

主要都市の高度利用地地価動向報告

～地価 LOOK レポート～

【第48回】 令和元年第3四半期（令和元年7月1日～10月1日）の動向

令和元年 11 月

国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課

目次

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

調査の概要

1. 調査目的

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

2. 調査内容

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

3. 対象地区

三大都市圏、地方中心都市等において特に地価動向を把握する必要性の高い地区

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

住宅系地区 — 高層住宅等により高度利用されている地区（32地区）

商業系地区 — 店舗、事務所等が高度に集積している地区（68地区）

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

4. 調査時点

毎年1月1日、4月1日、7月1日、10月1日の計4回実施。

5. 調査機関

一般財団法人 日本不動産研究所に委託して実施。

6. 調査項目の説明

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

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

調査結果

1. 概況

- 令和元年第3四半期(令和元年7/1~10/1)の主要都市の高度利用地等100地区における地価動向は、上昇が97地区(前回97)、横ばいが3地区(前回3)、下落が0地区(前回0)となり、上昇地区数の割合は7期連続して9割を上回った。
- 地方圏の商業系1地区(「県庁前」(那覇市))で3-6%の上昇から6%以上の上昇に上昇幅が拡大、東京圏の商業系1地区(「中野駅周辺」(東京都))で0-3%の上昇から3-6%の上昇にそれぞれ上昇幅が拡大した。一方、地方圏の住宅系1地区(宮の森(札幌市))で3-6%の上昇から0-3%の上昇に上昇幅が縮小した。これにより、上昇している97地区について、0-3%の上昇が69地区(前回69)、3-6%の上昇が24地区(前回25)(「駅前通」(札幌市)、「錦町」中央1丁目(以上仙台市)、「千葉駅前」(千葉市)、「歌舞伎町」「渋谷」中野駅周辺(以上東京都)、「太閤口」伏見「久屋大通駅周辺」金山(以上名古屋市)、「京都駅周辺」河原町「烏丸」(以上京都市)、「中之島西」北浜「心斎橋」なんば「福島」天王寺「江坂」(以上大阪府)、「三宮駅前」(神戸市)、「博多駅周辺」(福岡市)、「下通周辺」(熊本市))、6%以上の上昇が4地区(前回3)(「西梅田」茶屋町「新大阪」(以上大阪市)、「県庁前」(那覇市))となった。
- 上昇している地区数の割合が高水準を維持している主な要因として、景気の回復、雇用・所得環境の改善、金融緩和等による良好な資金調達環境を背景に、三大都市圏を中心に空室率の低下・賃料の上昇等オフィス市況は堅調な状況が続いていること、再開発事業の進展により繁華性が向上していること、訪日外国人の増加により店舗、ホテルの建設需要が旺盛であること、利便性の高い地域等でのマンション需要が堅調であること等、オフィス、店舗、ホテル、マンション等に対する不動産投資が引き続き堅調であることが考えられる。
- 東京圏の商業系2地区(「銀座中央」(東京都)、「元町」(横浜市))及び地方圏の住宅系1地区(「大濠」(福岡市))の計3地区で横ばいを継続している。なお、下落している地区は平成26年第3四半期から21期連続して見られなかった。
- なお、本調査は10月1日時点のものであるため、その後生じた令和元年台風第19号による災害の影響等は考慮されていない。

2. 圏域別

- 三大都市圏(77地区)
 - ・ 東京圏(43)では、上昇が41地区(前回41)、横ばいが2地区(前回2)となった。上昇幅が拡大した地区は1地区であった。
 - ・ 大阪圏(25)では、平成30年度1四半期から7期連続ですべての地区で上昇となった。
 - ・ 名古屋圏(9)では、平成25年第2四半期から26期連続ですべての地区で上昇となった。
- 地方圏(23地区)
 - ・ 地方圏(23)では、上昇が22地区(前回22)、横ばいが1地区(前回1)となった。上昇幅が拡大した地区は1地区、上昇幅が縮小した地区は1地区であった。

3. 用途別

- 住宅系地区(32)では、上昇が31地区(前回31)、横ばいが1地区(前回1)となった。上昇幅が縮小した地区は1地区であった。
- 商業系地区(68)では、上昇が66地区(前回66)、横ばいが2地区(前回2)となった。上昇幅が拡大した地区は2地区であった。

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
	 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上	
19年第4	5 (5.0%)	47 (47.0%)	35 (35.0%)	11 (11.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
20年第1	0 (0.0%)	5 (5.0%)	36 (36.0%)	50 (50.0%)	7 (7.0%)	1 (1.0%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (13.0%)	49 (49.0%)	28 (28.0%)	8 (8.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (14.7%)	79 (52.7%)	43 (28.7%)	6 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	33 (22.0%)	74 (49.3%)	25 (16.7%)	12 (8.0%)	4 (2.7%)	150 (100.0%)
21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	37 (24.7%)	67 (44.7%)	36 (24.0%)	4 (2.7%)	4 (2.7%)	150 (100.0%)
21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	67 (44.7%)	55 (36.7%)	22 (14.7%)	3 (2.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	81 (54.0%)	53 (35.3%)	9 (6.0%)	3 (2.0%)	1 (0.7%)	150 (100.0%)
21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	5 (3.3%)	88 (58.7%)	46 (30.7%)	9 (6.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
22年第1	0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	25 (16.7%)	86 (57.3%)	36 (24.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
22年第2	0 (0.0%)	1 (0.7%)	3 (2.0%)	41 (27.3%)	92 (61.3%)	13 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
22年第3	0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	61 (40.7%)	82 (54.7%)	5 (3.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
22年第4	1 (0.7%)	0 (0.0%)	15 (10.0%)	54 (36.0%)	75 (50.0%)	4 (2.7%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.4%)	46 (31.5%)	92 (63.0%)	5 (3.4%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	146 (100.0%)
23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (4.8%)	53 (36.3%)	85 (58.2%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	146 (100.0%)
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (7.3%)	61 (40.7%)	78 (52.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (10.7%)	70 (46.7%)	63 (42.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
24年第1	0 (0.0%)	1 (0.7%)	21 (14.0%)	80 (53.3%)	48 (32.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
24年第2	0 (0.0%)	1 (0.7%)	32 (21.3%)	82 (54.7%)	35 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
24年第3	0 (0.0%)	1 (0.7%)	33 (22.0%)	87 (58.0%)	29 (19.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
24年第4	0 (0.0%)	3 (2.0%)	48 (32.0%)	74 (49.3%)	25 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
25年第1	0 (0.0%)	2 (1.3%)	78 (52.0%)	51 (34.0%)	19 (12.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
25年第2	0 (0.0%)	2 (1.3%)	97 (64.7%)	41 (27.3%)	10 (6.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
25年第3	0 (0.0%)	1 (0.7%)	106 (70.7%)	34 (22.7%)	9 (6.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
25年第4	0 (0.0%)	3 (2.0%)	119 (79.3%)	22 (14.7%)	6 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)

※四半期は、第1:1/1~4/1、第2:4/1~7/1、第3:7/1~10/1、第4:10/1~1/1 ※数字は地区数、()はその割合

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
	 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上	
26年第1	0 (0.0%)	1 (0.7%)	118 (78.7%)	27 (18.0%)	4 (2.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
26年第2	0 (0.0%)	2 (1.3%)	118 (78.7%)	28 (18.7%)	2 (1.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
26年第3	0 (0.0%)	2 (1.3%)	122 (81.3%)	26 (17.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
26年第4	0 (0.0%)	2 (1.3%)	123 (82.0%)	25 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
27年第1	0 (0.0%)	2 (2.0%)	82 (82.0%)	16 (16.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
27年第2	1 (1.0%)	6 (6.0%)	80 (80.0%)	13 (13.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
27年第3	1 (1.0%)	8 (8.0%)	78 (78.0%)	13 (13.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
27年第4	1 (1.0%)	15 (15.0%)	73 (73.0%)	11 (11.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
28年第1	2 (2.0%)	16 (16.2%)	71 (71.7%)	10 (10.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	99 (100.0%)
28年第2	3 (3.0%)	11 (11.0%)	74 (74.0%)	12 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
28年第3	2 (2.0%)	10 (10.0%)	70 (70.0%)	18 (18.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
28年第4	0 (0.0%)	12 (12.0%)	72 (72.0%)	16 (16.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
29年第1	0 (0.0%)	10 (10.0%)	75 (75.0%)	15 (15.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
29年第2	0 (0.0%)	9 (9.0%)	77 (77.0%)	14 (14.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
29年第3	0 (0.0%)	10 (10.0%)	76 (76.0%)	14 (14.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
29年第4	0 (0.0%)	14 (14.0%)	75 (75.0%)	11 (11.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
30年第1	0 (0.0%)	15 (15.0%)	76 (76.0%)	9 (9.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
30年第2	0 (0.0%)	13 (13.0%)	82 (82.0%)	5 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
30年第3	0 (0.0%)	15 (15.0%)	81 (81.0%)	4 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
30年第4	0 (0.0%)	27 (27.0%)	70 (70.0%)	3 (3.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
元年第1	0 (0.0%)	29 (29.0%)	68 (68.0%)	3 (3.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
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 (100.0%)
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 (100.0%)

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(東京圏))

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
19年第4	2 (4.7%)	24 (55.8%)	14 (32.6%)	3 (7.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
20年第1	0 (0.0%)	5 (11.6%)	15 (34.9%)	20 (46.5%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (9.3%)	25 (58.1%)	10 (23.3%)	3 (7.0%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (6.2%)	47 (72.3%)	12 (18.5%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (12.3%)	45 (69.2%)	10 (15.4%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (15.4%)	40 (61.5%)	15 (23.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	30 (46.2%)	25 (38.5%)	9 (13.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	38 (58.5%)	24 (36.9%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	4 (6.2%)	38 (58.5%)	21 (32.3%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
22年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	1 (1.5%)	16 (24.6%)	36 (55.4%)	11 (16.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
22年第2	0 (0.0%)	1 (1.5%)	2 (3.1%)	20 (30.8%)	39 (60.0%)	3 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
22年第3	0 (0.0%)	1 (1.5%)	1 (1.5%)	29 (44.6%)	33 (50.8%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (9.2%)	28 (43.1%)	31 (47.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (29.7%)	42 (65.6%)	3 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	64 (100.0%)
23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.6%)	18 (28.1%)	45 (70.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	64 (100.0%)
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (3.1%)	25 (38.5%)	38 (58.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (4.6%)	32 (49.2%)	30 (46.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
24年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	6 (9.2%)	39 (60.0%)	19 (29.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
24年第2	0 (0.0%)	1 (1.5%)	11 (16.9%)	39 (60.0%)	14 (21.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
24年第3	0 (0.0%)	1 (1.5%)	10 (15.4%)	41 (63.1%)	13 (20.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
24年第4	0 (0.0%)	2 (3.1%)	14 (21.5%)	39 (60.0%)	10 (15.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
25年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	37 (56.9%)	20 (30.8%)	7 (10.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
25年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	45 (69.2%)	16 (24.6%)	4 (6.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
25年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	46 (70.8%)	15 (23.1%)	4 (6.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
25年第4	0 (0.0%)	1 (1.5%)	52 (80.0%)	9 (13.8%)	3 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)

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

※数字は地区数、()はその割合

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
26年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	48 (73.8%)	14 (21.5%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
26年第2	0 (0.0%)	2 (3.1%)	51 (78.5%)	11 (16.9%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
26年第3	0 (0.0%)	2 (3.1%)	56 (86.2%)	7 (10.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
26年第4	0 (0.0%)	1 (1.5%)	58 (89.2%)	6 (9.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
27年第1	0 (0.0%)	1 (2.3%)	38 (88.4%)	4 (9.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
27年第2	0 (0.0%)	3 (7.0%)	38 (88.4%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
27年第3	0 (0.0%)	4 (9.3%)	37 (86.0%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
27年第4	0 (0.0%)	6 (14.0%)	35 (81.4%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
28年第1	0 (0.0%)	8 (18.6%)	33 (76.7%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
28年第2	1 (2.3%)	2 (4.7%)	36 (83.7%)	4 (9.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
28年第3	0 (0.0%)	3 (7.0%)	30 (69.8%)	10 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
28年第4	0 (0.0%)	3 (7.0%)	30 (69.8%)	10 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
29年第1	0 (0.0%)	1 (2.3%)	32 (74.4%)	10 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
29年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	33 (76.7%)	10 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
29年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	33 (76.7%)	10 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
29年第4	0 (0.0%)	3 (7.0%)	32 (74.4%)	8 (18.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
30年第1	0 (0.0%)	3 (7.0%)	33 (76.7%)	7 (16.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
30年第2	0 (0.0%)	3 (7.0%)	36 (83.7%)	4 (9.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
30年第3	0 (0.0%)	4 (9.3%)	37 (86.0%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
30年第4	0 (0.0%)	4 (9.3%)	37 (86.0%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
元年第1	0 (0.0%)	4 (9.3%)	37 (86.0%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
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 (100.0%)
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 (100.0%)

(注4)

(注7)

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(大阪圏))

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
19年第4	0	11	6	7	2	0	0	0	0	26
20年第1	0	0	6	15	5	0	0	0	0	26
20年第2	0	0	3	12	9	1	1	0	0	26
20年第3	0	0	0	3	15	19	2	0	0	39
20年第4	0	0	0	0	10	17	8	4	0	39
21年第1	0	0	0	0	10	11	16	2	0	39
21年第2	0	0	0	0	16	16	7	0	0	39
21年第3	0	0	0	0	20	17	2	0	0	39
21年第4	0	0	0	0	21	16	2	0	0	39
22年第1	0	0	0	5	18	15	1	0	0	39
22年第2	0	0	0	11	22	6	0	0	0	39
22年第3	0	0	0	18	20	1	0	0	0	39
22年第4	0	0	5	13	19	2	0	0	0	39
23年第1	0	0	2	11	25	1	0	0	0	39
23年第2	0	0	3	19	17	0	0	0	0	39
23年第3	0	0	6	20	13	0	0	0	0	39
23年第4	0	0	5	23	11	0	0	0	0	39
24年第1	0	0	6	25	8	0	0	0	0	39
24年第2	0	0	8	26	5	0	0	0	0	39
24年第3	0	0	10	27	2	0	0	0	0	39
24年第4	0	1	17	19	2	0	0	0	0	39
25年第1	0	1	23	15	0	0	0	0	0	39
25年第2	0	1	24	14	0	0	0	0	0	39
25年第3	0	0	28	11	0	0	0	0	0	39
25年第4	0	0	34	5	0	0	0	0	0	39

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

※数字は地区数、()はその割合

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
26年第1	0	0	34	5	0	0	0	0	0	39
26年第2	0	0	31	8	0	0	0	0	0	39
26年第3	0	0	30	9	0	0	0	0	0	39
26年第4	0	0	31	8	0	0	0	0	0	39
27年第1	0	0	22	3	0	0	0	0	0	25
27年第2	0	1	21	3	0	0	0	0	0	25
27年第3	0	2	20	3	0	0	0	0	0	25
27年第4	0	4	19	2	0	0	0	0	0	25
28年第1	1	3	20	1	0	0	0	0	0	25
28年第2	1	3	20	1	0	0	0	0	0	25
28年第3	1	1	22	1	0	0	0	0	0	25
28年第4	0	2	22	1	0	0	0	0	0	25
29年第1	0	2	22	1	0	0	0	0	0	25
29年第2	0	2	22	1	0	0	0	0	0	25
29年第3	0	3	21	1	0	0	0	0	0	25
29年第4	0	3	21	1	0	0	0	0	0	25
30年第1	0	4	21	0	0	0	0	0	0	25
30年第2	0	4	21	0	0	0	0	0	0	25
30年第3	0	4	21	0	0	0	0	0	0	25
30年第4	0	13	12	0	0	0	0	0	0	25
元年第1	0	14	11	0	0	0	0	0	0	25
元年第2	3	11	11	0	0	0	0	0	0	25
元年第3	3	11	11	0	0	0	0	0	0	25

(注8)

(注2)

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(名古屋圏))

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
19年第4	0	6	5	0	0	0	0	0	0	11
20年第1	0	0	2	8	1	0	0	0	0	11
20年第2	0	0	0	1	7	3	0	0	0	11
20年第3	0	0	0	1	3	8	2	0	0	14
20年第4	0	0	0	0	0	3	6	2	3	14
21年第1	0	0	0	0	1	5	2	2	4	14
21年第2	0	0	0	0	2	5	4	3	0	14
21年第3	0	0	0	0	3	3	4	3	1	14
21年第4	0	0	0	0	4	5	4	1	0	14
22年第1	0	0	0	0	8	6	0	0	0	14
22年第2	0	0	0	4	9	1	0	0	0	14
22年第3	0	0	0	6	7	1	0	0	0	14
22年第4	1	0	3	5	5	0	0	0	0	14
23年第1	0	0	0	7	7	0	0	0	0	14
23年第2	0	0	0	8	6	0	0	0	0	14
23年第3	0	0	1	8	5	0	0	0	0	14
23年第4	0	0	5	3	6	0	0	0	0	14
24年第1	0	0	4	4	6	0	0	0	0	14
24年第2	0	0	6	4	4	0	0	0	0	14
24年第3	0	0	6	4	4	0	0	0	0	14
24年第4	0	0	7	5	2	0	0	0	0	14
25年第1	0	0	7	7	0	0	0	0	0	14
25年第2	0	0	14	0	0	0	0	0	0	14
25年第3	0	0	14	0	0	0	0	0	0	14
25年第4	0	2	12	0	0	0	0	0	0	14

(注2)

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
26年第1	0	0	14	0	0	0	0	0	0	14
26年第2	0	0	14	0	0	0	0	0	0	14
26年第3	0	0	14	0	0	0	0	0	0	14
26年第4	0	0	14	0	0	0	0	0	0	14
27年第1	0	1	8	0	0	0	0	0	0	9
27年第2	1	1	7	0	0	0	0	0	0	9
27年第3	1	1	7	0	0	0	0	0	0	9
27年第4	1	1	7	0	0	0	0	0	0	9
28年第1	1	1	7	0	0	0	0	0	0	9
28年第2	1	1	7	0	0	0	0	0	0	9
28年第3	1	1	7	0	0	0	0	0	0	9
28年第4	0	2	7	0	0	0	0	0	0	9
29年第1	0	2	7	0	0	0	0	0	0	9
29年第2	0	2	7	0	0	0	0	0	0	9
29年第3	0	2	7	0	0	0	0	0	0	9
29年第4	0	4	5	0	0	0	0	0	0	9
30年第1	0	4	5	0	0	0	0	0	0	9
30年第2	0	3	6	0	0	0	0	0	0	9
30年第3	0	3	6	0	0	0	0	0	0	9
30年第4	0	4	5	0	0	0	0	0	0	9
元年第1	0	4	5	0	0	0	0	0	0	9
元年第2	0	4	5	0	0	0	0	0	0	9
元年第3	0	4	5	0	0	0	0	0	0	9

(注9)

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

※数字は地区数、()はその割合

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(地方圏))

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
19年第4	3 (15.0%)	6 (30.0%)	10 (50.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (65.0%)	7 (35.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (30.0%)	11 (55.0%)	2 (10.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (43.8%)	14 (43.8%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	15 (46.9%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	4 (12.5%)	1 (3.1%)	32 (100.0%)
21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	16 (50.0%)	11 (34.4%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	19 (59.4%)	9 (28.1%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	20 (62.5%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	25 (78.1%)	4 (12.5%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (12.5%)	24 (75.0%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	6 (18.8%)	22 (68.8%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (25.0%)	22 (68.8%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	8 (25.0%)	20 (62.5%)	2 (6.3%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (31.0%)	18 (62.1%)	1 (3.4%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	29 (100.0%)
23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (10.3%)	8 (27.6%)	17 (58.6%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	29 (100.0%)
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	8 (25.0%)	22 (68.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (9.4%)	12 (37.5%)	16 (50.0%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
24年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (15.6%)	12 (37.5%)	15 (46.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (21.9%)	13 (40.6%)	12 (37.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
24年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (21.9%)	15 (46.9%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
24年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (31.3%)	11 (34.4%)	11 (34.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
25年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (34.4%)	9 (28.1%)	12 (37.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
25年第2	0 (0.0%)	1 (3.1%)	14 (43.8%)	11 (34.4%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
25年第3	0 (0.0%)	1 (3.1%)	18 (56.3%)	8 (25.0%)	5 (15.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
25年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	21 (65.6%)	8 (25.0%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)

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

※数字は地区数、()はその割合

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
26年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (68.8%)	8 (25.0%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
26年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (68.8%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
26年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (68.8%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
26年第4	0 (0.0%)	1 (3.1%)	20 (62.5%)	11 (34.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
27年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (60.9%)	9 (39.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
27年第2	0 (0.0%)	1 (4.3%)	14 (60.9%)	8 (34.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
27年第3	0 (0.0%)	1 (4.3%)	14 (60.9%)	8 (34.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
27年第4	0 (0.0%)	4 (17.4%)	12 (52.2%)	7 (30.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
28年第1	0 (0.0%)	4 (18.2%)	11 (50.0%)	7 (31.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (100.0%)
28年第2	0 (0.0%)	5 (21.7%)	11 (47.8%)	7 (30.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
28年第3	0 (0.0%)	5 (21.7%)	11 (47.8%)	7 (30.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
28年第4	0 (0.0%)	5 (21.7%)	13 (56.5%)	5 (21.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
29年第1	0 (0.0%)	5 (21.7%)	14 (60.9%)	4 (17.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
29年第2	0 (0.0%)	5 (21.7%)	15 (65.2%)	3 (13.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
29年第3	0 (0.0%)	5 (21.7%)	15 (65.2%)	3 (13.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
29年第4	0 (0.0%)	4 (17.4%)	17 (73.9%)	2 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
30年第1	0 (0.0%)	4 (17.4%)	17 (73.9%)	2 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
30年第2	0 (0.0%)	3 (13.0%)	19 (82.6%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
30年第3	0 (0.0%)	4 (17.4%)	17 (73.9%)	2 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
30年第4	0 (0.0%)	6 (26.1%)	16 (69.6%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
元年第1	0 (0.0%)	7 (30.4%)	15 (65.2%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
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 (100.0%)
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 (100.0%)

(注10)

(注6)

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別(住宅系地区))

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
19年第4	0	6	21	3	2	0	0	0	0	32
20年第1	0	0	5	23	3	0	1	0	0	32
20年第2	0	0	2	13	13	3	1	0	0	32
20年第3	0	0	0	5	25	10	2	0	0	42
20年第4	0	0	0	0	15	20	5	2	0	42
21年第1	0	0	0	0	16	22	4	0	0	42
21年第2	0	0	0	0	26	15	1	0	0	42
21年第3	0	0	0	0	34	7	1	0	0	42
21年第4	0	0	0	2	35	5	0	0	0	42
22年第1	0	1	0	11	28	2	0	0	0	42
22年第2	0	1	1	22	18	0	0	0	0	42
22年第3	0	1	0	32	9	0	0	0	0	42
22年第4	0	0	11	24	7	0	0	0	0	42
23年第1	0	0	2	22	15	1	0	0	0	40
23年第2	0	0	4	23	13	0	0	0	0	40
23年第3	0	0	5	23	14	0	0	0	0	42
23年第4	0	0	9	22	11	0	0	0	0	42
24年第1	0	0	9	28	7	0	0	0	0	44
24年第2	0	0	15	25	4	0	0	0	0	44
24年第3	0	0	16	24	4	0	0	0	0	44
24年第4	0	0	20	21	3	0	0	0	0	44
25年第1	0	0	26	15	3	0	0	0	0	44
25年第2	0	1	30	11	2	0	0	0	0	44
25年第3	0	1	34	7	2	0	0	0	0	44
25年第4	0	0	37	6	1	0	0	0	0	44

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

※数字は地区数、()はその割合

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
26年第1	0	0	33	10	1	0	0	0	0	44
26年第2	0	0	33	11	0	0	0	0	0	44
26年第3	0	0	35	9	0	0	0	0	0	44
26年第4	0	1	34	9	0	0	0	0	0	44
27年第1	0	0	26	6	0	0	0	0	0	32
27年第2	0	1	25	6	0	0	0	0	0	32
27年第3	0	1	25	6	0	0	0	0	0	32
27年第4	0	2	25	5	0	0	0	0	0	32
28年第1	0	2	26	4	0	0	0	0	0	32
28年第2	0	1	28	3	0	0	0	0	0	32
28年第3	0	1	22	9	0	0	0	0	0	32
28年第4	0	1	21	10	0	0	0	0	0	32
29年第1	0	1	21	10	0	0	0	0	0	32
29年第2	0	1	21	10	0	0	0	0	0	32
29年第3	0	1	21	10	0	0	0	0	0	32
29年第4	0	0	24	8	0	0	0	0	0	32
30年第1	0	1	25	6	0	0	0	0	0	32
30年第2	0	1	28	3	0	0	0	0	0	32
30年第3	0	1	30	1	0	0	0	0	0	32
30年第4	0	2	29	1	0	0	0	0	0	32
元年第1	0	4	27	1	0	0	0	0	0	32
元年第2	0	4	27	1	0	0	0	0	0	32
元年第3	0	3	28	1	0	0	0	0	0	32

(注4)

(注11)

(注1)

(注1)

(注2)

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別(商業系地区))

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
19年第4	5 (7.4%)	41 (60.3%)	14 (20.6%)	8 (11.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
20年第1	0 (0.0%)	5 (7.4%)	31 (45.6%)	27 (39.7%)	4 (5.9%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (16.2%)	36 (52.9%)	15 (22.1%)	5 (7.4%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	17 (25.0%)	54 (79.4%)	33 (48.5%)	4 (5.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (2.9%)	18 (26.3%)	54 (79.4%)	20 (29.4%)	10 (14.7%)	4 (5.9%)	108 (100.0%)
21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (2.9%)	21 (30.6%)	45 (66.1%)	32 (47.1%)	4 (5.9%)	4 (5.9%)	108 (100.0%)
21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (4.3%)	41 (60.3%)	40 (58.8%)	21 (30.6%)	3 (4.3%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (4.3%)	47 (69.0%)	46 (67.6%)	8 (11.8%)	3 (4.3%)	1 (1.5%)	108 (100.0%)
21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	3 (4.3%)	53 (77.1%)	41 (60.3%)	9 (13.1%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	14 (20.6%)	58 (85.3%)	34 (50.0%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (2.9%)	19 (27.8%)	74 (108.1%)	13 (19.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	29 (42.3%)	73 (107.0%)	5 (7.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
22年第4	1 (1.5%)	0 (0.0%)	4 (5.9%)	30 (43.8%)	68 (100.0%)	4 (5.9%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	24 (35.3%)	77 (113.0%)	4 (5.9%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (4.3%)	30 (43.8%)	72 (105.9%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (8.8%)	38 (55.6%)	64 (94.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (10.3%)	48 (70.6%)	52 (76.1%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
24年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	12 (17.6%)	52 (76.1%)	41 (60.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
24年第2	0 (0.0%)	1 (1.5%)	17 (25.0%)	57 (83.8%)	31 (45.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
24年第3	0 (0.0%)	1 (1.5%)	17 (25.0%)	63 (92.6%)	25 (36.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
24年第4	0 (0.0%)	3 (4.3%)	28 (41.1%)	53 (77.1%)	22 (32.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
25年第1	0 (0.0%)	2 (2.9%)	52 (76.1%)	36 (52.9%)	16 (23.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
25年第2	0 (0.0%)	1 (1.5%)	67 (98.5%)	30 (43.8%)	8 (11.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
25年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	72 (105.9%)	27 (39.7%)	7 (10.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
25年第4	0 (0.0%)	3 (4.3%)	82 (120.0%)	16 (23.5%)	5 (7.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)

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

※数字は地区数、()はその割合

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
26年第1	0 (0.0%)	1 (0.9%)	85 (80.2%)	17 (16.0%)	3 (2.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
26年第2	0 (0.0%)	2 (1.9%)	85 (80.2%)	17 (16.0%)	2 (1.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
26年第3	0 (0.0%)	2 (1.9%)	87 (82.1%)	17 (16.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
26年第4	0 (0.0%)	1 (0.9%)	89 (84.0%)	16 (15.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
27年第1	0 (0.0%)	2 (2.9%)	56 (52.4%)	10 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
27年第2	1 (1.5%)	5 (7.4%)	55 (50.9%)	7 (6.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
27年第3	1 (1.5%)	7 (10.3%)	53 (49.1%)	7 (6.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
27年第4	1 (1.5%)	13 (19.1%)	48 (44.4%)	6 (5.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
28年第1	2 (3.0%)	14 (20.6%)	45 (41.9%)	6 (5.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	67 (100.0%)
28年第2	3 (4.4%)	10 (14.7%)	46 (42.6%)	9 (8.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
28年第3	2 (2.9%)	9 (13.2%)	48 (44.4%)	9 (8.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
28年第4	0 (0.0%)	11 (16.2%)	51 (47.2%)	6 (5.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
29年第1	0 (0.0%)	9 (13.2%)	54 (50.0%)	5 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
29年第2	0 (0.0%)	8 (11.8%)	56 (51.9%)	4 (3.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
29年第3	0 (0.0%)	9 (13.2%)	55 (50.9%)	4 (3.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
29年第4	0 (0.0%)	14 (20.6%)	51 (47.2%)	3 (2.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
30年第1	0 (0.0%)	14 (20.6%)	51 (47.2%)	3 (2.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
30年第2	0 (0.0%)	12 (17.6%)	54 (50.0%)	2 (1.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
30年第3	0 (0.0%)	14 (20.6%)	51 (47.2%)	3 (2.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
30年第4	0 (0.0%)	25 (36.8%)	41 (38.0%)	2 (1.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
元年第1	0 (0.0%)	25 (36.8%)	41 (38.0%)	2 (1.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
元年第2	3 (4.4%)	21 (30.9%)	42 (39.0%)	2 (1.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
元年第3	4 (5.9%)	21 (30.9%)	41 (38.0%)	2 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)

(注4)

(注12)

(注6)

(注1)

(注1)

(注2)

(注3)

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧の注釈

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

(注2) 対象地区を7地区変更した(東京圏3地区、大阪圏1地区及び地方圏3地区。商業系地区が1地区減少し、住宅系地区が1地区増加)。また、1地区(名古屋圏)を商業系地区から住宅系地区に変更した。

(注3) 対象地区を1地区変更した(地方圏の商業系地区1地区)。

(注4) 対象地区を2地区変更した(東京圏の商業系地区1地区と住宅系地区1地区)。

(注5) 対象地区を50地区廃止した(商業系地区38地区と住宅系地区12地区)。

(注6) 対象地区を1地区変更した(地方圏の商業系地区1地区)。また、1地区(下通周辺)を除いて集計している。

(注7) 対象地区を22地区廃止した(商業系地区16地区と住宅系地区6地区)。

(注8) 対象地区を14地区廃止した(商業系地区10地区と住宅系地区4地区)。

(注9) 対象地区を5地区廃止した(商業系地区4地区と住宅系地区1地区)。

(注10) 対象地区を9地区廃止した(商業系地区8地区と住宅系地区1地区)。

(注11) 対象地区を12地区廃止した。

(注12) 対象地区を38地区廃止した。

地区毎の総合評価(変動率)推移

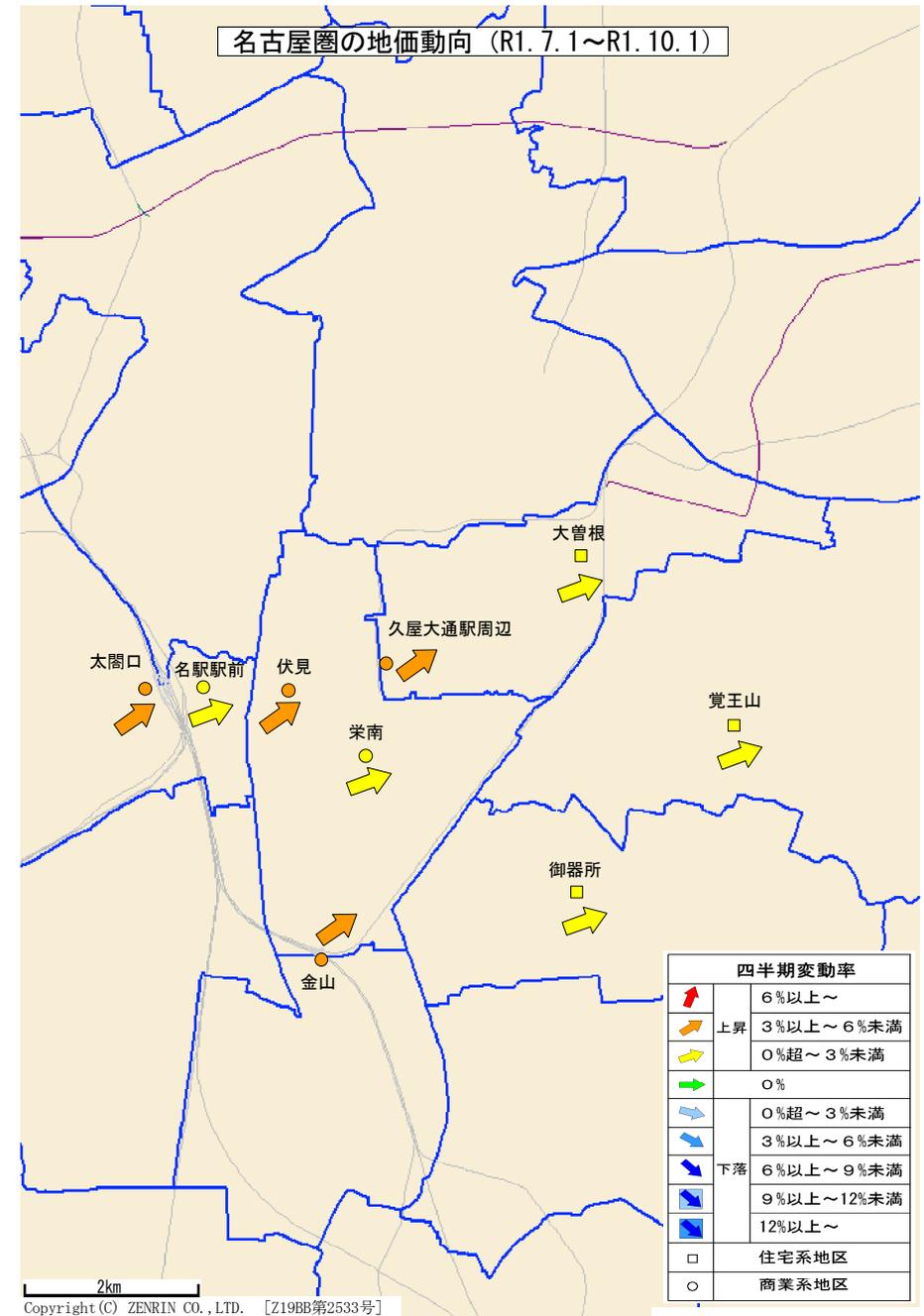
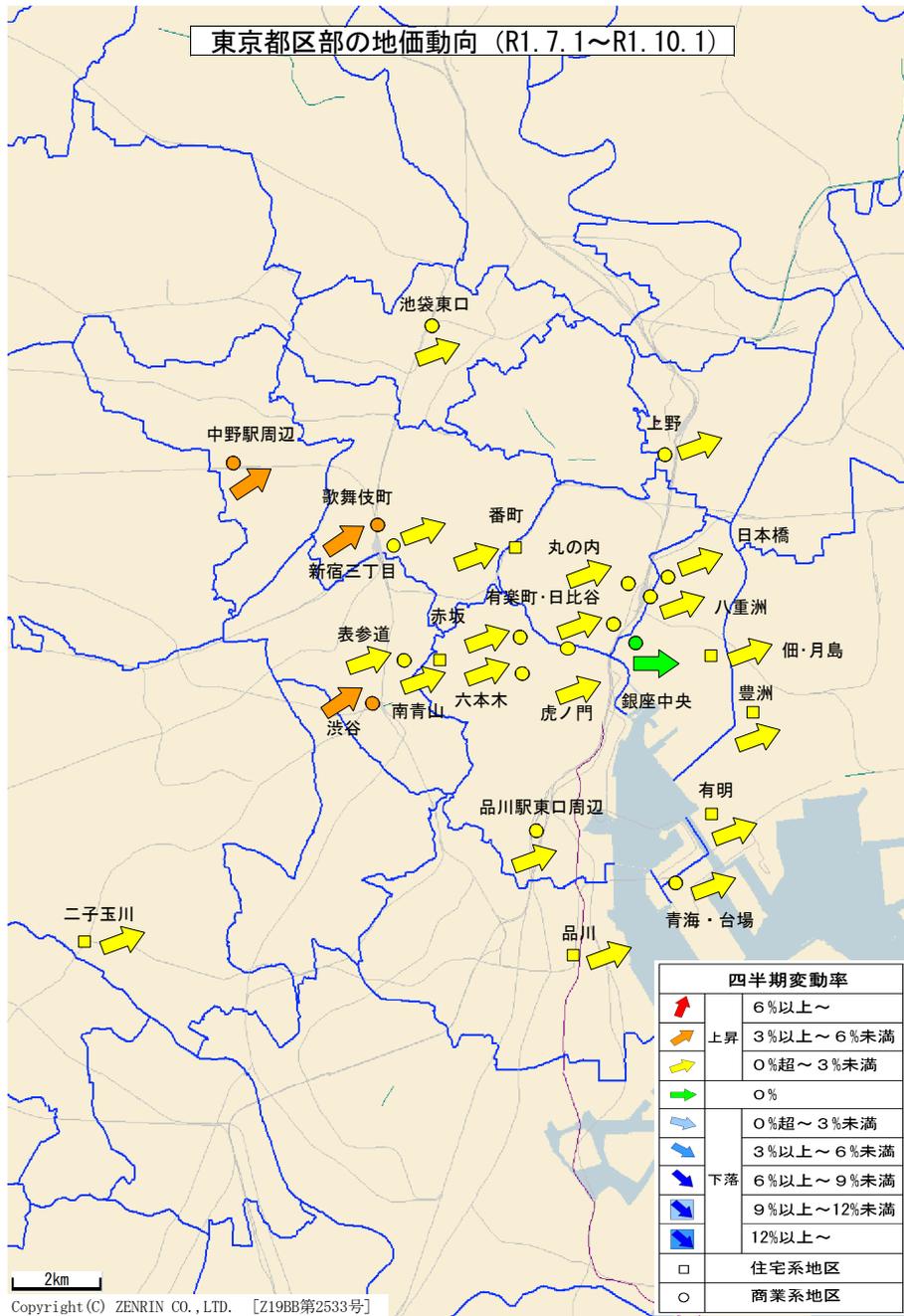
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H30.10/1~ H31.1/1 総合評価	H31.1/1~ H31.4/1 総合評価	H31.4/1~ R1.7/1 総合評価	R1.7/1~ R1.10/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H30.10/1~ H31.1/1 総合評価	H31.1/1~ H31.4/1 総合評価	H31.4/1~ R1.7/1 総合評価	R1.7/1~ R1.10/1 総合評価
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	地方	➡	➡	➡	➡	東京都	区部	港区	商業	虎ノ門	東京	➡	➡	➡	➡
	札幌市	中央区	商業	駅前通	地方	➡	➡	➡	➡		区部	新宿区	商業	新宿三丁目	東京	➡	➡	➡	➡
岩手県	盛岡市		商業	盛岡駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		区部	新宿区	商業	歌舞伎町	東京	➡	➡	➡	➡
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	地方	➡	➡	➡	➡		区部	渋谷区	商業	渋谷	東京	➡	➡	➡	➡
	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	地方	➡	➡	➡	➡		区部	渋谷区	商業	表参道	東京	➡	➡	➡	➡
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		区部	豊島区	商業	池袋東口	東京	➡	➡	➡	➡
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	東京	➡	➡	➡	➡		区部	台東区	商業	上野	東京	➡	➡	➡	➡
	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	東京	➡	➡	➡	➡		区部	品川区	住宅	品川	東京	➡	➡	➡	➡
	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡		区部	港区	商業	品川駅東口周辺	東京	➡	➡	➡	➡
	所沢市		商業	所沢駅西口	東京	➡	➡	➡	➡		区部	江東区	住宅	豊洲	東京	➡	➡	➡	➡
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	東京	➡	➡	➡	➡		区部	江東区	住宅	有明	東京	➡	➡	➡	➡
	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	東京	➡	➡	➡	➡		区部	江東区	商業	青海・台場	東京	➡	➡	➡	➡
	浦安市		住宅	新浦安	東京	➡	➡	➡	➡		区部	世田谷区	住宅	二子玉川	東京	➡	➡	➡	➡
	船橋市		商業	船橋駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡		区部	中野区	商業	中野駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡
	柏市		住宅	柏の葉	東京	➡	➡	➡	➡		多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	東京	➡	➡	➡	➡
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	東京	➡	➡	➡	➡		多摩	立川市	住宅	立川	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	千代田区	商業	丸の内	東京	➡	➡	➡	➡		多摩	立川市	商業	立川	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	東京	➡	➡	➡	➡		横浜市	西区	商業	横浜駅西口	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	中央区	住宅	佃・月島	東京	➡	➡	➡	➡		横浜市	西区	商業	みなとみらい	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	中央区	商業	銀座中央	東京	➡	➡	➡	➡		横浜市	中区	商業	元町	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	中央区	商業	八重洲	東京	➡	➡	➡	➡	神奈川県	横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	中央区	商業	日本橋	東京	➡	➡	➡	➡	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	東京	➡	➡	➡	➡	
	区部	港区	住宅	南青山	東京	➡	➡	➡	➡	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	東京	➡	➡	➡	➡	
	区部	港区	商業	六本木	東京	➡	➡	➡	➡	川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	東京	➡	➡	➡	➡	
	区部	港区	商業	赤坂	東京	➡	➡	➡	➡	長野県	長野市		商業	長野駅前	地方	➡	➡	➡	➡

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H30.10/1~ H31.1/1 総合評価	H31.1/1~ H31.4/1 総合評価	H31.4/1~ R1.7/1 総合評価	R1.7/1~ R1.10/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H30.10/1~ H31.1/1 総合評価	H31.1/1~ H31.4/1 総合評価	H31.4/1~ R1.7/1 総合評価	R1.7/1~ R1.10/1 総合評価
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	地方	➡	➡	➡	➡	大阪府	大阪市	中央区	商業	心斎橋	大阪	➡	➡	➡	➡
富山県	富山市		商業	富山駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		大阪市	中央区	商業	なんば	大阪	➡	➡	➡	➡
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		大阪市	中央区	商業	O B P	大阪	➡	➡	➡	➡
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		大阪市	淀川区	商業	新大阪	大阪	➡	➡	➡	➡
愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅駅前	名古屋	➡	➡	➡	➡		大阪市	福島区	住宅	福島	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	中村区	商業	太閤口	名古屋	➡	➡	➡	➡		大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	中区	商業	栄南	名古屋	➡	➡	➡	➡		大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	中区	商業	伏見	名古屋	➡	➡	➡	➡		豊中市		住宅	豊中	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	東区	住宅	大曾根	名古屋	➡	➡	➡	➡		吹田市		商業	江坂	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	名古屋	➡	➡	➡	➡		兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	大阪	➡	➡	➡
	名古屋市	千種区	住宅	覚王山	名古屋	➡	➡	➡	➡	神戸市		灘区	住宅	六甲	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	昭和区	住宅	御器所	名古屋	➡	➡	➡	➡	西宮市			住宅	甲子園口	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	熱田区	商業	金山	名古屋	➡	➡	➡	➡	西宮市			商業	阪急西宮北口駅周辺	大阪	➡	➡	➡	➡
岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	地方	➡	➡	➡	➡	芦屋市			住宅	J R芦屋駅周辺	大阪	➡	➡	➡	➡
滋賀県	草津市		住宅	南草津駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡	奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘	大阪	➡	➡	➡	➡
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	大阪	➡	➡	➡	➡	岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡
	京都市	中京区	住宅	二条	大阪	➡	➡	➡	➡	広島県	広島市	中区	住宅	白島	地方	➡	➡	➡	➡
	京都市	中京区	商業	河原町	大阪	➡	➡	➡	➡		広島市	中区	商業	紙屋町	地方	➡	➡	➡	➡
	京都市	中京区	商業	烏丸	大阪	➡	➡	➡	➡	香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	地方	➡	➡	➡	➡
	京都市	左京区	住宅	下鴨	大阪	➡	➡	➡	➡	愛媛県	松山市		商業	一番町	地方	➡	➡	➡	➡
	京都市	西京区	住宅	桂	大阪	➡	➡	➡	➡	福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	地方	➡	➡	➡	➡
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	大阪	➡	➡	➡	➡		福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡
	大阪市	北区	商業	茶屋町	大阪	➡	➡	➡	➡	熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	地方	➡	➡	➡	➡
	大阪市	北区	商業	中之島西	大阪	➡	➡	➡	➡	鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	地方	➡	➡	➡	➡
	大阪市	中央区	商業	北浜	大阪	➡	➡	➡	➡	沖縄県	那覇市		商業	県庁前	地方	➡	➡	➡	➡

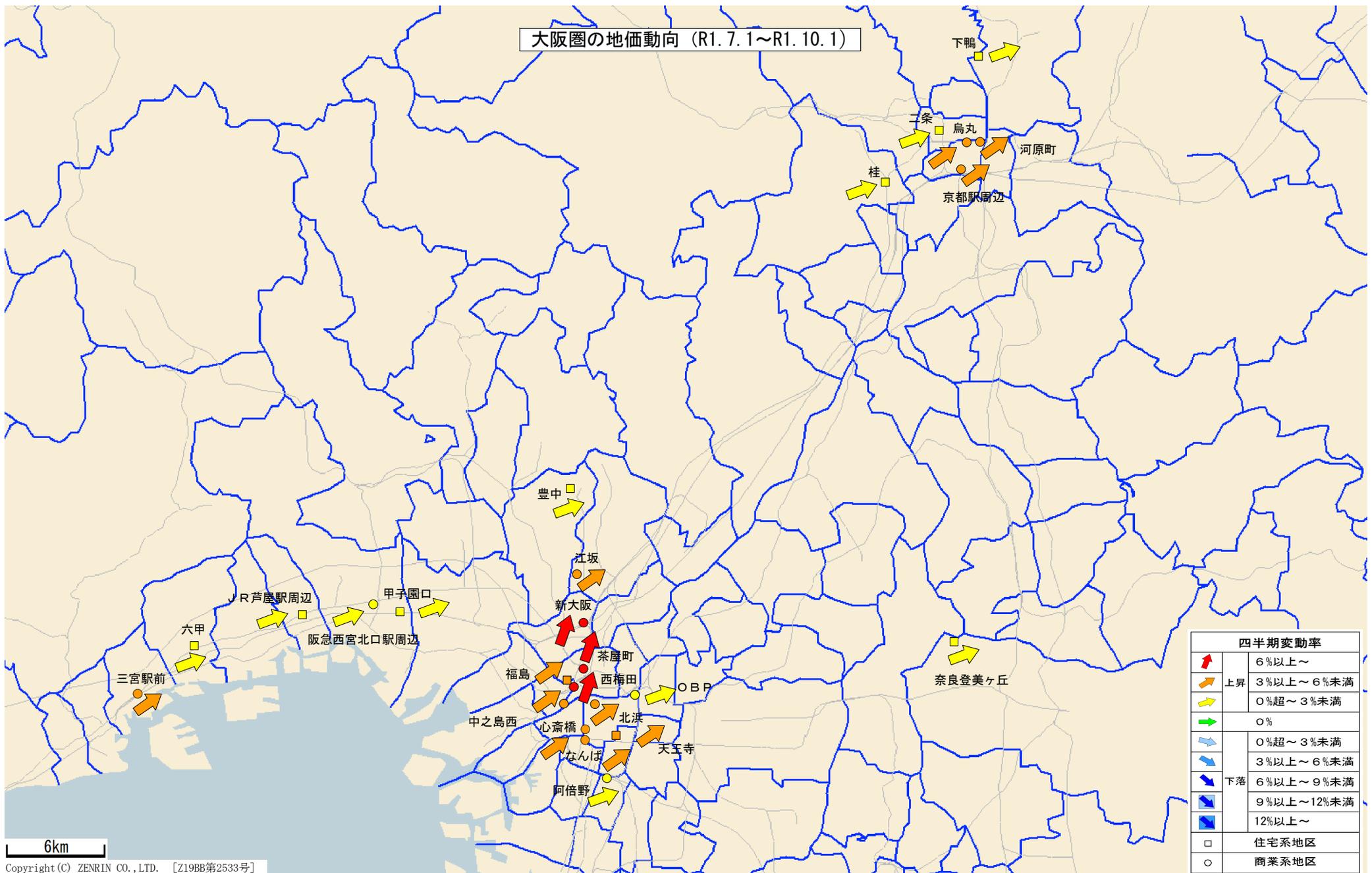
東京圏の地価動向 (R1. 7. 1~R1. 10. 1)



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



大阪圏の地価動向 (R1. 7. 1~R1. 10. 1)



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

6km

Copyright (C) ZENRIN CO., LTD. [Z19BB第2533号]

地方圏の地価動向 (R1. 7. 1~R1. 10. 1)



100km
Copyright (C) ZENRIN CO., LTD. [Z19BB第2533号]

各地区の詳細情報

各地区の詳細情報の見方

1. 調査項目の説明（再掲）

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

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

2. 詳細項目の動向

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

3区分の凡例

△ : 上昇・増加、 □ : 横ばい、 ▽ : 下落・減少

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

3. 不動産鑑定士のコメント

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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 (前期  3～6% 上昇)	△	▽	—	—	△	□	地価動向	当地区は良好な居住環境等を有するため従来から道内外の安定した需要が存する住宅地域であり、市場では当地区のマンション分譲価格は札幌市の標準的な需要者の取得可能額を超えた水準になっていると認知されている。マンションの開発・販売業者も高額物件の販売実績を有する大手不動産業者が中心である。札幌市における直近7月、8月における分譲マンションの平均価格は前年度平均を上回って推移し、平均価格は上昇しているものの、中央区では分譲マンションの高値傾向が継続しており、1～8月の新規の区別シェアも市内のほぼ半分を占めて供給物件も多く、これら物件には競合関係が見られる。当地区における分譲マンションの取得者層は一部の富裕層等に限定されることから物件間の競合も懸念され、デベロッパーは期分け発売による発売戸数の調整によって高い分譲単価を維持しているが、販売ペースは鈍化しつつある。以上から、当地区は他の地区との需要者層の住み分けが進み、安定した需要と高額なマンション販売が見込める稀少性は変わらず、デベロッパーによるマンション開発素地取得需要は継続しているものの、販売ペースの鈍化傾向が続いたことから取得需要の過熱感は弱まり、当期の地価動向は前期を下回ってやや上昇で推移した。当地区の高級住宅地としてのエンドユーザーのマンション需要及びデベロッパーの開発意欲やマンション適地に対する需要は安定しており、需要の強まりがやや沈静化しているものの当面堅調に推移すると見込まれることから、当地区の将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						札幌市営地下鉄東西線の西28丁目駅から徒歩圏の高級住宅地域内に集積した中高層マンション地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
北海道	札幌市	中央区	商業	駅前通	 3～6% 上昇 (前期  3～6% 上昇)	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区は地下歩行空間に面する街区が中心で、大手企業からのオフィス需要に加え、IT企業、コールセンター、人材派遣業等の新規事業所開設等のまとまったオフィス床の需要が旺盛なため、空室率は低下傾向が継続している。胆振東部地震でのブラックアウトの経験からBCP(事業継続計画)対応のオフィスへの需要は潜在的に高く、一方で大型のBCP対応ビル等の新規供給は限られていることから、需給の逼迫した状況が継続している。取引市場における供給物件は依然として限定的で、限られた物件に対して取得需要が集中し、競合するため、取引利回りは低下傾向にある。また、観光客の増加に応じたホテル開発計画は依然として多く、道内外企業のホテル用地に対する取得需要が強い状況は継続しているため、オフィス用地とホテル用地の取得需要の競合も見られる。以上から、当期の地価動向は引き続き上昇傾向で推移した。9月に札幌駅前通の街区でオフィスビルの建替えのための解体工事が始まった。当該ビルを解体して建替えを先行させ、北隣のビルのテナントをそこに移転させてから同ビルを解体、建替えて両ビルを一体化する構想である。周辺でも複数のビルの建替えが公表されており、令和12年度の北海道新幹線札幌延伸を見据えた札幌市中心部のオフィスビルの更新は今後さらに増加すると見込まれ、将来の地価動向は引き続き上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
岩手県	盛岡市		商業	盛岡駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	地価動向	当地区内での目立った不動産売買は見られなかったが、地区内において令和元年5月からビジネスホテルの建築が始まっている。当地区隣接エリアではオフィスビルに対する引き合いが見られる等需要は堅調である。そのほかにも引き続き大規模な分譲マンションや全国チェーンのホテル建築も進んでおり、再開発の動きも加速している。当地区では中小規模の小売・飲食店舗が多く、地元資本による需要が中心ではあるが、仙台や東京等の投資適格物件に対する利回り低下傾向に伴い、県外の不動産ファンド等がオフィスビルやマンション等を投資物件として取得することを模索する動きが見られ、オフィスビル等に対する需要が強まり、取引価格はやや上昇傾向にある。一方で賃料水準は概ね横ばい傾向にあるため、相対的に取引利回りはやや低下しており、地価動向はやや上昇傾向で推移した。県外資本は盛岡市の玄関口である当地区を指向する傾向があり、今後、県外資本等の参入によって、取得等の需要が一層強まり、将来の地価動向もやや上昇傾向が続くと予想される。
						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(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	 3～6% 上昇 (前期)  3～6% 上昇	△	▽	—	—	□	□	地価動向	当地区は優れた文教地区としてのブランド力と良好な生活利便性を有するエリアであることから、子育て世代に人気が高く、当地区及びその周辺における新築マンションのエンドユーザーの属性はファミリー層が中心である。建築費の高止まりを背景にマンション分譲価格の高値が続き、ファミリー層向けの販売ペースの鈍化が見られるが、郊外から転居するシニア層や都心で働く単身者層等に向けた1LDK・2LDKのコンパクトな間取りの人気の高まりもあり、幅広い需要に支えられ成約率を維持している。マンション開発素地の供給は非常に限定的であり、目立った取引は見られないが、デベロッパーによるマンション開発素地の取得意欲は依然として強く、供給があれば取得競争が生じ高値での取引が見込まれることから、取引価格は上昇傾向が続いている。戸建住宅地についても同様に売り手市場であり、主な需要者である富裕層の需要は根強く、画地条件の良い物件は成約までの期間が短い。仙台市全体の賃貸マンション市況は、空室率が若干上昇しマンション賃料が下落傾向にある中で、当地区は上記のとおり住環境が良いことに加え、県庁・市役所周辺のビジネスエリアに近接していることから、ファミリー・単身者向け賃貸マンションの稼働は安定しており、投資家等の取得需要は堅調である。以上の取引価格の動向等から、地価動向は上昇傾向で推移している。住戸面積の縮小やコンパクトな間取りの増加といったマンション分譲価格に係る総額抑制の動きが一部で見られ、投資採算性の観点から慎重な姿勢を見せる需要者も見られるが、当地区における土地の供給が限定的な状況に変化はなく、その稀少性からデベロッパーや在京投資家、地元投資家等の需要は堅調に推移すると見込まれるため、将来の地価動向は引き続き上昇が続くと予想される。
						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(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
宮城県	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	 3～6% 上昇 (前期)  3～6% 上昇	△	▽	△	□	—	—	地価動向 当地区及びその周辺のオフィス需要は、拡張移転や館内増床等の前向きな移転意欲が堅調であり、空室率は最低水準の更新を続けている。新規賃料は上昇傾向が続き、既存テナントの増額改定も見られ、オフィス賃料は上昇傾向が続いている。また、ホテル用地の需要について、宮城県における外国人延宿泊者数は全国的に占める割合は小さいが上昇率を強めており、本年10月の仙台－バンコク線の定期便再開等もあり、インバウンド需要への期待感から取得需要が旺盛で、供給は限定的であることから取得競争が激化している。店舗市況は、JR仙台駅周辺の商業施設群の回遊性の高さから仙台駅前への一極集中の傾向が続き、飲食店舗や小売店舗の出店意欲は堅調であり、店舗賃料は安定的である。在京投資家等の投資意欲は依然として強く、オフィス・ホテル用地の取得需要の競合が見られる一方で供給が限定的であることから、取引価格が上昇し、取引利回りは低下している。以上により、当地区の地価動向は引き続き上昇傾向で推移している。 令和元年はオフィスビルの新規供給がなくオフィスの空室率は最低水準を更新してきたが、令和2年は大型ビルが複数棟竣工予定であり、需給バランスに与えるインパクトに注視が必要である。しかし、仙台駅周辺では依然としてオフィスビル・ホテルの開発機運は高く、当地区への投資意欲は旺盛な状況は継続する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引き続き上昇すると予想される。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							JR仙台駅西口周辺。駅前に百貨店や高層店舗ビルが集積する高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福島県	郡山市	商業	郡山駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	地価動向 当地区及び当地区周辺に存するオフィスビルの中には、中規模以下の築古物件などリーシングに時間を要する物件も見られるが、当地区では優良オフィスビルの新規供給が近年ないことも相俟って、既存の優良オフィスビルは高稼働率を維持しており、オフィス賃料は概ね横ばいである。店舗ビルについて、アクセス性がやや劣る2階以上に存する貸室については、募集賃料の高低にもよるが空室が長期化する物件も見られる。ただし、路面店に対する需要は引き続き底堅く、賃料は概ね横ばいである。当地区及び当地区周辺では、賃貸ビル・ホテル等の収益物件に対し、投資家の需要が認められるが、投資適格性を有する物件の所在するエリアは限られる。このため、形状・規模など需要者の想定する用途に合致するような物件が供給された場合は、土地であればマンション開発業者の開発素地取得の対象にもなり得ることから、需要の競合が予想され、取引価格の緩やかな上昇が見込まれる。このような需給動向から、当地区の地価動向はやや上昇傾向が続いている。 当地区では潜在的な需要は認められるものの、物件の供給自体が少ないため成約となる取引件数は多くないが、当地区周辺の未利用地等の将来的な利活用への期待感から取得需要の競合は当面続くと思われ、当地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向が続くと予想される。		
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							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(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	—	—	□	□	地価動向	当地区は、北与野駅とさいたま新都心駅の両駅から徒歩圏に位置し、東京都心部へのアクセスが良好で生活利便施設が充実しているため、ファミリー層を中心に人気のある居住エリアとなっている。さいたま新都心駅西口には官公庁・商業・ホテル等を備えた大型複合施設や医療機関が集積する上に、同駅東口には大型ショッピングモールが立地するほか、現在も上場企業の本社ビル、大型分譲マンション及び長距離バスターミナル等の各種施設の建設によって将来性が評価され、需要を強める要因となっている。そのため、当地区におけるマンション開発素地に対する需要や賃貸マンション、商業施設等への投資需要は依然として旺盛であり、取引利回りも低下を続けていることから、当地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。 マンション分譲価格の高値感により売行きは鈍化傾向にあり、投資利回りも下限値に近づいているとの見方もあるが、売り物件の供給が限定されているなか、需要が上回る状況は継続すると予想され、さいたま新都心の都市機能の更なる向上とともに、将来の地価動向も引き続きやや上昇傾向と予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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なる住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	△	□	—	—	地価動向	当地区は、県内有数の大型オフィスビルが集積する大宮駅西口に位置している。大宮駅周辺は都市再生緊急整備地域に指定され、大宮駅の機能高度化による交通結節機能強化と共に、利便性を活かした都市基盤形成の整備方針が示されているほか、鉄道網や高速道路交通網の整備によって拠点性が高まって、大宮駅周辺は重要拠点と認識されており、関東圏のヘッドクォーターと位置づける企業等によるオフィス賃貸需要が強まり、この動きが周辺へも波及している。その一方で供給物件は少なく、大型優良オフィスビルを中心に高稼働や新規賃料の上昇が継続し、引き続き需給は逼迫している。ハイスペックビルにおいては、新規賃料との賃料ギャップの生じた継続賃料の増額改定も顕著になっている。こうした状況から、当地区では投資用不動産に対する取得需要は引き続き底堅く、優良物件が市場に供給された場合には競合激化が見込まれ、取引価格は上昇傾向にあり、当期の地価動向はやや上昇で推移している。 投資利回りは下限値との見方もある中、今後の動向が注目されるが、大宮駅東口の再開発事業の進捗により商業集積度の高まりが期待され、またオフィスの大規模供給も限定的であることから堅調なオフィス市況が今後も見込まれるため、将来の地価動向はやや上昇が継続すると予想される。
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(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	△	□	—	—	地価動向	当地区では、平成30年3月に浦和アトレが開業して店舗・スポーツクラブが入居、地下1階に駅の東西連絡通路と西口バスターミナルを結ぶ地下通路が開通して浦和駅の機能が強化されたため、浦和駅周辺の繁華性が向上した。依然としてオフィスや店舗等の事業用不動産に対する需要は旺盛であるため、取引価格はやや上昇傾向にあり、また大宮駅周辺のオフィス需給の逼迫を受けて当地区にもオフィス賃料需給が波及してきており、オフィス賃料も堅調な推移を示している。また路面店舗の賃貸需要も同じく堅調である。引き続き良好な投資環境の中、収益用不動産への投資需要も堅調であり、当期の地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 投資利回りは下限値に近づいているとの見方が強まる中で、今後の動向を注視する必要があるが、駅ビルの開業で商業集積度の高まりに伴う繁華性の向上等の効果が期待されるほか、近時は逼迫しつつあるオフィス賃料需給下の中で、オフィスの大規模供給は限定的であることから、将来の地価動向はやや上昇傾向が継続すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR京浜東北線の浦和駅周辺。中層の店舗や事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	所沢市		商業	所沢駅西口	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は所沢市における代表的な繁華街であり、市内随一の商業エリアが形成されている。その中でも当地区が位置するプロペ通り商店街は古くからの商店街であるため、築年の経過した小規模な店舗ビルが多いものの、安定した店舗経営が行われているため、取引市場において活発な売買は見られない。しかし、人通りは非常に多く、優れた集客力を有することから、賃貸市場においては飲食店舗及び小売店舗を中心として出店意欲は強い。また、新たな賃貸物件の新規供給は限定的であるため、堅調な賃貸需要から空室率も低く、賃料水準も安定的に推移している。投資適格性を備えた物件は少ないが、市場に物件が供給されれば、その稀少性から需要者の取得意欲は強く取引価格は緩やかな上昇傾向となるため、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。 駅西口の約8.5haの区域で土地区画整理事業が予定され、将来的な発展への期待感から土地取引の活発化が見込まれることから、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。
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。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(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	 3～6% 上昇 (前期  3～6% 上昇)	△	▽	□	□	—	—	地価動向	千葉駅新駅ビルの開業効果、千葉駅東口及び西口の再開発事業の進捗等によって、駅周辺の集客力が高まっている。一方、千葉銀座通りを中心とした中心市街地の人通りは駅周辺と比較して大幅に少なく苦戦しているが、撤退した大型商業施設の跡地でのタワーマンション建設が発表され居住人口増加等による効果が期待される。こうした中、当地区の賃貸市場は、オーナーチェンジした千葉駅至近のオフィスビルの稼働率が順調に回復する等、市況の堅調さが裏付けられ、オフィス、店舗ともに賃料水準及び稼働率は安定的に推移し、賃料が比較的低額の場合は賃料改定時での増額も見受けられる。さらに、取引市場も引き続き東京都区部の投資適格物件の品薄感、価格の高止まり感を背景に投資目的の高額取引も見受けられ、取引利回りは低下傾向にある。その結果、当地区の地価動向は上昇傾向にある。 景気の緩やかな回復傾向を背景にオフィス、店舗需要は堅調であり、さらに千葉駅周辺では上記再開発事業以外の開発計画もあることから、今後、店舗需要が強まると期待され、オフィス、店舗ともに賃料水準及び稼働率は安定的に推移し、取引利回りの低下も続く見られ、将来の地価動向は上昇が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR総武線の千葉駅東口周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区には千葉県内有数の大型オフィスビルが集積しているため大規模な賃貸床供給が可能であり、テナントの床需要は、一部市内の他エリアからの移転も見られるが、既存テナントの館内増床、地区内での移転等が中心となっている。オフィス市況に大きな変動はなく、賃料及び空室率は概ね横ばいで推移している。不動産投資市場においては投資適格性の高い売り物件が減少しているため、東京都心部と比較すると相対的に高い利回りを確保できる当地区では引き続き取引需要の強まりが続いている。賃貸市場は堅調であり、取引価格はやや上昇傾向にあるため、当期の地価動向は引き続きやや上昇で推移した。 今後もオフィス需要は堅調に推移すると予想される。当地区全体で見れば、平成31年4月に現在開発中の幕張ベイパークにおいて総合スーパーを中心としたショッピング施設が開業し、大規模住宅開発1棟目の入居が開始した。今後もJR京葉線の新駅設置構想、駅前商業施設の大型店舗への建替え予定(ホテル・映画館・飲食店等が入居予定)等があることから当地区の賑わいは更に増すと期待され、オフィス需要や店舗需要に好影響を与えることが見込まれる。したがって、将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR京葉線の海浜幕張駅からの徒歩圏。高層の業務ビルが建ち並ぶ幕張新都心内の業務高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	浦安市		住宅	新浦安	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区及びその周辺では、高洲地区での中規模マンションの供給があるものの、新規の大型マンション開発が行われていないことから、ファミリータイプの中古マンションの取引が不動産市場の中心となっている。都心への通勤の便や子育て環境に着目した定住需要は根強く、人気の中古マンション等においては供給待ちの状況にあり、取引価格も上昇傾向にある。戸建住宅については明海地区で中規模の開発が見られるが、市場全体に影響を与えるほどの供給量でないため、マンションと同様に中古物件であっても人気エリアの立地であれば底堅い需要が見られる。レジャー需要に対応したホテル開発や近隣住民向け商業施設新設の動きは一段落したものの、開発素地が残り少なくなり、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やや上昇で推移した。 当地区では今後もこうした市況が続く、住宅や商業用途の両面で稀少となった開発素地の取得競争が続くと見込まれるため、将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR京葉線の新浦安駅の南側約1.5km前後の圏域。大規模マンションが建ち並ぶ住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	船橋市		商業	船橋駅周辺	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区は、千葉県内有数の繁華性及び交通利便性を有する商業地で、企業等が県内で事業拠点を求める際に候補地の一つとなる地区である。JR船橋駅前の大型ビルを筆頭に、南方へ延びる繁華街には商業店舗のほかオフィスビルも見られる。賃貸市場では、店舗・オフィスともに空室率は低く、賃料は安定的に推移しており、一部に賃料上昇の動きが見られる。また、テナントの館内増床が見られるほか、賃料水準が回復する前に入居したテナントについては、増額改定されることが多い。取引市場では、従来より投資家の需要が強い反面、供給は限定的であることに加え、東京都心部における投資適格物件の品薄感や利回り低下の影響から、取引が発生すると比較的高額となる傾向が続いており、取引利回りは低下傾向にある。したがって、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。 当面の間、当期と同様の市況が続くと予想されること、また、JR船橋駅南口の百貨店跡地の再開発計画が協議される等概ね順調な都市機能更新が期待され、安定的な商業環境の維持・発展が見込まれることから、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR総武線の船橋駅周辺。店舗ビルや銀行等が建ち並ぶ商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	柏市		住宅	柏の葉	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	□	—	—	□	□	地価動向	土地区画整理事業地内で分譲マンションの建設が相次ぎ予定されており、当地区の熟成度は高まりつつある。また、賃貸物件のマンション賃料は概ね横ばいで安定的に推移している。近年、マンション開発素地となった保留地が高額で落札される等、当地区内での土地価格水準に影響のある取引が見られた。最近では、利便性の高い大規模なマンション開発素地の供給が一段落している。当地区は都心へのアクセスや住環境が良好なことや、大規模な複合開発が進んでいること等から不動産市場での注目度が高く、取引価格は緩やかな上昇傾向が続いていることから当期の地価動向はやや上昇となった。当地区は未利用地が未だ多いものの、土地区画整理事業地内北部の国道沿いに書店・レストラン等の複合商業施設が立地する等商業施設が充実することによって、生活利便性が増している。今後、相次いで大規模分譲マンションの建設が予定されており、将来の人口増加等地域の熟成が見込まれ、生活利便性の向上とともに将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	—	—	△	△	地価動向	当地区は、都心部にあつて立地条件に優れる国内有数の高級住宅地域である。当地区の新築分譲マンションの供給は一段落し、限定的であるが、新築及び築浅のブランド力のある高級マンションについては国内の富裕層からの購入需要は引き続き強く、販売状況は堅調であり、分譲価格は引き続きやや上昇傾向にある。また、当地区は自己使用目的のマンションが需要の中心であり、法人投資家等が主導する投資用マンションの取引が少ないエリアである。マンション賃料については、稼働率は高く入れ替え時に増額改定も見られることから、引き続き上昇傾向にある。当地区のマンション開発素地の供給は限定的であり、当地区の堅調なマンション市況を背景にデベロッパーによる需要は依然として強く競合することから、地価動向はやや上昇傾向にある。将来の地価動向は、当地区のマンション市況は引き続き堅調であると見られ、デベロッパーによるマンション開発素地の需要は依然として強く、またマンション開発素地の供給は限定的であることから競合が見込まれ、引き続きやや上昇すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR中央線の市ヶ谷駅、東京メトロ有楽町線の麴町駅等から徒歩圏。高層のマンションを主体としつつ、駅前商業地域の影響を受けて事務所、店舗等も混在する住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	千代田区	商業	丸の内	 0～3% 上昇 (前期) 0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区及び周辺のオフィス賃貸市場については、底堅い需要を背景に高額物件を含めリーシングは好調で、新規賃料も若干ではあるが引き続き上昇傾向にあり、空室率も低水準を維持し続けている。売買市場においても、堅調なオフィスへの投資需要を受け、建物を含む投資物件の取引利回りは引き続きやや低下傾向で推移しており、その影響を受け、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。 当地区はわが国を代表するオフィスエリアであり、今後予定されている複数の大規模オフィスビルの竣工によりオフィス等の集積がさらに進み、国内経済の中枢をなす都市拠点としての位置づけはさらに際立ったものになることが期待される。低水準を維持する空室率が示すように当地区のリーシングが好調なことから、大手法人投資家や不動産会社等からの投資需要は底堅く、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴											東京駅丸の内口周辺に位置し、日本を代表するオフィス街として高層の大規模ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	当地区及び周辺のオフィス賃貸市場については、底堅い需要を背景に価格帯や築年を問わずリーシングは好調で、新規賃料も若干ではあるが引き続き上昇傾向にあり、空室率も低水準を維持し続けている。新規物件の開発が継続して行われている当地区は、不動産会社や投資家等の注目は高く、投資意欲は引き続き旺盛であり、取引利回りも引き続きやや低下傾向にある。当地区周辺でも建築中のオフィス・ホテルがあり、更なる就業者・来街者数の増加が見込まれ、当地区に出店を希望するテナントからの底堅い需要が期待できることから、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。 大手法人投資家等の当地区に対する投資意欲は引き続き強く、当地区は信頼性、安定感、将来性に優れる等の特性を持つことから、地区内の物件の多くは投資対象となるものの、供給は限定的である。今後も引き続きオフィス賃料の上昇が期待でき、投資リスクも小さいことから取引利回りの低下傾向が続くものと見込まれ、当地区の将来の地価動向についても当面やや上昇と予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴											JR山手線の有楽町駅周辺。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(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	住宅	佃・月島	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	—	—	△	□	地価動向	当地区は銀座等の都心への優れた接近性を備えるとともに、東京タワーや東京スカイツリー等のランドマーク施設や河川等に囲まれた変化に富んだ眺望が得られることから、分譲・賃貸ともに高層マンションの需要が強い。「中央区基本計画2018」によると、当地区では今後10年で人口が約1.5倍に増加することが見込まれており、また、地区計画では良質な都心生活地としての複合市街地の形成を目的とした土地利用が求められており、当地区はさらなる発展が期待される。マンション購入資金の融資環境が良好であること等が下支えとなり、新築マンション市況は好調である。中古マンションは一定数の在庫を抱えているが、取得意欲は旺盛な状況が続いており、高価格水準を維持している。デベロッパーによるマンション開発素地需要は強く、マンション開発素地の供給が少ないことから取引利回りは低下傾向で推移しており、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 東京五輪前にBRTのプレ運行が予定される等、都市基盤整備としてBRTや環状2号線整備による利便性の向上が期待され、再開発事業や五輪関連施設の建設も進んでいる。こうした背景からマンション市況は好調を維持し、将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。
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(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	商業	銀座中央	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区の路面店舗については、引き続き需要は底堅いが、好立地の物件の供給が限定されるとともに、高額な賃料を負担できる需要者は限られることから、需給に大きな変化はなく賃料は高水準で安定的に推移している。ただし、賃料総額の大きい大型店舗については、募集が長期化する動きも見られる。上層階の飲食店舗やサービス店舗については、テナントの出店意欲は底堅く、賃料水準は横ばいを維持している。取引市場においては、好立地の売り物件が少ないことに加えて、価格水準が高位に達しているという認識が広がっており先行きの不透明感が強まっているなか、取得姿勢も慎重になりつつあるが、現状では取引価格の水準に変化は見られない。また売り手の売り急ぐような動きも見られず、これらのことから、当地区の地価は依然として高水準を維持しつつ概ね需給が均衡し、地価動向は横ばいとなっている。 今後は、依然として当地区の不動産に対する取得需要は強いものの、需給の均衡状態が続くと見込まれることから、将来の地価動向は横ばいと予想される。
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立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(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	商業	八重洲	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区は、東京駅に近接している等立地条件が優れているため、全国に展開する企業等による強いオフィス需要と各種ホテル需要が認められる。東京駅前外堀通り沿いでは4つの市街地再開発事業が進捗中で、合計で約10万㎡のオフィスビル等が建築予定である。これらの事業により東京駅前の交通結節機能の強化や国際競争力を高める都市機能導入等の効果が期待されている。このように当地区は多数の市街地再開発事業による新規供給が予定されており、不動産需要も旺盛な状況が継続している。オフィス賃料は上昇し、取引利回りも低下したことから、当地区の地価動向は引き続きやや上昇となった。将来は、上記のとおり複数の市街地再開発事業が計画・進捗中で、これら事業の進展により当地区の相対的地位はさらに高まると予想される等の複合的な事業効果が見込まれるため、当地区の将来の地価動向は引き続きやや上昇と予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						東京駅八重洲口に位置し、中高層の店舗、事務所等が建ち並ぶ高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	商業	日本橋	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	△	△	—	—	地価動向	当地区及び周辺は大型のオフィスビルをはじめ、店舗、ホテル等の幅広い需要が見込まれるエリアであり、現在も複数の再開発事業が進捗している。近年の大型オフィスビルの大量供給により空室の増加や賃料の低下等の懸念があったものの、当期においても既存のオフィスビルへの移転が確認される等、既存のオフィスビル、新規に供給されたオフィスビルともに入居状況は堅調であり、賃料も引き続き堅調に推移している。また、当期において事業者等による複数の取引が確認され、良好な資金調達環境を背景に不動産取引需要も堅調である。供給は引き続き限定的である状況が継続しているため、優良物件が供給された場合には取得競争が予想されること等から、当地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。こうした市況が当期以降も引き続き安定して続くと見込まれるため、将来の地価動向は良好な資金調達環境や底堅い需要を背景にやや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						東京メトロ東西線の日本橋駅周辺。中央通りを中心として高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	住宅	南青山	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	—	—	□	△	地価動向 当地区は青山通り背後に位置する高いブランド力を有する住宅地域である。新築のマンション分譲価格は既に高値圏にあるため成約率の低下等が見られる地区もあるが、国内富裕層等の需要が見込める当地区に対する需要は堅調であり、引き続き高値圏で推移している。また、国内富裕層等による高級賃貸マンションに対する需要も堅調であり、マンション賃料は高値圏で推移しており、空室率は依然として低水準である。マンション開発素地の取引市場については、エンドユーザーの堅調な需要を背景にマンションデベロッパー等の優良物件に対する取得意欲は引き続き旺盛であるのに対し、まとまった規模の素地については供給が限定的であるため、需給は逼迫しており、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。 将来の地価動向については、一部で高値警戒感が見られるため、大幅な価格上昇は想定し難いものの、高いブランド力を有する当地区においては、都心回帰が続くなか、国内富裕層等の需要は堅調に推移すると見込まれ、マンション開発素地の需要は引き続き強く、地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							東京メトロ銀座線の外苑前駅周辺。高層共同住宅が建ち並び、事務所ビル等も介在する住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	商業	六本木	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向 当地区のオフィスについては、大使館や外国人向けマンションも分布する等の特徴から外資系企業を中心に根強い需要が認められるエリアであり、大規模ビルの新規供給がない一方で賃貸需要は引き続き旺盛であることから空室率は低水準で推移し、オフィス賃料も安定しており大きな変化は見られない。店舗についても、需要は堅調であり、良好な立地の物件は公募に出る前に決まるために空室となることが少ない等、慢性的に物件が少ない状態にあることから、店舗賃料は安定的に推移している。投資用不動産の優良物件に対する取引需要は引き続き堅調であるが、供給が限定的なことから取引が少ない状況に変化はない。取引価格は、供給不足から優良物件が市場に供給された場合は高値で取引される状況であり、当期の地価動向は引き続きやや上昇傾向である。 当地区では、ホテルの開発が多数予定されており、また、新たな開発計画の着手が発表されるなど複数の再開発事業が進捗中である等など、地価動向は今後も堅調に推移すると予想される。しかし、取引利回りについては既に低水準であることから徐々に下げ止まり、将来の地価動向は横ばい傾向になると予想される。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							東京メトロ南北線の六本木一丁目駅周辺。高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	商業	赤坂	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区のオフィス賃料は安定して推移しており、空室率も低位な状況が続いている。一方で商業用途については大きな商況の変化は見られないことから、店舗賃料及び空室率についても大きな変化は見られない。当地区は優良なオフィス環境を備えているなかで、複数の開発プロジェクトが計画され、一部は既に進捗している状況である。良好な資金調達環境を背景として、投資家等の取得意欲は強い一方、供給は限定的である状況が続いており、優良物件が市場に供給された場合は相応の取得競争が見込まれる状況であることから、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 賃貸オフィス市場は当面堅調な状況が続くと予想される。また、商業用途についても、当面大きな商況の変化が見込まれる状況ではないと予想される。しかし、継続して高い賃料水準が続いており、低い取引利回りに警戒感をもつ市場参加者の増加が予想されることから、将来の地価動向については横ばいになると予想される。
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赤坂駅周辺。大規模高層店舗事務所ビルを始め、中低層店舗ビル、劇場、放送局等が建ち並ぶ商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	商業	虎ノ門	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区及び当地区周辺は複数の大規模な市街地再開発事業が同時進行している地域で、東京五輪開催までに東京メトロ日比谷線虎ノ門ヒルズ駅が暫定開業する予定である。虎ノ門1丁目・2丁目地区では既存建物解体が進捗しており、令和元年10月の着工を予定し、北側のB街区では先行して令和元年5月に着工した。虎ノ門1丁目地区及び虎ノ門駅前地区でも工事が進捗している。これら再開発により新たに生じる賃貸オフィスは順調に成約しており、再開発事業完成前に満室となる見込みである。さらに、当地区周辺の虎ノ門2丁目における大型高級ホテル建替え工事が完了し、令和元年9月12日に開業した。当地区はこのような地区内及び当地区周辺の大規模市街地再開発事業等の効果を受けて大きく変貌しつつあることから、オフィス賃料上昇等を見込む不動産開発業者や大手法人投資家等による投資用物件に対する需要は引き続き強く、取引価格の上昇及び取引利回りの低下が継続し、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 当地区は霞ヶ関官庁街至近のエリアであることに加え複数の市街地再開発事業の進捗も相俟って、一大オフィスエリアとしてのポテンシャルが顕在化しつつあり、当面はオフィス等の堅調な需要が見込まれるため、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。
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虎ノ門駅周辺。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(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	新宿区	商業	新宿三丁目	 0～3% 上昇 前期  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向 当地区は、高い商業繁華性を背景とした中高層の店舗利用が一般的で、訪日外国人増加に伴うインバウンド需要も底堅く、高級ブランド及びスポーツブランドの新規出店、ドラッグストアの増床が見られる。新宿通り沿いにおいては、築年が進み陳腐化が進んだ建物について建替えが行われる等、街並みの更新も進んでいる。表参道、原宿や銀座、渋谷等と比べて再開発の件数が少なく、供給が限られていることから、路面店を中心に募集賃料は高止まり傾向にある。一方で、低金利下での潤沢な資金調達環境や再開発目的の取得意欲の高まり等を受け、取引利回りは低下傾向にあることから、地価動向はやや上昇傾向にある。 投資用不動産の取引利回りの低下傾向は踊り場を迎えつつあるとの市場の認識もあり、様子見する投資家も見られるが、周辺地域においては多数のホテル開発計画が進み、東京五輪後は新拠点整備事業の着手や新宿駅の再整備が予定されている。これらを見据え、周辺エリアでは財閥系・電鉄系・百貨店系等により積極的な売買が見られる等、当該エリアの競争力は中長期的にさらに高まっていくと予想され、物件の供給があった場合には、引き続き競合が見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇と予想される。	
					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(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	新宿区	商業	歌舞伎町	 3～6% 上昇 前期  3～6% 上昇	△	▽	□	△	—	—	地価動向 当地区では「世界のエンターテインメントシティ歌舞伎町」をテーマとしたまちづくりが進められており、商業、文化等の集積による国際的な観光・交流拠点としての性格がますます強まっている。当地区には外国人観光客や国内の行楽客が数多く訪れ、ホテルは高稼働を維持しており、飲食店舗、物販店舗ともに賑わっている。新たな都市観光拠点を創出する再開発計画への期待は大きいものの、供給は限定的で、需要に追いつかない状況が続いている。取引市場及び賃貸市場ともに需要超過にあり、店舗賃料は上昇し、取引利回りは低下している。そのため、地価動向は上昇傾向が続いている。 将来においても、多くの外国人観光客や国内の行楽客が当地区を訪れることが見込まれる。さらに、まちの核となる再開発計画の工事が開始され、その進捗と合わせてますます期待感が高まっていくことが見込まれる。そのため、当面は需要超過の状況が続く、繁華性を強めていくものと見られ、賃料は上昇傾向、取引利回りは低下傾向が続き、将来の地価動向は上昇傾向が続くものと予想される。	
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR山手線の新宿駅の北方に位置し、西武新宿駅東側、靖国通りの北側一帯。映画館、遊技施設、飲食店等の中高層ビルが建ち並ぶ繁華な商業地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	渋谷区	商業	渋谷	 3～6% 上昇 (前期)  3～6% 上昇	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区は複数の大規模再開発事業が進行中で、駅前のみならず、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。オフィス賃貸市場は、空室がほとんどないなか、特に当地区への地域選好性が強いIT系企業の需要が旺盛で、大手外資系企業の渋谷回帰を皮切りにIT系企業の集積がさらに進み、今後竣工予定の再開発ビルの多くがすでに満室状態にある。また、新築ビルへの移転等により生じた二次空室についても、大幅な賃料上昇を伴って早期にテナントが内定するケースが見られる等、需給は逼迫していることから、オフィス賃料はやや上昇傾向にある。店舗賃貸市場は、欧米系を中心としたインバウンド需要が引き続き堅調で、供給が限定的ななか、繁華性の高い井の頭通りやセンター街等への出店需要が旺盛であり、賃料は横ばいながらも高水準を維持している。取引市場は、供給が極めて少ないなか、将来的な開発期待等を反映した堅調な投資需要の競合により、利回りはやや低下傾向で推移している。したがって、オフィス賃料の上昇及び取引利回りの低下により地価動向は上昇傾向にある。 将来については、再開発事業等の進展により、街の機能更新や商業・オフィス集積度の高まり、駅外縁部の開発事業との連動による原宿や代官山エリアとの回遊性の向上、バスターミナルの新設に伴う外国人観光客の増加等、当地区の更なる発展が期待されることから、将来の地価動向は上昇傾向が継続すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR山手線の渋谷駅周辺一帯。高層店舗付事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	渋谷区	商業	表参道	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区は、SNSを用いたトレンド発信力等の先進性から、特に若者層や外国人観光客に対する集客力が高い商業地域である。取引市場について、外国資本による引き合いも強く需要は堅調である。店舗賃貸について、表参道の表通りはブランド旗艦店等の出店需要により、明治通り沿いやキャット・ストリート沿いは多様な業種の出店需要により、いずれも高水準の賃料を維持している。また、期間限定店舗による出店意欲も引き続き強いこと等から高水準の稼働率を維持している。オフィス賃貸についても、シェアオフィスとしての賃貸が引き続き増加するなか、需要は底堅く賃料はやや上昇傾向にある。以上のように取引市場、賃貸市場は堅調に推移しており、取引利回りもやや低下傾向で推移していることから、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 将来については、東京五輪の開催に向けて高い注目を集め、着実にインバウンド需要を取り込んでいることから、取引市場及び賃貸市場ともに堅調に推移し、取引利回りは警戒感をもたれながらも低下、賃料水準は高位水準を維持し、地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						東京メトロ千代田線の明治神宮前駅周辺。表参道の表通りを中心として中高層の店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	豊島区	商業	池袋東口	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	地価動向 東池袋1丁目地区においては、池袋の新文化拠点と期待される庁舎跡地エリアを中心として複数の開発が進捗し、池袋エリア一帯の都市機能等の更新が進んでいる。上記エリアに隣接する保健所跡地活用事業の優先交渉権者に大手アニメ関連商品販売会社等が決定し、隣接する既存建物との連結により、更なるにぎわいの創出が期待される。造幣局跡地は4年後に大学キャンパスが開校する予定である。東池袋3丁目地区ではビジネスホテルが建築中であり、来年3月の竣工を予定している。今年7月にはサンシャイン通り沿いに大型複合商業施設がオープンした。オフィスについては庁舎跡地エリアで開発中の大型オフィスのテナントリーシングは堅調であり、強気な募集賃料も見られる等オフィス賃料は全体として上昇傾向にある。店舗については、池袋駅東口周辺やサンシャイン60通りの通行量は依然として多く、賃貸需要は引き続き堅調である。店舗賃料は高位安定しており、賃料水準の低いテナントでは増額改定の動きも見られる。以上のほか、取引利回りは低下傾向にあるため、地価動向は引き続きやや上昇傾向となっている。 今後は、上記のような周辺エリアの開発動向、素地不足に伴うマンション開発素地とホテル用地の競合、投資適格性の高い物件の不足感、堅調な賃貸需要、旺盛な投資意欲等から将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。	
					(前期)  0～3% (上昇)	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							JR山手線の池袋駅東口周辺一帯。中高層の店舗、事務所が建ち並ぶ高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	台東区	商業	上野	 0～3% 上昇	△	▽	□	△	—	—	地価動向 当地区は、外国人旅行者に人気のあるアメヤ横丁を擁する店舗街であり、近年、出店店舗の多国籍化により、国内のほか多様なインバウンド需要に応えられる商業機能が充実している。また、駅周辺では不動産デベロッパーによるホテル用地の取得・開発が続いており、観光客を受け入れるための都市機能も充実してきている。このような良好な商況を背景に、特に路面店舗に対する出店需要は引き続き旺盛で、低い空室率を維持し、店舗賃料は上昇基調で推移している。大型取引は確認できないものの、堅調な不動産市況により優良物件に対する投資意欲は強く、取引利回りは引き続き低下傾向にあり、当期の地価動向はやや上昇傾向で推移している。 将来については、インバウンド需要や周辺のホテル開発による観光客の増加を背景に当面は堅調な商況が続くと予想されるが、現在の店舗賃料の水準は上限値にあり、取引利回りの水準は下限値に達しているとの見方があるため、不動産デベロッパーの素地等取得需要に影響を与え、地価動向はやや上昇基調が続くものの、上昇幅は縮小すると予想される。	
					(前期)  0～3% (上昇)	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							中央通り(上野公園通り)を中心としたJR山手線の上野駅周辺。中高層店舗が建ち並ぶ高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	品川区	住宅	品川	 0～3% 上昇 (前期)	△	▽	—	—	□	△	地価動向	当地区は複数の開発が進行する品川エリアや羽田空港へのアクセスに優れ、生活利便施設が充実した湾岸部の住宅地域である。分譲マンションはファミリー層の実需が中心であり、近年大規模な新築マンションの分譲が集中していたが売れ行きは堅調に推移しており、マンション分譲価格は横ばい傾向にある。賃貸市場等は、都心等への利便性が優れるため需要は引き続き強く、マンション賃料はやや上昇傾向にある。また、当地区は事業所跡地に分譲マンションやホテル等の建築が予定される等、土地利用の更新が積極的に図られている。一時的に分譲マンションの供給が集中したものの、利便性や住環境の上昇を見込んだデベロッパーによる開発素地需要は引き続き旺盛であり、取引利回りは低下傾向で推移している。このような状況から地価動向はやや上昇傾向にある。 都心に近く利便性が優れることから住宅需要は依然として底堅く、優良なマンション開発素地に対する強い需要は引き続き見込まれるため、当地区の将来の地価動向はやや上昇すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						東京臨海高速鉄道りんかい線の品川シーサイド駅からの徒歩圏。高層共同住宅、事務所等が建ち並ぶ住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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)	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区は東海道新幹線や羽田空港へのアクセスが良好で、駅至近にグレードの高い大規模オフィスビルが建ち並ぶ利便性の高い商業地域である。当地区周辺ではJR山手線・京浜東北線の新駅、高輪ゲートウェイ駅が令和2年春に暫定的に開業予定である。平成31年4月には品川開発プロジェクト(第I期)が都市計画決定され、新駅周辺の開発が令和6年頃の完成を目指して本格始動し、新駅至近ではオフィス・店舗・コンベンション施設等の複合施設の開発が予定されている。また、品川駅西口においても駅前広場の整備計画が進捗する等、当地区周辺での開発計画が順次進行している。当地区において、平成31年2月にオフィス・共同住宅等からなる大規模な新築ビルが竣工した。オフィスの集約化を図る企業による移転需要は引き続き強いものの、新規供給が少なくオフィス賃料は上昇している。なお、当期の当地区内における大規模オフィスビルの取引は確認できなかった。店舗についてはオフィスビルの低層部等に設置されていることが多く、商圏が限定されていることから賃料水準は横ばいで推移している。良好な資金調達環境を背景に、投資家等の取得意欲は引き続き強く利回りは低下傾向にある。利便性や開発への期待からオフィスビルは高稼働が続き、賃料も上昇傾向にあることから、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 将来については、新築後間もない物件も高稼働となっており、当地区の利便性や開発への期待から将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
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(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	江東区	住宅	豊洲	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	—	—	△	□	地価動向 当地区は、マンション価格上昇の動きが一時期と比較して一段落する様子を見せていたものの、他の湾岸エリアと同様に需要者の購入意欲が底堅い地域であることから、新築分譲マンションについては、マンション分譲価格上昇の動きが見られる。中古マンション市場においても需要者の購入意欲は底堅く、取引価格は安定している。また、豊洲駅前及び豊洲市場周辺地域の開発が進められており、周辺のマンション市場にとっても前向きな材料となっている。湾岸エリアでは分譲マンションの大量供給が開始されたが、販売状況は良好であること及びマンション開発素地の供給が極めて少ないことから、デベロッパー等の素地取得意欲は継続して強く、取引利回りはやや低下傾向で推移している。このような状況から、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区は、利便性の高さから底堅いマンション需要に支えられており、当地区内の買換え需要を中心に引き続き安定的に推移すると予想される。また、豊洲駅前及び豊洲市場周辺地域の整備により、当地区外からのマンション需要も期待できる。このような状況から、当地区の将来の地価動向はやや上昇と予想される。	
					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豊洲駅からの徒歩圏。高層、超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(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	江東区	住宅	有明	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	—	—	□	△	地価動向 当地区では、マンション分譲価格上昇の動きは一段落しているものの、都心部に近いエリアとの比較における相対的な割安感や、地域の将来性等から、依然としてマンション需要は堅調に推移している。こうした要因はマンションの賃貸需要にも影響しており、賃貸物件は供給量が限定的であることから、賃料は大幅な上昇傾向にある。建築費は高止まりしており、また当地区を含む湾岸エリアでは引き続き大型分譲マンションの大量供給が控えていることによる懸念材料もあるが、国家戦略特区の認定を受けた大規模開発事業や東京五輪関連施設の工事等が進んでいるほか、環状2号線の開通や銀座と有明を結ぶ地下鉄構想により都心部へのアクセス性向上が見込まれる等、その将来性を見据え、デベロッパーの素地取得意欲は依然として高い。こうした背景から、当地区の地価動向はやや上昇傾向で推移している。今後も東京五輪開催や将来性を背景に、当地区の不動産市況はしばらくは堅調に推移し、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くことが予想される。	
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						東京臨海高速鉄道りんかい線国際展示場駅からの徒歩圏。超高層タワーマンションや物流施設が混在する地域。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	江東区	商業	青海・台場	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向 当地区は、高い集客力を有する大型商業施設が集積するエリアであり、外国人観光客も多数訪れる観光スポットとなっている。また、都心のサブマーケットとしてオフィスの集積も見られる。良好な資金調達環境を反映して、不動産投資ファンド等の物件取得意欲は引き続き強く、当地区に立地する投資適格物件に対する需要は底堅い。東京五輪の開催決定以降、湾岸エリアへの注目度は引き続き高く、当地区では東京五輪に向けてトライアスロン競技会場や大型クルーズ客船に対応可能な東京国際クルーズターミナル(令和2年7月14日開業予定)の整備が計画されている。また、当地区周辺では都心部と臨海部を結ぶ環状2号線の整備のほか、晴海地区の選手村建設・大規模市街地再開発等、東京五輪に向けた様々な開発計画が進捗している。さらに、将来的な居住人口や訪日観光客の増加に対応する輸送能力を鉄道ネットワークにより確保するため、有明地区と都心部を結ぶ地下鉄の新設が検討されている。これらの要因を反映して、オフィスビル等の取引利回りは低下傾向を示しており、当地区の地価動向はやや上昇となっている。 上記のとおり東京五輪開催に向けた期待感の高まりと相俟って投資用不動産に対する潜在的な需要が引き続き強いことから、当地区の将来の地価動向は、やや上昇傾向が続くと予想される。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							東京臨海高速鉄道りんかい線東京テレポート駅周辺。大型商業施設や事務所ビルが建ち並ぶ商業地域。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	—	—	△	□	地価動向 当地区は再開発により駅前に商業施設が集積して賑わっており、複数路線が乗り入れる交通利便性も相俟って底堅い住宅需要が認められるエリアである。当期において、近年の開発適地の供給が限定的であることから大型の取引は見られなかったが、周辺の商業地や戸建住宅の取引価格はやや上昇傾向となっている。分譲マンションについては、当期、複数の新築マンションの供給があったが、比較的高額な物件が供給された場合においても、買い換えによる二次取得者の増加、富裕層を中心とした良好な購入マインド等に支えられ、成約率は比較的高く、マンション分譲価格は上昇傾向にあり、当期の地価動向はやや上昇傾向で推移した。 今後もマンション分譲価格は安定的な動向が予想され、現在も地区内においてマンション開発が行われている。また、当地区は住宅地として「二子玉」(ニコタマ)ブランドが確立されており、開発素地の供給があった場合には複数のデベロッパーの競合が予測されるなど、底堅い需要を背景に将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							東急田園都市線・東急大井町線の二子玉川駅(渋谷駅まで東急線で約15分)から徒歩圏。百貨店等の商業施設や中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中野区	商業	中野駅周辺	 3~6% 上昇 (前期)  0~3% 上昇	△	▽	□	△	—	—	地価動向 当地区は比較的小規模な画地が多い旧来からの商業地域であるが、当地区西部に所在する大規模複合開発ビルや大学の開設により街が活性化しており繁華性が高まっている。また当地区南部では中野二丁目土地区画整理事業が進捗中で、住宅供給公社による新規供給が始まったほか、同時に行われる市街地再開発事業により住宅棟及びオフィス棟あわせて延90,000㎡を超える新規供給が予定されており、さらなる繁華性の向上が期待されている。そのため1階を中心に小規模な飲食店やドラッグストア等の出店意欲が強く、低層階を中心に店舗需要は旺盛である。このような旺盛な需要を反映した強気な賃料設定が続いていることから、低層階の店舗賃料はやや上昇傾向で推移している。物件の取引件数は少ないものの、物件取得の意欲は強く、稀少性の高さから優良物件が市場に供給された場合には需要が競合し、従来よりも取引利回りは低下して高値で取引されることが見込まれるため、当地区における地価動向は上昇傾向で推移している。 中野駅周辺においては上記以外にも、中野三丁目及び中野四丁目等において大規模再開発事業や区画整理事業が複数計画され順次進捗しており、今後は街の機能更新に伴い相乗的な地域発展が期待されるため、さらなる取引利回りの低下が見込まれ、将来の地価動向は引き続き上昇が続くと予想される。	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。
						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(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	 0~3% 上昇 (前期)  0~3% 上昇	△	▽	—	—	□	□	地価動向 当地区は良好な住環境と生活利便性を有する都内有数の人気住宅エリアである。賃貸マンションは築後相当年数の経過した物件も多いが、空室率は概ね低く、マンション賃料は横ばいで安定的に推移している。都心部における投資物件の供給に限られるなか、当地区における投資意欲は引き続き旺盛であり、取引利回りは低下傾向にある。エンドユーザーから安定した需要が見込める当地区においては分譲マンションの開発意欲も強く、デベロッパーは立地等による選別化の傾向を強めているものの、吉祥寺駅徒歩圏の新規供給が乏しく、マンション開発素地が供給された場合には、稀少性から高値で取引される可能性が高い。このように、マンション開発素地の需給は逼迫しており、当期の地価動向はやや上昇傾向にある。 今後もマンション分譲価格・マンション賃料とも安定的に推移すると見込まれるが、駅徒歩圏のマンション開発素地の供給が少ない状況が継続する一方、デベロッパーの強い需要が見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇と予想される。	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。
						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(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	多摩	立川市	住宅	立川	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	—	—	□	□	地価動向 当地区は立川駅の南側に存する住宅地域である。当地区及びその周辺をはじめ、立川駅から徒歩圏内のエリアについては底堅い共同住宅需要が認められる。昨今、東京都心部においては投資適格物件の需給が逼迫していることから、地場のデベロッパーのほか、都心を主戦場とする大手デベロッパーも、立川駅周辺をはじめとする住宅需要が認められる都下のマンション開発素地への関心を高めている。このように、マンション開発素地の供給があった場合には複数のデベロッパーの需要が競合し、高い価格水準での取引が見込まれることから、依然として取引利回りは低下傾向にあり、地価動向はやや上昇傾向にある。 現状の地価上昇に加え、依然として建築コストは高止まりしており、当地区等のマンション分譲価格は高水準で安定している。一方で、一部では竣工時の売れ残り物件も見られることから、分譲価格の調整の動きが生じる可能性はあるが、投資適格物件の供給が少ない状況は当分の間継続すると考えられることから、将来の地価動向はやや上昇と予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR中央線の立川駅からの徒歩圏。中高層共同住宅が多く見られる住宅地区。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	多摩	立川市	商業	立川	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向 当地区は多摩地区を代表するオフィス街である。複数路線が乗り入れるJR立川駅北口から至近に所在する等交通利便性が優れており、オフィス賃料は前期同様堅調に推移し、空室率も低い水準を維持している。一方で、売買については、立川エリア全体として投資適格物件の供給が少ない状況が続いている。そのような状況下では、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、取引利回りは低下することから、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 取引利回りは既に低い水準に達しており、警戒感をもつ投資家が増加しているものの、前述のとおり今後もオフィス市況は引き続き安定的に推移するとともに、投資適格物件の供給が少ない状況は引き続き継続すると見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇と予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 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。
						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(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	地価動向 横浜駅西口周辺の再開発事業は順調に進捗しているが、工事が進捗中の駅ビルへの期待感が一服した。駅北側の鶴屋町地区では、再開発事業の影響を受けて地価上昇が継続している。これまで南側中心であったこれまでの駅西口周辺の人の流れが変わり、北側(鶴見町地区)への流入が多くなる可能性があり、当分の間鶴屋町地区周辺の地価上昇は継続すると予想される。そのほか、令和元年11月30日に相鉄・JRの相互乗り入れが開始されるが、横浜駅の乗降客数に若干の影響は出る程度で、地価への影響はほとんどないと予想される。当期においても投資適格性の高いAクラスのオフィスビルの新規供給はなく、一方で賃貸オフィスの需要、投資物件の需要は引き続き旺盛で、平均空室率は2%前後で推移し、平均賃料は直近1年間で約5.5%上昇した。また、オフィスビルの取引利回りは低下傾向が継続しており、このような状況から、当期の地価動向はやや上昇で推移している。 鶴屋町地区を除き、横浜駅周辺地区の地価上昇は一服し、上昇率は縮小傾向にあるが、今後も賃貸オフィスの需要超過の状況は継続し、空室率の低下傾向、賃料の上昇傾向、取引利回りの低下傾向も継続すると予想されることから、将来の地価動向も引き続き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(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	西区	商業	みなとみらい	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	△	□	□	□	地価動向 当地区におけるオフィスビルの平均賃料は直近1年間で約6.7%上昇、空室率は約4%低下し、直近では1.5～2%程度で推移している。賃貸オフィスは新規供給が少ないため、需要超過の状態が継続している。当地区内ではオフィスビルや音楽ホール、大学等の建設工事が進捗しているが、自社ビルが主で賃貸オフィスの総床面積に大幅な変動はないこと、東京都心と比較して賃料が割安であることや館内増床、新規開設の需要が強いことから、今後も需要超過の状況が継続すると予想される。以上のような状況に加え、現在も取引利回りの低下傾向が継続していることもあって、当期においても地価動向はやや上昇で推移した。 投資適格性の高い投資物件の需要が依然として強いものの供給は極めて少なく、賃貸需要も堅調であることから、当分の間空室率の低下、賃料の上昇、取引利回りの低下が継続すると予想されることから、将来の地価動向も引き続き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(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	中区	商業	元町	 0% 横ばい (前期  0% 横ばい)	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は日本でも有数の知名度を有する商業地域で、優れた集客力を維持している。平成30年以降、メインストリート沿い及びその背後においては売買事例がほとんどなく、当期においても確認できなかった。近年、メインストリート沿いの路面店舗の空き店舗が目立つようになり、1～3丁目よりも4・5丁目に空き店舗が多く見られる状況に変化はない。空き店舗には徐々にテナントが入居しつつあるが、路面店舗でも空室が長期化しているケースも多く見られ、2階以上の店舗・事務所にも長期の空きが見られる傾向が継続している。上記のとおり、優れた集客力は維持しているものの、一方では平日の客足に減少傾向が見られ、中華街からの客足の流れも停滞していること、取引利回りは横ばいであること等から、当期の地価動向は横ばいで推移した。 近年、土地取引はほとんどなく、供給自体も少ない地域であり、空き店舗の状況や賃料動向等を注視していく必要があるが、当分の間上記のような状況が継続し、取引利回りは横ばい傾向が継続すると予想されることから、将来の地価動向は横ばいと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR根岸線の石川町駅からの徒歩圏。中低層の専門小売店が建ち並ぶ商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は大規模商業施設が立地するセンター南駅から徒歩圏内に位置する等によって生活利便性に優れ、住宅地域として選好性が高いため、子育て世代を中心に当地区のマンション需要は堅調である。当期においてもマンション開発素地の新規供給及び取引については把握できなかった。現在販売中のマンションについては、マンション分譲価格の高値感から売れ行きが引き続き鈍化傾向で推移しており、改善の兆しは見えてこないが、新規供給もないため、在庫の処分が進んでいる。また、特に隣接する川崎市宮前区における過剰なマンション供給は止まらず、市況は危ぶまれる状態が継続しており、県内のマンション開発素地に対するデベロッパーの需要は二極化しているが、当地区において開発適地の物件が供給された場合には、取得競争により取引価格の上昇が見込まれる状況に変化はなく、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 将来は、隣接市区も含めたやや広域でマンション分譲価格の動向と売れ行きに注意が必要な状況に変化はないが、優良なマンション開発素地に対する強い需要は当面見込まれるため、将来の地価動向は、当期と同程度のやや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	当地区は好立地のオフィスビル等を中心に空室率は低く、供給は非常に少ないため、オフィス賃料は上昇傾向にある。JR川崎駅での北口自由通路等整備事業が平成30年2月に完了し、JR川崎駅地下街の大規模なリニューアルや、京急川崎駅に直結する商業施設及びホテル等からなる複合ビルの開業等により、川崎駅周辺の商況は改善している。さらにビジネスホテルの開発が複数予定されており、投資用マンションも増加している。東口駅前に所在する大型商業施設の核テナントの一つが平成30年1月に閉店したが、来年頃予定の改装オープンが公表された。店舗賃料は引き続き横ばいで推移している。当地区周辺においては投資適格性を有する物件の取引が散見されるが、当地区における取引件数は少なく横ばい傾向である。当地区においては、JR川崎駅周辺部における再開発事業等、川崎駅周辺の発展性への期待から不動産の取得需要は引き続き強く、取引価格はやや上昇傾向にある。そのため、当地区における地価動向はやや上昇傾向にある。 将来は、オフィスを中心に賃貸需要の増加及び賃料の上昇が期待できることから、旺盛な不動産投資意欲を背景に将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR東海道本線の川崎駅東口周辺。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(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	△	—	—	地価動向	当地区は武蔵小杉駅周辺に位置してタワーマンションが建ち並ぶエリアであり、同駅を中心に大型の開発事業が複数進行している。大型店舗の増加とともに商圏の厚みが増して住宅需要も強まっており、分譲マンションを中心に小規模戸建住宅も増加しており、中原区の人口は増加傾向である。当地区は良好な交通利便性を備えるとともに再開発事業が進捗していることから、優良物件を中心に不動産投資需要は強く、取引利回りは低下傾向にある。また、既存ビルのオフィス賃料は横ばいが中心であるが一部で上昇も見られ、需要は堅調である。繁華性のある当地区では、周辺人口の増加に伴い飲食店等の店舗需要も強まっており、店舗の空きはほとんどなく、新規の店舗ビルの供給も少ないため、店舗賃料は旺盛な店舗需要を背景に引き続きやや上昇している。そのため地価動向はやや上昇傾向にある。 人口増加を背景に武蔵小杉駅での乗降客増加傾向や周辺での待機児童問題が顕在化しているものの、当地区の良好な利便性を考慮すると今後も堅調な店舗・オフィス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すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR南武線の武蔵小杉駅(横浜駅まで東急線で約15分、渋谷駅まで東急線で約13分)周辺。中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	—	—	□	□	地価動向 当地区は、麻生区のほぼ中心に位置して生活利便性に優れ、幅広い世代から人気の高い住宅地域である。当期もマンション開発素地の新規供給及び取引は把握できなかった。エンドユーザーのマンション需要については、東急田園都市線沿線よりやや劣るが、引き続き堅調である。市営地下鉄の新百合ヶ丘駅までの延伸計画の影響については、今のところ顕在化していない。マンション開発素地に対するデベロッパーの取得意欲の強さについては県内で二極化しているが、当地区においては依然としてデベロッパーの取得意欲は強く、優良なマンション開発素地については、競合によって取引価格は上昇傾向となることから、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移した。ただし、隣接する宮前区においては分譲マンションの供給過剰感があり、エリアによっては引き続き市況が危ぶまれることに留意する必要がある。また、在庫を抱えて竣工するマンションが目立ってきている状況にも変化はないが、新規供給も少なく、値崩れを起こすことなく比較的安定している。 小田急線沿線において、マンション分譲価格及び売れ行きの動向に注意する必要があるが、駅に近い等の立地条件が優れるマンション開発素地の供給は限定的であるため、将来の地価動向については当面は引き続きやや上昇傾向と予想される。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							小田急小田原線の新百合ヶ丘駅(新宿駅まで小田急線で約27分)からの徒歩圏。中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	商業	長野駅前	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	地価動向 当地区のホテルは、観光やビジネス及びインバウンド需要が引き続き堅調で客室稼働率は好調を維持している。ホテルの建築や地元富裕層による収益物件への投資も増えており、高値での取引も見られるようになってきた。このような状況を反映して、当期の地価動向はやや上昇傾向にある。なお、当地区の店舗需要は飲食が中心で、長野駅周辺や中央通り沿い等のごく限られた範囲に集中する傾向にあるが、賃料水準や空室率に特段の変化は見られない。その一方、物販店舗はネット通販の普及や郊外型店舗の増加等により、引き続き厳しい状況が続いており、新規の需要は極めて少ない。オフィス市場では、新規供給がほとんどないが、引き続き支店や営業所等の縮小・移転の動きがあり、改善の動きは見られない。平成27年3月14日に北陸新幹線が金沢まで延伸し、これに合わせて建替えられた新駅ビルに顧客が集中する状態が続いており、人の流れが駅から周辺へ拡散するような状態には至っていないが、善光寺観光等のインバウンドは増加傾向にある。 今後も取引市場や賃貸市場に特段の変化はないと予想されるが、駅周辺の利便性や稀少性、収益性等に期待する堅調な需要があり、老朽化したビルの建替えや市街地再開発等の動きもあることから、将来の地価動向はやや上昇傾向と予想される。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							JR長野駅善光寺口駅前周辺。中高層の商業ビルやホテルが建ち並ぶ駅前の商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は新潟駅南口周辺に位置し、オフィスビル等が集積する繁華性の高いエリアである。当期はオフィスの新規供給がないこと等から、周辺オフィスビルは高稼働で推移しているほか、当地区周辺部では住宅地としての利便性の高さから継続的にマンション開発も見られる地区である。新潟駅の万代口方面では、駅前で令和2年秋竣工予定のオフィスビル建替え工事が進んでいるほか、万代地区では、日本海側最大規模(約1千室)のホテル及び共同住宅(約200戸)からなる複合施設の計画が進んでいる。上記のとおり、当地区周辺における継続的なマンション開発に伴う人口増加、新潟駅及び駅周辺部における基盤整備及び開発事業等のほか、保有資産の利活用等の動きも見られ、取引価格は引き続き緩やかにながらも上昇傾向が続いており、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。今後も新潟駅周辺の基盤整備及び開発事業に伴う繁華性の高まり等が予想されるため、地価動向は当期と同様の状況が当面見込まれ、当地区における将来の地価動向は、やや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR新潟駅南口周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
富山県	富山市		商業	富山駅周辺	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	▽	△	—	—	地価動向	北陸新幹線開業から4年ほど経過したもの、駅前広場等の都市基盤整備、周辺の再開発事業等の影響によって新幹線開業時に増加した観光客等の来街者数は概ね維持され、堅調に推移している。当地区の1階部分は来街者等による多数の利用が見込めるため飲食店を中心にして出店需要は依然強くほぼ満室状態が続いている。土地取得に係る需要は地元投資家を中心で県外需要者はマンションデベロッパーに限られていたが、県外投資家によるホテル利用目的の取得が増えており、需要者は増加傾向にある。一方で売り手側は地価の上昇期待から売却を手控える傾向が続いている。このため、当期も売り手優位の状態にあることから、当地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。当地区の隣接地区で本年ホテルが完成、令和2年3月には富山駅の南北で分断されている路面電車が同駅で接続予定、また令和4年頃には同駅の南西側で店舗・ホテル等の複合ビルが2棟完成する予定である。駅周辺ではこのほかにもホテルの出店計画が複数あり、当地区一帯は今後も繁華性の向上が見込まれる。こうした状況から当地区の将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR富山駅周辺。JR富山駅の南側に位置し、中高層の店舗やホテル等が建ち並ぶ駅前の商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	△	□	—	—	地価動向	当地区及び当地区周辺のオフィス市況は好況であり、空室率は低い水準で推移している。オフィスの新設・移転需要が多い一方で、当面はオフィスビルの新規供給はなく、需給が逼迫した状況に変わりはない。高稼働率を背景に、新規賃料と現行賃料のギャップの大きい既存テナントについては、更新に当たり増額改定が一般化している。また、ホテルの宿泊者数は依然として増加しているが、ここ1～2年で新規開業が相次ぎ、短期間に大量の客室が供給されたことから、客室稼働率は昨年より低下したと見られる。ホテルの建築ラッシュは続いており、既に供給過剰を懸念する声も聞かれる。店舗市況については、金沢駅周辺の回遊性の高さから飲食店舗や小売店舗の同駅周辺への出店意欲は概ね堅調である。金沢駅東口から市中心部にかけて新たな開発適地の供給がほとんど見当たらない中、県外投資家の投資意欲は依然として旺盛であり、比較的開発余地のある金沢駅西口における取引が活発になっているとともに、需要の一部は富山市中心部へ流れていると見られる。このような状況を背景に、当地区の地価動向は当期もやや上昇傾向で推移した。過熱感はやや薄れてきているものの、金沢市中心部における開発意欲は当面は旺盛な状況が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引き続きやや上昇すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR金沢駅周辺。金沢駅東側を中心にホテル、事務所等が建ち並ぶ商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	△	□	□	□	地価動向	当地区が位置する静岡駅北口周辺の商業施設集積エリアは、広域的な商圏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、その地位に変化はなく、売上げは安定しているため店舗の稼働状況、賃料ともに安定している。オフィス市場では、業務拡大等による増床需要や新規進出による支店、営業所の開設等の新たな需要も見られる。オフィス需要は総じて好調で、満室稼働に近いオフィスビルも複数見られる等オフィスの高稼働は継続しており、新規募集賃料の値上げや更新時の賃料の値上げも見られる。一方、当地区では投資適格性を備える物件は少なく、規模がまとまった画地の供給も少ない中、賃貸用のオフィスビルや飲食店舗施設等を投資対象とする投資家等の複数の需要者の購入意欲は当期も衰えていない。以上から、当地区の地価動向は前期と比べてやや上昇傾向で推移している。首都圏の機関投資家、地元不動産会社、地元投資家等の物件取得意欲は依然として強く、静岡駅前を中心とした再開発事業の動きも見られることから、取引利回りの低下傾向が続き、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くものと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR静岡駅周辺。中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	名駅前	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区のオフィス需要は引き続き堅調に推移しており、オフィス空室率は極めて低水準な状態が続いている。当地区を含め市内主要オフィスエリアでは当面オフィスの新規供給が限定的であるなかで堅調な需要が継続しているため、需給バランスはしばらく逼迫した状態が続くと見込まれる。当地区では商業とオフィスの複合ビルやオフィスの建設計画も見られる等、引き続き発展が見込まれているため堅調な需要が継続しており、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区は、計画されている駅周辺の再整備や、将来的には鉄道会社、大手デベロッパー等による私鉄駅ビルの建替え、リニア中央新幹線の開業等によって、今後の発展も見込まれることから、不動産開発・取得について積極的な動きが続くと予想される。そのため、収益用不動産に対する需要増大が続く可能性が高く、将来の地価動向は当面はやや上昇が続くと予想される。
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(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	中村区	商業	太閤口	 3～6% 上昇 (前期)  3～6% 上昇	△	▽	△	△	—	—	地価動向	名古屋市中心部におけるオフィス需要は引き続き堅調に推移しており、特に当地区に隣接する名駅前地区の空室率は極めて低水準な状態が続き、こうした市況が当地区にも波及している。また、当地区においては、リニア中央新幹線の開業に向け、ビルの建設や広場等の公的施設の再整備も予定されていることから、今後の発展が期待されている。このように、当地区は名古屋駅に近接する利便性やリニア中央新幹線駅が整備されることによる期待感から堅調な土地需要が継続し、取引利回りは低下傾向にあるため、当地区の地価動向は上昇で推移した。 名古屋駅周辺の全体的な拠点性の強まりとともに、リニア中央新幹線の整備と名古屋市による当該整備事業と連携した街づくりによって、名古屋駅太閤口のポテンシャルの向上が見込まれ、当地区の不動産取得需要も堅調な状態が続く可能性が高い。そのため、将来の地価動向は引き続き上昇傾向が続くと予想される。
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(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	中区	商業	栄南	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区は名古屋市中心部の代表的な商業集積地である。名駅周辺の開発によって消費需要が同駅周辺に流出するという現象が見られたが、当地区では店舗構成の多様化が進み、土日のほか平日においても相当数の人出が見られ、高い繁华性を維持するに至っている。賃貸オフィスについても、大型ビル建替えによる移転需要、名駅エリアの賃料高騰等から空室の消化が進み、オフィス賃料は上昇傾向が継続している。人の流れは丸栄閉店などの要因もあり、広小路通から大津通へのシフトが進み、店舗需要については大津通を中心としたメインストリートへの出店を希望するテナントの需要が継続して強い。法人投資家等を中心とした強い取引需要が見られることから、物件取得に係る競合によって取引利回りの低下傾向が続き、当期の地価動向は引き続きやや上昇している。 栄広場の再開発や大型オフィスの建替え計画等が具体的に進捗していくなかで、将来に向けた栄エリア全体の更なる発展への期待感が強まっている。このような状況から、当地区では今後も安定した店舗等の需要が見込まれ、将来の地価動向はやや上昇傾向が当面続くものと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						名古屋市営地下鉄名城線の矢場町駅(栄駅の南側近接)周辺。栄地区の南寄り、大津通りを中心に高層の百貨店・商業ビル・事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	中区	商業	伏見	 3～6% 上昇 (前期)  3～6% 上昇	△	▽	△	□	—	—	地価動向	市内主要オフィスエリアにおける堅調なオフィス需要が継続するなかで、名駅周辺地区において空室が極めて少なく賃料水準も高いことから、当地区のオフィスに対する需要は引き続き強く、空室率は極めて低水準となっており、オフィス賃料は上昇傾向にある。また、名古屋市内都心マンションの需要は継続しており、マンションデベロッパーによるマンション開発素地の需要も堅調である。このように、当期も安定したオフィス需要を背景とした収益物件に対する需要、マンション開発素地需要ともに堅調な状態が続いており、当地区の地価動向は上昇で推移した。 当地区のオフィス市況は、今後しばらくは堅調な状況が続くと見込まれる。また、物件の供給が限られている中で収益物件やマンション開発素地に対する需要も見込まれることから、将来の地価動向は引き続き上昇すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						名古屋市営地下鉄鶴舞線の伏見駅周辺。中高層の事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市中区	東区	住宅	大曾根	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区は都心へのアクセスが良好で、比較的まとまった規模のマンション分譲事業が行われている。分譲マンションの販売状況は物件によってややばらつきはあるものの、ファミリー層に好まれる立地条件を備えた物件の販売は順調であり、エンドユーザーの需要動向に大きな変化はない。また、まとまった規模の土地は周辺の水準を大きく超える価格で募集する事例が見受けられる等、土地所有者の売却価格の目線は上がっている。直近では当地区及びその周辺でマンション開発素地の取引が見られ、当地区の優れた立地条件からマンションデベロッパーの開発素地に対する強い取得意欲は続いており、供給があれば取引価格の緩やかな上昇が見込まれるため、当地区の地価動向はやや上昇傾向で推移した。マンション分譲価格は上昇傾向が続いており、ファミリー層を中心としたエンドユーザーの需要動向には注視する必要があるものの、現時点で販売市況が悪化することは予想されない。マンションデベロッパーによる開発素地取得の動きは依然として旺盛であることから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR中央線の大曾根駅(名古屋駅までJRで約11分)からの徒歩圏。中高層の共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市中区	東区	商業	久屋大通駅周辺	 3～6% 上昇 (前期)  3～6% 上昇	△	▽	△	□	△	□	地価動向	当地区は栄南地区の北側に位置し、店舗付オフィスビルを中心に高層ビルが多く見られるエリアである。当地区に存する投資適格物件に対する取得需要は、高い利便性に着目した法人投資家等を中心とする需要者によって強い状態が持続している。また、幹線道路の背後地では都心部への接近性に着目したマンションデベロッパーによる取得需要も根強い状態が継続している。オフィス需要については、名駅周辺エリアでのオフィス床の確保を諦めたテナントや必要な規模のオフィス床が確保出来なかったテナント、建替え事業による移転先を求めるテナント等が当地区に流入する状況が継続している。このようなテナントの動きが当地区へのオフィス需要につながり、空室解消に伴ってオフィス賃料は緩やかな上昇傾向を示している。また、令和4年1月には東桜一丁目地下1階付地上20階建のビルの竣工が予定されるほか、周辺でも久屋大通公園の整備事業が進んでおり、オアシス21などと一体となって来街者の増加が期待されている。これらの状況から、法人投資家等を中心とする取得需要は一段と強まっており、取引利回りの低下傾向が続き、当地区の地価動向は上昇となった。今後も引き続き同様の状態が持続するものと予想され、将来の地価動向は上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						名古屋市中区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(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	千種区	住宅	覚王山	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区は名古屋市内でも屈指の高級住宅地であり、住宅地として成熟しているため、まとまった土地の取引は少ない。当地区周辺では小規模の分譲マンション、戸建住宅の開発が散見され、いずれも分譲価格は高額であり、また販売中の分譲マンションについても高額な住戸から売れる傾向が見られる。近年のマンション分譲価格の上昇により都心部のマンションの販売価格と拮抗しているが、当地区は高級住宅地として市内でも安定した地位を築いており、エンドユーザーの所得水準が高いことから、購買意欲に衰えは見られない。したがって、当地区の取引価格は緩やかな上昇傾向にあり、地価動向はやや上昇で推移した。 当地区は住宅地としての名声が高い一方で、近年は新築の分譲マンションの供給が少ないため、マンションデベロッパーの開発素地取得意欲は強く、中小規模の画地の取引は断続的に見られ、高値での取引が散見される状況が続いている。このような需給バランスの動向を考慮すると、今後もこうした市況は続く予想されるため、当地区の将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向と予想される。
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覚王山駅(名古屋駅まで地下鉄で約12分)からの徒歩圏。マンションや一般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(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	当地区は交通利便性に優れた立地条件を有し、また、街区が整然として起伏も少なく接道条件等も優れた住宅地が分布しているため、近年分譲マンションの供給が相対的に多い状況が続いている。エンドユーザーの属性としてファミリー層からシニア層まで幅広く、直近ではDINKS向け住戸の需要も見られる等、幅広い需要者に支えられてマンション分譲価格の上昇傾向が続いており、販売状況は好調に推移している。直近では分譲マンション開発素地の取引が見られ、マンションデベロッパーの取得意欲は強く、まとまった土地の供給は少ないが、供給があれば高値となる取引が散見されている。このような状況から、当期の地価動向はやや上昇傾向で推移した。 新築の分譲マンションは今後も継続的に供給されると見込まれ需給バランスに注視する必要があるものの、直近での販売市況は安定しており、早期に完売している物件も見受けられる。都心のマンション開発素地の供給に限られるなかで、マンションデベロッパーは当地区のように交通利便性に優れたエリアでの取得に注力している傾向も見られるため、当地区の将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
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(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市長	熱田区	商業	金山	 3～6% 上昇 (前期)  3～6% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区は賃貸オフィスに適したエリアが限られており、オフィス床の新規供給も乏しい状況が続いている。しかし、複数の路線が乗り入れる総合駅であり、中部地方では名古屋駅に次ぐ乗降客数を誇ることから、店舗とともにオフィスの立地エリアとして高い注目を集めるエリアとなっている。また、「伏見通」、「大津通」の幹線道路が存し、交通利便性の高さも選考性に影響を与えている。こうした需要の背景には、空室に乏しい名駅や伏見エリアを避けて、三河エリアや中部国際空港へのアクセス性に優れる当地区への移転を検討する動き等があり、オフィス賃料も将来的には上昇が期待されている。金山地区整備計画に基づく金山駅周辺のまちづくりが進捗しており、将来的な期待とともに当地区の注目度が高まる状況から、当地区の需要者の中心であった地元法人等に加えて、複数の法人投資家等が取得に向けて検討する動きが続いており、取引利回りの低下傾向から、地価動向は上昇傾向が続いている。今後も地域経済等の市況を支える要因が悪化しない限りにおいて、当面は当期の市況が続くと見込まれることから、将来の地価動向は上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR東海道本線の金山駅(名古屋駅までJR快速利用で約4分)周辺。中高層の店舗兼事務所が建ち並ぶ商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
岐阜県	岐阜市長		商業	岐阜駅北口	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向	岐阜県内の経済は緩やかな回復基調が続いている。ただし景気判断は、景況DIが3ヵ月タームで5期連続で低下し来期も低下の見通しになる等やや減速感が見られるようになった。一方、不動産関連指標を見ると、建築着工床面積は対前年比ではほぼ横ばい、住宅着工戸数は分譲住宅の増加により比較的好況を維持している。土地取引では特に岐阜市内の優良物件への需要の強まりが見られ、一部では需要の競合から高値取引が散見され、企業業績の回復等を受けて工場地の取引も増加している。商業地については、JR岐阜駅北口で土地区画整理事業等によって駅と周辺街区をつなぐ歩行者デッキを有する約2.7haの駅前広場が整備され、複数の市街地再開発事業によって拠点機能が強まり、交通利便性も優れていることからオフィス、店舗等の需要が集中する傾向が続いている。当地区は、上記のようなJR岐阜駅北口と名鉄岐阜駅に近接し、主要な商業エリアにも含まれる等によって底堅い需要が期待できる希少なエリアとなっており、岐阜駅東地区市街地再開発事業が平成31年1月に完了した。当地区周辺でも開発機運が高まっており、JR岐阜駅から北方の徒歩圏でビジネスホテルが2棟開業する等開発素地の強い需要は当期も継続している。こうした市況を背景に当地区では取引価格の緩やかな上昇傾向が続いており、当期の地価動向はやや上昇で推移した。なお、上場企業が少なく中小企業の占める割合が高い岐阜県では個人消費の伸びが低調で好況感を実感できない側面があり、消費税増税後の不透明感も相俟って今後の注視が必要である。投資家等の取得需要は強いもののやや鈍化しており、将来の不透明感等の不安要因もあることから、将来の地価動向はやや上昇傾向が継続するものの上昇幅はやや縮小すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						名鉄名古屋本線の名鉄岐阜駅周辺。JR岐阜駅の北側に位置し、駅前通りを中心として中高層の店舗、ビル等が建ち並ぶ商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
滋賀県	草津市		住宅	南草津駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区が存する南草津駅周辺で令和2年に供給予定の分譲マンションが前期より販売され、従来よりマンション分譲価格が上昇しているが竣工前に完売となった。また、隣接する草津駅でも200戸を超える大規模分譲マンションが建築中であるが、竣工前に完売となった。さらに、南草津駅及び草津駅を最寄り駅とする新築分譲マンションが計画されており、分譲マンションの供給は活発となっている。南草津駅及び隣接する草津駅を最寄り駅とする分譲マンションは近年ほとんどが竣工前に完売している状況で、当期も引き続きマンション需要は強く、新築分譲マンションのほか、中古マンションについても、売れ行きは好調である。また、マンション開発適地が限られていることから、滋賀県内において従来よりも広範囲でマンションが供給されている状況にある。なお、南草津駅及び隣接する草津駅周辺では大規模な土地の供給がほとんど見られず、開発適地も限られているが、マンション販売が滋賀県内で最も好調なエリアの一つで売れ行きが好調であること等から、南草津駅及び隣接する草津駅から徒歩圏内の物件を高く評価するデベロッパーが多い。以上から当地区に対する強い土地取得需要が続いているため、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 また、草津市の人口は増加傾向が続いており、当面は堅調にマンション需要が推移すると予想され、マンション開発素地に対する取得需要は引き続き旺盛で、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR東海道本線の南草津駅からの徒歩圏。中高層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	京都駅前という立地条件から、オフィス、店舗とも需要は安定している。オフィス賃貸市場については、特に目立った変化は見られないものの、比較的築年の古い物件が多いなか空室率は低水準にあり、オフィス賃料は概ね横ばいで大きな変化は見られない。店舗賃貸市場については、観光客と周辺オフィスワーカーによる消費需要は物販・飲食とも安定しており、路面店・上層階店を問わず売上げは好調であるが、高額な店舗賃料を負担できる需用者も限られることから、店舗賃料は依然として高値安定で推移している。取引市場では、好条件の優良物件が供給されれば周辺相場より高値での取引が見込まれる市況が継続しており、取引利回りの低下、取引価格の上昇傾向を反映して、当期の地価動向は前期同様上昇で推移した。 当地区の安定した消費需要や周辺の開発動向等を踏まえると、当面は土地取得意欲に衰えは予想されず、当面は上昇傾向が続くと予想されるものの、当地区の地価は高水準にあるとの認識が取引市場で広まっていることから、今後、上昇幅は徐々に縮小し、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR京都駅周辺。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(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	中京区	住宅	二条	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は二条駅徒歩圏に位置して京都市中心部へのアクセスが良好で、周辺には商店街等が分布することから住宅地域としての利便性が高く、地縁のあるマンション需要者のほか、堀川通以東の京都市中心部で供給されるマンションを嗜好する者も当地区のマンションを需要する傾向が見られる。当地区の主要なマンション取得者層の所得水準に大きな変化は見られず、需給関係にも大きな変化は見られないことから、マンション分譲価格やマンション賃料及び空室率は概ね横ばいで推移している。なお、訪日外国人の増加に伴い、京都市中心部へのアクセスが良好な当地区周辺でもホテル開発が散見されるようになり、マンション開発素地のほかホテル用地としての需要も認められ、当期も取引価格が緩やかに上昇し、当地区の地価動向はやや上昇傾向で推移した。 訪日外国人の増加は今後も続くことが予想され、ホテル及びマンション等の開発素地を中心とした土地取得需要が当面見込まれるため、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR山陰本線の二条駅(京都駅まで約7分)からの徒歩圏。低層の店舗、高層の共同住宅が混在する住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	中京区	商業	河原町	 3～6% 上昇 (前期)  3～6% 上昇	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区は京都市中心部に位置し、交通の要衝でもあるため、旧来から商業施設が集積しており、昨今では観光客数の増加によって、観光客を顧客ターゲットとした小売・飲食店舗の出店需要が強い。また、府外の事業者による出店需要、海外事業者による日本又は関西初出店を目論む店舗需要も多い。しかし、店舗の新規募集賃料は上限域に達していると市場で認識されており、一部歩合賃料の上昇が見られるものの、高値安定で概ね横ばいで維持している。オフィスの新規供給がない一方、京都又は日本での拠点としてのオフィス需要は依然として強く、来店型オフィスとの競合もあることから、需給が逼迫し、オフィス賃料は上昇傾向にある。一部では売り希望価格の高止まりにより成約までの期間が長期化する物件も見られるものの、物件の稀少性から不動産は高値取引が散見され、当期の地価動向は上昇で推移した。 今後も外国人観光客が引き続き増加すると見込まれており、観光関連業種を中心に店舗、オフィスの需要は強い状態が継続すると予想されるものの、賃料及び地価は事業収益性の観点からは上限域に達しつつあるとの認識も見られ、将来の地価動向は上昇傾向が継続するものの、上昇幅は縮小し、やや上昇で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						阪急京都線の京都河原町駅周辺。四条河原町交差点を中心に、専門小売店やデパートが建ち並ぶ高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	中京区	商業	烏丸	 3～6% 上昇 (前期  3～6% 上昇)	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区は金融機関が集積し、京都市を代表するオフィスエリアとなっている。そのため、支店需要や、人材派遣業、保険業、観光業等の来店型オフィス需要が多く、空室はすぐに埋まる状況にあり、オフィス賃料は依然として緩やかに上昇している。また、当地区ではハイファッションブランド、観光客やオフィスワーカー等をターゲットにした小売・飲食店舗のほか、クリニック等の出店意欲が強く、店舗賃料は高値安定、横ばいで推移している。以上から当地区の地価動向は上昇傾向が続いている。今後も既存ビルの取壊しによってオフィス床が一時的に減少し、既存ビルの賃料は引き続き上昇傾向で推移すると予想される。店舗については、背後地でのホテル開業ラッシュにより、当地区での観光客の回遊性の強化が期待され、店舗需要は強い状態が継続すると見込まれるが、事業収支の観点から賃料水準は上限域にあるとの認識から、横ばいで推移すると予想される。なお、ホテル開発は一服し、不動産市場は売り希望価格が高止まったまま、やや停滞気味である。よって、将来の地価動向は上昇傾向が継続するものの、上昇幅は縮小し、やや上昇で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						阪急京都線の烏丸駅周辺。四条烏丸交差点及び烏丸通りを中心に、金融機関や事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	左京区	住宅	下鴨	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	□	—	□	△	□	地価動向	当地区及びその周辺の住宅地は利便性及び住環境に恵まれた高級住宅地で、需要者は富裕層が中心となる。供給物件は従来から少ない地域であり、当期も同様の状況が継続している。当地区は幹線道路沿いに位置し、物件供給が特に少ないが潜在的な需要が認められ、取引される場合には高値水準でなければ成立せず、取引価格は緩やかな上昇傾向にある。投資用物件については、幹線道路沿いに賃貸の店舗付マンションが散見され、事業用及び居住用ともに賃料は概ね横ばいで安定的に推移しており、稼働率は高水準の物件が多く、安定した投資需要がある。マンション分譲価格については、当期の供給実績はないが建築費が高水準で推移しており、左京区等のマンション分譲価格の動向から見てやや上昇傾向にある。以上から、当地区の住宅等の需要は安定しており、当期の地価動向はやや上昇傾向にある。当地区の需要は安定して堅調であり、引き続き供給が限定的な状況が続くと予想され、価格形成要因に大きな変動は見られないことから、今後も同様の状況が続き、将来の地価動向はやや上昇傾向で推移すると予測する。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						京都市営地下鉄烏丸線の北山駅(京都駅まで地下鉄で約16分)からの徒歩圏。中層の店舗、店舗兼共同住宅が混在する住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	西京区	住宅	桂	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は、特急停車駅である阪急京都線桂駅東口の徒歩圏に位置することから交通利便性に優れ、各種生活利便施設も充実し、自己使用目的を中心に住宅需要は底堅い。収益物件の需要も認められるが供給が限定的であるため投資需要の増減による市況の変化は穏やかで、マンション賃料及び空室率も概ね横ばいで推移している。京都市中心部の地価上昇等により、京都市中心部に比較して地価が割安で、良好な居住環境を有している当地区でのマンションデベロッパーによる開発素地に対する取得需要は堅調であることから、当期も取引価格は緩やかな上昇傾向となり、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。当地区周辺に位置する阪急京都線洛西口駅付近の鉄道高架下に商業施設が開業し、同駅西側についてはホテルを含む複合型施設を誘致する計画がある等、これらの開発効果が当地区にも波及して更なる利便性向上も見込まれることから、当地区の将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						阪急京都線の桂駅(京都河原町駅まで約8分)からの徒歩圏。中層の店舗、店舗兼共同住宅が混在する住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	 6%～ 上昇 (前期)  6%～ 上昇	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区内で、当期に不動産投資法人による追加取得(受益権売買)があった。取引は、大型複合ビルのうち区分所有権の準共有部分で、高額な取引であった。大阪市中心部では、近年、大型オフィスビルの供給が激減し、本年も新規供給の予定がない。そのため、空室率がかつてないほどの低水準で推移しており、立地及びグレードの高いオフィスビルを中心に、賃料は大幅に上昇している。当地区は大阪オフィスゾーンの中でも良質なオフィス集積地として人気の高いエリアで、当地区における既存ビルの賃料も大幅な上昇傾向で推移している。大阪市内を中心に依然として投資環境は良好で、J-REITをはじめ、私募ファンド、大手不動産会社、国内外の大型機関投資家等の投資需要は旺盛で、地価動向は上昇傾向で推移している。 大阪市中心部では、来年、再来年の大型オフィスビルの大量供給も予定されておらず、今後も賃貸オフィスビルの賃料は上昇傾向で推移することが予想される。賃貸オフィス市場が今後とも安定的に推移する中、グレードの高い大型ビルが集積する当地区への投資需要は今後も期待されることから、将来の地価動向は上昇傾向を維持すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR大阪駅、大阪メトロ四つ橋線の西梅田駅の西側周辺。高層、超高層の事務所が建ち並び、周辺では再開発も盛んに行われている高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	 6%～上昇 (前期  6%～上昇)	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区内で、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おり、令和2年春頃完成予定である。当地区は阪急大阪梅田駅に近接した商業地域で、平成10年代後半以降、大型の商業ビル、商業・ホテル・共同住宅等から成る複合開発等が進められ、大阪圏でも指折りの商業地域が形成された。近年においても、当地区内の地区計画区域内において、企業の本社ビルの開発、大学キャンパスの立地等新規の開発が相次いでおり、商業地としての熟成度が一層増している。J-REITをはじめ、私募ファンド、大手不動産会社、国内外の大型機関投資家等の投資需要は旺盛で、商業施設等を中心に多様な投資適格物件が多く存在する当地区及び周辺地区への投資需要も依然として強いことから、地価動向は上昇傾向で推移している。 また、地区内では、今後も、大手不動産会社等による市街地再開発事業も予定されている等、商業地としての更なる発展が期待されており、今後も将来の地価動向は上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						阪急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(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	北区	商業	中之島西	 3～6%上昇 (前期  3～6%上昇)	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区には近接する淀屋橋駅周辺エリアとともに多数の優良企業が立地しており、ウォーターフロント等の良好な環境を備えるオフィスエリアとして市場に認識されている。オフィスは高い稼働率を維持し、当期は大型供給がないことから高スペックのオフィスでは賃料の上昇傾向が強まっているオフィスも見受けられ、ファンド等による投資意欲は依然として強い。また、隣接する堂島エリアではホテル、マンションの開発が進捗している。当地区においても、オフィスやマンション、ホテル等の様々な用途の需要が見込まれ、これらの開発適地では取引需要が競合している。投資適格物件の供給不足もあって取引価格は上昇しており、当地区の地価動向は上昇傾向で推移した。 鉄道新線(なにわ筋線)への認知度が高まりつつあり、当地区周辺にも新駅が計画されている。また、京阪中之島線では、構想段階ではあるが中之島から九条、西九条、新桜島方面へ延伸する計画がある。当地区の優れた立地や環境に加え、こうした新駅開業効果も期待されることから、オフィスやマンション、ホテルの開発素地として堅調な需要が当面見込まれ、開発適地の供給不足等も相俟って将来の地価動向は上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						京阪中之島線の中之島駅及び渡辺橋駅周辺。高層以上の事務所ビルのほか、周辺にはマンションやホテル等も見られる商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	北浜	 3～6% 上昇 (前期  3～6% 上昇)	△	▽	△	□	—	—	地価動向	梅田駅周辺の拠点機能等が強まっているため当地区のオフィスエリアとしての相対的な地位はやや低下しているが、当地区は現在も大阪の代表的なオフィスエリアの一つとして市場に認識されている。大阪市内において、当期は大型供給がないことから、高スペックのオフィスでは賃料の上昇幅がさらに増しているオフィスも見受けられる。当地区のオフィスも高い稼働率を維持しており、高スペックのオフィスでは引き続き賃料上昇が継続している。また、交通等の利便性も良好なため様々な用途の需要が見込まれる。当期においても、北浜駅周辺でホテル、マンション等の開発事例が複数見受けられ、開発素地としての多様な需要が当地区の市況を支えている。良好な資金調達環境を背景に、こうした開発素地需要は堅調で、デベロッパー等による開発素地取得需要が競合している。投資適格物件の供給が不足していることもあって取引価格の上昇は顕著でオフィス賃料の動向も相俟って、当期の地価動向は上昇傾向で推移した。 今後もオフィスの安定した需要のほか、ホテルやマンションの開発素地取得需要も見込まれることから、当面は取得需要の競合が続き、将来の地価動向は上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						大阪メトロ堺筋線の北浜駅周辺。堺筋通りを中心に中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	心斎橋	 3～6% 上昇 (前期  3～6% 上昇)	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区は大阪市を代表する商業エリアの一つであり、御堂筋沿いでは百貨店・ブランド店舗等、心斎橋筋商店街では物販・飲食店舗等が建ち並ぶ。外国人観光客の高い購買意欲を背景に、繁華性の高いエリアについては店舗賃料が高水準で推移している。外国人観光客をターゲットとした物販店舗が当地区の市況を牽引しているが、ドラッグストアはやや飽和状態にあり、賃料は落ち着きを見せつつある。オフィスについては、オフィス需給が逼迫していることもあり、賃料は上昇傾向となっている。ホテルについては、外国人観光客の増加に伴い、宿泊需要の増加が期待されている。また、御堂筋沿いの大型百貨店が9月20日にリニューアルオープンした。投資物件の供給不足の影響もあり、優良物件に需要が集中する傾向は継続している。店舗賃料の高値感があるものの取引価格は上昇傾向で、当地区の地価動向は引き続き上昇傾向にある。 今後については、良好な資金調達環境を背景に積極的な投資が引き続き期待され、将来の地価動向も当面は上昇傾向が続くと予想するが、外国人観光客の動向による地価への影響は注視を要する。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						大阪メトロ御堂筋線の心斎橋駅周辺。御堂筋沿いを中心に、ブランド店舗等が集積し、高層の事務所等も建ち並ぶ高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	なんば	 3~6% 上昇 (前期  3~6% 上昇)	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区は関西を代表する商業エリアの一つである。当地区近接のなんば駅は大阪第二のターミナル駅であり、関西国際空港へのアクセスは良好である等によって、当地区は優れた交通アクセスを有する。外国人観光客が非常に多いことから外国人向けの店舗は堅調であるが、ドラッグストア等は供給過剰感もあり、店舗賃料は落ち着きを見せつつある。一方、賃貸オフィスについては、旺盛な需要を背景に賃料は上昇傾向となっている。また、新歌舞伎座跡地のホテルは本年の12月1日に開業予定であり、特徴的な設計・意匠となっている等によって、なんばエリアのシンボルの一つとなることが期待されている。投資物件の供給不足の影響もあり、優良物件の取得需要の競合は継続していることから、取引価格は上昇傾向で、当地区の地価動向は引き続き上昇傾向にある。 全般的には、良好な資金調達環境を背景に積極的な投資が引き続き期待され、将来の地価動向も当面は上昇傾向が続くと予想されるが、外国人観光客の動向には注視を要する。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						大阪メトロ御堂筋線なんば駅周辺の高層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	O B P	 0~3% 上昇 (前期  0~3% 上昇)	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区は大阪中心部のオフィスエリアと比較し立地条件ではやや劣るが、設備水準の高いビルが集積しているため、大阪の主なオフィスエリアの一つとして認識されている。当地区にオフィスを置く大手企業の取引先等の賃貸需要が堅調なため空室率は低水準を維持しており、オフィス賃料も高水準を維持している。また、オフィスエリアとして成熟した地区ながらも、良好な資金調達環境を背景に近年は既存建物の建替え等の開発が行われている。当期は建替え中であったビルが開業したほか、現在も大型の開発計画が進捗中であり、さらなる発展が期待される。良好な賃貸市況を背景に、取引価格の上昇傾向が続いたことから取引利回りは低下し、地価動向はやや上昇傾向で推移した。 直近では不動産会社が開発目的で取得した駐車場において、データセンターを主用途とするビル開発が進捗中であり、今後はさらなるエリアの活性化が期待されることから、将来の地価動向はやや上昇傾向と予想する。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						大阪メトロ長堀鶴見緑地線の大阪ビジネスパーク駅周辺。大規模な高層事務所ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	 6%～上昇 (前期  6%～上昇)	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区は新大阪駅に近接する業務高度商業地域である。最寄り駅が新幹線停車駅であるほか、平成31年3月にJRおおさか東線が全線開通する等、交通利便性が向上しており、全国展開企業の支店や営業所等の需要が強く、地区内の賃貸オフィス市場は賃料、稼働率ともに好調な状況にある。また、近年はインバウンド観光客の増加を背景とするホテル開発が活発だが、大手不動産会社によるオフィス用地の取得が相次いで発表されており、幅広い用途を前提とした土地需要が競合している。また、J-REITをはじめ、私募ファンド、大手不動産会社等による投資物件に対する需要も強く、取引価格の上昇傾向はさらに強まっており、さらに大規模オフィスビルの空室率は近年低水準を維持してオフィス賃料は緩やかに上昇していることから、当期の地価動向は上昇傾向となった。投資環境は引き続き良好であり、J-REITを中心に私募ファンド、大手不動産会社等の大阪市内中心部への積極的な投資姿勢が見受けられるため、当地区に対する投資需要は今後も強い状態が続くと見込まれることから、将来の地価動向は上昇傾向が続くと予想される。
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(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	福島区	住宅	福島	 3～6%上昇 (前期  3～6%上昇)	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区は、JR福島駅を最寄り駅とし、JR大阪駅北側のうめきた2期区域にも近い。台風等の自然的災害による交通機関への影響が目立つようになり、職住の接近性を重視する単身者やファミリーを中心にマンション需要は相変わらず強い。人気飲食店等が集積するJR福島駅周辺の魅力も一因となっている。賃貸マンションも、生活利便性を重視する単身や夫婦二世帯を中心に、ファミリー層の需要も強い。うめきた2期区域では、JR東海道線支線地下化や新駅設置工事のほか、土地区画整理事業、防災公園街区整備事業が順調に進んでおり、大阪難波や関西国際空港への鉄道線整備も計画されていることから、マンション開発を目的としたデベロッパー等の取得意欲は益々強くなっている。また、JR福島駅南西側にホテルと商業施設が入居する複合ビルが令和元年5月に開業し、既存の商業地と一体に賑わいを見せており、ホテルや商業施設用地の需要も強くなっている。以上から、取引価格は上昇傾向が続き、地価動向は上昇で推移した。うめきた2期区域の基盤整備事業の進捗やJR大阪駅周辺開発事業の進展とともに、新たなインフラ整備も検討されており、今後もホテルや商業施設用地としての需要も強まることが予想される。デベロッパー等のマンション開発素地に対する取得需要も強い状況が続くと見込まれ、将来の地価動向は上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR大阪環状線の福島駅からの徒歩圏。梅田地区までも徒歩移動可能な地域で、中高層事務所、マンションが建ち並ぶ住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	 3～6% 上昇 前期  3～6% 上昇	△	▽	—	—	□	□	地価動向	当期は当地区に近い地区でマンション開発素地に係る土地の入札が行われたが、路線価を大幅に上回る水準で落札し、2番札もやや低いもののほぼ同程度であったことから、立地条件が優る開発素地については依然として需要が根強い状況にあることが示された。当地区内においては、ホテル建築が進行中であり、ホテル用地需要との競合と併せて旺盛な需要を背景に取引価格はやや上昇傾向にある。また、新築マンションの分譲価格は前期と同様で高額物件の供給が継続して行われており、販売状況は当期も富裕者層の堅調な需要を背景に概ね好調を維持している。収益物件としての単身者・ファミリー向け賃貸マンションに対する投資家等の取得需要は引き続き強い状況が続いており、取引利回りはやや低下傾向にあり、地価動向は上昇傾向で推移している。 将来は、マンション開発素地に対する根強い取得需要及びホテル用地需要との競合を背景に、引き続き需給の逼迫状態が続くと予想される。また収益物件の供給も少なく投資需要が引き続き旺盛であることを背景に、投資物件の需給も逼迫した状態が当面続くと予想される。さらに令和元年6月に、近接する大阪上本町駅ターミナルとその周辺における一体再開発構想が公表され、15年後の完成を目指しており、今後はターミナルを中心とした発展が期待される。以上から、当地区の将来の地価動向は上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						近鉄大阪線の大阪上本町駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビル、マンションが建ち並ぶ住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	 0～3% 上昇 前期  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区は、梅田、なんばに次ぐターミナル駅として機能する天王寺駅に隣接し、商業地としての繁華性は高い。当該駅周辺は梅田駅周辺等と比較すると商業集積度は低いものの、大阪市南部の拠点エリアとしてのポテンシャルを生かして順次商業施設の立地が進んでいる。当地区に存する百貨店の売上げは前期以降も概ね好調さを維持しており、外国人観光客を含む集客力の向上が認められる。当地区及び周辺において商業施設等の取引が見られなかったが、類似の都心型商業地区においては成約価格が高値取引となっていることから、立地条件の良好な商業施設等の取引価格は上昇傾向が続いている。当地区では路面店を中心とする店舗需要は強く、低金利等を背景に稀少性を有する商業施設に対する投資需要は依然として堅調である。取引利回りの緩やかな低下は当期も続き、取引価格の上昇も続いていることから、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 将来は、引き続き外国人観光客を含む顧客増加等による店舗の収益性の向上が期待され、今後も当地区の商業施設に対する相応の需要が見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
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(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	豊中市		住宅	豊中	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区が位置する千里中央エリアは、千里中央駅付近に大型商業施設が立地する等利便性が良好で、また、全国的に知名度も高く公共施設も充実しているため、特にファミリータイプのマンションの人气が高く、近畿圏のみならず圏外からの転入も多い。しかし、ニュータウン開発事業によって整備された市街地であるためマンション開発素地の供給は住宅団地の建替え事業に伴うもの等に限られる。また、当地区及びその周辺には賃貸マンションがほとんどないため収益性に着目した取引はほとんど見られないが、70㎡程度に分譲マンションが賃貸借される場合には賃料は15万円から17万円程度である。賃料は前期と比較して当期も横ばい傾向のままである。北大阪急行の延伸が延期されたことから、売り控えが減少し、売り物件数は増加した。千里中央駅周辺で分譲された新築マンションの転売物件が見られるが、分譲価格と比較して転売価格に大きな上昇が認められないものの、新規に分譲マンションが当地区で供給されれば、分譲価格の上昇が見込まれることから、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。当地区の地盤は良好で自然災害に強いうえ、緑が豊かであり利便性にも優れる。こうした住宅地は限られるため需要は強く、当地区の将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
						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(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	吹田市		商業	江坂	 3～6% 上昇 (前期)  3～6% 上昇	△	▽	□	△	—	—	地価動向	当地区は梅田駅から地下鉄で北方に10分程度と交通便利性に優れるため、当地区には単身者用マンションが多く、その居住者等を対象とした店舗が江坂駅周辺に多数見られる。これら店舗の多くは中高層ビルやマンションの1階に立地しており、特に江坂駅に近接する物件については需要が強まっている。1階部分の店舗等は入替えが少ないが、入替えがあった場合は店舗賃料が上昇することが多く、当期の店舗賃料は上昇傾向が続いた。また、オフィス賃料は前期と比較して当期も概ね横ばいであるが、空室率はやや低下した。大阪市中心部や新大阪地区と代替関係が成立する地区として、江坂駅に近接する当地区ではホテル等の需要が強まっているが、売買の対象になりやすい空地等がないため、取引価格の上昇が続いている。以上の状況を背景に、当期の地価動向は上昇傾向で推移した。地価上昇に伴いマンション分譲価格が上昇して取得可能な需要層が縮小し、当地区及びその周辺では分譲マンションより投資家等を対象とした賃貸マンションや自社ビル用地等の需要が中心となっている。また、1階部分を中心とした店舗賃料の上昇傾向も当面続くと予想される。以上から、将来の地価動向は上昇傾向が続くと予想される。
						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(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	 3～6% 上昇 (前期  3～6% 上昇)	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区の賃貸オフィス市場は需給が逼迫しており、空室率は2%未満、オフィス賃料は上昇率が拡大傾向にある。また店舗賃貸市場は引き続き出店意欲が旺盛で、賃料は安定的に推移している。東京・大阪の都心部の投資適格物件と比較して当地区の収益物件は割安感に加え相対的に利回りが高いため、当期も投資需要は強い状態が続いている。そのため、取引価格の強い上昇傾向が当期も続いており、当地区の地価動向は上昇で推移した。 当地区は、特定都市再生緊急整備地域に指定されており、JR三ノ宮駅及び阪急神戸三宮駅の駅ビル建替え工事が進められているほか、中央区役所、神戸市役所等も高層複合ビルへの建替えが検討されており、当地区の繁华性及び集客力の向上が今後も期待される。以上より、当地区における将来の発展に対する期待感の高まりのほか、他の都市と比較した割安感に着目したJ-REIT・ファンド等による積極的な投資姿勢等を背景に、将来の地価動向は上昇傾向が続くと予想される。
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(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	神戸市	灘区	住宅	六甲	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は良好な住環境及び利便性を兼ね備えた住宅地で、マンションを中心に戸建住宅等も含んで住宅需要は堅調であり、このような需要を反映してマンション等の開発素地の需要が旺盛である。開発素地として優れる物件が少なく、特に駅に近接する物件は稀少性が高い。開発素地需要は分譲マンション開発を目的としたものだけでなく、賃貸マンション開発等の投資物件や有料老人ホーム等の高齢者施設の建築を目的としたものもあり、需要の競合が見られることから取引価格は上昇が続き、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 堅調な住宅需要が続く中、マンション開発素地の供給も限定的な状況が続くと予想されることから当面は売り手市場が続くと見込まれるため、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						阪急神戸本線六甲駅(神戸三宮駅まで阪急線で約7分)から徒歩圏にあって、一般住宅や中高層の共同住宅等が建ち並ぶ住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	西宮市		住宅	甲子園口	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は三宮・大阪方面への通勤等の利便性が優れるため西宮市民を中心に人気が高い住宅地であり、阪急西宮北口駅方面にあたる甲子園口駅北方エリアの住宅需要は若干強い。戸建用地の取引は堅調であるものの、現在の取引価格水準は上限に近づいているとの認識は続いており、取得可能な需要者層は縮小している。マンション開発素地の供給については限定的で、分譲マンションの新規供給は減少傾向が続いており、マンション分譲価格の水準も上限に近いと市場で認識されている状況の下、土地の取得に慎重なデベロッパー等の需要者が多い状況が続いている。全般的には堅調な住宅需要を受け、取引価格の緩やかな上昇が続いているが、当地区の地価動向もデベロッパー等の需要者の動向を受けるとともに、西宮北口駅の商業ビル等の当地区への目立った波及効果は認められないことから、上昇の程度は弱く、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 マンション開発素地はもとより新規物件の供給も少ない状態が続いており、上記のとおり住宅需要は根強いものの、取引価格水準の高止まり感もあることから、将来の地価動向はやや上昇で推移していくと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR東海道本線の甲子園口駅(大阪駅まで約14分)からの徒歩圏。マンションを中心に店舗等が混在する住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区は大型商業施設を中心に商業施設の集積度が高く、商業地としての繁华性は高い。昨秋に開業した阪急西宮北口駅の商業ビルは、商業施設・学習塾・大学キャンパス等の幅広い業種で構成され、さらに駅を中心性を高めている。駅周辺の店舗は空室がほぼ見られない等、駅を中心に稼働率は非常に高い状況にある。一方、当地区背後の住宅地は阪神間の中でも特に人気が高く、新規分譲マンションも継続的に供給されている。取引価格の高値感から取引に慎重になる需要者もいる状況は続いているが、駅周辺の土地の供給は限定的でありその需要は強く、取引価格は緩やかな上昇傾向が続いているため、当期も地価動向はやや上昇で推移した。 土地の供給は限定的な状態が続くと見込まれ、当地区の住宅需要、店舗需要ともに堅調に推移すると予想される。現在の取引価格の高値感から取引に慎重になる需要者も多いが、西宮北口駅を中心性の高まり等から将来の地価動向はやや上昇傾向が続き、上昇幅も拡大していくと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						阪急西宮北口駅周辺。高層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	芦屋市		住宅	JR芦屋駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	—	—	△	□	地価動向	芦屋市は、関西を代表する高級住宅地として認知されている。当地区は優れた利便性に加え、宅地は規模が大きく、街区及び画地が整然とし、景観も優れること等から特に人気の高い住宅地である。当地区における典型的なエンドユーザーは、医者や経営者等といった富裕層が中心であり、グレードの高い戸建住宅や高級マンションが連たんしている。なお、当地区には空地がほとんどなく、特にマンション開発素地のようなまとまった土地の供給が少ないことから、新規の分譲マンションの供給は近年行われていない状況にある。一方で、当地区から北西方に存する阪急芦屋川駅周辺等では高額の分譲マンションの販売が続いており、立地の優れたマンション開発素地の需要は依然として堅調な状況にあり、当期も取引価格は緩やかな上昇傾向が続いていること等から、当地区の地価動向はやや上昇で推移している。居住環境や交通利便性に優れる当地区においてマンション開発素地が供給されれば、多数のデベロッパーによる取得競争が想定される状態が続くと見込まれることから、取引価格は緩やかな上昇傾向が続き、将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR東海道本線の芦屋駅からの徒歩圏。周辺は優良な戸建住宅の多い、中層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区は、土地区画整理事業により分譲マンションや分譲戸建住宅が計画的に配置された地域に属する。近鉄学研奈良登美ヶ丘駅を中心に、大規模商業施設、外食チェーンの飲食店、スーパーマーケット等が徒歩圏に立地し、利便性に優れている。医療施設や郵便局、保育園、幼稚園、小中高一貫校等の各種施設にも近く、ファミリーだけでなく老人世帯の住宅需要も強い。隣接エリアで分譲中のマンションは完売した。中古分譲マンションも、新築物件と設備水準等にほぼ格差はなく、値頃感もあるため、中高年層の住み替え需要やファミリー層の一次取得需要も強い。特に駅に近いマンション需要は強く、デベロッパーの開発素地需要も強い。そのため、マンション開発素地等の取引価格は緩やかな上昇が続いている。以上から、当期の地価動向はやや上昇傾向で推移した。当地区は駅に近接し、良好な住環境、利便性を兼ね備えた住宅地として、マンション需要は今後も中古・新築を問わず強い状態が続くと予想される。近鉄学園前駅へのバス便も多く、大阪・京都への通勤・通学の利便性も良好であることから、マンション開発素地に対する堅調な需要も続くと見込まれる。そのため、当地区における将来の地価動向は、やや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						近鉄けいはんな線の学研奈良登美ヶ丘駅からの徒歩圏。大規模商業施設も徒歩圏に所在し、高層共同住宅を中心に店舗等が混在する住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	□	△	□	—	—	地価動向	当地区は商業地としてのポテンシャルが高い岡山駅前に位置し、需要は堅調に推移しているため、物件が供給されれば高価格での取引が予想される市況が続いている。ただし、当地区では物件供給が少なく、取引も少ない。岡山駅周辺へのオフィス需要の強まりに比して、ここ数年オフィスの新規供給はないことから、当地区を中心にオフィス空室率は低下の一途を辿っている。このような状況を反映して、既存テナントの増額改定や入替えに伴う新規賃料の引き上げが見られ、オフィス賃料はやや上昇傾向にある。また、地区内の大規模店舗の集客力は安定しており、店舗需要は堅調に推移しており、店舗賃料は安定的に推移している。以上から、当地区の地価動向は当期もやや上昇が続いている。好調なオフィス市況、堅調な店舗需要については、今後も同様の状況が継続することが見込まれ、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR岡山駅周辺。岡山駅東側を中心として、中高層ビルが建ち並ぶ岡山市中心の商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
広島県	広島市	中区	住宅	白島	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	—	—	□	□	地価動向	広島市内全体で新築賃貸マンションの供給が進んでいるため、当地区を含め新築賃貸マンションの賃料は横ばいで推移している。売り物件の投資用賃貸マンション等が少ない状況に変化はなく、売り手側と買い手側の利回り目線がやや乖離している物件も見られる。収益物件に対する取得需要が認められる状況は前期と同様で変化はないため、取引価格は緩やかな上昇傾向にある。一方、分譲マンション市況は、1～8月までの販売戸数が1,200戸弱、供給戸数が1,000戸弱と販売戸数が供給戸数を上回る状況が続いており、在庫数も年初の約660戸から500戸弱に減少する等マーケットは好調を維持している。しかし、広島市内中心部では、高価格帯の物件の動きが鈍い等物件間の販売に優劣が見られていることから、今後の動向には注視を要する。当期は、広島市中心部でマンション開発素地等の取引を確認できたが、市場価格を上回る価格で落札されている。旧市内を中心に戸建住宅地向け開発素地の仕入価格も上昇が続いていることから、取引価格はやや上昇傾向にある。よって、当地区の地価動向もやや上昇で推移している。 当地区はブランド力のある住宅地であることに加え、新白島駅の開業効果が定着したため、富裕層向けの戸建住宅や分譲マンション及び賃貸住宅等の開発素地の需要が当面強い状態が続くことが見込まれるため、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR新白島駅の南方約350m、広島電鉄白島駅及びアストラムライン城北駅周辺。中高層のマンションが建築され、高度利用化が進む住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
広島県	広島市	中区	商業	紙屋町	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	地価動向	相生通り及び鯉城通り等の主要通り沿いの主なオフィスビルはほぼ満室稼働が続いている。新規オフィス賃料は上昇傾向、空室率も過去最低水準で推移する等、オフィス市況は引き続き好調である。今春広島駅北口でオフィスビルが竣工したことで2次空室が発生し、空室率は一時的に悪化した。移転拡張や館内増床の需要に支えられ、空室の消化が順調に進んでいる。また、既存オフィスビルにおいても、契約更新時に増額改定の動きが広がりを見せており、継続賃料上昇の動きも続いている。本通り周辺の店舗賃料は総じて横ばいとなっており、Eコマースとの競合や人件費の上昇等により、全般的に出店条件がやや厳しくなっており、以前に比べるとリーシング等を含め新規出店まで時間を要している。当期はホテルやオフィスビル等の取引を数件確認できたが、市場価格を上回る価格で取引されている。以上のような市況が続いており、取引価格は全体的にやや上昇傾向で推移していることから、当地区の地価動向はやや上昇している。 今秋に新規オフィスビルが供給されると、今後3年程度は新規オフィスビルの供給予定がないため、新規物件への移転需要は潜在化することになるが、マーケットバランスが崩れるような要因は見当たらないことから、今後も新規賃料の上昇や、投資用物件の取引価格の上昇等が期待できる。また、市内中心部である紙屋町・八丁堀地区が都市再生緊急整備地域に指定されたことにより、再開発案件が取り沙汰される等期待感強い。よって、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR広島駅の南西方約1.7km、広島電鉄紙屋町西駅及びアストラムライン県庁前駅周辺。中高層事務所、店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	地価動向	丸亀町商店街の市街地再開発事業は、一部未整備街区を除きG街区の完成によりおおそ終了した。この再開発の機能拡充を図り、商店街の再開発との相乗効果及び街中居住促進に寄与するものとして隣接する大工町、磨屋町において新たな再開発が進捗しており、平成30年6月に都市計画決定された。同事業は、大工町街区と磨屋町街区が接する道路を含んだ約0.5haを一体的に再開発する事業で、平成31年3月に県知事の認可を受け、再開発組合が発足した。今後は、12月に権利変換計画認可(予定)のあと、2年後の第1期に大工町側から着工して令和3年9月に竣工予定で、その後、磨屋町側で着工、令和5年の完成を目指している。このような状況の中、近隣の丸亀町商店街A街区の再開発ビルの3階で空き店舗が発生していたが、保育園、医療機関が入居した。そのほか丸亀町商店街も2階以上で空き店舗が見られるものの、1階店舗については強い出店意欲が見られ根強い需要がある高松市中心部では、インバウンド効果でホテルの建築、リニューアルが進んでおり、9月に2棟開業し、今後も建築予定があることから取引価格の上昇傾向が続いており、このような状況の中、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 将来の地価動向は、当期と同様に、外国人観光客の増加に伴うホテル需要への期待から、やや上昇傾向が続くものと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR予讃線高松駅からの徒歩圏。専門店、百貨店、店舗兼事務所ビル等が建ち並び、再開発区域に隣接する中心的商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛媛県	松山市		商業	一番町	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	□	□	—	—	地価動向	平成30年の松山市の観光客数は601.2万人で6年連続の増加となり、そのうち外国人の観光客数は21.7万人で6年連続で過去最高を更新した。平成31年1月から観光の目玉である道後温泉本館の改修工事(期間7年)が始まり、入浴定員が半減するため観光客数への影響が懸念されたものの、周辺宿泊施設の稼働状況、近隣商店街の客足は当期も好調である。市内随一の繁華性を有する当地区に対しては、従来から店舗出店需要が堅調であるほか、近年はホテル出店需要が特に強く、ホテルを中心とした不動産投資意欲の強まりによる取得競争から取引価格は上昇し、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。令和元年7月から松山・台湾間の定期便が就航し、今後さらなる外国人観光客数の増加が見込まれる。観光関連産業の好調さは当面続き、今後もホテル、飲食店舗等への不動産投資は活発化していくことが見込まれることから、当地区の将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						伊予鉄道の松山市駅の北東方約1km、伊予鉄道大街道駅周辺。中高層の店舗ビル、ホテル等が建ち並ぶ松山市中心の商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	 0% 横ばい (前期  0% 横ばい)	□	□	—	—	□	□	地価動向	大手デベロッパーを中心にマンション開発に対する投資意欲は依然として高い状態が続いているものの、福岡市内では全般的にマンション販売に陰りが見られている。中高級マンションのなかにも販売に苦戦する物件が見られ、デベロッパーは立地をより厳選する姿勢を強めている。当地区は立地条件や居住環境が優れる等によって福岡市内でも名声の高い住宅地となっており、大手デベロッパーのマンション開発素地としての需要のほか、自社や自己利用等の需要も相対的に安定しており、こうした需要が下支えとなって、地価動向は横ばいとなっている。今後は、マンション販売に係る市況の好転はさらに見込みにくくなっているものの、金融緩和の影響を受けた資金調達等の事業を取り巻く環境に大きな変化は予想されず、大手デベロッパーによるマンション開発素地取得姿勢は前向きな状態が続くと見込まれるため、将来の地価動向は当面横ばい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						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(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福岡県	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	 3～6% 上昇 (前期)  3～6% 上昇	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区では、これまで新規オフィスビルの供給がほとんど見られなかったが、福岡市におけるオフィス市況の高まりを受けて、近年、オフィスビルの新規供給及び開発計画が散見されるようになっており、博多コネクティッドによる規制緩和等によって更なる開発も期待されている。なお、天神地区における天神ビッグバンに沿った再開発等に伴う既存テナントの移転需要のほか、企業の集約移転や館内増床等の需要が依然として旺盛であるため、オフィスビルに係る需給が逼迫しており、空室率は非常に低い水準になっている。こうした空室率の低下に伴い、満床で竣工を迎える新築オフィスビルがほとんどであり、新規賃料及び継続賃料ともに上昇傾向が続いている。また、一部のホテル事業者等を中心に、開発素地の取得意欲が旺盛であり、裏地でも表通りと変わらない価格水準で取得する事例が散見されている。投資用不動産の供給は多くはないものの、当地区に対する不動産投資ファンド等の投資姿勢は積極的で、物件が供給された場合には需要が競合する結果、低水準の利回りで取引がされている。こうした好調な不動産市況を背景に地価の上昇が継続している当地区では、開発業者等の投資採算性が厳しくなっている状況があるものの、物件の供給不足から一部の事業者等が高値で物件を取得する状況もあるため、当期の地価動向は上昇で推移した。 なお、当地区を含む福岡市中心部では、今後のオフィス新規供給による需給緩和及び日韓関係によるホテル市況悪化等に注視する必要があるものの、良好な資金調達環境等を背景に、将来の地価動向は上昇傾向が続くと予想される。
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(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	 3～6% 上昇 (前期)  3～6% 上昇	□	□	△	□	—	—	地価動向	熊本地震から約3年半が経過し、当地区では建物の建替えや補修等もほぼ完了しその影響はほとんど見られなくなった。復興景気による企業の業績回復と相まって、週末を中心に当地区は賑わいを見せており、依然として人通りは多い状況にある。当地区内での再開発ビルの完成のほかに、当地区周辺では9月に桜町再開発ビルの商業施設が開業する等街づくりによって整備されるエリアが広がっているため需要が分散し、当地区では従来の価格水準を上回る取引が散見されるような過熱感が徐々に沈静化しつつある。復興景気が持続するなか、水面下では画地の併合等の動きもある等これまでは開発機運の高まりから総じて取引は活発化して取引価格の上昇が認められたが、前記の状況から市場での引き合いは少なくなり、当地区の取引価格は横ばい傾向となった。しかし、当地区のオフィス賃料の上昇傾向は続いており、当期の地価動向は上昇幅がやや縮小したものの上昇を維持した。 当地区の状況に大きな変化は予想されないが、市場ではオフィス賃料の水準の高まりは、復旧・復興の進捗に伴い県外企業の撤退等からやや力強さに欠けることから上昇幅の縮小が懸念され、熊本市等の企業の景況感も人手不足を背景に悪化の様相を強めており、将来の地価動向は上昇傾向が継続するものの上昇幅は縮小し、やや上昇すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR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(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	△	□	—	—	地価動向 当地区は、九州新幹線終着駅である鹿児島中央駅東口に位置し、鹿児島市では天文館エリアとともに繁華性の高い商業集積地であり、高層建築物の立地割合が高いエリアである。同駅直結の駅ビルはテナントミックスの面で優れており、当期にリニューアルオープンを実施したこと等によって競争力を維持し、売上規模が県内屈指の商業施設となっている。同駅周辺においては、同駅ビルから周辺街区への回遊性が劣る面があり、繁華性の高い地域が面的に限定される傾向が続いているものの、当地区では、中央町19・20番街区第一種市街地再開発事業が施行中であること等から、当地区を含む同駅周辺一帯に波及効果等の期待感が高まっている。当地区は交通利便性が高く、賃貸オフィスの空室率は相対的に低水準で推移し、オフィス賃料は緩やかな上昇傾向が継続している。また、当地区では、自用のオフィス用地等の自己使用目的を前提とした土地需要も認められる一方、優良な物件の供給が少ないことから、土地の稀少性が強まる状況が続いている。そのため、当期の地価動向はやや上昇で推移している。当地区は利便性が高く、堅調な土地需要及び事務所賃貸市況の良好な状況が継続すると見込まれるほか、市街地再開発事業の波及効果等による期待感も相俟って物件の稀少性が強まる状態が継続するため、当地区の将来の地価動向は、当面はやや上昇が続くと予想される。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							JR鹿児島本線鹿児島中央駅東口周辺。天文館地区の南西方約1.3km付近に位置し、県道沿いに中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ準高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.7.1～R1.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	 6%～ 上昇 (前期)  3～6% 上昇	△	▽	△	△	—	—	地価動向 平成30年の沖縄県の観光客数は約984万人で過去最高を更新した。1,000万人には届かなかったが対前年度を4.7%上回り、6年連続での更新と観光業は好調を維持し、県内景気も堅調である。空路で韓国便の運休や減便等があり、8月の観光客数は8年ぶりに前年同月を下回ったものの、当期も観光客数は高い水準を維持している。当地区や当地区周辺の国際通りとその背後において数棟のホテルが建築中であり、沖縄都市モノレールの延伸区間の開業により県内客の利便性向上も見込まれる等投資環境は充実しつつあるため、当地区の店舗賃料、オフィス賃料ともに上昇し、当地区周辺では従来の価格水準を上回った取引も見られるようになっている。以上から、当地区の取引利回りはさらに低下し、当期の地価動向は上昇で推移した。那覇空港の第2滑走路の増設が予定され、クルーズ船の寄港便の増加が見込まれる等、今後も観光業は好調を維持すると予想される。また、ホテル用地を中心に取得需要や投資需要は引き続き旺盛な状態が続くと見込まれ、供給が少ない中、今後も需要の競合による高水準の取引が予想されることから、将来の地価動向は上昇傾向が続くと予想される。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							沖縄都市モノレール線の県庁前駅周辺。御成橋通り及び国際通りを中心として、中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ準高度商業地区。

地価公示・都道府県地価調査と地価LOOKレポートの制度比較表

項 目	地 価 公 示	都 道 府 県 地 価 調 査	主要都市の高度利用地地価動向報告 (地価LOOKレポート)
目 的	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一般土地取引の指標 ・ 不動産鑑定士等の鑑定評価の規準 ・ 公共事業用地の取得価格の算定の規準 ・ 相続税評価、固定資産税評価の目安 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国土利用計画法による価格審査の規準 ・ 国土利用計画法に基づく土地の買収価格の算定の規準 等 ・ その他、地価公示とほぼ同等の役割 	<p>主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について地価動向を把握することにより、先行的な地価動向を明らかにする</p>
実 施 機 関	国土交通省 土地鑑定委員会	都道府県知事	国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課
対 象 地 点	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域（規制区域を除く。）において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる画地	地価動向を先行的に表しやすい、高層住宅等や店舗、事務所等が高度に集積している高度利用地等
地点数・地区数	標準地 26,000 地点（平成 31 年地価公示） ※うち、東京電力福島第一原子力発電所の事故の影響による 7 地点は調査を休止	基準地 21,540 地点（令和元年都道府県地価調査） ※うち、東京電力福島第一原子力発電所の事故の影響による 12 地点は調査を休止	100 地区
主なアウトプット	対象地点の 1 月 1 日時点の公示価格	対象地点の 7 月 1 日時点の標準価格	対象地区の四半期（1 月 1 日、4 月 1 日、7 月 1 日、10 月 1 日）毎の変動率（9 区分）
対 象 地 域	都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域	47 都道府県の全区域	三大都市圏、地方中心都市等の高度利用地
判 定 方 法	対象地点について、2 人の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、国交省に設置された土地鑑定委員会がその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定。	対象地点について、1 人の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、都道府県知事はその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定。	対象地区について、1 人の不動産鑑定士が不動産市場の動向に関する情報を収集するとともに、鑑定評価に準じた方法によって地価動向を把握。
公 表 方 法	・ 対象地点についての 1 m ² あたりの価格、地積、形状等を官報、新聞、インターネットにより公表。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 対象地点についての 1 m²あたりの価格、地積、形状等を各都道府県が公表。 ・ 国土交通省では全国の地価の動向をとりまとめ、新聞、インターネットにより公表。 	・ 対象地区について、四半期毎の変動率を 9 区分で表示。
根 拠 法	地価公示法	国土利用計画法施行令	-

主要都市の高度利用地価動向報告～地価LOOKレポート～
【第48回】令和元年第3四半期(令和元年7月1日～10月1日)
参考資料

(1) 景気動向



出典：内閣府「国民経済計算」、「四半期別GDP速報」

○ 内閣府「月例経済報告」(2016年1月～2019年10月)

2016年

- 1月「景気は、このところ一部に弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 2月「景気は、このところ一部に弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 3月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 4月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 5月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 6月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 7月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 8月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 9月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 10月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 11月「景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 12月「景気は、一部に改善の遅れもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」

2017年

- 1月「景気は、一部に改善の遅れもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 2月「景気は、一部に改善の遅れもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 3月「景気は、一部に改善の遅れもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 4月「景気は、一部に改善の遅れもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 5月「景気は、一部に改善の遅れもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 6月「景気は、緩やかな回復基調が続いている。」
- 7月「景気は、緩やかな回復基調が続いている。」
- 8月「景気は、緩やかな回復基調が続いている。」
- 9月「景気は、緩やかな回復基調が続いている。」
- 10月「景気は、緩やかな回復基調が続いている。」
- 11月「景気は、緩やかな回復基調が続いている。」
- 12月「景気は、緩やかな回復基調が続いている。」

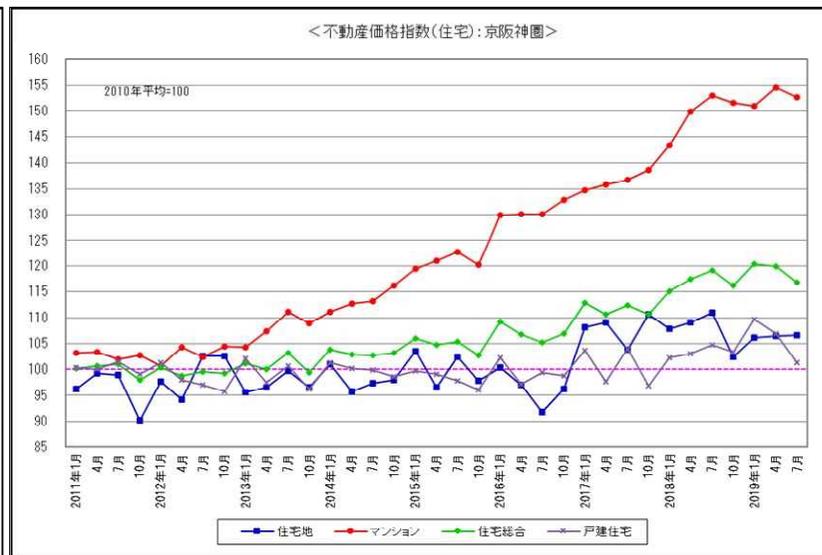
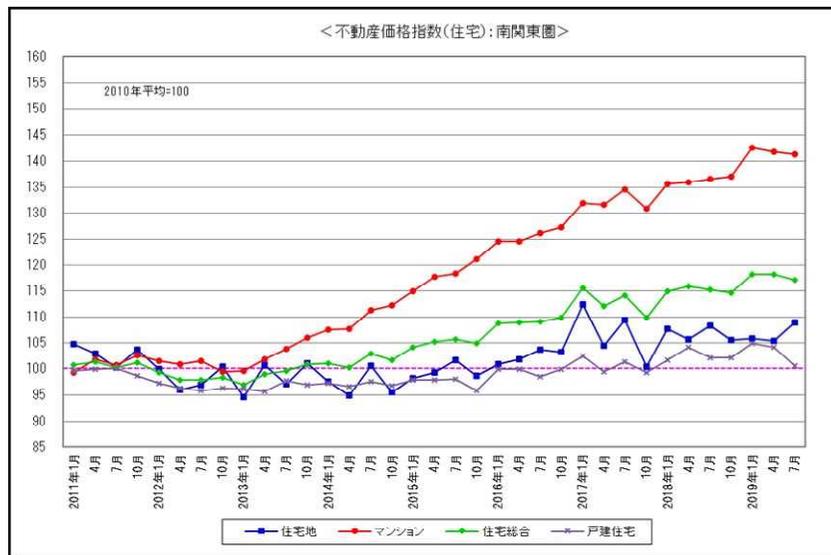
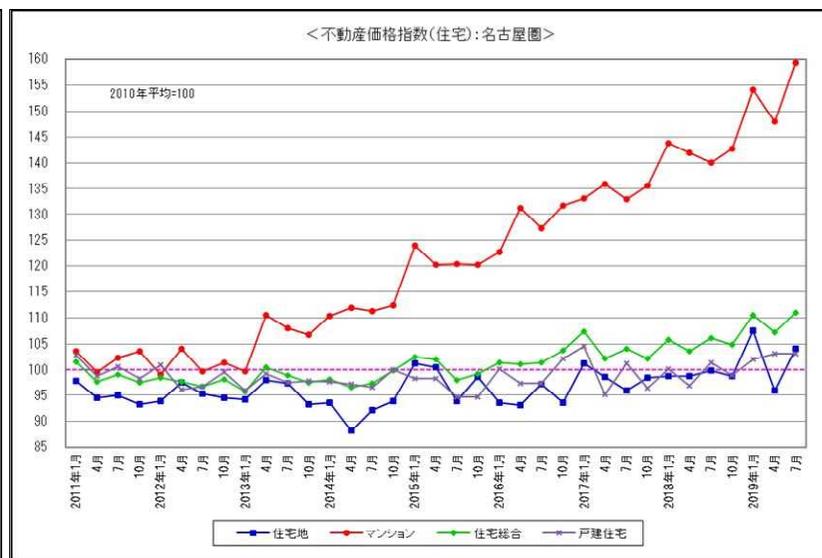
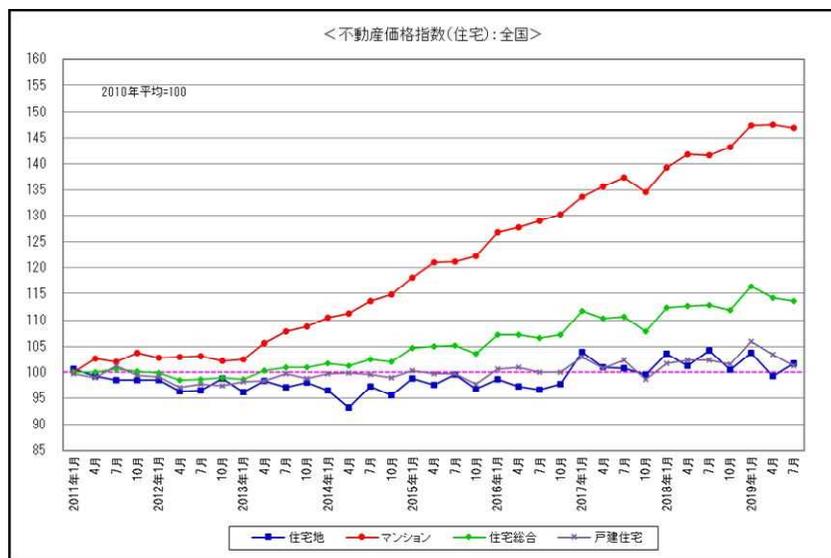
2018年

- 1月「景気は、緩やかに回復している。」
- 2月「景気は、緩やかに回復している。」
- 3月「景気は、緩やかに回復している。」
- 4月「景気は、緩やかに回復している。」
- 5月「景気は、緩やかに回復している。」
- 6月「景気は、緩やかに回復している。」
- 7月「景気は、緩やかに回復している。」
- 8月「景気は、緩やかに回復している。」
- 9月「景気は、緩やかに回復している。」
- 10月「景気は、緩やかに回復している。」
- 11月「景気は、緩やかに回復している。」
- 12月「景気は、緩やかに回復している。」

2019年

- 1月「景気は、緩やかに回復している。」
- 2月「景気は、緩やかに回復している。」
- 3月「景気は、このところ輸出や生産の一部に弱さもみられるが、緩やかに回復している。」
- 4月「景気は、このところ輸出や生産の一部に弱さもみられるが、緩やかに回復している。」
- 5月「景気は、輸出や生産の弱さが続いているものの、緩やかに回復している。」
- 6月「景気は、輸出や生産の弱さが続いているものの、緩やかに回復している。」
- 7月「景気は、輸出を中心に弱さが続いているものの、緩やかに回復している。」
- 8月「景気は、輸出を中心に弱さが続いているものの、緩やかに回復している。」
- 9月「景気は、輸出を中心に弱さが続いているものの、緩やかに回復している。」
- 10月「景気は、輸出を中心に弱さが長引いているものの、緩やかに回復している。」

(2)不動産価格指数(住宅)

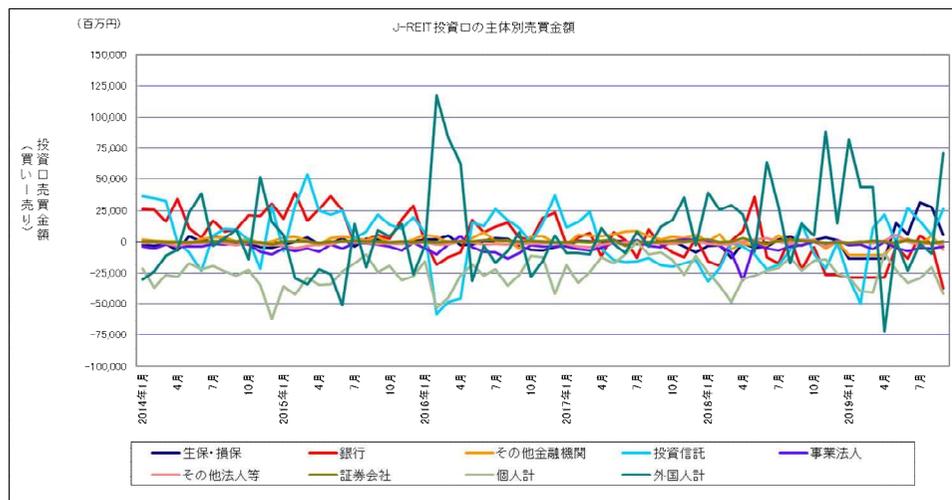
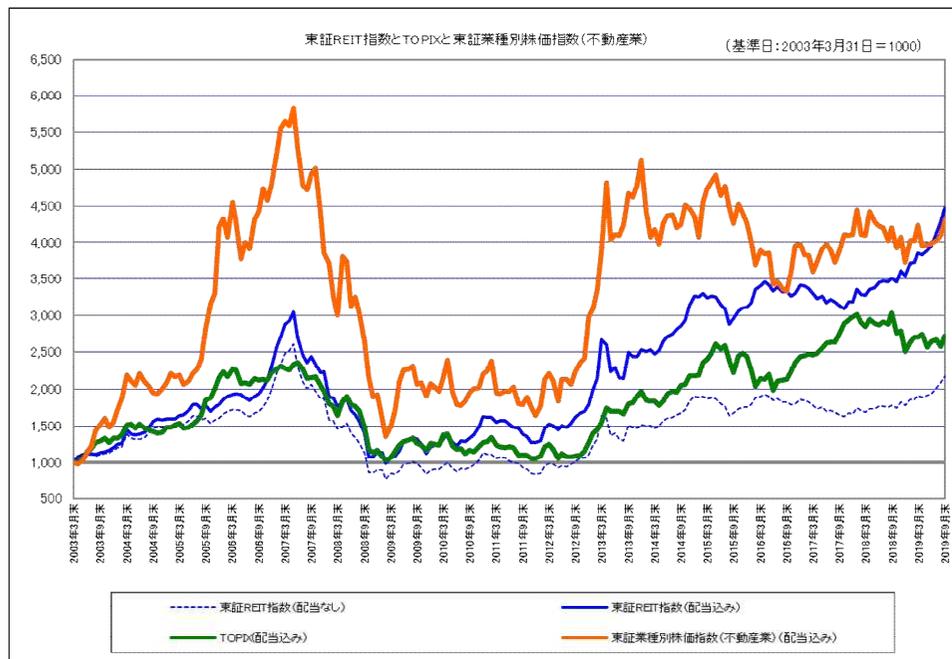


出典:国土交通省「不動産価格指数(住宅)」

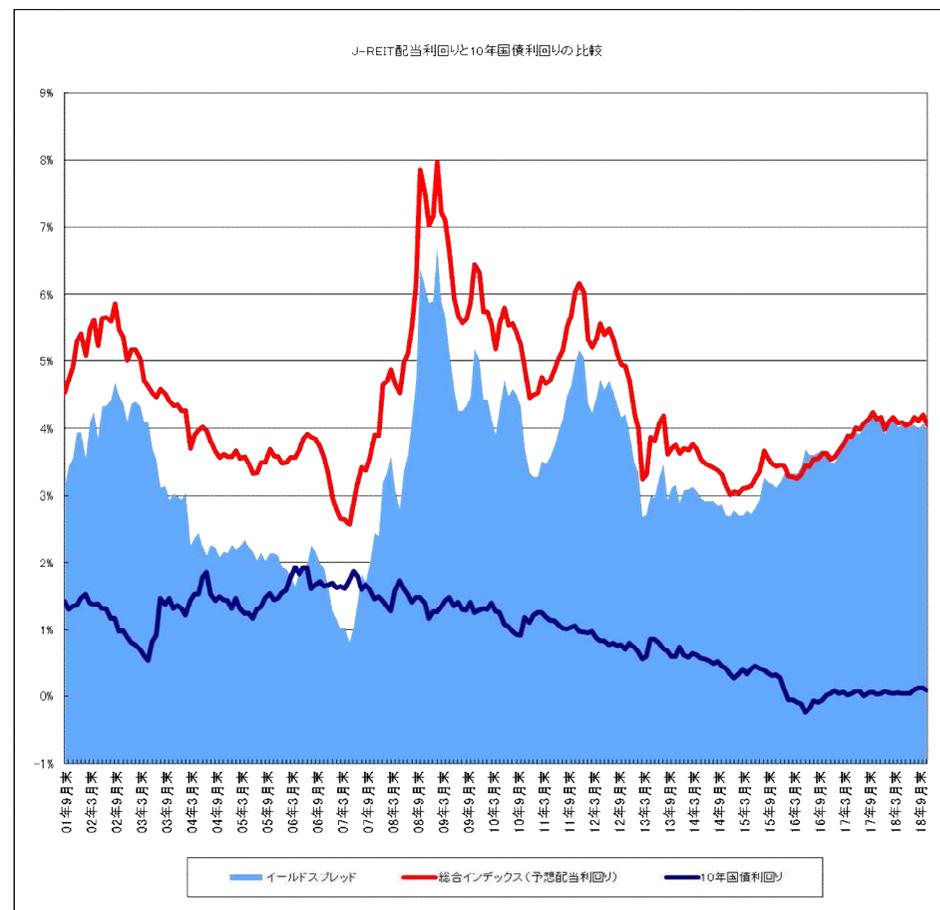
注1) 2010年平均=100とした指数である。

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

(3) 投資環境

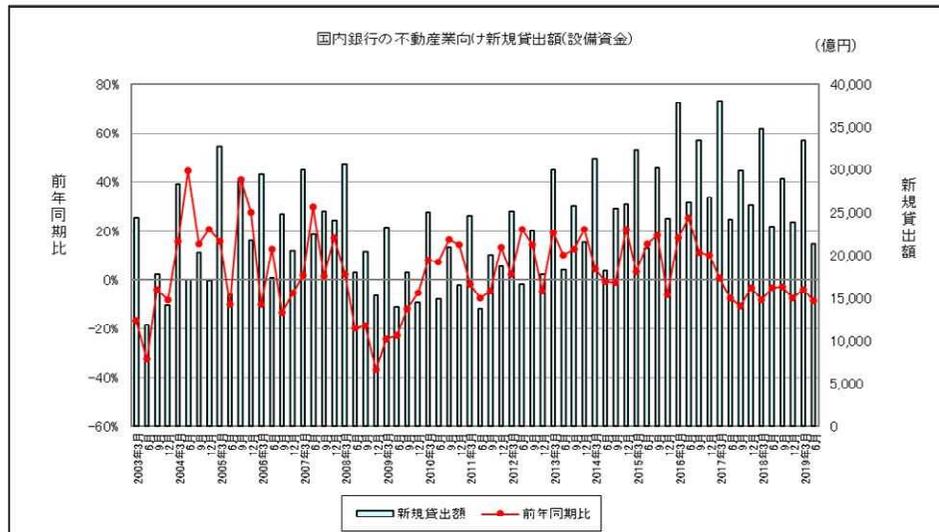


出典:(株)東京証券取引所

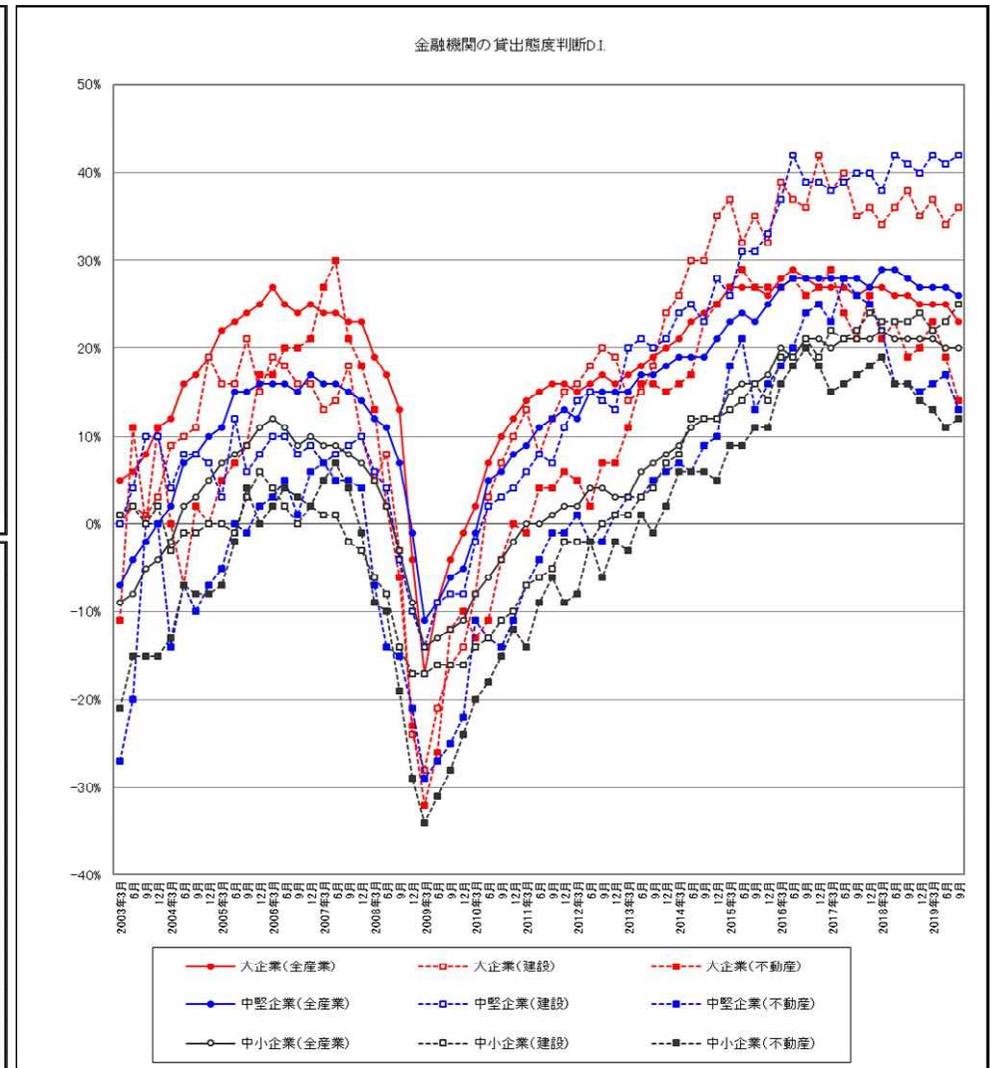


出典:「SMTRI J-REIT Index」:(株)三井住友トラスト基礎研究所、10年国債利回り:日本相互証券(株)
 注)イールドスプレッドは、10年国債利回りと総合インデックス(予想配当利回り)の差

(4) 資金調達環境

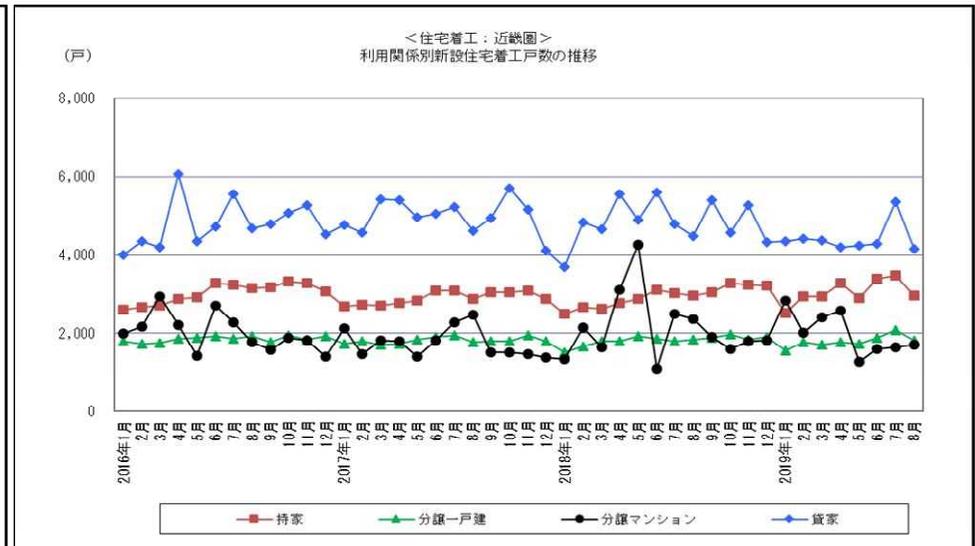
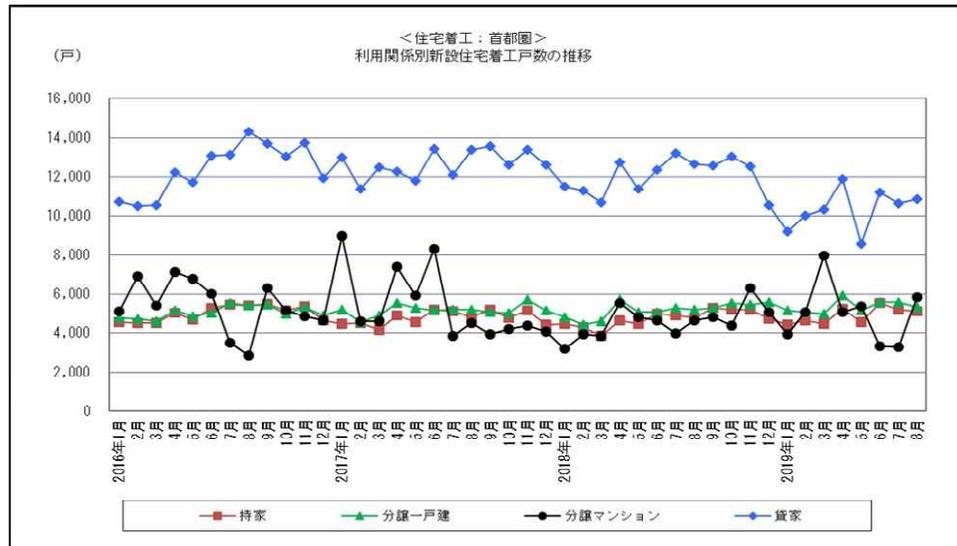
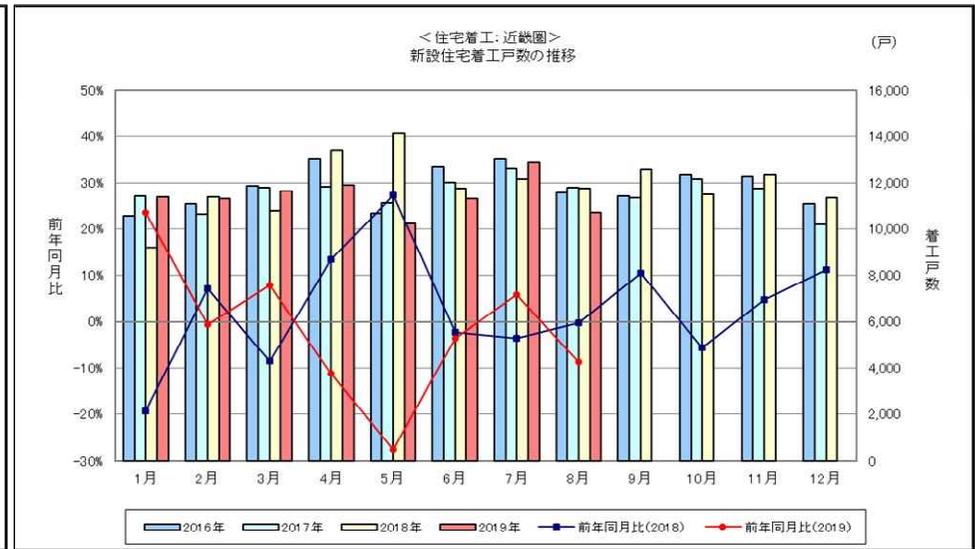
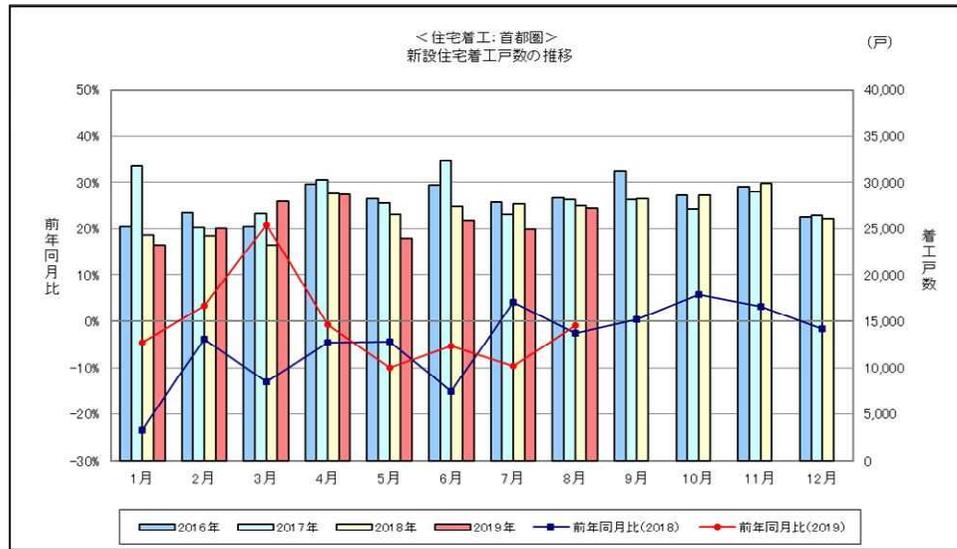


出典: 日本銀行「貸出先別貸出金」



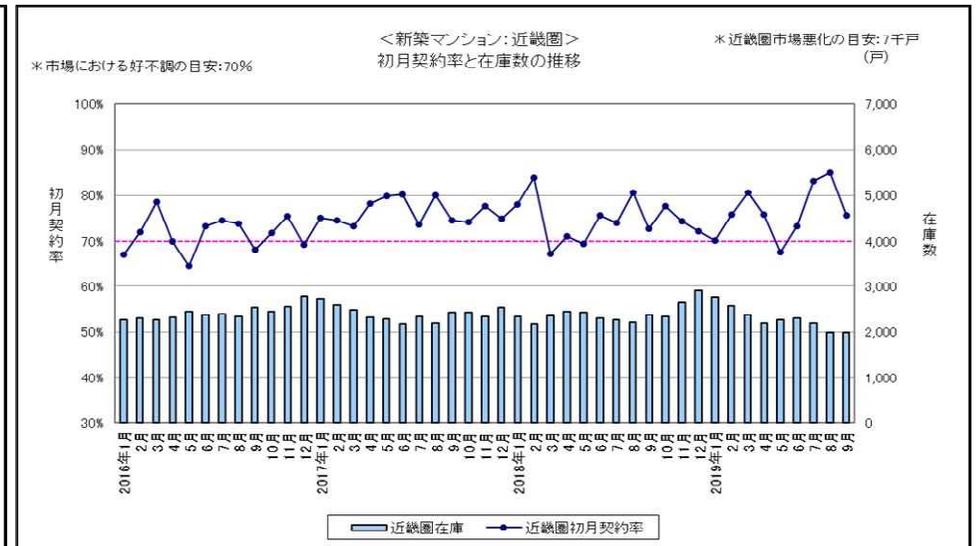
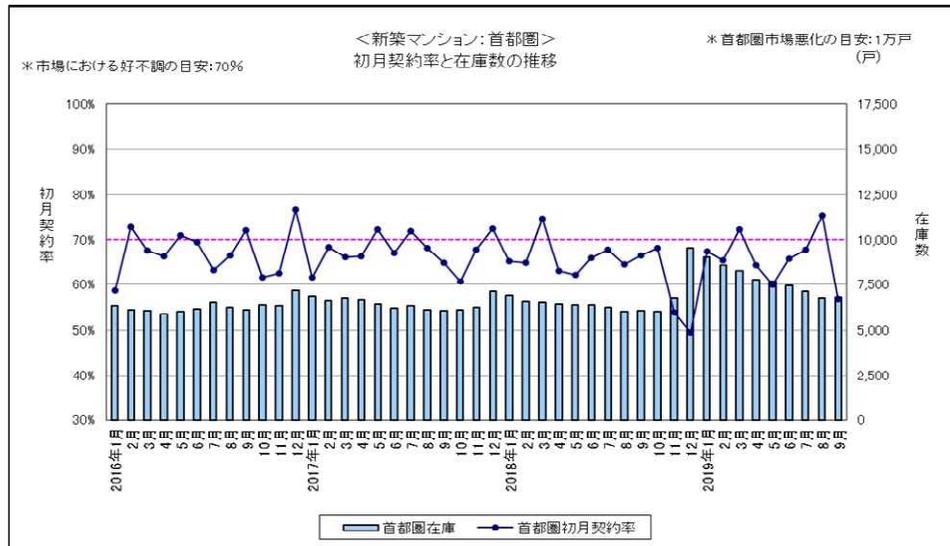
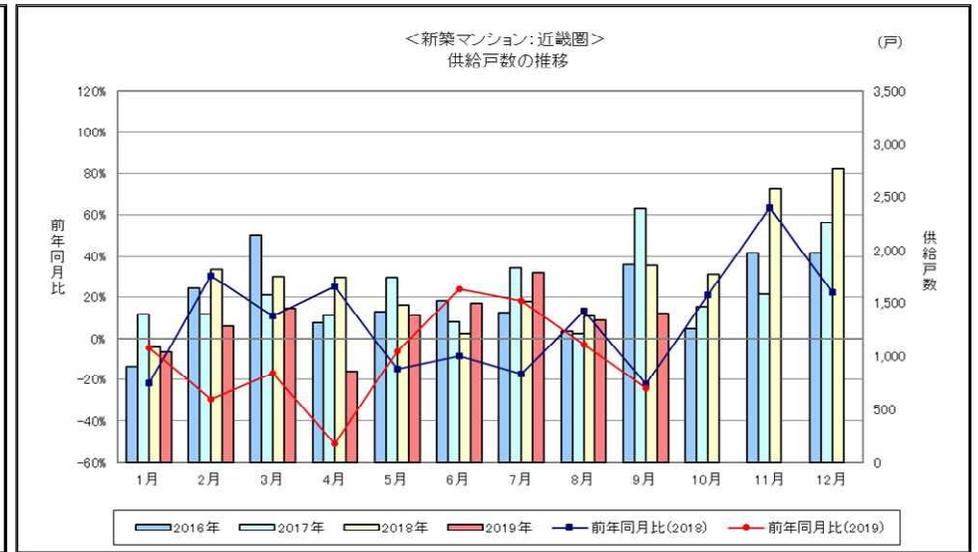
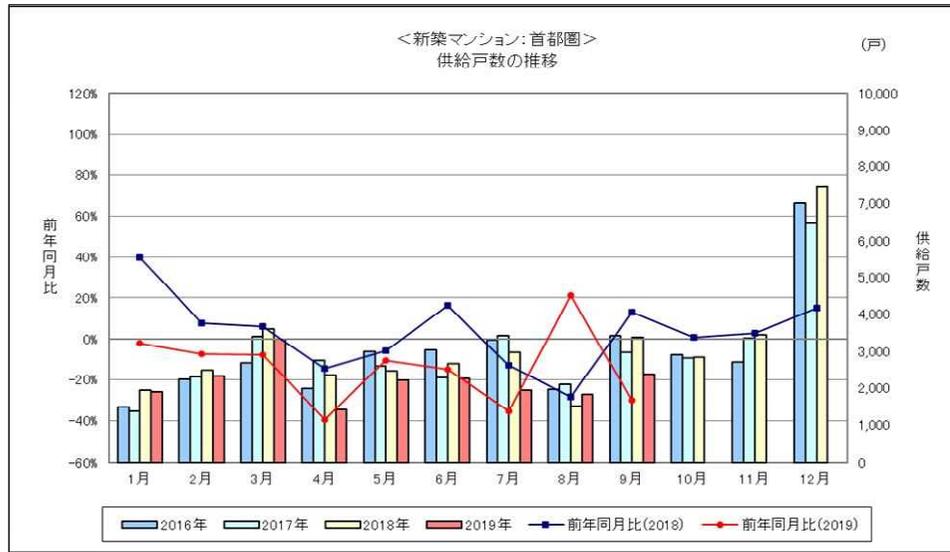
出典: 日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

(5)住宅着工の動向



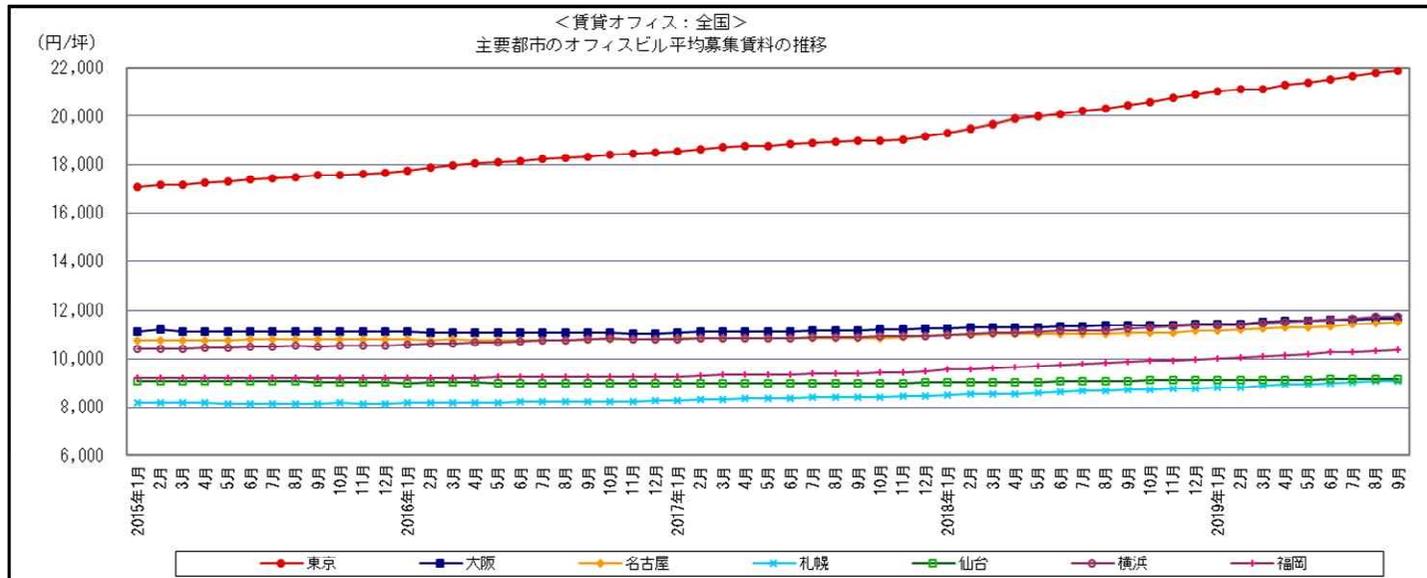
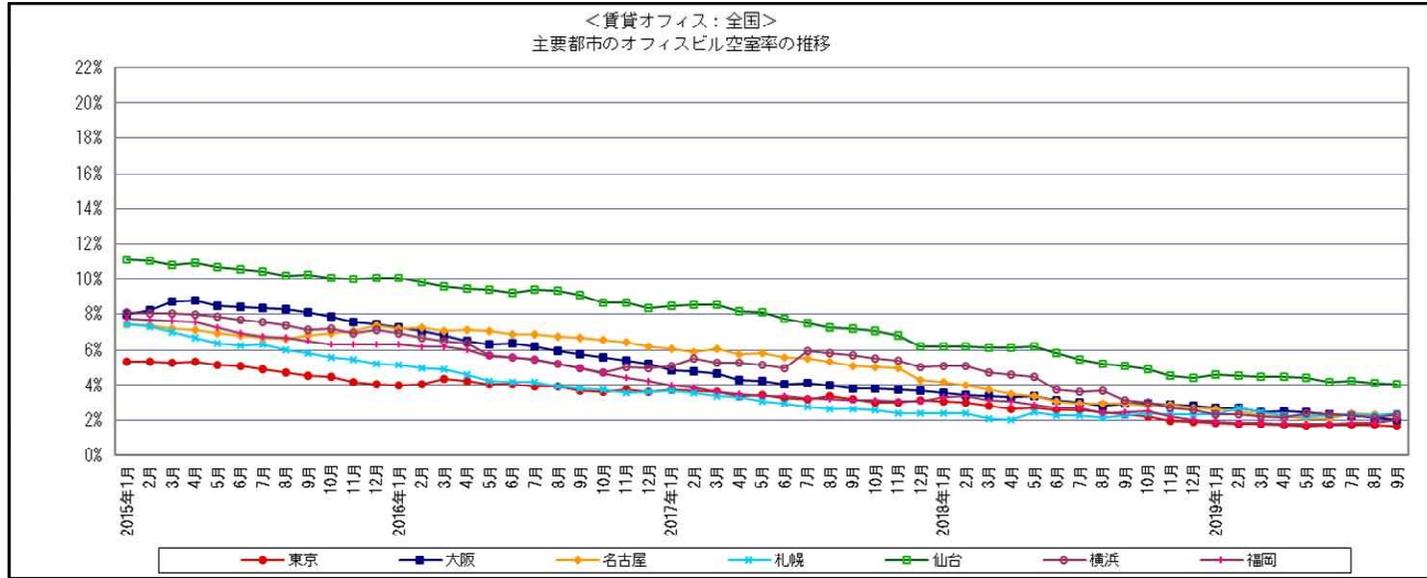
出典：国土交通省「建築着工統計」

(6) マンション市場



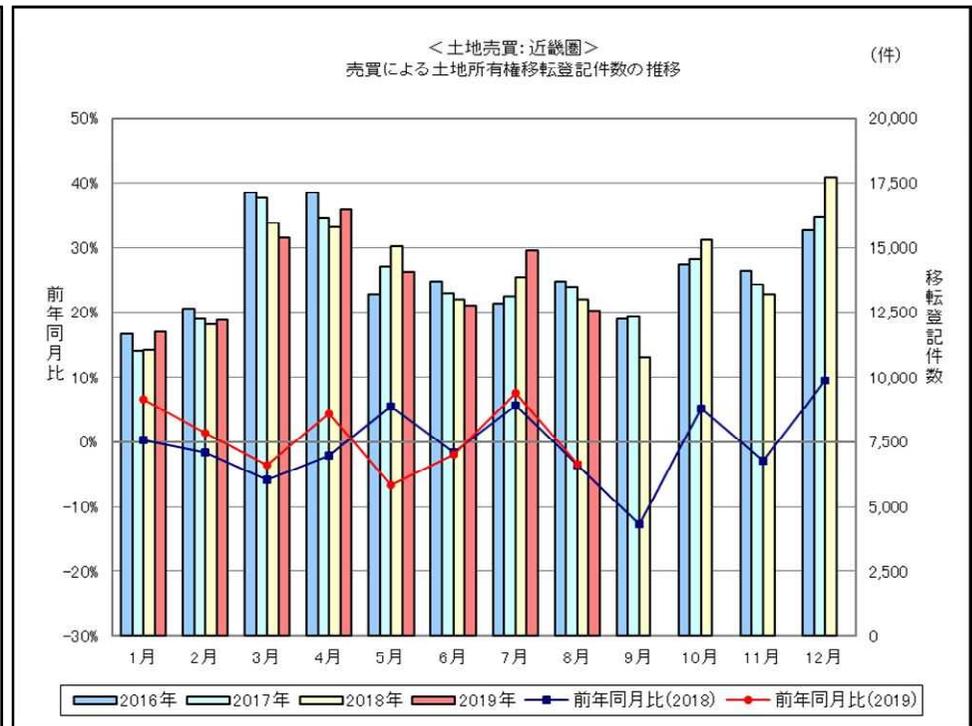
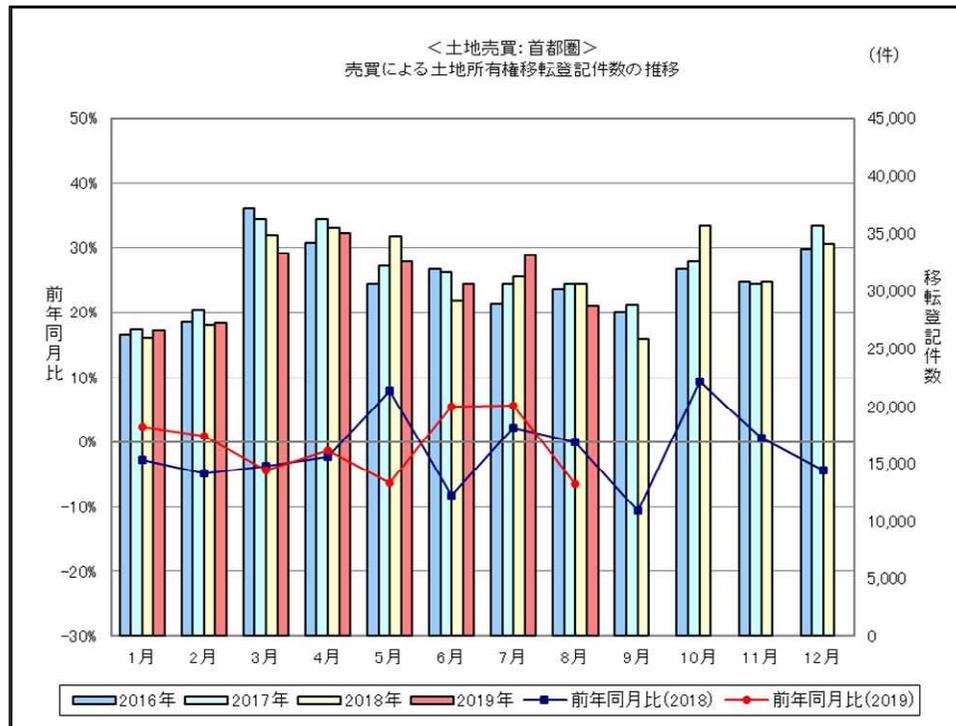
出典：(株)不動産経済研究所「不動産経済調査月報」、「全国マンション市場動向」

(7) オフィス市場



出典：三鬼商事(株)

(8) 土地所有権移転の動向



出典: 法務省「法務統計月報」

地価LOOKレポートご利用にあたっての注意事項

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