

主要都市の高度利用地地価動向報告

～地価 LOOK レポート～

【第69回】 令和6年第4四半期（令和6年10月1日～令和7年1月1日）の動向

令和7年2月

国土交通省 不動産・建設経済局 地価調査課

目 次

調査の概要	1
調査結果	2
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)	4
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別)	6
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別)	14
地区毎の総合評価(変動率)推移	20
東京圏の地価動向(地図)	22
東京都区部の地価動向(地図)	23
名古屋圏の地価動向(地図)	23
大阪圏の地価動向(地図)	24
地方圏の地価動向(地図)	25
各地区の詳細情報	26
北海道	28
宮城県	29
福島県	30
埼玉県	30
千葉県	32
東京都	35
神奈川県	45
長野県	48
新潟県	48
石川県	49
静岡県	49
愛知県	50
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、地方圏 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毎 (前回調査時点から今回調査時点までの 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、利便性や住環境の優れた地区におけるマンション需要が堅調であったことに加え、店舗・ホテル需要も堅調に推移したことなどにより、4期連続で住宅地及び商業地の全地区において上昇（住宅地は11期連続、商業地は4期連続）となった。

※令和6年10月1日～令和7年1月1日

◆特徴◆

- 前回と同様、全80地区において上昇となった。横ばい、下落の地区はなかった。
- 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。

◆主な要因◆

- 住宅地では、利便性や住環境の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などから、上昇傾向が継続した。
- 商業地では、再開発事業の進展や国内外からの観光客の増加もあり、店舗・ホテル需要が堅調であったこと、また、オフィス需要も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、前回と同様、全35地区において上昇となった。変動率区分が「上昇（0～3%）」から「上昇（3～6%）」に移行した地区が1地区（池袋東口）あり、その他の地区では変動率区分に変化はなかった。
 - ・大阪圏(19)では、前回と同様、全19地区において上昇となった。変動率区分に変化はなかった。
 - ・名古屋圏(8)では、前回と同様、全8地区において上昇となった。変動率区分に変化はなかった。
- 地方圏(18地区)
 - ・地方圏(18)では、前回と同様、全18地区において上昇となった。変動率区分に変化はなかった。

3. 用途別

- 住宅系地区(22)では、前回と同様、全22地区において上昇となった。変動率区分に変化はなかった。
- 商業系地区(58)では、前回と同様、全58地区において上昇となった。変動率区分が「上昇（0～3%）」から「上昇（3～6%）」に移行した地区が1地区（池袋東口）あり、その他の地区では変動率区分に変化はなかった。

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)

	四半期	上昇			横ばい		下落				横計
		 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上	
全地区	19年第4	5 (5.0%)	47 (47.0%)	35 (35.0%)	11 (11.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)
	20年第1	0 (0.0%)	5 (5.0%)	36 (36.0%)	50 (50.0%)	7 (7.0%)	1 (1.0%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (13.0%)	49 (49.0%)	28 (28.0%)	8 (8.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (14.7%)	79 (52.7%)	43 (28.7%)	6 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	33 (22.0%)	74 (49.3%)	25 (16.7%)	12 (8.0%)	4 (2.7%)	150 (100%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	37 (24.7%)	67 (44.7%)	36 (24.0%)	4 (2.7%)	4 (2.7%)	150 (100%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	67 (44.7%)	55 (36.7%)	22 (14.7%)	3 (2.0%)	0 (0.0%)	150 (100%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	81 (54.0%)	53 (35.3%)	9 (6.0%)	3 (2.0%)	1 (0.7%)	150 (100%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	5 (3.3%)	88 (58.7%)	46 (30.7%)	9 (6.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	150 (100%)
	22年第1	0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	25 (16.7%)	86 (57.3%)	36 (24.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100%)
	22年第2	0 (0.0%)	1 (0.7%)	3 (2.0%)	41 (27.3%)	92 (61.3%)	13 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100%)
	22年第3	0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	61 (40.7%)	82 (54.7%)	5 (3.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100%)
	22年第4	1 (0.7%)	0 (0.0%)	15 (10.0%)	54 (36.0%)	75 (50.0%)	4 (2.7%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100%)
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.4%)	46 (31.5%)	92 (63.0%)	5 (3.4%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	146 (100%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	27年第2	1 (1.0%)	6 (6.0%)	80 (80.0%)	13 (13.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)
	27年第3	1 (1.0%)	8 (8.0%)	78 (78.0%)	13 (13.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)
	27年第4	1 (1.0%)	15 (15.0%)	73 (73.0%)	11 (11.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)

	四半期	上昇			横ばい		下落				横計	
		 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上		
全地区	28年第1	2 (2.0%)	16 (16.2%)	71 (71.7%)	10 (10.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	99 (100%)	(注6)
	28年第2	3 (3.0%)	11 (11.0%)	74 (74.0%)	12 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)	
	28年第3	2 (2.0%)	10 (10.0%)	70 (70.0%)	18 (18.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)	
	28年第4	0 (0.0%)	12 (12.0%)	72 (72.0%)	16 (16.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)	
	29年第1	0 (0.0%)	10 (10.0%)	75 (75.0%)	15 (15.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)	
	29年第2	0 (0.0%)	9 (9.0%)	77 (77.0%)	14 (14.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)	
	29年第3	0 (0.0%)	10 (10.0%)	76 (76.0%)	14 (14.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)	
	29年第4	0 (0.0%)	14 (14.0%)	75 (75.0%)	11 (11.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)	
	30年第1	0 (0.0%)	15 (15.0%)	76 (76.0%)	9 (9.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)	
	30年第2	0 (0.0%)	13 (13.0%)	82 (82.0%)	5 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)	
	30年第3	0 (0.0%)	15 (15.0%)	81 (81.0%)	4 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)	
	30年第4	0 (0.0%)	27 (27.0%)	70 (70.0%)	3 (3.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)	
	元年第1	0 (0.0%)	29 (29.0%)	68 (68.0%)	3 (3.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)	
	元年第2	3 (3.0%)	25 (25.0%)	69 (69.0%)	3 (3.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)	
	元年第3	4 (4.0%)	24 (24.0%)	69 (69.0%)	3 (3.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)	
	元年第4	4 (4.0%)	19 (19.0%)	74 (74.0%)	3 (3.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)	
	2年第1	0 (0.0%)	4 (4.0%)	69 (69.0%)	23 (23.0%)	4 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)	
	2年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.0%)	61 (61.0%)	30 (30.0%)	8 (8.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)	
	2年第3	0 (0.0%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	54 (54.0%)	37 (37.0%)	8 (8.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)	
	2年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (15.0%)	47 (47.0%)	33 (33.0%)	5 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)	
	3年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	28 (28.0%)	45 (45.0%)	23 (23.0%)	4 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)	
	3年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	35 (35.0%)	36 (36.0%)	28 (28.0%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)	
	3年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	40 (40.0%)	30 (30.0%)	30 (30.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)	
	3年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	55 (55.0%)	28 (28.0%)	17 (17.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100%)	
	4年第1	0 (0.0%)	1 (1.3%)	45 (56.3%)	21 (26.3%)	13 (16.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	80 (100%)	(注13)
	4年第2	0 (0.0%)	1 (1.3%)	57 (71.3%)	17 (21.3%)	5 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	80 (100%)	
	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%)	(注20)
	6年第2	0 (0.0%)	4 (5.0%)	76 (95.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	80 (100%)	
	6年第3	0 (0.0%)	5 (6.3%)	75 (93.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	80 (100%)	
	6年第4	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	
東京圏	19年第4	2 (4.7%)	24 (55.8%)	14 (32.6%)	3 (7.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
	20年第1	0 (0.0%)	5 (11.6%)	15 (34.9%)	20 (46.5%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (9.3%)	25 (58.1%)	10 (23.3%)	3 (7.0%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (6.2%)	47 (72.3%)	12 (18.5%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (12.3%)	45 (69.2%)	10 (15.4%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	65 (100%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (15.4%)	40 (61.5%)	15 (23.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	30 (46.2%)	25 (38.5%)	9 (13.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	38 (58.5%)	24 (36.9%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	4 (6.2%)	38 (58.5%)	21 (32.3%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100%)
	22年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	1 (1.5%)	16 (24.6%)	36 (55.4%)	11 (16.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100%)
	22年第2	0 (0.0%)	1 (1.5%)	2 (3.1%)	20 (30.8%)	39 (60.0%)	3 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100%)
	22年第3	0 (0.0%)	1 (1.5%)	1 (1.5%)	29 (44.6%)	33 (50.8%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100%)
	22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (9.2%)	28 (43.1%)	31 (47.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100%)
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (29.7%)	42 (65.6%)	3 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	64 (100%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	27年第2	0 (0.0%)	3 (7.0%)	38 (88.4%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
	27年第3	0 (0.0%)	4 (9.3%)	37 (86.0%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
	27年第4	0 (0.0%)	6 (14.0%)	35 (81.4%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)

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

※数字は地区数、()はその割合

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(東京圏))

	四半期	上昇			横ばい		下落				横計
		 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上	
東京圏	28年第1	0 (0.0%)	8 (18.6%)	33 (76.7%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
	28年第2	1 (2.3%)	2 (4.7%)	36 (83.7%)	4 (9.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
	28年第3	0 (0.0%)	3 (7.0%)	30 (69.8%)	10 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
	28年第4	0 (0.0%)	3 (7.0%)	30 (69.8%)	10 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
	29年第1	0 (0.0%)	1 (2.3%)	32 (74.4%)	10 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
	29年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	33 (76.7%)	10 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
	29年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	33 (76.7%)	10 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
	29年第4	0 (0.0%)	3 (7.0%)	32 (74.4%)	8 (18.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
	30年第1	0 (0.0%)	3 (7.0%)	33 (76.7%)	7 (16.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
	30年第2	0 (0.0%)	3 (7.0%)	36 (83.7%)	4 (9.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
	30年第3	0 (0.0%)	4 (9.3%)	37 (86.0%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
	30年第4	0 (0.0%)	4 (9.3%)	37 (86.0%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
	元年第1	0 (0.0%)	4 (9.3%)	37 (86.0%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
	元年第2	0 (0.0%)	3 (7.0%)	38 (88.4%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
	元年第3	0 (0.0%)	4 (9.3%)	37 (86.0%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
	元年第4	0 (0.0%)	4 (9.3%)	37 (86.0%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
	2年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (60.5%)	16 (37.2%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
	2年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	38 (88.4%)	3 (7.0%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
	2年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	34 (79.1%)	7 (16.3%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
	2年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (14.0%)	26 (60.5%)	9 (20.9%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
	3年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (23.3%)	23 (53.5%)	9 (20.9%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
	3年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (32.6%)	18 (41.9%)	10 (23.3%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
	3年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	17 (39.5%)	14 (32.6%)	12 (27.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
	3年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (53.5%)	13 (30.2%)	7 (16.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100%)
	4年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (54.3%)	13 (37.1%)	3 (8.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	35 (100%)
	4年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (74.3%)	8 (22.9%)	1 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	35 (100%)
	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%)
	6年第2	0 (0.0%)	3 (8.6%)	32 (91.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	35 (100%)
	6年第3	0 (0.0%)	3 (8.6%)	32 (91.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	35 (100%)
	6年第4	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	
大阪圏	19年第4	0 (0.0%)	11 (42.3%)	6 (23.1%)	7 (26.9%)	2 (7.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (23.1%)	15 (57.7%)	5 (19.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (11.5%)	12 (46.2%)	9 (34.6%)	1 (3.8%)	1 (3.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (7.7%)	15 (38.5%)	19 (48.7%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	17 (43.6%)	8 (20.5%)	4 (10.3%)	0 (0.0%)	39 (100%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	11 (28.2%)	16 (41.0%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	39 (100%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (41.0%)	16 (41.0%)	7 (17.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (51.3%)	17 (43.6%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	21 (53.8%)	16 (41.0%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%)
	22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (12.8%)	18 (46.2%)	15 (38.5%)	1 (2.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%)
	22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (28.2%)	22 (56.4%)	6 (15.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%)
	22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (46.2%)	20 (51.3%)	1 (2.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%)
	22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (12.8%)	13 (33.3%)	19 (48.7%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%)
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (5.1%)	11 (28.2%)	25 (64.1%)	1 (2.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (7.7%)	19 (48.7%)	17 (43.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (15.4%)	20 (51.3%)	13 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%)
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (12.8%)	23 (59.0%)	11 (28.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%)
	24年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (15.4%)	25 (64.1%)	8 (20.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%)
	24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (20.5%)	26 (66.7%)	5 (12.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%)
	24年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	27 (69.2%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%)
	24年第4	0 (0.0%)	1 (2.6%)	17 (43.6%)	19 (48.7%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%)
	25年第1	0 (0.0%)	1 (2.6%)	23 (59.0%)	15 (38.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%)
	25年第2	0 (0.0%)	1 (2.6%)	24 (61.5%)	14 (35.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%)
	25年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	28 (71.8%)	11 (28.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%)
	25年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	34 (87.2%)	5 (12.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%)
	26年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	34 (87.2%)	5 (12.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%)
	26年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	31 (79.5%)	8 (20.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%)
	26年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	30 (76.9%)	9 (23.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%)
	26年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	31 (79.5%)	8 (20.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100%)
	27年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (88.0%)	3 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
	27年第2	0 (0.0%)	1 (4.0%)	21 (84.0%)	3 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
	27年第3	0 (0.0%)	2 (8.0%)	20 (80.0%)	3 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)
	27年第4	0 (0.0%)	4 (16.0%)	19 (76.0%)	2 (8.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100%)

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(大阪圏))

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

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

※数字は地区数、()はその割合

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(名古屋圏))

	四半期	上昇			横ばい		下落				横計
		 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上	
名古屋圏	19年第4	0 (0.0%)	6 (54.5%)	5 (45.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (18.2%)	8 (72.7%)	1 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (9.1%)	7 (63.6%)	3 (27.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	3 (21.4%)	8 (57.1%)	2 (14.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	6 (42.9%)	2 (14.3%)	3 (21.4%)	14 (100%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	5 (35.7%)	2 (14.3%)	2 (14.3%)	4 (28.6%)	14 (100%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (14.3%)	5 (35.7%)	4 (28.6%)	3 (21.4%)	0 (0.0%)	14 (100%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	3 (21.4%)	4 (28.6%)	3 (21.4%)	1 (7.1%)	14 (100%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (28.6%)	5 (35.7%)	4 (28.6%)	1 (7.1%)	0 (0.0%)	14 (100%)
	22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (57.1%)	6 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100%)
	22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (28.6%)	9 (64.3%)	1 (7.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100%)
	22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (42.9%)	7 (50.0%)	1 (7.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100%)
	22年第4	1 (7.1%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	5 (35.7%)	5 (35.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100%)
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (50.0%)	7 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100%)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (57.1%)	6 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100%)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	8 (57.1%)	5 (35.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100%)
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (35.7%)	3 (21.4%)	6 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100%)
	24年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (28.6%)	4 (28.6%)	6 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100%)
	24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (42.9%)	4 (28.6%)	4 (28.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100%)
	24年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (42.9%)	4 (28.6%)	4 (28.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100%)
	24年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (50.0%)	5 (35.7%)	2 (14.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100%)
	25年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (50.0%)	7 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100%)
	25年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100%)
	25年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100%)
	25年第4	0 (0.0%)	2 (14.3%)	12 (85.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100%)
	26年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100%)
	26年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100%)
	26年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100%)
	26年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100%)
	27年第1	0 (0.0%)	1 (11.1%)	8 (88.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
	27年第2	1 (11.1%)	1 (11.1%)	7 (77.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
	27年第3	1 (11.1%)	1 (11.1%)	7 (77.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
	27年第4	1 (11.1%)	1 (11.1%)	7 (77.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)

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

※数字は地区数、()はその割合

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(名古屋圏))

	四半期	上昇			横ばい		下落				横計
		 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上	
名古屋圏	28年第1	1 (11.1%)	1 (11.1%)	7 (77.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
	28年第2	1 (11.1%)	1 (11.1%)	7 (77.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
	28年第3	1 (11.1%)	1 (11.1%)	7 (77.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
	28年第4	0 (0.0%)	2 (22.2%)	7 (77.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
	29年第1	0 (0.0%)	2 (22.2%)	7 (77.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
	29年第2	0 (0.0%)	2 (22.2%)	7 (77.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
	29年第3	0 (0.0%)	2 (22.2%)	7 (77.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
	29年第4	0 (0.0%)	4 (44.4%)	5 (55.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
	30年第1	0 (0.0%)	4 (44.4%)	5 (55.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
	30年第2	0 (0.0%)	3 (33.3%)	6 (66.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
	30年第3	0 (0.0%)	3 (33.3%)	6 (66.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
	30年第4	0 (0.0%)	4 (44.4%)	5 (55.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
	元年第1	0 (0.0%)	4 (44.4%)	5 (55.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
	元年第2	0 (0.0%)	4 (44.4%)	5 (55.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
	元年第3	0 (0.0%)	4 (44.4%)	5 (55.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
	元年第4	0 (0.0%)	3 (33.3%)	6 (66.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
	2年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
	2年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (88.9%)	1 (11.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
	2年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (66.7%)	3 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
	2年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (22.2%)	4 (44.4%)	3 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
	3年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (66.7%)	3 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
	3年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (66.7%)	3 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
	3年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (66.7%)	3 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
	3年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100%)
	4年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (100%)
	4年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (100%)
	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	8 (100%)
	6年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (100%)
	6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%)	8 (100%)
	6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%)	8 (100%)

(注16)

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(地方圏))

	四半期	上昇			横ばい	下落					横計
		 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上	
地方圏	19年第4	3 (15.0%)	6 (30.0%)	10 (50.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (65.0%)	7 (35.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (30.0%)	11 (55.0%)	2 (10.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (43.8%)	14 (43.8%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	15 (46.9%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	4 (12.5%)	1 (3.1%)	32 (100%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	16 (50.0%)	11 (34.4%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	19 (59.4%)	9 (28.1%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	20 (62.5%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	25 (78.1%)	4 (12.5%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (12.5%)	24 (75.0%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	6 (18.8%)	22 (68.8%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (25.0%)	22 (68.8%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	8 (25.0%)	20 (62.5%)	2 (6.3%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (31.0%)	18 (62.1%)	1 (3.4%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	29 (100%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	27年第2	0 (0.0%)	1 (4.3%)	14 (60.9%)	8 (34.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)
	27年第3	0 (0.0%)	1 (4.3%)	14 (60.9%)	8 (34.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)
	27年第4	0 (0.0%)	4 (17.4%)	12 (52.2%)	7 (30.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(地方圏))

	四半期	上昇			横ばい		下落				横計	
		 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上		
地方圏	28年第1	0 (0.0%)	4 (18.2%)	11 (50.0%)	7 (31.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (100%)	(注6)
	28年第2	0 (0.0%)	5 (21.7%)	11 (47.8%)	7 (30.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)	
	28年第3	0 (0.0%)	5 (21.7%)	11 (47.8%)	7 (30.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)	
	28年第4	0 (0.0%)	5 (21.7%)	13 (56.5%)	5 (21.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)	
	29年第1	0 (0.0%)	5 (21.7%)	14 (60.9%)	4 (17.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)	
	29年第2	0 (0.0%)	5 (21.7%)	15 (65.2%)	3 (13.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)	
	29年第3	0 (0.0%)	5 (21.7%)	15 (65.2%)	3 (13.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)	
	29年第4	0 (0.0%)	4 (17.4%)	17 (73.9%)	2 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)	
	30年第1	0 (0.0%)	4 (17.4%)	17 (73.9%)	2 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)	
	30年第2	0 (0.0%)	3 (13.0%)	19 (82.6%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)	
	30年第3	0 (0.0%)	4 (17.4%)	17 (73.9%)	2 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)	
	30年第4	0 (0.0%)	6 (26.1%)	16 (69.6%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)	
	元年第1	0 (0.0%)	7 (30.4%)	15 (65.2%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)	
	元年第2	0 (0.0%)	7 (30.4%)	15 (65.2%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)	
	元年第3	1 (4.3%)	5 (21.7%)	16 (69.6%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)	
	元年第4	1 (4.3%)	4 (17.4%)	17 (73.9%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)	
	2年第1	0 (0.0%)	1 (4.3%)	12 (52.2%)	7 (30.4%)	3 (13.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)	
	2年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (4.3%)	15 (65.2%)	6 (26.1%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)	
	2年第3	0 (0.0%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	13 (56.5%)	9 (39.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)	
	2年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (13.0%)	13 (56.5%)	7 (30.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)	
	3年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (26.1%)	11 (47.8%)	6 (26.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)	
	3年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (30.4%)	9 (39.1%)	7 (30.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)	
	3年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (39.1%)	7 (30.4%)	7 (30.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)	
	3年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (47.8%)	7 (30.4%)	5 (21.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)	
	4年第1	0 (0.0%)	1 (5.6%)	8 (44.4%)	4 (22.2%)	5 (27.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (100%)	(注17)
	4年第2	0 (0.0%)	1 (5.6%)	9 (50.0%)	4 (22.2%)	4 (22.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (100%)	
	4年第3	0 (0.0%)	1 (5.6%)	12 (66.7%)	4 (22.2%)	1 (5.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (100%)	
	4年第4	0 (0.0%)	1 (5.6%)	15 (83.3%)	2 (11.1%)	0 (0.0%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	18 (100%)	(注20)
	6年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (100%)	
	6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%)	18 (100%)	
	6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%)	18 (100%)	

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

※数字は地区数、()はその割合

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別(住宅系地区))

	四半期	上昇			横ばい		下落				横計
		 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上	
住宅系地区	19年第4	0 (0.0%)	6 (18.8%)	21 (65.6%)	3 (9.4%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (15.6%)	23 (71.9%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	13 (40.6%)	13 (40.6%)	3 (9.4%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (11.9%)	25 (59.5%)	10 (23.8%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (35.7%)	20 (47.6%)	5 (11.9%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	42 (100%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (38.1%)	22 (52.4%)	4 (9.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (61.9%)	15 (35.7%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	34 (81.0%)	7 (16.7%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (4.8%)	35 (83.3%)	5 (11.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100%)
	22年第1	0 (0.0%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	11 (26.2%)	28 (66.7%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100%)
	22年第2	0 (0.0%)	1 (2.4%)	1 (2.4%)	22 (52.4%)	18 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100%)
	22年第3	0 (0.0%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	32 (76.2%)	9 (21.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100%)
	22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (26.2%)	24 (57.1%)	7 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100%)
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (5.0%)	22 (55.0%)	15 (37.5%)	1 (2.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	40 (100%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	27年第2	0 (0.0%)	1 (3.1%)	25 (78.1%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	27年第3	0 (0.0%)	1 (3.1%)	25 (78.1%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	27年第4	0 (0.0%)	2 (6.3%)	25 (78.1%)	5 (15.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)

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

※数字は地区数、()はその割合

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別(住宅系地区))

	四半期	上昇			横ばい		下落				横計
		 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上	
住宅系地区	28年第1	0 (0.0%)	2 (6.3%)	26 (81.3%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	28年第2	0 (0.0%)	1 (3.1%)	28 (87.5%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	28年第3	0 (0.0%)	1 (3.1%)	22 (68.8%)	9 (28.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	28年第4	0 (0.0%)	1 (3.1%)	21 (65.6%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	29年第1	0 (0.0%)	1 (3.1%)	21 (65.6%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	29年第2	0 (0.0%)	1 (3.1%)	21 (65.6%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	29年第3	0 (0.0%)	1 (3.1%)	21 (65.6%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	29年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	24 (75.0%)	8 (25.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	30年第1	0 (0.0%)	1 (3.1%)	25 (78.1%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	30年第2	0 (0.0%)	1 (3.1%)	28 (87.5%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	30年第3	0 (0.0%)	1 (3.1%)	30 (93.8%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	30年第4	0 (0.0%)	2 (6.3%)	29 (90.6%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	元年第1	0 (0.0%)	4 (12.5%)	27 (84.4%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	元年第2	0 (0.0%)	4 (12.5%)	27 (84.4%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	元年第3	0 (0.0%)	3 (9.4%)	28 (87.5%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	元年第4	0 (0.0%)	3 (9.4%)	28 (87.5%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	2年第1	0 (0.0%)	1 (3.1%)	22 (68.8%)	8 (25.0%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	2年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	27 (84.4%)	5 (15.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	2年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (81.3%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	2年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (28.1%)	20 (62.5%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	3年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (56.3%)	14 (43.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	3年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	24 (75.0%)	8 (25.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	3年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (81.3%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	3年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	30 (93.8%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100%)
	4年第1	0 (0.0%)	1 (4.3%)	21 (91.3%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)
	4年第2	0 (0.0%)	1 (4.3%)	22 (95.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100%)
	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%)
	6年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (100%)
	6年第3	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%)
	6年第4	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%)

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

※数字は地区数、()はその割合

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別(商業系地区))

	四半期	上昇			横ばい		下落				横計
		 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上	
商業系地区	19年第4	5 (7.4%)	41 (60.3%)	14 (20.6%)	8 (11.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
	20年第1	0 (0.0%)	5 (7.4%)	31 (45.6%)	27 (39.7%)	4 (5.9%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (16.2%)	36 (52.9%)	15 (22.1%)	5 (7.4%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	17 (15.7%)	54 (50.0%)	33 (30.6%)	4 (3.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	18 (16.7%)	54 (50.0%)	20 (18.5%)	10 (9.3%)	4 (3.7%)	108 (100%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	21 (19.4%)	45 (41.7%)	32 (29.6%)	4 (3.7%)	4 (3.7%)	108 (100%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	41 (38.0%)	40 (37.0%)	21 (19.4%)	3 (2.8%)	0 (0.0%)	108 (100%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	47 (43.5%)	46 (42.6%)	8 (7.4%)	3 (2.8%)	1 (0.9%)	108 (100%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	3 (2.8%)	53 (49.1%)	41 (38.0%)	9 (8.3%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	108 (100%)
	22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	14 (13.0%)	58 (53.7%)	34 (31.5%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100%)
	22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	19 (17.6%)	74 (68.5%)	13 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100%)
	22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	29 (26.9%)	73 (67.6%)	5 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100%)
	22年第4	1 (0.9%)	0 (0.0%)	4 (3.7%)	30 (27.8%)	68 (63.0%)	4 (3.7%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100%)
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	24 (22.6%)	77 (72.6%)	4 (3.8%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	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%)
	27年第2	1 (1.5%)	5 (7.4%)	55 (80.9%)	7 (10.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
	27年第3	1 (1.5%)	7 (10.3%)	53 (77.9%)	7 (10.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)
	27年第4	1 (1.5%)	13 (19.1%)	48 (70.6%)	6 (8.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)

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

※数字は地区数、()はその割合

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別(商業系地区))

	四半期	上昇			横ばい		下落				横計	
		 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上		
商業系地区	28年第1	2 (3.0%)	14 (20.9%)	45 (67.2%)	6 (9.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	67 (100%)	(注6)
	28年第2	3 (4.4%)	10 (14.7%)	46 (67.6%)	9 (13.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)	
	28年第3	2 (2.9%)	9 (13.2%)	48 (70.6%)	9 (13.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)	
	28年第4	0 (0.0%)	11 (16.2%)	51 (75.0%)	6 (8.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)	
	29年第1	0 (0.0%)	9 (13.2%)	54 (79.4%)	5 (7.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)	
	29年第2	0 (0.0%)	8 (11.8%)	56 (82.4%)	4 (5.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)	
	29年第3	0 (0.0%)	9 (13.2%)	55 (80.9%)	4 (5.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)	
	29年第4	0 (0.0%)	14 (20.6%)	51 (75.0%)	3 (4.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)	
	30年第1	0 (0.0%)	14 (20.6%)	51 (75.0%)	3 (4.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)	
	30年第2	0 (0.0%)	12 (17.6%)	54 (79.4%)	2 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)	
	30年第3	0 (0.0%)	14 (20.6%)	51 (75.0%)	3 (4.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)	
	30年第4	0 (0.0%)	25 (36.8%)	41 (60.3%)	2 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)	
	元年第1	0 (0.0%)	25 (36.8%)	41 (60.3%)	2 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)	
	元年第2	3 (4.4%)	21 (30.9%)	42 (61.8%)	2 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)	
	元年第3	4 (5.9%)	21 (30.9%)	41 (60.3%)	2 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)	
	元年第4	4 (5.9%)	16 (23.5%)	46 (67.6%)	2 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)	
	2年第1	0 (0.0%)	3 (4.4%)	47 (69.1%)	15 (22.1%)	3 (4.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)	
	2年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	34 (50.0%)	25 (36.8%)	8 (11.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)	
	2年第3	0 (0.0%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	28 (41.2%)	31 (45.6%)	8 (11.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)	
	2年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (8.8%)	27 (39.7%)	30 (44.1%)	5 (7.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)	
	3年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (14.7%)	31 (45.6%)	23 (33.8%)	4 (5.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)	
	3年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (16.2%)	28 (41.2%)	28 (41.2%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)	
	3年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (20.6%)	24 (35.3%)	30 (44.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)	
	3年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (36.8%)	26 (38.2%)	17 (25.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100%)	
	4年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	24 (42.1%)	20 (35.1%)	13 (22.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	57 (100%)	(注19)
	4年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	35 (61.4%)	17 (29.8%)	5 (8.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	57 (100%)	
	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20)
	6年第2	0 (0.0%)	4 (6.9%)	54 (93.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	58 (100%)	
	6年第3	0 (0.0%)	4 (6.9%)	54 (93.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	58 (100%)	
	6年第4	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%)	

※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。

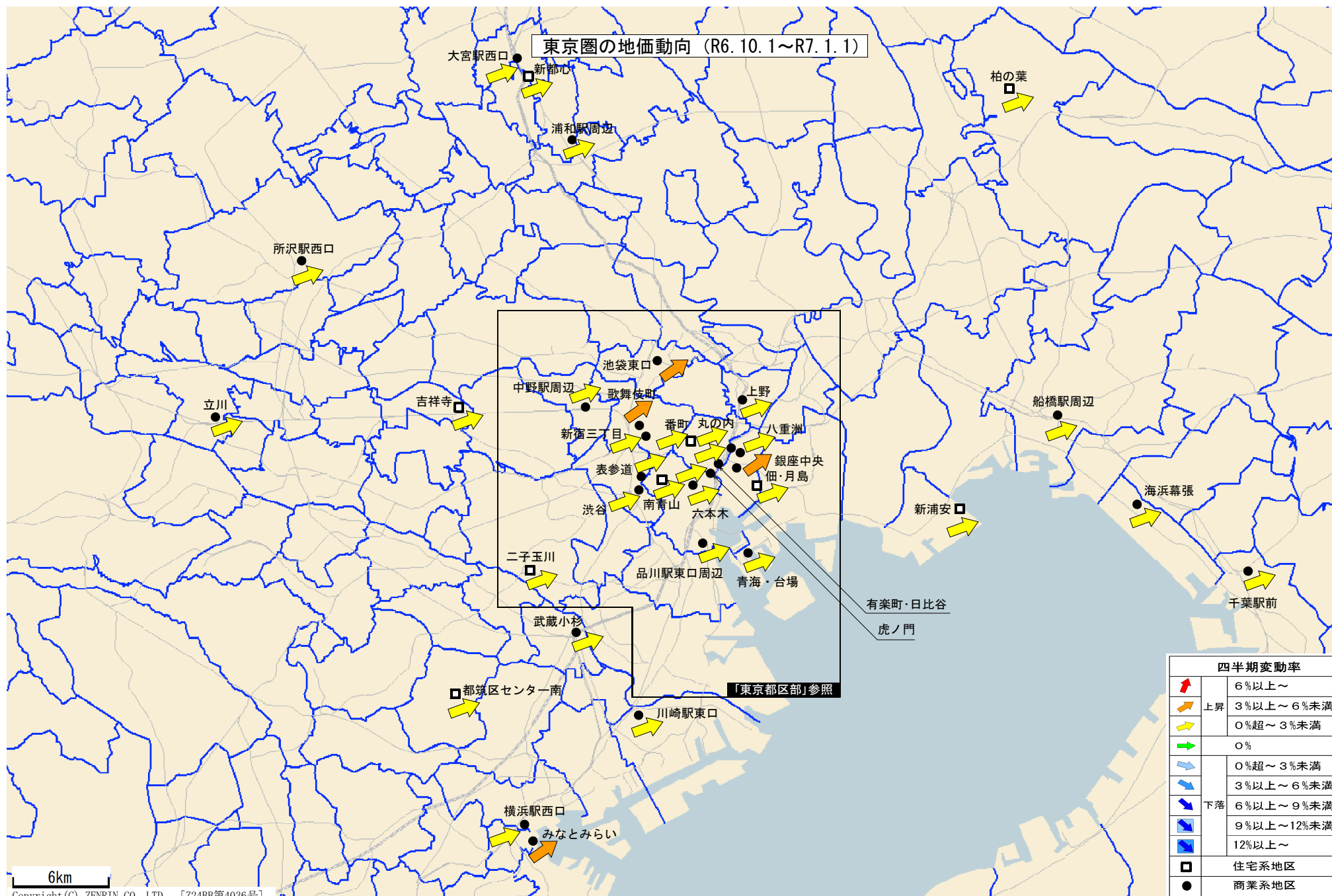
(注20) 対象地区を1地区変更した(地方圏住宅系地区の南草津駅を廃止し、天神を地方圏商業系地区に設定)。

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	R6.1/1～ R6.4/1 総合評価	R6.4/1～ R6.7/1 総合評価	R6.7/1～ R6.10/1 総合評価	R6.10/1～ R7.1/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	R6.1/1～ R6.4/1 総合評価	R6.4/1～ R6.7/1 総合評価	R6.7/1～ R6.10/1 総合評価	R6.10/1～ R7.1/1 総合評価
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	地方	➡	➡	➡	➡	東京都	区部	港区	住宅	南青山	東京	➡	➡	➡	➡
	札幌市	中央区	商業	駅前通	地方	➡	➡	➡	➡		区部	港区	商業	六本木	東京	➡	➡	➡	➡
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	地方	➡	➡	➡	➡		区部	港区	商業	虎ノ門	東京	➡	➡	➡	➡
	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	地方	➡	➡	➡	➡		区部	新宿区	商業	新宿三丁目	東京	➡	➡	➡	➡
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		区部	新宿区	商業	歌舞伎町	東京	➡	➡	➡	➡
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	東京	➡	➡	➡	➡		区部	渋谷区	商業	渋谷	東京	➡	➡	➡	➡
	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	東京	➡	➡	➡	➡		区部	渋谷区	商業	表参道	東京	➡	➡	➡	➡
	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡		区部	豊島区	商業	池袋東口	東京	➡	➡	➡	➡
	所沢市		商業	所沢駅西口	東京	➡	➡	➡	➡		区部	台東区	商業	上野	東京	➡	➡	➡	➡
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	東京	➡	➡	➡	➡		区部	港区	商業	品川駅東口周辺	東京	➡	➡	➡	➡
	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	東京	➡	➡	➡	➡		区部	江東区	商業	青海・台場	東京	➡	➡	➡	➡
	浦安市		住宅	新浦安	東京	➡	➡	➡	➡		区部	世田谷区	住宅	二子玉川	東京	➡	➡	➡	➡
	船橋市		商業	船橋駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡		区部	中野区	商業	中野駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡
	柏市		住宅	柏の葉	東京	➡	➡	➡	➡		多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	東京	➡	➡	➡	➡
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	東京	➡	➡	➡	➡		多摩	立川市	商業	立川	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	千代田区	商業	丸の内	東京	➡	➡	➡	➡	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	➡	➡	➡	➡

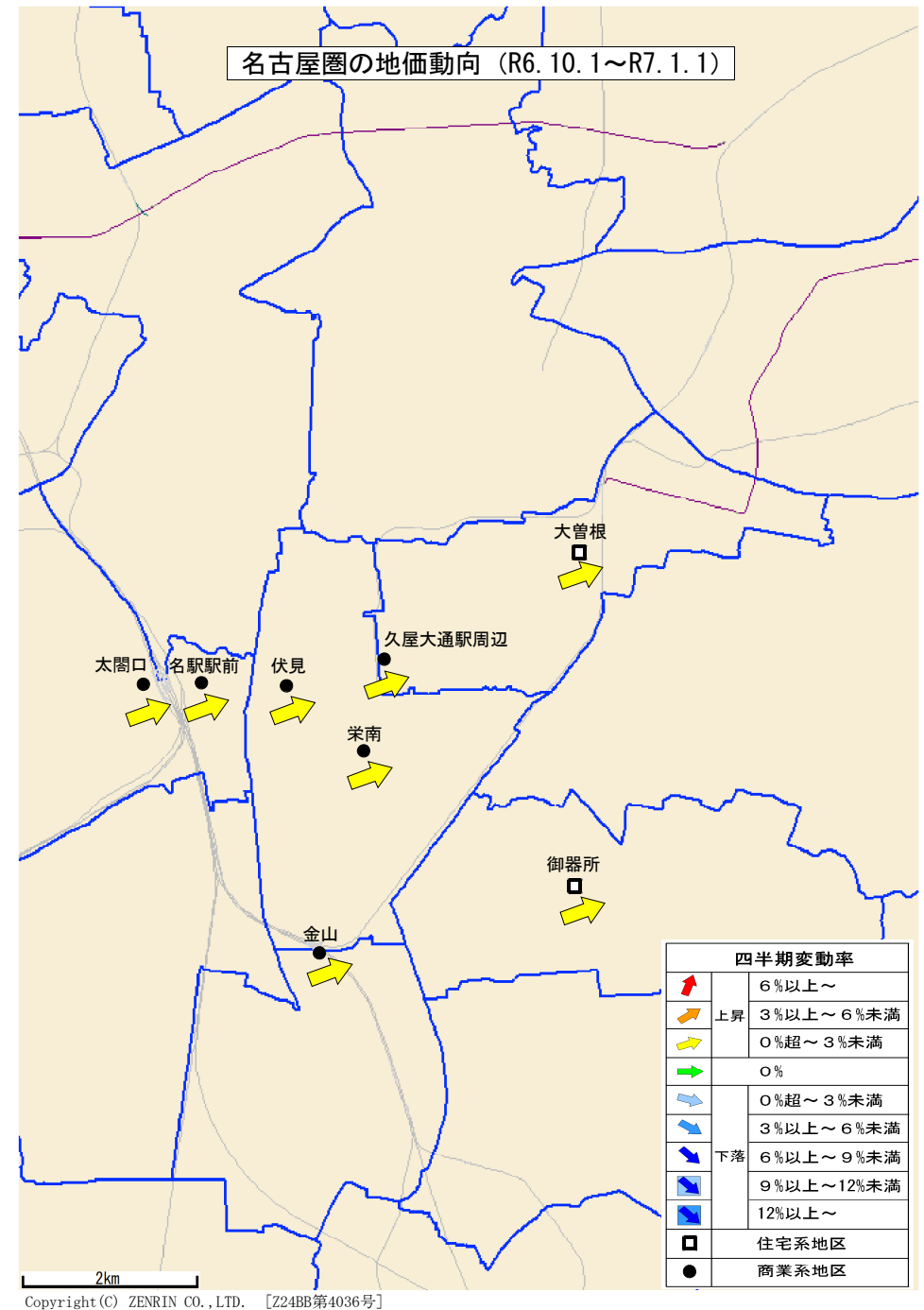
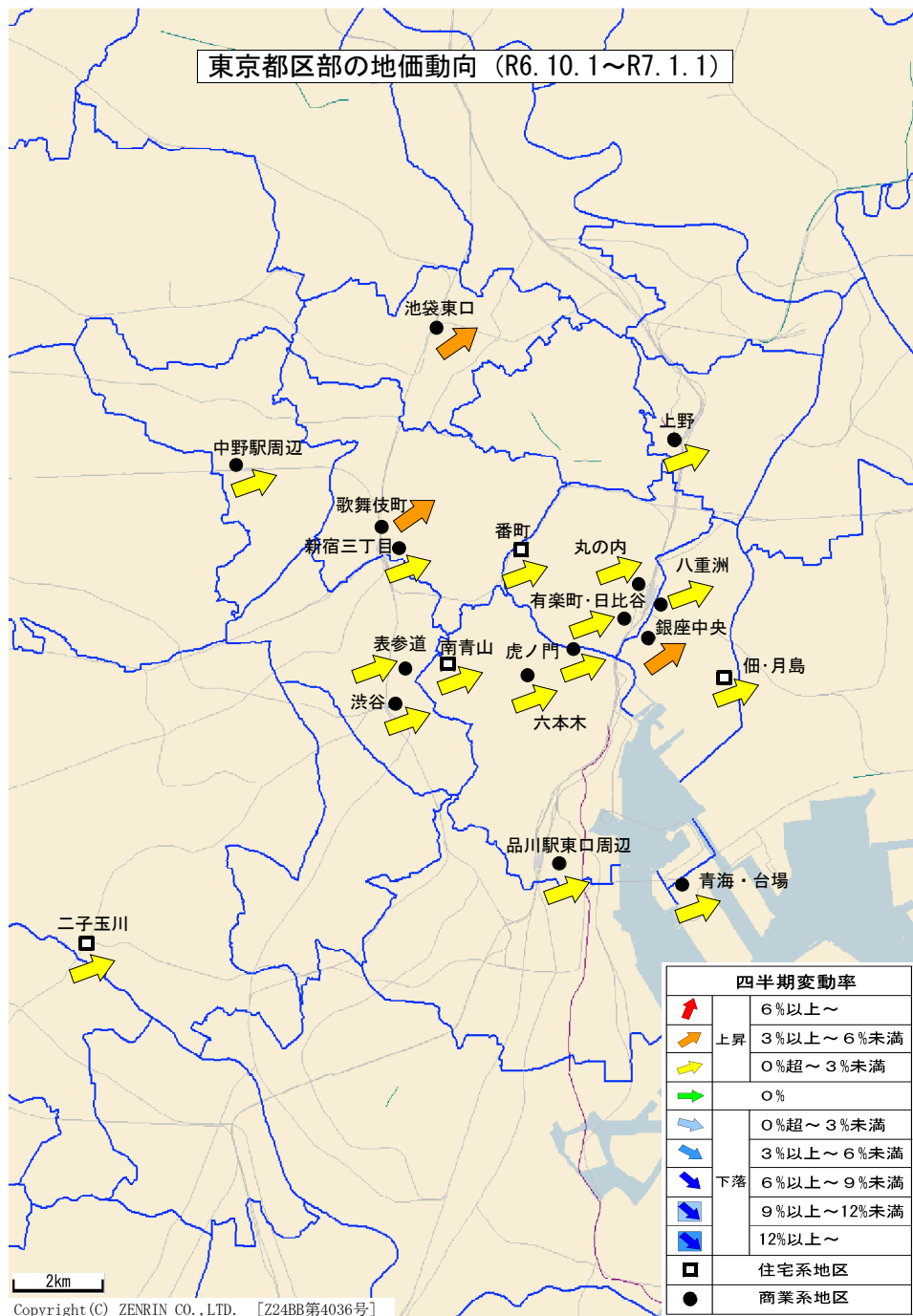
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	R6.1/1～ R6.4/1 総合評価	R6.4/1～ R6.7/1 総合評価	R6.7/1～ R6.10/1 総合評価	R6.10/1～ R7.1/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	R6.1/1～ R6.4/1 総合評価	R6.4/1～ R6.7/1 総合評価	R6.7/1～ R6.10/1 総合評価	R6.10/1～ R7.1/1 総合評価
長野県	長野市		商業	長野駅前	地方	➡	➡	➡	➡	大阪府	大阪市	中央区	商業	心齋橋	大阪	➡	➡	➡	➡
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	地方	➡	➡	➡	➡		大阪市	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	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	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	中区	商業	栄南	名古屋	➡	➡	➡	➡		豊中市		住宅	豊中	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市中区	中区	商業	伏見	名古屋	➡	➡	➡	➡		兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	大阪	➡	➡	➡
	名古屋市中区	東区	住宅	大曽根	名古屋	➡	➡	➡	➡	西宮市			住宅	甲子園口	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市中区	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	➡	➡	➡	➡
	名古屋市中区	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	➡	➡	➡	➡
	名古屋市中区	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. 10. 1～R7. 1. 1)

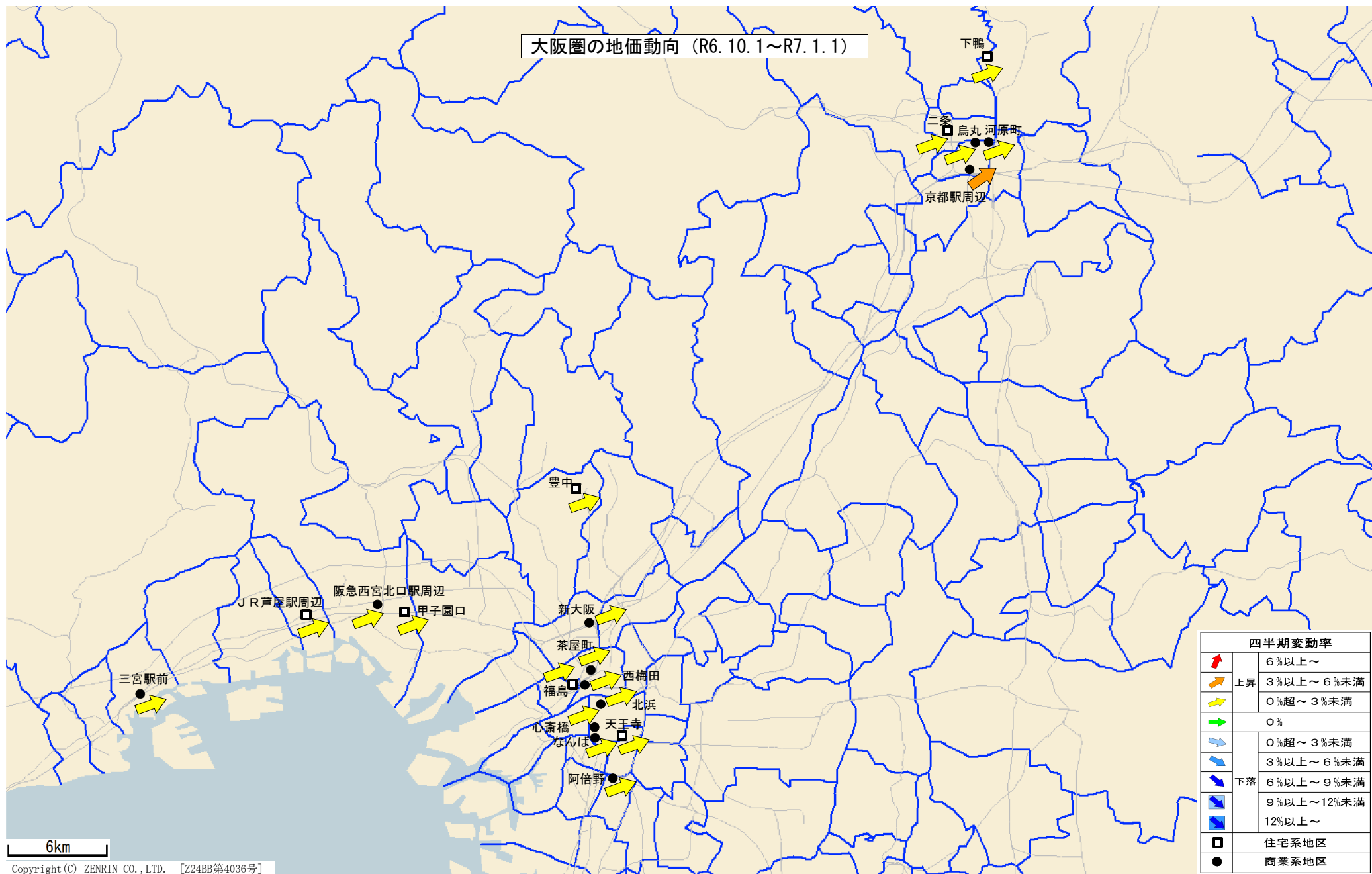


6km

Copyright (C) ZENRIN CO., LTD. 「Z24BB第4036号」



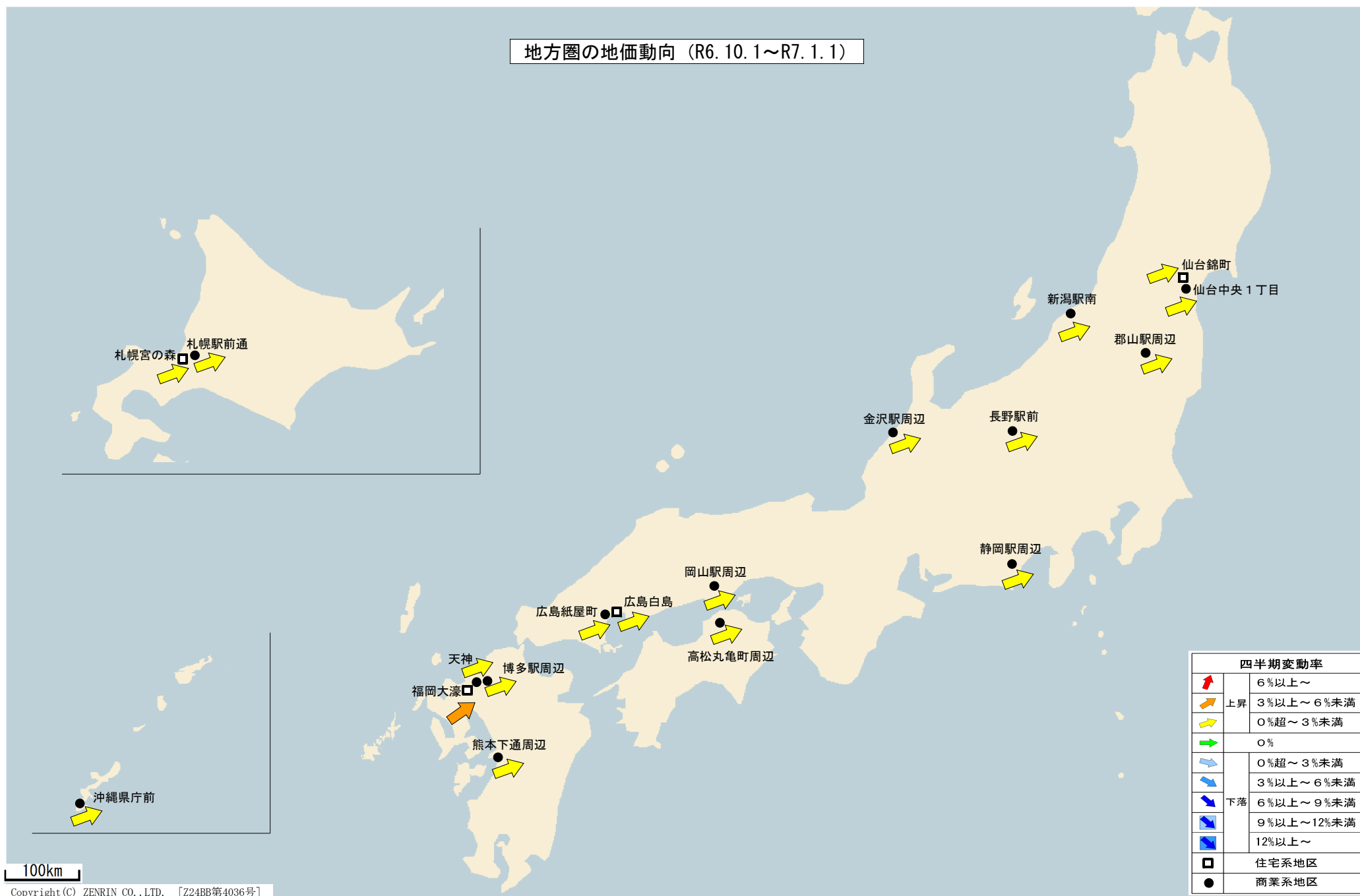
大阪圏の地価動向 (R6. 10. 1~R7. 1. 1)



6km

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

地方圏の地価動向（R6. 10. 1～R7. 1. 1）



各地区の詳細情報

各地区の詳細情報の見方

1. 調査項目の説明（再掲）

総合評価 対象地区の代表的地点（地価公示地点を除く）について、不動産鑑定士が不動産鑑定評価に準じた方法によって四半期毎（前回調査時点から今回調査時点までの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毎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(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	 0～3% 上昇	△	▽	—	—	△	□	地価動向	当地区は、住環境に恵まれ、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。当地区を含む中央区は、札幌市の文化・政治・経済の中心的地域であることから人口・世帯数ともに増加傾向となっており、総じて住宅需要は堅調に推移している。当地区のマンション分譲価格は、札幌市内でも高価格帯に位置しており、マンション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の新規供給にあたっては、期分け販売等によって高い分譲価格が維持されている。建設コストや人件費の高騰のほか、道内外の富裕層からの資金流入等を反映して、新築マンションの分譲価格は上昇を維持していることに加え、依然として低金利での住宅取得資金の調達可能な状況であるため、居住を目的とした実需層からの取得意欲が中古マンション市場を活性化させている。以上から、当地区では金利の先高感等の懸念材料があるものの、総じて堅調なマンション市況を背景に、取引価格の水準は上昇し、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 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続いている。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相応に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。
					前期  0～3% 上昇								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
北海道	札幌市	中央区	商業	駅前通	 0～3% 上昇	△	□	△	□	—	—	地価動向	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おり、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から、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BCP対応のオフィスに対する潜在的なニーズが強く、優良物件に対する底堅い賃貸マーケットを成立させる背景ともなっている。当地区及びその周辺のオフィス市場では、地区外からの移転やオフィス床の拡張が見られたものの、新規供給の影響もあり11月時点の空室率は3%台後半と前年同月との比較で概ね同水準を維持している。また、令和6年6月には国内外の資産運用会社の参入や拡充を促す「金融・資産運用特区」に北海道・札幌市が選ばれ、GX関連事業を対象とした地方税優遇制度の導入や同関連企業に対する銀行の出資規制の緩和等、投資資金の呼び込みに期待が高まっている。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11月の売上高は、中国人観光客の増加や米国発祥の大規模なセールイベントにより、売上が好調に推移した。当地区及びその周辺のホテルについては、国内外の観光客の増加傾向を背景に、客室単価や稼働率の上昇が継続している。北海道新幹線札幌延伸工事の遅れや、建築費の上昇等によって建築計画の見直しを行う事業が見られるものの、当期のオフィス需要等の不動産市場の堅調さに変化は見られない。令和6年2月には投資対象を北海道内に絞った私募リートが運用を始める等、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。 再開発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発展が続くと予想される。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。
					前期  0～3% 上昇								
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(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント							
						A	B	C	D	E	F									
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料									
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	0～3% 上昇	△	▽	—	—	△	△	地価動向	当地区は良好な生活利便性を有する文教地区として高いブランド力を有するエリアであり、ファミリー層を中心に、郊外から転居するシニア層や都心部で働く単身者層等の幅広い住宅需要に支えられている。ここ数年は専有面積を縮小することにより総額を抑えた物件の供給が多かったが、近時では主要な価格帯を上回るような専有面積の広い高価格帯の供給も増加し、供給物件の多様化が進んでいる。今後については、居住を主たる目的とする従来の需要者層に加えて、資産性を重視し高価格帯の物件の取得を検討する需要者層も増えていることから、幅広い価格帯の供給が続くものと考えられる。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いるものの、当地区を含む一部の新築マンションでは竣工後に販売を続けている物件もあり、需要者の物件に対する選別が厳しく、慎重になっていることがうかがえる。都心部等では優良なマンション開発素地に対するデベロッパー等の取得意欲は依然として強く、高値で取引が行われているが、建築費高騰等により立地の選別、競合物件との差別化が求められてきている。賃貸マンション市況については、地下鉄の利用客数が増加しており、交通利便性の良好な仙台駅周辺や地下鉄沿線への住み替え需要が更に高まっている。当地区は都心部の県庁・市役所周辺のビジネスエリアに近接している等立地条件が優れブランド力も有するため、分譲、賃貸ともにマンション需要が強く、マンション分譲価格とマンション賃料は上昇傾向が続いており、マンション開発素地の強い需要も続いている。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。 今後は優良なマンション開発素地に対する取得競争がより強まり、当地区のような住宅需要の多いエリアについては今後も取得競争が続くと見込まれることから、都心部の分譲マンションの更なる供給とともに、金利政策や建築費の動向等に注視する必要があるものの、将来の地価動向は引き続きやや上昇で推移すると予想される。							
														路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR仙台駅からの徒歩圏。中高層マンションのほか規模の大きい一般住宅等が建ち並ぶ高級住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
宮城県	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区及びその周辺のオフィス賃貸市場では、令和6年にかけて供給されたオフィスビルの空室消化が順調に進んでおり、新築ビルの空室率は低下している。また、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やや低下で推移している。仙台都心部のオフィスが集積するエリア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。令和7年以降のオフィスビルの新規供給は過年度を大きく下回ることから、需給が逼迫し賃料の上昇傾向が続くと予想される。ホテル市況については、国外観光客の宿泊者数の増加が続いており、仙台-香港間の国際線が新規就航し、今後も増加が続くと予測される。また、令和8年に新規ホテル2棟が開業を予定しており、客室単価や稼働率等の回復傾向が見込まれる。店舗市況については、仙台駅東口は大型複合施設の開店以降好調であるのに対し、既存の商店街については大型商業ビルの長期休業や老舗店舗の閉店等が続いている。また、再開発に向けて都心部の大手スーパーが令和7年2月で閉店を発表し、徐々に都市機能の更新に向けた動きも見られるものの、今後の先行きには不透明感がある。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や、仙台市都市計画の見直しにより仙台駅東口の容積率の緩和が予定される等、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いたが、仙台中心部の再開発計画が建築工事費の高騰を理由に事業の延期を発表しており、若干の停滞感もうかがえる。しかしながら、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投資家等の投資需要は安定していることから、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 仙台市内の企業経営の状況や金利政策の変化、予定されている開発計画の動向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気運は引き続き高く、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。
					前期  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	 0～3% 上昇	△	□	□	□	△	□	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おり、福島県の中通り地区において随一の繁華性を有している。また、駅徒歩圏にはマンションも立地する等、住居系土地利用も共存している。当地区のオフィス市場では近年まとまった新規供給がなく、需給関係に大きな変動はないため、当期も稼働率や賃料水準は総じて安定的であり、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。JR郡山駅西口付近では大町土地区画整理事業とともに都市計画道路日の出通り線沿いの整備も同時に進捗しており、駅利用者や周辺店舗利用者等の回遊性向上や賑わい創出への期待感が高まっている。毎年恒例となっている駅前広場を中心としたイルミネーションイベントも開催され、交流人口の増加を通して、地域活性化に向けての取り組みが引き続きなされている。路面店については、稀少性に着目した潜在的な賃貸需要は底堅いが、当期も空き店舗が散見されるため、稼働率については一進一退の状況が続いている。店舗賃料については概ね横ばいで推移している。マンションについては、駅近くにおいて再開発に伴う大規模マンションが建築中である。駅徒歩圏内の物件供給は稀少性があり、当該マンションの分譲価格や販売状況等に関する動きが注目されている。当地区における分譲価格については、高止まりしている建築費や昨今の物価高の影響も相俟って、やや上昇が継続している。このような状況のもと、地区内にて進捗している上記土地区画整理事業や再開発事業の効果等により、賑わいや回遊性の向上、定住者の増加が期待されており、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、回遊性の向上や定住者の増加を通して、商況等への更なる好影響が期待されるほか、当地区の商業施設の立地等の優位性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。
					前期  0～3% 上昇								
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴													JR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(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	 0～3% 上昇	△	□	—	—	△	△	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、今後もホテルや企業の新社屋の建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。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。
					前期  0～3% 上昇								
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴													JR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(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	 0～3% 上昇	△	□	△	□	—	—	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、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、同駅周辺は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、大宮駅周辺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、商業施設等の新設が多数計画されている。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と思込まれており、当期のオフィス賃料には緩やかな上昇傾向が見られる。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年頃を目処に商業・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を見込まれる。このほか、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て繁華性が向上しており、店舗賃料は横ばいを維持している。こうした状況から、当地区では引き続き需要が強まっており取引価格の上昇傾向が続いているため、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。
					 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							JR京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(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	 0～3% 上昇	△	□	△	□	—	—	地価動向	当地区では、平成30年のアトレ浦和開業に伴い、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、繁華性が向上した。こうした効果は浦和駅周辺の商業環境の基盤となっている。オフィスについては、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堅調に推移したことから、当期のオフィス賃料はやや上昇となった。店舗については、新規出店希望の他に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。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さらなる向上等が期待されているほか、当地区のオフィスや店舗等の事業用不動産の堅調な需要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、再開発エリアに隣接するホテル閉館後及びさいたま市役所本庁舎移転後の跡地活用への期待等から地域経済の発展が予想される。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。
					 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	所沢市		商業	所沢駅西口	 0～3% 上昇	△	▽	□	△	—	—	地価動向	当地区が存する所沢プロペ商店街は、小規模な店舗ビルが集積する古くからの商店街であり、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を形成している。当地区周辺においては令和6年9月24日に、約140のテナントからなり、シネマコンプレックスを備えた広域集客型複合商業施設がグランドオープンした。その中長期的な影響については注視が必要であるが、所沢駅周辺の繁華性は向上しており、当期における当地区の店舗に係る賃貸市場では、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空室率は安定し、店舗賃料は緩やかな上昇傾向で推移した。また、店舗に係る取引市場で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、稀少性等から取引価格の緩やかな上昇傾向が見られた結果、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 上記のとおり、今後は上記の大型複合商業施設が稼働したことによる当地区への影響を注視していく必要があるものの、所沢駅周辺における拠点性の向上が期待され、取引需要は安定的に推移し、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。
					 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							
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(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	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。稀少性が高いことから分譲価格は高額であるが、販売は順調である。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、令和6年3月にオフィス部分のキーテナントが入居する等、本格的な稼働を開始した。1・2階店舗についてはリーシングが進んでいるものの、3階店舗、オフィス部分は未だ空室が多い状況である。一方、千葉駅前大通り沿いに12階建の店舗・オフィスビルが令和6年8月に竣工したが、1階店舗部分は既にテナントが入居しており、オフィス部分のリーシングも概ね順調である。令和6年11月に家電量販店が周辺地区から移転し営業を開始したが、移転元の貸室は現在空室となっている。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。店舗等の新規開店は見られるものの、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、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。
					前期  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	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満室稼働の店舗ビルが増加している。オフィス取引市場については、当地区のランドマーク的なオフィスビルの一つが取引された。オフィス賃貸市場については、レンタルオフィス企業の新たな入居が見られ、同業種が増加している。なお、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複数見られ、一時的にエリアの供給量が増加しているが、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。さらに、令和7年3月開業予定の海浜幕張駅新改札口（公園改札）から近い幕張海浜公園について、再整備・活性化事業の事業者が決定し、商業施設やスポーツ関連施設の建設が計画されており、当地区の活性化への寄与が期待される。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、当地区のオフィス市場では自社ビルから賃貸ビルへ変更することによって供給量が増加することが今後も見込まれる一方で、海浜幕張駅前の人通りは増加しており、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周辺では複合商業施設が建設中であり、海浜幕張駅前商業施設の大型複合施設への建替え計画、幕張海浜公園の再整備・活性化事業の進捗、幕張ベイパークにおけるタワーマンションの供給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。
					 前期 0～3% 上昇								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(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	浦安市		住宅	新浦安	 0～3% 上昇	△	□	—	—	△	□	地価動向	住宅系用途に係る取引市場については、当期も中古マンション、中古戸建住宅等の供給は限定的で供給量に変化はなく、需要が上回っている状況が続いている。都内で供給されるマンション等の価格が上昇を続けるなか、都内に近接する当地区及びその周辺で供給されるマンション等の物件は相対的に安価なため、ファミリー層を中心に根強い取得需要が続き、当地区のマンションの分譲価格は上昇傾向が続いている。日の出地区での大型分譲マンションは、先に竣工した住戸で入居が開始されるとともに、未竣工の住戸販売についても浦安市内からの住み替え需要や子育て世代を中心に堅調に推移している。また、市内のリゾートホテルでは引き続き高稼働が続き、国内外からの旺盛な観光客で賑わうとともに、商業施設も多くの来店客で賑わっている。以上の市況から土地需要は堅調であり、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引き続き好調が見込まれ、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。
					 前期 0～3% 上昇								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(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	船橋市		商業	船橋駅周辺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	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、また、都心部へのアクセスも良好であるため、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。当地区の物件の供給が限定的であることから、稀少性は高く、オフィス等の需要は当期も堅調である。オフィス等の賃貸市場では、当地区内の既存ビルの空きが出ても安定した需要を有し、新規賃料水準は横ばい傾向が継続した。また、オフィス等の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付共同住宅の建築が予定されていること等によって、当面は安定的に商業環境の維持・発展が見込まれている。特に、住宅棟・商業棟から構成される百貨店跡地再開発について、地元の期待が集まっている。また、駅前に昨年竣工したオフィスビルの最後の空き区画や当地区内で竣工したオフィスビルの一部も入居が決まった。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。
					 前期 0～3% 上昇								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	柏市		住宅	柏の葉	 0～3% 上昇	△	▽	—	—	△	△	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、今後も分譲マンション、事業所等の竣工が予定されていることから、当地区内の熟成度は高まっている。駅周辺ではマンション開発素地を中心に未利用地が少なくなっていることから、当該素地等の稀少性は高く、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いる。また、当地区の駅前には大型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。当地区は都心へのアクセスや住環境が良好なことのほかに、上記のとおり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、良好な住環境を形成していることから、柏市及びその周辺市のみならず東京都区部等からの需要も取り込んでおり、これらが住宅の需要にさらなる厚みを加えており当期のマンションの分譲価格は上昇傾向にある。以上の市況を背景に、引き続き取引価格の上昇が続いており、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 現在、柏の葉キャンパス駅東口にタワーマンションが建設中であるほか、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等から、当地区の人口は更なる増加が予想され、住宅需要の増加が見込まれる。当面は好調な不動産市況が続き、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。
					 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							
													つくばエクスプレス柏の葉キャンパス駅(秋葉原駅まで約33分)周辺。駅前広場周辺を中心として中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	 0～3% 上昇	△	□	—	—	△	△	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り、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底堅い購入需要を維持しており、特に専有面積が100㎡以上のもの、番町内でも高台で眺望が良好なものはその稀少性から新築並の水準で取引される傾向にある。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の上昇傾向で推移している。当地区は国内や中華圏を中心とした海外の富裕層からの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やや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、賃料も高水準で推移し上昇傾向を維持している。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。
					 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	千代田区	商業	丸の内	 0～3% 上昇	△	□	△	□	—	—	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枢となっている。当地区のオフィス賃貸市場については、交通利便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、他エリアから立地改善や人員の増加に伴う増床を目的とした需要が強く、良好な企業業績を背景に空室率がやや低下し、当期のオフィス賃料は上昇した。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、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、資金調達環境は依然良好な状態が続いており、取引利回りは横ばいで推移したことから、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がなくなり出社率の回復もあるなか、当地区における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、円安を背景とした国外資金を含む投資意欲も旺盛な状態が当面続く予想される。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。
					 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	△	□	—	—	地価動向	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、良好な企業業績を背景に空室率がやや低下し、当期のオフィス賃料は上昇した。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、当期も店舗賃料は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が期待されている。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、資金調達環境は依然良好な状態が続いており、取引利回りは横ばいで推移したことから、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(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	住宅	佃・月島	 0～3%上昇  前期 0～3%上昇	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区は銀座等の都心への優れた接近性を備えるとともに、東京タワーや東京スカイツリー等のランドマーク施設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を含む都市機能の拡充等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、中古マンション市況についても販売状況は好調に推移している。金利動向や建築費上昇等の懸念材料はあるものの、マンション分譲価格は前期と同様に上昇傾向でデベロッパー等は建築費等の上昇に対して分譲価格を引き上げることで対応していると見られる。なお、取引利回りは横ばいが続いており、マンション賃料も横ばいとなっている。マンション開発素地に対する需要は、マンション開発素地の供給が限られることも影響して強い状態が続いており、取引価格は緩やかな上昇傾向が続いている。そのため、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(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	商業	銀座中央	 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においては好調な売上を維持している。賃貸市場では、旺盛な出店需要を背景に好立地の路面店については空室が極めて少なく、賃料水準も上昇基調にあるほか、空中階の出店需要についても持ち直している状況である。取引市場では、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により高額で取引されている事例も出てきており、取引利回りは横ばいとなったものの、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。 今後については、当面はインバウンドによる好調な商況が見込まれるほか、当地区の主要通り沿いで建替え計画が進捗し、将来的に街並みの更新が進むことにより、外縁部も含めた地区全体の更なる底上げが期待されている。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(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	商業	八重洲	 0～3% 上昇	△	□	□	△	—	—	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や、建築費の高騰に伴う原状回復費の高騰からテナントの移転需要への影響も懸念されるが、一方で、オフィスワーカーの出勤率の回復に加えて企業の採用強化の姿勢からオフィスを拡張・移転する動きが拡大しており、立地条件の良さによる選好性の高まりも認められる。こうした市況を受けてオフィスの空室率は低下傾向にあり、当地区のオフィス賃料は概ね高い水準で推移している。「パ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が認められるほか、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、再開発ビルの商業施設を中心に賑わいを見せている。今後竣工予定の再開発ビルにおいても多数の店舗に加えて、劇場、ホテル、医療施設等の整備が予定されており、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。当地区では、こうした好調な商況によって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(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	住宅	南青山	 0～3% 上昇	△	□	—	—	△	△	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。海外投資家や富裕層を中心にマンション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や既存マンションの建替え事業が進捗しており、当地区における分譲マンションのプレミアム感とともに資材価格高騰等の影響も受けて、マンション分譲価格は引き続き上昇を維持している。マンション開発素地の取引市場においては、金融市場の変化による影響が懸念されているものの、分譲マンションの販売状況や資金調達環境等が引き続き概ね良好ななか、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の都心回帰の流れも影響し、海外投資家や富裕層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、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
					 前期 0～3% 上昇								
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴													東京メトロ銀座線の外苑前駅周辺。高層共同住宅が建ち並び、事務所ビル等も混在する住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	商業	六本木	 0～3% 上昇	△	□	△	□	—	—	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、大口の間合わせとともにリーシングが進んだ物件が当期も引き続き見られる。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、館内増床・移転成約により引き続き空室消化が進んだ物件も見られる。このため、総じて当期のオフィス賃料はやや上昇傾向である。店舗については、小規模物件の居抜店舗等を中心に店舗需要者からの問合せは増加しており、店舗賃料の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、開発や投資を目的とした取引が複数見られ、当期の取引利回りは横ばい傾向で推移した。当地区の優良物件の供給は限定的で、不動産開発業者や法人投資家等のこれら物件に対する取得意欲は底堅く、また、当地区周辺の開発期待の高まり等、周辺部のさらなる熟成が期待される。このように不動産需要も堅調であり、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。
					 前期 0～3% 上昇								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	商業	虎ノ門	 0～3% 上昇	△	▽	△	△	—	—	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丁目東地区等で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、立地改善や採用強化を目的とした質の高いビルへの移転が見られ、空室率がやや低下し、募集賃料が上昇する物件が見られる一方で、一部リーシングに苦戦する物件も散見され、オフィス賃料及び店舗賃料は微増で推移した。今後も都心で現在建築中のオフィスビルが続々と竣工することから大量供給による空室率の上昇が予測され、前記に伴う募集賃料や成約賃料の下振れも予測されることからオフィス賃貸市場の動向には注視が必要である。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ている。 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、インフレと金融政策の動向、周辺のオフィスの大量供給の影響に留意する必要があるものの、今後の地価動向も引き続き上昇で推移すると予想される。
					 前期 0～3% 上昇								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						東京メトロ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(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	新宿区	商業	新宿三丁目	 0～3% 上昇	△	▽	□	△	—	—	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。立地ポテンシャルの高い当地区においては、外国人観光客の客足や高額商品を扱う百貨店や商業施設の売上が回復するとともに、セカンダリーエリアでのリユース店舗等の出店が相次いでいる。新宿通り沿いは長期空室となっていた物件も成約し、複数の開発予定地でも引き合いが見られて空室は減少傾向にあり、稀少性が高い大通り沿いの店舗賃料は高水準となっている。当地区の周辺においても賃貸需給のバランスは回復傾向にあり、総じて当地区の賃貸市場は感染拡大前の状況へ戻ってきており、規模の大小に関わらず空室が埋まっている状況で、当期も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、将来的な当地区の開発期待等を背景に投資需要は堅調で、取引利回りはやや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、新宿通り沿いで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、当地区の競争力も中長期的に高まっていくと予想される。今後については内外の金融政策の動向等を注視する必要があるものの、当地区の街並み更新の進捗とともに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。
					 前期 0～3% 上昇								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						東京メトロ丸ノ内線・副都心線の新宿三丁目駅周辺。新宿通り沿いを中心に百貨店、中高層の店舗ビル等が集積する高度商業地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	新宿区	商業	歌舞伎町	 3～6% 上昇	△	▽	□	△	—	—	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。令和5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、客単価の低い飲食店を中心に旺盛な需要が継続しているほか、国内客の回復も後押しし、飲食やサービス店舗も空室はほぼなく、路面店についてはメインストリート以外でも空室はほぼなく、テナント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、店舗賃料は当期も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、当期もオフィス賃料は概ね横ばいで推移した。また、当エリアの宿泊型ホテルの稼働率は高水準を維持し、客室平均単価も上昇傾向に推移している。また、当期に確認された歌舞伎町エリアの宿泊型ホテルの取引価格の水準についても取引価格の一層の上昇が見られ、需要の強さを示している。金融政策の変化による取引市場への影響等が懸念されるものの、当地区の好況感を背景に需要は堅調であり、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引き続き上昇傾向で推移した。 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による波及効果の定着傾向を考慮すると、当期の市況が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上昇で推移すると予想される。
					 3～6% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント									
						A	B	C	D	E	F											
						取引 価格	取引 利回り	オフィス 賃料	店舗 賃料	マンション 分譲価格	マンション 賃料											
東京都	区部	渋谷区	商業	渋谷	 0～3% 上昇	△	□	△	△	—	—	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は依然として強い。テナントの内部増床も活発で、現状空室が少なく、条件に合致した移転先が見つからないケースも増えてきており、恵比寿等の周辺エリアにオフィス需要が波及する動きも見られる。こうした市況から、当地区の需給は逼迫傾向にあり、人材確保等の観点から高品質ビルを中心に成約賃料水準の底上げ傾向が確認され、オフィス賃料は上昇傾向で推移した。店舗賃貸市場では、当地区の情報発信力を武器に外国人観光客を中心とした来街者は引き続き増加しており、主要商業施設の売上高も増加している。そのような背景で、出店需要は引き続き堅調であり、当地区の店舗供給量も限られることから、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、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、取引利回りは低位安定で推移した。以上のとおり、オフィス・店舗賃料の上昇により、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11年度頃まで渋谷駅外縁部を中心に複数の開発計画がある。当該事業の進展により、街の機能更新や商業・オフィス集積度の高まり、駅外縁部の開発事業との連動による周辺エリアとの回遊性の向上等、当地区の更なる発展が期待される。また、当地区の認知度向上やホテル供給の増加等に伴い、外国人観光客の更なる増加も期待される。金融市場の先行きは不透明であるものの、上記発展期待等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。									
					 0～3% 上昇									路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								
					JR山手線の渋谷駅周辺一帯。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(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	渋谷区	商業	表参道	 0～3% 上昇	△	□	□	△	—	—	地価動向	当地区は、ハイブランドが多く建ち並ぶ表参道を中心とする日本有数の商業地域である。また、当地区のメインストリートである表参道沿道にはラグジュアリーブランド、青山通り沿道にはデザイナーズブランドが建ち並ぶ一方で、竹下通り沿いにはティーンズ向け店舗、キャットストリートにはポップアップストア等の中小店舗が立地する等、エリアに応じた特徴的な商業環境が形成されている。EC市場の拡大に伴って店舗の出店形態は多様化しており、当地区においてもアパレル・コスメブランド等の一部閉店も認められる一方で、神宮前交差点に近年開業した新しい文化の創造・体験の場をコンセプトとする商業施設をはじめとして多様な話題が生み出される等、各種メディアやSNSを通じたトレンド発信力は健在である。また、渋谷地区に近接することからも若年層に対する集客力は高く、勢いの続くインバウンド需要を着実に取り込む等、来街者層は広範にわたり活況を呈している。こうした状況を背景として、当地区の商況は安定的に推移しており、来客でにぎわう優良物件を中心に店舗賃料は緩やかな上昇傾向が続いており、積極的な投資方針を持つ不動産業者等による取得・開発需要は堅調で、取引価格も緩やかな上昇傾向となっている。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(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	豊島区	商業	池袋東口	3～6% 上昇 前期 0～3% 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の建設工事が開始し、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拡充が進んでいる。当地区の来街者数は駅直結の大型百貨店の営業動向に影響を受けつつも、円安等の影響を受けインバウンドを中心に大きく増加した。また当期は、引き続き新規店舗の開業も見られ、中心部の商況は回復傾向が続いているほか、立地条件の優良な店舗については、空室率が低下し賃料水準も上昇傾向が一段と顕在化した。オフィスについては今後の供給増加等に伴う不透明感は残されており、オフィス賃料は引き続き横ばいとなっている。また、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、取引利回りは引き続き低下傾向となった。以上の市況から、当期の地価動向は上昇で推移した。 今後の動向については、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感はあるものの、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ことと見込まれることから、将来の地価動向は上昇と予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	台東区	商業	上野	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	△	—	—	地価動向	当地区はアメヤ横丁・上野中通り等を擁する繁華街で、成田空港へのアクセスの玄関口の役割を果たす立地でもあることからインバウンドの需要が盛んなエリアであり、円安等の影響を受け賑わいを増している。老朽化した商業施設の再開発のための一時的閉鎖による供給不足や、上記のインバウンドの影響等に伴い、アメヤ横丁、上野中通り商店街や中央通り沿い等の繁華性の高いエリアの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増加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の経済動向は安定的に推移しており、更なるインバウンド需要の増加も進んで店舗需要が強まり、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(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	商業	品川駅東口周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区は東海道新幹線の品川駅に近接し、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。当地区に隣接する高輪ゲートウェイ駅周辺では、商業施設や住宅・教育施設、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の高層ビル4棟を含む大型プロジェクト「TAKANAWA GATEWAY CITY」が令和8年度の完成を目指して事業が進行し、4棟のうちの1棟が令和7年に先行開業を予定している。また、泉岳寺駅周辺では、「泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業」による住宅・オフィス・店舗等からなる高さ約145mの大型ビルが、令和6年11月に着工したことが発表され、令和13年度の完成を予定している。 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が進み、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が進み、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。 上記再開発事業で建築中の複数のオフィスビルが竣工することにより、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、当期も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融政策の動向等を注視する必要があるものの、将来の地価動向は引き続きやや上昇で推移すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR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(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	江東区	商業	青海・台場	 0～3% 上昇	△	□	□	△	—	—	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。また、当地区及び周辺において、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の様々な開発が行われ、当地区はこれら整備事業によって都市機能等が強化されたエリアでもある。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やインバウンド需要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、引き続き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が続いている。取引利回り、オフィス賃料は横ばい傾向が続いているが、店舗賃料は順調な稼働率上昇の傾向を受け上昇しており、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、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、引き続きインバウンド等による来街者数の持ち直し等による賑わいの回復も続くと思われる。以上から、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ため、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
					 前期 0～3% 上昇								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	 0～3% 上昇	△	□	—	—	△	□	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する等によって賑わいがあり、複数路線が乗り入れる交通利便性も有しているため、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ものの、マンション等の開発素地の需要は当期も堅調で、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横ばいで推移した。賃貸マンション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の開発がされており、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上昇傾向が当面続くと思われる。また、建築工事費の高騰や、金融政策の転換等国内外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傾向が続くと予想される。
					 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中野区	商業	中野駅周辺	 0～3% 上昇	△	▽	□	△	—	—	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、オフィス市場では未竣工ビルのほか、竣工済で中野区外からの入居等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、オフィス賃料は横ばいで推移している。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が上昇幅はやや鈍化した。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、取引利回りは緩やかな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やや上昇で推移した。 当地区においては、令和6年2月に中野二丁目地区市街地再開発事業及び中野区役所新庁舎が竣工したことに加え、今後も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安定的に推移すると予想され、当期の市況が当面続くと思込まれることから、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								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(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	 0～3% 上昇	△	□	—	—	△	△	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、安定した住宅需要が見込めるエリアである。マンション分譲価格は、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、バス圏の地域においても開発計画が見られる。当地区のマンション開発素地については、ファミリーや単身者の幅広い世代の需要が見込まれるため、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。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。当期においても当地区の取引利回りは横ばいで推移し、供給の少ない吉祥寺駅徒歩圏の物件については、高値取引が見られる市況が続いている。吉祥寺駅徒歩圏においては複数の商業・事務所ビルが続いて竣工する等市況の堅調さが現れている。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。以上より、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 市場においては、日銀の追加利上げによる金融環境の変化や建築費の高騰といった要因に対する警戒感が一層高まっている状況も見られる。これらの要因がエンドユーザーの取得需要や事業者の開発意欲に与える影響については十分に注意をしていく必要があるものの、今後も駅徒歩圏のマンション開発素地の供給は少ない状況が継続し、デベロッパーの開発意欲も引き続き堅調であり、マンション需要は安定的に推移すると見込まれることから、当地区の将来の地価動向はやや上昇と予想される。
					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(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	多摩	立川市	商業	立川	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区は多摩地域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に近接し、アクセス性に優れる。当期においてもオフィス賃料は引き続き横ばいとなっており、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、物価上昇や人件費の上昇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なるが、投資需要は引き続き底堅く、好調な市況となっている。以上から、当期も取引利回りの緩やかな低下傾向が続いており、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 今後については、緩やかな景気回復が続くことが期待されるが、金融市場の変化による影響が懸念されるため、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。売買市場においては好調な状況が当面続くと見込まれる。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(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	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、当期も好調である。オフィスについては、令和6年11月末時点の空室率は3.5%で、全体的に稼働率は安定しており、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。再開発事業による超高層の施設建築物では、高級分譲マンションが完売となり、複合施設・ホテルも開業した。また、東口駅前では再開発準備組合が設立され、再開発に向けた動きが進んでいる。当地区に係る不動産市場においては、JR横浜駅等の集客力や周辺部における再開発事業等によ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堅調であること等から、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 マクロ経済動向への懸念から、当地区の不動産市場には引き続きやや不透明感が残り、オフィスの空室動向等も注視する必要があるものの、横浜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継続的に認められることから、将来の地価動向は今後もやや上昇基調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(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	西区	商業	みなとみらい	 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11月末時点の空室率は12.7%と引き続き高水準となったが、当期における賃貸オフィス賃料動向は概ね横ばいとなった。従来から館内増床・新規開設の需要が見られ、外資系グローバル企業の先端研究拠点の開設が今後予定されている。60・61街区では、複数の事業者が応札する等、需要の底堅さが垣間見られる。当地区での開発計画も順調に進捗して成熟度は高まりつつあり、インバウンド需要も継続的に見られる。当地区に係る根強い需要からオフィス市況は今後の好転が期待され、また投資適格物件に対する取得需要も強く、当期の地価動向は上昇で推移した。 当地区のオフィス等の賃料・空室率・取引利回り等については、先行きの不透明感が残っているが、上記のとおり当地区はオフィスビルを主とした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依然として底堅く、当面は当期の市況が継続すると見込まれることから、将来の地価動向は上昇が続くと予想される。
					 前期 3～6% 上昇								
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴												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(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	 0～3% 上昇	△	▽	—	—	△	□	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、マンション等の住宅需要は引き続き堅調である。小規模な物件が相対的に多いが、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いる。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、建築費に見合った高値での分譲価格を設定できる地域は限られてきているが、一方で分譲マンションの供給数が限られること等を背景に、立地条件等が優れたマンションの分譲価格は引き続き上昇傾向が続いている。開発素地の取得に当たっては、より厳しい選別が行われており、駅距離や利便性等物件ごとの個別性に応じた二極化が進んでいるが、当地区のように需要が旺盛な地域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。建築費の高騰や金利上昇等懸念材料は残るものの、分譲マンションの開発意欲は引き続き強く、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は、引き続き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。
					 前期 0～3% 上昇								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区の賃貸オフィス市場は、立地条件の劣る大型オフィス等で空室状態が長期化し、募集賃料や成約賃料に下落傾向が見られる物件も散見されるが、東京のオフィス市場の好転の影響等もあり、またオフィスの集約需要も見られ、好立地のオフィスを中心にオフィス需要は堅調で、オフィス賃料は横ばい傾向が継続している。このような中、令和6年11月末時点の空室率は7%台半ばと約3年半ぶりに8%を下回った。店舗賃料も引き続き横ばい傾向で推移しており、川崎駅周辺では空室の消化も順調に進み長期的な空室は少ない。また、京急川崎駅周辺では新たな複合ビルの再開発計画やアリーナ等を含む複合施設建設が検討されている等によって川崎駅周辺の繁華性のさらなる向上等も期待されている。以上から、当地区の旺盛な不動産投資需要によって取引価格の上昇傾向が継続し、当地区の地価動向は当期もやや上昇で推移した。 今後はオフィス集約需要等で大型オフィスの空室率の低下等が期待されるが、当面の間は当期と同様の市況が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(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	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なされている。当地区は良好な交通利便性を備えるとともに再開発事業が進捗してエリアの成熟度が高まっていることから、来店型利用を中心としたオフィス需要は概ね堅調であり、オフィス賃料も安定的に横ばいで推移していることから、優良物件を中心に不動産投資需要も相応に旺盛である。また、飲食店等の店舗需要も安定的に推移しており、店舗賃料は当期も概ね横ばいで推移している。以上のように、当地区の賃貸需要は安定している。また、大学病院跡地に総戸数1,000戸を超える大型タワーマンションの開発計画等も進捗する等、周辺部のさらなる熟成が期待され不動産需要も堅調であり、当地区の取引価格は緩やかな上昇傾向が継続していることから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 一部の大型ビルでオフィスの空室が当期に残っているが、東急新横浜線・相鉄新横浜線の開業を背景に、当地区のオフィス・店舗に係る賃貸需要は上記のとおり堅調に推移している。今後も当期同様の市況が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。
					 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
長野県	長野市		商業	長野駅前	 0～3% 上昇	△	□	□	□	△	□	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、物販店舗はネット通販の普及や郊外型店舗の増加等により依然として停滞しているが、長野駅周辺や善光寺に至る中央通り沿いの客足及び飲食店舗の売上は増加しており、店舗稼働率は回復傾向、賃料は横ばいで推移している。大規模な飲食店舗では空室が長期間にわたるケースが多く見られたが、近時は引き合いが増加しており、回復傾向にある。オフィス賃料は需給に特段の変化はなく概ね横ばいで推移した。国内客やインバウンドによる宿泊需要は回復傾向が顕著で、ホテル開発用地を積極的に探す動きが見られる。長野駅善光寺口付近(南石堂町等)では令和11年度の完成を目指して長野駅前B-1地区市街地再開発事業(主要用途：店舗、事務所、共同住宅)が決定した。このように店舗需要や観光関連需要の回復傾向のほか将来的な再開発への期待の高まりを背景に、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。 須坂長野東インター付近で令和7年秋に県下最大規模となる商業施設の開業が予定されており、当地区にも一定程度の影響が及ぶと予想されるものの、今後はこうした当地区の市況回復に向けた動きが続くことと見込まれるため、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。
					 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	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、超高層マンション及びオフィスビルの開発計画が進捗しており、竣工前であるものの共に売れ行きやリーシングは好調である。また、バスターミナル施設の整備計画、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おり、特に鉄道が高架化されると当地区の通行量が増えて繁華性が高まることが期待される。また、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期待が強まる等の大きな変化が訪れつつあり、売り物件の少なさも相俟って不動産業者の取得意欲は緩やかに強まっている。このような市況を背景に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。
					 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	 0～3% 上昇	△	▽	□	△	—	—	地価動向	当地区及び周辺のオフィス市場は、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、オフィス賃料もやや下落した。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、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、中心商業地での開発計画も明らかになった。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新型コロナウイルス感染症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症拡大前を上回っている。こうしたなか、当地区では店舗需要が強まっており、当期の店舗賃料は引き続きやや上昇となった。中心商業地の物件について取引が活発化しているなかで、当期は良好な資金調達環境及び不動産投資意欲の向上を背景に取引利回りは若干低下し、土地価格の上昇が続いている。以上から、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 当期も観光需要は引き続き堅調で、地域経済も全体として回復傾向が続いているが、海外情勢や物価上昇に加え、貸出金利の変化や、企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。
					 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	 0～3% 上昇	△	□	△	□	□	□	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。新規店舗の進出が見られる等商況の回復傾向が当期も続いている。こうした商況から当地区の賑わいも回復し、店舗賃貸需要は安定的に推移しており、当期も店舗賃料は概ね横ばいで推移している。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、オフィスの新規供給もないことから賃貸人がやや優位になる状況で、オフィス賃料はやや上昇傾向にある。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ることから、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強まっており、再開発事業の波及効果期待感等も加わり、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やや上昇で推移した。 商況等の回復傾向が続くなか、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。
					 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市中村区	商業	名駅駅前		 0～3% 上昇  (前期) 0～3% (上昇)	△	□	△	△	—	—	地価動向	当地区のオフィス賃貸市場は、他のビジネス地区からの拡張に伴う移転や館内増床に伴う成約等が継続したことにより、全体的な空室率は前期と比較して若干低位な水準で推移した。また、オフィス賃料については、稼働が向上した新築ビル等において賃料を上方に見直す動きにより、当地区のオフィス賃料は若干上昇に転じた。人流の回復により、高級服飾品の売上が継続して良好であることに加えて、インバウンド需要や気温低下に伴う冬物衣料の売れ行きが好調であることを反映して売上高は増加し、当期の店舗賃料は若干上昇に転じた。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、延期になった鉄道会社等による私鉄駅ビルの建替え等も再検討されており、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おり取引利回りは横ばいで推移した。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。 足元におけるオフィスの新規供給が限定的であることや、底堅いオフィス需要を反映して当地区の空室率は低位な水準で推移しており、また、人流の回復を受けた消費行動の顕著な回復も継続している。さらに、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(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市中村区	商業	太閤口		 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、コンサート等の催事に関連した国内の宿泊需要に加えて、大型連休を利用した中国を中心とするアジア圏からのインバウンド関連の宿泊需要が貢献して、客室稼働率は当期も相対的に高位な水準を維持している。また、店舗市況は夜間を含めた繁華街での人流増加による収益性等の回復が続いており、当期の店舗賃料は若干上昇で推移した。オフィス賃貸市場では、稼働が向上したビルにおいて賃料を上方に見直す動き等により、当地区のオフィス賃料は若干上昇に転じた。取引市場ではレジャー、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。 当期もアジア圏を中心に外国人観光客の回復が強く認められ、店舗賃貸市場では今後も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(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	中区	商業	栄南	 0～3% 上昇	△	□	△	△	—	—	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、大津通沿いの中でもさらに立地条件が良いエリアの路面店は、店舗賃料に上昇傾向が見受けられる。賃貸オフィスについては、地区周辺のテナントの館内増床や拡張移転の流れから空室率が低下傾向にあり、オフィス賃料はやや上昇傾向にある。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等の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。 当地区周辺では、高級ホテルやビジネスホテルが増えつつあり、インバウンドや国内旅行客の回復に伴い人流も堅調に推移している。また、再開発事業の波及効果による期待感の高まりとともに、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。
					 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	中区	商業	伏見	 0～3% 上昇	△	□	△	△	—	—	地価動向	当地区のオフィス市場では、引き続き築浅ビルにおける空室消化や既存オフィスビルでの館内増床による成約があり、稼働率が改善している物件については賃料を上げて募集する動きも見られたことから、オフィス賃料はやや上昇した。また、日中の賑わいの回復は継続して見られており、繁華性の高い地点において店舗賃料がやや上昇傾向で推移した。取引市場については、金利動向が懸念されるなかで、引き続き当期も法人投資家による収益用不動産の需要は堅調であり取引利回りは横ばいで推移した。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、建築費の高止まりにより、採算が取れる立地を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、市場は引き続き堅調であり、取引価格の緩やかな上昇が続いていることから、当期の地価動向は前期と同様にやや上昇で推移した。 物価動向や金融市場の動向等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。
					 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	東区	住宅	大曽根	 0～3% 上昇	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区は名古屋市中心部への接近性等の交通利便性に比較的優れるほか、幹線道路の背後は住環境が良好であり、比較的品等の高い住宅が連担する閑静な住宅地である。当地区の所在する名古屋市東区では人口・世帯数が増加傾向で、当地区のマンション需要もファミリー層を中心とする需要者に支えられて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、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、比較的優れた交通利便性等から安定した需要が見込めるため、マンションデベロッパー等の物件選別の動きや金融機関の融資姿勢の変化、住宅ローン等の金利動向、マンション分譲価格の高騰による一戸建てへの需要の移行等懸念材料はあるものの、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。
					前期  0～3% 上昇								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR中央線の大曽根駅(名古屋駅までJRで約11分)からの徒歩圏。中高層の共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市中区	東区	商業	久屋大通駅周辺	 0～3% 上昇	△	□	△	△	□	□	地価動向	当地区では久屋大通公園のPark-PFI事業による公園一体型商業施設が開業し、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い。当期のオフィス賃貸市場では、テナントの館内増床や拡張移転が見られて空室率が引き続き低下傾向にあり、再整備への期待感に加えて中堅ビルの底堅い需要も継続していることから、オフィス賃料は上昇傾向にある。また、飲食店への客足が戻って当地区も賑わいを見せており、こうした状況を背景に当期も店舗賃料は上昇傾向で推移している。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いる。建築費の高止まり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、投資適格物件の需要は引き続き安定しており、取引利回りは横ばいで推移した。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。当期の取引価格は上昇傾向が緩やかになったものの、以上の市況を背景に当地区の取得需要は底堅く、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						名古屋市中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(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	昭和区	住宅	御器所	 0～3% 上昇  前期 0～3% 上昇	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区は御器所駅及び荒畑駅から徒歩圏に存し、名古屋市中心部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。また、当地区のうち御器所駅周辺が地域拠点における特定用途誘導地区に指定されたこと等から、今後も生活利便施設の更なる集積が見込まれる。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、取得需要が競合する状態が当期も続いている。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、建築費高騰によるマンションデベロッパー等の物件選別の動きや、金融機関の融資姿勢の変化、住宅ローン等の金利動向には注視する必要があるものの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(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	熱田区	商業	金山	 0～3% 上昇  前期 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	地価動向	当地区の最寄り駅である金山駅は、JR、地下鉄、名鉄が乗り入れる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天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も優れており、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、テナントの動き自体は比較的落ち着いているものの、店舗需要は堅調に推移している。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や将来の再開発への期待を背景に、法人投資家を中心とした取引需要は堅調に推移している中で、投資適格性を備えた物件の供給は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、交通利便性の高さや金山駅周辺の再開発を見越したマンション等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								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(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	 3～6% 上昇  前期 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。当地区の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るが、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、上記のような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、特に円安等の影響から外国人の延べ宿泊者数は増加傾向が続いており、免税売上が好調である等、旺盛なインバウンド需要が見られる。こうした状況から、当地区の店舗については、飲食・土産物等の物販ともに強い出店意欲が見られる状態が続いており、空室もほとんど見られず、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、今後予定されている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、収益用不動産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や店舗の需要とともに、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(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	中京区	住宅	二条	 0～3% 上昇	△	□	—	—	△	△	地価動向	当地区は、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可能な二条駅から徒歩圏に位置し、同駅周辺にはスーパーマーケット、ドラッグストア、商店街、大学等が分布し交通利便性及び生活利便性が優れているため、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。優れた利便性を有する当地区の住宅需要は底堅い状態が続いており、マンションの需要は底堅く、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上昇傾向が続いている。当地区はこのような需要特性からマンション開発素地の旺盛な需要が見込めるほかに、京都駅や観光地へのアクセスが良好で、ホテル素地としても需要が見込めることも影響し、取引価格は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。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、当地区は優れた利便性や稀少性を有し、旺盛な土地需要については、マンション開発素地やホテル素地いずれも当面続くと見込めることから、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
					 前期 0～3% 上昇								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	中京区	商業	河原町	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	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して市内で最も繁華な商業地域となっている。当地区の観光需要は旺盛であり、特に円安の影響等から外国人観光客が多く、宿泊者のうちの外国人比率も高まっている。一方で日本人の宿泊者数は物価高等の影響からやや落ち着きつつある状況である。百貨店も所在する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、外国人観光客をターゲットとしたドラッグストア等の店舗の出店意欲が当期も強く、店舗賃料は新規募集・成約ともに高値安定の概ね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。また、オフィスについても立地条件の良さから、オフィス賃料は横ばいを維持し安定している。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強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。
					 0～3% 上昇								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	下京区	商業	烏丸	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	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、背後地ではホテルや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空室率は低下傾向にあり、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、ホテルについては、外国人の延べ宿泊者数の増加が続いており、円安の影響等から外国人観光客が多く見られ、旺盛なインバウンド需要が影響して飲食・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は引き続き強く、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。
					 前期 0～3% 上昇								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	左京区	住宅	下鴨	 0～3% 上昇	△	□	—	□	△	△	地価動向	当地区は、市営地下鉄北山駅から四条烏丸エリアや京都駅へ直通でアクセスすることができる等交通利便性は良好である。周辺には賀茂川や開園100周年を迎えた京都府立植物園の緑地等が見られ、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エリアである。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複数完売しており、新築の賃貸マンションも見られる。このような市況を背景にマンションの分譲価格、賃料とも上昇を維持している。一方、マンション開発素地の供給は限定的な状態が続いており、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、当期の地価動向もやや上昇で推移した。 当地区の大通り沿いの背後では富裕層を中心に根強い需要が認められるものの、需要に比べ宅地供給が少ないことから売り手市場が続いている。こうした市況は、大通り沿いのマンション開発素地でも見られる。また、京都府が北山エリアを「世界に誇る文化と憩いに包まれた交流エリア」として整備を進めており、当地区の今後の活性化が期待されること等から、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								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	 0～3% 上昇	△	▽	△	△	—	—	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、今後も商業集積度が一層増していくと期待されている。店舗等の当期の売上高は安定的に推移し、店舗需要がやや強まったことから、店舗賃料は緩やかな上昇傾向となっている。オフィス賃貸市場においては、令和6年に大阪市内において新規オフィスが大量供給されたものの、安定した需要により当期のオフィス賃料は緩やかな上昇傾向となっている。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る。以上の市況から、取引市場においては取引利回りの低下傾向が続い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。 店舗賃料は安定的に推移しており、オフィス市場においては令和7年も供給が予定されているものの、安定した需要により当面、オフィス賃料は緩やかな上昇が続くと予想されているとともに、金融政策の見直しによる影響も懸念されている。しかし、当地区では再開発等によって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、投資環境が大きく変化する兆候も見られない。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が続くと予想される。
					 (前期) 0～3% (上昇)	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	北区	商業	茶屋町	 0～3% 上昇  (前期) 0～3% 上昇	△	▽	△	△	—	—	地価動向	当地区は、梅田ターミナルに近接するという交通利便性を活かして、商業施設を中心にオフィス、ホテル、共同住宅等の多様な用途が共存する大阪市内有数の商業集積地となっており、大手不動産会社による都心型商業施設の開発が進捗している。当地区では店舗等の売上高も引き続き回復傾向にあり、当期は店舗需要がやや強まったことから、店舗賃料は緩やかな上昇傾向となっている。また、オフィス賃貸市場においては、大阪市内において大量供給が行われたが、安定した需要により当期のオフィス賃料は緩やかな上昇傾向となっている。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(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	北浜	 0～3% 上昇  (前期) 0～3% 上昇	△	▽	△	△	—	—	地価動向	当地区は、大阪証券取引所を中心に金融、証券の街として発展してきた大阪の代表的なオフィスエリアの一つである。近年、梅田駅周辺の拠点機能等が強まっていること、当地区は交通の利便性等が良好であるためマンション用地としての需要が強まっていることから、土地利用の趨勢の変化も認められる。当地区の店舗賃貸市場では、売上高の回復、賃料負担力の向上が継続しており、当期の店舗賃料はやや上昇傾向で推移した。また、オフィス賃貸市場では、好調な企業収益の影響を受け、需要が拡大傾向にあり、賃料水準は概ね上昇傾向で推移した。なお、投資適格物件の供給が限定的であること、不動産投資需要が堅調であることから、取引利回りは緩やかな低下傾向が続いている。さらに、当地区ではマンション用地としての需要も堅調であることから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 大阪市内においては、今後も新規オフィスの供給が予定されており、オフィス市況動向に注視が必要であるが、しばらくは不動産投資需要は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								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(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	心斎橋	 0～3% 上昇	△	▽	△	△	—	—	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、訪日外国人客による消費活動等の恩恵を受けやすい特性を有している。訪日外国人観光客は過去最高の状態にあり、百貨店・商業施設は大幅に業績を伸ばしている。物販を中心とした高い顧客集客力を背景に、当地区のテナント需要は旺盛である。物件供給は限定的であることから店舗の空室率は低水準が続いており、店舗賃料は当期も上昇傾向にある。また、当地区では店舗等の商業系用途の他に、オフィスも共存している。品等の高い物件についての募集賃料は引き上げられており、オフィス賃料はやや上昇傾向にある。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動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と思込まれることから、将来の地価動向はやや上昇と予想される。
					 (前期) 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							大阪メトロ御堂筋線の心斎橋駅周辺。御堂筋沿いを中心に、ブランド店舗等が集積し、高層の事務所等も建ち並ぶ高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	なんば	 0～3% 上昇	△	▽	△	△	—	—	地価動向	最寄り駅のなんば駅は大阪第二のターミナル駅であり、当地区には店舗・事務所が複合する高層ビルが多数立地している。また、御堂筋の背後では著名な商店街が形成されている。訪日外国人観光客数は過去最高水準にあり、活発な消費活動等を背景に、出店需要は旺盛である。一方、物件供給は限定的であることから、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、人材確保・雇用の観点から品等の高い物件、立地に恵まれた物件の需要は強く、賃料はやや上昇傾向にある。投資市場では、国内金利の上昇懸念はあるものの、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で、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。 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、店舗賃貸市場は堅調で、投資物件の供給が少ないなか、好調な商況を背景に投資需要の強まりが当面続くと思込まれることから、将来の地価動向はやや上昇と予想される。
					前期  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	淀川区	商業	新大阪	 0～3% 上昇	△	▽	△	△	—	—	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。オフィス市況について、懸念された令和6年の大量供給は堅調な需要を背景に、リーシングは順調に推移している。このような状況を受け、オフィス賃料は当期はやや上昇となっている。また、オフィス空室率については、当期も概ね安定的に推移している。また、関西国際空港の外国人旅客数の大幅に増加していることに伴い、当地区の外国人旅行者数も増加しており、これに連動して飲食店舗等の売上も上昇していることから、店舗賃料も上昇傾向となった。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、取引利回りの低下傾向が当期も続いている。以上より、当期のオフィス賃料・店舗賃料はともに上昇したことに加え、投資需要は引き続き旺盛であることから、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 大阪市中心部では令和7年にかけてオフィスの供給が続くものの、オフィス需要は堅調であり、オフィス賃貸市況への影響は限定的である。また、長期金利上昇等の影響から資金調達面の先行きはやや不透明になりつつあるが、投資意欲は依然として旺盛であるため、将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。
					 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							JR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(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	福島区	住宅	福島	 0～3% 上昇	△	▽	—	—	△	△	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」等のインフラ整備と併せて、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。具体的には令和5年3月にJR大阪駅(うめきたエリア)が開業したほか、令和6年9月6日には先行まちびらきとしてうめきた公園や中核機能施設の一部分が開業した。これらのうめきた2期区域の進捗等を背景にマンション需要は強い状況が続いており、マンション分譲価格は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、取引価格は引き続き上昇傾向にある。また、当地区のマンション賃料は上昇傾向にあり、法人投資家等による賃貸マンションの取得意欲も旺盛な状況にあることから、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。
					 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	 0～3% 上昇	△	▽	—	—	△	△	地価動向	当地区は、歴史ある上町台地に存しており、大阪都心部へのアクセスも良好である。また、著名な学校が多く立地し、教育環境が良好である。そのため、当地区のマンション需要者には、ファミリー層から単身者まで幅広い世代が想定される。良好な利便性等から、分譲・賃貸ともにマンションの人气が高く、人口・世帯数は増加傾向である。当地区のマンション需要は強いいため、マンション販売は当期も概ね堅調である。賃貸マンション市場においても需要は堅調で、賃料は引き続き上昇傾向にあることから、収益物件に対する投資家の需要は強く、取引利回りは当期も低下傾向で推移した。マンション開発素地に対するデベロッパーの需要は依然旺盛であるが、マンション開発素地の供給は限定的であるため、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状況にある。このような市況を受け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ている。建築費の高騰や金融市場の動向には留意する必要があるものの当地区の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。
					 前期 0～3% 上昇								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	 0～3% 上昇	△	▽	△	△	—	—	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、商業施設が多数立地している。当駅周辺は梅田駅周辺等と比較すると商業集積度は低いものの、大型の公園等も存しているため集客力は高く、大阪市南部の拠点エリアとなっている。当地区では、訪日外国人観光客の増加も相俟って、百貨店の売上高は安定的に推移している。商況が堅調であることを背景に店舗需要は強まっており、当期の店舗賃料は上昇傾向で推移した。また、金融政策の動向には留意する必要があるものの、投資需要は引き続き旺盛であることから、取引利回りの低下傾向が当期も続いており、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 訪日外国人観光客数の増加に伴う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堅調に推移すると予想される。投資市場においても、需要の強まりが当面続くと見込まれることから、将来の地価動向は引き続きやや上昇で推移すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	豊中市		住宅	豊中	 0～3% 上昇	△	□	—	—	△	△	地価動向	当地区は、千里ニュータウンのセンターエリア周辺に位置し、千里中央駅から新大阪駅まで大阪メトロで約13分、大阪空港まで大阪モノレールで約13分と交通利便性に優れる地域である。当地区においては近畿圏内のみならず近畿圏外からの転入者も多いことから、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ることからマンション開発素地の供給は住宅団地の建替え事業に伴うもの等に限定される。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、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、千里中央駅から徒歩圏内の住宅需要は強い状態が継続しているうえ、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。
					 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	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が進捗している。こうした事業の波及効果が期待されるなか、当期も訪日外国人を含めた人流増加等により、大型小売店舗を中心に商況は好調に推移した。店舗賃貸市場については、商況の好調さを受け、賃貸需要は堅調に推移し、店舗賃料は高値水準を維持した。オフィス賃貸市場でも人材確保等の観点から好立地のオフィス需要が増加しており、空室率が低下したほか、既存ビルのオーナーの意識が好転しており、賃料も上昇に転じた。また、国内の金利上昇懸念があるものの、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、取引利回りは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、三宮クロススクエアの整備も段階的に進められており、これら整備事業の効果等が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(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	西宮市		住宅	甲子園口	 0～3% 上昇	△	□	—	—	△	△	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。当地区内においては開発素地の供給が極めて限定的なため小規模な物件が相対的に多いが、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いる。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、高値での分譲が見込まれる地域以外で分譲マンションを供給することは難しい状況にあるが、一方で分譲マンションの供給数が限られる分、立地条件等が優れたマンションの分譲価格は引き続き上昇傾向が続いている。また分譲マンションの供給が限定的で、分譲価格が高値で推移するなか、賃貸マンションを指向するエンドユーザーも多く、賃貸マンションの空室率は低位で安定し、賃料も上昇傾向で推移している。以上のような状況のなか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おり、当期も取引価格は引き続き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。 今後も建築費の高騰や国内外の金融市場の情勢等の懸念材料は残るものの、分譲・賃貸マンションともに開発意欲は引き続き強く、相応の稀少性が認められ供給が今後も限定的と見込まれる当地区ではマンション開発素地等に対する需要は競合し、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								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	 0～3% 上昇	△	□	△	△	—	—	地価動向	当地区は大型商業施設を中心に商業施設の集積度が高く、商業地としての繁华性は高い。駅直結の大型商業施設を中心に、周辺の商業施設も一体となって当地区の拠点性を高めており、駅周辺のビルや店舗の賃貸需要は西宮市内でも特に強い地区である。また、当地区背後の住宅地は阪神間でも特に人気が高く、分譲マンションの需要も見込めるため共同住宅等の需要も見られる地区である。当期も日用品小売店舗や、クリニック、サービス系店舗を中心に新店意欲は旺盛な状況であり、空室率は低位で安定し、店舗賃料及び来店型テナントを中心とするオフィス賃料は上昇傾向で推移している。金融情勢等の先行きに不透明感があり、昨今の建築費の高騰は商業施設開発に影響を及ぼしてはいるものの投資適格物件の供給が極めて限定的な当地区では投資家の取得意欲は堅調であり、投資適格物件や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。今後も国内外の金融市場の情勢や建築費の高騰等の不安材料はあるものの当地区の商況は今後も当面安定的に推移し、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。
					 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	芦屋市		住宅	JR芦屋駅周辺	 0～3% 上昇	△	□	—	—	△	△	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兵庫県内外問わず非常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。分譲価格については建築コストの急騰等の影響をうけ上昇している。また、賃貸市場では、築浅の賃貸マンションをはじめ募集賃料の上昇が見られ、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は当期も堅調に推移しており、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は需要の競合が認められる。以上のような市況から、取引利回りは横ばいではあるものの、当地区の取引価格は当期も緩やかな上昇傾向が続き、当期の地価動向はやや上昇で推移した。当地区のマンション分譲価格は高値圏にあると見なされているが、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。
					 (前期) 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	地価動向	岡山市内の商業地において、当地区は立地条件等によって優位性があり、岡山駅周辺に集積する複数の都市機能を背景に、県内外からのオフィスや店舗等の安定した需要が期待できるエリアである。また、当地区での新たな物件供給は極めて限定的で、取引が顕在化することも少ないが、上記のような岡山市内での優位性等から取引が行われた場合は、高値での取引となる傾向が見られる。当期のオフィス賃貸市場では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。こうした市況の安定性を反映して引き続き当期も土地需要が堅調に推移しており、取引価格の上昇傾向から当地区の地価動向はやや上昇で推移した。当地区は、岡山市内のみならず岡山県内商業地での地位が相対的に高く市況は安定的に推移しており、地域経済が回復傾向で進むなか、当期の市況が当面継続すると見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇と予想される。
					 (前期) 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
広島県	広島市	中区	住宅	白島	 0～3% 上昇	△	▽	—	—	△	□	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見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、中心部の分譲マンションや郊外の戸建住宅等の分譲価格等の上昇傾向にあるため、エンドユーザー側の物件選別が厳格化しており、物件間の販売状況に優劣が見られる。建築費の高止まりにより分譲マンションの供給可能エリアが縮小傾向にあり、高額物件の販売が可能である旧市内のマンション開発素地等に需要が集中しているため、取引価格は上昇傾向で推移した。以上から、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 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便利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(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
広島県	広島市	中区	商業	紙屋町	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区内の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。足元では、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り、オフィス賃料も空室率の低下傾向を受け、僅かながら上昇傾向にあるため、好調を維持している。なお、令和7年は4棟の新築オフィスビルの供給が控えているため、今後の空室率の動向には留意が必要である。また、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るものの、全体で見ると当期も概ね横ばいで推移している。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、取引価格は上昇を維持した。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								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	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。前期には医療施設と集合住宅を中心とする「磨屋町街区」が竣工しており、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ー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。また、当地区周辺に位置するサンポート高松に隣接しJR高松駅直結の駅ビルが令和6年3月に開業し、また、令和7年2月には県立アリーナのオープン、4月には徳島文理大学の「香川キャンパス」がさぬき市から高松駅前に移転する予定であり、一層の賑わいの創出が期待されている。以上から、高松駅周辺の活性化の影響を受けて当地区及び周辺地域の当期の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。当地区及び周辺地域は、取引需要の緩やかな回復傾向が続いており、当期の市況が今後も当面続くと見込まれ、以上のことから将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
					前期  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	 3～6% 上昇	△	□	—	—	△	△	地価動向	福岡市内のマンション分譲については、立地条件が良好な物件であれば、素地の取得価格や建築費の上昇を価格に転嫁し、販売可能な状況にある。分譲価格の上昇が続くなか、高価格帯での分譲に関しては、ブランド力のあるデベロッパーを中心に市場を牽引している。また、こうした分譲マンション市場の動向を背景に、都心で利便性が優る高稼働の築浅賃貸マンションを中心に、家賃の上昇傾向が見られ、賃貸市場全体としても好況が続いている。金利上昇局面ではあるものの、資金の調達環境に関する支障や大きな変化は確認されておらず、高額の取引も見られる。以上から、福岡市内でも有数の居住環境を誇る当地区についても、需要が競合していることから、取引価格は上昇傾向を維持し、当期の地価動向においても上昇で推移した。 資金の調達環境に大きな変化はないと予想される一方、素地の取得価格高騰や建築費の上昇をいかに分譲価格に転嫁し続けられるかやや不透明感が残る。かかるなか、価格転嫁が可能であり、優良なマンション開発が可能なエリアにおいては、今後も素地の需給が逼迫し、好況な市況が当面続くと見込まれるため、将来の地価動向も上昇で推移すると予想される。
					 前期  3～6% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							
						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(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福岡県	福岡市	中央区	商業	天神	▲ 0～3% 上昇	▼	▲	□	—	—	地価動向	当地区は九州最大の都市・福岡市の中心商業地に所在し、百貨店等の大規模商業施設が存するほか、物販・飲食店舗等とオフィスが複合した高層ビルも建ち並ぶ地域である。近年は「天神ビッグバン」による大規模な建替えプロジェクトが多数進行しており、店舗やホテル等の施設とともに、オフィス床の大量供給が続いている。これによりリーシングに苦戦する新築ビルが見られるものの、賃貸条件の緩和等により空室が解消しているケースが多い。オフィス需要は総じて底堅い状態が続いており、賃料は新築ビル等の影響でやや上昇傾向にある。店舗賃料は、一部で高額な賃料で成約するケースもあるが、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、概ね横ばい傾向にある。投資適格物件に対する取引需要は変わらず旺盛であり、適正な価格であれば取得意向を示す意欲ある投資家が多数見られる。オフィスビルの取引価格や投資適格物件の売希望価格に下落は見られず、取引価格は緩やかな上昇傾向が続いている。取引利回りは下げ止まり懸念が見られるなかで、緩やかな下落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。 今後もオフィスの空室率上昇等の不透明感が残るものの、最新の設備・システムを有する先進的なビルへの入れ替えにより商業機能が充実し、さらなる繁華性の向上が期待されていることから、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						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(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福岡県	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	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。オフィス需要は底堅い状況が続いており、空室率は緩やかな低下傾向、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ものの、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、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投資家が多い状況に変化はない。周辺エリアにおいてもオフィスビルの取引が見られ、オフィス用地やオフィスビルの取得の動きは活発であり、取引需要は旺盛であった。なお、オフィスビルの取引利回りについては下げ止まり懸念が見られるなかで緩やかな低下傾向が当期も続いたことから、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区は、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。
					 前期 0～3% 上昇								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR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(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	 0～3% 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する。令和5年4月に当地区内で商業等複合施設が開業し、繁華性が改善し取引価格は上昇傾向に転じた。当地区の賑わいは感染症拡大以前の水準まで至っていないものの、稀少性のある立地条件を背景に、当期も取得需要の緩やかな回復傾向が続いており、取引価格の上昇傾向が続いている。また、1階の路面店舗等を中心に空室がほぼ解消する等、繁華性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を背景に、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。当期も商況の回復傾向が続いているなか熊本市の本庁舎等の整備に係る検討が進められており、当該整備によって将来的に当地区の商況等に変化が生じることも予想される。しかし、当地区のランドマークである商業等複合施設の開業効果が定着し、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(R6.10.1～R7.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
沖縄県	那覇市		商業	県庁前	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	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。当期も東アジアからの観光需要増加により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商況は概ね堅調であり、長期間空いていた店舗にも出店が見られた。立地条件が良い店舗を中心に賃貸需要は強く、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、観光需要の成長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までは戻っていないものの、着実に増便されており、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。外国人観光客数が徐々に増加し、観光市場の回復等を見据えた投資家等による取得需要の強まり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。
					 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

地価公示・都道府県地価調査と地価ＬＯＯＫレポートの制度比較表

項 目	地 価 公 示	都 道 府 県 地 価 調 査	主要都市の高度利用地地価動向報告 (地価ＬＯＯＫレポート)
目 的	- 一般土地取引の指標 - 不動産鑑定士等の鑑定評価の規準 - 公共事業用地の取得価格の算定の規準 - 相続税評価、固定資産税評価の目安 等	- 国土利用計画法による価格審査の規準 - 国土利用計画法に基づく土地の買収価格の算定の規準 等 - その他、地価公示とほぼ同等の役割	主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について地価動向を把握することにより、先行的な地価動向を明らかにする
実 施 機 関	国土交通省 土地鑑定委員会	都道府県知事	国土交通省 不動産・建設経済局 地価調査課
対 象 地 点	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域（規制区域を除く。）において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる画地	地価動向を先行的に表しやすい、高層住宅や店舗、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 21,436 地点（令和 6 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 11 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	対象地区の四半期毎（1 月 1 日、4 月 1 日、7 月 1 日、10 月 1 日）の変動率（9 区分）
対 象 地 域	都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域	47 都道府県の全区域	三大都市圏、地方中心都市等の高度利用地
判 定 方 法	対象地点について、2 人の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、国交省に設置された土地鑑定委員会がその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定。	対象地点について、1 人の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、都道府県知事とその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定。	対象地区について、1 人の不動産鑑定士が不動産市場の動向に関する情報を収集するとともに、鑑定評価に準じた方法によって地価動向を把握。
公 表 方 法	・対象地点についての 1 ㎡あたりの価格、地積、形状等を官報、新聞、インターネットにより公表。	- 対象地点についての 1 ㎡あたりの価格、地積、形状等を各都道府県が公表。 - 国土交通省では全国の地価の動向をとりまとめ、新聞、インターネットにより公表。	・対象地区について、四半期毎の変動率を 9 区分で表示。
根 拠 法	地価公示法	国土利用計画法施行令	-

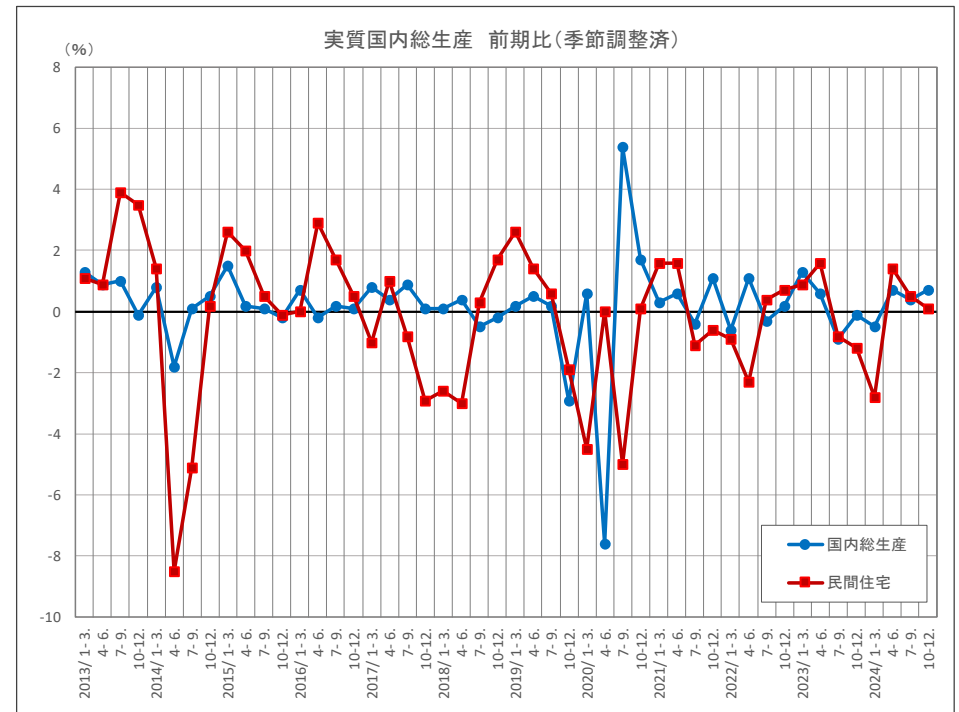
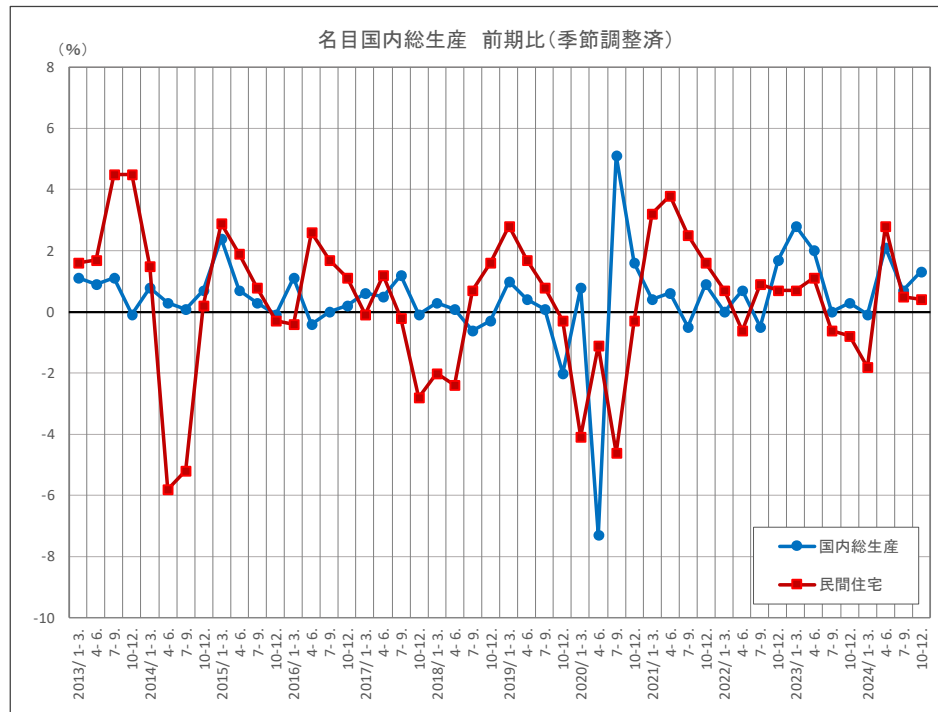
参 考 資 料

1. 景気動向

① 月例経済報告

2023年	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。
	6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。
	7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。
	8月	景気は、一部に足踏みが残るものの、緩やかに回復している。
	9月	景気は、一部に足踏みが残るものの、緩やかに回復している。
	10月	景気は、一部に足踏みが残るものの、緩やかに回復している。
	11月	景気は、一部に足踏みが残るものの、緩やかに回復している。
	12月	景気は、一部に足踏みが残るものの、緩やかに回復している。
2025年	1月	景気は、一部に足踏みが残るものの、緩やかに回復している。

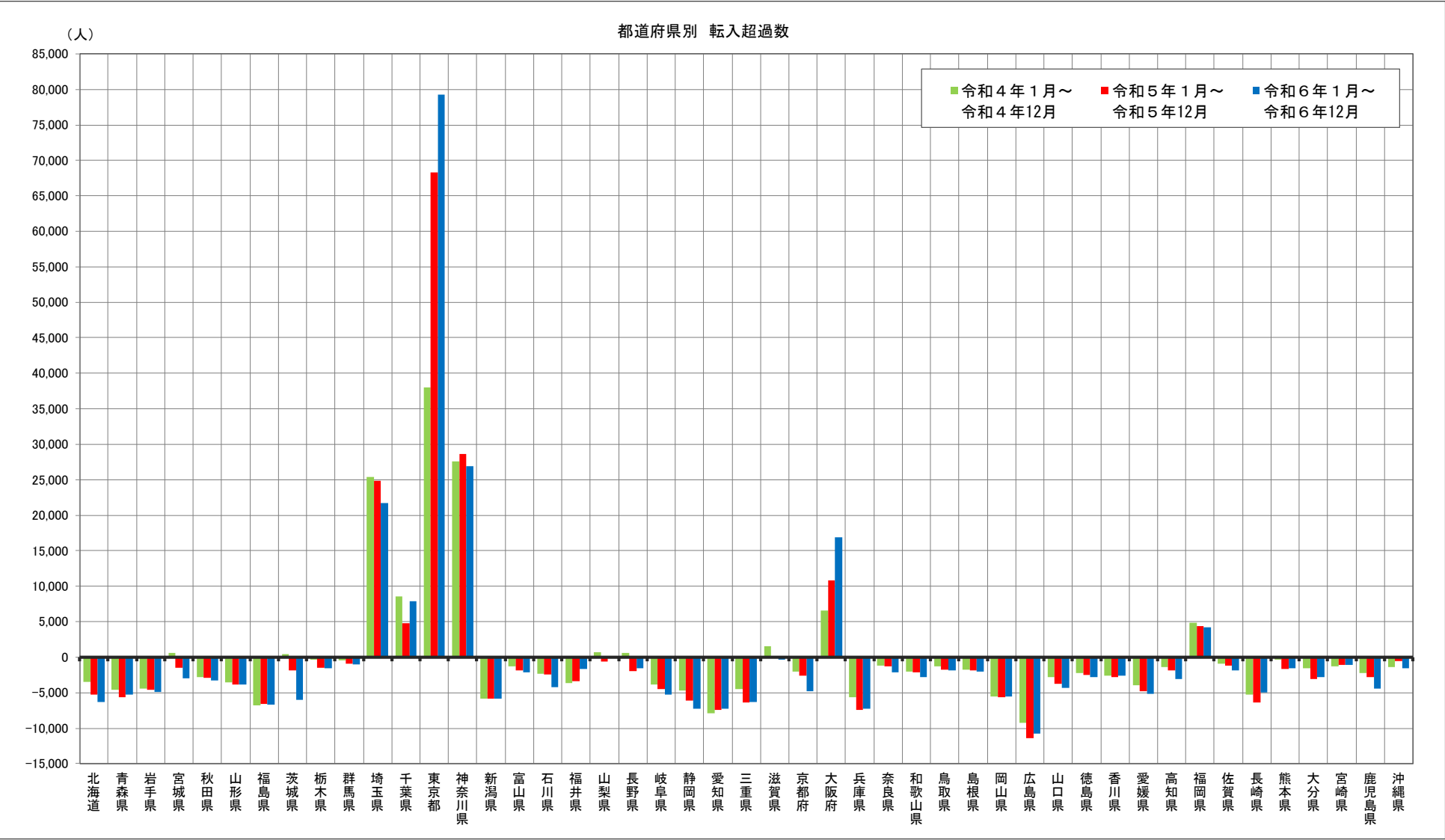
② 国内総生産（名目・実質）前期比



出典：内閣府「国民経済計算」、「四半期別GDP速報」

※2024年10-12月期は1次速報値をもとに作成

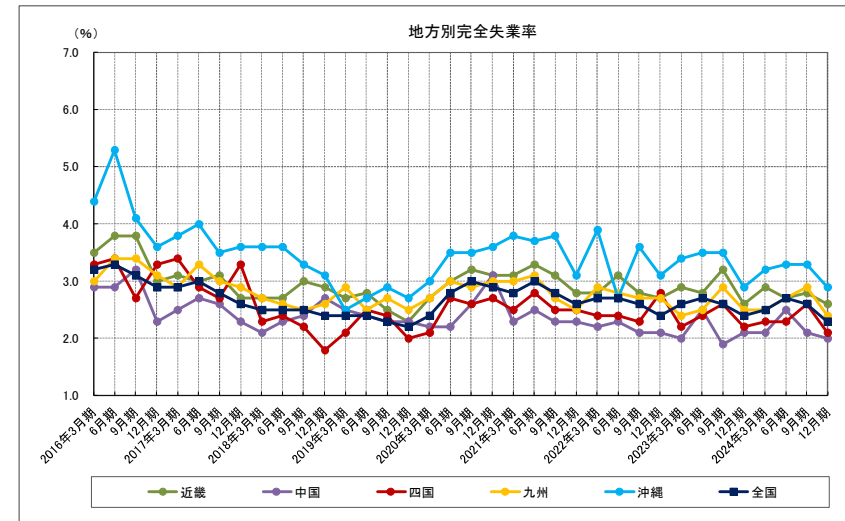
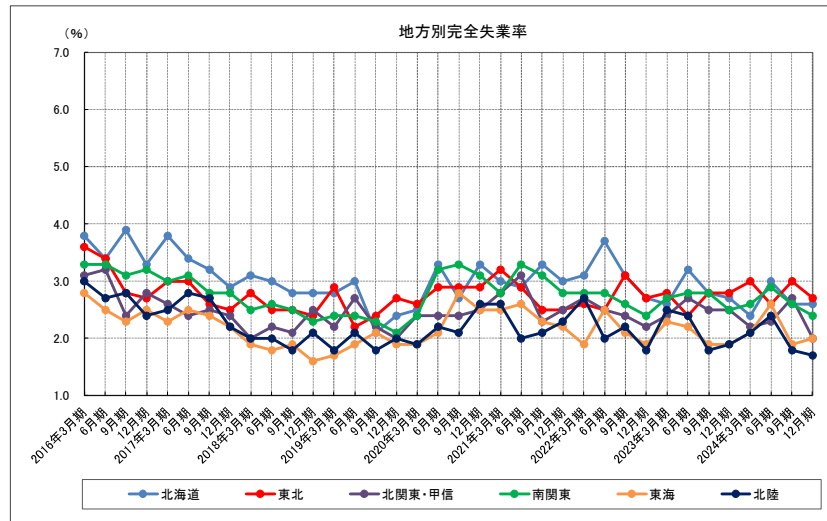
2. 人口動向



出典：総務省「住民基本台帳人口移動報告」

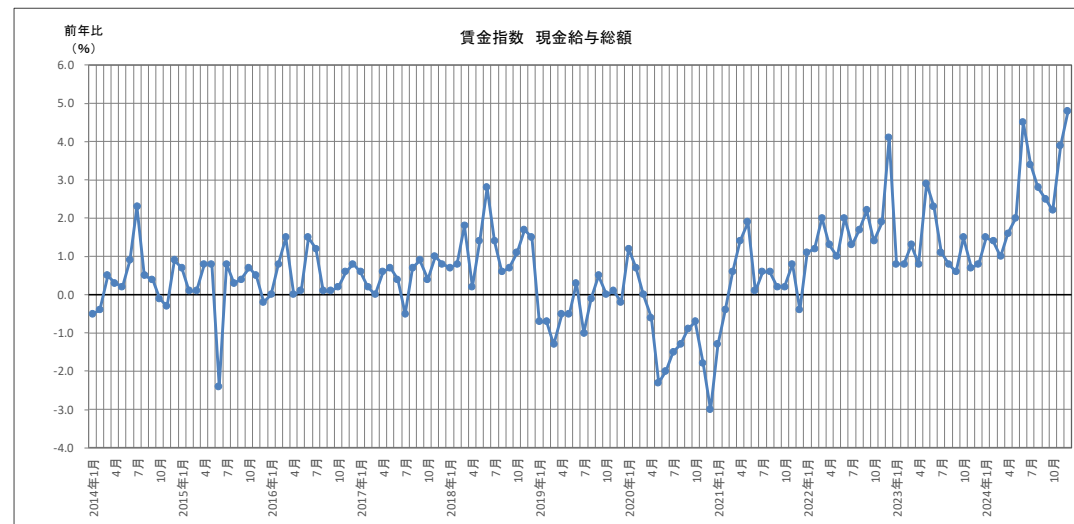
3. 雇用・所得環境

① 地方別完全失業率



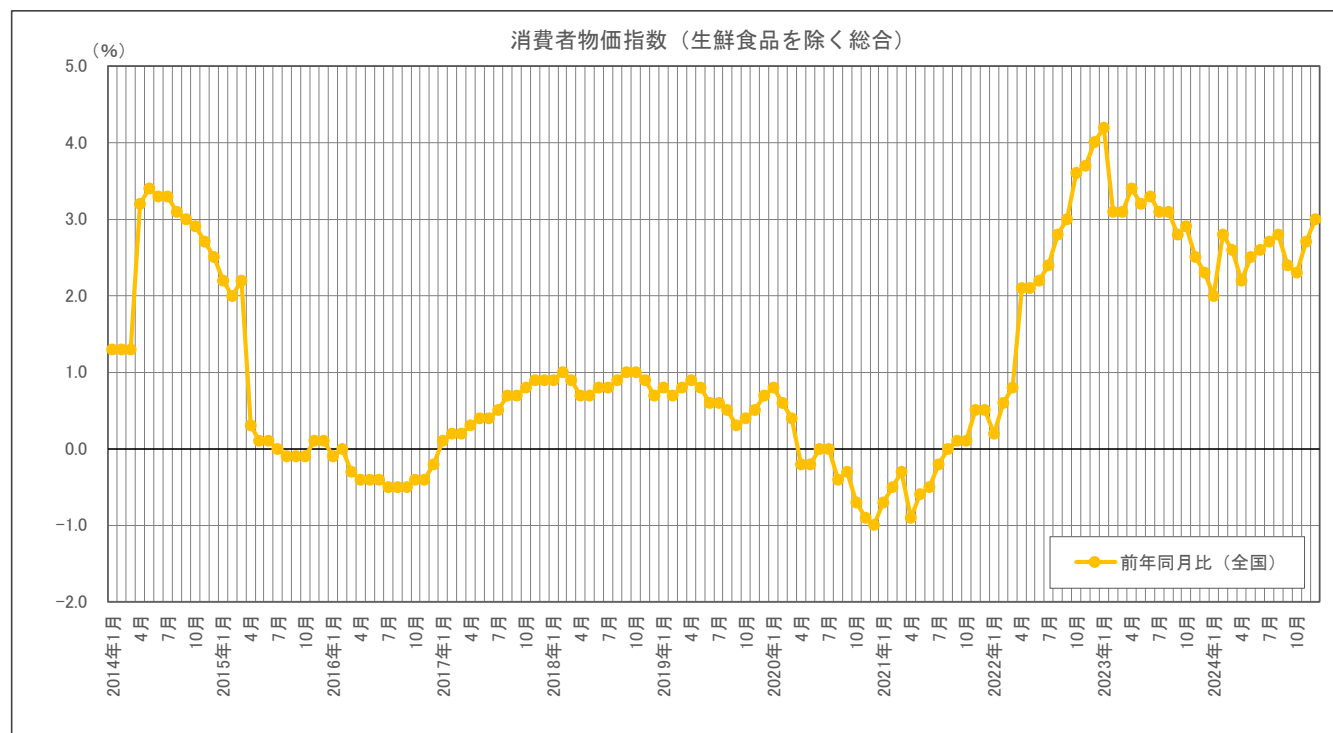
出典：総務省「労働力調査」

② 賃金指数



出典：厚生労働省「毎月勤労統計調査」

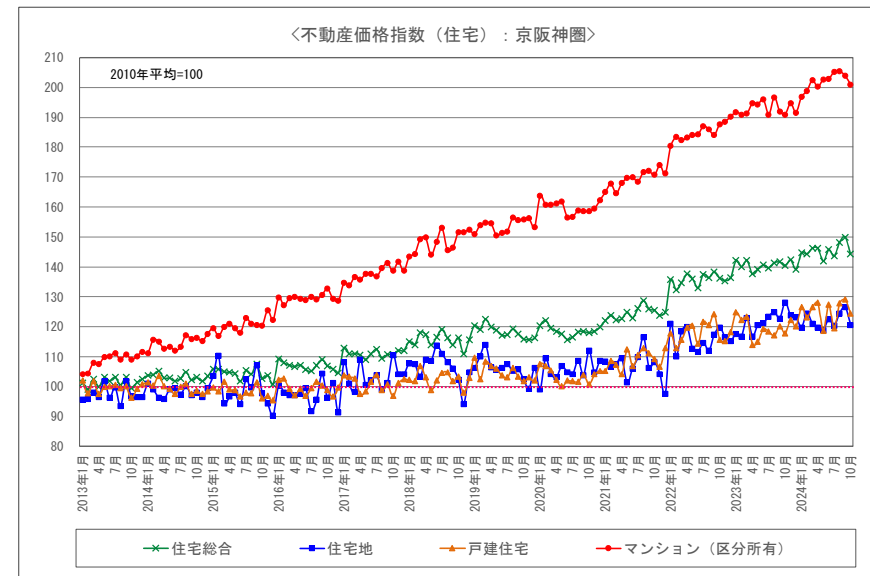
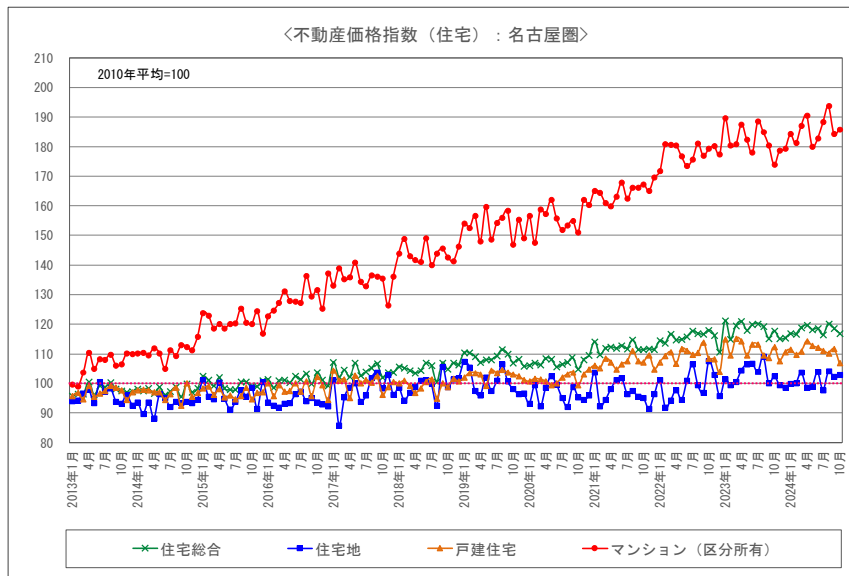
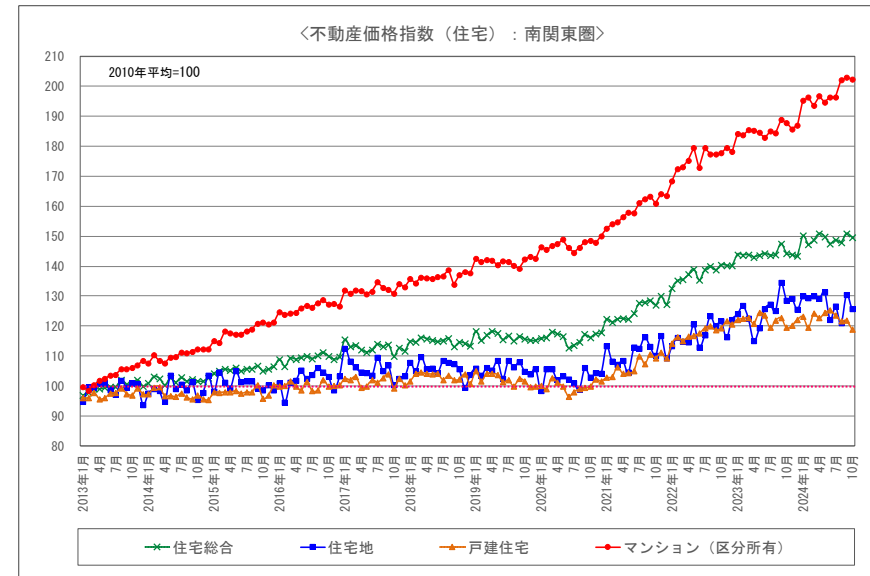
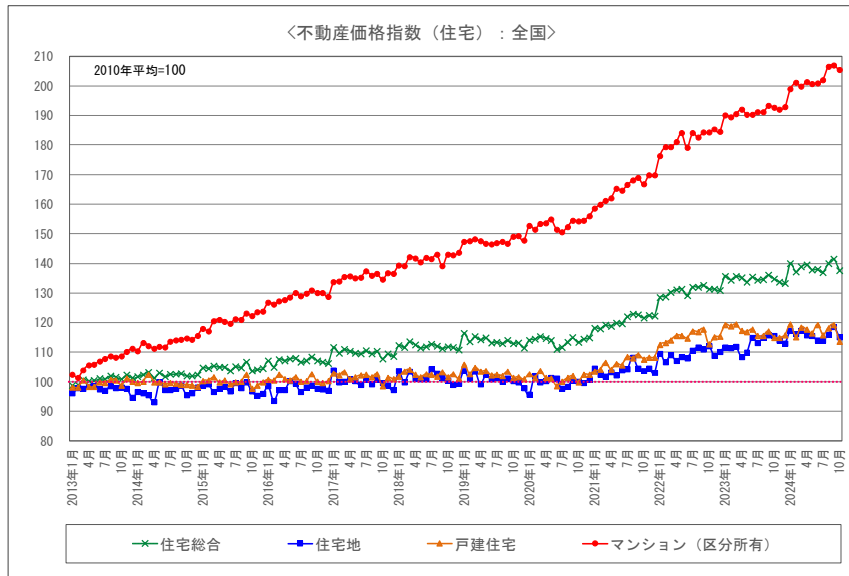
4. 物価



出典：総務省「消費者物価指数」

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

5. 不動産価格指数：住宅

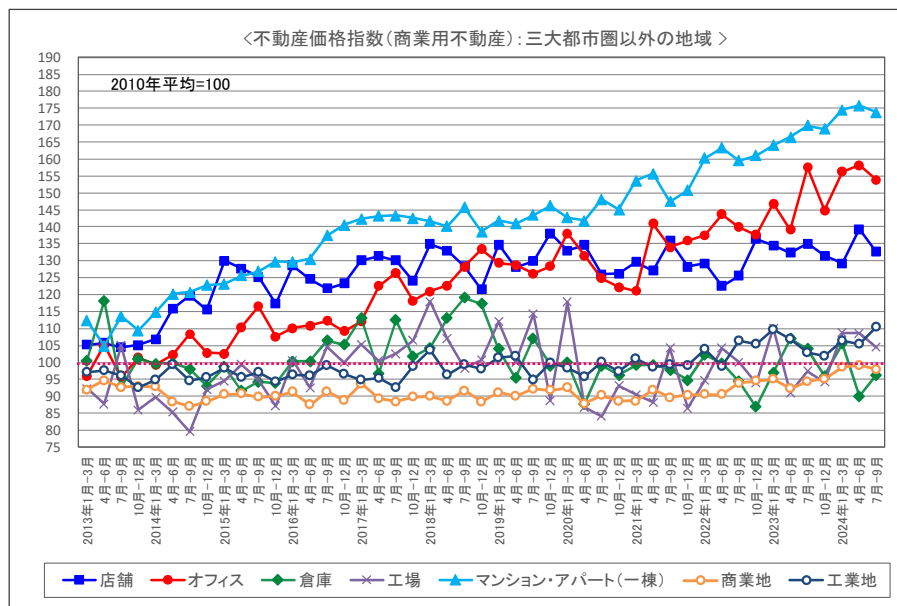
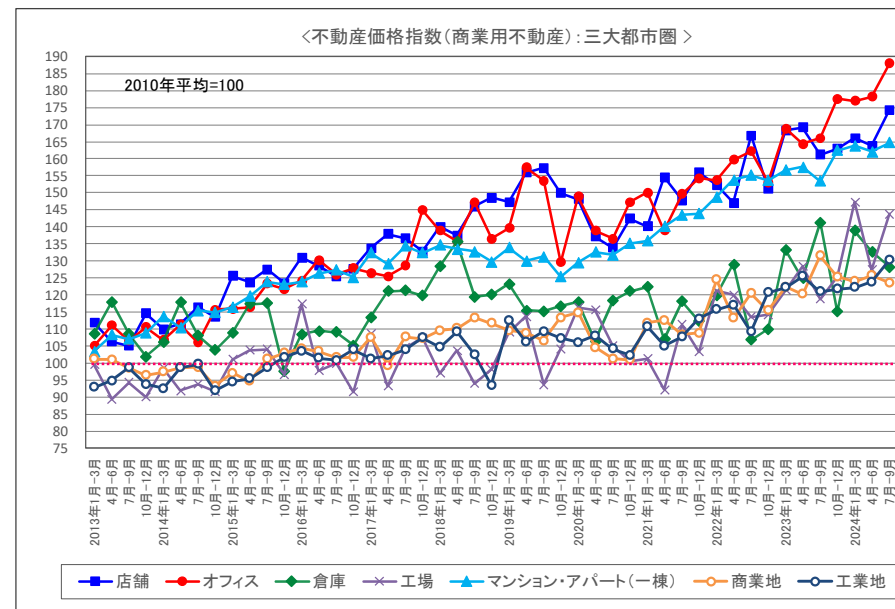
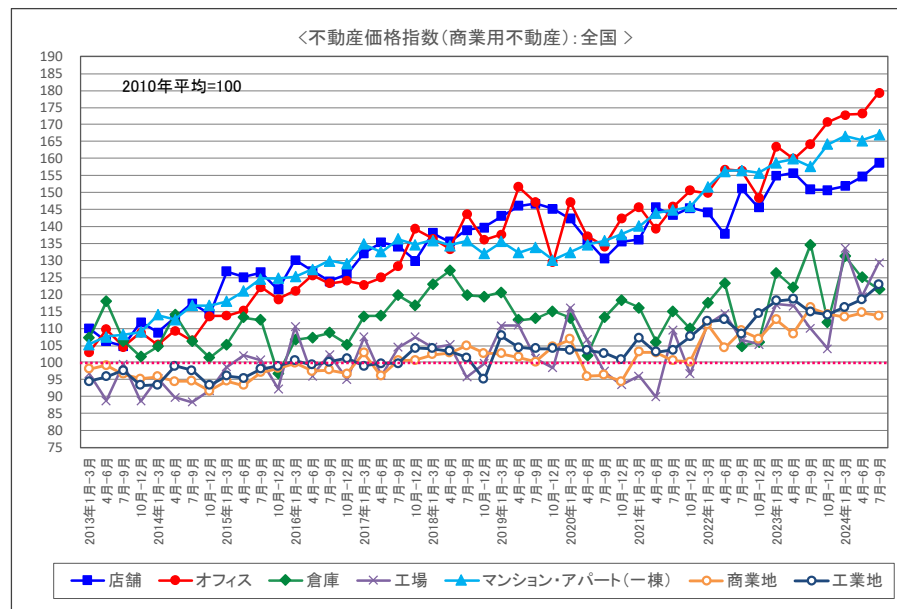


出典：国土交通省「不動産価格指数（住宅）」

注1) 2010年平均=100とした指数である。原系列指数の推移

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

6. 不動産価格指数：商業用不動産

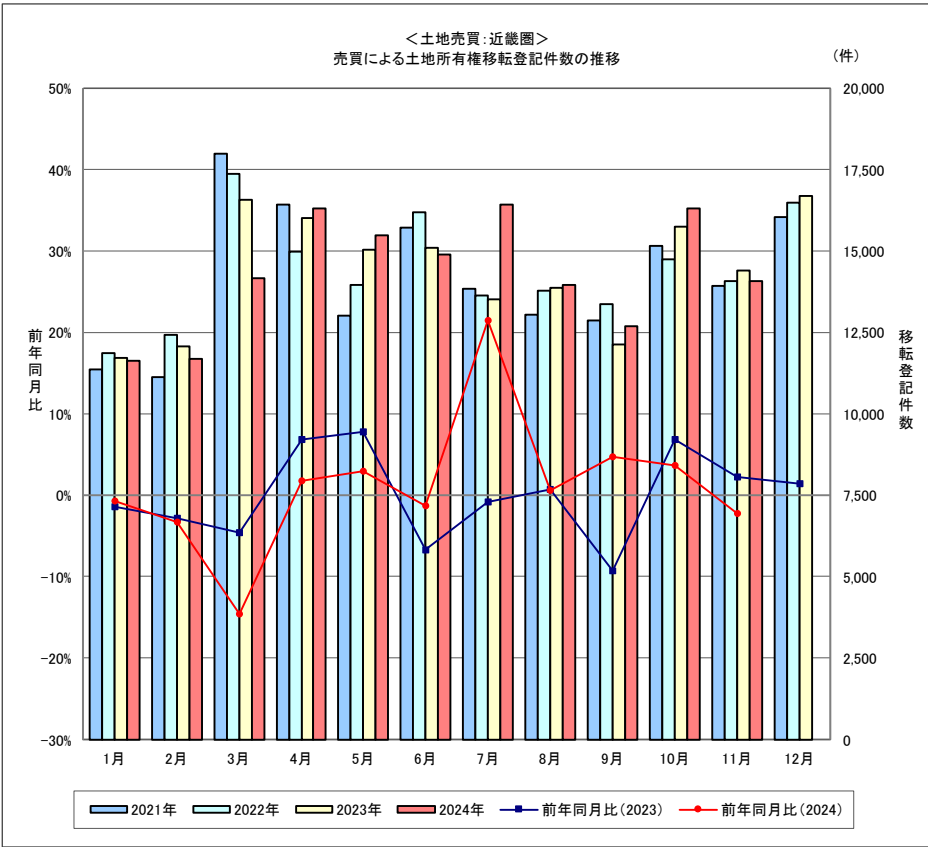
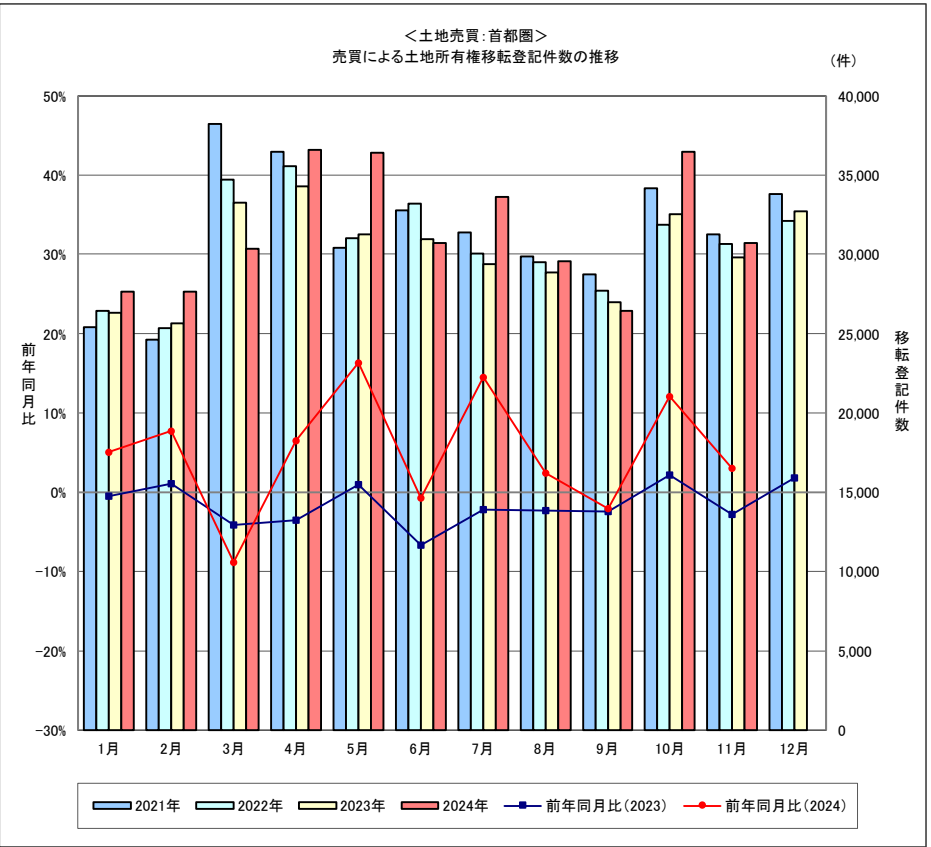


出典：国土交通省「不動産価格指数（商業用不動産）」

注1) 2010年平均＝100とした指数である。原系列指数の推移

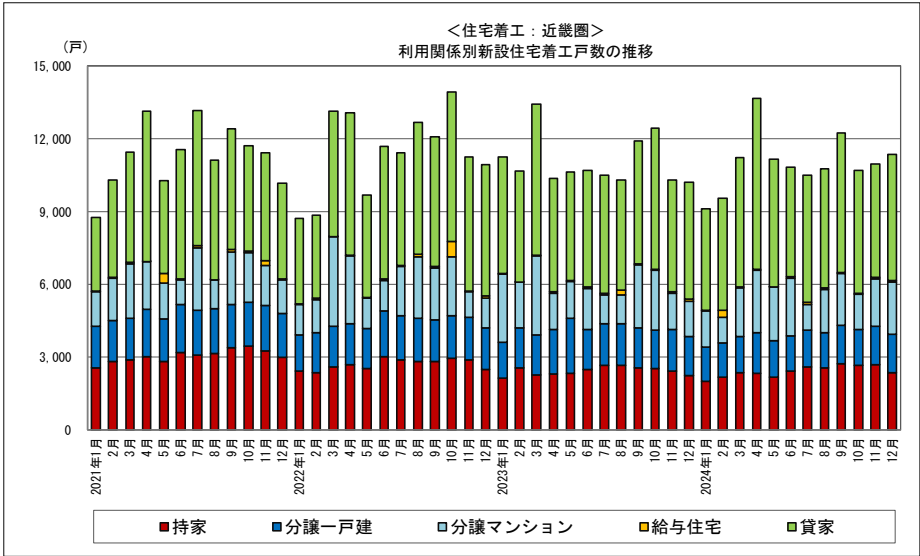
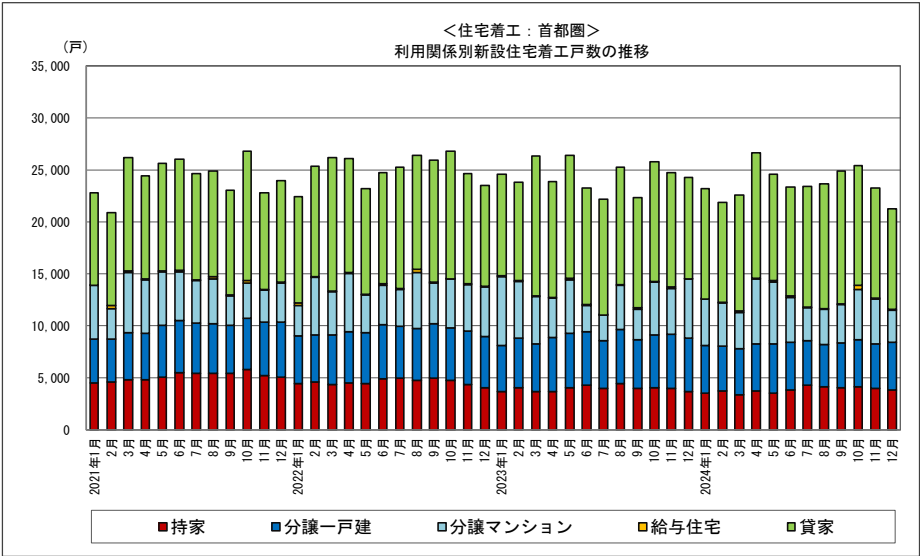
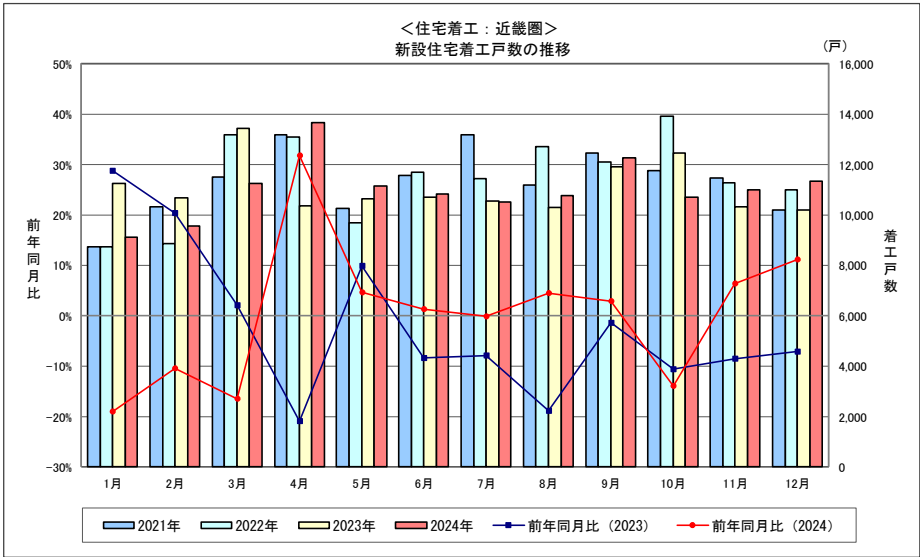
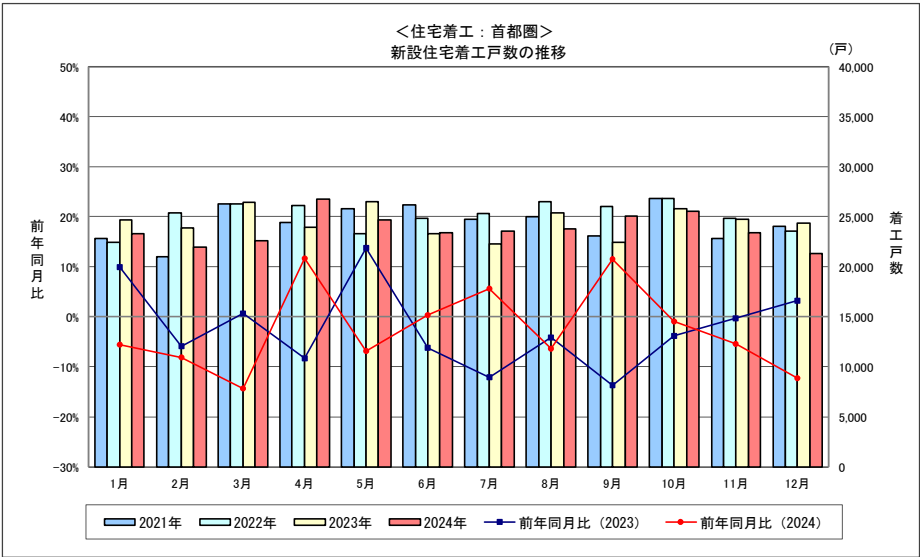
注2) 実際の取引価格情報をそのまま機械的に統計処理し、広域的なブロック単位で指標化（ヘドニック法による）している

7. 土地所有権移転の動向



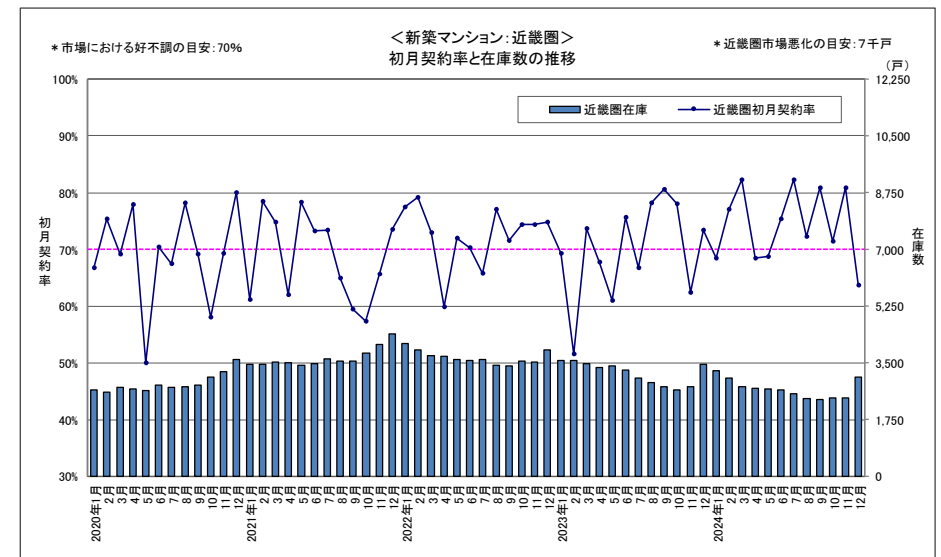
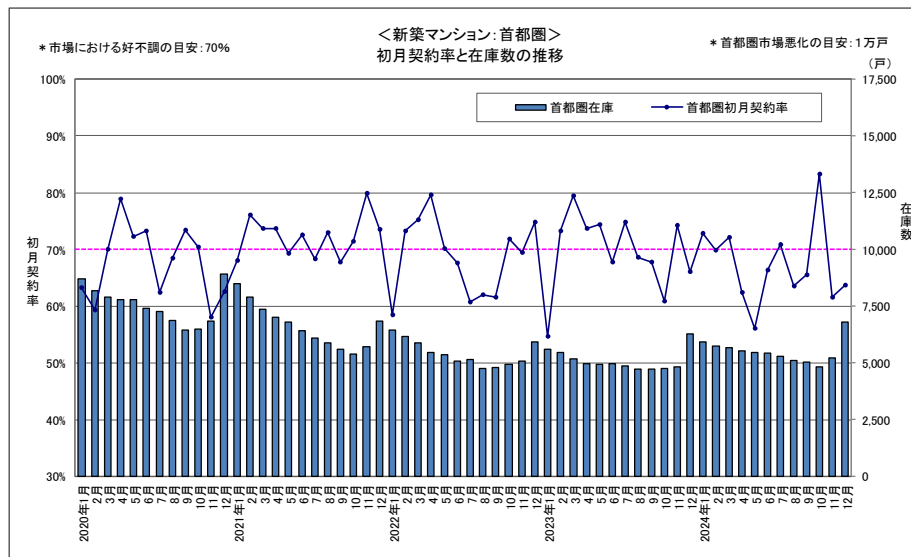
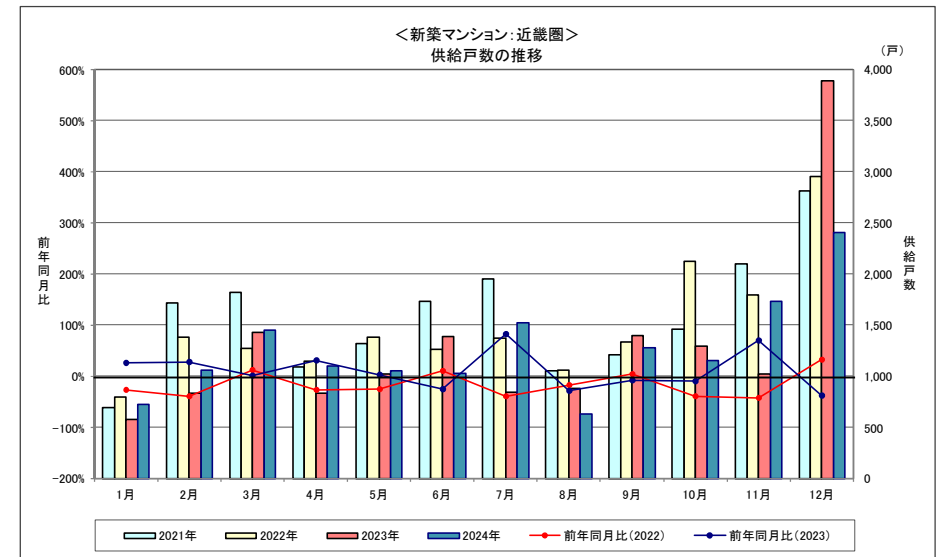
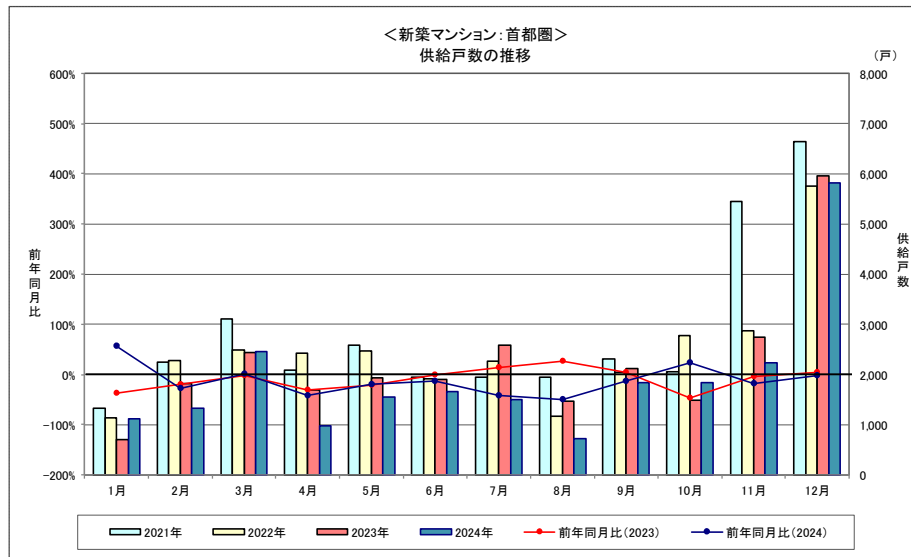
出典：法務省「法務統計月報」

8. 住宅着工の動向



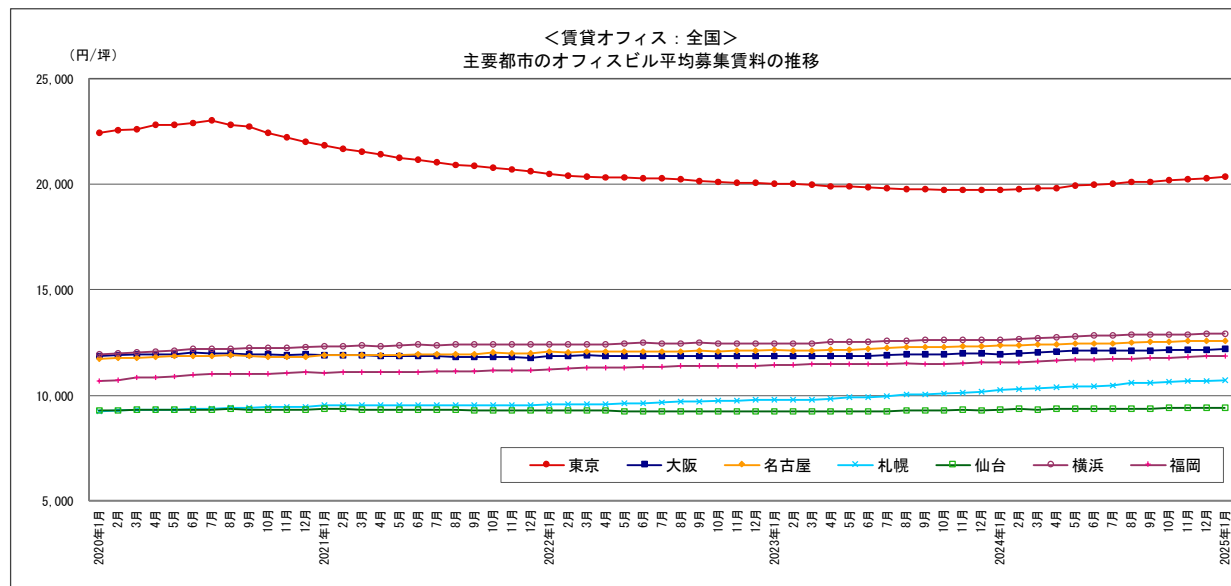
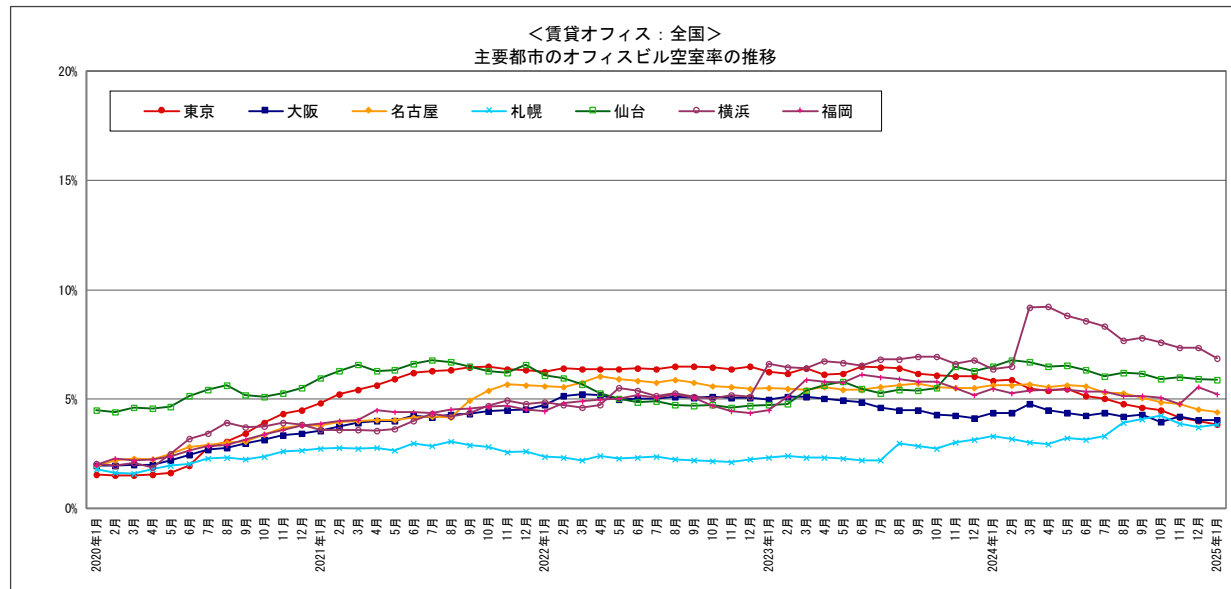
出典：国土交通省「建築着工統計」

9. マンション市場



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

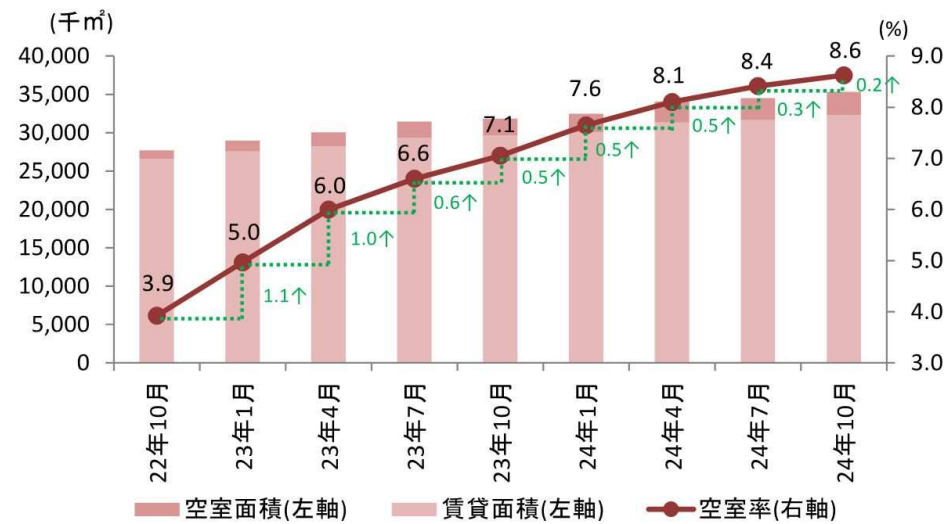
10. オフィス市場



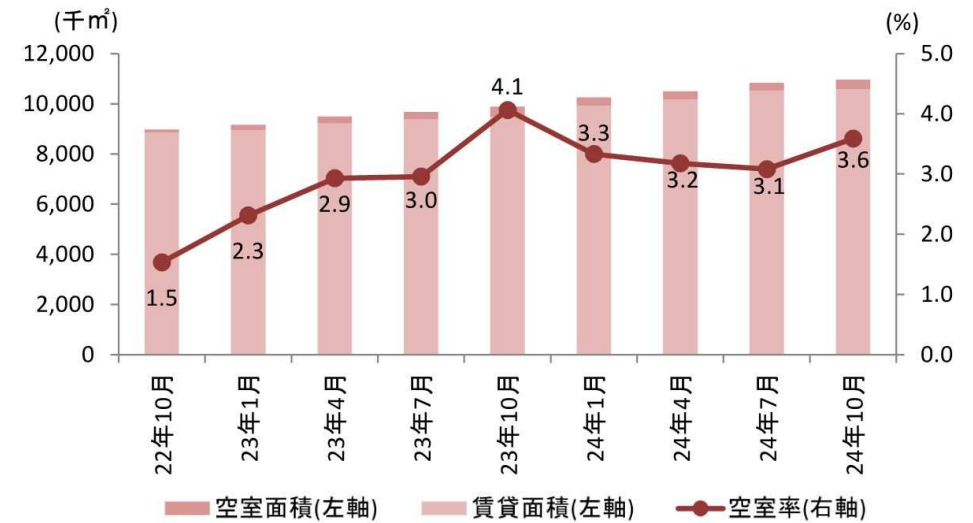
出典：三鬼商事（株）

1 1. 物流施設市場

○東京圏の空室率の動向

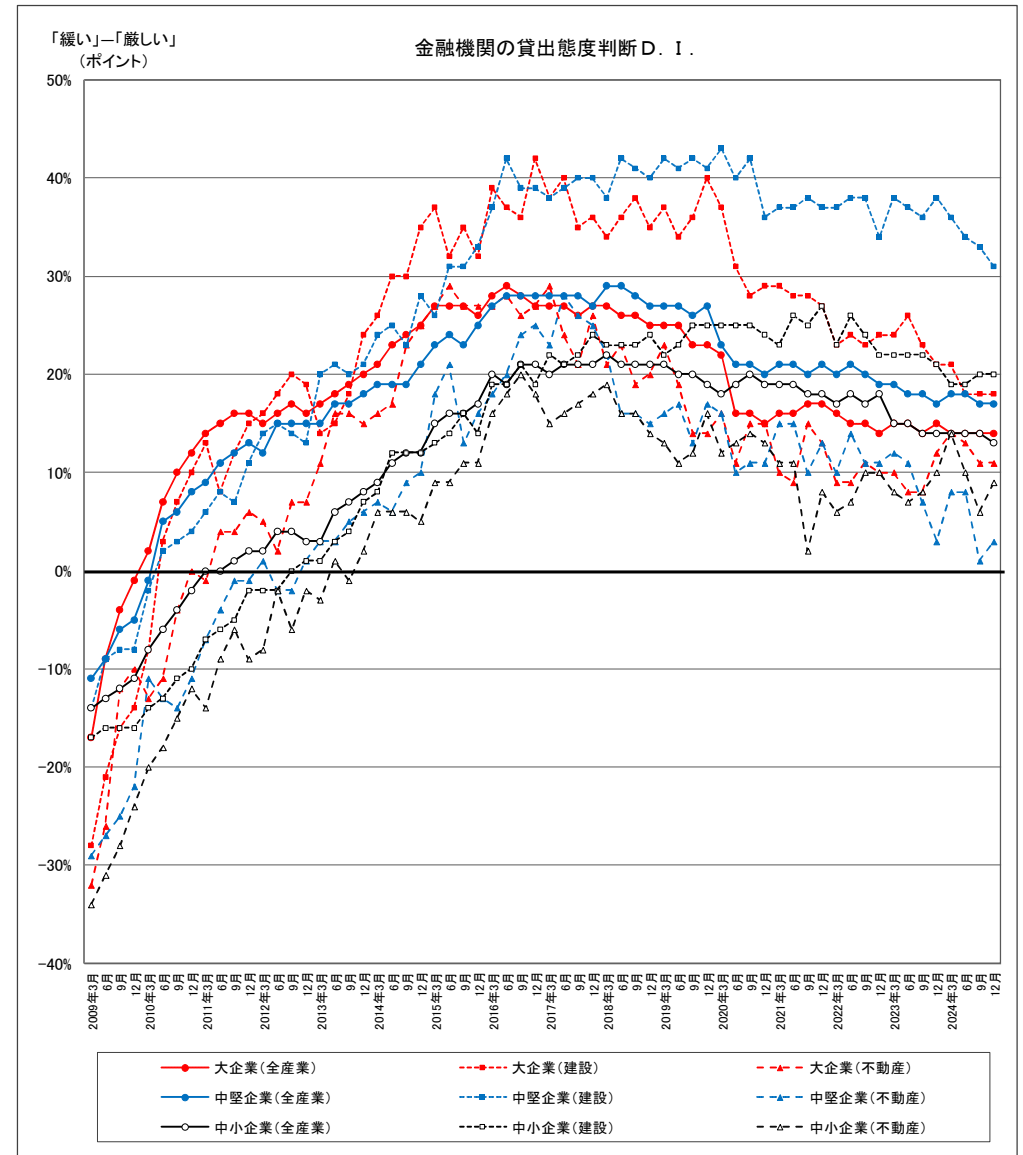
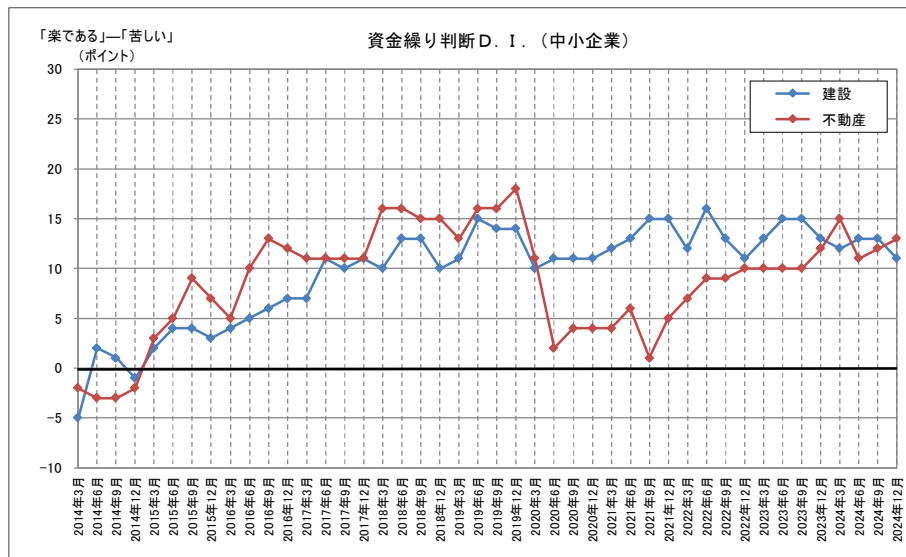
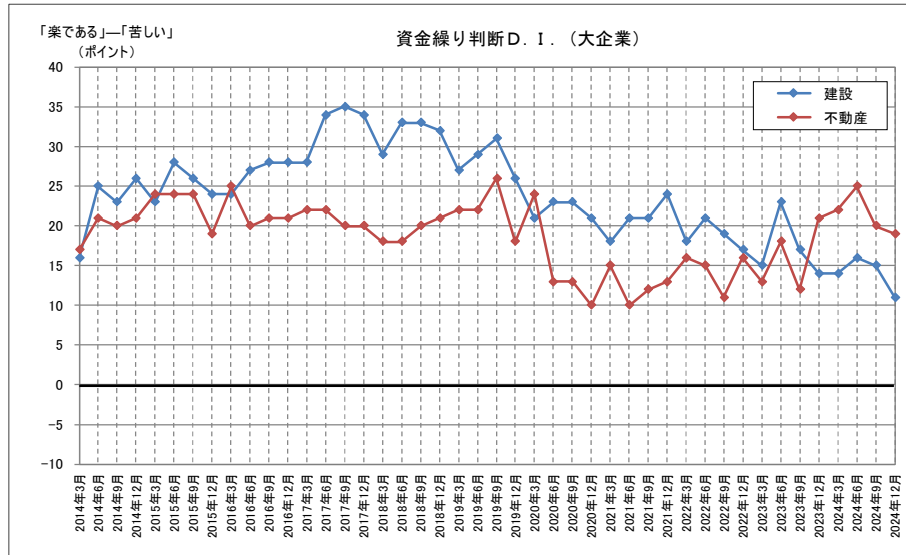


○関西圏の空室率の動向



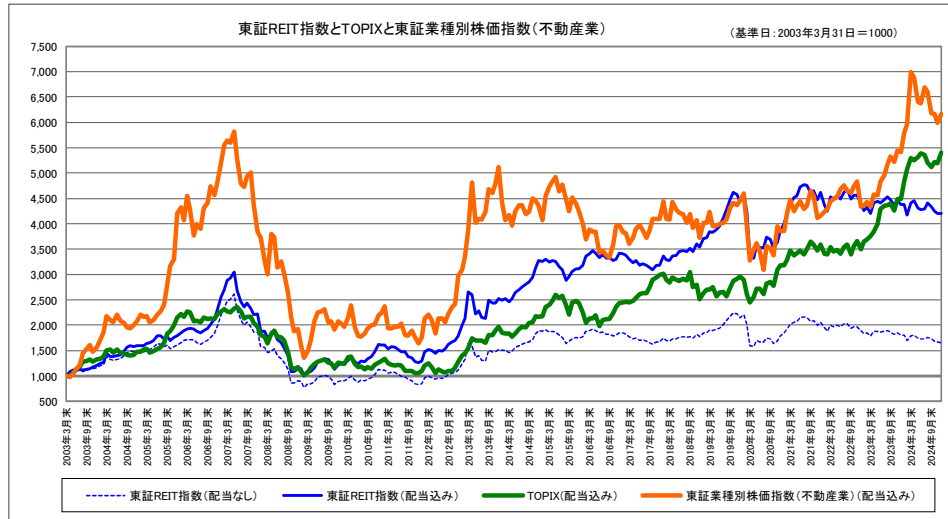
出典：株式会社一五不動産情報サービス

12. 資金調達環境

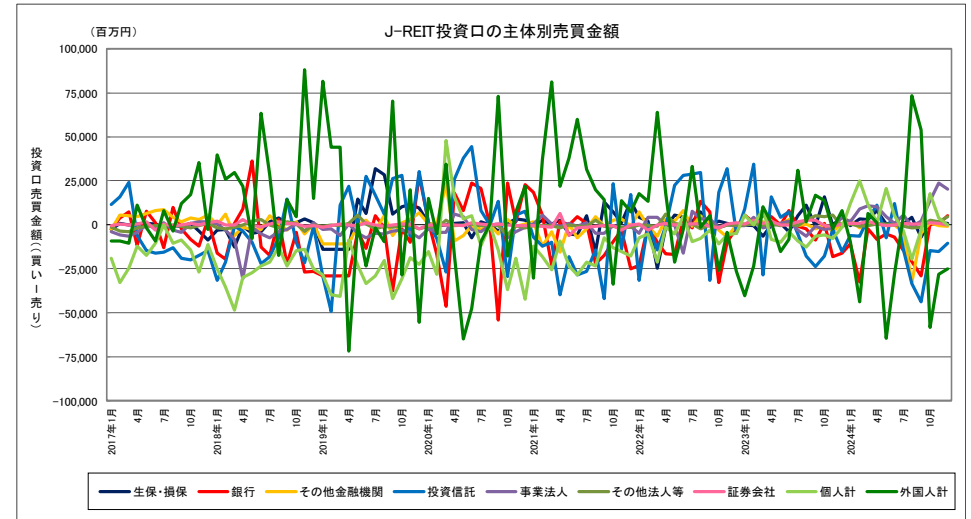


出典：日本銀行「企業短期経済観測調査」

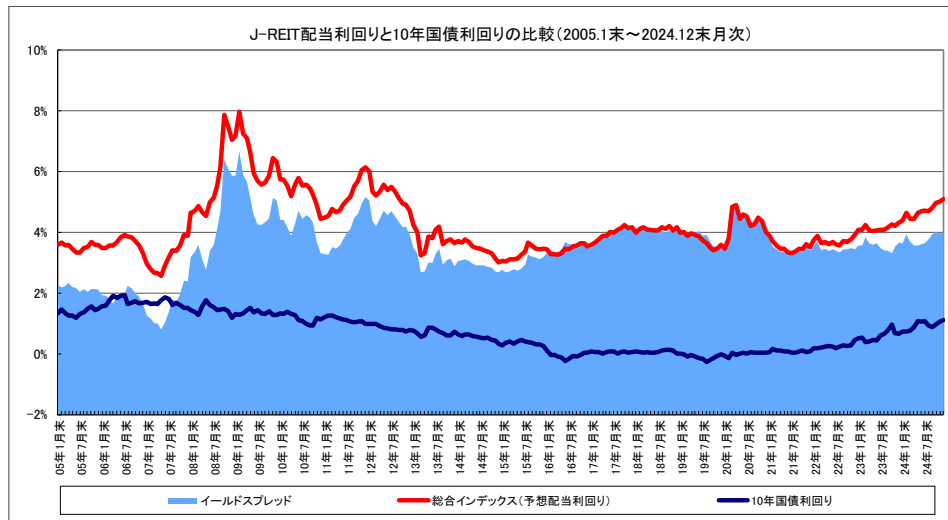
13. 投資環境



出典: (株)東京証券取引所

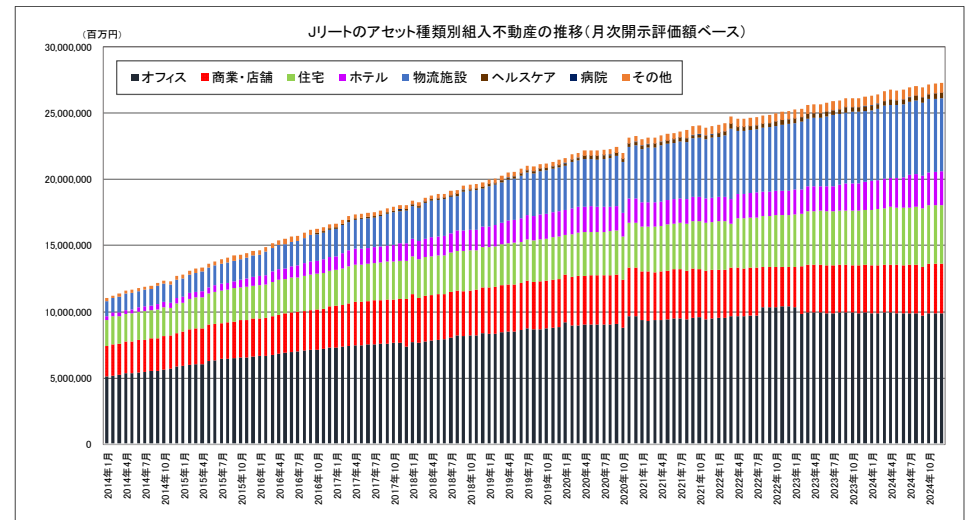


出典: (株)東京証券取引所



出典: 「SMTRI J-REIT Index」三井住友トラスト基礎研究所、
10年国債利回り: 財務省 国債金利情報

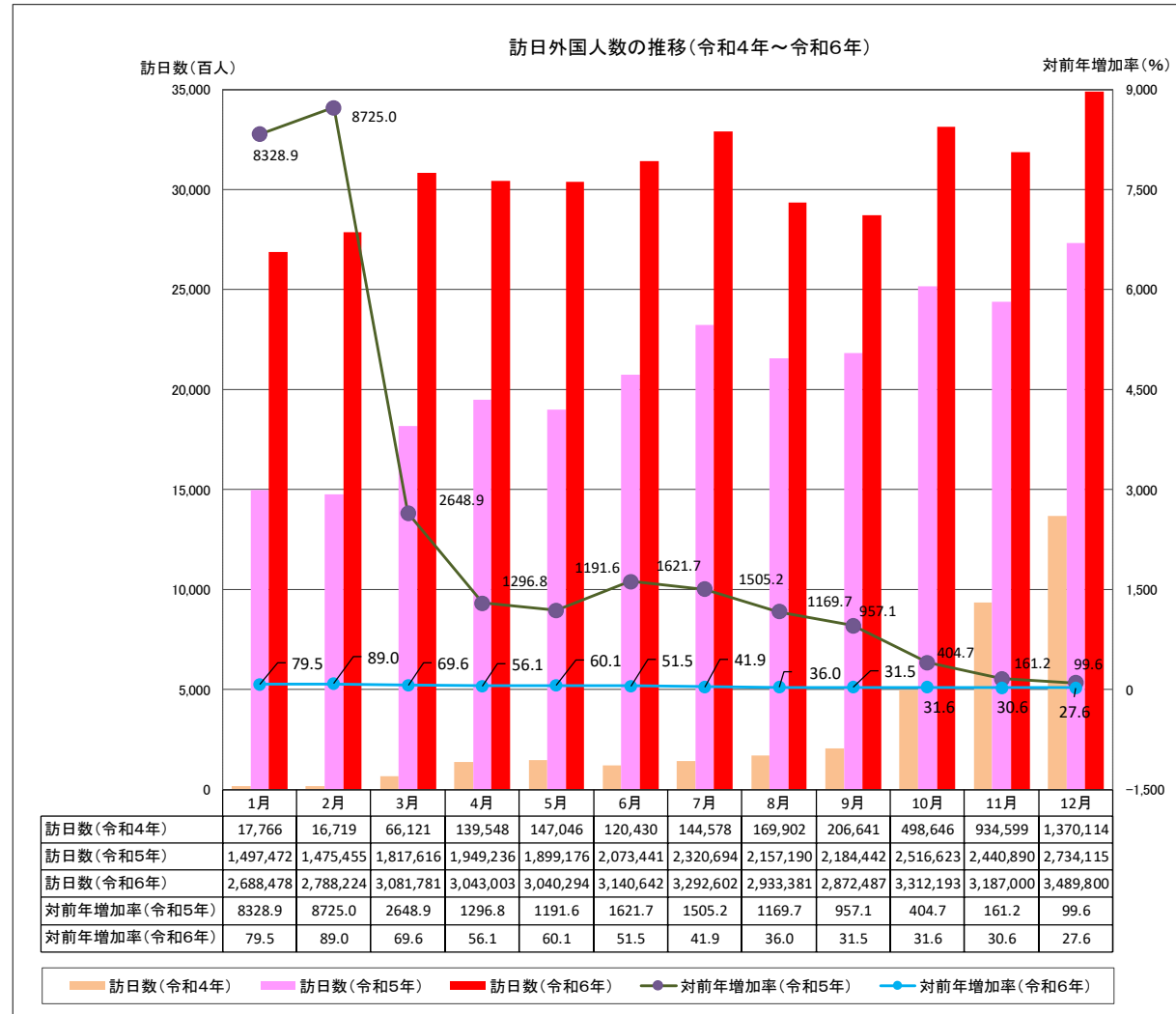
注) イールドスプレッドは、10年国債利回りと総合インデックス(予想配当利回り)の差



出典: (一社)投資信託協会

14. その他

○訪日外国人数の推移



出典：日本政府観光局（J N T O）

地価LOOKレポートご利用にあたっての注意事項

本報告の作成に当たっては細心の注意を払っておりますが、本報告の結果を用いた投資判断等は利用者の責任において行っていただくようお願いいたします。国土交通省は、本報告の結果を利用したことにより生じたいかなる損害についてもその責任を免れるものとします。