

# 主要都市の高度利用地地価動向報告

## ～地価 LOOK レポート～

【第49回】 令和元年第4四半期（令和元年10月1日～令和2年1月1日）の動向

令和2年2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4四半期(令和元年10/1～令和2年1/1)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8期連続して9割を上回った。
- 名古屋圏の商業系1地区(「太閤口」(名古屋市))、大阪圏の商業系3地区(「京都駅周辺」「河原町」「烏丸」(以上京都市))、地方圏の商業系1地区(「下通周辺」(熊本市))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74地区(前回69)、3-6%の上昇が19地区(前回24)(「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)、「伏見」「久屋大通駅周辺」「金山」(以上名古屋市)、「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)、6%以上の上昇が4地区(前回4)(「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、訪日外国人をはじめとする訪問客の増加により店舗、ホテルの建設需要が堅調であること、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需要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22期連続して見られなかった。

### 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。
  - ・ 大阪圏(25)では、平成30年度1四半期から8期連続ですべての地区で上昇となった。上昇幅が縮小した地区は3地区であった。
  - ・ 名古屋圏(9)では、平成25年第2四半期から27期連続ですべての地区で上昇となった。上昇幅が縮小した地区は1地区であった。
- 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。
- 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。上昇幅が縮小した地区は5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%)
元年第4	4 (4.0%)	19 (19.0%)	74 (74.0%)	3 (3.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)

※  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%)
元年第4	0 (0.0%)	4 (9.3%)	37 (86.0%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)

※  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(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

(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	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
元年第4	3	8	14	0	0	0	0	0	0	25

(注8)

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

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(名古屋圏))

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
19年第4	0	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
元年第4	0	3	6	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%)
元年第4	1 (4.3%)	4 (17.4%)	17 (73.9%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)

(注10)

(注6)

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別(住宅系地区))

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
19年第4	0	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
元年第4	0	3	28	1	0	0	0	0	0	32

※ (注4) は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、 (注11) 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

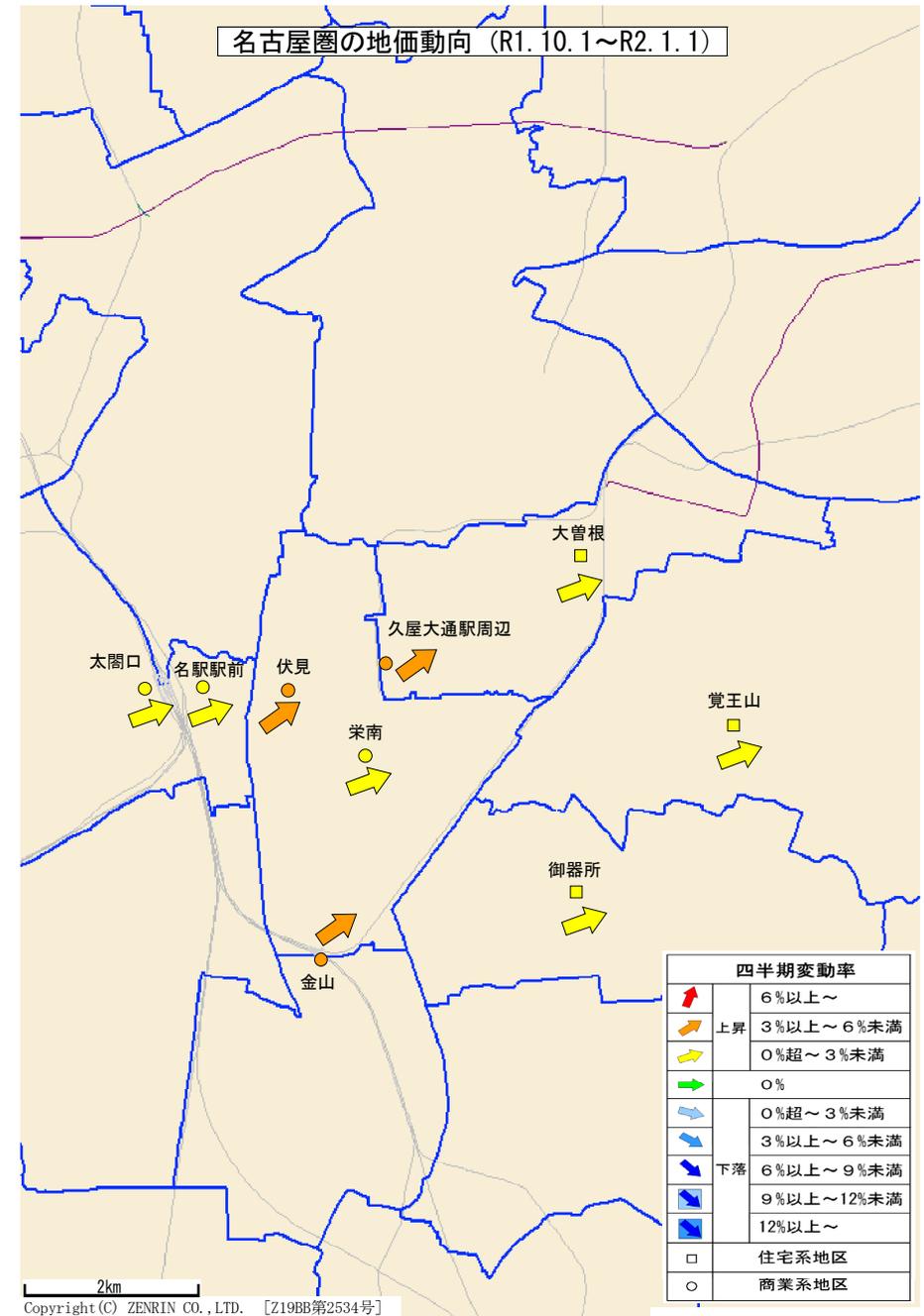
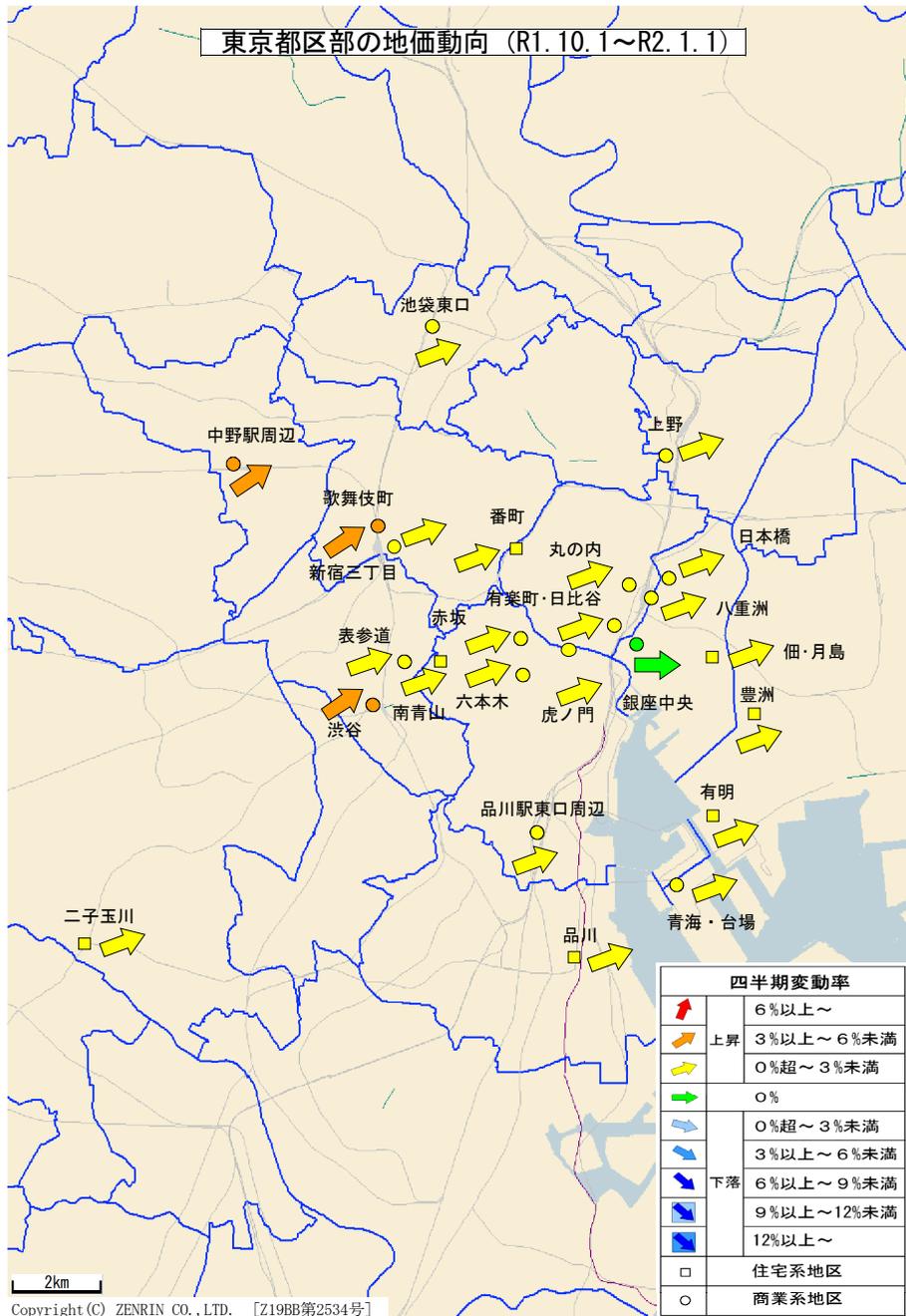
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H31.1/1~ H31.4/1 総合評価	H31.4/1~ R1.7/1 総合評価	R1.7/1~ R1.10/1 総合評価	R1.10/1~ R2.1/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H31.1/1~ H31.4/1 総合評価	H31.4/1~ R1.7/1 総合評価	R1.7/1~ R1.10/1 総合評価	R1.10/1~ R2.1/1 総合評価
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	地方	➡	➡	➡	➡	東京都	区部	港区	商業	虎ノ門	東京	➡	➡	➡	➡
	札幌市	中央区	商業	駅前通	地方	➡	➡	➡	➡		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	➡	➡	➡		➡	多摩	立川市	住宅	立川	東京	➡	➡	➡
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	東京	➡	➡	➡	➡		多摩	立川市	商業	立川	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	千代田区	商業	丸の内	東京	➡	➡	➡	➡		横浜市	西区	商業	横浜駅西口	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	東京	➡	➡	➡	➡		横浜市	西区	商業	みなとみらい	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	中央区	住宅	佃・月島	東京	➡	➡	➡	➡		横浜市	中区	商業	元町	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	中央区	商業	銀座中央	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	八重洲	東京	➡	➡	➡	➡	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	東京	➡	➡	➡	➡	
	区部	中央区	商業	日本橋	東京	➡	➡	➡	➡	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	東京	➡	➡	➡	➡	
	区部	港区	住宅	南青山	東京	➡	➡	➡	➡	川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	東京	➡	➡	➡	➡	
	区部	港区	商業	六本木	東京	➡	➡	➡	➡	長野県	長野市		商業	長野駅前	地方	➡	➡	➡	➡
	区部	港区	商業	赤坂	東京	➡	➡	➡	➡										

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	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	R1.10/1~ R2.1/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	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	R1.10/1~ R2.1/1 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	➡	➡	➡	➡

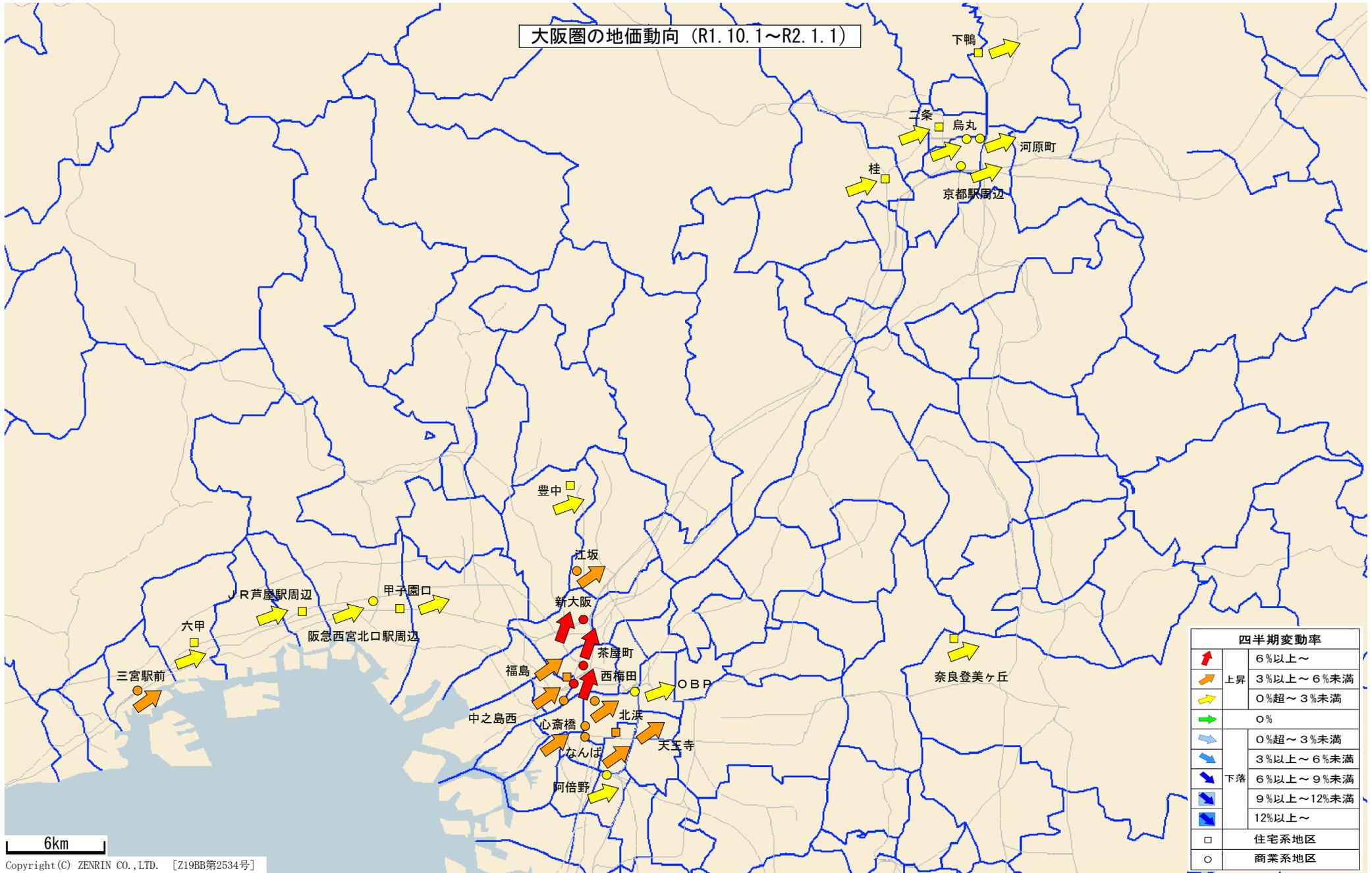
東京圏の地価動向 (R1. 10. 1~R2. 1. 1)



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



大阪圏の地価動向 (R1. 10. 1~R2. 1. 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2534号]

地方圏の地価動向 (R1.10.1~R2.1.1)



100km

Copyright (C) ZENRIN CO., LTD. [Z19BB第2534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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	 0～3% 上昇	△	▽	—	—	△	□	地価動向	当地区は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。札幌市中央区における11月までの平均分譲価格は昨年平均に比べ下落したが、昨年に比べ大型物件が少なかったことが影響している。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高額物件の分譲が続いているが、販売ペースは鈍化しつつある。当地区内で全132戸の大型高級マンションが11月に完売したが、発売から完売まで丸4年かかった。以上から、当地区は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、当期の地価動向は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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
北海道	札幌市	中央区	商業	駅前通	 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強く、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。また、北5西1、西2地区の再開発事業の準備組合が11月に発足し、5月に再開発準備組合を設立した北4西3街区の再開発とともに事業化に向けて具体的に動き出し、その期待感から当地区の需要を強める要因となっている。以上から、当期の地価動向は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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
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、再開発に向けた動きも続いている。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当期も見られ、オフィスビル等に対する需要が強まり、当期も取引価格はやや上昇傾向が続いた。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傾向が続いており、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						JR盛岡駅東口周辺の中高層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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	 3～6% 上昇 (前期  3～6% 上昇)	△	▽	—	—	□	□	地価動向	当地区は良好な生活利便性を有し、文教地区として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、ファミリー層の買い控えによって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、供給があれば取得は競合し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。 マンションの分譲価格が高位な水準に達しつつあり、先行きの不透明感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、東北大学雨宮キャンパス跡地の再開発への期待も相まって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						JR仙台駅からの徒歩圏。中高層マンションのほか規模の大きい一般住宅等が建ち並ぶ高級住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
宮城県	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	 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の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。優良物件の供給が限定的であることや移転に伴う賃料コストの増加といった要因からオフィス需要に若干の停滞感が見られるが、空室率は低位な水準で推移しており、依然として拡張移転や館内増床等の前向きな移転意欲は堅調である。また、宮城県における外国人延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、令和2年には仙台市中心部に複数のホテルの開業が予定されるものの、引き続きインバウンド需要への期待感等からホテル用地の取得需要が認められる。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。以上から、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ため取引価格が上昇し、取引利回りは低下したことから、当地区の地価動向は引き続き上昇傾向で推移した。 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低位な水準で推移したが、令和2年は大型ビルが複数棟竣工予定である。これらのビルはほぼ満室での竣工が予想され、二次空室等、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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	地価動向	優良オフィスビルの新規供給が近年ないため、既存の優良オフィスビルの稼働率は高水準を維持しており、賃料は概ね横ばいである。ただし、中規模以下の築古物件等はリーシングに時間を要する物件も見られる。店舗について、2階以上又は裏路地に存するなど視認性の劣る物件については空室が長期化する場合もあるが、供給に限られる大通り沿いの路面店に対する需要は引き続き強く、飲食店については大規模な学会や出張等に伴うホテル宿泊客等からの利用も十分に見込まれるため、総じて店舗賃料は概ね横ばいである。当地区及び当地区周辺に存する賃貸ビル等の収益物件に対しては、投資規模に応じて、法人のほか地元富裕層等の幅広い投資家層から需要が見込まれる市況にあり、形状・規模など諸条件が需要者の選定要件に合致する物件が供給された場合、特に生活利便性に着目したマンション開発業者の開発素地としての需要が十分に見込まれるほか、ホテルや店舗等との需要の競合が予想され、供給物件が限定的なことも相俟って、取引価格は緩やかな上昇傾向にある。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、前記のとおり供給物件が少ないため取引が頻発するようなエリアではないが、良好な交通利便性や収益性の高さ等を有する土地に対する期待感が相応に見込まれることから、各種用途を前提とした取得需要の競合は当面続くと見込まれ、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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	—	—	□	□	地価動向	当地区は、北与野駅とさいたま新都心駅の両駅から徒歩圏に位置し、東京都心部へのアクセスや生活利便性に優れた居住エリアとして認知されている。さいたま新都心駅周辺には官公庁、大型ショッピングモール、ホテル、医療機関等が多数集積しており、さいたま市役所の移転先としても注目されているほか、複数の開発計画が公表されていることから、今後も更なる発展が期待されている。分譲マンションや賃貸マンションの開発需要は底堅く、利回りは依然として低下傾向にあり、需要が競合する環境が継続していることから、当地区の地価動向はやや上昇傾向で推移している。 マンション分譲価格の高止まりにより売行き鈍化が懸念されているなか、当地区内で分譲中の大型マンションの販売状況は比較的順調であること等から、堅調な需要を背景に、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たんする住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	□	△	□	—	—	地価動向	当地区は、県内有数の大型オフィスビルが集積する大宮駅西口に位置しており、大宮駅周辺は都市再生緊急整備地域に指定され、大宮駅の機能高度化による交通結節機能強化と共に、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。そのため、大宮駅周辺は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不動産市場で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堅調で、周辺へも需要が波及している。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新規賃料は上昇傾向であり、引き続き需給は逼迫しているため、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目立っている。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、取引価格は強含みの状況にあり、当期の地価動向はやや上昇傾向で推移した。 投資利回りは下限との見方も強まる中、今後の動向が注目されるが、複数の再開発事業の進捗により商業集積度の高まりが見込まれ、オフィスの大規模供給は限定的であることから堅調なオフィス市況も見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇が継続すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR京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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	△	□	—	—	地価動向	当地区では、平成30年3月に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貸需要が波及してきており、オフィス賃料も上昇傾向を維持して堅調な推移を示している。路面店舗の賃貸需要は堅調であり、また複数の店舗開発が確認できる。引き続き良好な投融資環境の中、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、駅ビル開業による商業集積度の高まりに伴う繁華性の向上等の効果が継続しているほか、近時は逼迫しつつある賃貸オフィス需給下で、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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	所沢市		商業	所沢駅西口	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	地価動向	所沢駅西口の駅前広場周辺と駅近隣のプロペ通り商店街は、市内随一の商業エリアとなっており、人通りが多い。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、小規模ながら営業年が相当経過する安定した店舗が多く、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ため、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高い。また、新規供給が限定的であるため、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。約8.5haの所沢駅西口土地区画整理事業は令和8年に完了する予定であり、将来的な発展への期待感から土地取引が活発化することが見込まれるため、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。
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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	 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。当地区の賃貸市場は、景気の緩やかな拡大傾向を背景に稼働率も順調に回復し、当期は概ね横ばいであるものの数年前と比較して新規の成約賃料は上昇しており、また、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等、市況の堅調さが裏付けられている。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・開発目的の高額取引が見受けられ、取引利回りの低下傾向、投資家の積極姿勢が確認できる。その結果、当地区の地価動向は上昇傾向にある。 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、今後も需要は堅調と予測され、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、取引利回りの低下傾向も続くと思われ、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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区には千葉県内有数の大型オフィスビルが集積しているため大規模な賃貸床供給が可能であり、テナントの床需要は、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。一部大規模オフィスビルの売買が見られたが、その他は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棟目が入居した。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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	浦安市		住宅	新浦安	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	—	—	△	□	地価動向	当期は、明海2丁目での戸建分譲や、高洲1丁目での135戸の新築マンション分譲、高洲6丁目での低層マンション開発等の複数の物件が供給された。一方、当地区における取引の中心である中古物件は、マンションも戸建住宅も需要に対して供給量が少ない状態が継続しており、取引価格も堅調に推移している。このほか、ホテルや商業施設開発の動きは一段落したものの、当地区で残り少なくなった開発素地が供給されると取得需要が競合し、取引価格は上昇傾向が続いた。こうした状況を背景に、当地区の地価動向はやや上昇傾向が続いており、近時はその上昇幅が拡大しつつある。当地区において、大型のマンション・戸建住宅の新規供給は、上記案件以外公表されていないことから、築浅物件を中心に中古マンションの取得需要が継続していくと見込まれ、戸建住宅も同様に住環境に優れる中古物件に対しては底堅い取得需要が継続すると見込まれる。また、新規開発が可能な素地が市場に供給された場合、その稀少性から取引価格の上昇傾向も継続すると見込まれるため、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						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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	船橋市		商業	船橋駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区は、千葉県内有数の繁華性及び交通利便性を有する商業地で、企業等が県内で事業拠点を求める際に候補地の一つとなる地区である。JR船橋駅前の大型ビルを筆頭に、南方へ伸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、新規募集賃料水準は上昇傾向にあり、概ね横ばいの賃料水準が上昇する可能性がある。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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	柏市		住宅	柏の葉	 0～3% 上昇	△	□	—	—	□	□	<b>地価動向</b> 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たこともあり、駅徒歩圏の大規模地については特に稀少性が高まっている。当期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ものの、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、保留地等の物件が供給されれば、取引価格の上昇が見込まれることから、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に多いものの、駅前には大型商業施設が立地し、3年前には土地区画整理事業地内北部の国道沿いにも書店・レストラン等の複合商業施設が開業する等によって、商業施設等が充実しつつあり、生活利便性が向上している。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、さらなる地域の熟成が見込まれ、利便性の高まり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。	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。
					(前期)  0～3% 上昇								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	 0～3% 上昇	△	▽	—	—	△	△	<b>地価動向</b> 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外の富裕層からの購入需要は引き続き強く、条件のよい高価格帯から成約する等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、賃貸マンションの供給が少ない一方で需要は旺盛であることから空室率が低下しており、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、デベロッパーによる需要は依然として強く競争することから、地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区の堅調なマンション市況や周辺で見込まれる開発への期待感を背景に、デベロッパーによるマンション開発素地の需要は依然として強く、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争が見込まれるため、将来の地価動向は引き続きやや上昇と予想される。	JR中央線の市ヶ谷駅、東京メトロ有楽町線の麹町駅等から徒歩圏。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。
					(前期)  0～3% 上昇								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	千代田区	商業	丸の内	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区及び周辺におけるオフィス賃貸市場については、空室率が低水準を維持し続けていることから窺えるように、安定した需要からリーシングは価格帯を問わず好調で、新規賃料についても引き続き若干の上昇傾向にある。売買市場については、オフィスへの投資需要は引き続き堅調であるが投資適格物件の供給は限定され競合は激しく、建物を含む投資物件の取引利回りは依然として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集積がさらに進み、国内経済の中核をなす高度な集積地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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区及び周辺におけるオフィス賃貸市場については、空室率が低水準を維持し続けていることから窺えるように、安定した需要からリーシングは価格帯を問わず好調で、新規賃料についても引き続き若干の上昇傾向にある。引き続き不動産会社等の開発意欲や法人投資家等の投資意欲は旺盛であることから、当地区の取引利回りはやや低下傾向にあり、また、当地区周辺で建築中のオフィス・ホテルの竣工によって、さらなる就業者・来街者数の増加が見込まれ、テナントからの出店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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	住宅	佃・月島	 0～3% 上昇  (前期  0～3% 上昇)	△	▽	—	—	△	□	地価動向	当地区は銀座等の都心への優れた接近性を備えるとともに、東京タワーや東京スカイツリー等のランドマーク施設や河川等に囲まれた変化に富んだ眺望が得られることから、分譲・賃貸ともに高層マンションの需要が強い。「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。湾岸エリアでは新築分譲マンションの大量供給が控えているため、その影響を懸念する声も聞かれるが、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。再開発等による高層マンション開発の計画が地区内外で見られ、デベロッパーによるマンション開発素地需要は強く、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。 東京五輪開催日が近づきBRTのプレ運行が予定され、環状2号線が整備させる等、都市基盤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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	商業	銀座中央	 0% 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り、取引件数は減少傾向にある。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、価格水準には変化は見られず、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建ち並ぶ繁華性の極めて高い高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	商業	八重洲	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	△	□	—	—	地価動向 当地区は、東京駅に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。当期はインバウンド市場拡大により好調な観光需要を前提に、観光客をメインターゲットにした新築ホテルの取引が見られた。また築浅のオフィスビルも取引されており、企業の増床ニーズを受けオフィス賃料は引き続き上昇し、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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	商業	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、当期においても交通利便性の高さと、人材確保を有利に進める狙い等から当地区のオフィスビルへ移転する事例が複数確認され、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、当期において不動産会社・投資法人等による複数の取引が確認されたことから、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な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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	住宅	南青山	 0～3% 上昇 (前期)	△	▽	—	—	□	△	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。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、高級賃貸マンションに対する需要も堅調であり、賃料は高値圏で好調に推移しており、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、国内富裕層等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、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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	商業	六本木	 0～3% 上昇 (前期)	△	▽	△	□	—	—	地価動向	優良物件に対する取引需要は引き続き旺盛であるが、供給に限られるため取引が少ない状況に変化はない。したがって取引価格については、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にある。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あるエリアであり、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。そのため、空室率は低位で推移しており、賃料水準はやや上昇傾向にある。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される前に成約す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、賃料は安定的に推移している。以上から、当期の地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移した。 当地区ではホテルの開業が多数予定されており、また当地区周辺では進行中の再開発事業も複数あり、地価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にあることから徐々に下げ止まり、取引価格も安定的に推移して将来の地価動向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び高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	商業	赤坂	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向  当地区は東京都心に位置して多様なオフィスビルが供給されていると共に、飲食等のオフィスワーカーを支える都市機能が豊富に立地している等によって優良なオフィス環境を備えていることから、オフィス賃料は安定して推移しており空室率も引き続き低位な状況が続いている。商業用途についても店舗賃料及び空室率について大きな変化は見られない。当地区では複数の開発プロジェクトが計画され、一部は既に進捗中である。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、供給は限定的な状況が続いていることから、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、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 また、賃貸オフィス市場については今後も堅調な状況が続くと予想される。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を維持しており、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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	商業	虎ノ門	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	地価動向  当地区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エリアで、令和2年6月に東京メトロ日比谷線「虎ノ門ヒルズ駅」が開業予定である。また、当地区は国家戦略特別区域に指定されており、地区計画においては令和2年開催の東京五輪も視野に、国際的なビジネス拠点形成することを方針としている。虎ノ門1丁目・2丁目地区では既存建物解体が進み、A街区のうち一部では、事務所ビルが令和元年11月に着工し、北側のB街区では先行して令和元年5月に事務所ビルが着工した。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、需要は堅調である。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。当地区はこのように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、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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	新宿区	商業	新宿三丁目	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区は、高い商業繁華性を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やドラッグストアの増床等が見られる。一方、当地区周辺エリアにおいては、近年、ファストファッションの撤退が見られ、中古ブランド店の出店が見られる等、一部では業態の転換が見られる。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は少なく、供給が限られ、空室率が極めて低いことから、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ものの、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周辺の再整備が予定されている。これらを見据え、周辺エリアでは旧財閥系・電鉄系・百貨店系等による積極的な売買が見られ、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る。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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	新宿区	商業	歌舞伎町	 3～6% 上昇  (前期)  3～6% 上昇	△	▽	□	△	—	—	地価動向	当地区は日本有数の繁華街で、商業、文化等が集積し、多様な魅力を備えた国際的な観光・交流拠点を形成すべく、「世界のエンターテインメントシティ歌舞伎町」を目指したまちづくりが進められている。多くの外国人観光客や国内の行楽客が当地区を訪れており、それに伴い増加したホテルは安定して高稼働が続いている。当地区の拠点エリアにおける再開発計画への期待感が大きい中で、飲食店舗、物販店舗はともに賑わっており、需要は強い。一方で、供給は限定的で、常に不足している状況が続いており、取引市場及び賃貸市場ともに需要超過の状況が続いている。こうしたなか、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にある。 将来においても、需要超過の状況が当面は続くものと予想される。また、当地区の拠点エリアにおける再開発計画により来街者の増加や回遊性が高まること等への期待感が高まる一方である。そのため、今後も高い繁華性を維持していくことが見込まれ、店舗賃料は上昇傾向、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と予想される。
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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	渋谷区	商業	渋谷	 3～6% 上昇  前期  3～6% 上昇	△	▽	△	□	—	—	地価動向  当地区では駅前を中心とした大規模再開発事業が進捗中で、駅周辺のみならずその外縁部においてもオフィス、商業施設、ホテル等の新規開発が行われている。オフィス賃貸市場では空室がほとんどなく、当期竣工した複数の再開発ビルも渋谷への地域選好性が強いIT企業等の移転が早々に内定し、すでに満室となっている。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決まる事例が散見される等、IT系企業の集積地として需要超過の状態が継続していることから、オフィス賃料はやや上昇傾向にある。店舗賃貸市場では引き続き欧米系を中心としたインバウンド需要が堅調で、供給が限定的ななか、繁華性の高い通り沿いを中心に新店意欲は旺盛であり、また集客の核となる商業施設の竣工による回遊性の向上等も期待され、賃料は横ばいながらも高位で推移している。取引市場は、将来的な開発期待等を反映して投資需要は堅調であるが、供給が極めて少なく、需要超過の状況が継続しており、取引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。 将来は、再開発事業の進展により街の機能更新や駅の利便性向上、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、空港リムジンバスターミナル等の施設整備によるインバウンド需要の増加等、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続くと予想される。	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。
						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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	渋谷区	商業	表参道	 0～3% 上昇  前期  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。取引市場については、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おり、特にキャットストリート沿いは活況を呈している。また、認知度向上を目的とする期間限定店舗の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も増加しており、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着実にインバウンド需要を取り込んでおり、令和2年春には原宿駅前プロジェクトが竣工予定である等大型開発も進んでいることから、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。	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。
						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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	豊島区	商業	池袋東口	 0～3% 上昇  (前期)  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み一部開業する等、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。昨年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、マンション開発素地とホテル用地の競合、旺盛な投資意欲、投資適格性の高い物件の不足感、堅調な賃貸需要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。
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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	台東区	商業	上野	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	△	—	—	地価動向	当地区は、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。賃貸市場は引き続きインバウンド需要が堅調で、特に繁華性の高い主要通り沿いの出店意欲は旺盛であり、好立地の物件については低い空室率が続き、店舗賃料は上昇基調で推移している。取引市場は、優良物件に対する投資意欲は堅調であるが、供給が少なく需給逼迫の状況が継続しており、取引利回りは低下傾向で推移している。このように店舗賃料の上昇及び取引利回りの低下により当期の地価動向はやや上昇傾向で推移している。 将来は、引き続き底堅いインバウンド需要及び周辺のホテル開発等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、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。
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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	品川区	住宅	品川	 0～3% 上昇	△	▽	—	—	□	□	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である。分譲マンションはファミリー層の需要が中心であり、近年大規模な分譲が集中したが、売れ行きは概ね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。令和元年秋頃には概ね大規模な分譲マンションは竣工し、その後は大型開発は見受けられない。また、賃貸マンションが新規に複数供給される等、需給はやや緩和され、マンション賃料は横ばいとなっている。事業所跡地に賃貸マンションやホテル等の建築が予定される等、当地区は土地利用の更新が積極的に図られており、利便性や住環境の向上を見込んだデベロッパーによるマンション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。一時的に分譲マンションの供給が集中したものの、当地区における住宅需要は底堅く、優良なマンション開発素地に対する需要は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すると予想される。	
					(前期)  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							東京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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	商業	品川駅東口周辺	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	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1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。当地区では、平成31年春にSクラスオフィスビルにおいて4,000坪以上の大規模な退去があったが、リーシングは順調ですすでに満床の状況である。また、令和3年5月に地下1階地上10階建の店舗及び共同住宅、令和4年5月に地下1階地上12階建のオフィスビルが竣工予定であり、開発が進められている。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、商圈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、オフィス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。	
					(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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	江東区	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エリアであることから、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。湾岸エリアで大量供給が開始された分譲マンションの販売状況は良好であり、マンション開発素地の供給が極めて少ないこと等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。また、豊洲駅前の再開発地区では大規模商業施設の増床が決定しており、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。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、利便性の高さからマンション需要は底堅く、当地区内の買換え需要を中心に当該需要は引き続き安定的に推移すると予想され、また、豊洲駅前の整備等を背景に今後もマンション需要の強まりが期待できることから、当地区の将来の地価動向はやや上昇と予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	江東区	住宅	有明	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	—	—	□	△	地価動向	当地区では、一時期と比較してマンション分譲価格上昇の動きが一段落する様子を見せているものの、都心部に近いエリアと比較して相対的に割安感があり、地域の将来性も期待できる等から、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いるが、一方で賃貸物件の供給量は限定的であることから、マンション賃料は上昇傾向にある。建築費は高水準にあり、また周辺の湾岸エリアを含めて引き続き分譲マンションの大量供給が控えている等の懸念材料もあるが、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等の工事が進捗中で当地区は急速な発展を遂げつつあり、また、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ている等、その将来性を見据えデベロッパーのマンション開発素地取得意欲は依然として強い状況にある。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デベロッパーの取得意欲は強い状態が続くと見込まれることから、将来の地価動向は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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	江東区	商業	青海・台場	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区は複数の大型商業施設が集積する等高い集客力を有するエリアであり、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エリアとなっている。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。また、東京五輪が開催される湾岸エリアへの注目度は引き続き高く、当地区では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)の整備が進んでいる。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、東京五輪開催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需要は引き続き強く、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						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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区は底堅い住宅需要が認められるエリアで、駅前の再開発により商業施設も賑わいを見せている。当地区においては当期、大型の取引は見られなかったものの、近年では都心部の開発素地が少ないため、周辺の商業地や戸建住宅の取引について、やや高めの価格での取引が増加している。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、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を背景に、成約率は高水準で、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、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、開発素地の稀少性の高さとも相まって一定の利益が見込めることから、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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中野区	商業	中野駅周辺	 3～6% 上昇  (前期  3～6% 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、従前建物の解体が概ね完了したほか、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、さらなる街の機能更新の促進が期待されている。そのため低層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は強く、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おり、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、優良物件が市場に供給された場合には稀少性の高さから需要が競合し、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、囲町地区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、住宅及びオフィスの新規供給が予定されている。そのため、今後は街の機能更新に伴い相乗的な発展が期待されており、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。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴  JR中央線の中野駅周辺。駅前のサンモール商店街を中心に、中層の店舗ビル、銀行が建ち並ぶ繁華性の高い商業地区。
						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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	 0～3% 上昇  (前期  0～3% 上昇)	△	▽	—	—	□	□	地価動向  当地区は良好な住環境と生活利便性を有する都内有数の人気住宅エリアである。分譲マンションはバス圏の物件供給も比較的多いものの、分譲価格は高値圏横ばいの傾向が継続している。賃貸マンションの空室率は概ね低く、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、都下においてもファミリーや単身者、幅広い世代の需要が見込める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。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。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴  JR中央線の吉祥寺駅からの徒歩圏。中高層共同住宅の中に低層店舗も見られる住宅地区。
						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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	多摩	立川市	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地区をはじめ、立川駅から徒歩圏内のエリアについては底堅いマンション需要が認められる。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。このような市況を背景に、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水準にあり、当地区のマンション分譲価格は高位で安定している。一方で、価格・立地等の点から割高感がある物件については竣工時に売れ残りが見られ、販売期間が長期化する傾向にあることから、今後分譲マンションが販売された場合には価格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。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	多摩	立川市	商業	立川	 0～3% 上昇  前期  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区は多摩地区を代表するオフィス街である。複数路線が乗り入れる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、前述のとおり引き続きオフィス市況は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。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	<b>地価動向</b> 横浜駅西口周辺の再開発事業は順調に進捗しているほか、令和元年12月6日にJR「横浜」駅と相模鉄道「横浜」駅の駅ビルを結ぶ連絡通路が開通され、いわゆる「馬の背」が解消する等、「横浜」駅の改良工事も順調に進捗している。近年は、これらの再開発事業の影響を受けて、横浜駅きた西口周辺を中心に地価上昇が継続していたが、工事が進捗中の駅ビルへの期待感が一服しており、他方で現在駅北側で再開発が進捗中の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、開業から1カ月が経過したJR・相鉄直通線については、現時点では地価への大きな影響はないと思考するが、令和5年度以降に相鉄・東急直通線が開業予定であり、その影響を注視する必要がある。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あり、平均空室率は1%台後半で推移し、オフィス賃料は上昇傾向となっている。また、取引利回りの低下傾向も継続していることから、当期の地価動向はやや上昇で推移している。 横浜駅周辺地区の地価上昇は一服し、上昇率は縮小しつつも、賃貸オフィスの需要超過、投資物件の需要超過の状況は今後とも継続し、当分の間空室率は低位安定して、平均賃料の上昇傾向、取引利回りの低下傾向は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。	
					(前期)  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							JR東海道本線の横浜駅西口周辺。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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	西区	商業	みなとみらい	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	□	□	<b>地価動向</b> 当地区におけるオフィスビルの直近1年間の平均賃料は5%を超えて上昇し、空室率は2%程度で推移している。現在、中央地区43、47、54、55、58街区等でオフィスビルが建築中で、令和2年中に竣工予定のオフィスビルも多いが、賃貸オフィスとして建設されているものはすでにテナントが決まっているビルも多く、また、近年竣工したオフィスビルは自社ビルが多いことから、賃貸オフィス市場の需要超過を改善するまでには至っていない。前期と同様に、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、当分の間需要超過の状況は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から、当期においても地価動向はやや上昇で推移した。 当地区では、近年、オフィスビルの建築が増加し、直近10年間で空地の消化が進んで未利用地がほとんどなくなっており、オフィスビル街として成熟しつつあり、当分の間投資適格性の高い投資物件の需要超過の状況や賃料の上昇傾向、空室率の低下傾向、取引利回りの低下傾向は継続することが予想されるため、将来の地価動向も引き続きやや上昇と予想される。	
					(前期)  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F			
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
神奈川県	横浜市	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。また、近時は賃貸事例もやや減少している。近年は、メインストリート沿いの路面で空き店舗が目立つようになり、1～3丁目よりも4・5丁目に多く目立つ状況に大きな変化はない。空き店舗に徐々にテナントが入居しつつあるものの、立地条件が良好な路面店舗でも高価な賃料水準が敬遠され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室が見られる傾向が継続している。上記のとおり、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が停滞していること、取引利回りは横ばい傾向が続き、当期の地価動向は横ばいで推移した。 上記のとおり、近年、土地取引はほとんどなく、空き店舗の状況や賃料動向等を注視する必要があるが、当分の間上記のような状況が継続し、取引利回りも横ばいで推移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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F			
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
神奈川県	横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	 0～3% 上昇  (前期  0～3% 上昇)	△	□	—	—	□	□	地価動向  当地区は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、隣接する川崎市宮前区における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が悪化しているが、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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区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、令和2年夏にかけて段階的に改装オープンする予定である。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、オフィスの取引利回りは低下傾向である。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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	△	—	—	地価動向	当地区は武蔵小杉駅周辺に位置してタワーマンションが建ち並ぶエリアであり、同駅を中心に大型の開発事業が複数進行している。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、飲食店等の店舗需要も強まっており、東急線の武蔵小杉駅～新丸子駅間の高架下に新規出店が多く見られ、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。なお、令和元年10月の台風19号による当地区の商業地の地価への影響は認められない。 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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	 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、在庫処分が進んでいないが、新規供給もほとんどないため、依然として値崩れを起こすことなく推移している。 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。
					(前期)  0～3% 上昇								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
長野県	長野市	商業	商業	長野駅前	 0～3% 上昇	△	□	□	□	△	△	地価動向 当地区に立地するホテルは、10月13日に発生した台風19号の影響で秋のトップシーズンにも関わらずキャンセルが相次いだ。災害復旧需要や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。また、中心市街地でのマンション販売が好調で、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り、賃料水準に特段の変化はないが、空室率は改善傾向にある。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。
					(前期)  0～3% 上昇								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は新潟駅南口周辺に位置し、オフィスビル等が集積する繁華性の高いエリアである。当期はオフィスビルの新規供給がないことから、オフィスビルは高稼働で推移しているほか、当地区周辺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。新潟駅の万代口方面では、令和2年に駅前オフィスビル建替え工事竣工のほか、当期に駅近接の築古ビルについて建替え計画の発表があった。また、万代地区では、日本海側最大規模のホテル(約1千室)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ほか、令和元年11月には長年遊休地であった大規模画地をマンション開発業者が入札により取得した。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、新潟駅及び駅周辺における基盤整備、再開発事業等の保有資産利活用の動きが見られ、取引価格は引き続き緩やか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、当地区における将来の地価動向は当面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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
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	北陸新幹線開業時に増加した観光客等の来街者数は、駅前広場等の都市基盤整備、周辺の再開発事業等の効果によって、現在も概ね維持され、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に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。富山駅の南北で分断されている路面電車が令和2年3月に同駅で接続、また令和3～4年頃には同駅の南西側で外資系のホテル等が4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あり、当地区一帯は今後も繁華性の向上が見込まれる。このため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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 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、賃料は緩やかに上昇、空室率は低下している。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が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。一方、ホテルの宿泊者数は、台風19号の影響で新幹線が一時不通となったこともあり、やや減少した。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ている。しかし、ホテルの建設ラッシュは続いており、市場では供給過剰との見方が強まりつつある。店舗市況については、金沢駅周辺から市中心部に至る回遊性の高さから、飲食店舗や小売店舗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なか、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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	△	□	□	□	地価動向	当地区が位置する静岡駅北口周辺の商業施設集積エリアは、広域的な商圈からの集客性が優れている等によって静岡県内の中心商業拠点として機能しており、その地位に変化はなく、当期も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続いており、市況に大きな変化は見られない。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は当期も見られた。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、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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅前	 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ため、堅調なオフィス需要が継続するなか需給は逼迫しており、今後しばらくは同様の状況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に変化の兆しは見られず、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区は、十分なオフィス需要が見込めることや、将来的には駅周辺の再整備のほか、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が予定されており、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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	中村区	商業	太閤口	 0～3% 上昇 (前期  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、当地区は名古屋駅周辺の発展の影響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ているものの、強い地価上昇が数年にわたって続いたことから過熱感は弱まり、取引利回りの動向も緩やかな低下傾向へと変化したことから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 今後も名古屋駅周辺の拠点性が強まることや、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一時よりは落ち着きつつ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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F			
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
愛知県	名古屋市	中区	商業	栄南	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	地価動向 当地区は名古屋市中心部の代表的な商業集積地である。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、名駅エリアの賃料上昇等から空室の消化が進み、当地区のオフィス賃料は緩やかな上昇傾向が継続している。広小路通から大津通への需要のシフトが進み、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需要が継続して強く、インバウンド消費との関連から、ドラッグストア、宝飾店等の進出が目立っている。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。 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おり、大型店舗が退去した後も次のテナントが早期に決まった。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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F			
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
愛知県	名古屋市	中区	商業	伏見	 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、当地区のオフィスが賃借候補として検討されるケースも見られる等、当地区のオフィスに対する需要は引き続き強まっている。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。 市内主要オフィスエリアにおけるオフィス需要は安定しており、当地区のオフィス市況も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なか収益物件やマンション開発素地に対する需要も当面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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市中区	東区	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、特に幹線道路の背後地には閑静で住環境が優れる住宅地が分布している。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、これらファミリー層等の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、土地所有者の売却希望価格の水準は上昇している。当地区及びその周辺でマンション開発素地の取引が断続的に見られ、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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市中区	東区	商業	久屋大通駅周辺	 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継続している。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等が当地区に流入する状況が継続しており、このようなテナントの動きが当地区のオフィス需要増大につながり、空室解消に伴ってオフィス賃料は緩やかな上昇傾向が続いている。今後も大型ビルの建築、久屋大通公園の再整備事業が進んでおり、オアシス21の再整備計画も公表されており、来街者の増加が期待されるエリアである。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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	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るが、販売実績は安定している。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販売価格水準と拮抗しているが、当地区は高級住宅地として市場で認知されており、エンドユーザーは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と思われ、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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	昭和区	住宅	御器所	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区は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おり、多数の分譲マンションが供給されている。これらマンションのエンドユーザーはファミリー層からシニア層まで幅広く、直近ではDINKS向け住戸の需要も見られる等、都心に程近い当地区では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。このように、当地区は都心に近接して優れた住環境を有することから、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市況が続いていることから、当期の地価動向はやや上昇傾向で推移した。 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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	熱田区	商業	金山	 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は限られており、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、このようなエリアの中心となる金山駅は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需要者の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、優れた交通利便性も注目の高まりに影響を与えている。こうした需要は、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需要者の動きが背景となっており、オフィス賃料も将来的には上昇が期待される市況となっている。近隣では新規店舗の進出が見られ、アスナル金山ではリニューアルに向けて一部店舗が閉鎖されたほか、名古屋市による金山駅周辺のまちづくりが進捗しており、駅周辺の回遊性の高まりが期待されている。このような状況から、当地区の需要層も拡大し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、当期の地価動向は上昇で推移した。 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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
岐阜県	岐阜市	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。ただし景気動向指数は悪化を示しており、好況感や景況DIが6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。また、消費の落ち込みが見られ、消費税増税の影響が懸念されている。不動産関連指標を見ると、建築着工床面積は対前年比でほぼ横ばい、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、住宅地については特にJR岐阜駅から徒歩圏内の需要が旺盛である。工場地についても企業業績の回復等を受けて取引は増加傾向にある。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いる。当地区至近で行われた岐阜駅東地区市街地再開発事業は平成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棟開業し、また分譲マンションが2棟建築され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となった。 一方で投資家等の取得需要は強いもののやや鈍化の兆しがあり、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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
滋賀県	草津市		住宅	南草津駅周辺	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区が存する南草津駅周辺で令和3年に完成予定の分譲マンションが当期より販売され、販売分については売れ行きは好調である。また、南草津駅及び隣接する草津駅では来期以降も販売予定のマンションがあり、従来よりもマンション分譲価格が上昇しているがほとんどのマンションが竣工前に完売となっていることから、新規の分譲マンション計画が活発となっている。なお、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。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、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等から、滋賀県内においては、駅からやや遠い立地等、従来よりもやや広範囲でマンションが供給される状況にある。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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	 0～3% 上昇  (前期)  3～6% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当期においては目立った変動要因は見られず、オフィス、店舗とも需要は前期同様に概ね安定的に推移した。京都駅周辺のオフィス賃貸市場については、従来から事務所用地の供給が少ないエリアであることに加え、既存の比較的築年の古い物件が多いにもかかわらず空室率は極めて低い状況で、新規賃料、継続賃料とも高水準を維持し、前期からの変動は見られない。店舗賃貸市場についても、当地区は観光客と周辺のオフィスワーカーに支えられ、消費需要は物販・飲食とも安定しており、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、ホテル利用を前提に周辺相場より高値での取引が見込まれ、緩やかな上昇傾向が継続しているが、宿泊施設数の増加に対する警戒感が強まっており、当期の地価動向はやや上昇で推移したものの、上昇幅は前期から縮小した。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、当地区に対する土地取得意欲に衰えは予想されず、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想されるものの、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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	中京区	住宅	二条	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は二条駅徒歩圏に位置し、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、京都市中心部のマンション供給量は停滞気味のため、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、京都市中心部へのアクセスが良好な当地区周辺においては、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一定程度認められ、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。観光需要の増大に伴うホテル開発はやや一服したとの市場の認識が見られるが、マンション及びホテル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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	中京区	商業	河原町	 0～3% 上昇 (前期  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いる。昨今では観光客も含めた広域からの優れた集客性に着目してアンテナショップとしての出店需要が増加し、四条通沿いの路面店ではビルオーナーによる賃料増額交渉の動きも散見されるが、一般的な店舗賃料水準は既に上限域で高止まりの状況にある。オフィスは新規供給がない一方、京都を含む京阪エリア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。不動産の取引は稀少性による売希望価格の上昇から取引価格の上昇傾向が見られるものの、購入希望者の目線と合わず、取引市場はやや停滞気味であり、当期の地価動向はやや上昇しているものの、前期に比較して、上昇幅が縮小する結果となった。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需要者が追いついていけない状況となっており、将来の地価動向は上昇傾向が継続するものの上昇幅はさらに縮小し、やや上昇傾向で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						阪急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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	中京区	商業	烏丸	 0～3% 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、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過去最高水準を更新している。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。しかし、ホテルについては供給過剰感から宿泊単価や稼働率が悪化しており、これまで高額取引により当地区の地価水準を牽引してきたホテルに対する融資環境は厳しくなり、取引が減少している。その結果、当地区の上昇幅は縮小し、当期の地価動向はやや上昇となった。 今後、オフィス・店舗については、背後地でのホテル開業ラッシュ等によって当地区の観光客等に係る回遊性が強化され需要は堅調に推移するものの、不動産取引市場では購入希望者が投資採算性の観点で慎重な姿勢を見せ始めていることから、将来の地価動向はやや上昇で推移し、上昇幅は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						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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	左京区	住宅	下鴨	 0～3% 上昇  (前期  0～3% 上昇)	△	□	—	□	△	□	地価動向	当地区及び北山駅南側は高級住宅地で、富裕層を中心に根強い需要が認められる。需要に比べ宅地供給が少ないことから売り手市場が継続しており、高額な価格設定がなされる傾向にある。当地区は特に供給物件が少ない幹線道路沿いに位置しており、取引される場合には高値水準でなければ成立せず、取引価格は穏やかな上昇傾向にある。投資用物件については、賃貸の店舗付マンションが幹線道路沿いに散見され、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いる。当地区とその周辺では、マンション適地となる開発素地の供給は限定的であるため、マンション供給は久しく行われていなかったが、現在、新規の分譲マンション建築の計画がある。当地区のマンション分譲価格は、中京区等の市中心部のマンション価格高騰の影響を少なからず受け、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。 当地区の需要に比べ供給が少ないという状況は続く予想され、価格形成要因に大きな変動は見られないことから、今後も当期と同様の市況が続き、将来の地価動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						京都市営地下鉄烏丸線の北山駅(京都駅まで地下鉄で約16分)からの徒歩圏。中層の店舗、店舗兼共同住宅が混在する住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	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、京都市中心部や大阪市内へのアクセス性が優れる。また、良好な居住環境を有している地区であり、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な当地区でのマンションデベロッパーの需要は堅調であり、一次取得者等の取得需要も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						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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	 6%～ 上昇 (前期  6%～ 上昇)	△	▽	△	□	—	—	地価動向	近年、大阪市内の賃貸オフィス市場においては新規供給の減少等により、空室率がかつてないほどの低水準で推移しており、賃料の上昇傾向が顕著である。当地区が位置する梅田エリア及び周辺エリアにおいても同様に、好調なオフィスマーケットを背景に、オフィスビルの価格も高騰しており、当期では大阪市福島区内のオフィスビルが、賃料の上昇期待を織り込んで、高額な価格で取引された。また、当地区内においては、事業会社による大型複合ビル開発を中心とした再開発も公表された。当地区はJR大阪駅等を中心に、徒歩で複数の駅を利用できる大阪オフィスゾーンの中でも非常に人気の高いエリアで、当地区における既存ビルの賃料は大きく上昇している。したがって、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当地区への投資需要は強く、当期の地価動向は上昇傾向で推移している。 当地区内において、上記のとおり大型の再開発等が計画され、オフィス賃貸市場としてさらに成熟して、賃貸オフィス市場における優位性がさらに高まることが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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	北区	商業	茶屋町	 6%～上昇 (前期)	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区は、梅田ターミナルに近接するというその交通利便性を活かして、商業施設を中心に、事務所、ホテル、共同住宅等の多様な用途が共存する大阪市内有数の商業集積地であり、現在でも大手不動産会社による都心型商業施設の開発が進捗している。近年、不動産投資市場においては、郊外型の商業施設よりも都心型商業施設が選好される傾向があり、また、大阪市内中心部の賃貸オフィス市場においては、賃料上昇傾向が顕著であり、当地区の大型オフィスの賃料も大幅な上昇傾向にある。上記のような状況のなか、当地区は多くの都心型商業施設が連たんし、大型のオフィスビルも立地する等によって当期も投資需要は旺盛であることから、地価動向は上昇傾向で推移している。 また、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、国内外の大型機関投資家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。さらに、当地区内では、今後も大手不動産会社を中心に市街地再開発事業が予定されている等、商業地として更なる発展が期待されており、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						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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	北区	商業	中之島西	 3～6%上昇 (前期)	△	▽	△	□	—	—	地価動向	淀屋橋駅周辺エリアとともに、当地区には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集積地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、当期は大型供給もないことから高スペックオフィスを中心として賃料の上昇傾向が強まっている物件が見受けられ、ファンド等による投資意欲は依然として強い。さらに、当地区内において令和3年に大阪中之島美術館のオープンが予定されており、隣接する堂島エリアにおいてもホテル、マンションの開発が進捗していることから、当地区等では、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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	北浜	 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、当地区のオフィスも高い稼働率を維持しており、高スプレッドのオフィスでは引き続き賃料上昇が継続している。また、交通等の利便性が良好である等によって様々な用途の需要が見込まれるため、当期においても北浜駅周辺でオフィス、ホテル、マンション等の開発事例、建替え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ことに加えて投資適格物件の供給が不足していることもあり、取引価格の上昇傾向は顕著であることから、当期の地価動向は上昇で推移した。 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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	心斎橋	 3～6% 上昇 (前期  3～6% 上昇)	△	▽	△	□	—	—	地価動向	御堂筋沿いでは百貨店・ブランド店舗、心斎橋筋商店街では物販・飲食店舗が建ち並ぶ等、当地区のテナント需要は旺盛である。御堂筋沿いの大型百貨店が令和元年9月にリニューアルオープンしたほか、令和2年2月にはブランド店舗の複合ビルが開業予定で、高級ブランドショップの集積度がさらに高まっている。また、観光エリアとしての知名度はより高まっており、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、店舗賃料は落ち着きを見せつつある。ホテルについては、強い宿泊需要を背景に、宿泊特化型ホテルの開発計画が複数進捗している。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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	なんば	 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、百貨店・商店街等が一体となって商業機能を構成している。関西国際空港へのアクセスは良好で、外国人観光客は非常に多い。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。新歌舞伎座跡地のホテルは令和元年12月に開業した。ホテルの新規供給計画が複数進行中であり、中でもJR難波駅東側で大手国内ホテルチェーンによって2,000室を超えるホテルが計画されている(令和5年秋開業予定)。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。以上から、取引価格は上昇傾向となっており、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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	OBP	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区は大阪市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、市場では大阪市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や新規開発等が行われている。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。直近では城見2丁目2番街区において、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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	淀川区	商業	新大阪	 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、ここ数年は、インバウンド観光客の増加を背景にホテル開発が多く見られていたが、近年は大手不動産会社等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、大規模オフィス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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	福島区	住宅	福島	 3～6%上昇 (前期  3～6%上昇)	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区はJR福島駅及び大阪駅の徒歩圏に位置し、生活利便性を重視し都心部での居住を志向する単身や夫婦二世帯に人気がある。大阪駅北側のうめきた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に至る鉄道線整備計画も概ね決定し、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。JR福島駅周辺には人気飲食店等が集積し、駅南西側にホテルを併設した複合商業施設が開業したことから商業施設集積エリアの範囲が拡大し、分譲マンション需要を強める一因ともなっている。賃貸マンションについても、魅力のある商業施設が存在し、今後も生活利便性の向上が見込めるため、単身や夫婦二世帯だけでなく、ファミリー層の需要も強い。以上から、取引価格は上昇傾向が続く、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概ね決定し、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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	 3～6% 上昇  (前期)  3～6% 上昇	△	▽	—	—	□	□	地価動向	当地区において、マンション開発素地等に係る当期の土地取引は確認されなかった。当地区ではマンション開発素地の供給が引き続き限定的であるなかで、富裕者層向けのマンション需要は旺盛であり、需給は逼迫している。当地区と類似して人気があるエリアの取引状況を見ると、需要者の競合により成約価格が高値取引となっていることや、当地区内においては、ホテルが建築中でありホテル用地需要も見込めることから、立地条件の優れたマンション開発素地の取引価格は、ホテル用地需要との競合と併せて旺盛な需要を背景に上昇傾向にある。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から、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、令和15年度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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区は、梅田、なんばに次ぐターミナル駅として機能する天王寺駅に隣接し、商業地としての繁华性は高い。当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商業施設が立地している。当地区に存する百貨店の売上げは消費税増税前の駆け込み需要の反動によりやや落ち込んだものの、その後は回復傾向が見られ外国人観光客を含む一定の集客力を維持している。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等から、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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	豊中市		住宅	豊中	 0～3% 上昇  (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気が高く、近畿圏のほか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㎡程度の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、売り控えが減少したが、前期と比較して売り物件数は減少している。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 北大阪急行電鉄の千里中央駅から徒歩圏内に位置する中高層マンション等が建ち並ぶ住宅地区。
						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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	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分程度と交通利便性に優れるため、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自社ビル用地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、ホテル需要も充足しつつあることから、当地区及びその周辺では分譲マンションやホテル用地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 大阪メトロ御堂筋線江坂駅周辺の中層ビル、飲食店等が建ち並ぶ商業地区。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	 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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	神戸市	灘区	住宅	六甲	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は神戸市三宮や、大阪都心部への交通利便性に優れ、住環境も良好であるため根強い人気があり、マンション等の住宅需要は当期も堅調である。そのため、マンション開発素地の需要が旺盛であり、特に駅徒歩圏内の土地については相続等で売りに出される場合を除いて供給がほとんどなく、稀少性が高いため、強い住宅需要が見られる。また、賃貸マンション開発素地、高齢者向け施設用地等の需要もあり、土地取得に係る競争が見られることから取引価格は緩やかな上昇傾向が続き、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	西宮市		住宅	甲子園口	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は神戸市三宮・大阪都心部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駅南方エリアに比較して若干強い。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が限定的なため、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、当地区の地価動向は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すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR東海道本線の甲子園口駅(大阪駅まで約14分)からの徒歩圏。マンションを中心に店舗等が混在する住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区は大型商業施設を中心に商業施設の集積度が高く、商業地としての繁华性は高い。一昨年秋に開業した阪急西宮北口駅の商業ビル等を含む周辺大型商業施設を一体として、当地区の中心性はさらに高まっており、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。また、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、取引価格は緩やかな上昇傾向が続いており、駅周辺の土地の供給は限定的でその需要はさらに強まっていることから、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、西宮北口駅の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、上昇幅の拡大も継続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 (R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	芦屋市		住宅	JR芦屋駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	—	—	△	□	地価動向	芦屋市は関西を代表する高級住宅地であり、当地区は優れた利便性や住環境に優れていることに加え、宅地規模が大きく、街区及び画地が整然とし、景観も優れること等から特に人気の高い地域である。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き、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 (R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
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、近鉄学研奈良登美ヶ丘駅を中心に大規模商業施設、スーパーマーケット等が徒歩圏に立地し、生活利便性に優れている。土地区画整理事業等により分譲マンションや分譲戸建住宅のほか、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が計画的に配置されており、特にファミリー層の新規住宅需要は強い。ファミリー層や中高年層の住み替え需要についても、設備水準等に格差がなく値頃感もある中古マンションが多いため需要は強い。隣接エリアで分譲したマンションは完売したが、転勤等の事情により中古マンション市場に供給されるケースも見られ、人気があり取引成立は早い。これらの状況から、依然としてデベロッパーの開発素地需要も強いいため、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、大阪都心部への通勤・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思込まれる。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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	△	□	—	—	地価動向	岡山駅前という好立地条件を有しているため、岡山市内の商業地では優位性があり、県内外を問わずオフィス、店舗等の需要は堅調に推移している。物件供給は非常に少なく、取引が顕在化することも少ないことから取引価格の把握は難しい状況にあるが、物件が供給されれば高値での取引が予想される。岡山駅前のオフィス需要は堅調であり、当地区を中心にオフィス空室率は低下の一途を辿っている。そのため、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、オフィス賃料は継続的に上昇傾向にある。一方、当地区内の大規模店舗の集客力は好調を維持しており、店舗需要は堅調に推移している。しかし、大規模店舗内テナントと競合する同業種のテナントについては出店意欲がやや弱く、店舗賃料は横ばい傾向にある。以上から、当地区の地価動向は当期もやや上昇で推移した。不動産市況は好調であり、供給に比して県内外からの取得意欲は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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
広島県	広島市	中区	住宅	白島	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	—	—	□	□	地価動向	広島市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、1～11月までの販売戸数が1,800戸弱、供給戸数が1,750戸弱と販売戸数が供給戸数を若干上回っているが、10・11月で約600戸の新規供給があったため、完成在庫数は約640戸まで増加している。なお、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が確認され、市場価格を上回る価格で落札された。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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
広島県	広島市	中区	商業	紙屋町	 0～3% 上昇  (前期)  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。昨年2棟の新築オフィスビルの供給があったが、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む等空室率は過去最低水準である2%前半を記録している。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大型取引を確認できなかったが、収益物件を中心に相場を上回る取引が続いており、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2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予想される。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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	 0～3% 上昇  (前期)  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街区の完成により終了し、約8年経過した。この間未整備街区の進展はないが、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、権利変換計画認可のあと、2年後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階部分は空き状態が解消した。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り、また、中心部の大型オフィスの空室率もここ数年で最も低い水準になっている。高松市中心部では、インバウンド効果でホテルの建築、リニューアルが続いており、取引価格も上昇傾向にある。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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛媛県	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当期も取引価格は上昇し、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、今後も安定した外国人観光客客が見込まれる。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、ホテル等が立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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	 0% 横ばい (前期  0% 横ばい)	□	□	—	—	□	□	地価動向	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。一方、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、さらに、当期は当地区や他の中高級マンションエリアで国有地の入札が行われたが、依然として需要の競合は激しかった。したがって、大手デベロッパーのマンション開発素地に対する需要のほか、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もうしばらく続くと見込まれるため、将来の地価動向は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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福岡県	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	 3～6% 上昇  (前期  3～6% 上昇)	△	▽	△	□	—	—	地価動向	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当地区であるが、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、当地区でも空室率は非常に低い水準で推移している。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。なお、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依然として積極的であるため、物件が供給された場合には需要が競合し、低水準の利回りで取引される。こうした好調な不動産市況を背景に取引価格の上昇傾向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見られるため、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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	 0～3% 上昇  (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とは沈静化している。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、コールセンター需要の増加等から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の縮小が続きやや上昇で推移した。 当地区の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、建設業の人手不足等によって景況悪化の様相が続いていることから、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
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商業集積地の双壁となっている。同駅直結の駅ビルはテナントミックスの面で優れ、競争力を維持し、売上規模が県内屈指の商業施設である。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、施行中の中央町19・20番街区第一種市街地再開発事業によって通路が整備される等一定の改善が期待されるほか、当地区を含む同駅周辺一帯に再開発による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のほか、不動産事業者による投資需要も見込まれるが、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し、市街地再開発事業への期待感により物件の稀少性が強まる状態が継続すると見込まれるため、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(R1.10.1～R2.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
沖縄県	那覇市		商業	県庁前	 6%～ 上昇  (前期)  6%～ 上昇	△	▽	△	△	—	—	地価動向	平成30年度の沖縄県の観光客数は約1,000万4,300人で対前比年+4.4%となり、過去最高を更新した。6年連続での更新と観光業は好調を維持し、県内景気も拡大が続いている。今年度は空路で韓国便の運休や減便等があるものの、9月以後の入域観光客数は前年同月を上回る状況が続いており、当期の観光客数も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。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"> <li>・ 一般土地取引の指標</li> <li>・ 不動産鑑定士等の鑑定評価の規準</li> <li>・ 公共事業用地の取得価格の算定の規準</li> <li>・ 相続税評価、固定資産税評価の目安 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 国土利用計画法による価格審査の規準</li> <li>・ 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</li> <li>・ その他、地価公示とほぼ同等の役割</li> </ul>	<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 <sup>2</sup> 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"> <li>・ 対象地点についての 1 m<sup>2</sup>あたりの価格、地積、形状等を各都道府県が公表。</li> <li>・ 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。</li> </ul>	・ 対象地区について、四半期毎の変動率を 9 区分で表示。
根 拠 法	地価公示法	国土利用計画法施行令	-



---

---

## 参 考 资 料

---

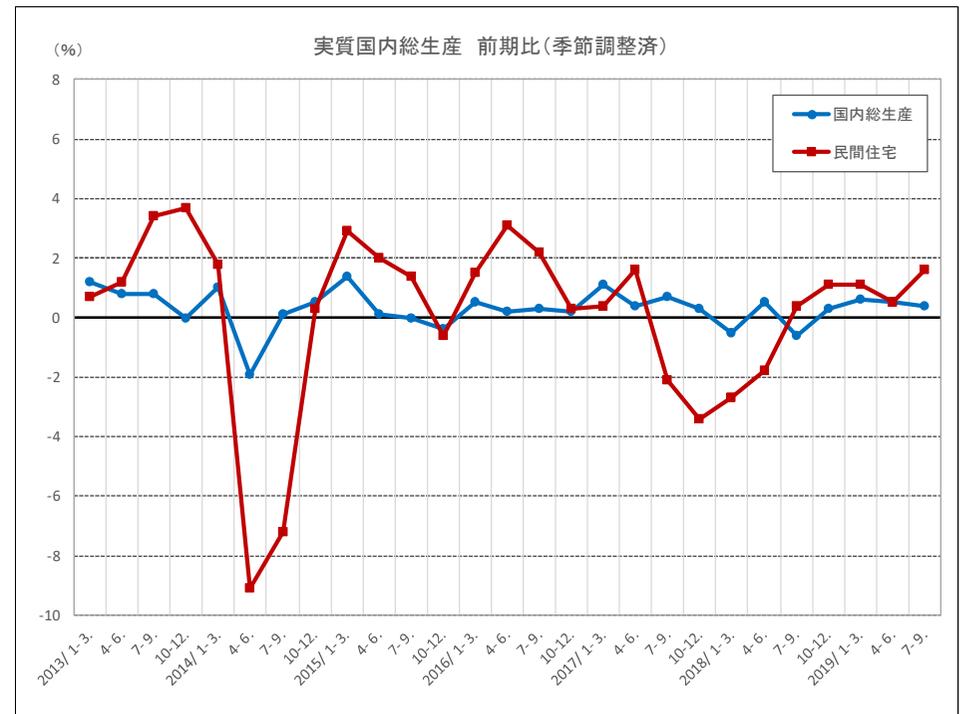
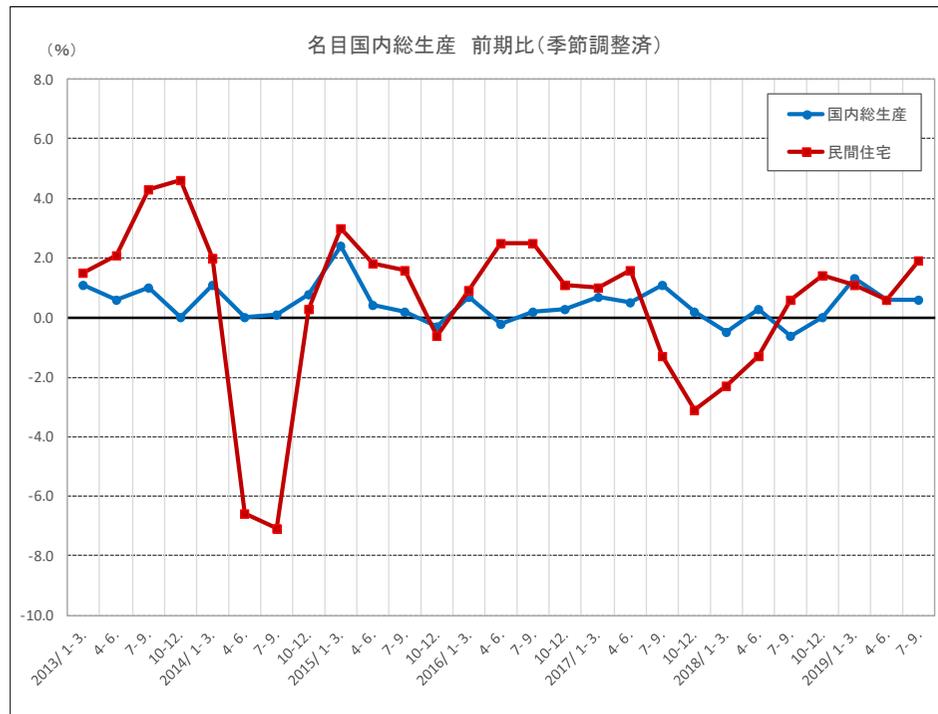
---

## 1. 景気動向

### ○月例経済報告

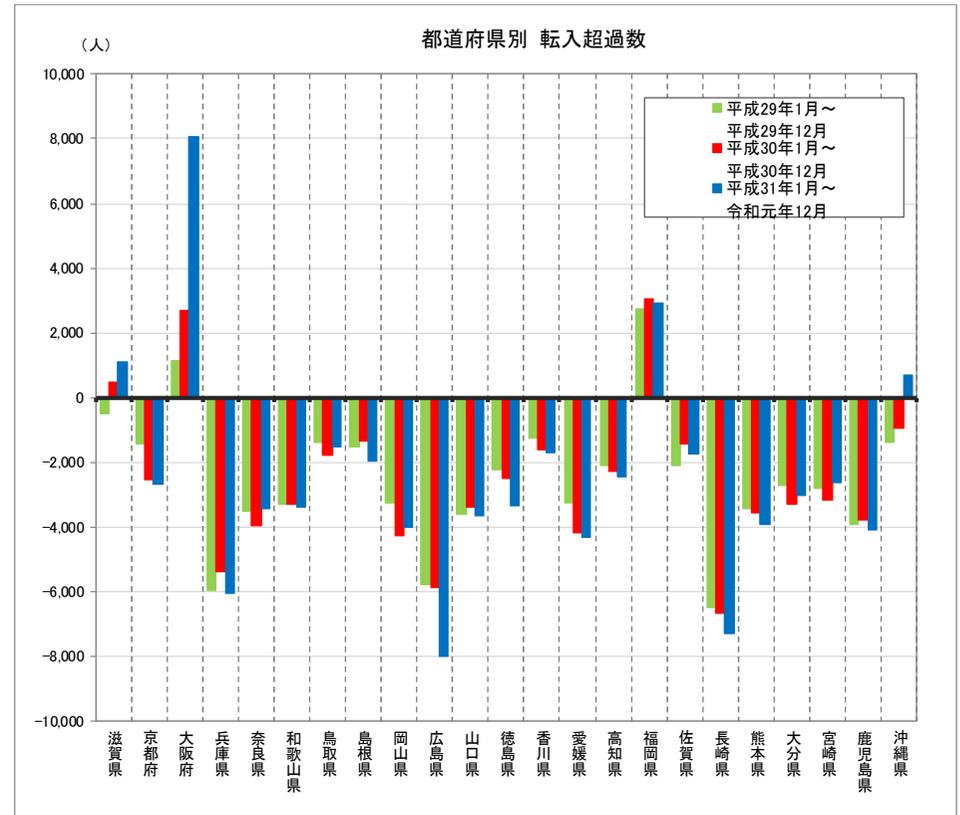
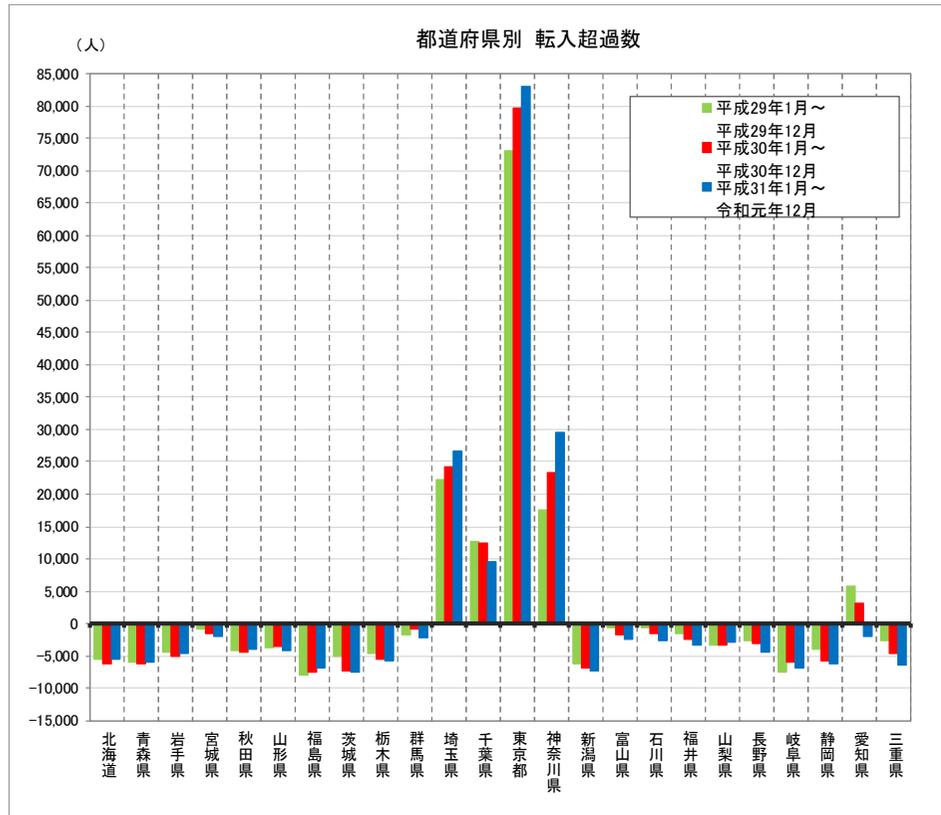
2018年	1月	景気は穏やかに回復している。
	2月	景気は穏やかに回復している。
	3月	景気は穏やかに回復している。
	4月	景気は穏やかに回復している。
	5月	景気は穏やかに回復している。
	6月	景気は穏やかに回復している。
	7月	景気は穏やかに回復している。
	8月	景気は穏やかに回復している。
	9月	景気は穏やかに回復している。
	10月	景気は穏やかに回復している。
	11月	景気は穏やかに回復している。
	12月	景気は穏やかに回復している。
2019年	1月	景気は穏やかに回復している。
	2月	景気は穏やかに回復している。
	3月	景気は、このところ輸出や生産の一部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。
	11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。
	12月	景気は、輸出が引き続き弱含むなかで、製造業を中心に弱さが一段と増しているものの、緩やかに回復している。
2020年	1月	景気は、輸出が引き続き弱含むなかで、製造業を中心に弱さが一段と増しているものの、緩やかに回復している。

## 2. 国内総生産（名目・実質）前期比



出典：内閣府「国民経済計算」、「四半期別 GDP 速報」 ※2019年7-9月期は2次速報値をもとに作成

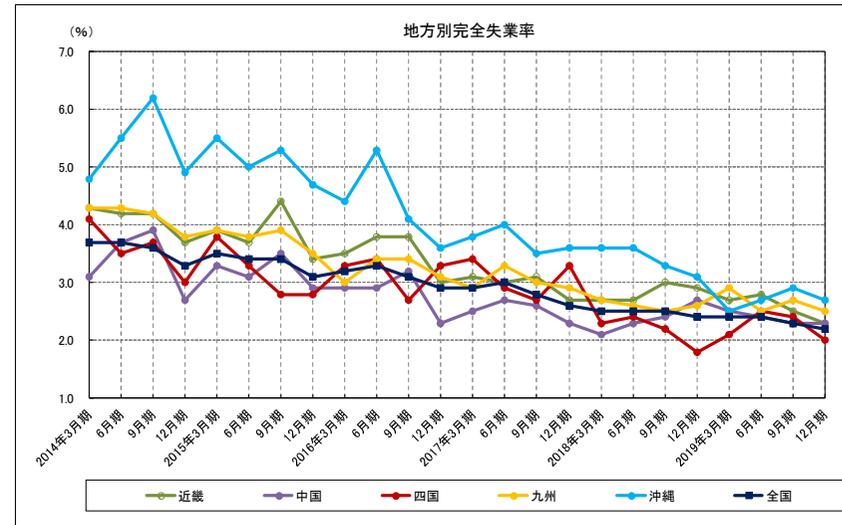
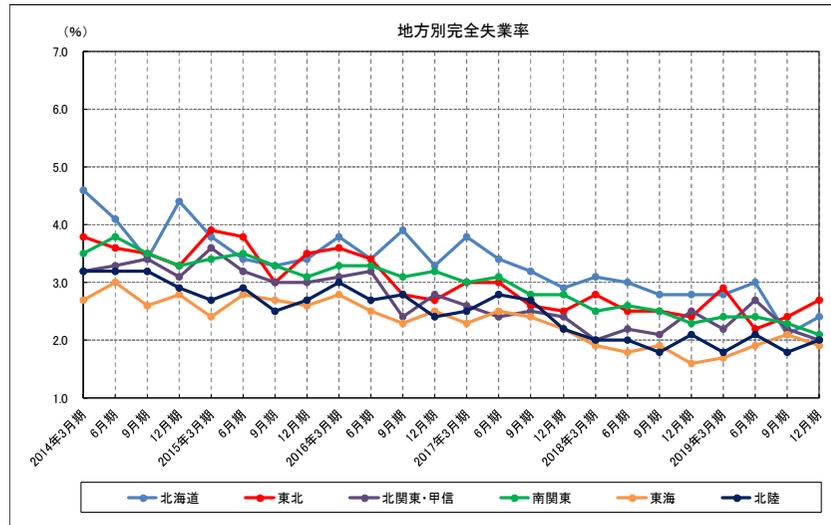
### 3. 人口動向



出典：総務省「住民基本台帳人口移動報告」

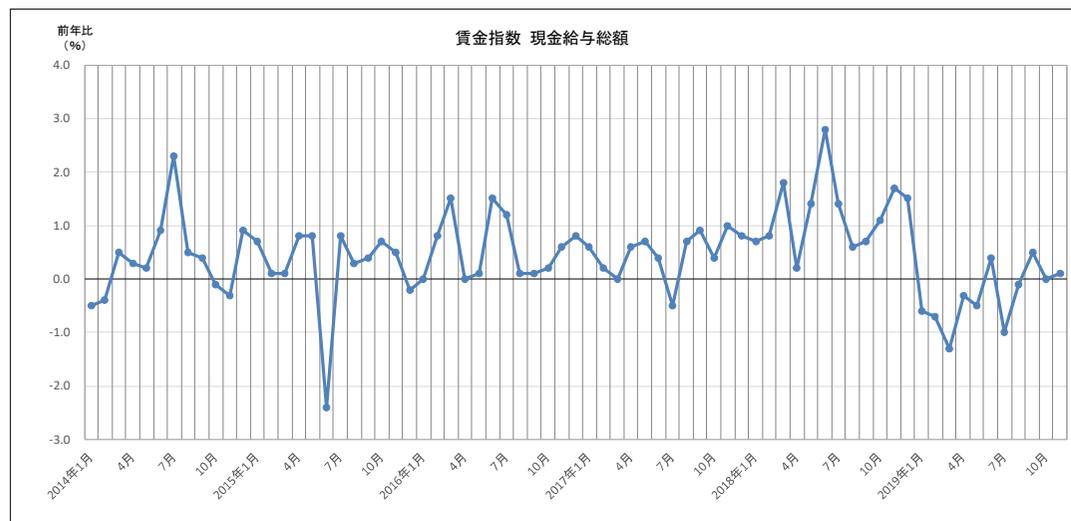
## 4. 雇用・所得環境

### ① 地方別完全失業率



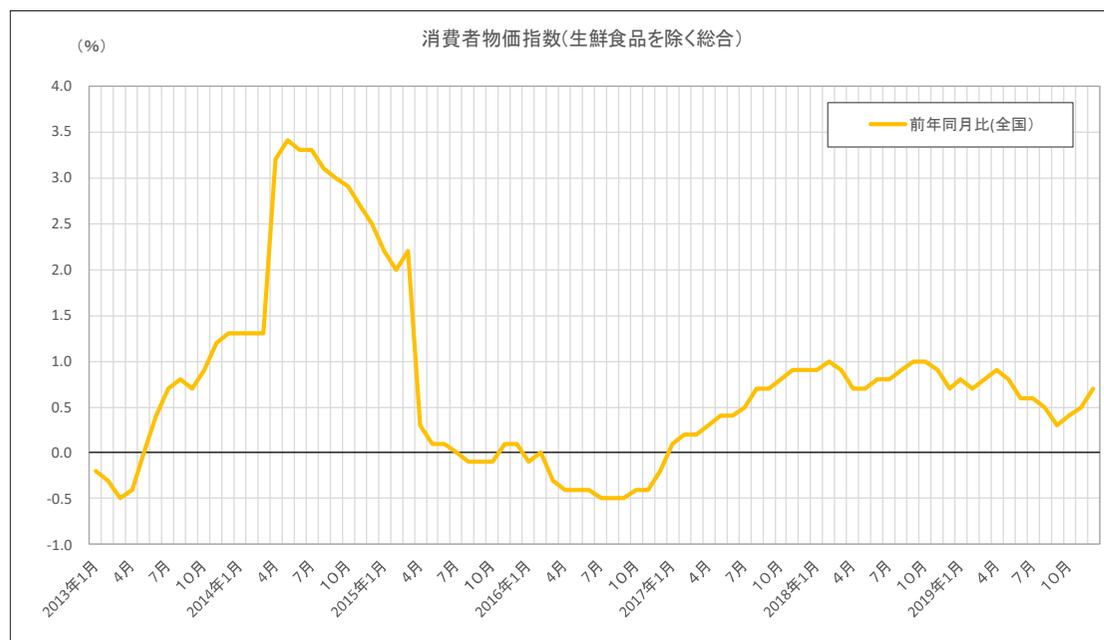
出典：総務省「労働力調査」

### ② 賃金指数



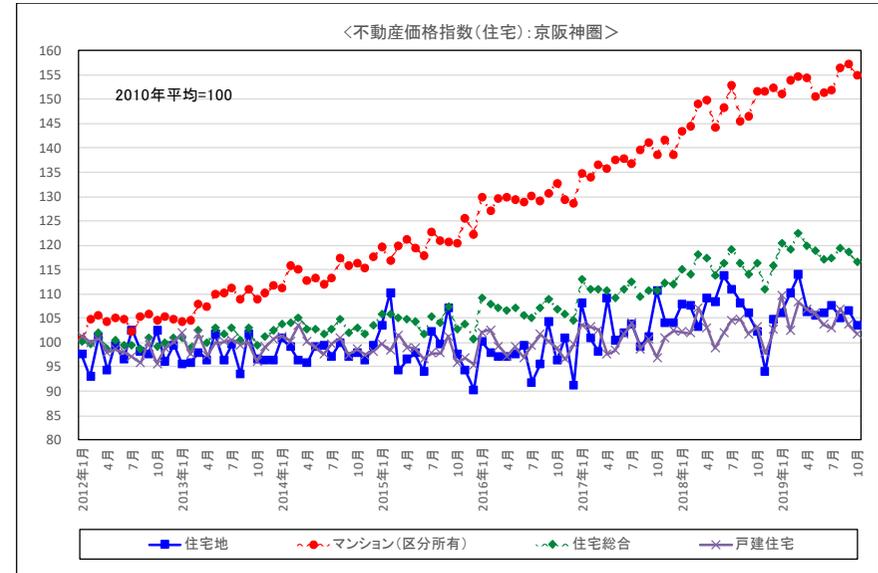
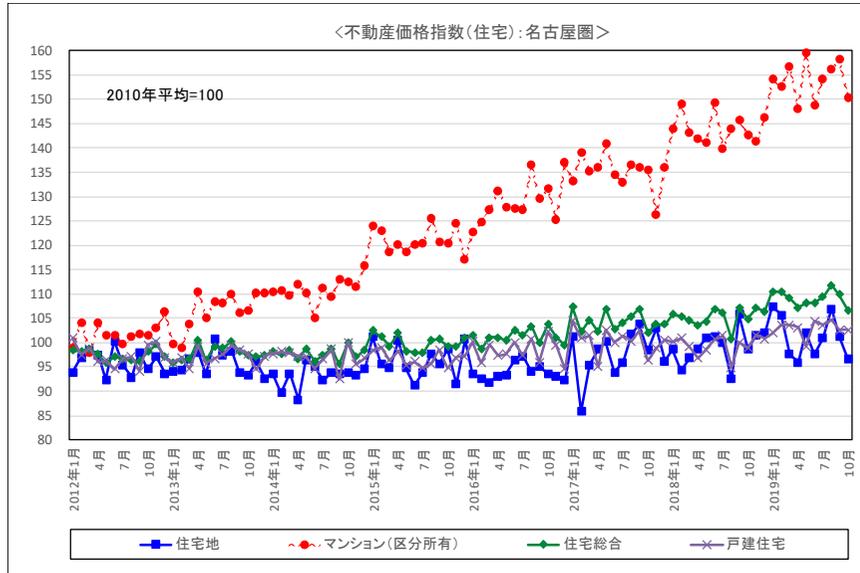
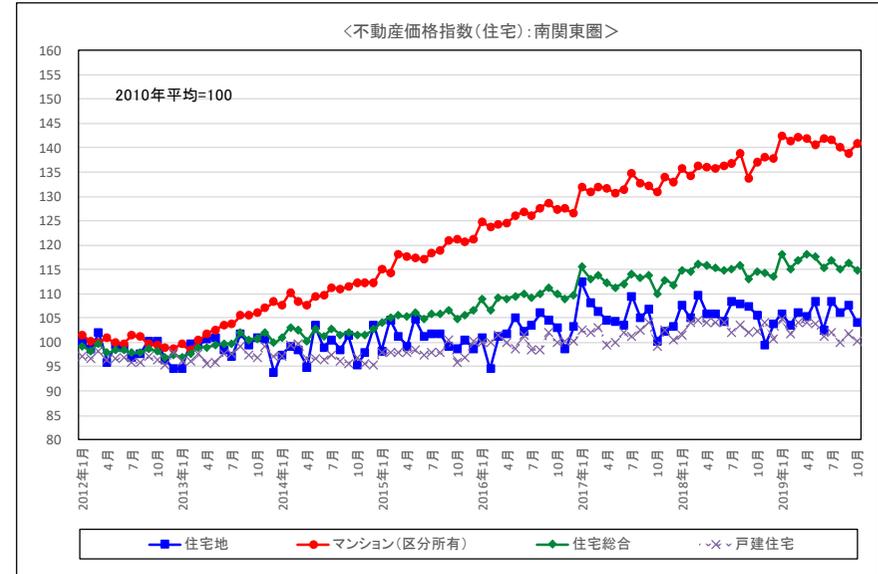
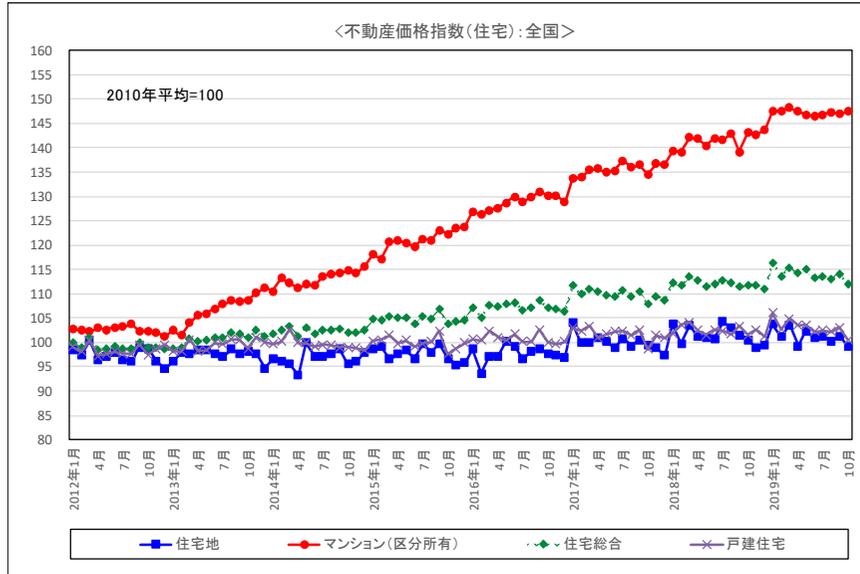
出典：厚生労働省「毎月勤労統計調査」

## 5. 物価



出典：総務省「消費者物価指数」

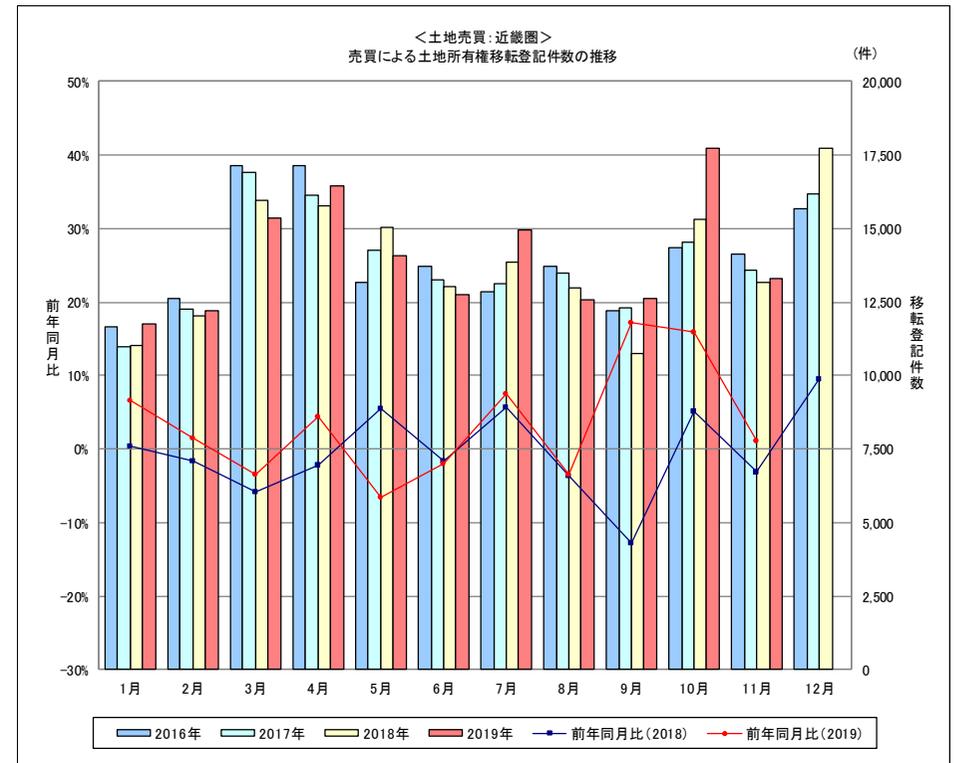
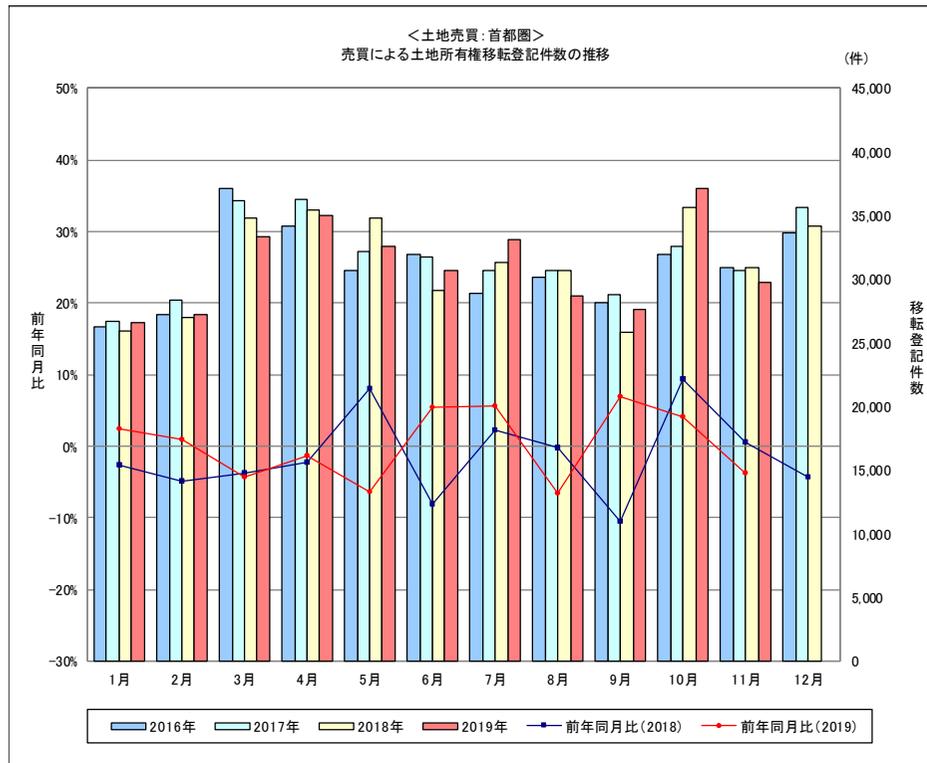
## 6. 不動産価格指数（住宅）



出典：国土交通省「不動産価格指数（住宅）」

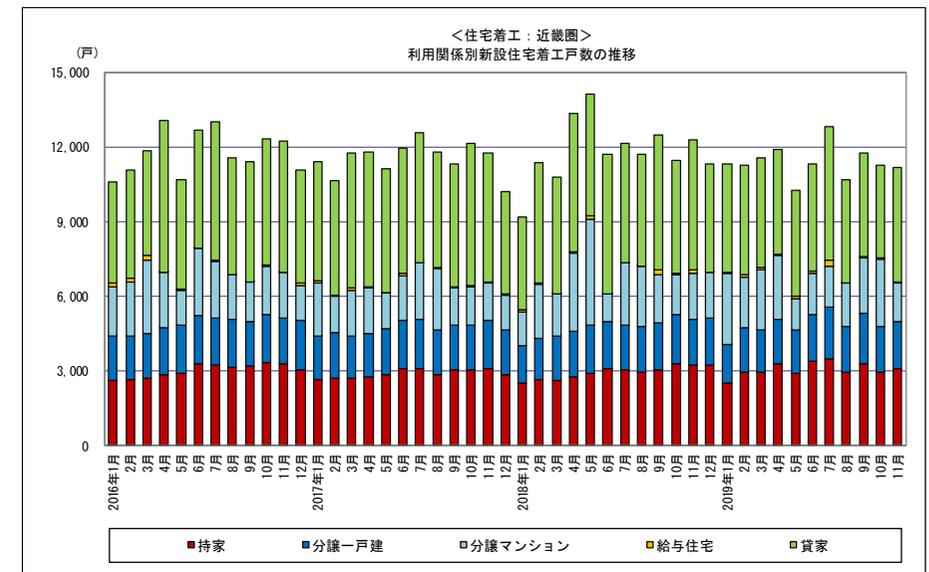
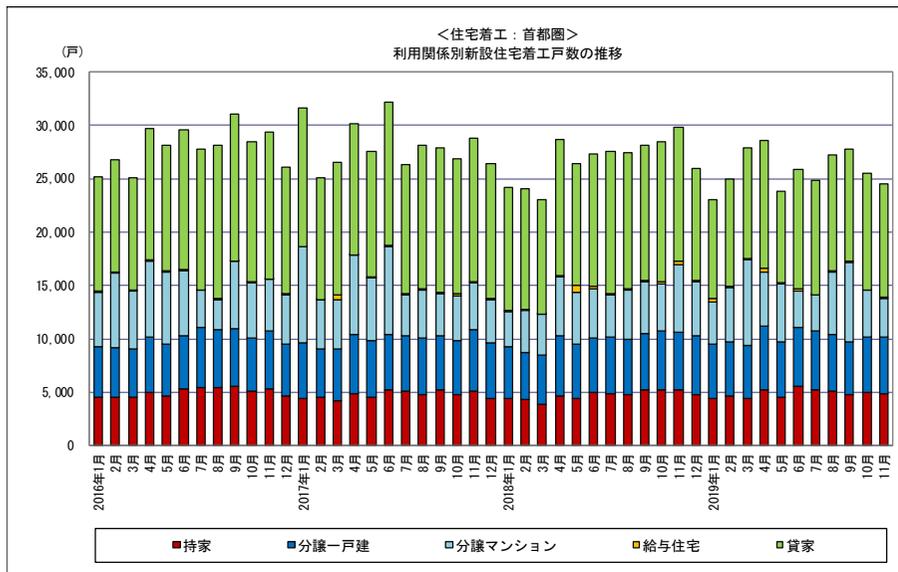
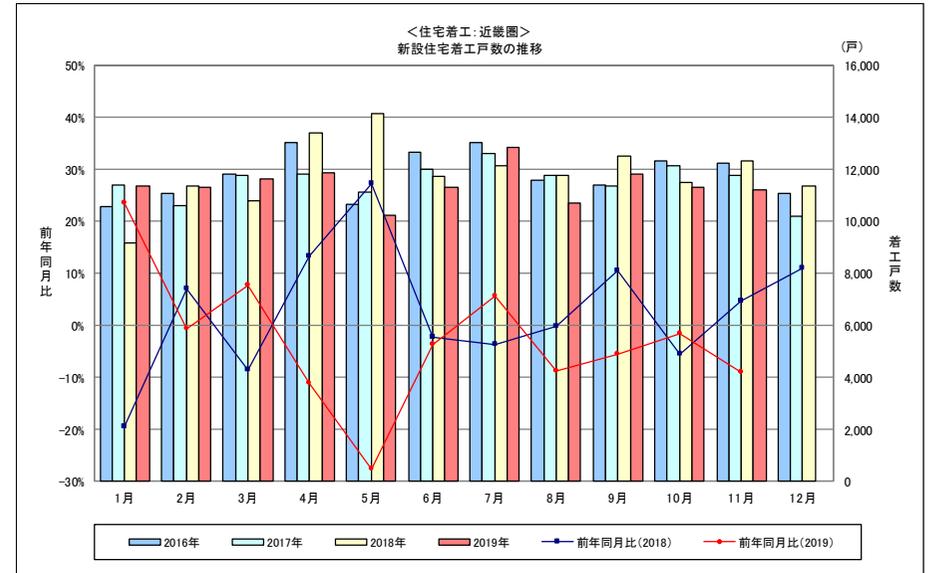
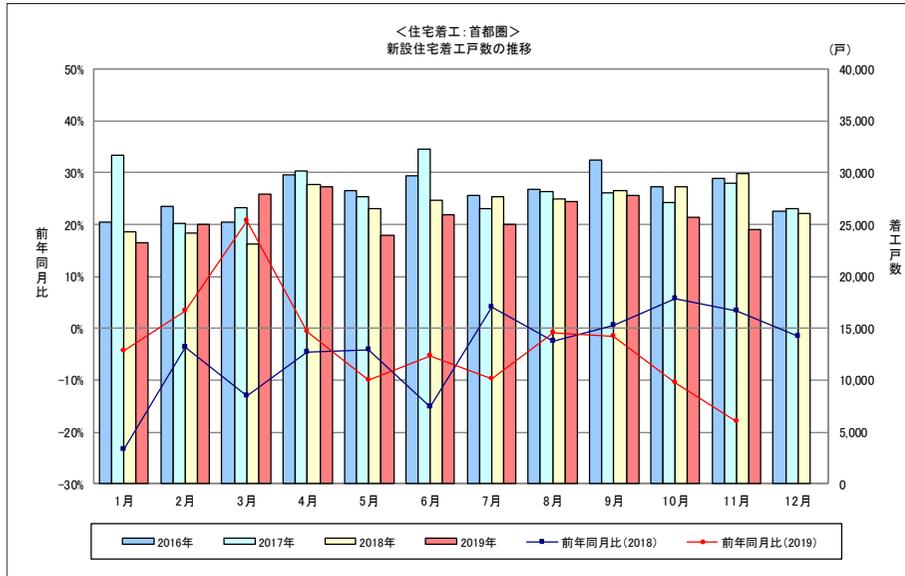
注1) 2010年度平均=100とした指数である。 注2) 実際の取引価格情報をそのまま機械的に統計処理し、広域的なブロック単位で指標化（ヘドニック法による）している

## 7. 土地所有権移転の動向



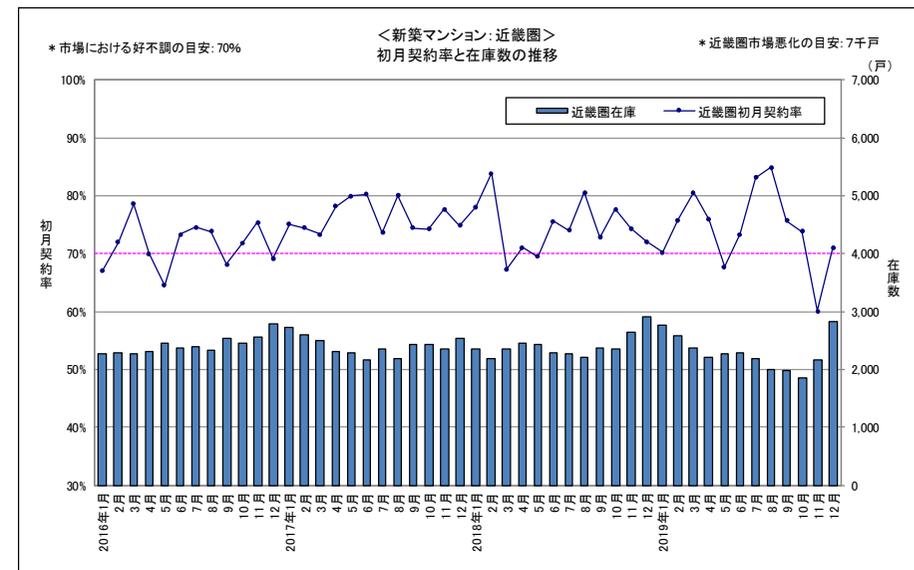
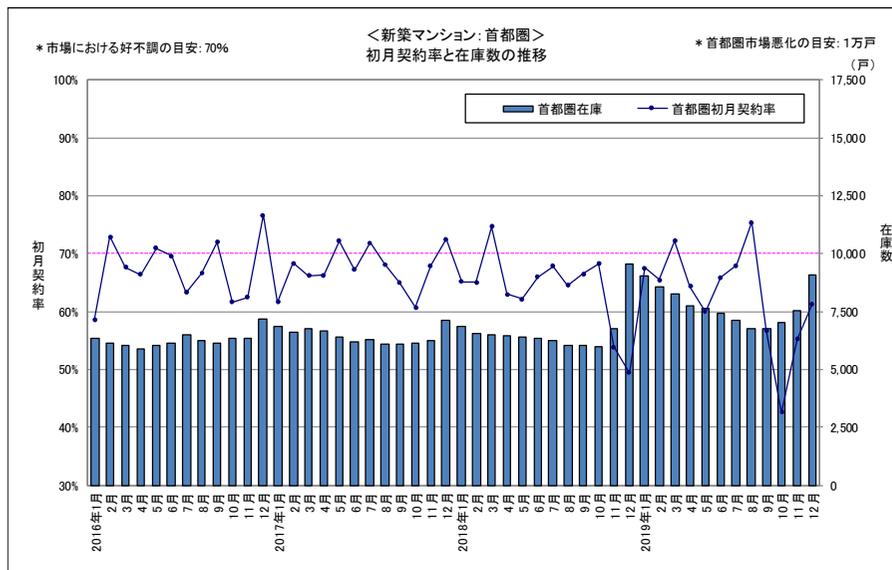
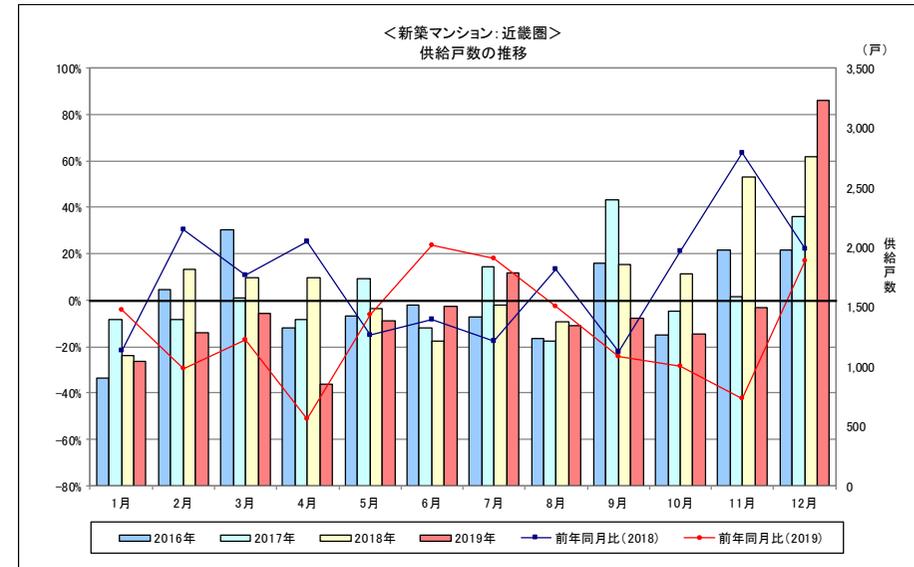
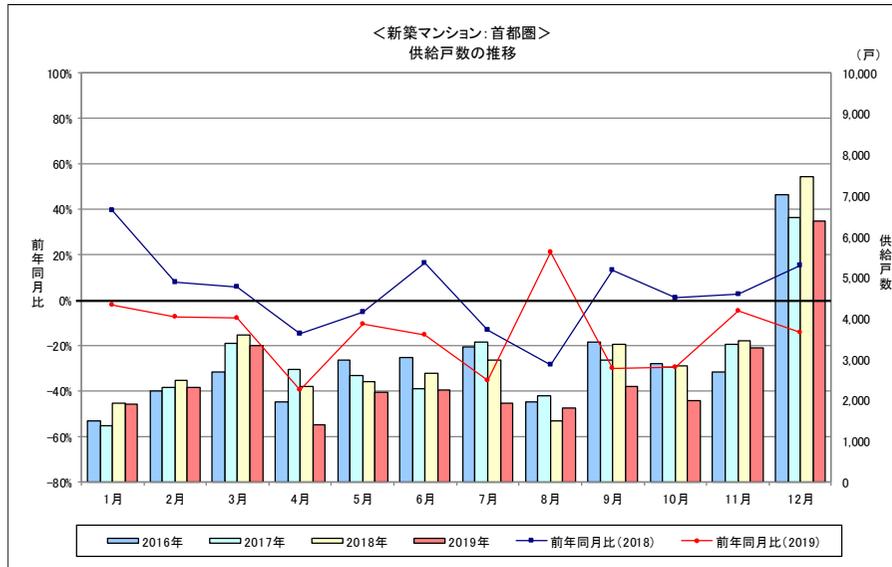
出典：法務省「法務統計月報」

## 8. 住宅着工の動向



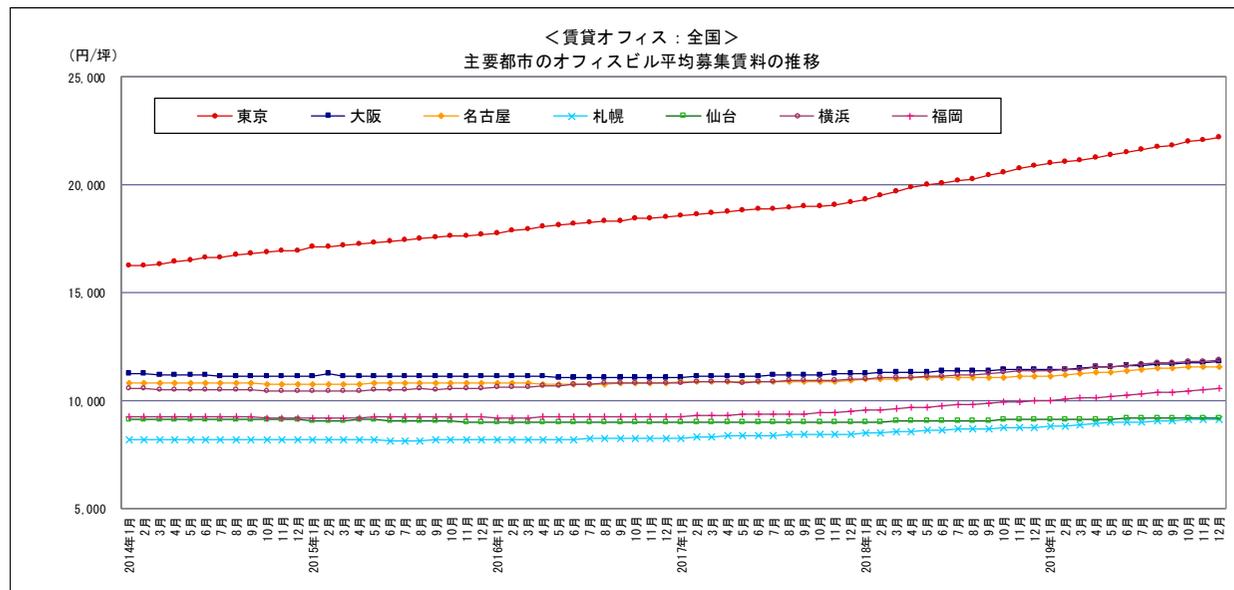
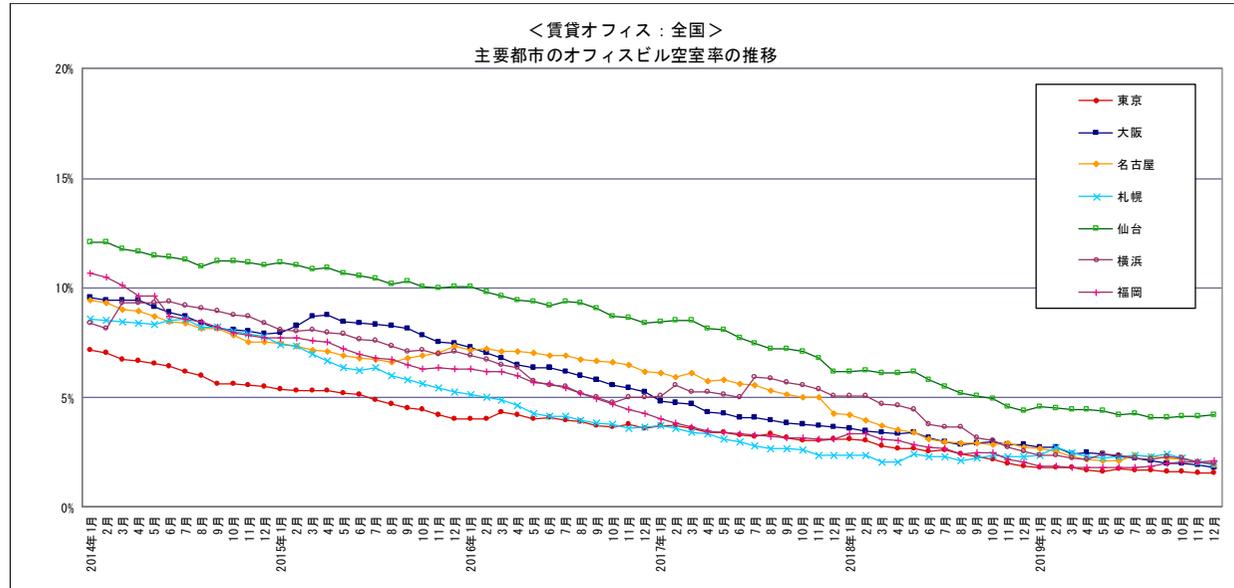
出典：国土交通省「建築着工統計」

## 9. マンション市場



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

# 10. オフィス市場



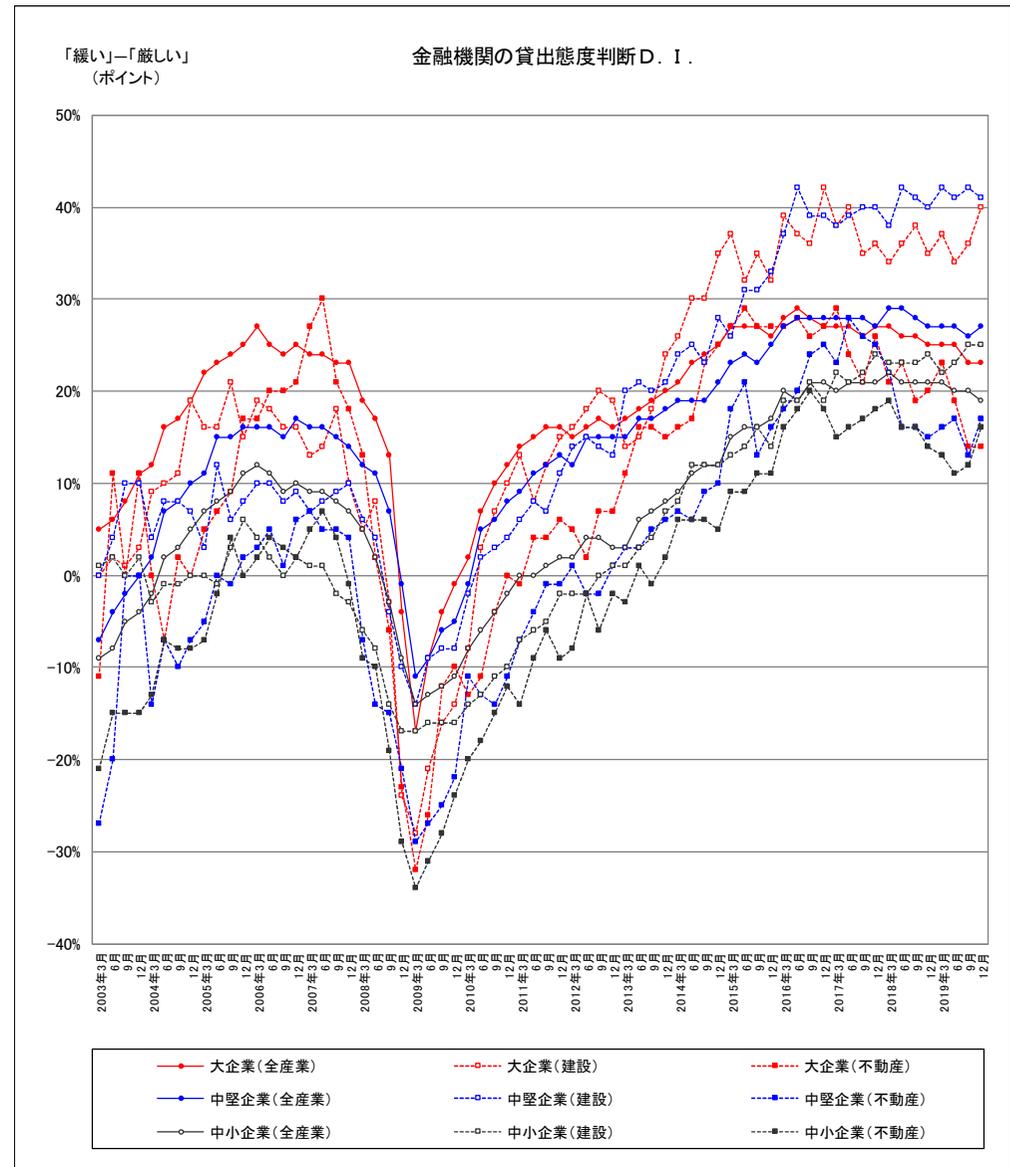
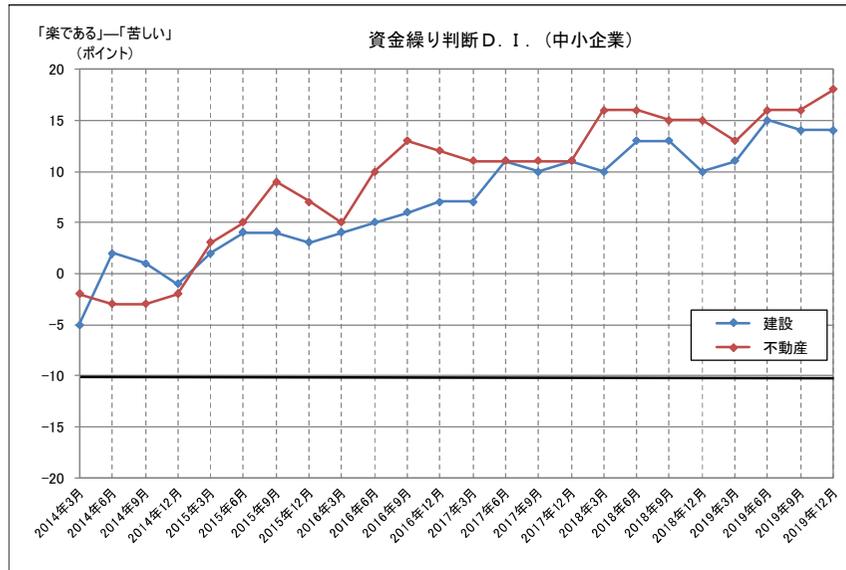
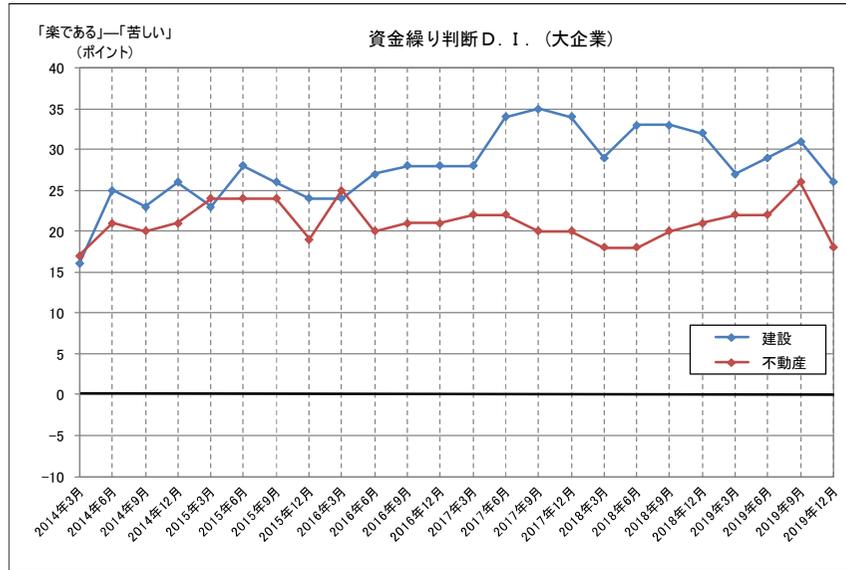
出典：三鬼商事（株）

## 1.1. 物流施設市場



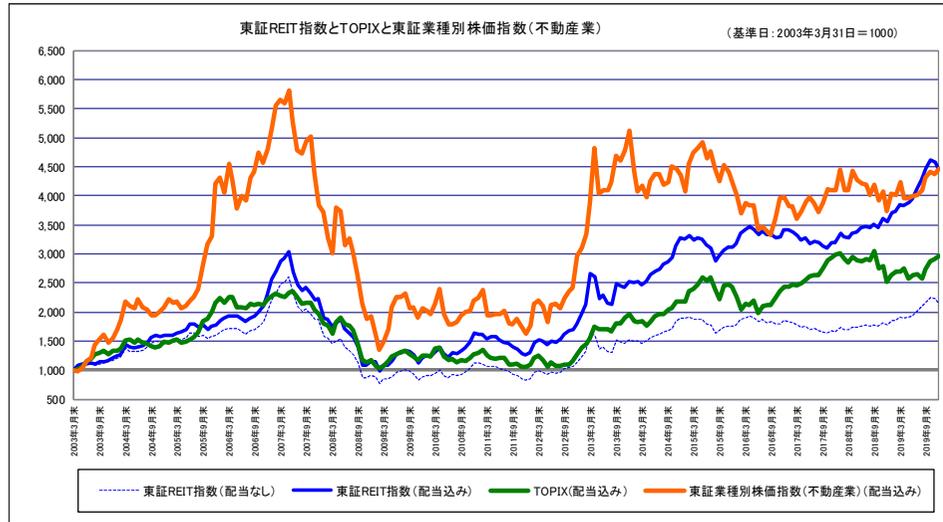
出典：株式会社一五不動産情報サービス

## 12. 資金調達環境

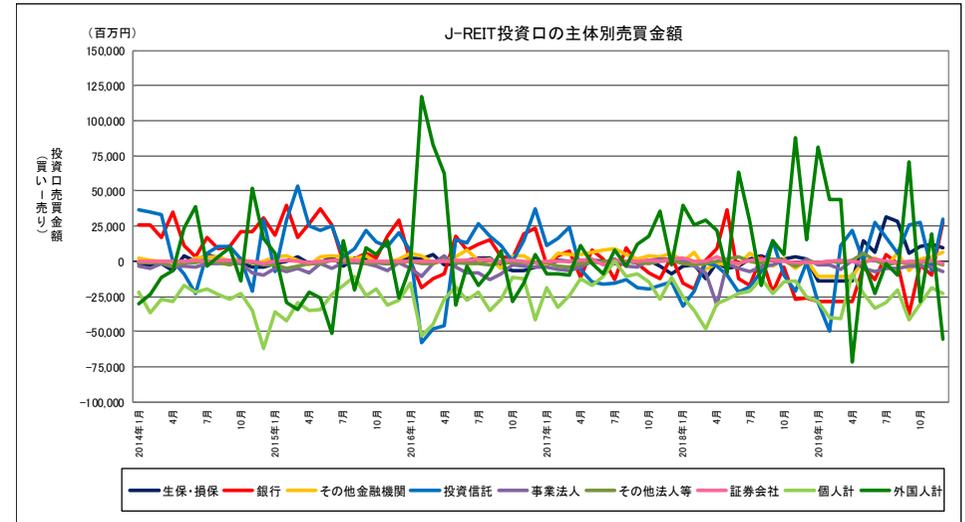


出典：日本銀行「企業短期経済観測調査」

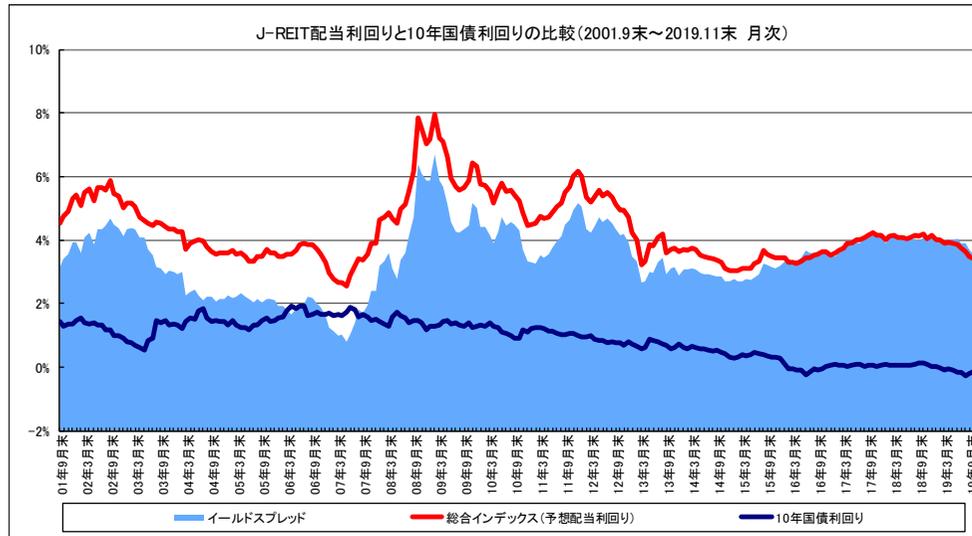
### 1.3. 投資環境



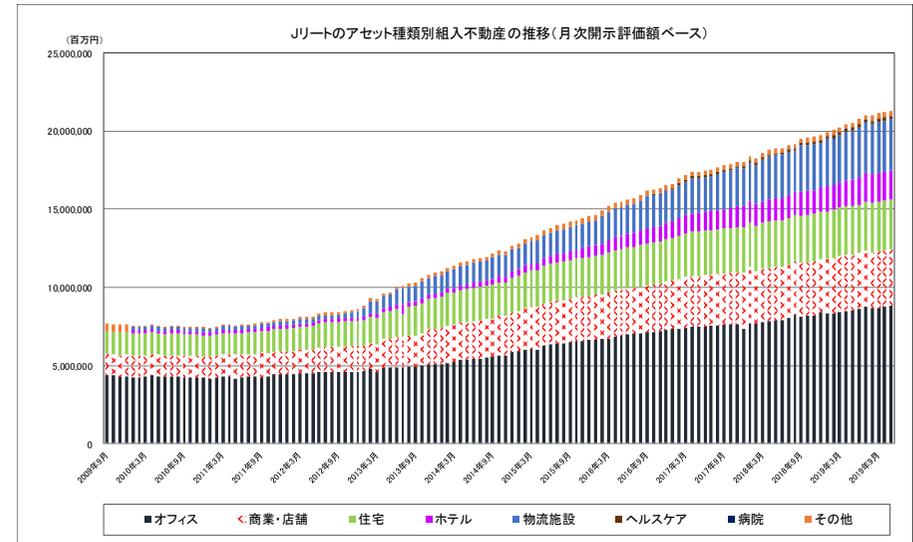
出典：(株)東京証券取引所



出典：(株)東京証券取引所



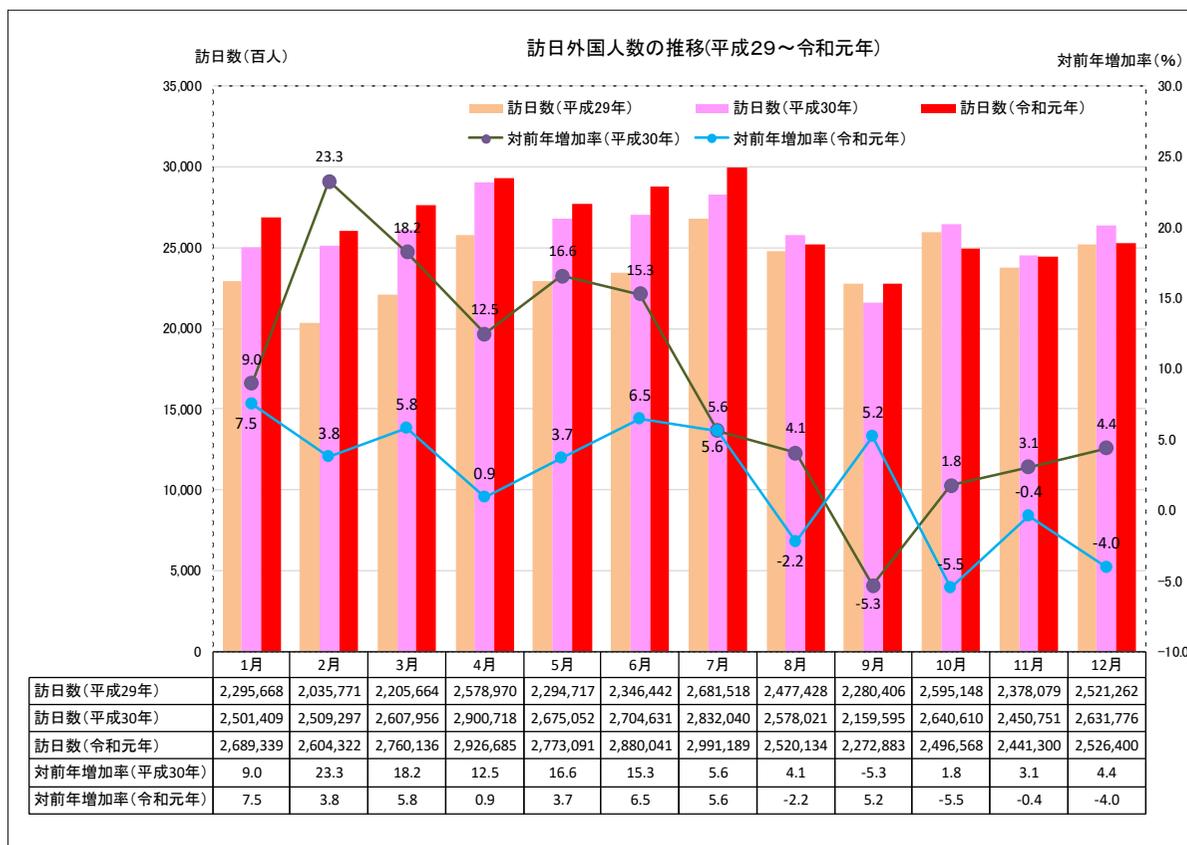
出典：「STBRI J-REIT Index」：(株)住信基礎研究所、10年国債利回り：日本相互証券(株)  
注)イールドスプレッドは、10年国債利回りと総合インデックス(予想配当利回り)の差



出典：(一社)投資信託協会

## 14. その他

### ○訪日外国人数の推移



出典：日本政府観光局（J N T O）



**地価LOOKレポートご利用にあたっての注意事項**

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