境も良好な状態が続き、投資需要も堅調に推移すると見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇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(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	北浜	 0～3% 上昇 (前期)  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オフィスエリアである。近年は、梅田駅周辺の拠点機能が強化されたこと等によって、当地区のオフィスエリアとしての相対的な地位はやや低下しているが、依然として大阪の代表的なオフィスエリアの一つに位置づけられている。また、当地区は交通等の利便性が良好であるため、マンション需要が強まっており、近年は土地利用の趨勢の変化も認められる。当期は、水際対策の大幅な見直しや全国旅行支援の実施等によって、感染対策を取りながらの経済社会活動の正常化がより進んだ。当地区でも店舗等の売上高は回復傾向にあるなかで、店舗賃料は概ね横ばいで推移した。オフィス賃貸市場においては、新型コロナウイルス感染症拡大の影響のほか、原材料価格の上昇、海外景気の下振れ等による国内経済動向の不透明感等もあり、空室率の緩やかな上昇傾向とオフィス賃料のやや下落傾向が続いた。国内の金利上昇懸念があるものの、現在の資金調達環境は依然として良好なことから不動産投資意欲は強い状態が続いており、オフィス等の取引利回りは引き続き低下傾向で推移した。また、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の需要は引き続き安定的に推移し、取引価格の上昇傾向も続いた。以上から、当地区の地価動向は、やや上昇で推移した。 今後も、引き続きオフィス賃料の下落懸念が継続すると予想されるものの、当面は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予想され、マンション開発素地の需要も堅調に推移すると予想される。以上から、当期の市況が当面続くと思込まれるため、将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	心斎橋	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	▽	△	—	—	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の影響については、令和4年10月に水際対策が大幅に見直されたとともに、全国旅行支援も実施されたこと等によって、商業機能が重要な都市機能となっている当地区では感染対策を取りながらの経済社会活動の正常化がより進んだ。幹線道路背後では空室状態が続く店舗が散見されるものの、立地条件の良い店舗ではブランド店を中心としたテナント出店意欲が高まっており、当期は店舗賃料がやや上昇傾向となった。オフィス賃貸市場では、当期も緩やかな空室率の上昇が見られており、オフィス賃料はやや下落傾向にある。国内の金利上昇懸念があるものの、資金調達環境は良好であることから、当期も不動産投資意欲は旺盛な状態が続いており、当地区の投資対象エリアとしての需要の強まりも続いている。以上の市況を背景に当地区の取引利回りの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。 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の影響やオフィス等の賃貸市場の動向には注視が必要であるが、物件供給が少ないなかで、投資需要の強まりは当面続くと思込まれる。また、当地区は外国人観光客の恩恵を受けやすい地域特性を有するため、観光需要の回復に伴い、地域経済の活性化も見込まれる。以上から、将来の地価動向はやや上昇と予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						大阪メトロ御堂筋線の心斎橋駅周辺。御堂筋沿いを中心に、ブランド店舗等が集積し、高層の事務所等も建ち並ぶ高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	なんば	 0～3% 上昇 (前期)	△	▽	▽	△	—	—	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。新型コロナウイルス感染症の影響については、当期の感染者数が高い水準で推移したものの、当地区では感染対策を取りながらの経済社会活動の正常化がより進んだ。こうした地域社会の変化を受け、当地区の店舗賃貸市場については、高級品を扱う業種を中心にテナント出店意欲が高まっており、当期の店舗賃料はやや上昇傾向となった。一方で、広幅員道路沿道の背後の立地条件が劣るエリアでは、リーシングに時間を要する状況が当期も続いている。オフィス賃貸市場については、空室率の緩やかな上昇が当期も見られており、オフィス賃料はやや下落傾向が続いた。また、資金調達環境は当期も良好であることから、当地区の不動産投資意欲は旺盛で、当地区の店舗等の投資物件に対する需要は強い状態が続いている。金利上昇懸念があるものの、当地区の取引利回りは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。 今後については、新型コロナウイルス感染症の影響やオフィス等の賃料の動向には注視が必要であるが、物件供給が少ないなか、当地区の投資需要は強い状態が続くと見込まれる。また、当地区は関西国際空港へのアクセス性の良さから外国人観光客の恩恵を受けやすい地域特性を有しており、外国人観光客の回復に伴い、テナント出店意欲の高まりが続くと見込まれる。以上から、将来の地価動向はやや上昇と予想される。	
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	淀川区	商業	新大阪	 0～3% 上昇 (前期)	△	▽	▽	□	—	—	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、近年におけるオフィス新規供給の影響から、他地区との比較で相対的に高い空室率が続いている。このため、オフィス需要はやや弱含みの状況が当期も続いており、オフィス賃料は引き続き下落傾向となった。一方、新型コロナウイルス感染症の影響は残るものの、感染対策を取りながらの経済社会活動の正常化が進んでおり、さらに当期は海外からの入国に対する水際対策見直し等の措置が講じられ、飲食店舗等の売上げは持ち直しつつあることから、店舗賃料は概ね横ばいで推移した。また、金融市場においては借入金利の上昇が懸念されるなかで、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依然として旺盛であり、当地区の取引利回りの低下傾向が当期も続いている。以上より、オフィス賃料は下落傾向が続いたものの、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、オフィス賃貸市場の先行きは不透明である。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くと予想される。	
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR東海道本線・新幹線新大阪駅及び大阪メトロ御堂筋線新大阪駅の北西側に位置する、大型オフィスビルが建ち並ぶ企業等の事務所が高度に集積している商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	福島区	住宅	福島	 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、同駅周辺には多数の飲食店等が分布しているとともに、大阪市中心部のオフィスエリアにも近接していることから、生活利便性が高い。また、当地区の東方に位置して再開発が進むうめきた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行中であることから、当地区でもこれらの開発効果が期待され、その進捗度に応じて当該期待性はより一層強まりを見せている。新型コロナウイルス感染症による影響は限定的であることから、当地区の利便性と開発効果への期待等を背景にマンション需要は強い状況が続いており、マンション分譲価格は上昇傾向が続いている。マンション賃料に大きな変化は見られないものの、法人投資家等の賃貸マンションに対する取得意欲は旺盛で、取引利回りの低下傾向が続いている。また、堅調なマンション需要を背景に、デベロッパー等のマンション開発素地に対する取得意欲は強い状況が続いていることから、取引価格は上昇傾向にあり、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)地下駅が大阪駅として開業する予定であることから、当地区の利便性はより一層向上すると見込まれ、マンション需要は強い状況が続くと予想される。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(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	—	—	△	□	地価動向 当地区において、マンション開発素地等に係る当期の土地取引は確認されなかった。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の緩やかな上昇傾向が続くなかで、大阪市内における分譲マンションの初月販売率は概ね70%を超えており、販売状況は総じて好調で引き続き安定している。単身者やファミリー向け賃貸マンションといった収益物件に対する売買市場も安定しており、新規供給が少ないなか取引利回りは緩やかな低下傾向が続き、取引価格は引き続きやや上昇で推移している。当期も新型コロナウイルス感染症や物価高等の影響により、景気は厳しい状況下にあるが、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、当地区への根強い需要を背景に土地の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。 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構想が公表されており、今後は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、当地区は分譲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 (R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	▽	□	—	—	地価動向 当地区は、梅田、なんばに次ぐターミナル駅として機能する天王寺駅に隣接し、商業地としての繁华性は高い。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、令和2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、令和4年の春以降は回復傾向が顕著で、特に同年秋以降は3年前の水準を上回る月も見られる等大幅な回復傾向が続いている。感染拡大傾向が強まっている現時点では今後も感染拡大の懸念が当面続き、当期も景気動向に不透明感が残されているが、当期の店舗賃料は前期に続いて横ばいとなり、投資先を求める潤沢な資金を背景とした投資需要の強まりから取引利回りの緩やかな低下も続き、当期の地価動向は前期同様にやや上昇で推移した。 最近の新型コロナウイルス感染症の感染状況と百貨店の売上高の動向等を考慮すると、当地区の商業施設の店舗売上等は回復が続くと予想され、商業施設等の賃貸市場でも徐々に回復傾向が強まる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							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 (R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	豊中市	住宅	住宅	豊中	 0～3% 上昇 (前期)  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ており、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。そのため、近畿圏のみならず近畿圏外からの転入者も多くマンション等の需要は安定しているが、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限定的で、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く、収益性に着目した取引は散見される程度であるものの、一定の需要を有することからマンション賃料は当期も概ね横ばいの傾向で推移している。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、北大阪急行延伸事業は令和5年度に延期されているものの、当該延伸で開設予定の新駅周辺ではマンション供給が増加している。建築費の上昇等によってマンション分譲価格が上昇しているが、販売面での顕著な変化は見られない。一方、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需要は強まっており、取引価格の上昇傾向が続いている。マンション分譲価格の上昇傾向が続くなか当地区でマンション開発が行われる場合は、マンション開発素地の取引価格が緩やかな上昇傾向になると見込まれたため、当期の地価動向は前期に続きやや上昇で推移した。 マンションの開発に当たっては、最寄り駅に近いエリアが選好される傾向が見られるため、今後も千里中央駅から徒歩圏内の住宅需要が強まると予想される。よって、当地区では当期の市況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。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							北大阪急行電鉄の千里中央駅から徒歩圏内に位置する中高層マンション等が建ち並ぶ住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	 0～3% 上昇 (前期  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等に位置し、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傾向が顕著となったが、国による新たな行動制限は付加されず、当地区の賑わいは回復基調が続いている。当地区に位置する百貨店は令和4年に全館改装を行い、改装売場の売上高は目標の1.5倍と好調であった。当地区に隣接する元町地区の百貨店の売上高も14カ月連続で前年同月を上回っており、感染拡大前の水準を上回る月もみられる。賃貸市場については、テナント出店意欲が高まりつつあり、店舗賃料は横ばいに転じた。オフィスについても、賃貸需給は安定しており、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。また、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が続いており、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。 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三ノ宮新駅ビル及び神戸市役所2号館新庁舎と賑わい施設が開業予定であり、当地区の繁華性及び集客力の向上が期待されている。以上から、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。	
						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(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	西宮市		住宅	甲子園口	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	—	—	△	□	地価動向 当地区は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。当地区では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、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。当地区の不動産市場では、新型コロナウイルス感染症の影響がほとんど見られず、分譲マンションに対するエンドユーザーの需要は堅調で、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、賃貸マンションについてもエンドユーザーの需要は底堅い状況である。このように、交通利便性、生活利便性ともに優れ、マンション等の住宅需要が堅調な当地区では、デベロッパーによるマンション開発素地需要等が底堅い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感染状況については今後も注視する必要があるものの、当地区についてはエンドユーザーの分譲マンションや賃貸マンションへの需要は当期も堅調で、マンション開発素地に対するデベロッパーの需要も当面底堅く推移する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。	
						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(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は大型商業施設を中心に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強い。当期も新型コロナウイルス感染症の感染拡大状況が続いたものの、地元顧客を中心にスーパーやドラッグストア等の生活密着型の施設のほか飲食・小売も商況は堅調である。このような状況から店舗出店意欲の回復傾向が続いており、店舗賃料は底堅く当期も横ばいで推移し、土地需要も堅調である。一方で、開発素地の供給は依然として限定的な状況が継続しており、需給関係は逼迫している。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視する必要があるものの、不動産市場に対する影響は弱まっており、また、当地区への出店意欲は回復傾向が続き、一方で開発素地の供給は限定的な状況が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。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						阪急西宮北口駅周辺。高層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	芦屋市		住宅	JR芦屋駅周辺	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	□	—	—	△	□	地価動向	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、仕様や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、マンション分譲価格の上昇傾向が続いた。当期も新型コロナウイルス感染症の感染拡大が続いたが、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おり、当地区の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やエンドユーザーの需要の安定性に変化は見られず、当地区のマンション開発素地に適する物件には当期も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限定的で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。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR東海道本線の芦屋駅からの徒歩圏。周辺は優良な戸建住宅の多い、中層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	地価動向	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。新型コロナウイルス感染症の感染拡大によって、当地区でも経済活動の停滞等の影響が続いたが、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。岡山駅前のオフィス市況については、感染拡大後に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、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は概ね横ばい傾向が続いている。当期は、引き続き土地需要が堅調に推移しており、取引価格の緩やかな上昇傾向も見られることから、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感染拡大等の動向については不透明であるが、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、地域経済の緩やかな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。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR岡山駅周辺。岡山駅東側を中心として、中高層ビルが建ち並ぶ岡山市中心の商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
広島県	広島市	中区	住宅	白島	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	—	—	△	□	地価動向	広島市の旧市内(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、一部の新築賃貸マンションでは賃料が上昇している物件も見られるが、全体としては概ね横ばいである。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に変化は見られないが、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が、エンドユーザーの住宅需要が強いため、販売好調な物件が多く、完成在庫が積み上がらない状態が続いている。当期は広島市中心部で、賃貸マンションや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の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等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新白島駅の南方約350m、広島電鉄白島駅及びアストラムライン城北駅周辺。中高層のマンションが建築され、高度利用化が進む住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
広島県	広島市	中区	商業	紙屋町	 0～3% 上昇 (前期)	△	▽	△	□	—	—	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月に大型オフィスビルが竣工して空室率が一時的に悪化し、今後も二次空室の発生等が懸念されるものの、既存オフィスビルの稼働率は概ね安定していることや、新規オフィスビルの供給予定が向こう2年程度ないため、市況を楽観的に捉えているビルオーナー等が大半を占めている。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、大型オフィスビルの成約賃料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。ただし、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。当期は商業ビルの取引を確認できたが、前期の取引価格水準を若干上回る程度での取引であったため、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。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR広島駅の南西方約1.7km、広島電鉄紙屋町西駅及びアストラムライン県庁前駅周辺。中高層事務所、店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	 0～3% 上昇 (前期)	△	▽	□	□	—	—	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。大工町では再開発事業による施設建築物が昨年完成し、現在は磨屋町で再開発事業が進められており、丸亀町商店街の事業化に至っていない街区でも準備組合が認可され、当地区でも再開発事業が再び動き始めようとしている。新型コロナウイルス感染症の感染拡大から3年弱が経過し、当期も出店意欲の回復が続いているが、空き店舗率は感染拡大前の水準までは改善していない。前期後半には感染者が減少傾向に転じたものの、当期は感染拡大傾向が強まって、感染者数は高止まりとなっている。しかし、前期から続く消費行動の持ち直し動向を背景に、一時期続いた空店舗増加傾向の弱まりが続き、当期も店舗賃貸市場は底堅く推移して店舗賃料は横ばい傾向が続いた。上記のとおり複数の再開発事業が再び動き始める当地区等において、商業エリアでの中心性が更に高まる等の期待も影響して店舗需要の回復傾向が見られており、また、新型コロナウイルス感染症の影響は限定的で、当地区周辺の取引動向から、当地区の取引需要の回復傾向も続いている。以上から、当期の取引価格は緩やかな上昇傾向が続いており、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 新型コロナウイルス感染症の影響の弱まりが見られるとともに、取引需要では緩やかな回復基調が続いており、当期の市況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。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR予讃線高松駅からの徒歩圏。専門店、百貨店、店舗兼事務所ビル等が建ち並び、再開発区域に隣接する中心的商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福岡県	福岡市	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依然として上昇傾向が続いており、分譲されたマンションの販売率も上昇傾向にあるため、新規供給が追いつかず、供給戸数自体は減少傾向となっている。このように分譲マンション販売は引き続き好調で、当期に当地区で販売開始された物件も相当な高値となっているが販売は好調である。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分を転嫁してもマンション販売実績は依然として堅調なことから、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、早良区や南区で行われたマンション開発素地の取引もこれまでの水準を上回る高値取引となった。以上から、福岡市内でも有数の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。 今後は、金利上昇のほか、マンション分譲価格の動向による販売状況の変化を注視する必要があるものの、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、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(R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福岡県	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	 0～3% 上昇 (前期  0% 横ばい)	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区ではオフィスビル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が続くなか、競争力の劣る中小規模のオフィスビルの供給等によってエリア全体の空室率が上昇したが、当期は空室率の上昇が一服した。今後も新築オフィスビルの供給が見込まれるため、その影響に注視を要するものの、規模等の仕様が投資適格物件に概ね合致するオフィスビルの需要は安定しており、総じてオフィス賃料は横ばい傾向が続いている。また、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、国による観光支援策等によって国内外の観光客が増加して改善しているものの、今後の動向には引き続き注視を要する状況にある。このように、オフィスの賃貸市況等には不透明な部分も見られるものの、投資適格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、金利上昇に注視を要するものの、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。博多駅東地区のオフィスビルの入札には多くのプレイヤーが参加し、かなりの高値で落札された模様である。このように旺盛な需要が見られ、オフィスビルの取引利回りは低下したことから、当期の地価動向はやや上昇となった。 新型コロナウイルス感染症の感染拡大傾向が続く等によって、オフィス賃貸市況における先行きに不透明感が残るほか、金利上昇には注視を要するものの、感染症対策の進展や都市開発の促進策が進捗するほか、金融機関の融資姿勢等にも大きな変化が見込まれないため、急激な市況悪化は予想されない。オフィス賃料は上限に近づき、取引利回りは下限に迫りつつあるとの見方が市場で認められるものの、今後も投資適格物件については需給が逼迫する状況が継続することから、将来の地価動向は小幅ながら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博多駅周辺。博多駅博多口(西側)を中心として高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	 0% 横ばい (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中心商業地に位置する。当地区の南西方に大規模商業施設が令和元年9月に開業して中心商業地全体の繁華性が更に高まり、取引価格は総じて上昇傾向となっていたが、新型コロナウイルス感染症の影響等によって市場の過熱感は沈静化し、取引価格は横ばい傾向となって当期もその傾向が続いている。また、感染拡大の長期化を背景に、店舗運営事業者等の経営体力低下に伴う店舗需要の弱まりが一時的に生じていたものの、行動制限見直し等によって人通りが戻りつつあり、店舗需要低下も底を打ち始め、店舗賃料も横ばい傾向となった。オフィス需要は、経費削減目的の減床等も一部で見られるが、需要は比較的安定した状態が続いており、オフィス賃料は横ばい傾向である。以上のように、店舗賃料、オフィス賃料ともに横ばい傾向であること等から、当期の地価動向は横ばいで推移した。 今後も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ものの、当期の需要の安定性から当面はオフィス市況に大きな変化はないと予想される。加えて、店舗賃料の動向は注視する必要があるものの、当地区は一定の人通りがあって相応の繁華性を維持しており、外国人観光客の受け入れ制限の見直し等の市況回復に向けた動きも期待されていることから、当面は当期の市況が継続し、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。	
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 (R4.10.1～R5.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
沖縄県	那覇市	商業	県庁前	 0~3% 上昇 (前期)  0~3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向 令和4年の観光客数は、行動制限や空路減便の見直し等により、令和3年と比較して大幅な回復傾向にある。当期は新型コロナウイルス感染症の全国的な感染拡大傾向が見られるものの、全国旅行支援等により国内観光客を主とした観光需要の回復傾向が続いた。国際通り沿い等の観光客向け店舗は依然として空き区画が見受けられるものの、新規出店や営業を再開するテナントは増加している。店舗の売上は回復途上であって、当期も厳しさが残るものの、立地条件が良い店舗の賃貸需要に底堅さが見られ、総じて店舗賃料は概ね横ばいが続いている。県庁前駅周辺でビル建替え事業が進捗するもののオフィスの供給は全体的に少ない。当期もオフィスに係るテナントの動きは少なく、オフィス賃料も概ね横ばいが続いている。取引市場においても、物件供給が限られるなか、人通りが多く繁華性の高い当地区の観光需要は回復傾向が続いていること等を見据え、法人投資家等による取得需要の強まりが続いており、当期も取引利回りは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。 当地区では観光市場の動向が重要であり、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が、修学旅行等の団体旅行の回復傾向が続いており、旅行支援策の効果もあって今後も国内観光客の回復傾向が見込まれる。また、国際線の運航が一部再開されており、外国人観光客も徐々に回復することが期待され、観光市場の回復見通しを背景にした投資需要も引き続き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						沖縄都市モノレール線の県庁前駅周辺。御成橋通り及び国際通りを中心として、中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ準高度商業地区。							

地価公示・都道府県地価調査と地価LOOKレポートの制度比較表

項 目	地 価 公 示	都 道 府 県 地 価 調 査	主要都市の高度利用地地価動向報告 (地価LOOKレポート)
目 的	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一般土地取引の指標 ・ 不動産鑑定士等の鑑定評価の規準 ・ 公共事業用地の取得価格の算定の規準 ・ 相続税評価、固定資産税評価の目安 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国土利用計画法による価格審査の規準 ・ 国土利用計画法に基づく土地の買取価格の算定の規準 等 ・ その他、地価公示とほぼ同等の役割 	<p>主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について地価動向を把握することにより、先行的な地価動向を明らかにする</p>
実 施 機 関	国土交通省 土地鑑定委員会	都道府県知事	国土交通省 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 21,444 地点（令和4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、都道府県知事は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。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	-

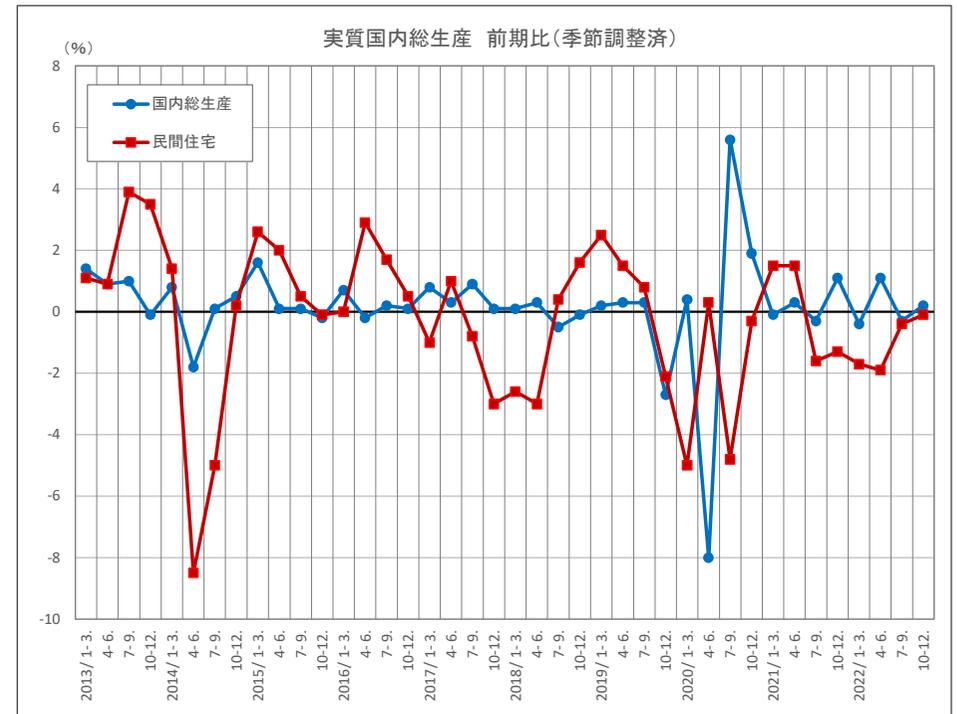
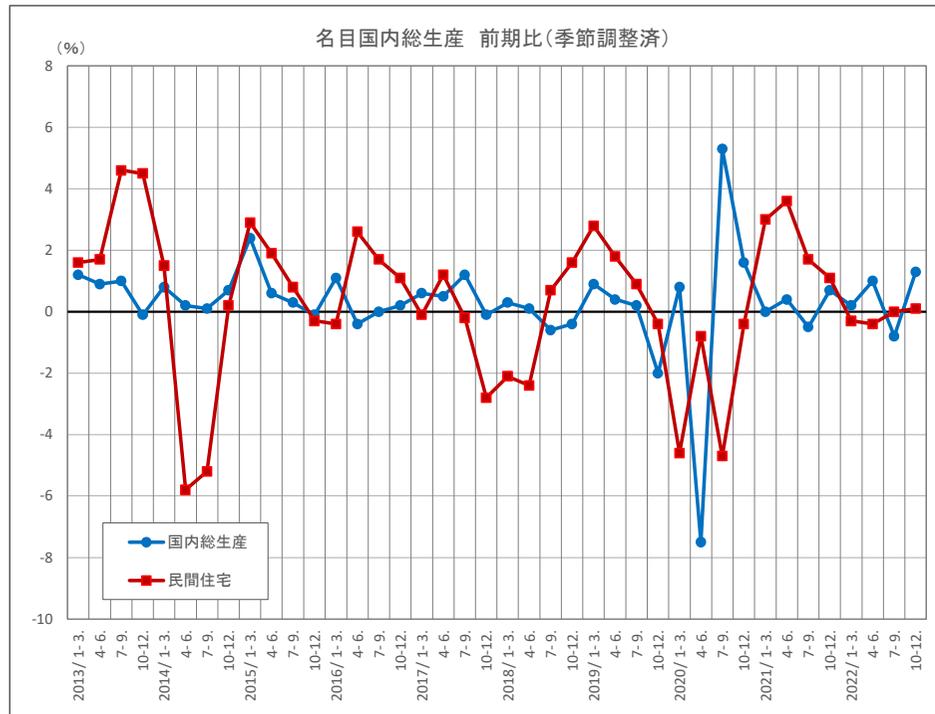
参 考 资 料

1. 景気動向

① 月例経済報告

2021年	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
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。
8月		景気は、緩やかに持ち直している。
9月		景気は、緩やかに持ち直している。
10月		景気は、緩やかに持ち直している。
11月		景気は、緩やかに持ち直している。
12月		景気は、緩やかに持ち直している。
2023年	1月	景気は、このところ一部に弱さがみられるものの、緩やかに持ち直している。

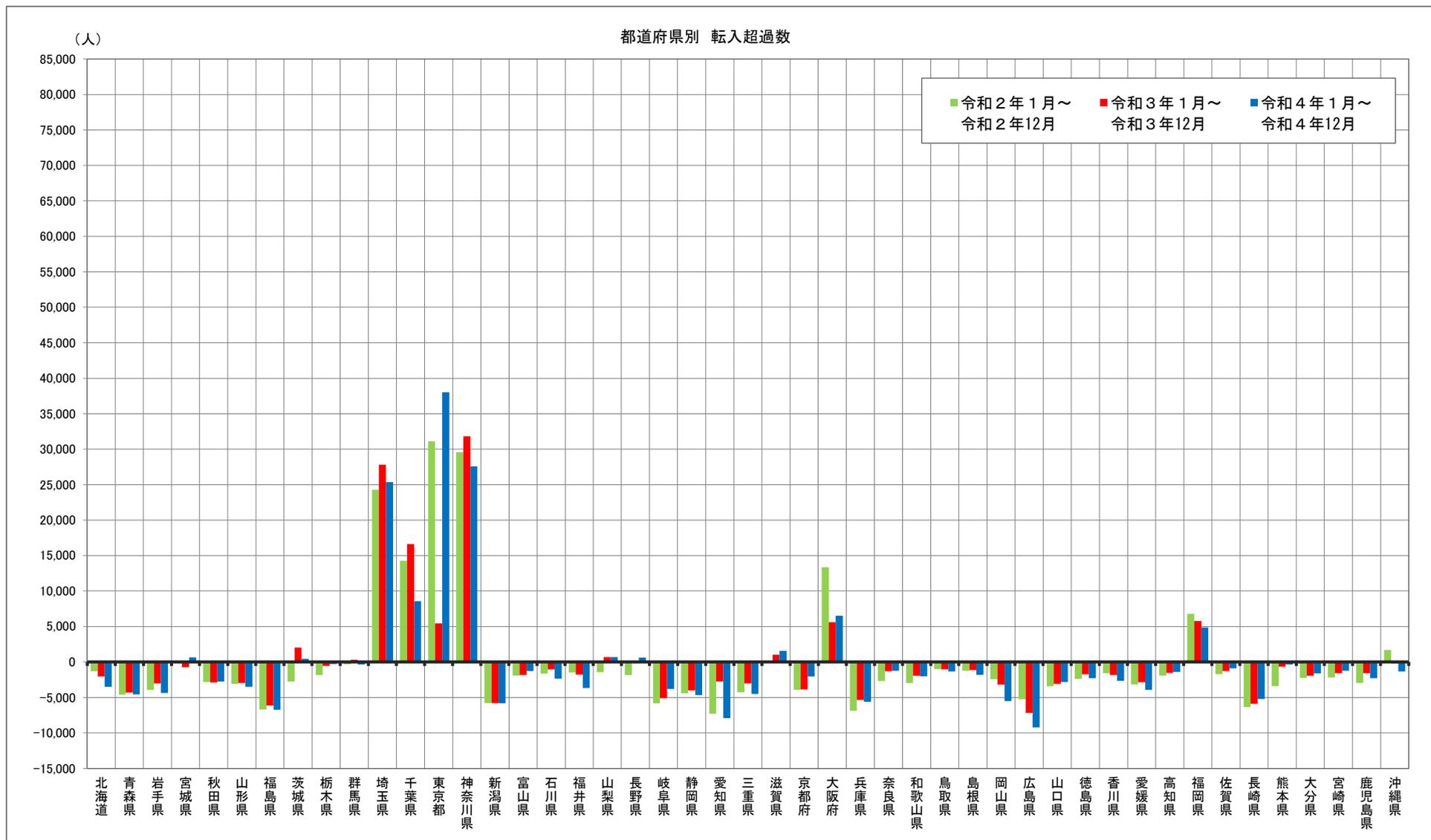
② 国内総生産（名目・実質）前期比



出典：内閣府「国民経済計算」、「四半期別GDP速報」

※2022年10-12月期は1次速報値をもとに作成

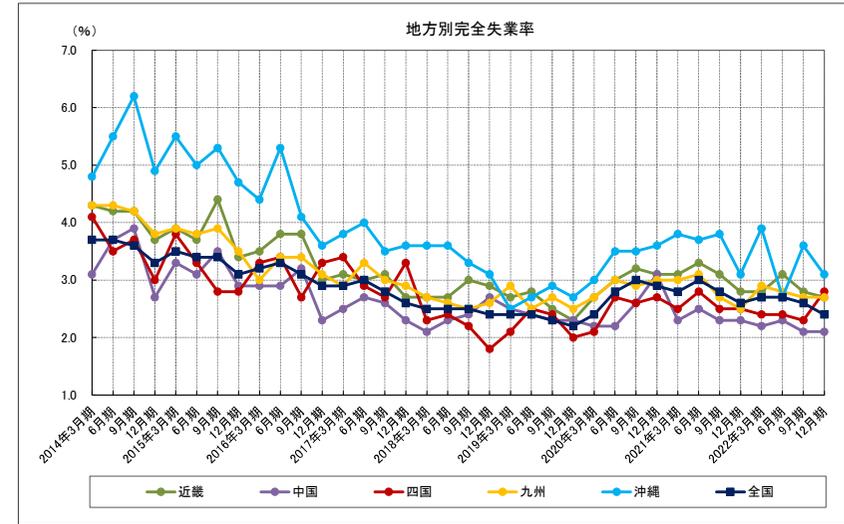
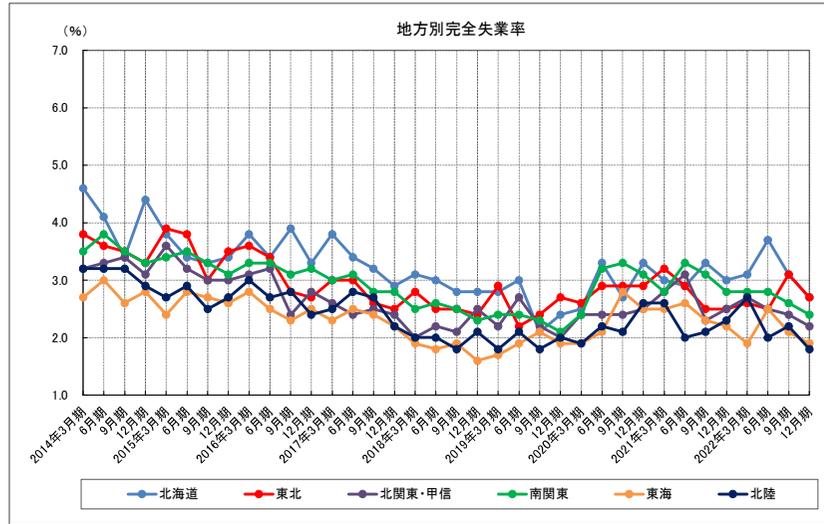
2. 人口動向



出典：総務省「住民基本台帳人口移動報告」

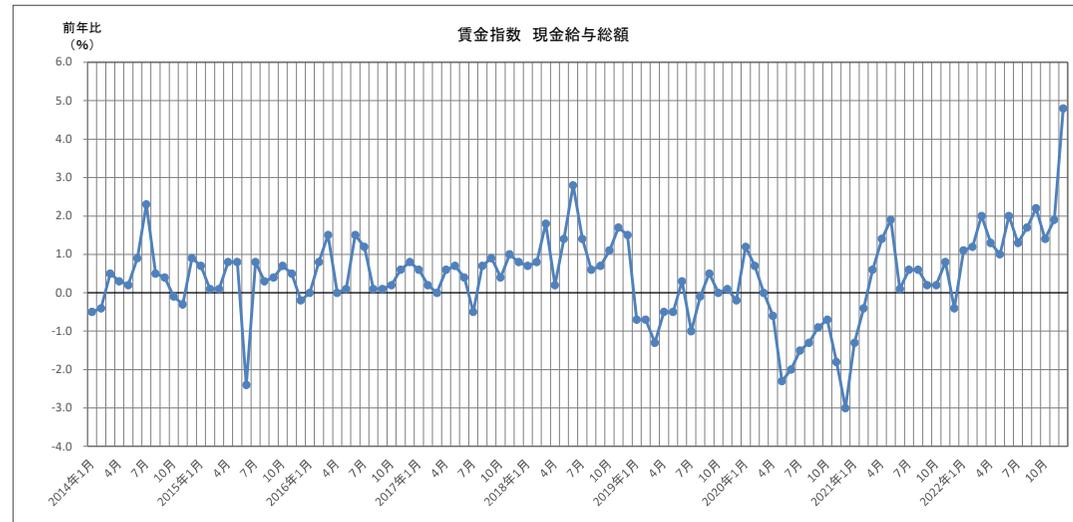
3. 雇用・所得環境

① 地方別完全失業率



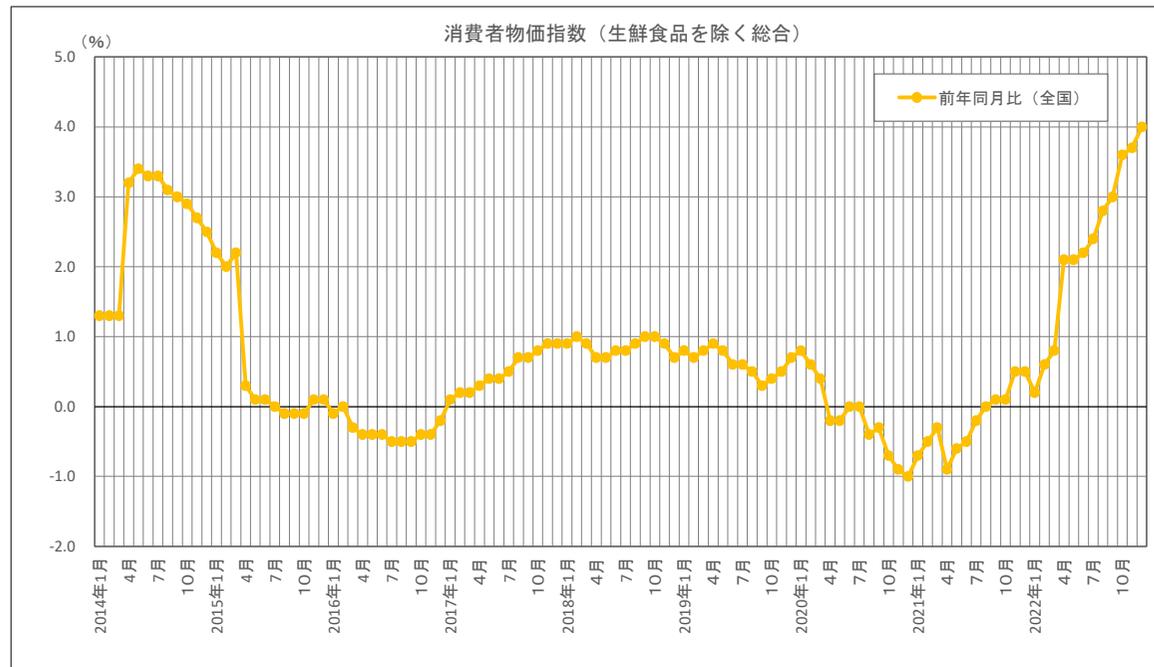
出典：総務省「労働力調査」

② 賃金指数



出典：厚生労働省「毎月勤労統計調査」

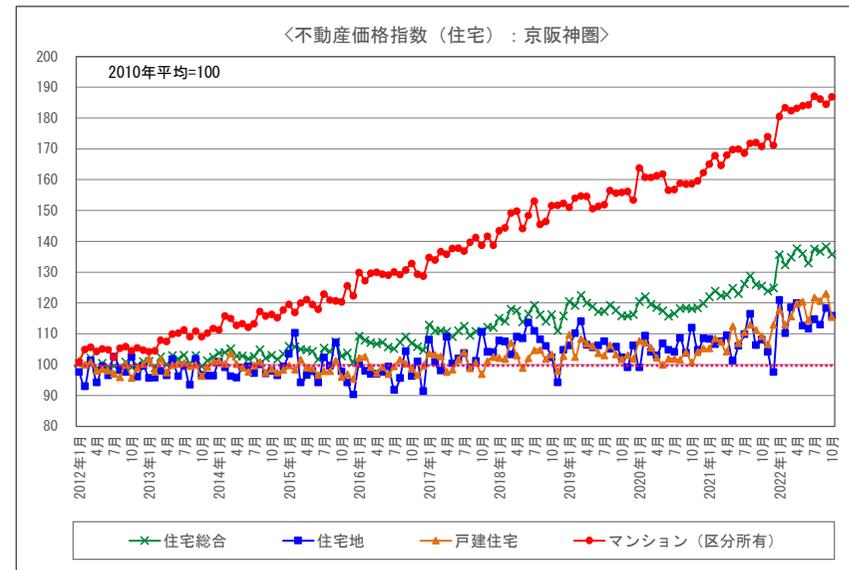
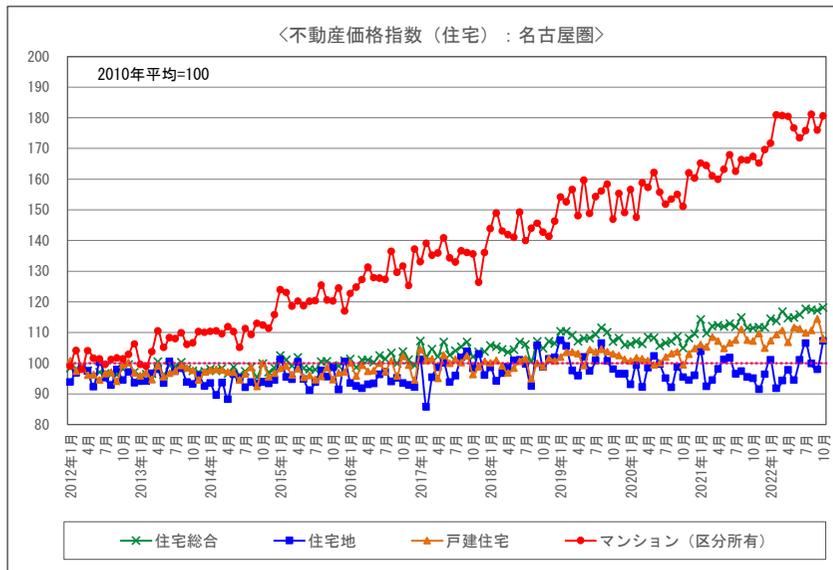
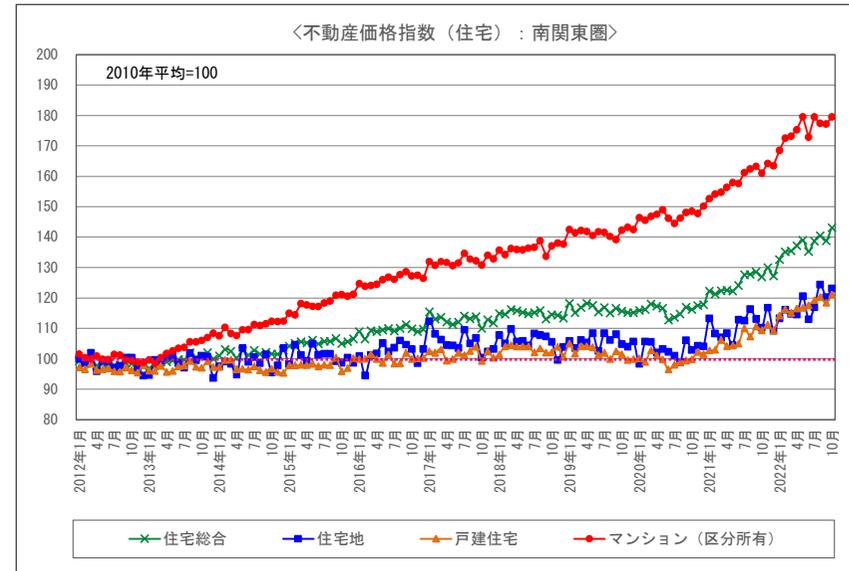
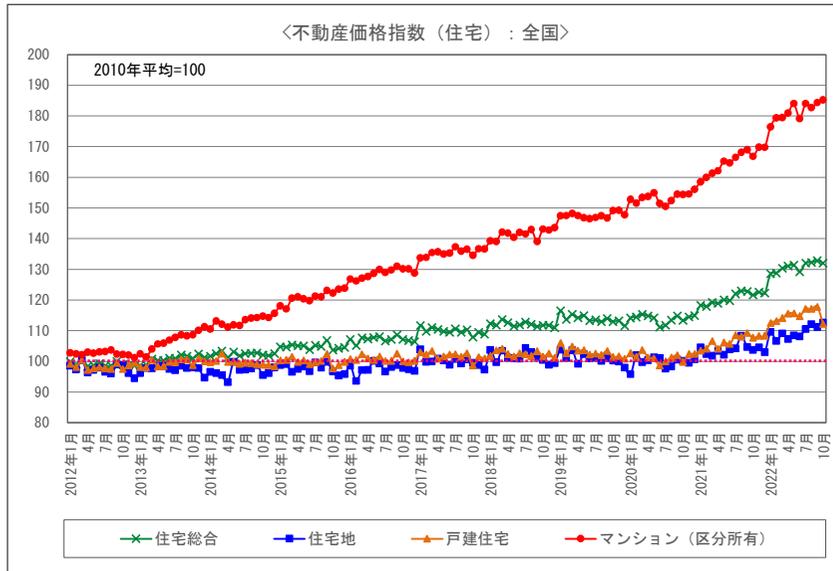
4. 物価



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

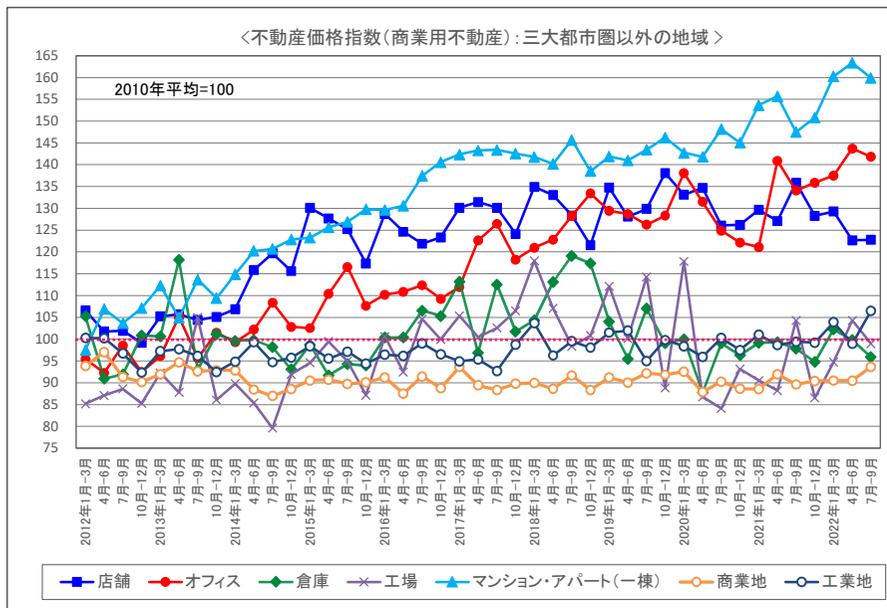
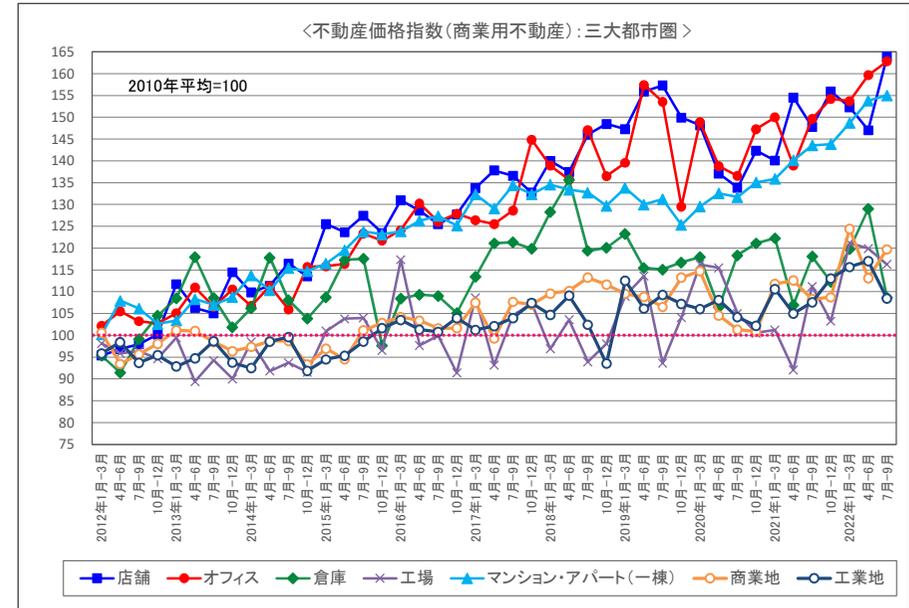
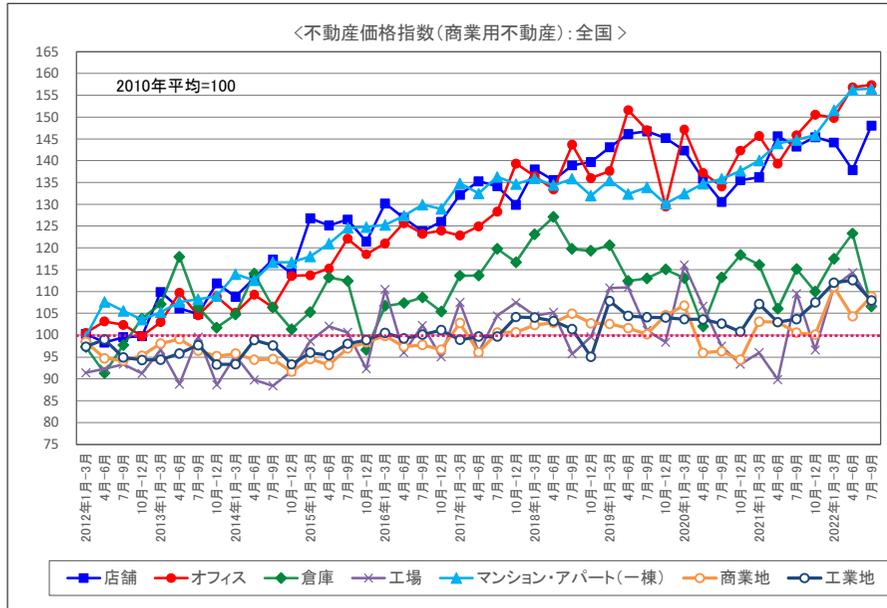


出典：国土交通省「不動産価格指数（住宅）」

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

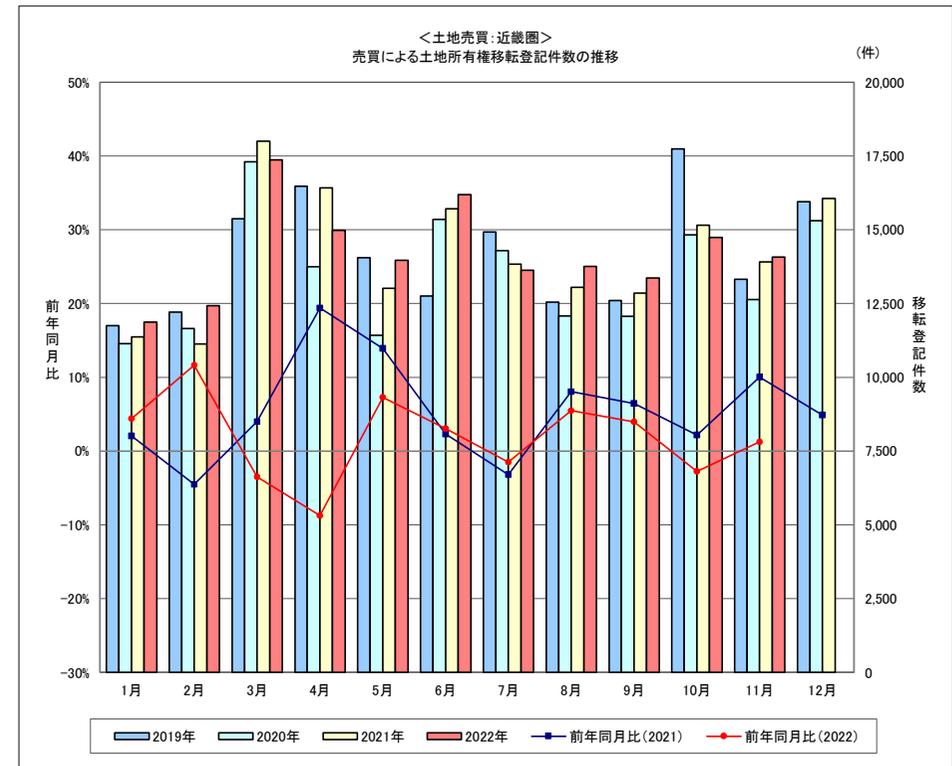
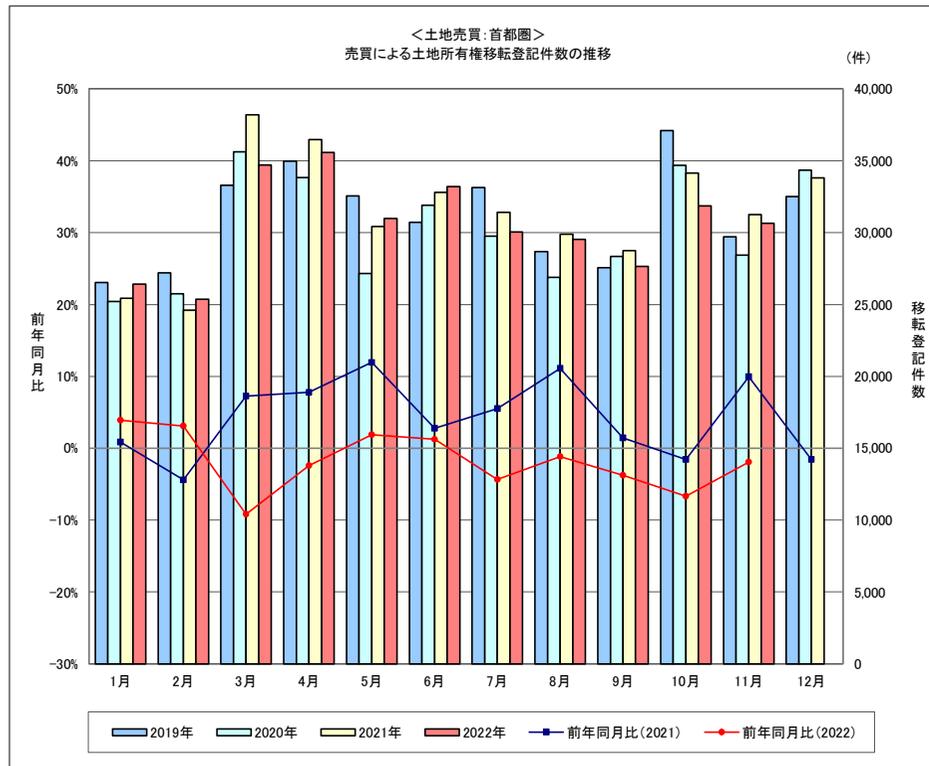


出典：国土交通省「不動産価格指数（商業用不動産）」

注1) 2010年平均=100とした指数である。原系列指数の推移

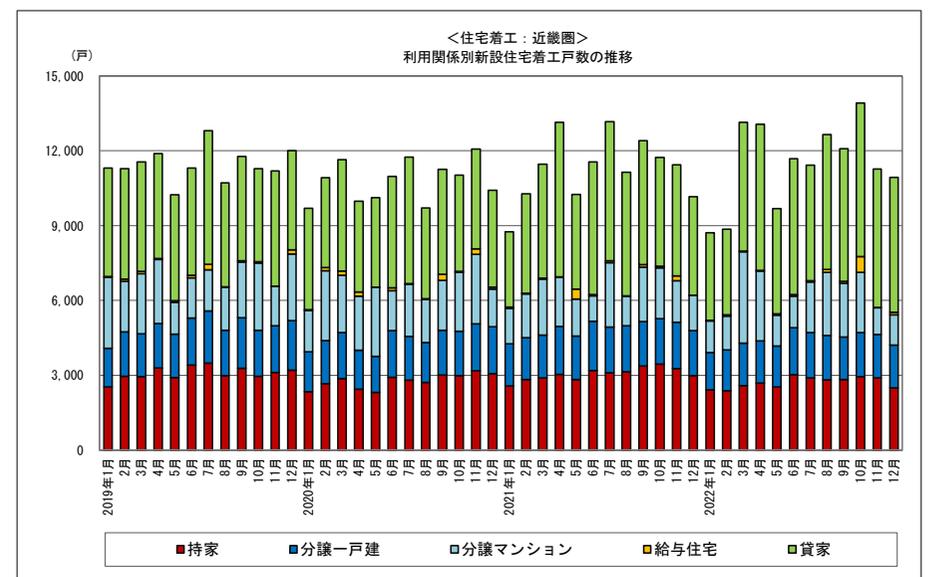
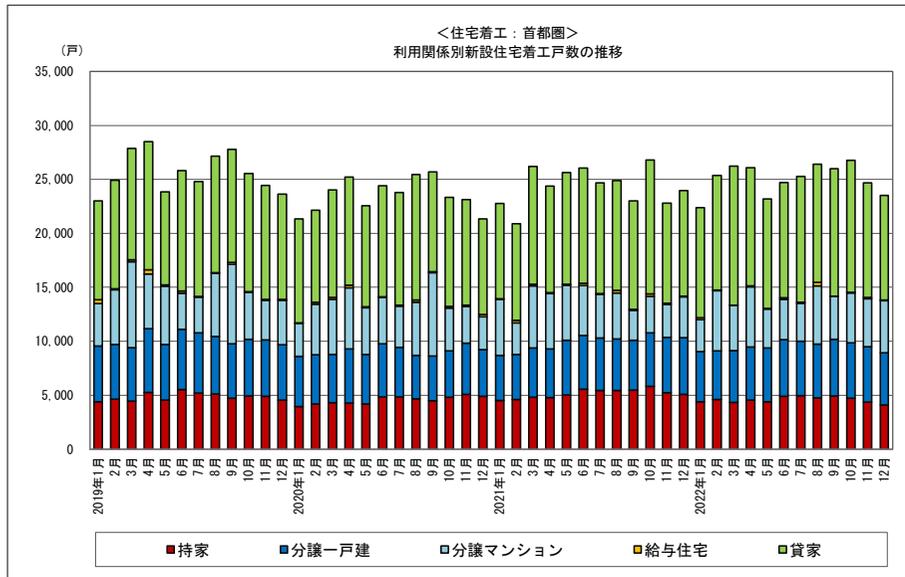
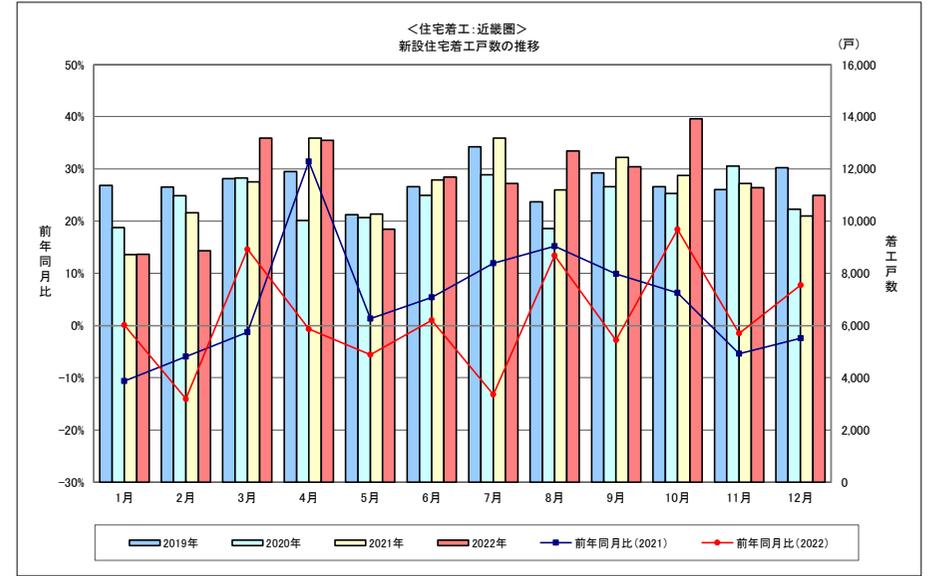
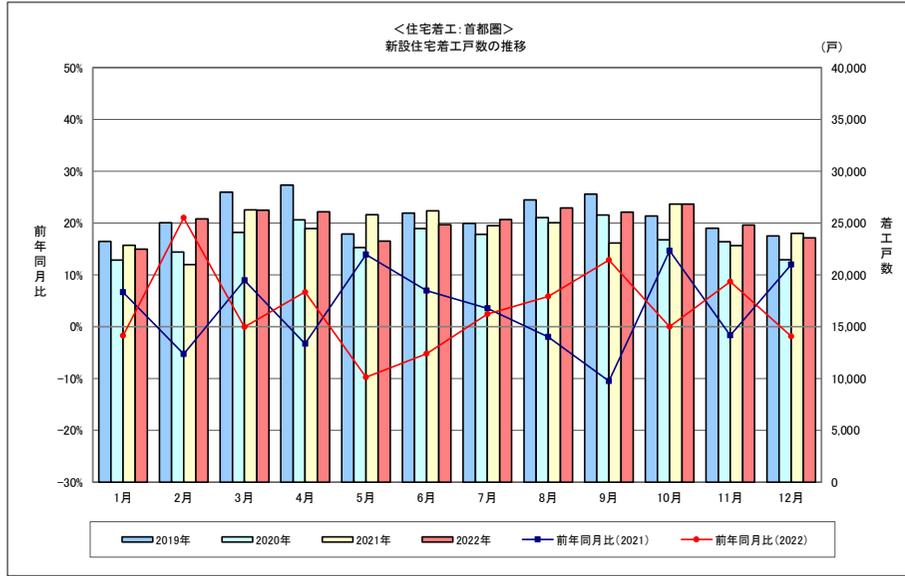
注2) 実際の取引価格情報をそのまま機械的に統計処理し、広域的なブロック単位で指標化（ヘドニック法による）している

7. 土地所有権移転の動向



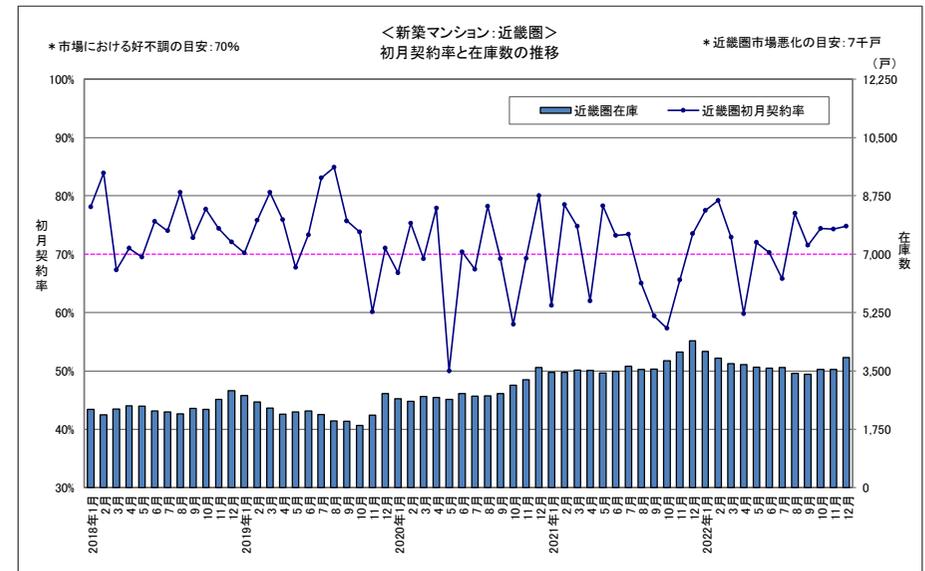
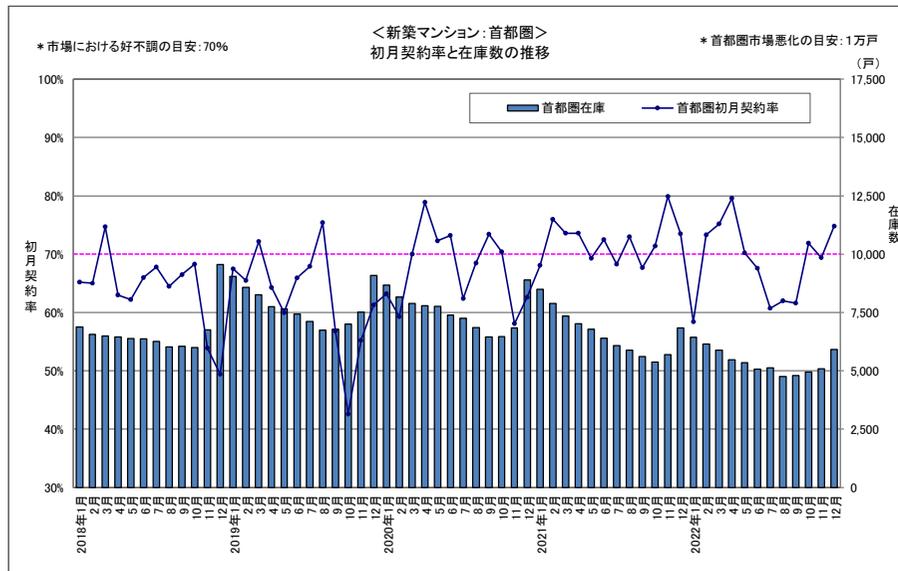
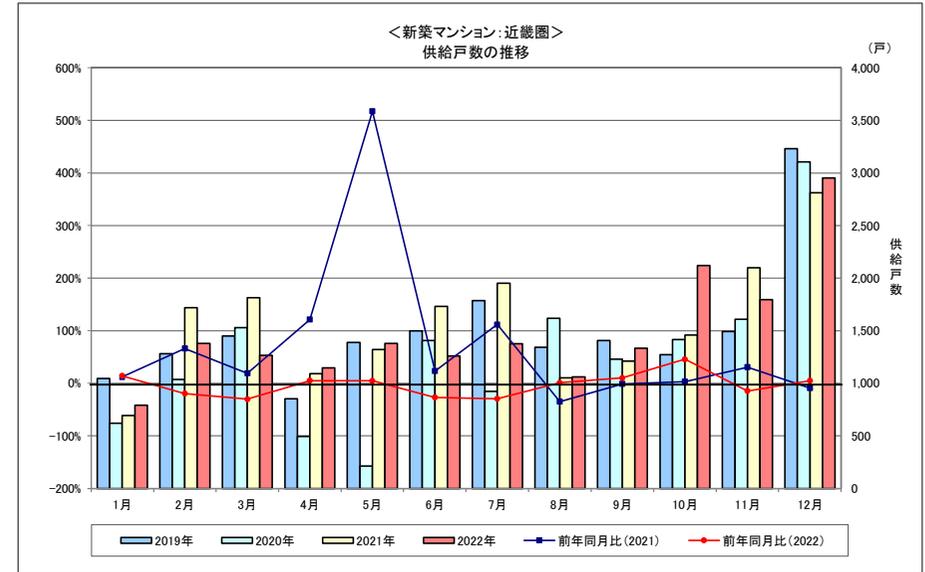
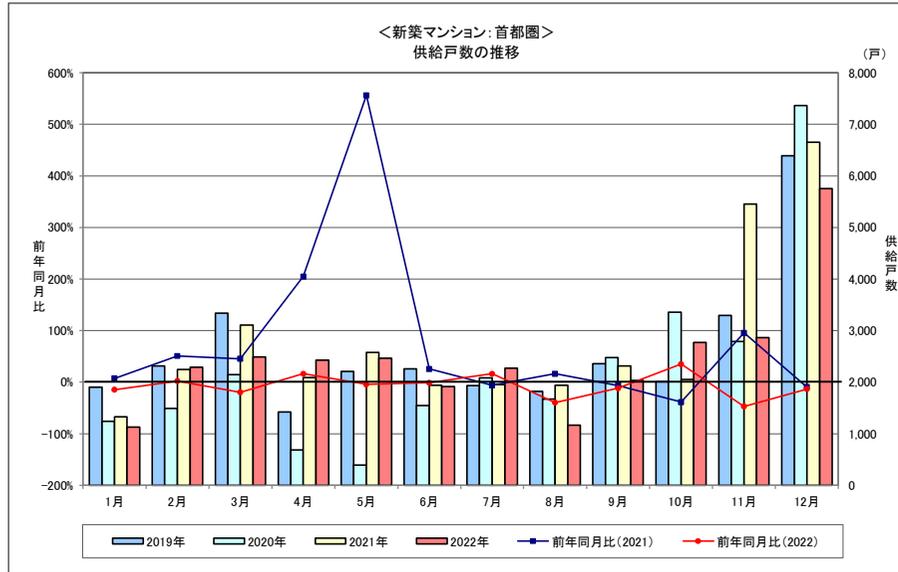
出典：法務省「法務統計月報」

8. 住宅着工の動向



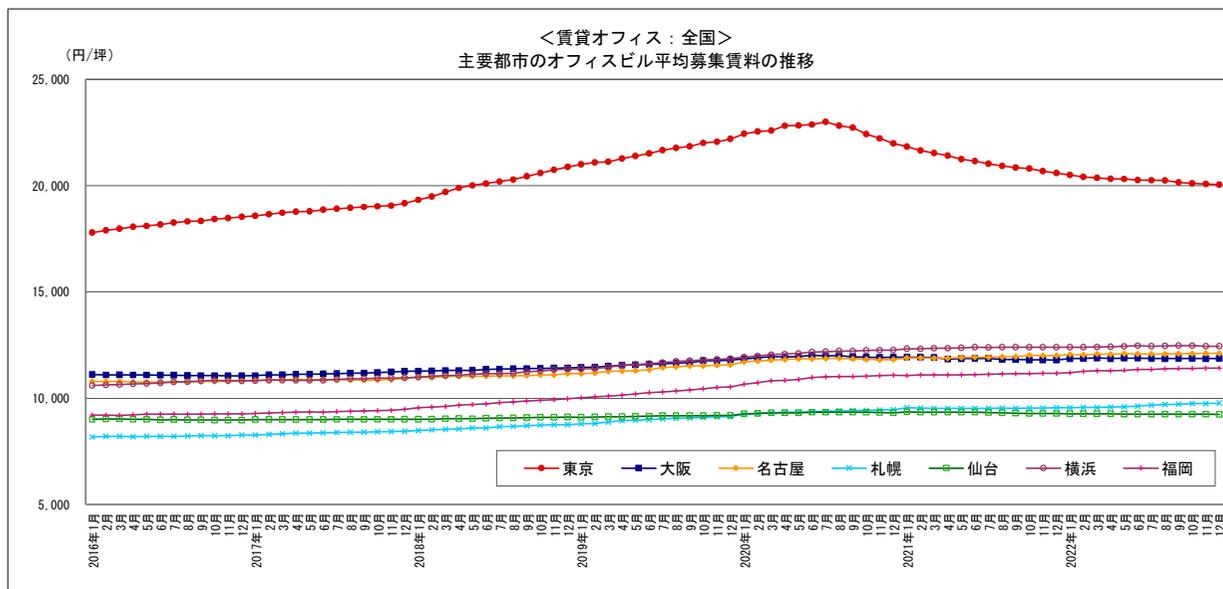
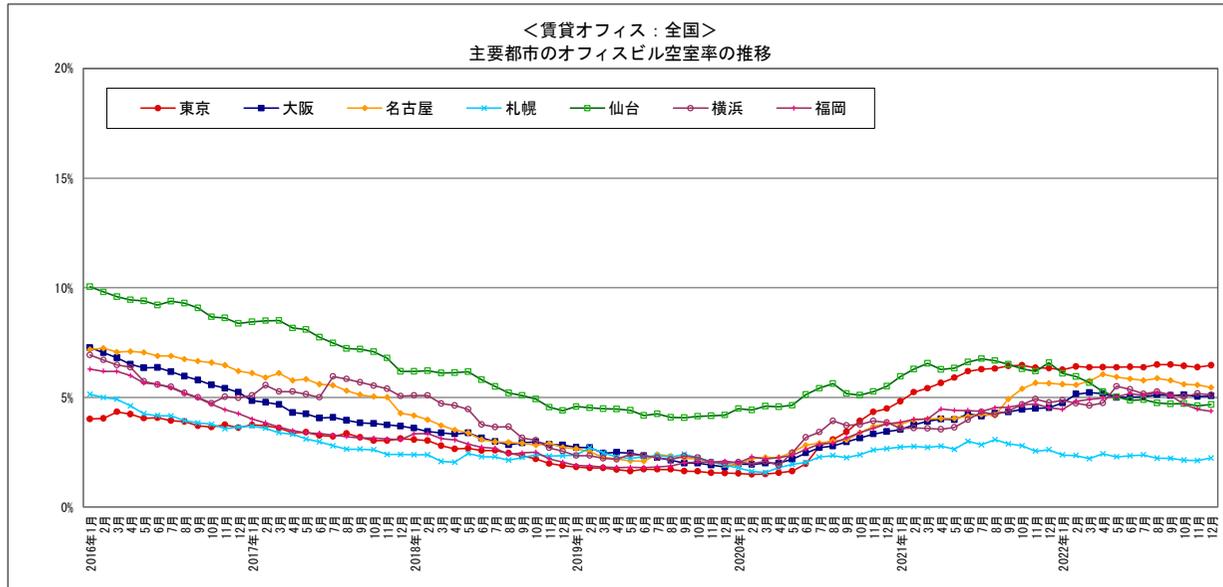
出典：国土交通省「建築着工統計」

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」

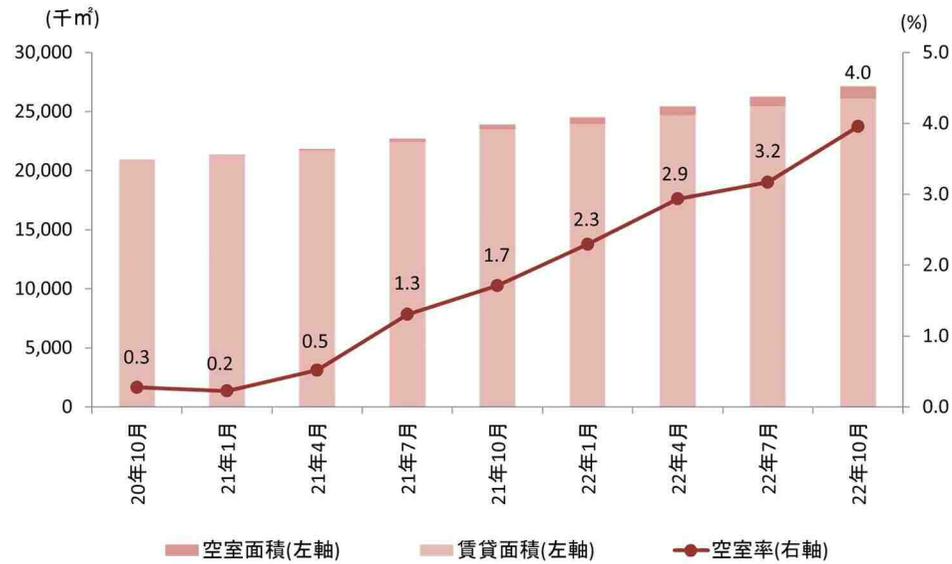
10. オフィス市場



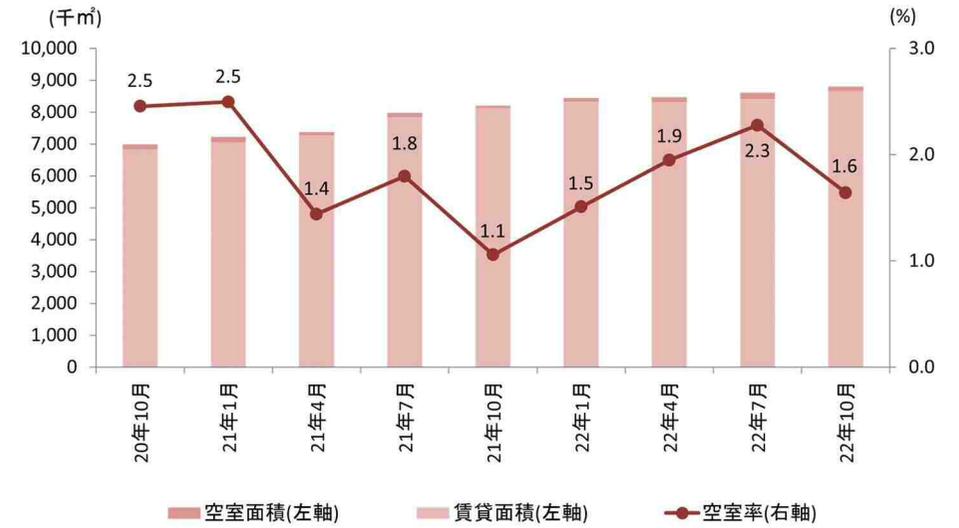
出典：三鬼商事（株）

1.1. 物流施設市場

○東京圏の空室率の動向

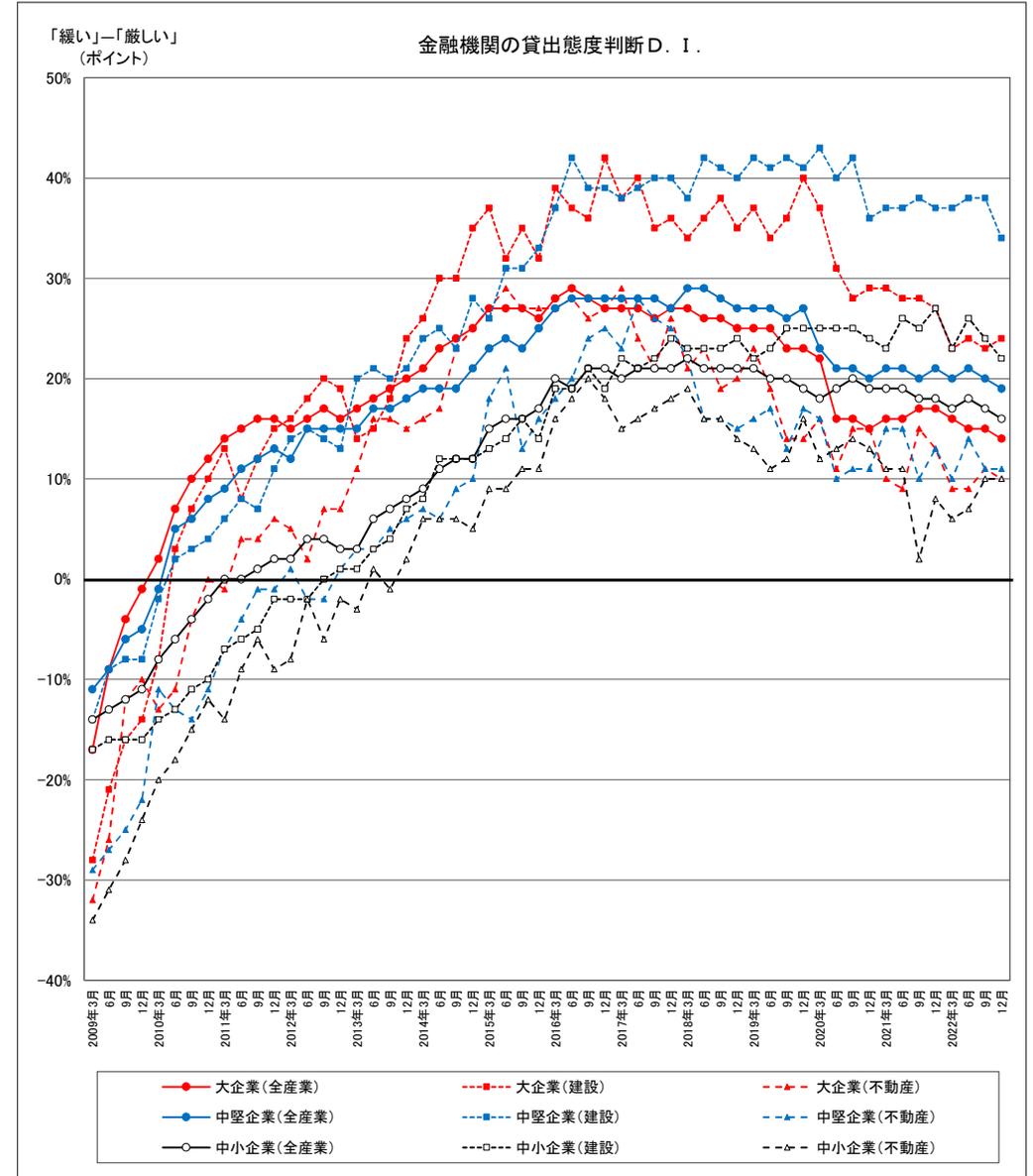
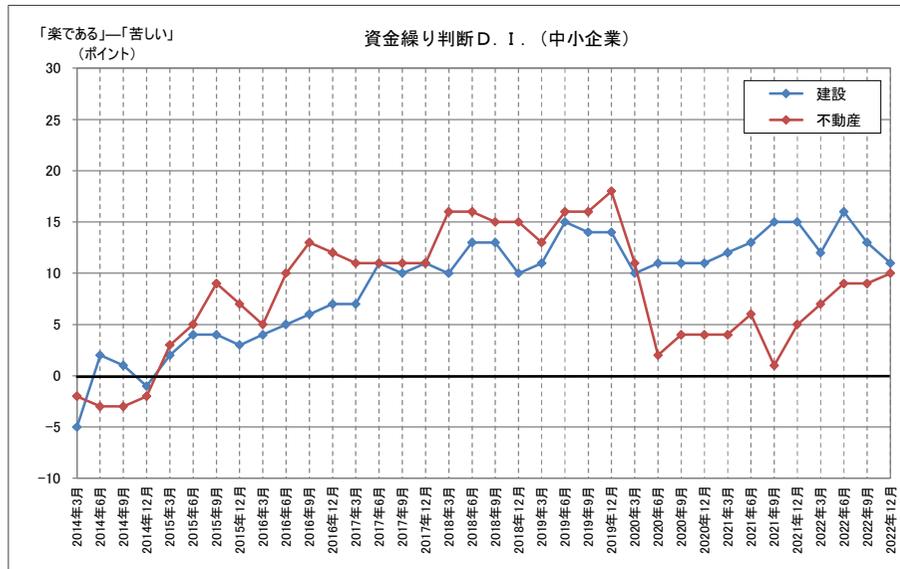
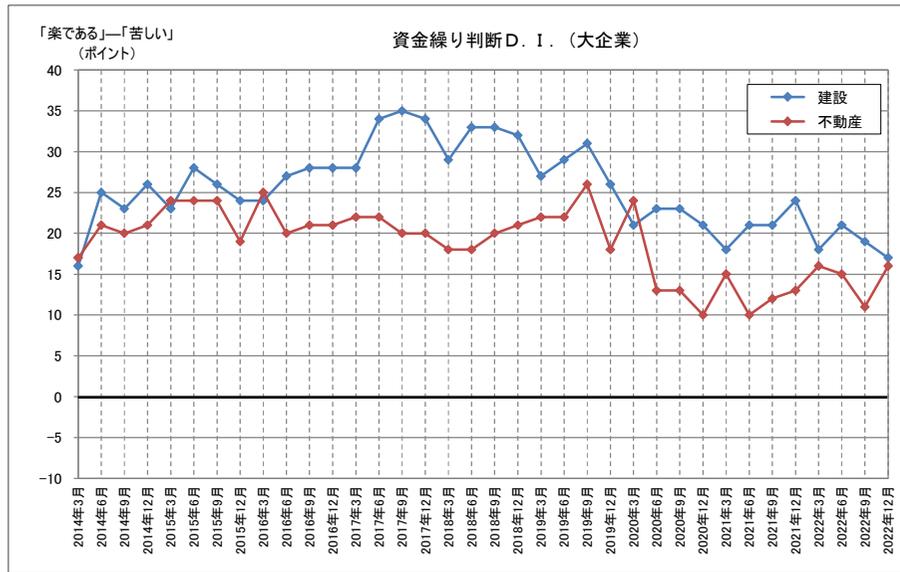


○関西圏の空室率の動向



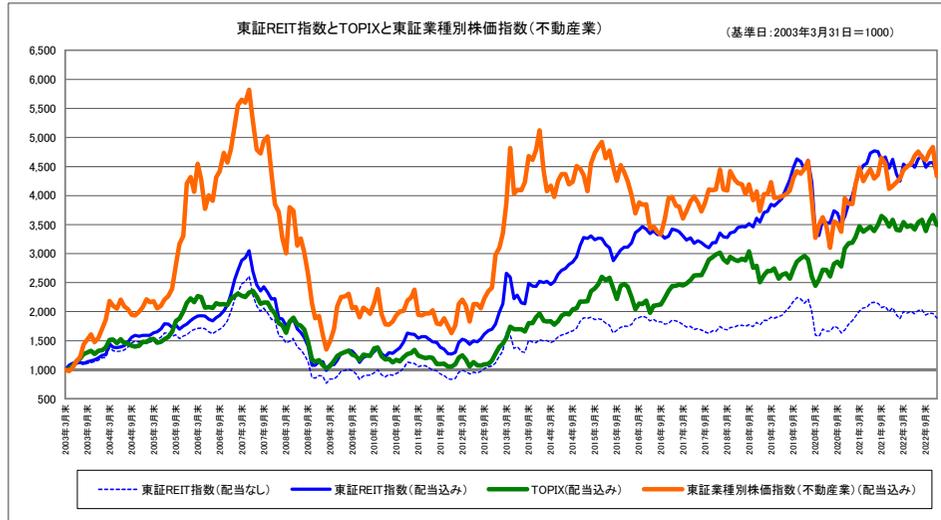
出典：株式会社一五不動産情報サービス

12. 資金調達環境

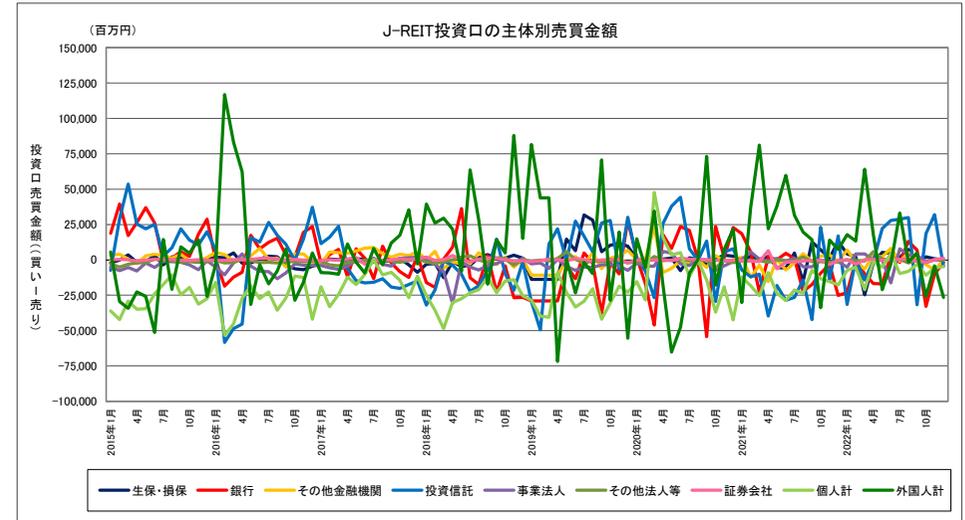


出典：日本銀行「企業短期経済観測調査」

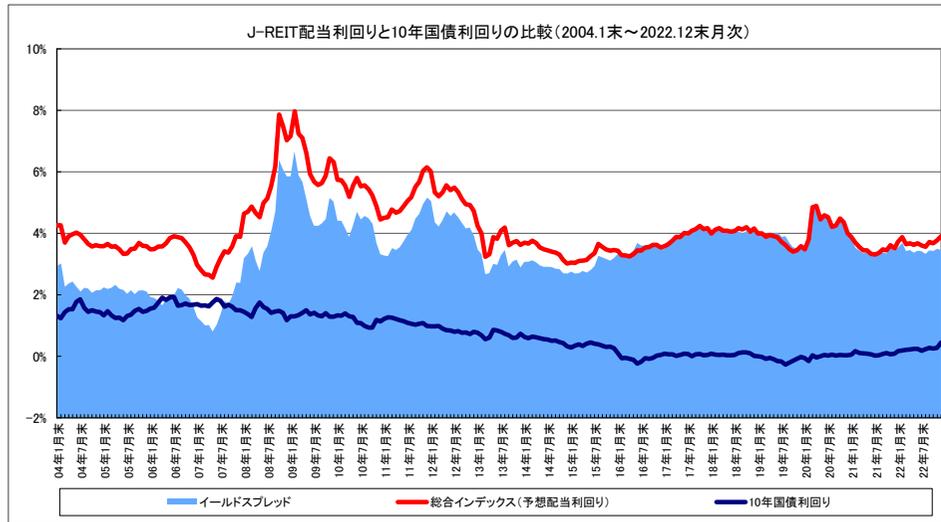
1.3. 投資環境



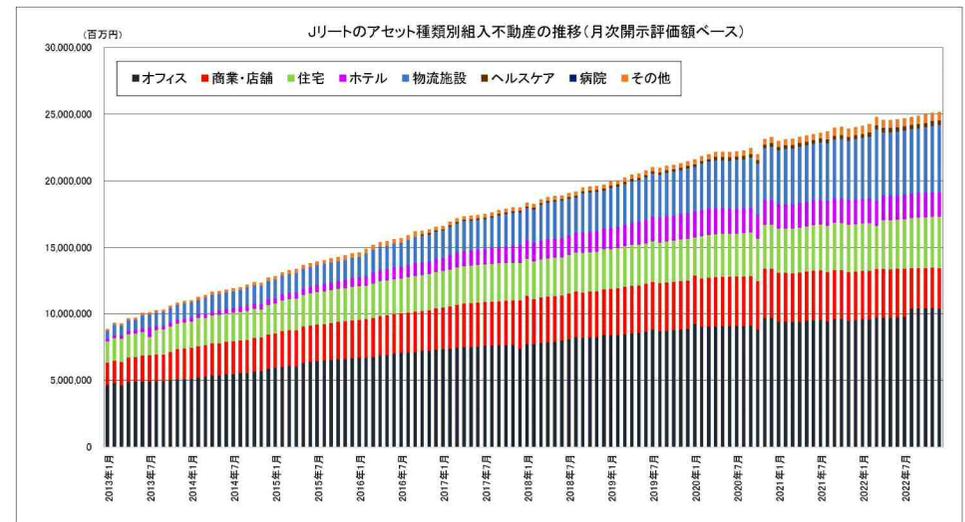
出典：(株)東京証券取引所



出典：(株)東京証券取引所



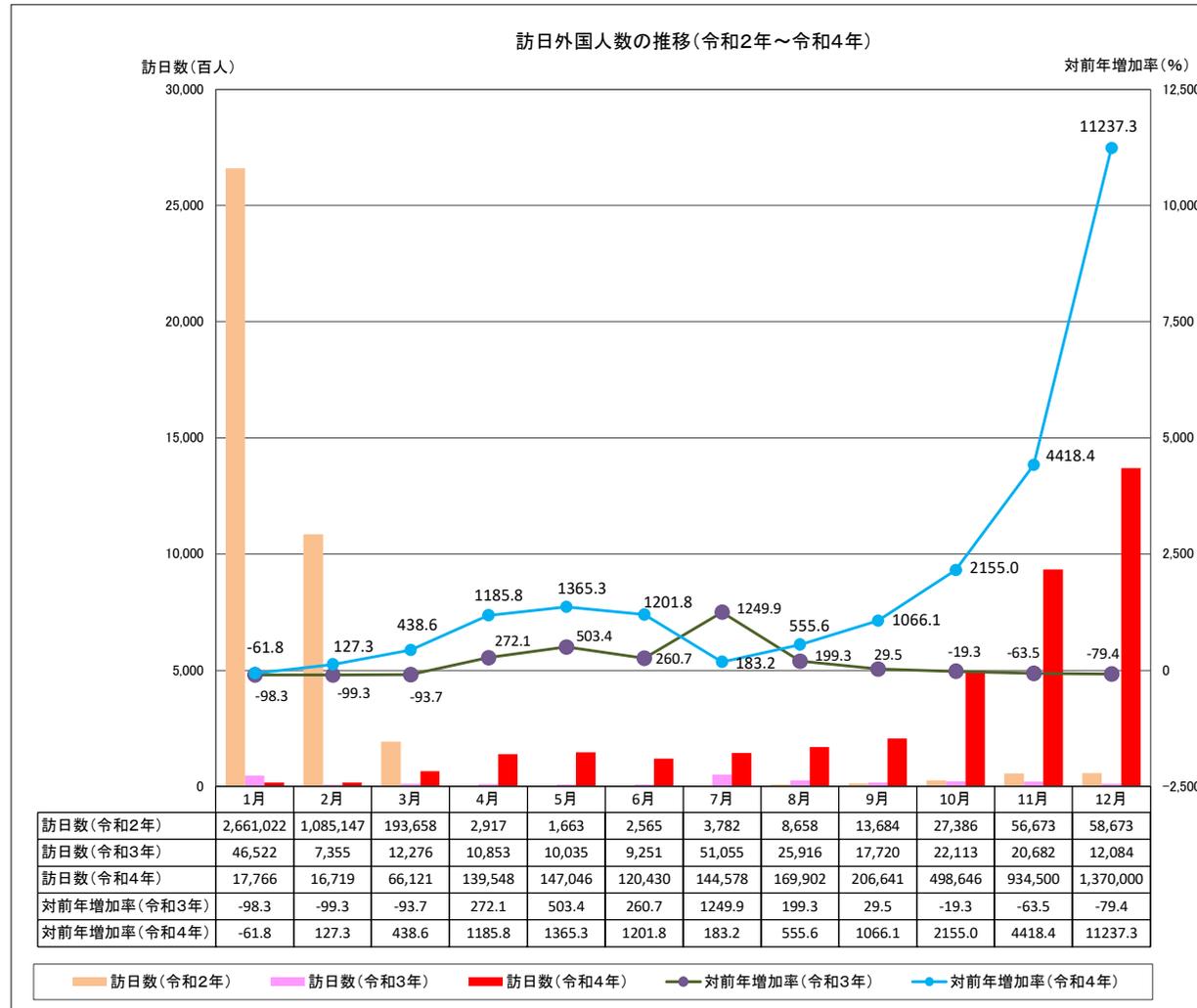
出典：「STBRI J-REIT Index」：(株)住信基礎研究所、10年国債利回り：日本相互証券(株)
注) イールドスプレッドは、10年国債利回りと総合インデックス(予想配当利回り)の差



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（JNTO）

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。