

主要都市の高度利用地地価動向報告

～地価 LOOK レポート～

【第53回】 令和2年第4四半期（令和2年10月1日～令和3年1月1日）の動向

令和3年2月

国土交通省 不動産・建設経済局 地価調査課

目 次

調査の概要	1
調査結果	2
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)	4
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別)	6
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別)	14
地区毎の総合評価(変動率)推移	20
東京圏の地価動向(地図)	22
東京都区部の地価動向(地図)	23
名古屋圏の地価動向(地図)	23
大阪圏の地価動向(地図)	24
地方圏の地価動向(地図)	25
各地区の詳細情報	26
北海道	28
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 4 3 地区、大阪圏 2 5 地区、名古屋圏 9 地区、地方中心都市等 2 3 地区 計 1 0 0 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（3 2 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（6 8 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4四半期(令和2年10/1～令和3年1/1)の主要都市の高度利用地等100地区における地価動向は、上昇が15地区(前回1)、横ばいが47地区(前回54)、下落が38地区(前回45)となり、前期と比較すると、横ばい・下落地区数が減少し、上昇地区数が増加した。
- 上昇の15地区について、全てが3%未満の上昇となり、0%の横ばいから移行したのが12地区、3%未満の下落から移行したのが3地区となっている。
- 0%の横ばいが47地区となり、前回(54)と比較して減少した。
- 3%未満の下落が33地区(前回37)、3%以上6%未満の下落は5地区(前回8)となり、下落の地区は38地区で前回(45)と比較して減少した。
- 変動率区分は67地区で不変、27地区で上方に移行、6地区で下方に移行した。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。
- 住宅地では、マンションの堅調な販売状況や事業者の素地取得の動きが回復したことにより、需要が堅調な地区が見られる。また、商業地では、再開発事業の進展等により、需要の回復が一部の地区で見られる。
- 一方、商業地では、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の低下により下落が継続している地区や、店舗やオフィスの空室が増加し新たに下落に転じた地区が見られる。

2. 圏域別

- 三大都市圏(77地区)
 - ・ 東京圏(43)では、上昇が6地区(前回0)、横ばいが26地区(前回34)、下落が11地区(前回9)となった。変動率区分が上方に移行した地区は8地区であり、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4地区(前回0)、横ばいが4地区(前回7)、下落が17地区(前回18)となった。変動率区分が上方に移行した地区は4地区であり、下方に移行した地区は0地区であった。
 - ・ 名古屋圏(9)では、上昇が2地区(前回0)、横ばいが4地区(前回0)、下落が3地区(前回9)となった。変動率区分は9地区全てが上方に移行した。
- 地方圏(23地区)
 - ・ 地方圏(23)では、上昇が3地区(前回1)、横ばいが13地区(前回13)、下落が7地区(前回9)となった。変動率区分が上方に移行した地区は6地区であり、下方に移行した地区は2地区であった。

3. 用途別

- 住宅系地区(32)では、上昇が9地区(前回0)、横ばいが20地区(前回26)、下落が3地区(前回6)となった。変動率区分が上方に移行した地区は10地区であり、下方に移行した地区は0地区であった。
- 商業系地区(68)では、上昇が6地区(前回1)、横ばいが27地区(前回28)、下落が35地区(前回39)となった。変動率区分が上方に移行した地区は17地区であり、下方に移行した地区は6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		
全地区	19年第4	5 (5.0%)	47 (47.0%)	35 (35.0%)	11 (11.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)	
	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		
全地区	28年第1	2 (2.0%)	16 (16.2%)	71 (71.7%)	10 (10.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)
	2年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (15.0%)	47 (47.0%)	33 (33.0%)	5 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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(圏域別(東京圏))

	四半期	上昇			横ばい		下落					横計
		 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上		
東京圏	19年第4	2 (4.7%)	24 (55.8%)	14 (32.6%)	3 (7.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	20年第1	0 (0.0%)	5 (11.6%)	15 (34.9%)	20 (46.5%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (9.3%)	25 (58.1%)	10 (23.3%)	3 (7.0%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (6.2%)	47 (72.3%)	12 (18.5%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)	
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (12.3%)	45 (69.2%)	10 (15.4%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)	
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (15.4%)	40 (61.5%)	15 (23.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)	
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	30 (46.2%)	25 (38.5%)	9 (13.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)	
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	38 (58.5%)	24 (36.9%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)	
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	4 (6.2%)	38 (58.5%)	21 (32.3%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)	
	22年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	1 (1.5%)	16 (24.6%)	36 (55.4%)	11 (16.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)	
	22年第2	0 (0.0%)	1 (1.5%)	2 (3.1%)	20 (30.8%)	39 (60.0%)	3 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)	
	22年第3	0 (0.0%)	1 (1.5%)	1 (1.5%)	29 (44.6%)	33 (50.8%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)	
	22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (9.2%)	28 (43.1%)	31 (47.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)	
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (29.7%)	42 (65.6%)	3 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	64 (100.0%)	(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%)	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%)	65 (100.0%)	
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (4.6%)	32 (49.2%)	30 (46.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)	
	24年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	6 (9.2%)	39 (60.0%)	19 (29.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)	(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%)	65 (100.0%)	
	24年第3	0 (0.0%)	1 (1.5%)	10 (15.4%)	41 (63.1%)	13 (20.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)	
	24年第4	0 (0.0%)	2 (3.1%)	14 (21.5%)	39 (60.0%)	10 (15.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)	
	25年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	37 (56.9%)	20 (30.8%)	7 (10.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)	
	25年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	45 (69.2%)	16 (24.6%)	4 (6.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)	
	25年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	46 (70.8%)	15 (23.1%)	4 (6.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)	
	25年第4	0 (0.0%)	1 (1.5%)	52 (80.0%)	9 (13.8%)	3 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)	
	26年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	48 (73.8%)	14 (21.5%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)	(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%)	65 (100.0%)	
	26年第3	0 (0.0%)	2 (3.1%)	56 (86.2%)	7 (10.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)	
	26年第4	0 (0.0%)	1 (1.5%)	58 (89.2%)	6 (9.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)	
	27年第1	0 (0.0%)	1 (2.3%)	38 (88.4%)	4 (9.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	(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%)	43 (100.0%)	
	27年第3	0 (0.0%)	4 (9.3%)	37 (86.0%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	27年第4	0 (0.0%)	6 (14.0%)	35 (81.4%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	

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

※数字は地区数、()はその割合

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(東京圏))

	四半期	上昇			横ばい		下落					横計
		 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上		
東京圏	28年第1	0 (0.0%)	8 (18.6%)	33 (76.7%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	28年第2	1 (2.3%)	2 (4.7%)	36 (83.7%)	4 (9.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	28年第3	0 (0.0%)	3 (7.0%)	30 (69.8%)	10 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	28年第4	0 (0.0%)	3 (7.0%)	30 (69.8%)	10 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	29年第1	0 (0.0%)	1 (2.3%)	32 (74.4%)	10 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	29年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	33 (76.7%)	10 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	29年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	33 (76.7%)	10 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	29年第4	0 (0.0%)	3 (7.0%)	32 (74.4%)	8 (18.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	30年第1	0 (0.0%)	3 (7.0%)	33 (76.7%)	7 (16.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	30年第2	0 (0.0%)	3 (7.0%)	36 (83.7%)	4 (9.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	30年第3	0 (0.0%)	4 (9.3%)	37 (86.0%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	30年第4	0 (0.0%)	4 (9.3%)	37 (86.0%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	元年第1	0 (0.0%)	4 (9.3%)	37 (86.0%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	元年第2	0 (0.0%)	3 (7.0%)	38 (88.4%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	元年第3	0 (0.0%)	4 (9.3%)	37 (86.0%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	元年第4	0 (0.0%)	4 (9.3%)	37 (86.0%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	2年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (60.5%)	16 (37.2%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	2年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	38 (88.4%)	3 (7.0%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	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%)	43 (100.0%)	
	2年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (14.0%)	26 (60.5%)	9 (20.9%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	

※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		
大阪圏	19年第4	0 (0.0%)	11 (42.3%)	6 (23.1%)	7 (26.9%)	2 (7.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)	
	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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

(注2)

(注8)

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(大阪圏))

	四半期	上昇			横ばい		下落					横計
		 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上		
大阪圏	28年第1	1 (4.0%)	3 (12.0%)	20 (80.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)	
	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	25 (100.0%)	
	2年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (16.0%)	4 (16.0%)	14 (56.0%)	3 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)	

※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	
名古屋圏	19年第4	0 (0.0%)	6 (54.5%)	5 (45.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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

(注2)

(注9)

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%)	
	2年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (22.2%)	4 (44.4%)	3 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)	

※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	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%)	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%)	(注6)
	28年第2	0 (0.0%)	5 (21.7%)	11 (47.8%)	7 (30.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)	
	2年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (13.0%)	13 (56.5%)	7 (30.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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(用途別(住宅系地区))

	四半期	上昇			横ばい		下落					横計
		 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上		
住宅系 地区	19年第4	0 (0.0%)	6 (18.8%)	21 (65.6%)	3 (9.4%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	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%)	
	2年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (28.1%)	20 (62.5%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	

※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	19年第4	5 (7.4%)	41 (60.3%)	14 (20.6%)	8 (11.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
	20年第1	0 (0.0%)	5 (7.4%)	31 (45.6%)	27 (39.7%)	4 (5.9%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (16.2%)	36 (52.9%)	15 (22.1%)	5 (7.4%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	17 (15.7%)	54 (50.0%)	33 (30.6%)	4 (3.7%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	106 (100.0%)	
	26年第3	0 (0.0%)	2 (1.9%)	87 (82.1%)	17 (16.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)	
	26年第4	0 (0.0%)	1 (0.9%)	89 (84.0%)	16 (15.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)	
	27年第1	0 (0.0%)	2 (2.9%)	56 (82.4%)	10 (14.7%)	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%)	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%)	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%)	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%)		(注6)
	28年第2	3 (4.4%)	10 (14.7%)	46 (67.6%)	9 (13.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)		
	2年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (8.8%)	27 (39.7%)	30 (44.1%)	5 (7.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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。

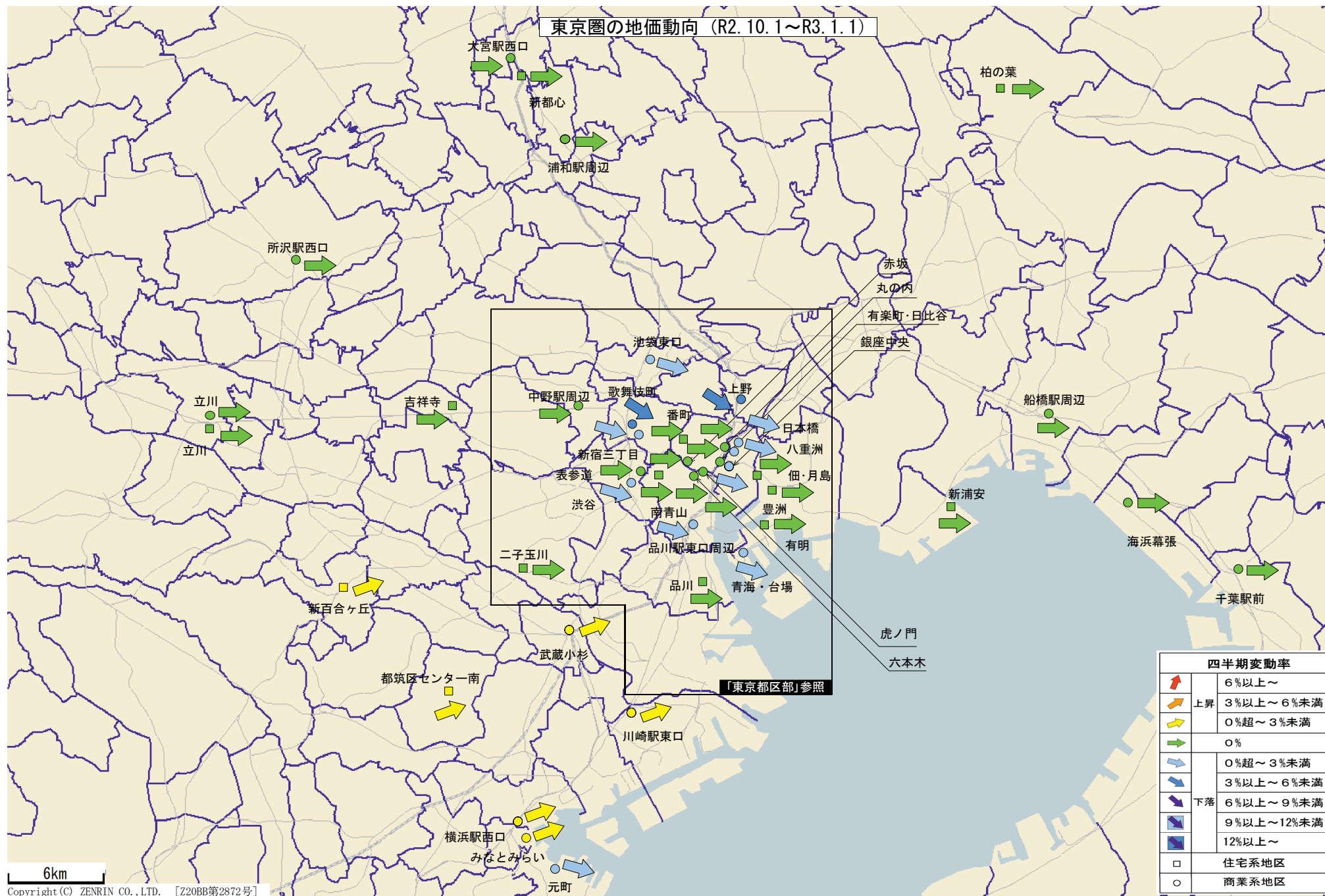
(注12) 対象地区を38地区廃止した。

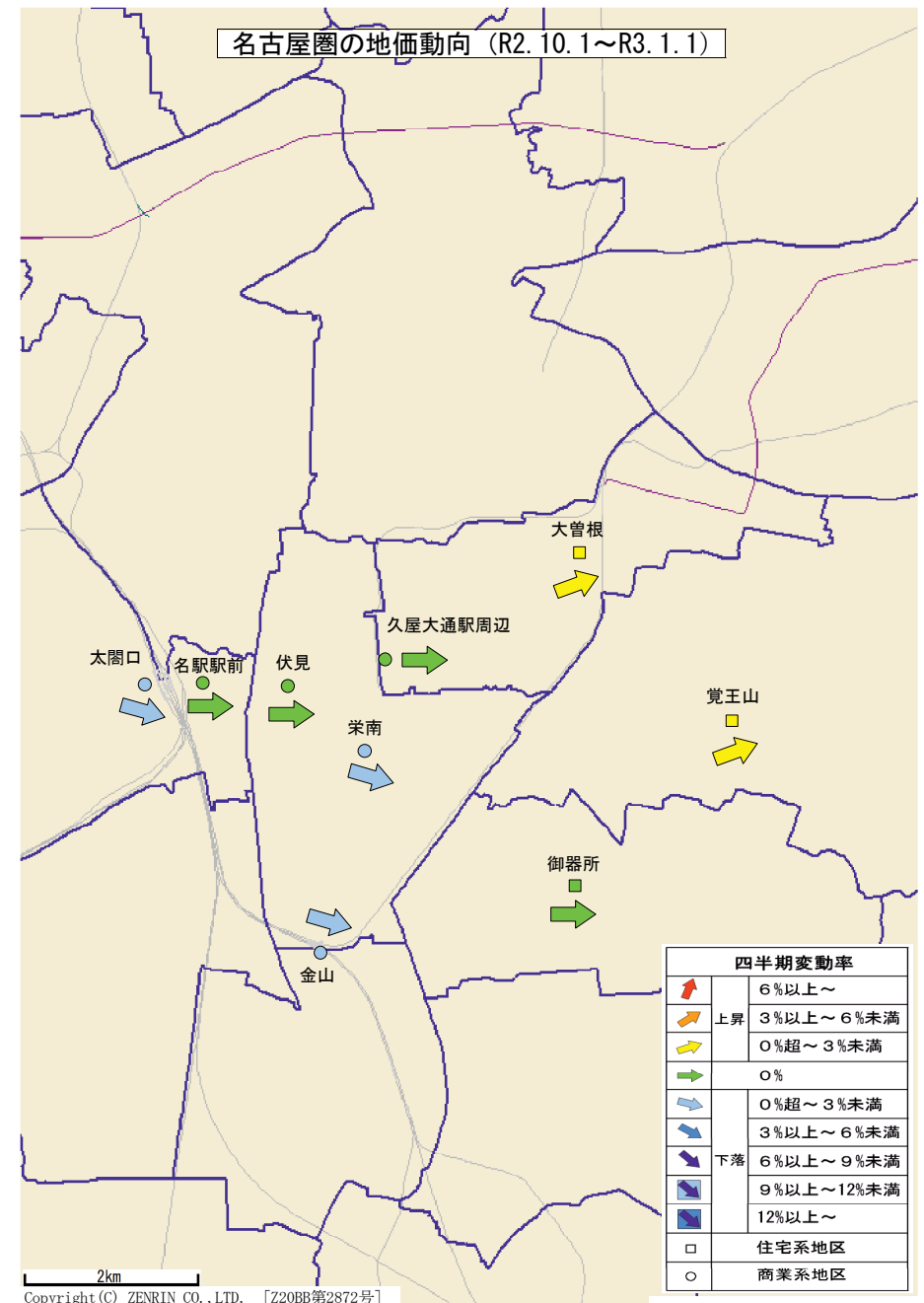
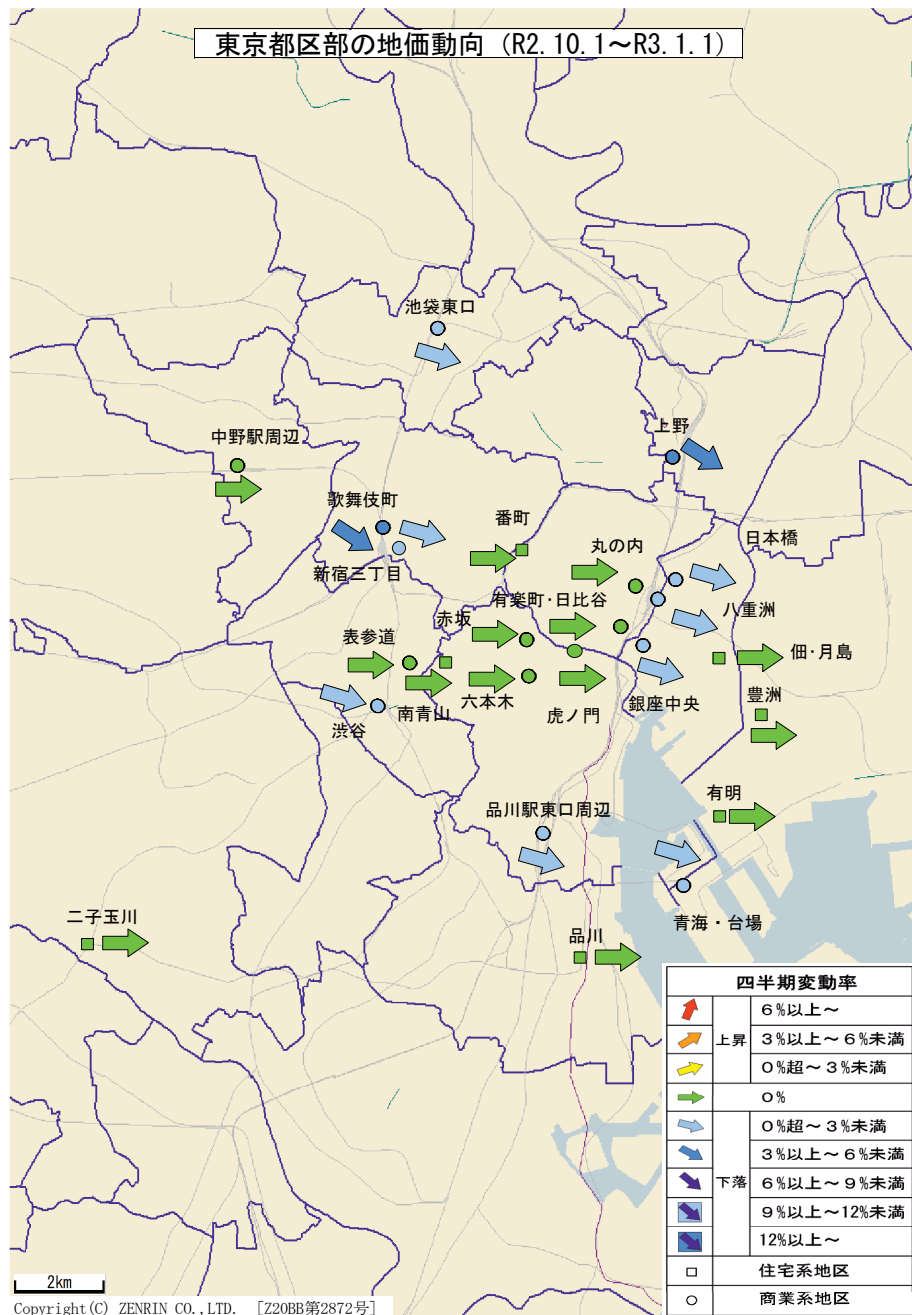
地区毎の総合評価(変動率)推移

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	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	R2.10/1～ R3.1/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	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	R2.10/1～ R3.1/1 総合評価
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	地方	→	→	→	→	東京都	区部	港区	商業	虎ノ門	東京	→	→	→	→
	札幌市	中央区	商業	駅前通	地方	→	→	→	→		区部	新宿区	商業	新宿三丁目	東京	→	→	→	→
岩手県	盛岡市		商業	盛岡駅周辺	地方	→	→	→	→		区部	新宿区	商業	歌舞伎町	東京	→	→	→	→
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	地方	→	→	→	→		区部	渋谷区	商業	渋谷	東京	→	→	→	→
	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	地方	→	→	→	→		区部	渋谷区	商業	表参道	東京	→	→	→	→
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	地方	→	→	→	→		区部	豊島区	商業	池袋東口	東京	→	→	→	→
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	東京	→	→	→	→		区部	台東区	商業	上野	東京	→	→	→	→
	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	東京	→	→	→	→		区部	品川区	住宅	品川	東京	→	→	→	→
	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	東京	→	→	→	→		区部	港区	商業	品川駅東口周辺	東京	→	→	→	→
	所沢市		商業	所沢駅西口	東京	→	→	→	→		区部	江東区	住宅	豊洲	東京	→	→	→	→
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	東京	→	→	→	→		区部	江東区	住宅	有明	東京	→	→	→	→
	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	東京	→	→	→	→		区部	江東区	商業	青海・台場	東京	→	→	→	→
	浦安市		住宅	新浦安	東京	→	→	→	→		区部	世田谷区	住宅	二子玉川	東京	→	→	→	→
	船橋市		商業	船橋駅周辺	東京	→	→	→	→		区部	中野区	商業	中野駅周辺	東京	→	→	→	→
	柏市		住宅	柏の葉	東京	→	→	→	→		多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	東京	→	→	→	→
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	東京	→	→	→	→		多摩	立川市	住宅	立川	東京	→	→	→	→
	区部	千代田区	商業	丸の内	東京	→	→	→	→		多摩	立川市	商業	立川	東京	→	→	→	→
	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	東京	→	→	→	→	神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	東京	→	→	→	→
	区部	中央区	住宅	佃・月島	東京	→	→	→	→		横浜市	西区	商業	みなとみらい	東京	→	→	→	→
	区部	中央区	商業	銀座中央	東京	→	→	→	→		横浜市	中区	商業	元町	東京	→	→	→	→
	区部	中央区	商業	八重洲	東京	→	→	→	→		横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	東京	→	→	→	→
	区部	中央区	商業	日本橋	東京	→	→	→	→		川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	東京	→	→	→	→
	区部	港区	住宅	南青山	東京	→	→	→	→		川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	東京	→	→	→	→
	区部	港区	商業	六本木	東京	→	→	→	→		川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	東京	→	→	→	→
	区部	港区	商業	赤坂	東京	→	→	→	→		長野県	長野市		商業	長野駅前	地方	→	→	→

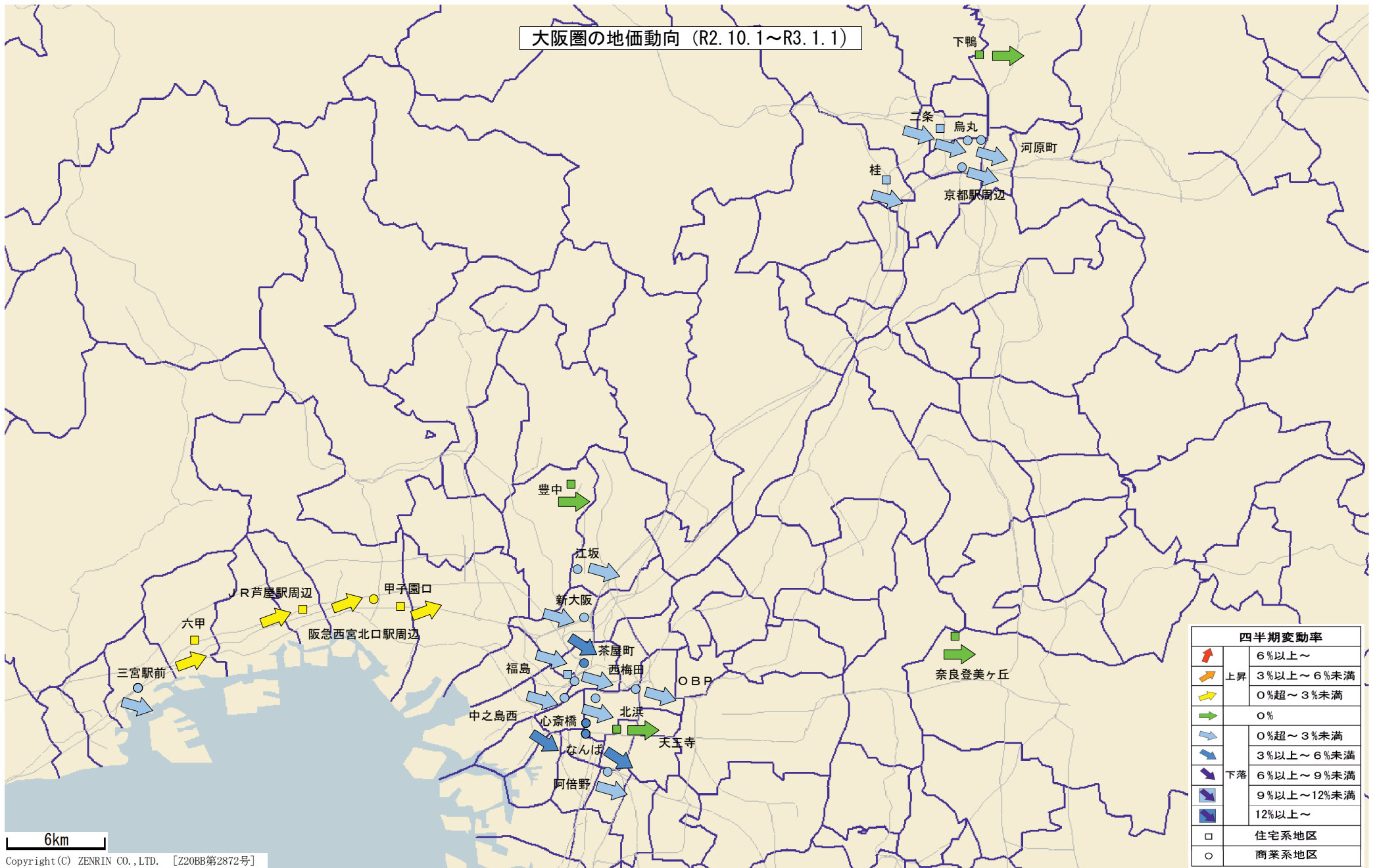
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	R2.1/1～ R2.4/1 総合評価	R2.4/1～ R2.7/1 総合評価	R2.7/1～ R2.10/1 総合評価	R2.10/1～ R3.1/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	R2.1/1～ R2.4/1 総合評価	R2.4/1～ R2.7/1 総合評価	R2.7/1～ R2.10/1 総合評価	R2.10/1～ R3.1/1 総合評価
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	地方	➡	➡	➡	➡	大阪府	大阪市	中央区	商業	心斎橋	大阪	➡	➡	➡	➡
富山県	富山市		商業	富山駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		大阪市	中央区	商業	なんば	大阪	➡	➡	➡	➡
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		大阪市	中央区	商業	O B P	大阪	➡	➡	➡	➡
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		大阪市	淀川区	商業	新大阪	大阪	➡	➡	➡	➡
愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅駅前	名古屋	➡	➡	➡	➡		大阪市	福島区	住宅	福島	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	中村区	商業	太閤口	名古屋	➡	➡	➡	➡		大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	中区	商業	栄南	名古屋	➡	➡	➡	➡		大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	中区	商業	伏見	名古屋	➡	➡	➡	➡		豊中市		住宅	豊中	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	東区	住宅	大曽根	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	➡	➡	➡	➡		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	➡	➡	➡	➡	兵庫県	西宮市		住宅	甲子園口	大阪	➡	➡	➡	➡
岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	地方	➡	➡	➡	➡		西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	大阪	➡	➡	➡	➡
	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 (R2.10.1~R3.1.1)





大阪圏の地価動向 (R2. 10. 1～R3. 1. 1)



地方圏の地価動向 (R2.10.1～R3.1.1)



各地区の詳細情報

各地区の詳細情報の見方

1. 調査項目の説明（再掲）

総合評価 対象地区の代表的地点（地価公示地点を除く）について、不動産鑑定士が不動産鑑定評価に準じた方法によって四半期ごと（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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	 0～3% 上昇	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区は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による緊急事態宣言下にあった期間と比較すると、新規感染者数が日々増減を繰り返し収束時期に対する不透明感が増していることから、回復スピードは遅くなっているが、当期は新規分譲マンションの販売状況の堅調さが確認されており、機関投資家の取得行動も確認されたことから、市況の回復傾向が認められた。地価動向も前期の横ばいから当期はやや上昇に転じた。 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、将来の地価動向もやや上昇で推移すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
北海道	札幌市	中央区	商業	駅前通	 0% 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)対応のオフィス需要が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優良物件の需要を強めている。新型コロナウイルス感染症の感染拡大を背景として商業系を中心とした中小規模のテナントの解約が一部で見られたことから空室率に若干の動きが見られたものの、取引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オフィス空室率は低水準で推移している。また、令和2年7月31日に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%)まで可能となる等の制限を緩和したことが契機となって当地区内の老朽化したビル等の建替え計画が複数発表されたことで、建替えに伴う潜在的なオフィス移転需要が顕在化しつつある。一方、新型コロナウイルス感染症の収束時期を見通せない状況が続く中で、Go Toキャンペーンにより観光需要も徐々に回復の兆しを見せホテルや商業施設等への客足の回復が期待されていたが、感染者数増加による当該キャンペーンの停止によって国内外の観光客等をターゲットとするホテルや商業施設等の業種は疲弊しており、家賃の支払猶予等の対応措置を行うケースも目立ち始めている。以上のように、底堅いオフィス需要が基調となりながらも新型コロナウイルス感染症の影響を背景としたホテルや商業施設等の業績悪化から取引価格は横ばいとなり、当地区の地価動向は横ばいで推移した。 令和元年9月から当地区内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。しかしながら、新型コロナウイルス感染症の影響により依然として感染者数が多く、先行きは不透明であり市場の回復スピードは緩やかなものとなることが予想されることから、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
					 前期 3～6% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							
													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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
岩手県	盛岡市		商業	盛岡駅周辺	 0～3% 下落	□	□	□	▽	□	□	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、他県と比較して感染者数が少なかったものの当期は増加しており、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。店舗賃料は減額対応が増加して下落傾向で推移したが、オフィス賃料は概ね横ばいで推移し、取引利回りは総じて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等、市場参加者の様子見姿勢が見られる。不動産取引は限定的であるため取引価格は概ね横ばいで推移したものの店舗賃料が下落傾向となったことから、当期の地価動向はやや下落で推移した。 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収束時期が不透明で、飲食店舗の退去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市況を見極めようという姿勢が継続し、当期の市況も当面続くこ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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント		
						A	B	C	D	E	F				
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	 0～3% 上昇	△	▽	—	—	□	□	地価動向	当地区は良好な生活利便性を有し、文教地区として子育て世代に人気が高く、分譲マンションの安定した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マンション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。現在、東北大学農学部跡地に200戸程度、その近隣で全340戸程度の分譲マンションが着工中であり、また昨年、特殊法人が保有する当地区の不動産3物件がそれぞれ一般競争入札で異なるマンションデベロッパーに落札され、分譲マンションの建築が見込まれる等、今後も新築マンションの供給は続く見込みである。モデルルーム来場者は新型コロナウイルス感染症の影響で一時低迷したものの、現在は感染拡大以前の水準で堅調に推移しており、ポテンシャルの高い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強い。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、高い投資適格性が認められ、当地区周辺では個人オーナーや法人による賃貸マンションの新築計画が確認された。以上の市況から当期の取引価格が上昇傾向に転じ、当地区の地価動向はやや上昇傾向で推移した。 新型コロナウイルス感染症の影響による景況悪化の懸念はあるが、デベロッパーによるマンション開発素地の取得意欲は依然として強く、今後も取得競争が見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。		
					 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 (R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A 取引 価格	B 取引 利回り	C オフィス 賃料	D 店舗 賃料	E マンション 分譲価格	F マンション 賃料		
宮城県	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	 0～3% 上昇 (前期  0% 横ばい)	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区及びその周辺のオフィス賃貸市況については、ビルの新規供給のほか、一部でテレワークの拡大に伴う解約等が見られ、空室率は従前と比較してやや高くなっているが、コールセンターの新規開設等により大幅な悪化には至っておらず、募集賃料は概ね横ばいで推移している。昨年10月に竣工した当地区周辺のオフィスビルの竣工時稼働率は9割に達し、また今年竣工予定の複数のオフィスビルも高稼働での竣工が見込まれるなど、新型コロナウイルス感染症のオフィス賃貸市場への影響は限定的である。ホテルについては、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が伸び悩んでおり、昨年6月に当地区周辺で竣工したホテルは開業延期が続いている一方で、昨年10月頃に当地区で宿泊特化型のホテルと、ホテル・オフィス等の複合施設が着工された。店舗については、昨年10月に実施された通行量調査では対前年比で2割程度下回っており、厳しい状況が続くが、JR仙台駅周辺の複数の大型ショッピングセンターの売上は回復基調にある。店舗やホテル市況の低迷等の不透明感はあるものの、駅前の大型商業施設の再開発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強く、投資適格物件の取引価格が上昇に転じたことから、当期の地価動向はやや上昇傾向で推移した。 新型コロナウイルス感染症の影響による市況低迷の懸念は当面続くと見込まれるが、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、当地区における将来の地価動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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 (R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A 取引 価格	B 取引 利回り	C オフィス 賃料	D 店舗 賃料	E マンション 分譲価格	F 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华性を有し、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、現在建築中のオフィスがあるものの、大型のオフィスビル供給は近年ないことも相俟って、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受けることなく、既存の優良ビルの稼働率及び賃料は安定的に推移している。店舗市況については、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により春頃激減した客足は徐々に戻りつつあったが、直近では再び感染者が増加する状況を警戒し、再び客足は遠のきつつある。各種給付金や助成金等の活用等によって営業を続けていた店舗も一部耐えきれない状況になりつつあり、当地区繁华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、駅徒歩圏の周辺において複数のマンションが着工されているほか、その他中心部においても、新規分譲マンションの供給が続いている。今現在は郊外部においてもマンション分譲価格の値下げ等の目立った動きは確認されない。一次取得者のほか、ライフスタイルの変化に合わせた戸建住宅からの買い替え需要を取り込んでおり、現時点において、マンション分譲価格は安定している。ただし、新型コロナウイルス感染症の影響により所得減少があった需要者については、住宅ローン審査への影響が懸念されるとの意見も聞かれた。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により、引き続き客足の低迷が続いているため、繁华街全体の客足や売上減少が顕著ななか、特に店舗の収益力低下に伴い賃料の下落傾向が続いていることから、当地区の地価動向は引き続きやや下落傾向で推移した。 新型コロナウイルス感染症の感染拡大が続くなか、足元では収束への道筋が不透明であり、当地区の繁华街への来街者が感染拡大前の水準程度にまで回復するには相当の期間を要することが予想されるとともに、特に当地区に多く立地する飲食店やホテル等の収益力の回復には更なる期間を要する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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	 0%横ばい	□	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は、東京都心部へのアクセス、生活利便性ともに優れた職住共存の人気エリアで、さいたま新都心駅周辺には国内最大級の多目的アリーナをはじめ、官公庁、大型ショッピングモール、ホテル、医療機関等が多数集積している。当地区では令和2年6月に長距離バスターミナルが供用開始され交通結節点としての機能が向上したほか、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素地需要は底堅く、新型コロナウイルス感染症の影響を受けながらも分譲マンション販売も客足が戻りつつあり、投資用不動産の需要も堅調さが認められる。購入マインドの本格的な回復には至っていないものの、マンション分譲価格や取引利回りは安定的な推移が認められ、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。 当期は再び新型コロナウイルス感染症の感染拡大が進んでおり、県内の経済動向も雇用環境を中心に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。
					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								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F			
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
埼玉県	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	 0%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いことから、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。新型コロナウイルス感染症の影響でオフィスの解約が一部で見られたが、企業のテレワークの動きは限定的で、東京都から機能を分散する目的によるサテライトオフィス需要や新設・拡張需要も一部で見られ、安定したオフィス需給状況が継続している。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、店舗においては依然として売上が前年を下回る状況が続いており、駅周辺においても一部空室が見られるが、店舗賃料が下落するまでには至っていない。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、商業地での開発素地等の供給は限定的で、売却物件が市場に供給されれば長期間市場に滞留することなく成約する傾向が見られるなかで、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再拡大により経済情勢の先行きが不透明であり、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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	 0%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。新型コロナウイルス感染症の拡大により前年を下回る売上が続いているものの、売上の減少も回復傾向にあり、オフィスや店舗等の事業用不動産の需要状況は安定し、取引価格は横ばいである。オフィス賃貸需要も供給物件が少ないことから引き合いが確認され、新型コロナウイルス感染症の影響は顕在化しておらず、オフィス賃料も横ばいで安定している。また、店舗については、新型コロナウイルス感染症が再拡大する中で、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が、賃料下落には至っていない。引き続き良好な投融資環境下にあり、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再拡大により経済情勢の先行きが不透明であり、当面は当期の市況が続くと見込まれることから、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
					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								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	所沢市		商業	所沢駅西口	 0%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。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が見られる中で当地区の人通りは回復傾向にあるが、一部に退去店舗も見られる。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ほぼ安定しているため、市場に物件が供給されること自体が稀で、新型コロナウイルス感染症の影響を受けてもなお潜在的な不動産需要が確認される。しかし、当地区が位置する商店街の収益性は安定しているものの、酒類を提供する飲食店等の業績回復は短期的には見込みにくく、全体的に収益性が向上するには時間を要すると見込まれることから、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おり、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。しかし、新型コロナウイルス感染症の感染拡大傾向が続いており、今後も短期的な収束は見込みにくいことから当期の市況が当面続き、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。
					 0%横ばい								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	 0%横ばい							地価動向	新型コロナウイルス感染症拡大の影響が懸念されるなか、千葉駅ビルの集客力は安定していることに加え、千葉駅東口の再開発事業も令和4年11月末の開業を目標に進捗しており、隣接する旧百貨店跡地においても分譲マンションを核とする開発事業がスタートした。また、西口でも昨年4月にオープンしたウエストゲートに続く新千葉2・3地区再開発事業が本格化する等、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り、新型コロナウイルス感染症の不動産市場への影響は限定的にとどまっている。その結果、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、様子見姿勢が強いが、取引利回り、取引価格は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、撤退に伴うオフィス、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、今後の発展が期待され、安定した需要が見込まれることから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。
					 0%横ばい								
					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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント								
						A	B	C	D	E	F										
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料										
千葉県	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	 0%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、当地区内及び近隣地区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、テレワーク導入によりオフィスの一部を解約する動きが見られたが、他地区からの新規入居も見られ、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等の動きは鈍く当面は当期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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	浦安市		住宅	新浦安	 0%横ばい	☐	☐	—	—	☐	☐	地価動向	新型コロナウイルス感染症拡大の影響による先行きの不透明感から、物件売却の動きが控えられており、中古マンション売買が中心である当地区の不動産取引量は低調に留まっている。その一方で、売り急ぎ等の現象は見られず、中古マンション等の取得需要も限定的であることから取引価格は横ばい傾向であり、戸建住宅についても同様の動きが見られる。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、集客は引き続き堅調に推移しており、商業テナントの大量撤退等も発生していない。また、国内の旅行者を中心とした宿泊需要が高まって、市内のホテルの稼働率も相応に回復した。このような市況のなか、マンション開発素地等の住宅地の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、新型コロナウイルス感染症の再拡大の影響により先行きの不透明感が増しているため、取引件数は低調に留まるものの、不動産の売り急ぎ等の動きは見られず、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。
					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						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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント							
						A	B	C	D	E	F									
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料									
千葉県	船橋市		商業	船橋駅周辺	 0%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。令和2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、テナントリーシングは比較的順調で、オフィス、店舗ともに新規賃料水準は横ばい傾向に留まっている。また、取引市場における取引水準からみて、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で推移した。 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感染拡大の影響が続いているため、将来の地価動向は引き続き横ばいと予想される。							
					 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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	柏市		住宅	柏の葉	 0% 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いでおり、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的である。しかし、新型コロナウイルス感染症拡大による影響から、取得需要の強まりは確認されず取引価格や取引利回り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。 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、更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拡大の影響により、商業施設を中心に当面は不安定な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。
					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						つくばエクスプレス柏の葉キャンパス駅(秋葉原駅まで約33分)周辺。駅前広場周辺を中心として中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	 0% 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、限定的ではあるものの、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。新型コロナウイルス感染症の影響により一時売買取引が停滞したものの、当期は徐々に取引件数が回復し、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、当期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、不透明感があることから、市場参加者は引き続き価格及び賃料については横ばいのシナリオを想定しており、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中央線の市ヶ谷駅、東京メトロ有楽町線の麹町駅等から徒歩圏。高層のマンションを主体としつつ、駅前商業地域の影響を受けて事務所、店舗等も混在する住宅地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	千代田区	商業	丸の内	 0%横ばい  前期 0~3%下落	☐	☐	☐	☐	—	—	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が続いているが、当地区のオフィス賃料は下落までには至っておらず横ばいが続いた。また、賃貸店舗需要については、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継続しているものの、前期と比較して大きな変動は見られないため、店舗賃料は横ばいで推移した。取引利回りについては、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安定しており横ばいを維持した。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社会経済状況の動向は依然として不透明であるものの、当地区に対する投資意欲は安定した状態が続くと見込まれるため、将来の地価動向は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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	 0%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が続いているが、当地区のオフィス賃料は下落までには至っていない。また、賃貸店舗需要については、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継続しているものの、前期と比較して大きな変動は見られないため、店舗賃料は横ばいとなった。取引利回りについては、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、当期の地価動向は横ばいで推移した。 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今後の不動産市況を注視する必要があるものの、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ことから、将来の地価動向は概ね横ばいで推移すると予想される。
					 前期 0～3%下落	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F			
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	区部	中央区	住宅	佃・月島	 0%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のほか、子育て関連施設などの生活利便施設の拡充など、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に係る住宅需要は新型コロナウイルス感染症の緊急事態解除宣言以降回復しており、販売在庫数や需給動向は安定し、マンション分譲価格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、当地区の安定したマンション市況や、周辺で見込まれる各種開発への期待感を背景に、取引利回りは横ばいで推移し、デベロッパー等による素地需要に変化は見られないことから、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がマンション市況に与える影響は不透明であるが、根強いマンション需要に支えられ、マンション分譲価格及び賃料については横ばい傾向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。	
					 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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント		
						A	B	C	D	E	F				
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
東京都	区部	中央区	商業	銀座中央	 0～3%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的であるため、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たまま推移しており、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。空中階店舗を中心に空室が増加しているほか、路面店舗においても解約の動きが見られるようになってきており、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、大幅に値崩れする状況にはないものの、店舗賃貸市場の悪化懸念が一段と強まっていること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。 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、当面は店舗賃貸市場に係る市況が好転することはない見込まれないことから、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										
					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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	商業	八重洲	 0～3% 下落	▽	□	□	▽	—	—	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オフィス需要が認められる。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り、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。オフィス稼働率はわずかながら下落に転じ、フリーレント期間が長期化した募集物件が一部で見られるものの、当地区全体の募集賃料水準は下落しておらず、オフィス賃料は引き続き横ばいである。新型コロナウイルス感染症の影響により著しく減少していた当地区の来街者数は、オフィスワーカーを中心に前期以降は回復傾向にあるものの、例年と比較すると未だ大きく減少したままで、店舗賃料は下落に転じた。以上から、当期の地価動向はやや下落に転じたが、売買市場では供給が少なく、投資家の投資意欲は引き続き堅調で、当地区の新型コロナウイルス感染症の影響は海外の主要都市と比較すると小さいと見なす海外資本の投資家もあり、当地区の投資対象エリアとしての需要は引き続き安定している。 なお、当地区周辺の大規模ビルでは現テナントが退去予定となっているオフィス区画の募集も見られ、競合ビルの潜在的な空室は増加傾向にある。そのため、当地区の将来のオフィス賃料は弱含みの下落傾向に転じる可能性があることから、将来の地価動向はやや下落で推移すると予想される。
					 （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							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	商業	日本橋	 0～3% 下落	▽	□	▽	▽	—	—	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複数確認された。一方で、足下では大規模ビルへの移転に伴う2次空室やテレワークの進展による集約移転により空室率は上昇傾向にあり、景況感の悪化から新規の床需要には慎重な姿勢も見られ、オフィス賃料は弱含みの下落傾向が確認された。また、営業時間の短縮やオフィスワーカーの減少などの新型コロナウイルス感染症の影響が長期化したことにより店舗収益の悪化が顕在化し、高値で推移していた店舗賃料にも弱含みの下落傾向が確認された。以上から、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が長期化しており、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等の懸念が払拭されないこと等から、将来の地価動向は当期同様にやや下落傾向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							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	住宅	南青山	 0% 横ばい	☐	☐	—	—	☐	☐	地価動向	当地区は青山通り背後に位置する等によって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不動産市況はやや後退していたものの、停滞していた売買取引は前期から回復基調にある。ホテル・商業等と比較して住宅に対する需要は安定的に推移しており、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は、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需要は継続して確認されるものの、売主目線は依然として高値圏にある一方でマンションデベロッパーがより高い水準で取得することも見られないことから、取引価格は横ばいが続いて当期の地価動向は概ね横ばいで推移した。 当地区の高いブランド力から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。
					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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	商業	六本木	 0% 横ばい	☐	☐	☐	☐	—	—	地価動向	当地区のオフィスについては、大規模オフィスビルでテナントのオフィス集約・移転に伴う空室が発生し、エリア空室率が一時的に高まったものの、引き続き外資系企業を中心とした根強いオフィス需要を背景に、オフィス賃貸市場への新型コロナウイルス感染症の影響は限定的であり、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の影響によってテナントからの賃料の支払い猶予・減額要請・解約等が見られた。一方で、解約物件に対する一定の需要も見られ、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、優良物件を中心に投資家の投資意欲は衰えておらず、賃料水準は概ね横ばいで推移し、取引利回りも低水準で横ばい傾向にあることから、取引価格も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。 新型コロナウイルス感染症の影響が長期化しているが、当地区は根強いオフィス需要があり、投資家による安定的な取引需要が見込まれること、また、当地区周辺では複数の再開発事業が進捗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。
					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						東京メトロ南北線の六本木一丁目駅周辺。高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	商業	赤坂	 0%横ばい					—	—	地価動向	東京都心に位置している当地区では、数多くのオフィスビルが供給されているとともに、オフィスワーカーを支える飲食等の都市機能が数多く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。新型コロナウイルス感染症の影響によって、安定して推移していたオフィス賃料の動向や低位な状況が続いていた空室率も勢いを失うとの意見が聞かれたものの、当地区には複数の計画段階・進捗中の開発プロジェクトが存在することから都市機能の充実等による期待感が影響し、当期のオフィス賃料は横ばいが続いた。また、店舗については売上は落ち込んでいるものの、店舗賃料が下落に転じるような状況までには至っていない。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。 オフィス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経済政策等が行われているものの、売上減少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。しかし、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当面は当期の市況が継続し、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。
					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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	商業	虎ノ門	 0%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ている。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、令和2年6月に開業した東京メトロ日比谷線「虎ノ門ヒルズ駅」周辺の虎ノ門1丁目・2丁目地区や虎ノ門・麻布台地区でも事業が進捗している。新型コロナウイルス感染症の影響により竣工段階では満室に至らないオフィスビルが見られるものの、当地区へのオフィス需要は引き続き底堅く、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、当地区における事業進捗への期待感から、不動産開発業者や大手法人投資家等によるオフィスビルへの投資需要が堅調であり、取引利回りは横ばいであることから、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に隣接するとともに、複数の市街地再開発事業や広域的なバスターミナルの拡充が進んでおり、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、長期化している新型コロナウイルス感染症の影響により、オフィス賃貸市場での不透明感が見られるものの、令和3年は再開発に伴う大規模オフィスの新規供給が落ち着くとともに、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。
					（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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	新宿区	商業	新宿三丁目	 0～3%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、街並みの更新が進んでいる。しかし、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、数年間続いた市場の過熱感は弱まりつつある。感染拡大前より新宿駅周辺の人出は6～7割程度減少していると見られ、感染拡大に伴い客足の本格的な回復が遠ざかる中、複数の飲食店舗・物販店舗の閉店が見られ、店舗賃料は下落傾向となった。以上から、取引利回りは上昇し、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るため、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感染者数は再び増加傾向にあり、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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	新宿区	商業	歌舞伎町	 3～6%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、商業、文化等が集積し、多様な魅力を備えた国際的な観光・交流拠点として、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、当期においても営業時間短縮要請がなされ、飲食店舗、物販店舗が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状態が続いている。店舗等の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って、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、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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	渋谷区	商業	渋谷	 0～3% 下落	▽	□	▽	▽	—	—	地価動向	当地区は複数の大規模再開発事業が進行中で、駅前のみならず、その外縁部でもオフィスや商業施設、ホテル等の開発が行われている。オフィス賃貸市場では、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、ペースは緩やかになったものの、引き続き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見られ、都心で最も空室率が高い地区の一つとなっており、テレワーク導入拡大に伴うオフィス床の需要減によりオフィス賃料はやや下落傾向で推移した。店舗賃貸市場では、一時期の最悪期は脱し、国内の来街者数は回復傾向にあるものの、新型コロナウイルス感染症の新規感染者数の増加等に伴い、飲食店等に対する営業時間短縮要請の延長等、感染症の影響に対する懸念が強まっており、持ち直しに弱さが見られる。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継続しており、特に空中階の店舗を中心に賃料は弱含みの下落傾向にある。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・店舗賃料ともに緩やかな下落が続いたことから、当期の地価動向はやや下落傾向で推移した。 将来については、再開発事業等の進展により、街の機能更新や商業・オフィス集積度の高まり、駅外縁部の開発事業との連動による原宿や代官山エリアとの回遊性の向上、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。
					 （前期） 0～3% 下落								
					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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント					
						A	B	C	D	E	F							
						取引 価格	取引 利回り	オフィス 賃料	店舗 賃料	マンション 分譲価格	マンション 賃料							
東京都	区部	渋谷区	商業	表参道	 0% 横ばい					—	—	地価動向	当地区には、SNSを用いたトレンド発信力等に優れて、先進性の高いブランド店舗等が集積しており、特に若者層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、店舗等の事業者の間では先行きへの不透明感が広がっている。大規模店舗等の賃料水準に大きな影響はないが、飲食店舗及び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賃料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外資系投資家等による積極的な買い姿勢が見受けられること等から、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、従来は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。					
					 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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	豊島区	商業	池袋東口	 0～3%下落	▽	□	□	▽	—	—	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、撤退等の影響による募集件数の増加等の傾向も見られることから、店舗賃料では下落傾向が続いている。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で推移した。 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。
					前期  0～3%下落								
					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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	台東区	商業	上野	 3～6%下落  3～6%下落	▽	△	□	▽	—	—	地価動向	当地区は外国人旅行客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。前期は東京都による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ったが、当期については、新型コロナウイルス感染症の再拡大に伴い営業時間の短縮要請が再度実施される等、依然として店舗需要の弱含みが継続していることから、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、依然として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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	品川区	住宅	品川	 0% 横ばい	□	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は複数の開発が進行する品川エリアや羽田空港へのアクセスに優れ、生活利便施設が充実した湾岸部の住宅地である。分譲マンションはファミリー層の需要が中心であり、近年大規模な分譲が集中したが、令和元年秋頃の大規模マンション竣工後は大型開発が見受けられない。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、当地区の住宅需要は底堅く、緊急事態宣言解除後の売買取引は堅調に推移し、マンション分譲価格は下落には至っておらず、横ばい傾向で推移している。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。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。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堅調であるが、新型コロナウイルス感染症の影響等から需給が逼迫するような状況にはなく、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。 新型コロナウイルス感染症の影響が長期化することによってデベロッパーの取得意欲の減退等の懸念はあるものの、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。
					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								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A 取引 価格	B 取引 利回り	C オフィス 賃料	D 店舗 賃料	E マンション 分譲価格	F マンション 賃料		
東京都	区部	港区	商業	品川駅東口周辺	 0～3% 下落	▽	□	□	▽	—	—	地価動向	当地区は東海道新幹線や羽田空港へのアクセスが良好で、駅至近にグレードの高い大規模オフィスビルが建ち並ぶ利便性の高い商業地域である。当地区周辺ではJR山手線・京浜東北線の新駅、高輪ゲートウェイ駅が令和2年3月に暫定的に開業した。平成31年4月には品川開発プロジェクト(第Ⅰ期)が都市計画決定され、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、駅至近では、物販等を中心とした商業施設が令和3年4月に着工予定であり、以降、6月に住宅・教育施設及びオフィス・店舗・ホテル・コンベンション施設等の複合施設が、10月に文化創造施設等が順次着工予定である。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。当期は当地区内において、大規模オフィスビルの共有持分の取引が見られたが、供給は限定的である。オフィスに関しては、従来集約化を図る企業による移転需要が強かった一方で新規供給が限定的であったことで、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、大規模オフィスビルの一部でオフィス規模の縮小に伴う退去が見られ、低水準で推移していた空室率が上昇に転じたことで、オフィス賃料は頭打ちとなり横ばいで推移した。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を確認されないため、前期に引き続き取引利回りは横ばい傾向にある。一方で店舗賃料については、売上が落ち込んでおり、退去に伴う空室率の上昇も見られ、やや下落した。以上の結果、オフィスは比較的堅調である一方で店舗がやや弱含んだことにより、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による影響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。しかし、オフィス規模の縮小に伴う退去も本格化はしておらず一部の動きにとどまっていること、店舗の空室率上昇や賃料下落は小康状態に移行すると予想されること、一方で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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引 価格	取引 利回り	オフィス 賃料	店舗 賃料	マンション 分譲価格	マンション 賃料		
東京都	区部	江東区	住宅	豊洲	 0% 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回復基調にあり、直近の新築分譲マンションの販売状況は概ね良好で価格は横ばいで推移した。中古マンション市場においては、供給量の少なさから新型コロナウイルス感染症の拡大以降も大きな値崩れは見られず、価格水準は概ね横ばいで推移している。このような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。新型コロナウイルス感染症の影響が長期化することによってデベロッパーの取得意欲の減退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。
					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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	江東区	住宅	有明	 0%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回復傾向にある。新築分譲マンションの大量供給によりマンション分譲価格の上昇は見られないものの、大規模複合施設等の開発が進む当地区の注目度は高く、売れ行きは良好である。今後も大量供給は続き、新型コロナウイルス感染症の収束時期は不透明であるなどの懸念材料はあるものの、国家戦略特区の認定を受けた大規模複合施設の開業や東京五輪関連施設が立地するほか、将来的にも環状2号線の開通や銀座と有明を結ぶ地下鉄構想があるなど、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が長期化することによる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。
					 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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	江東区	商業	青海・台場	 0～3%下落	▽	□	▽	▽	—	—	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とともに、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。また、当地区及び周辺では、トライアスロン競技会場や東京国際クルーズターミナルが立地し、都心部と臨海部を結ぶ環状2号線の整備のほか、晴海地区の選手村や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められてきた。しかし、新型コロナウイルス感染症の影響により、コンベンションセンターにおける大規模イベントの開催等が困難となり、訪日外国人観光客等の需要が消滅したことから、感染拡大前と比較して来街者が大幅に減少しており、店舗の売上高やホテルの稼働率も低下している。また、当地区のオフィス床のストック量は店舗等と比較して多くないものの、オフィス需要は弱含みで空室率が上昇し、オフィス賃料は緩やかな下落傾向となった。観光客数や店舗売上高の回復に要する期間は依然として不透明であり、これらの要因を反映して、取引市場及び賃貸市場ともに需要が弱まって、店舗等の賃料は下落していることから、当地区の地価動向は下落傾向で推移した。 上記のとおり東京五輪開催に向けた期待感はあるものの、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相当の時間を要すると見られることから、取引需要・賃貸需要ともに弱含みが継続し、将来の地価動向はやや下落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							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	 0%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、価格目線等は感染症の影響発生前から変化が見られず、当期は当地区周辺の商業地や戸建住宅地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、価格目線等は変化が見られず、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、国内経済悪化に伴う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、デベロッパー等の開発素地に対する需要は安定しているものの、立地条件等を見極めたうえで取得するようになり、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 (前期)			—	—				

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F			
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	区部	中野区	商業	中野駅周辺	 0%横ばい					—	—	地価動向	中野駅周辺は旧来からの小規模店舗が多い商業地域であるが、ここ数年は複数の大規模再開発事業等が進捗、予定されており、街の機能更新に伴う繁華性向上の期待感から路面店を中心に飲食店やドラッグストア等の出店意欲は根強い状況にある。新型コロナウイルス感染症の影響が顕在化して以降、来街者数は減少していたが、現在は国内買物客によって回復傾向にあり、店舗賃料は全般的に高値圏横ばいで推移している。市場における取引価格は新型コロナウイルス感染症の影響が発生する前までは上昇傾向で推移していたが、当該影響が顕在化した後は取引当事者の様子見姿勢から取引市場は停滞し、物件の市場滞留期間は長期化していた。当期においては取引当事者の様子見姿勢は緩和しており取引市場は正常化しつつあり、取引価格については上値を追う展開は見られず概ね横ばいで推移しているため、当期の地価動向も横ばいで推移している。 新型コロナウイルス感染症の影響により事業環境が再び悪化するなど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といった懸念はあるが、当地区においては複数の大規模再開発事業等が進捗、予定されており、街の機能更新に伴う繁華性向上から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。そのため繁華性の高い通り沿いに存する稀少性の高い土地を中心に商業地の需要は安定的に推移すると見込まれるため、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。	
					(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								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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント							
						A	B	C	D	E	F									
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料									
東京都	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	 0%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ため、当地区は、エンドユーザーの安定した需要を見込むことが可能である。そのため、デベロッパー等による分譲マンションの開発意欲は強いものの、吉祥寺駅徒歩圏におけるまとまった規模のマンション開発素地の供給は稀少である。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、マンション分譲価格は引き続き高値圏横ばいの傾向が継続している。賃貸マンションは、吉祥寺駅周辺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、当期の取引件数等は回復傾向にある。マンション開発素地については、新型コロナウイルス感染症の影響により開発素地取得に対する慎重な姿勢は見られるものの、他の利用形態と比較して事業性が安定していることから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推移した。 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、マンション需要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しており、住宅需要の先行きに対する様子見の姿勢は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横ばいと予想される。							
					 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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	多摩	立川市	住宅	立川	 0%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、立川駅から徒歩圏内の当地区等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逼迫した状況が続いていることから、地場のデベロッパーのみならず、都心を主戦場とする大手デベロッパーについても、立川駅周辺をはじめとする都下のマンション開発素地の取得を検討する例が見られ当地区等の需要を強める要因となっており、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いものの供給があった場合には需要が競合し、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は、竣工時の売れ残りや販売期間の長期化も見られる。さらに、令和2年第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、依然として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、令和2年11月に入って感染者数が増加する等先行きが不透明な状況が続いており、このような状況が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては依然として注視が必要であるものの、引き続き市場参加者は市況を見極めようとする姿勢を保つことが見込まれ、将来の地価動向は横ばいと予想される。
					前期  0%横ばい								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	多摩	立川市	商業	立川	 0%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、立川駅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、令和2年第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、当期においても主要オフィスの賃料減額や支払猶予の動きは見られず、稼働状況も高水準を保っており、貸主・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の影響については、感染者数が増加する等不透明な状況が続いており、今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要であるが、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と予想される。
					 0%横ばい								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区内のJR横浜タワー及び当地区隣接地のJR横浜鶴屋町ビルが令和2年6月に開業して以降、各施設では新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止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ている。ホテルの営業状況については、稼働率が対前年比で引き続き厳しい状況にあるものの、底打ちして回復傾向が見られる。オフィスについては、令和2年11月末時点の空室率は約5%と、7月以降5%前後で推移しているが、新型コロナウイルス感染症の感染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であり、全体的に稼働率は安定的で、またオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。現時点では新型コロナウイルス感染症の影響は続いているものの、JR横浜駅の有する集客力や周辺部における再開発事業等による発展性から、当地区の不動産の取得需要は強く、取引価格が上昇に転じたことから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 新型コロナウイルス感染症の影響によって、市場では不透明感が残り、オフィスの空室動向等には注視することが必要であるものの、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、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東海道本線の横浜駅西口周辺。高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	西区	商業	みなとみらい	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	地価動向	当地区におけるオフィスの賃料水準は令和2年3月以降ほぼ横ばいで推移し、11月末時点の空室率は1%超程度と引き続き低水準な状態が継続している。当地区内では順次新たなビルが竣工しており、賃貸オフィスとして建設されているものは竣工時にはテナントがほぼ決まっている。また、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。直近における賃貸オフィスの成約事例を見ても、新型コロナウイルス感染症の影響発生前と同水準での成約が見られ、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状況が継続すると見込まれる。以上のとおり、当地区では新型コロナウイルス感染症の影響は比較的軽微で、当地区での開発計画も順調に進捗し成熟度を高めつつあり、また投資適格物件に対する取得需要も根強く取引価格は上昇傾向に転じたことから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 新型コロナウイルス感染症の影響により、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、上記のとおり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るため、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。
					 0% 横ばい								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR根岸線の桜木町駅からの徒歩圏。高層店舗兼事務所が建ち並ぶ横浜みなとみらい21地区内の業務高度商業地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	中区	商業	元町	 0～3%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、引き続き、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。前期にはメインストリート沿いの土地の取引が確認された。また、確認された多数の空き店舗の中で1物件取り壊しされ、分譲マンションが建築されている(令和3年秋竣工予定。住戸数40戸。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る等によって土地利用の傾向が変化する場合もあるため、注視する必要がある。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、令和2年後半には人出が徐々に戻りつつあり、また令和3年2月に5丁目で大手チェーン飲食店の新規開業が予定されるものの、全体として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迷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、当面は店舗が主となった土地利用が継続すると見込まれ、店舗として厳しい経営環境が継続し、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。
					 0～3%下落	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	 0～3%上昇 (前期  0%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、商業施設が集積し住環境も良好であることから、若いファミリー層を中心として人気の高い住宅地域である。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る様子見の状況も一部見られ、購入者の選別眼は厳しくなっているものの、当地区の販売単価は隣接する横浜市青葉区や川崎市宮前区と比較すると値頃感があり、売れ行きは概ね好調である。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立地条件等に応じて二極化し、新型コロナウイルス感染症の影響による分譲マンション需要者の行動変化の有無をデベロッパーも注視しているものの、当地区においてはデベロッパーの取得意欲は強く、取引価格は緩やかな上昇に転じていることから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 将来は、新型コロナウイルス感染症の影響により隣接エリアも含めたやや広域で分譲マンション市場全体の市況が悪化する可能性があるものの、当地区における好調な分譲マンションの売れ行きは当面維持されると見込まれるため、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	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く、新型コロナウイルス感染症の影響は部分的に見られるものの、取引価格は上昇傾向となっており、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 将来は、オフィスを中心に賃貸需要の増加が期待でき、新型コロナウイルス感染症の影響には依然として不透明感はあるものの、好立地物件のオフィス賃料や店舗賃料は堅調で退店も概ね確認できないことから、当地区の将来の地価動向はやや上昇と予想される。
					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							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区は武蔵小杉駅周辺に位置して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り、現時点では新型コロナウイルス感染症の影響は限定的である。以上から、当地区の取引価格は緩やかな上昇傾向に転じており、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 新型コロナウイルス感染症の影響は依然として不透明感はあるものの、人口増加を背景に武蔵小杉駅周辺での店舗、オフィスの賃貸需要は堅調であり、当期の市況が当面続くと思込まれるため、当地区の将来の地価動向はやや上昇と予想される。
					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							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	 0～3% 上昇	△	□	—	—	□	□	地価動向	当地区はマンションを中心とした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生活利便性が良好で、子育て世代を中心に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。やや立地条件が劣る現在販売中のマンションについては、在庫処分が停滞している等、エンドユーザーの物件選別眼はやや厳しくなっており、物件の売れ行きは二極化しているものの、当地区では売れ行きが概ね堅調であった。また、市営地下鉄ブルーライン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、また、依然として新型コロナウイルス感染症の影響によりマンション需要者の動きをデベロッパーが注視するなか、マンション分譲価格が上限に近づいているといった懸念材料はあるものの、当地区においては住環境の優れた開発素地の稀少性は強く、デベロッパーの取得意欲は強い。したがって、当期は取引価格が緩やかな上昇傾向に転じ、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区の生活利便性の良好さ等からエンドユーザーの人気は高い一方で、マンション開発素地の稀少性から当地区における新規分譲マンションの発売戸数が少ないため、デベロッパーの取得意欲は強い状態が続くと見込まれることから将来の地価動向はやや上昇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							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
長野県	長野市		商業	長野駅前	 0～3% 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引き続き売上が低迷して店舗賃料は下落傾向にあり、ホテルについては引き続き国内外の宿泊需要が減少して収益が低迷し、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が続く、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弱い。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低迷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。
					 前期 0～3% (下落)	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	 0～3%下落	▽	□	□	▽	—	—	地価動向	当地区は新潟駅南口周辺に位置し、店舗やオフィスビル等が集積する繁華性の高いエリアである。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、抑制的な消費行動を招く等により、多くの店舗の収益性に影響が見られる。ホテルについては、Go Toキャンペーンの効果によって、10月、11月は稼働率が大幅に改善していたが感染拡大によって不透明感が増している。当期も依然として経営状況が厳しい店舗等が多く、収益性の先行き不透明感から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。
					前期  0～3%下落								
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
富山県	富山市		商業	富山駅周辺	 0%横ばい							地価動向	当地区は駅前広場等の都市基盤整備や周辺の再開発事業の効果、また富山駅の南北で分断されていた路面電車の駅高架下での接続等により繁華性の増大が見込まれること等から不動産需要は堅調だったが、現在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で、飲食店等の商業施設の経営状況が厳しくなっていることから不動産需要はやや弱まっている。当地区ではホテル・店舗等の複合ビルの建築が複数箇所で見られ、今後も発展が期待されるが、一方で新型コロナウイルス感染症の影響による不透明な経済情勢から、需要者は不動産市場の動向を見極めたいという新たな投資を行うという様子見状態を続けている。このため取引価格は概ね横ばい傾向にあり、当地区の地価動向は前期に引き続き横ばいで推移した。 令和4年頃に完成する上記ホテル・店舗等の商業施設の更なる集積により地域の発展が見込まれるものの、新型コロナウイルス感染症の影響から店舗収益の悪化等の先行き不透明感が懸念されるため、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。
					 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								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	 0%横ばい	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区及び周辺のオフィス市況は近年好況を維持し、令和元年末頃までオフィス賃料は緩やかに上昇、空室率は低下傾向で推移してきた。令和2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、新規需要は一時的に減少したものの、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。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や閉館する施設が見られる等、大きな打撃を受けた。夏以降は、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。当期は前期に続き、上記施策等の効果で業績は回復基調となり、冬季に入り感染症の再拡大による景気への影響が懸念されるものの、景況は引き続き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価格は横ばいに転じ、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収束時期が見通せない中で、感染拡大の警戒感から景気回復スピードが鈍化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、感染拡大傾向の再燃に対する懸念から当地区における将来の地価動向は再び弱含みのやや下落傾向となることが予想される。
					 前期 0～3% (下落)	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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	 0～3% 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によって店舗賃料は下落傾向が続いている。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、オフィス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。
					 前期 0～3% 下落	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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅駅前	 0%横ばい	□	□	□	▽	—	—	地価動向	当地区のオフィス市場では、新規に成約する等の動きが見られる一方で、縮小や撤退等に伴う解約の影響により空室率は上昇傾向となっており、オフィス賃料は概ね横ばい傾向となっている。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ことから、店舗賃料は依然弱含んでいる。一方、取引市場については一時の停滞感に変化が見られ、法人投資家による収益用不動産の需要が回復する等市況は回復傾向にあつて取引価格は概ね横ばいに転じたことから、当期の地価動向は横ばい傾向で推移した。 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、リニア中央新幹線の開業が予定され、延期になったものの鉄道会社等による私鉄駅ビルの建替え等も検討されており、今後の発展も見込まれることから、不動産開発・取得については積極的な動きが予想される。しかし、現状は取引市場の回復傾向は見られるものの、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であるというマイナス要因もあり、当期の市況が当面続くと予想されるため、将来の地価動向は横ばい傾向と予想される。
					 前期 0~3%下落	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	中村区	商業	太閤口	 0～3%下落  前期 3～6%下落	▽	□	□	▽	—	—	地価動向	名古屋市中心部におけるオフィス市場では、新規の成約事例が確認される等の動きが見られる一方で、縮小や撤退に伴う解約の影響により空室率は上昇傾向となっており、オフィス賃料は概ね横ばい傾向となっている。当地区のオフィス市場も同様の傾向にあるが、飲食店舗やホテルが多く、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店舗賃料は依然弱含んで下落傾向が続いている。しかし、当期は人出が前期よりも回復し、売上等の回復が見られたため取引価格は下落傾向が弱まり、当期の地価動向はやや下落となった。 今後も名古屋駅周辺の拠点性が強まることが予想されることや、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。しかし、現状では新型コロナウイルス感染症の影響により、店舗及びオフィス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						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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市中区	商業	栄南	 0～3%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、高い繁華性を維持しており、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、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は、感染者数が抑えられていた10月は対前年比で比較すると増加したが、感染者数の増加傾向が現れた11月以降は前年同月を大きく下回っており、厳しい状況が続いている。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等の影響から一時的に弱まっていたものの、取引市場では条件の良い物件を中心に法人投資家等による取得需要が回復の兆しを見せており、店舗需要の弱まりがやや緩和して取引価格の下落幅が縮小した。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、将来的な投資需要の強まりが期待されるが、新型コロナウイルス感染症による景気停滞への懸念から、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再拡大する懸念もあるため、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								名古屋市営地下鉄名城線の矢場町駅(栄駅の南側近接)周辺。栄地区の南寄りで、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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市中区	商業	伏見	伏見	 0%横ばい	□	□	□	▽	—	—	地価動向	当地区のオフィス市場では、新規に成約する等の事例が確認される一方で、縮小や撤退等に伴う解約の影響により空室率は上昇傾向となっており、オフィス賃料は概ね横ばい傾向が続いている。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ことから、店舗賃料が依然弱含んでいる。一方、取引市場については一時の停滞から回復しており、法人投資家によるオフィス等の収益用不動産の需要の回復や、マンション開発素地の取引についてもデベロッパー等の素地需要は回復傾向が見られる。以上から、取引価格は概ね横ばいに転じ、当期の地価動向は概ね横ばい傾向で推移した。 主要なオフィスエリアに位置する当地区は、安定した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ことが予想される。また、物件の供給が限られているなかオフィス等の収益物件の他にマンション開発素地に対する需要も見込まれる。しかし、現状は取引市場の回復は見られるものの、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であることから当期の市況が当面続くと予想されるため、将来の地価動向は横ばい傾向と予想される。
					（前期）  0～3%下落	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市中区	東区	住宅	大曽根	 0～3% 上昇 (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確認され、マンション適地におい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、高水準のマンション分譲価格が設定された物件も見られる。このような当地区のマンション市場においては、新型コロナウイルス感染症による一時的な経済活動の停滞等の影響により弱まった需要者層の購買意欲は回復傾向にある。こうした市況から、マンション開発素地の取引価格は緩やかな上昇傾向に転じ、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 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の安定した取得意欲が見られ、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であったが、当期の需要者層の購買意欲は回復傾向にあることから、当地区の将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市中区	東区	商業	久屋大通駅周辺	 0% 横ばい (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て店舗付オフィスビル等の高層ビルが多く見られ、久屋大通公園北エリアの供用開始により来街者が増えており、大型ビルの着工等から今後も発展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に加え、幹線道路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強い取得需要が継続し、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が、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各種需要は一時的に鈍化傾向に転じ、取引利回りは横ばいとなって取引価格は緩やかな下落傾向となった。しかし、当期はデベロッパー等の取引に向けた各種活動が確認される等取引市場では回復傾向が認められ、当期の取引価格は横ばいで推移したことから、当期の地価動向は横ばいとなった。 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、底堅い投資需要が認められる。周辺整備が進み、当地区では将来的な期待の高まりが認められるものの、新型コロナウイルス感染症の影響による投資マインドの低下やマンション開発素地需要の軟化等による需要の減退を懸念する声も聞かれることから、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								名古屋市中地下鉄桜通線の久屋大通駅(栄駅の北側近接)周辺。中高層事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市中種区	千種区	住宅	覚王山	 0～3%上昇  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も高額な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、従来から安定した販売が見込めるエリアである。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により、需要者層の購買意欲の低下が見られたが、直近では、高い購買意欲を持つ需要者が戻りつつあり、成約率には回復傾向が見られる。当地区周辺では、複数のデベロッパーの素地取得行動が確認されており、マンション開発素地の取引価格はやや上昇傾向であることから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区は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。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いたが、成約率は回復しつつあることから、当地区の将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								名古屋市中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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市中種区	昭和区	住宅	御器所	 0%横ばい  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。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の低下が見られたものの、需要は底堅く、マンション分譲価格は横ばい傾向にある。土地所有者の売り控えが見られ、マンション素地の供給は限定的であるもののデベロッパーの素地取得需要に回復傾向が見られ、複数の取得行動も確認されることから、取引価格が横ばいで推移し、当期の地価動向は横ばいに転じた。 当地区では進捗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が見込まれる。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であったが、直近の需要者層の購買意欲は回復傾向にあり、当面はこうした市況の回復がさらに進むと見込まれることから、当地区の将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
					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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市中	熱田区	商業	金山	 0～3%下落  前期 3～6%下落	▽	□	□	▽	—	—	地価動向	当地区の最寄り駅である金山駅は、JR、地下鉄、名鉄が乗り入れる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、道路交通網として伏見通、大津通の幹線道路が位置しているため、三河エリア、中部国際空港へのアクセス性に優れた当地区の交通利便性の高さに注目が集まり、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。当地区は店舗を中心とするため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、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、多数のテナントからの家賃減額要請が続き、一部では閉店等の動きも見られ取引等の需要は弱まった。しかし、当期は新型コロナウイルス感染症の収束後を見越した動きも見られ、感染拡大による影響は続くものの法人投資家を中心とした取引需要がやや回復し、取引利回りは横ばい傾向が続いて、取引価格の下落幅は縮小したことから、当期の地価動向はやや下落で推移した。 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再拡大による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減少に伴う収益悪化等が引き続き懸念されており、店舗需要は当面弱含みで推移すると見込まれる。以上から、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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	 0%横ばい  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岐阜駅北口周辺の整備が進められており、複数の市街地再開発事業によって拠点機能が強まり、交通利便性も優れていることからオフィス、店舗等の需要が集中する傾向が続いていた。当地区は、上記のようなJR岐阜駅北口と名鉄岐阜駅に近接し、主要な商業エリアにも含まれる等によって底堅い需要が期待できる希少なエリアとなっているが、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る等、様々な経済活動が停滞したため、新規の取引は感染拡大以降大幅に減少し、当期も取引は低調である。このような状況の中で当期は、前期と比較して経済活動がやや持ち直す等によってオフィスに対する投資家の認識が新型コロナウイルス感染症の影響は限定的との見方に変化するとともに、デベロッパー等の取引に向けた各種活動が確認される等取引市場では回復傾向が認められ、当期の取引価格は横ばいで推移したことから取引利回りも横ばいとなり、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よって先行きが不透明であるものの、当面は大きな変動要因が見込まれないことから、将来の地価動向は当期同様に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								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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
滋賀県	草津市		住宅	南草津駅周辺	 0%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。また、今後も分譲マンションが建築予定となっており、新築の分譲マンションが安定的に供給されている。新型コロナウイルス感染症の影響や滋賀県内でマンションの供給量が以前と比較して増加していることから、以前よりも販売のスピードは落ち着いているものの、竣工前に完売となっている物件も多く、売れ行きは良好である。当地区が存する南草津駅及び隣接する草津駅は、滋賀県内で人気の高いマンション供給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く、以前よりも多くのデベロッパーにより分譲が行われている。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。
					 0%横ばい								
					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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	 0～3%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位置し、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テナントの入替が少なく、空室率は低水準であり、新規賃料水準は高値安定となっている。当地区及び周辺部のホテルは休廃業・売却の動きが加速化している。店舗については、国内観光客は増加したものの、駅利用者の減少により、観光客向けの物販、飲食店は厳しい状態が継続しており、空室の長期化も目立つ。しかし、オフィスワーカーのテレワークはそれほど進んでいないことから、オフィス利用者が見込める業態の店舗は消費の下支えにより、新規賃料水準は概ね横ばいを維持している。以上のことから、オフィス需要は比較的堅調であるものの、店舗ビルに対する取引需要は総じて弱く、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再拡大によって、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 (R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント		
						A	B	C	D	E	F				
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
京都府	京都市	中京区	住宅	二条	 0～3%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が当地区の住宅需要に与える影響は小さく、需給関係は新型コロナウイルス感染症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見られ、やや取得希望価格の水準が下落して取引価格は下落傾向が続いている。こうした市況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現在進捗中の二条駅周辺のホテル開発は、新型コロナウイルス感染症の影響により、当地区の観光需要回復等の効果は不透明な状況である。住宅需要は比較的堅調な状況が続くと予想されるが、当期の市況が当面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傾向で推移すると予想される。		
					 前期 0～3%下落	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 (R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	中京区	商業	河原町	 0～3% 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。新型コロナウイルス感染症の影響を受けたが、観光の最盛期にあたる当期にはほぼ前年並みの観光客が訪れ、町に賑わいが戻り、一時期見られた減額の動きも見られなくなった。しかし、夏までに解約を決定したテナントが当期撤退したことにより空室が増加しており、四条通・河原町通の背後では新規賃料水準の見直しが検討される物件も見られる。オフィスの供給は少ないため、需給が逼迫し、オフィス賃料は高止まりの横ばいであるが、営業店の統合・廃止による空室率の上昇が見られる。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。 新型コロナウイルス感染症が再拡大しつつあることから、店舗の業績回復には相応の時間を要すると見込む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いた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。
					 前期 0～3% 下落	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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	中京区	商業	烏丸	 0～3%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り、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かったため、これらの需要が不動産市場を牽引してきたが、新型コロナウイルス感染症の影響を受け、昨年の春から初秋にかけてアパレル・飲食店、サービスオフィス等の撤退が散見された。秋の観光シーズンを迎え、国内観光客の増加により、店舗空室部分に物販を中心に新規テナントが入居し、既存テナントについても、それまで一時的に減額されることが多かった物件でも従来の賃料額に回復した。オフィスはこれまで需給が逼迫していたが、支店・営業店の閉鎖、業績不振による他地域への移転等の動きが見られるようになった。新規賃料水準は依然高水準であるものの、空室率が上昇し、需給関係は緩んでいる。新型コロナウイルス感染症の再拡大による顧客減少やオフィス空室率の上昇等から商業地に対する需要はやや弱含みとなっており、取引価格の下落傾向が続いたことから、当地区の地価動向はやや下落で推移した。 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するが、店舗・オフィスの空室率について上昇の懸念があり、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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	左京区	住宅	下鴨	 0%横ばい (前期  0%横ばい)	□	□	—	□	□	□	地価動向	当地区の生活利便性は良好なため、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。当地区での宅地供給は少なく、宅地開発は限定的であるが、富裕層向けのマンション需要は旺盛で、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、需要者の中心が富裕層であるため、当該感染症の影響は限定的で、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。当地区の幹線道路沿いには店舗付マンション等の投資用物件が散見される。当該投資用物件では店舗部分に空室がやや見られるが、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収束時期は不透明で需要者の慎重な姿勢から土地取引の減少が続くと予想されるが、当地区の宅地供給は従来から限定的であり、当地区における当該感染症の影響は比較的小さく、当期の市況が当面続くと思込まれるため、将来の地価動向は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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	西京区	住宅	桂	 0～3%下落	▽	□	—	—	□	□	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、住宅需要は底堅く、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。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マンション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、新型コロナウイルス感染症の影響により、大学ではリモート授業とするところも見られ、学生向け賃貸収益物件に対するリスクが意識される状況にあり、やや開発や投資等の意欲が減退している。こうした状況から取引価格の下落傾向が続き、当地区の地価動向はやや下落で推移した。 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。
					 前期 0～3%下落								
					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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	 0～3%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により不透明さが増している。前期は、新型コロナウイルス感染症の影響により停滞していた経済活動が再開され、Go To トラベル等の実施もあり、商業施設等の収益はやや回復傾向に向かっていたが、当期は再び1日当たりの感染者数が過去最多となる等未だ感染者が増加傾向にあることから、Go To トラベル等が停止され、店舗の営業時間の短縮対応や稼働客数の抑制が依然と継続されており、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。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。
					 前期 0～3%下落								
					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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	北区	商業	茶屋町	 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ったとともに、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、前期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経済活動が再開され、Go To トラベル等の実施もあり来街者数が回復しつつあったものの、1日当たりの感染者数が過去最多となるなど未だ感染者が増加傾向にあり、Go To キャンペーンの一時的停止が行われ、外出自粛ムードが強まっており、商業施設が中心となっている当地区の影響は大きい。人通りが減少し、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未だ戻っておらず、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は、このような市況の影響を受けて取引価格の下落傾向が続いており、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。
					 前期 3～6%下落	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	北区	商業	中之島西	 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、淀屋橋駅周辺エリア、堂島エリアとともに多数の優良企業が立地しており、ウォーターフロント等の良好な環境を備えるオフィス集積地として市場に認識されている。前期は、新型コロナウイルス感染症の影響により停滞していた経済活動が再開され、Go To トラベル等の実施もあり、商業施設等の収益はやや回復傾向に向かっていた。しかし、当期は、再び新型コロナウイルス感染症の感染拡大を受け、商業施設は営業時間の短縮等を実施しており、店舗賃料は下落傾向が継続した。オフィスにおいても、業績回復が見込めない企業も多く、賃料水準は引き続き横ばい傾向で推移している。新型コロナウイルス感染症の収束時期が不透明で、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、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。 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、安定したオフィス需要が一定程度見込まれるが、新型コロナウイルス感染症の影響の長期化懸念、それに伴う企業業績の悪化拡大懸念も継続していることから、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						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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	北浜	 0～3%下落	▽	□	□	▽	—	—	地価動向	当地区は、大阪証券取引所を中心に金融、証券の街として発展してきた大阪の代表的なオフィスエリアの一つであるが、近年は梅田駅周辺の拠点機能等が強まっているため相対的な地位はやや低下している。当地区では、交通等の利便性が良好でありマンション需要も確認される。前期は、Go To トラベル等の政策が開始され、新型コロナウイルス感染症の影響により停滞していた経済活動も再開された。そのため、店舗等の収益はやや回復傾向に向かっていた。しかし、再び新型コロナウイルス感染症の拡大を受け、飲食店舗等は営業時間の短縮等を実施している。オフィスにおいても、需給逼迫の状況に変化はないものの、業績回復が見込めない企業も多く、賃料水準は引き続き横ばい傾向で推移している。感染拡大前の地価上昇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継続しており、引き続き減退した状態が続いている。以上から、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。 当地区ではオフィス需要、マンション開発素地の取得需要等も引き続き一定程度見込まれるが、新型コロナウイルス感染症の収束時期が不透明であり、感染症拡大による影響の長期化懸念等から、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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	心斎橋	 3～6%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。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た。オフィス市場では空室率がやや上昇傾向にある。需給逼迫もあり、当期のオフィス賃料は概ね横ばい傾向にあったが、テレワークの拡大・館内縮小を検討する企業も見られ、今後については注視を要する。店舗市場については、国内観光客等を中心に賑わいを取り戻しつつあるものの、営業時間の短縮等もあり、売上は厳しい状況にある。そのため、店舗賃料は下落傾向にあり、賃料減額要請等を行う事業者も見られる。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。 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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	なんば	 3～6%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り、なんば駅は大阪第二のターミナル駅である。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た。オフィス賃貸市場については、解約の動きがある一方、新規成約は限定的であることから、空室率はやや上昇している。需給逼迫もあり当期のオフィス賃料は横ばい傾向にあったが、今後については注視を要する。店舗賃貸市場については、商業店舗の影響は大きく、店舗賃料は下落傾向が続いている。国内観光客等を中心に急激に人通り等は回復しつつあるものの、感染拡大抑制に伴う営業自粛要請等もあり、売上は厳しい状況が続いている。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。 新型コロナウイルス感染症の影響については、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、売買の価格水準が合意されず、様子見の状況が続いている。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、新型コロナウイルス感染症の収束には、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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	O B 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、ピーク時と比較するとやや緩慢になりつつあるが、依然として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の感染拡大による経済活動停滞の影響等から業績が悪化している企業が増えているため、近年上昇傾向で推移していたオフィス賃料は当期も横ばいとなっている。また、テレワーク導入による就業形態の変化、宴会・会食等の自粛及び営業時間の短縮要請等の影響により、店舗の売上低迷は続いており、店舗賃料は引き続き下落傾向となっている。一方、新型コロナウイルス感染症の感染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。 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、中長期的には、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くなかで、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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	淀川区	商業	新大阪	 0～3%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、ピーク時と比較するとやや緩慢になりつつあるが、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の感染拡大による経済活動停滞の影響等から業績が悪化している企業が増えているため、需給逼迫により近年上昇していたオフィス賃料は当期も横ばいで推移している。また、Go To トラベルの実施により持ち直しつつあったホテルの宿泊需要も、同制度の停止に伴い再び悪化しており、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、宴会・会食等の自粛及び営業時間の短縮要請等の影響により、店舗の売上低迷は続いており、店舗賃料は引き続き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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	福島区	住宅	福島	 0～3%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、令和13年度開業予定の「なにわ筋線」建設が進捗中である。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ない状況が続いている。不動産市場においても取引は少なく、サラリーマンを中心とした需要層の所得減少懸念が聞かれるが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、デベロッパー等の慎重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く、需要は弱含みとなっていることから取引価格は下落傾向が続き、当期の地価動向はやや下落で推移した。 「(仮称)うめきた2期地区開発事業」の選定事業者が工事を着手したことや、周辺の整備事業の進捗とともに、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。新型コロナウイルス感染症の影響は今後も続くことが予想されるが、業種により格差はあるもののデベロッパー等のマンション開発素地取得意欲は相対的に安定しており、当地区の発展期待も増していることから、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								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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	 0% 横ばい	☐	☐	—	—	☐	☐	地価動向	当期は当地区に近い府道沿いの地区でマンション開発素地に係る土地(古家付)の入札が行われ、路線価の約3倍弱でデベロッパーが落札した。入札参加者が複数者となり、落札者以外の入札価格も高額であったことから、立地条件が優るマンション開発素地については依然として需要が根強い状況にある。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、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、販売状況は物件の選別化により売れ行きに優劣があるものの、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。当期も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であり、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。
					 0% 横ばい								
					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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	 0～3% 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の拡大により外出自粛等が続く、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る等客足の回復速度が鈍いことから、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当期も下落傾向が続いており、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維持されると見込まれるが、新型コロナウイルス感染症の収束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。
					 前期 0～3% 下落								
					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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	豊中市		住宅	豊中	 0%横ばい	□	□	—	—	□	□	地価動向	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物件ごとに差異があるが、当期も概ね横ばい傾向のままである。昨年、北大阪急行延伸事業の延期が発表され、さらに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少ないままである。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、新型コロナウイルス感染症の影響等は続くと予想されるものの千里中央駅から徒歩圏内の物件に対する需要は強く、当地区の需要は安定的で当面当期の市況が続くと見込まれることから、将来の地価動向は概ね横ばい傾向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							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	吹田市		商業	江坂	 0～3% 下落	▽	□	□	▽	—	—	地価動向	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。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って、飲食店等の入替時に店舗賃料が下落するケースが増加し、当期も前期と比較して店舗賃料はやや下落傾向となった。また、オフィス賃料は前期と比較して当期も概ね横ばいで、空室率も横ばいで推移した。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。当期も取引利回りが概ね横ばいで、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同様に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る取引価格の下落幅が投資家等の見込みより小さいとの認識から買い控えの傾向が弱まっている。しかし、市場の回復には未だ時間を要すると見込まれることから、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								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	 0～3%下落	▽	□	□	□	—	—	地価動向	当地区の不動産取引市場は、令和元年までは需給が逼迫し、地価は上昇傾向にあった。令和2年になると、新型コロナウイルス感染症の影響による経済活動停滞等により景気は低迷したものの、当地区の立地条件の良さ等によって当地区及びその周辺において不動産を売り急ぐ動きは特に見られず、売主と買主の目線が乖離する等から、取引は限定的な状態が続いている。また、新型コロナウイルス感染症の影響により、飲食店を中心として、多くの店舗は売上が低迷しており、店舗の退去が増加し需給が一時的に緩んでいる。店舗の募集賃料は下落しておらず、成約賃料も目立った下落は見られないが、テナントの成約ペースは低調に推移している。また、これまで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いる。以上の市況から、取引価格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。 当期は、新型コロナウイルス感染症の感染者数が増加傾向にあり、景気の先行きが不透明なため、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、当期の市況が当面続くと見込まれるため、当地区の将来の地価動向は、やや下落で推移すると予想される。
					 前期 0～3%下落								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	神戸市	灘区	住宅	六甲	 0～3% 上昇							地価動向	当地区は良好な住環境及び利便性を兼ね備えた住宅地で、神戸市内中心部のみならず、大阪都心部への交通利便性にも優れることから、阪神間においても人気のある住宅地であり、主なエンドユーザーの所得水準は相対的に高い。また、このような住宅地としての人気を反映して、デベロッパーによる開発素地需要が旺盛であり、特に駅に近接する物件は稀少性が高い。新型コロナウイルス感染症の影響によって依然として景気動向等の先行きが不透明であるが、当期の当地区における住宅需要に大きな影響はなく、稀少性の高い物件には需要の競合が見られることから取引価格は上昇に転じ、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区は阪神間においても人気のある住宅地で、また、最寄り駅徒歩圏内に位置するため稀少性の高い地区である。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に関する判断基準の見直しを図る動きも見られるようになっていくものの、当地区のような稀少性の高い地区の需要は依然として高く、今後も需要の大幅な減退は見込まれないことから、将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。
					 0% 横ばい								
					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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	西宮市		住宅	甲子園口	 0～3% 上昇	△	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は神戸市・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、当地区では堅調な住宅需要が確認されている。前期までは新型コロナウイルス感染症拡大の影響により土地需要者が様子見姿勢となっていたことから一時的に不動産取引は停滞し、取引数は減少していたが、当期においてはテレワークの広がりにより在宅時間が増えたことから、より住環境を整備したいとする新たな需要も生まれており、取引は回復傾向にある。また都市型の商業施設やホテルといった利用形態と比べ、新型コロナウイルス感染症拡大による賃料への影響が小さい住宅の投資物件としての安定性が改めて評価され、貸家住宅素地の需要増加も確認される。このような状況から取引価格は上昇傾向となり、当期の地価動向はやや上昇に転じた。 今後については、新型コロナウイルス感染症が再度感染拡大しておりそ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、開発事業者の底堅い需要が確認されている。以上から、取引動向は今後も堅調に推移し、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
					 0% 横ばい	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 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。前期は新型コロナウイルス感染症に伴う緊急事態宣言解除後で人出も徐々に回復していたものの、当地区の店舗ビルの空室率は若干高まって店舗賃料は小幅ながら下落傾向となっていた。当期においては大型商業施設等の人出は一層回復しており、さらにテレワーク等により在宅時間が増加したことで、比較的狭い商圈の近隣型の商業施設においても売上げが増加する状況が確認されている。以上のような市況から店舗賃料は上昇傾向となって当期の地価動向はやや上昇に転じた。 今後については新型コロナウイルス感染症が再度拡大しておりその影響に注視を要するものの、当地区は一部で広域型の商業施設も見られるが、基本的には地元顧客を中心とする近隣型の商業施設が多いことから、引き続き店舗等の需要は堅調に推移し、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
					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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	芦屋市		住宅	JR芦屋駅周辺	 0～3% 上昇	△	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は利便性や住環境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住宅地域である。当地区における典型的な需要者は医者等の富裕層が中心であり、設備水準等の仕様が古い戸建住宅や高級マンションが建ち並んでいる。また、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。新型コロナウイルス感染症の影響で、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たが、当期のマンション開発素地等の需要には回復傾向が認められ、稀少性の高い物件には需要の競合が見られることから取引価格は緩やかな上昇に転じ、当期の地価動向はやや上昇となった。当地区は良好な利便性と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な状況は継続している。しかし、当地区の需要は安定しており、マンション開発素地の稀少性も高いことから需要の競合は継続すると見込まれることから、将来の地価動向は当期同様やや上昇で推移すると予想される。
					 0% 横ばい	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘	 0% 横ばい			—	—			地価動向	当地区は、土地区画整理事業により大型商業施設、医療施設や郵便局、学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根強い。マンションは中古・新築を問わず、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、マンション需要は強い。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、不動産市場において取引が少なく、分譲マンションの成約も減少したが、当期は成約件数も戻りつつあり、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ものの、感染拡大前の状況までには至っておらず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、バスを利用して近鉄学園前駅や近鉄高の原駅から大阪都心部や京都市へも通勤できることから、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。
					 0% 横ばい								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	 0%横ばい					—	—	地価動向	当地区は岡山駅前という良好な立地条件を有しているため、岡山市内の商業地では優位性があり、オフィス、店舗等の県内外の需要は堅調に推移してきたエリアである。新型コロナウイルス感染症の感染拡大による経済活動の停滞等により、飲食、物販等の店舗に関しては、一部賃料減額要請や閉店が見られる等、業種、業態により影響の度合いが異なる。感染拡大前は、岡山駅前のオフィス需要は堅調であり、当地区を中心にオフィス空室率は低下の一途を辿ってきたが、感染拡大後は一部撤退や規模縮小による解約の動きが見られ、空室率低下に歯止めがかかっている。しかし、オフィスの新規賃料は概ね横ばいで推移しており、下落圧力を及ぼす程の大きな影響は見られない。以上から、需要者等の様子見姿勢が続くなか、取引価格も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。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あるが、当地区の不動産市況に対する影響は限定的で、需要者の様子見姿勢等から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						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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
広島県	広島市	中区	住宅	白島	 0%横ばい	□	□	—	—	□	□	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。一方、エンドユーザーの住宅需要も回復傾向にあるため、戸建住宅・分譲マンションとも販売は好調に推移した。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。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。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ため、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
					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						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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
広島県	広島市	中区	商業	紙屋町	 0%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、賃料水準が低い時期に入居したテナントに対しては契約更新時の増額改定が行われている。自社ビル竣工に伴う二次空室の顕在化や一部のオフィスビルでは減床等の動きも見られるが、全体的に空室の消化は順調に進んでおり、各オフィスビルの競争力に相応した賃料で交渉が続いているため、オフィス賃料は横ばいである。なお、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く等の影響も見られるが、現時点では市況全体に及ぼす影響の程度は軽微であるため、足元のオフィス市況は概ね安定している。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おり、今後、賃料に下落圧力が働く可能性が懸念されることから、店舗賃料の動向には注視を要する。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ではなかった。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・八丁堀地区では特定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く、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需給関係が大きく変化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。
					 0%横ばい								
					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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F			
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	 0～3%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、これら再開発との商店街活性化に係る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、権利変換計画認可を受けている。このような状況の中、大工町街区における既存建物の解体除却工事が遅れており、11月に予定した着工は、令和3年1月に、令和3年12月に予定していた完成は1～2カ月程度遅れる見込みである。磨屋町側でも令和6年1月に完成を予定していたが見直しになる見込みである。高松中央商店街では、新型コロナウイルス感染症の影響で経済活動は停滞しており、空き店舗率は上昇傾向にある。今後更に空き店舗率が上昇するとの見方が広がっており、取引価格は下落傾向が続いて、当地区の地価動向はやや下落で推移した。 将来の地価動向は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大が続いていることから商店街の来街者数の減少傾向も続いて店舗等の収益悪化が予想され、このような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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛媛県	松山市		商業	一番町	 0% 横ばい					—	—	地価動向	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。令和2年になると、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、前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国内観光客が訪れ、宿泊施設の稼働率は改善した。しかし、当期は感染者数の再増加により、観光業界に先行きの不透明感が強まっており、こうした状況は市中心部の不動産市場にも影響し、取引市場においては再び売り手買い手ともに様子見の状況となった。以上から、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。
					 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						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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	 0% 横ばい			—	—			地価動向	福岡市の分譲マンションマーケットは新規供給が抑制されているにもかかわらず完成在庫の増加が続いている。ただし、商品に見合った値付けが行われていれば売行き好調となっている物件もあり、販売動向は比較的安定した状態が続いている。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はほとんど見られず、一部には高値取引も見られた。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、当期の地価動向も横ばいで推移した。 新型コロナウイルス感染症の影響は長期化しており、今後、景気悪化や雇用環境の悪化等が更に顕著となれば、分譲マンションの販売にこうした景況の変化が影響するとの懸念もある。ただし、優良立地については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、当面は当期の市況が継続し、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
					 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						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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福岡県	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	 0%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、近年は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いる。店舗については、業種・業態によるものの店舗の閉店及び集約移転等が発生しており、ホテルについても過年度と比較した稼働率の悪化が続いている状況である。また、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は、オフィスの賃料水準は横ばいで推移しているものの、空室率が徐々に高まっており、大型オフィスビルの新規供給も控えていることから、将来的には需給が緩む可能性があるが、今後の動向には注視する必要がある。しかし、投資適格性を有する物件については売主の売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るものの、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。
					前期  0%横ばい								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	0%横ばい 前期 0~3%下落	□	□	△	▽	—	—	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、令和2年2月頃の新型コロナウイルス感染症の感染拡大による影響が強ま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、新型コロナウイルス感染症の影響も重なって市場での引き合いは減少していたが、当期は取引動向に回復傾向が認められる。当期はコールセンター需要の強まり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、当地区への土地需要は底堅く、取引市場の回復傾向によって取引価格が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となった。 当地区のオフィス賃料の上昇傾向は、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、熊本市等の企業の景況感も悪化が懸念されるため、上昇幅は縮小すると予想されるが、当面はオフィス市況に大きな変化は予想されない。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相対的に安定していることから、当地区の将来の地価動向は横ばい傾向が継続すると予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	 0%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ともに繁華性の高い商業集積地である。同駅直結の駅ビルはテナントミックスの面で優れており、売上規模が県内屈指の商業施設となっている。当地区では、中央町19・20番街区第一種市街地再開発事業が施行中で、ビルの全面開業を令和3年6月に控え、駅ビルを含む周辺ビルと再開発ビルがデッキで接続される予定であり、同駅周辺一帯では当該事業の波及効果とともに駅ビルとの回遊性向上が期待されている。当地区は鹿児島市内の中でも優良なオフィスが集積しており、新規のオフィス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、企業の景況感は厳しい状況が続いているが、安定したオフィス賃貸市況に加え、良好な金融環境を背景に、売主側は安値で売り急ぐような動きは見られない。一方で、買主側は今後の市況を見極めようとするため、投資に慎重な姿勢が見られ、このことから、売買市場は様子見の状況が続いている。そのため、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。 当地区は利便性が高く、市街地再開発事業の完成を間近に控えた期待感や優良物件の供給の少なさから、安定した土地需要が見込まれる。しかし、新型コロナウイルス感染症の収束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横ばいで推移すると予想される。
					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						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(R2.10.1～R3.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F			
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
沖縄県	那覇市		商業	県庁前	 0～3%下落 (前期  0～3%下落)	▽	□	□	▽	—	—	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年の入域観光客数は10月までの各月で前年同月を下回ることとなった。当地区や当地区周辺は観光客向けの店舗等が多く、前期にはGo Toトラベルの効果もあって国内観光客も訪れるようになっていたが、当期も休業する店舗や売上高を大きく減少した店舗は多い。オフィス賃料は概ね横ばいであるが、店舗では一時的な賃料減免や減額要請、退店の動きが見られ、店舗賃料は下落傾向が続いており、極端な売り急ぎは見られないものの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、店舗等の売上高の早期回復には不透明感があり、収束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	- 一般土地取引の指標 - 不動産鑑定士等の鑑定評価の規準 - 公共事業用地の取得価格の算定の規準 - 相続税評価、固定資産税評価の目安 等	- 国土利用計画法による価格審査の規準 - 国土利用計画法に基づく土地の買収価格の算定の規準 等 - その他、地価公示とほぼ同等の役割	主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について地価動向を把握することにより、先行的な地価動向を明らかにする
実 施 機 関	国土交通省 土地鑑定委員会	都道府県知事	国土交通省 不動産・建設経済局 地価調査課
対 象 地 点	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域（規制区域を除く。）において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる画地	地価動向を先行的に表しやすい、高層住宅等や店舗、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、都道府県知事とその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定。	対象地区について、１人の不動産鑑定士が不動産市場の動向に関する情報を収集するとともに、鑑定評価に準じた方法によって地価動向を把握。
公 表 方 法	・対象地点についての１㎡あたりの価格、地積、形状等を官報、新聞、インターネットにより公表。	- 対象地点についての１㎡あたりの価格、地積、形状等を各都道府県が公表。 - 国土交通省では全国の地価の動向をとりまとめ、新聞、インターネットにより公表。	・対象地区について、四半期毎の変動率を９区分で表示。
根 拠 法	地価公示法	国土利用計画法施行令	-

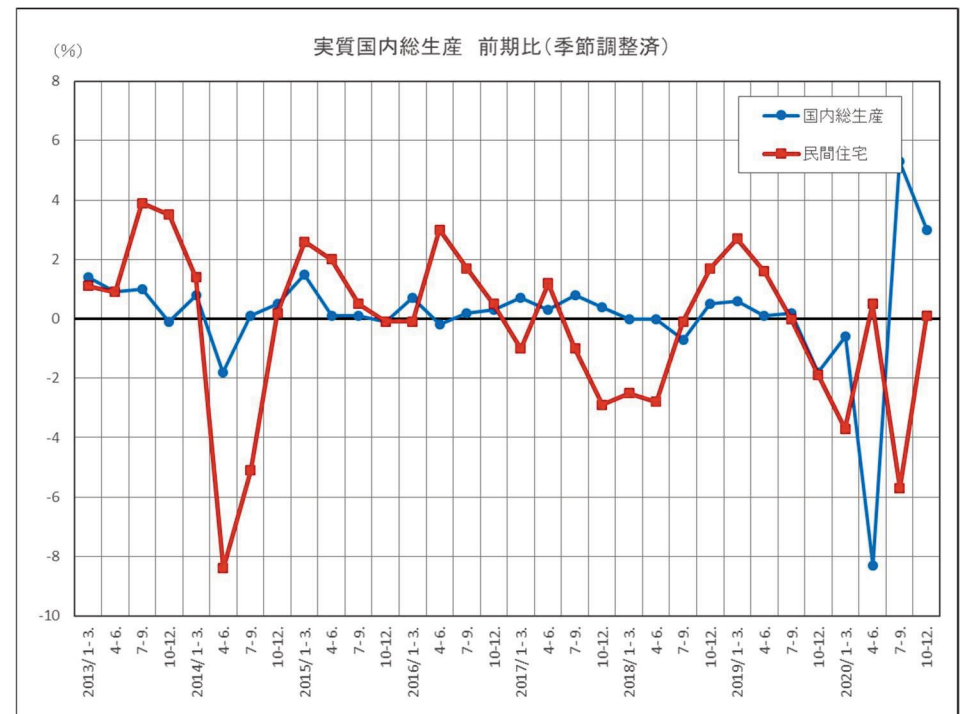
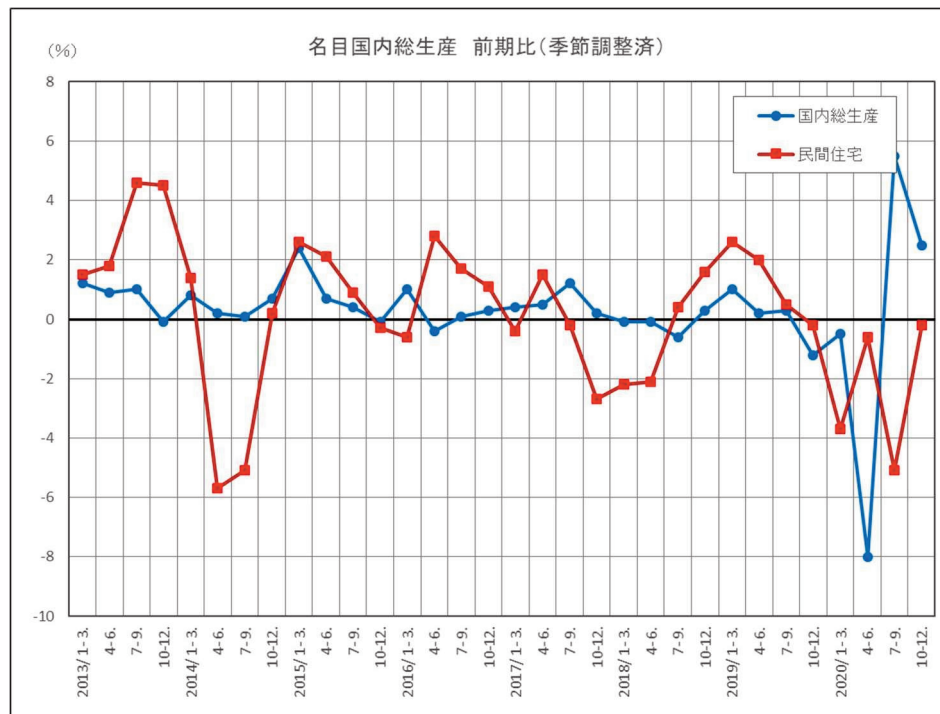
参 考 資 料

1. 景気動向

○月例経済報告

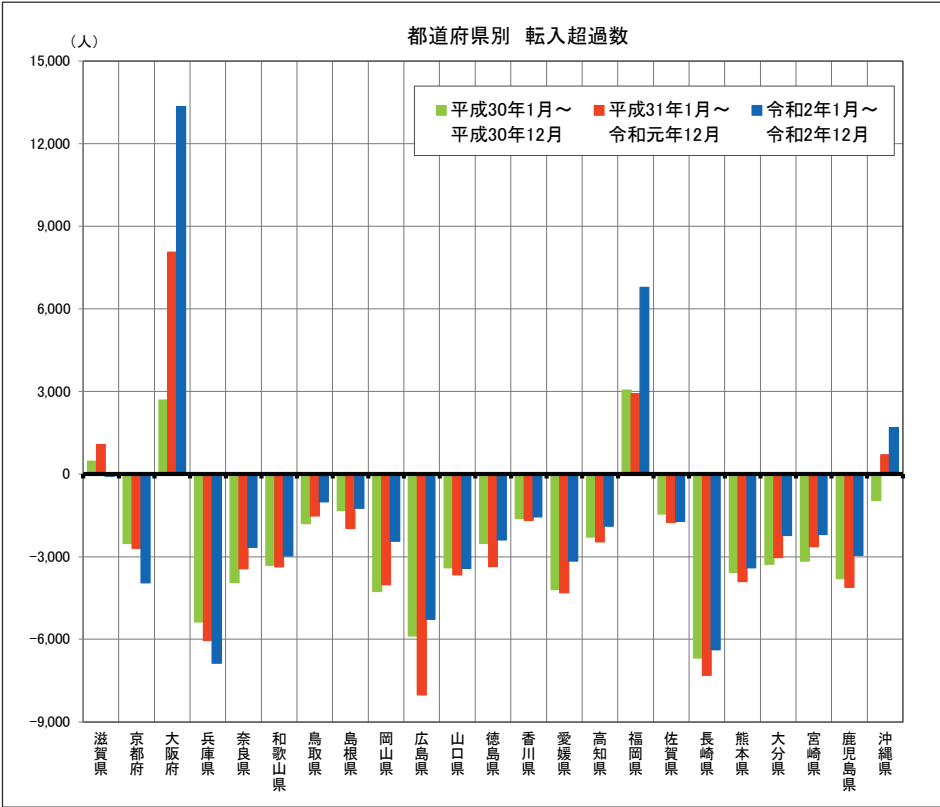
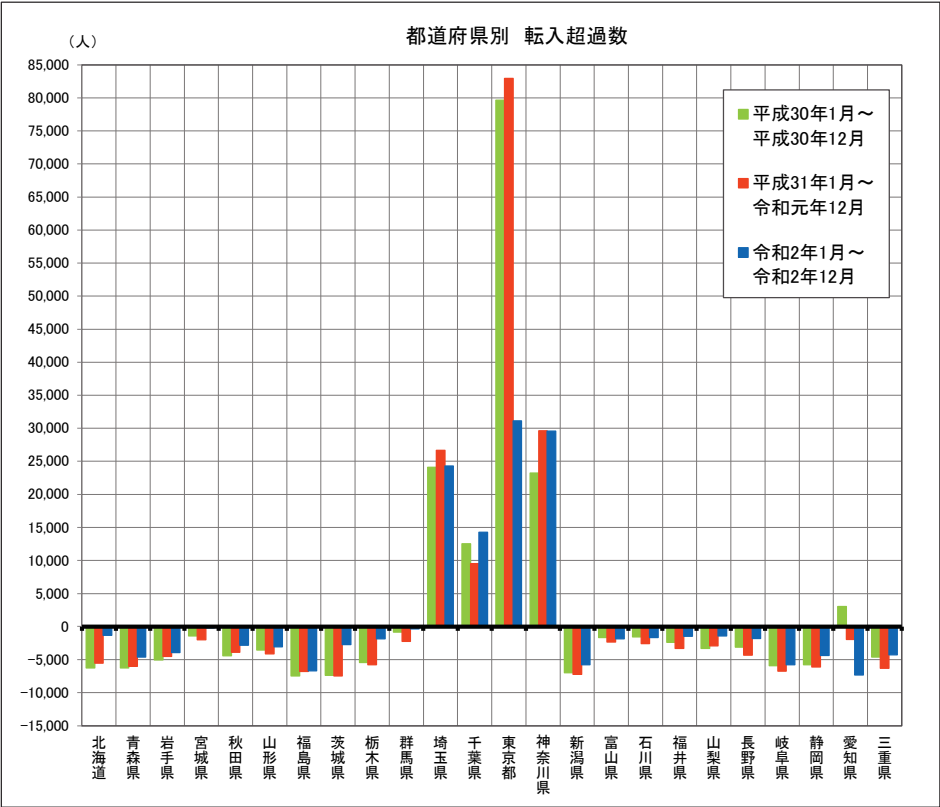
2019年	1月	景気は穏やかに回復している。
	2月	景気は穏やかに回復している。
	3月	景気は、このところ輸出や生産の一部に弱さもみられるが、緩やかに回復している。
	4月	景気は、このところ輸出や生産の一部に弱さもみられるが、緩やかに回復している。
	5月	景気は、輸出や生産の弱さが続いているものの、緩やかに回復している。
	6月	景気は、輸出や生産の弱さが続いているものの、緩やかに回復している。
	7月	景気は、輸出を中心に弱さが続いているものの、緩やかに回復している。
	8月	景気は、輸出を中心に弱さが続いているものの、緩やかに回復している。
	9月	景気は、輸出を中心に弱さが続いているものの、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。
	11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。
	12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。
2021年	1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 10-12 月期は 1 次速報値をもとに作成

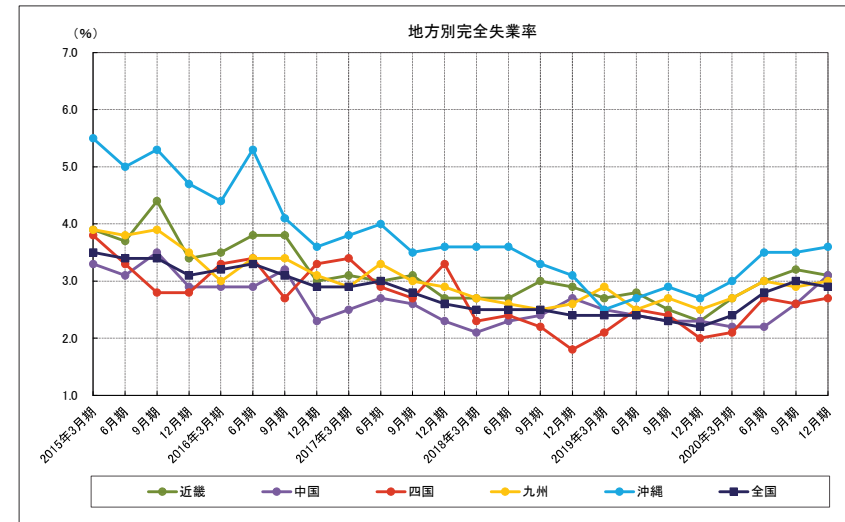
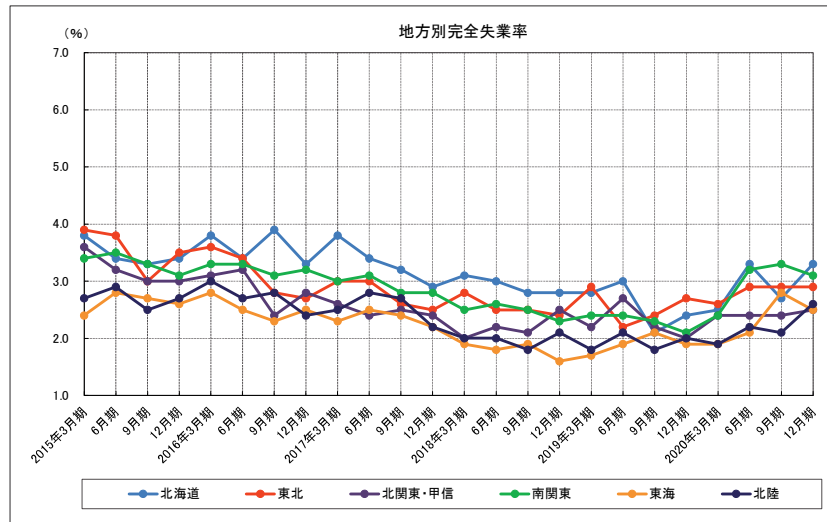
3. 人口動向



出典：総務省「住民基本台帳人口移動報告」

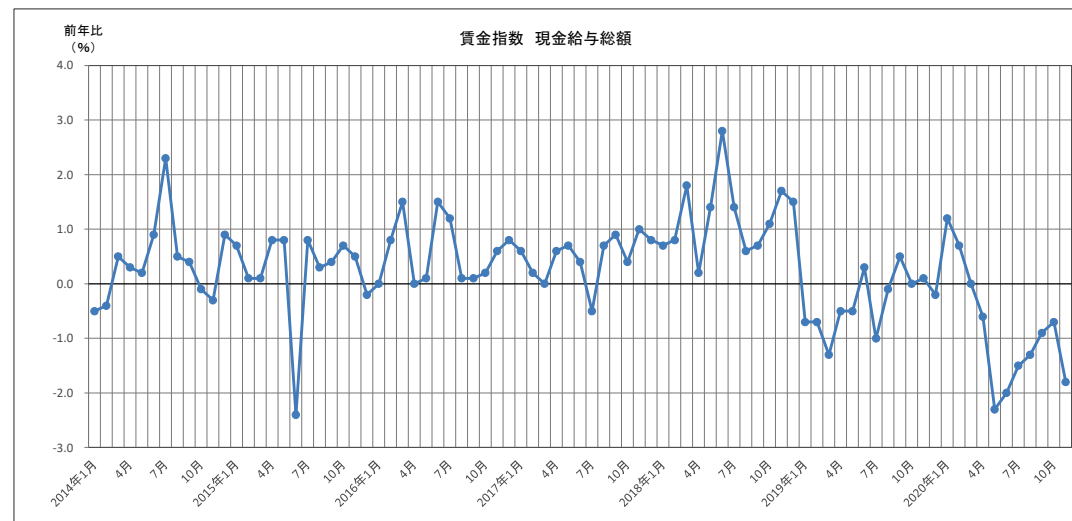
4. 雇用・所得環境

① 地方別完全失業率



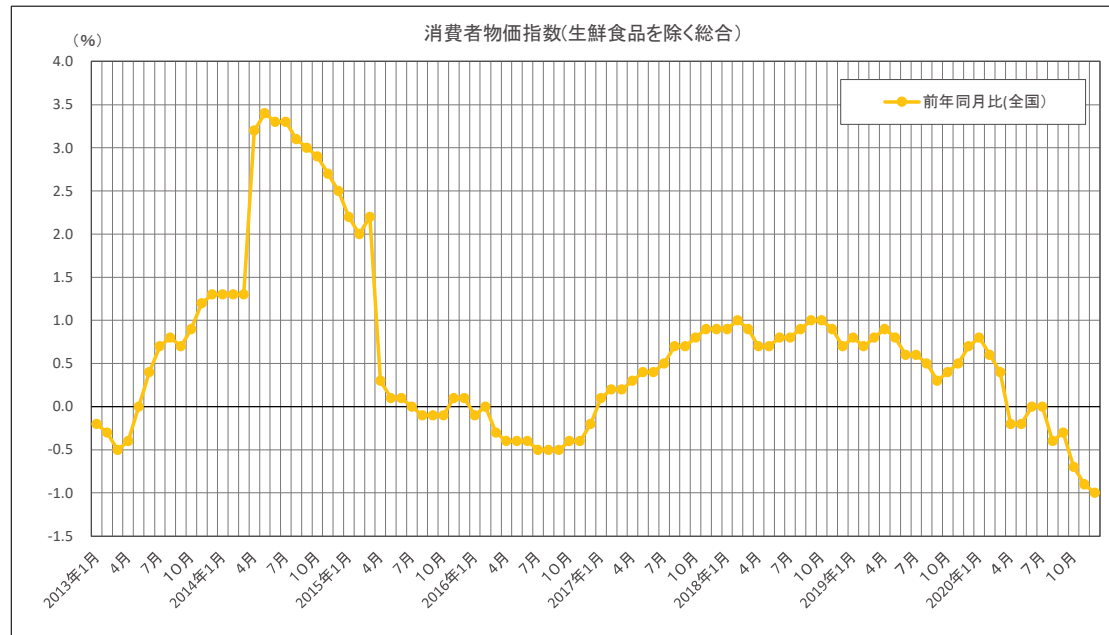
出典：総務省「労働力調査」

② 賃金指数



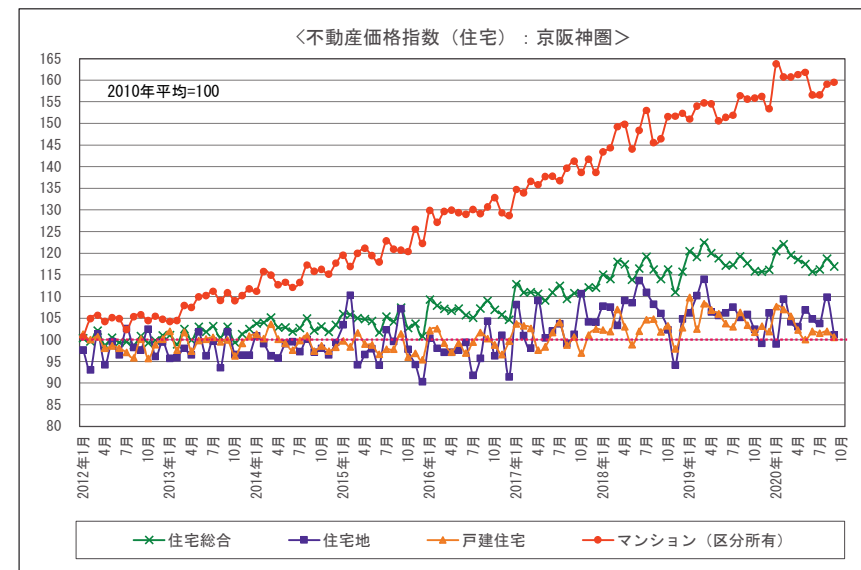
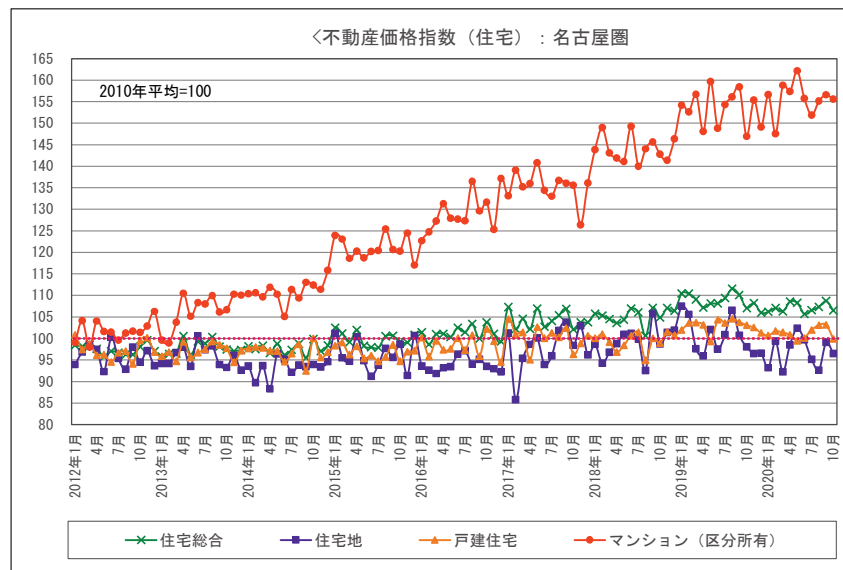
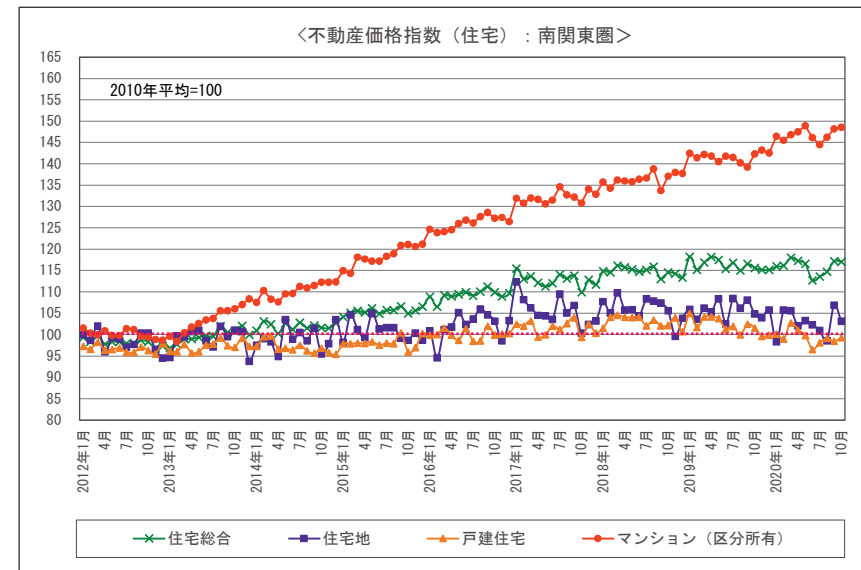
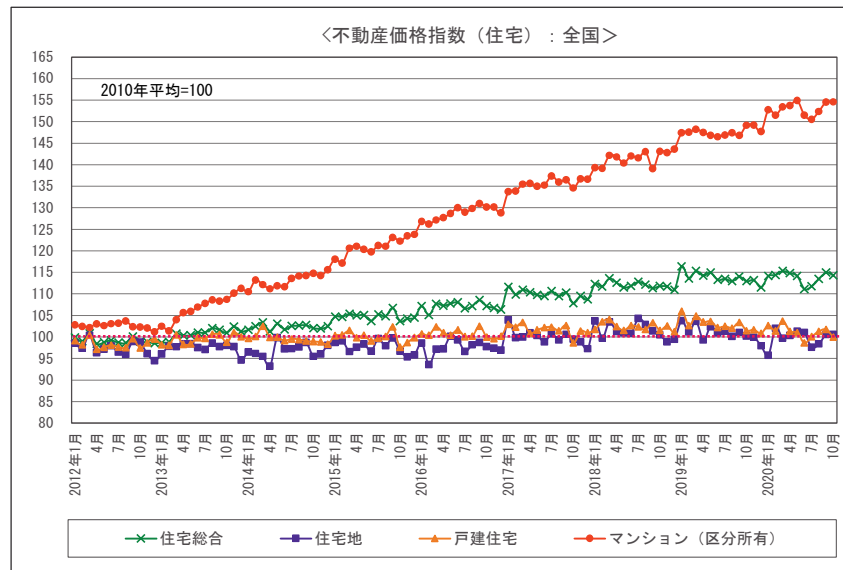
出典：厚生労働省「毎月勤労統計調査」

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

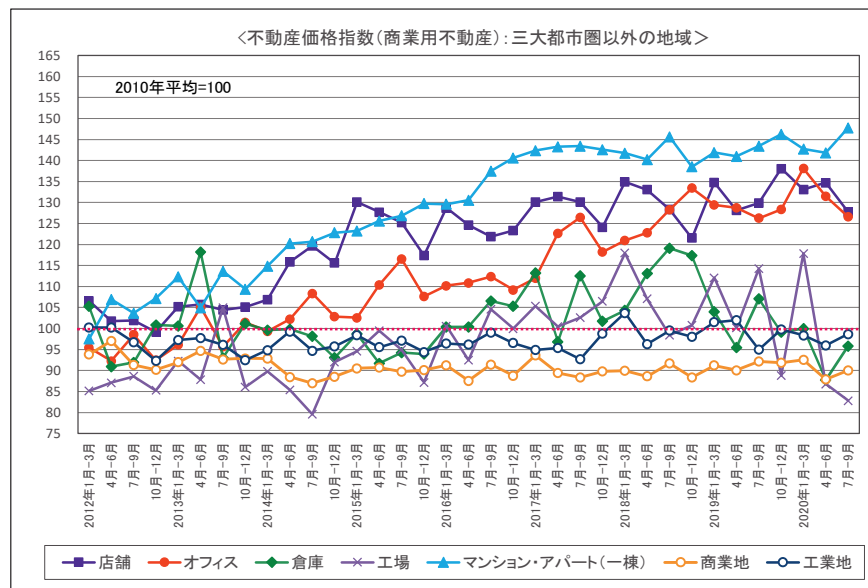
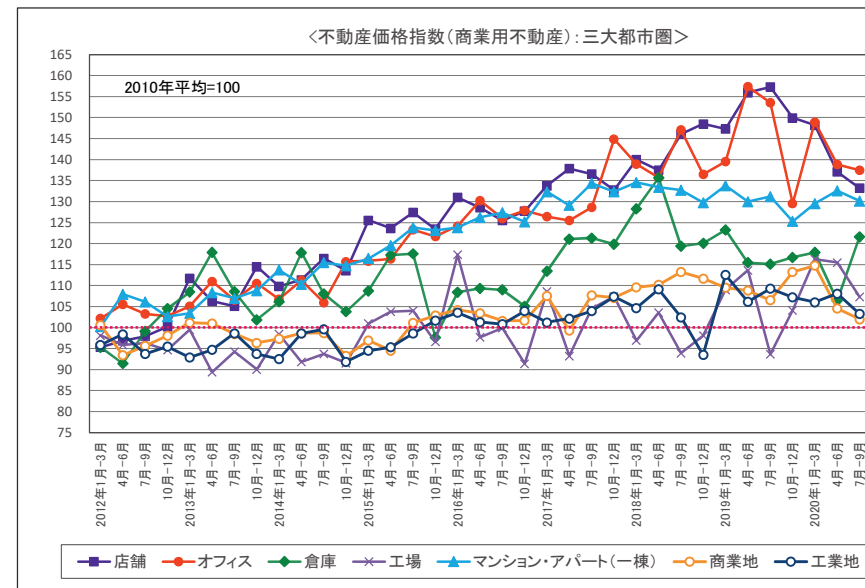
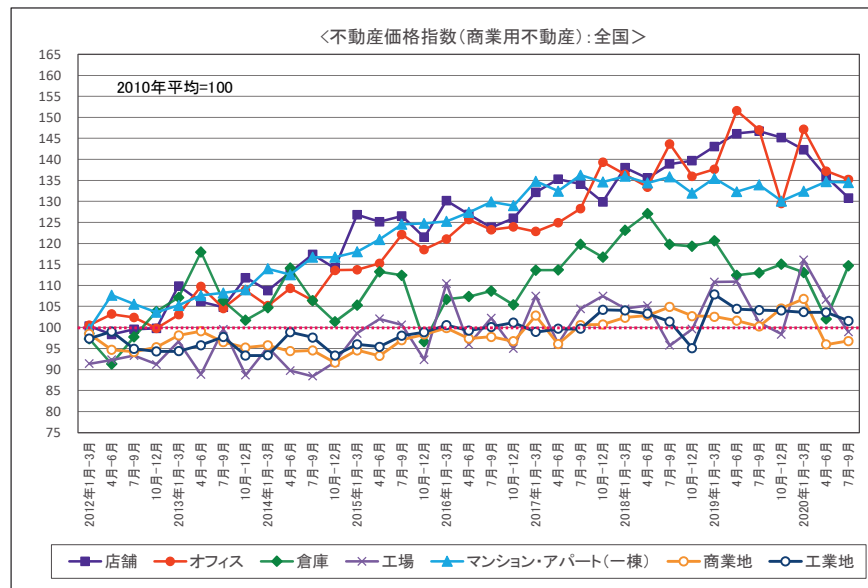


出典：国土交通省「不動産価格指数（住宅）」

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

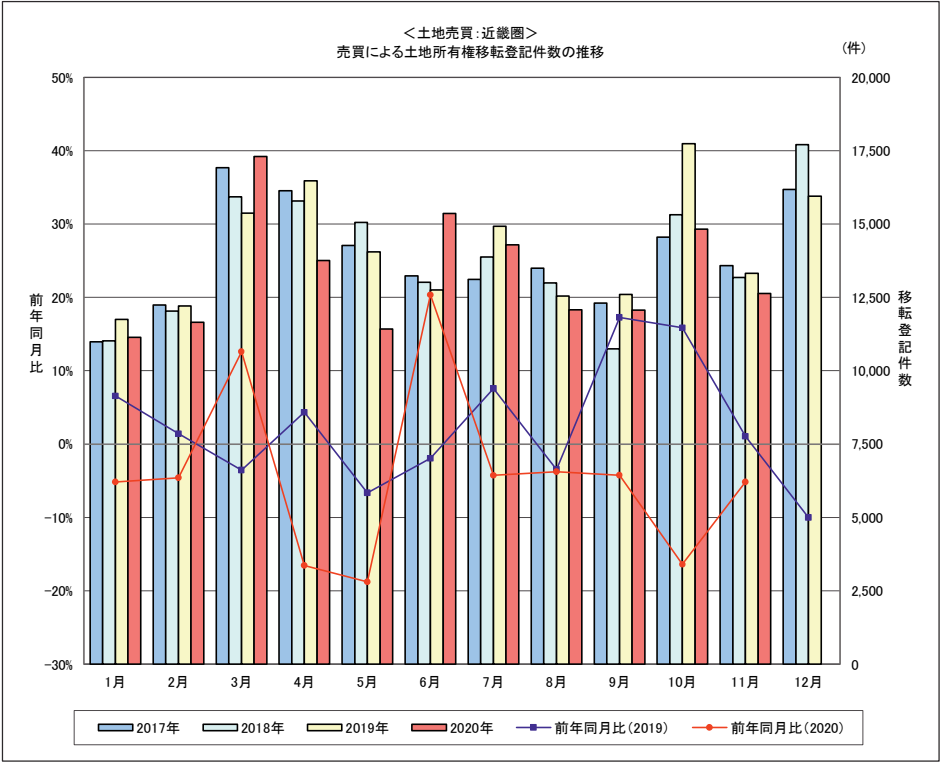
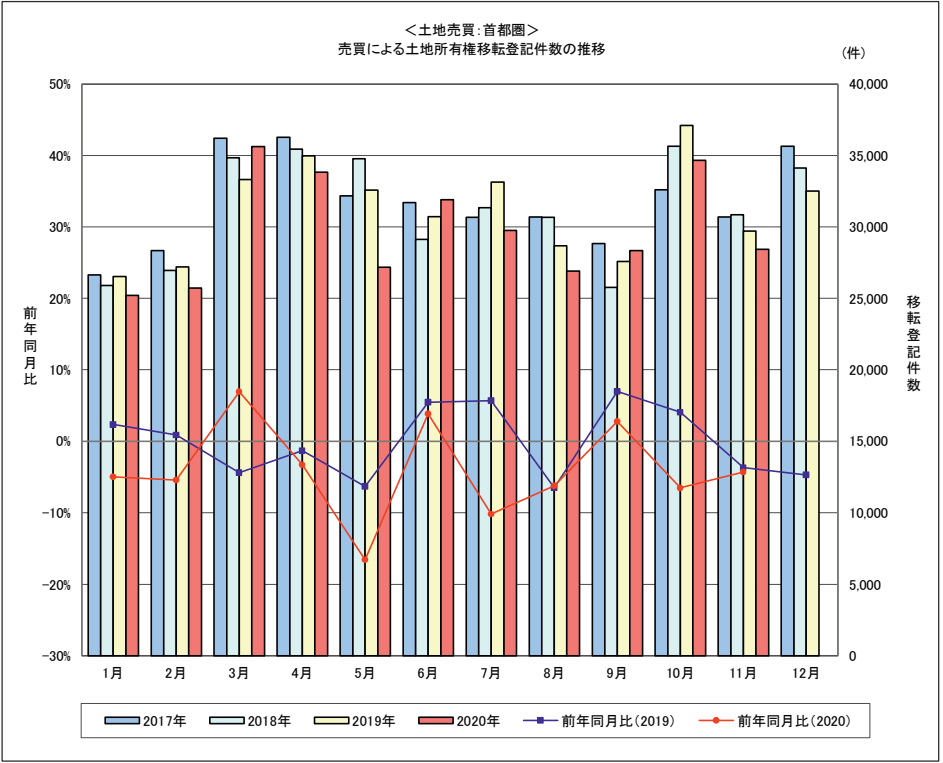


出典：国土交通省「不動産価格指数（商業用不動産）」

注 1) 2010 年平均＝100 とした指数である。原系列指数の推移

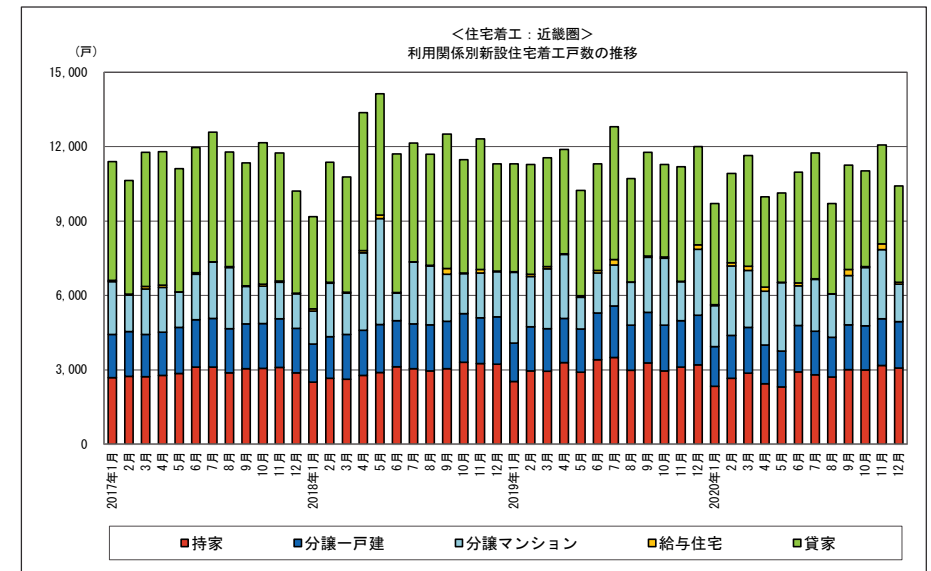
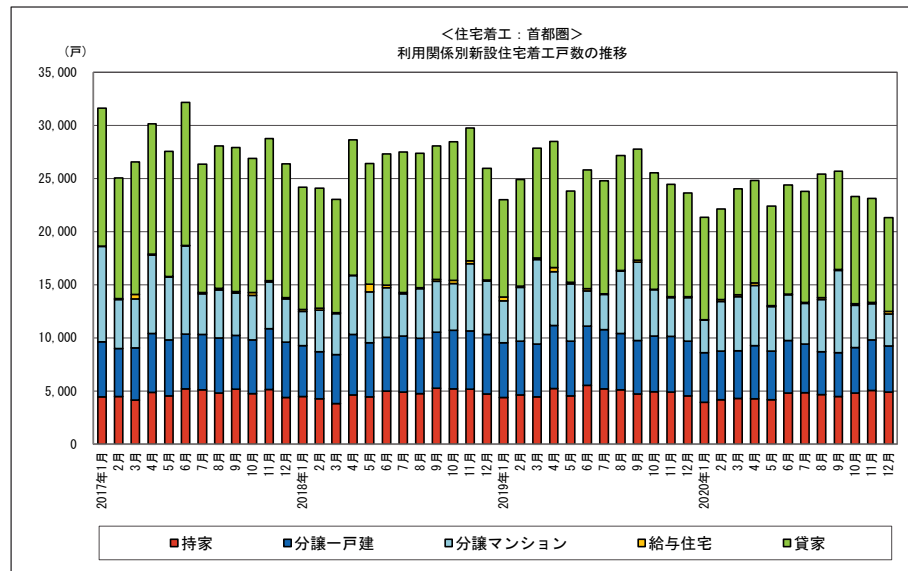
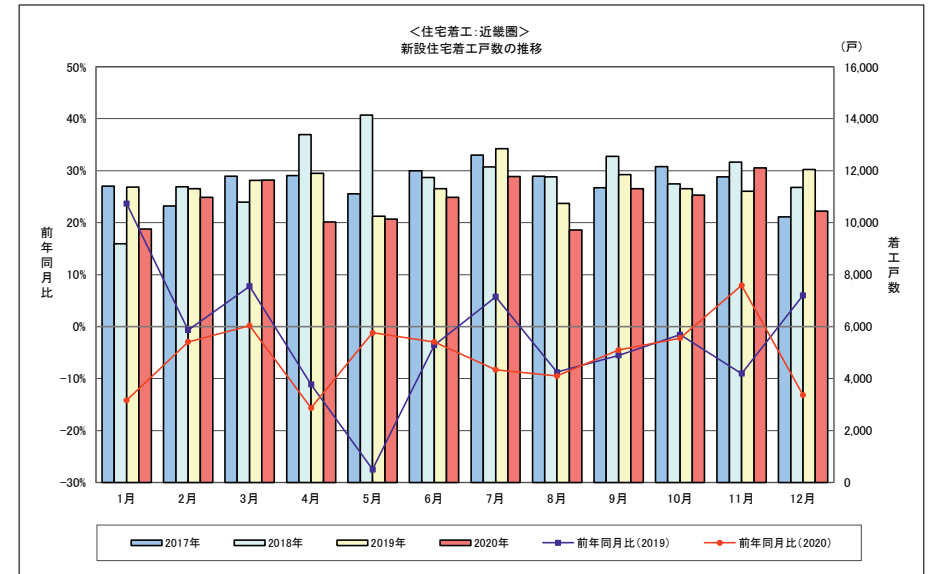
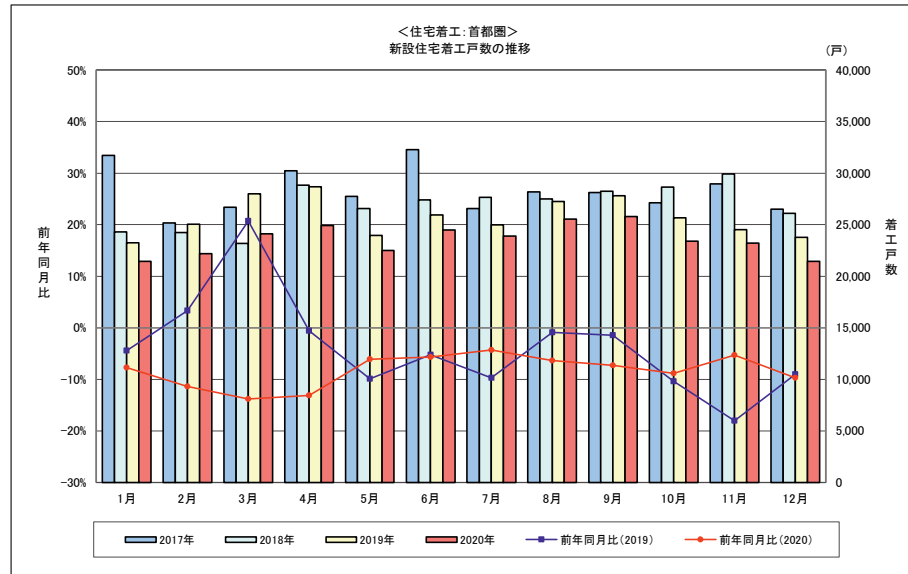
注 2) 実際の取引価格情報をそのまま機械的に統計処理し、広域的なブロック単位で指標化（ヘドニック法による）している

8. 土地所有権移転の動向



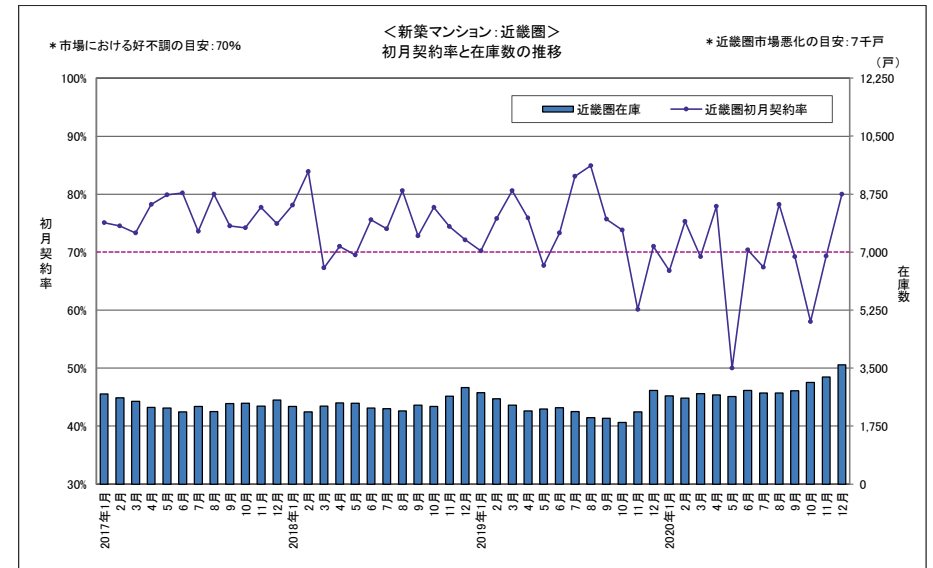
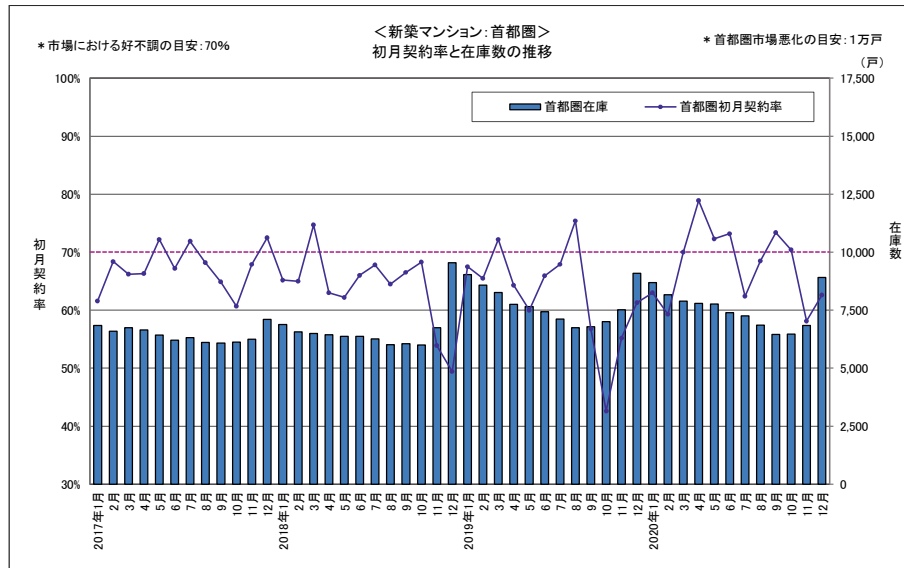
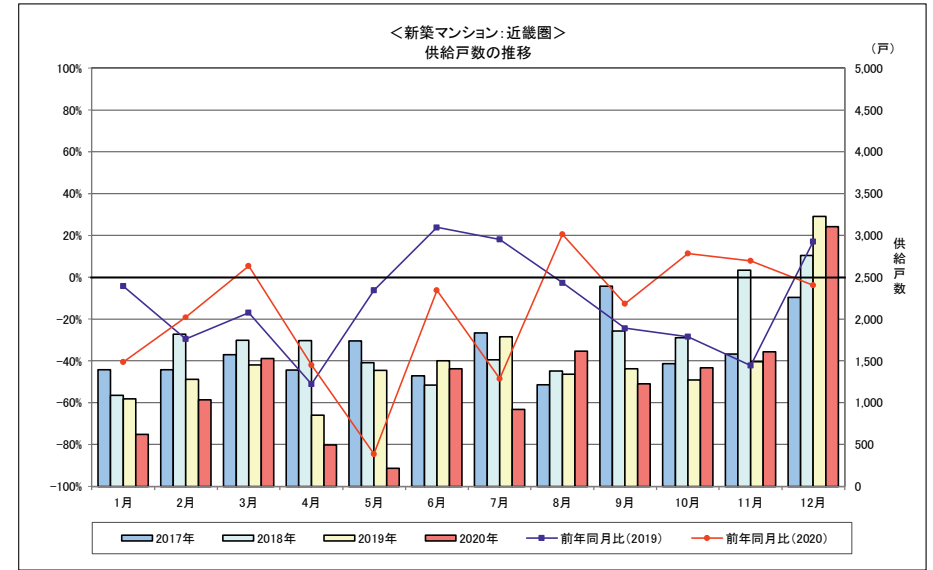
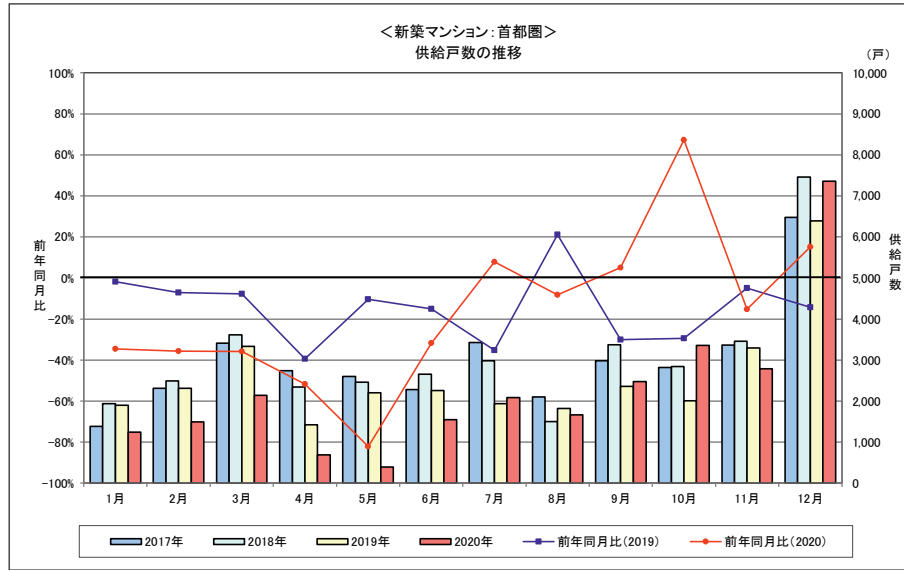
出典：法務省「法務統計月報」

9. 住宅着工の動向



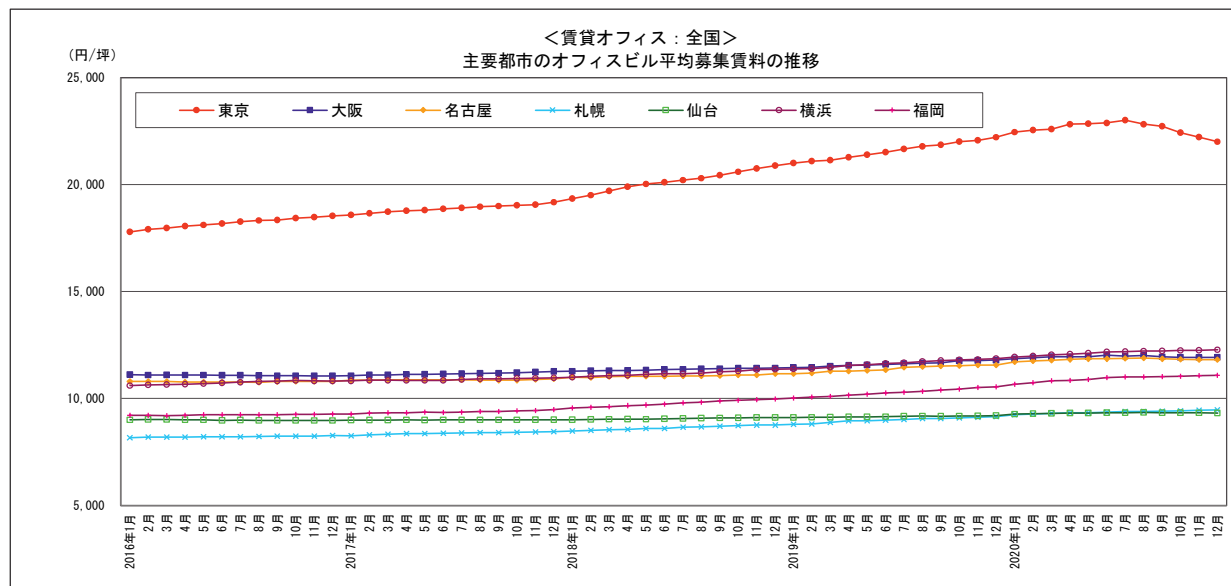
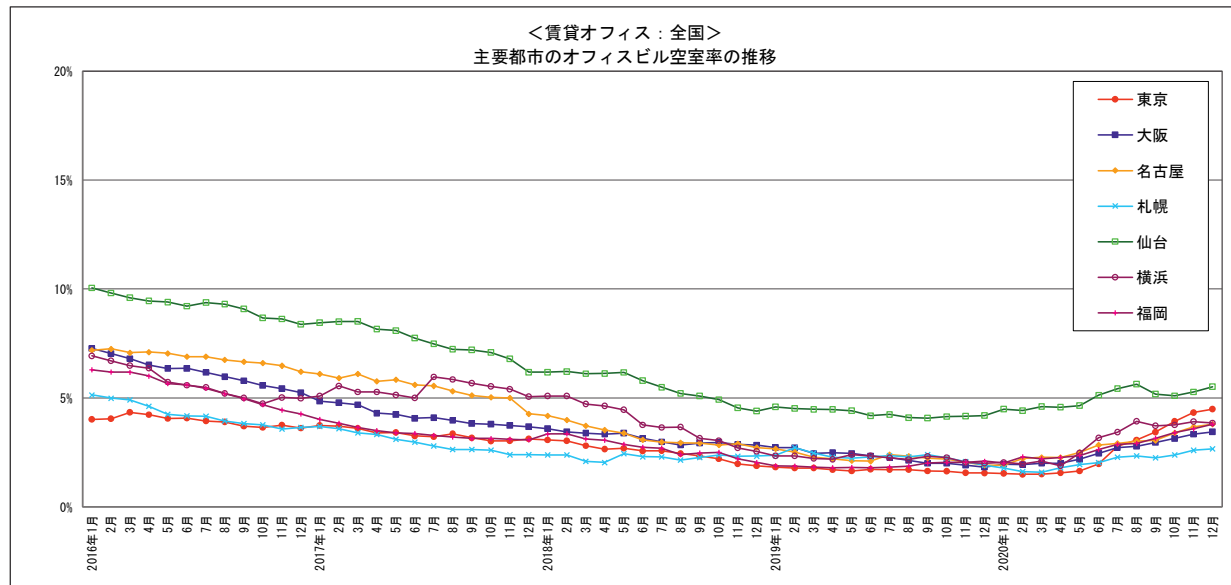
出典：国土交通省「建築着工統計」

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」

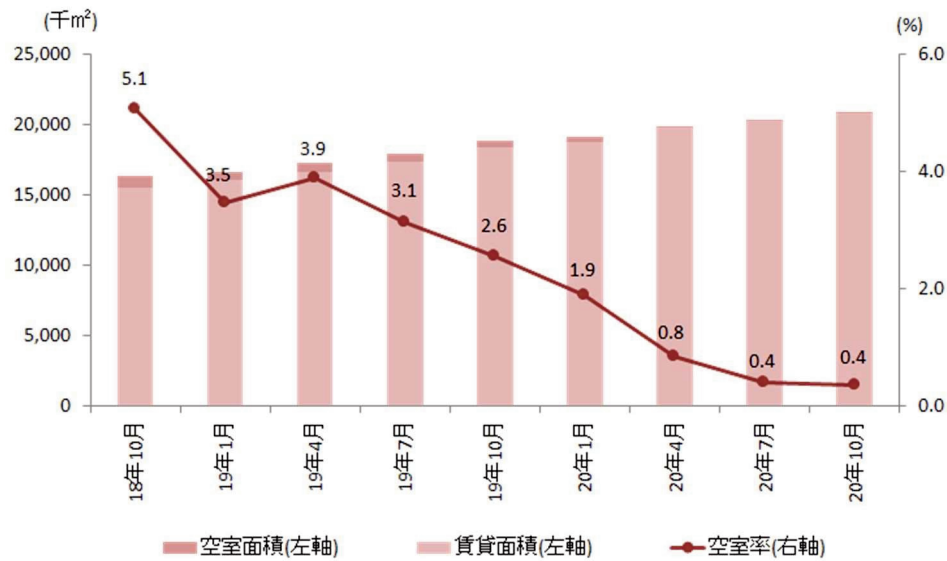
11. オフィス市場



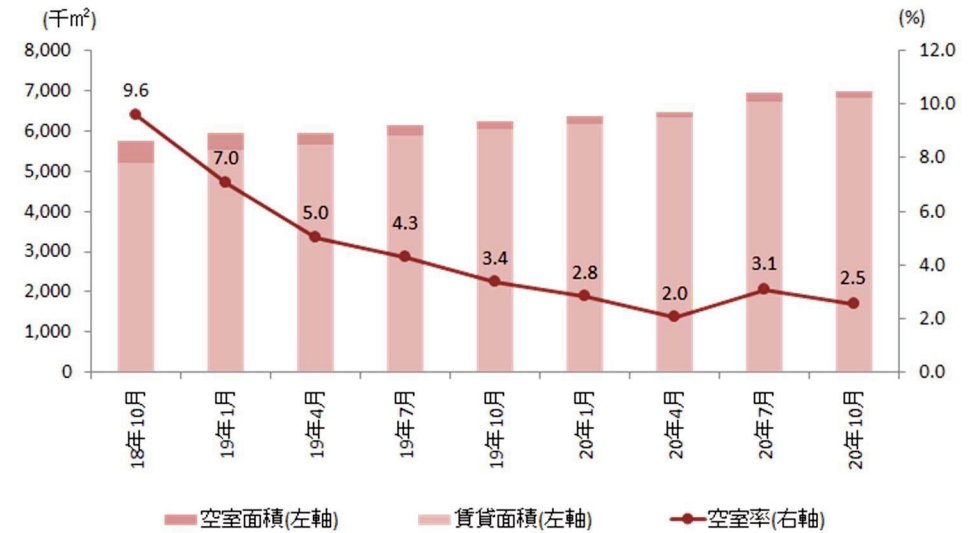
出典：三鬼商事（株）

1 2. 物流施設市場

○東京圏の空室率の動向

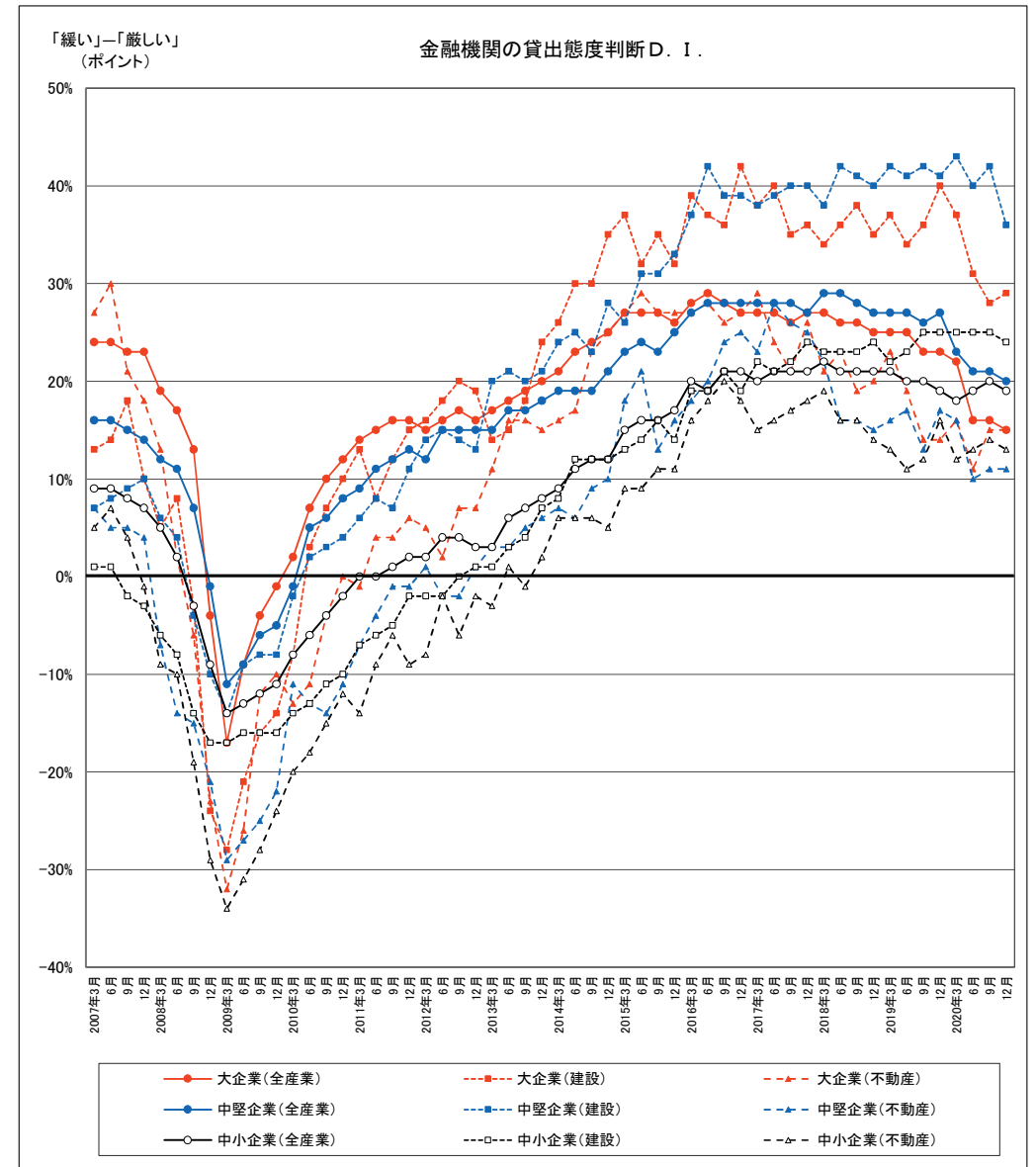
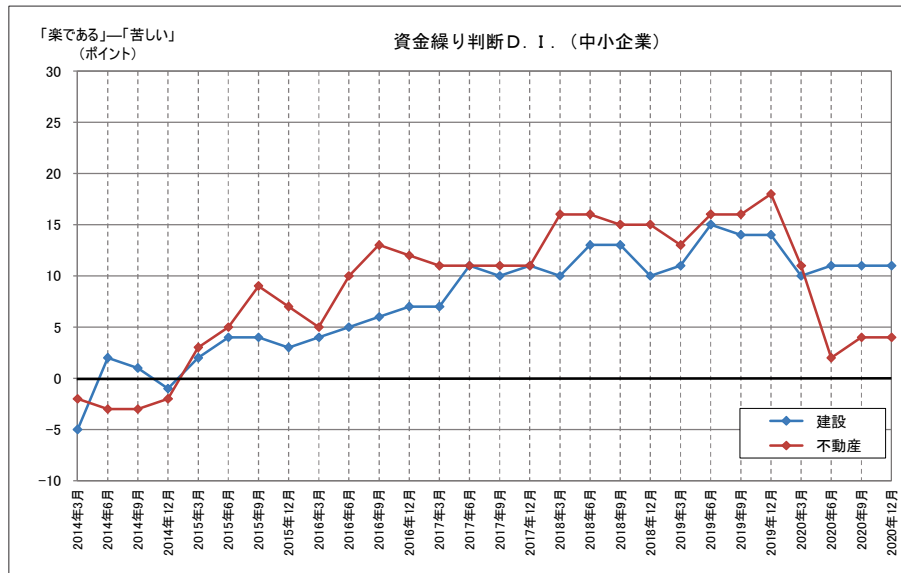
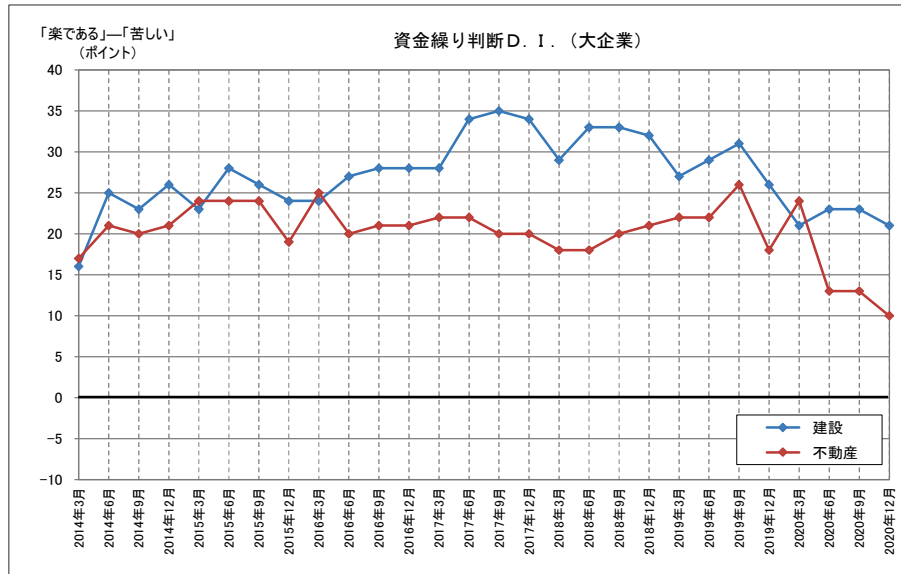


○関西圏の空室率の動向



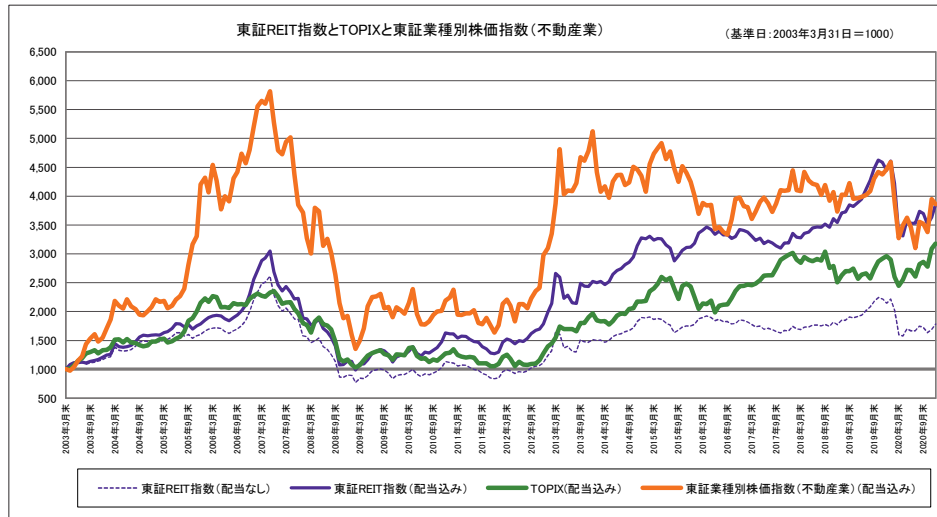
出典：株式会社一五不動産情報サービス

13. 資金調達環境

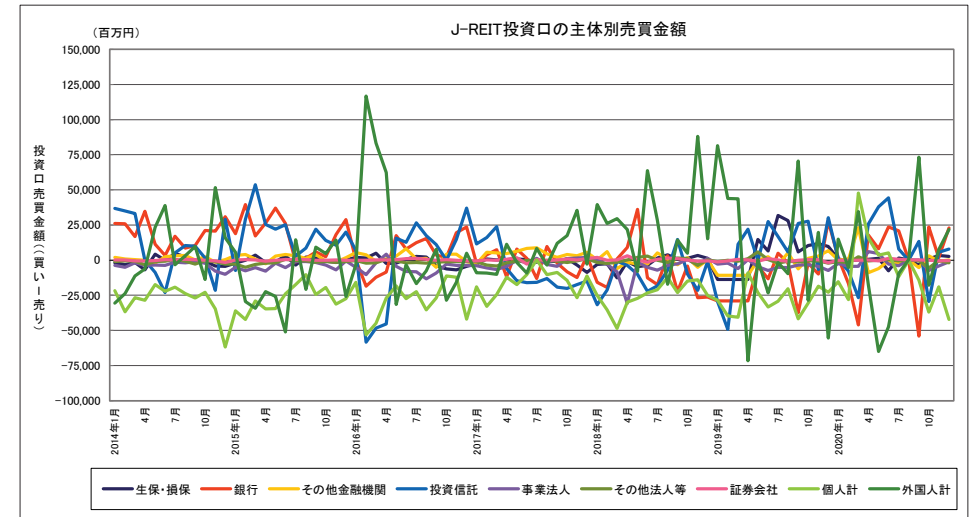


出典：日本銀行「企業短期経済観測調査」

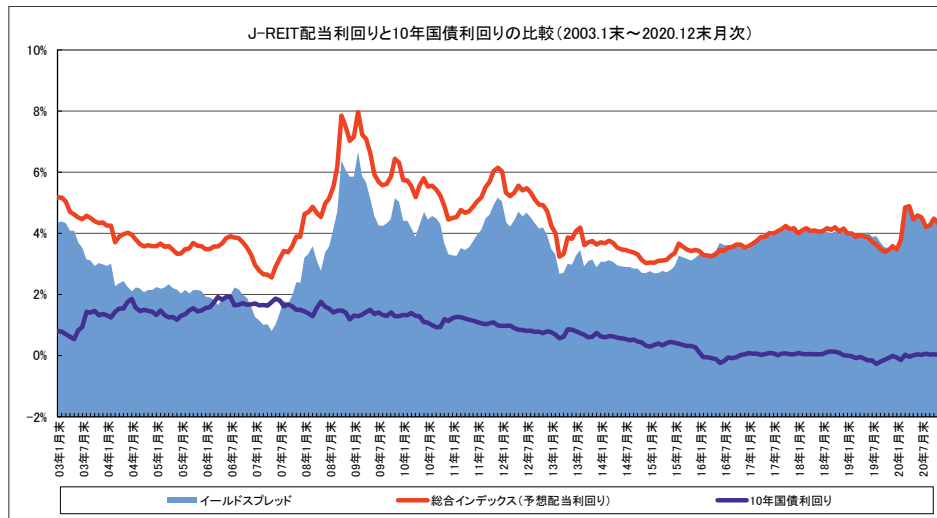
14. 投資環境



出典：(株)東京証券取引所

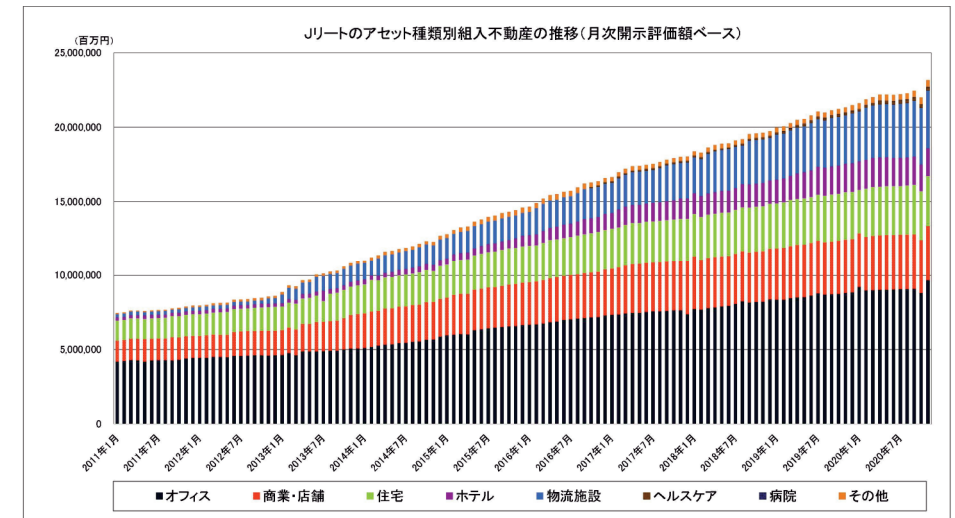


出典：(株)東京証券取引所



出典：「STBRI J-REIT Index」：(株)住信基礎研究所、10年国債利回り：日本相互証券(株)

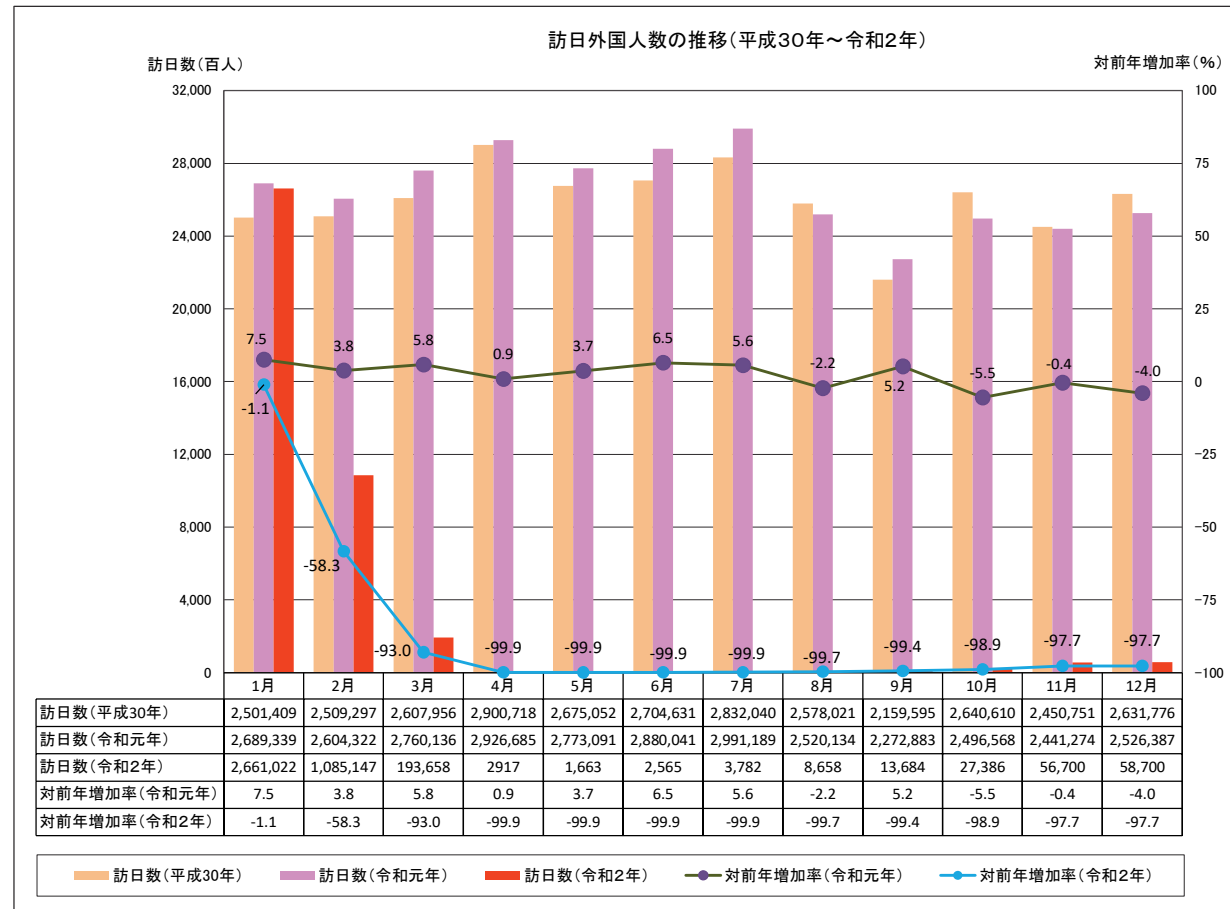
注) イールドスプレッドは、10年国債利回りと総合インデックス(予想配当利回り)の差



出典：(一社)投資信託協会

15. その他

○訪日外国人数の推移



出典：日本政府観光局（J N T O）

地価LOOKレポートご利用にあたっての注意事項

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