

主要都市の高度利用地地価動向報告

～地価 LOOK レポート～

【第66回】 令和6年第1四半期（令和6年1月1日～令和6年4月1日）の動向

令和6年6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
京都府	54
大阪府	56
兵庫県	61
岡山県	63
広島県	64
香川県	65
福岡県	65
熊本県	67
沖縄県	67
地価公示・都道府県地価調査と地価LOOKレポートの制度比較表	68
参考資料	70

調査の概要

1. 調査目的

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

2. 調査内容

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

3. 対象地区

三大都市圏、地方中心都市等において特に地価動向を把握する必要性の高い地区

東京圏35地区、大阪圏19地区、名古屋圏8地区、地方中心都市等18地区 計80地区

住宅系地区 — 高層住宅等により高度利用されている地区（22地区）

商業系地区 — 店舗、事務所等が高度に集積している地区（58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。
- ※8 令和6年第1四半期から、新たな対象地区として天神（商業系地区）を設定し、南草津駅周辺（住宅系地区）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

主要都市の高度利用地等における地価動向[※]は、利便性や住環境に優れた地区におけるマンション需要が堅調であることに加え、店舗需要の回復傾向が継続したことなどにより、平成19年の調査開始以降、初めて住宅地及び商業地の全地区において上昇（住宅地は、8期連続で全地区で上昇）となった。

※令和6年1月1日～4月1日

◆特徴◆

- 全80地区のうち、上昇が80地区（前回79）、横ばいが0地区（前回1）、下落が0地区（前回0）となった。
- 上昇地区80地区について、変動率区分（上昇・横ばい・下落の区分）別に見ると、「上昇（3～6%）」が6地区、「上昇（0～3%）」が74地区となった。
- 住宅地では、8期連続で22地区全ての地区で上昇となった。
- 商業地では、今期から初めて58地区全ての地区で上昇となった。このうち、変動率区分が「横ばい（0%）」から「上昇（0～3%）」に転じた地区が1地区、「上昇（3～6%）」から「上昇（0～3%）」に移行した地区が1地区となった。

◆主な要因◆

- 住宅地では、利便性や住環境に優れた地区における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、店舗需要の回復傾向が継続したほか、オフィス需要が底堅く推移したことなどから、上昇傾向が継続した。

2. 圏域別

- 三大都市圏(62地区)
 - ・東京圏(35)では、上昇が35地区(前回34)、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1地区であった。
 - ・大阪圏(19)では、上昇が19地区(前回19)、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。
 - ・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18地区(前回18)、横ばいが0地区(前回0)、下落が0地区(前回0)となった。継続して調査対象とした17地区の変動率区分は全ての地区で不変であった。

3. 用途別

- 住宅系地区(22)では、上昇が22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。継続して調査対象とした22地区の変動率区分は全ての地区で不変であった。
- 商業系地区(58)では、上昇が58地区(前回56)、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1地区であった。

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)

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

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
	 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上	
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%)
5年第1	1 (1.3%)	1 (1.3%)	71 (88.8%)	7 (8.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	80 (100%)
5年第2	1 (1.3%)	1 (1.3%)	72 (90.0%)	6 (7.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	80 (100%)
5年第3	0 (0.0%)	3 (3.8%)	75 (93.8%)	2 (2.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	80 (100%)
5年第4	0 (0.0%)	7 (8.8%)	72 (90.0%)	1 (1.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	80 (100%)
6年第1	0 (0.0%)	6 (7.5%)	74 (92.5%)	0 (0.0%)	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%)
5年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	30 (85.7%)	5 (14.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	35 (100%)
5年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	29 (82.9%)	6 (17.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	35 (100%)
5年第3	0 (0.0%)	1 (2.9%)	32 (91.4%)	2 (5.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	35 (100%)
5年第4	0 (0.0%)	5 (14.3%)	29 (82.9%)	1 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	35 (100%)
6年第1	0 (0.0%)	4 (11.4%)	31 (88.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	35 (100%)

(注14)

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(大阪圏))

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
	 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上	
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%) (注2)
24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (20.5%)	26 (66.7%)	5 (12.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%)
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%) (注8)
27年第2	0 (0.0%)	1 (4.0%)	21 (84.0%)	3 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
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%)	25 (100%)
28年第2	1 (4.0%)	3 (12.0%)	20 (80.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
28年第3	1 (4.0%)	1 (4.0%)	22 (88.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
28年第4	0 (0.0%)	2 (8.0%)	22 (88.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
29年第1	0 (0.0%)	2 (8.0%)	22 (88.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
29年第2	0 (0.0%)	2 (8.0%)	22 (88.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
29年第3	0 (0.0%)	3 (12.0%)	21 (84.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
29年第4	0 (0.0%)	3 (12.0%)	21 (84.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
30年第1	0 (0.0%)	4 (16.0%)	21 (84.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
30年第2	0 (0.0%)	4 (16.0%)	21 (84.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
30年第3	0 (0.0%)	4 (16.0%)	21 (84.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
30年第4	0 (0.0%)	13 (52.0%)	12 (48.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
元年第1	0 (0.0%)	14 (56.0%)	11 (44.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
元年第2	3 (12.0%)	11 (44.0%)	11 (44.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
元年第3	3 (12.0%)	11 (44.0%)	11 (44.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
元年第4	3 (12.0%)	8 (32.0%)	14 (56.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
2年第1	0 (0.0%)	3 (12.0%)	22 (88.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
2年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (32.0%)	13 (52.0%)	4 (16.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
2年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (28.0%)	15 (60.0%)	3 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
2年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (16.0%)	4 (16.0%)	14 (56.0%)	3 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
3年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (24.0%)	8 (32.0%)	8 (32.0%)	3 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
3年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (32.0%)	6 (24.0%)	11 (44.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
3年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (32.0%)	6 (24.0%)	11 (44.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
3年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	12 (48.0%)	8 (32.0%)	5 (20.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
4年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (52.6%)	4 (21.1%)	5 (26.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (100%)
4年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (73.7%)	5 (26.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (100%)
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%)	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%)	19 (100%)
5年第1	0 (0.0%)	1 (5.3%)	18 (94.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (100%)
5年第2	0 (0.0%)	1 (5.3%)	18 (94.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (100%)
5年第3	0 (0.0%)	1 (5.3%)	18 (94.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (100%)
5年第4	0 (0.0%)	1 (5.3%)	18 (94.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (100%)
6年第1	0 (0.0%)	1 (5.3%)	18 (94.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (100%)

(注15)

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(名古屋圏))

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

名古屋圏

(注2)

(注9)

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(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%)
5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%)
5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%)
5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%)
5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%)
6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%)

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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	18 (100%)
4年第4	0 (0.0%)	1 (5.6%)	15 (83.3%)	2 (11.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (100%)
5年第1	1 (5.6%)	0 (0.0%)	15 (83.3%)	2 (11.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (100%)
5年第2	1 (5.6%)	0 (0.0%)	17 (94.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (100%)
5年第3	0 (0.0%)	1 (5.6%)	17 (94.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (100%)
5年第4	0 (0.0%)	1 (5.6%)	17 (94.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (100%)
6年第1	0 (0.0%)	1 (5.6%)	17 (94.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (100%)

(注6)

(注17)

(注20)

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別(住宅系地区))

四半期	上昇			横ばい		下落				横計
	 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上	
19年第4	0 (0.0%)	6 (18.8%)	21 (65.6%)	3 (9.4%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
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%)
5年第1	1 (4.3%)	0 (0.0%)	22 (95.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)
5年第2	1 (4.3%)	0 (0.0%)	22 (95.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)
5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%)
5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%)
6年第1	0 (0.0%)	1 (4.5%)	21 (95.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (100%)

(注18)

(注20)

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別(商業系地区))

四半期	上昇			横ばい		下落				横計
	 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上	
19年第4	5 (7.4%)	41 (60.3%)	14 (20.6%)	8 (11.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)	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%)	68 (100%)
28年第3	2 (2.9%)	9 (13.2%)	48 (70.6%)	9 (13.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
28年第4	0 (0.0%)	11 (16.2%)	51 (75.0%)	6 (8.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
29年第1	0 (0.0%)	9 (13.2%)	54 (79.4%)	5 (7.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
29年第2	0 (0.0%)	8 (11.8%)	56 (82.4%)	4 (5.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
29年第3	0 (0.0%)	9 (13.2%)	55 (80.9%)	4 (5.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
29年第4	0 (0.0%)	14 (20.6%)	51 (75.0%)	3 (4.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
30年第1	0 (0.0%)	14 (20.6%)	51 (75.0%)	3 (4.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
30年第2	0 (0.0%)	12 (17.6%)	54 (79.4%)	2 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
30年第3	0 (0.0%)	14 (20.6%)	51 (75.0%)	3 (4.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
30年第4	0 (0.0%)	25 (36.8%)	41 (60.3%)	2 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
元年第1	0 (0.0%)	25 (36.8%)	41 (60.3%)	2 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
元年第2	3 (4.4%)	21 (30.9%)	42 (61.8%)	2 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
元年第3	4 (5.9%)	21 (30.9%)	41 (60.3%)	2 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
元年第4	4 (5.9%)	16 (23.5%)	46 (67.6%)	2 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
2年第1	0 (0.0%)	3 (4.4%)	47 (69.1%)	15 (22.1%)	3 (4.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
2年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	34 (50.0%)	25 (36.8%)	8 (11.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
2年第3	0 (0.0%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	28 (41.2%)	31 (45.6%)	8 (11.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
2年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (8.8%)	27 (39.7%)	30 (44.1%)	5 (7.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
3年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (14.7%)	31 (45.6%)	23 (33.8%)	4 (5.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
3年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (16.2%)	28 (41.2%)	28 (41.2%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
3年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (20.6%)	24 (35.3%)	30 (44.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
3年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (36.8%)	26 (38.2%)	17 (25.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
4年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	24 (42.1%)	20 (35.1%)	13 (22.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	57 (100%)
4年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	35 (61.4%)	17 (29.8%)	5 (8.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	57 (100%)
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%)	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%)	57 (100%)
5年第1	0 (0.0%)	1 (1.8%)	49 (86.0%)	7 (12.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	57 (100%)
5年第2	0 (0.0%)	1 (1.8%)	50 (87.7%)	6 (10.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	57 (100%)
5年第3	0 (0.0%)	2 (3.5%)	53 (93.0%)	2 (3.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	57 (100%)
5年第4	0 (0.0%)	6 (10.5%)	50 (87.7%)	1 (1.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	57 (100%)
6年第1	0 (0.0%)	5 (8.6%)	53 (91.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	58 (100%)

(注6)

(注19)

(注20)

※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。

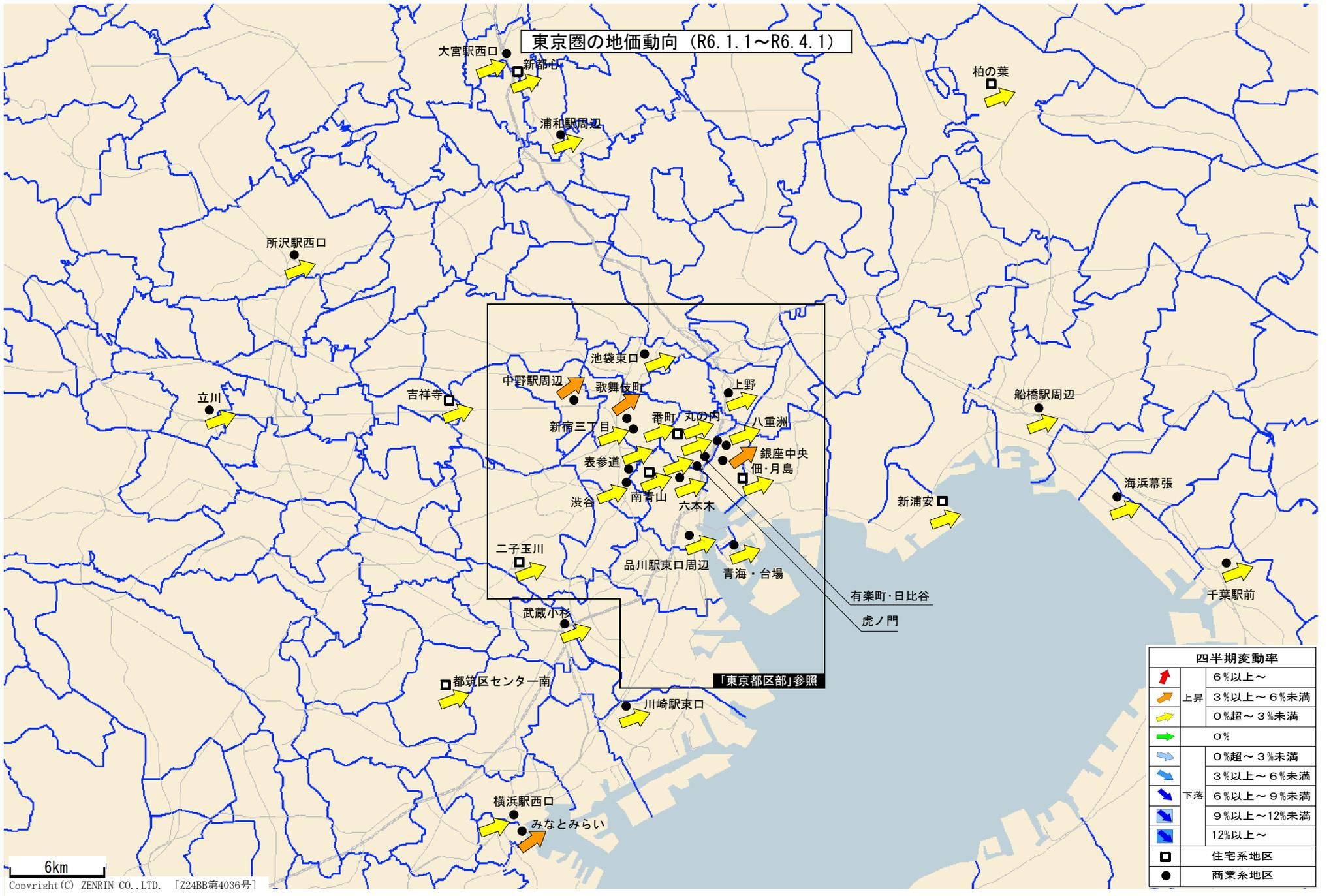
(注20) 対象地区を1地区変更した(地方圏住宅系地区の南草津駅を廃止し、天神を地方圏商業系地区に設定)。

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	R5.4/1~ R5.7/1 総合評価	R5.7/1~ R5.10/1 総合評価	R5.10/1~ R6.1/1 総合評価	R6.1/1~ R6.4/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	R5.4/1~ R5.7/1 総合評価	R5.7/1~ R5.10/1 総合評価	R5.10/1~ R6.1/1 総合評価	R6.1/1~ R6.4/1 総合評価	
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	地方	➡	➡	➡	➡	東京都	区部	港区	住宅	南青山	東京	➡	➡	➡	➡	
	札幌市	中央区	商業	駅前通	地方	➡	➡	➡	➡		区部	港区	商業	六本木	東京	➡	➡	➡	➡	
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	地方	➡	➡	➡	➡		区部	港区	商業	虎ノ門	東京	➡	➡	➡	➡	
	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	地方	➡	➡	➡	➡		区部	新宿区	商業	新宿三丁目	東京	➡	➡	➡	➡	
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		区部	新宿区	商業	歌舞伎町	東京	➡	➡	➡	➡	
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	東京	➡	➡	➡	➡		区部	渋谷区	商業	渋谷	東京	➡	➡	➡	➡	
	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	東京	➡	➡	➡	➡		区部	渋谷区	商業	表参道	東京	➡	➡	➡	➡	
	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡		区部	豊島区	商業	池袋東口	東京	➡	➡	➡	➡	
	所沢市		商業	所沢駅西口	東京	➡	➡	➡	➡		区部	台東区	商業	上野	東京	➡	➡	➡	➡	
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	東京	➡	➡	➡	➡		区部	港区	商業	品川駅東口周辺	東京	➡	➡	➡	➡	
	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	東京	➡	➡	➡	➡		区部	江東区	商業	青海・台場	東京	➡	➡	➡	➡	
	浦安市		住宅	新浦安	東京	➡	➡	➡	➡		区部	世田谷区	住宅	二子玉川	東京	➡	➡	➡	➡	
	船橋市		商業	船橋駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡		区部	中野区	商業	中野駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡	
	柏市		住宅	柏の葉	東京	➡	➡	➡	➡		多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	東京	➡	➡	➡	➡	
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	東京	➡	➡	➡	➡		多摩	立川市	商業	立川	東京	➡	➡	➡	➡	
	区部	千代田区	商業	丸の内	東京	➡	➡	➡	➡		神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	東京	➡	➡	➡	➡			横浜市	西区	商業	みなとみらい	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	中央区	住宅	佃・月島	東京	➡	➡	➡	➡			横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	中央区	商業	銀座中央	東京	➡	➡	➡	➡			川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	中央区	商業	八重洲	東京	➡	➡	➡	➡			川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	東京	➡	➡	➡	➡

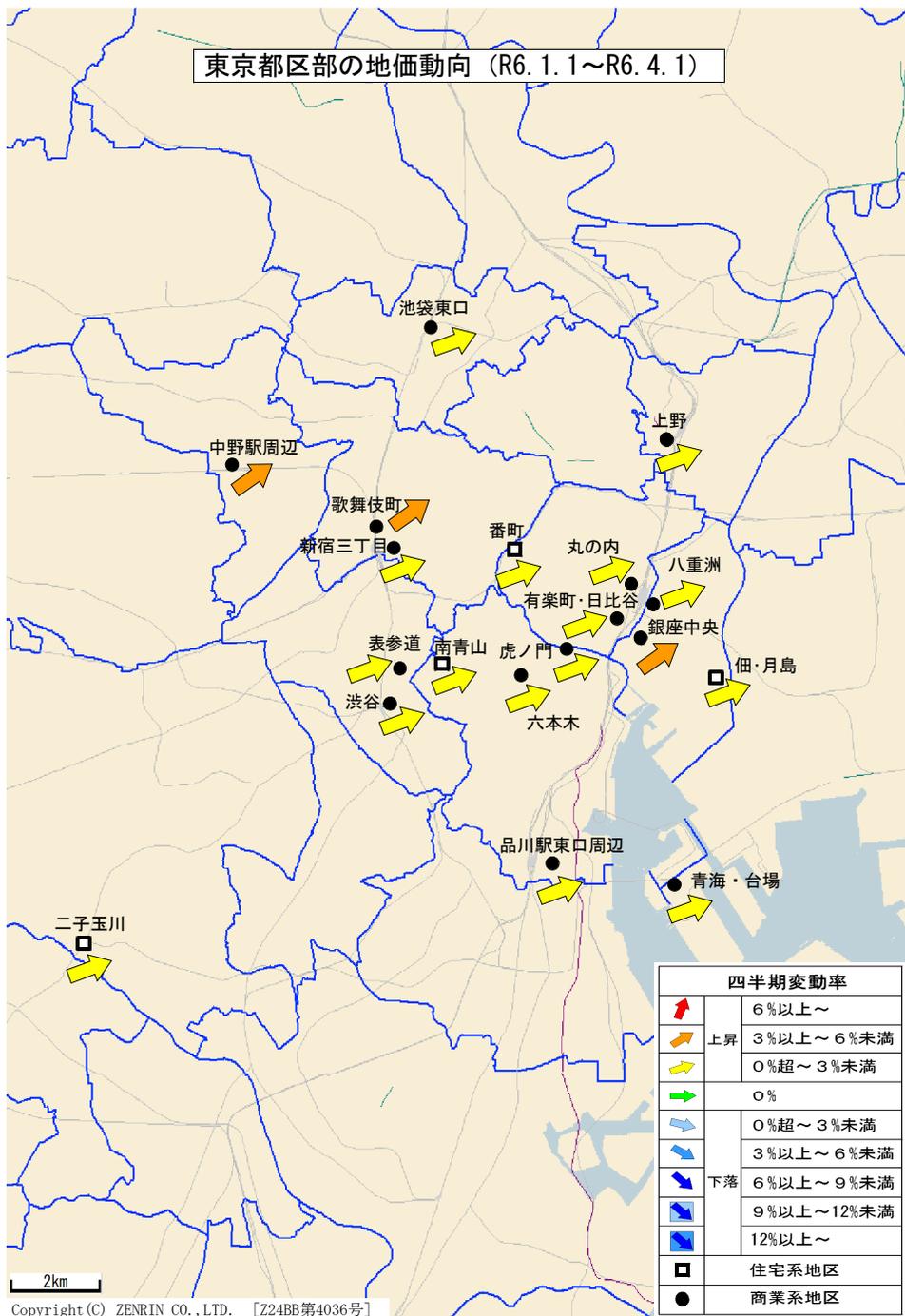
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	R5.4/1~ R5.7/1 総合評価	R5.7/1~ R5.10/1 総合評価	R5.10/1~ R6.1/1 総合評価	R6.1/1~ R6.4/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	R5.4/1~ R5.7/1 総合評価	R5.7/1~ R5.10/1 総合評価	R5.10/1~ R6.1/1 総合評価	R6.1/1~ R6.4/1 総合評価
長野県	長野市		商業	長野駅前	地方	➡	➡	➡	➡	大阪府	大阪市	中央区	商業	心齋橋	大阪	➡	➡	➡	➡
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	地方	➡	➡	➡	➡		大阪市	中央区	商業	なんば	大阪	➡	➡	➡	➡
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		大阪市	淀川区	商業	新大阪	大阪	➡	➡	➡	➡
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		大阪市	福島区	住宅	福島	大阪	➡	➡	➡	➡
愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅駅前	名古屋	➡	➡	➡	➡		大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	中村区	商業	太閤口	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	栄南	名古屋	➡	➡	➡	➡		豊中市		住宅	豊中	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	中区	商業	伏見	名古屋	➡	➡	➡	➡		神戸市	中央区	商業	三宮駅前	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	東区	住宅	大曽根	名古屋	➡	➡	➡	➡		西宮市		住宅	甲子園口	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	名古屋	➡	➡	➡	➡		西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	昭和区	住宅	御器所	名古屋	➡	➡	➡	➡	芦屋市		住宅	J R芦屋駅周辺	大阪	➡	➡	➡	➡	
	名古屋市	熱田区	商業	金山	名古屋	➡	➡	➡	➡	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	中央区	商業	天神	地方	—	—	—	➡
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	大阪	➡	➡	➡	➡		福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡
大阪府	大阪市	北区	商業	茶屋町	大阪	➡	➡	➡	➡	熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	地方	➡	➡	➡	➡
	大阪市	中央区	商業	北浜	大阪	➡	➡	➡	➡	沖縄県	那覇市		商業	県庁前	地方	➡	➡	➡	➡

東京圏の地価動向 (R6. 1. 1~R6. 4. 1)



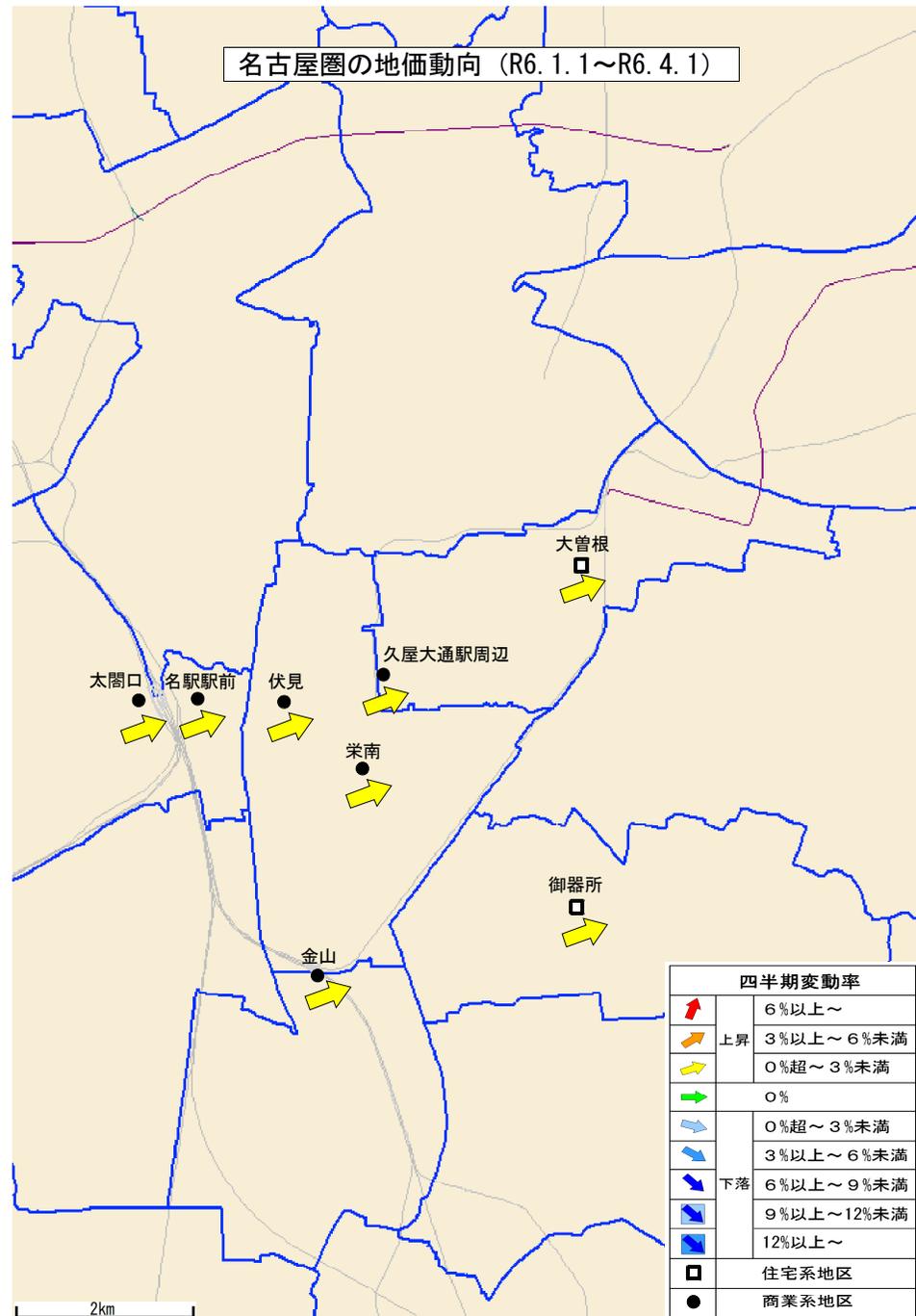
四半期変動率	
上昇	6%以上~
	3%以上~6%未満
	0%超~3%未満
	0%
下落	0%超~3%未満
	3%以上~6%未満
	6%以上~9%未満
	9%以上~12%未満
	12%以上~
□	住宅系地区
●	商業系地区

東京都区部の地価動向 (R6. 1. 1~R6. 4. 1)



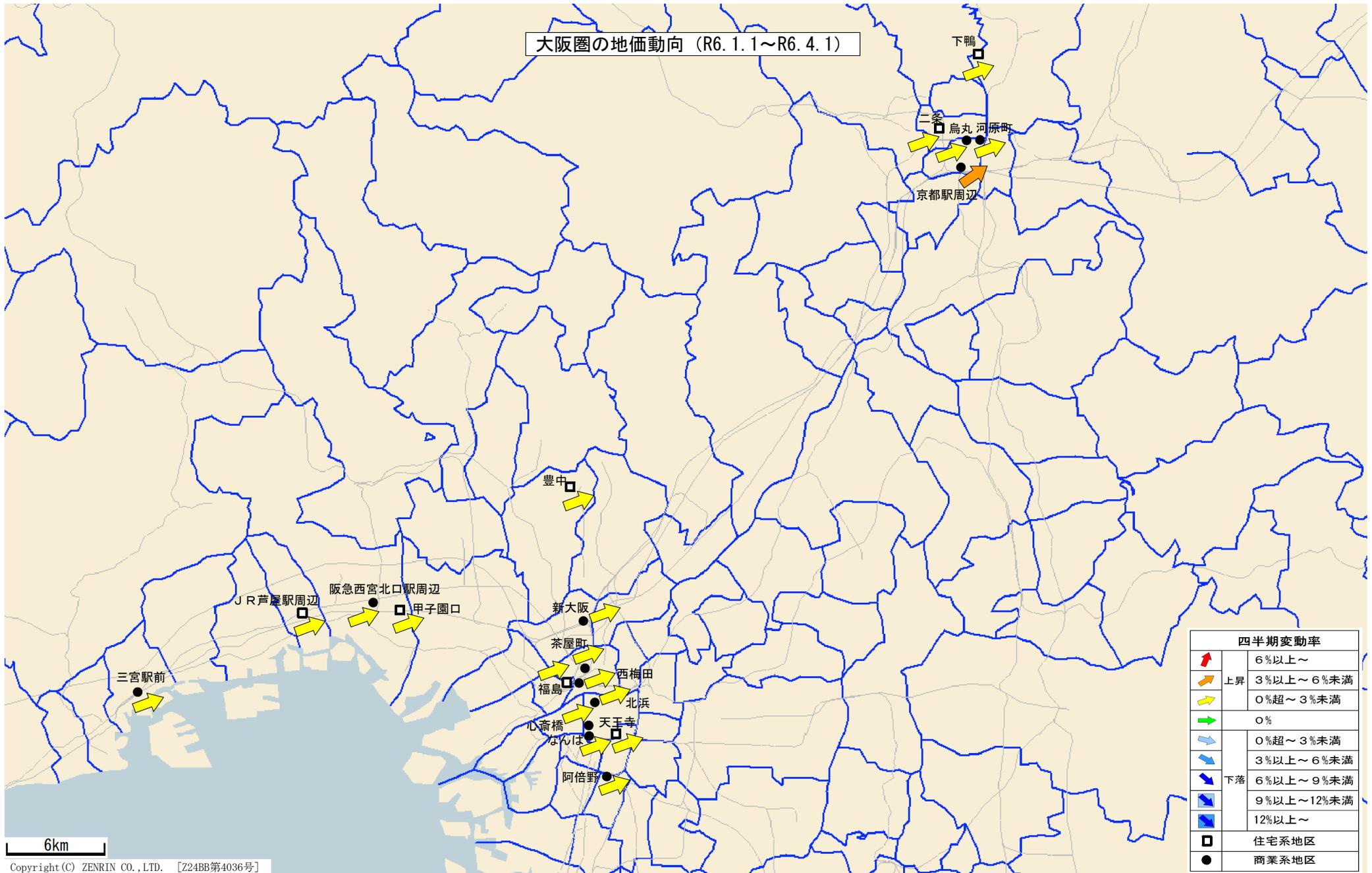
Copyright (C) ZENRIN CO., LTD. [Z24BB第4036号]

名古屋圏の地価動向 (R6. 1. 1~R6. 4. 1)



Copyright (C) ZENRIN CO., LTD. [Z24BB第4036号]

大阪圏の地価動向 (R6. 1. 1~R6. 4. 1)

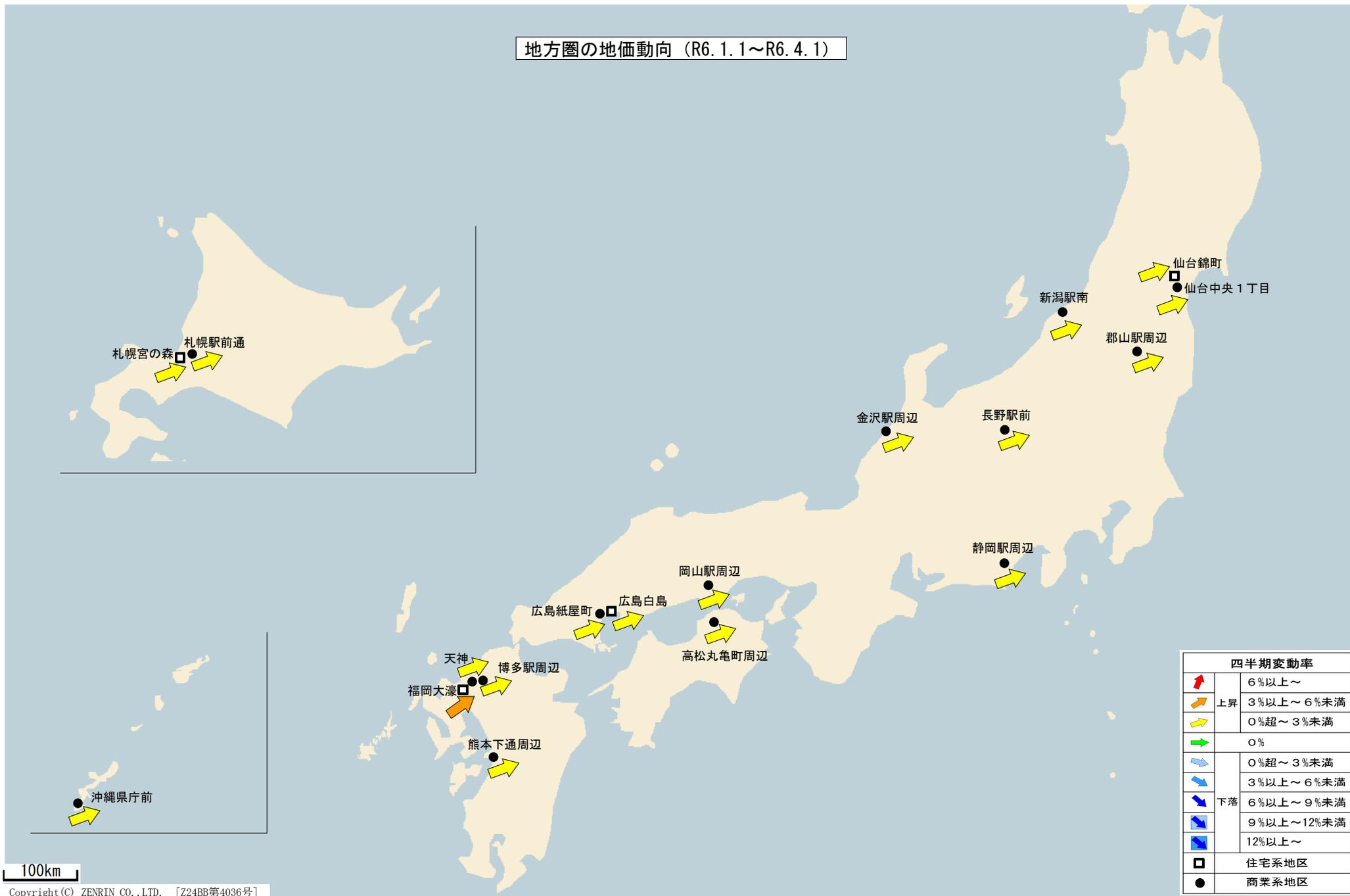


四半期変動率	
↑ (Red arrow)	6%以上～
↑ (Orange arrow)	3%以上～6%未満
↑ (Yellow arrow)	0%超～3%未満
→ (Green arrow)	0%
↓ (Light blue arrow)	0%超～3%未満
↓ (Medium blue arrow)	3%以上～6%未満
↓ (Dark blue arrow)	6%以上～9%未満
↓ (Darkest blue arrow)	9%以上～12%未満
↓ (Black arrow)	12%以上～
□ (Square)	住宅系地区
● (Circle)	商業系地区

6km

Copyright (C) ZENRIN CO., LTD. [224BB第4036号]

地方圏の地価動向 (R6. 1. 1~R6. 4. 1)



100km

Copyright (C) ZENRIN CO., LTD. [Z24BB第4036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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	▲	□	—	—	▲	□	地価動向	<p>当地区は札幌市中心部への交通アクセスが良好であり、生活利便施設の充実等によって住環境も優れているため、道内外より「円山」ブランドとして認知され、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。このような立地等の特性を有した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、期分け販売等によって当期も高い分譲価格が維持されている。円安による輸入建設資材価格の上昇等を背景に建設コストは上昇して高水準が続いており、当地区のマンション分譲価格は当期も上昇傾向が続いている。金融政策の見直しにより金利の先高感等の懸念材料があることから需要の強まりにも変化が見え始めているものの、依然として低金利での住宅取得資金の調達が可能なお況であることに大きな変化は見られないため、当地区の分譲マンションに係る需要層の消費マインドは概ね維持されている。以上から、懸念材料があるものの、当地区では総じて堅調なマンション市況が続いており、取引価格の上昇傾向は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。</p> <p>札幌冬の祭典「さっぽろ雪まつり」は2月4日から8日間開催され来場者数は約238万9千人となり、2023年との比較で37%増加した。海外からの観光入込客数等の観光需要は着実に回復傾向が続いており、観光都市としての性格を有する札幌市では地域経済の本格的な回復傾向が印象づけられた。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こうした地域経済の回復がエンドユーザーのマンション需要の基調となっており、デベロッパーのマンション適地に対する開発素地需要も安定的に推移すると見込まれることから、将来の地価動向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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
北海道	札幌市	中央区	商業	駅前通	▲	▽	▲	□	—	—	地価動向	<p>当地区は地下歩行空間によって札幌駅等と歩行者動線が連結されているため、アクセス性が通年で優れている。そのため、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、IT企業やBPO企業による新規オフィス需要が見込まれることによって当地区は北海道を代表するビジネス地区となっている。当地区では順次建物の更新が行われているものの、更新時期を迎えたオフィスビルが依然として多数立地している。また、当地区ではBCP対応のオフィスに対する潜在的なニーズは強いが、実際はBCP対応ビルの供給が限られているため、こうした状況が当地区の優良物件に対する極めてタイトな賃貸マーケットを成立させる背景ともなっている。3月時点の当地区及びその周辺のオフィス空室率は、建替予定ビルからの移転のほか、分室開設等のオフィス床拡張による成約を反映して空室率が2%台中盤と前期比でマイナス0.6%低下した。札幌市による建替え誘導策等により当地区の老朽化したオフィスビルの解体等や建替えが順次進んでおり、建替えに伴う移転需要も強まっている。以上の市況から、当地区のオフィス賃料は緩やかな上昇傾向が当期も続いている。取引市場でも供給物件は限定的であり、需給バランスに大きな変化はない。札幌市内百貨店2月の売上高は、国内外からの観光客が当期も増加したことから売り上げが好調に推移した。当地区及びその周辺のホテルについても、観光入込客数は国内観光客・海外観光客ともに増加傾向が続いており、客室単価や稼働率などは上昇傾向にある。北海道新幹線札幌延伸は、工事の遅れから令和12年度末の開業予定から数年遅れる見込みであり、札幌市中心部のオフィスビルの建替え等については、北海道新幹線札幌延伸工事期間の遅延や建築費の上昇等によって計画の見直しを行う事業が見られるものの、現時点において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。再開業事業や建替え事業の進捗とともに、各事業の相乗的な波及効果への期待は強く、観光客の増加等を背景に地域経済の回復も続くと予想される。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 (R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	▲ 0～3% 上昇	▼ 0～3% 上昇	—	—	▲	▲	地価動向	<p>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ている。仙台市都心部で供給される分譲マンションの成約率は概ね安定しており、近時竣工したマンションも完売した物件が多く、マンション需要の堅調さが見られる。建築費の上昇を背景としたマンション分譲価格の上昇が続いている一方で、分譲価格の総額を抑えるため戸当たり専有面積の縮小化傾向が見られている。このような市況のなか、分譲マンションの供給は続いており、JR仙台駅徒歩数分の立地に大型マンションが着工されるほか、東口付近には東北最大級の分譲マンションの建築計画が発表された。都心部では継続的に高価格帯のマンション供給が続いているため、需要層の物件選別の動向による成約率の変化には注視が必要である。他方で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く、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、高値で取引される傾向が見られている。賃貸マンション市況については、東北学院大学移転による学生の住み替え需要が落ち着いたものの、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旺盛であり、賃料が上昇傾向で推移する市況が続いている。当地区は県庁・市役所周辺のビジネスエリアに近接しているため賃貸マンションの需要は強く、地区内の物件には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。</p> <p>今後は都心部の分譲マンションの更なる大量供給とともに、金融政策の変化による金利動向や建築費の動向等に注視する必要があるものの、優良なマンション開発素地に対するデベロッパーの取得意欲は依然として強く、今後も取得競合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。</p>	
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 (R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
宮城県	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	▲ 0～3% 上昇	▼ 0～3% 上昇	▲	□	—	—	地価動向	<p>当地区及びその周辺のオフィス賃貸市場では、予定されていたオフィスビルの大量供給が概ね完了したが、新築ビルの空室率の大幅な上昇はなかった。他方、既存ビルは引き続き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ており、当地区全体の平均空室率は概ね横ばいで推移している。ビジネス地区全体において募集賃料を見直す動きは限定的であるが、当地区のような仙台駅西口に近いエリアでは新規供給されたオフィスが従来より高い賃料水準で成約が進んでおり、このような新規供給物件が当地区の賃料水準を押し上げている。今後、令和7年までオフィスビルの新規供給がないことから、需給のバランスには注視が必要である。ホテル市況については、国内観光客、国外観光客問わず宿泊者数は増加しており、新型コロナウイルス感染症拡大前の水準へと戻りつつあり、令和6年7月に仙台駅東口で新規ホテルの竣工が予定されている。店舗市況について、商店街付近の大型商業ビルが長期休業したほか、JR仙台駅西口近接の商業施設も閉店し、先行きは不透明であるが、徐々に建替え等の都市機能の更新に向けた動きが見られている。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の期間延長により、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。</p> <p>仙台市内の企業経営の状況や金融政策の変化に注視する必要があるものの、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機運が高まっており、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。</p>	
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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	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。福島県の中通りにおいて随一の繁華性を有し、当地区外縁の駅徒歩圏にはマンションも立地している。当地区内及びその周辺において優良オフィスビルの新規供給は近年なく、オフィスビルの需給関係に大きな変化もないため稼働率や賃料水準は安定しており、オフィス賃料は概ね横ばい傾向で推移している。新型コロナウイルス感染症の影響により一時的に減少した来街者数は回復し、当地区等の商況は感染拡大前の水準にほぼ戻ったとの見方が市場で定着している。JR郡山駅西口付近ではテナントビルの新規供給計画が公表され、JR郡山駅からのペDESTリアンデッキと接続予定とのことであり、新たな都市機能の立地が検討されている。また、施行中の土地区画整理事業の効果から、駅利用者や周辺店舗利用者等の回遊性が高まり、更なる賑わいの創出も期待されている。路面店については、当期も空き店舗が見られるものの、地区外から新たに入居する動きも続いており、賃貸需要には底堅さがみられ、店舗賃料は安定しているため、概ね横ばいで推移している。マンションについては、当地区含めて市内中心部において複数の新築分譲マンションが供給されている。相対的に高額な物件については販売期間がやや長期化する傾向が見られるものの、市内在住者の一次取得需要や戸建住宅からの買替え需要の受け皿となっている。高止まりしている建築資材等の影響による分譲価格への影響に留意する必要があるが、引き続き安定した需要が見込まれることを背景にマンション分譲価格に大きな変動は見られない。このような市況が続くなか、当地区では来街者等の客足の回復を通じた商況の改善傾向が当期も続いたほか、地区内で進捗している土地区画整理事業の効果とともに当該事業に関連したテナントビルの供給計画等が影響し、供給が極めて限定的な当地区の土地に対する需要は緩やかに強まっている。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。 今後についても、回遊性の高まり等の土地区画整理事業の効果から、商況の更なる好影響が期待されるほか、当地区の立地等のポテンシャルに着目した需要も引き続き安定的に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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	 0～3% 上昇 (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存し、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、医療機関等が建ち並んでおり、今後も賃貸オフィスビルの新築やさいたま市役所本庁舎の移転が計画されている等、都市機能の更なる集積が見込まれる。新型コロナウイルス感染症の影響は見られなくなりつつあり、従来の経済状況に移行しつつあるなか、賃貸マンションをはじめとする投資用不動産の取引利回りは昨年中頃まで低下傾向であったが、昨年末期には横ばいとなり、当期も横ばいで推移した。一方、新築のマンション分譲価格や中古マンションの取引価格は引き続き当期も上昇傾向が続いており、マンション賃料もやや上昇傾向が続いていることから、当地区の土地需要は底堅さが認められ、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 金融政策の基調に変化が見られるなか、金利の動向等、投資用不動産市場に影響を与える諸要因の動向には注視が必要であるが、依然として当地区の市況は堅調さを維持しており、マンション開発素地の供給は限定的で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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	 0～3% 上昇	△	□	△	□	—	—	地価動向	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る等によって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いるためビジネス拠点としての高いポテンシャルを持つ。このような背景から、大宮駅を関東圏のヘッドクォーターと位置づける企業等によって、当地区のオフィス賃貸需要は当期も堅調である。こうした状況を背景に、当地区周辺では再開発事業が進んでおり、大宮駅周辺ではオフィス、商業施設等が計画通り竣工した。西口では再開発事業が進んでいるが、当期のオフィス供給は限定的で、堅調な需要により当面は低い空室率が続く見込まれており、当期のオフィス賃料には緩やかな上昇傾向が見られる。また、「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が開業すると公表されている。さらに「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)に伴い、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。このほか大宮駅西口には令和9年頃をめどに商業・オフィス・住宅用途を備えた複合ビルの開発が計画される等、商業地域としての性格はより一層高まることとなる。店舗については令和4年に大宮駅東口に再開発ビルが開業する等、大宮駅西口だけでなく同駅東口周辺も含めた繁華性が向上している。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強まっており取引価格の上昇傾向が続いたことから、当期の地価動向は継続してやや上昇で推移した。 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投資需要が安定的に推移すると見込まれるため、今後も当期の市況が当面継続し、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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	地価動向	当地区では、平成30年にアトレ浦和が開業して店舗等が入居し、地下1階に駅の東西連絡通路が開通して浦和駅の機能が強化されたため繁華性が向上しており、こうした効果は当期も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、東京都内からの移転を希望する企業が見られるほかに、大宮駅周辺の賃料水準の高止まり等を受けて浦和駅周辺を希望する企業が当期も見られる。また、浦和駅西口において再開発事業が行われており、引続き供給物件は少ない状況にあり貸し手優位の状況が続いている。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が見られ、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が続いている。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、取引利回りとオフィス賃料は横ばい傾向が当期も続いている。店舗については、新規出店希望や再開発事業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、店舗賃料は当期も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、再開発を中心とした商業集積度の高まりによる繁華性の向上等が期待されており、当地区のオフィスや店舗等の事業用不動産の需要の安定性によって取引価格の上昇傾向が当期も続いていることから、当地区の地価動向は継続してやや上昇で推移した。 浦和駅周辺の再開発事業による商業集積度の高まりに伴う繁華性の向上や、さいたま市役所本庁舎の跡地活用への期待等から地域経済の発展が予想され、今後も当期の市況が当面継続すると見込まれるため、将来の地価動向は当期と同様に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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	所沢市		商業	所沢駅西口	 0～3% 上昇 (前期)	△	□	□	□	—	—	地価動向	当地区が存する所沢プロペ商店街は、小規模な店舗ビルが集積する古くからの商店街である。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り、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、飲食や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、賃料及び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の供給が限定的な状況が当期も継続しており、希少性等から取引価格の緩やかな上昇傾向が見られた。このような状況のもと、当地区の地価動向は当期も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、所沢駅西口においてシネマコンプレックスを備えた大型複合商業施設が令和6年秋頃にオープンする等、所沢駅周辺における拠点性の向上が見込まれていることから、取引需要が安定的に推移し、当期の市況が当面継続する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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	 0～3% 上昇 (前期)	△	▽	□	□	—	—	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千葉駅から最も近いタワーマンションの建築が進捗しており、令和6年3月上旬に販売が開始されたが、反響は大きいとのことである。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月に竣工して、既に1階・3階店舗の一部は営業を開始しており、3月にオフィス部分のキーテナントが入居したため本格的な稼働を開始した。しかしながら、未だ空室は多い状況である。千葉駅に隣接する地区に市民会館の移転が計画されており、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。また、当地区周辺で大型店舗が一部営業を停止してリニューアルを進めているが、8月に家電量販店が営業を開始する予定である。当地区の店舗の賃貸市場は、賃料単価が相対的に高水準であることから100坪程度の比較的大きな区画の需要は限定的であるが、20～50坪の需要は堅調であり、募集賃料は横ばいで推移している。既存店舗が一度空室になると長期化する傾向は続いており、現時点では期待されていた需要増加が認められず、賃貸市場の力強さは感じられないことから、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。取引市場については、様子見姿勢は残るものの、周辺開発の影響を受け取引利回りは低下傾向が続いており、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。千葉駅周辺では今後も開発が予定されているため期待感が強く、当面は安定した需要が見込まれる。そのため、当地区の賃料水準及び稼働率も安定的に推移し、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が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴					JR総武線の千葉駅東口周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区には千葉県内有数の大型オフィスビルが集積しているため大規模な賃貸床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。インバウンドや国内観光客の増加に伴い、海浜幕張駅前の人通りは増加しており、駅前商業施設については空き区画が少なくなっている。オフィス賃貸市場については、自社ビルであった物件が移転等により賃貸ビルとしてテナント募集するケースが見られ、その一部について大口テナントが千葉市企業立地補助制度を活用し、本社を移転する動きが見られた。一時的にエリアの供給量が増加しており、テナントリーシングにやや苦戦する物件も見受けられるが、全体の稼働率は概ね横ばい傾向にある。また、オフィス賃料については、横ばい傾向で安定した動きが続いている。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の低下傾向が続いており、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。今後については、オフィス市場は自社ビルから賃貸ビルへ変化することによって、供給量が増加することがやや懸念されているが、一方でコンベンションセンター等の来訪者数の増加、インバウンド等によるホテル宿泊客の増加により、店舗需要に対しては好影響が期待される。また、海浜幕張駅の新改札口が令和7年春に開業予定であり、新改札口周辺では複合商業施設の建設が計画されている。さらに、海浜幕張駅前商業施設の大型複合施設への建替え計画、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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	浦安市		住宅	新浦安	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	—	—	□	□	地価動向	住宅地等の住宅系用途に係る取引市場については、引き続き中古マンション、中古戸建住宅等の供給が少なく、需要が上回っている状況が続いている。このような市況のなかで、当地区とその周辺で供給されるマンション等の物件は、都内に近接しているながら相対的に安価なため、エンドユーザーによる根強い取得需要が続いている。日の出地区では大型分譲マンションの販売が開始され、ファミリー層を中心に販売は好調な模様である。また、国内外からの旺盛な観光需要から市内のホテルでは引き続き高稼働が続いており、商業施設も多くの来店客で賑わっている。以上の市況から、当地区のマンション開発素地等の取引価格は上昇傾向が続いており、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。今後についても国内外からの観光客の宿泊需要が増えると見込まれ、また、日の出地区でホテルのリニューアルオープンも予定されており、ホテルや商業施設の業況は堅調に推移すると予想される。また、住環境や都心接近性に優れ、都内に比べ分譲マンション等が相対的に安価な当地区の住宅需要は今後も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引き続き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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	船橋市		商業	船橋駅周辺	 0～3% 上昇 (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。当地区は稀少性が高く、供給が限定的であることから、当地区内のオフィス等の物件に対する需要は当期も堅調な状態が続いている。賃貸市場では、当地区内新築オフィスビルへの当地区内外からの移転によって拠点集約の動きが見られる一方で、当地区内の既存ビルの空室期間が以前よりも長期化する傾向が続いており、全体として新規賃料水準は横ばい傾向が当期も続いた。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が続いた。 JR船橋駅南口の百貨店跡地再開発や店舗ビルの建築が予定されている等によって、当面は安定的な商業環境の維持・発展が見込まれている。特に、百貨店跡地再開発については、具体的な建築計画が明らかになり、地元の注目を集めている。また、当地区内で新規に竣工したオフィスビルの一部が新たに賃貸に供される予定であり、当地区内外からの移転が予想される。このように、賃貸市場・取引市場ともに比較的好調であることから、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR総武線の船橋駅周辺。店舗ビルや銀行等が建ち並ぶ商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	柏市		住宅	柏の葉	 0～3% 上昇 (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は分譲マンション等の竣工が相次ぎ、今後もマンション供給等が予定されていることから、当地区内住宅地等の熟成度が高まっている。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いる。また、未利用地が残っていた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、当地区の住宅需要の堅調さにも寄与している。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で行われた開発によって各種生活利便施設が充実していること等から、東京都区部等からの需要も取り込み、新築分譲マンション、中古マンション、戸建住宅、賃貸住宅の需要に厚みが見られる。当期は保留地処分が行われ、交通接近条件がやや劣る画地についても従来の価格水準を上回る価格で落札された。以上の市況を背景に、昨今、土地の供給が限定的であることも相まって、取引価格の上昇が続いており、当期の地価動向は上昇で推移した。 当地区の駅前には大型商業施設が立地し、国道沿いにも商業施設が立地するほか、駅周辺には病院、学校等の公共・公益的施設、大学、事業所、宿泊施設等も充実していることから、さらなる住宅需要を喚起している。今後も柏の葉キャンパス駅東口にタワーマンションの建設、土地区画整理事業地内の中央北側に大規模研究開発拠点の進出が予定されていることから、当地区の人口は更なる増加が予想される。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 つくばエクスプレス柏の葉キャンパス駅(秋葉原駅まで約33分)周辺。駅前広場周辺を中心として中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	—	—	△	△	地価動向 当地区は東京都心部に位置する住環境及び立地条件が優れた国内有数の高級住宅地域であり、エリアとしての選好性が高い地域である。新築分譲マンションは竣工前に高値で完売する等、販売状況は依然として好調である。中古マンションについても、人気の高いブランドを中心に国内外の富裕層からの底堅い購入需要を維持している。堅調なマンション市場や建築費の上昇等を背景に、当地区のマンション分譲価格は、当期も引き続き高水準で推移している。当地区は自己使用目的のマンション需要が中心であり、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。賃貸マンションについては、供給が少ない一方で、ファミリー層を中心とした需要は旺盛であることから、空室率は当期も低く、賃料も高水準を維持している。マンション開発素地については当地区の立地特性等から供給は限定的であり、デベロッパーによる需要は競合する状態が続いているため、取引利回りは概ね横ばいとなったものの低水準を維持しており、取引価格の緩やかな上昇傾向は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。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。また当地区では、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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	千代田区	商業	丸の内	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	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、交通便利性やビルグレード等を重視する企業からの安定した需要が見られ、需要の底堅さによって当期もオフィス賃料は横ばいで推移した。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、店舗賃料は当期も横ばいで推移した。また、取引市場において、当地区は日本を代表するオフィス街として認知されており、取引件数は少ないものの、大規模ビルの一部が取引される等、当地区に対する投資意欲は旺盛な状態が続いている。取引市場では金融市場の変化による影響が懸念されているものの、当面は良好な資金調達環境が続くことが予想され、取引利回りは若干ではあるが当期も低下傾向が続いたことから、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。新型コロナウイルス感染症の影響により、当地区に立地する企業では感染拡大期に在宅勤務を推し進める動きが見られたものの、これら企業の出社率の回復等によって、今後もオフィス床需要は堅調に推移すると見込まれる。また、利便性が高く高品等ビルが立地する当地区は市場競争力に優れ、投資意欲も旺盛な状態が当面続くと予想される。以上から、国内外の景気動向、特に金融市場動向を注視する必要があるものの、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							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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	□	□	—	—	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では、空室率がほぼ横ばいとなっており、当期もオフィス賃料は横ばい傾向が続いた。また、人流が回復するなか、当地区の賃貸店舗需要は安定して大きな変化は見られず、当期の店舗賃料も横ばいが続いている。当地区とその周辺には多数の商業施設が集積するほか、複数の大規模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ている。取引市場ではこうした市況を基調としつつ、金融市場の変化による影響が懸念されているものの、資金調達環境は良好な状態が続いており、取引利回りは若干ではあるが当期も低下傾向が続いたことから、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区の賃貸オフィス市況は安定的に推移しており、店舗賃貸市場ではインバウンド需要の回復が続くなか当地区の繁華性も回復し、賃貸需要は安定している。また、当地区の投資意欲も旺盛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想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR山手線の有楽町駅周辺。晴海通り沿いを中心に大規模高層店舗兼事務所ビル、ホテル・遊興施設等が建ち並ぶ銀座隣接の高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	住宅	佃・月島	 0～3% 上昇 (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と河川等に囲まれて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年に着工された大規模な開発事業を始めとする複数の市街地再開発事業により土地の高度利用が進み、防災上の課題の解決等に寄与する都市機能の更新も進捗することによって地域のさらなる発展が期待される。当地区のマンション需要は当期も堅調であり、新築マンションの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いる。金利動向や建築費上昇等の懸念材料はあるものの、デベロッパー等はマンション分譲価格やマンション賃料の上昇傾向により建築費等の上昇に対応可能と見なしており、マンション開発素地の供給に限られることも影響してマンション開発素地に対する需要は強い状態が続いている。そのため、当期も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。 当地区のマンション需要は根強く、マンション分譲価格は緩やかな上昇傾向が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 東京メトロ有楽町線の月島駅からの徒歩圏。超高層マンションの中に低層住宅が混在する住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	商業	銀座中央	 3～6% 上昇 (前期)  3～6% 上昇	△	▽	□	△	—	—	地価動向	当地区は日本を代表する商業地であり、当期においても近年増加している訪日外国人観光客による消費が活発な状況で、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を扱う百貨店や商業施設の好調ぶりは、これまでの売上を凌ぐ勢いで推移している。賃貸市場では、路面店については好条件の供給物件が稀少になりつつあり、物販や飲食テナントによる出店への引き合いも回復傾向である。また、空室が長期化していた規模が大きい区画や中心部以外の物件についても好条件で成約する事例が見られる等、店舗賃料は上昇傾向で推移している。取引市場では、依然として売り物件の供給が少ない状況であるが、買い手側による当地区への選好性や開発期待が非常に高く、市場に供給された物件には多様な需要者が見込めることから、当期の地価動向は上昇で推移した。 今後については、当面はインバウンドを主とした商況の回復が見込まれるほか、当地区の主要通り沿いで建替計画が進捗し、将来的に街並みの更新が進むことにより、中心部だけでなく外縁部にも広く好影響を及ぼすことが期待されている。また、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、賃貸需要とともに、このような需給関係が当面継続すると見込まれることから、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						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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	商業	八重洲	 0～3% 上昇 (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ことから、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複数の市街地再開発事業が進捗しており、これらの事業による交通結節機能の強化や国際競争力を高める都市機能が導入される等の効果が期待されている。当地区ではオフィス床の大量供給による影響が懸念される一方で、オフィスワーカーの出勤率の回復や立地条件の良さによる選好性の高まりも認められ、当期のオフィス需要に大きな変化は認められず、オフィス賃料は当期も横ばいで推移した。円安等を背景に東京駅周辺には多くの外国人観光客が訪れており、再開発ビルの商業施設を中心に賑わいを見せているほか、「バスターミナル東京八重洲」の開業により、交通結節点としての利便性の向上や商業等の都市機能集積エリアとしての更なる活性化が認められる。こうした状況を背景に、店舗賃料は引き続きやや上昇したとともに、我が国の安定した景気を背景に、当地区の投資対象エリアとしての需要は強く、取引利回りは引き続き低い水準のまま横ばいで推移した。以上から、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 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、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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	住宅	南青山	 0～3% 上昇  前期 0～3% 上昇	△	□	—	—	△	△	地価動向	当地区は青山通りや外苑西通りの背後に位置し、高いブランド力が認められる住宅地域である。富裕層を中心に需要が旺盛ななかで、大手デベロッパーによる新築分譲マンションの開発が計画され進捗しており、当地区における分譲マンションのプレミアム感や資材価格の高騰等を反映して、マンション分譲価格は高値圏の緩やかな上昇傾向で推移した。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や資金調達環境等が概ね良好ななか、供給物件不足による当該素地の仕入れ競争激化が続いている。マンション賃料は緩やかな上昇傾向で推移しており、取引利回りは概ね横ばいで低水準を維持している。優良物件を中心にマンション開発素地の需要は強く、当地区の取引価格は当期も緩やかな上昇傾向が続いたことから、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 将来の地価動向については、一部で高値警戒感が見られるものの、当地区の高いブランド力とともに居住人口の都心回帰の流れも影響し、国内富裕層等によるマンション需要が安定的に推移すると予想される。デベロッパーによるマンション開発素地の取得需要は引き続き強い状態が続くと見込まれることから、将来の地価動向は高値圏での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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	商業	六本木	 0～3% 上昇  前期 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区のオフィス市場では、大規模オフィスビルについて空室を抱えるビルも見られるが、当期は大口の問合わせとともに、リーシングが進んだ物件も見られるようになっている。オーナー側のテナント誘致を促進する動きは続いており、総じて当期もオフィス賃料は横ばい傾向が続いた。店舗については、オフィスワーカーや観光客等の人流の回復が前期と同様に続いており、店舗需要者からの問合せは増えているが、小規模物件が中心で大規模物件への出店には当期もテナントの慎重姿勢が見られ、店舗賃料も横ばい傾向が続いた。一方、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、当地区周辺の開発期待の高まり等の影響から、開発や投資を目的とした取引が見られ、当期も取引利回りは低下傾向で推移した。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が残るものの、優良物件の供給は限定的でこれら物件に対する取得意欲は底堅く、取引利回りの低下傾向から取引価格は緩やかに上昇した。以上から、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 今後も国内外の景気動向には注視する必要があるものの、賃貸オフィス等の需要回復や当地区周辺の開発期待の高まり等によって底堅い投資需要が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							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	商業	虎ノ門	 0～3% 上昇 (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している。当地区及び周辺は、令和5年6月に麻布台ヒルズ、同年7月には虎ノ門ヒルズステーションタワーが竣工したほか、虎ノ門1丁目東地区等は現在も大規模な市街地再開発事業が進行しており、旧来の中低層ビルが建ち並ぶエリアから高層ビルが建ち並ぶエリアへと変化を続けている。当期のオフィス賃貸市場及び店舗賃貸市場については、新型コロナウイルス感染症の感染拡大前の賃料水準を回復し、需要等は堅調に推移している一方で、昨今の物価高騰や日本銀行のマイナス金利政策の見直しが賃料水準にどのような影響を及ぼすかについて今後注視が必要である。また、当地区では再開発に伴う機能更新や地域の活性化、複数の大規模な再開発事業への将来的な期待感から、オフィス需要が引き続き底堅く推移すると認められ、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、取引利回りは若干の低下傾向で推移したことから、当期の地価動向は前期と同様にやや上昇で推移した。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。海外情勢・インフレ懸念等のマクロ経済の先行きや当地区周辺を含む大量供給の影響には留意する必要があるものの、今後も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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	新宿区	商業	新宿三丁目	 0～3% 上昇 (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。経済活動が正常化するなかで、韓国・台湾・欧米諸国を中心とした外国人観光客を含め客足の回復が進んでいる。新型コロナウイルス感染症の感染拡大以降、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散見されたが、立地ポテンシャルの高い当地区においては、賃貸に係る募集件数は少ないものの、当期も底堅い賃貸需要が続いている。このような状況のなか、稀少性が高い大通り沿いの店舗賃料は高水準を維持し、当地区の賃貸市場は感染拡大前の状況へ回復する傾向にあり、当期も店舗賃料は引き続き上昇傾向が続いた。また、取引市場では金融政策の見直し等の影響が懸念されているが、当期は良好な資金調達環境が続つており、取引利回りも低下傾向が続いたことから、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。当地区周辺では、大通り沿いである新宿通り沿いにおいては複数の建替え計画が見られるほか、都市基盤等の再編を目的とする「新宿グランドターミナル構想」により、新宿駅周辺の都市機能の更新が促進され、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。当期の取引利回りは低下傾向にあり、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						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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	新宿区	商業	歌舞伎町	 3～6% 上昇 (前期)  3～6% 上昇	△	▽	□	△	—	—	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歓楽街である。昨年4月に開業した複合商業施設を中心に、多数の国内若年世代や外国人観光客等が当地区を来訪し、活況が続いている。店舗賃貸市場については、上記顧客をターゲットとした客単価の低い飲食店を中心に旺盛な需要が継続しており、空室はほぼなく、入替の際も退去前に後継テナントが決まっている状況で、店舗賃料は上昇傾向で推移した。オフィス賃貸市場については、主に靖国通り、明治通り、職安通り沿いに事務所ビルが立地しており、前期に続き需給関係は安定し、オフィス賃料は概ね横ばいで推移した。取引市場では金融政策の変化による影響等が懸念されるものの、当地区の好況感を背景に当期は良好な資金調達環境が続いた。以上から、取引利回りは低下傾向が続いており、当地区の地価動向は当期も上昇で推移した。今後もインバウンドによるさらなる商況の回復が見込まれるほか、立地ポテンシャルや複合商業施設を核とした街づくり効果の定着傾向を考慮すると、当期の市況が当面続くと思込まれる。以上から、当地区の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					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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	渋谷区	商業	渋谷	 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、駅周辺の再開発事業の進捗に伴うエリアの魅力向上等も相俟ってエリア外からのオフィス移転需要が強く、今年度竣工予定の複数の再開発ビルも既に大部分が内定している等、引き続きオフィス需要は旺盛で、人材確保等の観点から高品質なビルを中心に成約賃料水準の底上げ傾向が確認され、オフィス賃料はやや上昇傾向で推移した。店舗賃貸市場では、当地区の外国人旅行者からの人気の高まりや、再開発事業等によるオフィスや商業施設の開業が続いていることによる来街者の増加等を背景に出店需要は堅調で、空室や募集件数は減少しており、店舗賃料は上昇傾向で推移した。また、取引市場では金融政策の見直しによる影響が懸念されるものの、当期は良好な資金調達環境が続いており、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・店舗賃料の上昇及び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、令和10年度頃までは渋谷駅外縁部を中心に開発計画が豊富であり、当該事業の進展による街の機能更新や商業・オフィス集積度の高まり、駅外縁部の開発事業との連動による周辺エリアとの回遊性の向上、当地区の認知度・魅力の向上やホテル供給の進展等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。金融市場の先行きは不透明ではあるものの、上記発展期待を背景に当地区への投資需要は堅調に推移し、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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	渋谷区	商業	表参道	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	△	—	—	地価動向	当地区は、ブランドストリートとして著名な表参道を中心とした商業地域である。また、当地区の中心であ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立地し、明治通りや青山通り沿道には高層店舗等が建ち並ぶ一方で、竹下通りには若者層向け店舗、キャットストリートや裏原宿にはポップアップストア等の中小店舗も集積する等、当地区はエリアに応じて特徴的な商業環境が形成され来街者層も多様である。EC市場の拡大に伴ってアパレルブランドを中心とする実店舗の再編が行われており、当地区においても当該ブランドの一部閉店等も認められるが、当地区のブランド力・情報発信力は健在で、先進性や話題性の高い店舗等に関するトピックがSNSや各種メディアにより発信・拡散されており、外国人観光客を含む来街者数は回復傾向にあつて商況は安定的に推移している。さらに、著名ブランド店舗の開業による好影響が続く中、優良物件の店舗賃料は緩やかな上昇傾向が当期も続いており、積極的な投資方針を持つ不動産業者による取得需要等は堅調で、取引価格も緩やかな上昇傾向が続いている。以上から、当期の地価動向は引き続きやや上昇で推移した。 金融資本市場の動向等の先行きは不透明であるが、複数の開発事業が進捗しており、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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	豊島区	商業	池袋東口	 0～3% 上昇 (前期)  3～6% 上昇	△	□	□	△	—	—	地価動向	池袋駅周辺では、東池袋1丁目地区及び南池袋2丁目地区等にて市街地再開発事業が進行中であり、西池袋3丁目の大型商業施設跡地の高層店舗兼オフィスビルの建設が決定され、池袋駅東口及び西口駅前の再開発が計画される等、池袋エリア一帯の都市機能等の更新が進んでいる。当地区の来街者数はインバウンドの回復の影響もあり増加傾向が続き、また新規店舗の開業も見られるため、中心部の商況は回復傾向が続いており、立地条件の優良な店舗については、賃料水準でも緩やかな上昇傾向が続いている。オフィスについては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。また、金融政策の見直し等を背景に、当期の取引利回りは概ね横ばいとなった。以上の市況から、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 オフィスの供給増加等による需給動向の変化や金利の動向にやや不透明な側面はあるものの、地域経済の回復と良好な商況の回復傾向も続き、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と予想される。
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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	台東区	商業	上野	 0～3% 上昇 (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、ホテルや店舗を中心に厳しい市況が続いていたが、昨年中頃から感染拡大による影響が弱まり、同年末には概ね感染拡大以前の賑わいに戻り、当期もこうした状態が続いている。アメヤ横丁、上野中通り商店街をはじめとする繁華街等の来街者は増加傾向が続いており、インバウンド需要の回復も影響して店舗需要が強まって、店舗賃料は当期も上昇傾向で推移している。一方で、オフィスについては、当期も需給動向に伴う不透明感が残っており、オフィス賃料は引き続き横ばいとなっている。金融政策の見直しに係る不透明感が見られるものの、全体として資金調達環境は良好な状態が続いており、インバウンド需要の回復も影響して投資需要は堅調である。以上から、当期の地価動向はやや上昇傾向で推移した。今後については、金融政策の見直しに伴う経済動向に注視する必要があるものの、国内外の経済活動及び更なるインバウンド需要の回復が進み、店舗需要の強まりや投資環境も引き続き良好な状態が続くと見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	商業	品川駅東口周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	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し、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。当期は、前期に引き続き大規模オフィスビルの取引は確認できなかった。オフィス賃貸市場では、経済活動の正常化とともに需給の改善傾向が見られるが、当期のオフィス賃料は前期に続いて横ばいで推移した。店舗賃料についても経済活動の正常化とともに需給の改善傾向が見られるが、当期も横ばいで推移した。取引市場では金融市場の動向による影響が懸念されるものの、当期は良好な資金調達環境が続いており、当地区のオフィスエリアとしての潜在力の高さとともに、複数の大規模な再開発や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ている。以上から、当期も取引利回りは低下傾向が続き、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。オフィス床の大量供給による需給バランスの悪化が懸念される一方で、当期は需給状況の改善傾向が続いている。当地区の利便性や複数の大規模な開発への期待感等によって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、今後については内外の金利政策の動向等を注視する必要があるものの、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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	江東区	商業	青海・台場	 0～3% 上昇  前期 0% 横ばい	△	□	□	△	—	—	地価動向 当地区は大型商業施設が集積し、国内外から多数の観光客が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のために様々な開発が行われた。新型コロナウイルス感染症の感染拡大以降、来街者数は減少したが、渡航制限や感染症法上の位置付けの見直し等により、来街者数は持ち直し基調が進んでいる。当地区内の大型商業施設では、飲食フロア、物販フロアともに空き区画が散見される状態が続いているものの、飲食店舗の売上高やホテルの稼働率は回復基調が続いており、青海ST区画における開発計画の公表等、当地区の活性化への期待感も引き続き見られることから、取引需要は改善傾向にある。また、商業施設を中心に稼働率が上昇傾向にあり、近接する駅の乗降者数も増加傾向にある。取引利回りは横ばい傾向が続いているものの、これらの状況を反映して店舗賃料が上昇に転じたことから、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、大規模開発計画への期待感とともに開発素地に係る取引需要は安定的に推移し、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により、商業施設を中心に当面は賃貸需要の強まり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。
						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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	 0～3% 上昇  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し、特に生活の利便性等を重視するファミリー層を中心に、良好な居住環境を求める高所得者層からも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から大型の取引は見られなかったが、不動産取引は当期も堅調で、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、依然として供給が少ない一方でファミリー層を中心に需要は底堅く、当期も取引利回りは安定的に横ばいで推移した。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い状態が続いており、マンション賃料は当期も概ね横ばいで推移している。分譲マンションについては、人気を誇る「二子玉川(ニコタマ)ブランド」を背景に一次取得者層を中心とするエンドユーザーの需要は堅調であり、当地区のマンション分譲価格は当期もやや上昇が続いている。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当期も堅調で、当地区周辺でも新築分譲マンションが開発されており、好調な販売状況等を背景に取引価格は当期も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。当地区のブランド力から、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、内外の金融政策の動向等による影響は注視する必要があるものの、当地区のマンション開発素地は稀少性が高く、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。
						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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中野区	商業	中野駅周辺	 3～6% 上昇 (前期)  3～6% 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、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。「中野サンモール商店街」を中心に人出の増加は顕著で、路面店を中心に店舗の出店意欲は強い状態が続いており、店舗専門の転貸事業者が介在する出店事例も見られ、当期も店舗賃料は上昇で推移している。また、オフィス市場では同一ビル内での増床による引き合い等があることから、低水準な空室率が続いており、賃料は安定的に推移している。取引市場について、供給はほとんどない状況が当期も続いており、市況回復や再開発事業等への期待感の強まりから、足元の取引価格も上昇傾向が続いている。進行中の再開発事業等のほか、中野5丁目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の再開発への期待感から、取引利回りは当期も低下傾向が続いている。このような状況から、当地区の地価動向は上昇で推移した。 当地区においては「中野サンプラザ」が令和5年7月で閉館し、再開発によって令和10年に地上61階、地下3階の事務所、住宅、店舗、ホテル、ホール等から構成される大規模複合施設「NAKANOサンプラザシティ」に建替えて開業する予定であるほか、複数の大規模再開発事業が進行、予定されていることから、当地区の競争力は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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	 0～3% 上昇 (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地であり、安定した分譲マンション需要が見込めるエリアである。マンション分譲価格は高値圏で推移しており頭打ち感が見られた期間があったものの、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エリアや交通利便性の高いエリアを中心に安定した需要が見られるとともに、物価上昇とこれに伴う費用上昇を受けた、入居者の入替時における募集賃料の増額が見られ、マンション賃料は上昇している。日銀の政策金利が引き上げられたことにより市中金利の先高感が警戒されるなか、当地区の取引利回りは下落傾向から横ばいとなったが、不動産取引は好調さを維持しており、特に供給の少ない吉祥寺駅近歩圏の物件については、高値取引が見られる市況が当期も続いている。店舗についても対前年比で売り上げを伸ばしており、市況の好調さが現れている。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に限られるなか、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、やや駅から遠いエリアも含めて旺盛な取得需要が続いている。一方で、マンション開発素地の供給は少ない状況に変化はないことから、取引価格は当期も上昇傾向が続いている。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も変化が見られない。以上から、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 金融等の情勢に引き続き注視する必要があるものの、当地区の市況は堅調な状態が続いている。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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	多摩	立川市	商業	立川	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向 当地区は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、空室率も低水準を維持している。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であり、投資適格性を有する物件が供給された場合には、需要者間での取得競争が見られる。また、地域経済に係る景気が緩やかに回復する傾向が見られる一方で、物価上昇、金融資本市場の変動等の影響をうけ、建築工事費のほか、水道光熱費等の運営費用が上昇し、こうした状況は収益性を低下させる要因と見なされていたが、投資市場では堅調な需要による好調な市況が継続している。以上から、当期も取引利回りの緩やかな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。 今後については、緩やかな景気回復が続くことが期待されるが、物価動向、国内外の景気動向には懸念材料がある。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好調な状況が当面続くと見込まれ、賃貸市場においては現状維持の状況が継続すると見込まれること等から、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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向 前期に引き続き、当期も横浜駅周辺は活況を維持している。ホテルの営業状況については、高稼働率が続く等によって当期も好調な状況である。オフィスについては、令和6年3月末時点の空室率は3%台後半で、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。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が完売となり令和6年3月に竣工し、複合施設「Vlag yokohama」は6月に開業予定である。また、南幸地区では令和5年12月に大型商業施設が全館開業した。当地区に係る不動産市場では、JR横浜駅等の集客力や周辺部における再開発事業によって発展性が見込まれており、当地区の不動産の取得需要は強まって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。 企業業績や金利動向等の影響による懸念から、当地区の不動産市場には引き続きやや不透明感が残る。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、当地区の最寄り駅は東京都区部の各駅を除くと従来から首都圏随一のターミナル駅となっており、人流の回復や旺盛な消費意欲を背景とした店舗の出店需要や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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	西区	商業	みなとみらい	 3～6% 上昇	△	▽	▽	□	△	△	地価動向	当地区のオフィスビルの賃貸市場では、新築ビルの供給に伴う影響を受けて令和6年3月末時点の空室率は17%超と3月の大型オフィスビル竣工に伴い高い水準となった。また、既存ビルについても約11年半ぶりに10%超の水準となった。そのため、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って館内増床、新規開設の需要も見られ、外資系グローバル企業の先端研究拠点の開設が予定され、また60・61街区の事業予定者が決定する等明るい話題もある。令和4年4月以降、当地区内に存する既存の大型オフィスビルの取引が複数存在し、令和5年上半年期には大型オフィスビルの取引が確認された。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年夏には大型アリーナ・ホテル等の複合施設が竣工し、今後もハイブランドのホテル等の開業が続く予定であり、当地区の将来性はさらに高まっている。オフィス賃料・空室率は弱含んでいるものの、地区内のホテル稼働率は高水準となっており、このようななか、投資適格物件に対する取得需要の強まりが続き、取引価格も前期と同程度の上昇傾向が続いたことから、当期の地価動向は上昇で推移した。企業業績や金利動向等の影響が懸念されているとともに、新規供給の影響も見られるため、当地区のオフィス等の賃料、空室率、取引利回りについては先行きの不透明感が当期も残っている。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底堅く、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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	 0～3% 上昇	△	▽	—	—	△	□	地価動向	当地区は港北ニュータウンの中核であるセンター南駅周辺に位置している。大規模商業施設等の生活利便施設への接近性に優れるほか、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。都筑区内の人口は概ね増加基調が続いており、全体的にマンション等の住宅需要の堅調さに変化は見られない。当地区とその周辺エリアでは分譲中及び分譲予定の新築マンションが数棟確認されており、小規模な物件が相対的に多い。昨今の建築費の高騰はマンション開発に大きな影響を与えており、マンション開発素地の取得に当たっては、分譲物件の立地条件や住環境等による競争力が従来以上に厳しく選別要因となる傾向が見られるが、立地条件等が優れる当地区においてはマンション開発素地の需要は引き続き旺盛である。このように、当地区では需要が旺盛な一方で、マンション開発素地の供給は少なく、立地条件等の整ったマンション開発素地が供給された場合には需要が競合する市況が続いている。以上から、当期も引き続き取引価格は緩やかな上昇傾向にあり、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。当地区において、子育て世代等のマンション需要は当面安定した状態が続くことが見込まれる。建築費の高騰など懸念材料は存するものの、分譲マンションの開発意欲は引き続き高いため、相応の稀少性が認められる当地区でマンション開発素地が供給された場合には、需要が競合することが見込まれる。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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	 0～3% 上昇 (前期)	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区の賃貸オフィス市場では空室率が当期も高止まりしており、立地条件の劣る大型オフィス等で空室の長期化が懸念され、募集賃料や成約賃料に下落傾向が見られる物件が残る。しかし、オフィスの新規供給は非常に少なく、オフィスの集約需要も見られるため、好立地のオフィスを中心に当期もオフィス需要は概ね堅調で、オフィス賃料は総じて当期も横ばい傾向が続いた。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見られなくなり、一部の新築ビルでは竣工後も空室が残っているものの、川崎駅周辺では長期の空室が少ない。こうした市況のなか、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等が検討されている等によって川崎駅周辺の発展性が期待されているため、当地区の取得需要は当期も強い状態が続き、取引価格は上昇傾向が続いた。以上から、当地区の地価動向はやや上昇で推移している。 川崎市役所新庁舎が竣工し、市役所集約化による周辺地区での空室増加等が懸念されるたが当期は顕在化しておらず、当面は当期の市況続く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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	 0～3% 上昇 (前期)	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区は武蔵小杉駅周辺に位置して同駅を中心にタワーマンションが建ち並んでおり、複数の大型開発事業によってオフィスビル等の供給も進んでいる。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エリアの成熟度が高まっていることからオフィス需要は概ね堅調であり、既存ビルのオフィス賃料は当期も概ね横ばいで推移して優良物件を中心に不動産投資需要も強い状況が当期も続いている。また、飲食店等の店舗需要は回復して安定的に推移しており、店舗賃料は当期も横ばい基調で推移した。以上のように、当地区の収益物件の賃貸需要は安定しているため、堅調な不動産投資需要が当期も続いており、当地区の取引価格は緩やかな上昇傾向が続いたことから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 新型コロナウイルス感染症の影響等からオフィスの集約化が行われ、一部の大型ビルでオフィスの空室が当期も残っているが、東急新横浜線・相鉄新横浜線の開業を背景に、当地区の店舗、オフィスに係る賃貸需要は上記のとおり概ね堅調に推移している。以上から、当期の市況が当面継続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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
長野県	長野市		商業	長野駅前	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	□	□	□	△	□	地価動向	当地区の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、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当期も堅調であり、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。大規模な飲食店舗では、新型コロナウイルス感染症の感染拡大による影響で大手居酒屋チェーン等が抜けて空室が長期間に亘るケースが多く見られたが、当期は引き合いが増える等回復の兆しが見られるようになってきている。オフィス市場では、長野駅に近いオフィスの引き合いが増加する等一部で回復傾向が続いており、オフィス賃料は安定して横ばいで推移した。ホテルについては、国内客やインバウンドによる宿泊需要が回復しており、ホテル開発用地を積極的に探す動きが続いている。このように店舗需要や観光関連需要の回復傾向を背景に、当地区で取引が行われる場合には稀少性も影響して需要が競合し、取引価格は緩やかな上昇傾向になると認められることから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 今後はこうした当地区の市況回復に向けた緩やかな動きが続いて当期の市況が当面続く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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	 0～3% 上昇 (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、超高層マンション及びオフィスビルの開発計画が進捗するほか鉄道の高架化等、同駅の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。特に鉄道が高架化されると当地区の通行量が増え、繁華性が増すことが期待されている。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、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進んでいる。こうしたことから、当地区を含む新潟駅周辺に将来的な発展性等の大きな変化が訪れつつあり、不動産業者の取得意欲は緩やかに強まっている。各種開発の進捗による開発機運の高まりとともに売り物件の少なさも影響し、立地条件が優れる物件に対しては取得需要が競合し、取引価格が緩やかに上昇する傾向が認められる。以上の市況から、取引価格は前期と同様に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。 今後も建設費の動向等が高まった開発機運に与える影響が懸念されているものの、先行する新潟駅周辺の都市基盤整備及び再開発事業等によって繁華性は高まりつつあり、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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	△	—	—	地価動向	当地区及び周辺のオフィス市場は、新型コロナウイルス感染症の拡大による景気の悪化等を受けて撤退や減床の動きが見られたなかで、令和4年に2棟合計約7,200坪の賃貸オフィスが新規供給されて空室率が急上昇し、オフィス賃料も僅かに下落した。その後、オフィスの新規開設等の動きに伴うリーシングが徐々に進んだことで空室率は若干低下してオフィス賃料は横ばいとなり、当期も概ね横ばい傾向が続いた。ホテル開発に関しては、新型コロナウイルス感染症の5類移行後に観光需要が回復したことで開発機運が再度高まっており、当期は中心商業地での開発計画が明らかになった。店舗市況は、観光需要の回復により中心商業地の来客数が感染拡大前の水準まで回復しており、特に欧米からの観光客数は感染拡大前を上回っている。こうしたなか、当地区では新規開店が見られるなど店舗需要が強まっており、当期の店舗賃料はやや上昇となった。能登半島地震の発生直後は観光客の減少等による景気への影響が懸念されたが、地域経済は全体として回復基調にあり、中心商業地の物件について取引が顕在化し始めたなかで、当地区では良好な資金調達環境を背景に取引利回りは安定して概ね横ばいとなり、取引価格は緩やかな上昇が続いた。以上から、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 当期は観光需要の回復が認められたが、海外情勢や物価上昇に加え、貸出金利の先高感、観光産業の人手不足等が景気回復の足枷になることが懸念されている。このような地域経済に影響を与えるプラス要因とマイナス要因が交錯するものの、当期の市況から中心商業地の物件に対する需要の強まりが当面続くと思込まれるため、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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	 0～3% 上昇 (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はほぼ見られず、来街者数も増加して新規店舗の進出が見られるようになってきている等の商況の回復傾向が当期も続いている。こうした商況の変化から、当地区の賑わいも徐々に回復して感染拡大以前の状況に戻りつつあり、店舗賃貸需要も安定して当期の店舗賃料は概ね横ばいが続いている。オフィス市場については、事業所の新規進出等によるオフィスの高稼働が続き、また、オフィスの新規供給もないことからオフィスの需給バランスは安定し、オフィス賃料は当期も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も回復傾向が続いており、再開発事業の波及効果への期待等も影響し、当期も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で推移した。 新型コロナウイルス感染症の影響はほぼ見られなくなり、地元不動産会社、地元投資家、地元企業等の物件取得意欲は緩やかに強まって、当地区の不動産需要の回復過程も総じて安定的に推移している。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と予想される。
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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市中村区	商業	名駅駅前	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区のオフィス賃貸市場では、中小規模のテナント解約の動きがあったものの、他のオフィス集積エリアからの移転に伴う大型の成約が確認されたこと等により、空室率は前期と概ね同水準で推移した。また、オーナーとテナントの賃料水準に対する目線に大きな変化は見られず、オフィス賃料については当期も概ね横ばいが続いた。バッグやアクセサリー等の高級服飾品の売り上げが、訪日外国人需要による後押しもあり好調で、店舗の売上高は増加したものの、店舗賃料は当期も概ね横ばいで推移した。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が見込まれることから、取引市場では収益物件に対する取得意欲の底堅さが当期も続いている。法人投資家を中心とした収益用不動産の需要は引き続き安定している一方で、収益物件の供給は限定的なため、取引価格の緩やかな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。 当地区の空室率は相対的に高い状況が続くものの、人流の回復を受けた底堅いオフィス需要及び消費行動の顕著な回復が継続している。また、高い将来性から収益物件に対する取得需要は底堅く、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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市中村区	商業	大閘口	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	地価動向	当地区ではリニア中央新幹線駅整備等が進んでおり、当該整備事業と連携した街づくりによって、各種施設の立地ポテンシャルの向上等の効果が見込まれている。新幹線口周辺に立地する多数のホテルでは、国内宿泊需要については前年の「全国旅行支援」からの反動が認められた一方で、春節による中国・台湾など中華圏を中心とする訪日客の増加が寄与して、客室稼働率は相対的に高位な水準を維持している。また、店舗では夜間を含めた繁華街での人流の増加を受けて収益性等の回復も続いており、当期も店舗賃料は安定して概ね横ばいが続いた。オフィス賃貸市場ではオフィス縮小に伴う解約の影響が続く一方で、業績好調な企業による既存ビルでの拡張による成約の動きが見られ、比較的高い水準で空室率が推移する状況に変化はないものの、当期もオフィス賃料は横ばいが続いた。一方、レジャー、ビジネス目的による鉄道利用客の回復とともに、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。 当期も外国人観光客の回復が顕著に認められ、店舗賃貸市場では今後も人流回復による消費需要の強まりが続きと期待されている。また、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こ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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	中区	商業	栄南	 0～3% 上昇 (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、ラグジュアリーブランドが多く出店する大津通沿いが特に高い繁華性を有している。当地区では様々な業種による堅調な出店需要が継続しており、大津通沿いはテナント退去まで後継テナントが決まることが多く、大津通沿い背後でも空室解消が進んでおり、店舗賃料は当期も横ばいで推移した。賃貸オフィスについては、地区周辺の大型新築ビルの成約が緩やかに進んでいるものの、オフィス賃料、空室率に大きな変化は見られず横ばいで推移した。当地区の投資適格物件は供給が限定的であるため稀少性が高く、当地区周辺で計画される大規模な複合ビルやオフィスビル開発事業が追い風となって、当地区の取引市場では法人投資家による取得需要の強まりが続いている。以上から、当期の取引価格は上昇傾向となっていることから、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区周辺の再開発事業の波及効果に対する期待感の高まりとともに、百貨店の売上動向や人流も堅調に推移しており、当地区では引き続き安定した店舗需要や取得需要が見込まれる。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。栄地区の南寄りで、大津通りを中心に高層の百貨店・商業ビル・事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	中区	商業	伏見	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区のオフィス市場では、空室が残る築浅ビルでの新規成約や、既存オフィスビルでの館内増床による成約事例も見られ、オフィス賃料は当期も概ね横ばい傾向が続いた。また、オフィスワーカー等による日中の賑わいが回復しており、店舗賃料は安定して概ね横ばいで推移した。取引市場については、金融政策の見直しの影響が懸念されるなかで投資家の資金調達環境は変化しつつあるとの声が聞かれるものの、引き続き法人投資家による収益用不動産の需要は堅調である。超高層マンション等の開発を目的としたマンション開発素地についても、立地条件によって選別する動きが見られながら、デベロッパー等の需要は総じて堅調な状態が当期も続いている。以上から、取引価格の緩やかな上昇傾向が継続し、当期の地価動向は前期と同様にやや上昇で推移した。 物価動向や金融市場の動向を注視する必要があるものの、当地区は名古屋市都心部の主要なオフィスエリアに位置し、相応のオフィス需要が見込めること等によって収益用不動産の需要が堅調で、マンション開発素地に対する堅調な需要も引き続き見込まれる。以上から、当期の市況が当面継続し、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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	東区	住宅	大曾根	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区は名古屋市中心部への交通利便性に比較的優れ、幹線道路の背後は良好な住宅が連担する閑静な住宅地であること等によって住環境が良好であるため、当地区の幹線道路沿いで供給されるマンション等にはファミリー層を中心に安定した需要が期待できる。名古屋市中心部の立地条件の良いエリアでは、建築費の上昇を背景に当期もマンション分譲価格がやや上昇傾向で推移しており、当地区のマンション分譲価格も、安定した需要に支えられてやや上昇で推移した。また、マンション開発素地の供給は減少しているが、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底堅い状態が続いており、取引価格の緩やかな上昇傾向に変化は見られないため、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区の比較的優れた交通利便性等から分譲マンション等の需要は安定しており、マンション開発素地取得需要は当面底堅く推移すると予想される。立地条件の劣る分譲マンションは販売期間が長期化する傾向が見られるため物件特性には注意を要するものの、マンション開発素地の需給逼迫状況を背景に、取引価格の緩やかな上昇傾向は当面続く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中央線の大曾根駅(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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	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、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も予定されていることから、今後も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ため、オフィス需要が底堅く推移している。当期のオフィス賃貸市場では、前期に引き続き規模の大きな空室の中で成約する物件が見られたため空室率はやや低下したものの、オフィス賃料は前期と同様に横ばいで推移した。当地区の周辺で複合ビル等の大型開発事業が進捗し、当地区内でも築年の経たビルの再開発が計画されており、金融政策の見直しの影響等が懸念されているものの、こうした事業の波及効果への期待もあって、複数用途の需要が見込める当地区では法人投資家の取得需要が底堅く推移し、投資適格物件の需要は引き続き安定している。また、当地区の幹線道路背後に位置するマンション開発素地へのデベロッパーの取得需要は引き続き旺盛であり、当地区のマンション分譲価格も概ね横ばいで推移した。以上の市況を背景に、当地区の取得需要は底堅く、当期も取引価格の上昇傾向が続いたことから、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区では、オフィス賃料の相対的な割安感と高い利便性が背景となってオフィス市況は堅調に推移している。足元では周辺の大型開発事業による好影響を受け、長期的には当地区内の再開発計画の進展による効果も期待感されている。以上から、法人投資家等による安定した取得需要が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						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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	昭和区	住宅	御器所	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区は名古屋市中心部への交通利便性に優れ、街区が整然として起伏も少なく、徒歩圏内に各種の生活利便施設が分布することから、当地区で供給される分譲マンション等にはファミリー層からシニア層、DINKSまで幅広いエンドユーザーによる安定した需要が期待できる。建築費の上昇傾向が続くなか、こうした多様な需要層に支えられて当地区のマンション需要は底堅く推移しており、マンション分譲価格は当期もやや上昇で推移した。また、当地区等のマンション開発適地では、マンション等の開発素地の供給は限定的であり、マンションデベロッパーや戸建住宅業者による取得需要が競合する状態が続いている。このようなマンション開発素地に係る市況から、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。 当地区のマンション分譲等の事業では、当地区の優れた立地条件等によって幅広いエンドユーザーが見込めるため、マンション開発素地取得需要は当面堅調に推移し、需給逼迫による取引価格の上昇傾向は当面続くと見込まれる。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						名古屋市営地下鉄鶴舞線の御器所駅(名古屋駅まで地下鉄で約14分)からの徒歩圏。共同住宅の中に、店舗、事務所ビルが混在する住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	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。飲食店を中心として多数の店舗が立地する当地区では、昼夜に渡る人流回復に伴い店舗需要は堅調に推移しているもののやや落ち着きつつある。一方、オフィス・店舗共に当地区で好立地とされる範囲は狭く、新規供給も少ないため空室等の市況感には特段の変化は見られず、総じて賃料は当期も横ばいで推移した。取引市場においては、鉄道等の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の回復傾向が続くなかで、投資適格性を備えた物件の供給も限定的な状態が続いて需給バランスの緩みは見られない。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。 当地区の周辺では、交通利便性の高さからマンションの建設が見受けられ、周辺人口は増加傾向にある。当面は当地区の立地条件を背景とした取引需要の緩やかな回復傾向が先行する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。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	 3～6% 上昇 (前期)  3～6% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区は京都市の玄関口である京都駅烏丸口周辺に位置し、オフィスや店舗、ホテル等が建ち並ぶ高度商業地域であり、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、既存の老朽化したビルや自社使用のビルが多く見られ、オフィスビルの新規供給はほとんど見られないものの京都駅前という好立地により、総じて新規賃料水準は当期も高値安定の横ばいで推移している。また、こうした立地条件の良さから、当地区は観光客の集散拠点ともなっており、店舗については、飲食・土産物等の物販ともに強い出店意欲が見られる状況が続いているため、当期も店舗賃料は高値安定の横ばい傾向が続いている。京都駅周辺では、各種開発による波及効果等への期待感から不動産市場は活況を呈しており、投資物件の取得需要は当期も堅調である。以上から、取引利回りの低下傾向が当期も続いており、当地区の地価動向は上昇で推移した。 当地区の安定したオフィス需要や駅周辺の各種開発への期待感等から、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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	中京区	住宅	二条	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	—	—	△	△	地価動向	当地区は二条駅の徒歩圏に位置し、JR又は市営地下鉄によって京都市中心部へのアクセスが良好である。同駅周辺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等によって生活利便性も優れているため、当地区のマンション需要者には、ファミリー層や単身者による幅広い世代を想定することが可能である。緩和的な金融政策下にあつて、当地区の住宅需要は底堅い状態が続いており、マンション販売は当期も概ね堅調で、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賃料は当期も緩やかな上昇傾向が続いている。デベロッパーによるマンション開発素地の取得意欲は当期も旺盛な状態が続いている一方で、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あり、またインバウンド需要の回復に伴い、当地区ではホテル素地としての需要が見込めることも影響し、取引価格は当期も上昇傾向が続いている。以上から、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 昨今の物価上昇のなか、上昇傾向が続くマンション分譲価格が調整局面に至る可能性も懸念されているが、当地区についてはエンドユーザーによる住宅取得需要や賃貸需要とともに底堅く、マンション開発素地やホテル素地に対する需要も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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	中京区	商業	河原町	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区が所在する四条河原町交差点周辺は、京都市中心部の交通の要衝に位置しているため、旧来から商業施設が集積する市内で最も繁華な商業地域となっている。国内外からの観光客数の増加傾向が当期も続いており、特に外国人観光客が多く見られる。また、百貨店の売上高も好調さが続いており、メインストリートである四条通や河原町通、その背後の寺町通や新京極通では、観光客をターゲットとした店舗の出店意欲が当期も強く、店舗賃料は新規募集・成約ともに安定した横ばい傾向が当期も続いており、空室はほとんど見られない。以上のように、当地区の不動産市場は好調であり、収益用不動産の取得意欲は高い状態が続いて取引利回りは当期も低下傾向で推移し、取引価格も上昇傾向が続いている。以上から、当地区の地価動向は、当期もやや上昇で推移した。 当地区の周辺では、老朽建物の建替え等によるオフィスや店舗ビルの開発が計画されており、観光客数の増加傾向も影響し、不動産取得需要及び賃貸需要の強まりは今後も続くと思込まれる。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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	下京区	商業	烏丸	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区が位置する四条烏丸交差点周辺は、金融機関等のオフィスビルが集積して京都市を代表するオフィスエリアとなっており、オフィスのほか低層階には店舗も立地し、背後地では共同住宅等の需要も共存する。オフィスビルの新規供給が限定的な状態が続くなか、既存のオフィスビルの賃貸需要は安定しており、当期もオフィス賃料は概ね高値安定の横ばいが続いている。また、当地区では国内外からの観光客が増加しており、飲食・物販とも売上は好調である。そのため、当地区での店舗等の出店意欲は当期も強い状態が続いており、店舗賃料についても高値安定の横ばいが続いている。このように、安定したオフィスや店舗の賃貸需要を背景に、当地区に対する投資家等の投資意欲の強まりも続いており、取引利回りは当期も低下傾向が続いたことから、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区では、オフィス等の収益用不動産に対する取得需要の堅調さに変化は見られず、資金調達環境にも当面大きな変化が予想されず、取引利回りの低下傾向にも変化する兆しが見られなかった。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						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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	左京区	住宅	下鴨	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	□	—	□	△	△	地価動向 当地区は、市営地下鉄北山駅から乗換無しで四条烏丸エリアや京都駅へアクセスすることができる等によって、交通利便性は良好である。また、周辺には賀茂川や京都府立植物園の緑地等が分布し、人気の洋菓子店や雑貨店等が存する等生活環境も良好で、住宅地として人気が高い。大通り沿いのまとまった規模の土地は、分譲マンションや賃貸マンションの開発素地としての需要が強く、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棟竣工して完売したほか、令和5年10月に竣工した分譲マンションも完売し、新築の賃貸マンションも見られる。当地区のマンション分譲価格は当期も上昇傾向で推移しており、賃貸マンション等の投資用物件の住宅部分の賃料も住宅需要の強まりを受け上昇傾向が続いた。以上の市況を背景に、マンション開発素地の供給は限定的な状態が続いている。大通り沿いに位置する比較的規模の大きな画地の高値取引が散見される等、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。 当地区では富裕層による根強い宅地需要が取得需要の基調となっており、マンション開発素地の供給は限定的で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測される。	
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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	 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。人流が回復したことにより、店舗等の売上高は回復傾向が続いており、店舗賃料は引き続き横ばいで推移している。オフィス賃貸市場においては、令和6年以降に大阪市内において新規オフィスの大量供給が予定されているため、当期もオフィス賃料は緩やかな下落傾向で推移した。金融政策の動向には留意する必要があるものの、当期も資金調達環境に大きな変化はないことから、当地区等のオフィスを対象とした投資意欲は引き続き旺盛であり、前期同様に取引利回りの低下傾向が当期も続いている。以上のように、取引市場においては取引利回りの低下傾向が続いたこと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。 人流の増加によって店舗賃料は安定的に推移しているが、オフィス市場においては大量供給が予定されているため、オフィス賃料の緩やかな下落傾向が今後も続き、さらに金融政策の見直しによる影響も懸念されている。しかし、当地区では将来的に商業等の都市機能の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、投資環境も当面大きな変化が予想されないことから、当期の市況が当面継続し、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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	北区	商業	茶屋町	 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。当地区では人流が回復して店舗等の売上高は回復傾向が続いており、店舗需要が安定的に推移したことから当期も店舗賃料は横ばいが続いている。また、オフィス賃貸市場においては、令和6年以降に大阪市内において大量供給が予定されていることが影響し、オフィス賃料は当期も緩やかな下落傾向となっている。しかし、当地区の店舗需要は底堅く、今後も商業集積度の高度化が進むことから、旺盛な投資意欲を示す投資家等によって投資需要の強まりが続いている。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低下傾向が続いており、取引価格もやや上昇傾向が続いたことから、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区周辺では、阪急大阪梅田駅東側の再開発事業が進捗しており、将来的な商業集積度の更なる高まりが見込まれる。店舗等の売上高の回復傾向が続くなかで、金融政策の見直しにより将来資金調達環境が変化する懸念があるものの、当面は投資環境に大きな変化はなく良好な状態が続き、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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	北浜	 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、金融、証券の街として発展してきた大阪の代表的なオフィスエリアの一つである。近年は近接する梅田駅周辺のオフィス機能の集中度が増していることに加え、当地区内ではマンション用地の需要増加に伴い土地利用の趨勢に変化が認められることから、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傾向にある。当地区では人流回復に伴い店舗の売上高は回復傾向で推移しており、店舗賃料は前期同様、概ね横ばいで推移している。また、オフィス賃貸市場においては、令和6年以降、大阪市内で新規オフィスの大量供給が予定されており、当期もグレードが高いオフィスを中心にオフィス賃料は緩やかな下落傾向が続いた。しかし、投資適格物件の供給が限定的な状態が続いている等によって当地区の物件には稀少性が認められ、投資適格物件に対する不動産投資意欲は当期も堅調に推移し、当該物件の取引利回りは緩やかな低下傾向が続いている。さらに、一定規模を有したマンション開発素地の需要も旺盛であり、取引価格の上昇傾向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。 大阪市内においては新規オフィスの大量供給に伴い、当面、グレードが高いオフィスを中心に賃料水準の緩やかな下落傾向は続くと懸念される。また、マイナス金利政策の解除に伴う資金調達環境変化への懸念はあるものの、当面の不動産投資意欲に大きな変化は予想されず、マンション適地の需要も堅調に推移すると見込まれるため、当面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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	心齋橋	 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、地区内の御堂筋沿道等には高級ブランド等の複数の有名店が立地している。このような有名店を中心に、訪日外国人観光客による消費は旺盛であり、百貨店・商業施設は大幅に業績を伸ばしている。物件供給が限定的である中、こうした好調な商況から、高級品を扱う業種等の出店需要は強い状態が続いており、空室率も低水準が続いて店舗賃料は当期も上昇傾向となっている。また、当地区では店舗等の商業系床の他に、相当の賃貸等のオフィス床も共存しており、大阪市中心部のオフィス床供給等の動向を背景に、オフィス賃料は当期も緩やかな下落傾向で推移している。投資市場では、国内の金利に上昇懸念があるものの、当期の資金調達環境は良好であることから当地区の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が続いている。以上の市況から、当期も取引利回りの低下傾向が続いており、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区は訪日外国人観光客による消費活動等の恩恵を受けやすい特性を有しており、ブランド店等が立地する商業地域として稀少性がある。訪日外国人観光客の回復傾向やオフィス等の賃貸市場の動向には注視する必要があるものの、物件供給が少ないなかで、投資需要の強まりは当面続くことと見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇と予想される。	
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齋橋駅周辺。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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	なんば	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	▽	△	—	—	地価動向 当地区は関西を代表する商業エリアの一つである。最寄駅のなんば駅は大阪第二のターミナル駅となっているため、当地区には小売店等の店舗のほかに、オフィスも複合する高層等のビルが多数立地している。また、なんば駅北方には、昨年末に歩行者専用の「なんば広場」がオープンしてイベント等も開催され、観光客を含む多くの通行人が行き交う姿が見られる。当期も訪日外国人観光客は増加しており、活発な消費活動等の商況の変化から出店需要は強まっている。一方、供給は限定的であることから、需要逼迫等によって店舗賃料の上昇傾向が続いている。オフィス賃貸市場では、大阪市中心部のオフィス供給等の動向を背景に、オフィス賃料は当期も緩やかな下落傾向で推移している。このようにオフィス賃貸市場では懸念材料が残るものの、商況は好調で資金調達環境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、当地区の投資物件に対する需要は強い状態が当期も続いている。以上から、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。 当地区は関西国際空港へのアクセス性の良さからインバウンド需要の恩恵を受けやすい地域特性を有している。今後については大阪市内でオフィスの大量供給が予定されているため、オフィス賃貸市場の動向には注視する必要があるものの、供給が少ないなか、訪日外国人観光客の増加傾向が著しいことから店舗等の需要の強まりが当面続き、投資市場でも需要の強まりが当面続くことと見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇と予想される。	
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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	淀川区	商業	新大阪	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	▽	□	—	—	地価動向	当地区は新大阪駅に近接する業務高度商業地域である。最寄り駅が新幹線停車駅であるため、全国展開企業の支店や営業所等の需要が見られる。近年のオフィス新規供給の影響から空室率が高い状態が続いていたが、空室消化が進んだため、当期はその新規供給前の水準まで低下している。また、オフィス賃料については、下落幅は縮小傾向にあるものの、引き続き当期も下落傾向となっている。一方、関西国際空港の外国人旅客数は引き続き回復し、当地区でもこの影響を受けて人流回復が継続しており、飲食店舗等の売上げは回復しているため、店舗賃料は当期も概ね横ばいで推移した。また、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、当期も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の低下傾向が続いたため、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 大阪駅周辺を中心にオフィスの大量供給が令和6年以降に予定されていることから、オフィス賃貸市況の弱含みが懸念されている。しかし、良好な資金調達環境を背景とした投資需要の堅調な状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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	福島区	住宅	福島	 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するうめきた2期区域では、JR東海道線支線地下化や令和13年度開業予定の「なにわ筋線」等のインフラ整備が進んでおり、公園・オフィス・商業施設・ホテル・高層マンション等の大規模複合開発が進捗している。直近では、令和5年3月にJR大阪駅(うめきたエリア)が開業し、さらに令和6年9月6日に先行まちびらきが予定されている等、これらの開発効果が当地区の分譲マンション市場等に与える影響は大きい。このように、うめきた2期区域の事業進捗等を背景に、引き続きマンション需要は底堅い状況が続いており、マンション分譲価格は当期も上昇傾向で推移している。そのため、デベロッパー等によるマンション開発素地の取得意欲は強く、取引価格も引き続き上昇傾向にある。また、当地区のマンション賃料についても上昇傾向が継続しており、法人投資家等による賃貸マンションの取得意欲も旺盛であることから、取引利回りは当期も低下傾向が続いている。以上より、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」等の工事の進捗に伴い、当地区の利便性はより一層の向上が見込まれることから、マンション需要は強い状況が続くと予想される。また、マンション開発素地に対する取得意欲も強い状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傾向が継続すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	—	—	△	△	地価動向	当地区に対するマンションデベロッパーの開発意欲は依然旺盛であるが、建築費の上昇傾向等が続くなか、デベロッパーのマンション開発素地選定等の事業計画はより慎重になる傾向が続いて見られている。しかし、発売時期の後ろ倒しにより供給ペースをやや鈍化させており、完成在庫数は圧縮傾向が続いてマンション市場安定化の一要因となっている。そのため、年間の契約率はおおむね好調で、完成在庫数の減少とも相まって、新築マンションの分譲価格は当期も概ね上昇傾向が続いている。一方、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取得需要も安定しており、新規供給が少ないなか、マンション賃料の上昇傾向も続いており、取引利回りは当期も低下傾向で、取引価格は引き続きやや上昇で推移している。以上から、当地区のマンション開発素地への需要は依然旺盛で、土地の取引価格は上昇傾向が続いたことから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 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る。そのため、当地区の分譲マンション需要の堅調さとともにマンション開発素地に対する需要の強まりも当面続くと見込まれ、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	 0～3% 上昇 (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。当期は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、新型コロナウイルス感染症の感染拡大による影響で大幅に減少したが、昨年秋以降は回復の傾向が顕著で、当期は感染症拡大前の水準を概ね上回っており、消費行動においては影響を脱したと見られる。当期の店舗賃料は前期に続いて横ばいとなり、引き続き投資先を求める潤沢な資金を背景とした需要の強まりから、取引利回りは緩やかに低下しており、当期の地価動向は前期同様にやや上昇で推移した。 外国人観光客数は引き続き堅調に増加しており、それによるインバウンド需要に対する期待の高まりや、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当面上昇傾向が続くと予想される。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						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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	豊中市		住宅	豊中	 0～3% 上昇 (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、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、近畿圏のほか近畿圏外からの転入者も多く、マンション等の住宅需要は安定している。また、ニュータウン開発事業によって整備された市街地であり、マンション開発素地の供給は住宅団地の建替事業に伴うもの等に限られる。当地区及び周辺における賃貸マンションの供給は少なく、収益性に着目した取引は散見される程度であるものの、良好な交通利便性等を背景に住宅需要は堅調で、当期のマンション賃料は前期と同様に上昇傾向で推移した。分譲マンション市場では、北大阪急行の新駅周辺においてマンション供給が継続しており、建築費の上昇等も相俟ってマンション分譲価格は上昇傾向が続いている。以上より、当地区における分譲マンション市場は引き続き堅調な状態で推移しており、マンション開発素地の取引価格も上昇傾向が続いていることから、当期の地価動向は引き続きやや上昇で推移した。 当地区に係るエンドユーザーは利便性を重視する傾向が強くなり、千里中央駅から徒歩圏内の住宅需要は強い状態が続いて当期の市況が当面続くと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傾向が継続すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	 0～3% 上昇 (前期) 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区は、神戸市内で最も繁華性の高い商業集積エリアに位置し、大型店・専門店等が建ち並ぶ高度商業地域である。また、特定都市再生緊急整備地域に指定されており、都市再生等の複数の事業進捗している。こうした事業の波及効果が期待されるなか、当地区の商店街等では当期も人流の回復が進み訪日客も増加したこともあり、商況は堅調に推移した。店舗賃貸市場については、テナント出店意欲の回復傾向が当期も続いており、店舗賃料は概ね横ばいで推移した。オフィス賃貸市場でも空室率が低水準で推移するなど賃貸需要が堅調に推移しており、オフィス賃料も概ね横ばいで推移した。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当期も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、取引利回りは前期に続いて当期も低下傾向が続いた。以上の市況から、当期も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。 当地区では令和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、令和11年度にJR三ノ宮新駅ビルと神戸市役所2号館新庁舎・賑わい施設が開業予定で、当期はJR三ノ宮新駅ビルの起工式があった。また三宮駅周辺において三宮クロススクエアの段階的な整備を行う予定もあり、当該整備とともに各種事業の効果も影響して駅前の回遊性が高まり、当地区の繁華性及び集客力が向上すると期待されている。以上から、安定した投資需要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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	西宮市		住宅	甲子園口	 0～3% 上昇 (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。人手不足による労務費の上昇等を背景に建設コストは当期も上昇傾向が続いており、こうした状況を反映してマンション分譲価格も上昇傾向が続いている。金利の先高感等の不安材料により、やや先行きに不透明感はあるものの、依然として住宅取得資金の調達コストは低い水準に抑えられており、エンドユーザーの住宅取得意欲に大きな変化はみられず底堅い状況が続いている。また分譲マンションの価格上昇に伴い、賃貸マンションについても賃料は上昇傾向が続いているが、空室率は安定しており、投資家の賃貸マンション取得意欲は堅調である。以上のような状況からデベロッパーによるマンション開発素地の取得意欲は堅調であるが、一方で供給は依然として限定的な状況が続いており、超過需要から取引価格は上昇、取引利回りは低下し、当地区の地価はやや上昇で推移した。 今後は金融市場等の情勢を特に注視する必要があるものの、通勤等の利便性や住環境に優れ、阪神間のなかでも高い人気を誇る当地区では、エンドユーザーの住宅取得需要やデベロッパーのマンション開発素地に対する需要は今後も安定的に推移すると見込まれるため、将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	 0～3% 上昇 (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、商業地としての繁華性は高い。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共同住宅等の需要も共存する地区である。当期は令和5年9月に開業した駅直結の大型商業施設の別館の集客効果が地区全体に波及している影響もあって周辺路面店等の出店意欲の強まりが続き、店舗賃料は前期に続きやや上昇傾向が当期も見られた。オフィスについても来店型テナントを中心に需要は引き続き堅調であり、当期のオフィス賃料もやや上昇が続いた。建設コストの上昇や水道光熱費等の運営コストの上昇等、集客施設の収益性を低下させる要因や、金融情勢等の先行き不透明感はあるものの、投資適格物件の供給が限定的な当地区では、投資家の取得意欲は依然衰えてはいない。以上のような市況のなか、取引利回りは横ばいではあるものの、デベロッパーを中心として開発素地の取得意欲は旺盛な状況が継続しており、取引価格は上昇し、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 今後は金融等の情勢を注視する必要があるものの、当地区の商況は今後も当面の間は安定的に推移し、収益用不動産及び開発素地への取得需要は強含みの状態が継続すると見込まれる。一方で収益用不動産、開発素地ともに供給は極めて限定的な状況が続くと見込まれるため、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	芦屋市		住宅	JR芦屋駅周辺	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	—	—	△	△	地価動向	当地区は利便性や住環境に優れ、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、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、新築マンションの供給は限定的である。マンション分譲価格は高値圏の警戒感が見られるものの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は上昇傾向で推移しているが、近年の価格上昇が実需に与える影響には注視する必要がある。また、賃貸市場では、築浅の賃貸マンションを中心にマンション賃料も上昇している。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、マンション開発素地の稀少性の高さとエンドユーザーの需要の安定性に特段の変化は見られず、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。以上のような市況から、当地区の取引価格は当期も緩やかな上昇傾向が続き、取引利回りは緩やかな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、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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は複数の都市機能が集積する岡山駅周辺に位置しており、商業地として優れた立地条件を有している。そのため、当地区の商業地に対するオフィス等の需要は県内外を問わず安定し、物件供給の少なから当期も投資適格物件が供給されれば高価格帯で取引される市況が続いており、取引価格は緩やかな上昇傾向で推移している。オフィス賃貸市場については、新型コロナウイルス感染症の感染拡大による影響が強かった期間にはテナントの撤退や規模縮小といった動きが見られ、空室率は上昇し、後継テナント決定までの期間がやや長期化する傾向が見られたものの、感染拡大等による影響がほぼ見られなくなった当期のオフィス賃貸市場では賃貸需要が堅調に推移しており、オフィスの空室率、新規賃料ともに安定的に推移し、オフィス賃料は当期も横ばいが続いている。以上の市況から、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区は岡山県内での商業地として優位性が強く市況は堅調に推移しており、地域経済の回復傾向に鑑みて、当面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と予想される。
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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
広島県	広島市	中区	住宅	白島	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	—	—	△	□	地価動向 広島市の旧市内(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新築賃貸マンションでみられた賃料上昇も一服感が続いており、全体としては当期もマンション賃料は概ね横ばいである。県内外の不動産業者に不動産業以外の中小事業者も加わって市場参加者が構成されているため、収益物件に対する取得需要は強い状態が続いており、良質な投資用賃貸マンションの供給に限られるため、取引利回りの低下傾向は当期も続いている。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の上昇傾向が続いているが、エンドユーザー側の選別が厳しくなっており、物件間の販売状況に優劣が見られ始めている。当期は当地区で、開発素地等の取引を数件確認できており、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取引であった。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、不動産事業者等の需要は強い状態が続いている。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当期も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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
広島県	広島市	中区	商業	紙屋町	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	△	□	—	—	地価動向 相生通り及び鯉城通り等の主要通り沿いの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。新規オフィスビルの供給も向こう1年程度予定がなく、既存ビルでは移転拡張や館内増床等の動きが続いているため、空室率は低下傾向にある。オフィス賃料は、空室率の低下傾向を受け僅かながらも上昇傾向で推移しており、増額改定等の動きも散見されるようになってきた。なお、本通り周辺の店舗賃料は、出店希望が緩やかではあるが増加傾向にあり、全体で見ると当期も概ね横ばいで推移している。当期は店舗ビルや開発目的の素地等の取引を数件確認できた。収益物件に対する取得需要が強い状況に変化がないことから、いずれも従来の取引価格水準を上回る取引であった。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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	□	□	—	—	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。当期は2月に医療施設と集合住宅を中心とする「磨屋町街区」が竣工を迎えた。また、丸亀町商店街の事業化に至っていないD・E街区でも準備組合が認可され、基本計画作成業務と計画コーディネイト業務の委託先が決定し、令和8年度の都市計画決定を目指して高松市が事業支援等を強化している。このように、当地区では着実に都市機能等の整備が進捗しており、こうした開発機運の高まりを背景に人流は回復し、店舗需要も回復傾向が続いているため、当地区の取引需要にも回復傾向が認められている。以上から、取引価格は当期も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。高松市の支援を受けた事業の進捗を背景として、取引需要は緩やかな回復傾向が続いていることから当期の市況が当面続くと見込まれる。以上から、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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	 3～6% 上昇 (前期  3～6% 上昇)	△	□	—	—	△	□	地価動向	福岡市内におけるマンションの販売状況は依然堅調であり、完成在庫は少ないものの、当期は物件によって販売状況に差が見られるようになってきている。一方、依然として良好な資金調達環境が続いているため、当期も福岡市内で優良マンションの開発が可能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、市内で行われた複数のマンション開発適地の取引でも多くの需要の競合が見られた。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。今後も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、マンション開発素地に対する旺盛な需要は当面続くと見込まれるが、金融政策の見直し等による金利上昇等の影響に対する懸念のほかに、マンション分譲価格が相対的に高額な物件の一部では販売に苦戦することも懸念されはじめている。このような市況感から、将来の地価動向は当期より上昇幅が縮小して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					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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福岡県	福岡市	中央区	商業	天神	 0～3% 上昇 (前期 —)	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区は繁華性の高い広域的な中心商業地に存しており、百貨店等の大規模商業施設や物販店舗等が多数位置するほかに、幹線道路沿道等にはまとまったオフィスを複合した多数の中高層ビルも位置する。近年は天神ビッグバンによる容積率の緩和等によって複数の大規模な建替え等が進行しており、店舗やホテル等の賑わい創出が期待される施設とともに、まとまったオフィス床の供給が続いている。建替え等によって店舗等の商業機能が充実しつつある中で、店舗賃貸市場では、立地や建物の仕様等の条件が整えば高額な賃料でも出店をするテナントも現れており、一部で高額な賃料で成約するケースも確認されるが、地区全体の賃料水準を押し上げるまでには至っておらず、店舗賃料は概ね横ばい傾向にある。オフィス賃貸市場では、新規供給が続く中で立地条件等によってリーシングに苦戦する新築ビルが見られたものの、これらの物件も最終的には成約に至っているケースが多い。このように、オフィス需要は総じて底堅い状態が続いており、空室率、オフィス賃料ともに概ね横ばい傾向にある。当地区内の複合用途ビルが取引される等投資適格物件に対する取引需要は旺盛であり、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数見られる。投資適格物件の売希望価格に下落傾向は見られず、金融機関の融資姿勢も概ね前向きで、取引価格は緩やかな上昇傾向となっている。取引利回りは下げ止まりが意識され始めているが、その兆候は依然見られず緩やかな下落傾向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。 天神ビッグバンによる建替等によって、今後も大規模商業施設の建替えや店舗等の賑わい創出機能を複合したオフィスビルの供給が続くと予想される。オフィス床の大量供給によって空室率の上昇等の不透明感が残るものの、建替え等によって、天神駅からのアクセスに優れるエリアの商業機能が充実し、さらなる繁華性の向上が期待される。投資適格物件の需給逼迫も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						福岡市営地下鉄空港線の天神駅周辺。中高層の店舗事務所複合ビルが建ち並ぶ繁華性の高い高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福岡県	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	 0～3% 上昇 (前期 0～3% 上昇)	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区ではオフィスビルの新規供給が続いており、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。前期に続いて当期もオフィスビルが新規に供給されてリーシングに苦戦する物件もあったが、立地の良いビル等リーシングが順調に進んでいる物件も見られ、オフィス需要は底堅い状況が続いて空室率は概ね横ばい、オフィス賃料も横ばい傾向で推移している。今後もオフィスビルの新規供給が続くため、空室率は上昇するとの声も市場で聞かれる。しかし、当地区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、金融機関の融資姿勢も依然として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。当期は、当地区内において目立った土地の高値取引は見られなかったが、オフィスビルの取引は散見され、依然としてオフィスビルの取得の動きは続いており、需要は旺盛であった。オフィスビルの取引利回りについては下げ止まりが意識され始めているが、その兆候は依然見られず緩やかな下落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。 博多コネクティッドによる建替促進等によって、今後もオフィスの供給が続くと予想されるため、空室率の上昇や賃料水準の低下等のオフィス賃貸市場における先行きに不透明感が残るほか、金利の動向には注視を要する。しかし、当面は金融機関の融資姿勢等に大きな変化が予想されないため、急激な市況悪化は見込まれない。また、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、投資適格物件については需給が逼迫する状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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	□	□	△	—	—	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し、新型コロナウイルス感染症が感染拡大する以前は、当地区の南西方に大規模商業施設が開業する等によって、取引価格の上昇傾向が続いていた。その後、感染拡大による影響等によって取引価格は緩やかな下落傾向となったものの、令和5年4月に当地区内で商業等複合施設が開業し、同年5月には上記感染症が5類感染症に変更されたこと等によって繁華性が徐々に回復し、取引価格も上昇に移行した。このような繁華性の回復による当地区の賑わいは、感染拡大以前の水準まで至っていないものの当期も緩やかな回復傾向が続いており、取引価格の上昇傾向が当期も続いている。また、感染拡大の長期化等から店舗需要の弱まりが一時的に見られたものの上記商況の変化から店舗需要の回復傾向が当期も続いており、店舗賃料も緩やかな上昇傾向が続いている。オフィス需要は比較的安定した状態が続いており、オフィス賃料は当期も横ばい傾向が続いた。以上のように、当期も店舗賃料の緩やかな上昇傾向が続いたことから、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。新型コロナウイルス感染症の影響は弱まって限定的となったものの、感染拡大以前の賑わいまでには回復していない。しかし、当地区のランドマークとして期待される商業等複合施設の開業効果は定着し、人通りの増加による繁華性の回復傾向が当面続くこと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と予想される。	
						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(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
沖縄県	那覇市	商業	県庁前	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	□	□	—	—	地価動向 当地区は県庁前駅周辺に位置し、大型複合施設や事務所、銀行等が集まるほか国際通り沿いには各種店舗等が建ち並ぶ地域で、県内随一の繁華性を有している。クルーズ船の寄港増加等の効果もあって当期も外国人観光客の回復基調が継続した。国際通り沿い周辺では賑わいが増して店舗の空き区画が減少傾向にあり、裏通りでは店舗や共同住宅等の計画も進行している。立地条件が良い店舗の賃貸需要は強く、裏通りにも需要の強まりが波及しているため、当地区の店舗賃料は総じて横ばい傾向が当期も続いている。県庁前駅周辺でビル建替え事業が進捗するものの、当地区のオフィスの供給は限定的で、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傾向が続いている。取引市場においては、物件供給が限られるなか、観光需要の回復等を見据えた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不動産市場に影響するため、外国人等の観光客の増減を注視することが重要である。那覇空港の国際線直行便が以前の水準に戻っていないものの、令和5年後半に中国本土や東南アジアからの国際線の運航も一部再開され、クルーズ船の更なる寄港増加も期待される状況となっている。外国人観光客数の回復傾向が徐々に進展し、観光市場の回復等による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収価格の算定の規準 等 ・ その他、地価公示とほぼ同等の役割 	<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6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6地点は調査を休止	基準地 21,381 地点（令和5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、都道府県知事がその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定。	対象地区について、1人の不動産鑑定士が不動産市場の動向に関する情報を収集するとともに、鑑定評価に準じた方法によって地価動向を把握。
公 表 方 法	・ 対象地点についての1㎡あたりの価格、地積、形状等を官報、新聞、インターネットにより公表。	<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	-

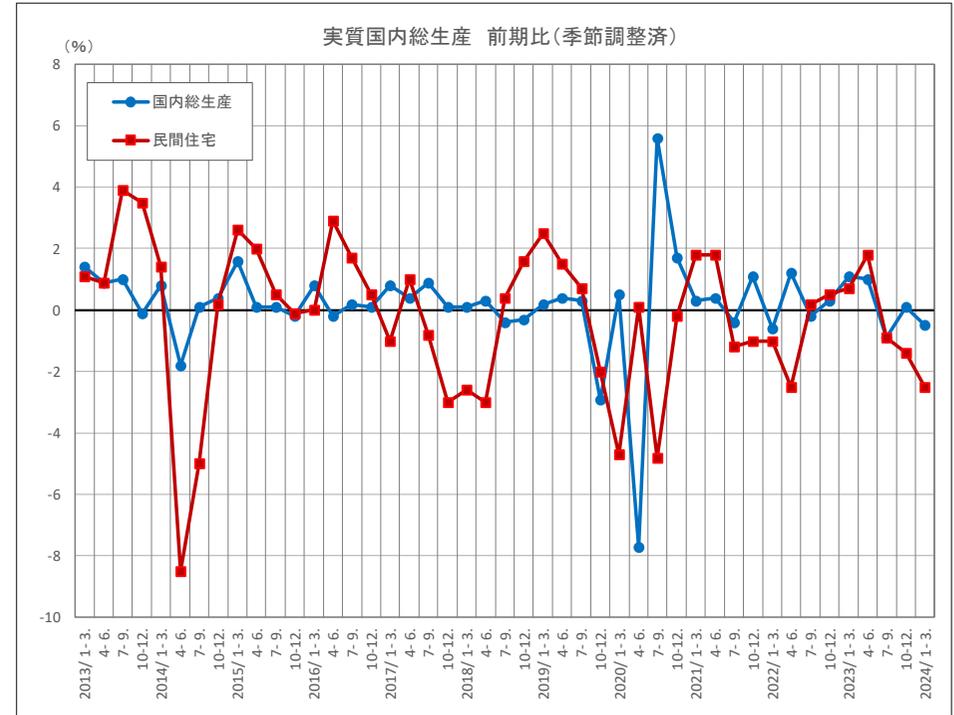
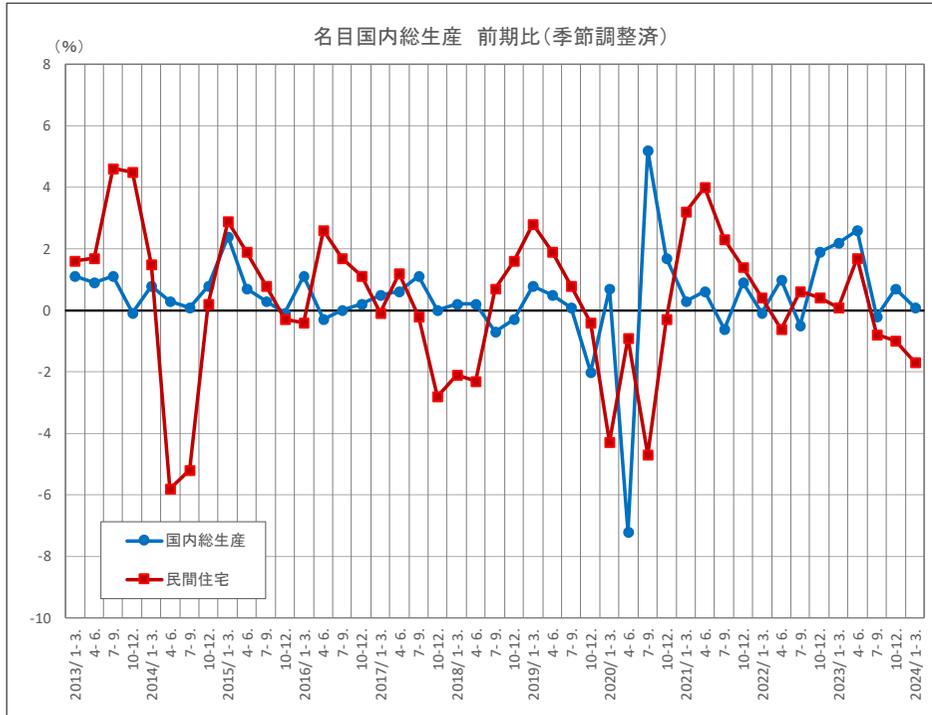
参 考 资 料

1. 景気動向

① 月例経済報告

2022年	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。
	3月	景気は、一部に弱さがみられるものの、緩やかに持ち直している。
	4月	景気は、一部に弱さがみられるものの、緩やかに持ち直している。
	5月	景気は、緩やかに回復している。
	6月	景気は、緩やかに回復している。
	7月	景気は、緩やかに回復している。
	8月	景気は、緩やかに回復している。
	9月	景気は、緩やかに回復している。
	10月	景気は、緩やかに回復している。
	11月	景気は、このところ一部に足踏みもみられるが、緩やかに回復している。
	12月	景気は、このところ一部に足踏みもみられるが、緩やかに回復している。
2024年	1月	景気は、このところ一部に足踏みもみられるが、緩やかに回復している。
	2月	景気は、このところ足踏みもみられるが、緩やかに回復している。
	3月	景気は、このところ足踏みもみられるが、緩やかに回復している。
	4月	景気は、このところ足踏みもみられるが、緩やかに回復している。
	5月	景気は、このところ足踏みもみられるが、緩やかに回復している。

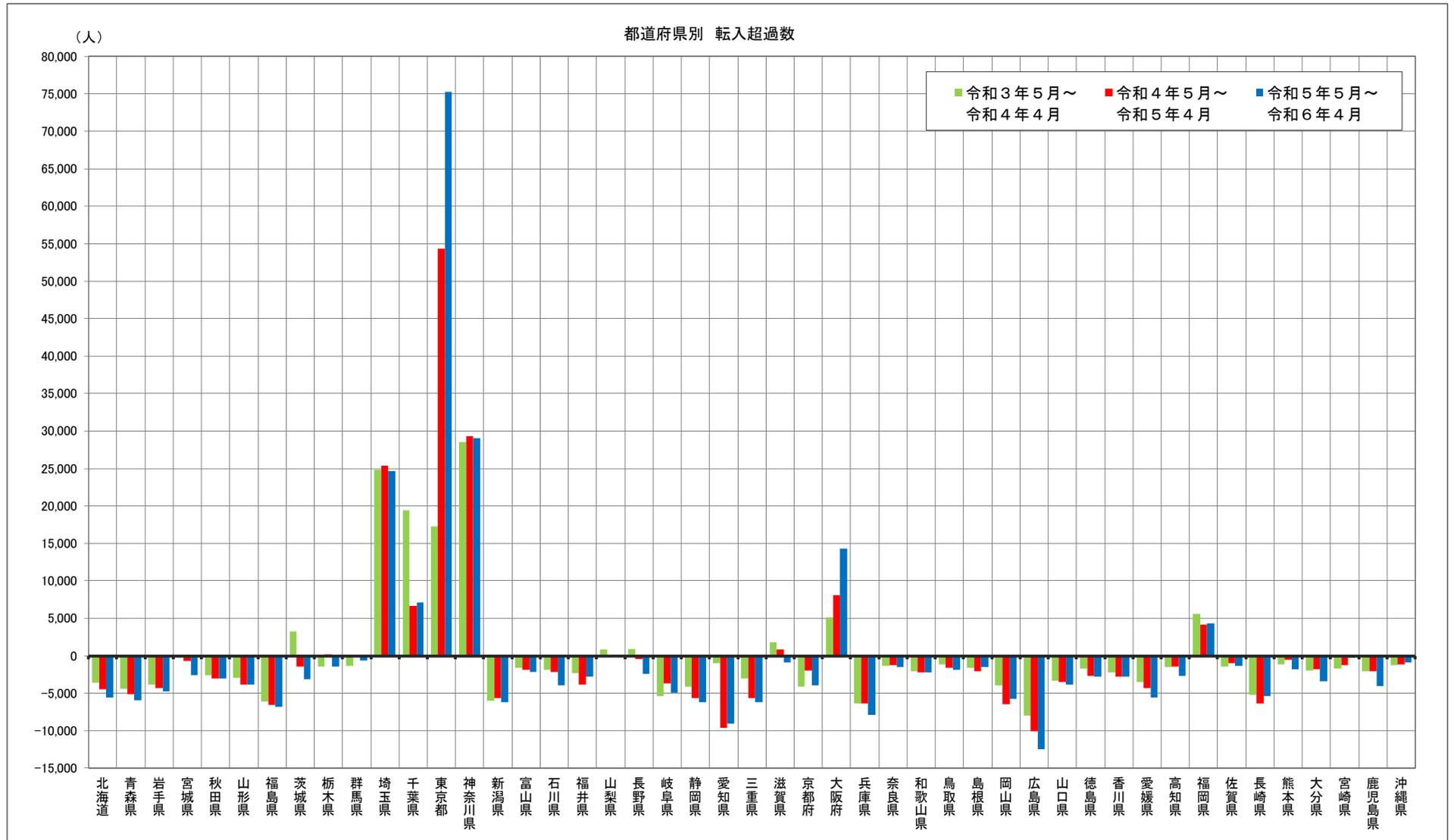
② 国内総生産（名目・実質）前期比



出典：内閣府「国民経済計算」、「四半期別GDP速報」

※2024年1-3月期は2次速報値をもとに作成

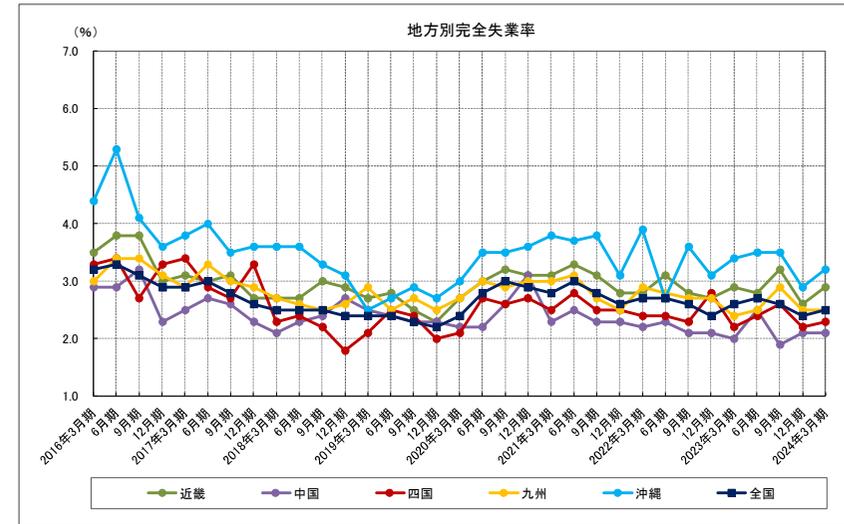
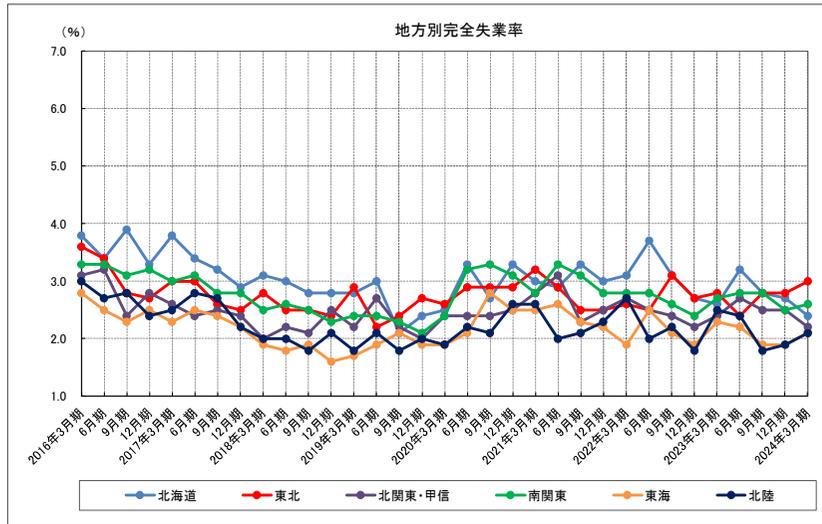
2. 人口動向



出典：総務省「住民基本台帳人口移動報告」

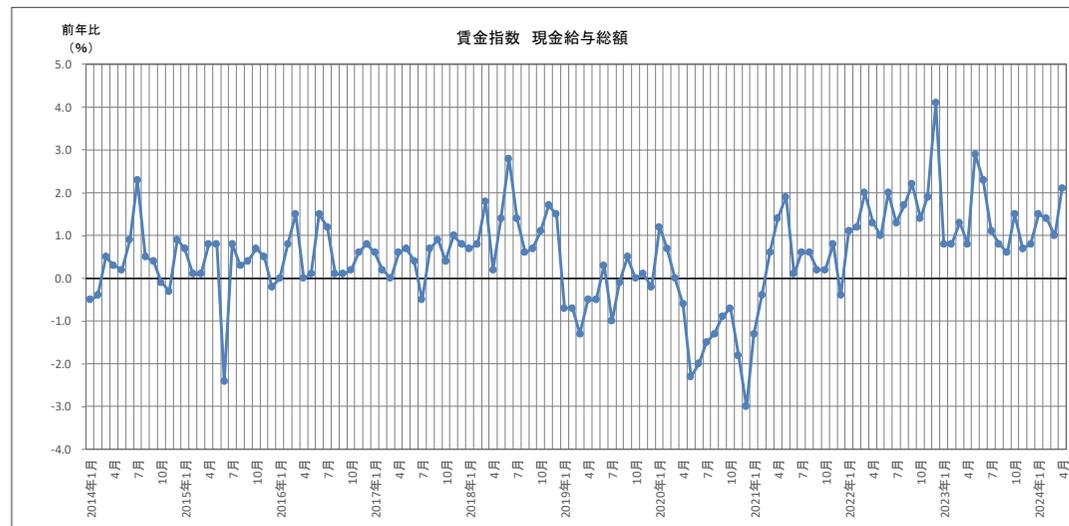
3. 雇用・所得環境

① 地方別完全失業率



出典：総務省「労働力調査」

② 賃金指数



出典：厚生労働省「毎月勤労統計調査」

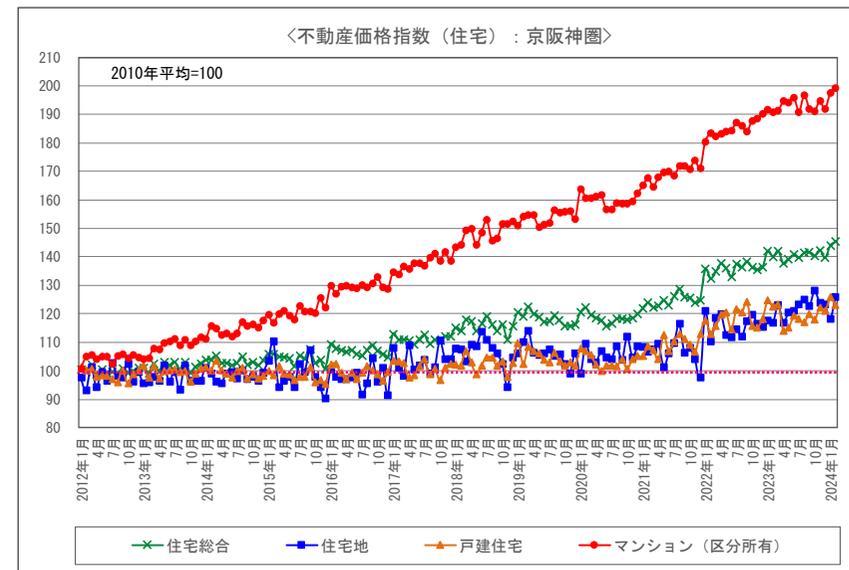
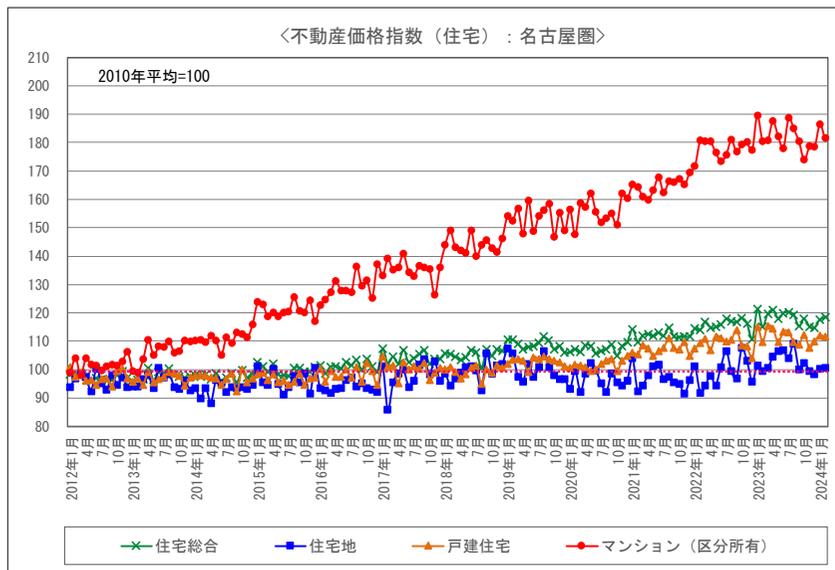
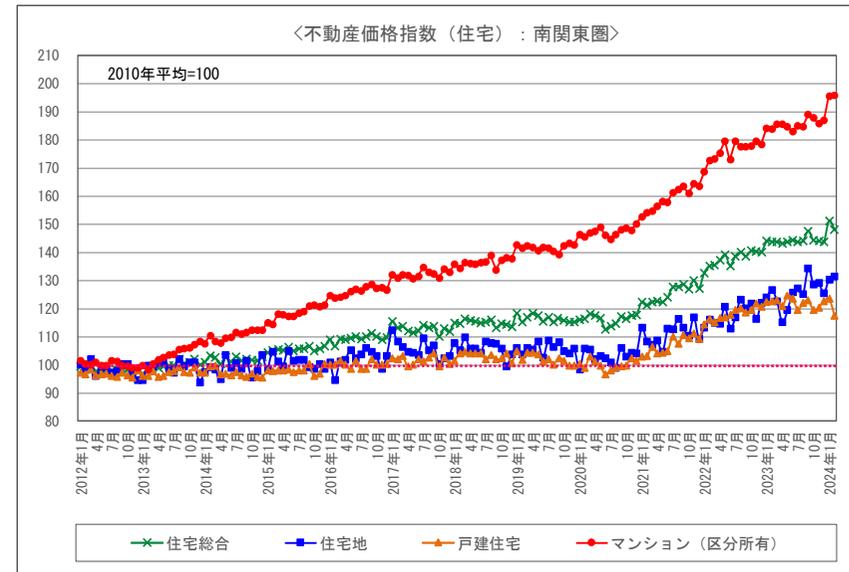
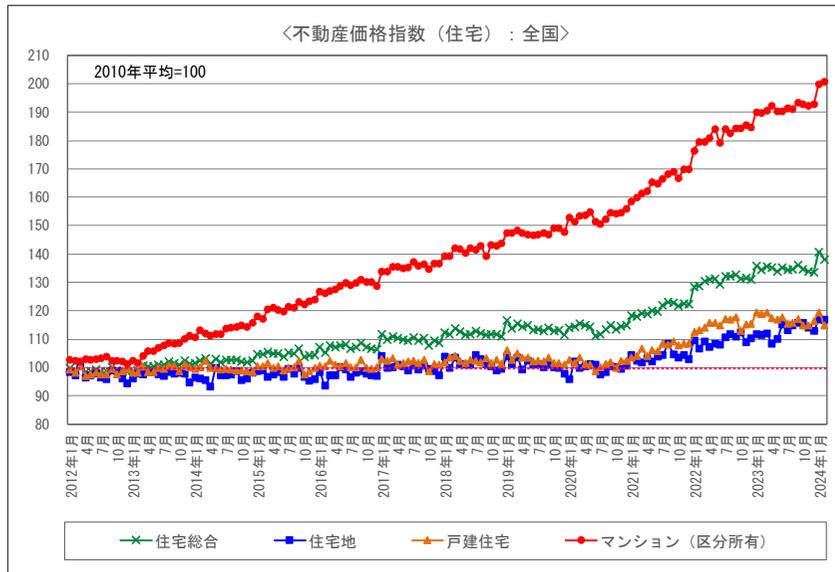
4. 物価



出典：総務省「消費者物価指数」

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

5. 不動産価格指数：住宅

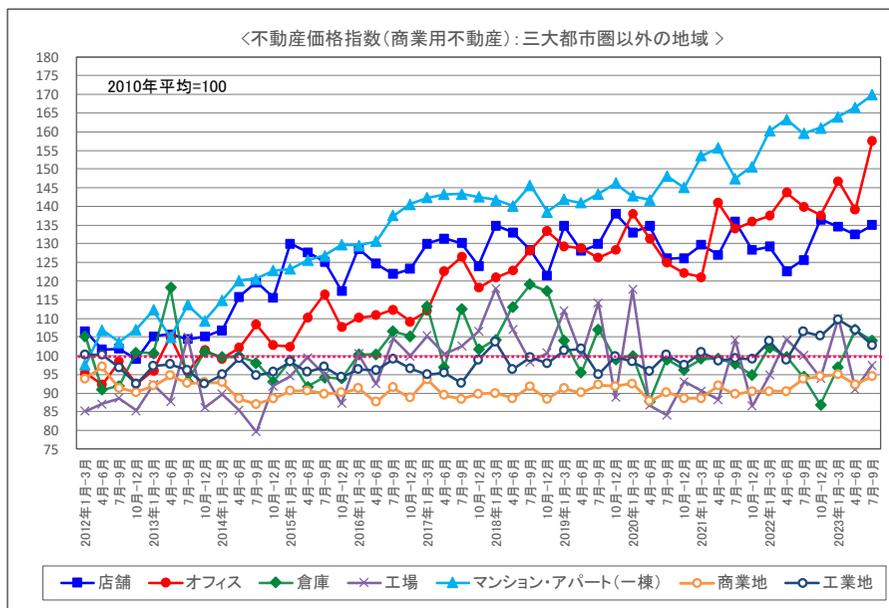
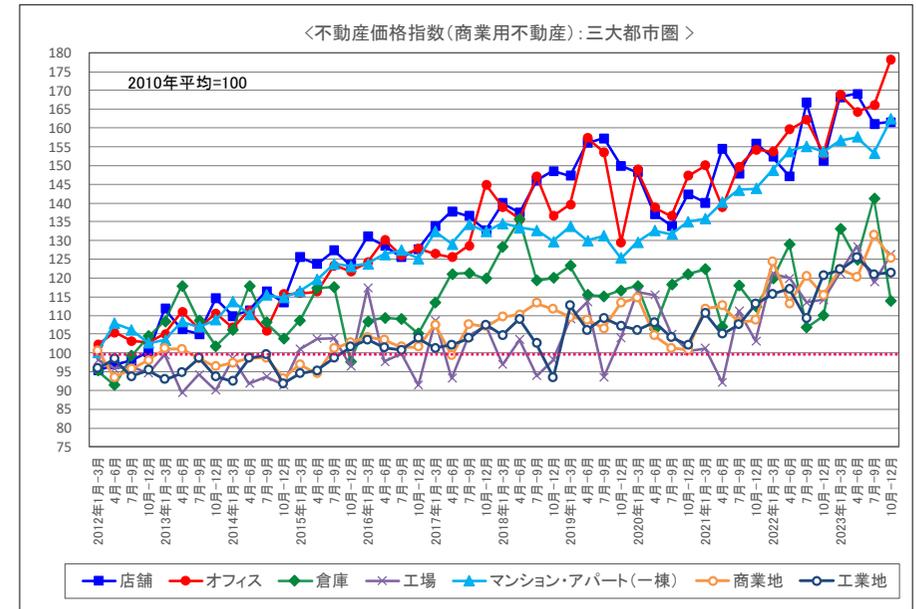
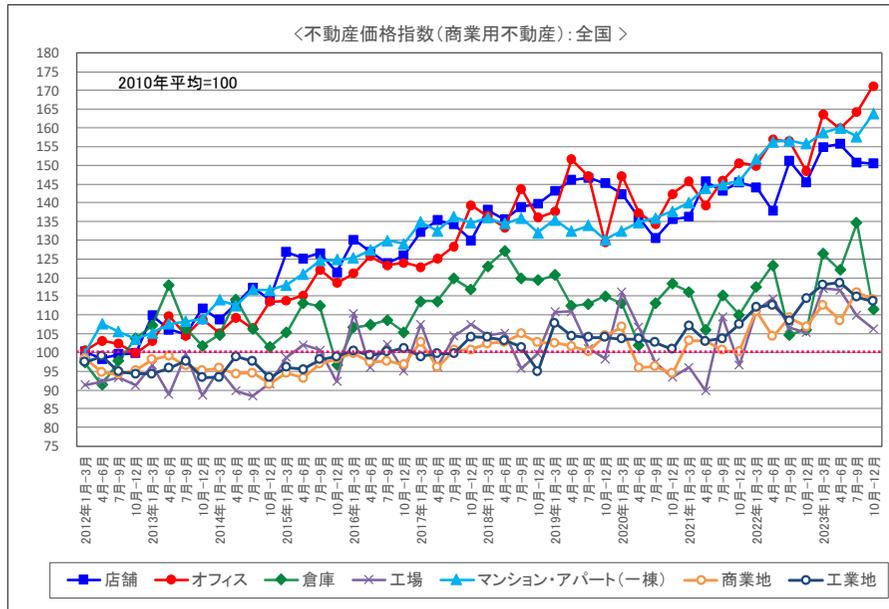


出典：国土交通省「不動産価格指数（住宅）」

注1) 2010年平均=100とした指数である。原系列指数の推移

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

6. 不動産価格指数：商業用不動産

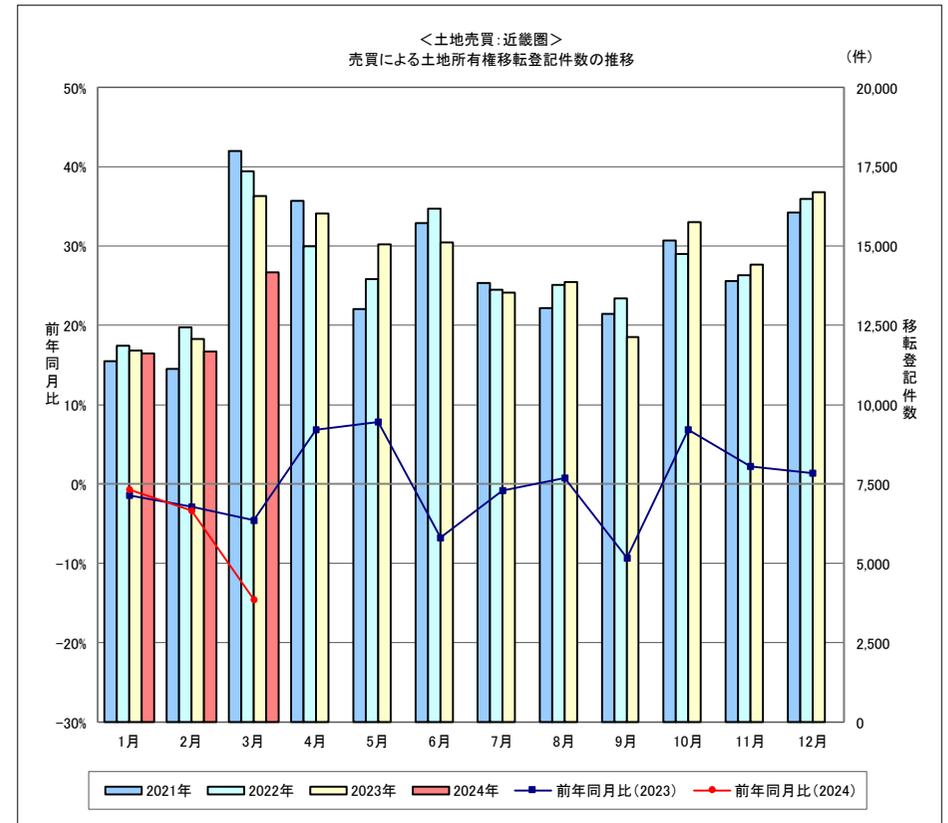
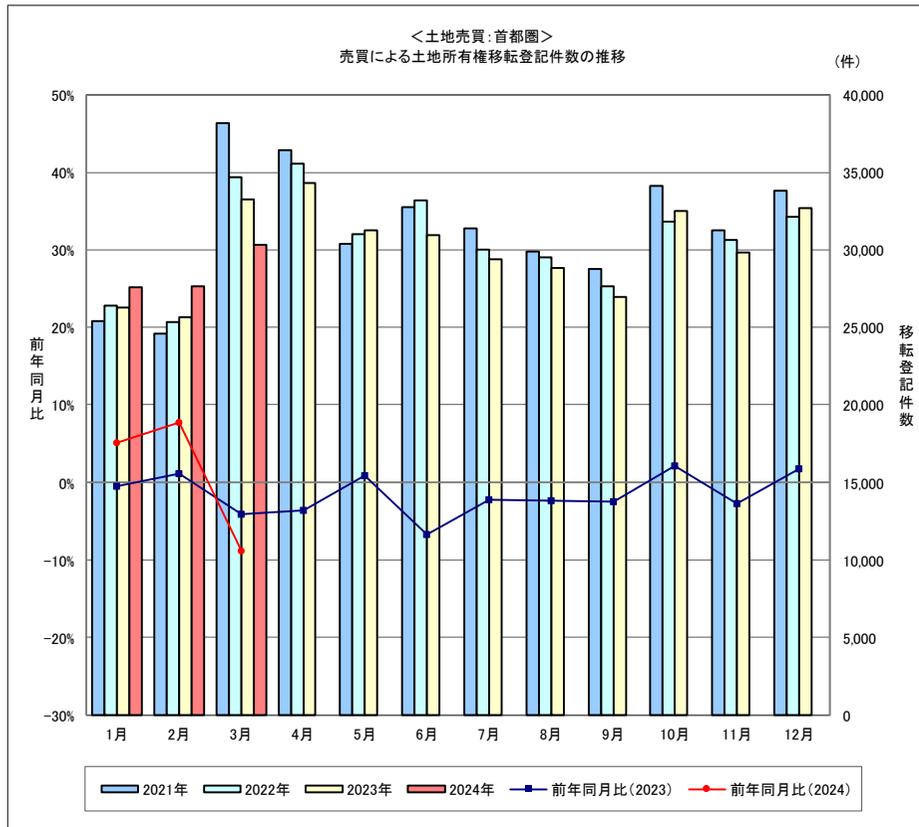


出典：国土交通省「不動産価格指数（商業用不動産）」

注1) 2010年平均=100とした指数である。原系列指数の推移

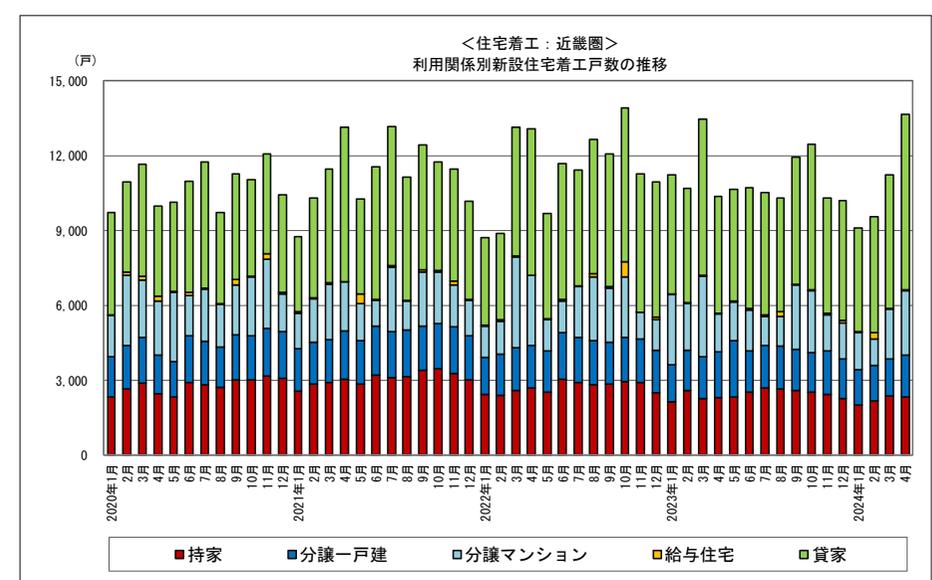
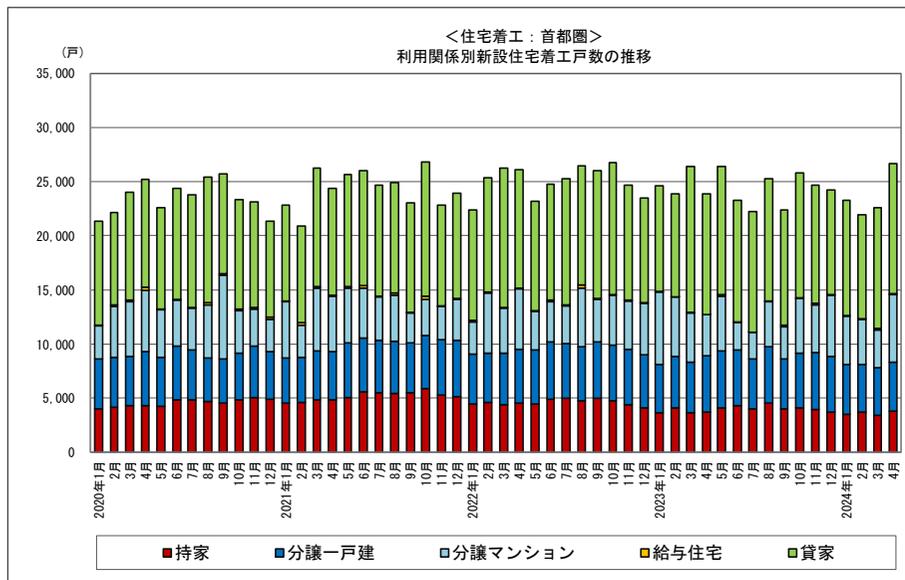
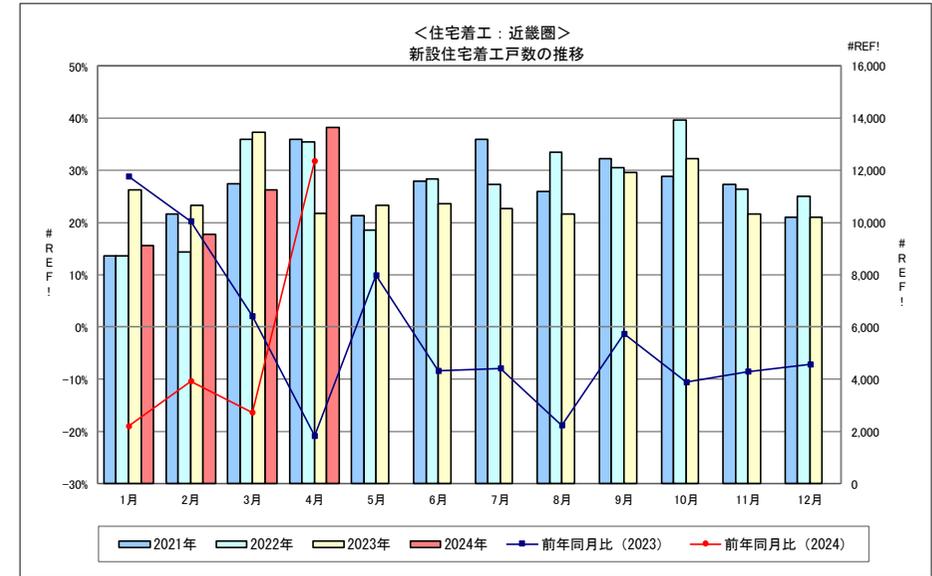
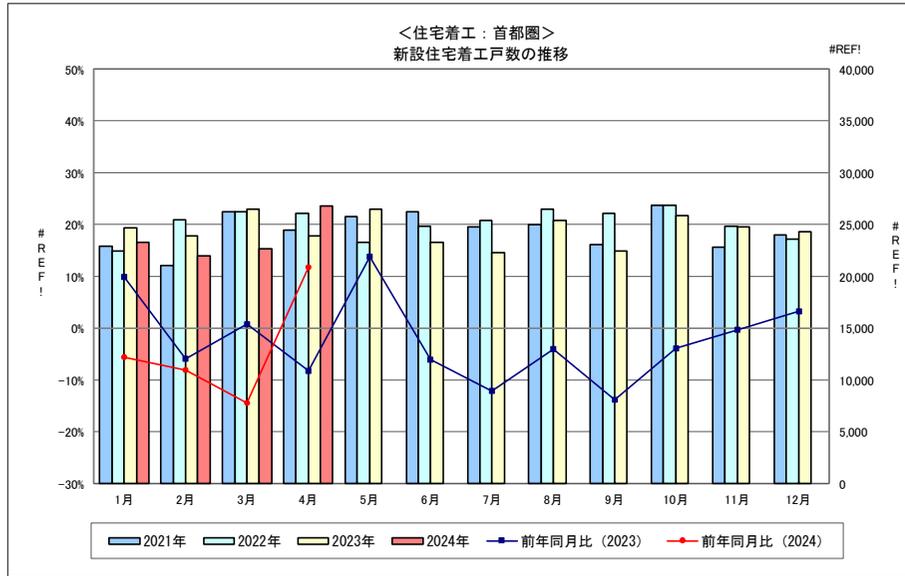
注2) 実際の取引価格情報をそのまま機械的に統計処理し、広域的なブロック単位で指標化（ヘドニック法による）している

7. 土地所有権移転の動向



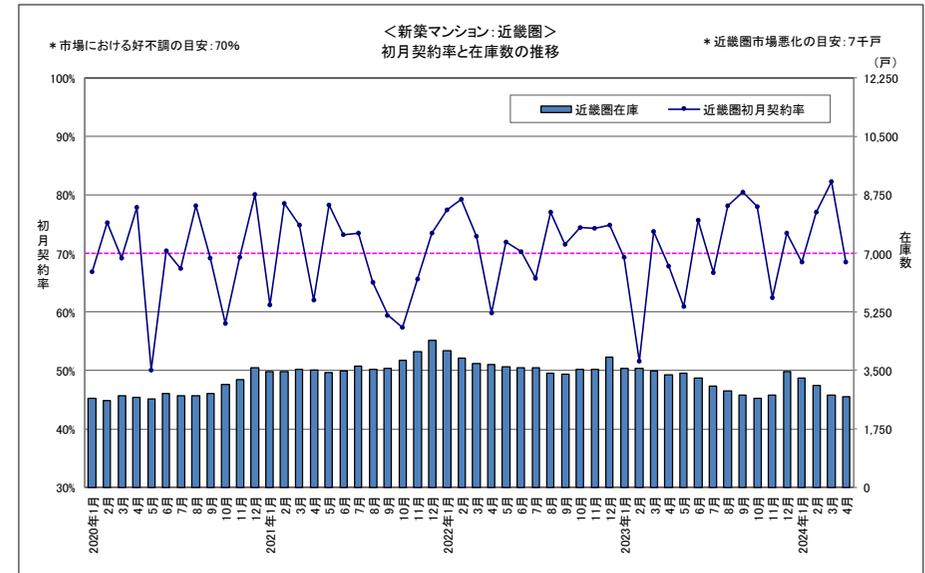
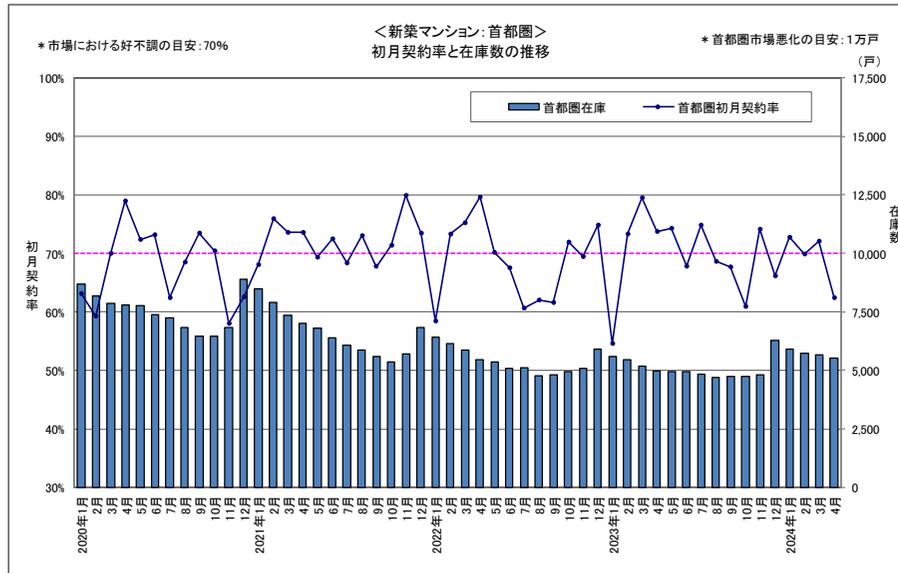
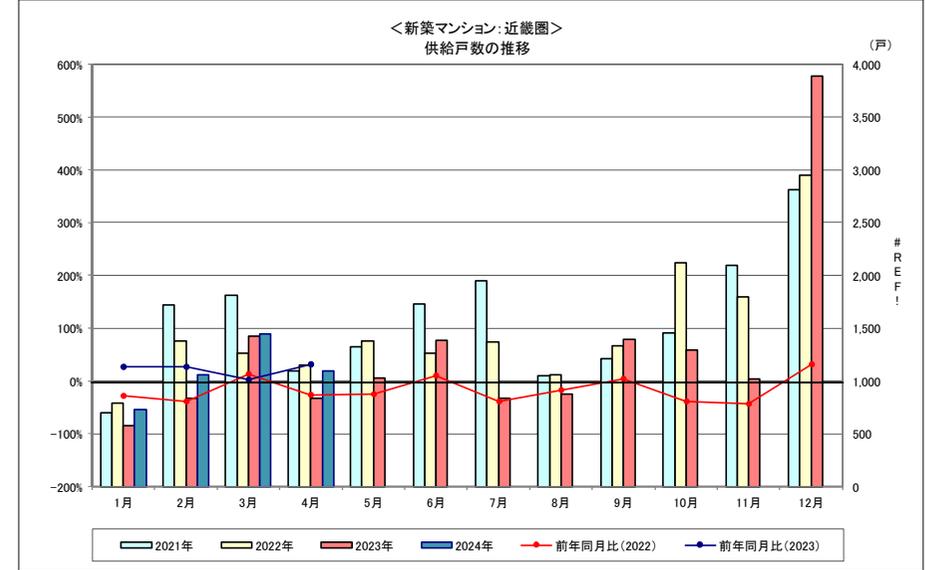
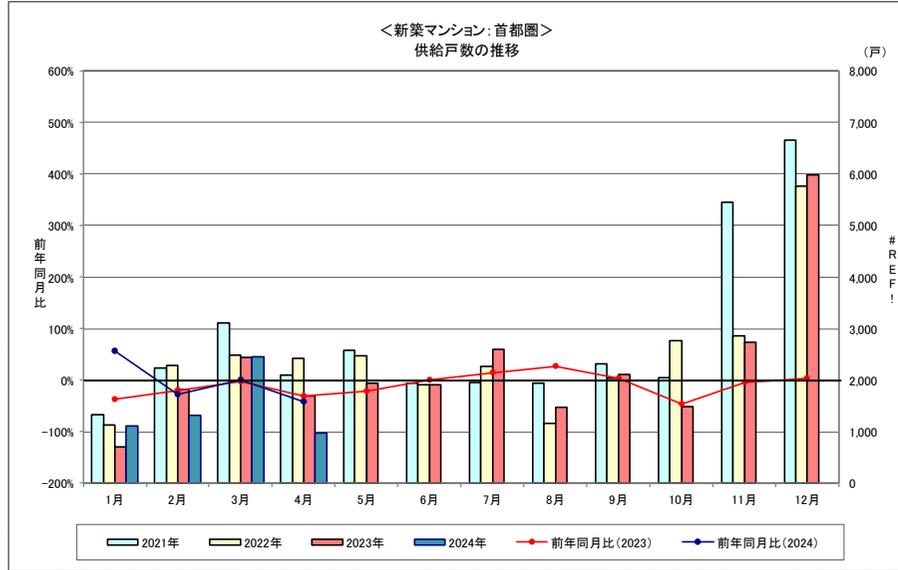
出典：法務省「法務統計月報」

8. 住宅着工の動向



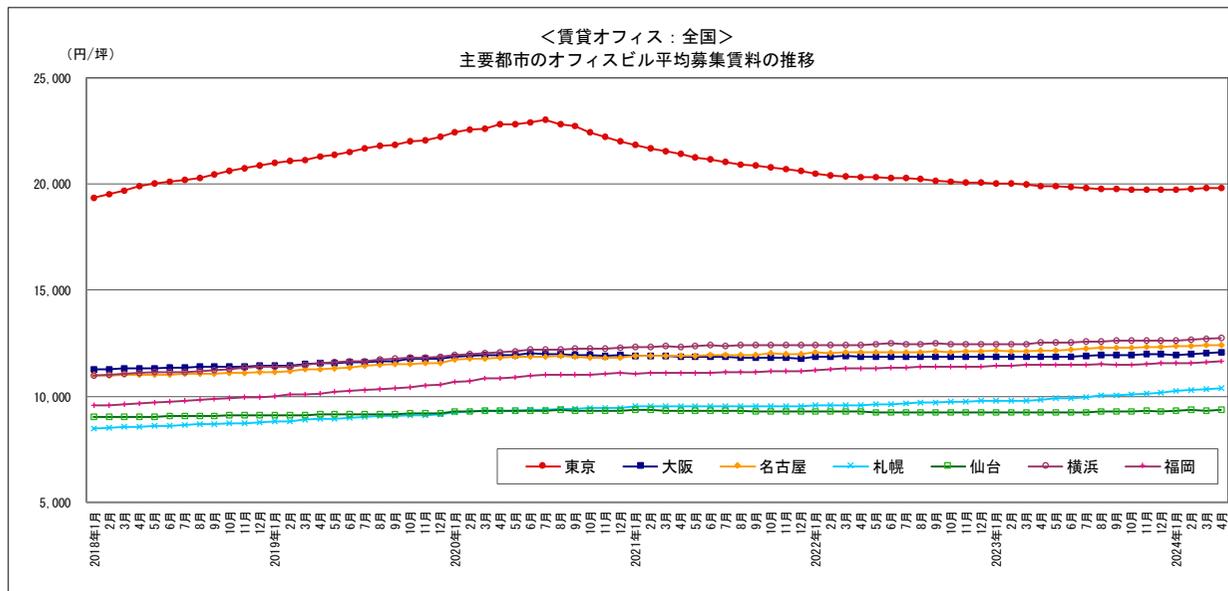
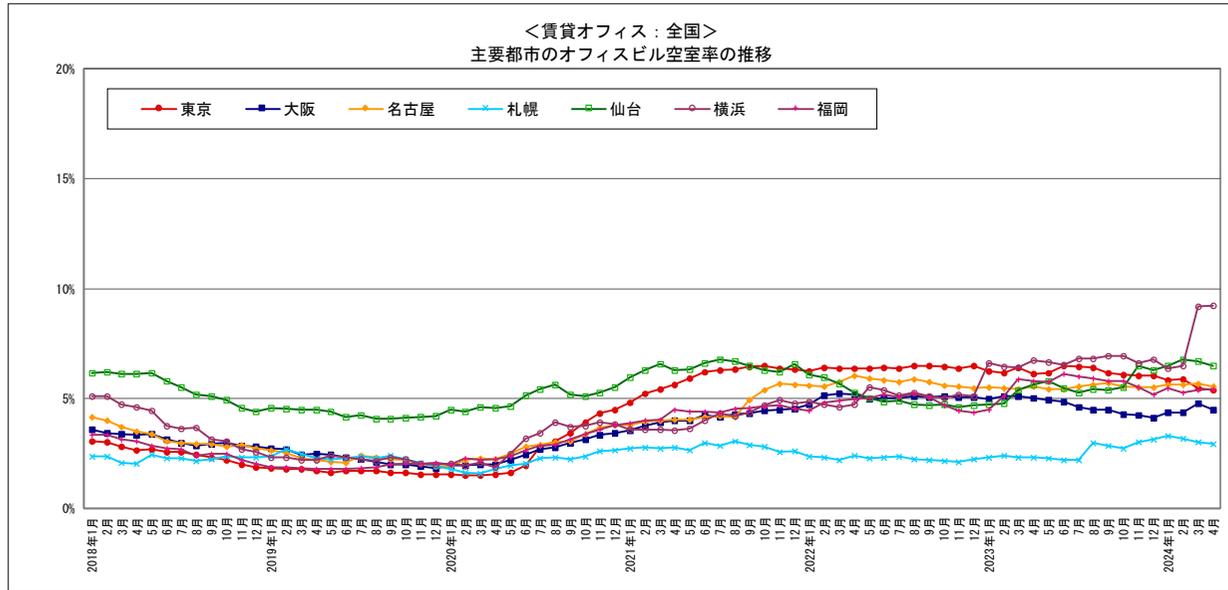
出典：国土交通省「建築着工統計」

9. マンション市場



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

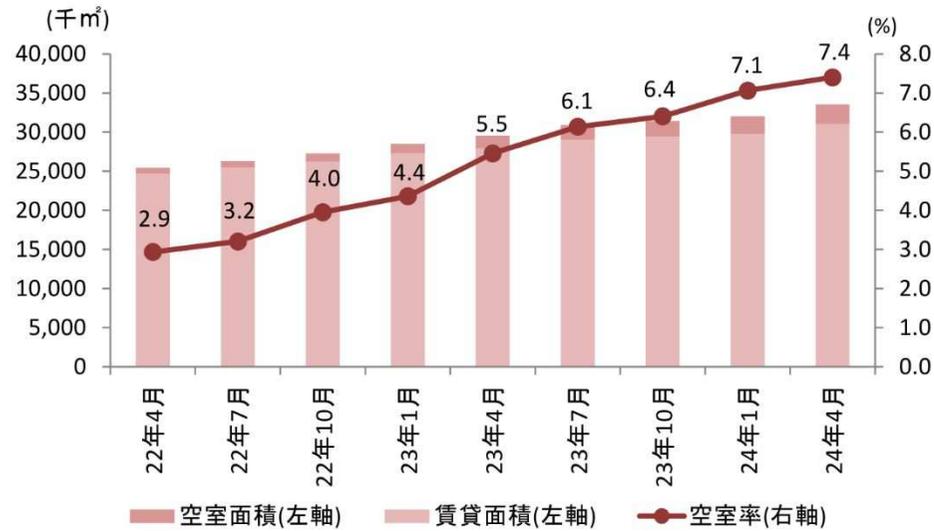
10. オフィス市場



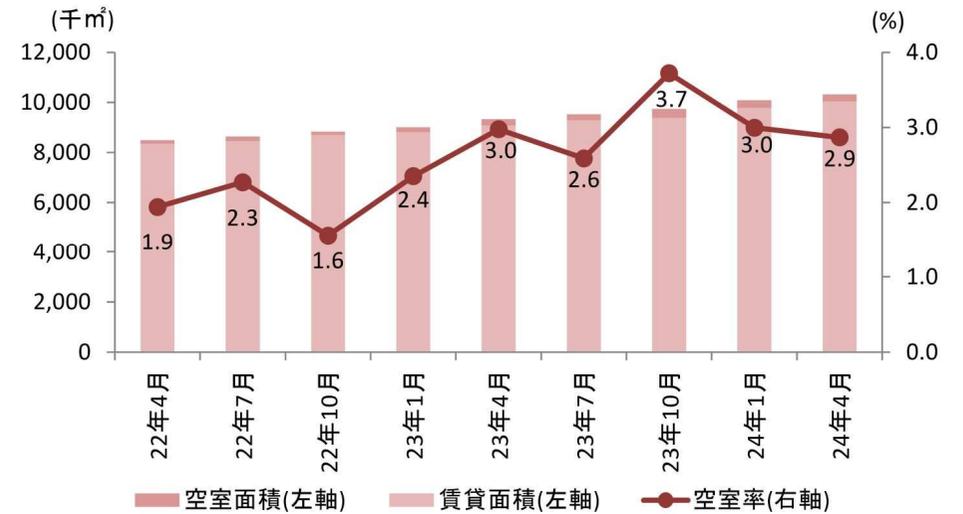
出典：三鬼商事（株）

1.1. 物流施設市場

○東京圏の空室率の動向

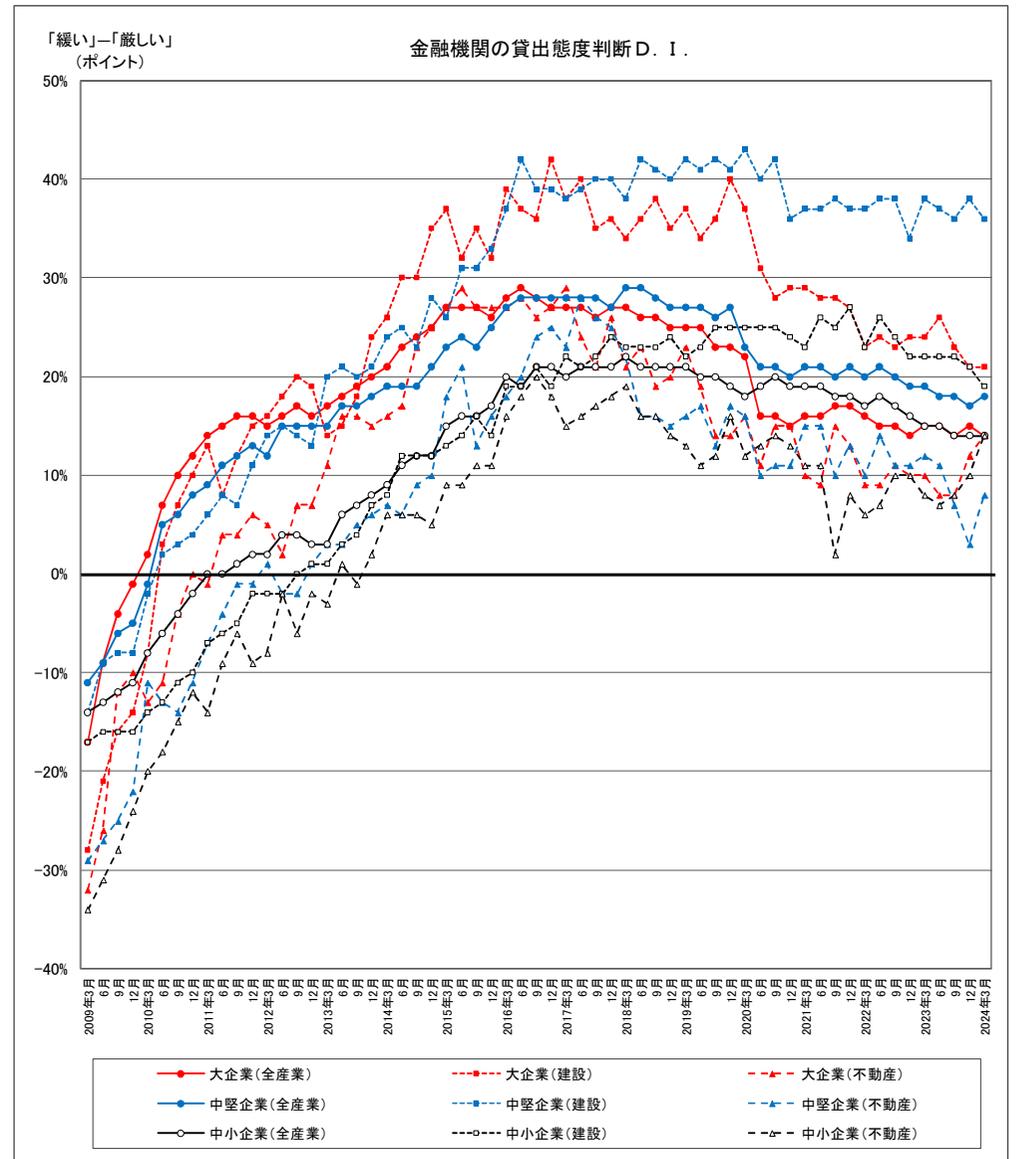
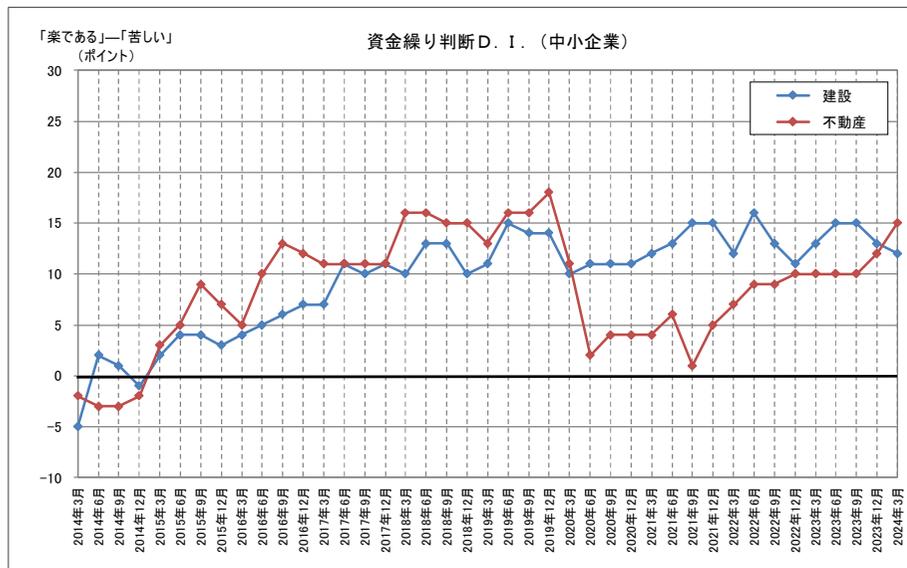
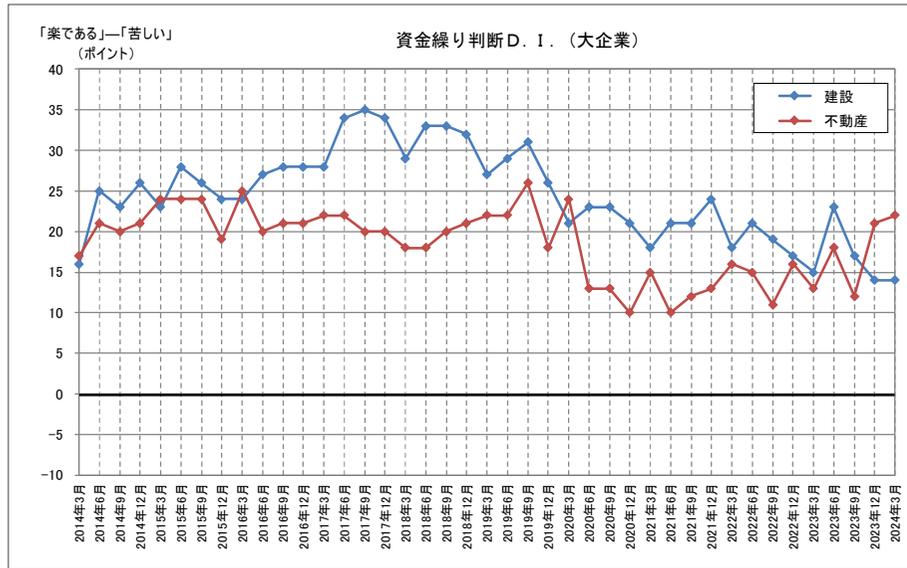


○関西圏の空室率の動向



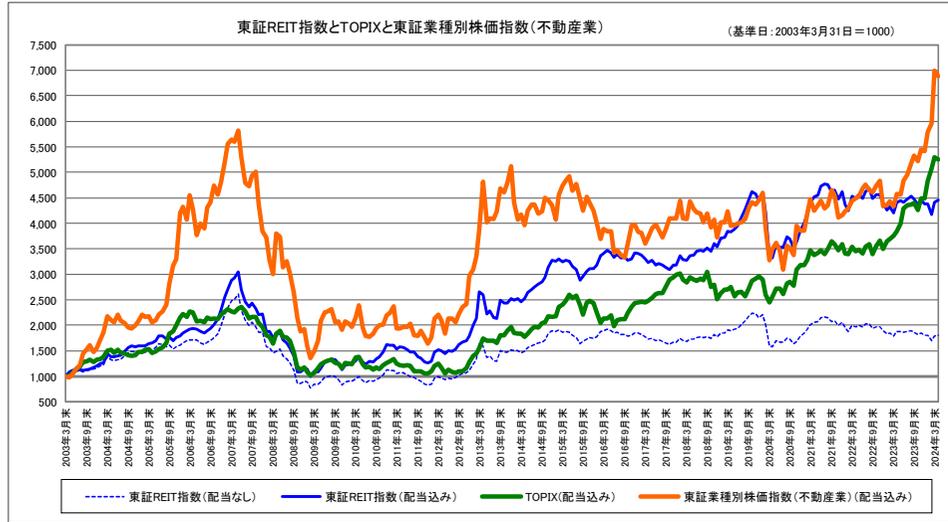
出典：株式会社一五不動産情報サービス

12. 資金調達環境

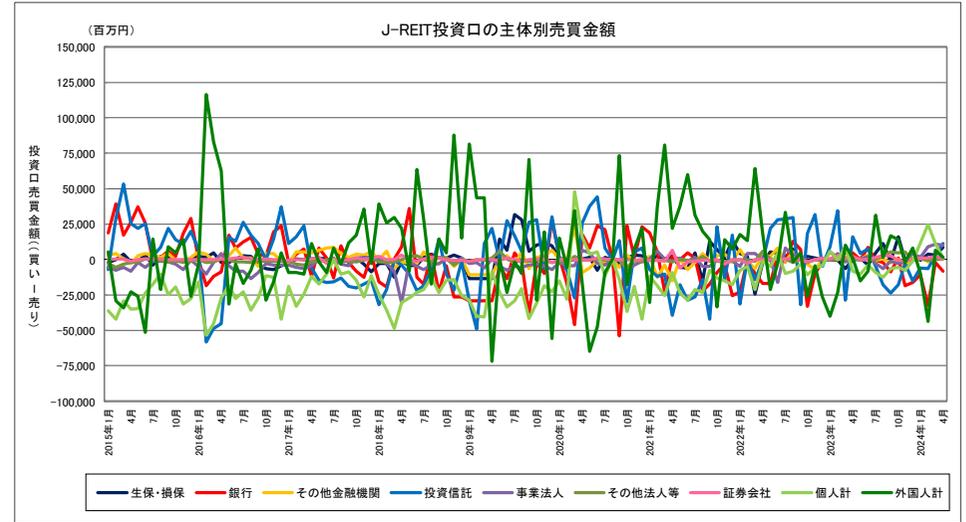


出典：日本銀行「企業短期経済観測調査」

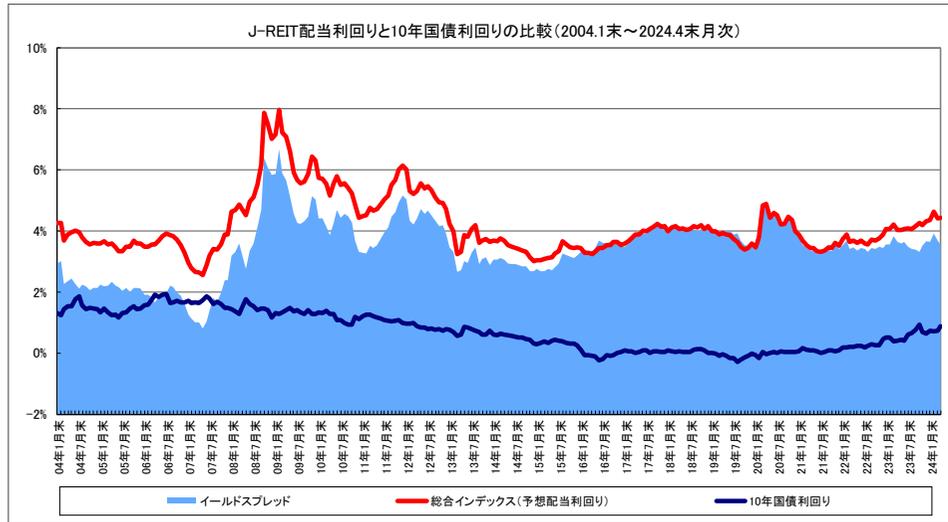
13. 投資環境



出典：(株)東京証券取引所

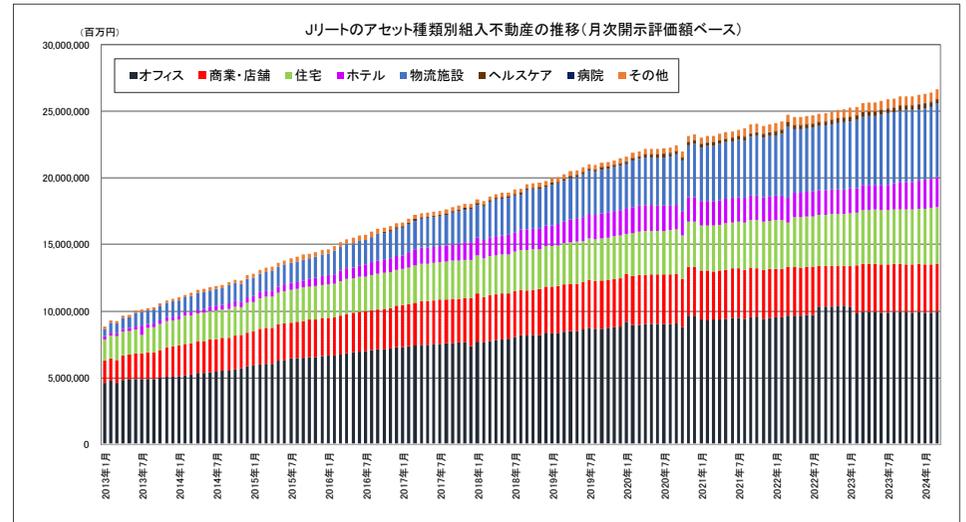


出典：(株)東京証券取引所



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

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



出典：(一社)投資信託協会

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。