

主要都市の高度利用地地価動向報告

～地価 LOOK レポート～

【第52回】 令和2年第3四半期（令和2年7月1日～令和2年10月1日）の動向

令和2年11月

国土交通省 不動産・建設経済局 地価調査課

目次

調査の概要	1
調査結果	2
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)	4
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別)	6
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別)	14
地区毎の総合評価(変動率)推移	20
東京圏の地価動向(地図)	22
東京都区部の地価動向(地図)	23
名古屋圏の地価動向(地図)	23
大阪圏の地価動向(地図)	24
地方圏の地価動向(地図)	25
各地区の詳細情報	26
北海道	28
岩手県	29
宮城県	29
福島県	30
埼玉県	31
千葉県	33
東京都	35
神奈川県	49
長野県	52
新潟県	53
富山県	53
石川県	54
静岡県	54
愛知県	55
岐阜県	59
滋賀県	60
京都府	60
大阪府	63
兵庫県	70
奈良県	72
岡山県	73
広島県	73
香川県	74
愛媛県	75
福岡県	75
熊本県	76
鹿児島県	77
沖縄県	77
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	78
参考資料	80

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3四半期(令和2年7/1～令和2年10/1)の主要都市の高度利用地等100地区における地価動向は、上昇が1地区(前回1)、横ばいが54地区(前回61)、下落が45地区(前回38)となり、前期に引き続き1地区を除いて横ばい又は下落となった。
- 上昇の1地区は「駅前通」(札幌市)で、変動率区分は3%以上6%未満の上昇である。上昇の地区について前回と比較すると、3%未満の上昇は0地区(前回1)、3%以上6%未満の上昇は1地区(前回0)となった。
- 0%の横ばいが54地区となり、前回(61)と比較して減少した。
- 3%未満の下落が37地区(前回30)、3%以上6%未満の下落は8地区(前回8)となり、下落の地区は45地区で前回(38)と比較して増加した。
- 変動率区分は87地区で不変、10地区で下方に移行、3地区で上方に移行した。用途別では商業系が住宅系より下落地区の割合が高く、地域別では大都市圏が地方圏より下落地区の割合がやや高くなった。
- 新型コロナウイルス感染症の影響により、ホテルや店舗等の収益性低下による需要の減退が一部で見られるが、全体としては需要者の様子見傾向が継続している。
- リーマンショック時の地価下落の主因となった、マンションやオフィスの需給バランスに大きな変化は見られていない。

2. 圏域別

- 三大都市圏(77地区)
 - ・ 東京圏(43)では、上昇が0地区(前回0)、横ばいが34地区(前回38)、下落が9地区(前回5)となった。変動率区分が下方に移行した地区は4地区であった。
 - ・ 大阪圏(25)では、上昇が0地区(前回0)、横ばいが7地区(前回8)、下落が18地区(前回17)となった。変動率区分が上方に移行した地区は1地区であり、下方に移行した地区は1地区であった。
 - ・ 名古屋圏(9)では、上昇が0地区(前回0)、横ばいが0地区(前回0)、下落が9地区(前回9)となった。変動率区分が下方に移行した地区は2地区であった。
- 地方圏(23地区)
 - ・ 地方圏(23)では、上昇が1地区(前回1)、横ばいが13地区(前回15)、下落が9地区(前回7)となった。変動率区分が上方に移行した地区は2地区であり、下方に移行した地区は3地区であった。

3. 用途別

- 住宅系地区(32)では、上昇が0地区(前回0)、横ばいが26地区(前回27)、下落が6地区(前回5)となった。変動率区分が下方に移行した地区は1地区であった。
- 商業系地区(68)では、上昇が1地区(前回1)、横ばいが28地区(前回34)、下落が39地区(前回33)となった。変動率区分が上方に移行した地区は3地区あり、下方に移行した地区は9地区であった。

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)

四半期	上昇			横ばい		下落				横計
	 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上	
19年第4	5 (5.0%)	47 (47.0%)	35 (35.0%)	11 (11.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
20年第1	0 (0.0%)	5 (5.0%)	36 (36.0%)	50 (50.0%)	7 (7.0%)	1 (1.0%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (13.0%)	49 (49.0%)	28 (28.0%)	8 (8.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (14.7%)	79 (52.7%)	43 (28.7%)	6 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	33 (22.0%)	74 (49.3%)	25 (16.7%)	12 (8.0%)	4 (2.7%)	150 (100.0%)
21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	37 (24.7%)	67 (44.7%)	36 (24.0%)	4 (2.7%)	4 (2.7%)	150 (100.0%)
21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	67 (44.7%)	55 (36.7%)	22 (14.7%)	3 (2.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	81 (54.0%)	53 (35.3%)	9 (6.0%)	3 (2.0%)	1 (0.7%)	150 (100.0%)
21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	5 (3.3%)	88 (58.7%)	46 (30.7%)	9 (6.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
22年第1	0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	25 (16.7%)	86 (57.3%)	36 (24.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
22年第2	0 (0.0%)	1 (0.7%)	3 (2.0%)	41 (27.3%)	92 (61.3%)	13 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
22年第3	0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	61 (40.7%)	82 (54.7%)	5 (3.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
22年第4	1 (0.7%)	0 (0.0%)	15 (10.0%)	54 (36.0%)	75 (50.0%)	4 (2.7%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.4%)	46 (31.5%)	92 (63.0%)	5 (3.4%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	146 (100.0%) (注1)
23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (4.8%)	53 (36.3%)	85 (58.2%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	146 (100.0%) (注1)
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (7.3%)	61 (40.7%)	78 (52.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
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%) (注2)
24年第2	0 (0.0%)	1 (0.7%)	32 (21.3%)	82 (54.7%)	35 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
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%) (注3)
25年第2	0 (0.0%)	2 (1.3%)	97 (64.7%)	41 (27.3%)	10 (6.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
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%)
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%) (注4)
26年第2	0 (0.0%)	2 (1.3%)	118 (78.7%)	28 (18.7%)	2 (1.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
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%) (注5)
27年第2	1 (1.0%)	6 (6.0%)	80 (80.0%)	13 (13.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
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%)

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)

四半期	上昇			横ばい	下落					横計	
	 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上		
28年第1	2 (2.0%)	16 (16.2%)	71 (71.7%)	10 (10.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
2年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.0%)	61 (61.0%)	30 (30.0%)	8 (8.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
2年第3	0 (0.0%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	54 (54.0%)	37 (37.0%)	8 (8.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)

(注6)



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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(東京圏))

四半期	上昇			横ばい		下落					横計
	 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上		
19年第4	2 (4.7%)	24 (55.8%)	14 (32.6%)	3 (7.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	64 (100.0%) (注1)
23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.6%)	18 (28.1%)	45 (70.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	64 (100.0%) (注1)
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (3.1%)	25 (38.5%)	38 (58.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	65 (100.0%) (注2)
24年第2	0 (0.0%)	1 (1.5%)	11 (16.9%)	39 (60.0%)	14 (21.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
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%)	0 (0.0%)	65 (100.0%) (注4)
26年第2	0 (0.0%)	2 (3.1%)	51 (78.5%)	11 (16.9%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	43 (100.0%) (注7)
27年第2	0 (0.0%)	3 (7.0%)	38 (88.4%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)	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%)	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(東京圏))

四半期	上昇			横ばい		下落					横計
	 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上		
28年第1	0 (0.0%)	8 (18.6%)	33 (76.7%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
2年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	38 (88.4%)	3 (7.0%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
2年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	34 (79.1%)	7 (16.3%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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 (0.0%)	11 (42.3%)	6 (23.1%)	7 (26.9%)	2 (7.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (23.1%)	15 (57.7%)	5 (19.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (11.5%)	12 (46.2%)	9 (34.6%)	1 (3.8%)	1 (3.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (7.7%)	15 (38.5%)	19 (48.7%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	17 (43.6%)	8 (20.5%)	4 (10.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	11 (28.2%)	16 (41.0%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (41.0%)	16 (41.0%)	7 (17.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (51.3%)	17 (43.6%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	21 (53.8%)	16 (41.0%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (12.8%)	18 (46.2%)	15 (38.5%)	1 (2.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (28.2%)	22 (56.4%)	6 (15.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (46.2%)	20 (51.3%)	1 (2.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (12.8%)	13 (33.3%)	19 (48.7%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (5.1%)	11 (28.2%)	25 (64.1%)	1 (2.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (7.7%)	19 (48.7%)	17 (43.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (15.4%)	20 (51.3%)	13 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (12.8%)	23 (59.0%)	11 (28.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
24年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (15.4%)	25 (64.1%)	8 (20.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (20.5%)	26 (66.7%)	5 (12.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
24年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	27 (69.2%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
24年第4	0 (0.0%)	1 (2.6%)	17 (43.6%)	19 (48.7%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
25年第1	0 (0.0%)	1 (2.6%)	23 (59.0%)	15 (38.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
25年第2	0 (0.0%)	1 (2.6%)	24 (61.5%)	14 (35.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
25年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	28 (71.8%)	11 (28.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
25年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	34 (87.2%)	5 (12.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
26年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	34 (87.2%)	5 (12.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
26年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	31 (79.5%)	8 (20.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
26年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	30 (76.9%)	9 (23.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
26年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	31 (79.5%)	8 (20.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
27年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (88.0%)	3 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
27年第2	0 (0.0%)	1 (4.0%)	21 (84.0%)	3 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
27年第3	0 (0.0%)	2 (8.0%)	20 (80.0%)	3 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
27年第4	0 (0.0%)	4 (16.0%)	19 (76.0%)	2 (8.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)

大阪圏

(注2)

(注8)

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(大阪圏))

四半期	上昇			横ばい		下落					横計	
	 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上			
大阪圏	28年第1	1 (4.0%)	3 (12.0%)	20 (80.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
	28年第2	1 (4.0%)	3 (12.0%)	20 (80.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
	28年第3	1 (4.0%)	1 (4.0%)	22 (88.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
	28年第4	0 (0.0%)	2 (8.0%)	22 (88.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
	29年第1	0 (0.0%)	2 (8.0%)	22 (88.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
	29年第2	0 (0.0%)	2 (8.0%)	22 (88.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
	29年第3	0 (0.0%)	3 (12.0%)	21 (84.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
	29年第4	0 (0.0%)	3 (12.0%)	21 (84.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
	30年第1	0 (0.0%)	4 (16.0%)	21 (84.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
	30年第2	0 (0.0%)	4 (16.0%)	21 (84.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
	30年第3	0 (0.0%)	4 (16.0%)	21 (84.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
	30年第4	0 (0.0%)	13 (52.0%)	12 (48.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
	元年第1	0 (0.0%)	14 (56.0%)	11 (44.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
	元年第2	3 (12.0%)	11 (44.0%)	11 (44.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
	元年第3	3 (12.0%)	11 (44.0%)	11 (44.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
	元年第4	3 (12.0%)	8 (32.0%)	14 (56.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
	2年第1	0 (0.0%)	3 (12.0%)	22 (88.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
	2年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (32.0%)	13 (52.0%)	4 (16.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
	2年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (28.0%)	15 (60.0%)	3 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (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(名古屋圏))

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

名古屋圏

(注2)

(注9)

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(名古屋圏))

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

※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(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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	29 (100.0%) (注1)
23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (10.3%)	8 (27.6%)	17 (58.6%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	29 (100.0%) (注1)
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	8 (25.0%)	22 (68.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	32 (100.0%) (注2)
24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (21.9%)	13 (40.6%)	12 (37.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	32 (100.0%) (注3)
25年第2	0 (0.0%)	1 (3.1%)	14 (43.8%)	11 (34.4%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	23 (100.0%) (注10)
27年第2	0 (0.0%)	1 (4.3%)	14 (60.9%)	8 (34.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	23 (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(地方圏))

	四半期	上昇			横ばい		下落				横計	
		 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上		
地方圏	28年第1	0 (0.0%)	4 (18.2%)	11 (50.0%)	7 (31.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
	2年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (4.3%)	15 (65.2%)	6 (26.1%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
2年第3	0 (0.0%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	13 (56.5%)	9 (39.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)	

(注6)

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別(住宅系地区))

四半期	上昇			横ばい		下落					横計
	 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上		
19年第4	0 (0.0%)	6 (18.8%)	21 (65.6%)	3 (9.4%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (15.6%)	23 (71.9%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	13 (40.6%)	13 (40.6%)	3 (9.4%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (11.9%)	25 (59.5%)	10 (23.8%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)	
20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (35.7%)	20 (47.6%)	5 (11.9%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)	
21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (38.1%)	22 (52.4%)	4 (9.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)	
21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (61.9%)	15 (35.7%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)	
21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	34 (81.0%)	7 (16.7%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)	
21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (4.8%)	35 (83.3%)	5 (11.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)	
22年第1	0 (0.0%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	11 (26.2%)	28 (66.7%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)	
22年第2	0 (0.0%)	1 (2.4%)	1 (2.4%)	22 (52.4%)	18 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)	
22年第3	0 (0.0%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	32 (76.2%)	9 (21.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)	
22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (26.2%)	24 (57.1%)	7 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)	
23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (5.0%)	22 (55.0%)	15 (37.5%)	1 (2.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	40 (100.0%) (注1)	
23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (10.0%)	23 (57.5%)	13 (32.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	40 (100.0%) (注1)	
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (11.9%)	23 (54.8%)	14 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)	
23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (21.4%)	22 (52.4%)	11 (26.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)	
24年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (20.5%)	28 (63.6%)	7 (15.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%) (注2)	
24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (34.1%)	25 (56.8%)	4 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)	
24年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (36.4%)	24 (54.5%)	4 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)	
24年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (45.5%)	21 (47.7%)	3 (6.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)	
25年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (59.1%)	15 (34.1%)	3 (6.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)	
25年第2	0 (0.0%)	1 (2.3%)	30 (68.2%)	11 (25.0%)	2 (4.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)	
25年第3	0 (0.0%)	1 (2.3%)	34 (77.3%)	7 (15.9%)	2 (4.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)	
25年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	37 (84.1%)	6 (13.6%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)	
26年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	33 (75.0%)	10 (22.7%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%) (注4)	
26年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	33 (75.0%)	11 (25.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)	
26年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	35 (79.5%)	9 (20.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)	
26年第4	0 (0.0%)	1 (2.3%)	34 (77.3%)	9 (20.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)	
27年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (81.3%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%) (注11)	
27年第2	0 (0.0%)	1 (3.1%)	25 (78.1%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
27年第3	0 (0.0%)	1 (3.1%)	25 (78.1%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
27年第4	0 (0.0%)	2 (6.3%)	25 (78.1%)	5 (15.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	

※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(用途別(住宅系地区))

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

※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(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%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	17 (15.7%)	54 (50.0%)	33 (30.6%)	4 (3.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	18 (16.7%)	54 (50.0%)	20 (18.5%)	10 (9.3%)	4 (3.7%)	4 (3.7%)	108 (100.0%)
21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	21 (19.4%)	45 (41.7%)	32 (29.6%)	4 (3.7%)	4 (3.7%)	4 (3.7%)	108 (100.0%)
21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	41 (38.0%)	40 (37.0%)	21 (19.4%)	3 (2.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	47 (43.5%)	46 (42.6%)	8 (7.4%)	3 (2.8%)	1 (0.9%)	1 (0.9%)	108 (100.0%)
21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	3 (2.8%)	53 (49.1%)	41 (38.0%)	9 (8.3%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	14 (13.0%)	58 (53.7%)	34 (31.5%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	19 (17.6%)	74 (68.5%)	13 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	29 (26.9%)	73 (67.6%)	5 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
22年第4	1 (0.9%)	0 (0.0%)	4 (3.7%)	30 (27.8%)	68 (63.0%)	4 (3.7%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	24 (22.6%)	77 (72.6%)	4 (3.8%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%) (注1)
23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	30 (28.3%)	72 (67.9%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%) (注1)
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (5.6%)	38 (35.2%)	64 (59.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (6.5%)	48 (44.4%)	52 (48.1%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
24年第1	0 (0.0%)	1 (0.9%)	12 (11.3%)	52 (49.1%)	41 (38.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%) (注2)
24年第2	0 (0.0%)	1 (0.9%)	17 (16.0%)	57 (53.8%)	31 (29.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
24年第3	0 (0.0%)	1 (0.9%)	17 (16.0%)	63 (59.4%)	25 (23.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
24年第4	0 (0.0%)	3 (2.8%)	28 (26.4%)	53 (50.0%)	22 (20.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
25年第1	0 (0.0%)	2 (1.9%)	52 (49.1%)	36 (34.0%)	16 (15.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%) (注3)
25年第2	0 (0.0%)	1 (0.9%)	67 (63.2%)	30 (28.3%)	8 (7.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
25年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	72 (67.9%)	27 (25.5%)	7 (6.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
25年第4	0 (0.0%)	3 (2.8%)	82 (77.4%)	16 (15.1%)	5 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
26年第1	0 (0.0%)	1 (0.9%)	85 (80.2%)	17 (16.0%)	3 (2.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%) (注4)
26年第2	0 (0.0%)	2 (1.9%)	85 (80.2%)	17 (16.0%)	2 (1.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
26年第3	0 (0.0%)	2 (1.9%)	87 (82.1%)	17 (16.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
26年第4	0 (0.0%)	1 (0.9%)	89 (84.0%)	16 (15.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
27年第1	0 (0.0%)	2 (2.9%)	56 (82.4%)	10 (14.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%) (注12)
27年第2	1 (1.5%)	5 (7.4%)	55 (80.9%)	7 (10.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
27年第3	1 (1.5%)	7 (10.3%)	53 (77.9%)	7 (10.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
27年第4	1 (1.5%)	13 (19.1%)	48 (70.6%)	6 (8.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (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(用途別(商業系地区))

	四半期	上昇			横ばい		下落				横計	
		 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上		
商業系地区	28年第1	2 (3.0%)	14 (20.9%)	45 (67.2%)	6 (9.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	67 (100.0%)
	28年第2	3 (4.4%)	10 (14.7%)	46 (67.6%)	9 (13.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
	28年第3	2 (2.9%)	9 (13.2%)	48 (70.6%)	9 (13.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
	29年第1	0 (0.0%)	9 (13.2%)	54 (79.4%)	5 (7.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
	30年第4	0 (0.0%)	25 (36.8%)	41 (60.3%)	2 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
	2年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	34 (50.0%)	25 (36.8%)	8 (11.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
	2年第3	0 (0.0%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	28 (41.2%)	31 (45.6%)	8 (11.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (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

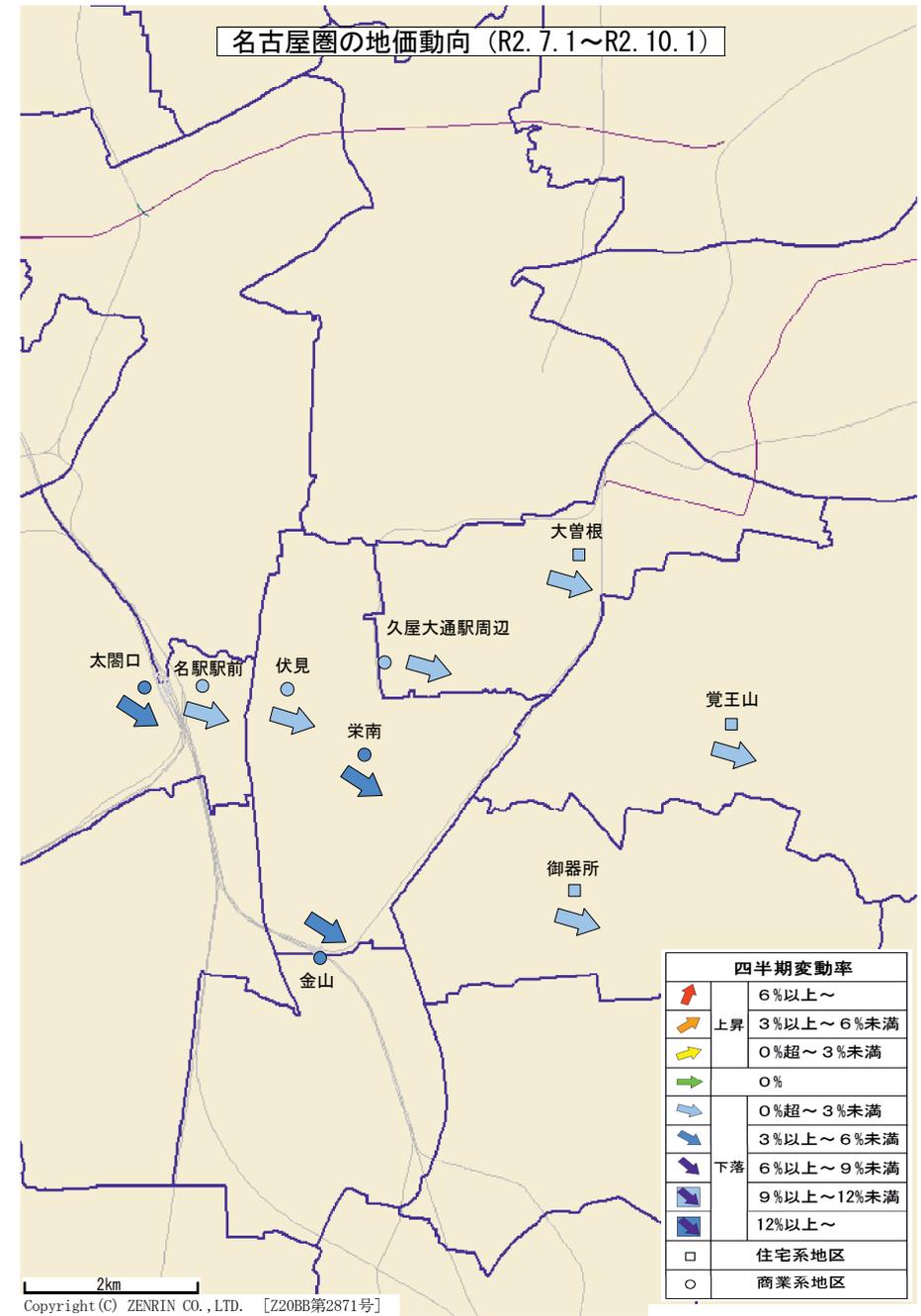
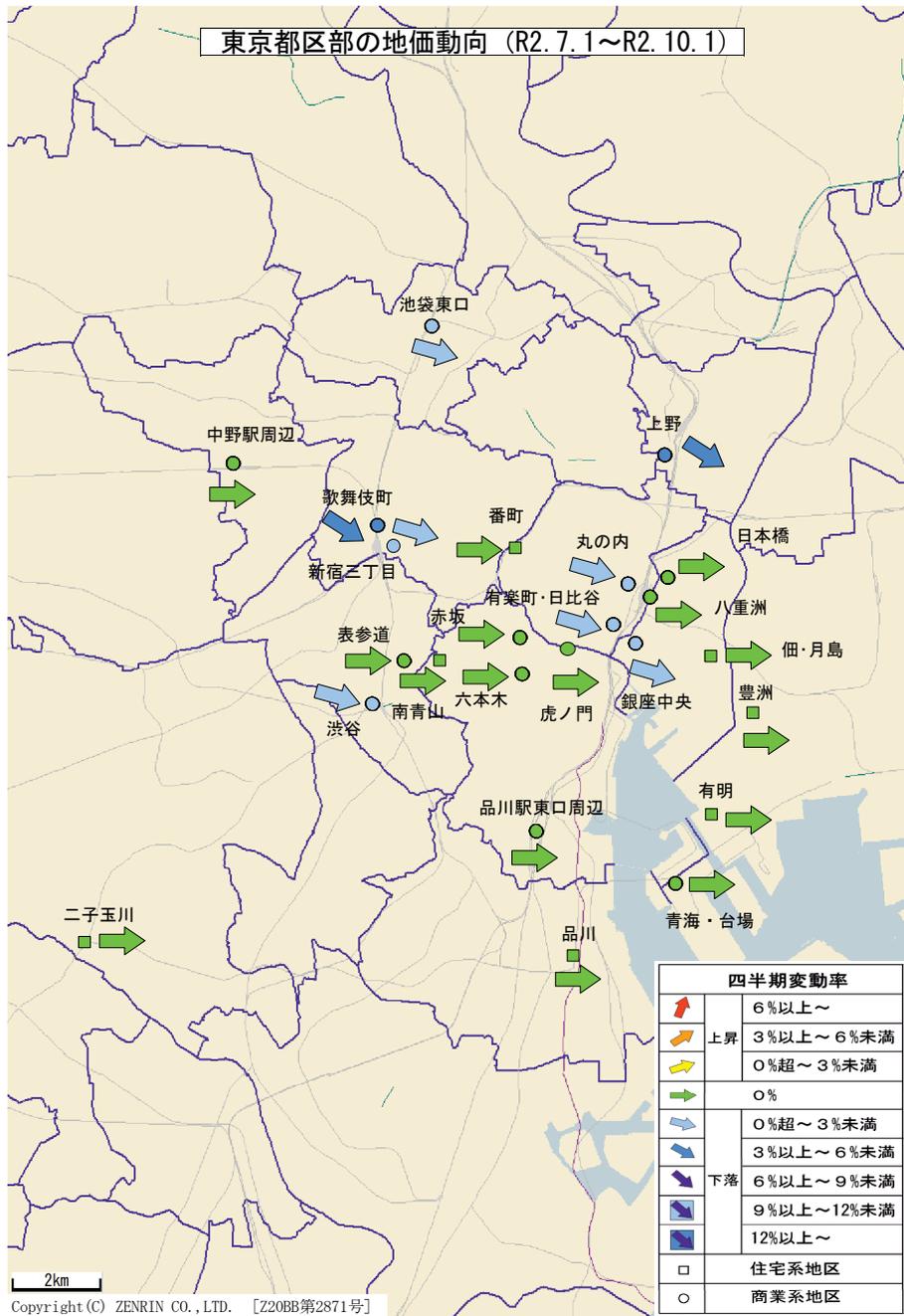
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	R1.10/1~ R2.1/1 総合評価	R2.1/1~ R2.4/1 総合評価	R2.4/1~ R2.7/1 総合評価	R2.7/1~ R2.10/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	R1.10/1~ R2.1/1 総合評価	R2.1/1~ R2.4/1 総合評価	R2.4/1~ R2.7/1 総合評価	R2.7/1~ R2.10/1 総合評価	
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	地方	➡	➡	➡	➡	東京都	区部	港区	商業	虎ノ門	東京	➡	➡	➡	➡	
	札幌市	中央区	商業	駅前通	地方	➡	➡	➡	➡		区部	新宿区	商業	新宿三丁目	東京	➡	➡	➡	➡	
岩手県	盛岡市		商業	盛岡駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		区部	新宿区	商業	歌舞伎町	東京	➡	➡	➡	➡	
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	地方	➡	➡	➡	➡		区部	渋谷区	商業	渋谷	東京	➡	➡	➡	➡	
	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	地方	➡	➡	➡	➡		区部	渋谷区	商業	表参道	東京	➡	➡	➡	➡	
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		区部	豊島区	商業	池袋東口	東京	➡	➡	➡	➡	
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	東京	➡	➡	➡	➡		区部	台東区	商業	上野	東京	➡	➡	➡	➡	
	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	東京	➡	➡	➡	➡		区部	品川区	住宅	品川	東京	➡	➡	➡	➡	
	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡		区部	港区	商業	品川駅東口周辺	東京	➡	➡	➡	➡	
	所沢市		商業	所沢駅西口	東京	➡	➡	➡	➡		区部	江東区	住宅	豊洲	東京	➡	➡	➡	➡	
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	東京	➡	➡	➡	➡		区部	江東区	住宅	有明	東京	➡	➡	➡	➡	
	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	東京	➡	➡	➡	➡		区部	江東区	商業	青海・台場	東京	➡	➡	➡	➡	
	浦安市		住宅	新浦安	東京	➡	➡	➡	➡		区部	世田谷区	住宅	二子玉川	東京	➡	➡	➡	➡	
	船橋市		商業	船橋駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡		区部	中野区	商業	中野駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡	
	柏市		住宅	柏の葉	東京	➡	➡	➡	➡		多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	東京	➡	➡	➡	➡	
						東京	➡	➡	➡		➡	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	➡	➡	➡	➡	神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	東京	➡	➡	➡	➡	
	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	東京	➡	➡	➡	➡		横浜市	西区	商業	みなとみらい	東京	➡	➡	➡	➡	
	区部	中央区	住宅	佃・月島	東京	➡	➡	➡	➡		横浜市	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	➡	➡	➡	➡		長野県	長野市		商業	長野駅前	地方	➡	➡	➡	➡
	区部	港区	商業	赤坂	東京	➡	➡	➡	➡											

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	R1.10/1~ R2.1/1 総合評価	R2.1/1~ R2.4/1 総合評価	R2.4/1~ R2.7/1 総合評価	R2.7/1~ R2.10/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	R1.10/1~ R2.1/1 総合評価	R2.1/1~ R2.4/1 総合評価	R2.4/1~ R2.7/1 総合評価	R2.7/1~ R2.10/1 総合評価	
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	地方	➡	➡	➡	➡	大阪府	大阪市	中央区	商業	心斎橋	大阪	➡	➡	➡	➡	
富山県	富山市		商業	富山駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		大阪市	中央区	商業	なんば	大阪	➡	➡	➡	➡	
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		大阪市	中央区	商業	O B P	大阪	➡	➡	➡	➡	
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		大阪市	淀川区	商業	新大阪	大阪	➡	➡	➡	➡	
愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅駅前	名古屋	➡	➡	➡	➡		大阪市	福島区	住宅	福島	大阪	➡	➡	➡	➡	
	名古屋市	中村区	商業	太閤口	名古屋	➡	➡	➡	➡		大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	大阪	➡	➡	➡	➡	
	名古屋市	中区	商業	栄南	名古屋	➡	➡	➡	➡		大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	大阪	➡	➡	➡	➡	
	名古屋市	中区	商業	伏見	名古屋	➡	➡	➡	➡		豊中市		住宅	豊中	大阪	➡	➡	➡	➡	
	名古屋市	東区	住宅	大曾根	名古屋	➡	➡	➡	➡		吹田市		商業	江坂	大阪	➡	➡	➡	➡	
	名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	名古屋	➡	➡	➡	➡		兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	千種区	住宅	覚王山	名古屋	➡	➡	➡	➡			神戸市	灘区	住宅	六甲	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	昭和区	住宅	御器所	名古屋	➡	➡	➡	➡			西宮市		住宅	甲子園口	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	熱田区	商業	金山	名古屋	➡	➡	➡	➡			西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	大阪	➡	➡	➡	➡
岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	地方	➡	➡	➡	➡			芦屋市		住宅	J R 芦屋駅周辺	大阪	➡	➡	➡	➡
滋賀県	草津市		住宅	南草津駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡	奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘	大阪	➡	➡	➡	➡	
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	大阪	➡	➡	➡	➡	岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡	
	京都市	中京区	住宅	二条	大阪	➡	➡	➡	➡	広島県	広島市	中区	住宅	白島	地方	➡	➡	➡	➡	
	京都市	中京区	商業	河原町	大阪	➡	➡	➡	➡		広島市	中区	商業	紙屋町	地方	➡	➡	➡	➡	
	京都市	中京区	商業	烏丸	大阪	➡	➡	➡	➡	香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	地方	➡	➡	➡	➡	
	京都市	左京区	住宅	下鴨	大阪	➡	➡	➡	➡	愛媛県	松山市		商業	一番町	地方	➡	➡	➡	➡	
	京都市	西京区	住宅	桂	大阪	➡	➡	➡	➡	福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	地方	➡	➡	➡	➡	
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	大阪	➡	➡	➡	➡	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		
	大阪市	北区	商業	茶屋町	大阪	➡	➡	➡	➡	熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	地方	➡	➡	➡	➡	
	大阪市	北区	商業	中之島西	大阪	➡	➡	➡	➡	鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	地方	➡	➡	➡	➡	
	大阪市	中央区	商業	北浜	大阪	➡	➡	➡	➡	沖縄県	那覇市		商業	県庁前	地方	➡	➡	➡	➡	

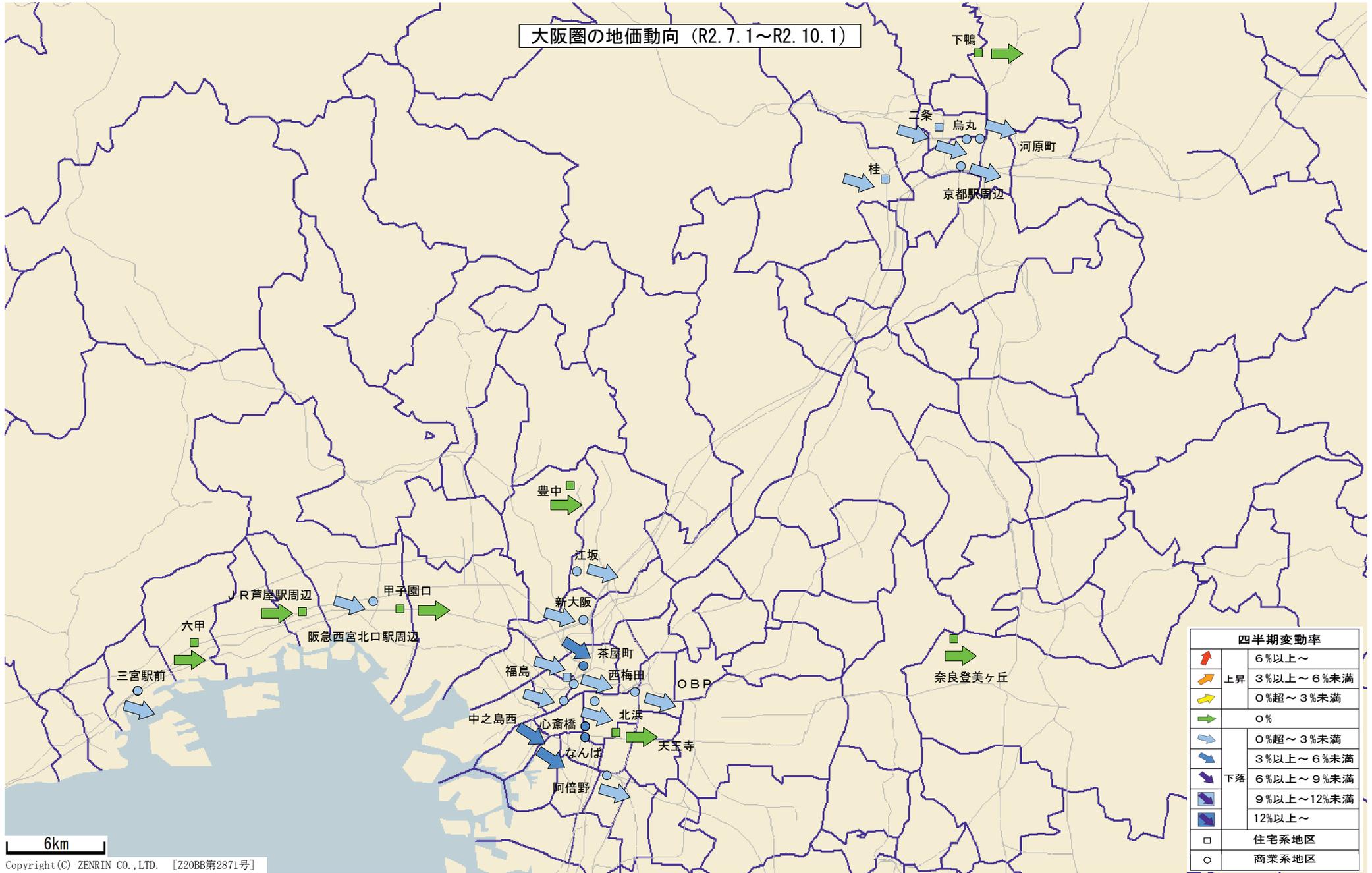
東京圏の地価動向 (R2. 7. 1~R2. 10. 1)



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



大阪圏の地価動向 (R2. 7. 1~R2. 10. 1)



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

6km

Copyright (C) ZENRIN CO., LTD. [220BB第2871号]

地方圏の地価動向 (R2. 7. 1~R2. 10. 1)



100km

Copyright (C) ZENRIN CO., LTD. [Z20BB第2871号]

各地区の詳細情報

各地区の詳細情報の見方

1. 調査項目の説明（再掲）

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

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

2. 詳細項目の動向

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

3区分の凡例

△ : 上昇・増加、 □ : 横ばい、 ▽ : 下落・減少

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

3. 不動産鑑定士のコメント

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

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	—	—	□	□	地価動向 当地区は生活上の利便性に恵まれ、居住環境に優れた住宅地域であることから、道内外から安定した需要と高額なマンション販売が見込める道内屈指の人気を集める住宅地域である。このような立地特性を有する当地区のマンション分譲価格は比較的高額な水準となっていることから、マンションの開発・販売業者も高額物件の豊富な販売実績を有する大手不動産業者等が中心となっており、需要層も限定されることから期分け販売による発売戸数の調整によって高い分譲単価水準を維持している。市況は、新型コロナウイルス感染症の終息時期に対する不透明さから感染症拡大前と比較して低調であるが、経済活動の再開に伴い、需要者及び供給者ともに経済活動を自粛し、緊急事態解除宣言発令後も経済活動の回復スピードは緩やかで、終息時期に対する不透明さから感染症拡大前の市況と比較して低調であるが、経済活動の再開に伴い回復のスピードは遅いものの市場参加者のマインドは改善傾向にある。このような当地区の不動産市況から、マンション分譲価格等は横ばいとなり当期の地価動向は概ね横ばいで推移した。 当地区に係る地域経済の回復には相応の時間を要すると見込まれることから、今後の新型コロナウイルス感染症による影響を注視していく必要があるものの、高級住宅地として位置づけられる当地区では、エンドユーザーのマンション需要やデベロッパーのマンション適地に対する需要は安定していることから、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。	
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
北海道	札幌市	中央区	商業	駅前通	 3～6%上昇 (前期)  0%横ばい	△	▽	△	□	—	—	地価動向 当地区は地下歩行空間から直接アクセス可能な街区が中心で、大手企業からのオフィス需要に加えて、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需要が見込まれ、需要は依然として安定している。加えて、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ものの、大型のBCP対応ビルの新規供給は限られていることからBCP対応等の優良物件の需要を強めている。また、7月31日札幌市は、札幌駅前通北街区地区計画を変更し、一定の条件を満たした場合に容積率を最大1200%(従前の地区計画では最大1050%)が可能となるなど制限を緩和した。このような地区計画の変更を受けて当地区内の老朽化したビル等を中心に建替え計画が複数発表された。新型コロナウイルス感染症の影響によって商業系を中心とした中小規模テナントの解約が一部で見られ地区内空室率はやや上昇したものの、市場における供給物件は限定的であり依然として需給逼迫状況に変化はないことから、札幌市中心部の空室率は低水準で推移している。景気対策として7月22日から東京都を除くGo Toキャンペーンが実施されたことで観光需要も徐々に回復の兆しを見せており、ホテルや商業施設への客足の回復が期待されている。以上のように、景気対策の実施により不動産市場は回復傾向にあることを背景に当地区内での地区計画の変更による容積率の緩和が影響し、当期の地価動向は上昇で推移した。 昨年9月から周辺街区ではオフィスビルの建替えに伴い系列の複数ビルで一体的な開発が進められているほか、当地区内及び周辺では複数のビルの建替え事業が公表されており、令和12年度の北海道新幹線札幌延伸を見据えた札幌市中心部のオフィスビルの更新が進むことが見込まれることから、当地区の不動産市場は回復過程が続くと予想される。しかしながら、新型コロナウイルス感染症は依然として終息の見通しが立っておらず、その影響は依然として不透明であり回復のスピードは緩やかなものとなることから、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。	
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
岩手県	盛岡市		商業	盛岡駅周辺	 0% 横ばい (前期)	□	□	□	□	□	□	地価動向 当地区は、盛岡駅東口ロータリーに面した稀少性の高い立地特性から、県内のみならず県外投資家からの需要も広く見込まれる商業地域である。新型コロナウイルス感染症の影響については、感染者数は他県と比較して相対的に少ないものの、出張客及び観光客の減少から駅周辺のホテル稼働率が低下しているほか、駅周辺の飲食店も客足の減少に直面して収益性は低下している。賃料水準は、一部で店舗賃料の減額対応が見られるが、オフィス賃料は横ばいであり、全体としては店舗賃料等も概ね横ばいであることから、取引利回りも横ばいとなっている。また、従来は多く見られた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も前期から引き続き停滞していること等を背景に、取引価格も横ばいが続いている。以上から、当期の地価動向は横ばいで推移した。盛岡市の玄関口である当地区の稀少性に変化はないものの、新型コロナウイルス感染症の終息時期が不透明で、店舗賃料の値下げ要請やホテルの更なる収益悪化等が懸念されるなか、県内外の需要者ともに積極的な投資は見合わせる傾向が当面継続すると見込まれる。以上から、当地区の将来の地価動向は横ばい傾向が続くと予想される。	
					 0% 横ばい	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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	 0% 横ばい (前期)	□	□	—	—	□	□	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、分譲マンションの需要が見込めるエリアである。建築費の高止まり等を背景に高水準な分譲価格が続いているが、ファミリー層を中心に郊外から転居するシニア層や都心で働く単身者層等、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、今後も供給が続く見込みである。前期のモデルルーム来場者数は新型コロナウイルス感染症の影響で大きく落ち込んだが、今期は感染拡大以前の水準を超える程度まで回復しており、マンション実需は底堅い。立地条件が優れる当地区においてはマンション開発素地の取得意欲は依然として認められるが、マンション開発素地の供給は限定的であり、ポテンシャルの高い当地区においてはデベロッパーのマンション開発素地の取得意欲は依然として認められる。また、賃貸マンション市況について、当地区は県庁・市役所周辺のビジネスエリアに近接していること等により、ファミリー・単身者向け賃貸マンションの稼働は安定しており、地域的に高い投資適格性が認められるが、新型コロナウイルス感染症の影響が見通せない状況のなか、投資家の方向性が定まっていない模様である。以上の市況から、前期と比較し需給バランスに特段の変動はなく、当期の地価動向は横ばいで推移した。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、今後も取得競争が見込まれるが、新型コロナウイルス感染症の影響による景況悪化の懸念もあることから、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。	
					 0% 横ばい	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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
宮城県	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	 0%横ばい (前期)  0~3%上昇	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区及びその周辺のオフィス賃貸市況は、新築ビルへの大型移転等に伴う解約が見られた一方、新型コロナウイルス感染症の影響による需要者の様子見姿勢もあり成約は低調だったため、空室率はやや上昇したが、募集賃料では影響が見られなかった。今年から来年にかけて竣工予定の複数のオフィスビルは満室や高稼働での竣工が見込まれており、これまでのところオフィス賃貸市場への影響は限定的である。ホテル市況は、今年は仙台市中心部に複数のホテルが開業予定であり、当地区でも今年着工予定のホテルが複数報道されているが、新型コロナウイルス感染症の影響により落ち込んだ収益の回復は伸び悩んでいる。店舗市況は、近時の景況感は改善傾向にあるものの、売上減少を背景とした飲食や物販等のテナント解約が見られ、賃料の下落圧力が高まっている。駅前の大型商業施設の再開計画や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等の影響もあり、当地区に対する在京投資家等の投資意欲は依然として認められる。店舗やホテル市況の低迷等の不透明感があってアセットタイプによって差異はあるものの全体的な需給バランスに変動はなく、当期の地価動向は横ばいとなった。 仙台駅周辺では上記のとおりオフィスビル・ホテル等の開発機運は高く、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るものの、収益性の回復等の先行きは不透明であり、需要者が市況を見極めようとする姿勢は当面続くと見込まれ、当地区における将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR仙台駅西口周辺。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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	 0~3%下落 (前期)  0~3%下落	▽	□	□	▽	□	□	地価動向	当地区はJR郡山駅西口に位置し、オフィスビルのほかホテルや飲食店を中心とする店舗等が集積している。福島県の中通り地区において随一の繁華性を有し、外縁には駅徒歩圏のマンションも立地している。当地区内及びその周辺において、近年優良オフィスビルの新規供給はなく、既存の優良ビルの稼働率は安定的に推移しており、賃料水準は概ね横ばい傾向で推移している。ただし、立地や品等の面で劣るオフィスビルについては、リーシングに時間を要する物件が多く、賃借人による選別化が進んでいる。店舗市況については、新型コロナウイルス感染症の影響により、緊急事態解除宣言発令以降徐々に客足は戻りつつある店舗も見られるが、回復スピードは鈍く、感染拡大前の売上を確保することは難しい状況にあり、当地区繁華街の飲食店を中心に売上減少を背景とした賃料の下落圧力は強い状況が続いている。マンションについては、外出自粛要請等によって一時的に落ち込んだモデルハウスの来場者数等は戻りつつある模様であり、現時点において、分譲価格への影響は限定的となっている。ただし、新型コロナウイルス感染症の影響によって、所得減少があった需要者については、購入に際して、慎重に検討せざるを得ないとの意見も聞かれた。当地区内及びその周辺の不動産取引件数は、新型コロナウイルス感染症による影響が出る前から多くはないものの、このような状況下においては、売主買主ともに取引に際しては慎重に判断せざるを得ない状況となっており、成約する取引は少なくなっている。以上から、新型コロナウイルス感染症の拡大が与える影響は、繁華街全体において客足や売上減少が顕著ななか、店舗の収益力低下に結びついており、当地区の地価動向は引き続きやや下落傾向が続いている。 当地区では、新型コロナウイルス感染症の終息時期が不透明で、新しい行動様式が浸透しつつあるなか、店舗等の客足が感染拡大前の水準まで回復しておらず、特に飲食店やホテル等の収益力の回復には相当の期間を要することが見込まれることから、将来の地価動向はやや下落傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR郡山駅西口周辺。中高層の百貨店及び店舗ビル等が建ち並ぶ商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は、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人気のある地区である。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、医療機関等が多数集積しており、今後も企業の本社移転等が予定されていることから、更なる発展が期待されている。当地区における分譲マンションや賃貸マンションの開発需要は底堅く、新型コロナウイルス感染症の影響で落ち込んだ分譲マンション販売でも少しずつ客足が戻りつつあるが、雇用環境が悪化との懸念も聞かれるなかで住宅購入マインドの本格的な回復には至っておらず、不動産開発業者も開発用地の仕入れに慎重な姿勢を示している。投資用不動産を含めた不動産取引も低迷しており、ここ数年続いた地価の上昇傾向も調整局面にあるとの認識が市場で定着しつつあることから、当地区の地価動向は横ばいで推移した。新型コロナウイルス感染症の先行きは依然として不透明であり、県内の経済動向も個人消費等一部で持ち直し傾向が見られるものの、雇用環境も含んで地域経済は厳しい状況が継続すると見込まれることから、将来の地価動向も引き続き横ばいと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	—	—	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。また、大宮駅は広域交通網を通じて東日本各地と結ばれており、ビジネス拠点としてのポテンシャルは高く、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は安定しており、周辺の再開発事業を後押ししている。そのため、依然として大型優良オフィスビルを中心とした需給状況の安定性からオフィス賃料は横ばいで推移し、ハイスペックビルにおいては、新規賃料と差が生じている継続賃料の増額改定も続いている。一方で、店舗においては新型コロナウイルス感染症の影響で賃料減免や退去の動きが一部で見られ、長期的には再開発による繁華性の向上等が見込めるものの現状では厳しい状況が続いている。こうした状況から、当地区では新型コロナウイルス感染症の影響で投資家等の様子見姿勢が見られるものの、商業地の供給は限定的で、売却物件の不足感から早期に成約する傾向が見られ、需要は安定して推移していることから、取引価格は横ばいの状況にあり、当期の地価動向は横ばいで推移した。複数の再開発事業の進捗による商業集積度の向上等から相応に堅調な需要が見込まれるものの、新型コロナウイルス感染症の長期化による地域経済への悪影響が懸念され当面は当期の市況が続くと見込まれることから、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR京浜東北線の大宮駅西口周辺。大規模店舗、大規模オフィスもあり、中高層ビルが建ち並ぶ高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F			
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
埼玉県	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	—	—	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、オフィスや店舗等の事業用不動産に対する需要は安定しているものの、新型コロナウイルス感染症の影響による先行き不透明感から需要者の様子見姿勢が続いており、取引価格は横ばいである。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いたが、当地区でも供給物件が少ないことからオフィス賃料も横ばいで安定している。また、路面店舗の賃貸需要も堅調で、新型コロナウイルス感染症の影響が続く中で店舗賃料への影響も限定的であるが、集客力が感染拡大以前のレベルまで回復するには時間を要すると見込まれる。引き続き良好な投融资環境下であり、中長期的には収益用不動産への相応の投資需要も見込まれるものの、以上の状況から、当期の地価動向は横ばいで推移した。 駅周辺の再開発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期待されるほか、近時は堅調な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り、オフィス需要は相応に堅調な推移を示すことが見込まれるものの、新型コロナウイルス感染症の長期化による地域経済への影響が懸念され当面は当期の市況が続くと見込まれることから、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴	JR京浜東北線の浦和駅周辺。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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F			
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
埼玉県	所沢市	商業	商業	所沢駅西口	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	—	—	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る。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。新型コロナウイルス感染症の影響で当地区の人通りは8月頃まで少ない状態が続いた。9月以降集客力は回復傾向にあるが、退去店舗や休業中の店舗も見られる。当地区では投資適格性を備えた物件が少ないものの店舗の営業状況は安定しているため、市場に物件が供給されること自体が稀であり、新型コロナウイルス感染症の影響を受けてもおお潜在的な不動産需要が見られるが、テナントの業績回復には時間を要すると見られ、今後も賃料減額や退去の動きも想定される等、収益性の増大が短期的には見込みにくいことから、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2日に増床開業したほか、約8.5haの所沢駅西口土地区画整理事業は令和8年に完了予定であり大型複合商業施設の開発が検討されている。以上から所沢駅周辺の拠点性向上が見込まれ、将来的な発展も期待されていることから、新型コロナウイルス感染症の影響には注視が必要であるものの、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴	西武鉄道の所沢駅西口周辺。所沢プロペ通りを中心に店舗や銀行等が建ち並ぶ商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	 0% 横ばい (前期  0% 横ばい)	□	□	□	□	—	—	地価動向	新型コロナウイルス感染症拡大の影響で、オフィス、店舗(特に飲食店)の解約、一時的な賃料減額要請も見受けられるが、千葉駅ビルの集客力は安定していることに加え、千葉駅西口地区市街地再開発事業による病院、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本年4月にオープンし、東口の再開発事業も進捗しており、さらに旧百貨店跡地の分譲マンションを核とする開発事業もスタートした。このように、千葉駅周辺の街づくりが加速したことによって強まった拠点性が下支えとなっており、当地区のオフィス等の新規成約賃料は概ね横ばいで稼働率にも大きな影響はなかった。取引市場については、様子見姿勢が強く、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に起因する不動産市場の停滞懸念から、取引利回り、取引価格ともに横ばい傾向が続き、当地区の地価動向は横ばいで推移した。今後の事業縮小、撤退に伴い、オフィス、店舗需要に先行き懸念はあるが、駅周辺については上記再開発事業以外の開発計画もあることから、安定した需要が見込まれ、賃料水準及び稼働率は安定的に推移し、将来の地価動向は横ばい傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	 0% 横ばい (前期  0% 横ばい)	□	□	□	□	—	—	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、当地区内及び近隣からの移転等が中心となっている。不動産投資市場においては投資適格性の高い売り物件が減少しているため、東京都心部と比較すると相対的に高い利回りを確保できる当地区では取引需要の強まりが続いていたが、新型コロナウイルス感染症の影響で売買取引は様子見となっており、取引利回りは横ばいで推移した。賃貸市場については、店舗の閉店が見受けられたが、新規賃料は概ね横ばいで推移している。したがって、当期の地価動向は引き続き横ばいで推移した。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ると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売買市場は暫く様子見が続くと見込まれることから、当地区の将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR京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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	浦安市		住宅	新浦安	 0% 横ばい (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により、中古マンション売買を含めた当地区の不動産取引量は一時的に落ち込んだが、緊急事態解除宣言後は徐々に中古物件の取引量が増加し、市場も落ち着きを取り戻しつつある。取引量自体は平年と比べて依然として低調ではあるが、売り急ぎ等の現象は見られず、取引価格の低下傾向は見られず横ばいである。高洲6丁目の低層マンション(全528戸)の販売が本格的に開始され、久々の大型開発案件であることから、その販売状況が注目されている。当地区の商業地については、食品スーパーやホームセンター等の近隣型商業施設が中心であることから、新型コロナウイルス感染症の影響は大きくなかった。また、浦安市内の大型テーマパークが営業を再開したことから、休業していたホテルの営業も再開されたが、稼働率は低調に留まっている。以上から、取引価格は横ばい傾向が続いており、当地区の地価動向は横ばいで推移した。今後については、住宅用途の開発素地は残り少なく、商業用途については新型コロナウイルス感染症の先行きが不透明で、ホテル等の新規開発の動きが鈍く、開発素地の取引は低調に推移すると予想され、当面は当期の市況が続くと見込まれる。以上から将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR京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。
					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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	船橋市		商業	船橋駅周辺	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	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。今年初めまで不動産市場は堅調に推移してきたが、新型コロナウイルス感染症による経済活動への影響から、当地区及び周辺エリアにおいて、テナントからの賃料減額要請や解約、宿泊施設の閉館や店舗の閉店が見受けられる。しかし、当地区は稀少性が高く、供給が限定的であることから、不動産に対する需要は底堅く、賃貸市場では、新規賃料水準は横ばい傾向に留まっており、取引市場では取引利回りは横ばい傾向にある。したがって、当期の地価動向は横ばい傾向にある。当面の間、JR船橋駅南口の百貨店跡地の再開発が計画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、将来の地価動向は引き続き横ばいと予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR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。
					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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	柏市		住宅	柏の葉	 0% 横ばい							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。当期も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マンション開発素地等の需要は安定している。しかし、新型コロナウイルス感染症の影響により、需要側にも様子見の傾向が見られ、新規賃料、取引利回りも横ばいで推移していることから、当期の地価動向は横ばいで推移した。 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、国道沿いにも商業施設が立地する等ほか、周辺には病院、学校等の公共・公益的施設も充実しており、生活利便性が優れている。今後、大規模分譲マンションの竣工が令和3年11月に予定されており、さらなる地域の熟成と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影響も見られ、当面は当期の状況が続くと見込まれることから、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。	つくばエクスプレス柏の葉キャンパス駅(秋葉原駅まで約33分)周辺。駅前広場周辺を中心として中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。
					(前期)  0% 横ばい	□	□	—	—	□	□		

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	 0% 横ばい							地価動向 当地区は、都心部にある立地条件の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現在一段落し、令和4年以降にいくつか供給予定があるものの、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、マンション分譲価格は一定の価格水準で横ばい傾向にある。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、取引利回りは横ばいで推移し、当地区の地価動向は上昇には至らず引き続き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、マンション開発素地の供給も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。また新型コロナウイルス感染症の影響により停滞していた不動産取引は回復基調にあるものの、市場参加者は引き続き市況を見極めようとする姿勢も強いことから、将来の地価動向は横ばい傾向が続くと予想される。	JR中央線の市ヶ谷駅、東京メトロ有楽町線の麹町駅等から徒歩圏。高層のマンションを主体としつつ、駅前商業地域の影響を受けて事務所、店舗等も混在する住宅地区。
					(前期)  0% 横ばい	□	□	—	—	□	□		

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	千代田区	商業	丸の内	 0～3% 下落 (前期  0% 横ばい)	□	□	□	▽	—	—	地価動向 当地区は、東京駅丸の内口周辺に位置し、大手企業の本社や銀行が集積する国内オフィスエリアの中核であり、強い需要が認められる地区である。東京都区部のオフィス賃貸市場は弱含みの展開となっているものの、当地区のオフィス賃料は概ね横ばいで下落までには至っていない。一方、賃貸店舗需要については、前期に引き続き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が見られるなか店舗の収益性は低位で推移しており、また、中長期的な来街者の回復には相応の時間を要すること等から、店舗賃料は歩合賃料を中心に弱含みの下落傾向にある。また、取引利回りについては、新型コロナウイルス感染症の影響による不動産市況の動向を見極めようとする不動産会社や投資家等の市場参加者が見られるものの、日本を代表するオフィス街である当地区に対する投資意欲は引き続き強く横ばいを維持した。このような状況の中、当期の地価動向はやや下落で推移した。 当地区に対する強い投資意欲は認められるものの、新型コロナウイルス感染症の影響による社会経済状況の動向は依然として不透明であり、市場参加者は引き続き市況を見極めようとする姿勢も強いことから、将来の地価動向はやや下落傾向で推移すると予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	 0～3% 下落 (前期  0% 横ばい)	□	□	□	▽	—	—	地価動向 当地区は良好な立地条件等を背景に安定した需要が存する商業地域である。東京都区部のオフィス賃貸市場は弱含みの展開となっているものの、当地区のオフィス賃料は概ね横ばいで下落までには至っていない。一方、賃貸店舗需要については、前期に引き続き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により一時休業や閉店を余儀なくされる店舗が見られ、中長期的な来街者の回復にも相応の時間を要すること等から、店舗賃料は歩合賃料を中心に弱含みの下落傾向にある。また、取引利回りについては、新型コロナウイルス感染症の影響による不動産市況の動向を見極めようとする不動産会社や投資家等の市場参加者が見られるものの、多数の不動産開発事業が進捗している当地区に対する注目度は高く、投資意欲は引き続き安定しており、横ばいを維持した。このような状況から、当期の地価動向はやや下落で推移した。 当地区に対する投資需要は安定しており、物件供給があった場合には底堅い需要が見込まれる。一方、賃貸オフィス市況及び賃貸店舗市況ともに先行きは不透明であり、市場参加者は引き続き市況を見極めようとする姿勢が見られることから、将来の地価動向はやや下落傾向で推移すると予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	住宅	佃・月島	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	—	—	□	□	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く、人口・世帯数共に増加傾向にあり、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など、さらなる発展が期待される。新築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一時停滞したが、緊急事態解除宣言以降は取引件数が徐々に回復しており、販売在庫数や需給動向に大きな変化は生じておらず、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、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、デベロッパー等による素地に対する需要は継続して強く、取引利回りは横ばいで推移し、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から市場参加者は引き続き市況を見極めようとする姿勢は強いものの、不動産取引は回復基調にありマンション市況は安定した状況が続くと見込まれることから、将来の地価動向は概ね横ばいが続く予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 東京メトロ有楽町線の月島駅からの徒歩圏。超高層マンションの中に低層住宅が混在する住宅地区。
					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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	商業	銀座中央	 0～3%下落 (前期)  0～3%下落	▽	□	□	▽	—	—	地価動向 当地区は日本を代表する商業地であり、路面店舗・上層階の飲食店舗やサービス店舗ともに、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。しかし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物客が大幅に減少したことから、小売店や飲食店の売上高は大幅に減少しており、一時的な店舗賃料の値下げ要請が依然として続いているほか、空中階店舗を中心に解約申入れも増えつつあり、店舗賃貸市場は弱含みの下落傾向が続いている。このような状況の中、取引市場においては、資金調達環境が依然として良好である中で、物件取得に対する意欲が強い需要者も一定数認められるものの、売り物件の供給が少ない状況が続いており、取引は停滞している。以上から、大幅に値崩れる状況にはないものの、新型コロナウイルス感染症の先行きに対する警戒感も見られるため、当期の地価動向はやや下落で推移した。新型コロナウイルス感染症の影響により市場の不透明感が続いており、当面は当期の市況が続くと見込まれることから、将来の地価動向はやや下落傾向で推移すると予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 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。
					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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	商業	八重洲	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	—	—	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供給予定である。これらの事業により東京駅前の交通結節機能の強化や国際競争力を高める都市機能導入等の効果が期待されている。当期は新型コロナウイルス感染症による緊急事態解除宣言後、当地区に勤務するオフィスワーカーを中心とする来街者数が徐々に回復したことで店舗等は少しずつ活気を取り戻しつつあり、店舗賃料は横ばいに留まっている。また、緊急事態解除宣言後もテレワークが常態化したことにより、都心部においてオフィス稼働率の下落が見られる地域もあるが、当地区の稼働率は好調に推移しており、オフィス賃料は横ばいである。以上から、当期の地価動向は横ばいで推移した。 当地区においては、複数の市街地再開発事業が進捗中であり当面は新規供給が少ないことから、オフィス賃料の下落に結びつくほどの稼働率の低下は見込まれず、将来の地価動向は引き続き横ばいで推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						東京駅八重洲口に位置し、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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	商業	日本橋	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区及びその周辺は大型のオフィスビルをはじめ、店舗、ホテル等の幅広い需要が見込まれるエリアであり、現在も複数の再開発事業が進捗している。近年の大型オフィスビルの大量供給により空室の増加や賃料の低下等の懸念があったものの、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った。新型コロナウイルス感染症の影響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、オフィス需要者等が市況を見極めようとする姿勢が見られたものの、当期においても、投資法人や事業会社等による取引が確認され、またオフィスの解約・値下げ等は顕在化しておらず、オフィス賃料は横ばいで推移していることから、当期の地価動向は横ばいで推移した。新型コロナウイルス感染症の影響により、長期的な収益悪化に伴う店舗の解約や店舗賃料の下落、オフィス需要の減退の懸念があること等から、将来の地価動向はやや下落傾向で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	住宅	南青山	 0%横ばい (前期)	□	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は青山通り背後に位置する高いブランド力を有する住宅地域である。新型コロナウイルス感染症の影響により停滞していた売買取引は徐々に回復しつつあるものの、取引当事者は今後の市況を見極めようとする慎重な姿勢を継続しており、都心に存する高品等のマンションを中心に、マンション分譲価格及び賃料は高値圏の横ばいで推移した。マンション開発素地の取引市場においても、取引当事者は依然として慎重であり、立地条件等の劣る物件に対する見方は厳しい一方で、都心に存する優良物件を中心に取得しようとするマンションデベロッパーの姿勢は継続しており、当期の地価動向は概ね横ばいで推移している。 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による需要が安定的に推移すると見込まれ、引き続き将来の地価動向は横ばいで推移すると予想されるが、新型コロナウイルス感染症の影響が長期化すれば国内富裕層及びデベロッパー等の取得意欲が減退する等の懸念があり、将来動向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						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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	商業	六本木	 0%横ばい (前期)	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区のオフィスについては、大使館や外国人向けマンションも分布する等の特徴から外資系企業を中心に根強いオフィス需要がある地区であり、空室率も低位で推移しており、当期のオフィス賃料は概ね横ばいで推移した。また、店舗については、前期に引き続き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・減額要請等が見られたが、緊急事態解除宣言後、営業を再開するテナントも見られ、賃貸借契約の解約、空室物件の増加とも限定的となり、当期の店舗賃料水準は概ね横ばいで推移した。投資用不動産に係る取引市場においては、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いるが、上記のとおり賃料水準は概ね横ばいで推移しており、取引利回りは低水準で横ばい傾向にあり、取引価格についても当期は前期と比較して概ね横ばいで推移した。また、開発素地に係る取引市場においては、不動産開発業者や大手法人投資家等の需要者の投資意欲は底堅く、当期の地価動向は概ね横ばいとなった。 今後、新型コロナウイルス感染症の影響が長期化する懸念はあるものの、当地区は根強いオフィス需要があること、当地区周辺では複数の再開発事業が進行中であること等から、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						東京メトロ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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	商業	赤坂	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	—	—	地価動向 東京都心に位置している当地区は、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。当地区では複数の開発プロジェクトが計画・一部は既に進捗中であるが、新型コロナウイルス感染症の影響により、経済活動に大きな打撃を受けたことから、これまで安定して推移していたオフィス賃料や低位な状況が続いていた空室率も勢いを失うとの見方もある。また、店舗について売上は落ち込んでいるものの、店舗賃料が下落に転じる状況までは至っていない。このような状況のため、前期に続いて取引価格は横ばい傾向となり、当期の地価動向は引き続き横ばい傾向で推移した。賃貸市場ではマクロ経済の悪化やテレワークの普及等がオフィス需要を減退させる可能性があり、商業用途についても、売上の下落による店舗賃料の値下げ要請等の懸念について先行きが不透明であるものの、当地区は複数の開発プロジェクトによるポテンシャルの向上等も見込まれる状況であることから、将来の地価動向は引き続き横ばいで推移すると予想される。	
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						東京メトロ千代田線の赤坂駅周辺。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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	商業	虎ノ門	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	—	—	地価動向 当地区は国家戦略特別区域に指定され、地区計画においては国際的なビジネス拠点を形成することを方針とするなかで、当地区及び周辺では複数の大規模な市街地再開発事業が同時進行し、令和2年6月には東京メトロ日比谷線「虎ノ門ヒルズ駅」が開業した。令和2年上期には虎ノ門1丁目地区、虎ノ門4丁目地区、虎ノ門駅前地区において大規模なオフィスビルが相次いで竣工し、虎ノ門1丁目・2丁目地区、虎ノ門・麻布台地区でも工事が進捗している。これら再開発により既に竣工した賃貸オフィスは、堅調な需要のもと、新規賃料はこれまで高水準で推移してきた。しかしながら、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、これまでの上昇傾向に歯止めがかかりオフィス賃料は概ね横ばい傾向で推移している。取引市場においては、オフィスビルへの投資選好性が高い不動産開発業者や大手法人投資家等による需要は強く、取引利回りは横ばい傾向に留まっていることから、当期の地価動向は横ばいで推移した。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が進んでおり、一大オフィスエリアとして今後もさらなる発展が期待される地区である。また、新型コロナウイルス感染症の影響による企業のオフィス解約は限定的であり、再開発に伴う新規オフィスの供給も当面は落ち着くことから、当地区におけるオフィス賃貸市場の明確な悪化は見られず、当面は投資意欲の強い需要者により従来と同様の利回りにて安定した需要が見込まれるため、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。	
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						東京メトロ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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	新宿区	商業	新宿三丁目	 0～3%下落 (前期)  0～3%下落	▽	△	□	▽	—	—	地価動向	当地区は高い商業繁華性を有するため中高層の店舗利用が一般的で、新宿通り沿いにおいては築年が進み陳腐化した建物について建替えが行われる等、街並みの更新も進んでいるが、表参道、原宿や銀座、渋谷等と比べて再開発事業は少なく、物件の新規供給は限られている。7月19日には新宿駅の「東西自由通路」が開通し、また、9月15日には東京都による23区内飲食店等に対する営業時間の短縮要請が解除される等、客足の回復期待はやや高まりつつあるが、新型コロナウイルス感染症の影響を受け、訪日外国人及び国内買物客の大幅減により百貨店・ドラッグストア等の小売店売上高は大打撃を受けている。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、数年間続いた市場の過熱感が弱まりつつあり、売上高の減少に伴うテナントの家賃負担力の低下により、店舗等の賃料は下落傾向にあり、また、取引利回りは上昇したことから、当期の地価動向はやや下落で推移した。 当地区周辺においては新拠点整備事業や新宿駅周辺の再整備が予定されており、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底堅い需要が見込まれる。しかし、新型コロナウイルス感染症の影響には不透明感があり、周辺エリアではホテル開発の中止が見られるなど、訪日外国人及び国内買物客による需要は当面回復しないと予想されることから、取引市場及び賃貸市場ともに需要は弱含みの減少傾向にあり、将来の地価動向はやや下落傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴					東京メトロ丸ノ内線・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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	新宿区	商業	歌舞伎町	 3～6%下落 (前期)  3～6%下落	▽	△	▽	▽	—	—	地価動向	当地区は日本有数の繁華街で、「世界のエンターテイメントシティ歌舞伎町」をテーマとしたまちづくりが進められた結果、多くの外国人観光客や国内の行楽客が訪れ、さらに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、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、飲食店舗、物販店舗は営業時間短縮や休業等によって感染症対策に協力した結果、当地区の賑わいは大幅に減少し、店舗の売上高やホテルの稼働率は大幅に低下したまま推移している。賃料減額要請や解約申入れ、開発計画の見直し等の動きも見られるなか、取引市場及び賃貸市場ともに需要が弱まっているため、店舗等の賃料は下落し、取引利回りは上昇していることから、当地区の地価動向は下落傾向で推移した。 将来においても、当面は、新型コロナウイルス感染症の影響による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が続くと懸念されるため、取引市場及び賃貸市場ともに需要は限定的にならざるを得ないと見込まれることから、賃料は下落傾向、取引利回りは上昇傾向が続き、当地区の将来の地価動向は下落傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴					JR山手線の新宿駅の北方に位置し、西武新宿駅東側、靖国通りの北側一帯。映画館、遊技施設、飲食店等の中高層ビルが建ち並ぶ繁華な商業地区。								

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	渋谷区	商業	渋谷	 0～3% 下落 (前期)  0% (横ばい)	▽	□	▽	▽	—	—	地価動向	当地区は複数の大規模再開発事業が進行中で、駅前のほか、その外縁部でもオフィスや商業施設、ホテル等の開発が行われている。オフィス賃貸市場では、これまでIT企業やスタートアップ企業の集積地として需給が逼迫し、賃料は高位で推移していたものの、当該業種はテレワークとの親和性が高く、かつ意思決定も早い傾向にあり、当期において中小規模のテナントを中心に固定費削減を目的とした余剰床の解約が進んだことから、当地区は都心でも空室率の上昇が顕著な状況にあり、テレワーク導入拡大等に伴うオフィス床の需要減によりオフィス賃料は下落に転じた。店舗賃貸市場では、新型コロナウイルス感染症の新規感染者数等の停滞や、東京都の飲食店等に対する営業時間の短縮要請解除等により、国内の来街者数は回復傾向にあり、景況感に対する人々のマインドにも持ち直しの兆しが見られるものの、その改善スピードは緩やかであり、外国人観光客やテレワーク導入拡大に伴うオフィスワーカーの減少等も考慮すると、新型コロナウイルス感染症の感染拡大以前の状況まで回復するには相応の時間を要することが予想されることから、テナントの家賃負担力の低下に伴う賃貸需要の減退が顕在化し、店舗賃料は下落に転じた。一方、取引市場では、投資余力のある一般事業会社等を中心に、将来的な開発期待等を背景とした投資需要は衰えておらず、リスクプレミアムの上昇は見られない。したがって、新型コロナウイルス感染症によるテレワークの導入拡大や経済活動の停滞の長期化懸念等により、オフィス・店舗賃料ともに下落に転じたことから、当期の地価動向は横ばいからやや下落に転じた。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、駅前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、各種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内外経済及び不動産市況の先行きは不透明であり、当面の間は賃貸市場は弱含みの下落傾向が継続することが見込まれるため、当地区の将来の地価動向はやや下落傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR山手線の渋谷駅周辺一帯。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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	渋谷区	商業	表参道	 0% 横ばい (前期)  0% (横ばい)	□	□	□	□	—	—	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。EC事業者による多様な出店形態が拡大する一方、新型コロナウイルス感染症の影響により、先行きへの不透明感が広がっている。賃料の減額要請は緊急事態解除宣言以後は減少傾向で今のところ賃料水準に大きな影響はないが、インバウンド向け店舗等における売上の減少等が続いており、特に経営体力が比較的劣る小規模店舗等の動向に注視を要する。また、投資用物件をはじめ一部売主にやや弱気な姿勢、一部買い主に積極的な姿勢が見受けられるものの、稀少性が高い優良物件についてはその影響は限定的であることから、取引価格や取引利回りは概ね横ばい傾向にある。以上から、当期の地価動向は概ね横ばい傾向で推移した。将来については、大型開発等が進んでおり、東京五輪の開催に向けてインバウンド需要も取り込んできたが、新型コロナウイルス感染症の影響による当該需要等の懸念についての先行きは不透明で、一部積極的な市場参加者等を除いて判断を保留して様子見となる対応が多いことから、将来の地価動向は概ね横ばい傾向で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F			
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	区部	豊島区	商業	池袋東口	 0～3% 下落 (前期  0% 横ばい)	▽	□	□	▽	—	—	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、大型オフィスビルが開業したほか、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。オフィスについては庁舎跡地エリアの大型オフィスは満床で開業したが、新型コロナウイルス感染症による影響により、リーシングについてはやや動きが鈍い等の影響が発生している。店舗については、通行量が大幅に減少した池袋駅東口周辺やサンシャイン60通りでは回復傾向が見られるものの、以前の水準にはまだ戻っておらず、一部店舗で撤退も見られる等、飲食店を中心に売上減少が顕著である。上記影響により、取引価格はやや弱含んでおり、当期の地価動向はやや下落に転じた。 今後も引き続き新型コロナウイルス感染症の影響に注視が必要であるものの、経済活動の回復の程度、投資意欲及び市場動向等を勘案した結果、当期の市況が当面続くと見込まれることから、将来の地価動向はやや下落が続くと予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴	JR山手線の池袋駅東口周辺一帯。中高層の店舗、事務所が建ち並ぶ高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F			
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	区部	台東区	商業	上野	 3～6% 下落 (前期  3～6% 下落)	▽	△	□	▽	—	—	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、近年は旺盛なインバウンド需要を背景に賑わいが続いていたが、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結果、ホテルは稼働率が大幅に低下し、店舗は賃料減額要請や解約の動きが引き続き見られる。当期後半は、東京都による23区内飲食店等に対する営業時間の短縮要請が解除される等、客足の回復期待は徐々に高まりつつあり、飲食店を中心に店舗の契約申し込みが散見されるようになってきたが、依然として外国人観光客が見込めない状況が継続していることから、テナントの家賃負担力は回復しておらず、店舗賃料は下落傾向で、取引利回りも上昇傾向にあり、当期の地価動向は引き続き下落傾向で推移した。 将来の地価動向については、10月から入国制限が順次緩和されることにより、徐々に来街者の回復が期待されるものの、現状では観光客は対象外となっており、先行きが不透明な状況が続いていることから、引き続き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が懸念され、取引市場及び賃貸市場ともに需要は弱含みの減少傾向により、将来の地価動向は下落傾向が続くと予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴	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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	品川区	住宅	品川	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい	□	□	—	—	□	□	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が見受けられない。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、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た。しかし、当地区の需要には底堅さがあり、マンション分譲価格は下落には至っておらず、引き続き横ばい傾向で推移した。また、賃貸マンションについては、新規の複数供給は一服したが、引き続き需要は底堅く推移し、新型コロナウイルス感染症による取引の停滞があったものの、マンション賃料は横ばいとなっている。令和2年夏にホテルが竣工し、事業所跡地に賃貸マンション等の建設が予定される等、当地区は土地利用の更新が積極的に図られている。この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かったが、新型コロナウイルス感染症の影響によりデベロッパーのマンション開発素地取得動向は引き続き停滞した状態が続いている。以上から、取引利回りは概ね横ばい傾向が続いて、当期の地価動向は引き続き横ばいで推移した。 新型コロナウイルス感染症の影響による取引停滞状況の悪化やマンション賃料の値下げ要請等の懸念があるものの、当地区における住宅需要は底堅く、優良なマンション開発素地に対する需要は安定した状態が持続すると見込まれることから、引き続き将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							東京臨海高速鉄道りんかい線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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	商業	品川駅東口周辺	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	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1期)が都市計画決定され、新駅周辺の開発が令和6年頃の完成を目指して本格始動し、新駅至近ではオフィス・店舗・ホテル・コンベンション施設等の複合施設が令和2年10月に着工予定であり、以降、令和3年秋頃までに住宅、文化創造施設等が順次着工される予定である。また、品川駅西口においても駅前広場の整備計画が進捗し、オフィス・ホテル等の複合施設の開発が計画される等、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が新規供給が少なく、オフィス賃料はやや上昇していた。しかし、新型コロナウイルス感染症の影響により低水準で推移していた空室率が上昇に転じ、賃料の下落には至っていないものの、前期に引き続き横ばいとなった。店舗賃料については、売上が落ち込んでいるものの、下落に転じる状況までは至っていない。高輪ゲートウェイ駅の開業やリニア中央新幹線の開業予定による将来性から投資家等の取得意欲は安定しているものの、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昨年ほどの過熱感の確認されず、前期に引き続き取引利回りは横ばい傾向にあり、当期の地価動向は横ばいで推移した。 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が、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安定した状態が継続すると見込まれるため、将来の地価動向は引き続き横ばいで推移すると予想される。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							JR山手線の品川駅周辺。高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	江東区	住宅	豊洲	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	—	—	□	□	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。新型コロナウイルス感染症の影響により停滞していた売買取引は徐々に回復しつつあるが、取引当事者は今後の市況を見極めようとする慎重な姿勢を継続しており、マンション分譲価格は横ばいで推移した。このような分譲マンション需要の底堅さとともに、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開発素地に対する需要は安定しているものの、新型コロナウイルス感染症の影響等から取引利回りは横ばい傾向が続いており、当地区の地価動向は横ばいで推移した。 当地区は、利便性の高さから買換え需要を中心にマンション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も安定した状態が持続すると見込まれるため、新型コロナウイルス感染症の影響による取引停滞等の懸念はあるものの、将来の地価動向は当期同様に概ね横ばいで推移すると予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 東京メトロ有楽町線の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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	江東区	住宅	有明	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	—	—	□	□	地価動向 新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う緊急事態宣言以降、しばらく停滞していたマンションの取引等は徐々に回復の動きを見せている。新型コロナウイルス感染症の終息時期は不透明で、依然として景気は厳しい状況にあるものの、上記のように市況は徐々に持ち直しの動きも見られている。また、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の整備のほか、環状2号線の開通や銀座と有明を結ぶ地下鉄構想による都心部へのアクセス向上等、その将来性により注目度は非常に高い。以上から、当地区はデベロッパーの安定した開発素地需要が見込めるエリアであることに変わりはなく、取引利回りは概ね横ばいで推移したことから、当期の地価動向は横ばいで推移した。 新型コロナウイルス感染症の影響から、市況悪化の懸念は払拭されていないものの、当地区の将来性を背景にデベロッパーの開発素地取得需要は底堅いことから、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 東京臨海高速鉄道りんかい線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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	江東区	商業	青海・台場	 0% 横ばい					—	—	地価動向 当地区は複数の大型商業施設が集積する等高い集客力を有するエリアであり、観光客も多数訪れる観光スポットとなっている。また、都心のサブマーケットとしてオフィスの集積も見られるエリアとなっている。しかし、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴い緊急事態宣言が発令されたため、取引市場・賃貸市場ともに停滞した。また、外出自粛要請に伴い当地区の多くの商業施設が臨時休業等の措置を講じた。同解除宣言後も消費マインドの冷え込みから、観光客数の回復に要する期間は不透明である。しかし、当地区では東京五輪開催に向けてトライアスロン競技会場の整備が進んでおり、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が令和2年9月10日に開業した。また、当地区周辺では都心部と臨海部を結ぶ環状2号線の整備のほか、晴海地区の選手村建設・大規模市街地再開発等、東京五輪開催に向けた様々な開発計画が進捗している。これらの要因を反映して、当地区に立地する投資適格物件に対する需要は引き続き底堅いものの、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が続いており、当期の地価動向は横ばいで推移した。 上記のとおり東京五輪開催に向けた期待感も存するものの、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が続いており、また観光客数の回復には今後も時間を要すると見られることから、投資需要は弱まり、将来の地価動向はやや下落に転じると予想される。	
					(前期)  0% 横ばい								
					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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	 0% 横ばい			—	—			地価動向 当地区は再開発により駅前に広域的な集客力を有する商業施設が集積して賑わっており、複数路線が乗り入れる交通利便性も相俟ってファミリー層を中心とし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、近年のマンション開発素地等の開発適地の供給が限定的であることを背景に大型の取引は見られなかったとともに、新型コロナウイルス感染症の影響により停滞していた売買取引は回復基調にあるが、価格水準は感染拡大前から変化が見られず、当期の取引価格は横ばい傾向が続いている。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安定していることから空室率は低く、概ね横ばいで推移している。分譲マンションについては、新型コロナウイルス感染症の影響により停滞していた売買取引は回復基調にあるが、価格水準は感染症発生前から変化が見られず、マンション分譲価格は横ばい傾向となっている。マンション開発素地については、供給が少ないこと等からデベロッパー等の開発素地に対する需要は安定しているものの、新型コロナウイルス感染症の影響等から取引利回りは横ばい傾向となり、当地区の地価動向は横ばいで推移した。 今後は新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響により、エンドユーザーの所得減少リスク等を背景にマンション需要減退の懸念があることから、デベロッパーのマンション開発素地取得に対する慎重な姿勢が続くと見込まれることから、将来の地価動向は横ばい傾向が続くと予想される。	
					(前期)  0% 横ばい								
					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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント					
						A	B	C	D	E	F							
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料							
東京都	区部	中野区	商業	中野駅周辺	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	—	—	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、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根強い。新型コロナウイルス感染症の影響が顕在化して以降、外国人観光客の減少やテレワークの拡大により昼間人口が減少する等事業環境の回復は遅れているが、現在は国内買物客が回復しつつあること等から直ちに賃料水準の下落には至っておらず、店舗賃料は高値圏横ばいで推移した。当地区では周辺で計画されている大規模再開発事業への期待等から新型コロナウイルス感染症の影響により停滞していた売買市場は回復傾向にあるが、価格水準は新型コロナウイルス感染症の発生前から変化は見られず、取引価格は引き続き横ばいで推移していることから、当期の地価動向は横ばいとなった。 新型コロナウイルス感染症の影響が長期化し事業環境が再び悪化する等不動産市況の不透明感が増す場合には、取引当事者の様子見姿勢が強まること懸念されるものの、当地区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、比較的早い商況の回復が見込まれ、中長期的には当地区の競争力は高まっていくと予想されること等から、将来の地価動向は横ばい傾向で推移すると予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR中央線の中野駅周辺。駅前のサンモール商店街を中心に、中層の店舗ビル、銀行が建ち並ぶ繁華性の高い商業地区。					
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント					
						A	B	C	D	E	F							
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料							
東京都	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	—	—	□	□	地価動向 当地区は良好な住環境と生活利便性を有する都内有数の人気住宅エリアである。分譲マンションはバス圏の物件供給が比較的多いものの、安定したエンドユーザーの分譲マンション需要が見込めることから、マンション分譲価格は高値圏横ばい傾向が継続している。賃貸マンションは、吉祥寺駅周辺等の従来から名声のある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安定的に推移している。新型コロナウイルス感染症の影響により、不動産取引は一時期停滞していたが、当期は取引件数等が回復傾向にある。しかし、住宅需要の先行きに対する様子見の姿勢は継続していることから、マンション開発素地等の取引利回りは横ばい傾向となっており、当期の地価動向は引き続き横ばいである。 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で、新型コロナウイルス感染症の影響が長期化する懸念もあり、当地区の将来の地価動向は横ばいと予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR中央線の吉祥寺駅からの徒歩圏。中高層共同住宅の中に低層店舗も見られる住宅地区。					
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント				
						A	B	C	D	E	F						
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料						
東京都	多摩	立川市	住宅	立川	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい	□	□	—	—	□	□	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、当地区をはじめ立川駅から徒歩圏内のエリアについては底堅いマンション需要が認められる。東京都心部におけるマンション開発素地の需給は依然として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についても、引き続き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は高い一方で、近年においては当地区のマンション開発素地の供給は少なく、その状況は今後も継続すると見込まれる。このような状況を勘案すると、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。一方で、当地区のマンション分譲価格は高水準に達しており、取引価格にも一服感が見られ横ばいが続いている。また、立地が相対的に劣る物件や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。さらに、第1四半期末以降においては、新型コロナウイルス感染症の影響から不動産取引はやや停滞しており、当期においてもその状態は継続している。このような取引市場の状況を受け、取引利回りは横ばい傾向が続いており、当期の地価動向は横ばいで推移した。新型コロナウイルス感染症の影響については、依然として先行きは不透明であり、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依然として注視が必要であるものの、市場参加者は引き続き市況を見極めようとする姿勢を保つことが懸念されることから、将来の地価動向は横ばいが続く予想される。					
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR中央線の立川駅からの徒歩圏。中高層共同住宅が多く見られる住宅地区。						

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント				
						A	B	C	D	E	F						
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料						
東京都	多摩	立川市	商業	立川	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	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安定的に推移し、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、立川エリア全体で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、第1四半期末頃から、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、当期においてもオフィス賃料の減額や支払猶予の動きには至らず、稼働状況も高水準で安定しており、賃主・借主ともに今後の動向を注視する状況が見られる。以上から、取引利回りは横ばい傾向が続いており、当期の地価動向は横ばいで推移した。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が、売買市場においては前期に引き続き需要者が市況を見極めようとする姿勢が見られること、賃貸市場においては現状維持の状況が続いていることから、将来の地価動向は横ばいが続く予想される。					
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR中央線の立川駅周辺。店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。						

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	 0%横ばい (前期)	□	□	□	□	—	—	地価動向 当地区内のJR横浜タワー及び当地区隣接地のJR横浜鶴屋町ビルが6月に開業以降、各施設では感染防止拡大に努めながらも営業を行い、横浜駅周辺は活況を取り戻しつつある。ホテルの営業について、稼働率は対前年比では引き続き厳しい状況にあるものの、最悪期は脱し、回復傾向が見られる。オフィスは、8月末時点の空室率は約5%と、3年ぶりの高い水準となっているが、新型コロナウイルス感染症拡大の影響が発生する前から予定されていた新築ビルへの移転や大型テナントの退出に伴うものが主たる要因となり、オフィス賃料は概ね横ばいとなっている。以上のような状況から、新型コロナウイルス感染症の影響は続いているものの、当期の地価動向は横ばいで推移した。 民間調査によると、横浜駅周辺の休日の人口増減は緊急事態宣言前の水準に概ね回復しており、上記のとおり賑わいを取り戻している。また、当地区は東京を除くと従来から首都圏随一のターミナル駅であり、オフィスの空室動向には注視しつつも、潜在的な営業所等のニーズが認められることから、今後の経済の回復に伴い、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR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。
					 0%横ばい								

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	西区	商業	みなとみらい	 0%横ばい (前期)	□	□	□	□	□	□	地価動向 当地区におけるオフィスビルの賃料水準は令和2年3月以降ほぼ横ばいで推移しているが、8月末時点の空室率は1%を切る低水準を継続している。当地区内には令和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既にテナントが決まっているほか、近年竣工したオフィスは自社ビルが多いことから、賃貸オフィスの需給は引き続きタイトな状況である。直近のオフィス成約事例を見ても、新型コロナウイルス感染症の影響前と同水準での成約が見られ、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、新規開設の需要が比較的強いこともあり、当分の間現在の需給環境が継続すると予想される。ただし、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感染症の影響等から経済活動が停滞していたことも影響し、上記のとおりオフィス賃料は概ね横ばいとなっていることから、当期の地価動向は横ばいで推移した。 新型コロナウイルス感染症の影響により、賃料、空室率、取引利回りについては先行きが不透明であるものの、当地区はオフィスビル街として成熟しつつあり、投資適格性の高い投資物件の需要超過の状況は当分の間継続すると見込まれ、今後の投資意欲の回復に伴って、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR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。
					 0%横ばい								

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	中区	商業	元町	 0~3% 下落 (前期)  0~3% 下落	▽	□	▽	▽	—	—	地価動向 当地区は知名度の高い商業地域としての地位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長期の空室が確認される。なお、令和元年後半に2件、当期は1件、メインストリート沿いの土地の取引があった。従来より、空き店舗は石川町駅に近接した4・5丁目に多く確認され、その中の一つの建物が取り壊し後、分譲マンションが建築中である(令和3年秋竣工予定。低層階に店舗が設置される予定)。今後も、既存の店舗が取り壊された場合、店舗付マンションが建築されていくか否かは不透明であるが、注視していく必要がある。新型コロナウイルス感染症拡大の影響等により経済活動が停滞するなか、ファッション系店舗を中心とする元町商店街においては、緊急事態解除宣言後は人出が戻りつつあるものの、9月末で閉店となった店舗も見られ、厳しい経営環境に大きな変化はなく、このような収益性の低下から店舗賃料は下落傾向が続いており、当期の地価動向はやや下落で推移した。 上記の分譲マンションの例のように、良好な立地環境を活かした土地利用転換が進む立地条件を有するものの、当面は現在の用途での土地利用が継続され、店舗として厳しい経営環境が継続、空室の解消も進まないと予想されることから、将来の地価動向は当期と同様にやや下落で推移すると予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい	□	□	—	—	□	□	地価動向 当地区は、港北ニュータウンの中核に位置し、住環境が良好であるため子育て世代を中心に人気定着しているエリアで、駅周辺の商業施設が徒歩圏である等、生活利便性も高い。都筑区内では依然として人口増加が続いており、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、新型コロナウイルス感染症の影響により、様子見の状況が続き、在庫処分速度が遅い。隣接エリアの分譲マンション市況は停滞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。当地区においてはデベロッパーの取得意欲は強いものの、依然として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停滞しており、在庫処分速度が遅く、デベロッパーも先行きを注視して様子見の姿勢を示すため積極的な物件取得が見られなくなっており、取引価格は横ばい傾向で、当期の地価動向は引き続き横ばいで推移した。 将来は、隣接エリア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する可能性があることに加え、新型コロナウイルス感染症の影響を見極めるために様子見状態が続く等の市況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ものの、横ばいで推移すると予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 横浜市営地下鉄3号線のセンター南駅(横浜駅まで地下鉄で約21分)からの徒歩圏。マンションが建ち並ぶ住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	地価動向 当地区は好立地のオフィスビル等を中心に空室率は低く、供給は非常に少ないため、オフィス需要は堅調であるが、新型コロナウイルス感染症の影響によって当期のオフィス賃料は横ばい傾向である。JR川崎駅での北口自由通路等整備事業が平成30年2月に完了し、JR川崎駅地下街の大規模なリニューアルや、京急川崎駅に直結する商業施設及びホテル等からなる複合ビルの開業等により、川崎駅周辺の商況は改善している。さらにビジネスホテルの開発が複数予定されており、投資用マンションも増加している。また、川崎駅東口駅前には所在する大型商業施設の核テナントの一つが令和2年夏にかけて上層階に水族館を開業するなど段階的に改装を行った。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で推移した。 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により、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続いており、当地区の将来の地価動向は横ばいと予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR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。
					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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	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、中原区の人口は増加傾向である。当地区は良好な交通利便性を備えるとともに再開発事業が進捗していることから、優良物件を中心に不動産投資需要は強く、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で推移しているが、空室は少なく、オフィス需要は底堅い。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、店舗賃料は横ばいを基調に物件によっては上昇傾向であるが、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で推移した。 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により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続いており、当地区の将来の地価動向は横ばいと予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR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。
					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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	—	—	□	□	地価動向 当地区はマンションを中心とした計画的な住宅地域となっており、駅前に大型商業施設が充実している等によって、人気が高いエリアである。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堅調であった。しかし、現在販売中のマンションについては、新型コロナウイルス感染症の影響により需要者の様子見が続き、在庫の処分が停滞している。なお、市営地下鉄の新百合ヶ丘駅までの延伸計画によるマンション市場及び土地取引市場に対する影響については、今のところ顕在化していない。マンション開発素地に対するデベロッパーの取得意欲の強さについては県内で二極化しており、当地区においてはデベロッパーの取得意欲は強い。しかし、依然として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停滞しており、在庫処分の速度が遅く、デベロッパーも先行きを注視して様子見の姿勢を示しているため積極的な物件取得が見られなくなっており、取引価格は横ばい傾向で、当期の地価動向は引き続き横ばいで推移した。将来は、当地区の人気は高いものの、広域的にマンション分譲市場が悪化していることに加え、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続くと見込まれるため、将来の地価動向については横ばいが続くと予想される。	
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
長野県	長野市	商業	商業	長野駅前	 0～3%下落 (前期)  0～3%下落	▽	□	□	▽	□	□	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売上が低迷して店舗賃料は下落傾向にあり、ホテルについては国内外の宿泊需要が減少し収益が悪化し、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、取引価格はやや下落傾向で推移し、当期の地価動向はやや下落傾向で推移した。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。オフィス市場では引き続き支店や営業所等は規模縮小傾向にあり、改善の動きは見られない。また、北陸新幹線の延伸に合わせて建替えられた駅ビルの集客力は相対的に強い状態が続いており、人の流れが駅ビル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ため、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引き続き店舗賃料の減額やホテル収益の悪化等が一定の期間継続することが予想され、また、収益物件への投資が一定期間停滞する懸念があること等から、当地区の将来の地価動向はやや下落が続くと予想される。	
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	 0~3% 下落 (前期  0~3% 下落)	▽	□	□	▽	—	—	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。また、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、築古ビルの建替えが複数計画されているほか、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整備、再開発事業等の保有資産利活用の動きが見られる。新型コロナウイルス感染症による影響については、経済活動の停滞により、特に食品スーパー、ドラッグストアを除く店舗やホテルに影響がでている。前期と比較すると売上は改善したが、依然として経営状況が厳しい店舗等が多く、収益性の低下が引き続き認められたため取引価格は下落傾向が続いており、当期の地価動向はやや下落で推移した。今後も新潟駅周辺の都市基盤整備及び再開発事業等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により、店舗売上に基づく収益性が当面は低位であると予想されるため、当地区の将来の地価動向はやや下落が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR新潟駅南口周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
富山県	富山市		商業	富山駅周辺	 0% 横ばい (前期  0% 横ばい)	□	□	▽	□	—	—	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とともに、富山駅において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により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、当地区の取得等の需要は本年2月頃までは堅調であった。しかし、その後は新型コロナウイルス感染症に係る緊急事態宣言により外出の自粛や飲食店等の商業施設が休業した影響から駅周辺の人通りは大きく減少し、緊急事態解除宣言後は人通りが回復傾向にあるものの解除以前の水準までには回復していない。需要者は今後の不動産市場の動向を見極めるため新たな投資を手控える姿勢を続けていることから取引価格は概ね横ばいとなっており、当地区の地価動向は前期と同様に横ばいで推移した。飲食店等の商業施設は客足の低迷から経営は厳しく、賃料の猶予や減額の実施から賃貸人の経営環境も厳しい状況になりつつある。一方で新型コロナウイルスの感染拡大に落ち着きが見られること等から、ビジネス客や観光客の来訪が以前より増えており回復期待感が生じつつある。このため需要者はこの状況を見極めたうえで新たな投資を行うという様子見状態の姿勢を今後も継続すると見込まれるため、当地区の将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	 0～3% 下落 (前期)  3～6% 下落	▽	△	□	▽	—	—	地価動向 当地区及び当地区周辺のオフィス市況は近年好況を維持し、昨年末頃まで賃料は緩やかに上昇、空室率は低下傾向で推移してきた。本年3月以降、新型コロナウイルス感染症の影響により経済活動が急激に停滞し、需要は減少したものの、今のところオフィス賃料は横ばいで推移し、下落には転じていない。一方、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、観光客の激減に伴い一時休業する施設が見られる等、大きな打撃を受けた。緊急事態解除宣言後は、Go Toキャンペーン等の需要喚起策の効果もあり、客室稼働率は持ち直しているが、外国人観光客の入国は引き続き制限されており、感染症拡大前の水準に回復するには時間を要すると見られる。店舗市況についても、飲食店を中心に多くの店舗が一時休業したほか、閉店した店舗も散見され、テナントからの賃料減額要請が広がった。今期は上記施策等の効果で業績は回復の兆しを見せており、キャンペーン終了後の反動も懸念されるが景況は持ち直し傾向にあるとの見方が広がっていることから取引利回りの上昇傾向は弱まって、当期の地価動向はやや下落となった。 新型コロナウイルス感染症の終息が見通せない中で、感染への警戒感から社会経済活動が長期にわたり低迷することが懸念される。地域経済の観光需要への依存度が比較的高いことから、市況の本格的な回復には一定の期間を要すると見られ、当地区における将来の地価動向はやや下落傾向が続くと予想される。	
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	□	▽	□	□	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いが、昨今の新型コロナウイルス感染症の影響により飲食店舗を中心に売上げが減少した店舗が多く、空き店舗の増加、募集賃料の値下げ等も見え始め店舗賃料は下落傾向となっている。オフィス市場についても、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続いているものの、新型コロナウイルス感染症の影響により事務所開設や増床等による新たな需要も少なくなり、需要はやや弱含み傾向にある。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も新型コロナウイルス感染症によりやや様子見の状態が当期も続いている。以上から、当地区の地価動向は前期に引き続き当期もやや下落傾向で推移した。 新型コロナウイルス感染症の影響による先行きの不透明感から、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も弱まって当地区の不動産需要は減少傾向が続いている。以上のことから、将来の地価動向はやや下落傾向が続くと予想される。	
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市中村区	商業	名駅駅前	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	□	▽	—	—	地価動向	当地区のオフィス賃料は概ね横ばい傾向であるが、新型コロナウイルス感染症の影響で成約等の動きは見られず、空室率はやや上昇した。飲食・物販等の商業系テナントについては、新型コロナウイルス感染症の影響を受け売上が低迷しており、店舗賃料は下落傾向となった。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、現在は新型コロナウイルス感染症の影響により先行きがやや不透明な状況にあり、高値での取引は少なくなっている。以上から、取引価格は下落傾向となっており、当期の地価動向はやや下落となった。 当地区は、底堅い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期待できる。しかし、現状は新型コロナウイルス感染症の影響により、オフィス等の需要や賃料動向について先行きが不透明なこともあり、当面は当期の市況が続くと見込まれることから、将来の地価動向は弱含みのやや下落傾向と予想される。	
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						名古屋市中村区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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市中村区	商業	太閤口	 3～6% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	□	▽	—	—	地価動向	名古屋市中心部においては、オフィスの賃料は概ね横ばい傾向であるが、新型コロナウイルス感染症の影響で成約等の動きが少ない状態が続いているため、空室率はやや上昇しており、当地区のオフィス市場も同様の傾向があった。飲食・物販等の商業系テナントについては、新型コロナウイルス感染症の影響を受け売上が低迷している。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が、当地区は飲食店舗やホテル等が多いこともあり、新型コロナウイルス感染症の影響による売上低迷等の影響を受けて、店舗賃料は下落傾向が顕著になっている。そのため、取引価格は下落傾向が強まり、当期の地価動向は下落となった。 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になると予想されるが、現状では新型コロナウイルス感染症の影響により、オフィス等の需要や賃料動向について先行きが不透明なこともあり当期の市況が当面続くと見込まれるため、将来の地価動向は下落傾向が続くと予想される。	
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR名古屋駅西側周辺。主要街路である椿町線沿線を中心として中高層の事務所ビル、店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市中区	商業	栄南	 3～6% 下落 (前期)  3～6% 下落	▽	□	□	▽	—	—	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。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、高い繁华性を維持しており、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による需要流入等から空室の消化が進んでいた。しかし、店舗を中心とする当地区では新型コロナウイルス感染症による経済活動の停滞の影響が大きく表れ、飲食店、物販店等は来店者数の減少に伴う売り上げ不振により、多くのテナントから賃料減額が要請される状況となっており、一部では閉店の動きも見られている。百貨店の売上高についても、4月期と比較すると回復傾向にはあるものの、依然として前年比を大きく下回っており、厳しい状況が続いている。以上から、法人投資家等による店舗需要は新型コロナウイルス感染症による経済活動の停滞により鈍化し、取引は様子見の状況が広がるなかで取引価格は下落傾向が続いていることから、当地区の地価動向も下落傾向で推移した。 当地区周辺では大型店舗、オフィスビルの建築計画の進捗等により、将来的な投資需要は期待されるが、足元では新型コロナウイルス感染症の影響は続くと思込まれているため、当面の需要は弱含みである。今後、飲食を中心とした店舗等の不振が拡大する懸念もあるため、将来の地価動向は下落傾向が続くと予想される。	
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						名古屋市中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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市中区	商業	伏見	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	□	▽	—	—	地価動向	当地区のオフィス賃料は概ね横ばい傾向であるが、新型コロナウイルス感染症の影響で成約等の動きが少ない状態が続いているため、空室率はほぼ横ばいで推移した。飲食・物販等の商業テナントについては、新型コロナウイルス感染症の影響を受け売上が低迷しているため、店舗賃料は下落傾向となった。また、当地区はオフィスのほか、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が、現在は新型コロナウイルス感染症の影響により先行きがやや不透明な状況にあり、高値での取引は少なくなっている。そのため取引価格は下落傾向となっており、当期の地価動向はやや下落となった。 市内主要オフィスエリア及び当地区は、十分なオフィス需要が見込めるため、オフィス市況は長期的には堅調な状況に回復すると見込まれ、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回復が見込まれると予想されるが、現状では新型コロナウイルス感染症の影響により、オフィス等の需要や賃料動向について先行きが不透明なことから、当期の市況が当面続き将来の地価動向はやや下落傾向と予想される。	
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						名古屋市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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市長区	東区	住宅	大曽根	 0～3%下落  前期 0～3%下落	▽	□	—	—	□	□	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及び着工を控えた分譲マンションの開発計画が複数見られ、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による取得行動が見られた。また、ファミリー層に好まれる条件を備えた物件においては、高水準の販売価格が設定される物件も見られる。このような当地区のマンション市場においては、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る。そのため、マンション開発素地の取引価格は下落傾向が続いており、当期の地価動向はやや下落で推移した。 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マンション開発素地取得意欲は相応に見られた。しかし、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については先行きが不透明な状態が続き、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きている。以上から、当面はこのような市場動向が継続すると見込まれることから、当地区の将来の地価動向はやや下落が続くと予想される。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							JR中央線の大曽根駅(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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市長区	東区	商業	久屋大通駅周辺	 0～3%下落  前期 0～3%下落	▽	□	□	▽	□	□	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、大型ビルの建築、久屋大通公園の再整備事業等から、来街者の増加が期待されるエリアである。このため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、法人投資家等を中心とした強い取引需要による競合によって取引利回りの低下傾向が続いていた。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によって前記の各種需要は鈍化傾向に転じて取引利回りは横ばいが続いたことから、当期の地価動向はやや下落傾向で推移した。 当地区では再開発事業等が進んでおり、店舗を中心としたエリアと比較して取引価格等の下落圧力は弱いものの、投資需要については様子見の状態となっており、当面は新型コロナウイルス感染症の影響による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よって需要者が市況を見極めようとする姿勢が続くと見込まれるため、将来の地価動向はやや下落傾向が続くと予想される。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							名古屋市長区地下鉄桜通線の久屋大通駅(栄駅の北側近接)周辺。中高層事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	千種区	住宅	覚王山	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	—	—	□	□	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、直近では名古屋市内で最高単価となるマンションが分譲される等、都心部のマンション分譲価格を上回る物件も見られる。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、マンション開発素地の取引価格は下落傾向であることから、当期の地価動向はやや下落で推移した。 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マンション開発素地取得意欲は相応に見られた。しかし、新型コロナウイルス感染症の影響により高額物件を主にエンドユーザーの分譲マンションの購買意欲に変化が見られ先行き不透明な状態が続き、需要者が市況を見極めようとする姿勢が続いていることから、当面はこのような市場動向が継続すると見込まれ、当地区の将来の地価動向はやや下落が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴					名古屋市営地下鉄東山線の覚王山駅(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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	昭和区	住宅	御器所	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	—	—	□	□	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者が見込める。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や戸建住宅業者による素地取得意欲は相応に見られたが、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、需要者層の購買意欲が低下しマンションデベロッパーの取得意欲にも変化が見られている。以上から、マンション開発素地の取引価格は下落傾向であり、当期の地価動向はやや下落で推移した。 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動向は先行き不透明な状態が続き、需要者が市況を見極めようとする姿勢も続いていることから、当面はこのような市場動向が継続すると見込まれるため、当地区の将来の地価動向はやや下落が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴					名古屋市営地下鉄鶴舞線の御器所駅(名古屋駅まで地下鉄で約14分)からの徒歩圏。共同住宅の中に、店舗、事務所ビルが混在する住宅地区。								

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市長久手区	熱田区	商業	金山	 3～6% 下落 (前期)  0～3% (下落)	▽	□	□	▽	—	—	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位置し、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の強まりを見せるエリアとなっている。しかし、店舗を中心とする当地区では新型コロナウイルス感染症による経済活動の停滞の影響が大きく現れ、飲食店、物販等は来店者数の減少に伴う売り上げ不振により、多くのテナントから家賃減額が要請される状況で、一部では閉店等の動きも見られ、店舗賃料は下落傾向となった。一方で新規開店も少なからず見られ、コロナ終息後を見越した動きも見られる状況である。以上から、法人投資家等を中心とした取得需要は見られるが、新型コロナウイルス感染症による経済活動の停滞により、取引は様子見の状況が続くなかで取引利回りも横ばい傾向が続き、取引価格は下落傾向が強まって、当期の地価動向は下落となった。 金山駅周辺は飲食店舗が多く存し、新型コロナウイルス感染症の影響によって飲食を中心とした店舗賃料の値下げや売上の減少に伴う収益悪化等が当面続く懸念されており、需要者が市況を見極めようとする姿勢も強まっていることから、将来の地価動向は下落傾向で推移すると予想される。	
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
岐阜県	岐阜市長久手区	商業	岐阜駅北口	 0～3% 下落 (前期)  0～3% (下落)	▽	△	□	□	—	—	地価動向 新型コロナウイルス感染症の感染拡大以前は景気の緩やかな回復基調の中で、土地取引では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稀少なエリアであり、新たな市街地再開発事業の検討も始まっているものの、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、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り、停滞した様々な経済活動は徐々に回復しているものの低調である。取引等の活動も同様であり、新規の取引は新型コロナウイルス感染症が拡大する以前に契約が確定したものが中心で、感染拡大以降の取引はほぼ見当たらない。特に当地区は駅への接近性等が優れることからオフィス需要が旺盛な地域であるが、在宅勤務の定着等により今後のオフィス需要が減退する予想も見られ市場は不安定となっている。新型コロナウイルス感染症の終息時期は不透明であり、市場の低調な取引動向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が続いたことから、当期の地価動向はやや下落で推移した。 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観光業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が見られる。経済活動は徐々に回復しているものの、小売・飲食店舗等の厳しい事業環境が続くことも影響して当面は当期と同様の市況が続くと見込まれることから、当地区の将来の地価動向はやや下落で推移すると予想される。		
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						名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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
滋賀県	草津市			南草津駅周辺	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい	□	□	—	—	□	□	地価動向	当地区が存する南草津駅周辺では、前期に続き、令和3年に完成予定の分譲マンションが販売中である。新型コロナウイルス感染症の影響により前期には販売活動の休止期間もあったが、販売活動も再開され、売れ行きも戻りつつある。南草津駅及び隣接する草津駅は、近年は竣工したほとんどのマンションが竣工前に完売となっており、現在多数のマンションが販売中であるが、人気の高いマンションエリアとなっており、今後もエンドユーザーによる安定した需要が見込まれる。また、中古マンションについても売行きは好調であり、新型コロナウイルス感染症の影響が顕在化する前とほぼ同程度の水準で取引されている。新築のマンション分譲価格についても新型コロナウイルス感染症の影響が顕在化する前とほぼ同水準で分譲されており、滋賀県内でマンション販売が好調な開発適地の一つである当地区を高く評価するデベロッパーが多い。なお、マンション開発適地が限られていること等から、草津市及び隣接する大津市では、駅からやや遠い立地等、従来よりもやや広範囲でマンションが供給されている状況にあり、デベロッパーによるマンション開発素地の取得需要は安定している。ただし、当期は分譲価格についてはほぼ変化はないこと等から、当期の地価動向は横ばいで推移した。 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見込まれる。しかし、エンドユーザーのマンション需要も安定している地区ではあるものの、マンション分譲価格の上昇が今後大きくは見込めないことや、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やや不透明であること等から、当地区の将来の地価動向は横ばいと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は京都の玄関口である京都駅烏丸口周辺にオフィス・店舗が建ち並ぶ高度商業地域である。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から、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、空室部分は公表される前に既存テナントの拡張や新規開業テナントによって成約する傾向にあり、新規賃料水準は高水準を維持して安定している。しかし、店舗については、政府の景気対策により国内観光客が徐々に回復しつつあるものの、新型コロナウイルス感染症の影響が続いて飲食・宿泊業の業績改善には至らず、テナントからの要望による一時的な賃料減額の動きが散見され、空室期間が長期化する傾向にある。そのため、店舗ビルに対する取引需要が弱まって取引価格は緩やかな下落傾向で推移したことから、当期の地価動向はやや下落で推移した。 市場参加者は当地区の安定した消費需要に期待感を抱いているものの、新型コロナウイルス感染症の影響に不透明感があることから、不動産取引に対する需要者の慎重な姿勢が当期も見られており、当面は当期と同様の市況が続くと見込まれることから、将来の地価動向はやや下落傾向で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	中京区	住宅	二条	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	—	—	□	□	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JR及び市営地下鉄の双方でアクセスが可能であるとともに、同駅周辺にはスーパーマーケット、ショッピングモール、商店街等が分布することから住宅地域としての利便性が良好で、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。新型コロナウイルス感染症の影響により、市場の取引が一時的に停滞したものの、当期は、新型コロナウイルス感染症拡大前の状況に戻りつつあり、需給関係にも拡大前と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。マンション開発素地については、供給が極めて限定的な一方で、需要は一定程度認められるものの、新型コロナウイルス感染症の影響を見極めたいとする不動産事業者も多く、取引価格が緩やかな下落傾向となっていることから、当地区の地価動向はやや下落で推移した。観光需要の増大に伴い行われたホテル開発であったが、新型コロナウイルス感染症の影響により、当面は難しいとの市場の認識が見られることに加え、終息時期に不透明感が増す状況の中で、当期の市況が当面続くと思込まれることから、当地区の将来の地価動向はやや下落傾向で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	中京区	商業	河原町	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	□	□	—	—	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強く、アンテナショップのように高額な不動産価格や賃料を負担することができる府外の事業者による出店意欲も強かった。新型コロナウイルス感染症の影響を受け、アパレル、ドラッグストア、飲食店等の廃業や撤退が目立ち、空室期間が長期化し、賃貸人に対する賃料減額の要望も増加している。オフィスは供給が少ないため、需供が逼迫し、オフィス賃料は高止まりの横ばいであるが、サービスオフィスの撤退による空室が見られる。当期は、店舗用地・店舗ビルの取引需要が弱含みであることから取引価格の下落傾向が続いており、当期の地価動向はやや下落で推移した。国等の観光キャンペーン等により国内観光客は回復傾向にあるものの、店舗の業績回復に時間がかかると予想するビルオーナーによる店舗ビルの売却の動きが見られ、これまで高水準を維持してきた不動産の売希望価格の見直しの動きも散見されることから、将来の地価動向はやや下落傾向で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						阪急京都線の京都河原町駅周辺。四条河原町交差点を中心に、専門小売店やデパートが建ち並ぶ高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	中京区	商業	烏丸	 0～3% 下落 (前期  0～3% 下落)	▽	□	□	□	—	—	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であるが、近年はホテルや観光客等をターゲットとする店舗の出店意欲が強く、不動産市場を牽引してきた。しかし、新型コロナウイルス感染症の影響を受け、アパレル・飲食店、サービスオフィス等の撤退が散見される。オフィスは新規供給がないものの、依然として需要は強いため、新規賃料は高止まりして横ばいになっている。サービスオフィスの撤退により空室が出始めているが、空室部分をリモートワーカー向けシェアオフィスや貸会議室等に用途変更する事案も見られる。ホテル開発用地では需要が急激に減退したため、オフィスや共同住宅への用途変更を検討している事業者が散見され、取引価格は緩やかな下落傾向が続いている。当期のオフィス需要は比較的堅調であったものの、以上の市況から、当地区の地価動向はやや下落傾向で推移した。 当地区は店舗、オフィスのほか共同住宅等、多用途の需要が共存しているが、新型コロナウイルス感染症の影響によりホテル開発用地の需要回復は当面見込まれず、オフィスも解約の動きが増加する懸念もあるため、当地区の将来の地価動向はやや下落傾向で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						阪急京都線の烏丸駅周辺。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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	左京区	住宅	下鴨	 0% 横ばい (前期  0% 横ばい)	□	□	—	□	□	□	地価動向	当地区は生活利便性に優れており、京都市内でも子育て世代に人気が高く、分譲マンション、賃貸マンションの需要が見込める地域である。当期は目立った取引は見られず、物件供給は少ない状態が続いているが、富裕層向けのマンション需要は旺盛であり、供給があれば高値での取引が見込まれるため、取引価格は安定している。当地区の分譲マンション及び背後の高級住宅地については、新型コロナウイルス感染症の影響によりやや取引の動きが鈍ったものの、その影響は限定的であり、富裕層の堅調な需要を背景に概ね安定しており、マンション分譲価格、取引価格ともに概ね横ばいで推移している。幹線道路沿いの投資物件については、店舗部分にやや空室が見られる程度であり、事業用及び居住用部分の賃料水準は概ね横ばいである。このような状況から、当地区の地価動向は横ばいで推移した。 新型コロナウイルス感染症の終息時期は不透明で需要者の慎重な姿勢から土地取引の更なる減少が懸念されるが、当地区の宅地供給は従来から限定的であり、当地区における同感染症の影響は比較的小さく、当期の市況が当面続くと見込まれることから、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						京都市営地下鉄烏丸線の北山駅(京都駅まで地下鉄で約16分)からの徒歩圏。中層の店舗、店舗兼共同住宅が混在する住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	西京区	住宅	桂	 0～3% 下落 (前期  0% 横ばい)	▽	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は、特急停車駅である阪急京都線桂駅東口の徒歩圏に位置し、京都市中心部・大阪方面へのアクセスが良好で、各種生活利便施設が充実して良好な居住環境を形成しているため、住宅需要は底堅い。そのため、まとまった土地についてはマンションデベロッパーによる開発素地の需要も認められる。また、周辺に大学・専門学校があることから、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は概ね横ばいで推移している。しかしながら、新型コロナウイルス感染症の影響により、大学では前期をリモート授業とするところが多く、学生向け賃貸収益物件に対するリスクが高まり、分譲マンションについては建築費が高止まりであることや最終需要者が慎重な姿勢を見せていることから投資採算性の点からやや開発意欲が減退している。こうしたことから当地区の地価動向はやや下落に転じた。 当地区周辺では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もあり、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の向上が見込まれるが、その影響は限定的であり、当面は当期の市況が続くと見込まれるため、当地区の将来の地価動向はやや下落傾向で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						阪急京都線の桂駅(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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	 0～3% 下落 (前期  0～3% 下落)	▽	□	□	▽	—	—	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、オフィス賃料の上昇傾向が続いていた。当地区が位置する梅田エリアとその周辺においても同様に、好調なオフィスマーケットを背景に、オフィスビルの取引価格も上昇傾向にあった。このように当面は活況が続くと見られていた不動産投資市場であったが、新型コロナウイルス感染症の拡大による経済活動停滞の影響等が継続しており、歩行者数が回復しつつあるものの、店舗の営業時間短縮や客数抑制から、店舗の売上げは新型コロナウイルス感染症拡大前の水準に戻っておらず、店舗賃料は下落傾向となっている。また、オフィス市場については、企業業績の悪化懸念、在宅勤務等の働き方の変化が見られ、市場参加者によるオフィス賃料の将来予測が保守的になっており、取引価格は下落傾向となっている。以上から、当期の地価動向はやや下落傾向で推移した。 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の長期化懸念、企業業績の悪化懸念等により、将来の地価動向はやや下落傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR大阪駅、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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	北区	商業	茶屋町	 3～6% 下落 (前期)  3～6% 下落	▽	□	□	▽	—	—	地価動向	当地区は、梅田ターミナルに近接するという交通利便性を活かして、商業施設を中心に、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となっており、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、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、堅調であったことから、当地区の大型オフィスビルの賃料も上昇傾向が続いていた。しかし、新型コロナウイルス感染症の拡大による経済活動停滞の影響等が継続し、市場参加者の様子見姿勢が続いており、オフィス賃料、取引利回りは横ばいが続いている。また、当地区では来街者数が回復しつつあるものの、店舗の営業時間や客数の制限が行われており、店舗の売上げは新型コロナウイルス感染症拡大前の水準に戻っておらず、店舗賃料は下落傾向となっている。多様な商業施設が集積する当地区であるが、このような市況の影響を受けて取引価格が下落傾向となり、当期の地価動向は下落傾向で推移した。 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、当面は店舗経営の悪化による賃料の値下げ要請やホテルの収益悪化等の懸念が続き、将来の地価動向は下落傾向で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						阪急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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	北区	商業	中之島西	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	□	▽	—	—	地価動向	当地区は、水の都大阪を象徴する堂島川と土佐堀川の間に位置し、従来から経済、文化、行政の中心となっているエリアである。多数の優良企業が立地しており、隣接する堂島エリア、淀屋橋駅周辺エリアとともに、大阪を代表するオフィスエリアの一つである。新型コロナウイルス感染症の影響により、前期は経済活動が停滞していた。当期は経済活動が再開され、大きく減少した商業施設等の収益はやや回復傾向に向かっているが、新型コロナウイルス感染症拡大前の水準までは戻っていない。オフィスにおいても、前期において横ばいに転じた賃料水準は、企業業績の悪化等から、引き続き横ばい傾向で推移している。ホテル事業の収益性悪化も継続していることから、ホテル開発に係る土地需要も減退した状態が続いており、当期の地価動向は前期に続いてやや下落傾向で推移した。 当地区では令和3年に大阪中之島美術館のオープンが予定されている等地域開発は続いており、引き続き安定したオフィス需要が見込まれる。ただし、新型コロナウイルス感染症の終息時期が不透明であり、長期化に伴う企業業績の悪化拡大の懸念も継続しており、将来の地価動向はやや下落傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						京阪中之島線の中の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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	北浜	 0～3% 下落 (前期)  0～3% (下落)	▽	□	□	▽	—	—	地価動向 当地区は、土佐堀川の南側に位置し、大阪証券取引所を中心に金融、証券の街として発展してきた。近年、梅田駅周辺の拠点機能等が強まっていること、交通等の利便性が良好であり共同住宅等の需要も増加していること等から、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ものの、現在も大阪の代表的なオフィスエリアの一つである。新型コロナウイルス感染症の影響により、前期は経済活動が停滞し、店舗等の収益は大幅減少となった。当期は経済活動が再開され、店舗等の収益はやや回復傾向に向かっているものの、新型コロナウイルス感染症拡大前の水準まで戻っていない。オフィスにおいては、需給逼迫の状況に変化はないものの、企業業績の悪化等から賃料水準は横ばい傾向で推移している。取引価格を牽引してきたホテル用地の需要は、ホテル事業の業績悪化が続いていることから需要は低迷して取引価格は下落傾向となっている。以上から、当期の地価動向は前期に引き続きやや下落傾向で推移した。 隣接する淀屋橋駅周辺エリアでは大規模な店舗・オフィスビルの開発計画があり、当地区への波及効果も期待される。ただし、新型コロナウイルス感染症の終息時期が不透明であり、感染症拡大による影響の長期化に伴う企業業績の悪化拡大の懸念もあることから、将来の地価動向はやや下落傾向が続くと予想される。	
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						大阪メトロ堺筋線の北浜駅周辺。堺筋通りを中心に中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	心斎橋	 3～6% 下落 (前期)  3～6% (下落)	▽	□	□	▽	—	—	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。近年においては、大阪市中心部のオフィス市況は堅調であり、オフィスビルでは高稼働となる傾向が見られ、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、外国人観光客の増加に伴い、多数のホテル開発が行われていた。このように、活況が続くと見られていた不動産市場であったが、新型コロナウイルス感染症の拡大によって経済活動は停滞した。その結果、オフィス市場では需給逼迫もありオフィス賃料は横ばい傾向に止まった。しかし、当地区の市況を牽引していたドラッグストアの出店意欲が大きく減退し、店舗賃料は下落傾向に転じて当期も下落しているものの、国内観光客や地元住民を中心に人通りは回復しつつある。以上から、当地区の地価動向は前期に続いて下落で推移した。 心斎橋筋商店街等においてはドラッグストアの撤退等が見られる。当地区は商業地域として稀少性を有し、中長期的には更なる発展が期待されるが、新型コロナウイルス感染症の影響及び今後の動向については、未だ先行き不透明である。国内の消費活動等の回復が見込まれるが、外国人観光客の来訪等の回復はもう暫く時間を要することから、将来の地価動向は下落傾向で推移すると予想される。	
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						大阪メトロ御堂筋線の心斎橋駅周辺。御堂筋沿いを中心に、ブランド店舗等が集積し、高層の事務所等も建ち並ぶ高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	なんば	 3～6% 下落 (前期)  3～6% 下落	▽	□	□	▽	—	—	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、外国人等の観光客の交通アクセスは良好である。新型コロナウイルス感染症による影響から外国人観光客の姿はほとんど見られないが、国内観光客や地元住民等を中心に賑わいを取り戻しつつある。新型コロナウイルス感染症による経済活動の自粛等によって当地区の不動産市況は大きく変化し、オフィス市場においては、需給逼迫もありオフィス賃料は横ばい傾向に止まっているが、外国人観光客による消費の恩恵を受けていた商業店舗の影響は大きい。店舗賃料の一時減免や、退去の事例も見られ、現在、急激に人通り等は回復しつつあるものの、外国人観光客の来訪は限定的で、店舗賃料は下落傾向にあることから、当期の地価動向は下落で推移した。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り、優良物件取得の好機と捉えて積極的に物件取得を検討する市場参加者が存在するものの、概ね様子見の姿勢を続けている。当地区は高度な商業地域として稀少性を有することから、中長期的には更なる発展が期待されるが、当面は国内を中心とした消費活動の回復が止まり、外国人観光客の来訪等の回復にはもう暫く時間を要することから、将来の地価動向は下落傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						大阪メトロ御堂筋線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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	O D P	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	□	▽	—	—	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いる。ただし、新型コロナウイルス感染症拡大による経済活動停滞の影響等から企業業績は悪化しており、近年上昇傾向で推移していたオフィス賃料は前期以降、横ばいとなっている。また、店舗の売上げは回復しつつあるものの、テレワーク導入による就業形態の変化・大人数での会食の自粛等の影響により、新型コロナウイルス感染症拡大前の水準に戻っておらず、店舗賃料は下落傾向となっている。一方、新型コロナウイルス感染症拡大以降も資金調達環境に大きな変化は見られず、不動産投資に対する期待利回りの変化は顕在化していない。以上より、当期の地価動向はやや下落で推移した。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、さらなるエリアの活性化が期待される。しかし、新型コロナウイルス感染症の影響が続かなかで、企業業績のさらなる悪化懸念もあり、将来の地価動向はやや下落傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						大阪メトロ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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	淀川区	商業	新大阪	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	□	▽	—	—	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、賃貸オフィスの稼働率は依然として好調な状況にある。しかし、新型コロナウイルス感染症拡大による経済活動停滞の影響等から企業業績の悪化は継続しており、需給逼迫により近年上昇していたオフィス賃料は前期以降、横ばいで推移している。また、同感染症拡大以降は入国規制や出張需要減少の影響等から、ホテル事業の収益性は大幅に悪化しており、ホテル開発に係る土地需要は減退したままである。さらに、同駅周辺の人通りは回復しつつあるものの、店舗の売上げは新型コロナウイルス感染症拡大前の水準に戻っておらず、店舗賃料は下落傾向となっている。以上より、当期の地価動向はやや下落傾向で推移した。 新大阪駅周辺では複数のオフィス開発が進捗中であり、オフィスエリアとしてさらなる活性化が期待される。しかし、新型コロナウイルス感染症の影響が続くと見込まれるなかで、企業業績のさらなる悪化懸念もあり、将来の地価動向はやや下落傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR東海道本線・新幹線新大阪駅及び大阪メトロ御堂筋線新大阪駅の北西側に位置する、大型オフィスビルが建ち並ぶ企業等の事務所が高度に集積している商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	福島区	住宅	福島	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は、大阪駅北側のうめきた2期区域の西方に位置し、JR福島駅の徒歩圏にある。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、大阪難波や関西国際空港に至る鉄道線整備計画として「なにわ筋線」の事業が進行中である。このように、当地区は利便性に優れ、分譲マンション、賃貸マンションに対する単身やファミリー層等の需要が強く、デベロッパー等の開発適地取得意欲も強い。当期も新型コロナウイルス感染症の影響により、JR福島駅周辺の飲食店等は客足が戻らず、閉店する店も出始めている。不動産市場においても様子見姿勢が続く取引等が少なく、マンション分譲市場においても成約事例が少ないため、マンション分譲価格は横ばい傾向にある。以上の市況によって、デベロッパー等の様子見姿勢に変わりはなく、マンション開発素地に関する取引が少ないことから取引価格は弱含みの下落傾向が続き、当期の地価動向はやや下落で推移した。 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等とともに、今後もマンション開発素地や商業施設用地として一定の需要は見込める。しかし、新型コロナウイルス感染症の影響が続けば、経済環境の悪化によりデベロッパー等のマンション開発素地取得意欲も変化し、慎重姿勢が続くと見込まれることから、将来の地価動向はやや下落傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR大阪環状線の福島駅からの徒歩圏。梅田地区までも徒歩移動可能な地域で、中高層事務所、マンションが建ち並ぶ住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい	□	□	—	—	□	□	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堅調である。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、様子見の状況下において取引は少ない。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に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安定している。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も安定しているが、取引利回りは概ね横ばい傾向が続いた。当期は新型コロナウイルス感染症の影響により景気は厳しい状況下において、マンション開発素地等に対する物件の選別化が進むなかで、当地区への根強い需要を背景に当期の地価動向は横ばいで推移した。 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安定した需要が見込まれる。新型コロナウイルス感染症の影響により厳しい景況感が続き、今後の動向に不安定要素が払拭されないことから、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継続し、物件の選別化がさらに進むと予想されるが、当地区はマンション開発素地としての需要が根強いことから、将来の地価動向は横ばい傾向が続くと予想される。	
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						近鉄大阪線の大阪上本町駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビル、マンションが建ち並ぶ住宅地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	□	□	□	▽	—	—	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は見られず、類似の都心型商業地区においても様子見の状況下で特に目立った取引は把握できなかった。新型コロナウイルス感染症による緊急事態解除宣言後も当地区に存する百貨店の売上げ及び入店客数が対前年比を下回り客足の回復速度が鈍いこと等から、当期も商業施設に対する投資需要は慎重姿勢が続いている。また、店舗賃料の減額要請の増加等により店舗賃料は下落傾向にあり、取引利回りは概ね横ばいに留まったこと等から、当期の地価動向はやや下落傾向で推移した。 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感染症の終息時期が不透明であり、今後の景況感の動向に不安定要素が払拭されないことから、商業施設に対する投資需要者の慎重姿勢は続くことと予想され、このような市況下において将来の地価動向はやや下落傾向が続くと予想される。	
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						近鉄南大阪線大阪阿部野橋駅周辺。JR天王寺駅の南側に位置し、超高層複合商業ビルのほか中高層の店舗ビル、事務所ビルが多く見られる商業地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	豊中市		住宅	豊中	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい	□	□	—	—	□	□	当地区が位置する千里中央エリアは、全国的に知名度が高く、千里中央駅から新大阪駅まで大阪メトロで約13分、大阪空港まで大阪モノレールで約13分と交通利便性に優れるため、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、北大阪急行延伸の延期が発表され、さらに令和2年になって新型コロナウイルス感染症の影響から当期も売り物件は減少したままである。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マンション分譲価格の上昇は見込めないことから、当期の地価動向は前期に引き続き横ばいで推移した。 また、近年温暖化に伴う自然災害が多発するなかで、丘陵部に位置し地盤が強固で土砂災害警戒区域等が少ない当地区に対する需要は高まると予想されるが、新型コロナウイルス感染症の影響による様子見姿勢から、当地区の将来の地価動向は横ばい傾向で推移すると予想される。	
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	吹田市		商業	江坂	 0～3% 下落 (前期)  0～3% (下落)	▽	□	□	▽	—	—	当地区は江坂駅から大阪メトロで新大阪駅まで約5分、大阪市の中心地梅田駅に10分程度と交通利便性に優れるため、近畿圏外からの通勤者を中心とした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い。1階部分の店舗等は入替えが少ないため、従来入替えがあった場合は店舗賃料が上昇することが多かったが、新型コロナウイルス感染症の影響により前期から入替時等に店舗賃料が下落するケースが増加し、今期も前期と比較して店舗賃料はやや下落傾向となったが、供給が少ないため、下落幅は小さい。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、空室率も横ばいで推移した。当地区は大企業のテナントが少ないため、テレワークの普及が限定的で、空室の増加は認められない。取引利回りが概ね横ばいのままで、店舗賃料がやや下落したことから収益物件の市場性が低下した。以上の市況を背景に、当期の地価動向は前期と比較してやや下落傾向になった。 当地区及びその周辺ではホテル用地等の需要が見込めず、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投資家等の買い控えの傾向が強まっている。以上から、将来の地価動向はやや下落傾向と予想する。	
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						大阪メトロ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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	 0～3% 下落 (前期)  3～6% 下落	▽	□	□	▽	—	—	地価動向 当地区の賃貸オフィス市場及び投資用不動産の取引市場は需給が逼迫していたため、前々期まではオフィス賃料が上昇、取引利回りは低下傾向であった。当期は緊急事態解除宣言が発令されたものの、新型コロナウイルス感染症の影響について未だ先行きが不透明なため、市場参加者は様子見の状況にあり、オフィス賃料及び取引利回りは横ばいで推移している。店舗については、新型コロナウイルス感染症の影響等により、当地区の飲食店舗の売上は悪化した状態が続いており、店舗の退去増加により賃貸需給が一時的に緩和している事から、店舗賃料は前期と同様にやや下落傾向にある。また、地価上昇を牽引してきたホテル用地の需要は、ホテルの稼働率悪化から、新規出店意欲が減退して弱まった状態が続いており、取引価格はやや下落傾向で推移した。しかし、関西主要百貨店の売上高が前年同月比で2～3割程度下回るなか、神戸は他の都市と比較して地元客の割合が高いこと等から、当地区に隣接する大手百貨店の令和2年8月の売上高は同4.6%減で留まっており、当地区の客足も回復傾向にある。以上の市況から、当期の地価動向は下落幅が縮小し、やや下落で推移した。 当期の客足の回復傾向が当面続き、店舗等の売上高も徐々に回復することが見込まれるが、新型コロナウイルス感染症の影響については未だ先行きが不透明であるため、不動産市場の回復には、もう暫く時間を要すると予想される。以上から、当地区の将来の地価動向は、下落幅が縮小しつつやや下落で推移すると予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR三ノ宮駅周辺。大型店舗、専門店が建ち並ぶ高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	神戸市	灘区	住宅	六甲	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい	□	□	—	—	□	□	地価動向 当地区は神戸市内中心部及び大阪都心部への交通利便性に優れ、住環境が良好なことから、阪神間においても人気のある住宅地である。そのため、マンション開発素地の需要が旺盛であり、特に駅徒歩圏内の土地については相続等で売りに出される場合を除いて供給がほとんどなく、稀少性が高いため、安定した住宅需要が見られる。当期は、緊急事態解除宣言後であるため、不動産市場における取引件数は前期と比較して大幅に改善している。一方、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依然として先行きが不透明で、神戸市内における分譲マンション供給も大幅に減少している中、当地区の取引価格は横ばい傾向が続いて上昇傾向になるまでは改善していないことから、当期の地価動向は横ばいで推移した。 当地区は阪神間においても人気のある住宅地であり、今後も安定した住宅需要が期待される。しかし、新型コロナウイルス感染症の影響によって景気悪化が懸念される状況が依然として続いており、需要者である不動産開発業者の一部には分譲マンション開発素地の取得基準の見直しを図る動きも見られるようになっており、当地区の不動産市場も大幅な回復が短期的には見込めないことから、将来の地価動向は横ばいが続く予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 阪急神戸本線六甲駅(神戸三宮駅まで阪急線で約7分)から徒歩圏にあって、一般住宅や中高層の共同住宅等が建ち並ぶ住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	西宮市		住宅	甲子園口	 0%横ばい (前期  0%横ばい)	□	□	—	—	□	□	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り、阪急西宮北口駅方面にあたる甲子園口駅北方エリアの住宅需要は駅南方エリアと比較して若干強い。従来よりマンション開発素地の供給が限定的で、特に駅から近い分譲マンションの新規供給が減少傾向で推移するなか、これまでは堅調な住宅需要が確認されていた。新型コロナウイルス感染症による緊急事態宣言が発令された前期は土地需要者が様子見姿勢となっており、不動産取引は停滞し、取引数は減少したが、緊急事態解除宣言後は回復傾向が見られた。ただし地域経済に先行き不透明感が漂い、マンション分譲価格は概ね横ばいとなっていることから、マンション開発素地等の取引価格は横ばい傾向となり、当期の地価動向は横ばいで推移した。今後については、引き続き新型コロナウイルス感染症の影響に注視を要するが、当地区をはじめ阪神間の人気の高い住宅地においてはエンドユーザー、開発事業者ともに依然として底堅い需要が確認されている。以上から、取引数は今後も徐々に回復傾向で推移し、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR東海道本線の甲子園口駅(大阪駅まで約14分)からの徒歩圏。マンションを中心に店舗等が混在する住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	 0～3%下落 (前期  0～3%下落)	▽	□	□	▽	—	—	地価動向	当地区は大型商業施設を中心に商業施設の集積度が高く、商業地としての繁华性は高い。駅直結の大型商業施設を中心に周辺大型商業施設が一体となって当地区の拠点性を高めており、駅周辺のビルや店舗の賃貸需要は市内でも特に強い地区である。また、当地区背後の住宅地は阪神間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。新型コロナウイルス感染症による緊急事態宣言が発令された前期は多くの商業施設が営業休止もしくは営業時間を短縮せざるを得ない状況となったことから、商業施設の売上げは大幅に減少し、賃料を負担しきれなくなったテナントの賃料減免・減額の要請、また閉店等が見られる状況であった。緊急事態解除宣言以降は、人出も徐々に回復しつつあり、当地区の店舗ビルの空室率は若干高まって店舗賃料は下落傾向が続いたものの、下落幅は小幅に留まっており、当期の地価動向はやや下落となった。新型コロナウイルス感染症の影響は注視を要し、特に飲食店舗については会食等の自粛ムードにより回復が遅れているが、国の施策等により人出も一層回復し、徐々に店舗の売上げ及び賃貸需要も回復すると見込まれる。以上から、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						阪急西宮北口駅周辺。高層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	芦屋市		住宅	JR芦屋駅周辺	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい	□	□	—	—	□	□	地価動向 当地区は利便性及び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建ち並んでいる。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。当地区周辺の地域では高額な分譲マンションの販売が続いており、立地の優れたマンション開発素地の需要は堅調な状況にあった。しかし、新型コロナウイルス感染症による緊急事態宣言が発令されたことにより、経済活動が停滞し、不動産市場においても取引が減少し需要が一時的に弱まって取引価格は概ね横ばいとなり、緊急事態解除宣言後も取引価格の横ばい傾向が続いた。以上から、当期の地価動向は横ばいで推移した。 当地区は良好な利便性及び住環境を兼ね備えた住宅地であり、今後も堅調な住宅需要が期待されるものの、新型コロナウイルス感染症の影響によって景気動向等は依然として先行きが不透明である。また、分譲マンション供給も大幅に減少しているなか、不動産市場の大幅な改善が短期的には見込めないことから、将来の地価動向は当期同様横ばいで推移すると予想される。	
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR東海道本線の芦屋駅からの徒歩圏。周辺は優良な戸建住宅の多い、中層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい	□	□	—	—	□	□	地価動向 当地区は、大型商業施設、医療施設や郵便局、保育園、幼稚園、小中高一貫校等が計画的に配置されているため生活利便性に優れ、ファミリー層を中心に住宅需要は底堅い。中古マンションは新築と見劣りしないものが多く、戸建住宅地区からの住み替え需要の受け皿となっており、中古マンションの需要も根強い。デベロッパーによるマンション開発素地需要も大阪のベッドタウンであることから依然として安定している。新型コロナウイルス感染症の影響により、緊急事態解除宣言後も経済活動が停滞し、不動産市場において取引が少なく、マンション分譲市場において成約事例も減少したが、マンション分譲価格については概ね横ばいで推移した。デベロッパーの開発素地需要は強さを取り戻しつつあるが、取引価格は横ばい傾向が続いたことから、当期の地価動向は横ばいで推移した。 当地区は駅に近接し、良好な住環境、利便性を兼ね備えた住宅地であるため、マンションは新築・中古を問わず今後も一定の需要が見込まれる。新型コロナウイルス感染症の影響は当面続き、デベロッパーのマンション開発素地需要も当期の状況が継続すると見込まれることから、当地区における将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。	
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						近鉄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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	 0%横ばい (前期)	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は商業地として立地条件が優れた岡山駅前には位置しているため需要は堅調に推移し、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たものの、当期では物件供給が少なく、取引も少ない状況であった。新型コロナウイルス感染症による経済活動の停滞等による影響は、業種、業態により強弱が見られ、飲食、物販等の店舗に関しては来店客数の伸び悩み等により、一部で賃料減額要請や、閉店等の事例も見られた。オフィスに関しては、感染拡大前は、賃料上昇、空室率低下という状況にあったが、一部テナントに解約の動きが見られ、空室率低下に歯止めがかかり、オフィス賃料についても様子見の状況となっている。以上から、取引価格の横ばい傾向が続いており、当地区の地価動向は当期も横ばいで推移した。 新型コロナウイルス感染症の今後の動向については不透明な部分が多いが、当地区の不動産市況に対する影響は限定的で、需要者等の様子見の状況が続くと見込まれることから、将来の地価動向は横ばいと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
広島県	広島市	中区	住宅	白島	 0%横ばい (前期)	□	□	—	—	□	□	地価動向	広島市の旧市内(中区、南区、東区、西区)を中心に新築賃貸マンションの供給が進んでいるため、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。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、売り物件の投資用賃貸マンション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。投資目的での不動産取引は低調であったが、新型コロナウイルス感染症の影響による資金繰りの悪化等に伴い売り急いで取引された事例は確認できなかった。一方、テレワーク等により在宅での勤務を余儀なくされたことにより、エンドユーザーの住宅への関心が高まっているため、7月以降も戸建住宅・分譲マンションとも販売は好調であった。当期は、広島市中心部でマンション開発素地等の取引が確認されたが、旧市内を中心に開発素地の供給不足が続いており、全体的として取引価格は横ばいである。以上から、当期の地価動向は横ばいで推移した。 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、影響を強く受けているホテル開発を中心とした投資需要が、安定した稼働が見込める賃貸マンション等の住宅系にシフトし、競争が予想される。また、実需ベースで取得意欲のある県内の需要者が多数控えていることから、当地区の地価が大きく値崩れするような状況にはないものの、新型コロナウイルス感染症の動向を慎重に見極めながら行動している不動産業者等が多数を占めていることから、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR新白島駅の南方約350m、広島電鉄白島駅及びアストラムライン城北駅周辺。中高層のマンションが建築され、高度利用化が進む住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
広島県	広島市	中区	商業	紙屋町	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	—	—	地価動向	相生通り及び鯉城通り等の主要通り沿いのオフィスビルはほぼ満室で稼働している。競争力の高いオフィスビルではテナント側からの賃料減額要請等には応じておらず、また、マーケットが弱含んでいた時期に入居したテナントに対しては引き続き契約更新時の増額改定が行われている。しかし、昨年竣工したオフィスビルへの移転や、複数のオフィスビルにテナントとして入居していた企業の自社ビル竣工に伴う二次空室が顕在化しており、一部のオフィスビルではフロア単位の空室が発生している。空室部分については、新型コロナウイルス感染症の影響により契約締結までの時間が長引いているが、引き合いは引き続き認められており、各オフィスビルの競争力に相応した賃料で交渉が続く等、足元のオフィス市況は概ね安定している。なお、一部のオフィスビルでは減床等の動きも見られるが、オフィス市況全体に影響を及ぼすようなものではないため、オフィス賃料は横ばいである。本通り周辺の店舗賃料は概ね横ばいであるが、新型コロナウイルス感染症の影響により出店希望者が減少している。直近ではEコマース等の影響を受けにくい来店型店舗の需要が強くなってきているが、全体的に出店希望者が減少していることから、現在の店舗の空室状況等を考慮すると、賃料に下落圧力が働く可能性もあるため、今後の店舗賃料の動向には注視を要する。なお、Go Toトラベルにより、観光地周辺の高級旅館等では年内は予約でほぼ埋まっている物件も見られる等一部で明るい兆しも見られているが、全体的にはビジネスホテル等を中心に厳しい状況が続いている。当期はオフィスビルの取引を確認したが、新型コロナウイルス感染症の影響による資金繰りの悪化等に伴い売り急いで取引された事例は確認できなかった。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、また今後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、マーケットバランスが大きく崩れるような要因は見当たらないと予想される。新型コロナウイルス感染症の影響が長期化すれば、地価上昇を牽引していた複合開発等を中心とした投資需要の縮小が予測されるが、実需ベースで取得意欲のある県内外の需要者が多数控えていることから地価が大きく値崩れするような状況にはない。以上から、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR広島駅の南西方約1.7km、広島電鉄紙屋町西駅及びアストラムライン県庁前駅周辺。中高層事務所、店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	 0～3%下落 (前期)  0～3%下落	▽	□	□	□	—	—	地価動向	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街区の完成により一段落した。また、これら再開発との相乗効果と街中居住促進を目的として、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、同事業は、両街区及び接する道路を含んだ画地を一体的に再開発する事業で、平成31年3月に再開発組合が発足した。その後、権利変換計画認可を受け、本年7月より大工町街区における地区内の建物の除却工事が始まり、令和3年12月に竣工予定で、磨屋町側では令和3年10月から解体工事が始まり、令和6年に完成予定で進捗している。高松中央商店街では、6月末の調査によると、半年前に比べ空き店舗率は1.9ポイント上昇し、上昇率は過去10年で最も高く、当該商店街の中に位置する丸亀町商店街では、商店街別空き店舗率は最も低いものの、令和元年12月末の4.2%からほぼ倍増の8.3%となった。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るが、前期ゼロだった空き店舗が、5店舗に増加した。新型コロナウイルス感染症の影響によって経済活動は停滞しており、今後更に空き店舗率が上昇する可能性があり、取引価格は下落傾向となっており、当地区の地価動向はやや下落傾向で推移した。 将来の地価動向は、当期と同様に、新型コロナウイルス感染症の影響が大きく、店舗賃料の値下げ要請やホテルの収益悪化等が懸念され、このような市況が当面続くと予想されることから、将来の地価動向はやや下落傾向になるものと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR予讃線高松駅からの徒歩圏。専門店、百貨店、店舗兼事務所ビル等が建ち並び、再開発区域に隣接する中心的商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛媛県	松山市		商業	一番町	 0%横ばい (前期  0%横ばい)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	令和元年の松山市の観光客数は615.3万人で平成以降で最高となり、そのうち外国人の観光客数は22.8万人となり7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。前期は新型コロナウイルス感染症の影響により観光客数は減少したが、当期は国等の国内需要喚起策や宿泊補助事業により、9月の連休には道後温泉等に多くの観光客が訪れ、宿泊施設の稼働率は改善した。ただし、観光客数の本格的な回復には至っておらず、飲食店舗の売上はまだ厳しく、不透明な市況が続く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る。取引価格は横ばい傾向が続いているとともに、オフィス賃料も横ばいとなっていることから、当期の地価動向は横ばいで推移した。 新型コロナウイルス感染症の影響が長期化し観光客数の本格的な回復が見込まれない場合、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が、当期の市況が当面続くと見込まれることから、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	 0%横ばい (前期  0%横ばい)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	福岡市の分譲マンションマーケットは完成在庫が徐々に積み上がってきている。ただし、新型コロナウイルス感染症によるマンション販売への大きな影響は特段見られておらず、比較的安定した売行きが続いている。特に、福岡市の分譲マンションマーケットで高い知名度を誇るデベロッパーが販売する物件は売行き好調である。また当期も当地区や他エリアのマンション開発素地に売急ぐ兆候もほとんどない。したがって、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の安定的な需要は継続しており、加えて富裕層の戸建住宅用地需要も比較的安定していることから、取引価格は横ばい傾向が続いて、当期の地価動向は横ばいで推移した。 今後、新型コロナウイルス感染症により景気悪化や雇用賃金環境の悪化等が生じれば、マンション販売にこうした景況の変化が影響する懸念もあるが、大手デベロッパーによるマンション開発素地取得について前向きな姿勢が当面続くと見込まれ、資金調達等の事業を取り巻く環境にも大きな変化は予想されないため、当期の市況が当面続き将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							福岡市営地下鉄空港線の唐人町駅(天神駅まで約6分)からの徒歩圏。大規模一般住宅の中にマンションが混在する地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福岡県	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	—	—	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長期的にはさらなるオフィス等の開発が期待される。一方で、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引き続き大きな影響を受けており、店舗の閉店やホテルの稼働率悪化等が続いている状況である。また、福岡市主要なビジネスエリアにおけるオフィス不足を背景にこれまで好調であったオフィス市況についても、空室率が徐々に悪化しており、オフィス賃料は横ばい傾向であるものの、これまで見られなかった縮小移転が発生している。しかし、投資適格性を有する物件については売主の売買希望価格が下落しておらず、投げ売りや損切り等が行われている状況にはない。また、取得に当たっては慎重な姿勢を保ちながらも、適正な価格であれば不動産を取得する意欲のあるプレイヤーが多いことから、こうした需要が下支えになり取引価格も横ばい傾向を維持している。以上から、当期の地価動向は横ばいで推移した。 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、これまでの投資姿勢を一変させる不動産プレイヤーも見られ、現在の市況は新型コロナウイルス感染症が沈静化するまでは当面の間続くと思われるため、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR博多駅周辺。博多駅博多口(西側)を中心として高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	 0～3%下落 (前期)  0%横ばい	▽	△	△	▽	—	—	地価動向 熊本地震の影響はほとんど見られなくなり、復興景気による需要はピークを超えたが、新型コロナウイルス感染症の影響が拡大する以前は商店街の人通りの回復傾向が続いていた。一方、当地区内での再開発ビルの完成のほかに、当地区周辺でも令和元年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当地区周辺にも分散し、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、水面下で画地の併合等の動きが見られるものの市場での引き合いは減少していた。当期はコールセンター需要の増加等から当地区のオフィス賃料の上昇傾向と新型コロナウイルス感染症の影響による店舗賃料の下落傾向が併存しているが、後者の影響が強くなり、地域経済の悪化から需要者は様子見から買控え状態が広がって取引利回りが上昇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。 当地区のオフィス賃料は、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、オフィス需要の弱含みから上昇幅は縮小すると予想され、熊本市等の企業の景況感も悪化の様相も懸念材料となっている。加えて、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は店舗賃料の値下げ要請やホテルの収益悪化等で顕在化しており、需要者は市況を見極めようと様子見姿勢をさらに強めている。当地区では当期も一定の人通りが見られ、相応の繁華性を維持して店舗需要は安定しているものの、新型コロナウイルス感染症の影響から、市況の回復にはしばらく時間を要することから、当地区の将来の地価動向はやや下落が続くと予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR鹿児島本線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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	—	—	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代表的な商業集積地である。同駅直結の駅ビルは売上規模が県内屈指の商業施設で、定期的なリニューアルを行い高い競争力を維持している。現状では同駅ビルから周辺街区への回遊性が劣り繁華性の高いエリアが面的に限定される課題が挙げられているが、中央町19・20番街区第一種市街地再開発事業が施行中で完成が近づいており、同駅周辺一帯では当該事業の波及効果とともに同駅ビルとの回遊性改善への期待感が高まっている。当地区は比較的築年の浅い優良なオフィスが集積し、新規の供給も限定的であることから、オフィスの空室率は低水準で推移している。当期は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響から企業の景況感の悪化が続いているが、金融環境が良好であること等から売主側も売り急ぐような動きが見られない。また、買主側は投資意欲に慎重な姿勢が見られることから、売買市場は様子見の状況が継続しており、取引利回りは横ばい傾向となっていることから、当期の地価動向は横ばいで推移した。当地区は利便性が高く、市街地再開発事業の完成が近づいていることへの期待感や優良物件の供給が少なく、稀少性から堅調な土地需要は見込まれる。しかし、新型コロナウイルス感染症の終息が見込めない間は需要者の投資意欲に慎重な姿勢は継続すると見込まれるため、当地区の将来の地価動向は、当面は横ばいと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR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 (R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
沖縄県	那覇市		商業	県庁前	 0～3%下落 (前期)  0%横ばい	▽	□	□	▽	—	—	地価動向	令和元年の沖縄県の入域観光客数は堅調に推移したが、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により、令和2年1月から7月にかけての入域観光客数は全ての前年同月を下回ることであった。当地区や当地区周辺は観光客向けの店舗等が多く、都道府県間の往来自粛要請が緩和された後は観光客が若干見られるようになったが、休業する店舗が見られる他に、営業は行うものの売上高が大きく減少した店舗が多い。オフィス賃料は概ね横ばいであり、店舗では一時的な賃料減免や減額要請の動きが続いており、不動産の極端な売り急ぎは見られないものの店舗賃料は下落傾向となって、当期の地価動向はやや下落で推移した。当地区は観光市場の動向を強く受ける地域であり、不動産の目立った取引は当期も見当たらない。新型コロナウイルス感染症の影響により外国人観光客の来沖は当分の間見込むことができない一方で、国内客の旅行先が海外から沖縄へ変化する動き等が期待される。しかし、店舗等の売上高の年内回復には不透明感があり、終息しない感染拡大傾向が先行き懸念材料となって当期の市況が当面続くことと見込まれることから、将来の地価動向はやや下落傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						沖縄都市モノレール線の県庁前駅周辺。御成橋通り及び国際通りを中心として、中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ準高度商業地区。							

地価公示・都道府県地価調査と地価LOOKレポートの制度比較表

項 目	地 価 公 示	都 道 府 県 地 価 調 査	主要都市の高度利用地地価動向報告 (地価LOOKレポート)
目 的	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一般土地取引の指標 ・ 不動産鑑定士等の鑑定評価の規準 ・ 公共事業用地の取得価格の算定の規準 ・ 相続税評価、固定資産税評価の目安 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国土利用計画法による価格審査の規準 ・ 国土利用計画法に基づく土地の買収価格の算定の規準 等 ・ その他、地価公示とほぼ同等の役割 	<p>主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について地価動向を把握することにより、先行的な地価動向を明らかにする</p>
実 施 機 関	国土交通省 土地鑑定委員会	都道府県知事	国土交通省 不動産・建設経済局 地価調査課
対 象 地 点	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域（規制区域を除く。）において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる画地	地価動向を先行的に表しやすい、高層住宅等や店舗、事務所等が高度に集積している高度利用地等
地点数・地区数	標準地 26,000 地点（令和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 21,519 地点（令和2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	-

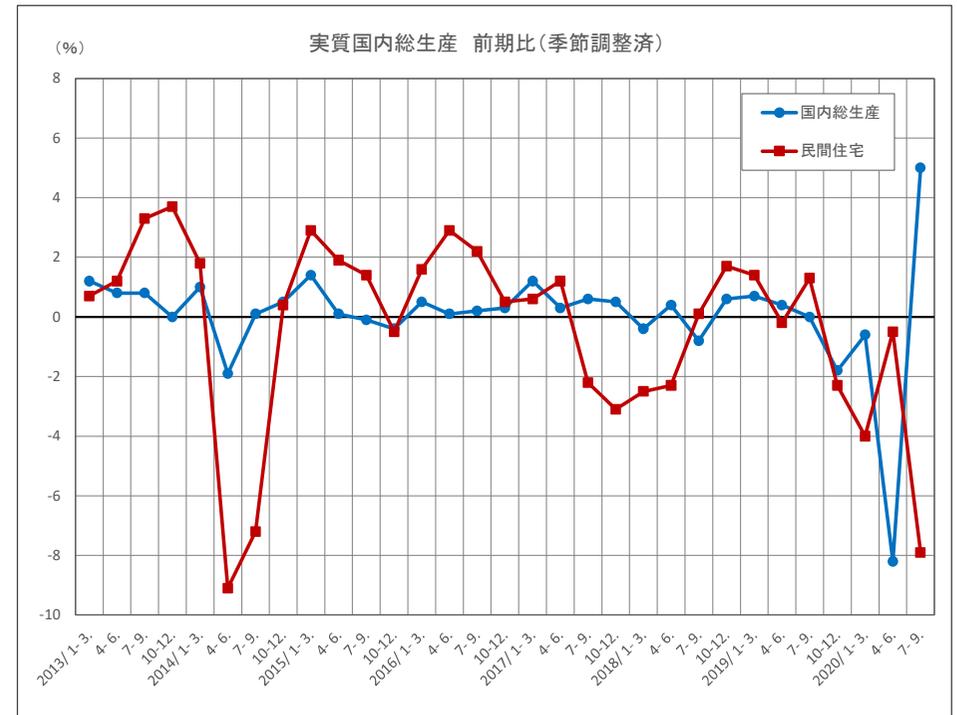
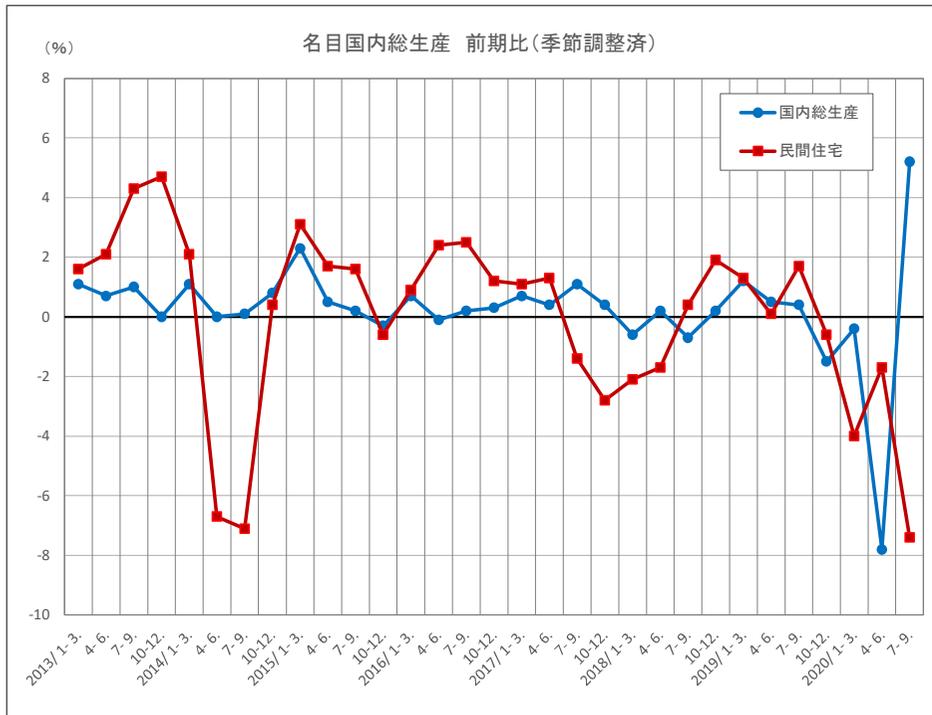
参 考 资 料

1. 景気動向

○月例経済報告

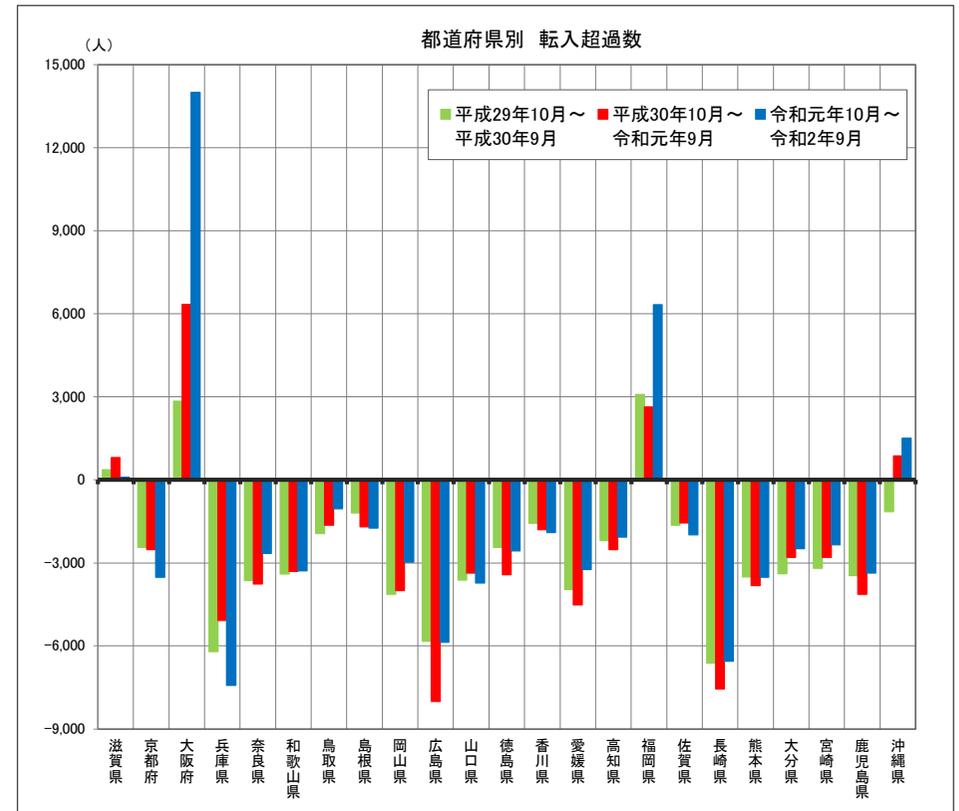
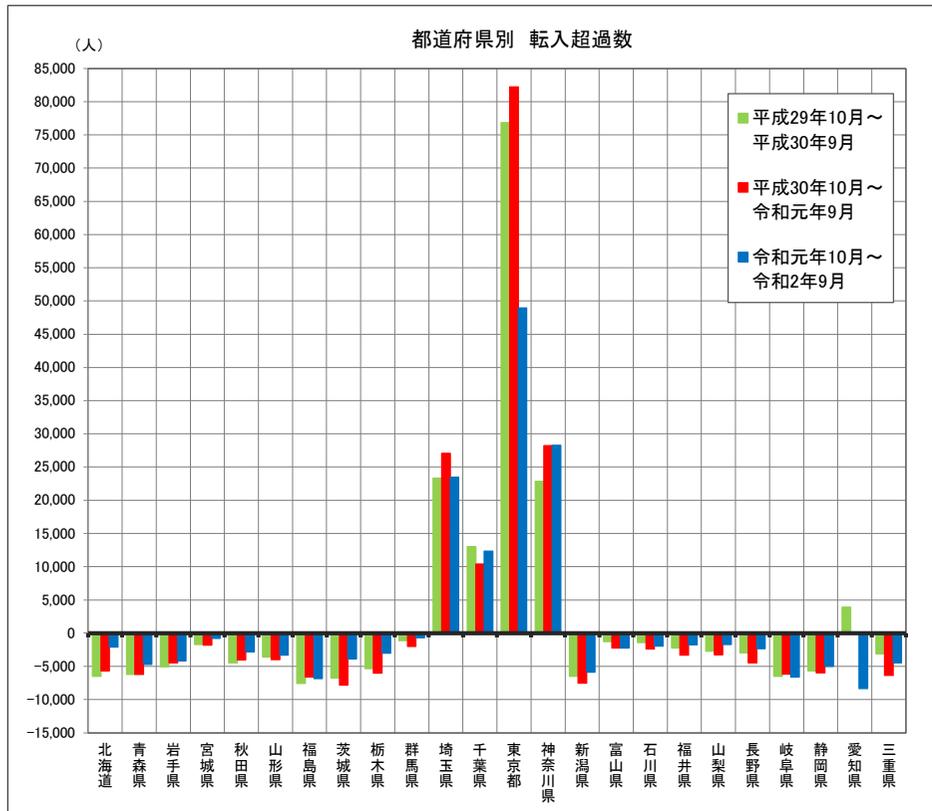
2018年	10月	景気は穏やかに回復している。
	11月	景気は穏やかに回復している。
	12月	景気は穏やかに回復している。
2019年	1月	景気は穏やかに回復している。
	2月	景気は穏やかに回復している。
	3月	景気は、このところ輸出や生産の一部に弱さもみられるが、緩やかに回復している。
	4月	景気は、このところ輸出や生産の一部に弱さもみられるが、緩やかに回復している。
	5月	景気は、輸出や生産の弱さが続いているものの、緩やかに回復している。
	6月	景気は、輸出や生産の弱さが続いているものの、緩やかに回復している。
	7月	景気は、輸出を中心に弱さが続いているものの、緩やかに回復している。
	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。
	6月	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、極めて厳しい状況にあるが、下げ止まりつつある。
	7月	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるが、このところ持ち直しの動きがみられる。
	8月	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるが、このところ持ち直しの動きがみられる。
	9月	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるが、このところ持ち直しの動きがみられる。
	10月	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるが、持ち直しの動きがみられる。

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7-9月期は1次速報値をもとに作成

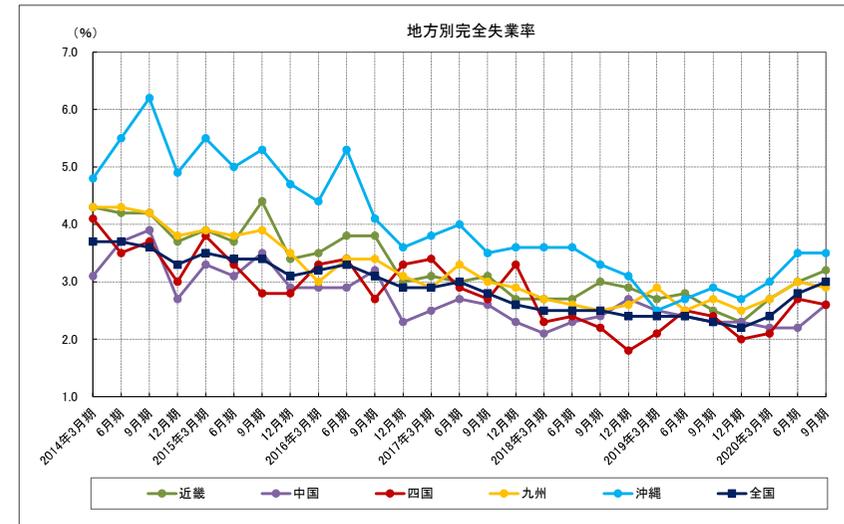
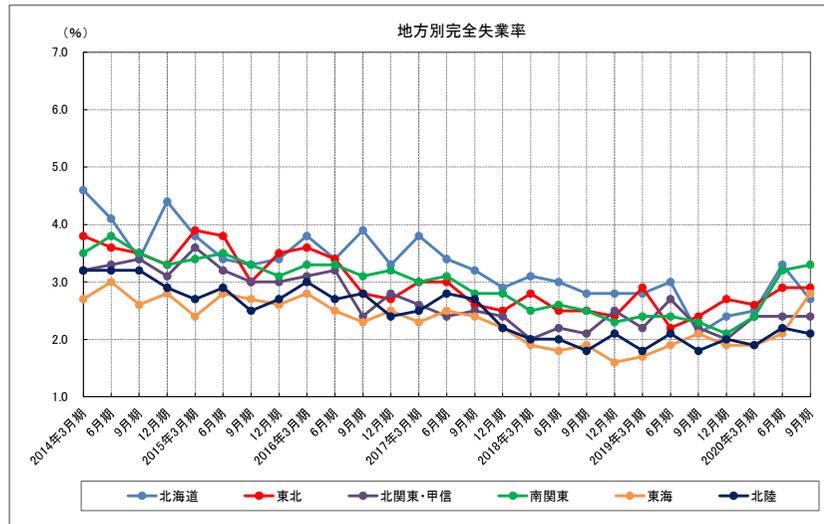
3. 人口動向



出典：総務省「住民基本台帳人口移動報告」

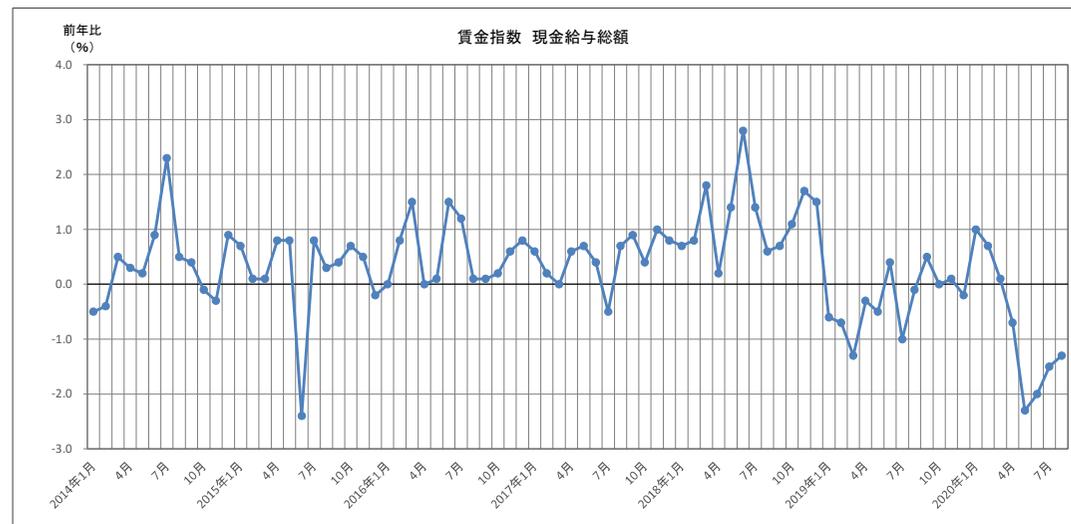
4. 雇用・所得環境

① 地方別完全失業率



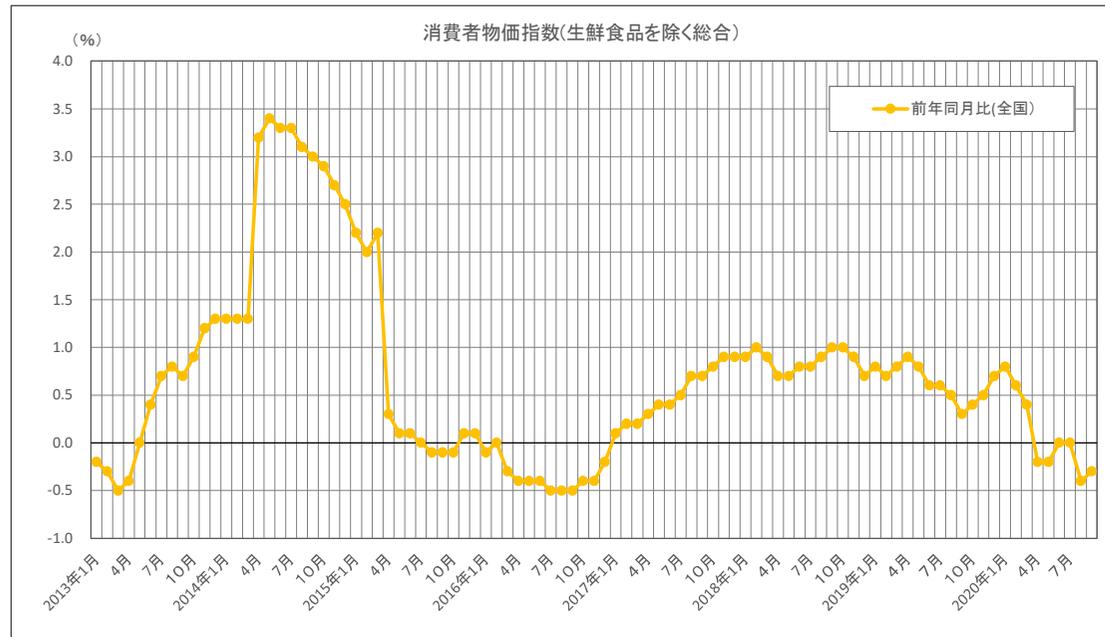
出典：総務省「労働力調査」

② 賃金指数



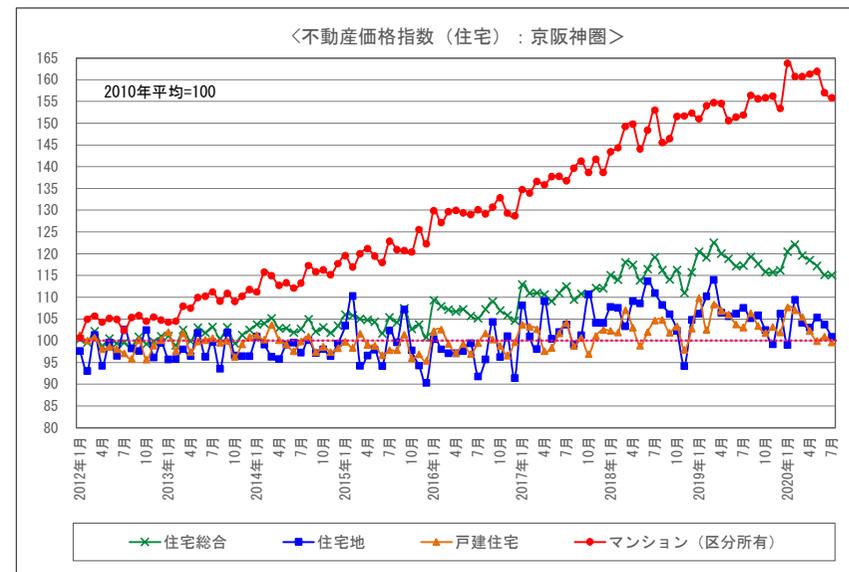
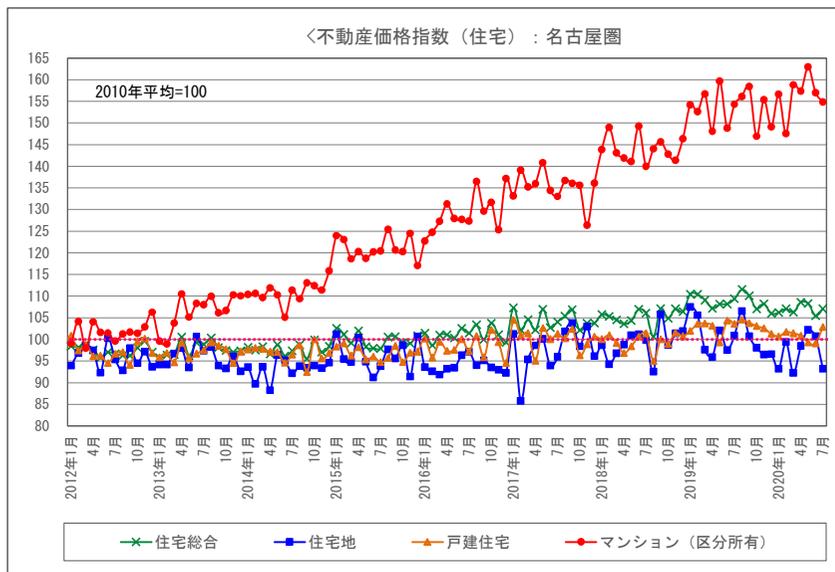
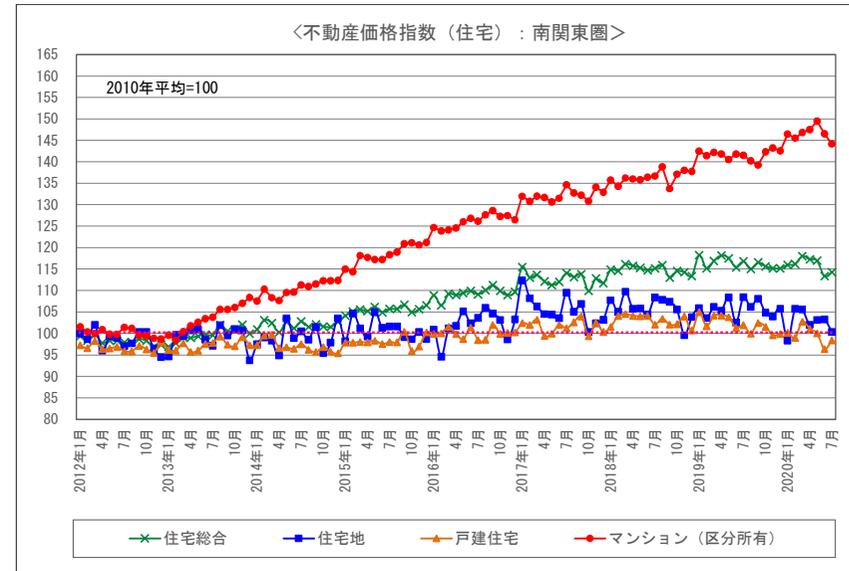
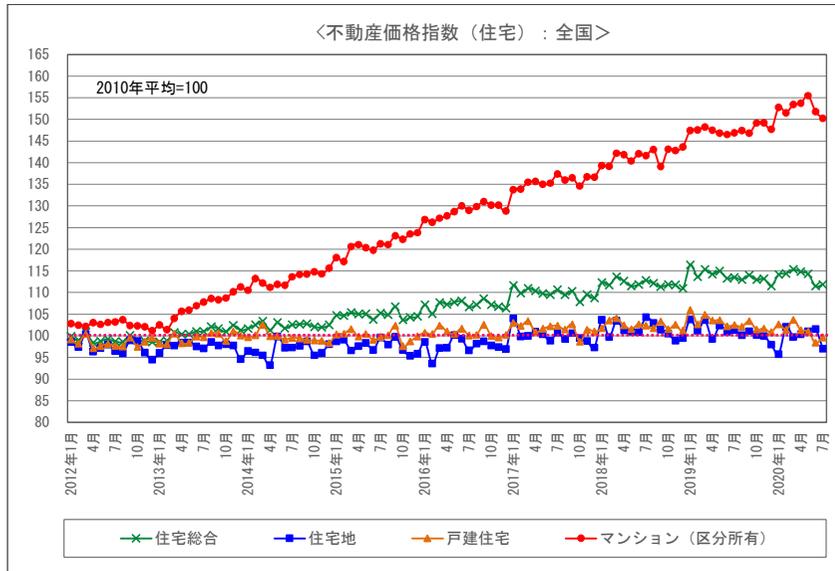
出典：厚生労働省「毎月勤労統計調査」

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

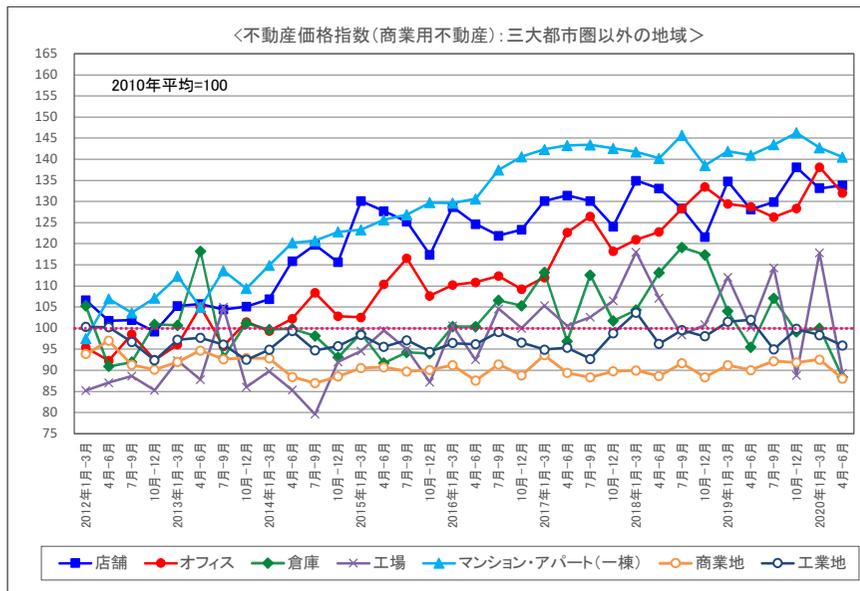
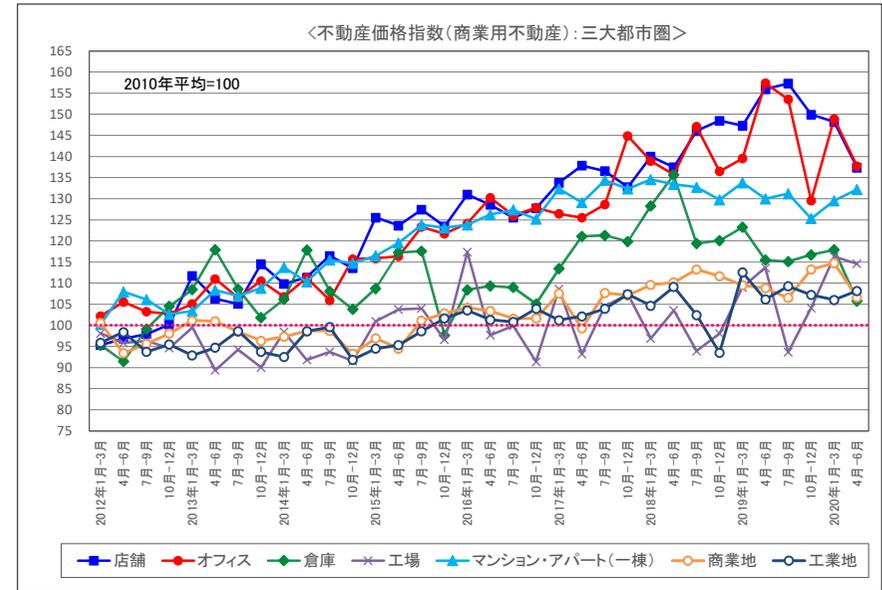
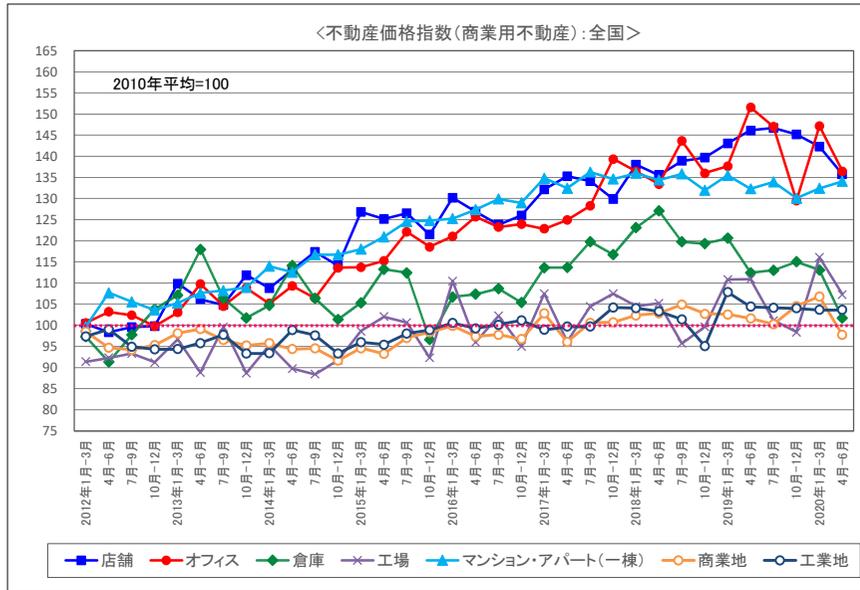


出典：国土交通省「不動産価格指数（住宅）」

注1) 2010年平均=100とした指数である。原系列指数の推移

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

7. 不動産価格指数：商業用不動産

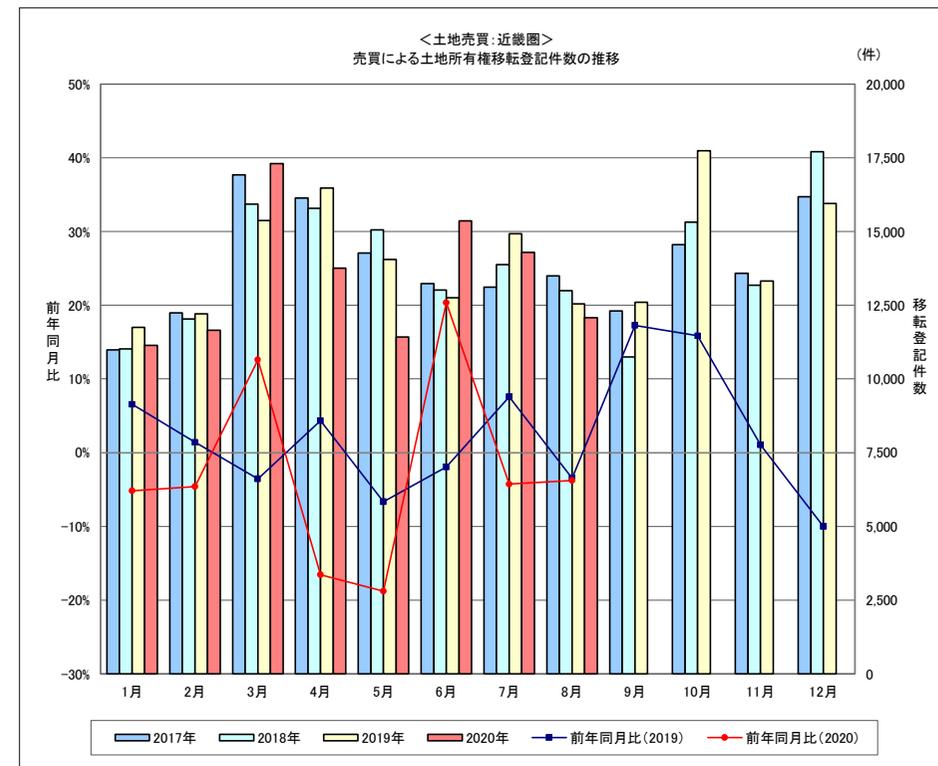
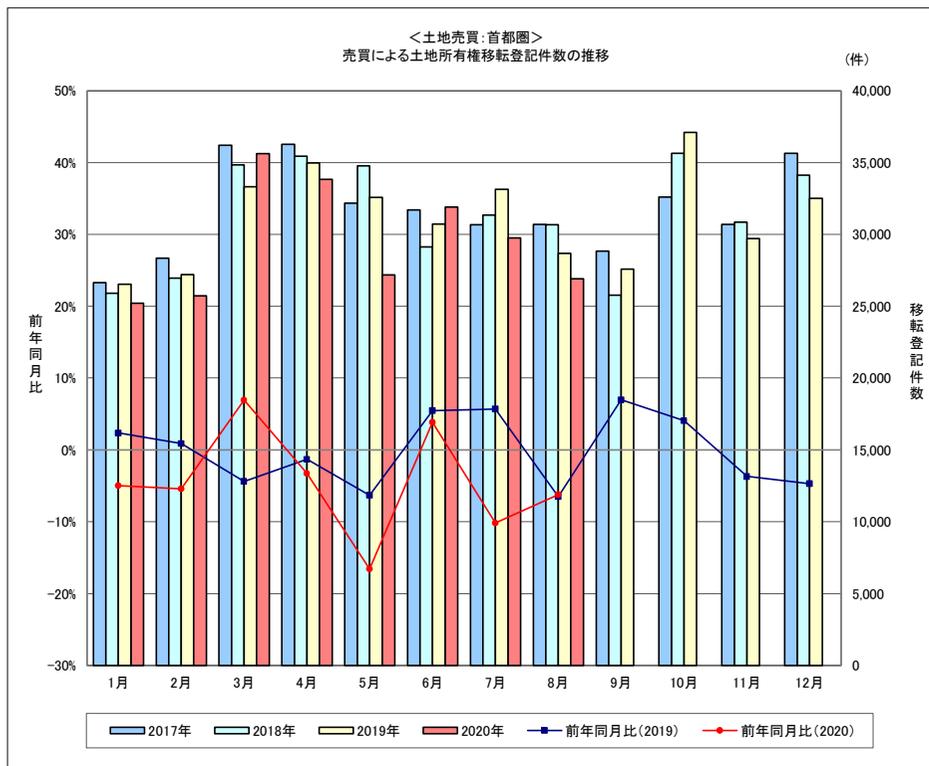


出典：国土交通省「不動産価格指数（商業用不動産）」

注1) 2010年平均=100とした指数である。原系列指数の推移

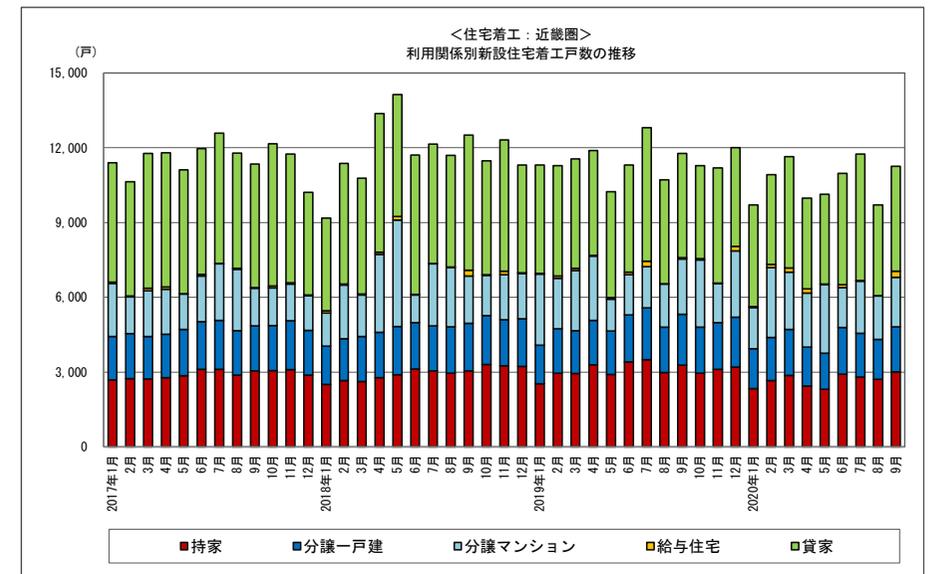
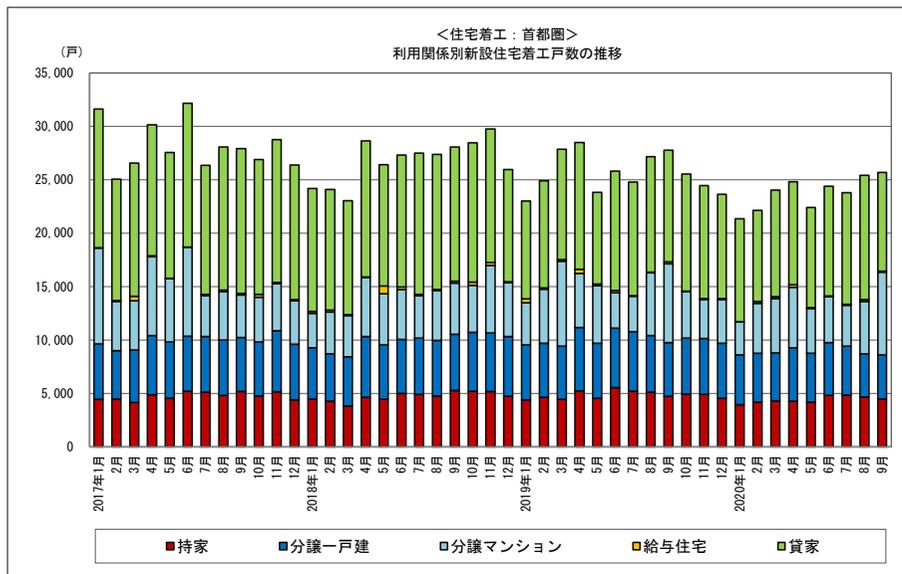
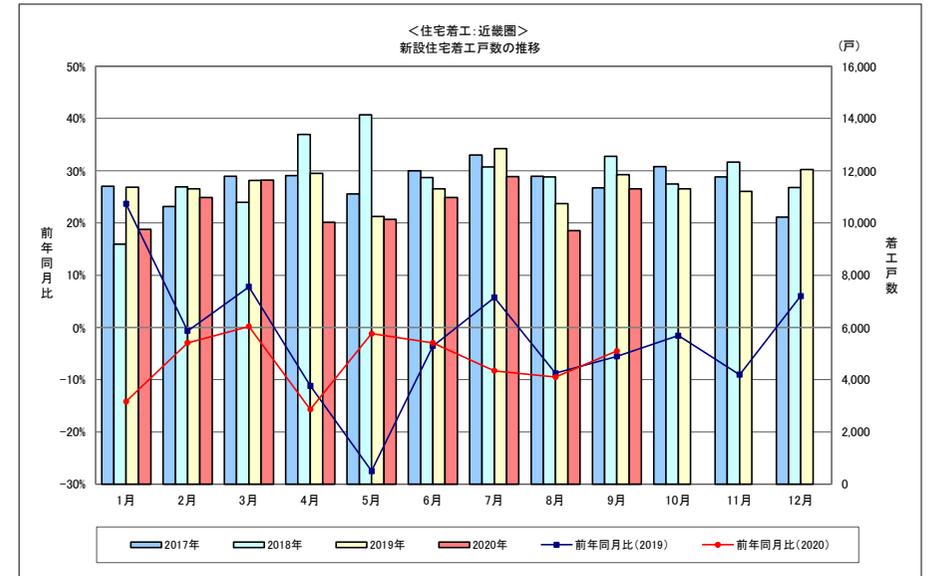
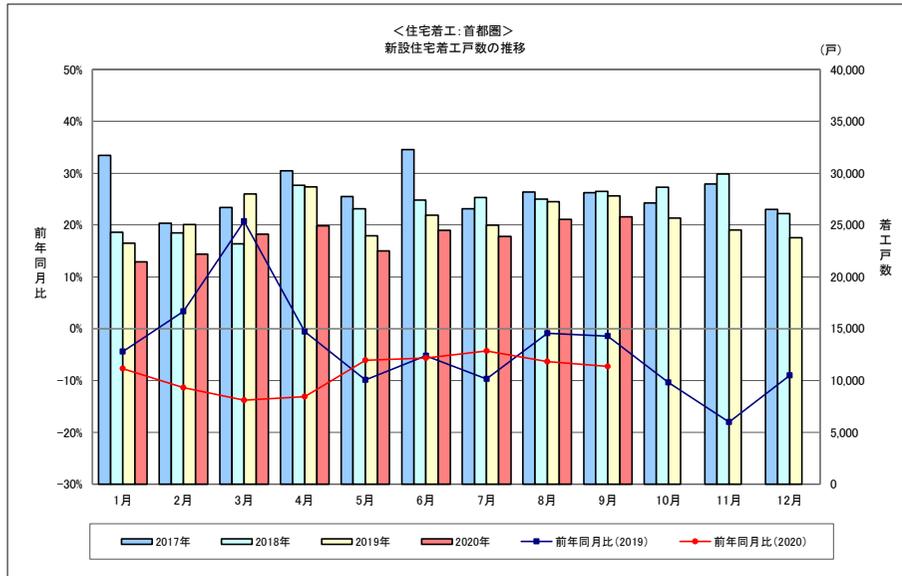
注2) 実際の取引価格情報をそのまま機械的に統計処理し、広域的なブロック単位で指標化（ヘドニック法による）している

8. 土地所有権移転の動向



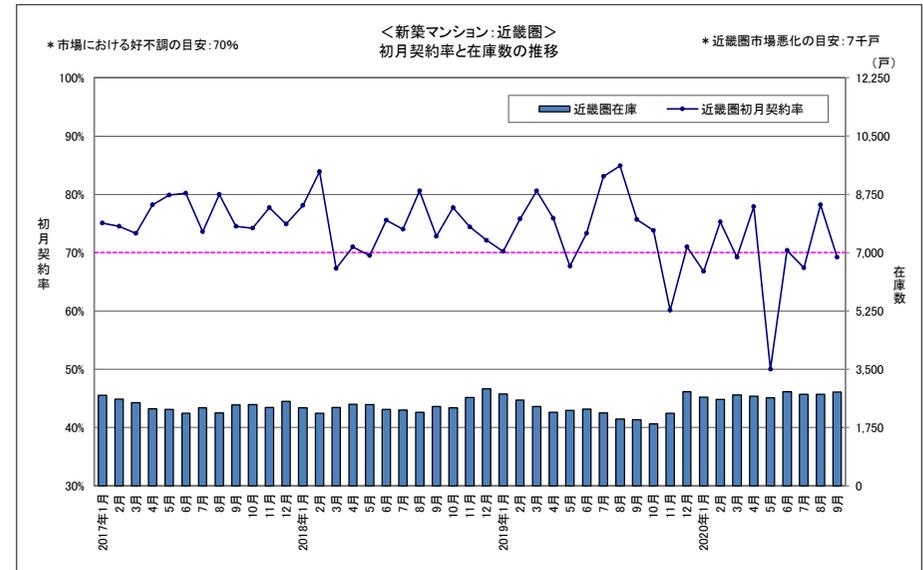
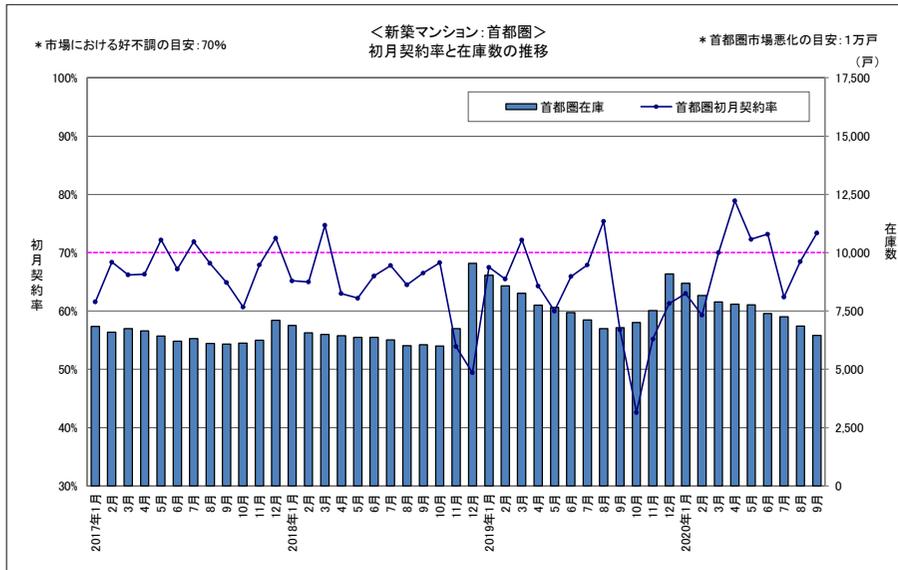
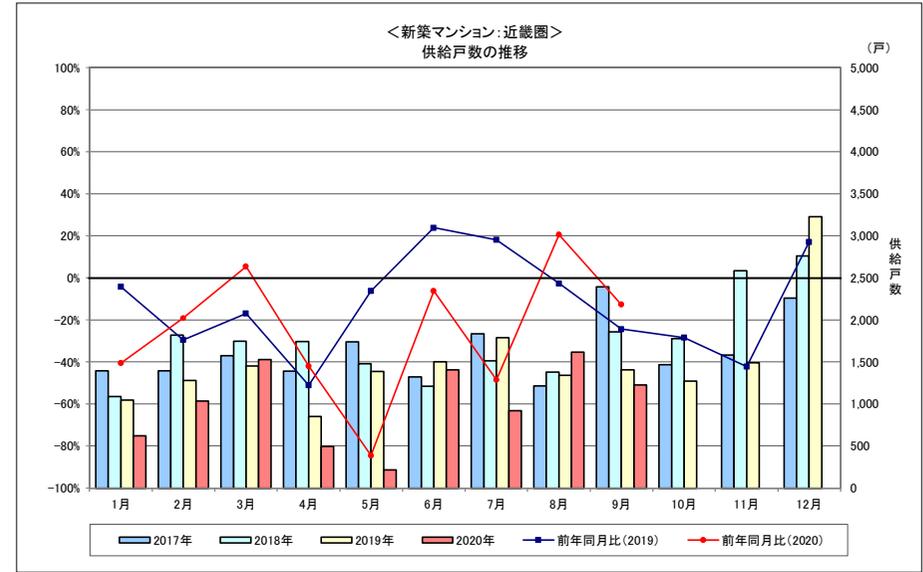
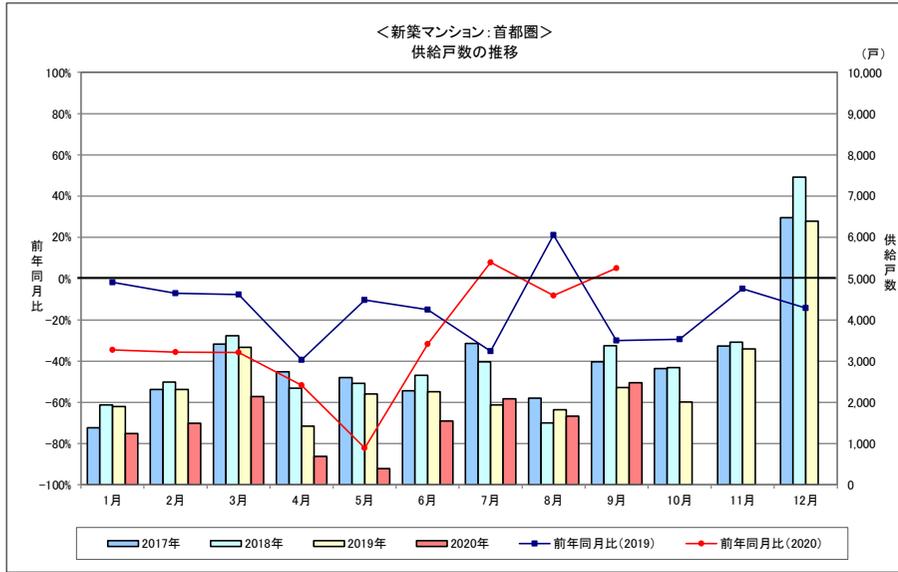
出典：法務省「法務統計月報」

9. 住宅着工の動向



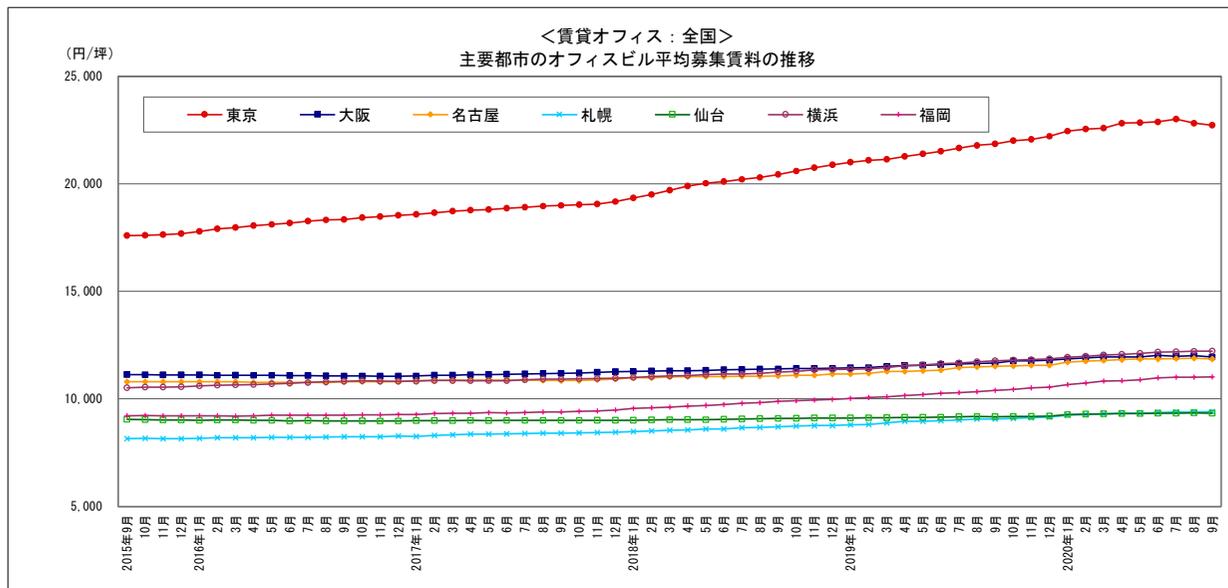
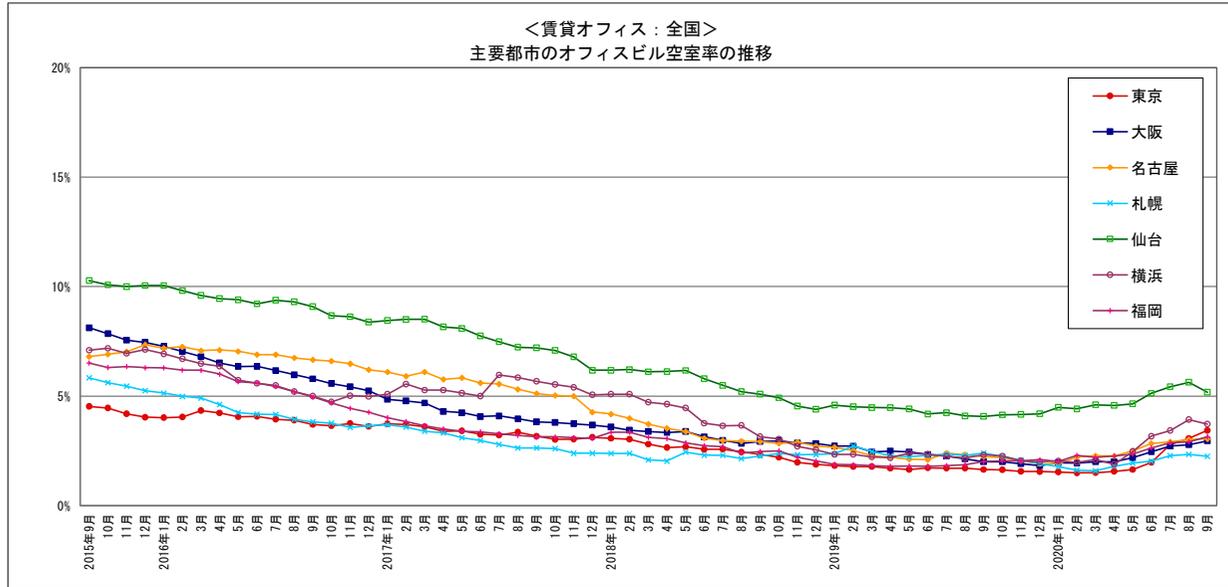
出典：国土交通省「建築着工統計」

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

○東京圏の空室率の動向

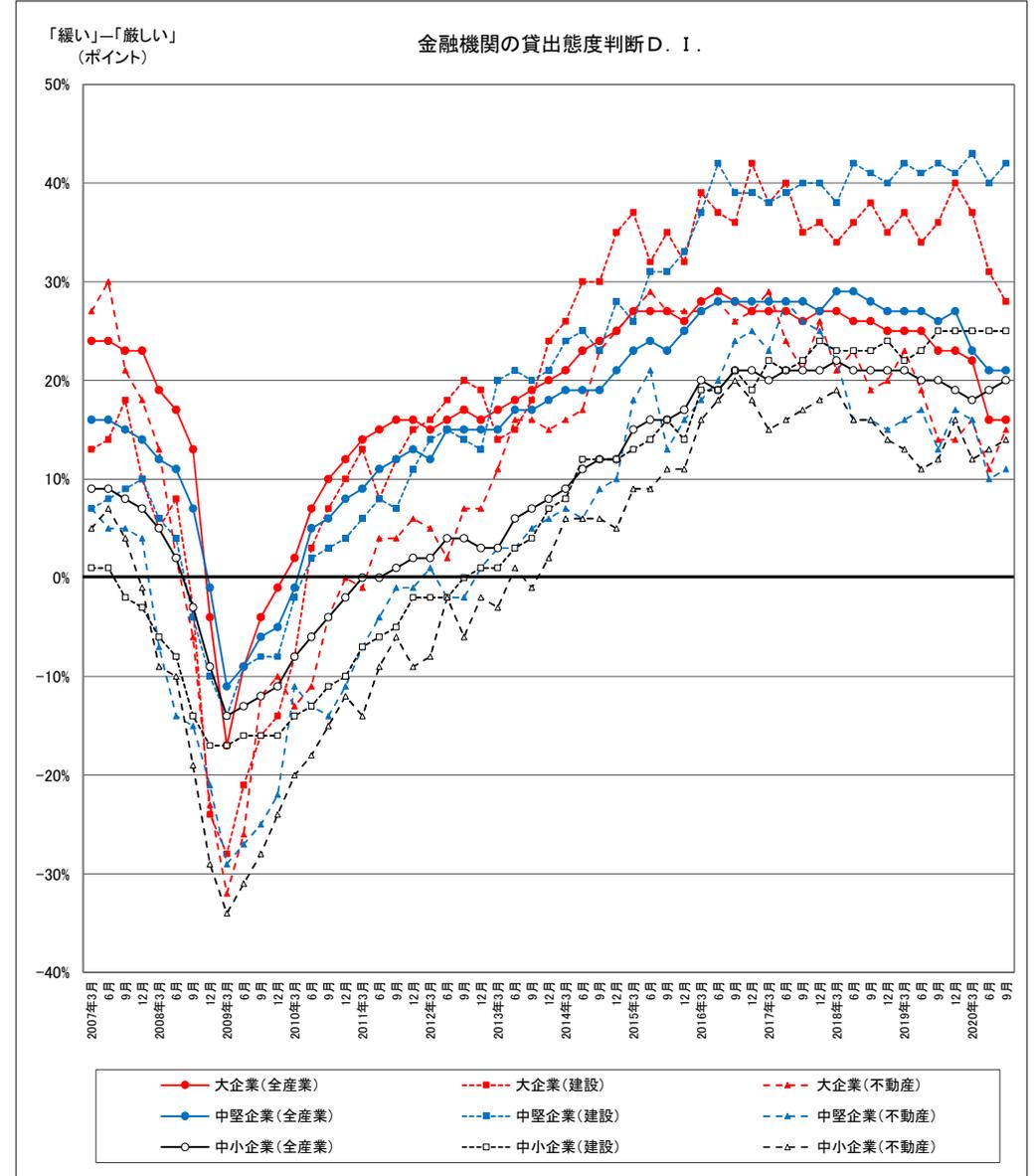
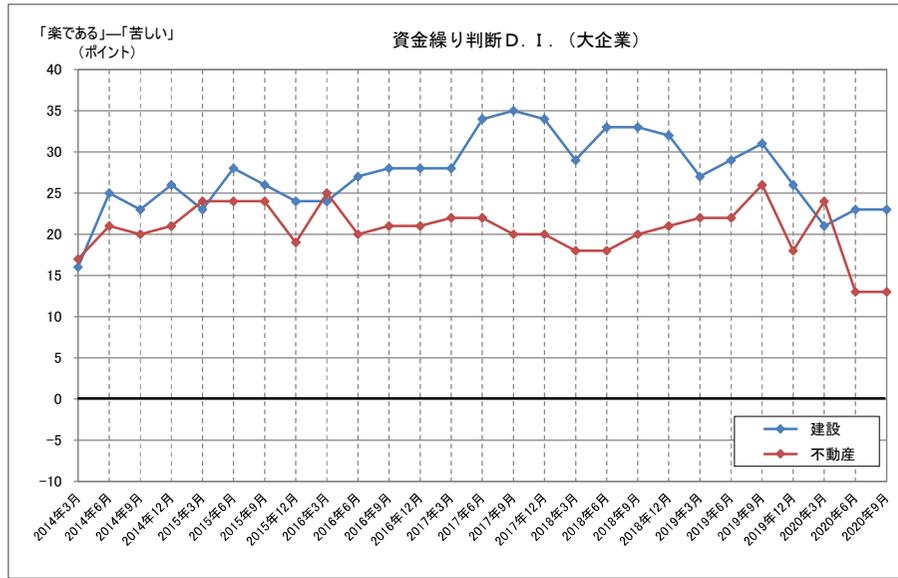


○関西圏の空室率の動向



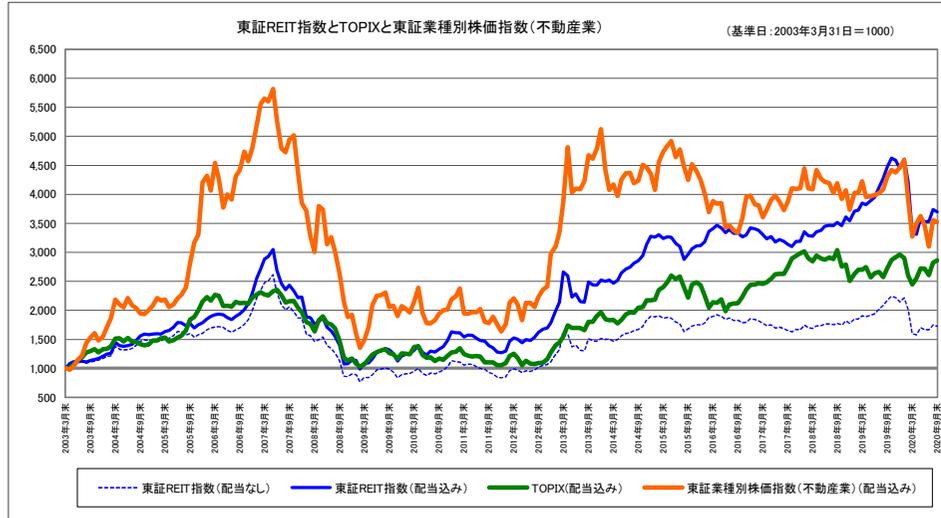
出典：株式会社一五不動産情報サービス

13. 資金調達環境

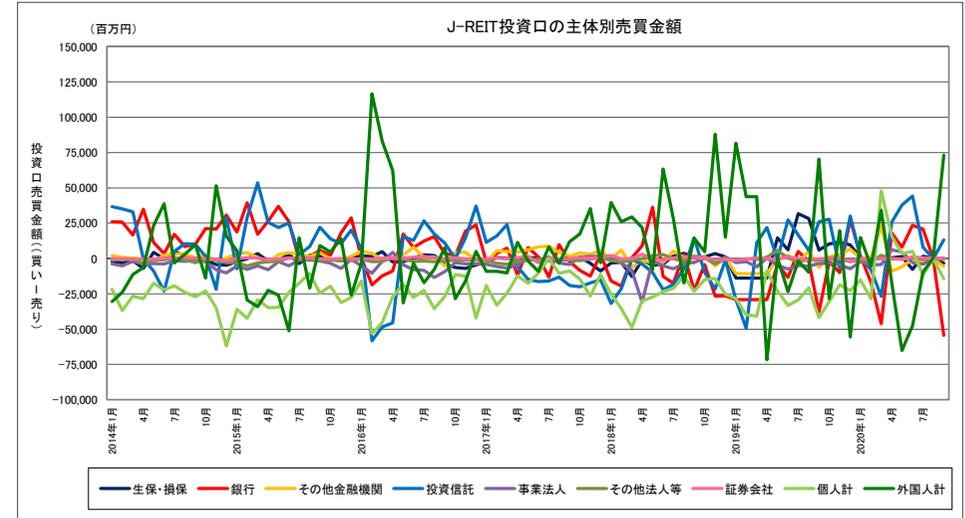


出典：日本銀行「企業短期経済観測調査」

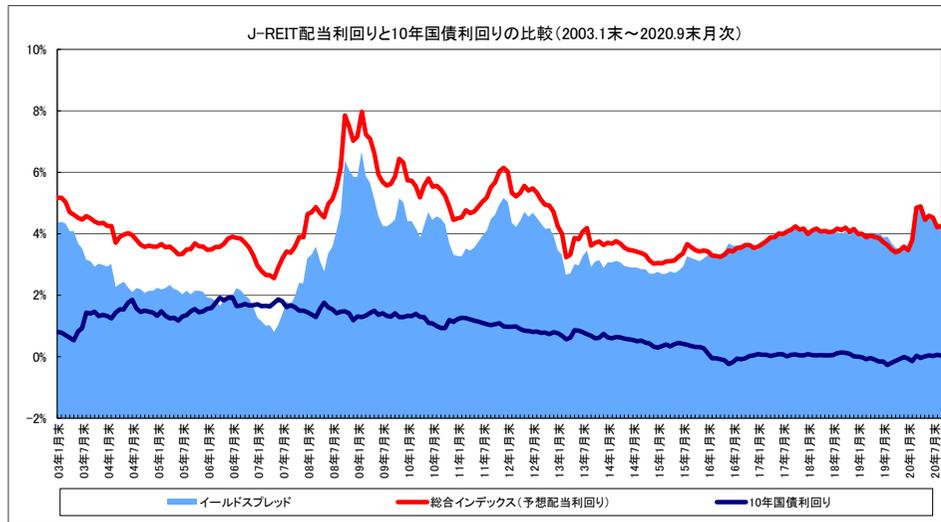
1.4. 投資環境



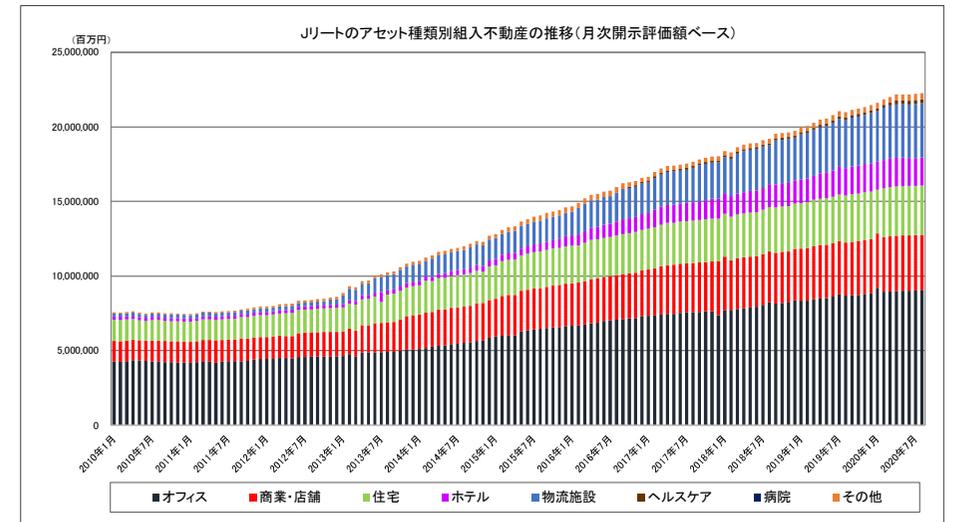
出典：(株)東京証券取引所



出典：(株)東京証券取引所



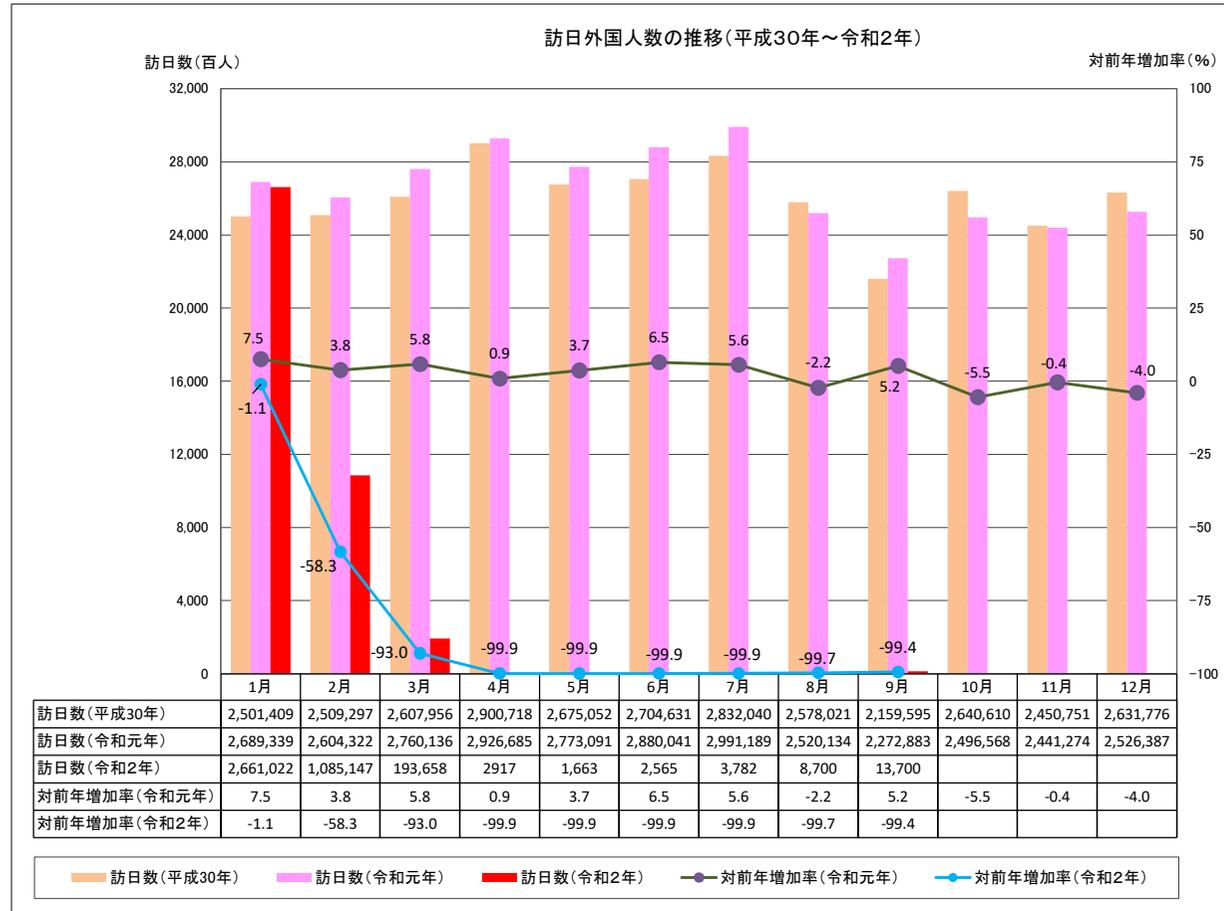
出典：「STBRI J-REIT Index」：(株)住信基礎研究所、10年国債利回り：日本相互証券(株)
注) イールドスプレッドは、10年国債利回りと総合インデックス(予想配当利回り)の差



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（JNTO）

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。