

主要都市の高度利用地地価動向報告

～地価 LOOK レポート～

【第50回】 令和2年第1四半期（令和2年1月1日～令和2年4月1日）の動向

令和2年6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2年第1四半期(令和2年1/1～令和2年4/1)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73地区(前回97)、横ばいが23地区(前回3)、下落が4地区(前回0)となり、全体として緩やかな上昇となったが、これまでの傾向に変化が見られた。
- 上昇している73地区について、3%未満の上昇が69地区(前回74)、3%以上6%未満の上昇が4地区(前回19)〔「錦町」(仙台市)、「西梅田」「茶屋町」「新大阪」(以上大阪市)〕となり、前回(97)と比較して減少した。また、6%以上の上昇の地区(前回4)は見られなかった。
- 0%の横ばいが23地区となり、前回(3)と比較して増加した。
- 3%未満の下落が4地区〔「元町」(横浜市)、「岐阜駅北口」(岐阜市)、「丸亀町周辺」(高松市)、「大濠」(福岡市)〕となり、平成26年第2四半期以来下落地区が見られた。
- 46地区で変動率区分が下方に移行した。変動率区分が下方に移行した地区の割合は、用途別では商業系の方が住宅系より高く、地域別では地方圏の方が大都市圏よりやや高くなった。
- 新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴い、多くの地区で需要者の様子見など取引の停滞が見られ、地価の上昇傾向が鈍化した。地価動向の変化が大きかった地区では、特にホテル、店舗需要の比重が高く、感染症の影響が大きい。

2. 圏域別

- 三大都市圏(77地区)
 - ・ 東京圏(43)では、上昇が26地区(前回41)、横ばいが16地区(前回2)、下落が1地区(前回0)となった。変動率区分が下方に移行した地区は20地区であった。
 - ・ 大阪圏(25)では、平成30年度1四半期から9期連続ですべての地区で上昇となった。変動率区分が下方に移行した地区は11地区であった。
 - ・ 名古屋圏(9)では、平成25年第2四半期から28期連続ですべての地区で上昇となった。変動率区分が下方に移行した地区は3地区であった。
- 地方圏(23地区)
 - ・ 地方圏(23)では、上昇が13地区(前回22)、横ばいが7地区(前回1)、下落が3地区(前回0)となった。変動率区分が下方に移行した地区は12地区であった。

3. 用途別

- 住宅系地区(32)では、上昇が23地区(前回31)、横ばいが8地区(前回1)、下落が1地区(前回0)となった。変動率区分が下方に移行した地区は11地区であった。
- 商業系地区(68)では、上昇が50地区(前回66)、横ばいが15地区(前回2)、下落が3地区(前回0)となった。変動率区分が下方に移行した地区は35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%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%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%)
2年第1	0 (0.0%)	4 (4.0%)	69 (69.0%)	23 (23.0%)	4 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)

※ [] 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	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%)
2年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (60.5%)	16 (37.2%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)

※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

※ □ 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

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

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

(注8)

※ 〇 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

※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	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
2年第1	0	0	9	0	0	0	0	0	0	9

(注9)

※ 〇 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%)
2年第1	0 (0.0%)	1 (4.3%)	12 (52.2%)	7 (30.4%)	3 (13.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)

(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
2年第1	0	1	22	8	1	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(用途別(商業系地区))

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
19年第4	5 (7.4%)	41 (60.3%)	14 (20.6%)	8 (11.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
20年第1	0 (0.0%)	5 (7.4%)	31 (45.6%)	27 (39.7%)	4 (5.9%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (16.2%)	36 (52.9%)	15 (22.1%)	5 (7.4%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	17 (25.0%)	54 (79.0%)	33 (48.5%)	4 (5.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (2.9%)	18 (26.4%)	54 (79.0%)	20 (29.3%)	10 (14.7%)	4 (5.9%)	108 (100.0%)
21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (2.9%)	21 (30.6%)	45 (66.1%)	32 (47.1%)	4 (5.9%)	4 (5.9%)	108 (100.0%)
21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (4.3%)	41 (59.9%)	40 (58.8%)	21 (30.6%)	3 (4.3%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (4.3%)	47 (68.9%)	46 (67.6%)	8 (11.7%)	3 (4.3%)	1 (1.4%)	108 (100.0%)
21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.4%)	3 (4.3%)	53 (77.1%)	41 (59.9%)	9 (13.1%)	1 (1.4%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.4%)	14 (20.6%)	58 (84.9%)	34 (50.0%)	1 (1.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (2.9%)	19 (27.8%)	74 (108.1%)	13 (19.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.4%)	29 (42.3%)	73 (106.5%)	5 (7.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
22年第4	1 (1.4%)	0 (0.0%)	4 (5.8%)	30 (43.8%)	68 (99.4%)	4 (5.8%)	1 (1.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	24 (35.0%)	77 (112.3%)	4 (5.8%)	1 (1.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (4.4%)	30 (44.1%)	72 (105.6%)	1 (1.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (8.8%)	38 (56.0%)	64 (94.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (10.3%)	48 (70.4%)	52 (76.1%)	1 (1.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
24年第1	0 (0.0%)	1 (1.4%)	12 (17.6%)	52 (76.1%)	41 (60.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
24年第2	0 (0.0%)	1 (1.4%)	17 (25.0%)	57 (84.1%)	31 (45.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
24年第3	0 (0.0%)	1 (1.4%)	17 (25.0%)	63 (92.6%)	25 (36.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
24年第4	0 (0.0%)	3 (4.4%)	28 (40.7%)	53 (77.1%)	22 (32.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
25年第1	0 (0.0%)	2 (2.9%)	52 (76.1%)	36 (52.7%)	16 (23.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
25年第2	0 (0.0%)	1 (1.4%)	67 (98.3%)	30 (43.8%)	8 (11.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
25年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	72 (105.6%)	27 (39.7%)	7 (10.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
25年第4	0 (0.0%)	3 (4.4%)	82 (120.0%)	16 (23.5%)	5 (7.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)

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

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
26年第1	0 (0.0%)	1 (1.4%)	85 (124.3%)	17 (25.0%)	3 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
26年第2	0 (0.0%)	2 (2.9%)	85 (124.3%)	17 (25.0%)	2 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
26年第3	0 (0.0%)	2 (2.9%)	87 (127.4%)	17 (25.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
26年第4	0 (0.0%)	1 (1.4%)	89 (130.6%)	16 (23.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
27年第1	0 (0.0%)	2 (2.9%)	56 (82.1%)	10 (14.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
27年第2	1 (1.4%)	5 (7.3%)	55 (80.6%)	7 (10.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
27年第3	1 (1.4%)	7 (10.3%)	53 (77.1%)	7 (10.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
27年第4	1 (1.4%)	13 (19.0%)	48 (70.4%)	6 (8.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
28年第1	2 (2.9%)	14 (20.6%)	45 (66.1%)	6 (8.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	67 (100.0%)
28年第2	3 (4.4%)	10 (14.7%)	46 (67.6%)	9 (13.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
28年第3	2 (2.9%)	9 (13.2%)	48 (70.4%)	9 (13.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
28年第4	0 (0.0%)	11 (16.2%)	51 (75.0%)	6 (8.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
29年第1	0 (0.0%)	9 (13.2%)	54 (79.4%)	5 (7.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
29年第2	0 (0.0%)	8 (11.8%)	56 (82.4%)	4 (5.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
29年第3	0 (0.0%)	9 (13.2%)	55 (80.9%)	4 (5.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
29年第4	0 (0.0%)	14 (20.6%)	51 (75.0%)	3 (4.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
30年第1	0 (0.0%)	14 (20.6%)	51 (75.0%)	3 (4.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
30年第2	0 (0.0%)	12 (17.6%)	54 (79.4%)	2 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
30年第3	0 (0.0%)	14 (20.6%)	51 (75.0%)	3 (4.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
30年第4	0 (0.0%)	25 (36.8%)	41 (60.0%)	2 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
元年第1	0 (0.0%)	25 (36.8%)	41 (60.3%)	2 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
元年第2	3 (4.4%)	21 (30.9%)	42 (61.8%)	2 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
元年第3	4 (5.9%)	21 (30.9%)	41 (60.3%)	2 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
元年第4	4 (5.9%)	16 (23.5%)	46 (67.6%)	2 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
2年第1	0 (0.0%)	3 (4.4%)	47 (69.1%)	15 (22.1%)	3 (4.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)

※ 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。

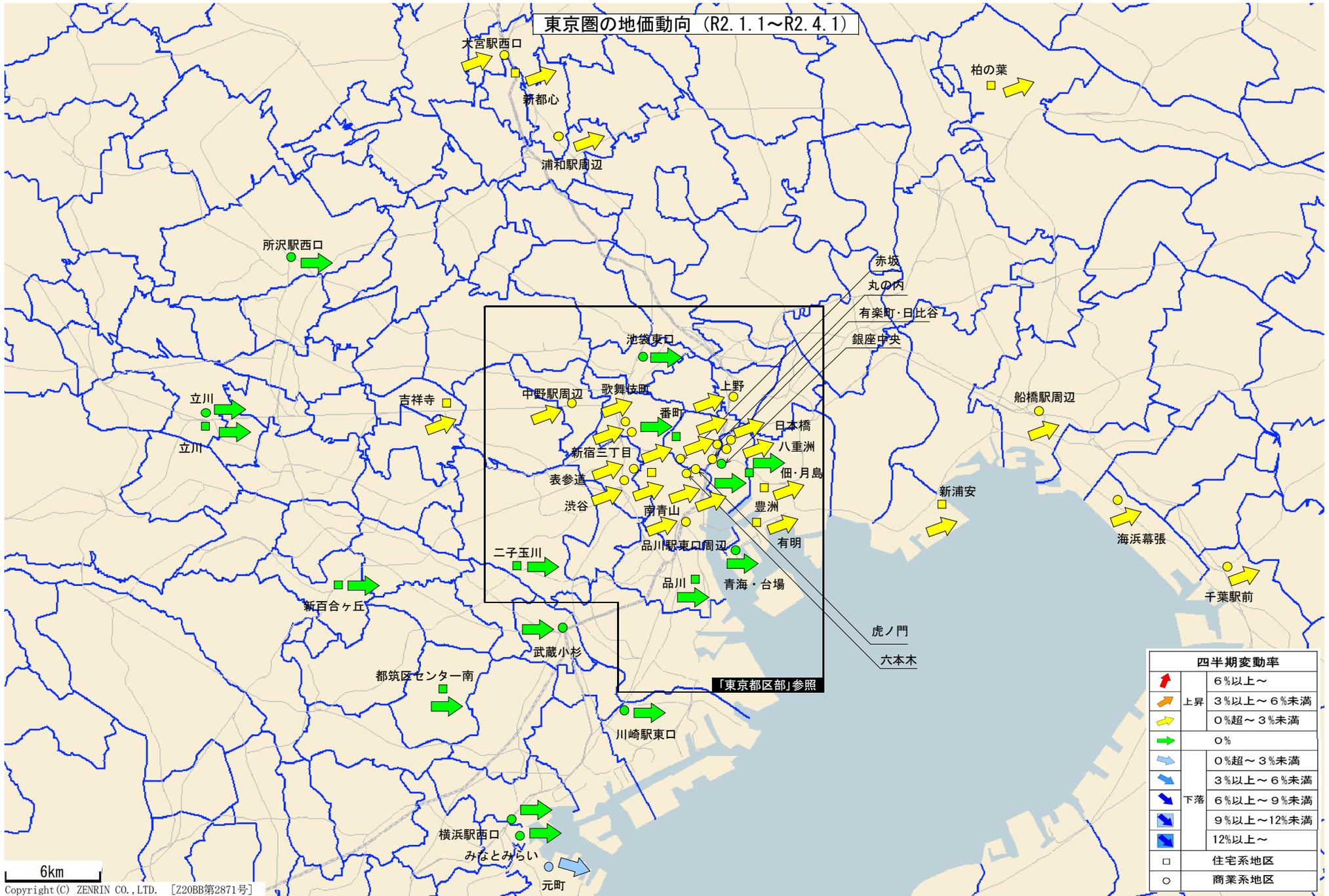
(注12) 対象地区を38地区廃止した。

地区毎の総合評価(変動率)推移

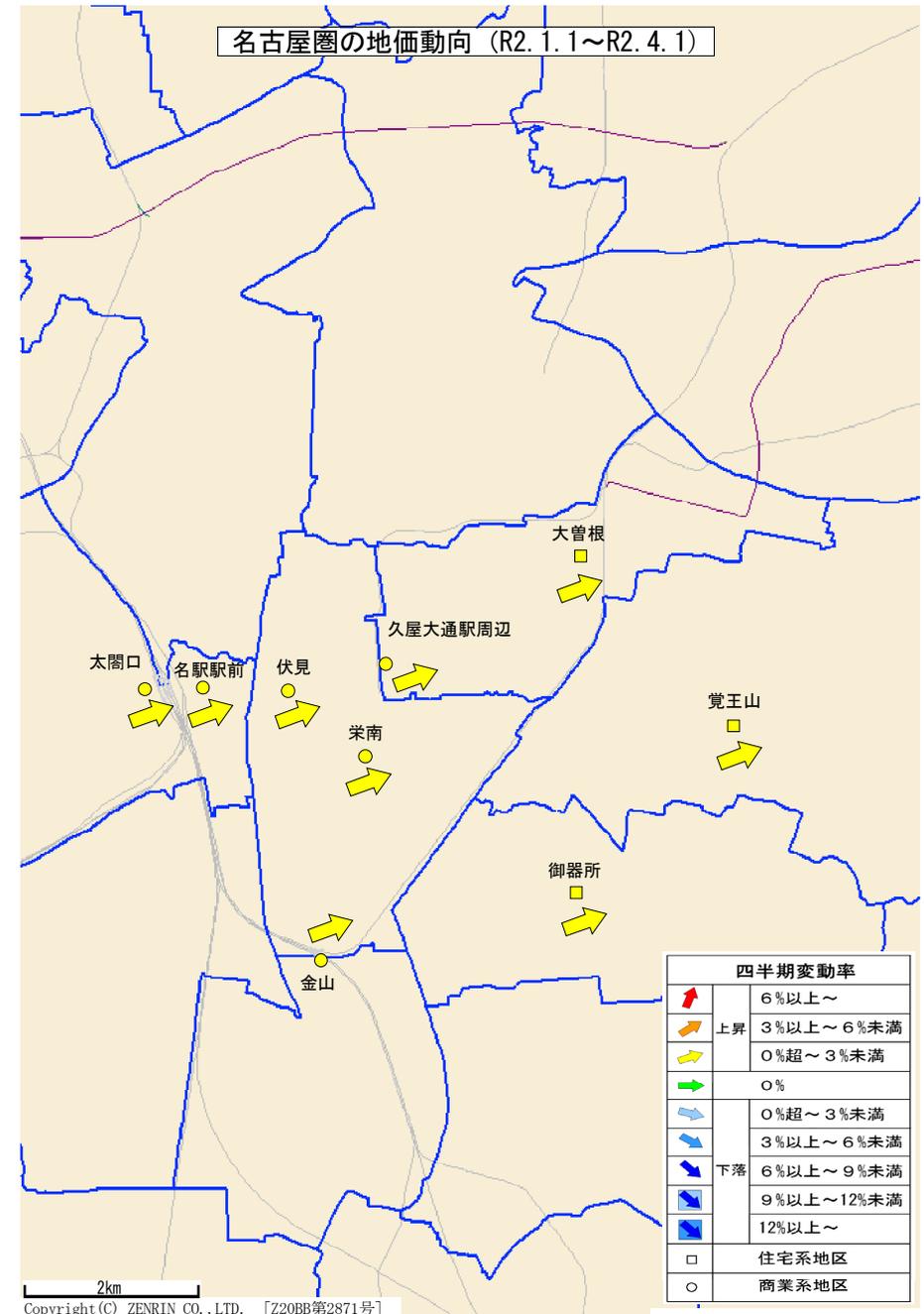
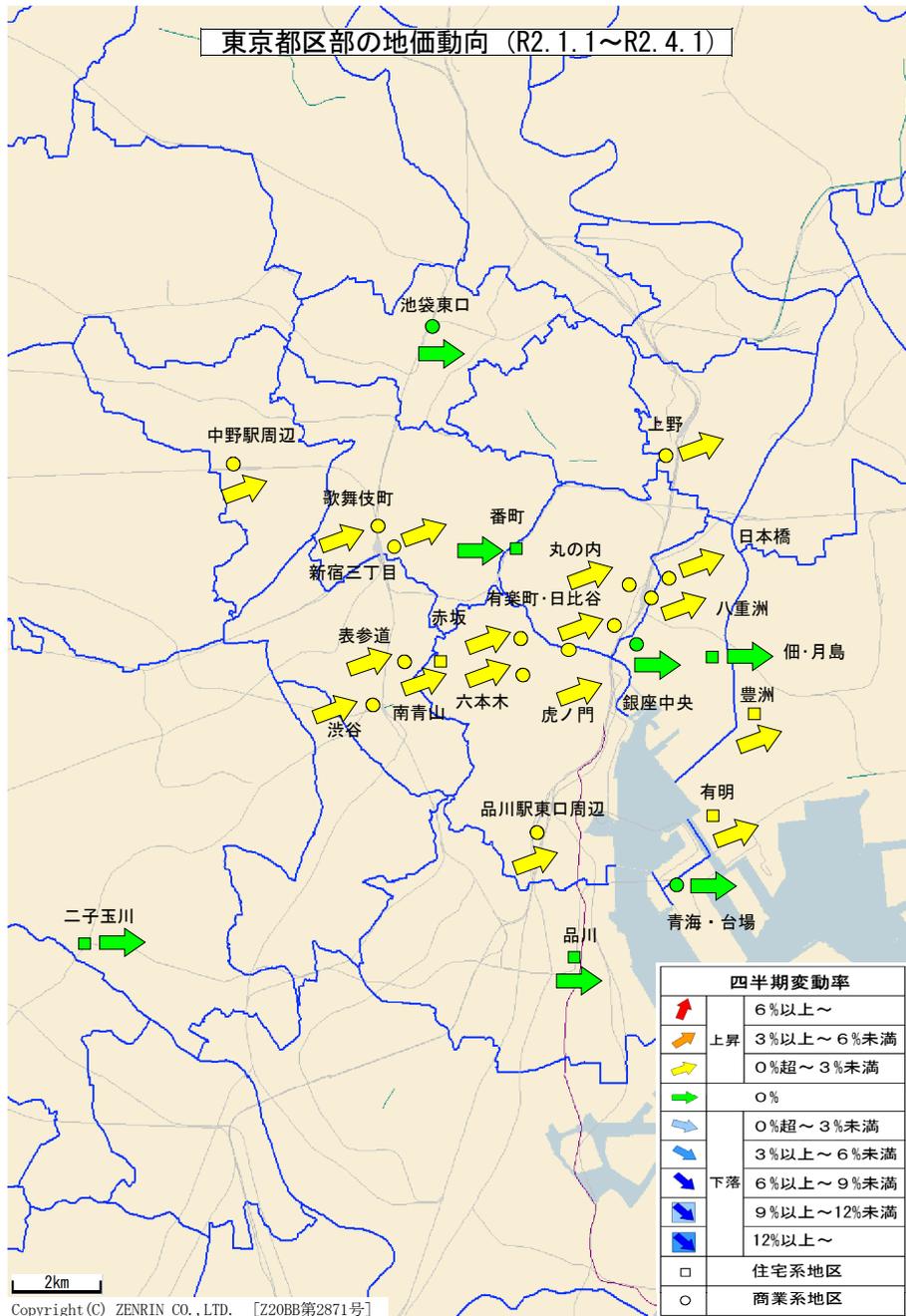
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H31.4/1~ R1.7/1 総合評価	R1.7/1~ R1.10/1 総合評価	R1.10/1~ R2.1/1 総合評価	R2.1/1~ R2.4/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H31.4/1~ R1.7/1 総合評価	R1.7/1~ R1.10/1 総合評価	R1.10/1~ R2.1/1 総合評価	R2.1/1~ R2.4/1 総合評価
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	地方	➡	➡	➡	➡	東京都	区部	港区	商業	虎ノ門	東京	➡	➡	➡	➡
	札幌市	中央区	商業	駅前通	地方	➡	➡	➡	➡		区部	新宿区	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	➡	➡	➡	➡	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	➡	➡	➡	➡										
	区部	港区	商業	赤坂	東京	➡	➡	➡	➡	長野県	長野市		商業	長野駅前	地方	➡	➡	➡	➡

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	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	R2.1/1~ R2.4/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	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	R2.1/1~ R2.4/1 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	➡	⬆	⬆	➡

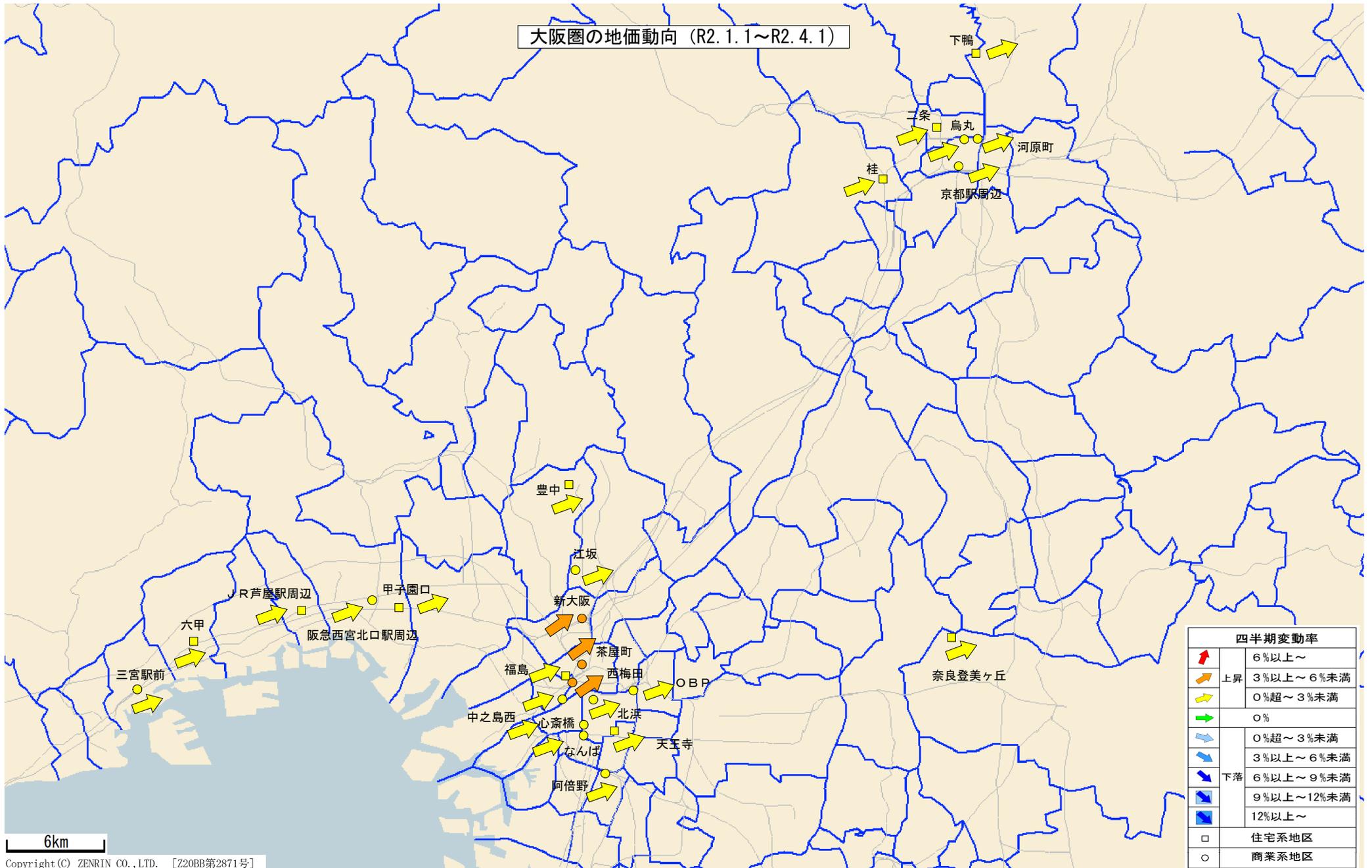
東京圏の地価動向 (R2. 1. 1~R2. 4. 1)



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

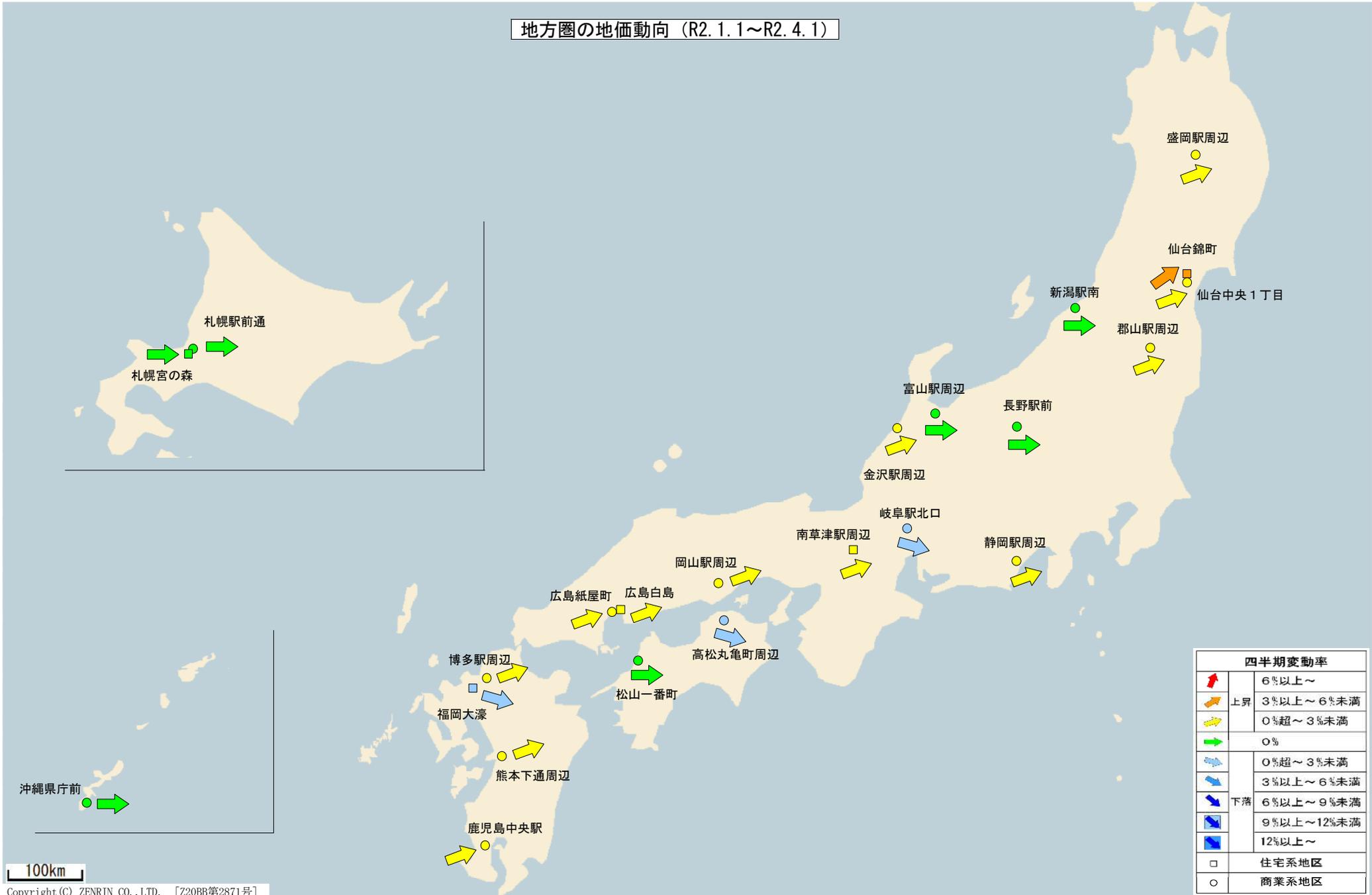


大阪圏の地価動向 (R2. 1. 1~R2. 4. 1)



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

地方圏の地価動向 (R2. 1. 1~R2. 4. 1)



各地区の詳細情報

各地区の詳細情報の見方

1. 調査項目の説明（再掲）

総合評価 対象地区の代表的地点（地価公示地点を除く）について、不動産鑑定士が不動産鑑定評価に準じた方法によって四半期ごと（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(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	 0% 横ばい (前期  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。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令和元年11月に完売したが、発売から完売まで丸4年かかった。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、新型コロナウイルス感染症拡大の影響から販売ペースは低迷し、終息までには大量の在庫の増加も懸念される。当期の地価動向については、需要者、供給者ともに新型コロナウイルス感染症影響の様子見状態であることから、取引価格は横ばいとなって前期までの上昇傾向から当期の地価動向は横ばいに転じた。札幌市内の令和2年3月の分譲マンション市場は、当月新規供給戸数が187戸に対し新規成約戸数は39戸、繰り越しを含めた供給戸数525戸に対し成約戸数が85戸となり、当月の売れ行きは低迷した。新型コロナウイルス感染症拡大の影響でモデルルーム来場予約が激減しており、これに伴い成約も低水準となっている。新型コロナウイルス感染症拡大の影響が長期化すればマンション業者の素地取得も低迷が予想されるが、見通しは不透明である。このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。
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(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
北海道	札幌市	中央区	商業	駅前通	 0% 横ばい (前期  3~6% 上昇)	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は地下歩行空間に面する街区が中心で、大手企業からのオフィス需要に加え、IT企業、コールセンター、人材派遣業等の新規事業所開設等のまとまったオフィス床の需要が旺盛であるため、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いが、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。一方、取引市場における供給物件は依然として限定的であるが、現状では新型コロナウイルス感染症の影響により、ホテルや商業施設については、国外・国内の観光客が激減しており、新規の開発等は膠着状態となっているため、当期の取引利回りは横ばいとなった。当期の地価動向については、需要者、供給者ともに新型コロナウイルス感染症の影響の様子見状態であることから、前期までの上昇傾向から横ばいに転じた。令和2年3月は対象地の隣接街区で新築ビル(延床面積7,220坪)が高稼働で竣工した。札幌ビジネス地区全体の空室面積は小幅な減少に留まり、札幌ビジネス地区の3月時点の平均空室率は6カ月連続の低下となった。今後の新型コロナウイルス感染症の影響は不透明であるが、REIT指数の下落や不動産投資活動の停滞の動きは顕著になってきており、道外企業の進出等の活動の停滞も顕在化の恐れがある。また、商業施設や飲食店についても新型コロナウイルス感染症が収まるまでは新規進出等は見込めない。このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。
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(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
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。また、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。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いるが、新型コロナウイルス感染症による経済活動の停滞懸念から、当期の地価動向はやや上昇で推移したものの、上昇幅が縮小した。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、今後も県外資本等の参入による取得等の需要が見込まれる。ただし、新型コロナウイルス感染症の影響で、店舗賃料の値下げ要請やホテルの収益悪化等の懸念については先行きが不透明で、県内外の需要者ともに市況を見極めようとする姿勢も見られるようになっており、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。
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(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	 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、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。建築費の高止まり等を背景に高水準なマンション分譲価格が続いて販売ペースの鈍化が見られるが、ファミリー層のほか郊外から転居するシニア層や都心で働く単身者層等、幅広い需要に支えられ成約率は安定している。今年1月、東北大学農学部跡地に200戸程度のマンションが竣工し、4月には同所で更に200戸程度、近隣で全340戸程度のマンションの建設が始まる等、供給が続く見込みである。しかし、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マンション開発素地の取得意欲は依然として強く、物件取得は競合して高値での取引が行われていることから、取引価格は上昇傾向が続いている。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供給過剰感が見られる中で、当地区は県庁・市役所周辺のビジネスエリアに近接し、新たな拠点開発も進捗していることから、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いる。新型コロナウイルス感染症対策のため学校が休校する等、生活面への影響が見られるが、投資適格性を有する当地区における土地の供給が限定的な状況に変化はないため、デベロッパーや在京投資家、地元投資家等の堅調な需要に特段の変化は見られなかった。以上の取引の動向等から、当期の地価動向は上昇傾向で推移した。ただし、足元では分譲マンション市場及び不動産投資市場のいずれにおいても、需要者が新型コロナウイルス感染症の影響を見極めようとする姿勢が見られるようになっており、このような市況変化の兆しが今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。
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(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
宮城県	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	 0～3% 上昇 (前期  3～6% 上昇)	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区及びその周辺のオフィス賃料は、新規賃料の上昇傾向が続き、既存テナントの増額改定も見られる。優良物件の募集が限定的であることや移転に伴う賃料コストの増加等の要因からオフィス需要増には若干の停滞感が見られるが、空室率は低位なままで推移している。今年1月に竣工した青葉区花京院のオフィスビルは立地や防災機能等が選好され満室稼働しており、この他の今年竣工予定のビルのテナント誘致も順調に進んでおり満室や高稼働での竣工が見込まれている。また、今年は仙台市中心部に複数のホテルが開業する予定であるが、引き続き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、いくつかの店舗ビルの建替えも進んでいる。在京投資家等の投資意欲は依然として強く、オフィス・ホテル用地の取得需要の競合が見られる一方で供給が限定的であるため取引価格が上昇し、取引利回りは低下しているが、新型コロナウイルス感染症による一時的な経済活動の停滞等の影響から、数年間続いた過熱感が弱まり、当期の地価動向はやや上昇傾向で推移した。 平成29年に閉店したままとなっていた駅前的大型商業施設の再開発計画が報道され、また、都市機能向上を目指す「せんだい都心再構築プロジェクト」の建替え促進助成制度の初めての適用物件が公表される等、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、当地区への投資需要は堅調な状況が継続すると見込まれている。ただし、新型コロナウイルス感染症の影響で、店舗賃料の値下げ要請やホテルの収益悪化等の懸念については先行きが不透明で、需要者が市況を見極めようとする姿勢も見られるようになっており、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。
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(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	□	□	□	□	地価動向	当地区及び当地区周辺では、前期に引き続き優良オフィスビルの新規供給がなく、既存の優良ビルは依然として高稼働率を維持し賃料水準も概ね横ばい傾向で推移しているが、一方で立地や品等の面でやや劣るオフィスビルについてはリーシング期間が長期化する傾向が見られる等、賃借人による選別化が進んでいる。店舗市況は、賃料改定や賃借人の世代交代等を機に空室となるケースがあるものの、路面店に対する需要は引き続き底堅い。しかしながら視認性のやや劣る2階以上に存する貸室等については、募集賃料水準にもよるが、空室が長期化する物件も見られる。JR郡山駅徒歩圏内の当地区周辺では、その利便性を背景としてマンション開発も相次いでおり、ある程度のもまとまった規模を有している場合には、マンション開発素地としての需要が見込まれる。このように当地区及び当地区周辺では、収益物件に対し投資家の需要が認められるが、投資適格性を有する物件が存するエリアは限られる一方、供給は稀であり、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、需要が競合することが見込まれる状況にある。当期後半においては新型コロナウイルス感染症による影響が懸念されたものの、地価への影響は顕在化しておらず、前述のような潜在需要を背景に地価動向はやや上昇で推移した。 当地区では、交通利便性や収益性の高さから、今後も各種用途を前提とした需要については底堅いと予想されるが、一方で新型コロナウイルス感染症が及ぼす影響は不透明感が強く、店舗売上の悪化を起因とする賃料減額や宿泊客減少によるホテル収益の悪化等が懸念されており、売り主と買い主の双方で今後の動きを探る状況が続くことが予想され、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。
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(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	—	—	□	□	地価動向	当地区は、北与野駅とさいたま新都心駅の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ため、さいたま新都心駅利用者には年々増加傾向にある。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、医療機関等の都市機能が多数集積しており、今後も複数の開発計画が公表されていることから、今後も当地区の更なる発展が期待されている。新型コロナウイルス感染症による経済活動の停滞から当期後半にはマンション等の不動産購入意欲の低下が認められたが、未だ販売価格の低下は顕在化しておらず、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るため、当地区の地価動向はやや上昇傾向で推移した。 新型コロナウイルス感染症の拡大で経済活動の自粛が浸透しつつある中、不動産市況の先行きは不透明であり、今後の不動産業者の開発意欲や販売姿勢、マンション購入者の行動等が将来の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては引き続き注視が必要である。
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(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	 0～3% 上昇 (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伴う拠点性が高まって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、リーシングも好調である。大型優良オフィスビルを中心に新規賃料は上昇傾向で需給は逼迫しており、ハイスペックビルにおいては、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、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が、新型コロナウイルス感染症リスクの高まりに伴い近時は投資家等の様子見姿勢も見られる。 今後は複数の再開業事業の進捗による商業集積度の向上等から、相応に堅調な推移を示すことが見込まれていたが、新型コロナウイルス感染症の影響でオフィス空室率上昇や店舗売上高の減少・休業の影響が懸念され、注視すべき局面を迎えている。
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(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	 0~3% 上昇 (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。そのため、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、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、オフィス賃料も堅調な推移を示し、路面店舗の賃貸需要も堅調であり、複数の店舗開発が確認できる。新型コロナウイルス感染症リスクの高まりに伴い近時は投資家等の様子見姿勢が見られるものの、引き続き良好な投融資環境の中、中長期的には収益用不動産への相応の投資需要も見込まれるため、当期の地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移した。 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、将来の地価動向は相応に堅調な推移を示すことが見込まれていたが、新型コロナウイルス感染症の影響でオフィス空室率上昇のほか、店舗売上高の減少や休業、リーシングへの影響が懸念され、注視すべき局面を迎えている。
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(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	所沢市		商業	所沢駅西口	 0% 横ばい (前期)  0~3% 上昇	△	□	□	▽	—	—	地価動向	所沢駅西口駅前広場周辺と駅近隣の所沢プロペ商店街は市内随一の商業エリアであり、中でも当地区が位置する所沢プロペ商店街は古くからの商店街で、小規模ながら長期間営業を継続する安定した店舗が多いため、取引市場にて活発な売買は見られない。当期前半まで人通りは非常に多く優れた集客力を有し、賃貸市場においては飲食店舗及び小売店舗を中心に来店意欲は高く、新規供給が限定的で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た。しかし、新型コロナウイルス感染症の影響で学校休校や外出自粛要請があったため、当期後半は当地区の人通りが減少し、当地区の飲食店や娯楽施設を中心に集客力が低下し、賃料減額要請や退去店舗も見られた。投資適格性を備えた物件が少なく、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いが、賃料減額や退去により収益性が低下するため、当地区の地価動向は横ばいで推移した。 所沢駅構内の商業施設が令和2年9月に増床開業する予定であるうえ、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、将来的な発展への期待感はあるものの、賃料減額要請や退去店舗等による収益性低下が土地取引に及ぼす影響には注視が必要である。
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(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	 0～3% 上昇 (前期  3～6% 上昇)	△	▽	□	□	—	—	地価動向	千葉駅ビルの人気は定着し、千葉駅西口地区市街地再開発事業が完成し病院、商業施設を含むビル3棟からなるウエストゲート千葉がオープンした。東口の再開発事業も進捗しており、駅周辺の街づくりが加速して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、安定的な不動産市場を背景に稼働率は順調に推移し、当期の新規成約賃料は概ね横ばいであるものの数年前と比較すると上昇しており、賃料が比較的低額の場合は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ものの、新型コロナウイルス感染症拡大による経済活動への影響から、これまでの過熱感はやや弱まり、当地区の地価動向はやや上昇傾向で推移したものの上昇幅が縮小した。 オフィス、店舗需要は堅調であり、さらに千葉駅周辺では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想され、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が続くと見込まれている。ただし、新型コロナウイルス感染症が内外経済を下振れさせるリスクと不動産市場への影響は注視する必要がある。
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(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区には千葉県内有数の大型オフィスビルが集積しているため大規模な賃貸床供給が可能であり、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。オフィス市況に大きな変動はなく、オフィス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、賃貸市場も堅調である当地区は引き続き取引需要の強まりが続いている。新型コロナウイルス感染症による一時的な経済活動の停滞等の影響はあるものの、当期の地価動向はやや上昇傾向で推移した。 当地区全体では、JR京葉線の新駅設置構想や駅前商業施設の大型店舗への建替え計画、若葉住宅地区内の大規模住宅開発等がオフィス需要や店舗需要に好影響を与え、需要は堅調に推移すると予想される。しかし、新型コロナウイルス感染症により、不動産市場においても商業・ホテルについては大きな影響が見られることから、今後オフィス市場に与える影響にも注視する必要がある。
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(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	浦安市		住宅	新浦安	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	—	—	△	□	地価動向	当期は、高洲1丁目の新築マンション(135戸)が竣工し、入居が開始された。現在の新規物件供給は、明海2丁目や高洲地区での戸建分譲が中心である。一方、当地区における取引の中心である中古物件は、年度末の引っ越し時期を迎えても、マンションも戸建住宅も供給量が少ない状態が継続しており、取引価格も概ね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いるが、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、ホテルの稼働率が急速に悪化する等の市況を阻害する状況も顕在化しつつある。 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、高洲6丁目の低層マンション(全528戸予定)以外に、目立った開発は無く、築浅物件を中心に中古マンションの取得需要が継続すると見込まれ、戸建住宅も同様に住環境に優れる中古物件に対しても底堅い取得需要が継続すると見込まれる。一方、新型コロナウイルス感染症拡大により、ホテルや商業施設については深刻な影響を受けつつある物件もあり、不動産市況に及ぼす影響を注視する必要がある。
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(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	船橋市		商業	船橋駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区は、千葉県内有数の繁華性及び交通利便性を有する商業地で、企業等が県内で事業拠点を求める際に候補地の一つとなる地区である。JR船橋駅前の大型ビルを筆頭に、南方へ延びる繁華街には商業店舗のほかオフィスビルも見られる。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、賃料水準が回復する前に入居したテナントについては、増額改定の動きも見られる。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が、新型コロナウイルス感染症拡大による経済活動への影響から、これまでの過熱感が弱まり、当地区の地価動向はやや上昇傾向で推移したものの上昇幅が縮小した。 当面の間、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・発展が見込まれている。ただし、新型コロナウイルス感染症により商業施設を中心に大きな影響が出てきており、今後の地価動向へ及ぼす影響について注視が必要である。
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(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	柏市		住宅	柏の葉	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	—	—	□	□	地価動向	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事例もあり、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、大規模な複合開発が進んでいること等から不動産市場での注目度が高く、取引価格の上昇が見込まれる。したがって、新型コロナウイルス感染症拡大による経済活動への影響があるものの、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、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立地して、商業施設等が充実し、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、さらなる地域の熟成、人口増加が見込まれるが新型コロナウイルス感染症により商業施設を中心に大きな影響が見られることから、今後の不動産市場へ及ぼす影響について注視が必要である。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						つくばエクスプレス柏の葉キャンパス駅(秋葉原駅まで約33分)周辺。駅前広場周辺を中心として中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	 0% 横ばい (前期)  0～3% 上昇	□	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は、都心部にあって立地条件が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、限定的であるものの、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国内外の富裕層からの購入需要は引き続き強く、条件の良い高価格帯から成約する等販売状況は堅調である。当期後半は新型コロナウイルス感染症の影響により売買取引が停滞し、分譲価格は現時点では一定の価格水準に収斂しつつあり、横ばい傾向にある。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は低く、概ね横ばいで推移している。当地区のマンション開発素地の供給は限定的で、取引利回りは概ね横ばいとなって、現時点では地価動向は上昇には至らず横ばい傾向となった。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今後も取得競争が続くものと見込まれる。ただし、新型コロナウイルス感染症の影響で、賃料の値下げ要請や取引停滞等の懸念については先行きが不透明で、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR中央線の市ヶ谷駅、東京メトロ有楽町線の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。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	千代田区	商業	丸の内	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	△	□	—	—	地価動向 当地区及び周辺のオフィス賃貸市場については、底堅い需要を背景に高額物件を含めリーシングは好調で、新規賃料も若干ではあるが引き続き上昇傾向にあり、空室率も低水準を維持し続けている。売買市場においては、当期も堅調なオフィスへの投資需要を受け、取引価格は緩やかに上昇した。しかし、取引利回りは下限値に達しているとの認識が市場に広まって横ばいとなり、さらに、当期後半は新型コロナウイルス感染症による一時的な経済活動の停滞等の影響も加わって、当期の地価動向はやや上昇傾向で推移したものの上昇幅が縮小した。 当地区はわが国を代表するオフィスエリアであり、今後予定されている複数の大規模オフィスビルの竣工によりオフィス等の集積がさらに進み、国内経済の中核をなす都市拠点としての位置づけはさらに際立ったものになることが期待されるが、新型コロナウイルス感染症の影響で、オフィス内覧や移転準備が滞る等による契約延期や、店舗賃料の値下げ要請等の懸念については先行きが不透明で、需要者が市況を見極めようとする姿勢も見られるようになっており、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。	
						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(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	△	□	—	—	地価動向 当地区及び周辺のオフィス賃貸市場については、底堅い需要を背景に価格帯や築年を問わずリーシングは好調で、空室率も低水準を維持し続けている。新規物件の開発が継続して行われている当地区は、不動産会社や投資家等の注目度は高く投資需要は堅調で当地区のオフィス賃料は緩やかな上昇を続けていることもあり、当期も取引価格は緩やかに上昇した。しかし、取引利回りは下限値に達しているとの認識が市場に広まったことから横ばいとなり、当期後半は新型コロナウイルス感染症による一時的な来街者の減少等の経済活動の停滞の影響も加わって、当期の地価動向はやや上昇傾向で推移したものの上昇幅が縮小した。 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ものの、新型コロナウイルス感染症の影響で、オフィス内覧や移転準備が滞る等による契約延期や、営業自粛や来客数の減少による売上下落を要因とした店舗賃料の値下げ要請、宿泊需要の減少によるホテルの収益悪化等に関する懸念については先行きが不透明で、需要者が市況を見極めようとする姿勢も見られるようになっており、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。	
						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(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	住宅	佃・月島	 0%横ばい (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。当地区における新築マンション及び中古マンションの売買取引は、新型コロナウイルス感染症の影響により停滞しているが、マンション分譲価格については横ばいで推移している。マンション開発素地については、デベロッパー等の素地に対する需要は継続して強いが、新型コロナウイルス感染症の影響による取引の停滞等の懸念から、取引利回りは横ばいとなり、当地区の地価動向は横ばいで推移した。 BRTのプレ運行や環状2号線の整備等の都市基盤整備による利便性の向上が期待され、こうした背景からマンション市況は好調を維持すると予想される。ただし、新型コロナウイルス感染症の影響で、取引停滞等の懸念については先行きが不透明で、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。
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(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	商業	銀座中央	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は路面店舗・上層階の飲食店舗やサービス店舗ともに、当期前半については、好立地の物件の供給が限定されるとともに、テナントの需要は底堅く、店舗賃料は高水準で安定的に推移していたものの、当期後半においては新型コロナウイルス感染症の影響で訪日外国人及び国内買客が大幅に減少したことから、小売店や飲食店の売上高に大幅な減少が生じており、飲食店舗を中心に一時的な店舗賃料の値下げ要請が見られる状況にある。このような状況の中、取引市場においては、先行きの不透明感が強まっている中で取引件数は減少傾向にあるものの、売り手に売り急ぐような動きは見られず、良好な資金調達環境を背景に依然として底堅い需要も認められる。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。ただし、店舗賃料の値下げ要請やホテルの収益悪化等の懸念については先行きが不透明で、需要者が市況を見極めようとする姿勢も見られるようになっており、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。
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(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	商業	八重洲	 0～3% 上昇 (前期)	△	□	△	□	—	—	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。当期前半は旺盛なオフィス需要を受け、市況は堅調に推移していた。当期後半は新型コロナウイルス感染症の影響で当地区に通勤するオフィスワーカーや旅行者が急減し、ホテルや店舗の売上は落ち込んだものの、取引の多くはキャンセルにならず価格は維持されたまま成約に至っており、当地区の地価動向は当期もやや上昇で推移した。 当地区においても一時的に店舗賃料の値下げ要請やホテルの収益悪化等が顕在化しているものの、企業収益や雇用環境等の経済全体が持ち堪えている間は当地区の不動産市況は悪化しないとの見方もあり、需要者の多くは市況を見極めようとする姿勢にあり、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。
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(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	商業	日本橋	 0～3% 上昇 (前期)	△	□	△	□	—	—	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。当期前半においては、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、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、オフィス賃料は引き続き堅調に推移しているが、店舗については需給が概ね均衡しつつある。また、不動産会社・投資法人等による複数の取引が確認され、良好な資金調達環境を背景に不動産取引需要は堅調であるが、取引利回りは概ね下限の水準に達しつつある。当期後半においては、新型コロナウイルス感染症による一時的な経済活動の停滞等の影響や先行きに対する警戒感等から需要は弱まっている。こうした状況のなか当期全体で見ると上昇幅は縮小したものの、当期の地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移した。 当期の市況が当面継続すると見込まれるものの、新型コロナウイルス感染症の影響で、店舗賃料の値下げ要請やホテルの収益悪化等の懸念については先行きが不透明で、需要者が市況を見極めようとする姿勢も見られるようになっており、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。
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(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	住宅	南青山	 0～3% 上昇 (前期)	△	▽	—	—	□	△	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、マンション分譲価格は成約率の低下等が見られる地区もあるが国内富裕層等による需要は引き続き堅調であるため高値圏で推移している。高級賃貸マンションについては国内富裕層等による需要が堅調であり、空室率は依然として低水準で賃料も高値圏で好調に推移している。マンション開発素地の取引市場においては、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堅調に推移していたが、新型コロナウイルス感染症の影響が顕在化してからは、様子見ムードが広がり、早期に売却したい売り主においては価格交渉に柔軟に応じる姿勢が見られる。今後の状況を見極めようとする需要者が増加しており、市場滞留期間がやや長くなっているが、当期の地価動向は横ばいまでは至っておらず上昇幅は縮小したもののやや上昇で推移した。将来の地価動向については、当地区は住宅地域として高いブランド力を有するため中長期的には国内富裕層等の需要が堅調に推移すると見込まれるが、新型コロナウイルス感染症の影響が長期化すれば、不動産市場の市況を見極めようとする投資家の増加により市場が停滞する懸念もあり、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。
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(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	商業	六本木	 0～3% 上昇 (前期)	△	□	△	□	—	—	地価動向	当地区では、優良物件の供給が需要に対して限られ取引が少ない状況が続いており、取引価格については当期は前期と比較してやや上昇傾向にある。オフィス賃料については、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オフィス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高い水準を維持している。そのため、空室率は低位で推移しており、当期のオフィス賃料水準はやや上昇傾向である。店舗賃料については、新型コロナウイルス感染症対策である外出自粛要請等の影響で売上が大幅に減少しているテナントからの賃料の支払い猶予・減額要請等が今後見込まれるが、賃貸借契約そのものの見直しは目立っておらず、店舗賃料については前期から横ばい傾向である。以上の市況とともに、当地区ではホテルの開業が多数予定されており、当地区周辺で進行中の再開発事業も複数あることも影響し、当期の地価動向はやや上昇で推移した。ただし、今後は新型コロナウイルス感染症の影響で、店舗賃料の減額要請やホテルの収益悪化等の懸念については先行きが不透明で、需要者が市況を見極めようとする姿勢も見られるようになっており、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。
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(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	商業	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おり、数多くの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。店舗についても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ており、一部は既に進捗している。良好な資金調達環境を背景に不動産取引需要は堅調であるが、取引利回りは概ね下限の水準に達しつつある一方、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る。しかし、当期後半は新型コロナウイルス感染症による一時的な経済活動の停滞等の影響から過熱感は弱まっており、上昇幅は縮小したが、当期全体で見ると地価動向はやや上昇傾向で推移した。 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、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や新型コロナウイルス感染症の影響で、店舗賃料の値下げ要請等の懸念については先行きが不透明で、需要者が市況を見極めようとする姿勢も見られるようになっており、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。
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(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	商業	虎ノ門	0～3%上昇 (前期) 0～3%上昇	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区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おり、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国際的なビジネス拠点を形成することを方針としている。当期は、虎ノ門1丁目地区と虎ノ門4丁目地区において大規模なオフィスビルが竣工し、虎ノ門駅前地区や虎ノ門1丁目・2丁目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、堅調な需要のもと、新規賃料は高水準で推移している。当地区はこのような地区内及び当地区周辺の大規模市街地再開発事業等の効果を受け、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底堅く、取引価格の上昇及び取引利回りの低下が継続しているが、新型コロナウイルス感染症による一時的な経済活動の停滞等の影響から過熱感は弱まり、地価動向はやや上昇傾向で推移したが上昇幅は縮小した。 当地区は霞が関の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るが、新型コロナウイルス感染症の収束期間が長期化した場合には、オフィス賃貸市場にも影響が及ぶ可能性が懸念されており、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。
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(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	新宿区	商業	新宿三丁目	 0~3% 上昇 (前期)  0~3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区は高い商業繁華性を有するため中高層の店舗利用が一般的で、高級ブランドやスポーツブランドの新規出店、ドラッグストアの増床が確認された。また、周辺エリアにおいては、近年、ファストファッションの店舗が撤退する一方で、中古ブランド店が出店する等、一部では業態の転換が進んでいる。新宿通り沿いにおいては、築年が進み陳腐化した建物について建替えが行われる等、街並みの更新も進んでいるが、表参道、原宿や銀座、渋谷等と比べて再開発事業が少なく、新規供給は限られている。来店客数の推移について、当期前半は、訪日外国人増加に伴うインバウンド需要が底堅かったものの、新型コロナウイルス感染症の影響を受け、当期後半においては訪日外国人及び国内買物客の大幅減により、小売店売上高は大幅に減少している。このように、新型コロナウイルス感染症による一時的な経済活動の停滞等の影響から、数年間続いた過熱感が弱まりつつある。しかし、路面店を中心に募集賃料は高止まりしており、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。 周辺地域においては多数のホテル開発計画が進み、新拠点整備事業の着手や新宿駅の再整備が予定されている。これらを見据え、周辺エリアでは財閥系・電鉄系・百貨店系等により積極的な開発が進む等、当該エリアの競争力は中長期的にさらに高まっていくと予想され、物件の供給があった場合には引き続き競争が見込まれる。ただし、新型コロナウイルス感染症の影響で、店舗賃料の値下げ要請やホテルの収益悪化等の懸念については先行きが不透明で、需要者が市況を見極めようとする姿勢も見られるようになっており、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。
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(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	新宿区	商業	歌舞伎町	 0~3% 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、当期前半は多くの外国人観光客や国内の行楽客が訪れ、当地区の拠点エリアにおける再開発計画への期待感も大きい中で、飲食店舗、物販店舗は賑わい、ホテルは高稼働が続いていた。しかし、当期後半は新型コロナウイルス感染症の影響で来街者が大幅に減少したことにより、飲食店舗、物販店舗等の賑わいは大幅に減少し、ホテルの稼働率は大幅に低下した。供給は引き続き限定的であるが、店舗賃料の上昇圧力は急速に低下して需要が弱まりつつあるため、地価動向は上昇からやや上昇に転じ、上昇幅は縮小した。 将来においては、当地区は商業、文化等の集積によって国際的な観光・交流拠点であり、当地区の拠点エリアでの再開発計画等により来街者の増加や回遊性が高まることへの期待感があること等から、当地区の競争力は中長期的にはさらに高まっていくと予想される。ただし、新型コロナウイルス感染症の影響で、来街者の減少や店舗の賑わい低下、ホテルの稼働率低下等の懸念については先行きが不透明で、需要者が市況を見極めようとする姿勢も見られるようになっており、今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。
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(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	渋谷区	商業	渋谷	 0～3% 上昇 (前期)  3～6% 上昇	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区は複数の大規模再開発事業が進行中で、駅前のみならず、その外縁部でもオフィスや商業施設、ホテル等の開発が行われている。当期前半については、オフィス賃貸市場では、特に当地区への地域選好性が強いIT系企業の需要が旺盛で、空室がほとんどなく、新築ビルへの移転等により生じた二次空室についても大幅な賃料上昇を伴って早期にテナントが内定するケースが見られる等、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った。店舗賃貸市場は、供給が限定的ななか、繁华性の高い井の頭通りやセンター街等への出店需要が旺盛であり、賃料は横ばいながらも高位で推移した。取引市場は、供給が極めて少ないなか、将来的な開発期待等を反映した堅調な投資需要の競合により、取引利回りはやや低下傾向で推移した。一方、当期後半については、新型コロナウイルス感染症の影響により、国内外からの来街者は大幅に減少し、多くの店舗は一時休業を余儀なくされる状況にあり、一部テナントからは賃料の減額や支払猶予の要請が見られる等、不動産市況の不確実性が增大していることから、投資家のリスク選好度がやや弱まり、取引利回りは横ばいに転じた。したがって、当期の地価動向は、新型コロナウイルス感染症による一時的な経済活動の停滞等の影響から、当期前半まで続いた取引市場の過熱感が弱まり、やや上昇傾向で推移した。 将来については、再開発事業等の進展により、街の機能更新や商業・オフィス集積度の高まり、駅外縁部の開発事業との連動による原宿や代官山エリアとの回遊性の向上、バスターミナル等の観光施設整備に伴う外国人観光客の増加等、当地区の更なる発展が期待される。ただし、新型コロナウイルス感染症の影響で、店舗賃料の減額要請やホテルの収益悪化が見られる等、内外経済及び不動産市況の先行きは不透明であることから、需要者の様子見姿勢が強まりつつあり、感染症拡大に伴う市況の変化が今後の地価動向に及ぼす影響については注視が必要である。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR山手線の渋谷駅周辺一帯。高層店舗付事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	渋谷区	商業	表参道	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区は、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。JR原宿駅前におけるセレクトショップ開業に見られるようなEC事業者による出店形態の拡大、キャットストリートにおけるスポーツ・アウトドアブランドをはじめとした活況等もあって、当期前半は、店舗・オフィスともに高水準の賃料を維持、取引市場は堅調、取引利回りもやや低下傾向で推移していたことから、地価動向はやや上昇傾向で推移してきた。当期全体についても、地価動向はやや上昇での推移となるが、当期後半は、JR原宿駅の新駅舎が開業するも、新型コロナウイルス感染症の影響によって、足下の来街者数や店舗売上等は減少傾向で、先行きへの不透明感も広がっている。当該状況下で、一部テナントによる賃料の値下げ要請が見受けられるが、オーナー側も対応を決めかねている状況であることから、賃料水準は横ばい傾向にある。また、一部売主にやや弱気な姿勢が見受けられるものの、買主の投資判断がつかないことが多いことから、取引件数はやや減少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インバウンド需要を取り込んできたが、新型コロナウイルス感染症の影響による当該需要や賃料の値下げ要請等の懸念についての先行きは不透明で、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						東京メトロ千代田線の明治神宮前駅周辺。表参道の表通りを中心として中高層の店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	豊島区	商業	池袋東口	 0%横ばい (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んでおり、現在開業中の施設のほか、令和4年着工、令和7年完成予定のオフィス、文化体験施設等の複合施設が現在計画中であり、池袋エリア一帯の都市機能等の更新が進んでいる。造幣局跡地では令和5年に大学キャンパスが開校する予定である。また、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、オフィス賃料も全体としては堅調に推移しているが概ね横ばい傾向となった。一方、新型コロナウイルス感染症の影響で、当期後半は池袋駅東口周辺やサンシャイン60通りの通行量は大幅に減少しており、営業を休止している店舗やホテルが多く存し、投資家も様子見姿勢を強めていることから、当期の地価動向は横ばいで推移した。ただし今後については、新型コロナウイルス感染症の影響により、店舗の賃料値下要請等の懸念については先行きが不透明である。さらに、需要者の行動が制限されているなか、市況を見極めようとする姿勢もより一層強まっていることから、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。
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(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	台東区	商業	上野	 0～3%上昇 (前期)  0～3%上昇	△	□	□	△	—	—	地価動向	当地区は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、近年はホテル開発が多数見られ、観光客を受け入れるための都市機能も充実している。当期前半はこのような当地区の特性を背景に店舗は低い空室率を維持し、賃料も上昇基調で推移していた。しかし、当期後半は新型コロナウイルス感染症の影響で外国人観光客が大幅に減少したことにより、店舗売上は大きく減少し、家賃負担が困難となったテナントからは賃料の値下げ要請や解約が増加している。当期前半は堅調だった需要が当期後半に減退したことで今後の市況を見極めようとする姿勢が見られるようになっており、投資意欲にやや落ち着きが見られるが、地価動向は下落するまでは至っておらず上昇幅は縮小したものの前期同様にやや上昇で推移した。将来の地価動向については、当地区は外国人旅行者に人気のある商業地域であり、中長期的には需要が堅調に推移すると見込まれるが、新型コロナウイルス感染症の影響が長期化すれば、さらなる店舗賃料の値下げ要請や撤退店舗の増加、ホテルの収益悪化等も懸念され先行きが不透明で、需要者が市況を見極めようとする姿勢も見られるようになっていくことから、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。
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(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	品川区	住宅	品川	 0%横ばい (前期)  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、令和元年秋頃の大規模マンション竣工後は大型開発は見受けられない。分譲マンションの売れ行きは概ね堅調に推移していたが、当期後半からの新型コロナウイルス感染症による影響から、売買取引が停滞し、マンション分譲価格は横ばい傾向にある。また、賃貸マンションについては、新規に複数供給される等によって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強く、供給は限定的であったが、現時点では活動自粛によりデベロッパーのマンション開発素地取得も停滞しており、取引利回りは概ね横ばい傾向となって当期の地価動向は上昇に至らず横ばい傾向に推移した。 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堅調な状況が持続すると見込まれる。ただし、新型コロナウイルス感染症の影響による取引停滞やマンション賃料の値下げ要請等の懸念については先行きが不透明で、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。
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(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	商業	品川駅東口周辺	 0～3%上昇 (前期)  0～3%上昇	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区は東海道新幹線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3月に暫定的に開業した。平成31年4月には品川開発プロジェクト(第I期)が都市計画決定され、新駅周辺の開発が令和6年頃の完成を目指して本格始動し、新駅至近ではオフィス・店舗・コンベンション施設等の複合施設の開発が予定されている。また、品川駅西口においても駅前広場の整備計画が進捗する等、当地区周辺での開発計画が順次進行している。当地区では、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、複数の開発が進められている。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。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やや上昇している。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り、また、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が、新型コロナウイルス感染症による一時的な経済活動の停滞等の影響から、過熱感は弱まっており、上昇幅は縮小したものの、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区においては、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投資需要は堅調な状況が継続すると見込まれている。しかし、新型コロナウイルス感染症による店舗賃料の減額要請等の懸念については先行きが不透明で、需要者が市況を見極めようとする姿勢も見られるようになっており、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。
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(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F			
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	区部	江東区	住宅	豊洲	 0~3% 上昇 (前期  0~3% 上昇)	△	▽	—	—	△	□	地価動向 当地区は、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、中古マンション市場においても取引価格は安定している。また、豊洲駅前の再開発地区に存する大規模商業施設の増床は、周辺のマンション市場にとって前向きな材料となっている。新型コロナウイルス感染症の影響による取引の停滞等の懸念があるものの、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に対する需要は継続して強く、取引利回りはやや低下傾向で推移していることから当期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、優良なマンション開発素地に対する需要は堅調な状況が持続すると見込まれる。ただし、新型コロナウイルス感染症の影響で、取引停滞等の懸念については先行きが不透明で、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。	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(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F			
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	区部	江東区	住宅	有明	 0~3% 上昇 (前期  0~3% 上昇)	△	▽	—	—	□	△	地価動向 当地区では、マンション分譲価格上昇の動きが一段落しているものの、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こと等から、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、また当地区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、当地区は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し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強い状況にある。こうした背景から、当期前半の地価は前期同様に推移したが、後半は新型コロナウイルス感染症による一時的な経済活動停滞等の影響により減速し、当期の地価動向はやや上昇で推移したものの上昇幅が縮小した。 当地区の将来性を背景に、中長期的にはデベロッパーの開発素地取得需要は堅調に推移することが見込まれるが、新型コロナウイルス感染症による経済打撃や東京五輪開催延期が不動産市場へ与える影響の程度は不透明であり、今後の地価動向については注視が必要である。	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(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	江東区	商業	青海・台場	 0%横ばい (前期)  0～3%上昇	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は、高い集客力を有する大型商業施設が集積するエリアであり、外国人観光客も多数訪れる観光スポットとなっている。また、都心のサブマーケットとしてオフィスの集積も見られる。良好な資金調達環境を反映して、不動産投資ファンド等の物件取得意欲は引き続き強く、当地区に立地する投資適格物件に対する需要は底堅い。東京五輪(令和3年～延期が決定)の開催決定以降、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)の整備が計画されている。また、当地区周辺では都心部と臨海部を結ぶ環状2号線の整備のほか、青海地区の選手村建設・大規模市街地再開発等、五輪に向けた様々な開発計画が進捗している。さらに、将来的な居住人口や訪日観光客の増加に対応する輸送能力を鉄道ネットワークにより確保するため、有明地区と都心部を結ぶ地下鉄の新設が検討されている。こうした背景から、当地区に対する投資意欲は底堅いものの、新型コロナウイルス感染症による一時的な経済活動停滞等の影響から、取引利回りは概ね横ばい傾向となって当期の地価動向は横ばいで推移した。 賃貸需給動向に特段の動きはなく、投資用不動産の収益性には変化が見られず、上記のとおり東京五輪開催に向けた期待感から投資用不動産に対する潜在的な需要が底堅いと見込まれる。ただし、新型コロナウイルス感染症の影響で、店舗賃料の値下げ要請やホテルの収益悪化等の懸念については先行きが不透明で、需要者が市況を見極めようとする姿勢も見られるようになっており、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。
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(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	 0%横ばい (前期)  0～3%上昇	□	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は再開発により駅前に商業施設が集積して賑わっており、複数路線が乗り入れる交通利便性も相俟って底堅い住宅需要が認められるエリアである。当地区において、近年の開発適地の供給が限定的であることから大型の取引は見られなかったが、当期前半は、周辺の商業地や戸建住宅の取引価格はやや上昇傾向となっていたもののマンション開発素地はほぼ横ばい傾向となっており、当期後半は新型コロナウイルス感染症の影響により売買取引が停滞したことから、周辺商業地等も含め取引価格は横ばい傾向となった。分譲マンションについては、複数の新築マンションの供給があったが、当期前半は比較的高額な物件が供給された場合においても買い換えによる二次取得者や富裕層等を中心とした良好な購入マインド等に支えられて成約率は比較的高かったもののマンション分譲価格はほぼ横ばいで推移しており、当期後半の新型コロナウイルス感染症の影響による売買取引の停滞も影響し、当期のマンション分譲価格は横ばい傾向となった。以上から、当期の地価動向は横ばいで推移した。 当地区は住宅地として「二子玉」(ニコタマ)ブランドが確立されており、開発素地の供給があった場合には複数のデベロッパーが競合し、底堅い需要は将来的に続く予想される。ただし、新型コロナウイルス感染症の影響で、取引停滞等の懸念については先行きが不透明で、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。
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(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中野区	商業	中野駅周辺	 0～3% 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、中野駅周辺では複数の大規模再開発事業等が予定されており、さらなる街の機能更新に伴う繁華性の向上が期待されている。そのため路面店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、旺盛な店舗需要を反映した強気な賃料設定が見られ、店舗賃料は上昇傾向で推移していた。しかし、新型コロナウイルス感染症の影響が顕在化してからは外国人観光客が大きく減少し、また、テレワークの拡大により昼間の人口も減少したため、今後の状況を見極めようとする需要者が増加している。このような状況のなかで、店舗の賃料水準については要請による一時的な減額は見られるものの、全般的には概ね横ばいで推移している。当期の地価動向は横ばいまでは至っていないが上昇幅は縮小し、やや上昇で推移した。上記のとおり、当地区周辺においては複数の大規模再開発事業等が計画されているため商況の早期回復が予想されるが、新型コロナウイルス感染症の影響が長期化すれば、店舗賃料の値下げ圧力が強まることや撤退店舗の出現など商況に大きな影響を与える要因が顕在化することが懸念され、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴					JR中央線の中野駅周辺。駅前のサンモール商店街を中心に、中層の店舗ビル、銀行が建ち並ぶ繁華性の高い商業地区。								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	—	—	□	□	地価動向	当地区は良好な住環境と生活利便性を有する都内有数の人気住宅エリアである。当地区は、エンドユーザーから安定した分譲マンション需要が見込めることからデベロッパーの開発意欲は強い一方で、吉祥寺駅徒歩圏におけるまとまった規模のマンション開発素地の供給は稀少である。そのためバス圏の物件供給が比較的多いものの、マンション分譲価格は引き続き高値圏横ばいの傾向が継続している。賃貸マンションは、吉祥寺駅周辺などの従来から名声のある地域や交通利便性の高い地域を中心に安定した需要が見られ、空室率は概ね低く、マンション賃料は横ばいで推移している。新型コロナウイルス感染症の影響により、住宅需要の先行きに対する警戒感が見られるが、都心部における投資用物件の供給に限られるなか、当地区における投資意欲は引き続き強く、取引利回りは低下傾向にあることから、当期の地価動向はやや上昇傾向にある。今後も駅徒歩圏のマンション開発素地の供給は少ない状況が継続し、マンション賃料は安定的に推移すると見込まれる一方、新型コロナウイルス感染症の影響が長期化する等の状況の変化は不透明であり、当地区の分譲・賃貸マンションの取引市場の動向には注視が必要である。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴					JR中央線の吉祥寺駅からの徒歩圏。中高層共同住宅の中に低層店舗も見られる住宅地区。								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	多摩	立川市	住宅	立川	 0%横ばい (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り、当地区及びその周辺等の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マンション開発素地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、都心での物件供給を重視する大手デベロッパーも、立川駅周辺をはじめとする都下のマンション開発素地への関心を高めているが、当地区のマンション開発素地の供給が少ない状況は当分の間継続すると見込まれる。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、相応の価格水準での取引が見込まれるものの、当地区のマンション分譲価格は高水準に達していることから、一服感が見られる。また、当期は割高感がある物件について竣工時に売れ残りが見られ、販売期間が長期化する傾向も見られるようになったとともに、当期後半においては、新型コロナウイルス感染症を警戒する動きから不動産取引はやや停滞しており、このような状況から、取引利回りは横ばい傾向となって当期の地価動向は横ばい傾向で推移した。新型コロナウイルス感染症の影響については先行きが不透明であるものの、足下では需要者が市況を見極めようとする姿勢も見られるようになっており、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。	
						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(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	多摩	立川市	商業	立川	 0%横ばい (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おり、投資適格性を有する物件が供給された場合には、需要者間での取得競争が見られる。このような不動産市場の中で、取引利回りは既に低い水準に達しており、警戒感をもつ投資家が増加している。また、当期後半においては新型コロナウイルス感染症による影響が懸念されたものの、オフィス賃料の減額交渉や支払猶予の動きは顕在化しておらず、賃主・借主ともに今後の状況を見守る動きが見られる。以上から、取引利回りは横ばい傾向となって当期の地価動向は横ばいで推移した。売買市場においては、需要者が市況を見極めようとする姿勢も見られるようになっており、新型コロナウイルス感染症が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。	
						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(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	 0%横ばい  前期 0~3%上昇	□	□	□	□	—	—	地価動向 横浜駅西口周辺の再開発事業は順調に進捗しているほか、横浜駅の改良工事も順調に進捗している。また、JR横浜タワー(駅ビル)は商業施設が5月30日、JR横浜鶴屋町ビルは6月5日にそれぞれ開業が予定されている。このように、横浜駅北西側の鶴屋町地区周辺と横浜駅西口周辺の商業地域は再開発事業の完了も近づき、地価上昇に一服感が見られるほか、当期は、新型コロナウイルスの影響により、駅周辺の店舗の売上が大幅に減少する等、経済活動が大きく停滞しているためマイナス要因が確認されるものの、オフィスビル等に関しては、賃貸オフィスや投資物件の需要は安定しており、平均空室率は1%台後半、オフィス賃料も概ね横ばいで、現時点では新型コロナウイルス感染症の影響は小さいことから、当期の地価動向は横ばいで推移した。 JR横浜タワーは低層階が商業施設、高層階はオフィスビルで、高層のオフィスフロアは、開業以前から人気が高く、横浜駅周辺では久方ぶりの新築の高品等のビルであり、投資適格性も高いビルで、低層階の商業施設と合わせて集客力に期待が集まっている。しかし、年明け以降の新型コロナウイルスの影響で周辺の店舗は軒並み営業を中止しており、賃料の値下げ要請やホテルの収益悪化等の懸念については先行きが不透明で、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。	
						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(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	西区	商業	みなとみらい	 0%横ばい  前期 0~3%上昇	□	□	□	□	□	□	地価動向 当地区における直近1年間のオフィスビルの平均賃料は約8%上昇し、空室率は特に直近半年は1%前後で推移している。令和2年中に竣工予定のオフィスビルが多いが、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ほか、近年竣工したオフィスビルは自社ビルが多いことから、賃貸オフィスの需要は強い状態が継続している。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もあり、当分の間堅調な需要は継続すると予想される。ただし、賃料の高値安定は継続しているものの、投資物件の取引利回りが横ばいとなり、新型コロナウイルスの影響等から経済活動が停滞して、オフィス賃料は横ばいとなっており、このような状況から当期の地価動向は横ばいで推移した。 当地区では、近年オフィスビルの建築が増加し、当地区内の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、投資適格性の高い投資物件の需要超過の状況は当分の間継続すると見込まれるが、新型コロナウイルスの影響により、賃料、空室率、取引利回りについては、先行きが不透明であり、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。	
						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(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	中区	商業	元町	 0～3% 下落 (前期 0% 横ばい)	▽	□	▽	▽	—	—	地価動向	当地区は知名度の高い商業地域で優れた集客力を維持しているものの、メインストリート沿いの路面店舗等に空き店舗が目立つようになってきている。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顕在化しておらず、当期においても確認できなかった。空き店舗は石川町駅に近接した4・5丁目に多く、その中の一つの建物が取り壊され、分譲マンションの建築が予定されている。今後、この傾向が続くか否かは、空き店舗が多い築古のビル等の状況を注視して判断する必要がある。新型コロナウイルスの影響等により経済活動が停滞するなか、ファッション等を中心とする元町商店街においては、売上が減少しており、このような収益性の低下から店舗賃料は下落傾向に転化し、当期の地価動向はやや下落で推移した。 現時点で、新型コロナウイルスの影響により閉鎖された店舗はない模様だが、今後の収益性回復の可能性については先行きは不透明であり、このような市況が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。
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(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	 0% 横ばい (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が、当期はマンション開発素地の新規供給及び取引は確認されなかった。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、新規供給もなかったため、在庫の処分が進んでいた。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。以上の市況にあって、3月以降は新型コロナウイルス感染症の影響によりマンション需要者の動きは停滞し、デベロッパーも先行きを懸念して積極的な物件取得が見られなくなったことも影響し、取引価格は横ばい傾向となって、当期の地価動向は横ばいに転じた。 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状況に加え、新型コロナウイルスの影響を見極める等の市況の変化が不透明であるため、将来の地価動向については需給動向等に注視が必要である。
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(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	 0%横ばい (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、前期のオフィス賃料は上昇傾向にあったが当期は横ばい傾向となり、新型コロナウイルス感染症の影響によって上昇に転じることはなかった。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。川崎駅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が、新型コロナウイルス感染症の影響で売上げが減少した店舗については、賃料の減免要請が確認される。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、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強いものの、新型コロナウイルス感染症の影響が懸念され取引価格は横ばい傾向が続いており、当期の地価動向は横ばいに転じた。 将来は、オフィスを中心に賃貸需要の増加が期待できるが、新型コロナウイルス感染症の影響で、オフィス賃料や店舗賃料の値下げ要請やホテルの収益悪化等の懸念については先行きが不透明で、需要者が市況を見極めようとする姿勢も見られるようになっており、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。	
						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(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	 0%横ばい (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いが、新型コロナウイルス感染症の影響により既存ビルのオフィス賃料は横ばいか、物件によっては値下げ要請が懸念される。繁華性のある当地区では、飲食店等の店舗需要は強まっており、店舗賃料は横ばいか上昇傾向であるが、新型コロナウイルス感染症の影響により売上げ減少が大きい店舗については、店舗賃料について賃料の減免要請が確認される。以上から、当期の地価動向は横ばいに転じた。 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おり、さらに新型コロナウイルス感染症の影響で、オフィス賃料や店舗賃料の値下げ要請等の懸念については先行きが不透明で、需要者が市況を見極めようとする姿勢も見られるようになっており、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。	
						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(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	 0%横ばい  (前期) 0~3%上昇	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	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。当期はマンション開発素地の新規供給及び取引は確認されなかったが、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ものの、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が、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おり、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い。しかし、3月に入ってから新型コロナウイルスの影響によりマンション需要者の動きが止まり、デベロッパーも先行きを注視して積極的に物件取得は見られなくなっており、取引価格は横ばい傾向となっており、当期の地価動向は横ばいに転じた。 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状況に加え、マンション需要者、デベロッパーともに新型コロナウイルスの影響を見極める動きが見込まれるため、将来の地価動向については需給動向等に注視が必要である。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 小田急小田原線の新百合ヶ丘駅(新宿駅まで小田急線で約27分)からの徒歩圏。中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
長野県	長野市	商業		長野駅前	 0%横ばい  (前期) 0~3%上昇	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	地価動向 当地区の長野駅周辺や中央通り沿い等の限られた範囲に集中する飲食等の店舗では、新型コロナウイルス感染症の影響により堅調であった売上が減少し、ホテルについては国内外の宿泊需要が減少しており、また、近時見られた地元富裕層による収益物件への投資は市況を見極めるため動きが鈍化している。以上の状況から、取引価格は概ね横ばい傾向で推移し、地価動向は横ばいとなった。なお、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。また、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。 今後については、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など駅周辺の利便性や稀少性、収益性等に期待する一定の需要があるものの、新型コロナウイルス感染症の影響により店舗賃料の減額やホテル収益の悪化等が予測され、また、収益物件への投資が一定期間停滞する懸念があるなど先行きに不透明感が漂っており、このような市況の変化が今後の地価動向に及ぼす影響について注視する必要がある。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR長野駅善光寺口駅前周辺。中高層の商業ビルやホテルが建ち並ぶ駅前の商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	 0%横ばい (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。オフィスビルの新規供給が少ないこと等から、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、今年に入り駅前オフィスビル建替え工事が竣工したほか、築古ビルの建替えが複数計画されている。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。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都市基盤等の整備、再開発事業等の保有資産利活用の動きが見られるが、新型コロナウイルス感染症による経済活動の停滞等の影響から、売買当事者は慎重になりつつあり、取引価格は横ばい傾向となって当期の地価動向は横ばいで推移した。 今後も新潟駅周辺の都市基盤等の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、中長期的には当地区への投資需要が見込まれる。ただし、新型コロナウイルス感染症の影響で、店舗賃料の値下げ要請やホテルの収益悪化等の懸念については先行きが不透明で、需要者が市況を見極めようとする姿勢も見られるようになっており、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。
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(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
富山県	富山市		商業	富山駅周辺	 0%横ばい (前期)  0~3%上昇	□	□	▽	□	—	—	地価動向	駅前広場等の都市基盤整備や周辺の再開発事業の効果、また富山駅の南北で分断されていた路面電車が高架下で接続することで同駅のターミナル機能が向上し繁華性の増大が見込まれること等から、当地区の取得需要は当期前半までは堅調であった。しかし、3月以降は新型コロナウイルス感染症の影響による観光客等の来街者の減少により、ホテル・旅館では宿泊のキャンセルが相次ぎ、飲食店も客足が鈍化している。こうした状況から不動産取得を手控える傾向が見られ、当期の取引価格は横ばい傾向となって地価動向は横ばいで推移した。 富山駅周辺では令和4年頃の開業を目的にホテル・店舗等からなる2棟の複合ビルが着工しているほか、外資系のホテルの出店計画もあり、当地区一帯は今後も発展が見込まれる。しかし、富山市で新型コロナウイルスの感染者が3月末頃に初めて確認され、全国的にも当該感染症が拡大しており、ホテルや飲食店等を中心にして経営の悪化が懸念される。このような先行きが不透明な状況から需要者は将来の行方を見極めようとする姿勢を強めており、市況の変化が今後の地価動向に及ぼす影響について注視する必要がある。
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(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)	□	□	△	□	—	—	地価動向 当地区及び当地区周辺のオフィス市況は昨年末頃まで好況を維持し、賃料は緩やかに上昇、空室率は低水準で推移していた。当期後半では新型コロナウイルス感染症の拡大により経済活動が急激に停滞しているものの、今のところ賃料水準の下落等は顕在化しておらず、当期のオフィス賃料は穏やかな上昇傾向となった。また、ここ数年の間、金沢市の地価上昇を牽引してきたホテルについては、供給過剰との見方が強まりつつあった中で、観光客の激減により直近の稼働率が10～20%程度となっており、今後予定されているホテルの開発計画にも影響を与える可能性がある。店舗市況についても、外出自粛の拡がりにより飲食店を中心に来客数が減少しており、テナントの出店意欲は低下している。県外投資家等による潜在的な投資意欲は依然として高いが、当期後半は新型コロナウイルス感染症の影響がどの程度長期化するかを見極める動きもあり、当期の地価動向はやや上昇傾向となった。 新型コロナウイルス感染症による外出自粛要請や休業要請を受け、店舗テナントを中心に家賃の減額要請が顕在化し、営業を休止したホテルも現れることが予想される等、景気の悪化に対する懸念が強まっている。地域経済の観光需要への依存度が比較的高いことから、全国的な外出自粛の長期化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。	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(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)	△	▽	△	□	□	□	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、店舗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いる。また、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マンション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新型コロナウイルス感染症による一時的な経済活動の停滞等の影響によりやや弱まったものの、全般的には購入意欲は安定している。以上から、当地区の地価動向は前期と比べ過熱感は弱まったものの、やや上昇傾向で推移した。 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底堅く、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、投資需要は安定している。ただし、新型コロナウイルス感染症の影響で、店舗賃料の値下げ要請等の懸念については先行きが不透明で、需要者が市況を見極めようとする姿勢も見られるようになっており、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。	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(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅駅前	 0~3% 上昇 (前期)  0~3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	地価動向	名古屋市内主要オフィスエリアでは安定した需要が続くなか、当面新規供給が限定的であるため、当地区においてもオフィス市況はこれまで堅調に推移し、オフィス空室率は低水準となっている。当地区では商業とオフィスの複合ビルの建設計画や、オフィスビルの建設も見られる等、引き続き発展が見込まれるが、新型コロナウイルス感染症の影響により、直近においては不動産取引に停滞感が見られる。そのため当期の地価動向は上昇幅が縮小したが、当期も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・取得について長期的には積極的な動きが続くと予想されるが、現状ではオフィス等の需要や賃料動向に対する新型コロナウイルス感染症の影響は不透明であり、将来の地価動向については注視が必要である。
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(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	中村区	商業	太閤口	 0~3% 上昇 (前期)  0~3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	地価動向	名古屋市中心部におけるオフィス需要はこれまで堅調に推移し、特に当地区に隣接する名駅駅前地区の空室率は低水準な状態が続き、こうした市況は当地区にも波及が見られた。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はあるものの、新型コロナウイルス感染症の影響により、直近においては不動産取引に停滞感が見られる。そのため当期の地価動向は上昇幅が縮小したが、前期同様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長期的には堅調な状態が続くと予想されるが、新型コロナウイルス感染症の影響等によって賃貸需要や賃料動向について先行きは不透明であり、将来の地価動向については注視が必要である。
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(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市中区	商業	栄南	 0~3% 上昇 (前期)  0~3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区は名古屋市中心部の代表的な商業集積地である。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んでいる。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、大型店の撤退による空室が発生しても代替テナントによって早期に空室が解消される。法人投資家等を中心とした強い取得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いていたが、新型コロナウイルス感染症による経済活動の停滞感が表れており、当期の地価動向はやや上昇で推移したものの上昇幅が縮小した。 栄地区周辺では大型店舗、オフィスの建築計画が進んでおり、一層の発展が期待され、投資需要は今後も堅調であると見込まれる。ただし、新型コロナウイルス感染症の影響で、飲食を中心とした店舗賃料の値下げ要請や売上の減少に伴う収益悪化等の懸念については先行きが不透明で、需要者が市況を見極めようとする姿勢も見られるようになっており、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。	
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						名古屋市中地下鉄名城線の矢場町駅(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(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市中区	商業	伏見	 0~3% 上昇 (前期)  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これまで堅調に推移し、オフィス空室率は低水準となっている。また、都心マンションの需要が見込めることから、マンション開発素地の需要も見られた。しかし、直近において新型コロナウイルス感染症の影響により、不動産取引に停滞感が見られるため、取引利回りの低下傾向が鈍化した。そのため当期の地価動向は上昇幅が縮小し、やや上昇となった。 市内主要オフィスエリア及び当地区のオフィス市況は、長期的には堅調な状況が続くと見込まれ、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長期的には見込まれると予想されるが、現状ではオフィス等の需要やマンション開発素地の需要については、新型コロナウイルス感染症の影響によって先行きは不透明であり、将来の地価動向については注視が必要である。	
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						名古屋市中地下鉄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(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	東区	住宅	大曽根	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区は都心部へのアクセスが良好で、特に幹線道路背後地には閑静な住宅地が広がっておりエンドユーザーはファミリー層が中心である。当地区周辺では進行中の分譲マンションの開発が見られ、まとまった規模の土地に対してはマンションデベロッパーの取得意欲は強い。また、ファミリー層に好まれる条件を備えた物件の販売は好調であり、名古屋市内でも高水準の販売価格が設定される物件も見られる。これまで安定した販売市況が継続しているが、新型コロナウイルス感染症による一時的な経済活動の停滞等の影響から、特に高額物件に対する需要者層の購買意欲の低下が見られ、当期の地価動向はやや上昇で推移したものの上昇幅が縮小した。ファミリー層に好まれる住環境を有する当地区では、マンションデベロッパーによる開発素地取得意欲は旺盛である。ただし、新型コロナウイルス感染症の影響によりエンドユーザーの分譲マンションの購買意欲、総額感の推移等については先行きが不透明であり、需要者が市況を見極めようとする姿勢も見られるようになっており、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR中央線の大曽根駅(名古屋駅までJRで約11分)からの徒歩圏。中高層の共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	 0～3% 上昇 (前期  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。当地区に存するオフィスビル等の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オフィス需要や、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が根強い状態で継続している。当地区では大型ビルの建築、久屋大通公園の再整備事業が進捗し、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り、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いていたが、新型コロナウイルス感染症による経済活動の停滞感によって鈍化しており、当期の地価動向は前期と比べて上昇幅が縮小してやや上昇となった。久屋大通駅周辺では上記のような再開発事業等が進んでおり、一層の発展が見込まれ、投資需要は今後も堅調であると見込まれる。ただし、新型コロナウイルス感染症の影響で、オフィスや店舗等への投資マインドの低下、マンション開発素地需要の軟化等の懸念については先行きが不透明で、需要者が市況を見極めようとする姿勢も見られるようになっており、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						名古屋市営地下鉄桜通線の久屋大通駅(栄駅の北側近接)周辺。中高層事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	千種区	住宅	覚王山	 0~3% 上昇 (前期)  0~3% 上昇	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区は成熟した高級住宅地であり、従来から戸建住宅が多く、まとまった規模の土地の取引は限定的である。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、近年のマンション分譲価格の上昇により都心部のマンションの販売価格と拮抗する物件も見られる。エンドユーザーの所得水準が高く、これまで安定した販売市況が継続していたが、新型コロナウイルス感染症による一時的な経済活動の停滞等の影響から、特に高額物件に対する需要者層の購買意欲の低下が見られ、当期の地価動向はやや上昇で推移したものの上昇幅が縮小した。 当地区は新築分譲マンションの供給は少ないが住宅地としての名声が高いため、マンションデベロッパーによる開発素地取得意欲は強い。ただし、新型コロナウイルス感染症の影響によりエンドユーザーの分譲マンションの購買意欲、総額感の推移等については先行き不透明であり、需要者が市況を見極めようとする姿勢も見られるようになっており、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。
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(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	昭和区	住宅	御器所	 0~3% 上昇 (前期)  0~3% 上昇	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区は街区が整然として起伏も少なく接道条件等も良好な住宅地であり、エンドユーザーの属性としてファミリー層からシニア層まで幅広く、DINKS向け住戸の需要も見られる等、都心に近いエリアで住宅を求める幅広い需要が見込める。これらエンドユーザーの需要を背景として、マンションデベロッパーのマンション開発素地取得意欲は強く、安定したマンション販売状況が見られるが、新型コロナウイルス感染症による一時的な経済活動の停滞等の影響から、特に高額物件に対する需要者層の購買意欲の低下が見られ、当期の地価動向はやや上昇で推移したものの上昇幅が縮小した。 当地区では進行中の新築マンションの開発が散見され、今後も継続的な分譲マンションの供給は見込まれる。ただし、新型コロナウイルス感染症の影響によりエンドユーザーの分譲マンションの購買意欲、総額感の推移等については先行きが不透明であり、需要者が市況を見極めようとする姿勢も見られるようになっており、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。
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(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	熱田区	商業	金山	 0~3% 上昇 (前期)  3~6% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区の主要交通施設である金山駅はJR、地下鉄、名鉄が乗り入れる中部地方では名古屋駅に次ぐ乗降客数を誇る総合駅であり、道路交通網については伏見通、大津通の幹線道路が存し、三河エリア、中部国際空港へのアクセス性に優れた交通利便性の高さに注目が集まる結果、店舗のほかオフィス需要についても需要の強まりを見せるエリアとなっている。しかし、賃貸オフィスに適したエリアは限定的であり、オフィス床の新規供給も乏しいことから、大きな動きは観測されない状況が継続している。店舗は飲食、物販を中心に繁华性を維持しており、アスナル金山のリニューアル効果も期待されるほか、名古屋市によるまちづくり事業の進捗に伴う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が続いていたが、新型コロナウイルス感染症による経済活動の停滞感によって鈍化しており、当期の地価動向は前期と比べて上昇幅が縮小してやや上昇となった。 金山駅周辺は飲食店舗が多く存していることもあり、新型コロナウイルス感染症の影響による飲食店舗等の賃料の値下げ要請や売上の減少に伴う収益悪化等の懸念については先行きが不透明で、需要者が市況を見極めようとする姿勢も見られるようになっており、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。
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(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	 0~3% 下落 (前期)  0~3% 上昇	▽	△	□	□	—	—	地価動向	令和2年1月頃までは景気の緩やかな回復基調の中で岐阜県経済並びに県内不動産市場は順調に推移してきた。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、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った。また、商業地については、JR岐阜駅北口で駅周辺の整備が進められており、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た。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で、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、JR岐阜駅北口正面のホテル跡地を含む一帯について市街地再開発事業の検討が始まっている。しかし、令和2年2月頃からの新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、当地区の店舗等の来店者が減少し、インバウンド等の観光客はほぼ見られなくなる等によって様々な経済活動が停滞した。このような状況の中、不動産市場でも取引は停滞し、新型コロナウイルス感染症の先行き不透明感等によって取引利回りは上昇して取引価格は緩やかな下落傾向となったことから、当期の地価動向はやや下落に転じた。 外出自粛要請等に伴う売り手、買い手双方の行動の制約、先行き不透明による市場参加の見合わせ等により需要及び供給が共に減少するという市場縮小が窺える。新型コロナウイルス感染症の影響で、店舗賃料の値下げ要請やホテルの収益悪化等の懸念については先行き不透明で、需要者が市況を見極めようとする姿勢も見られるようになっており、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。
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(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
滋賀県	草津市		住宅	南草津駅周辺	 0~3% 上昇	△	□	—	—	□	□	地価動向 当地区が存する南草津駅周辺では、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。なお、前期も令和3年に完成予定の分譲マンションが販売されたが、同様に売れ行きは好調であった。南草津駅及び隣接する草津駅では販売中や販売予定のマンションが多数あり、前期はマンション分譲価格が上昇していたがほとんどのマンションが竣工前に完売となっており、当期も新規の分譲マンション計画が活発となっている。また、マンション開発適地が限られていることから、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ている状況にある。南草津駅及び隣接する草津駅を最寄り駅とする分譲マンションは、当期も前半までは引き続きマンション需要が強く、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ったが、後半は新型コロナウイルス感染症の影響により、取引が停滞している状況が見られる。土地取引については、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中で、当地区は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り、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。しかし、当期後半は新型コロナウイルス感染症の影響から取引自体が停滞したことから、当期の地価動向はやや上昇で推移したものの上昇幅が縮小した。 なお、草津市の人口は増加傾向が続いており、今後もマンション供給予定があるが、新型コロナウイルス感染症の影響によるマンション販売への影響等については先行きが不透明で、市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。	
					(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(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	 0~3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向 当地区においては、従来よりオフィス・店舗とも需要は概ね安定的に推移しており、京都駅周辺のオフィス賃貸市場については、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ている。店舗賃貸市場についても、当地区は周辺のオフィスワーカーに支えられ、消費需要は物販・飲食とも概ね安定しており、店舗賃料は依然として安定的に推移している。このようななか、当期においては新型コロナウイルス感染症の影響が見られはじめ、当期の前半においては前期と同程度の市況であったものの、当期後半にはその影響が顕在化し始め取引価格の上昇傾向は弱まって、当期の地価動向はやや上昇となったものの、上昇幅は前期より縮小した。 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急激な衰えは予想されないものの、新型コロナウイルス感染症の影響による不透明感が増すなか、その影響が今後の地価動向に及ぼす影響は注視が必要である。	
					(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(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	中京区	住宅	二条	 0~3% 上昇 (前期  0~3% 上昇)	△	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は二条駅徒歩圏に位置し、京都市中心部へのアクセス性に優れ、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、需要は底堅い。また、京都市中心部のマンション供給量は限定的で、当地区に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、新型コロナウイルス感染症の影響が懸念されるものの、現時点において、マンション開発素地としての供給は極めて限定的で、一方、需要は一定程度認められることから、影響は限定的で、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ことに加え、新型コロナウイルス感染症の流行により、現状での不透明感が増す市況が当地区の将来の地価動向に与える影響には注視が必要である。
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(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	中京区	商業	河原町	 0~3% 上昇 (前期  0~3% 上昇)	□	□	△	□	—	—	地価動向	当地区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。昨今は観光客も含めた広域からの優れた集客性に着目した出店需要が増加し、店舗賃料水準は高値安定の状況にあった。しかし、新型コロナウイルス感染症の影響を受け、1月下旬以降観光客が大幅に減少したことにより、店舗の売上げに陰りが見え、歩合賃料部分が減少し、賃借人から賃貸人に対し、賃料免除の要請も散見される。オフィスは新規供給がないため需給が逼迫し、オフィス賃料は当期、過去最高水準を更新した。不動産の取引は売希望価格が高止まりし、購入希望者は様子見の状態にあることから停滞している。以上から、当期の地価動向は上昇幅が縮小したもののやや上昇で推移した。 ファッションビルの撤退等、商業施設の需要に変化の兆しがあることに加え、新型コロナウイルス感染症の影響による店舗賃料について先行きが不透明であることから、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。
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(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	中京区	商業	烏丸	 0～3% 上昇 (前期)	△	▽	△	□	—	—	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が、オフィスの新規供給がなく需給の逼迫により、オフィス賃料は当期、過去最高水準を更新した。当地区ではホテルのほか、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、横ばいで推移してきた。しかし、ホテルの供給過剰感に加え、新型コロナウイルス感染症の影響を受け、1月下旬以降外国人宿泊客が大きく減少したことにより、業績が悪化している。また、新規ホテル開発案件は事業の中断、用途変更が散見された。日本人観光客も減少しており、店舗も売上げが伸びず、業績が悪化している。その結果、市場を牽引してきたホテル・店舗用地の需要が弱まり、1月下旬からは様子見の状況になったことにより、当期の地価動向はやや上昇となったものの上昇幅が縮小した。 新型コロナウイルス感染症の影響により、今後のオフィスや店舗の賃料について先行きが不透明であり、事業者及び投資家ともに市場を見極めようとする姿勢にあることから、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。	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(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	左京区	住宅	下鴨	 0～3% 上昇 (前期)	△	□	—	□	△	□	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。当地区における宅地供給は少なく、高額な価格設定がなされるものの、成約までに長期を要する場合も散見されるようになってきている。また、新型コロナウイルス感染症の影響から取引の動きはさらに鈍くなっている。当地区の幹線道路沿いは店舗付マンション等の投資用物件が見られ、京都市内や近畿圏で複数店舗を展開する事業者の出店意欲が認められる。事業用及び居住用ともに賃料は概ね横ばいで推移した。当地区及びその周辺において新規の分譲マンションの建築計画はあるものの、新型コロナウイルス感染症の影響から、工期が大幅に遅れている。マンション分譲価格は京都市中心部の高騰の影響を少なからず受け、やや上昇傾向にある。このような状況から当地区の地価動向はやや上昇となった。 当地区の宅地供給は従来から限定的であり、また新型コロナウイルス感染症の影響で、需要者も様子見の姿勢を取り始めているため、土地取引の更なる減少が懸念されるが、当該影響による将来の不動産マーケットの変化は不透明であり、今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。	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(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	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の徒歩圏に位置し、京都市中心部や大阪市内へのアクセス性に優れる。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。なお、新型コロナウイルス感染症の影響が懸念されるものの、現時点において、交通利便性や居住環境に優れ、また、京都市中心部と比較して地価が割安な当地区へのマンションデベロッパーの開発素地に対する取得需要は比較的堅調であることから、影響は限定的で、当期も取引価格は緩やかな上昇傾向となり、当期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、さらなる利便性向上及び需要の底堅さが見込まれる一方で、新型コロナウイルス感染症の流行により、現状での不透明感が増す市況が当地区の将来の地価動向に与える影響には注視が必要である。
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(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	 3～6% 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、賃料の上昇傾向が続いている。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で、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上昇している。さらに、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ており、大阪駅直結という抜群のアクセスにあるうえ、大阪駅に整備される新改札口とつながり、歩行者デッキを整備することから人々が集う新たなにぎわいの拠点となることが期待されている。また、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が上昇していることを背景に、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依然として強い状況にある。上記のような状況のなか、新型コロナウイルス感染症による一時的な経済活動の停滞等の影響から過熱感がやや弱まってオフィス賃料の上昇傾向はやや鈍化し、当期の地価動向は上昇で推移したものの上昇幅が縮小した。 当地区は大型の再開発等が計画されており、今後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ものの、新型コロナウイルス感染症の影響で、店舗賃料の値下げ要請やホテルの収益悪化等の懸念については先行きが不透明で、需要者が市況を見極めようとする姿勢も見られるようになっており、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。
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(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	北区	商業	茶屋町	 3～6% 上昇 (前期  6%～ 上昇)	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区は、梅田ターミナルに近接するという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は、堅調であり、当地区の大型オフィスの賃料も上昇傾向が続いている。このような投資環境が良好なことを背景に、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。上記のような状況のなか、新型コロナウイルス感染症による一時的な経済活動の停滞等の影響から、過熱感がやや弱まってオフィス賃料の上昇傾向はやや鈍化し、当期の地価動向は上昇で推移したものの上昇幅は縮小した。 当地区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いるものの、新型コロナウイルス感染症の影響で、店舗賃料の値下げ要請やホテルの収益悪化等の懸念については先行きが不透明で、需要者が市況を見極めようとする姿勢も見られるようになっており、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。
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(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	北区	商業	中之島西	 0～3% 上昇 (前期  3～6% 上昇)	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区は、水の都大阪を象徴する堂島川及び土佐堀川が南北に流れ、大阪を代表する事務所地域の一つとして市場に認識されている。過去において、大阪市のオフィス供給が限定的であったことから、既存オフィスは高稼働状況を維持しており、オフィス賃料は引き続き、上昇基調にある。また、投資適格物件の供給不足もあり、優良物件については需要が競合する状況にある。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。当地区及びその周辺では、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。新型コロナウイルス感染症の影響で、オフィス賃料及び取引価格の上昇傾向が鈍化し、当期の地価動向は、上昇幅が縮小して、やや上昇で推移した。 今後については、鉄道新線(なにわ筋線)の開業効果も期待され、オフィスやマンションの開発素地として堅調な需要が当面見込まれる。一方、新型コロナウイルス感染症の影響で、ホテルの開発計画、事務所等の賃料動向等については注視が必要である。
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(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	北浜	 0~3% 上昇 (前期  3~6% 上昇)	△	▽	△	□	—	—	地価動向 当地区は大阪の代表的なオフィスエリアの一つであり、大阪取引所を中心とする金融街としての特性も有する。近年においては、交通等の利便性が良好である等の理由から、共同住宅やホテル等の需要も増加しており、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。大阪市内のオフィス供給が限定的であったことから、当地区のオフィスも高い稼働率を維持しており、高スペックのオフィスでは引き続き賃料上昇が見られた。また、当期においても北浜駅周辺でオフィス、マンション等の開発事例が見受けられ、多様な需要が当地区の市況を支えている。デベロッパ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、新型コロナウイルス感染症の影響でオフィス賃料及び取引価格等の上昇傾向が鈍化して上昇幅は縮小したものの、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 今後については、オフィス需要、マンションの開発素地取得需要等も見込まれる一方で、新型コロナウイルス感染症の影響で、店舗賃料の値下げ要請やホテルの収益悪化等に伴う景気の先行き不透明感が顕在化している。オフィス需要への影響についても先行きは不透明であり、契約当事者が市況を見極めようとする姿勢も見られるようになっていく。このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。	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。
						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(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	心斎橋	 0~3% 上昇 (前期  3~6% 上昇)	△	▽	△	□	—	—	地価動向 当地区は大阪市を代表する商業エリアの一つであり、御堂筋沿いでは百貨店・ブランド店舗等、心斎橋筋商店街では物販・飲食店舗等が建ち並ぶ。繁華性の高いエリアについては店舗賃料が高水準で推移している。オフィスについては、需給が逼迫していることもあり、高稼働の傾向となっている。ホテルについては、外国人観光客の増加を見込み、多数開発が行われている。令和2年2月には御堂筋沿いで、瀟洒な外装のブランド店舗ビルが開業した。また投資物件の供給不足の影響もあり、優良物件に需要が集中する傾向は継続している。新型コロナウイルス感染症による一時的な経済活動の停滞等の影響から、過熱感が弱まってオフィス賃料及び取引価格の上昇傾向が鈍化し、当期の地価動向は上昇幅が縮小してやや上昇となった。 新型コロナウイルス感染症の影響で、物販・飲食店舗の撤退、賃料の減額要請等の懸念については、先行きが不透明であり、市場参加者は様子見の姿勢を続けている。外国人観光客の動向は不透明であり、市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。	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。
						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(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	なんば	 0~3% 上昇 (前期  3~6% 上昇)	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区は関西を代表する商業エリアの一つである。当地区近接のなんば駅は大阪第二のターミナル駅であり、関西国際空港へもアクセスし易い等によって、当地区の交通アクセスは良好である。外国人観光客が非常に多いことから外国人向けの店舗は豊富であるが、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。賃貸オフィスについては、旺盛な需要を背景にオフィス賃料は上昇傾向となっている。新型コロナウイルス感染症による一時的な経済活動の停滞等の影響から、過熱感が弱まってオフィス賃料及び取引価格の上昇傾向が鈍化し、当期の地価動向は上昇幅が縮小してやや上昇となった。 新型コロナウイルス感染症の影響で、物販・飲食店舗の撤退、賃料の減額要請等の懸念については、先行きが不透明であり、市場参加者は様子見の姿勢を続けている。外国人観光客の動向は不透明であり、市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。
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(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	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。当期後半より新型コロナウイルス感染症の影響が出始めたものの、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、当期の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が、新型コロナウイルス感染症の影響で、店舗・オフィス賃料の値下げ要請等については先行きが不透明で、需要者が先行きを見極めようとする姿勢も見られるようになっており、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。
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(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	淀川区	商業	新大阪	 3~6% 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、当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。なお、当期前半までは、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強まっていたが、当期後半以降は新型コロナウイルス感染症の影響により市場参加者は様子見の姿勢を取り始めている。このような状況を受け、企業業績の見通し不透明感からオフィス賃料の上昇は緩慢になっており、当期の地価動向は上昇幅が縮小したものの上昇で推移した。 近年、新大阪駅周辺の不動産市場を牽引してきたオフィス及びホテルの開発については、新型コロナウイルス感染症の影響で、収益性等に関する先行きの不透明感が強まっており、需要者の様子見の姿勢も見られるようになっていることから、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。
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(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	福島区	住宅	福島	 0~3% 上昇 (前期  3~6% 上昇)	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区はJR福島駅の徒歩圏に位置し、大阪駅北側のうめきた2期区域にも近接しており、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進捗し、大阪難波や関西国際空港に至る鉄道線整備計画も大枠が決定している。当地区はこのような生活利便性に優れ、分譲マンション、賃貸マンションともに単身や夫婦二世帯のほかファミリー層の需要も見込めることから、マンション開発を目的としたデベロッパー等の取得意欲は依然として強い。しかし、新型コロナウイルス感染症の影響により、JR福島駅周辺の人気飲食店等への客足が遠のき、インバウンドの減少と相俟って駅周辺商業地域は閑散としている。このような新型コロナウイルス感染症の影響は先行きが見通せず、不動産市場では取引等が見られなくなり様子見姿勢が急速に強まったことから、取引価格は上昇傾向にあるものの、当期後半は弱含みに転じ、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 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、今後もホテルや商業施設用地としての需要も見込めるが、新型コロナウイルス感染症の蔓延が続けば、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は不透明感を増すため、このような市況の変化が将来の地価動向に及ぼす影響については注視が必要である。
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(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	 0~3% 上昇 (前期  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。また、新築マンションの分譲価格は高止まり感があるものの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る。当期に入り新型コロナウイルス感染症が拡大しているなかで、マンション開発素地に対する価格への影響は特に見られないが、ホテル用地の取得需要の減退に伴いホテル用地需要との競合が減少しており、取引価格の上昇傾向は総じてやや弱まって、当期の地価動向は上昇幅が縮小し、やや上昇傾向で推移した。 近接する大阪上本町駅ターミナルとその周辺において令和15年度の完成を目指した一体再開発構想が公表されており、今後はターミナルを中心とした発展が期待され、マンション開発素地に対する根強い取得需要の競合を背景に、引き続き堅調な需要が継続すると予想されるが、新型コロナウイルスの感染症拡大が経済活動に及ぼす影響や収束時期等について不透明感が増してきており、投資需要者をはじめ市況を見極めようとする慎重姿勢が見られ、このような市況の変化が今後の地価動向にどのように影響を及ぼすかについて注視する必要がある。
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(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	 0~3% 上昇 (前期  0~3% 上昇)	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区は、梅田、なんばに次ぐターミナル駅として機能する天王寺駅に隣接し、商業地としての繁華性は高い。当該駅周辺は梅田駅周辺等と比較すると商業集積度は低いものの、大阪市南部の拠点エリアとしてのポテンシャルを生かして商業施設が立地している。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。新型コロナウイルスの影響により当期の後半は、当地区に存する百貨店の売上げ及び入店客数が大幅に落ち込む等客足の減少により収益性の低下が見られることから、今後の新型コロナウイルスの影響を見極めるために商業施設に対する投資需要は慎重姿勢となっているものの、取引利回りの緩やかな低下は当期も続き、取引価格の上昇が続いたこと等から、上昇幅は縮小したものの当期の地価動向はやや上昇傾向で推移した。 今後も当地区の商業施設に対して相応の需要が見込まれるが、新型コロナウイルスの感染症拡大が経済活動に及ぼす影響や収束時期等について不透明感が増してきており、商業施設等の休業要請が続くなか市況に対する投資需要者の慎重姿勢は続くとして予想され、このような市況の変化が今後地価動向にどのように影響を及ぼすかについて注視する必要がある。
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(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	豊中市		住宅	豊中	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区が位置する千里中央エリアは、千里中央駅付近に商業業務施設が集積する等利便性が良好で、また、全国的に知名度も高く公共施設も充実しているため、特にファミリータイプのマンションの人气が高く、近畿圏の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。マンション賃料は前期と比較して当期も横ばい傾向のままである。昨年、北大阪急行の延伸の延期が発表されてから売り控えは減少したが、売り物件数は減少し、今期は新型コロナウイルス感染症の影響でさらに減少傾向が強まっている。千里中央駅周辺で分譲された新築マンションの転売が行われているが、分譲価格と比較して転売価格に大きな上昇は認められない。したがって、新規に分譲マンションが当地区で供給された場合は上昇傾向となるが、大きな上昇幅は見込めないことから、当期の地価動向は前期同様にやや上昇で推移した。 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。こうした住宅地は大阪府内で限られるため需要は多いが、新型コロナウイルス感染症の影響もあって買い控えの傾向も出ている。以上から、このような市況の変化が地価動向に及ぼす影響については注視が必要である。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						北大阪急行電鉄の千里中央駅から徒歩圏内に位置する中高層マンション等が建ち並ぶ住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	吹田市		商業	江坂	 0～3% 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、当期の店舗賃料も上昇傾向が続いたが、前期と比較して上昇幅は縮小した。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、空室率も横ばい傾向になった。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、江坂駅に近接する地区では自社ビル用地等の需要が強いが、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た。ただし、ホテル需要が充足し、新型コロナウイルス感染症の影響で宿泊者が減少して、ホテル用地等の需要が減少したため、取引価格の上昇傾向はやや弱まった。以上の状況を背景に、当期の地価動向はやや上昇で推移し、前期と比較して上昇幅が縮小した。 当地区及びその周辺ではホテル用地等の需要が減少して、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の比重が高くなっているが、新型コロナウイルス感染症の影響によって買い控えの傾向も出ている。以上から、将来の地価動向については注視が必要である。
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。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	 0～3% 上昇 (前期  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傾向にある。また店舗賃料も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、当期前半は投資需要が強い状態にあり、地価は上昇で推移したものの、当期後半については、新型コロナウイルス感染症の影響により市場参加者が様子見姿勢に転換したため取引利回りの低下傾向は鈍化し、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と比較して縮小した。 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ため、投資需要は堅調な状況が継続すると見込まれている。ただし、新型コロナウイルス感染症の影響で、店舗賃料の値下げ要請やホテルの収益悪化等の懸念については先行きが不透明で、市場参加者の様子見姿勢も見られるようになっており、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。
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(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	神戸市	灘区	住宅	六甲	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は阪急電鉄神戸本線及びJR東海道本線の最寄り駅から徒歩圏に所在する良好な住環境及び利便性を兼ね備えた住宅地であり、神戸市中心部及び大阪都心部への交通利便性に優れることから、マンションを中心とした住宅需要は堅調であり、このような需要を反映してマンション開発素地の需要が旺盛である。また、マンション開発素地需要は分譲マンション開発を目的としたものだけでなく、賃貸マンション開発等の投資用物件や有料老人ホーム等の高齢者施設の建設を目的としたものもある。新型コロナウイルス感染症の影響で、需要者が市況を見極めようとする姿勢も見られるものの、マンション開発素地需要が旺盛であることから、依然として当期の地価動向はやや上昇で推移した。 今後も、マンション開発素地の供給は限定的な状況が続くと見込まれるものの、新型コロナウイルス感染症の影響によって景気動向等については先行きが不透明で、住宅需要の減退も懸念されることから、需要者が市況を見極めようとする姿勢も見られるようになっており、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。
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(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	西宮市		住宅	甲子園口	 0～3% 上昇 (前期)	△	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は神戸市・大阪都心部への通勤等の利便性が優れるため西宮市民の他に周辺都市からの流入も多く人気の高い住宅地域である。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と比較して若干強い。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きつつあるとの認識は続いており、取得可能な需要者層は徐々に縮小している。マンション分譲価格の水準も上限に近づきつつあると市場で認識されており、土地の取得に慎重なデベロッパー等も出てきているものの、マンション開発素地の供給が限定的で分譲マンションの新規供給が減少傾向で推移するなか、堅調な住宅需要を受け、当期前半の地価動向は上昇傾向を若干強めた。しかし、当期後半は新型コロナウイルス感染症の影響が意識され始め、様子見姿勢を強める市場参加者が増加したことで当期前半までの地価上昇傾向が若干鈍化し、当期を通じては前期と同程度の上昇幅にとどまって、地価動向はやや上昇で推移した。 今後は当地区のマンション分譲価格の水準が上限に近づきつつあることに加えて、新型コロナウイルス感染症の影響で先行きが不透明であり、マンション開発業者等の主たる需要者が市況を見極めようとする姿勢が強まっている。そのため、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。
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(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区は大型商業施設を中心に商業施設の集積度が高く、商業地としての繁華性は高い。一昨年の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が一体となって当地区の中心性はさらに高まっており、駅周辺のビルや店舗は空室がほぼ見られない等、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。分譲価格の高質感から取引に慎重になる需要者がいるものの、分譲価格は緩やかな上昇傾向が続いている。駅周辺の土地の供給は引き続き限定的でその稀少性から需要は強く、当期前半の地価はやや上昇で推移した。当期後半は新型コロナウイルス感染症の影響が意識され始め、様子見姿勢を強める市場参加者が増加したことで当期前半までの上昇傾向は鈍化し、当期の地価動向はやや上昇で推移したものの上昇幅が縮小した。 今後も土地の供給は限定的な状態が続くと見込まれるが、新型コロナウイルス感染症の影響で先行きが不透明であり、当地区における大型商業施設は営業を中止している施設も多く、土地の需要者が市況を見極めようとする姿勢が強まっていることから、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。
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(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	芦屋市			JR芦屋駅周辺	 0~3%上昇 (前期) 0~3%上昇	△	□	—	—	△	□	地価動向	<p>当地区は利便性や住環境が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芦屋市の中でも特に人気の高い地域である。当地区における典型的な需要者は、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。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、当期後半は、新型コロナウイルス感染症の影響により、需要者が市況を見極めようとする姿勢も見られるようになって上昇傾向はやや鈍化したものの、当期の地価動向はやや上昇で推移した。</p> <p>新型コロナウイルス感染症の影響は継続しており、芦屋市の中でも人気の高い当地区においても住宅需要の減退が懸念されることから、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。</p>
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(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
奈良県	奈良市			奈良登美ヶ丘	 0~3%上昇 (前期) 0~3%上昇	△	□	—	—	△	□	地価動向	<p>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ためファミリー層の住宅需要が強い。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いる。ファミリー層や中高年層の住み替え需要も存在し、設備水準がほぼ同じで値頃感のある中古マンションが多く需要は強い。隣接エリアで分譲したマンションは完売し、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るが、取引成約は早い。また、新型コロナウイルス感染症による取引価格への影響はほとんど見られず、依然としてデベロッパーの開発素地需要は強い。以上から、当期の地価動向はやや上昇傾向で推移した。</p> <p>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。しかし、新型コロナウイルス感染症の蔓延が続けば、マンション開発素地に対する需要も弱含みに転じることも懸念される。このような市況の変化が将来の地価動向に及ぼす影響については注視が必要である。</p>
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(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	 0~3% 上昇 (前期)	△	□	△	□	—	—	地価動向	当地区は商業地としてのポテンシャルが高い岡山駅前に位置し、需要は堅調に推移しているため、物件が供給されれば高価格帯での取引が予想される市況が続いている。ただし、当地区では物件供給が少なく、取引も少ない。岡山駅周辺でのオフィス需要の強まりに比して、ここ数年オフィスの新規供給はないことから、当地区を中心にオフィス空室率は低下の一途を辿っている。このような状況を反映して、既存テナントの増額改定や入替えに伴う新規賃料の引き上げが見られ、オフィス賃料はやや上昇傾向にある。また、当地区内の大規模店舗の集客力は安定しており、店舗需要は堅調に推移しており、店舗賃料は安定的に推移している。当期における新型コロナウイルス感染症による一時的な経済活動の停滞等の影響は限定的であるが、飲食、物販等のテナントを抱えるビルについてはテナントからの賃料減額要請を受けつつある。以上から、当地区の地価動向は前期同様やや上昇が続いている。好調なオフィス市況、堅調な店舗需要については、今後も同様の状況が継続することが見込まれる。ただし、新型コロナウイルス感染症の影響による店舗賃料の減額要請や解約、空室増加等の懸念、賃貸需要の動向等については先行きが不透明で、今後の地価動向に与える影響については注視が必要である。
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(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
広島県	広島市	中区	住宅	白島	 0~3% 上昇 (前期)	△	▽	—	—	□	□	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。新型コロナウイルス感染症の影響が拡大化するまでは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、令和元年の分譲マンション市況は、販売戸数が1,890戸弱、供給戸数が1,830戸弱と2年ぶりに販売戸数が供給戸数を上回った。12月末時点の完成在庫数は広島都市圏全体で約620戸であった。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や、新型コロナウイルス感染症の影響により、一部のモデルルームや住宅展示場では客足等に影響が見られている。当期は、広島市中心部でマンション開発素地等の取引は確認できなかったが、新型コロナウイルス感染症の影響が拡大するまでは、旧市内(中区、南区、東区、西区)を中心に開発素地が市場に供給されない状況が続き、仕入価格を上昇させなければ開発素地を取得できない状況であったことから、取引価格はやや上昇傾向にある。よって、当期の地価動向もやや上昇で推移した。当地区はブランド力のある住宅地であることに加え、新白島駅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が、新型コロナウイルス感染症の影響が長期化すれば、实体经济への影響を現段階で推測することは困難であるため、先行きに対する不透明感が強まるほど市況を見極めようとする需要者が増加することを考慮すると、市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。
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(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
広島県	広島市	中区	商業	紙屋町	 0~3% 上昇 (前期)  0~3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	相生通り及び鯉城通り等の主要通り沿いのオフィスビル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、空室率も移転拡張や館内増床等が順調に進んだため、過去最低水準である1%後半を記録する等、オフィス市況は引き続き好調である。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いることから、継続賃料上昇の動きも続いている。なお、本通り周辺の店舗賃料は総じて横ばいであるが、新型コロナウイルス感染症の影響により、店舗市場及びホテル市場が急激に冷え込んでいるため、店舗では幅広い業種から店舗賃料の値下げ要請等の動きが見られており、また、ホテルでは稼働率の低下等により収益の悪化が懸念されている。当期は、新型コロナウイルス感染症の影響が拡大化する前に意思決定されたオフィスビルや複合不動産等の大型取引を数件確認できたが、いずれも相場を上回る取引であったため、取引価格は全体的にやや上昇傾向で推移している。よって、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区が位置する紙屋町・八丁堀地区では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が強く、今後2年程度は新規オフィスビルの供給予定がないこともあって、新規賃料の上昇や、投資用物件の取引価格の上昇等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と予想されていた。しかし、新型コロナウイルス感染症の影響が長期化すれば、先行きに対する不透明感が強まって市況を見極めようとする需要者が増加するため、市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。	
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(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	 0~3% 下落 (前期)  0~3% 上昇	▽	□	□	□	—	—	丸亀町商店街の市街地再開発事業は一部の未整備街区を除きG街区の完成により終了し、約8年経過した。この間未整備街区は進展していないが、これら再開発との相乗効果と街中居住促進に寄与するものとして、隣接する大工町、磨屋町では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年に完成予定である。丸亀町商店街としても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続いていた。しかし、新型コロナウイルス感染症の影響による経済活動の停滞等で、商店街の通行量は半減し、また、インバウンド効果の影響を当て込んだホテルの新たな進出は停滞している。このような状況の中、取引価格は下落傾向となって、当地区の地価動向は数年続いた緩やかなやや上昇からやや下落に転じた。 今後は、再開発事業による効果は引き続き見込まれるものの新型コロナウイルス感染症の影響で、店舗賃料の値下げ要請やホテルの収益悪化等による経済の停滞が懸念され、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。	
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(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛媛県	松山市		商業	一番町	 0%横ばい (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21.7万人となり6年連続で過去最高を更新した。市中心部では複数のホテルが建築されており、道後温泉周辺においても旅館等の建替えが進んでいる。しかし当期後半は、新型コロナウイルス感染症の影響により、国内外の観光客数は減少しており、宿泊施設及び観光地周辺店舗の売上は厳しい状況にある。テナントの家賃負担力の低下により、取引市場においては売り手買い手ともに様子見の状況であり、取引価格は横ばいとなり、当期の地価動向は横ばいに転じた。今後も、新型コロナウイルス感染症の影響が長期化すれば、観光客数の減少が予想され現在計画段階のホテル等の開発、建替え事業は停滞することも懸念される。近年の市中心部の地価上昇は観光関連の不動産投資が牽引していたため、こうした市況の変化による地価動向への影響は注視する必要がある。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						伊予鉄道の松山市駅の北東方約1km、伊予鉄道大街道駅周辺。中高層の店舗ビル、ホテル等が建ち並ぶ松山市中心の商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	 0~3%下落 (前期)  0%横ばい	▽	△	—	—	□	□	地価動向	新型コロナウイルス感染症の影響が深刻化する前までは、マンション販売自体に陰りが見られつつも、金融緩和の継続等により、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等に支えられ、当地区の地価は横ばいを維持してきた。しかし、3月に入ってから、デベロッパーもマンションの販売活動を抑制しはじめ、新規の用地取得についてはこれまで以上に慎重になっており、なかには完全に用地の新規取得を停止したデベロッパーもある。こうしたことから、取引価格は下落傾向となって高止まりが続いていた地価動向はやや下落で推移した。今後は、抑制されていたマンションの販売活動が再開され、売止めとなっていた反動で販売好調となれば、デベロッパーもこれまでの前向きな用地取得姿勢に戻る可能性があるものの、販売再開の見通しは立たず、主たる需要者の用地取得姿勢の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについて注視が必要である。
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(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福岡県	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	 0~3% 上昇 (前期  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さらなる開発も期待されている。なお、当期の前半までは、当地区や天神地区における再開発等に伴う既存テナントの移転需要等を背景とした好調なオフィス市況や一部のホテル事業者による開発素地取得等の影響もあって、地価については上昇傾向で推移していた。一方で、当期の後半からは、新型コロナウイルス感染症によって、店舗市況及びホテル市況は大きな影響を受けており、商業施設の一時閉店や賃借人からの賃料減額要請、ホテルの稼働率悪化等が発生している状況である。こうした状況の中で、不動産取得に当たっては様子見の状態にある不動産プレイヤーが多く、取得に動いてもこれまで以上の高値で取得するような市況ではないため、取引価格の上昇幅が縮小した。こうした市況の変化から、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 なお、新型コロナウイルス感染症による今後の不動産市況に対する影響については不透明であり、これまでの積極的な姿勢を一変させる不動産プレイヤーも多く、感染症拡大による市況の変化については十分に注視する必要がある。
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(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	 0~3% 上昇 (前期  0~3% 上昇)	□	□	△	□	—	—	地価動向	熊本地震から約4年が経過し、当地区では建物の建替えや補修等もほぼ完了する等によって、震災復興による需要はピークを超えているものの、週末を中心に当地区は一定の人通りは見られる状況にある。一方、当地区内で再開発ビルの完成した他に、当地区周辺では令和元年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は沈静化している。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が続いている。また、新型コロナウイルス感染症の影響はあるものの当期の店舗賃料は横ばいが続いた。しかし、コアセンター需要の増加等から当地区のオフィス賃料は上昇傾向が続いているため、当期の地価動向は上昇幅が縮小したものの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るため上昇幅の縮小が懸念され、熊本市等の企業の景況感も人手不足を背景に悪化の様相を強めている。加えて、新型コロナウイルス感染症による一時的な経済活動の停滞等の影響から、店舗賃料の値下げ要請等の懸念については先行きが不透明で、需要者は市況を見極めようと静観する動きが見られ、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR鹿儿岛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(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
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並ぶ鹿児島を代表する商業集積地である。同駅直結の駅ビルは、定期的なテナントの入れ替えにより競争力を維持し、売上規模が県内屈指の商業施設であるが、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。しかし、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、駅ビルを含む周辺ビルとの接続性が改善して回遊性が高まると期待されるほか、当地区を含む同駅周辺一帯に再開発の波及効果をもたらされるとの期待感が高まっている。当地区は交通利便性が優れ新規のオフィスの供給もないことから、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、稀少性が強まる状況が続いている。当期後半においては、新型コロナウイルス感染症による一時的な経済活動の停滞が見られたものの投資需要の減退までには至らず、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、市街地再開発事業への期待感による物件の稀少性の高まりから、堅調な土地需要は継続すると見込まれるが、新型コロナウイルス感染症が今後及ぼす県内経済への影響の程度がどの程度か不透明であり、需要者の投資意欲に慎重な姿勢が見られることから、これらの今後の動向に注視が必要である。
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(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
沖縄県	那覇市		商業	県庁前	 0% 横ばい (前期)  6%~ 上昇	□	□	□	□	—	—	地価動向	令和元年の沖縄県の入域観光客数は約1,016万3,900人で対前比年+3.2%となり、過去最高を更新した。7年連続での更新と観光業の好調が続く、県内景気は拡大してきた。令和元年12月も前年同月を上回り、12月としては過去最高の入域観光客であったが、当期に入り新型コロナウイルス感染症の世界的な流行による旅行自粛や入国規制の影響が本格化し、令和2年1月・2月の入域観光客数は2ヵ月連続で前年同月を大きく下回ることとなった。当地区や当地区周辺は観光客向けの店舗等が多く、街中を往来する観光客が少なくなったことで、休業する店舗や営業は行うものの売り上げを大きく減少させる店舗が増えている。オフィス賃料は概ね横ばいとなり、店舗賃料も概ね横ばいとなったものの賃料減免の動きが始めている。不動産の売り急ぎの動きは見られないが、先行きが不透明なことから模様眺めの企業等が多く、取引利回りは横ばいとなって、当期の地価動向は横ばいで推移した。 当地区は観光市場の動向を強く受ける地域であるが、現在は模様眺めで、不動産の目立った取引は見当たらない。しかし、新型コロナウイルス感染症の収束まで時間を要し、旅行自粛等が長期化することになれば、不動産の収益性悪化が顕在化することが予想されるため、このような状況が今後の地価動向にどのような状況を及ぼすかについては注視が必要である。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						沖縄都市モノレール線の県庁前駅周辺。御成橋通り及び国際通りを中心として、中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ準高度商業地区。							

地価公示・都道府県地価調査と地価LOOKレポートの制度比較表

項 目	地 価 公 示	都 道 府 県 地 価 調 査	主要都市の高度利用地地価動向報告 (地価LOOKレポート)
目 的	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一般土地取引の指標 ・ 不動産鑑定士等の鑑定評価の規準 ・ 公共事業用地の取得価格の算定の規準 ・ 相続税評価、固定資産税評価の目安 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国土利用計画法による価格審査の規準 ・ 国土利用計画法に基づく土地の買収価格の算定の規準 等 ・ その他、地価公示とほぼ同等の役割 	<p>主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について地価動向を把握することにより、先行的な地価動向を明らかにする</p>
実 施 機 関	国土交通省 土地鑑定委員会	都道府県知事	国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課
対 象 地 点	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域（規制区域を除く。）において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる画地	地価動向を先行的に表しやすい、高層住宅等や店舗、事務所等が高度に集積している高度利用地等
地点数・地区数	標準地 26,000 地点（令和2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、都道府県知事がその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定。	対象地区について、1人の不動産鑑定士が不動産市場の動向に関する情報を収集するとともに、鑑定評価に準じた方法によって地価動向を把握。
公 表 方 法	・ 対象地点についての1㎡あたりの価格、地積、形状等を官報、新聞、インターネットにより公表。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 対象地点についての1㎡あたりの価格、地積、形状等を各都道府県が公表。 ・ 国土交通省では全国の地価の動向をとりまとめ、新聞、インターネットにより公表。 	・ 対象地区について、四半期毎の変動率を9区分で表示。
根 拠 法	地価公示法	国土利用計画法施行令	-

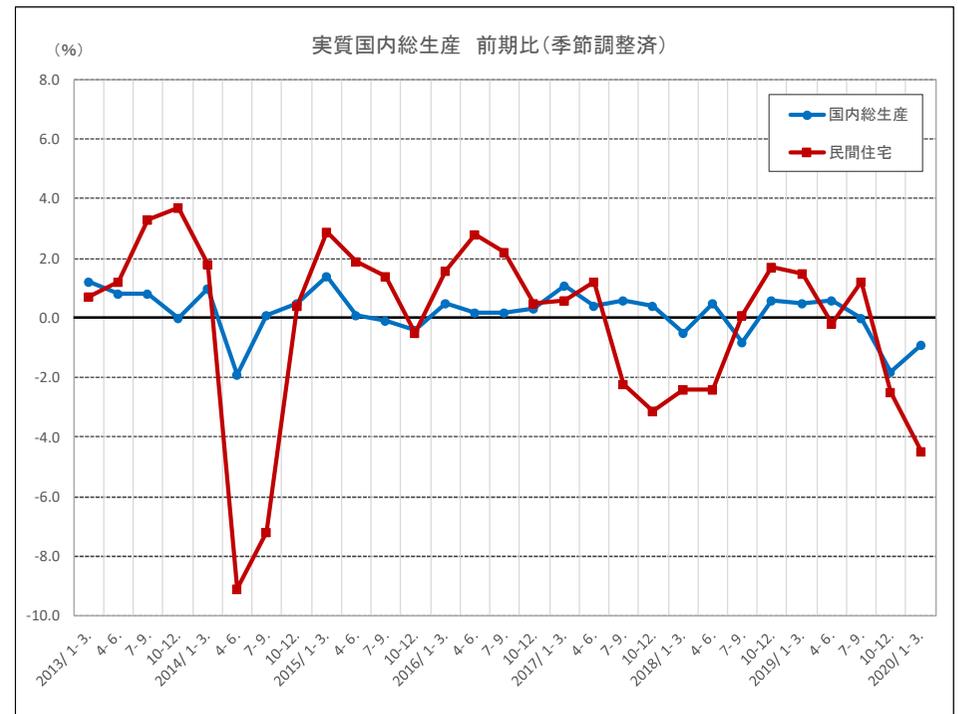
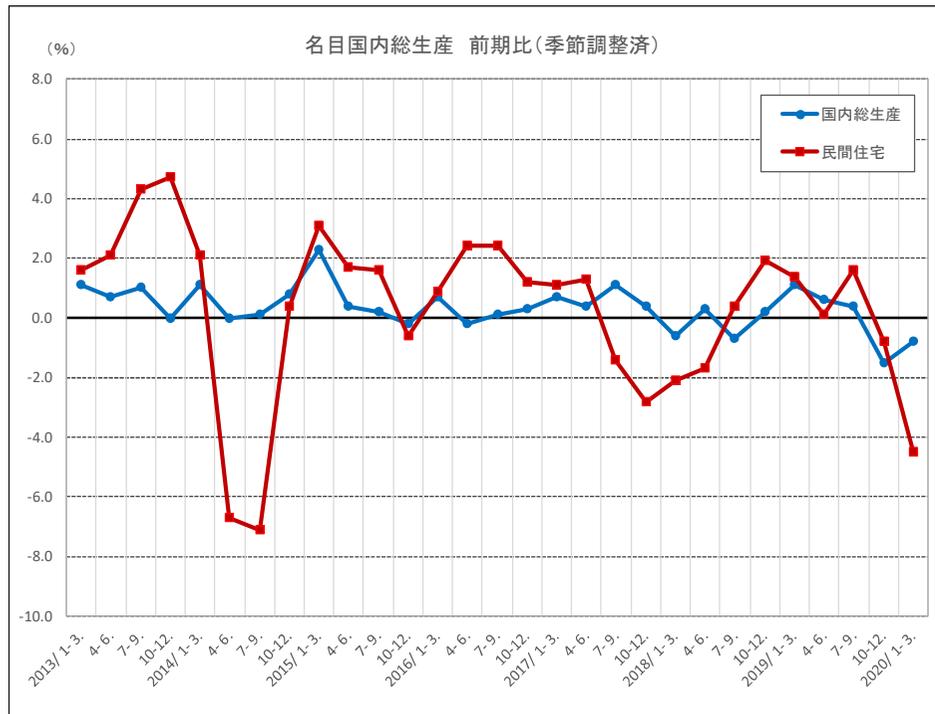
参 考 资 料

1. 景気動向

○月例経済報告

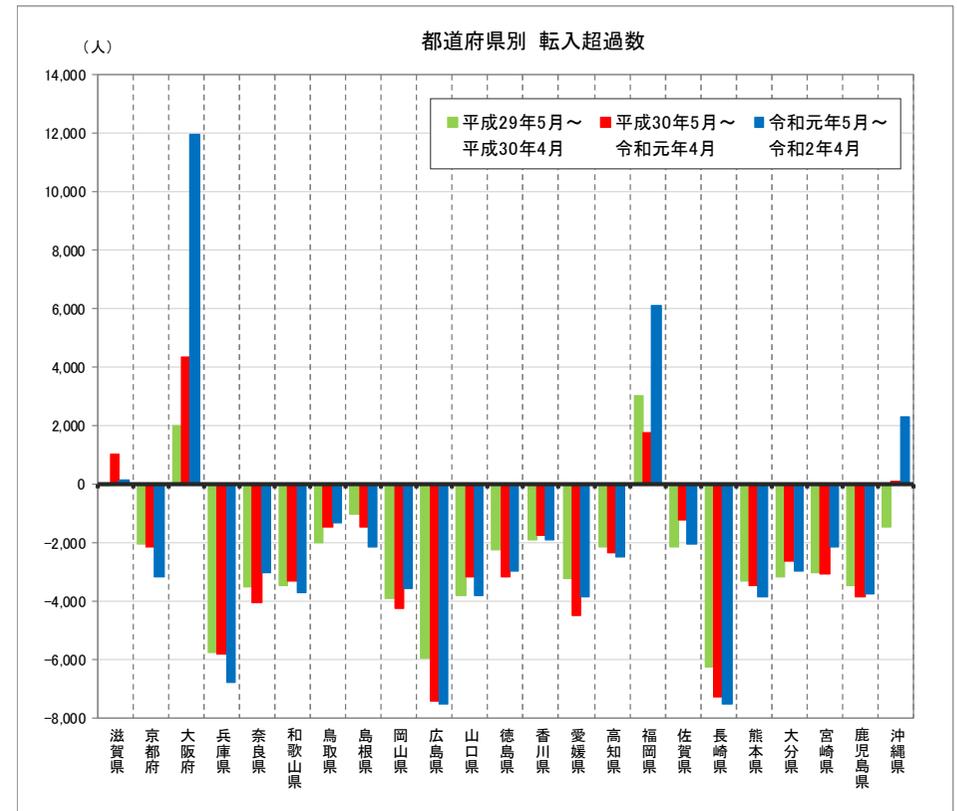
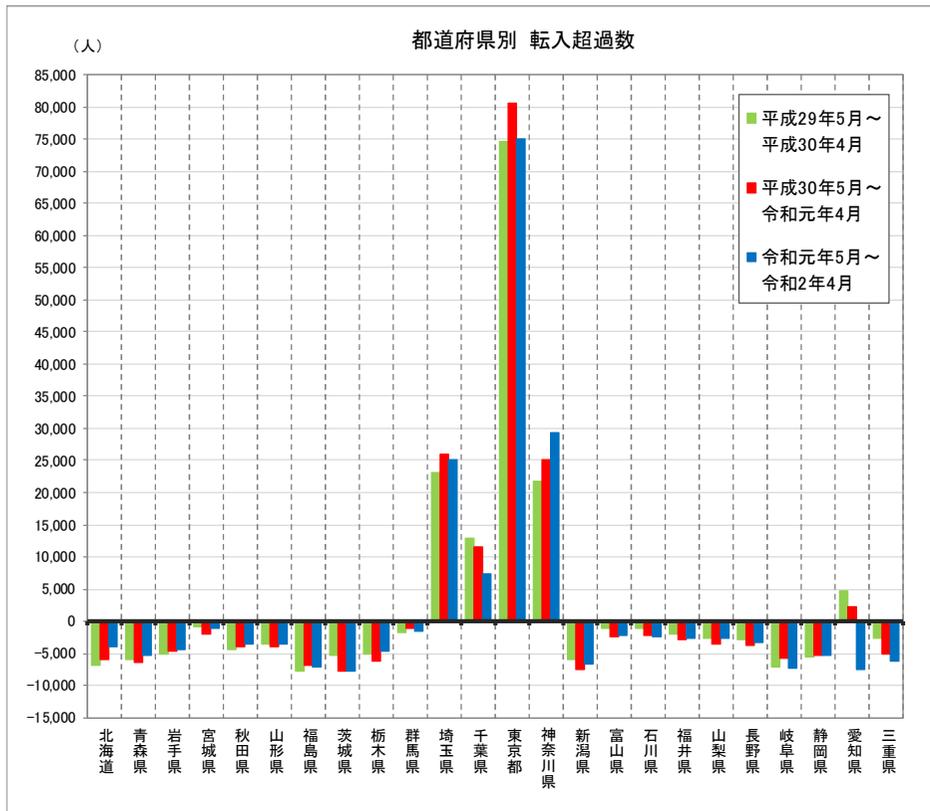
2018年	4月	景気は穏やかに回復している。
	5月	景気は穏やかに回復している。
	6月	景気は穏やかに回復している。
	7月	景気は穏やかに回復している。
	8月	景気は穏やかに回復している。
	9月	景気は穏やかに回復している。
	10月	景気は穏やかに回復している。
	11月	景気は穏やかに回復している。
	12月	景気は穏やかに回復している。
2019年	1月	景気は穏やかに回復している。
	2月	景気は穏やかに回復している。
	3月	景気は、このところ輸出や生産の一部に弱さもみられるが、緩やかに回復している。
	4月	景気は、このところ輸出や生産の一部に弱さもみられるが、緩やかに回復している。
	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月	景気は、輸出が弱含むなかで、製造業を中心に弱さが一段と増した状態が続いているものの、緩やかに回復している。
	3月	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、足下で大幅に下押しされており、厳しい状況にある。
	4月	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、急速に悪化しており、極めて厳しい状況にある。
	5月	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、急速な悪化が続いており、極めて厳しい状況にある。

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」 ※2020年1-3月期は1次速報値をもとに作成

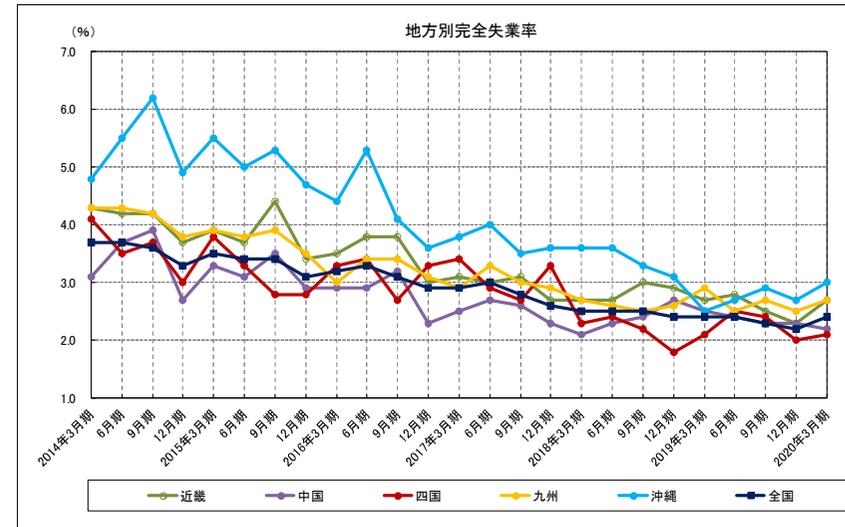
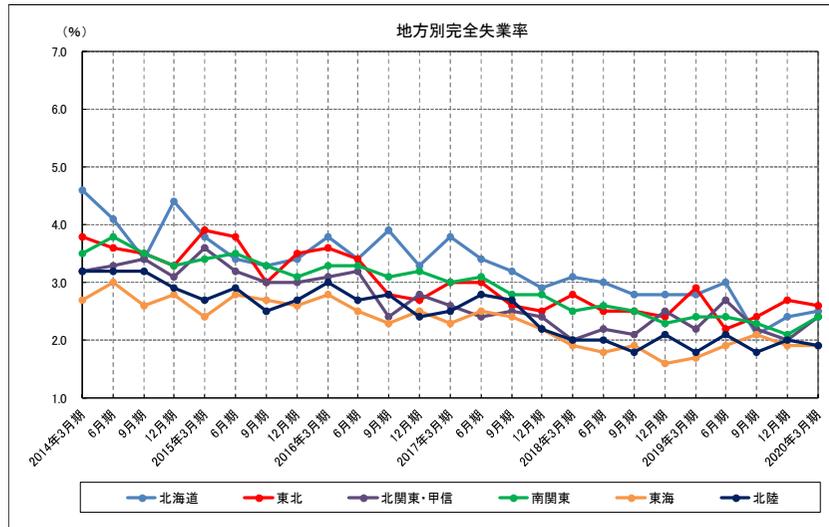
3. 人口動向



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



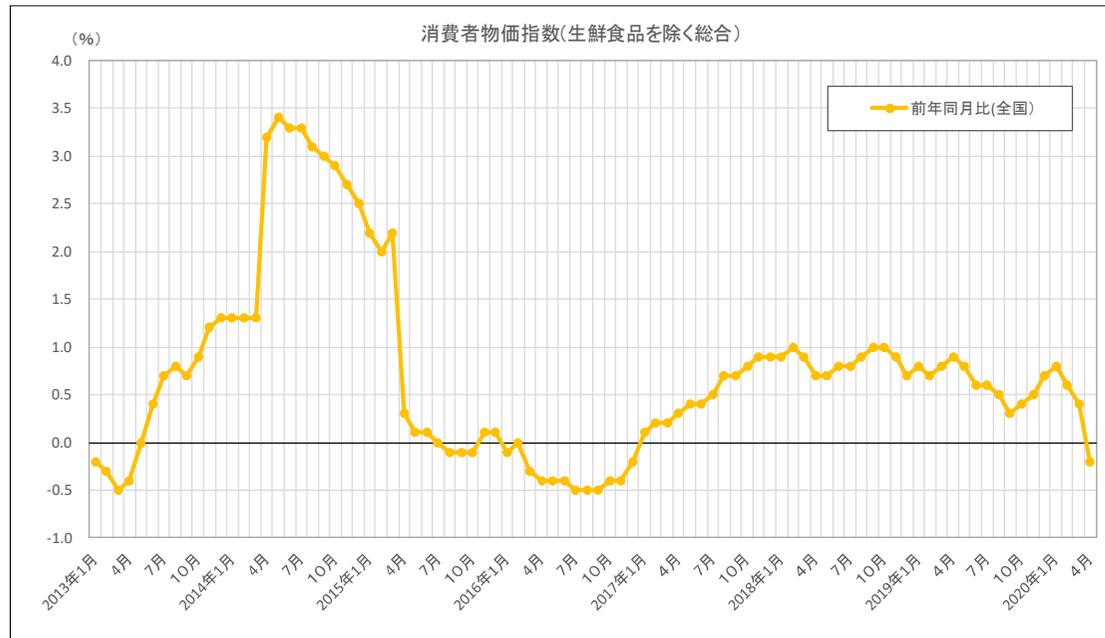
出典：総務省「労働力調査」

② 賃金指数



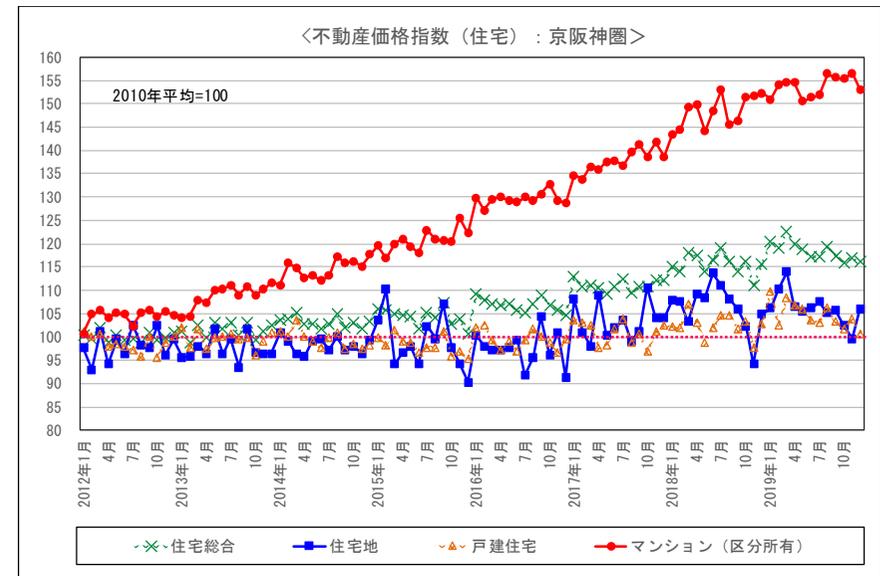
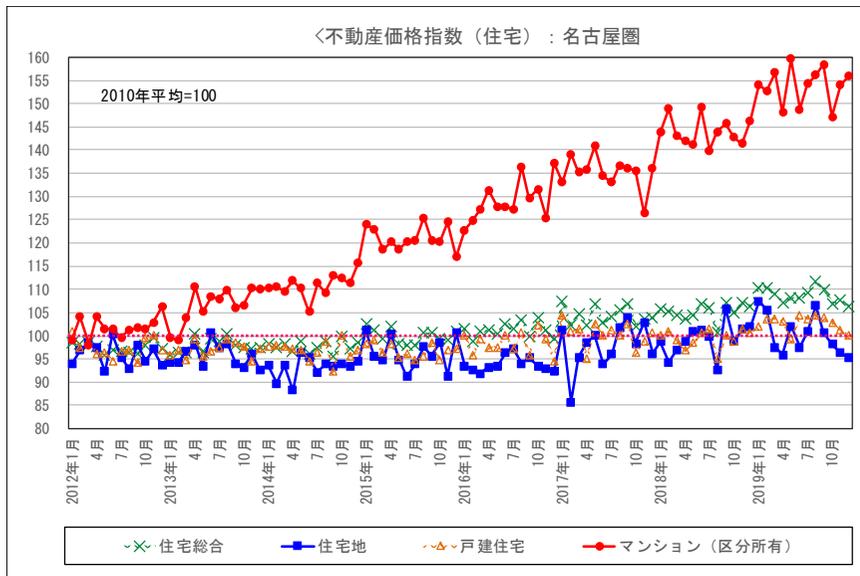
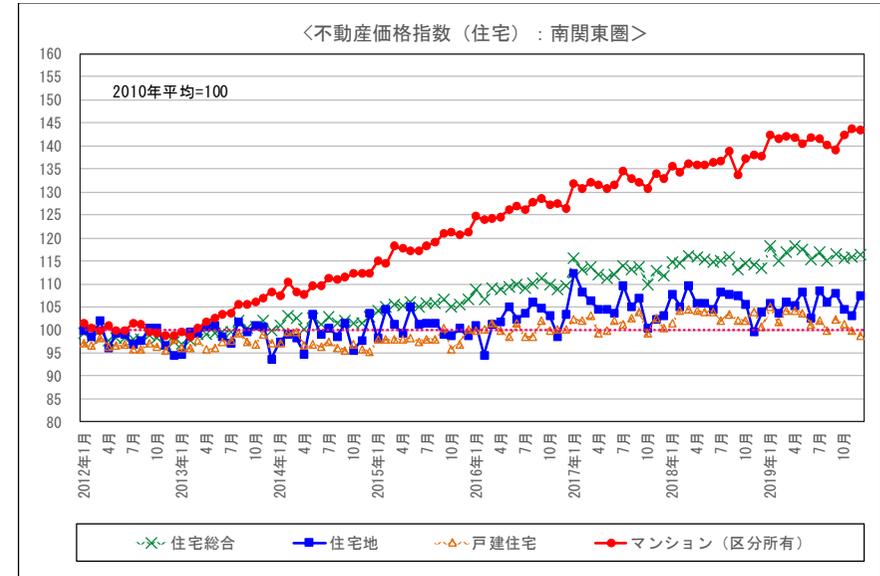
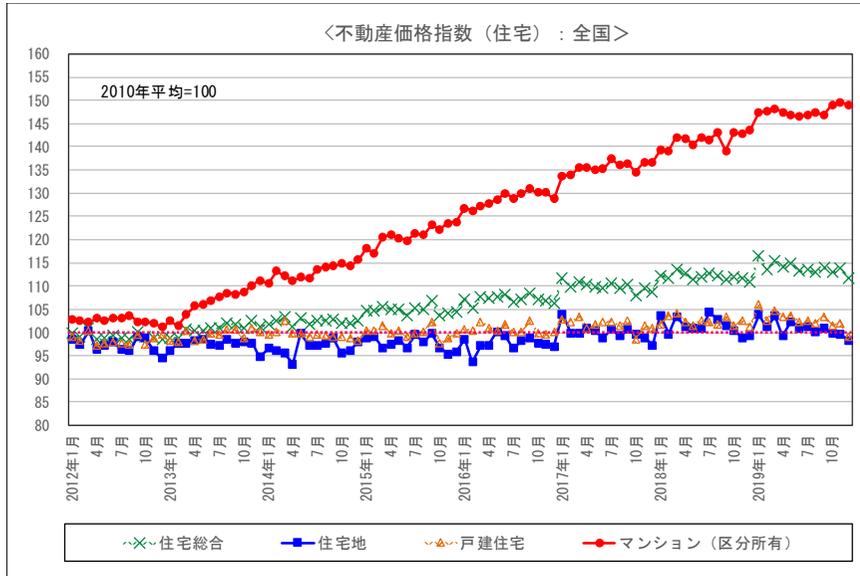
出典：厚生労働省「毎月勤労統計調査」

5. 物価



出典：総務省「消費者物価指数」

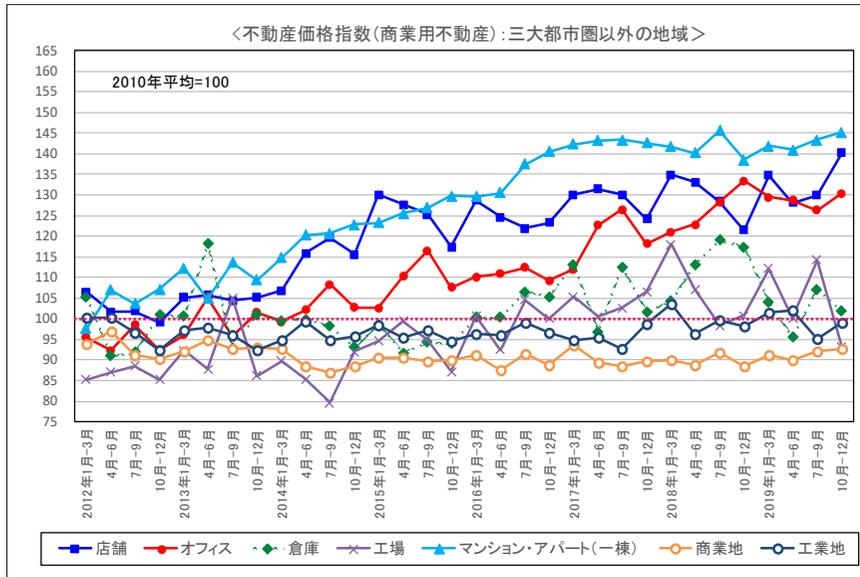
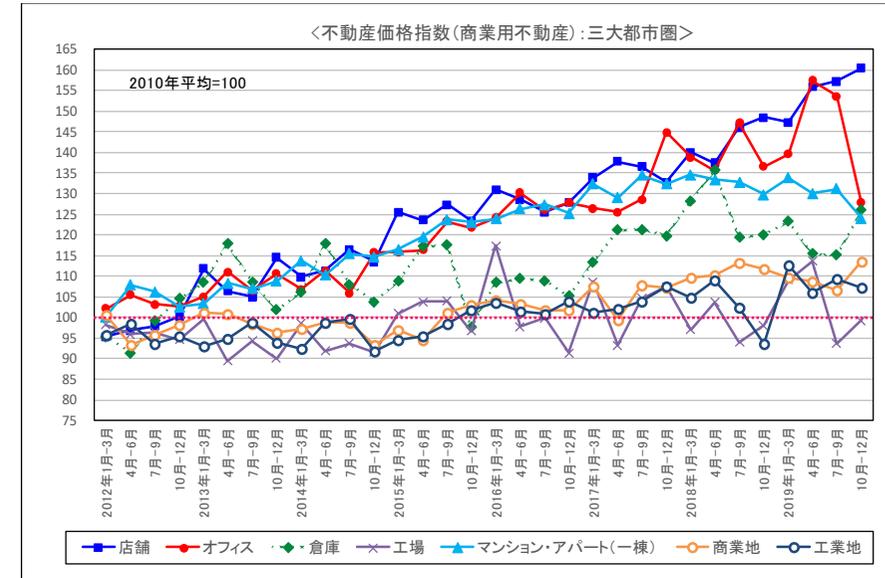
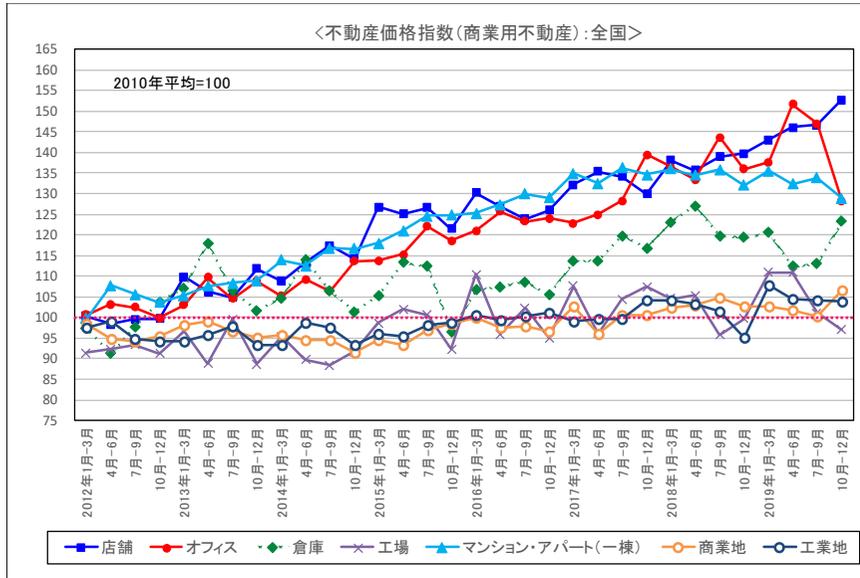
6. 不動産価格指数：住宅



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

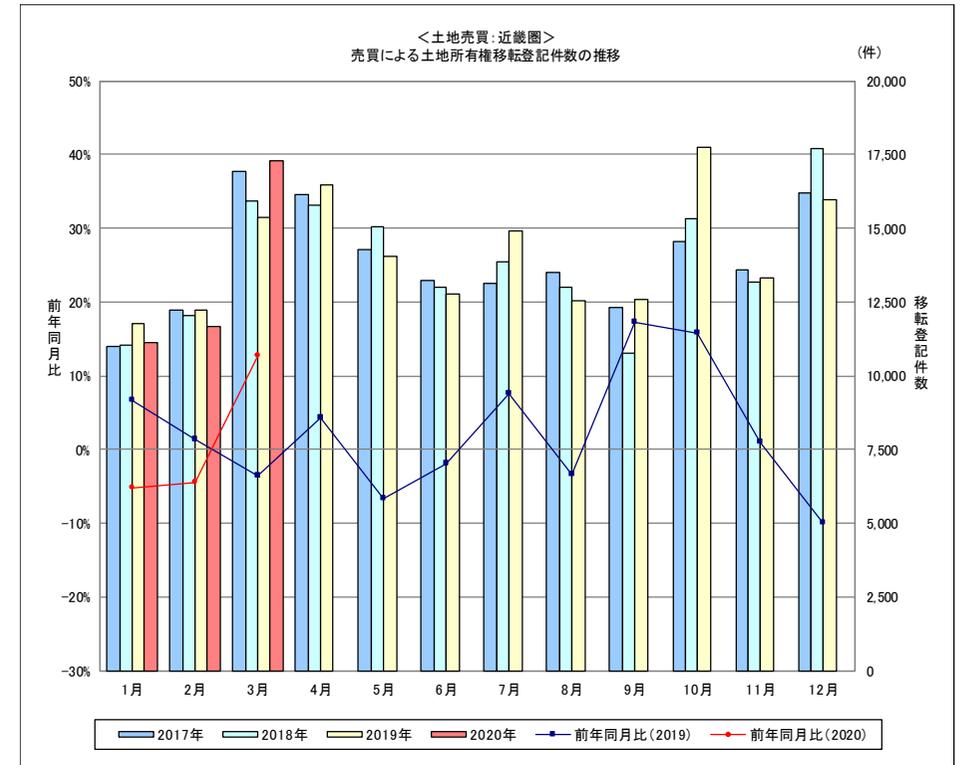
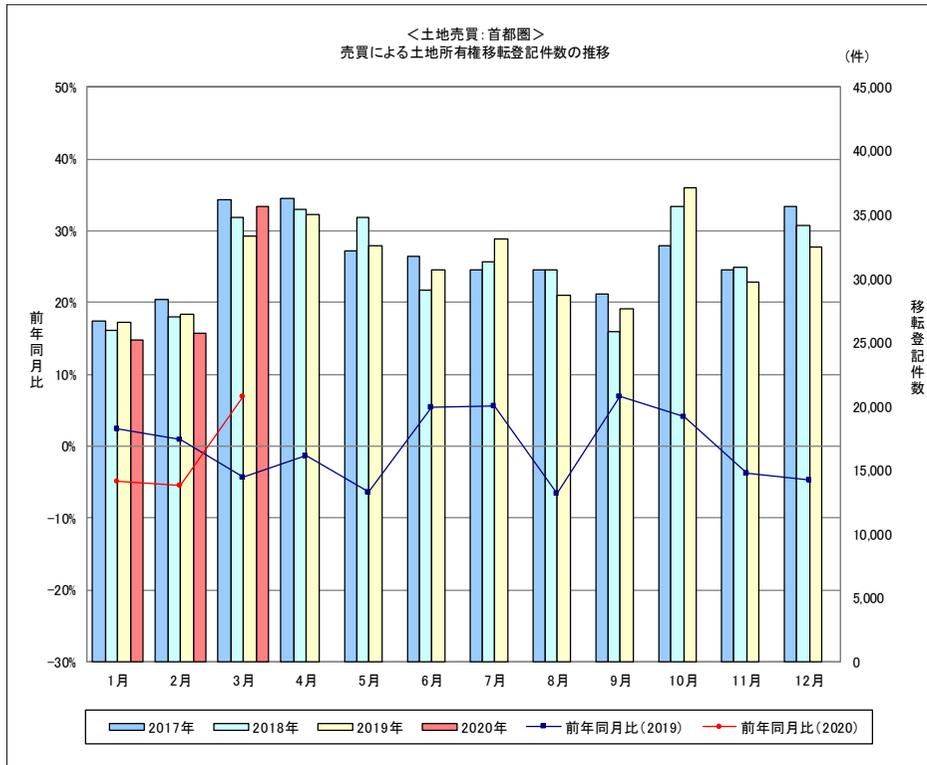
7. 不動産価格指数：商業用不動産



出典：国土交通省「不動産価格指数（商業用不動産）」

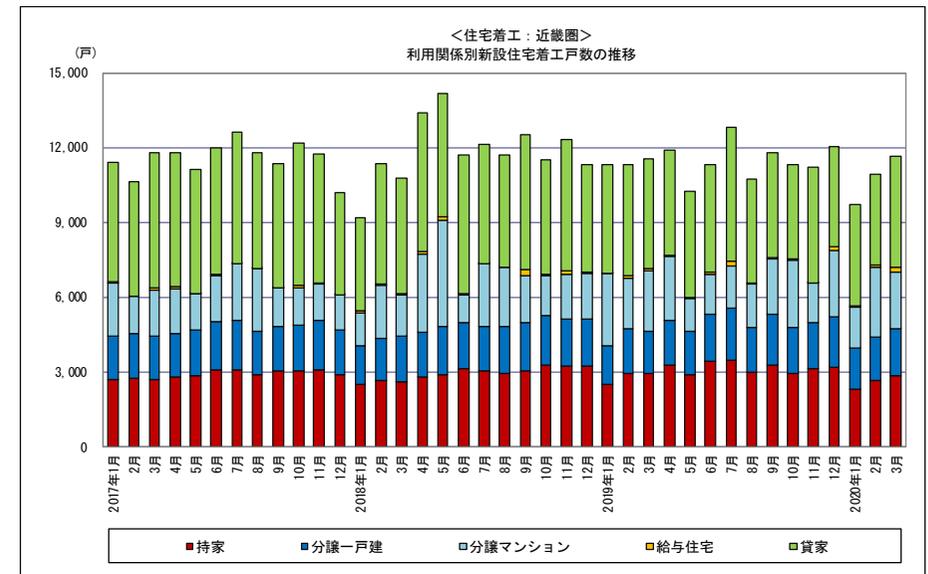
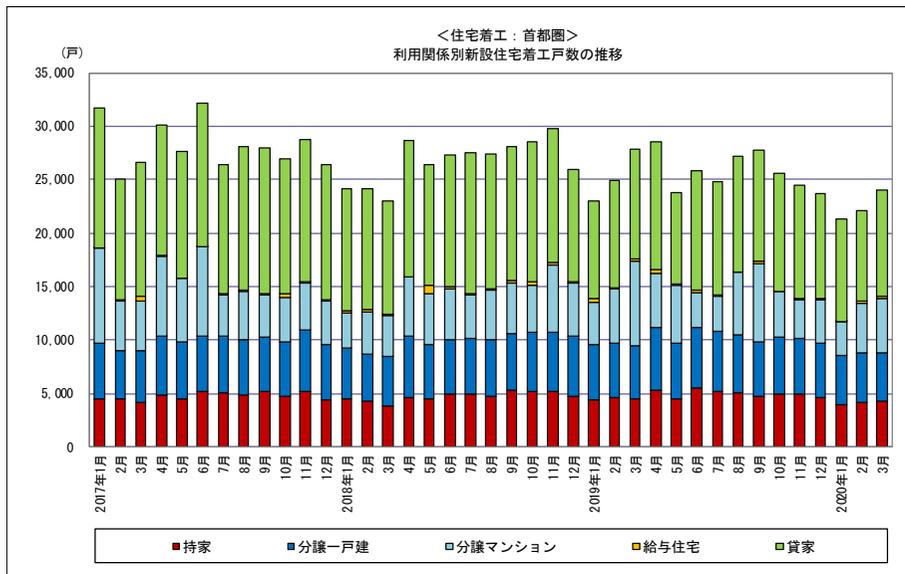
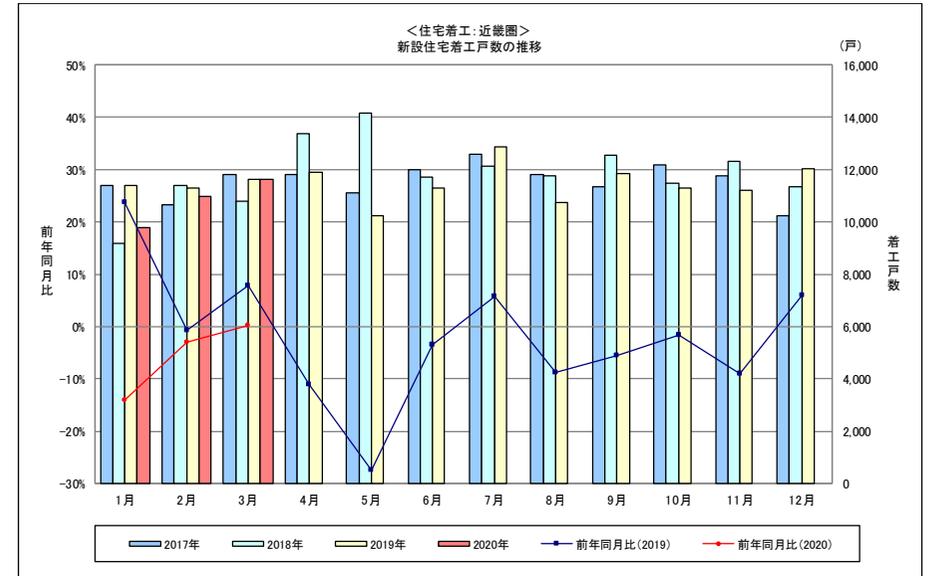
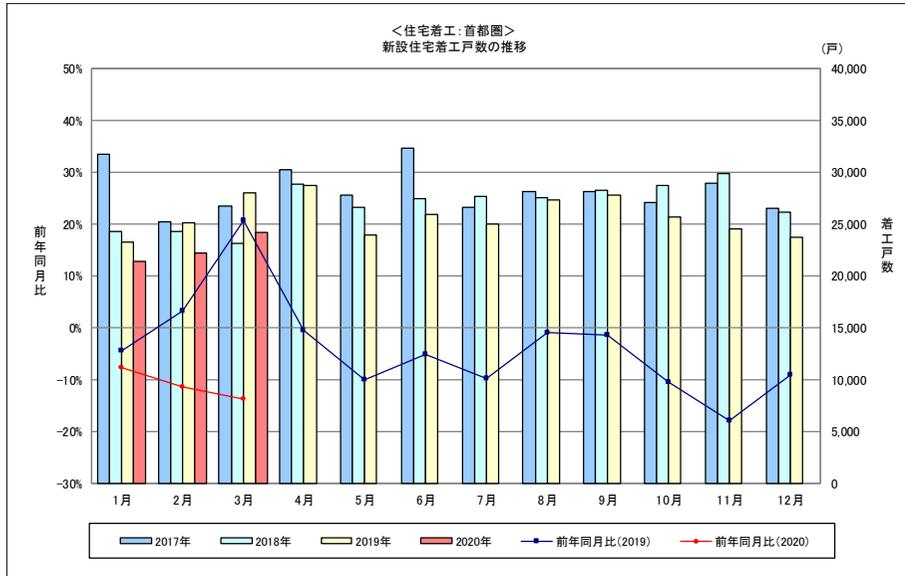
注1) 2010年度平均=100とした指数である。 注2) 実際の取引価格情報をそのまま機械的に統計処理し、広域的なブロック単位で指標化（ヘドニック法による）している

8. 土地所有権移転の動向



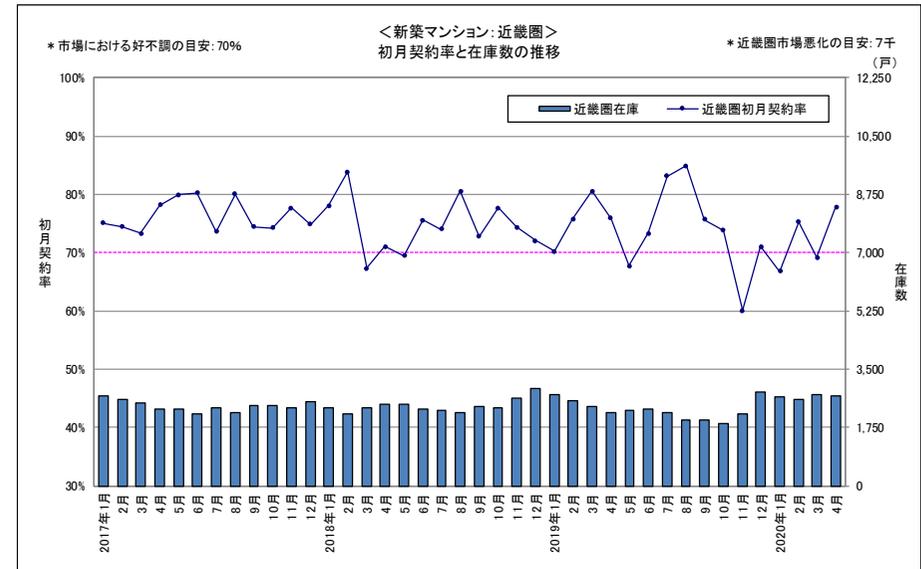
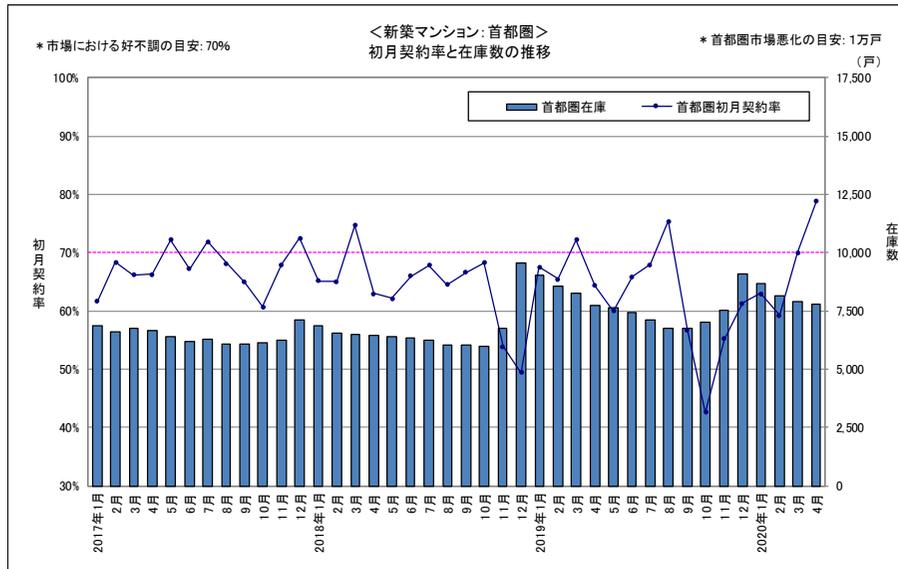
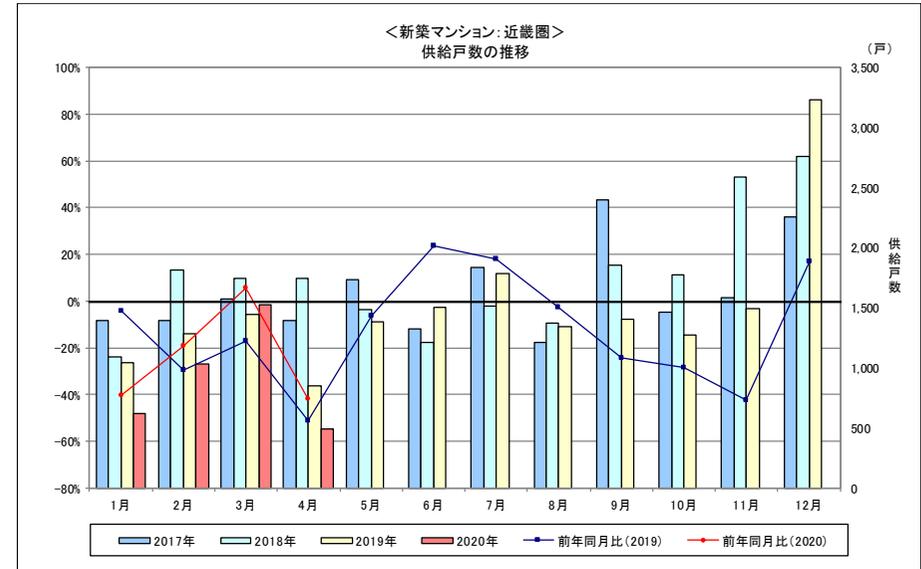
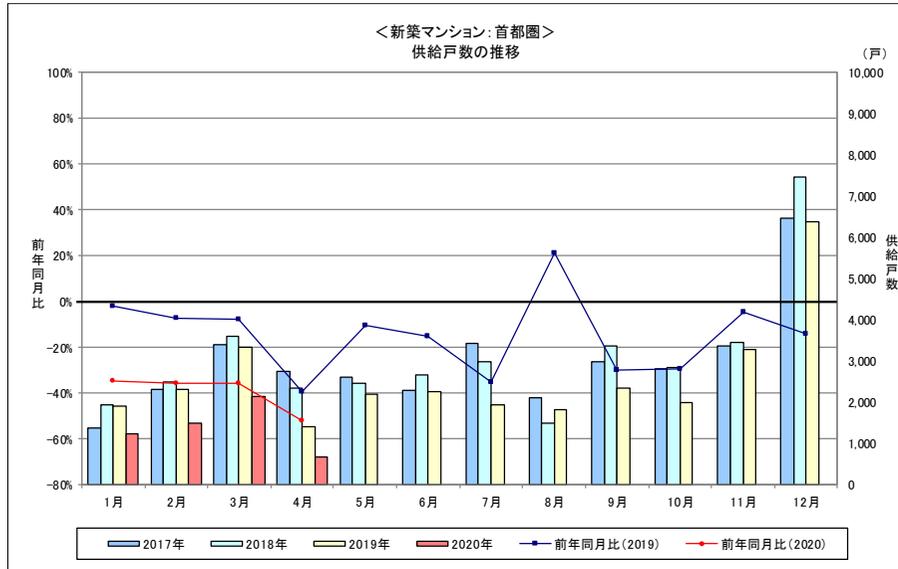
出典：法務省「法務統計月報」

9. 住宅着工の動向



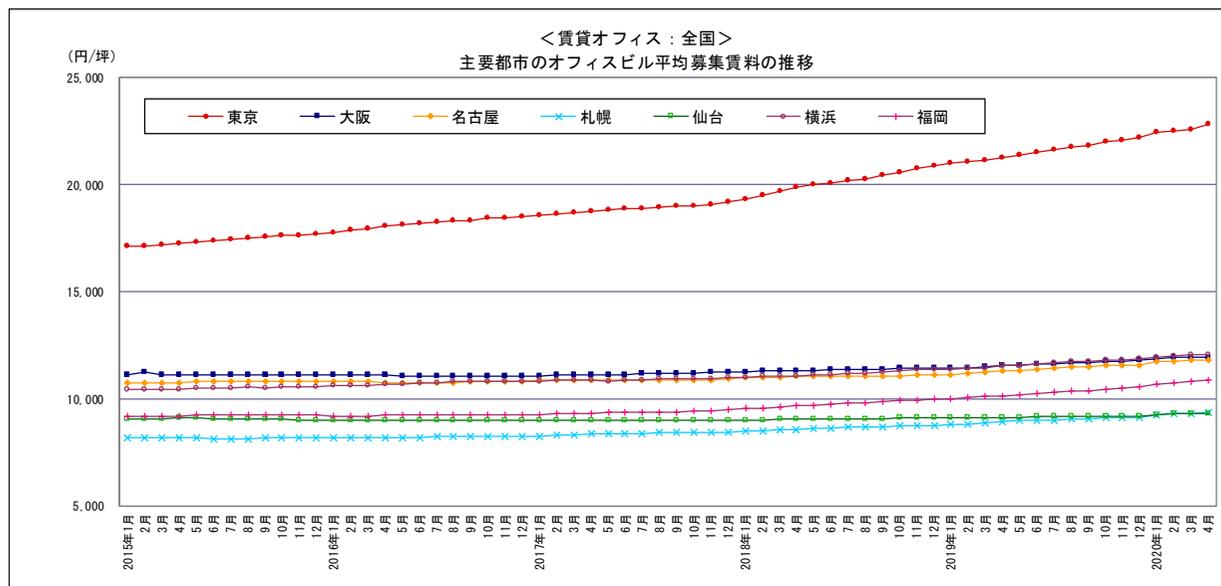
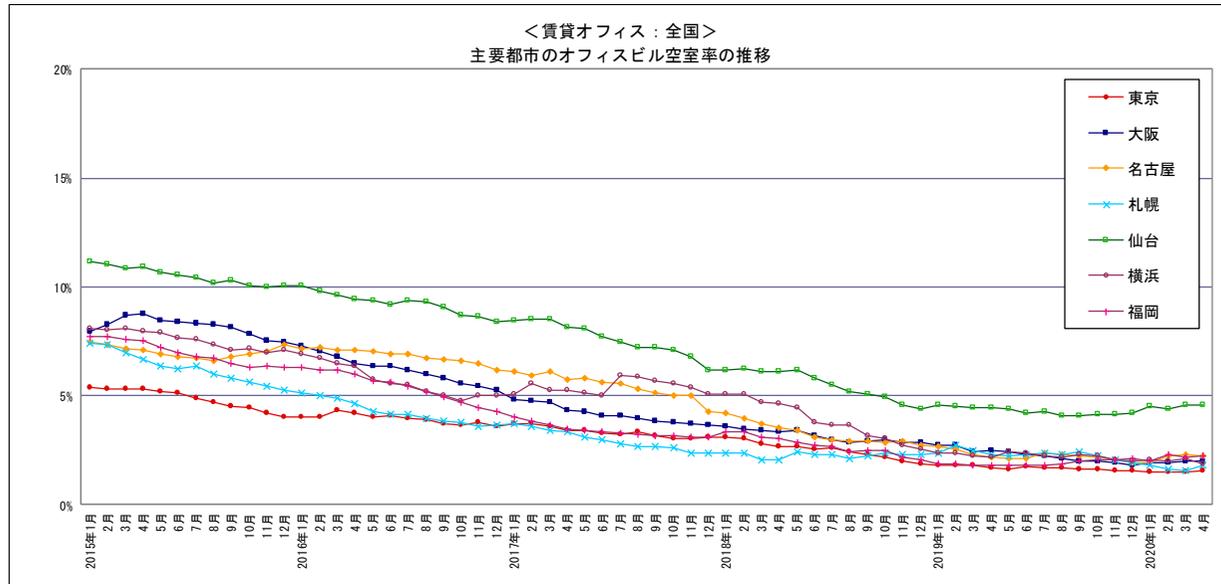
出典：国土交通省「建築着工統計」

10. マンション市場



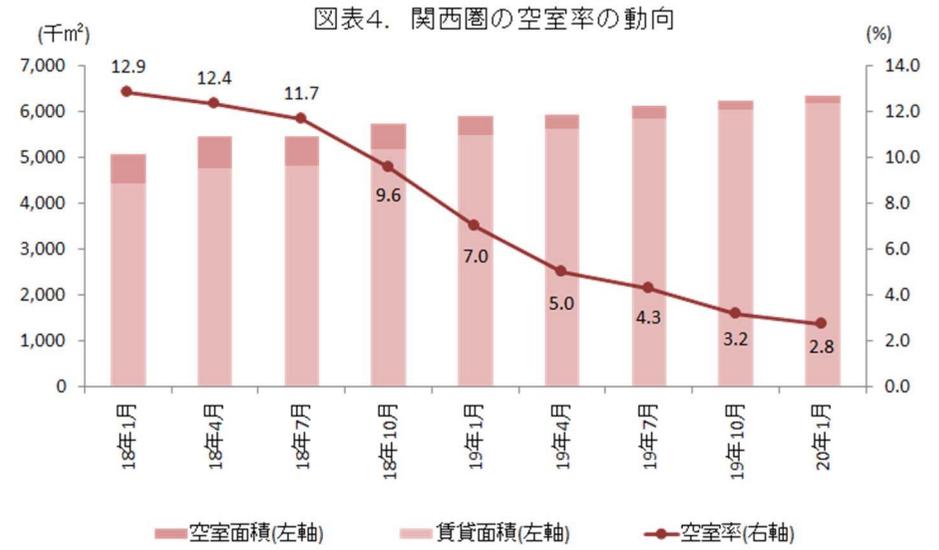
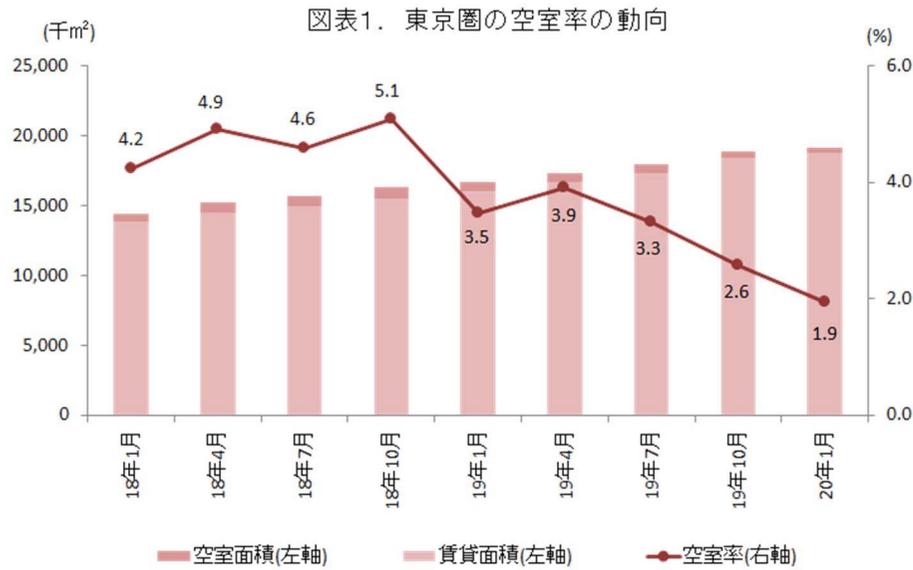
出典：(株) 不動産経済研究所「不動産経済調査月報」、「全国マンション市場動向」

1.1. オフィス市場



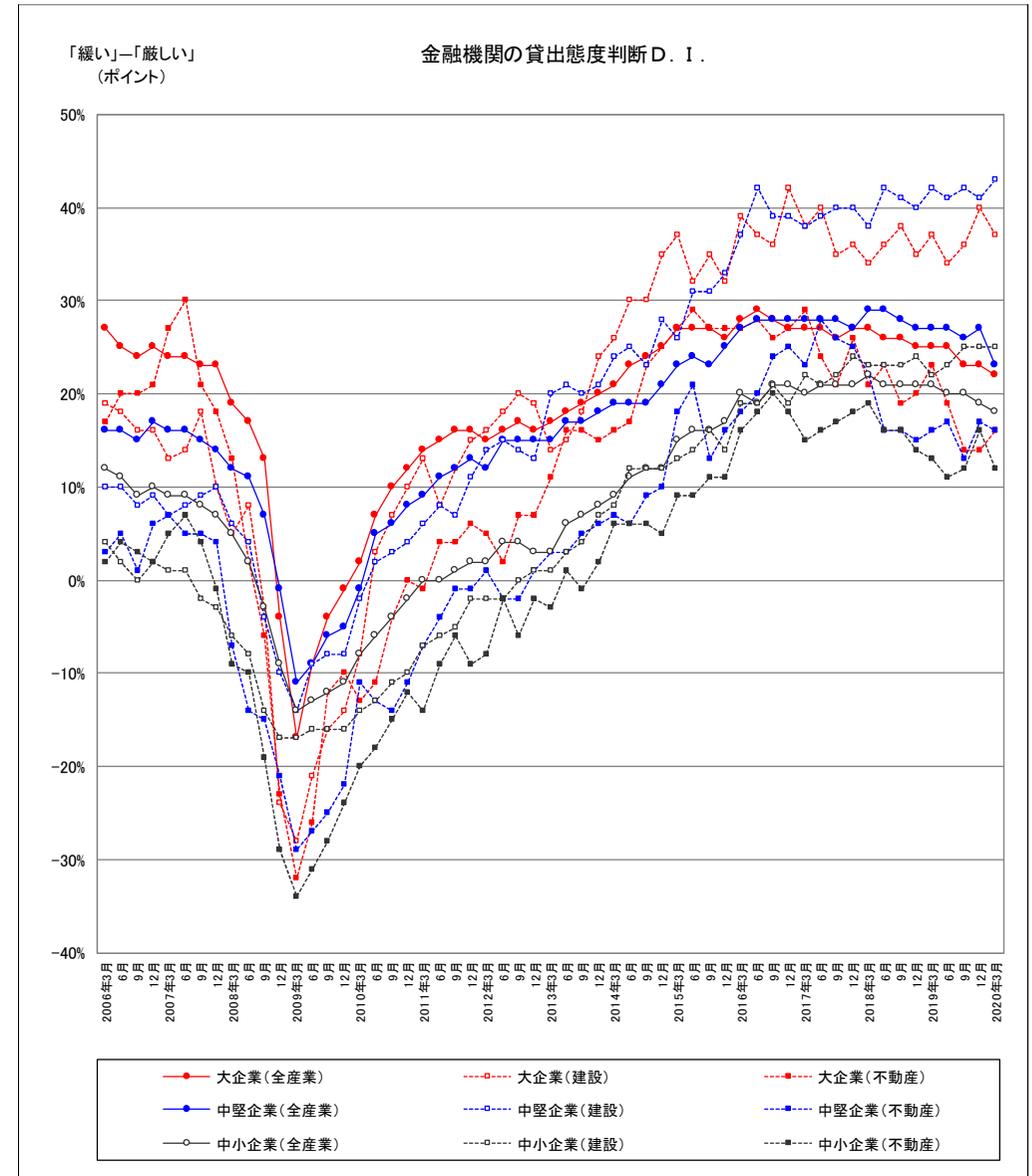
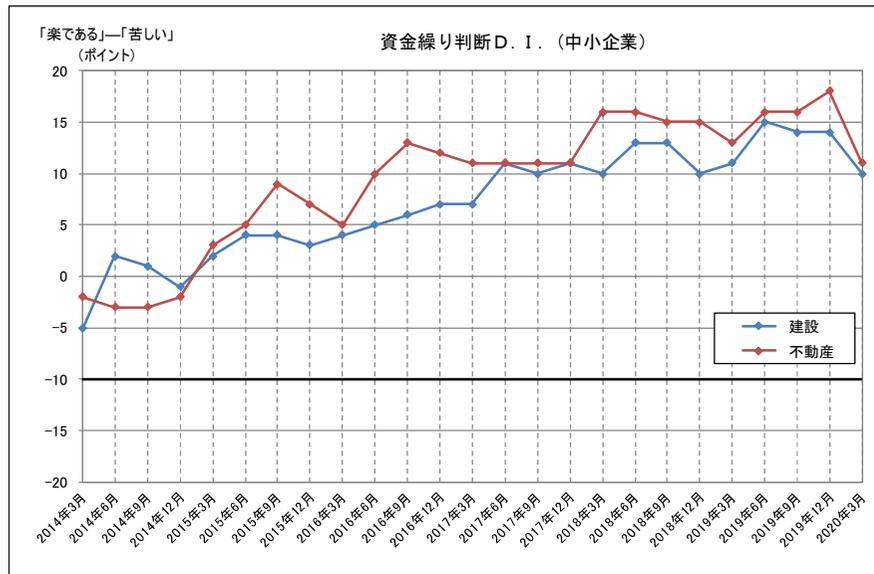
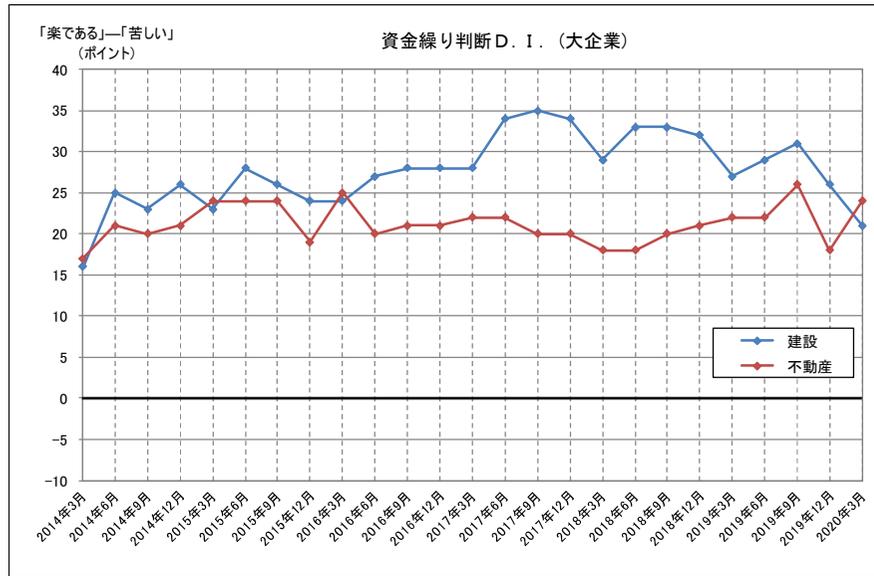
出典：三鬼商事（株）

1 2. 物流施設市場



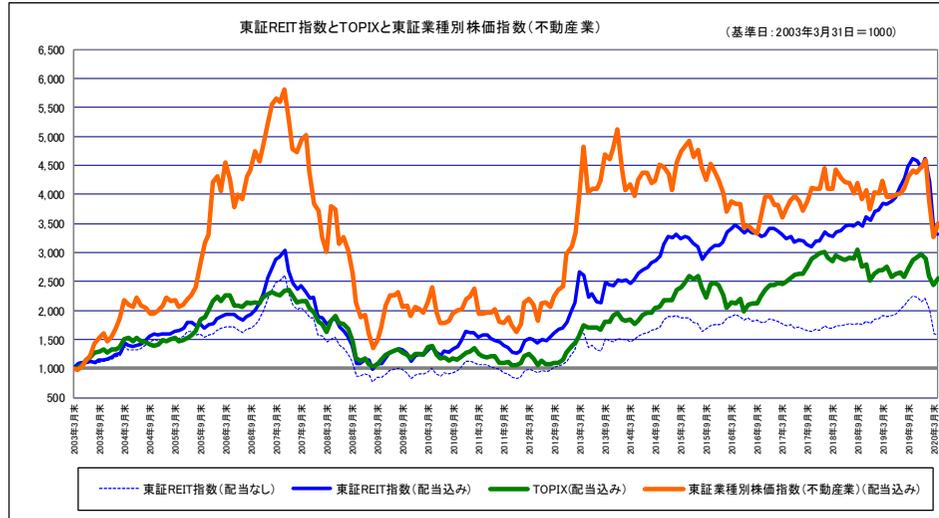
出典：株式会社一五不動産情報サービス

13. 資金調達環境

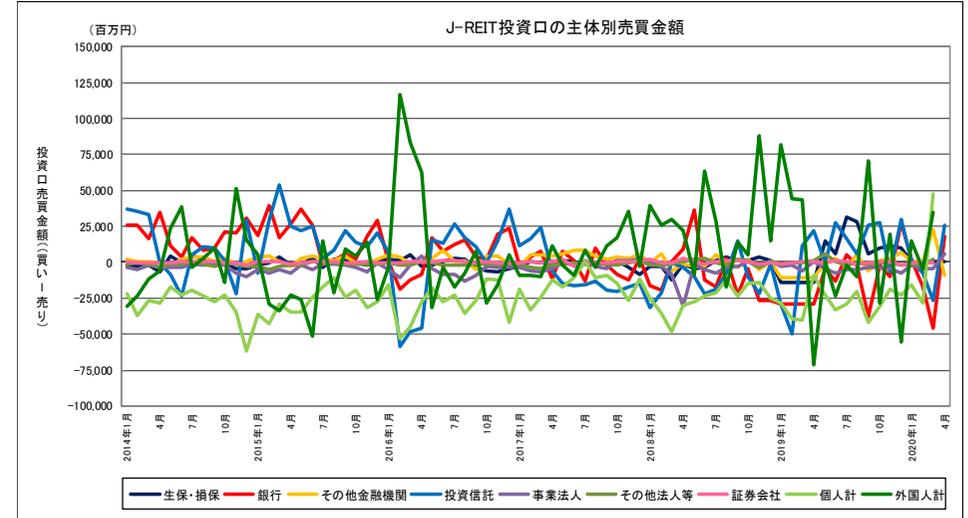


出典：日本銀行「企業短期経済観測調査」

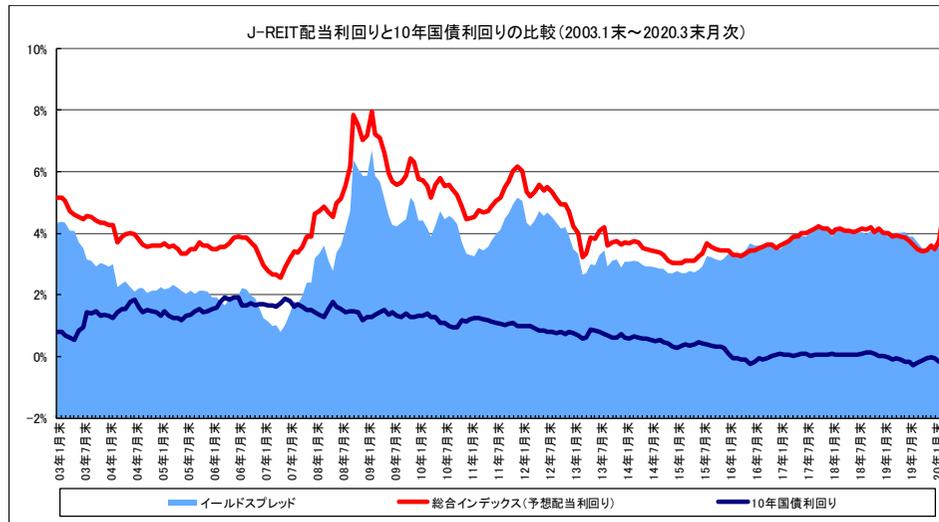
1.4. 投資環境



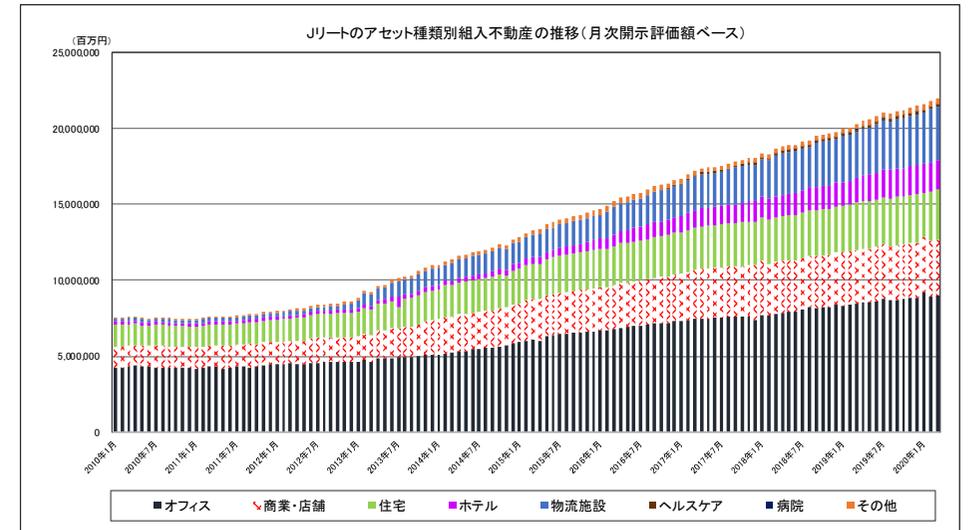
出典：(株)東京証券取引所



出典：(株)東京証券取引所



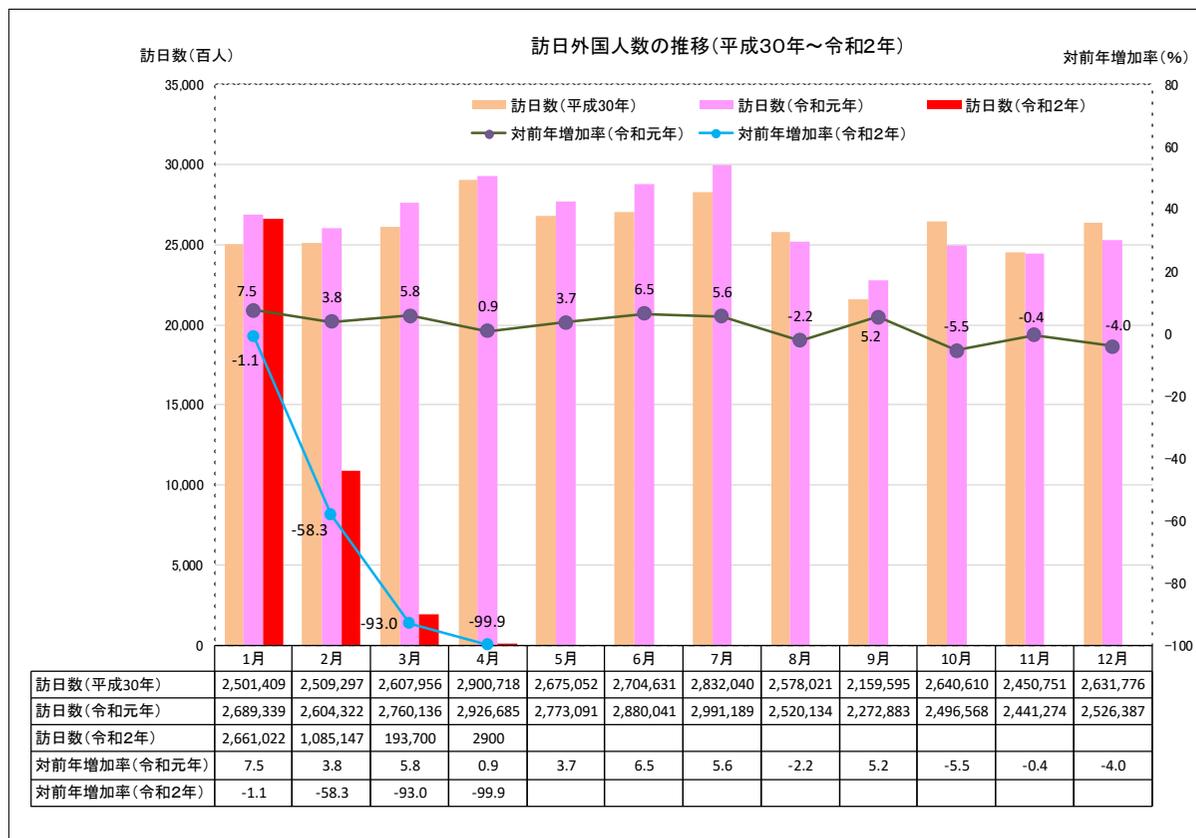
出典：「STBRI J-REIT Index」：(株)住信基礎研究所、10年国債利回り：日本相互証券(株)
注) イールドスプレッドは、10年国債利回りと総合インデックス(予想配当利回り)の差



出典：(一社)投資信託協会

15. 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。