Press Release

国土交通省
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

令 和 4 年 2 月 2 2 日
不動産・建設経済局 地価調査課

主要都市の地価動向は前期と比較して上昇地区数が増加

～令和３年第４四半期の地価 LOOK レポートの結果～

主要都市の高度利用地等(全国 100 地区)における令和３年 10 月１日～令和４年１月１日の地価動向は、前期と比較すると、下落地区数及び横ばい地区数が減少し、上昇地区数が増加した。

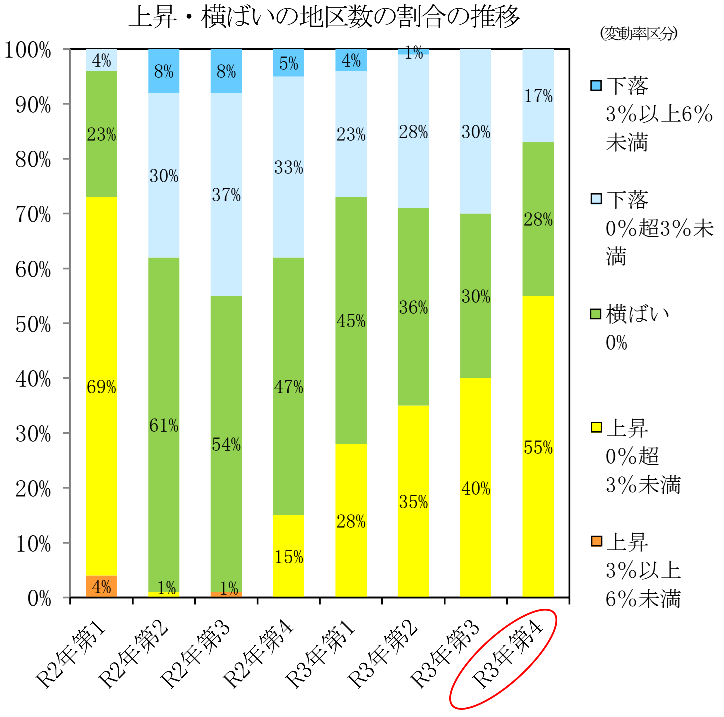
◆上昇地区数が 40 地区から 55 地区に増加し、横ばい地区数が 30 地区から 28 地区に、下落地区数が 30 地区から 17 地区に減少した。
◆変動率区分は 70 地区で不変、 29 地区で上方に移行、 １地区で下方に移行した。
◆住宅地では、上昇地区数が 26 地区から 30 地区に増加し、横ばい地区数が６地区から２地区に減少した。また、商業地では、上昇地区数が 14 地区から 25 地区に、横ばい地区数が 24 地区から 26 地区に増加し、下落地区数が 30 地区から 17 地区に減少した。

【主な要因】

■住宅地では、マンションの販売状況が堅調で上昇している地区が増加している。
■商業地では、新型コロナウイルス感染症の影響により下落している地区があるものの、店舗等の収益性が回復傾向にある地区や、法人投資家等による取引の動きが見られる地区で、横ばい又は上昇に転じた地区がある。

【前期からの地価動向の変化】

前期 今期	●「上昇」(0～3%の上昇) ●「上昇」(0～3%の上昇)	40地区
前期 今期	●「横ばい」(±0%) ●「上昇」(0～3%の上昇)	15地区
前期 今期	●「横ばい」(±0%) ●「横ばい」(±0%)	14地区
前期 今期	●「横ばい」(±0%) ●「下落」(0～3%の下落)	1地区
前期 今期	●「下落」(0～3%の下落) ●「横ばい」(±0%)	14地区
前期 今期	●「下落」(0～3%の下落) ●「下落」(0～3%の下落)	16地区



※地価 LOOK レポート（主要都市の高度利用地等の地価動向報告）とは、国土交通省が、主要都市の高度利用地等を対象に、四半期毎の地価動向を調査し、先行的な地価動向を明らかにするもの。調査対象は全国 100 地区で、内訳は以下のとおり。調査結果の詳細は、以下のＨＰで公開。

■調査対象内訳：東京圏 43 地区、大阪圏 25 地区、名古屋圏９地区、地方圏 23 地区
■ホームページ：http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000045.html

＜お問い合わせ先＞
不動産・建設経済局　地価調査課　地価公示室
主任分析官　倉田（内線 30366）、　分析官　齊藤（内線 30367）、　企画係長　葛貫（内線 30323）
（代表）03-5253-8111　（直通）03-5253-8379　（FAX）03-5253-1578

令和3年第4四半期「地価LOOKレポート」の概要

主要都市の高度利用地等（100地区）における令和3年第4四半期の地価動向（令和3年10月1日～令和4年1月1日の変動率）は、前期と比較すると、下落地区数及び横ばい地区数が減少し、上昇地区数が増加した。

◆ 特　徴

○上昇地区数が40地区から55地区に増加し、横ばい地区数が30地区から28地区に、下落地区数が30地区から17地区に減少した。

○変動率区分は70地区で不変、29地区で上方に移行、1地区で下方に移行。

○住宅地では、上昇地区数が26地区から30地区に増加し、横ばい地区数が6地区から2地区に減少した。
商業地では、上昇地区数が14地区から25地区に、横ばい地区数が24地区から26地区に増加し、下落地区数が30地区から17地区に減少した。

主な要因

■住宅地では、マンションの販売状況が堅調で上昇している地区が増加。

■商業地では、新型コロナウイルス感染症の影響により下落している地区があるものの、店舗等の収益性が回復傾向にある地区や、法人投資家等による取引の動きが見られる地区で、横ばい又は上昇に転じた地区がある。

◆ 地価LOOKレポートとは

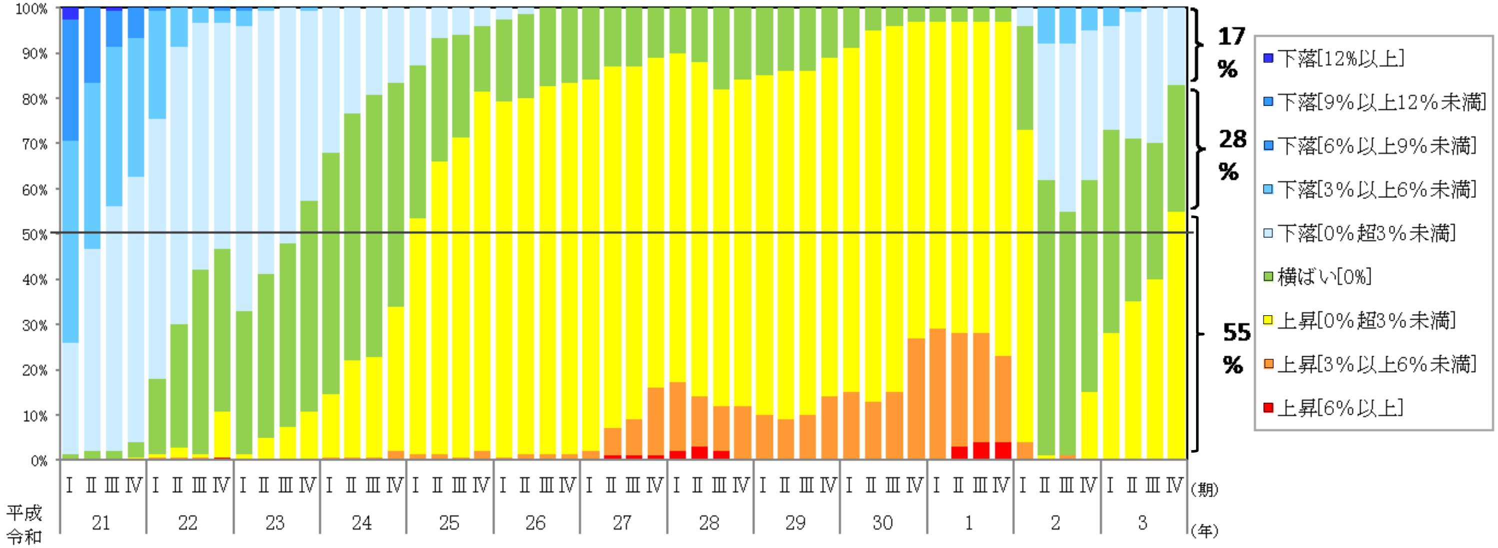
・主要都市の高度利用地等を対象に、四半期毎の地価動向を調査し、先行的な地価動向を明らかにするもの

・対象は全国100地区

東京圏：　43地区
大阪圏：　25地区
名古屋圏：　9地区
地方圏：　23地区

・各地区の地価動向を9区分の変動率で評価

上昇・横ばい・下落地区数の割合の推移



※ 地区数の合計は、平成20年第Ⅱ四半期までは100地区、20年第Ⅲ四半期～26年第Ⅳ四半期までは150地区、27年第Ⅰ四半期以降は100地区（23年第Ⅰ，Ⅱ四半期は震災の影響により　146地区。28年第Ⅰ四半期は熊本地震の影響により99地区。）
※ 調査時点は1/1、4/1、7/1、10/1の4時点。Ⅰ～Ⅳは、次の各時点における前回調査時点からの変動率を表す。Ⅰ：4/1時点、Ⅱ：7/1時点、Ⅲ：10/1時点、Ⅳ：1/1時点

前期からの地価動向の変化

※上段が前期、下段が今期　　（地区数）

「上昇」（0～3%の上昇） 「上昇」（0～3%の上昇）	40
「横ばい」（±0%） 「上昇」（0～3%の上昇）	15
「横ばい」（±0%） 「横ばい」（±0%）	14
「横ばい」（±0%） 「下落」（0～3%の下落）	1
「下落」（0～3%の下落） 「横ばい」（±0%）	14
「下落」（0～3%の下落） 「下落」（0～3%の下落）	16

地価の動向

◆用途別の地価動向の一覧

	上昇	横ばい	下落	合計
住宅地	30（94%）	2（6%）	0（0%）	32（100%）
商業地	25（37%）	26（38%）	17（25%）	68（100%）
合計	55（55%）	28（28%）	17（17%）	100（100%）

◆圏域別の地価動向の一覧

	上昇	横ばい	下落	合計
三大都市圏	44（57%）	21（27%）	12（16%）	77（100%）
東京圏	23（54%）	13（30%）	7（16%）	43（100%）
大阪圏	12（48%）	8（32%）	5（20%）	25（100%）
名古屋圏	9（100%）	0（0%）	0（0%）	9（100%）
地方圏	11（48%）	7（30%）	5（22%）	23（100%）
全国	55（55%）	28（28%）	17（17%）	100（100%）

◆横ばい(±0%)から上昇(0～3%)に移行した地区(15地区)

都市名	地区
さいたま市	大宮駅西口
さいたま市	浦和駅周辺
千葉市	海浜幕張
柏市	柏の葉
品川区	品川
立川市	立川
新潟市	新潟駅南
名古屋市	太閤口
名古屋市	栄南
名古屋市	金山
岐阜市	岐阜駅北口
京都市	京都駅周辺
京都市	河原町
京都市	烏丸
京都市	下鴨

◆下落(0～3%)から横ばい(±0%)に移行した地区(14地区)

住宅地

商業地

都市名	地区
盛岡市	盛岡駅周辺
新宿区	歌舞伎町
渋谷区	渋谷
港区	品川駅東口周辺
江東区	青海･台場
横浜市	元町
静岡市	静岡駅周辺
大阪市	西梅田
大阪市	中之島西
大阪市	北浜
大阪市	OBP
大阪市	新大阪
吹田市	江坂
高松市	丸亀町周辺

◆横ばい(±0%)から下落(0～3%)に移行した地区(1地区)

都市名	地区
熊本市	下通周辺

主要都市の高度利用地地価動向報告

～地価 LOOK レポート～

【第57回】 令和3年第4四半期 （令和3年 10 月1日～令和4年1月1日）の動向

令和４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	岐阜県	59
岩手県	29	滋賀県	60
宮城県	29	京都府	60
福島県	30	大阪府	63
埼玉県	31	兵庫県	70
千葉県	33	奈良県	72
東京都	35	岡山県	73
神奈川県	49	広島県	73
長野県	52	香川県	74
新潟県	53	愛媛県	75
富山県	53	福岡県	75
石川県	54	熊本県	76
静岡県	54	鹿児島県	77
愛知県	55	沖縄県	77

地価公示・都道府県地価調査と地価LOOKレポートの制度比較表 …… 78
参考資料 …… 80

調査の概要

１．調査目的

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

２．調査内容

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

３．対象地区

三大都市圏、地方中心都市等において特に地価動向を把握する必要性の高い地区

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

住宅系地区　－　高層住宅等により高度利用されている地区（３２地区）

商業系地区　－　店舗、事務所等が高度に集積している地区（６８地区）

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

４．調査時点

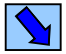
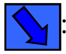
毎年１月１日、４月１日、７月１日、１０月１日の計４回実施。

５．調査機関

一般財団法人 日本不動産研究所に委託して実施。

６．調査項目の説明

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

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

調査結果

１．概況

- ○ 令和３年第４四半期(令和３年 10/1～令和４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 55 地区（前回 40 地区)、横ばい地区が 28 地区（前回 30 地区)、下落地区が 17 地区（前回 30 地区）となり、前期と比較すると、下落地区数及び横ばい地区数が減少し、上昇地区数が増加した。
- ○ 上昇の 55 地区について、全てが３％未満の上昇となり、15 地区が横ばいから移行した(残りの 40 地区の変動率区分は不変)。
- ○ 変動率区分は 70 地区で不変、 29 地区で上方に移行、１地区で下方に移行した。
- ○ 住宅地では、マンションの販売状況が堅調で上昇している地区が増加した。
- ○ 商業地では、新型コロナウイルス感染症の影響により下落している地区があるものの、店舗等の収益性が回復傾向にある地区や、法人投資家等による取引の動きが見られる地区で、横ばい又は上昇に転じた地区がある。

２．圏域別

○ 三大都市圏(77 地区)

- ・東京圏(43)では、上昇が 23 地区(前回 17)、横ばいが 13 地区(前回 14)、下落が７地区(前回 12)となった。変動率区分が上方に移行した地区は 11 地区であり、下方に移行した地区は０地区であった。
- ・大阪圏(25)では、上昇が 12 地区(前回８)、横ばいが８地区(前回６)、下落が５地区(前回 11)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。
- ・名古屋圏(９)では、上昇が９地区(前回６)、横ばいが０地区(前回３)、下落が０地区(前回０)となった。変動率区分が上方に移行した地区は３地区であり、下方に移行した地区は０地区であった。

○ 地方圏(23 地区)

- ・地方圏(23)では、上昇が 11 地区(前回９)、横ばいが７地区(前回７)、下落が５地区(前回７)となった。変動率区分が上方に移行した地区は５地区であり、下方に移行した地区は１地区であった。

３．用途別

- ○ 住宅系地区(32)では、上昇が 30 地区(前回 26)、横ばいが２地区(前回６)、下落が０地区(前回０)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。
- ○ 商業系地区(68)では、上昇が 25 地区(前回 14)、横ばいが 26 地区(前回 24)、下落が 17 地区(前回 30)となった。変動率区分が上方に移行した地区は 25 地区であり、下方に移行した地区は１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%)	99 (100.0%) (注6)
	28年第2	3 (3.0%)	11 (11.0%)	74 (74.0%)	12 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	28年第3	2 (2.0%)	10 (10.0%)	70 (70.0%)	18 (18.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	28年第4	0 (0.0%)	12 (12.0%)	72 (72.0%)	16 (16.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	29年第1	0 (0.0%)	10 (10.0%)	75 (75.0%)	15 (15.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	29年第2	0 (0.0%)	9 (9.0%)	77 (77.0%)	14 (14.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	29年第3	0 (0.0%)	10 (10.0%)	76 (76.0%)	14 (14.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	29年第4	0 (0.0%)	14 (14.0%)	75 (75.0%)	11 (11.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	30年第1	0 (0.0%)	15 (15.0%)	76 (76.0%)	9 (9.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	30年第2	0 (0.0%)	13 (13.0%)	82 (82.0%)	5 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	30年第3	0 (0.0%)	15 (15.0%)	81 (81.0%)	4 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	30年第4	0 (0.0%)	27 (27.0%)	70 (70.0%)	3 (3.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	元年第1	0 (0.0%)	29 (29.0%)	68 (68.0%)	3 (3.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	元年第2	3 (3.0%)	25 (25.0%)	69 (69.0%)	3 (3.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	元年第3	4 (4.0%)	24 (24.0%)	69 (69.0%)	3 (3.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	元年第4	4 (4.0%)	19 (19.0%)	74 (74.0%)	3 (3.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	2年第1	0 (0.0%)	4 (4.0%)	69 (69.0%)	23 (23.0%)	4 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	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%)	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%)	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%)	100 (100.0%)
	3年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	28 (28.0%)	45 (45.0%)	23 (23.0%)	4 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	3年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	35 (35.0%)	36 (36.0%)	28 (28.0%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	3年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	40 (40.0%)	30 (30.0%)	30 (30.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	3年第4	**0 (0.0%)**	**0 (0.0%)**	**55 (55.0%)**	**28 (28.0%)**	**17 (17.0%)**	**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　※ [ピンク] は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、 [オレンジ] 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 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	横計	
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　※ ピンク は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、 オレンジ 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%）
	3年第1	0（0.0%）	0（0.0%）	10（23.3%）	23（53.5%）	9（20.9%）	1（2.3%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	43（100.0%）
	3年第2	0（0.0%）	0（0.0%）	14（32.6%）	18（41.9%）	10（23.3%）	1（2.3%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	43（100.0%）
	3年第3	0（0.0%）	0（0.0%）	17（39.5%）	14（32.6%）	12（27.9%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	43（100.0%）
	3年第4	**0（0.0%）**	**0（0.0%）**	**23（53.5%）**	**13（30.2%）**	**7（16.3%）**	**0（0.0%）**	**0（0.0%）**	**0（0.0%）**	**0（0.0%）**	**43（100.0%）**

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

総合評価　上昇・横ばい・下落の地区数一覧（圏域別（大阪圏））

	四半期	上昇			横ばい	下落					横計	
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上		
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%)	(注2)
	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%)	(注8)
	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　※ ［ピンク］は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、［オレンジ］は、2番目に地区数の多い変動率区分

総合評価　上昇・横ばい・下落の地区数一覧（圏域別（大阪圏））

	四半期	上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
大阪圏	28年第1	1 (4.0%)	3 (12.0%)	20 (80.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)
	3年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (24.0%)	8 (32.0%)	8 (32.0%)	3 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
	3年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (32.0%)	6 (24.0%)	11 (44.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
	3年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (32.0%)	6 (24.0%)	11 (44.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
	3年第4	**0 (0.0%)**	**0 (0.0%)**	**12 (48.0%)**	**8 (32.0%)**	**5 (20.0%)**	**0 (0.0%)**	**0 (0.0%)**	**0 (0.0%)**	**0 (0.0%)**	**25 (100.0%)**

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

総合評価　上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(名古屋圏))

	四半期	上昇 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	横計	
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%)	(注2)
	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%)	(注9)
	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　※ [ピンク] は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、 [橙] は、2番目に地区数の多い変動率区分

総合評価　上昇･横ばい･下落の地区数一覧(圏域別(名古屋圏))

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

※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%)	20 (100.0%)	
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (65.0%)	7 (35.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)	
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (30.0%)	11 (55.0%)	2 (10.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)	
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (43.8%)	14 (43.8%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	15 (46.9%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	4 (12.5%)	1 (3.1%)	32 (100.0%)	
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	16 (50.0%)	11 (34.4%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	19 (59.4%)	9 (28.1%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	20 (62.5%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	25 (78.1%)	4 (12.5%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (12.5%)	24 (75.0%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	6 (18.8%)	22 (68.8%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (25.0%)	22 (68.8%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	8 (25.0%)	20 (62.5%)	2 (6.3%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (31.0%)	18 (62.1%)	1 (3.4%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	29 (100.0%)	(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%)	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%)	32 (100.0%)	
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (9.4%)	12 (37.5%)	16 (50.0%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	24年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (15.6%)	12 (37.5%)	15 (46.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	(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%)	32 (100.0%)	
	24年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (21.9%)	15 (46.9%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	24年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (31.3%)	11 (34.4%)	11 (34.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	25年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (34.4%)	9 (28.1%)	12 (37.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	(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%)	32 (100.0%)	
	25年第3	0 (0.0%)	1 (3.1%)	18 (56.3%)	8 (25.0%)	5 (15.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	25年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	21 (65.6%)	8 (25.0%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	26年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (68.8%)	8 (25.0%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	26年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (68.8%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	26年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (68.8%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	26年第4	0 (0.0%)	1 (3.1%)	20 (62.5%)	11 (34.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	27年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (60.9%)	9 (39.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)	(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%)	23 (100.0%)	
	27年第3	0 (0.0%)	1 (4.3%)	14 (60.9%)	8 (34.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)	
	27年第4	0 (0.0%)	4 (17.4%)	12 (52.2%)	7 (30.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)	

※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%)	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%)	23 (100.0%)
	28年第3	0 (0.0%)	5 (21.7%)	11 (47.8%)	7 (30.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
	28年第4	0 (0.0%)	5 (21.7%)	13 (56.5%)	5 (21.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
	29年第1	0 (0.0%)	5 (21.7%)	14 (60.9%)	4 (17.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
	29年第2	0 (0.0%)	5 (21.7%)	15 (65.2%)	3 (13.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
	29年第3	0 (0.0%)	5 (21.7%)	15 (65.2%)	3 (13.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
	29年第4	0 (0.0%)	4 (17.4%)	17 (73.9%)	2 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
	30年第1	0 (0.0%)	4 (17.4%)	17 (73.9%)	2 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
	30年第2	0 (0.0%)	3 (13.0%)	19 (82.6%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
	30年第3	0 (0.0%)	4 (17.4%)	17 (73.9%)	2 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
	30年第4	0 (0.0%)	6 (26.1%)	16 (69.6%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
	元年第1	0 (0.0%)	7 (30.4%)	15 (65.2%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
	元年第2	0 (0.0%)	7 (30.4%)	15 (65.2%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
	元年第3	1 (4.3%)	5 (21.7%)	16 (69.6%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
	元年第4	1 (4.3%)	4 (17.4%)	17 (73.9%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
	2年第1	0 (0.0%)	1 (4.3%)	12 (52.2%)	7 (30.4%)	3 (13.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
	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%)	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%)	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%)	23 (100.0%)
	3年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (26.1%)	11 (47.8%)	6 (26.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
	3年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (30.4%)	9 (39.1%)	7 (30.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
	3年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (39.1%)	7 (30.4%)	7 (30.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
	3年第4	**0 (0.0%)**	**0 (0.0%)**	**11 (47.8%)**	**7 (30.4%)**	**5 (21.7%)**	**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　※ [桃色] は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、[橙色] 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 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	横計	
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　※ [桃色] は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、 [橙色] 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%)
	3年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (56.3%)	14 (43.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	3年第2	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%)
	3年第3	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%)
	3年第4	**0 (0.0%)**	**0 (0.0%)**	**30 (93.8%)**	**2 (6.3%)**	**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（商業系地区））

	四半期	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	横計	
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　※ ［桃色］ は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、 ［橙色］ 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%）	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%）	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%）	68（100.0%）
	28年第4	0（0.0%）	11（16.2%）	51（75.0%）	6（8.8%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	68（100.0%）
	29年第1	0（0.0%）	9（13.2%）	54（79.4%）	5（7.4%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	68（100.0%）
	29年第2	0（0.0%）	8（11.8%）	56（82.4%）	4（5.9%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	68（100.0%）
	29年第3	0（0.0%）	9（13.2%）	55（80.9%）	4（5.9%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	68（100.0%）
	29年第4	0（0.0%）	14（20.6%）	51（75.0%）	3（4.4%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	68（100.0%）
	30年第1	0（0.0%）	14（20.6%）	51（75.0%）	3（4.4%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	68（100.0%）
	30年第2	0（0.0%）	12（17.6%）	54（79.4%）	2（2.9%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	68（100.0%）
	30年第3	0（0.0%）	14（20.6%）	51（75.0%）	3（4.4%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	68（100.0%）
	30年第4	0（0.0%）	25（36.8%）	41（60.3%）	2（2.9%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	68（100.0%）
	元年第1	0（0.0%）	25（36.8%）	41（60.3%）	2（2.9%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	68（100.0%）
	元年第2	3（4.4%）	21（30.9%）	42（61.8%）	2（2.9%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	68（100.0%）
	元年第3	4（5.9%）	21（30.9%）	41（60.3%）	2（2.9%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	68（100.0%）
	元年第4	4（5.9%）	16（23.5%）	46（67.6%）	2（2.9%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	68（100.0%）
	2年第1	0（0.0%）	3（4.4%）	47（69.1%）	15（22.1%）	3（4.4%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	68（100.0%）
	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%）	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%）	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%）	68（100.0%）
	3年第1	0（0.0%）	0（0.0%）	10（14.7%）	31（45.6%）	23（33.8%）	4（5.9%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	68（100.0%）
	3年第2	0（0.0%）	0（0.0%）	11（16.2%）	28（41.2%）	28（41.2%）	1（1.5%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	68（100.0%）
	3年第3	0（0.0%）	0（0.0%）	14（20.6%）	24（35.3%）	30（44.1%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	68（100.0%）
	3年第4	**0（0.0%）**	**0（0.0%）**	**25（36.8%）**	**26（38.2%）**	**17（25.0%）**	**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

（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。

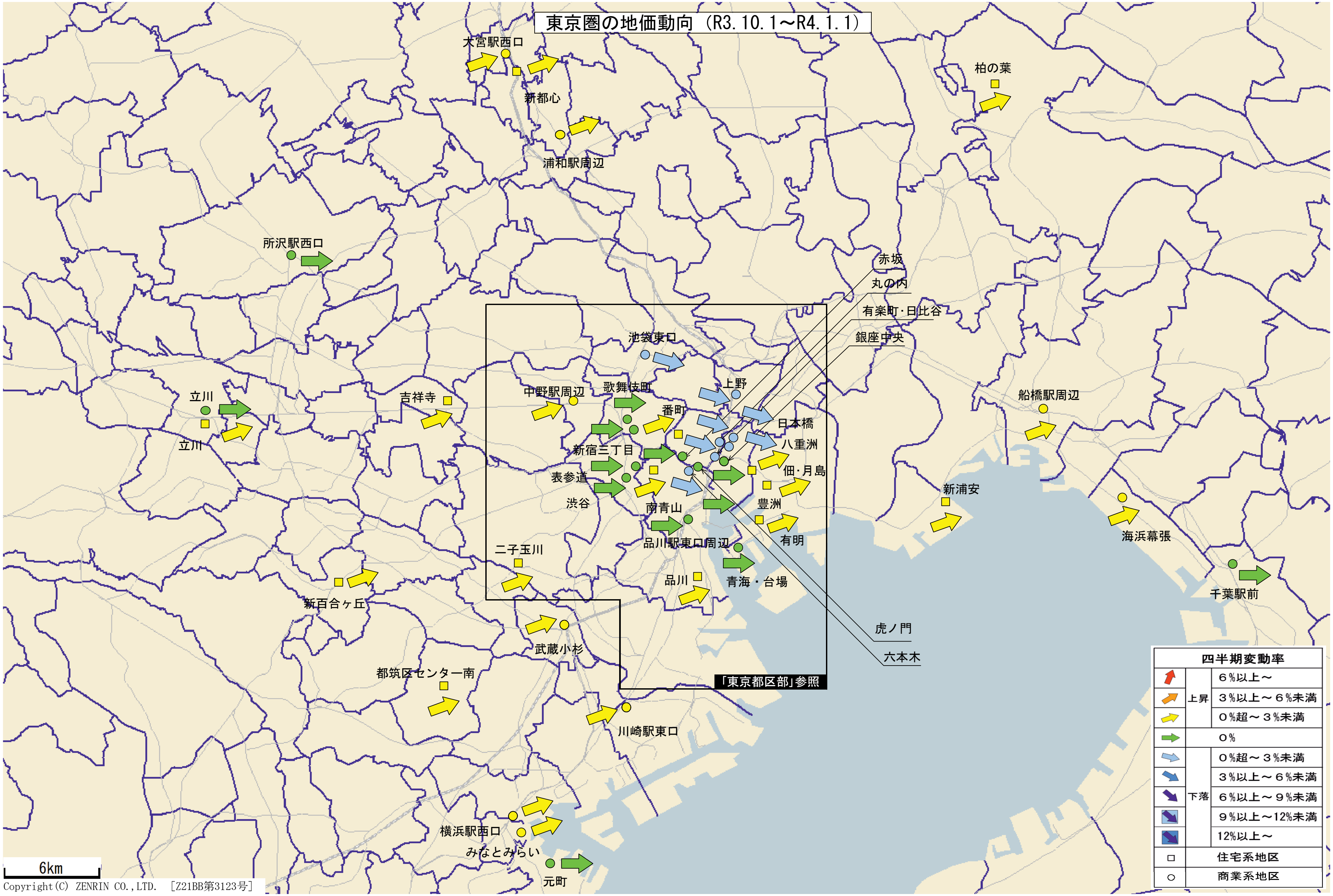
地区毎の総合評価(変動率)推移

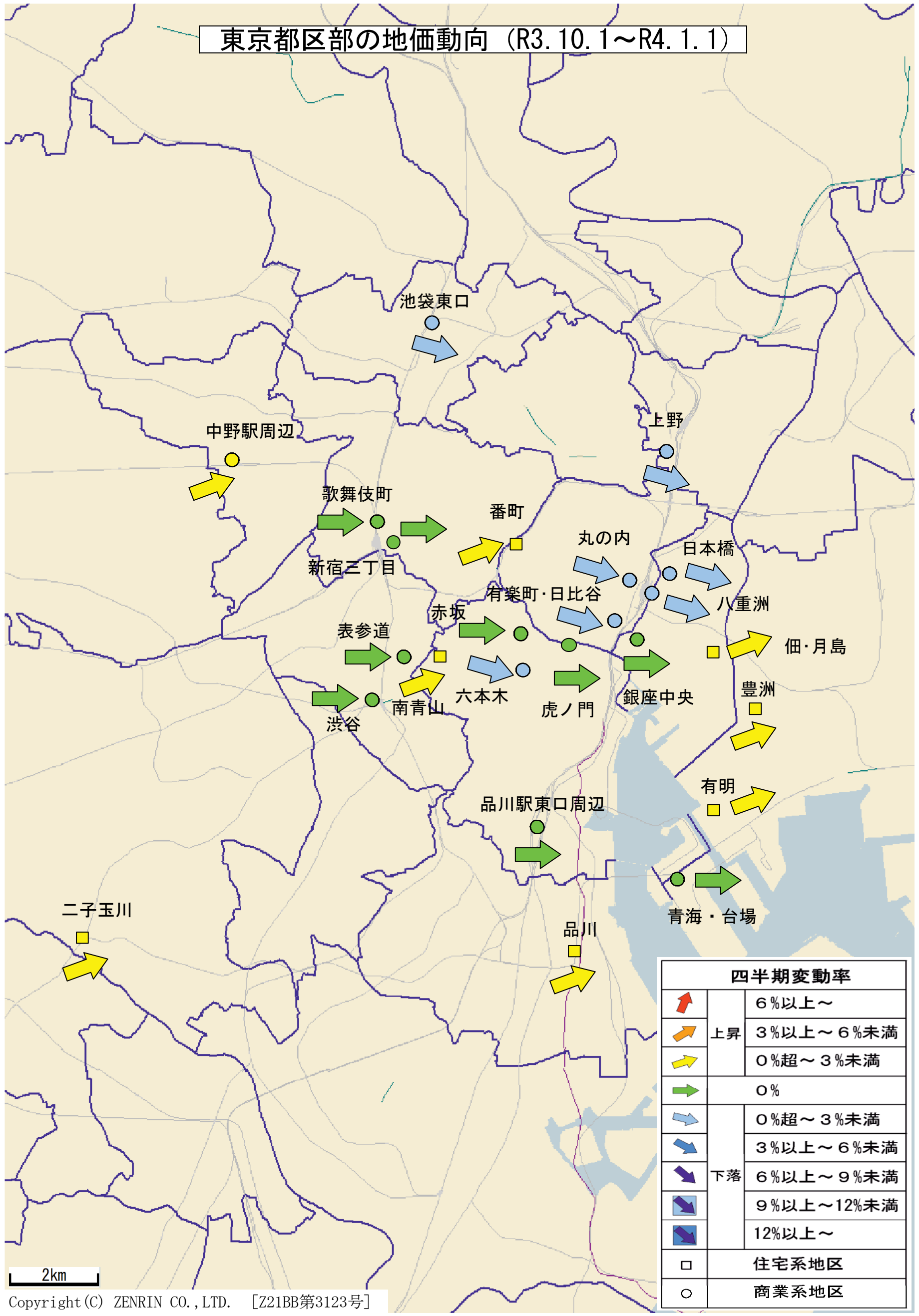
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	R3.1/1～R3.4/1 総合評価	R3.4/1～R3.7/1 総合評価	R3.7/1～R3.10/1 総合評価	R3.10/1～R4.1/1 総合評価
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	地方	↗	↗	↗	↗
	札幌市	中央区	商業	駅前通	地方	↗	↗	↗	↗
岩手県	盛岡市		商業	盛岡駅周辺	地方	↘	↘	↘	→
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	地方	↗	↗	↗	↗
	仙台市	青葉区	商業	中央１丁目	地方	→	→	↗	↗
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	地方	↘	↘	↘	↘
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	東京	→	→	↗	↗
	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	東京	→	→	→	↗
	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	東京	→	→	→	↗
	所沢市		商業	所沢駅西口	東京	→	→	→	→
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	東京	→	→	→	→
	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	東京	→	→	→	↗
	浦安市		住宅	新浦安	東京	→	→	↗	↗
	船橋市		商業	船橋駅周辺	東京	→	→	↗	↗
	柏市		住宅	柏の葉	東京	→	→	→	↗
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	東京	↗	↗	↗	↗
	区部	千代田区	商業	丸の内	東京	→	↘	↘	↘
	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	東京	→	↘	↘	↘
	区部	中央区	住宅	佃・月島	東京	→	↗	↗	↗
	区部	中央区	商業	銀座中央	東京	↘	→	→	→
	区部	中央区	商業	八重洲	東京	→	↘	↘	↘
	区部	中央区	商業	日本橋	東京	→	→	↘	↘
	区部	港区	住宅	南青山	東京	↗	↗	↗	↗
	区部	港区	商業	六本木	東京	↘	↘	↘	↘
	区部	港区	商業	赤坂	東京	→	→	→	→

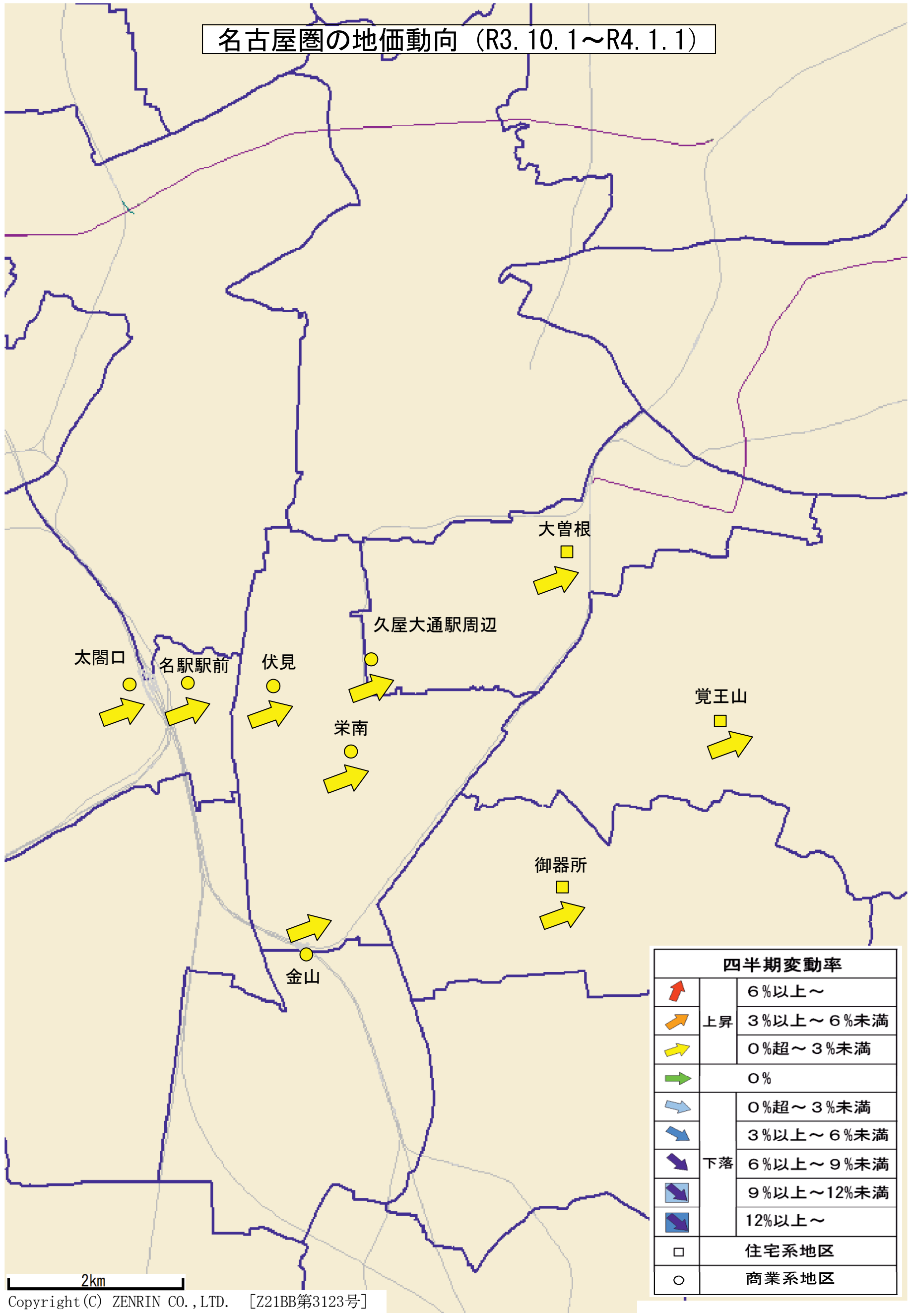
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	R3.1/1～R3.4/1 総合評価	R3.4/1～R3.7/1 総合評価	R3.7/1～R3.10/1 総合評価	R3.10/1～R4.1/1 総合評価
東京都	区部	港区	商業	虎ノ門	東京	→	→	→	→
	区部	新宿区	商業	新宿三丁目	東京	↘	→	→	→
	区部	新宿区	商業	歌舞伎町	東京	⬊	⬊	↘	→
	区部	渋谷区	商業	渋谷	東京	↘	↘	↘	→
	区部	渋谷区	商業	表参道	東京	→	→	→	→
	区部	豊島区	商業	池袋東口	東京	↘	↘	↘	↘
	区部	台東区	商業	上野	東京	↘	↘	↘	↘
	区部	品川区	住宅	品川	東京	→	→	→	↗
	区部	港区	商業	品川駅東口周辺	東京	↘	↘	↘	→
	区部	江東区	住宅	豊洲	東京	→	↗	↗	↗
	区部	江東区	住宅	有明	東京	→	↗	↗	↗
	区部	江東区	商業	青海・台場	東京	↘	↘	↘	→
	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	東京	↗	↗	↗	↗
	区部	中野区	商業	中野駅周辺	東京	→	↗	↗	↗
	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	東京	↗	↗	↗	↗
	多摩	立川市	住宅	立川	東京	→	→	→	↗
	多摩	立川市	商業	立川	東京	→	→	→	→
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	東京	↗	↗	↗	↗
	横浜市	西区	商業	みなとみらい	東京	↗	↗	↗	↗
	横浜市	中区	商業	元町	東京	↘	↘	↘	→
	横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	東京	↗	↗	↗	↗
	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	東京	↗	↗	↗	↗
	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	東京	↗	↗	↗	↗
	川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	東京	↗	↗	↗	↗
長野県	長野市		商業	長野駅前	地方	↘	↘	↘	↘

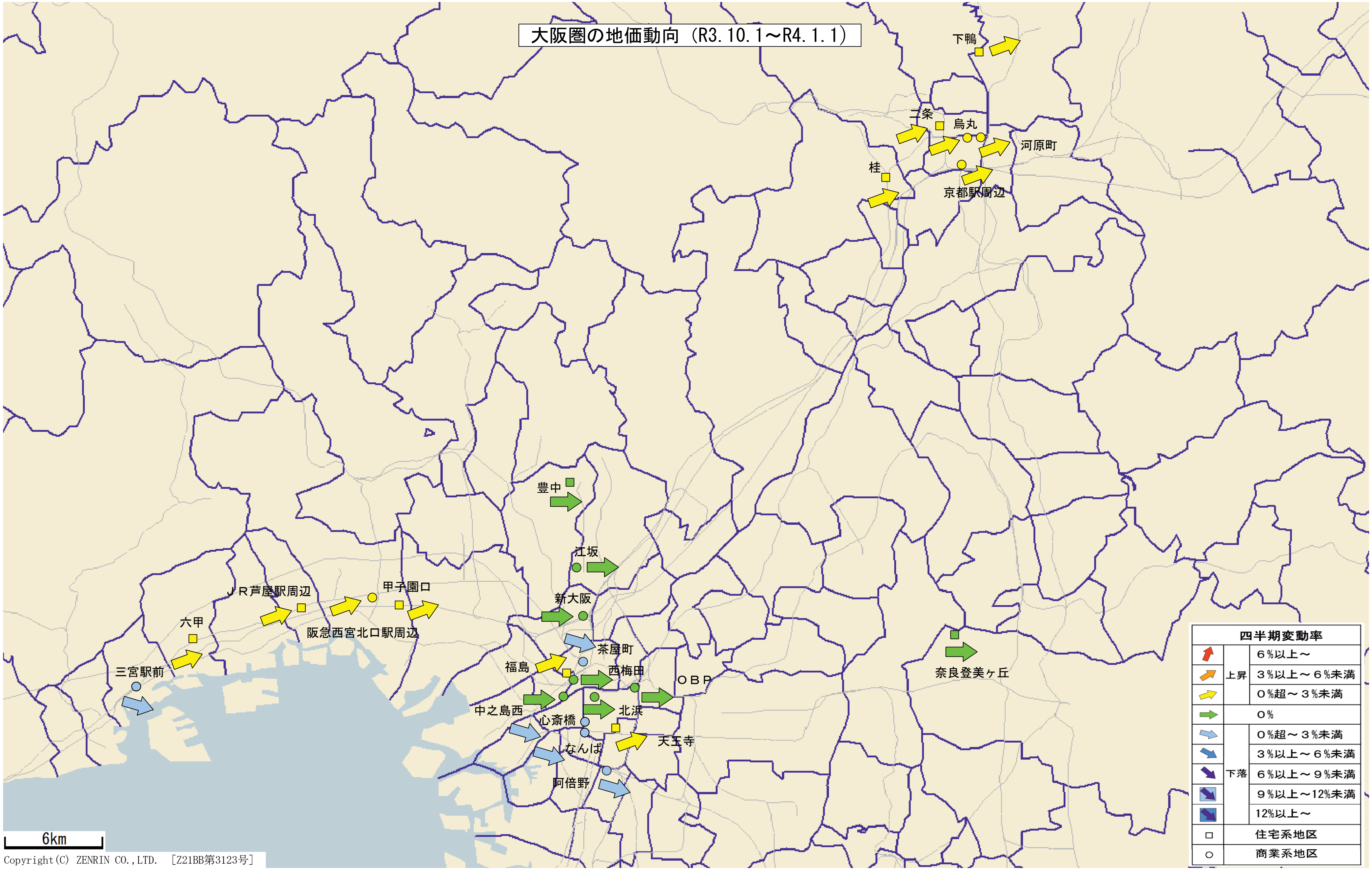
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	R3.1/1～ R3.4/1 総合評価	R3.4/1～ R3.7/1 総合評価	R3.7/1～ R3.10/1 総合評価	R3.10/1～ R4.1/1 総合評価
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	地方	→	→	→	↗
富山県	富山市		商業	富山駅周辺	地方	→	→	↗	↗
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	地方	→	↘	↘	↘
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	地方	↘	↘	↘	→
愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅駅前	名古屋	↗	↗	↗	↗
愛知県	名古屋市	中村区	商業	太閤口	名古屋	→	→	→	↗
愛知県	名古屋市	中区	商業	栄南	名古屋	→	→	→	↗
愛知県	名古屋市	中区	商業	伏見	名古屋	↗	↗	↗	↗
愛知県	名古屋市	東区	住宅	大曽根	名古屋	↗	↗	↗	↗
愛知県	名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	名古屋	↗	↗	↗	↗
愛知県	名古屋市	千種区	住宅	覚王山	名古屋	↗	↗	↗	↗
愛知県	名古屋市	昭和区	住宅	御器所	名古屋	↗	↗	↗	↗
愛知県	名古屋市	熱田区	商業	金山	名古屋	→	→	→	↗
岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	地方	→	→	→	↗
滋賀県	草津市		住宅	南草津駅周辺	地方	→	↗	↗	↗
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	大阪	→	→	→	↗
京都府	京都市	中京区	住宅	二条	大阪	→	↗	↗	↗
京都府	京都市	中京区	商業	河原町	大阪	→	→	→	↗
京都府	京都市	中京区	商業	烏丸	大阪	→	→	→	↗
京都府	京都市	左京区	住宅	下鴨	大阪	→	→	→	↗
京都府	京都市	西京区	住宅	桂	大阪	→	↗	↗	↗
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	大阪	↘	↘	↘	→
大阪府	大阪市	北区	商業	茶屋町	大阪	⇘	↘	↘	↘
大阪府	大阪市	北区	商業	中之島西	大阪	↘	↘	↘	→
大阪府	大阪市	中央区	商業	北浜	大阪	↘	↘	↘	→

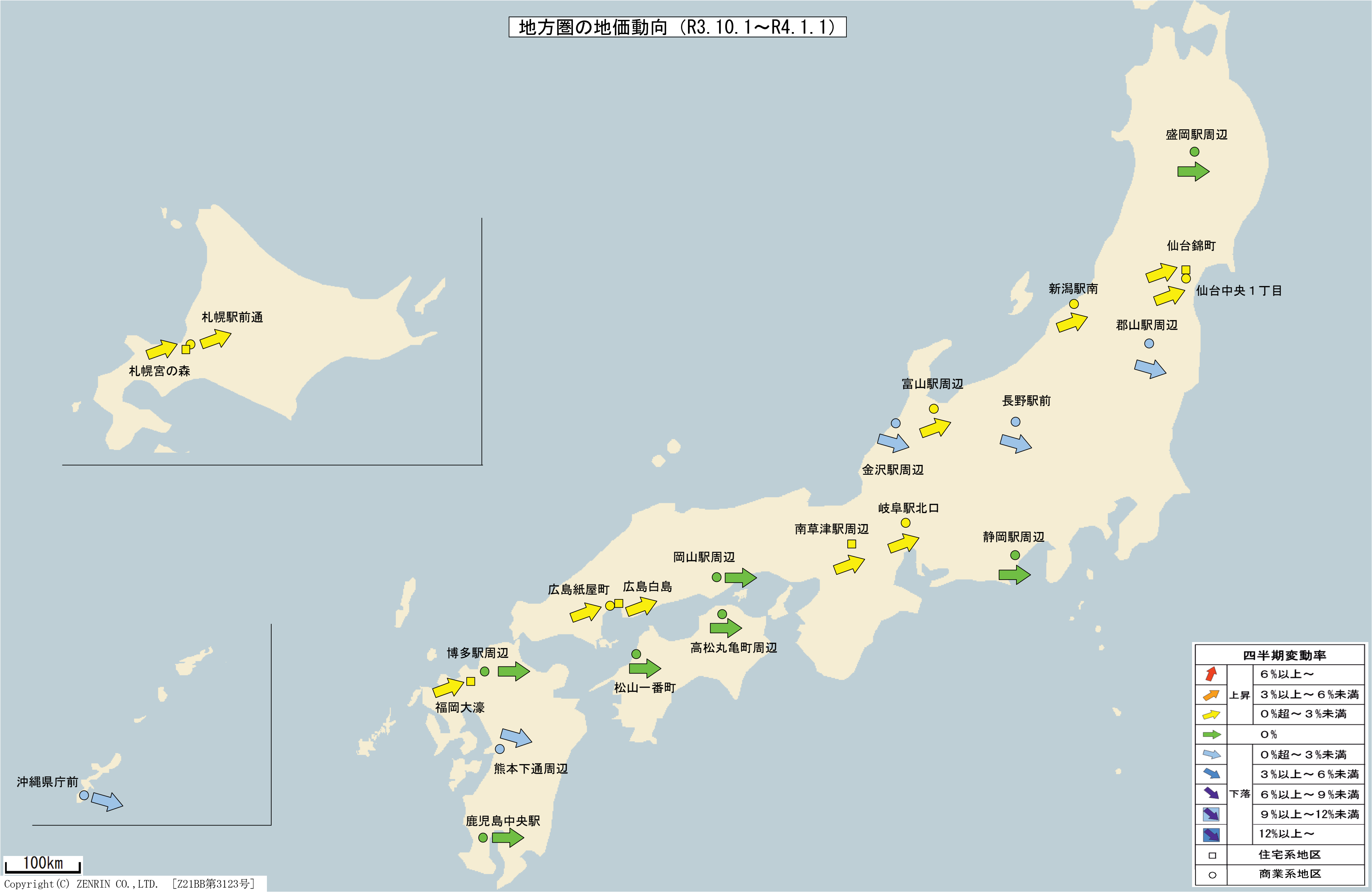
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	R3.1/1～ R3.4/1 総合評価	R3.4/1～ R3.7/1 総合評価	R3.7/1～ R3.10/1 総合評価	R3.10/1～ R4.10/1 総合評価
大阪府	大阪市	中央区	商業	心斎橋	大阪	⇘	↘	↘	↘
大阪府	大阪市	中央区	商業	なんば	大阪	⇘	↘	↘	↘
大阪府	大阪市	中央区	商業	ＯＢＰ	大阪	↘	↘	↘	→
大阪府	大阪市	淀川区	商業	新大阪	大阪	↘	↘	↘	→
大阪府	大阪市	福島区	住宅	福島	大阪	↗	↗	↗	↗
大阪府	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	大阪	↗	↗	↗	↗
大阪府	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	大阪	↘	↘	↘	↘
大阪府	豊中市		住宅	豊中	大阪	→	→	→	→
大阪府	吹田市		商業	江坂	大阪	↘	↘	↘	→
兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	大阪	↘	↘	↘	↘
兵庫県	神戸市	灘区	住宅	六甲	大阪	↗	↗	↗	↗
兵庫県	西宮市		住宅	甲子園口	大阪	↗	↗	↗	↗
兵庫県	西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	大阪	↗	↗	↗	↗
兵庫県	芦屋市		住宅	ＪＲ芦屋駅周辺	大阪	↗	↗	↗	↗
奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘	大阪	→	→	→	→
岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	地方	→	→	→	→
広島県	広島市	中区	住宅	白島	地方	↗	↗	↗	↗
広島県	広島市	中区	商業	紙屋町	地方	↗	↗	↗	↗
香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	地方	↘	↘	↘	→
愛媛県	松山市		商業	一番町	地方	→	→	→	→
福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	地方	↗	↗	↗	↗
福岡県	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	地方	→	→	→	→
熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	地方	→	→	→	↘
鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	地方	→	→	→	→
沖縄県	那覇市		商業	県庁前	地方	↘	↘	↘	↘


東京圏の地価動向（R3.10.1～R4.1.1）
大宮駅西口
新都心
浦和駅周辺
柏の葉
所沢駅西口
赤坂
丸の内
有楽町・日比谷
銀座中央
池袋東口
上野
中野駅周辺
歌舞伎町
番町
日本橋
八重洲
佃・月島
新宿三丁目
表参道
渋谷
南青山
豊洲
有明
品川駅東口周辺
青海・台場
品川
二子玉川
立川
立川
吉祥寺
船橋駅周辺
新浦安
海浜幕張
千葉駅前
新百合ヶ丘
武蔵小杉
虎ノ門
六本木
「東京都区部」参照
都筑区センター南
川崎駅東口
横浜駅西口
みなとみらい
元町
四半期変動率
上昇
６％以上～
３％以上～６％未満
０％超～３％未満
０％
下落
０％超～３％未満
３％以上～６％未満
６％以上～９％未満
９％以上～12％未満
12％以上～
住宅系地区
商業系地区
6km
Copyright(C) ZENRIN CO.,LTD. [Z21BB第3123号]


東京都区部の地価動向（R3.10.1～R4.1.1）
池袋東口
上野
中野駅周辺
歌舞伎町
新宿三丁目
番町
丸の内
日本橋
有楽町･日比谷
八重洲
赤坂
表参道
佃･月島
南青山
六本木
虎ノ門
銀座中央
渋谷
豊洲
有明
品川駅東口周辺
青海・台場
二子玉川
品川
四半期変動率
上昇
６％以上～
３％以上～６％未満
０％超～３％未満
０％
下落
０％超～３％未満
３％以上～６％未満
６％以上～９％未満
９％以上～12％未満
12％以上～
住宅系地区
商業系地区
2km
Copyright(C) ZENRIN CO.,LTD. [Z21BB第3123号]


名古屋圏の地価動向（R3.10.1～R4.1.1）
大曽根
久屋大通駅周辺
太閤口
名駅駅前
伏見
覚王山
栄南
御器所
金山
四半期変動率
上昇
６％以上～
３％以上～６％未満
０％超～３％未満
０％
下落
０％超～３％未満
３％以上～６％未満
６％以上～９％未満
９％以上～12％未満
12％以上～
住宅系地区
商業系地区
2km
Copyright(C) ZENRIN CO.,LTD. [Z21BB第3123号]


大阪圏の地価動向（R3.10.1～R4.1.1）
下鴨
二条
烏丸
河原町
桂
京都駅周辺
豊中
江坂
新大阪
ＪＲ芦屋駅周辺
甲子園口
阪急西宮北口駅周辺
六甲
三宮駅前
茶屋町
福島
西梅田
ＯＢＰ
中之島西
北浜
心斎橋
天王寺
なんば
阿倍野
奈良登美ヶ丘
四半期変動率
上昇
６％以上～
３％以上～６％未満
０％超～３％未満
０％
下落
０％超～３％未満
３％以上～６％未満
６％以上～９％未満
９％以上～12％未満
12％以上～
住宅系地区
商業系地区
6km
Copyright(C) ZENRIN CO.,LTD. ［Z21BB第3123号］



地方圏の地価動向（R3.10.1～R4.1.1）
札幌駅前通
札幌宮の森
盛岡駅周辺
仙台錦町
仙台中央１丁目
新潟駅南
郡山駅周辺
富山駅周辺
長野駅前
金沢駅周辺
岐阜駅北口
南草津駅周辺
静岡駅周辺
岡山駅周辺
広島紙屋町
広島白島
高松丸亀町周辺
博多駅周辺
松山一番町
福岡大濠
熊本下通周辺
沖縄県庁前
鹿児島中央駅
100km
Copyright(C) ZENRIN CO.,LTD. ［Z21BB第3123号］
四半期変動率
上昇
６％以上～
３％以上～６％未満
０％超～３％未満
０％
下落
０％超～３％未満
３％以上～６％未満
６％以上～９％未満
９％以上～12％未満
12％以上～
住宅系地区
商業系地区

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　<u>対象地区の代表的地点</u>（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（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
北海道	札幌市	中央区	住宅	**宮の森**	0～3% 上昇 （前期 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価格帯でのマンション供給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高額な水準を維持しており、マンションの開発・販売を手掛ける事業者も高額物件の豊富な販売実績を有する道内外の大手不動産業者等が中心となっている。また当地区でのマンション分譲にあたっては、高額な価格帯となる物件が多い等の特性から購入需要者層が限定されるため、期分け販売等の販売手法によって発売戸数を調整することで高い分譲価格を維持している。ワクチン接種が進み、新型コロナウイルス感染症による新規感染者数の減少が続いていることなどもあり、当期もエンドユーザーの需要の高まりが継続しており、新規分譲マンションの販売状況も堅調で、マンション分譲価格は上昇傾向が続いている。以上から、当期の地価動向も前期同様やや上昇が続いている。 地域経済の本格的な回復には相応の時間を要することが見込まれ、今後の新型コロナウイルス感染症による影響の変化には注視する必要があるものの、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の開発素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が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								札幌市営地下鉄東西線の西28丁目駅から徒歩圏の高級住宅地域内に集積した中高層マンション地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
北海道	札幌市	中央区	商業	**駅前通**	0～3% 上昇 （前期 0～3% 上昇）	△	▽	△	□	—	—	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、国内大手企業等による北海道の拠点としてのオフィス需要に加えて、IT企業、コールセンター等の新規オフィス床需要が十分に見込まれることから需要は安定している。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く、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に対する需要を強めている。また、令和２年７月の地区計画変更による容積率緩和が契機となり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るとともに、実際に旧建物の解体や新築着工が進んでおり、こうした建替えに伴って当地区内での移転需要が顕在化している。新型コロナウイルス感染症の感染者数は減少傾向が続いており、約２年近くに及ぶ新型コロナウイルス感染症の影響のもとでの社会・経済状況ではあるが市場参加者のマインドは冷静さを取り戻し、当地区におけるオフィスビルの賃料水準は緩やかな上昇傾向が続いている。また、11月時点のオフィス空室率は約2.6％と低位な水準を維持している。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感染拡大前を上回る水準での成約も確認される。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。当地区では新型コロナウイルス感染症の影響によってホテルや商業施設等では本格的な業績回復に至っていないものの、当地区のオフィス需要は底堅く、複数ビルの建替え事業が順調に進められているほかに、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に向けた計画も着々と進んでいることから全体的な市況感には堅調さが見られる。以上から、当地区内の投資適格物件に対する取得需要は根強く、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新規感染者数も低い水準を維持し、地域経済の回復に向けた動きが加速することが予想される。その反面、新型コロナウイルス感染症の再拡大も懸念されていることからオフィス賃貸市場の動向等について引き続き注視する必要があるが、堅調なオフィス市況は当面続くと見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								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（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
岩手県	盛岡市		商業	盛岡駅周辺	0% 横ばい 前期 0～3% 下落	□	□	□	□	□	□	地価動向	当地区は、盛岡駅東ロ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。岩手県は新型コロナウイルス感染症の感染者数が８月から９月にかけて急増したが、その後ワクチン接種が進捗し、10月以降の新規感染者数はほぼゼロの状況が継続している。感染拡大の影響を強く受けていた当地区内の飲食店舗は徐々に客足が戻っている。また、当地区周辺において10月にビジネスホテルが新規開業し、出張客及び観光客も見られるようになり、当地区内のホテル稼働率は若干ではあるが改善している。オフィスについては、築年が嵩んだ一部の中小ビルでは賃料減額や退去の動きが見られるが、首都圏と比較してテレワークの浸透度が低いこと等もあり、全体的には需給環境に変化は見られず、オフィス賃料は概ね横ばいが続いている。当地区における不動産取引については市場参加者の様子見姿勢が続いていたが、最近では周辺水準と比較して高値での売買が見られるようになったものの、総じて取引価格は横ばい傾向にある。以上から、店舗賃料は弱含みの兆しは残るものの概ね横ばいとなり、当期の地価動向は横ばいで推移した。 将来の地価動向としては、盛岡市の玄関口である当地区の稀少性に変化はなく、新型コロナウイルス感染症が収束すれば、比較的早期の市況回復が期待される。しかし、飲食店舗やホテルの収益力が収束前の水準までに回復するには時間がかか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が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR盛岡駅東口周辺の中高層店舗ビル等が建ち並ぶ商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	0～3% 上昇 前期 0～3% 上昇	△	▽	—	—	△	□	地価動向	当地区は生活利便性が良好な文教地区として高いブランド力を有するエリアであり、ファミリー層を中心に郊外から転居するシニア層や単身者層等の幅広い需要に支えられ成約率は安定している。新型コロナウイルス感染症の影響による需要者の所得減少懸念や低所得者層への融資姿勢の厳格化等は一部で見られるものの、交通利便性等に優れた当地区を含む仙台都心部に対する住宅需要の高まりや建築費の上昇等を受けて、当地区のマンション分譲価格は引き続き上昇傾向で推移した。当地区の存する仙台市青葉区内では令和５年にかけて複数の分譲マンションの供給が予定されており、近年は単身者向けのコンパクトタイプ住戸の供給が増加している。当地区では立地条件等が優れたマンション開発素地に対するデベロッパー等の取得意欲は依然として強い一方、引き続き供給が限定的なことから、優良な開発素地が市場に供給された場合には、需要が競合する結果、高値で取引が行われる傾向が見られる。また、賃貸マンションについては、郊外部等の一部エリアで空室率の上昇や市場滞留期間の長期化等の動きも見られるが、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ため稼働は安定しており、今後も高い投資適格性が認められる。以上の市況から、取引価格の上昇傾向は続いており、当期の地価動向は引き続き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る景況悪化及び今後見込まれる大型物件の供給によるマンション分譲価格への影響に対する懸念はあるが、優良なマンション開発素地に対するデベロッパー等の取得意欲は依然として強い一方で供給は限定的な状況が継続しており、今後も取得競争が見込まれることから、将来の地価動向は引き続き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（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
宮城県	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	↗ 0～3% 上昇 （前期 ↗ 0～3% 上昇）	△	▽	□	□	―	―	地価動向	当地区及びその周辺のオフィス賃貸市況については、拠点集約や撤退に伴う解約の動きも一部では見られるが、郊外部からの移転需要や館内増床等による前向きな契約が増加したことを受けて、空室率は前期よりやや低下した。募集賃料については、プライムビル等でリーシング期間が長期化する物件も見られるが、緊急事態解除宣言に伴い、停滞していた賃貸市場の動きが活発化したことを受けて、概ね横ばいで推移した。ホテル市況については、新型コロナウイルス感染症の影響により落ち込んだ収益の回復に時間を要しているが、緊急事態解除宣言を受けて県内外の人流に回復傾向が見られ、仙台駅周辺で新たにビジネスホテルの開発が予定される等、感染症収束後を見据えた動きも見られる。店舗については、仙台市中心部のアーケード街では空テナントが増加する等、飲食店やアパレル業界を中心に厳しい状況が続いているものの、スーパーやドラッグストア、ホームセンター等の日用品販売を中心とする店舗は引き続き概ね堅調に推移している。仙台駅周辺では大型複合施設の開発が進捗しているほか、「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、都市機能の更新に伴う発展期待等から当地区に対する開発機運は高まっており、引き続き投資家等の投資意欲は継続して見られる一方、立地条件の優れた土地等の供給は限定的な状況が継続していることから取引価格は上昇傾向であり、当期の地価動向は引き続き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悪化への懸念はあるものの、仙台駅周辺では上記のとおり開発機運が高まっており、投資需要は継続して見られることから、当地区における将来の地価動向は引き続きやや上昇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（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	↘ 0～3% 下落 （前期 ↘ 0～3% 下落）	▽	□	□	▽	□	□	地価動向	当地区はJR郡山駅西口に位置し、オフィスビルのほかホテルや飲食店を中心とする店舗等が集積している。福島県の中通り地区において随一の繁華性を有し、当地区外縁の駅徒歩圏にはマンションも立地している。オフィスについて、品等や立地で劣る物件については引き続きリーシングに苦戦しているものの、近年大きな新規供給はなく、需給関係に大きな変動はないため、賃料水準は安定的に推移している。店舗市況について、来街者の減少に伴う飲食店や物販の売上減少傾向が続いていたが、令和３年９月下旬には「福島県非常事態宣言」が解除され、ワクチン接種率の上昇や新型コロナウイルス感染症の感染者数の減少も相俟って、徐々に客足は戻りつつあり、若干の回復が見られる。ただし、来街者は同感染症再拡大への懸念を抱えており、滞在時間や滞在頻度は減少するなど、感染拡大以前の状況までには回復しておらず、引き続き当地区における飲食店等の売上減少を背景とした店舗賃料の下落圧力が続いている。マンションについては、駅徒歩圏内で複数の分譲マンションの供給があるほか、外縁部においても供給が続いている。市内在住者の一次取得需要及び戸建住宅からの買替え需要の受け皿になっているほか、一部投資目的の需要も見られ、需要層は厚いものの、近時においては供給戸数が積み上がってきている。このような市況から、分譲マンションの需給バランスには留意する必要があるものの、マンション分譲価格に大きな変動は見られない。以上より、ワクチン接種の進捗及び感染者数の減少に伴って、新型コロナウイルス感染症の影響は緩和しつつあるが、来街者等の客足や店舗の売上が感染症拡大前までの水準に回復するには時間を要し、店舗等の収益力低下に伴う賃料の下落圧力が続いていたことから、当地区の地価動向は引き続きやや下落で推移した。 新型コロナウイルス感染症の変異株出現による感染再拡大への懸念が拭えないなか、一時的に客足や売上が回復する時期が続く見込みはあるものの、引き続き同感染症の影響を受けながら、来街者等の客足や店舗の売上は一進一退の状況が続くことが予想される。このため、特に店舗やホテル等の収益力の回復には相当の期間を要することが見込まれ、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（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	**新都心**	↗ 0～3%上昇 （前期 ↗ 0～3%上昇）	△	▽	―	―	△	△	地価動向	当地区は、北与野駅・さいたま新都心駅の両駅から徒歩圏に位置し、都心へのアクセス、生活利便性及び住環境等に優れた人気の住宅地である。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おり、今後もさいたま市役所本庁舎が当地区に移転する計画（令和13年を目途）がある等更なる拠点性の向上が期待される。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市況は回復傾向にあり、当地区のマンション分譲価格もやや上昇傾向にあること、マンション賃料もやや上昇傾向、取引利回りも低下傾向にあること等から、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 現在、新型コロナウイルス感染症の感染拡大はやや落ち着いた状況にあり、当地区の稀少性の高い開発素地に対してマンションデベロッパーによる需要は競合することが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。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR埼京線の北与野駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビル、共同住宅が建ち並ぶさいたま新都心から連たんする住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
埼玉県	さいたま市	大宮区	商業	**大宮駅西口**	↗ 0～3%上昇 （前期 → 0%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高いポテンシャル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、こうした状況が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需給環境の見通しにやや不透明さが見られたが、企業のテレワークの取り組みは概ね限定的で、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・拡張需要が一部で見られ、安定したオフィス需給状況が継続している。オフィス賃料は概ね横ばいで推移し、同感染症に起因する減額要請は特段見られず、一部では新規賃料と差が生じている継続賃料の増額改定が見られる。一方で、店舗の売上については感染拡大以前を下回る状況が続いており、人通りは回復してきたが、入店・入館者数の回復にはやや時間を要している。しかしながら、中長期的には再開発による繁華性の向上等が見込めること等から、店舗賃料が顕著に下落するまでには至っていない。こうした状況から、当地区では地域経済の回復を見据えた需要が増加しており、利回りの低下が見られることから、当期の地価動向はやや上昇に転じた。 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、ワクチン接種の進捗等による感染者の減少によって地域経済が徐々に回復すると期待されることから、今後も当期の傾向が継続し将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR京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（R3.10.1～R4.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	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	項目	不動産鑑定士のコメント
埼玉県	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	0～3% 上昇 前期 0% 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影響が長期化しているものの、同感染症の影響は限定的で、オフィスや店舗等の事業用不動産の需要は安定している。オフィスについては、都内からの移転を希望する企業や、大宮駅周辺の家賃の高止まり等を受け浦和駅周辺を希望する企業もあり、地区内外からの需要は安定してオフィス賃料は横ばいで推移している。店舗については、新規供給が少なく、新規入居希望の問い合わせや再開発事業等による地区内での移転ニーズがあり、依然として需要は安定している。このように同感染症は長期化しているものの影響は限定的であり、賃料は概ね横ばいで推移している。以上の状況から、当地区ではオフィスや店舗等の事業用不動産の需要は安定して推移しているなか地域経済の回復を見据えた需要が増加しており、取引価格の上昇及び取引利回りの低下が見られることから、当期の地価動向はやや上昇に転じた。 駅周辺の再開発による商業集積度の高まりに伴う繁華性の向上等の効果が期待されるほか、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に推移すると見込まれる。新型コロナウイルス感染症の影響が長期化しているものの、ワクチン接種の進展や段階的な行動制限の緩和が検討されている等、地域経済の回復が期待されることから、今後も当期の傾向が継続し将来の地価動向はやや上昇すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR京浜東北線の浦和駅周辺。中層の店舗や事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.10.1～R4.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	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	項目	不動産鑑定士のコメント
埼玉県	所沢市		商業	所沢駅西口	0% 横ばい 前期 0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	地価動向	所沢駅西口駅前広場周辺及び駅近隣の所沢プロペ商店街は、市内随一の商業エリアである。中でも、当地区が位置する所沢プロペ商店街は、古くからの商店街であるため築年の経過した小規模な店舗ビルが多く、目立った新規供給は見られない。賃貸市場においては、一部の店舗にテナント撤退による空室が見られたものの、飲食店舗及び小売店舗を中心に出店意欲は比較的強く、店舗賃料は安定的に推移した。取引市場においては、投資適格性を備えた物件が少ないものの、市場に物件が供給されればその稀少性から需要者の取得意欲は強い。当期においては、緊急事態解除宣言後の当地区の人通りは新型コロナウイルス感染症が拡大する以前の水準程度まで回復したとともに、店舗に係る時短営業や酒類提供制限の要請が解除されたことから、当地区に係る集客力・収益性等に対する懸念の大半は払拭された。しかしながら、年末の宴席を控える等、消費者の行動に一部慎重さが残っており、飲食店等のテナントの本格的な業績回復には一定の時間を要すると見込まれることから、当期の地価動向は横ばいで推移した。 今後は、西武鉄道所沢車両工場跡地を利用した約8.5haの規模に及ぶ所沢駅西口土地区画整理事業が令和８年に完了予定であり、当該事業においては大型複合商業施設が計画されている等、所沢駅周辺の拠点性向上が期待される。足元では新型コロナウイルス感染症の変異株出現等による感染再拡大の懸念は残るものの、個人消費や企業業績の回復に伴い、当地区の将来の地価動向は横ばいからやや上昇に転じると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								西武鉄道の所沢駅西口周辺。所沢プロペ通りを中心に店舗や銀行等が建ち並ぶ商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
千葉県	千葉市	中央区	商業	**千葉駅前**	0% 横ばい （前期 0% 横ばい）	□	□	□	□	—	—	地価動向	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、当地区周辺の開発と相まって千葉駅周辺の街づくりが加速している。東口再開発事業の隣接街区では、百貨店跡地に低層階を商業施設、高層階を分譲マンションとする計画があり、百貨店駐車場跡地は店舗・オフィスビルの建設が進んでいる。さらに当地区周辺の新築分譲マンションの集客も順調で商住一体としての発展が期待されている。当地区の一部の店舗にテナント撤退による空室が見られるが、今のところ新型コロナウイルス感染症拡大の影響は限定的である。空室率及び募集賃料・成約賃料には今後も注視が必要であるものの、募集賃料の下落傾向は見られず、空室の発生は一時的なものと受け止められている。取引市場については、様子見姿勢は残るものの、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、撤退に伴う店舗需要に先行き懸念はあるが、千葉駅周辺については今後も開発が続き、当面は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が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR総武線の千葉駅東口周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
千葉県	千葉市	美浜区	商業	**海浜幕張**	0～3% 上昇 （前期 0% 横ばい）	△	▽	□	▽	—	—	地価動向	当地区には千葉県内有数の大型オフィスビルが集積しているため大規模な賃貸床供給が可能であり、賃貸需要は既存テナントの館内増床、当地区内外からの移転等が中心となっている。新型コロナウイルス感染症の影響により、海浜幕張駅前の商業施設では店舗撤退が見受けられる。強気の募集条件を維持する場合や比較的大型の区画については、空室期間が長期化するケースもある。オフィス賃貸市場については、テレワーク普及による減床も見られるが、東京本社のバックオフィス機能としての需要やシェアオフィス需要といった新たな需要が見られることから、総じて需要は横ばいで安定しているため、オフィス賃料も横ばい傾向である。以上のオフィス等の市況を背景に、相対的に高い利回りを確保できる当地区の取引市場では取引利回りが低下傾向に転じていることから、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 店舗需要に対して懸念は残るが、JR京葉線の新駅である幕張豊砂駅が令和５年春に開業予定であり、当地区の店舗需要についての好影響も予想される。また、駅前商業施設の大型店舗への建替え計画や幕張ベイパークにおけるタワーマンションの供給等もオフィス需要や店舗需要に好影響を与えると期待されることから、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR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（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
千葉県	浦安市		住宅	新浦安	0～3% 上昇 前期 0～3% 上昇	△	□	―	―	□	□	地価動向	新型コロナウイルス感染症の感染状況が落ち着き、緊急事態解除宣言も発令され、不動産市況にも徐々に回復の動きが見られるようになってきた。当地区は住宅エリアとして比較的人気が高いため需要が強まっている一方で、当地区の主要な取引の対象となっている中古マンションは供給が少ないことから、不動産取引量は限定的に留まっている。立地に優れた物件は市場に供給されると早期に取引が成約し、取引価格も上昇しつつある。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。緊急事態解除宣言に伴い新浦安駅前の飲食店も営業を再開し、地元住民等により賑わいを取り戻している。また、市内のホテルの稼働率も観光需要と共に徐々にではあるが回復しつつある。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緩やかながら上昇傾向が続いており、当地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移した。 今後については、新型コロナウイルス感染症の変異株発生という新たなリスクが発生したものの、当地区に係る不動産市場への影響は限定的であり、エンドユーザー等の取得マインドの好転が見られていることから、将来の地価動向はやや上昇が継続すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR京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（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
千葉県	船橋市		商業	船橋駅周辺	0～3% 上昇 前期 0～3% 上昇	△	▽	□	□	―	―	地価動向	当地区は千葉県内有数の繁華性及び交通利便性を有する商業地で、企業等が県内で事業拠点を求める際に候補地の一つとなる地区である。JR船橋駅前の大型ビルを筆頭に、南方へ延びる繁華街には商業店舗のほかオフィスビルも見られる。令和２年春以降、新型コロナウイルス感染症による経済活動の影響から、当地区及び周辺エリアにおいて、店舗の閉店等が多く見受けられたが、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い。賃貸市場では、新規賃料水準は概ね横ばい傾向にあるが、テナントリーシング状況は比較的好調で、一部オフィスでは賃料上昇の兆しが見られる。また、取引市場では高額な取引が見られ、取引利回りはやや低下傾向にある。したがって、当期の地価動向はやや上昇傾向にある。 当面の間、JR船橋駅南口の百貨店跡地再開発やオフィスビルの建築が予定される等、安定的な商業環境の維持・発展が見込まれている。また、賃貸市場・取引市場ともに比較的好調であることから、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR総武線の船橋駅周辺。店舗ビルや銀行等が建ち並ぶ商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
千葉県	柏市		住宅	柏の葉	0～3%上昇 前期 0%横ばい	△	□	—	—	□	□	地価動向	当地区の土地区画整理事業地内で分譲マンションの竣工が相次いでおり、熟成度は高まっている。また、テレワークの普及の影響もあり広い面積の賃貸物件を中心に住宅需要が堅調でマンション賃料も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、また、マンション開発素地を中心に未利用地が徐々に少なくなっていることから、駅徒歩圏の大規模地については稀少性が高くなっている。当地区は都心へのアクセスや住環境が良好なこと、大規模な複合開発が進捗していること等から、近隣だけでなく、東京都区部等からの需要も取り込み、新築分譲マンション、中古マンション、戸建住宅の需要が強まっている。また、新型コロナウイルス感染症の感染拡大懸念が継続する中、住宅需給動向への大きな影響も見られておらず、一方で中古マンションの取引価格は上昇傾向にある。以上から、取引価格が緩やかながら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。 当地区の駅前には大型商業施設が立地し、国道沿いにも個性的な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きている。今後、大・中規模分譲マンションの竣工が予定されており、需要も堅調であることから人口は増加傾向で推移すると予想され、当面は堅調な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								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（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	0～3%上昇 前期 0～3%上昇	△	▽	—	—	△	△	地価動向	当地区は、都心部にある住環境及び立地条件の優れる国内有数の高級住宅地域である。当期は新築分譲マンションの供給が見られ、高価格で竣工前に完売する等販売状況は堅調である。また、中古分譲マンションも、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物件から成約している。新型コロナウイルス感染症の影響により一時的に売買取引が停滞したものの、感染拡大前の状況まで回復し、マンション分譲価格は再び上昇傾向が続いている。また、当地区は自己使用目的のマンションに対する需要が中心であり、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。テレワークによりワンルーム需要は減少傾向にあるが、ファミリータイプのマンション賃料については、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、やや上昇傾向で推移している。当地区のマンション開発素地の供給は限定的であり、デベロッパーによる需要は依然として強く競合することから、取引利回りはやや低下傾向となって、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停滞していた不動産取引は回復し、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強い状態が続いている。マンション開発素地の供給は限定的で競合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で推移すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR中央線の市ヶ谷駅、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（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
東京都	区部	千代田区	商業	丸の内	0～3%下落 （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枢であり、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においては空室率が上昇し、オフィス賃料が下落するエリアが発生しており、当地区のオフィス需要についても弱含むなか、オフィス賃料はわずかながら弱含みの下落傾向にある。賃貸店舗需要については、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安定しており、低金利政策を背景とした金融環境も影響して取引利回りが低下した。このような状況の中、当期の地価動向はやや下落で推移した。 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、当地区の不動産市場に対する影響は薄らいできており、また、当地区の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（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
東京都	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	0～3%下落 （前期 0～3%下落）	▽	▽	▽	□	―	―	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。当地区には多数の商業施設が集積し、新型コロナウイルス感染症による当地区の不動産市場に対する影響は薄らいできているものの、当期の店舗需要に大きな変化は見られず、店舗賃料は横ばいが続いている。また、東京都区部のオフィス賃貸市場においては空室率が上昇し賃料水準が下落するエリアが発生しており、当地区のオフィス需要についても弱含むなか、オフィス賃料はわずかながら弱含みの下落傾向にある。取引利回りについては、多数の商業施設が稼働し、複数の不動産開発事業が計画・進捗している当地区に対する注目度は高く、良好な金融環境も背景となって市場参加者の投資意欲は引き続き安定しており、低下した。このような状況の中、当期の地価動向はやや下落で推移した。 当地区に対するオフィス需要は安定していることから緩やかながら回復が予想され、物件供給があった場合には底堅い需要が見込まれるため、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								JR山手線の有楽町駅周辺。晴海通り沿いを中心に大規模高層店舗兼事務所ビル、ホテル・遊興施設等が建ち並ぶ銀座隣接の高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.10.1～R4.1.1）

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）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	項目	不動産鑑定士のコメント
東京都	区部	中央区	住宅	佃・月島	0～3% 上昇（前期 0～3% 上昇）	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区は銀座等の都心への優れた接近性を備えるとともに、東京タワーや東京スカイツリー等のランドマーク施設や河川等に囲まれた変化に富んだ眺望が得られることから、分譲・賃貸ともに高層マンションの需要が強い。また、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等も進んでいることから、さらなる発展が期待される。新型コロナウイルス感染症の影響は長期化しているものの、当地区への影響は小さく、新築マンションに対する販売状況は引き続き好調である。また、中古マンション市況についても活発な状態であり、需給動向に大きな変化は生じておらず販売在庫数でも安定した推移が見られる。当地区の安定した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、新築及び中古マンション共にマンション分譲等の価格は緩やかに上昇している。このような状況から、デベロッパー等によるマンション開発素地に対する需要が強く、取引利回りは横ばいが続き、取引価格は緩やかな上昇傾向にあることから当期の地価動向もやや上昇で推移した。 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り市況悪化の懸念は残るものの、当地区の根強いマンション需要に支えられ、マンション分譲価格については上昇傾向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で推移すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								東京メトロ有楽町線の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（R3.10.1～R4.1.1）

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）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	項目	不動産鑑定士のコメント
東京都	区部	中央区	商業	銀座中央	0% 横ばい（前期 0% 横ばい）	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は日本を代表する商業地であり、新型コロナウイルス感染症の感染拡大以前は路面店舗・上層階の飲食店舗やサービス店舗ともに好立地の物件供給が限定的であったことから、テナント需要は底堅く、店舗賃料は高水準で推移していた。その後、新型コロナウイルス感染症の影響で訪日外国人等が大幅に減少したが、当期においては緊急事態解除宣言が発令され、人出は国内客を中心に回復傾向である。賃貸市場においては、飲食店による出店意欲は本格的な回復に至っておらず、空中階店舗を中心に解約や空室が見られるものの、立地条件や建物の視認性等が優れた路面店舗においてはラグジュアリーブランドによる引き合いが堅調であることから、全体的な空室率に変化はなく、店舗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、良好な金融環境を背景に物件取得の意欲が高い需要者が存するものの、売り手側に売り急ぐ動きは見られず、依然として売り物件の供給が少なく、取引に至るケースが少ない状況であることから取引価格の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。 今後については、新型コロナウイルス感染症の影響により市場の不透明感が続いているものの、当地区の不動産に対する取得需要は依然として安定しており、当面は上記のような需給関係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。
					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（R3.10.1～R4.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	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	項目	不動産鑑定士のコメント
東京都	区部	中央区	商業	**八重洲**	0～3%下落 （前期 0～3%下落）	▽	□	▽	□	—	—	地価動向	当地区は、東京駅に隣接す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。当期は、前期から引き続き、新型コロナウイルス感染症の影響で大規模オフィスを中心に需要は減退してオフィス稼働率は低下傾向にあり、オフィス賃料はやや下落で推移した。また、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、緊急事態解除宣言により増加し、以前の賑わいを取り戻しつつあるが、店舗賃料に変化は見られず当期は横ばいである。売買市場では引き続き供給が少なく、ほとんど取引は見られなかった。当地区の投資対象エリアとしての需要は安定しているものの、以上の市況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。 当地区のオフィス稼働率は前期と同様に低下傾向にあることから今後も動向には注視が必要であり、大口テナントによるオフィス規模縮小の動きも続くとの見方もあるが、今後も売買市場での供給量は少ない状況が予想され、オフィス市況の地価動向への影響は弱まりが見込まれることから、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								東京駅八重洲口に位置し、中高層の店舗、事務所等が建ち並ぶ高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.10.1～R4.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	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	項目	不動産鑑定士のコメント
東京都	区部	中央区	商業	**日本橋**	0～3%下落 （前期 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。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一時的に見られたが、その影響は限定的で売買及び開発は引き続き行われている。良好な資金調達環境を背景とした投資需要は引き続き旺盛であり、取引利回りはやや低下傾向にある。しかし、当期のオフィス賃貸市場は弱含み傾向となっており、空室の長期化が進んで募集賃料水準の下落傾向が確認され、オフィス賃料は下落傾向が続いている。店舗賃貸市場については営業時間の短縮等によって店舗収益の悪化が引き続き懸念されたが、前期と比較して店舗賃料に大きな変動は見られない。以上の市況から、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完全には払拭されないこと等から今後再び下落に転じる可能性があるものの、その影響の程度は緩和されつつあり、また当地区に対する投資意欲の安定性は継続していることから、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								東京メトロ東西線の日本橋駅周辺。中央通りを中心として高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
東京都	区部	港区	住宅	南青山	↗ 0～3%上昇 （前期 ↗ 0～3%上昇）	△	▽	—	—	△	△	地価動向	当地区は青山通り背後に位置する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感染拡大の影響により不動産市況及び売買取引はやや停滞していたが、現在は感染拡大前の状態まで回復している。このような感染症の影響によって住居の快適性に対する需要が強まり、都心に存する高品等のファミリータイプのマンション賃料は緩やかな上昇傾向で推移した。当地区では新築マンション分譲は限定的であるものの、大規模な建替え計画等が計画されるなど開発が進められている。また当地区周辺では大規模マンションが抽選販売になるなど好調さを示す動向が見られ、マンション分譲価格は上昇傾向が続いている。中古物件については新築マンションの供給が限定される中、引き続き強気の売出価格が多く、特に立地や建物グレードの優る物件については高値で成約されている。マンション開発素地の取引市場においては、全般的にマンションの販売状況が好調な中、開発素地の供給が少なく取得競争は激しくなっている。優良物件を中心に需要は強まっており、当地区の地価動向はやや上昇傾向で推移した。 当地区の高いブランド力から中長期的にも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、デベロッパーによるマンション開発素地の取得需要は引き続き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で推移すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								東京メトロ銀座線の外苑前駅周辺。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（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
東京都	区部	港区	商業	六本木	↘ 0～3%下落 （前期 ↘ 0～3%下落）	▽	▽	▽	▽	—	—	地価動向	当地区のオフィスについては、前期に引き続き他地区からの移転事例が見られ、大規模オフィスビルの大口の募集床での成約も見られた。しかしながら、引き続き大口の他の募集床では後継テナントの確保に時間を要し、募集賃料を大きく引き下げる等の動きも見られており、当期のオフィス賃料は弱含みの下落傾向で推移した。店舗については、新型コロナウイルス感染症の影響が薄らいできたことから、テナントの業況悪化に伴う解約は減少した。しかし、借主側の慎重姿勢にやや軟化の兆しが見られたが出店検討に時間を要する状況は変わらず、リーシングに苦戦する物件も見られ、当期の店舗賃料は弱含みの下落傾向で推移した。投資用不動産に係る取引市場においては、優良物件の供給が限定的である中、金融緩和等を背景とした投資需要は衰えておらず、取引利回りは低下傾向で推移した。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取得意欲は底堅いものの、賃料が弱含みの下落傾向で推移していること等から、取引に対する慎重姿勢が見られ、取引価格は弱含みの下落傾向で推移した。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の程度は薄らぎつつあるものの、賃貸市場における需給環境の悪化等の市場の先行懸念が続いていること等から、将来の地価動向はやや下落傾向で推移すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								東京メトロ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（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
東京都	区部	港区	商業	赤坂	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	□	□	―	―	地価動向	当地区は東京都心に位置しており数多くのオフィスビルが立地し、オフィスワーカーを支える飲食等の都市機能が充実していること等から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り、オフィス賃料や空室率にマイナスの影響を及ぼすという意見が聞かれたものの、当地区では計画段階及び進捗中の開発プロジェクトが複数存在し、都市機能の充実等による期待感が下支えとなっていることから、結果としてオフィス賃料は横ばい傾向が続いた。また、店舗について、時短営業や人数制限等の影響から売上停滞が続いているものの、店舗賃料が下落に転じるような状況には至っていない。前期に続いて取引価格は横ばい傾向が続き、当期の地価動向は引き続き横ばいで推移した。 オフィス賃貸市場ではテレワークの普及等によりオフィス需要の減退が進む可能性があり、また、商業用途についても、売上減少による店舗賃料の値下げ要請の懸念が残る等の不透明な状態が続いている。しかし、当地区で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り、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。
					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（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
東京都	区部	港区	商業	虎ノ門	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	□	□	―	―	地価動向	当地区は国家戦略特別区域に指定され、地区計画においては国際的なビジネス拠点を形成することを方針とするなかで、当地区及び周辺では複数の大規模な市街地再開発事業が同時進行している。令和２年には虎ノ門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。直近では、企業のオフィス戦略の見直し等を背景に、既存のオフィスビルで解約する動きや新築ビルでも満室に至らないケースが見られるものの、当地区で進捗している複数の大規模な再開発事業への将来的な期待感から、当地区に対する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、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、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、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。なお、新型コロナウイルス感染症の収束時期は未だ不透明であり、令和５年に当地区で予定されている大量供給への影響には留意する必要があるものの、当面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、しばらくは投資意欲の強い需要者により従来と同様の利回りにて安定した需要が見込まれるため、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								東京メトロ日比谷線の虎ノ門ヒルズ駅周辺。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（R3.10.1～R4.1.1）

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	新宿区	商業	新宿三丁目	→ 0% 横ばい 前期 → 0% 横ばい	□	□	□	▽	―	―	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。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依然として厳しい状況が続いており、同感染症の今後の動向も不透明であることから当地区を含む新宿駅周辺の客足が本格的に回復するには相応の時間を要すると予想される。感染拡大以降、飲食店舗・物販店舗が相次ぎ閉店し、商業繁華性の高い大通り沿いの路面部においてもファッション店舗等の閉店が複数見られる。このような状況の下、規模の大きな店舗を中心に店舗賃料は下落傾向となっているが、同感染症収束後の回復への期待感から稀少性が高い大通り沿いの出店ニーズは底堅く、不動産投資需要は安定していることから取引利回りは横ばいが続いており、当期の地価動向は横ばいで推移した。 当地区周辺では、大通り背後の店舗ビルには空室が散見される一方、大通り沿いである新宿通りの路面部において複数の商業ビルが竣工し、新たな建替えの計画や空室店舗への引き合いも見られる等、当該エリアの競争力は中長期的には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相応の需要が見込まれる。今後も新型コロナウイルス感染症の影響によって、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、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（R3.10.1～R4.1.1）

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	新宿区	商業	歌舞伎町	→ 0% 横ばい 前期 ↘ 0～3% 下落	□	□	□	□	―	―	地価動向	当地区は日本有数の繁華街で、商業、文化等の都市機能が集積し、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ていた。また、当地区の拠点エリアにおける大規模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。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ていたが、ワクチン接種が進んだこと等によって当期は感染者数が大幅に減少し、また、当地区で施行中の大規模開発事業では、建築工事が進捗したことによって、新たな都市拠点の創出による事業効果の発現等への期待感が高まっている。取引市場及び賃貸市場ともに需要は限定的ではあるものの少しずつ回復に向かいつつあり、店舗等の賃料は下げ止まり、取引利回りは横ばいとなったことから、当地区の地価動向は横ばいに転じた。 将来においても、新型コロナウイルス感染症の影響によって、取引市場及び賃貸市場ともに需要は引き続き限定的にならざる得ないと予想されるものの、当地区の大規模開発計画に対する期待感が増していることから、当面は当期の市況が続くと見込まれ、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（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
東京都	区部	渋谷区	商業	渋谷	0% 横ばい （前期 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。当地区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るIT系企業の集積地であり、都心区の中でも先行してオフィス戦略の見直しを行う企業が多かったものの、IT系企業を中心に当地区のオフィス需要は根強く、募集賃料の落ち着き等を背景として、直近では空室率の改善傾向が見られる。ただし、今後も大規模ビルにおける定期借家契約期間満了等を契機とした余剰床の解約が懸念される等、賃貸市場には不安材料が残り、下げ止まり傾向にはあるもののオフィス賃料は当期もやや下落傾向で推移した。一方、店舗賃貸市場では、ワクチン接種の進捗等により来街者数は回復傾向にあり、飲食・サービス業を中心に景況感は改善傾向にある。外国人観光客や出社率の低下に伴うオフィスワーカーの減少等も考慮すると、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、特に空中階や視認性の劣る立地では回復が遅い。しかし、経済活動の正常化に向けた動きや当地区の発展期待を背景に、プライム立地を中心に店舗需要は回復傾向にあり、店舗賃料は横ばいに転じた。また、取引市場では、世界的な金融緩和を受け、将来的な開発期待等を背景とした国内外の投資需要は堅調で、優良物件の枯渇化等で需要超過の状況にあり、取引利回りはやや低下傾向で推移した。したがって、オフィス賃料は緩やかな下落が続いたものの、取引利回りの低下により、当期の地価動向は横ばいに転じた。 将来については、再開発事業等の進展により、街の機能更新や商業・オフィス集積度の高まり、駅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。また、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はあるものの、経済活動は段階的に正常化へ向かっており、政府による各種の消費喚起策も相俟って、抑制的に推移していた個人消費の本格的な回復が期待されることから、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
					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（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
東京都	区部	渋谷区	商業	表参道	0% 横ばい （前期 0% 横ばい）	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は、表参道沿道にハイブランドの大型旗艦店舗等が集積するとともに、キャットストリート等の裏通りにアパレル、食物販、ショールーム等多様な業種業態の中小店舗等が建ち並び、各種メディア・SNS等によるトレンド発信力の高い事業者が多い商業地域である。新型コロナウイルス感染症の影響により中小店舗の収益は減少していることが多いこと等から、事業者間では先行きへの不透明感が広がっている。立地等の劣る一部の中小店舗やポップアップストア向け店舗等においては、空室期間がやや長期化する傾向にあり、やや弱含みの募集賃料が継続しているが、飲食店舗を中心として繁華街が形成されたエリアと比較すると大規模店舗等の賃料水準への影響は限定的であり、当地区の店舗賃料は概ね横ばいで推移した。このような状況において、表参道沿道等の立地に優れた大型物件等に対する外資系投資家や築古建物の建替えによるバリューアップを積極的に行う不動産業者等の取得需要が引き続き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、当期の地価動向は横ばいで推移した。 大型開発等は進捗しているものの、新型コロナウイルス感染症の影響により落ち込んでいる消費、インバウンド需要等が今後どのように推移するか、市場参加者によって判断等が分かれる場合が多く、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傾向で推移すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								東京メトロ千代田線の明治神宮前駅周辺。表参道の表通りを中心として中高層の店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.10.1～R4.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	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	項目	不動産鑑定士のコメント
東京都	区部	豊島区	商業	池袋東口	0～3%下落 前期 0～3%下落	▽	▽	▽	▽	—	—	地価動向	池袋駅周辺では、昨年完成した庁舎跡地エリアのほか、東池袋１丁目地区及び南池袋２丁目地区にて市街地再開発事業が進捗中であり、また造幣局跡地では令和５年に大学キャンパスの開校が予定される等、池袋エリア一帯の都市機能等の更新が進んでいる。新型コロナウイルス感染症による感染拡大の影響により、オフィス市場では空室率が上昇し、オフィス賃料の下落傾向が見られ、やや動きが鈍い。池袋駅周辺の大型商業施設の売上は感染拡大前の水準には回復していないものの、来街者数は増加しており部分的な回復が見られる。店舗については募集件数が増加し、店舗賃料は下落傾向にある。金融緩和等を背景とした投資需要が旺盛であるため、取引利回りはやや低下傾向にあるものの、以上の市況から、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り、経済活動の回復の程度、当地区に対する投資家の投資意欲や市場動向等を勘案すると、当期の市況が当面継続すると見込まれることから、将来の地価動向はやや下落が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR山手線の池袋駅東口周辺一帯。中高層の店舗、事務所が建ち並ぶ高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.10.1～R4.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	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	項目	不動産鑑定士のコメント
東京都	区部	台東区	商業	上野	0～3%下落 前期 0～3%下落	▽	□	□	▽	—	—	地価動向	当地区は外国人旅行客に人気が高いアメヤ横丁を擁する繁華街で、近年まで底堅いインバウンド需要を背景に活況を呈していた。新型コロナウイルス感染症の影響を強く受け、ホテル・店舗を中心に空室率が上昇し、賃料減額要請等が目立つ厳しい状況が続いており、前期についても、在日外国人を中心に、客足は回復傾向にあったが、長期にわたる緊急事態宣言を受け、ホテルや店舗は依然として厳しい状況が継続し地価動向はやや下落傾向にあった。当期においては、緊急事態解除宣言等により引き続き客足の回復傾向が見られるものの、新型コロナウイルス感染症の再拡大が懸念されるなか、店舗賃料は依然として弱含みの下落傾向で推移している。一方で、金融緩和等を背景として投資需要は徐々に回復しており、当地区での取引利回りは横ばいに転じている。以上の市況から、当期の地価動向は前期に続きやや下落で推移した。 将来の地価動向については、新型コロナウイルス感染症の収束時期等について先行きが不透明な状況が続いているが、ワクチン接種の進捗、新薬の開発等に伴い、新型コロナウイルス感染症の影響は徐々に弱まり、今後店舗売上も回復すると期待されることから、将来の地価動向は横ばいに転じると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								中央通り（上野公園通り）を中心としたJR山手線の上野駅周辺。中高層店舗が建ち並ぶ高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
東京都	区部	品川区	住宅	品川	0～3% 上昇 （前期 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、大規模な分譲が集中した時期があったが、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。令和２年頃からは新型コロナウイルス感染症による影響により売買取引が停滞した時期があったものの、当地区の住宅需要は底堅く、売れ行きは堅調に推移しており、マンション分譲価格は当期も引き続き概ね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、新型コロナウイルス感染症の影響により実体経済が影響を受けるなかで、引き続き投資対象として選好されており、マンション賃料についても概ね横ばいで推移している。当地区は、事業所跡地に賃貸マンション等の建設が予定される等、土地利用の更新が積極的に図られ、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。このように、分譲マンション市況が安定していることに加え、賃貸マンションに対する投資意欲が引き続き旺盛で、投資資金が集中していることから取引利回りは低下傾向にあり、取引価格が上昇傾向となったことから、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が長期化することにより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								東京臨海高速鉄道りんかい線の品川シーサイド駅からの徒歩圏。高層共同住宅、事務所等が建ち並ぶ住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
東京都	区部	港区	商業	品川駅東口周辺	0% 横ばい （前期 0～3% 下落）	□	▽	▽	▽	—	—	地価動向	当地区は東海道新幹線の品川駅に近接し、羽田空港へのアクセスも優れ、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・京浜東北線の新駅である高輪ゲートウェイ駅が令和２年３月に暫定的に開業し、同駅周辺では商業施設や住宅・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や文化創造施設等が順次着工する予定で、令和６年頃の完成を目指して進行している。また、品川駅西口においても駅前広場の整備計画が進捗し、オフィス・ホテル等の複合施設の開発が計画される等、複数の開発が進んでいる。当期は当地区内において、大規模オフィスビルの取引は確認できなかった。以前はオフィスの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は限定的であったため、オフィス賃料は上昇傾向にあったが、令和２年春頃から拡大した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、空室率の上昇傾向が続いたことから、当期もオフィス賃料はわずかに下落傾向で推移した。また、当地区はオフィスエリアとしての潜在力は高く、低金利政策を背景とした良好な金融環境を背景に、再開発やリニア中央新幹線の開業予定による将来への期待から投資家等の取得意欲は比較的安定しており、取引利回りは低下傾向にある。店舗賃料については、退去に伴う空室率の上昇も見られることからやや下落傾向にある。以上の結果取引価格が横ばいとなって、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が続いている。しかし、オフィス規模の縮小に伴う退去は本格化しておらず一部の動きに留まっており、オフィス賃料の下落は小康状態に移行すると予想されると共に、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。
					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（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
東京都	区部	江東区	住宅	豊洲	0～3% 上昇（前期 0～3% 上昇）	△	▽	－	－	△	□	地価動向	当地区は、他の湾岸エリアと同様にマンション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で、湾岸エリアでは分譲マンションの大量供給が開始されたが、販売状況は良好であり、マンション分譲価格は上昇傾向が続いている。中古マンション市場においても、供給量の少なさから、価格水準は引き続き上昇傾向で推移している。このようなマンション需要の堅調さとともに、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マンション開発素地需要も堅調に推移している。マンション開発素地に係る取引市場では新型コロナウイルス感染症の影響等が薄れており、取引利回りはやや低下傾向で、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区は、利便性の高さから買換え需要を中心にマンション需要は引き続き堅調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堅調な状態が継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が減退する懸念は残るものの、直近の販売状況が良好であることから、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								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（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
東京都	区部	江東区	住宅	有明	0～3% 上昇（前期 0～3% 上昇）	△	▽	－	－	△	□	地価動向	新型コロナウイルス感染症の影響は長期化しているものの、当地区への影響は小さく、直近のマンション販売状況は引き続き良好である。当地区は特定都市再生緊急整備地域に指定されており、大規模複合施設等が開業して生活利便性が向上している。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等、注目度が非常に高い。そのため、マンション需要者の購入意欲は底堅く、マンション分譲価格は緩やかに上昇している。また、中古マンションの需要増加から中古価格が上昇しており、新築のマンション分譲価格を押し上げる要因となっている。このような状況から、デベロッパーのマンション開発素地需要は堅調であり、取引価格はやや上昇で推移したことから取引利回りはやや低下傾向となり、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が長期化することによる市況悪化の懸念は残るものの、当地区の更なる利便性向上等の将来性を背景に、マンション分譲価格は上昇傾向が続くと予想され、デベロッパーのマンション開発素地需要は堅調な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								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（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
東京都	区部	江東区	商業	**青海・台場**	0% 横ばい （前期 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。また近年、当地区及び周辺においては、東京国際クルーズターミナルや都心部と臨海部を結ぶ環状２号線の整備、選手村の建設といった東京五輪開催のための様々な開発が行われた。新型コロナウイルス感染症の影響により感染拡大前と比較して来街者が減少し、店舗の売上高やホテルの稼働率も低下した状態が続いているものの、ワクチン接種が進んだことにより感染者数も減少傾向にあり、さらに青海ST区画における開発計画も公表され、今後の当地区の活性化への期待感が見られる。これらの状況を反映して、オフィス・店舗賃料は下げ止まって横ばい傾向となり、取引利回りは横ばいが続いたことから当地区の地価動向は横ばいに転じた。 今後も、大規模開発計画への期待や、行動制限の緩和により来街者数の改善やにぎわいの回復が期待されること等から、当面の間は取引需要・賃貸需要ともに横ばい傾向が継続し、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								東京臨海高速鉄道りんかい線東京テレポート駅周辺。大型商業施設や事務所ビルが建ち並ぶ商業地域。

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
東京都	区部	世田谷区	住宅	**二子玉川**	0～3% 上昇 （前期 0～3% 上昇）	△	▽	—	—	△	□	地価動向	当地区は再開発により駅前に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が、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し、当期は当地区周辺の住宅地の取引価格はやや上昇で推移した。当地区の賃貸マンションについては、供給が少ない一方で需要は安定しており、旺盛な投資意欲を背景に取引利回りは低下傾向にあり、賃料については、エリア全体が供給不足の状況にあり、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し、テレワークの浸透等も追い風となり、一次取得者層を中心とした良好な購入マインド等を背景に住宅需要は強まっており、当地区のマンション分譲価格はやや上昇で推移した。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需要は安定しており、好調な販売状況等を背景に取引価格は上昇傾向にあることから、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区は住宅地として「二子玉」（ニコタマ）ブランドが確立されており、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ことから、新型コロナウイルス感染症の収束時期は不透明である等の懸念材料はあるものの、デベロッパー等のマンション開発素地に対する需要は安定しており、直近の販売状況が好調であることを踏まえると、将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								東急田園都市線・東急大井町線の二子玉川駅（渋谷駅まで東急線で約15分）から徒歩圏。百貨店等の商業施設や中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.10.1〜R4.1.1）

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）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	項目	不動産鑑定士のコメント
東京都	区部	中野区	商業	中野駅周辺	0〜3%上昇 前期 0〜3%上昇	△	▽	□	□	—	—	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行、予定されており、街の機能更新に伴う繁華性の向上が期待されている。新型コロナウイルス感染症の影響は徐々に薄らいでおり、一部では客足の戻りが遅い飲食店舗等も見られるが、感染者数の減少や時短要請の解除等に伴い、特に飲食、娯楽を目的とする人出の増加は顕著となっている。このような状況を背景に空き店舗に新たに出店する物販店等が見られる等路面店を中心に店舗の出店意欲は根強く、当期の店舗賃料については高値横ばいで推移している。また、オフィス空室率が低水準で推移しているためオフィス賃料は引き続き安定的に推移している。取引市場については新型コロナウイルス感染症の影響により一時は当事者間において様子見姿勢が強まり、市場滞留期間が長期化したが、業況回復への期待感等からその影響が弱まって、取引市場は正常化しつつあり、取引価格は緩やかな上昇傾向が続いた。当地区の存する中野五丁目の商業エリアにおいても新たな再開発プロジェクトが検討開始される等、中野駅周辺の再開発への期待や店舗・オフィス賃料等の安定化の動きから取引利回りは低下傾向にあり、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感染再拡大等の懸念材料はあるが、当地区においては複数の大規模再開発事業等が進行、予定されており、街の機能更新に伴う繁華性向上の期待は強く、当地区の競争力は相対的に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底堅く、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								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（R3.10.1〜R4.1.1）

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）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	項目	不動産鑑定士のコメント
東京都	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	0〜3%上昇 前期 0〜3%上昇	△	▽	—	—	△	□	地価動向	当地区は良好な住環境と生活利便性を有する都内有数の人気住宅エリアである。安定した分譲マンション需要が見込める地域で、マンション分譲価格は高値圏で頭打ち感があったが、駅近の優良物件については供給が少ないことから上昇傾向が続いており、バス圏の物件においても緩やかな上昇傾向が見られる。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感染拡大の影響により一時期停滞していた不動産取引は好調さを取り戻しており、特に供給の少ない吉祥寺駅徒歩圏の物件については、高値の取引が見られる。マンション開発素地については、当地区は都心部における物件の供給が限られるなか、ファミリーや単身者の幅広い世代の需要が見込めるため感染拡大前の旺盛な取得意欲が回復する一方で、マンション開発素地の供給は少ない状況にあることから、取引利回りは低下傾向にある。以上から、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が長期化しているものの、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、デベロッパーの開発意欲も回復していることから、当地区の将来の地価動向はやや上昇と予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								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（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
東京都	多摩	立川市	住宅	立川	0～3% 上昇 （前期 0% 横ばい）	△	▽	—	—	□	□	地価動向	当地区は立川駅の南側に存する住宅地域であり、当地区を含む立川駅から徒歩圏内のエリアについては底堅いマンション需要が認められる。東京都心部におけるマンション開発素地の需給は引き続き逼迫した状況であり、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への関心が高い。一方で近年においては当地区のマンション開発素地の供給は少なく、その状況は依然として継続している。新型コロナウイルス感染症の影響は長期化しているが、当地区の不動産市場への影響は限定的になっており、取引市場では回復傾向が見られる。このような市況においてマンション開発素地の供給があった場合には、供給が少ない一方で優良な開発素地への需要は旺盛であることから、取引利回りはやや低下する傾向が見られ、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先行きが不透明な状況であり、今後の地価動向への影響については注視が必要であるものの、マンション開発素地の需要は旺盛な状態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中央線の立川駅からの徒歩圏。中高層共同住宅が多く見られる住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
東京都	多摩	立川市	商業	立川	0% 横ばい （前期 0% 横ばい）	□	▽	▽	▽	—	—	地価動向	当地区は多摩地区を代表するオフィス街であり、複数路線が乗り入れ利便性に優れる立川駅から至近に所在する。当期においては、オフィス賃料はやや弱含みの下落傾向となり、空室率もわずかに上昇する傾向が見られた。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。また投資需要は活発な状況が継続しており、取引利回りは低下する傾向が見られた。当期においても新型コロナウイルス感染症による影響が依然として見られており、空室率上昇によりオフィス等の新規賃料水準等が弱含む要因となっている。以上から取引利回りは低下する傾向が見られるが、オフィス賃料の下落傾向によって、当期の地価動向は横ばいで推移した。 新型コロナウイルス感染症の影響については、依然として先行きが不透明な状況である。これが今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要であるが、売買市場においては投資需要が旺盛な状況は当面続くと見込まれること、賃貸市場においてはオフィス等の新規賃料水準の弱含みの状況が継続すると見込まれること等から、将来の地価動向は横ばいが続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR中央線の立川駅周辺。店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.10.1～R4.1.1）

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）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	項目	不動産鑑定士のコメント
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	↗ 0～3%上昇 前期 ↗ 0～3%上昇	△	▽	□	□	－	－	地価動向	当地区に存する各施設では、緊急事態宣言下においても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営業を行い、令和３年７月から８月には西口地下街の一部に横浜初出店の店舗など８店が新規出店し、緊急事態解除宣言後の横浜駅周辺は活況を呈している。ホテルの営業状況については、引き続き厳しい状況にあるものの、回復傾向も見られる。オフィスについては、令和３年11月末時点の空室率は４％台前半と４％台が定常化しつつあるが、令和２年末後半の水準と比較して改善しており、全体的に稼働率は安定している。また、フリーレントの付与が見られ賃料水準は伸び悩んでいるが、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。なお、令和３年11月には上場REITによってオフィスビルが取得された。当期も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横浜駅等の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、取引価格は緩やかな上昇傾向が続いていることから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 新型コロナウイルス感染症の影響によって当地区の不動産市場には不透明感が残り、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、当地区の最寄り駅は東京都区部の各駅を除くと従来から首都圏随一のターミナル駅であり、その周辺では潜在的な営業所等の需要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。
					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（R3.10.1～R4.1.1）

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）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	項目	不動産鑑定士のコメント
神奈川県	横浜市	西区	商業	みなとみらい	↗ 0～3%上昇 前期 ↗ 0～3%上昇	△	▽	□	□	△	□	地価動向	当地区におけるオフィスビルの賃料水準は、大きな動きは見られず、令和３年11月末時点の空室率は４％を超え上昇傾向にはあるが、過去の実績との比較では未だ低水準にはある。６月に事業予定者が決定した52街区の売買価格は、周辺公的評価の価格を大きく上回る水準であった。また、令和３年５月及び12月には当地区内の大型オフィスビルを外資系私募ファンドが購入したことが公表された。直近における賃貸オフィスの成約事例を見ると、フリーレントの付与が見られ、また賃料水準は伸び悩んでいるものの、令和２年３月頃の新型コロナウイルス感染症の感染拡大前と概ね同水準での成約で、東京都心と比較してオフィス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が高まりつつあり、今後もハイブランドのホテル等の開業が続いていく予定で、このような中、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が続いたことから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 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は堅調で、当分の間このような市況が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。
					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（R3.10.1～R4.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	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	項目	不動産鑑定士のコメント
神奈川県	横浜市	中区	商業	元町	0% 横ばい（前期 0～3% 下落）	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は知名度の高い商業地域としての地位を維持しているものの、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多数確認される。元町４丁目では低層階店舗・上層階住居の分譲マンションが令和３年秋に竣工した。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、近年はファッション系店舗に代わり飲食店舗等の出店が目立ち、メインストリート及びサブストリートとも、閉店はあるものの新規開店も見られる。また、元町３丁目で宝飾店が開店する一方で、同４丁目で別の宝飾店が閉店する等、全体として厳しい経営環境が続くことに大きな変化はないが、上記のとおり飲食店舗等の新規出店の動きもあり、また、緊急事態解除宣言により人流に回復が見られることから店舗賃料が概ね横ばい傾向となり、当期の地価動向は横ばいで推移した。 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、空室の解消もあまり進まないと予想されるが、中心部への接近性・稀少性に優れる伝統ある商業地としての底堅い不動産需要を背景に、将来の地価動向は当期と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								JR根岸線の石川町駅からの徒歩圏。中低層の専門小売店が建ち並ぶ商業地区。

詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.10.1～R4.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	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	項目	不動産鑑定士のコメント
神奈川県	横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	0～3% 上昇（前期 0～3% 上昇）	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区は、港北ニュータウンの中核であるセンター南駅周辺に位置し、整然とした街路状況、閑静な住環境を備えるほか、同駅周辺の大規模商業施設や生活利便施設への接近性に優れるため、子育て世代を中心に人気が高いエリアである。都筑区内では根強い住宅需要を反映して引き続き人口増加が続いている。当地区及び近隣駅勢圏内で近時に分譲されたマンションについては分譲価格は緩やかな上昇傾向であり、販売状況は概ね堅調で、在庫はほとんどない状況である。このように分譲マンションの販売状況に新型コロナウイルス感染症の影響はほとんど認められず、優良な物件であれば販売価格の緩やかな上昇を需要者が許容し、堅調な販売状況に結びついている。以上の市況から、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立地条件に応じて二極化傾向が見られるものの、当地区においては素地取得に積極的な姿勢を取るデベロッパーが多いため、取引価格は緩やかな上昇傾向が続いており、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区における子育て世代等のマンション需要は当面安定した状態が続く反面、マンション開発素地の供給量は少なく、引き続き稀少性を有するため、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。

詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
神奈川県	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	0～3%上昇 前期 0～3%上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区のオフィスビルでは空室率が上昇しており、今後の空室率の推移には注意が必要であるものの、供給は非常に少なく、東京からの本社移転や集約需要も見られ、好立地のオフィスを中心にオフィス需要は概ね堅調である。そのため、新型コロナウイルス感染症の影響は一部で見られるものの当期のオフィス賃料は横ばい傾向である。また、投資用マンションの供給が引き続き増加しており、地価の下支えとなっている。店舗賃料は引き続き横ばいで推移しているが、新型コロナウイルス感染症の影響で売上げが減少した店舗については、賃料の減免要請が確認され、立地条件の劣る店舗では、一部退店の動きも見られる。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川崎駅西側における再開発事業が完了し、さらに京急川崎駅周辺では、新たな複合ビルの再開発計画が検討されている等、川崎駅周辺の発展性への期待から不動産の取得需要は強い。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、以上の市況から取引価格は上昇傾向が続いており、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 オフィスを中心に賃貸需要にやや陰りが見られ、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の動きも一部のみであることから当期の市況が当面続き、当地区の将来の地価動向はやや上昇と予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR東海道本線の川崎駅東口周辺。中高層の事務所、店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
神奈川県	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	0～3%上昇 前期 0～3%上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区は武蔵小杉駅周辺に位置してタワーマンションが建ち並ぶエリアであり、同駅を中心に大型の開発事業が複数進行し、前期に開発事業区域内で新病院が開業した。住宅需要も引き続き強まっており、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い。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、一部の大型ビルで空室が発生しており、今後の成約状況によっては、オフィス賃料水準への影響が懸念される。繁華性のある当地区では、飲食店等の店舗需要はやや落ち着いており、店舗賃料は横ばい基調で、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。当地区の取引価格は緩やかな上昇傾向が続いており、以上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は依然として不透明感はあり、直近では一部の大型ビルでオフィスの空室が増加しているが、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概ね堅調であり、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上昇と予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR南武線の武蔵小杉駅（横浜駅まで東急線で約15分、渋谷駅まで東急線で約13分）周辺。中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
神奈川県	川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	↗ 0～3% 上昇 （前期 ↗ 0～3% 上昇）	△	□	―	―	△	□	地価動向	当地区は、小田急小田原線の中核駅である新百合ヶ丘駅に近接するマンションを中心とした住宅地域であり、閑静な住環境と共に駅前大型商業及び生活利便施設への接近性に優れ、子育て世代を中心に根強い人気がある。当地区内で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ものの、類似地域では高額なマンション開発素地の取引が見られる。当地区内で当期の新規マンション分譲はなかったが、直近に分譲された新百合ヶ丘駅徒歩圏の物件の販売状況は概ね良好であり、販売価格はやや上昇傾向である。立地条件が劣る周辺駅勢圏のマンションについてもほぼ在庫調整が完了し、販売中の物件数は少ない。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立地条件に応じて二極化傾向が見られるものの、当地区においてはマンション分譲価格は上昇傾向で、在庫が少ない状況に対し新規発売は少なく、需給バランスから見ると、素地取得に積極的な姿勢を取るデベロッパーが多い。当地区においては住環境の優れるマンション開発素地の稀少性は高く、取引価格の上昇傾向が続いたことから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区は生活利便性が良好であることから子育て世代等の人気が高い一方で、マンション開発素地の稀少性から新規分譲マンションの販売戸数が少なく、さらに新型コロナウイルス感染症の影響が分譲マンションの販売状況にはほとんど見られないため、デベロッパーの取得意欲は引き続き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。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								小田急小田原線の新百合ヶ丘駅（新宿駅まで小田急線で約27分）からの徒歩圏。中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
長野県	長野市		商業	長野駅前	↘ 0～3% 下落 （前期 ↘ 0～3% 下落）	▽	□	□	▽	□	□	地価動向	当地区の長野駅周辺や中央通り沿い等の限られた範囲に集中する店舗において、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いる。飲食店舗は、新型コロナウイルス感染症の影響により売上が低迷しており、小規模な物件では感染症収束後を見据えた新規出店が見られるものの、感染拡大の影響が長期化したことにより、固定費等の負担に耐え切れなくなった店舗の撤退も見られる。また、やや規模が大きな物件は長期間空室が続いており、店舗賃料は当期も下落傾向が続いている。オフィス市場では、支店や営業所等の規模縮小化傾向が続いており、市況好転の動きは見られない。ホテルについては引き続き国内外の宿泊需要は弱く収益が低迷しており、また、新型コロナウイルス感染症前に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に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き、当期の地価動向はやや下落傾向で推移した。 飲食店等への客足が徐々に回復しており、一部で新型コロナウイルス感染症の収束後を見据えた店舗需要の回復傾向が見られるものの、新型コロナウイルス感染症に対する市場の反応は新たな変異株出現による感染再拡大の懸念等から依然として不透明感が強く、店舗の撤退や店舗賃料の減額が一定期間継続することが見込まれることから、当地区の将来の地価動向はやや下落で推移すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR長野駅善光寺口駅前周辺。中高層の商業ビルやホテルが建ち並ぶ駅前の商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.10.1～R4.1.1）

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		
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	0～3% 上昇 前期 0% 横ばい	△	□	□	□	—	—	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。新潟駅南口の低未利用地の利活用が進捗しており、バスターミナル施設の整備計画、超高層マンション、オフィスビルの開発計画が進捗するほか、駅広場及び駅周辺の道路交通網に係る都市基盤整備が進められている。新潟駅周辺では築古ビルの建替え計画が複数あるほか、古町地区等に至る地域が都市再生緊急整備地域として指定され、再開発の機運が高まっている。また、新潟駅内において新たな商業スペースに係る増床計画が発表される等、市場では、新潟駅周辺に大きな変化が訪れつつあると言われている。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店舗等の収益性に引き続き影響を与えているが、影響の程度は業種やアセットタイプごとに異なっている。金融機関の融資姿勢に変化は見られず、当地区のように立地条件が優れる物件に対しては、売り物件の少なさも相まって、不動産業者の購買意欲は旺盛であり、取引価格が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。 今後、新潟駅周辺の都市基盤整備及び再開発事業等による繁華性の高まりが予想され、その効果が地価動向にも影響を与えると見込まれることから、当地区の将来の地価動向はやや上昇が続く予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR新潟駅南口周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.10.1～R4.1.1）

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		
富山県	富山市		商業	富山駅周辺	0～3% 上昇 前期 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	地価動向	当地区の富山駅南口において、ホテルと商業施設による複合ビルが令和４年３月開業予定のほか、国内及び外資系ホテルが令和４年から令和５年にかけて開業予定など商業施設やホテルの開発が複数進捗している。なお、令和３年11月に富山駅西側に駅の南北を結ぶ道路「富山駅南北線」が開通した。このような状況下、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やホテルは厳しい経営状況が続いているものの、当地区の発展期待から不動産需要は回復基調にあり、取引価格もやや上昇傾向にあることから、当地区の地価動向はやや上昇傾向で推移している。 当地区は、今後上記のホテルと商業施設による複合ビルの開業や複数のホテル開業のほか、周辺道路の整備等に伴い来街者等の増加や商業集積の高まり等が見込まれ、商業エリアとしてのポテンシャルや需要の増加が期待される。また、新型コロナウイルス感染症の感染者数の減少に伴い人流や経済活動の回復が見込まれることから、今後は市況回復傾向も安定し、当地区の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富山駅周辺。JR富山駅の南側に位置し、中高層の店舗やホテル等が建ち並ぶ駅前の商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	0～3%下落 （前期 0～3%下落）	▽	□	▽	▽	—	—	地価動向	当地区及び周辺のオフィス市況は、北陸新幹線開業以降、好調に推移してきた。しかし、令和２年春に発生した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、新規需要が減少したことに加え、テレワークの広がり等により余剰となったオフィスの解約が見られ、空室率は上昇傾向が続いている。また、オフィス賃料の水準も僅かながら下落傾向となっている。ここ数年の間、金沢市の地価上昇を牽引してきたホテル開発については、供給過剰感と観光客の激減による経営環境の厳しさから、新規開発計画が凍結される等、ホテルの開発意欲は大きく減退している。上記需要に代わってマンション開発目的の取引が増えたが、ホテル開発目的と比較して土地の取引価格水準は低い。店舗市況については、当期は「まん延防止等重点措置」が解除され、飲食店の営業時間等の制限もなくなったが、感染再拡大への警戒感もあり、集客及び売上の回復は十分でない。郊外の大規模商業施設開業の影響もあり、中心商業地の店舗賃料は下落傾向である。以上のように景気回復へは足踏み状態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となった。 現在は新型コロナウイルス感染症の感染拡大傾向は弱まっているが、感染再拡大への警戒感から景気回復に至る速度の鈍化が懸念される。地域経済の観光需要への依存度が比較的高いことから、景気の本格的な回復には相応の時間を要すると見られ、当地区における将来の地価動向は弱含みのやや下落傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR金沢駅周辺。金沢駅東側を中心にホテル、事務所等が建ち並ぶ商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	0%横ばい （前期 0～3%下落）	□	□	□	□	□	□	地価動向	当地区が位置する静岡駅北口周辺の商業施設集積エリアは、広域的な商圏からの集客性が優れている等によって静岡県内の中心商業拠点として機能しており、その地位に変化はない。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が減少した店舗が多く、空き店舗の増加、賃料の下落傾向等が見られたものの、当期は新型コロナウイルス感染症の感染者数の減少等により空き店舗の増加に歯止めが掛かりつつあり、店舗賃料は概ね横ばいとなった。オフィス市場については、オフィスの高稼働が続き、オフィス賃料も横ばいで推移しており、オフィスの需給バランスは安定している。また、当地区では投資適格性を備える物件は少なく、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需要者の取得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続いていたが、問い合わせ等も増加し徐々に需要者の取得意欲も回復傾向にある。以上から、当地区の地価動向は前期のやや下落傾向から当期は横ばい傾向に転じた。 新型コロナウイルス感染症の感染拡大傾向の鈍化等により、地元不動産会社、地元投資家等の物件取得意欲は回復傾向にあり、当地区の不動産需要も回復の兆しが見え始めているが、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と予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR静岡駅周辺。中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
愛知県	名古屋市	中村区	商業	**名駅駅前**	0～3%上昇 （前期 0～3%上昇）	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区のオフィス賃貸市場は全体的に動きが少ないなか、解約等の影響により空室率は徐々に上昇しているが、オフィス賃料については大きな変化は見られず、概ね横ばい傾向が続いた。店舗賃料についても横ばいで推移した。なお、当期は人流の回復傾向が見られ、飲食・物販等の店舗の売上高は回復傾向となった。取引市場については収益物件に対する取得意欲は底堅く、法人投資家による収益用不動産の需要は安定している一方で、収益物件の供給が限られるため、取引価格はやや上昇し、当期の地価動向はやや上昇となった。 当地区は底堅いオフィス需要が見込めることや、将来的には駅周辺の再整備のほか、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、長期的には積極的な開発・取引等の動向が予想される。新型コロナウイルス感染症については、緊急事態解除宣言後の10月以降は感染者数が少ない状態が続いたが、新たな変異株の出現もあり、依然として先行きは不透明である。しかしながら、収益物件に対する取得意欲に変化は見られず、当面は当期の状況が継続すると見込まれ、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								名古屋市営地下鉄東山線の名古屋駅周辺。JR名古屋駅東側に位置し、中高層事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
愛知県	名古屋市	中村区	商業	**太閤口**	0～3%上昇 （前期 0%横ばい）	△	□	□	□	—	—	地価動向	名古屋市都心部におけるオフィス賃貸市場では、全体的に動きが少ないなか、解約等の影響により空室率は上昇傾向となっているが、当地区のオフィス賃料については大きな変化は見られない。店舗やホテルが多数立地している当地区については、これまで新型コロナウイルス感染症の影響によって売り上げが低迷し、様子見姿勢が続いていたが、当期は商業地における人流の回復傾向が見られ、飲食・物販等の店舗の売上高も回復傾向にあり、当地区の将来的な発展性を背景に取引価格がやや上昇したことから、当期の地価動向はやや上昇となった。 将来的に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より堅調な状態になると予想される。新型コロナウイルス感染症については、緊急事態解除宣言後の10月以降は感染者数が少ない状態が続いたが、新たな変異株の出現もあり、依然として先行きは不透明である。しかしながら、当地区では、人流の回復とともに上記の将来性から収益物件に対する取得意欲は徐々に回復すると見込まれ、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR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（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
愛知県	名古屋市	中区	商業	**栄南**	0～3% 上昇 （前期 0% 横ばい）	△	□	□	□	—	—	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り、店舗構成の多様化が進んで、土日のほか平日においても相当数の人出が見られていた。新型コロナウイルス感染症の影響によって来街者数が減少したものの、当期は緊急事態解除宣言に伴う来街者数の増加から、本格的ではないながらも飲食店等の売上高は回復に転じている。また、当地区内への店舗事業者による出店需要もやや回復傾向にあり、店舗賃料は引き続き横ばいで推移している。百貨店の売上高についても、緊急事態解除宣言に伴い客足が戻り、令和３年11月には感染拡大前の水準に近い売り上げとなった。投資適格物件の稀少性は高く、供給が限られるなか、高い繁華性を背景に法人投資家による需要も回復傾向にある。賃貸オフィスについては、需給は比較的安定して推移したため空室率・賃料ともに概ね横ばいで推移している。以上から取引価格はやや上昇に転じ、当期の地価動向はやや上昇となった。 当地区周辺では大型店舗や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ており、当面は店舗売上高等の先行きに不透明感があるため注視を要するものの、このような需要の底堅さに支えられ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（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
愛知県	名古屋市	中区	商業	**伏見**	0～3% 上昇 （前期 0～3% 上昇）	△	▽	□	□	—	—	地価動向	名古屋市都心部のオフィス賃貸市場は全体的に動きが少ないなか、解約等の影響により空室率は徐々に上昇している。当地区でも同様の傾向が見られたほか、新築ビルが募集面積を残して竣工したため、空室率が上昇した。オフィス賃料については大きな変化は見られず、概ね横ばい傾向が続いた。店舗賃料についても横ばいで推移した。なお、当期は人流の回復傾向が見られ、飲食・物販等の店舗の売上高は回復傾向となった。一方、取引市場については、法人投資家による収益用不動産の需要は堅調であるほか、分譲マンションの売れ行きも比較的好調に推移しているため、マンション開発素地についてもデベロッパー等の需要は堅調な状態が継続している。以上から、取引価格はやや上昇し、当期の地価動向はやや上昇となった。 新型コロナウイルス感染症については、緊急事態解除宣言後の10月以降は感染者数が少ない状態が続いたが、新たな変異株の出現もあり、依然先行きは不透明である。しかしながら、主要なオフィスエリアに位置する当地区では、相応の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需要の他にマンション開発素地に対する需要も見込まれることから、当面は当期の市況が継続し、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								名古屋市営地下鉄鶴舞線の伏見駅周辺。中高層の事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.10.1～R4.1.1）

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）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	項目	不動産鑑定士のコメント
愛知県	名古屋市	東区	住宅	**大曽根**	0～3% 上昇 前期 0～3% 上昇	△	□	―	―	□	□	地価動向	当地区は名古屋市中心部へのアクセスが良好で、特に幹線道路の背後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。当地区周辺では分譲マンションや賃貸マンションの開発計画が複数見受けられる。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エンドユーザーの購買意欲は概ね回復している。また、まとまった規模のマンション開発素地の供給は限定的でやや逼迫状況にあることから、取引価格は緩やかな上昇傾向が続いており、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区は名古屋市中心部へのアクセスが良好であるため分譲マンションに対するエンドユーザーの購買意欲は相応に強い状態が続くと予想される。新型コロナウイルス感染症の影響も限定的であり、一部の物件については販売期間が長期化傾向にあり注視を要する等の懸念材料はあるものの、マンション開発素地の需給逼迫状況を背景に、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（R3.10.1～R4.1.1）

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）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	項目	不動産鑑定士のコメント
愛知県	名古屋市	東区	商業	**久屋大通駅周辺**	0～3% 上昇 前期 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	地価動向	当地区では、久屋大通公園のPark-PFI事業による公園一体型商業施設が開業し、令和４年１月には大型ビルが竣工予定であるほか、今後はリニア中央新幹線の開業を見据えたバスターミナル・商業複合施設の再整備計画が予定されている。これらによって、当地区と周辺の回遊性やにぎわいが向上する等の効果が期待されていることに加え、都心に位置して高い利便性を備える当地区はオフィスビル等に対する法人投資家による取得需要が根強いエリアであり、投資適格物件の需要は特に底堅い。幹線道路背後地のマンション開発素地についても、デベロッパーの取得に対する姿勢は引き続き積極的である。当地区のオフィス賃貸市場では成約・解約ともに大きな動きが少なかったことから、当期の賃料・空室率はともに概ね横ばいで推移したものの、複数用途の需要が見られる当地区では、取引価格の上昇傾向が続き、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 テレワークやテナントのコスト削減に対する意識の高まりから、オフィス賃料等の動向には不透明感が残るものの、当地区の高い利便性等を背景に、法人投資家等による安定した需要が続くことが見込まれるため、将来の地価動向はやや上昇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								名古屋市営地下鉄桜通線の久屋大通駅（栄駅の北側近接）周辺。中高層事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
愛知県	名古屋市	千種区	住宅	**覚王山**	↗ 0～3%上昇 （前期 ↗ 0～3%上昇）	△	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は成熟した高級住宅地であり、従来から戸建住宅が多く、まとまった規模の土地の取引は限定的である。当地区周辺では低中層分譲マンション、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、名古屋市中心部のマンション分譲価格を上回る物件も見られたが、当期は概ね横ばいとなった。また、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、購買意欲の弱まりが見られたが、高い購買意欲を持つエンドユーザーの需要が回復している。当地区と当地区周辺では、マンション開発素地の供給は限定的でやや逼迫状況にあり取引価格の緩やかな上昇傾向が続いていることから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区で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る。一部の物件については販売期間が長期化傾向にあり注視を要するものの、新型コロナウイルス感染症の影響は限定的であり、マンション開発素地の需給逼迫状況を背景に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やや上昇が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								名古屋市営地下鉄東山線の覚王山駅（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（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
愛知県	名古屋市	昭和区	住宅	**御器所**	↗ 0～3%上昇 （前期 ↗ 0～3%上昇）	△	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は街区が整然として起伏も少なく接道条件等も良好な住宅地であり、エンドユーザーは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から、名古屋市中心部に近いエリアで住宅を求めるエンドユーザーの需要が見込める。これらエンドユーザーの需要を背景として、マンションデベロッパーや戸建住宅業者による開発素地取得意欲は相応に見られる。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により、エンドユーザーの一時的な購買意欲の弱まりが見られたが、これらの購買意欲は概ね回復している。当地区周辺のマンション開発素地等の供給は限定的である一方、デベロッパーの開発素地取得需要は堅調で取引価格は緩やかな上昇傾向が続いたことから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区は名古屋市中心部へのアクセスが良好であるため分譲マンションの購買意欲は相応に強いが、一部の物件については販売期間が長期化傾向にあり注視を要する。このように、懸念は残るものの、新型コロナウイルス感染症の影響は限定的であり、デベロッパー等の堅調なマンション開発素地に対する取得需要が続くと見込まれることから、当地区の将来の地価動向はやや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								名古屋市営地下鉄鶴舞線の御器所駅（名古屋駅まで地下鉄で約14分）からの徒歩圏。共同住宅の中に、店舗、事務所ビルが混在する住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
愛知県	名古屋市	熱田区	商業	金山	↗ 0～3% 上昇 （前期 → 0% 横ばい）	△	□	□	□	—	—	地価動向	当地区の最寄り駅である金山駅は、JR、地下鉄、名鉄が乗り入れる等によって、中部地方では名古屋駅に次ぐ乗降客数を誇る総合駅となっている。また、当地区には道路交通網として伏見通、大津通の幹線道路が位置し、三河エリア、中部国際空港へのアクセス性に優れているため、このような交通利便性の高さから、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。当地区には多数の店舗が立地しており、当期は新型コロナウイルス感染症による感染者数の減少に伴う緊急事態解除宣言や飲食店への営業時間短縮要請の解除等により、飲食店への来店者数が増加し、本格的ではないながらも売上高は回復に転じ、店舗事業者による当地区への出店意欲もやや回復傾向にある。取引市場においては、当地区では投資適格性を備えた物件の供給が限定的ではあるが、交通利便性に恵まれた立地条件を背景に、法人投資家を中心とした潜在的な取引需要は回復傾向にある。以上から取引価格がやや上昇し、当期の地価動向はやや上昇となった。 当面は新型コロナウイルス感染症の影響等による店舗売上高等の先行きについては注視を要するが、取引需要の回復に伴って将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR東海道本線の金山駅（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（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	↗ 0～3% 上昇 （前期 → 0% 横ばい）	△	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は、JR岐阜駅北口と名鉄岐阜駅に近接する岐阜市内で最も繁華性の高い商業エリアである。近年はJR岐阜駅北口周辺の整備が進められ、複数の市街地再開発事業によって拠点機能が強まり、交通利便性も優れているためオフィス、店舗等の需要が集中する傾向が続き、底堅い需要が期待できる稀少なエリアとなっている。そのため、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴い店舗等の来店者が減少する等の影響から新規の取引は感染拡大以降大幅に減少したが、当地区内では、感染収束後の経済活動を見据えた新規投資が検討される等回復基調に転じている。特に優良な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が広まるとともに、JR岐阜駅北口地区で再開発が検討されていることも影響してデベロッパーの取引に向けた各種活動が確認され、取引価格は上昇傾向となった。以上の取引市場の回復傾向から、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当期も市場に不透明感は残るものの、当面は大きな変動要因が見込まれないことから当期の市況が当面続き、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（R3.10.1～R4.1.1）

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）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	項目	不動産鑑定士のコメント
滋賀県	草津市		住宅	南草津駅周辺	↗ 0～3% 上昇 前期 ↗ 0～3% 上昇	△	□	－	－	□	□	地価動向	当地区が存する南草津駅周辺では、エンドユーザーの旺盛なマンション需要が見込まれ、マンション販売状況も好調であることから安定的な分譲マンションの供給が続いている。現在販売中の物件もあり、分譲マンションの供給予定も確認される。滋賀県内で分譲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等から、以前よりも完売までの販売スピードが落ち着いているものの、当地区が存する南草津駅及び隣接する草津駅を最寄り駅とする分譲マンションについては、近年ほとんどが竣工前に完売となっている。新型コロナウイルス感染症の影響下においても、売れ行きは良好で、新築マンションの分譲価格も坪単価で200万円を越える物件が多くなっており、新型コロナウイルス感染症の影響が顕在化する前の水準より低い価格で販売された事例は見当たらない。販売状況も好調であることから、当地区を高く評価するデベロッパーが多く、今後も新築の分譲マンションの供給が予定されている。マンション分譲価格の動向から、当期においてもデベロッパーによるマンション開発素地の取得需要は強く、取引価格は緩やかな上昇傾向となったことから、当期の地価動向はやや上昇傾向で推移した。 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が見込まれるとともに、当地区のマンション需要は当面堅調に推移し、需要に応じたマンション供給も予想され、マンション開発素地に対する取得需要は旺盛な状態が続くと見込まれることから､将来の地価動向もやや上昇傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR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（R3.10.1～R4.1.1）

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）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	項目	不動産鑑定士のコメント
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	↗ 0～3% 上昇 前期 → 0% 横ばい	△	▽	□	□	－	－	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、新規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、コワーキングスペース等の需要も競合するため空室率は低水準で、新規賃料水準は高値安定である。店舗は地元住民等を顧客ターゲットとした店舗需要が堅調であり、新規賃料水準は概ね横ばいで推移している。こうしたことから投資物件に対する需要は底堅く、さらに新型コロナウイルス感染症収束後を見据えた投資物件の取得需要も堅調であることから、取引利回りは低下傾向にあり、当期の地価動向はやや上昇に転じた。 当地区は安定したオフィス需要のほか、コワーキングスペース等の需要も多い。店舗は京都府内外からの出店ニーズも増加している。このように不動産賃貸市場が回復傾向にあり、収益用不動産の取得需要が強含みとなってきていることから、将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。
					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（R3.10.1～R4.1.1）

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）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	項目	不動産鑑定士のコメント
京都府	京都市	中京区	住宅	二条	0～3% 上昇（前期 0～3% 上昇）	△	□	—	—	△	△	地価動向	当地区は二条駅より徒歩圏に位置してJR及び市営地下鉄の双方で京都市中心部にアクセス可能であり、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ため、生活利便性に優れている。当地区の住宅は、京都市中心部の価格水準と比較して値頃感があるため需要に底堅さが見られ、当地区に地縁のあるマンション需要者のほか、堀川通以東の京都市中心部で供給されるマンションを嗜好する者も当地区のマンションを需要する傾向が見られる。新型コロナウイルス感染症の影響により、通勤時間短縮を目的とした需要者によって、当地区のような京都市中心部へのアクセスが良好な分譲マンション、賃貸マンションに対する需要は堅調で、マンション分譲価格やマンション賃料は緩やかな上昇傾向となっている。マンション開発素地については、デベロッパーによる開発素地需要は旺盛であり、取引価格は上昇傾向にあり、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 景気動向の先行きは不透明であるものの、新型コロナウイルス感染症の感染拡大はやや落ち着きつつある中で、当地区は生活利便性に優れており、エンドユーザー、デベロッパーともに底堅い需要が継続していることから、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR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（R3.10.1～R4.1.1）

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）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	項目	不動産鑑定士のコメント
京都府	京都市	中京区	商業	河原町	0～3% 上昇（前期 0% 横ばい）	△	□	□	□	—	—	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。当地区の四条通・河原町通の路面店の出店需要は安定しており、店舗の賃料水準に変化はない。関西圏の買い物客や国内観光客の増加により、京都府内外からの出店ニーズも安定しており、当地区の店舗の空室は解消しつつある。このように賃貸市場の回復傾向が顕在化する兆しが確認されると同時に、新型コロナウイルス感染症収束後を見据えた収益用不動産の取得意欲も強まって取引価格が上昇傾向となったことから、当期の地価動向はやや上昇に転じた。 当地区では百貨店の増築計画、物販店舗ビルの開業予定があるほか、既存の比較的小規模な店舗の賃貸需要が強まる兆しが見られており、このように安定した店舗賃貸市場を受けた投資需要も強含みであることから、将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。
					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（R3.10.1～R4.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	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	項目	不動産鑑定士のコメント
京都府	京都市	中京区	商業	烏丸	0～3%上昇（前期 0%横ばい）	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区は金融機関が集積し、京都市を代表するオフィスエリアとなっており、店舗、オフィスのほか共同住宅等の需要も共存する。オフィスの使用面積の見直しによる規模縮小を目的とする移転等によって空室が発生しており、当地区全体の空室率はやや上昇傾向で推移しているが、空室部分は当地区内での拠点設置やレンタルオフィス等の需要により解消されており、オフィス賃料は概ね横ばい傾向で推移している。店舗は緊急事態解除宣言により、物販・飲食とも出店意欲に回復傾向が見られ、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。以上により賃貸市場が底堅く推移していることから、収益用不動産に対する需要は強含みつつあり、取引利回りが低下したことから、当期の地価動向はやや上昇傾向で推移した。 当地区では新型コロナウイルス感染症の収束後を見据えた地元住民やオフィスワーカーを顧客とする店舗やオフィスの需要が回復傾向にあり、収益用不動産に対する需要は堅調である。このような市況において、取引対象となる物件が不足していることから売り希望価格は上昇傾向で推移しており、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								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（R3.10.1～R4.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	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	項目	不動産鑑定士のコメント
京都府	京都市	左京区	住宅	下鴨	0～3%上昇（前期 0%横ばい）	△	□	—	□	△	□	地価動向	当地区は市営地下鉄烏丸線北山駅の徒歩圏内に位置し、四条烏丸エリアや京都駅へ乗換無しでアクセス可能な交通利便性を有している。周辺には賀茂川が流れ、京都府立植物園が存する等落ち着いた雰囲気であり、住環境が良好であることから、住宅地としての人気が高いエリアである。幹線道路沿いの比較的まとまった画地規模を有する土地については、分譲マンション、賃貸マンションの開発素地としての需要が見込まれる。北山通沿いにおいては大手不動産開発業者が開発した新築や竣工間近の分譲マンションが見られ、売れ行きは概ね好調である。新型コロナウイルス感染症の影響により、住み替え等の住宅需要が強まり、分譲価格は上昇傾向となった。また、店舗付マンション等の投資用物件については、事業用及び居住用部分の賃料水準は概ね横ばいで安定的に推移している。当地区の住宅地の需要者は富裕層が中心であることから、新型コロナウイルス感染症による影響は限定的である。供給物件が少ないため、供給があれば高値での取引が見込まれる。実際に幹線道路沿いにおける高値の土地取引も散見されるなど、取引価格は緩やかな上昇傾向にある。このような状況から、当地区の地価動向はやや上昇傾向で推移した。 当地区の需要に比べ供給が少ないという状況は当面の間続くと見込まれるため、今後も当期と同様の市況が続き、将来の地価動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								京都市営地下鉄烏丸線の北山駅（京都駅まで地下鉄で約16分）からの徒歩圏。中層の店舗、店舗兼共同住宅が混在する住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
京都府	京都市	西京区	住宅	桂	0～3% 上昇 （前期 0～3% 上昇）	△	□	―	―	△	□	地価動向	当地区は、特急停車駅である阪急京都線桂駅東口の徒歩圏に位置し、周辺には大学・専門学校のほか、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、単身者やファミリー等の幅広い住宅需要が存し、マンション賃料及び空室率は横ばいで推移している。当地区は、京都市中心部と比較すると地価水準が割安でありながら、京都市中心部・大阪方面へのアクセスが良好であり、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底堅い需要が認められる。新型コロナウイルス感染症の影響によって景気の先行きは不透明であるものの、感染拡大はやや落ち着きつつあるため、当地区における土地需要に大きな影響は見られず、マンション分譲価格は緩やかな上昇傾向で推移したことから、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は引き続き注視する必要があるが、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施設を誘致する計画もある。これら事業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予想され、今後もマンションデベロッパーやエンドユーザーによる底堅い需要が見込まれるため、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								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（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	0% 横ばい （前期 0～3% 下落）	□	▽	▽	▽	―	―	地価動向	当地区が位置する梅田エリアは、大阪駅、西梅田駅から徒歩圏内のオフィスビルが集積する高度商業地域であり、大規模な再開発等が計画されていることから、商業集積度が一層増していくと期待されている。前期は新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、４回目の緊急事態宣言が発令された。当地区内の飲食店舗、商業施設等でも時短営業が要請され、市況は一進一退の状況が続いていた。当期は緊急事態解除宣言の発令を受けて、飲食店での酒類提供制限やイベントの入場者制限等が緩和され、また新型コロナウイルス感染症による新規感染者数は減少傾向にある。しかし、借主側の慎重な姿勢は継続しており、店舗のリーシング期間は長期化傾向にあることから、店舗需要の弱含みが継続し、店舗賃料はやや下落傾向が続いている。また、オフィス賃貸市場においては、新型コロナウイルス感染症の影響により、コスト削減やテレワーク導入を理由とする解約が見られ、空室率は上昇傾向にあり、オフィス賃料はやや下落で推移した。不動産投資市場においては、良好な資金調達環境を背景に投資意欲が旺盛になっており、投資資金の流入が続いたことから、取引利回りが低下傾向となっている。このような状況のもと、取引市場においては、賃料下落、空室率の上昇懸念等のリスクがあるものの、取引利回りの低下によって取引価格は横ばいとなったことから、当期の地価動向は横ばいで推移した。 今後は、企業業績の悪化懸念、賃料下落、空室率の上昇懸念等の先行き懸念は残るものの、当地区は商業集積度が増していくことから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ており、投資環境も良好なことから将来の地価動向は横ばいが続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								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（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
大阪府	大阪市	北区	商業	茶屋町	0～3% 下落 前期 0～3% 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、オフィス、ホテル、共同住宅等の多様な用途が共在する大阪市内有数の商業集積地となっており、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。前期は新型コロナウイルス感染症の感染拡大を受け、４回目の緊急事態宣言が発令され、時短営業の要請に従う飲食店舗、商業施設等が見られたものの、人通りは特に減少していなかった。当期は緊急事態解除宣言が発令され、飲食店での酒類提供制限やイベントの入場者制限等が緩和された。また、ワクチン接種の進捗に伴い、新型コロナウイルス感染症による新規感染者数は減少傾向にあり、経済活動の持ち直しの動きが期待されつつある。しかし、借主側の慎重な姿勢は継続しており、店舗のリーシング期間は長期化傾向にあることから店舗需要の弱含み基調が見られ、店舗賃料はやや下落傾向が続いている。オフィス賃貸市場では、コスト削減やリモートワーク導入を理由とする解約等から空室率が上昇し、オフィス賃料は緩やかな下落に転じた。不動産投資市場においては、良好な資金調達環境を背景に投資意欲が旺盛で、投資資金の流入が続いており、利回り低下の兆しが見受けられるものの、新型コロナウイルス感染症の収束の目処は立っておらず、取引利回りは横ばいに止まった。当地区は多様な商業等の業種が集積するものの、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、当期の地価動向はやや下落で推移した。 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おり、商業集積度が高いことから、良好な資金調達環境を背景に旺盛な投資意欲が継続するものと予想される。しかし、新型コロナウイルス感染症の影響で、商業環境の回復が遅れており、店舗賃料は弱含み基調であることから、将来の地価動向はやや下落傾向で推移すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								阪急大阪梅田駅北東側一帯。高層の店舗、事務所ビルが建ち並び、再開発ビル等も建築されている商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
大阪府	大阪市	北区	商業	中之島西	0% 横ばい 前期 0～3% 下落	□	▽	▽	▽	―	―	地価動向	当地区は、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いる。また、当地区は従来から経済、文化、行政の中心となっており、大阪を代表するオフィスエリアの一つである。当期は、緊急事態解除宣言が発令され、店舗の営業時間短縮要請等も解除された。ワクチン接種率上昇に伴い、新型コロナウイルス感染症の新規感染者数等は小康状態となったものの、大阪市内のオフィスにおいては、空室率は緩やかな上昇が続いて比較的大きい区画が空室となったビルも見受けられるようになっており、当地区もほぼ同様の市況となっていることから、オフィス賃料水準はやや弱含みの下落傾向となっている。一方、不動産投資市場においては、良好な資金調達環境を背景に投資意欲が旺盛になっており、当地区の利回りは低下傾向となっている。このような錯綜した状況のもと、当地区には大型のオフィス用地が多い等の好条件を背景に取引価格が横ばいとなっており、当期の地価動向は横ばいで推移した。 今後も空室率上昇に伴うオフィス賃料の下落が懸念される反面、良好な資金調達環境が継続する状況下においては旺盛な投資意欲が続くと見込まれることから、将来の地価動向は横ばい傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								京阪中之島線の中之島駅及び渡辺橋駅周辺。高層以上の事務所ビルのほか、周辺にはマンションやホテル等も見られる商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.10.1～R4.1.1）

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）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	項目	不動産鑑定士のコメント
大阪府	大阪市	中央区	商業	**北浜**	→ 0% 横ばい（前期 ↘ 0～3% 下落）	□	▽	▽	▽	—	—	地価動向	当地区は、土佐堀川の南側に位置し、大阪証券取引所を中心に金融、証券の街として発展してきた。近年、梅田駅周辺の拠点機能等が強まっていることと、交通等の利便性の良さからマンション需要が増加していること等から、オフィスエリアとしての相対的な地位はやや低下しているものの、現在も大阪の代表的なオフィスエリアの一つとなっている。当期は、緊急事態解除宣言により、店舗の営業時間短縮要請等が解除されたとともに新型コロナウイルス感染症の新規感染者数等は落ち着きを見せているものの、空室率は緩やかな上昇傾向にあり、賃料水準はやや弱含みの下落傾向となった。空室となった場合には募集賃料を下げるビルも見受けられる一方で、資金調達環境は良好で不動産投資意欲は堅調であるため、取引利回りは低下傾向で推移している。以上の市況を背景に、条件が良好なマンション開発素地等の需要は安定して、取引価格が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。 今後も引き続き賃料下落が懸念されるものの、良好な資金調達環境及び旺盛な不動産投資意欲も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（R3.10.1～R4.1.1）

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）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	項目	不動産鑑定士のコメント
大阪府	大阪市	中央区	商業	**心斎橋**	↘ 0～3% 下落（前期 ↘ 0～3% 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る。新型コロナウイルス感染症の新規感染者数が減少傾向になったこと等から、国内居住者を中心に人通りは回復基調にあるが、外国人観光客の姿はほとんど見られない。飲食・物販店の売上は停滞しており、また、当地区周辺ではファストファッションブランドやインバウンド需要を見込んだテナントの撤退後、空室が長期化している店舗も散見され、店舗賃料はやや下落傾向にある。オフィス市場では空室率が緩やかに上昇しつつあり、オフィス賃料はやや下落傾向にある。また、良好な資金調達環境を背景に、投資家の不動産投資需要は旺盛で利回り低下の兆しが見受けられるが、店舗市場等の状況を受けて、取引利回りは横ばいで推移している。以上から、当期の地価動向はやや下落で推移した。 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。新型コロナウイルス感染症の収束後を見据えた老朽化ビルの建替えが進捗しているほか、海外投資家による大型投資も見られるものの、新型コロナウイルス感染症の収束に伴う賑わいの回復にはもう暫く時間を要することから、将来の地価動向は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								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（R3.10.1～R4.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	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	項目	不動産鑑定士のコメント
大阪府	大阪市	中央区	商業	なんば	0～3% 下落 前期 0～3% 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、最寄り駅の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の新規感染者数の減少傾向を受けて、国内観光客や地元住民を中心に人通りは回復しつつあるが、広幅員道路の背後においては、インバウンド需要の回復に時間を要すると判断したテナントの慎重姿勢等により、空室状態が継続している店舗も散見される。テナントリーシングに時間を要する状況にあり、店舗賃料はやや下落傾向にある。オフィス賃貸市場については、館内縮小・オフィス統合等に伴う解約の影響により空室率は緩やかに上昇しつつあり、オフィス賃料はやや下落傾向にある。また、良好な資金調達環境を背景に、投資家の不動産投資姿勢は旺盛で利回り低下の兆しが見受けられるが、店舗市場等の回復が遅れていることから、取引利回りは横ばいで推移している。以上から、当期の地価動向はやや下落で推移した。 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、更なる発展が期待される。今後については、新型コロナウイルス感染症の収束に伴う賑わいの回復にはもう暫く時間を要し、店舗等の賃料下落傾向も続くと見込まれることから、将来の地価動向はやや下落で推移すると予想される。
					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（R3.10.1～R4.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	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	項目	不動産鑑定士のコメント
大阪府	大阪市	中央区	商業	OBP	0% 横ばい 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。新型コロナウイルス感染症に起因する経済活動停滞により、オフィス市場では館内縮小、拠点集約等が見られ、当期も空室率は緩やかに上昇しており、オフィス賃料は下落に転じた。また、当期は、緊急事態解除宣言が発令され、店舗の営業時間短縮要請等も解除されたものの、依然として大人数での宴会・会食等を自粛する企業等が見られるため、飲食店を中心に感染拡大以前の売上げ水準には戻っておらず、店舗賃料は引き続き下落傾向となっている。一方、当期は賃貸市況の弱含み傾向が続いているものの、オフィスに対する投資意欲は強まっており、不動産投資に対する取引利回りは低下傾向となっている。以上より、オフィス賃料が下落に転じたが、投資需要の強まりによる影響が見られ、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影響の長期化により、オフィスにおいては空室率上昇に伴うさらなる賃料下落懸念等がある一方で、良好な資金調達環境を背景とした旺盛な投資意欲が続くと見込まれることから、将来の地価動向は横ばい傾向が続くと予想される。
					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（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
大阪府	大阪市	淀川区	商業	新大阪	0% 横ばい （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ため、全国展開企業の支店や営業所等の需要が見られる。ただし、新型コロナウイルス感染症に起因する経済活動停滞により、オフィス市場では館内縮小、拠点集約等が見られる。また、当地区は近年オフィスの新規開発が活発であることから、他地区との比較で空室率がやや高くなっている。このような状況を受け、当期のオフィス賃料は下落に転じている。また、当期は、緊急事態解除宣言が発令され、店舗の営業時間短縮要請等が解除されたものの、夜間の会食等を自粛する傾向が続いているため、飲食店を中心に感染拡大前の売上げ水準には戻っておらず、店舗賃料は引き続き下落傾向となっている。一方、当期は賃貸市況の弱含み傾向が続いているものの、オフィスに対する投資意欲は強まっており、不動産投資に対する取引利回りは低下傾向となっている。以上より、当期はオフィス賃料が下落に転じたが投資需要が強まったことで取引利回りの低下傾向が見られ、当期の地価動向は横ばいで推移した。 次期以降においてもオフィスの新規供給があり、さらなる空室率上昇に伴う賃料下落懸念等がある一方で、良好な資金調達環境を背景とした旺盛な投資意欲が続くと見込まれることから、将来の地価動向は横ばい傾向が続くと予想される。
					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（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
大阪府	大阪市	福島区	住宅	福島	0～3% 上昇 （前期 0～3% 上昇）	△	▽	—	—	□	□	地価動向	当地区は福島駅から徒歩圏に位置し、福島駅周辺の商業地では多数の飲食店等が分布しているため、利便性が高い。また、当地区は再開発中の大阪駅北側のうめきた２期区域に隣接し、同区域では、JR東海道線支線地下化や令和13年度開業予定の「なにわ筋線」等のインフラ整備が進み、公園・オフィス・商業施設・ホテル・高層マンション等からなる大規模複合開発が行われていることから、これらの開発効果が期待されている。さらに、大阪市中心部のオフィスエリアにも近いことから職住近接のエリアとして、分譲マンション、賃貸マンションの人気は高い。当期のマンション分譲価格やマンション賃料に大きな変動は見られないが、法人投資家等の賃貸マンションの取得需要は旺盛であり取引利回りは低下傾向である。デベロッパー等は既に新型コロナウイルス感染症収束後を見据えており、マンション開発素地に対する需要は強まっていることから取引価格は上昇傾向にあり、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 「(仮称)うめきた２期地区開発事業」の工事や、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の需要は強まると予想される。新型コロナウイルス感染症の影響は当面続くと見込まれるものの、このようなデベロッパー等のマンション開発素地取得需要の強まりから、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR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（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
大阪府	大阪市	天王寺区	住宅	**天王寺**	0～3% 上昇 （前期 0～3% 上昇）	△	▽	―	―	□	□	地価動向	当地区において、マンション開発素地等に係る当期の土地取引は確認されなかった。当地区ではマンション開発素地の供給が引き続き限定的であるなかで、富裕層向けのマンション需要は依然堅調である。また、マンション分譲価格は高止まり傾向を維持しているものの、分譲マンションの販売状況は好調で安定している。単身者やファミリー向け賃貸マンションの収益物件に対する投資家等の取得需要も安定しており、新規供給が少ないなか取引利回りはやや低下傾向となった。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にあるが、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取引価格は上昇傾向が続いており、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 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16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、今後は同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需要の強まりが予想される。新型コロナウイルス感染症の再拡大が懸念される等今後の景況に対する不安定要素が払拭されないものの、当地区は富裕層向けのマンション需要が旺盛であり、マンション開発素地の需要の強まりが見込まれることから、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								近鉄大阪線の大阪上本町駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビル、マンションが建ち並ぶ住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
大阪府	大阪市	阿倍野区	商業	**阿倍野**	0～3% 下落 （前期 0～3% 下落）	▽	□	▽	▽	―	―	地価動向	当地区は、梅田、なんばに次ぐターミナル駅として機能する天王寺駅に隣接し、商業地としての繁華性は高い。当該駅周辺は梅田駅周辺等と比較すると商業集積度はやや低いものの、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多数立地している。当地区及びその周辺地区において商業施設等の取引は見られず、類似の商業施設集積エリアにおいても特に目立った取引は把握できなかった。当地区に存する百貨店の売上げ及び入店客数は、昨年来の新型コロナウイルス感染症拡大の影響により大幅減で推移していたが、９月末の緊急事態解除宣言の発令によって、10月以降は売上及び入店客数共に顕著な回復傾向にある。しかし感染再拡大も懸念されており、今後の商業地の景況感には不透明さが残されている。店舗等の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で推移した。 今後も当地区の商業施設に対して相応の需要が見込まれるが、新型コロナウイルス感染症の収束時期が不透明であり、商業施設等の賃貸市場の回復には相応の時間を要すると見込まれることから、将来の地価動向は引き続きやや下落で推移すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								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（R3.10.1～R4.1.1）

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		
大阪府	豊中市		住宅	豊中	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 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、マンション賃料は当期も概ね横ばい傾向が続いている。北大阪急行延伸は令和５年に延期されたものの、新型コロナウイルス感染症の影響は感染者数の減少によりやや弱まり、当地区周辺ではマンション供給が増加している。マンション分譲価格の水準がやや高い物件の販売も回復傾向が見られる。当地区の千里中央駅周辺で分譲された新築マンションのうち、投資用に購入した物件の転売が続いているが、マンション分譲価格と比較して転売価格の上昇が見込めない物件については賃貸するケースも多い。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まだ見込みにくいことから取引価格は横ばいが続いており、当期の地価動向も前期に続き横ばいで推移した。 千里中央駅から徒歩圏内の住宅需要は安定していることから当期の動向が当面続き、将来の地価動向は概ね横ばい傾向で推移すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								北大阪急行電鉄の千里中央駅から徒歩圏内に位置する中高層マンション等が建ち並ぶ住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.10.1～R4.1.1）

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		
大阪府	吹田市		商業	江坂	➡ 0% 横ばい （前期 ↘ 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まで10分程度と交通利便性に優れるため、近畿圏外からの転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、新型コロナウイルス感染症の影響によって飲食店等の休業等が増加したが、当期になって新型コロナウイルス感染症の感染者が減少して賑わいの回復傾向が見られ、休業店は減少した。その結果、当期は店舗等の入替が少なく、店舗賃料は概ね横ばい傾向となった。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、テレワークの実施が限定的である。以上から、当期の地価動向は横ばいに転じた。 当地区及びその周辺では店舗用地等の事業用の需要より賃貸マンション用地等の住宅需要の比重が大きくなっている。店舗用地を含めた事業用地の取引等に係る市場の回復は未だ時間を要する状況に止まっているため、将来の地価動向は横ばい傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								大阪メトロ御堂筋線江坂駅周辺の中層ビル、飲食店等が建ち並ぶ商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	0～3% 下落（前期 0～3% 下落）	▽	□	□	▽	—	—	地価動向	当地区は、神戸市内で最も繁華性の高いアーケード商店街が位置し、大型店・専門店等も建ち並ぶ高度商業地域である。当期は新型コロナウイルス感染症の感染状況がやや落ち着き、当地区の賑わいは回復基調となった。また、当地区周辺においてオフィスビル等の高額な取引が複数見られ、不動産取引市場に明るい兆しが見えるが、一方で大規模な店舗を中心に賃貸物件の需給が緩んだ状態が続いており、店舗賃料は当期もやや下落傾向で推移した。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。 新型コロナウイルス感染症の変異株出現等によって、先行きの不透明感は続いており、店舗に係る取引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、将来の地価動向はやや下落で推移すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR三ノ宮駅周辺。大型店舗、専門店が建ち並ぶ高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
兵庫県	神戸市	灘区	住宅	六甲	0～3% 上昇（前期 0～3% 上昇）	△	▽	—	—	□	□	地価動向	当地区の所在する神戸市灘区は六甲山を背後に控える風光明媚な土地柄で、神戸市内中心部及び大阪都心部への交通利便性にも優れていることから、住環境と利便性を兼ね備えた住宅地として近畿圏の中でも人気のある住宅地である。灘区の中でも、当地区の所在する阪急六甲駅及びJR六甲道駅徒歩圏は人気が高く、デベロッパーによるマンション開発素地需要も旺盛で、当地区において、大手デベロッパー等による複数のマンション計画が進捗中である。新型コロナウイルス感染症による景気動向等の先行きは依然として不透明であるものの、当地区における住宅需要に大きな影響は見られない。以上から、取引価格の上昇傾向が続き、また、賃貸マンションへの投資需要も旺盛で、賃貸市場における人気も高い当地区における取引利回りも低下傾向であるため、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景気動向等については依然として先行きが不透明で、不動産市場への影響も懸念されるものの、当地区は良好な住環境及び交通利便性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ことから、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								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（R3.10.1～R4.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	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	項目	不動産鑑定士のコメント
兵庫県	西宮市		住宅	甲子園口	0～3%上昇（前期 0～3%上昇）	△	▽	—	—	□	□	地価動向	当地区は神戸市や大阪都心部への通勤等の利便性が優れるほか、住環境にも恵まれている。そのため、西宮市民の他に周辺都市からの流入も多く人気の高い住宅地域である。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、当地区では引き続き堅調な住宅需要が確認されており、特にファミリー層に好まれる条件を備えた物件においては、分譲価格が高額になるケースが確認される。住宅地としての選好性が高い当地区においては新型コロナウイルス感染症の影響は限定的であり、戸建住宅地、マンション開発素地ともに需要は堅調である。また賃貸マンションについても賃貸需給とキャッシュフローの安定性が改めて評価され、投資物件としての需要が旺盛で取引利回りは低下傾向にある。以上の状況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について変異株等による感染拡大の影響は続くものの、今後も当地区ではエンドユーザー、開発事業者ともに底堅い需要が継続し、当面は堅調な状態が続くと見込まれるため、将来の地価動向は引き続きやや上昇で推移すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR東海道本線の甲子園口駅（大阪駅まで約14分）からの徒歩圏。マンションを中心に店舗等が混在する住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.10.1～R4.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	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	項目	不動産鑑定士のコメント
兵庫県	西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	0～3%上昇（前期 0～3%上昇）	△	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は大型商業施設を中心に商業施設の集積度が高く、商業地としての繁華性は高い。駅直結の大型商業施設を中心に周辺の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西宮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拡大の影響により４回目の緊急事態宣言が発令された期間であったが近隣型商業施設を中心に客足は堅調であった。当期は緊急事態解除宣言によって、前期も客足が堅調であった近隣型商業施設に加えて、これまでやや弱含みであった大型商業施設や飲食店等でも客足が回復しており、店舗への出店意欲は回復傾向で、取引需要も堅調に推移している。店舗等の用地の供給は依然として限定的であることから取引価格の緩やかな上昇傾向が続いており、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 新型コロナウイルス感染症について変異株等の感染拡大状況には引き続き注意を要するものの、やや落ち着きを取り戻してきており、今後も当地区の取引需要は堅調に推移することが見込まれることから、将来の地価動向は引き続きやや上昇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（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
兵庫県	芦屋市		住宅	JR芦屋駅周辺	0～3%上昇（前期 0～3%上昇）	△	□	－	－	△	□	地価動向	当地区は利便性や住環境が優れ、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り、設備水準等が高い戸建住宅や高級マンションが建ち並んでいる。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大規模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ほとんど行われていない。当地区周辺では高額な分譲マンションの販売が当期も続いており、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る。当期も新型コロナウイルス感染症による不動産市場への影響が危惧されたが、当地区ではマンション開発素地等の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傾向を維持し、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区は良好な利便性と住環境を兼ね備え、マンション開発素地の稀少性が高く、今後も堅調な住宅需要が見込まれるため、新型コロナウイルス感染症の影響は続くと予想されるものの需要の競合は継続し、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。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR東海道本線の芦屋駅からの徒歩圏。周辺は優良な戸建住宅の多い、中層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘	0%横ばい（前期 0%横ばい）	□	□	－	－	□	□	地価動向	当地区は、大型商業施設、医療施設や郵便局、学校等が土地区画整理事業により計画的に配置されているため生活利便性に優れており、大阪や京都へも通勤圏内であることから、ファミリー層を中心に住宅需要が根強い。マンションについては、当地区周辺の住宅地からの住み替え需要も見られ、中古・新築を問わず需要は安定している。新型コロナウイルス感染症の感染拡大以降、テレワークが増加したことにより住環境が良好な郊外の住宅に対する需要は強まっており、当地区の分譲マンションや賃貸マンションの人気にも影響を及ぼしている。しかし、当期のマンション分譲価格やマンション賃料については大きな変動はなくほぼ横ばいで推移した。デベロッパー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による経済情勢や感染状況の不透明感が未だ見られることから取引価格が横ばいとなっており、当期の地価動向は横ばいで推移した。 当地区は駅や大型商業施設に近接し、大阪都心部や京都市へも通勤・通学できることから、今後も安定したマンション需要が見込まれる。新型コロナウイルス感染症の影響は限定的になりつつあるものの当面続き、デベロッパーのマンション開発素地需要も当面は当期の状況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。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								近鉄けいはんな線の学研奈良登美ヶ丘駅からの徒歩圏。大規模商業施設も徒歩圏に所在し、高層共同住宅を中心に店舗等が混在する住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.10.1～R4.1.1）

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）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	項目	不動産鑑定士のコメント
岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	0% 横ばい （前期 0% 横ばい）	□	□	□	□	－	－	地価動向	当地区は岡山市内の商業地では立地条件等によって優位性があり、県内外からのオフィス、店舗等の需要は堅調に推移してきたエリアである。しかし、新型コロナウイルス感染症の感染拡大によって経済活動の停滞等の影響が続いており、飲食、物販等の店舗において一部賃料減額要請や閉店が見られる等、業種、業態により状況は異なっている。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賃料は上昇、空室率は低下の一途を辿っていたが、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、後継テナント決定までの期間も長期化しており、空室率は若干上昇傾向にある。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、取引価格の横ばい傾向が続いており、当地区の地価動向は当期も横ばいで推移した。 新型コロナウイルス感染症の今後の動向については不透明な部分があるが、当地区の不動産市況に対する影響は限定的で、経済活動も少しずつではあるが感染拡大以前の状況に向かう兆しが見られており、地域経済の回復も見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇と予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR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（R3.10.1～R4.1.1）

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）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	項目	不動産鑑定士のコメント
広島県	広島市	中区	住宅	白島	0～3% 上昇 （前期 0～3% 上昇）	△	▽	－	－	△	□	地価動向	広島市の旧市内（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。県内外の不動産業以外の中小事業者を中心とした市場参加者の増加等により、収益物件に対する強い取得需要が見られる状況に変化はないため、良好な投資用賃貸マンションの売り物件が不足する等、取引利回りの水準を下げなければ物件取得が難しい状況にある。また、中心部及び郊外の戸建住宅並びに分譲マンションでは分譲価格が上昇しており、エンドユーザー側の住宅需要が強い状況にも変化は見られず、一部では住宅ローン減税改正前の駆け込み需要が見られたこと等もあって販売は好調を維持している。当期は、広島市中心部でマンション開発素地等の取引が数件確認されており、旧市内を中心にマンション開発素地等の不足が長く続いているため、いずれも従来の取引価格水準を上回る価格であった。以上から、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区はブランド力のある住宅地であることに加え、新白島駅による交通利便性が評価され、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、幅広い住宅需要が見込める。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、新型コロナウイルス感染症の影響は残るものの不動産事業者等の需要回復が鮮明になっており、旧市内を中心に強気の価格を提示しなければマンション開発素地の取得が難しい状況にある。以上から、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。
					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（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
広島県	広島市	中区	商業	紙屋町	↗ 0～3% 上昇 （前期 ↗ 0～3% 上昇）	△	▽	□	▽	—	—	地価動向	相生通り及び鯉城通り等の主要通り沿いのオフィスビルでは、解約された小規模区画に新たなテナントの入居が進んでいることから、高い稼働率が続いている。競争力が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概ね応じていないのが現状で、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。今後１年程度は新規大型オフィスビルの供給予定がないことや、足元のオフィス市況は概ね安定して推移していることから、空室の消化には一定の時間を要するものの、オフィス市況が急激に悪化する要因になるとは市場で認識されていない。オフィス賃料についても、各オフィスビルの競争力に相応した賃料で交渉されているため、概ね横ばいである。なお、本通り周辺の店舗賃料は、新型コロナウイルス感染症による影響を強く受けていた業種を中心に下落しているため、業種による濃淡はあるものの全体で見ると緩やかな下落基調にあり、出店希望者が少ない状況にあることから今後の店舗賃料には注視を要する。当期はオフィスビル等の取引を数件確認できたが、いずれも従来の取引価格水準を上回る価格であったため、取引価格は全体的にやや上昇傾向で推移している。以上の市況から、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区が位置する紙屋町・八丁堀地区は特定都市再生緊急整備地域に指定されており、中区基町の相生通り沿いの再開発事業は順調に進捗し、本通り及び八丁堀で再開発計画が公表される等、新たなにぎわい創出を目的とした事業の進展により、周辺環境への相乗効果等も期待されている。以上から、当期の市況が当面続き、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR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（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	➡ 0% 横ばい （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Ｇ街区の完成により一段落し、当該再開発に隣接する大工町・磨屋町では、新たな再開発が進捗している。これらの事業は、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あり、大工町側から着工した施設建築物の駐車場部分は仮使用認定を受け、「丸亀町くるりん駐車場」として令和３年12月にオープンし、１階部分の美術館は令和４年１月に完成予定である。磨屋町側は、令和３年11月から既存建物の解体除去に着手、令和４年７月着工、令和６年２月の完成を目指している。当期については、新型コロナウイルス感染症の影響が続いているものの、感染者数の減少等を受けて個人消費等で改善傾向が見られる。店舗の需要は依然としてやや弱く、空き店舗率は高止まりしてものの、このような改善傾向を背景に取引価格は下落から横ばいに転じており、当期の地価動向は横ばい傾向で推移した。 新型コロナウイルス感染症の新規感染者数は、ワクチン接種の進捗等により減少し、新たな変異株の発生により不透明な状況が続くものの、取引需要の緩やかな回復の兆しが見られており、この状態が今後も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傾向で推移す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（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
愛媛県	松山市		商業	一番町	0% 横ばい （前期 0% 横ばい）	□	□	□	□	－	－	地価動向	令和２年の松山市の観光客数は、新型コロナウイルス感染症の影響により前年比32.7%減の414.4万人となり、そのうち外国人観光客数は前年比82.7%減の3.95万人となったものの、当期は全国的な感染者数の減少を背景に、主要な観光地である道後温泉、松山城は国内観光客によって賑わいを見せた。しかし、観光業界の先行きは楽観視できる状況にはなく、こうした観光業界の厳しい状況が不動産市場にも影響し、取引市場においては売り手買い手ともに様子見の状況が当期も続いた。以上から、取引価格は横ばい傾向が続いているとともに、店舗賃料、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。 感染拡大以前の松山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、依然として新型コロナウイルス感染症の感染拡大等の影響が続いているため新規投資を行う環境下ではない。以上から当期の市況が当面続き、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								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（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	0～3% 上昇 （前期 0～3% 上昇）	△	▽	－	－	△	△	地価動向	福岡市内の分譲マンション販売は引き続き当期も堅調である。ゼネコンの工事減少で下落の気配があった建築費も、建設資材価格等の高騰で再び上昇傾向となっており、マンション分譲価格も上昇傾向が続いている。分譲されたマンションの販売初月成約率は比較的高い水準を維持し、物件の竣工が重なって一時的に完成在庫が増加しても順調に成約して在庫解消が進む市況が続いている。このようにマンション販売が堅調なことから、当期も福岡市内で優良マンションの開発が可能なエリアではマンション開発素地の需給逼迫が続いている。以上から、取引価格の上昇傾向が続いており、当期の地価動向は引き続きやや上昇で推移した。 マンション開発素地に対する旺盛な需要は当面続くと見込まれ、資金調達等の事業を取り巻く環境にも大きな変化は予想されないため、当期の市況が当面継続し、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								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（R3.10.1～R4.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	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	項目	不動産鑑定士のコメント
福岡県	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	0% 横ばい（前期 0% 横ばい）	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区ではオフィスビルの新規供給及び開発計画が増加しており、博多コネクティッドによる規制緩和等によって今後もさらなるオフィス等の開発が期待されている。新型コロナウイルス感染症の感染拡大傾向の長期化によって影響を受けていた店舗やホテルの経営状況は底を脱したと言われているものの、今後の動向には引き続き注視する必要がある。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近年のオフィス市況は好調であったが、当期は空室を抱えた状態で竣工するビルが増えている等、空室率は上昇傾向にある。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依然として下落しておらず、投げ売りや損切り等が行われる状況は見られない。また、金融機関の融資姿勢が比較的前向きであることから、取得に当たっては物件の選別等を行い、慎重な姿勢を保ちながらも、適正な価格であれば取得意向を示す意欲あるプレイヤーが多いため、こうした需要が下支えになり取引価格は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。 国内におけるワクチン接種等の感染症対策の進展を背景に店舗市況やホテル市況は回復すると期待されている。しかし、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、当期の市況が当面続くと見込まれることから、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR博多駅周辺。博多駅博多口（西側）を中心として高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.10.1～R4.1.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	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	項目	不動産鑑定士のコメント
熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	0～3% 下落（前期 0% 横ばい）	□	□	□	▽	—	—	地価動向	当地区は熊本県内で最も繁華性の高い商業地域であり、令和元年９月には地区外で大規模商業施設が再開発によって開業したものの、当地区と上記施設を結ぶ歩行者動線が形成されていたこと等によって一体的に繁華なエリアが成立し、当該エリアで取引価格の上昇傾向が見られた。しかし、新型コロナウイルス感染症の感染拡大等によって当地区等の来街者数が減少したため、市場での過熱感は沈静化して取引価格は横ばいに転じ、当期も横ばい傾向が続いている。また、感染症の影響が長期化するなかで店舗需要は弱まり、店舗空室が散見されるようになったため、当期の店舗賃料はやや下落傾向となった。さらに、当地区のオフィス需要は比較的堅調であったが、コールセンター等の需要が一巡したこと等によってオフィス需要の堅調さも弱まり、当期のオフィス賃料は横ばい傾向となった。以上の市況の変化から、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収束時期が見通せないことから、当地区では相応の繁華性は維持するものの、当面は感染拡大の影響等によって店舗空室が散見される状態が続くと見込まれるため、当地区の将来の地価動向もやや下落と予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR鹿児島本線熊本駅から北東方へ約３km、市電通町筋駅（熊本駅前まで市電で約14分）の南側周辺。下通アーケード街を中心として、小売店舗等が建ち並ぶ中心商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	→ 0% 横ばい（前期 → 0% 横ばい）	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は、鹿児島中央駅の東口に位置しており、九州新幹線が開業して以来、天文館地区と並び鹿児島を代表する商業地として発展している。同駅直結の駅ビルは売上規模が県内屈指の商業施設となっており、定期的なリニューアルを行うことで、開業以来高い競争力を誇っている。当地区では、昨年、中央町19・20番街区第一種市街地再開発事業によるビルが開業した。さらに、再開発ビルと周辺ビルを接続するデッキの建設工事が進捗中であり、当該工事により当地区全体の回遊性が向上することで、商業地としての益々の発展が期待されている。また、当地区は優良なオフィスビルが集積するエリアである。当期は新型コロナウイルス感染症の影響による企業の景況感の低迷を背景に、企業の設備投資に対する慎重な姿勢が続き、オフィス賃貸市場では拡張需要が低調であることから成約の動きに鈍さが見られたが、空室率の大幅な悪化には至っていない。売買市場については、当地区は優良立地であるため稀少性が高く、売主側は売り急ぐ動きは見られず、売り希望価格も下落していない一方で、買主側は今後の市況を見極める動きが続き投資に慎重な姿勢が見られることから成約に結びつかず、取引件数は少ない状況である。以上の市況から、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。 当地区は利便性が高く、市街地再開発事業の完成による波及効果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は今後も不透明な状況が続いており、その影響を見極めようとする動きから、売買市場は様子見の状況が継続すると見込まれるため、当地区の将来の地価動向は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（R3.10.1～R4.1.1）

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） 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	項目	不動産鑑定士のコメント
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	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約3,737千人で前年から約6,427千人の減少となり、全ての月で前年同月を下回った。令和３年の入域観光客数も春に前年同月を上回る月が続いたが、本格的な回復には至っていない。緊急事態宣言解除後には入域観光客数が増えたものの、Go Toトラベル事業が停止されていることもあり、前年同月を下回る水準となっている。感染者数の落ち着きにより、当地区及び当地区周辺の来街者数はやや増えたものの、観光客向けの店舗等が多いため、当期も引き続き多くの店舗で売上高は回復していない。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いる。極端な売り急ぎは見られないものの、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。 当地区では観光市場の動向が重要であり、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が、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ている。緊急事態解除宣言が発令されたものの、新たな変異株も見つかっており、店舗等の売上高の早期回復には不透明感があり、これが先行き懸念材料となっている。以上より、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３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 21,443 地点（令和３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 地点及び令和２年７月豪雨の影響による 1 地点は調査を休止	100 地区
主なアウトプット	対象地点の１月１日時点の公示価格	対象地点の７月１日時点の標準価格	対象地区の四半期（1 月 1 日、4 月 1 日、7 月 1 日、10 月 1 日）毎の変動率（9 区分）
対　象　地　域	都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域	47 都道府県の全区域	三大都市圏、地方中心都市等の高度利用地
判　定　方　法	対象地点について、2 人の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、国交省に設置された土地鑑定委員会がその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定。	対象地点について、1 人の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、都道府県知事がその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定。	対象地区について、1 人の不動産鑑定士が不動産市場の動向に関する情報を収集するとともに、鑑定評価に準じた方法によって地価動向を把握。
公　表　方　法	・対象地点についての１㎡あたりの価格、地積、形状等を官報、新聞、インターネットにより公表。	・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	-

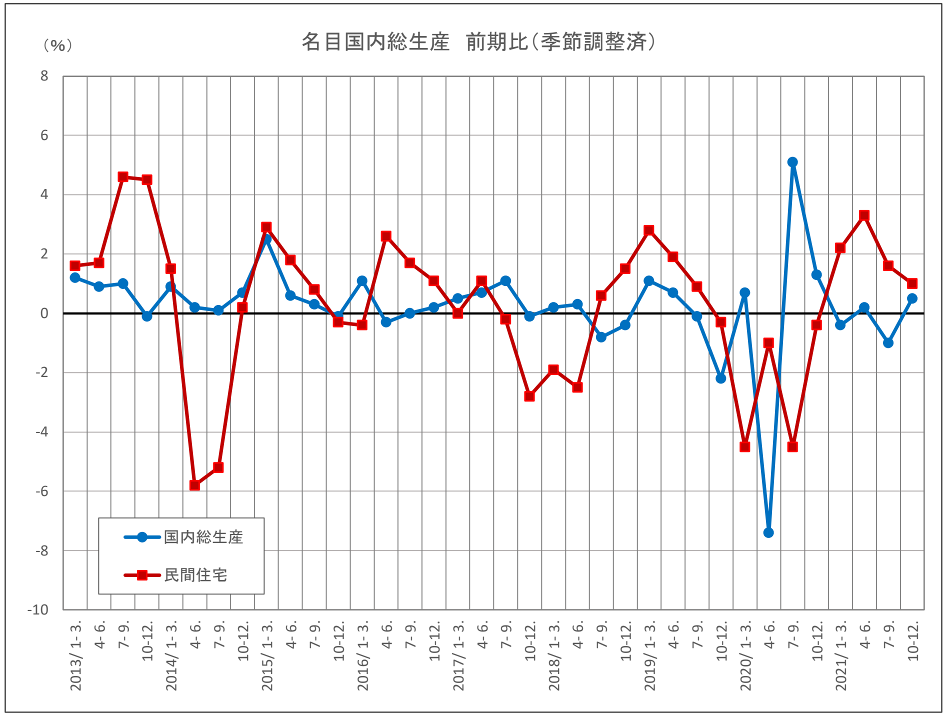
参　考　資　料

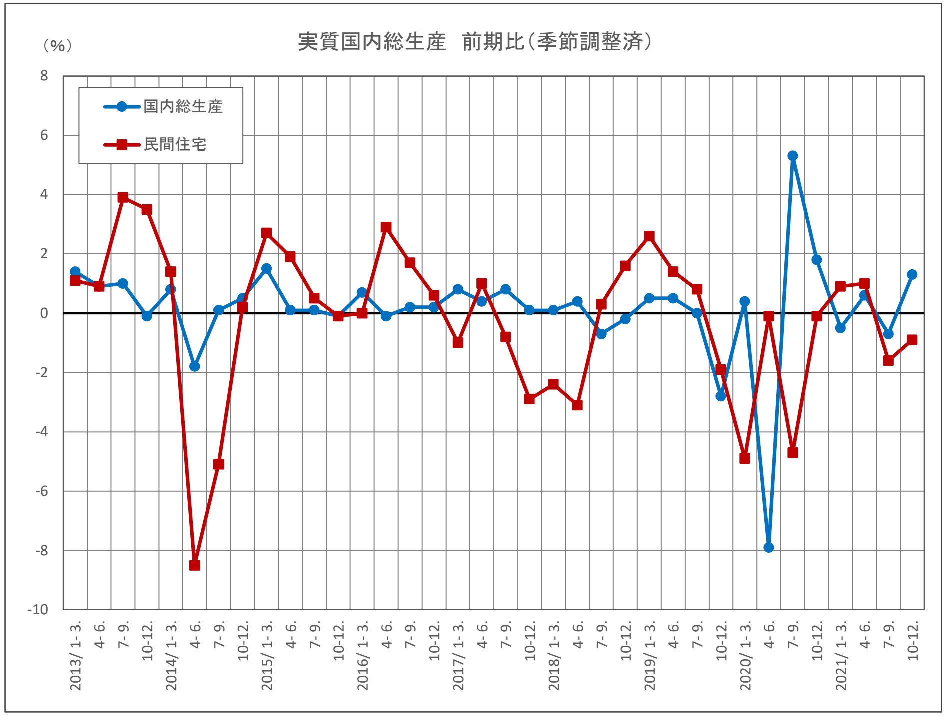
１．景気動向

① 月例経済報告

２０２０年	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月影響により、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なか、持ち直しの動きが続いているものの、一部に弱さがみられる。
	３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なか、持ち直しの動きが続いているものの、一部に弱さがみられる。
	４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なか、持ち直しの動きが続いているものの、一部に弱さがみられる。
	５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なか、持ち直しの動きが続いているものの、一部で弱さが増している。
	６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なか、持ち直しの動きが続いているものの、一部で弱さが増している。
	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なか、持ち直しの動きが続いているものの、一部で弱さが増している。
	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なか、持ち直しの動きが続いているものの、一部で弱さが増している。
	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なか、持ち直しの動きが続いているものの、このところそのテンポが弱まっている。
	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なか、持ち直しの動きが続いているものの、そのテンポが弱まっている。
	１１月	景気は、新型コロナウイルス感染症による厳しい状況が徐々に緩和されつつあるものの、引き続き持ち直しの動きに弱さがみられる。
	１２月	景気は、新型コロナウイルス感染症による厳しい状況が徐々に緩和される中で、このところ持ち直しの動きがみられる。
２０２２年	１月	景気は、新型コロナウイルス感染症による厳しい状況が徐々に緩和される中で、このところ持ち直しの動きがみられる。

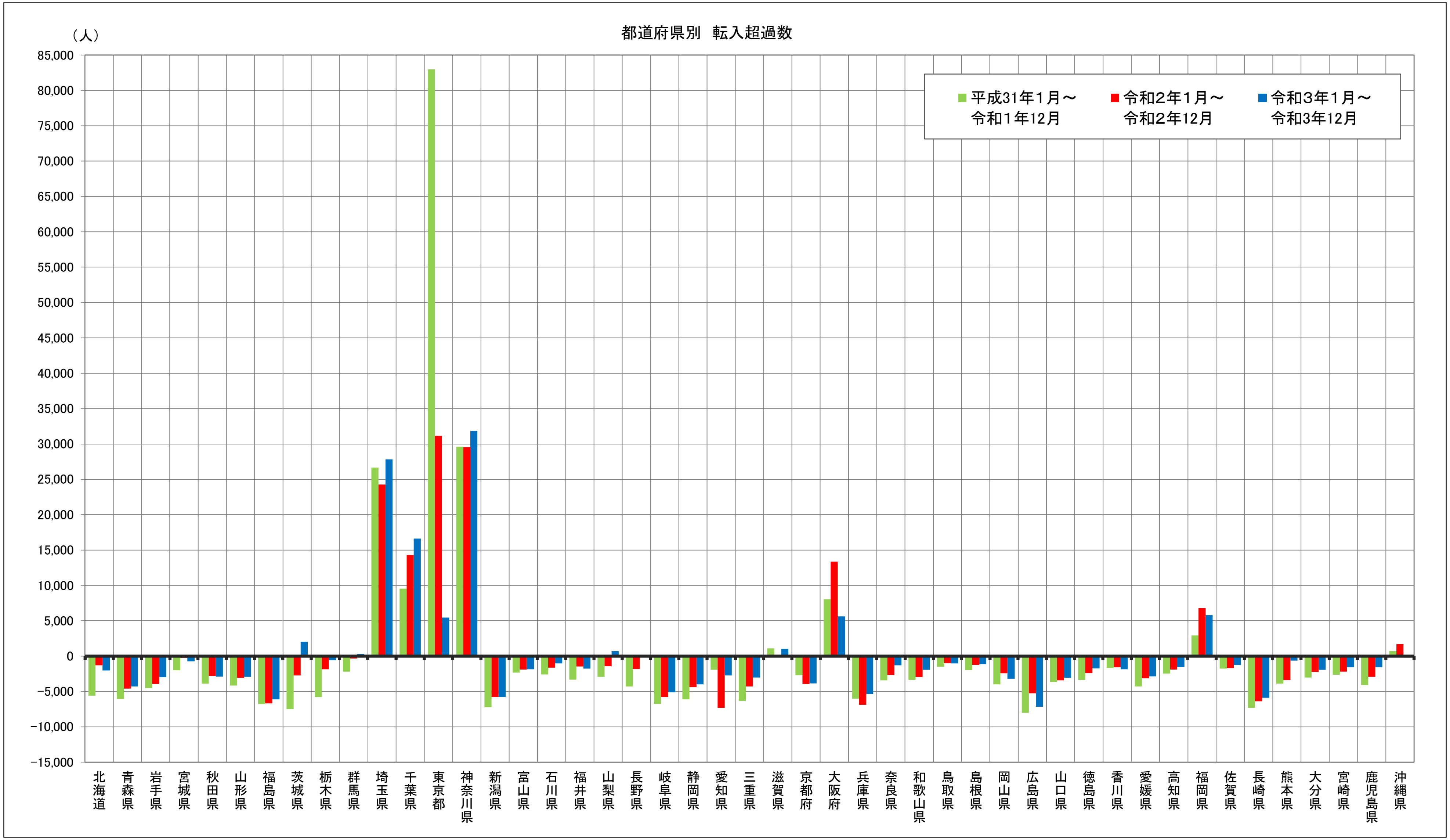
② 国内総生産（名目・実質）前期比





出典：内閣府「国民経済計算」、「四半期別ＧＤＰ速報」　　※2021 年 10-12 月期は１次速報値をもとに作成

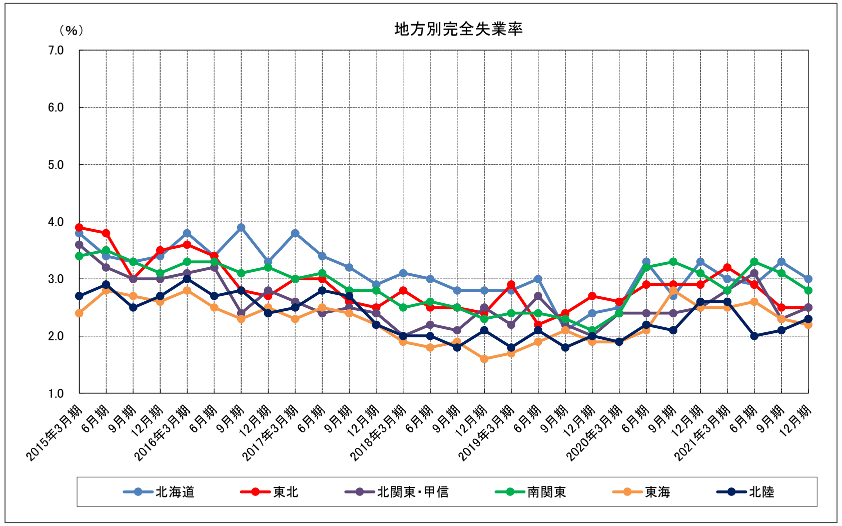
２. 人口動向

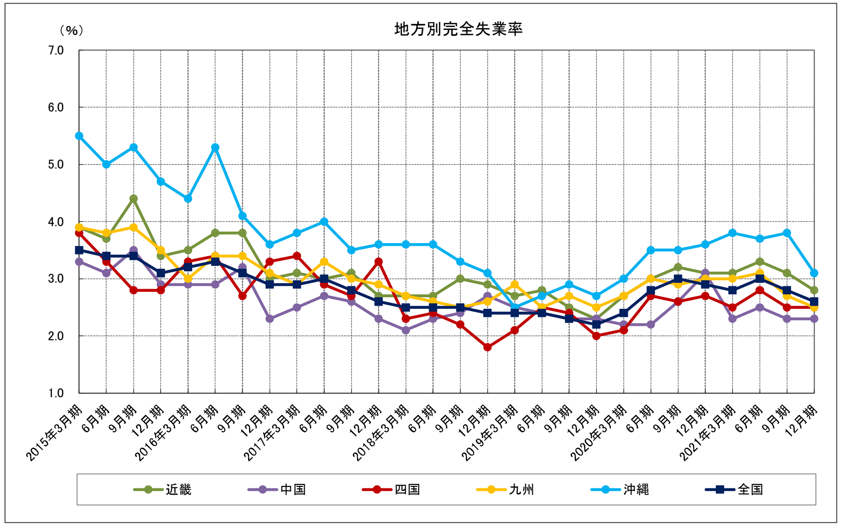


出典：総務省「住民基本台帳人口移動報告」

３．雇用・所得環境

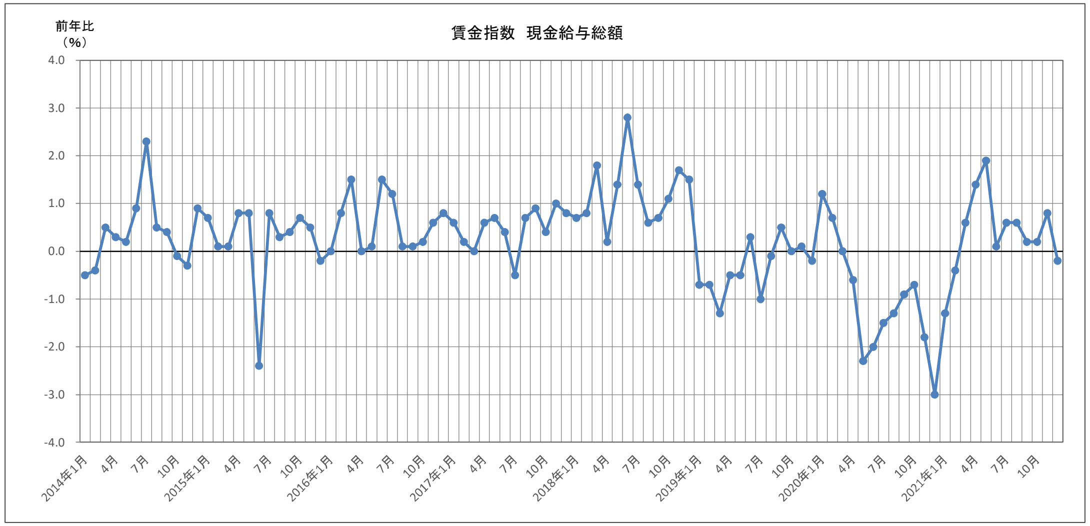
① 地方別完全失業率





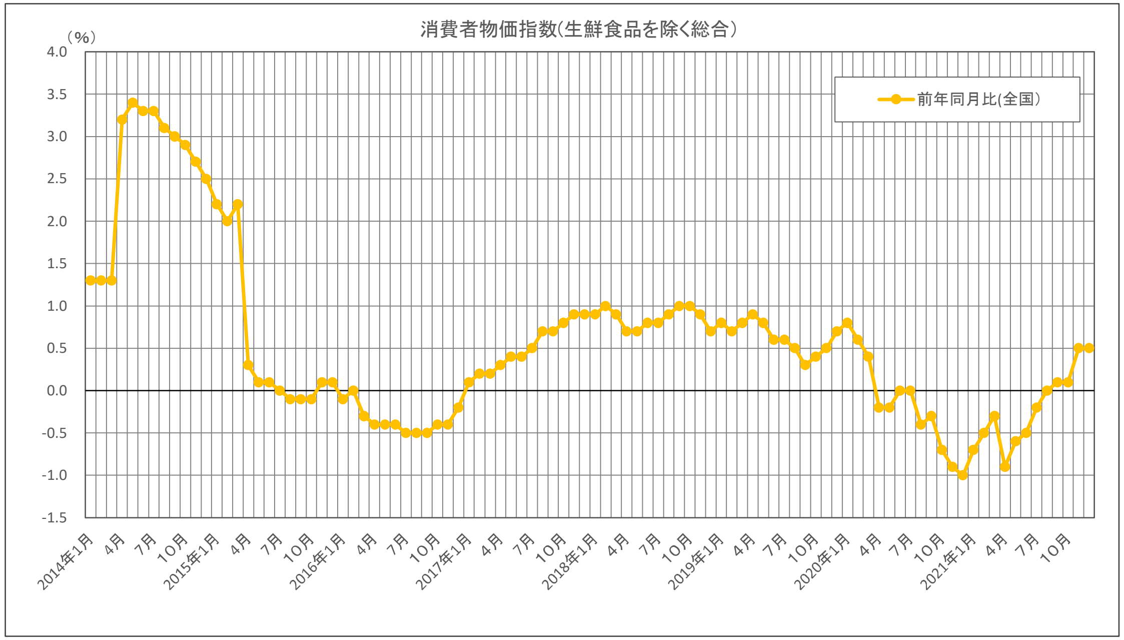
出典：総務省「労働力調査」

② 賃金指数



出典：厚生労働省「毎月勤労統計調査」

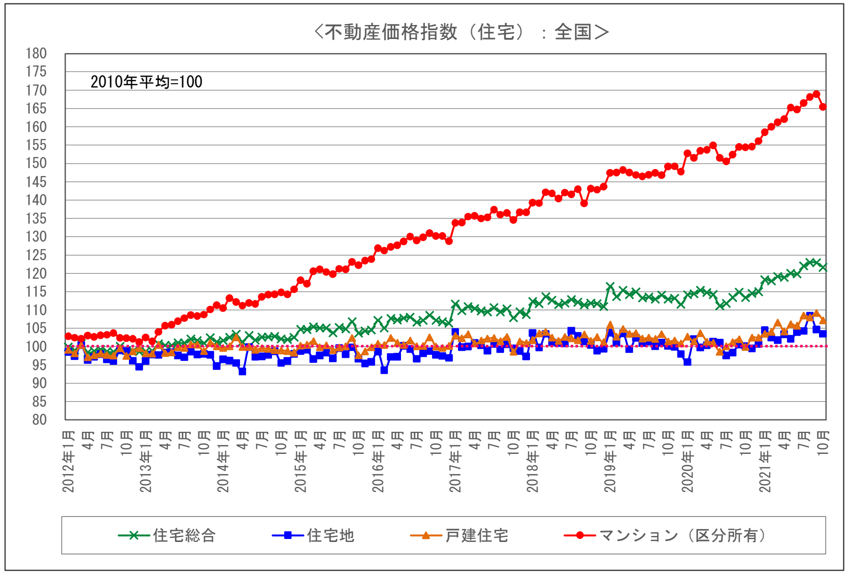
４． 物価

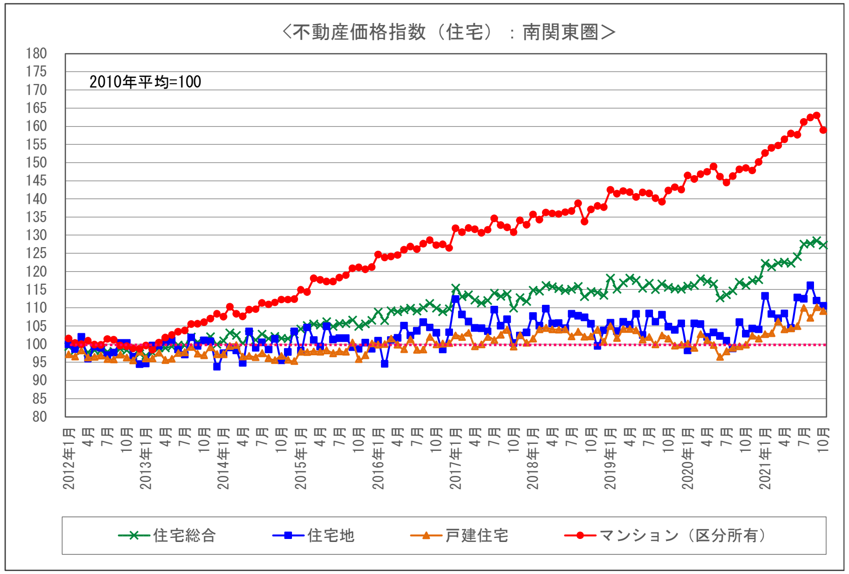


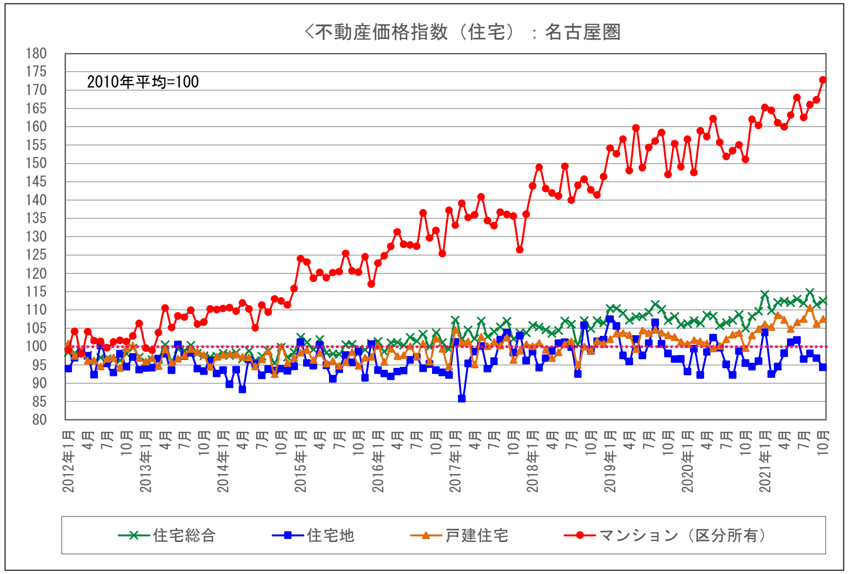
出典：総務省「消費者物価指数」

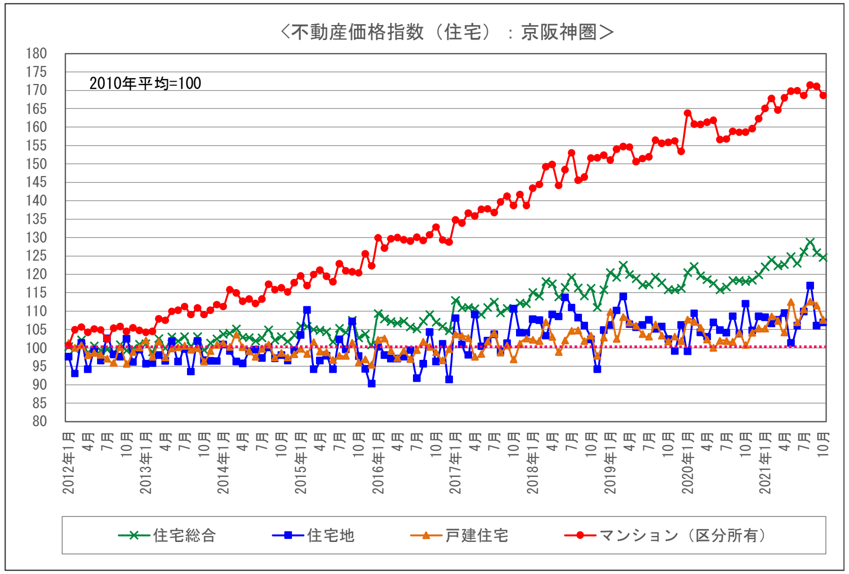
※2021 年 8 月（2021 年 1 月分データより）の基準改定により、2015 年基準から 2020 年基準へ変更

5．不動産価格指数：住宅



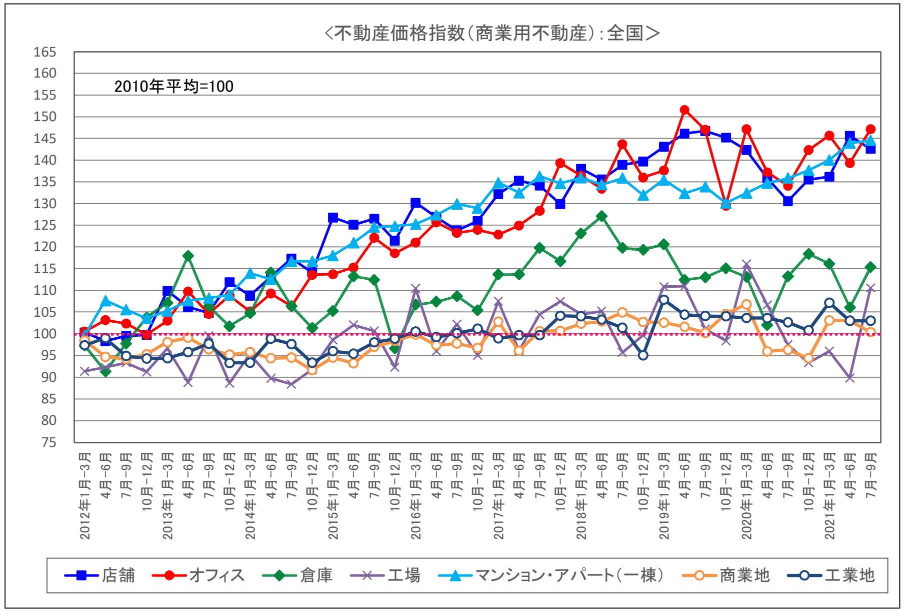


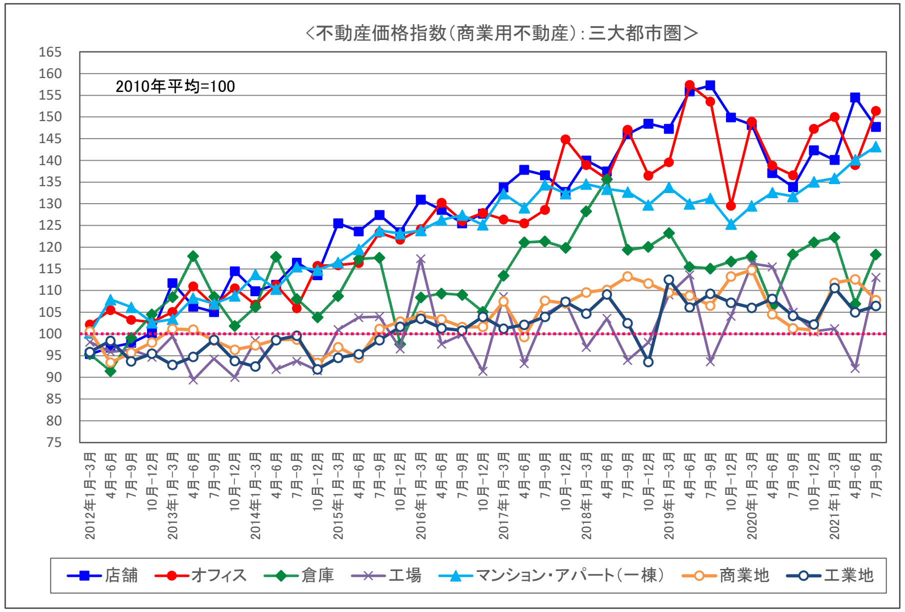


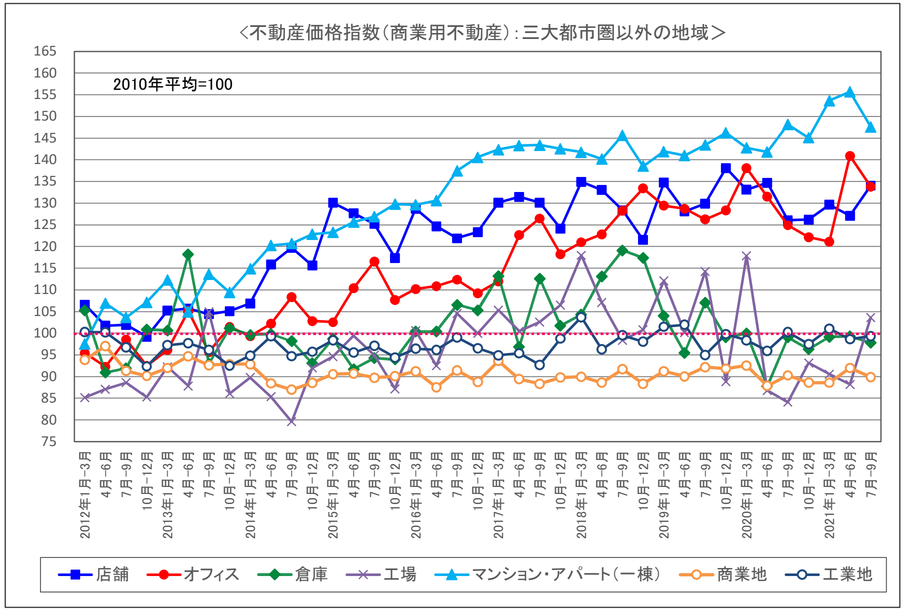


出典：国土交通省「不動産価格指数（住宅)」
注 1）2010 年平均＝100 とした指数である。原系列指数の推移
注 2）実際の取引価格情報をそのまま機械的に統計処理し、広域的なブロック単位で指標化（ヘドニック法による）している

６．不動産価格指数：商業用不動産





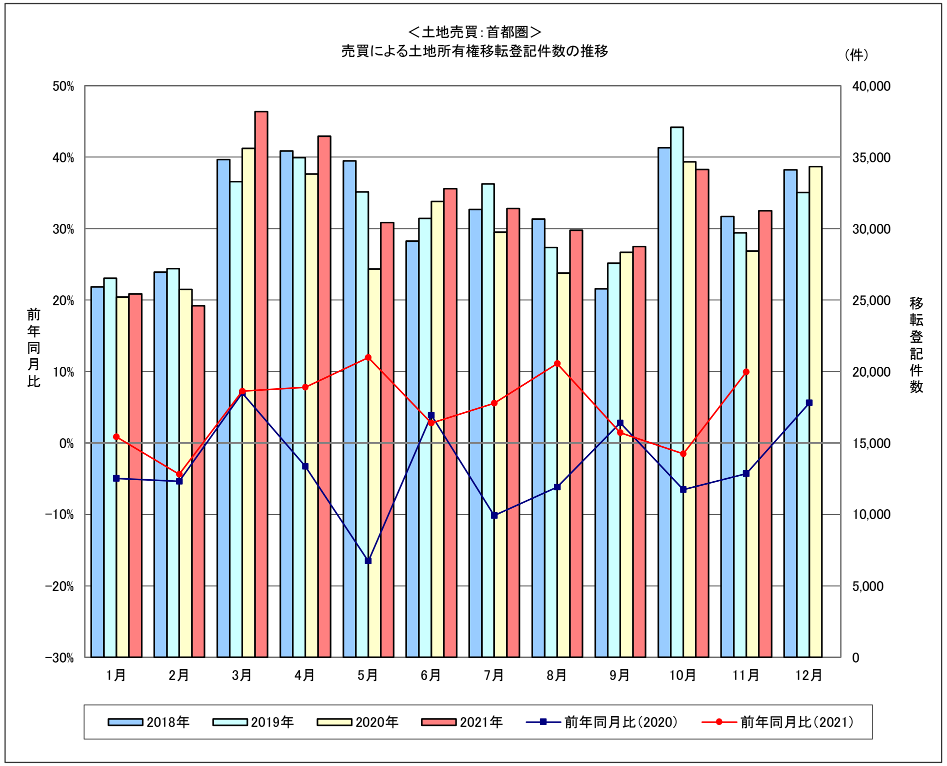


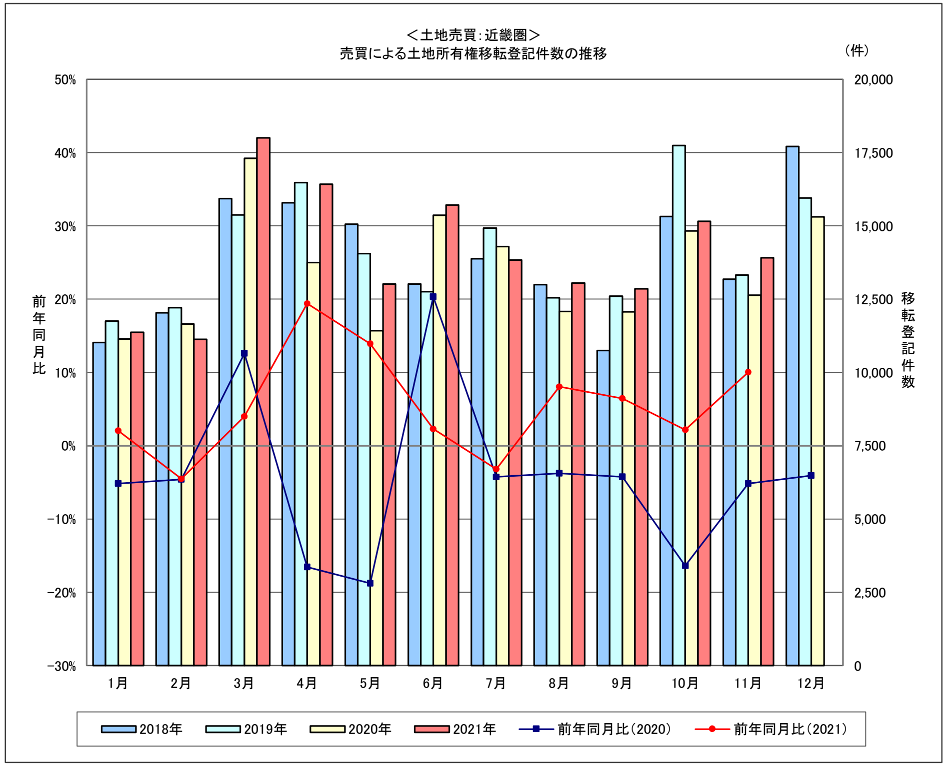
出典：国土交通省「不動産価格指数（商業用不動産）」

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

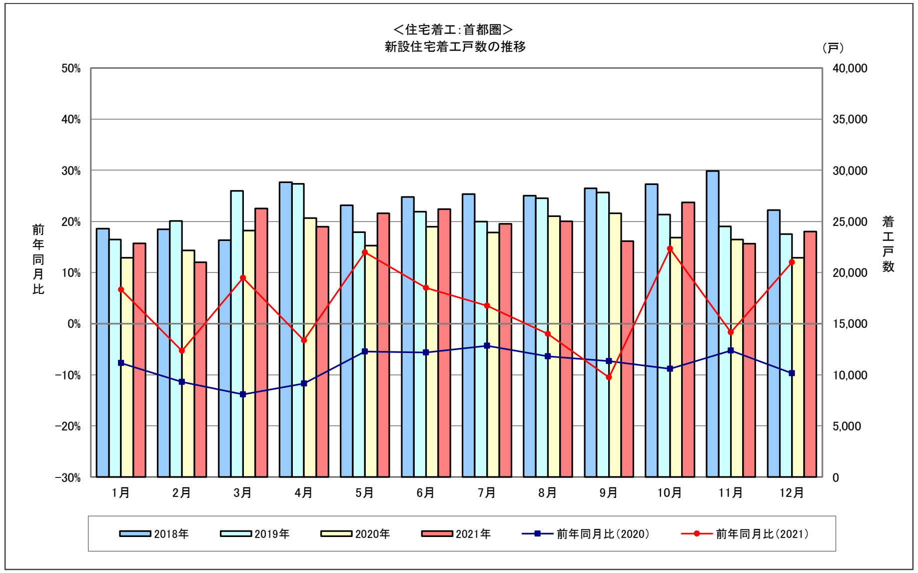
７．土地所有権移転の動向

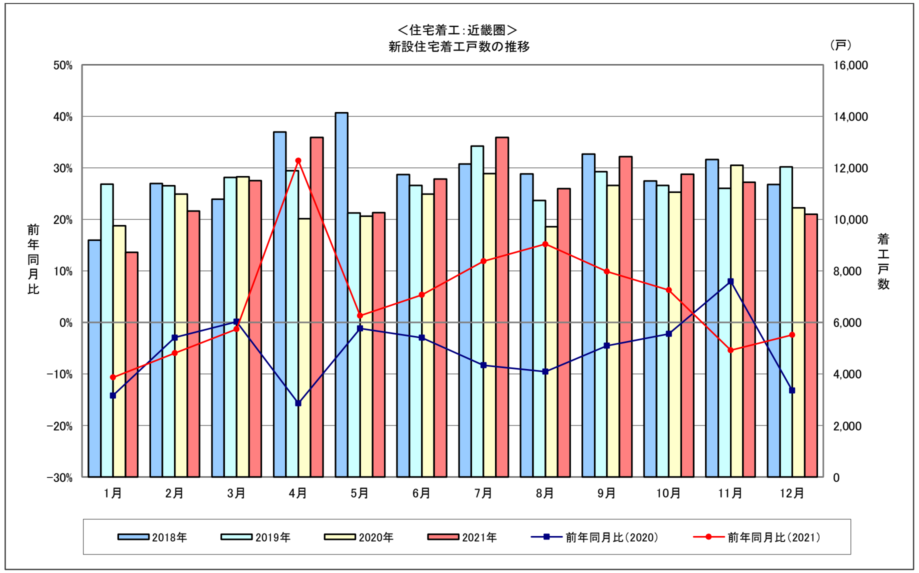


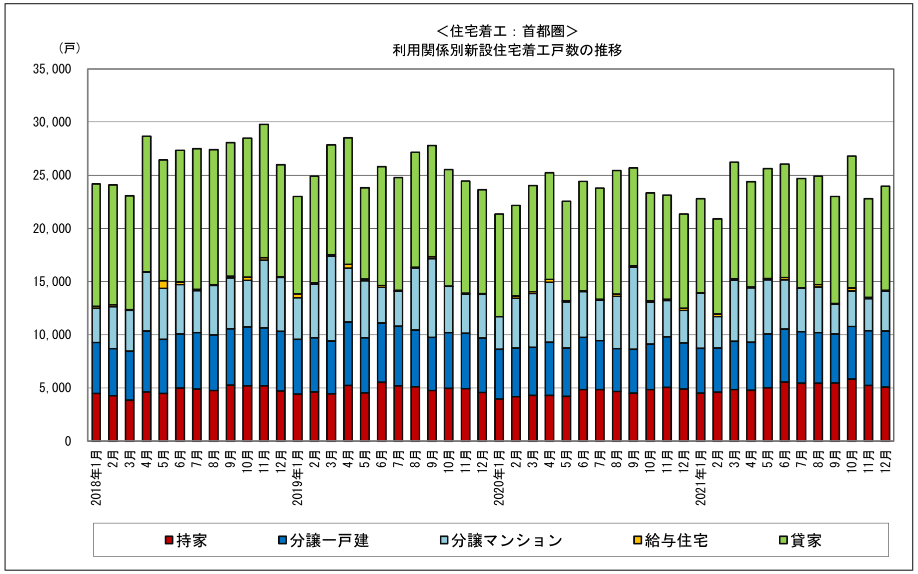


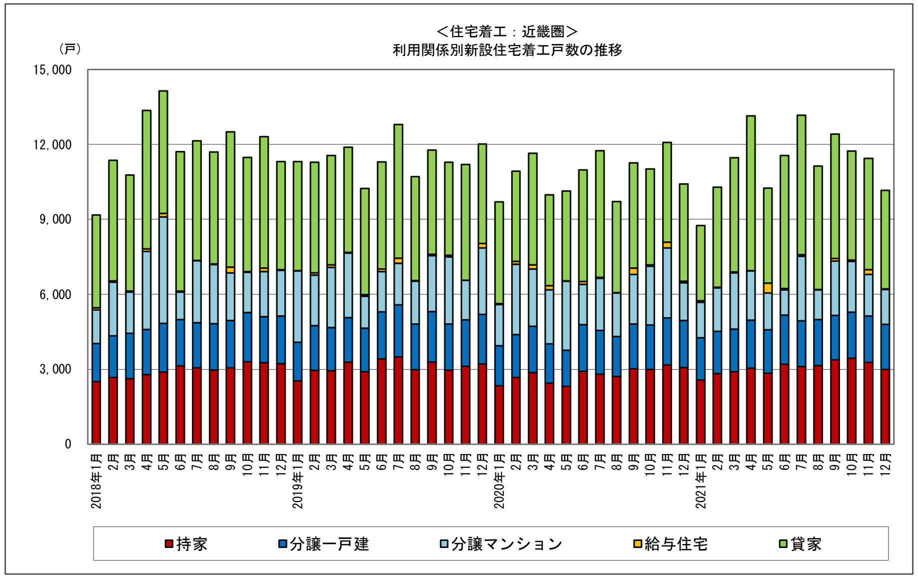
出典：法務省「法務統計月報」

８．住宅着工の動向



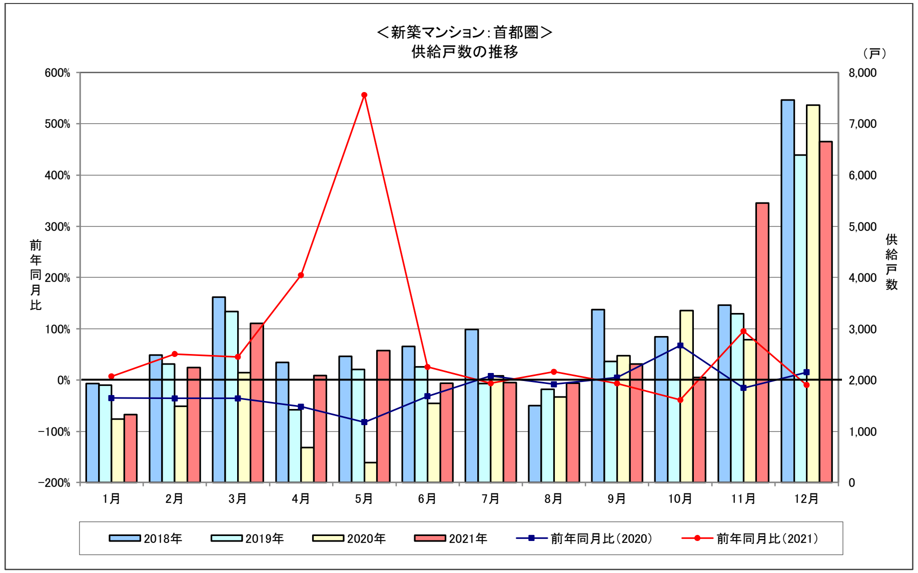




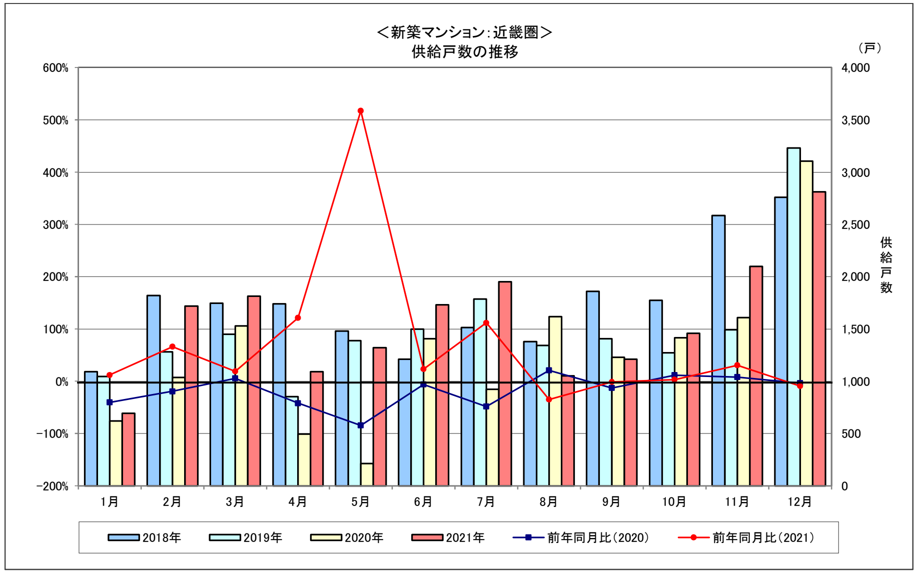


出典：国土交通省「建築着工統計」

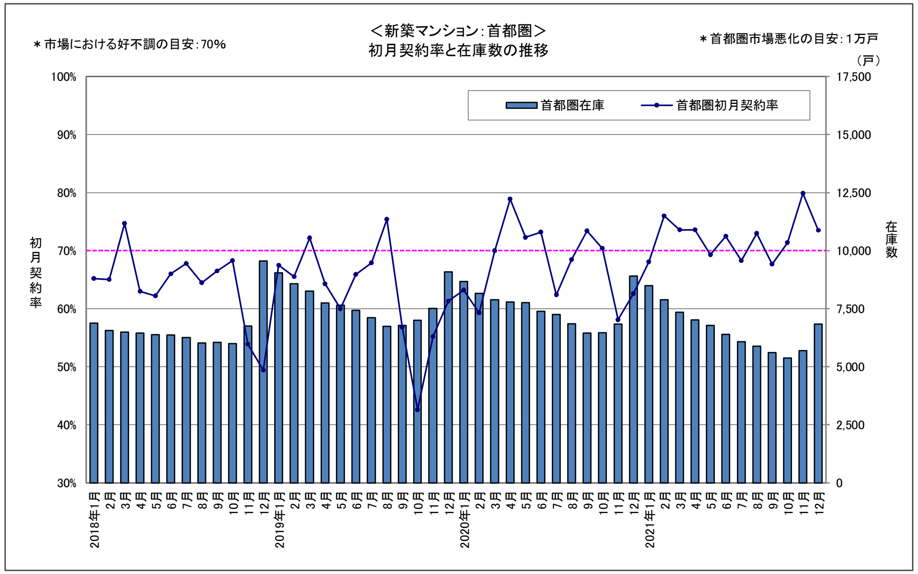
９．マンション市場



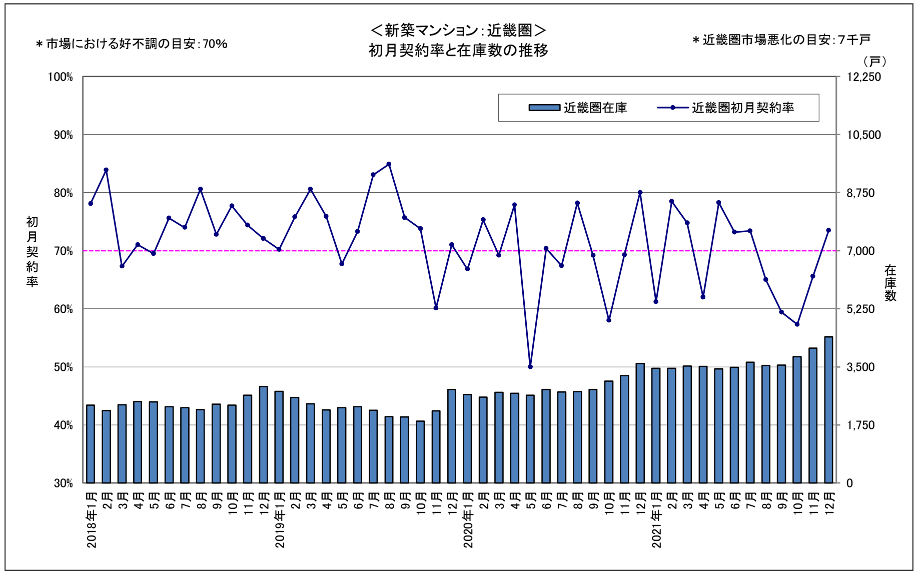
＜新築マンション：首都圏＞
供給戸数の推移



＜新築マンション：近畿圏＞
供給戸数の推移



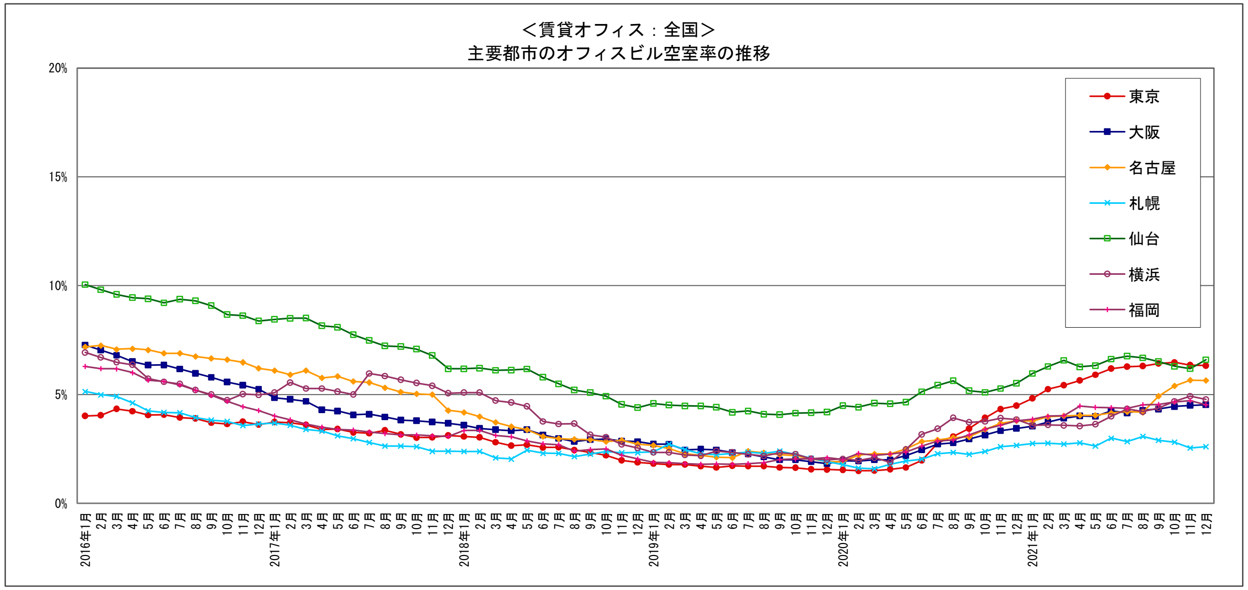
＜新築マンション：首都圏＞
初月契約率と在庫数の推移

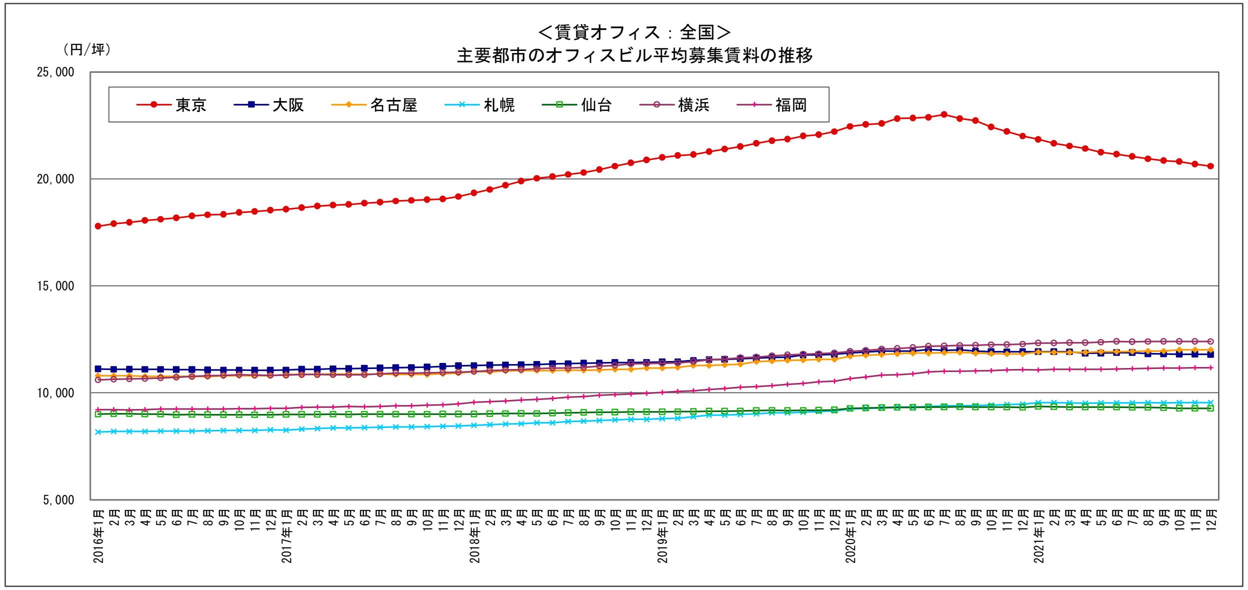


＜新築マンション：近畿圏＞
初月契約率と在庫数の推移

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

１０．オフィス市場

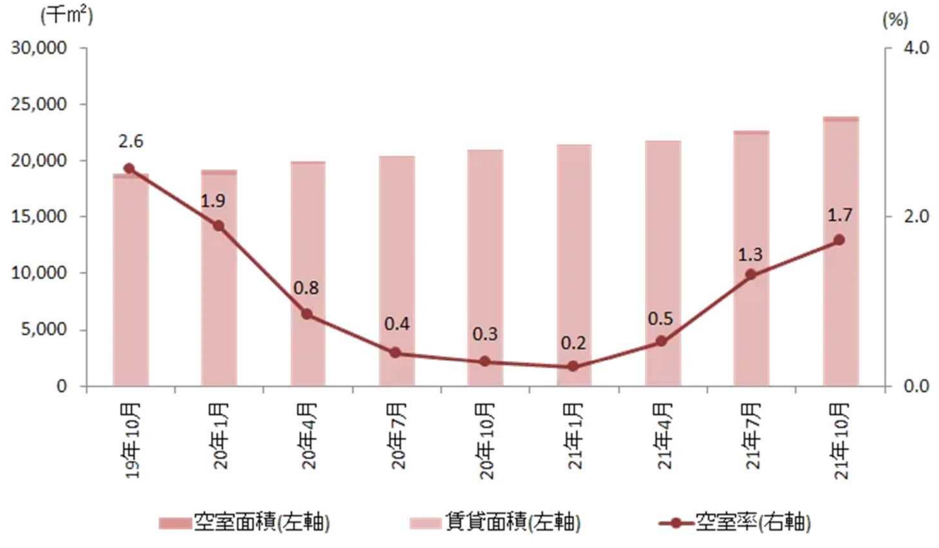




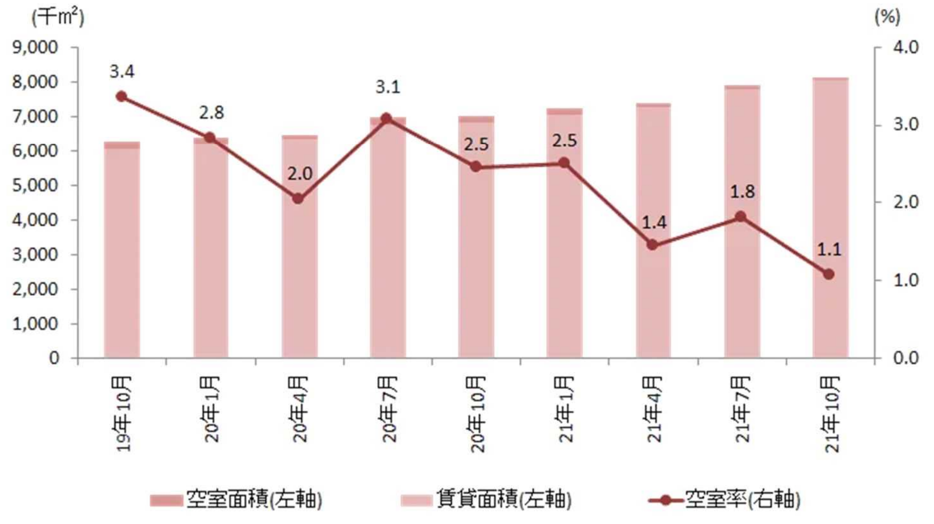
出典：三鬼商事（株）

１１．物流施設市場

○東京圏の空室室の動向

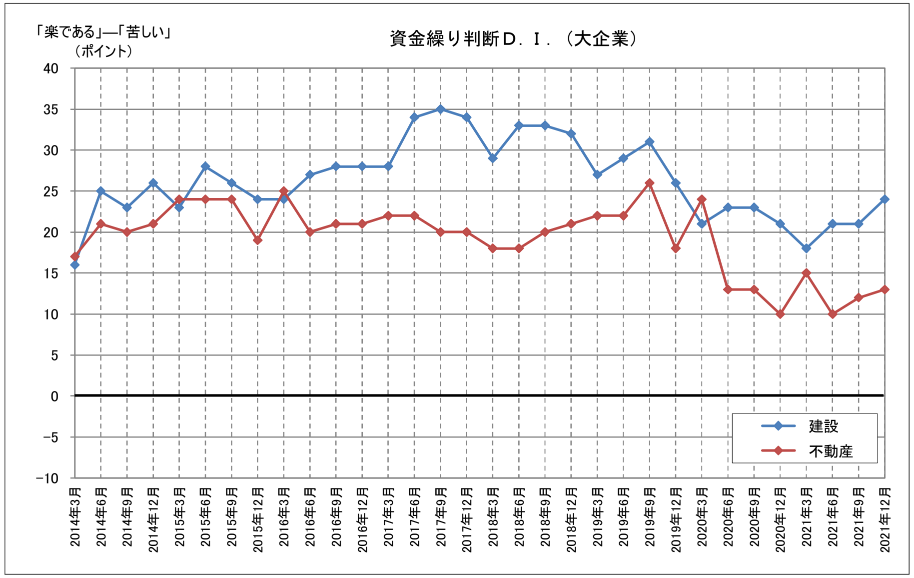


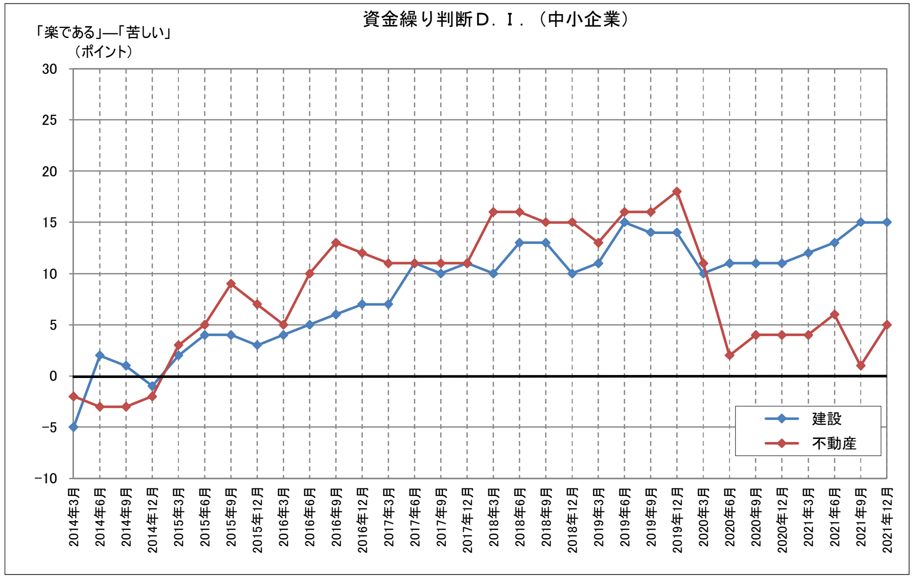
○関西圏の空室室の動向

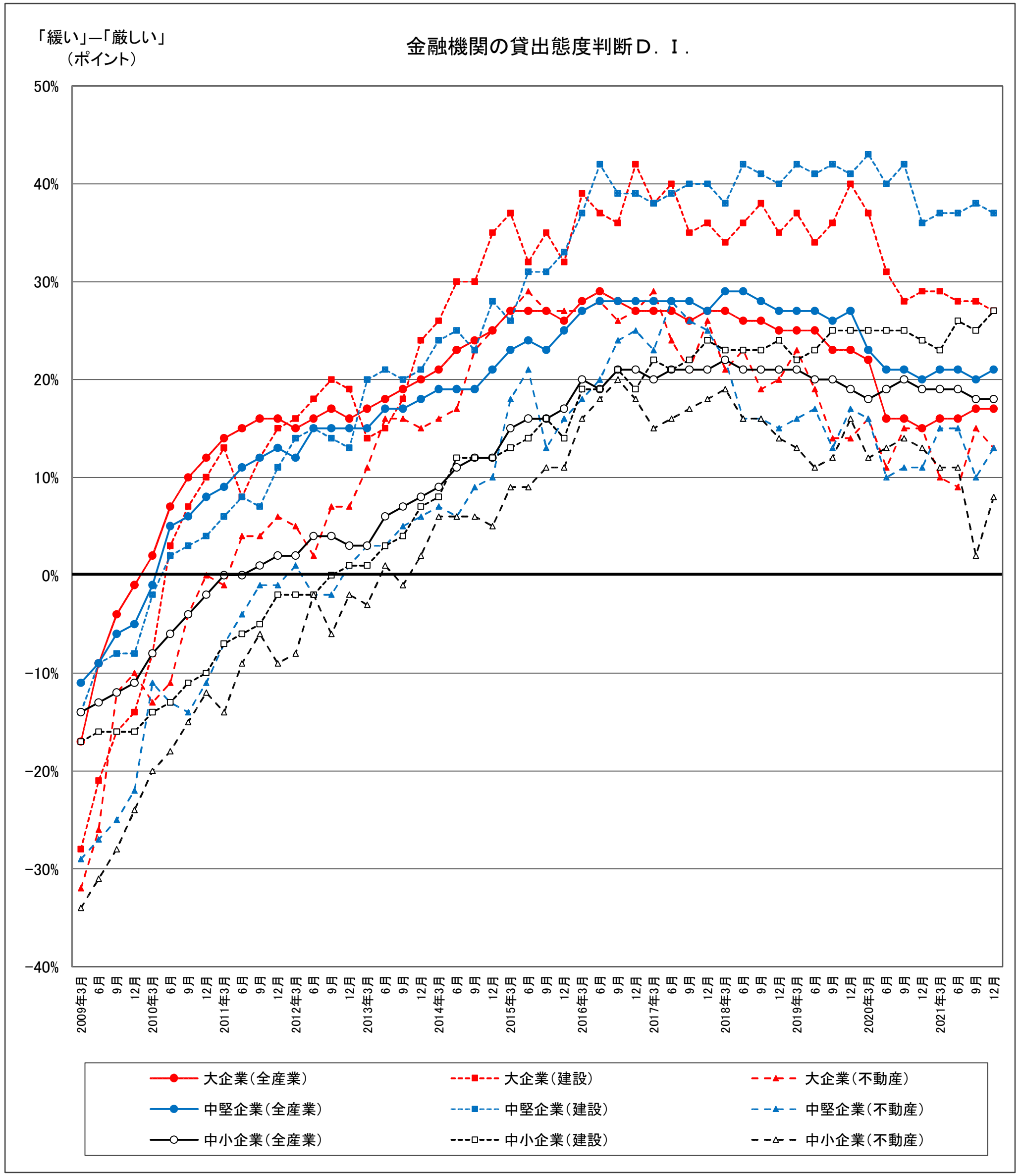


出典：株式会社一五不動産情報サービス

１２．資金調達環境

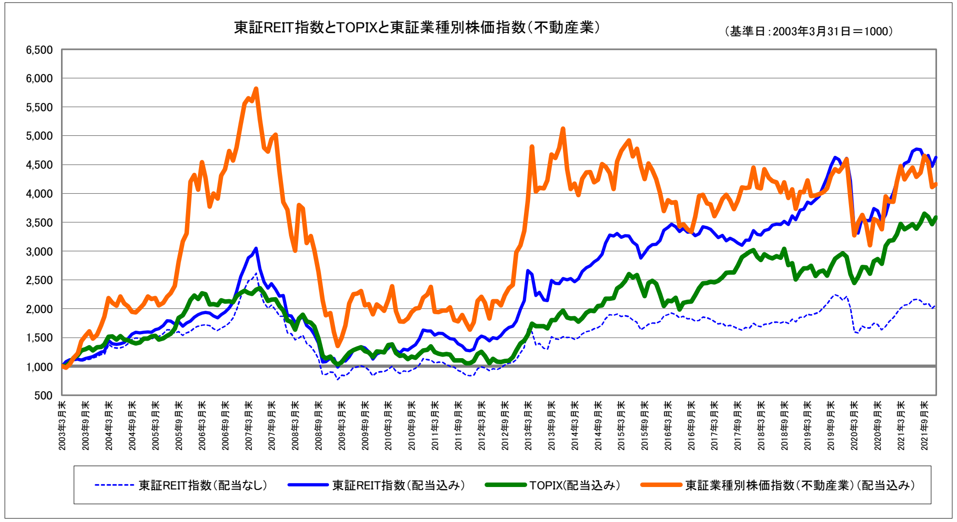




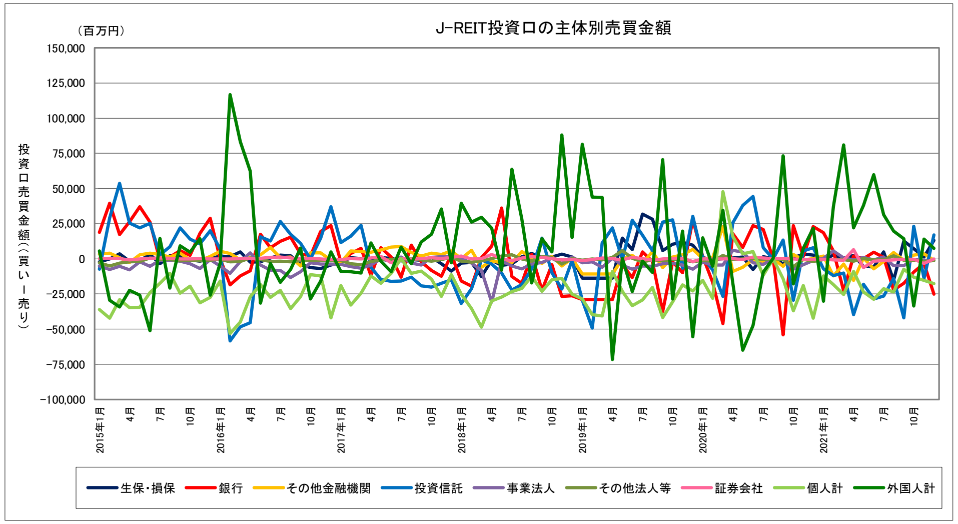


出典：日本銀行「企業短期経済観測調査」

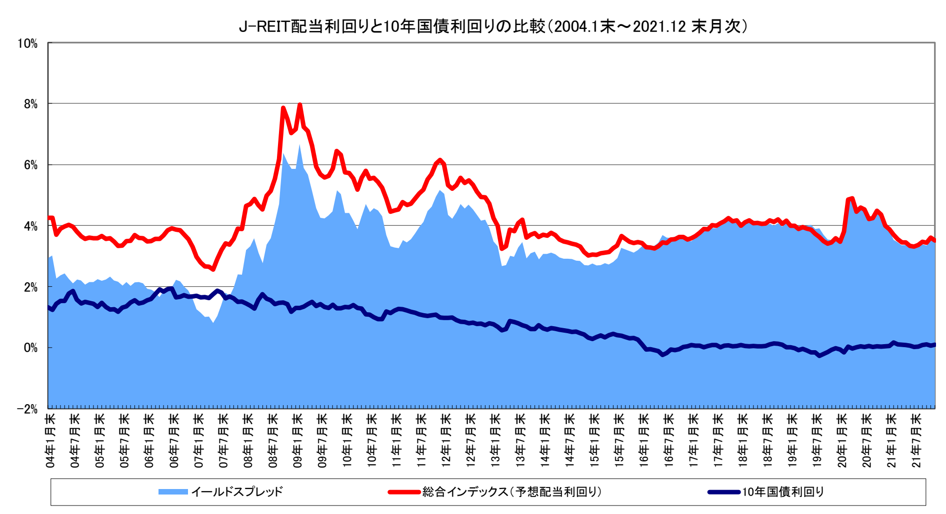
１３．投資環境



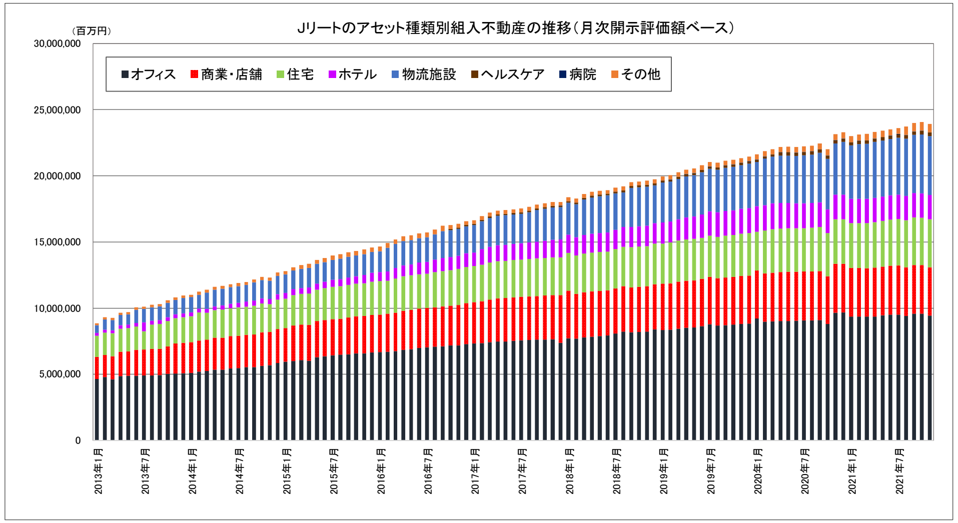
出典：(株)東京証券取引所



出典：(株)東京証券取引所



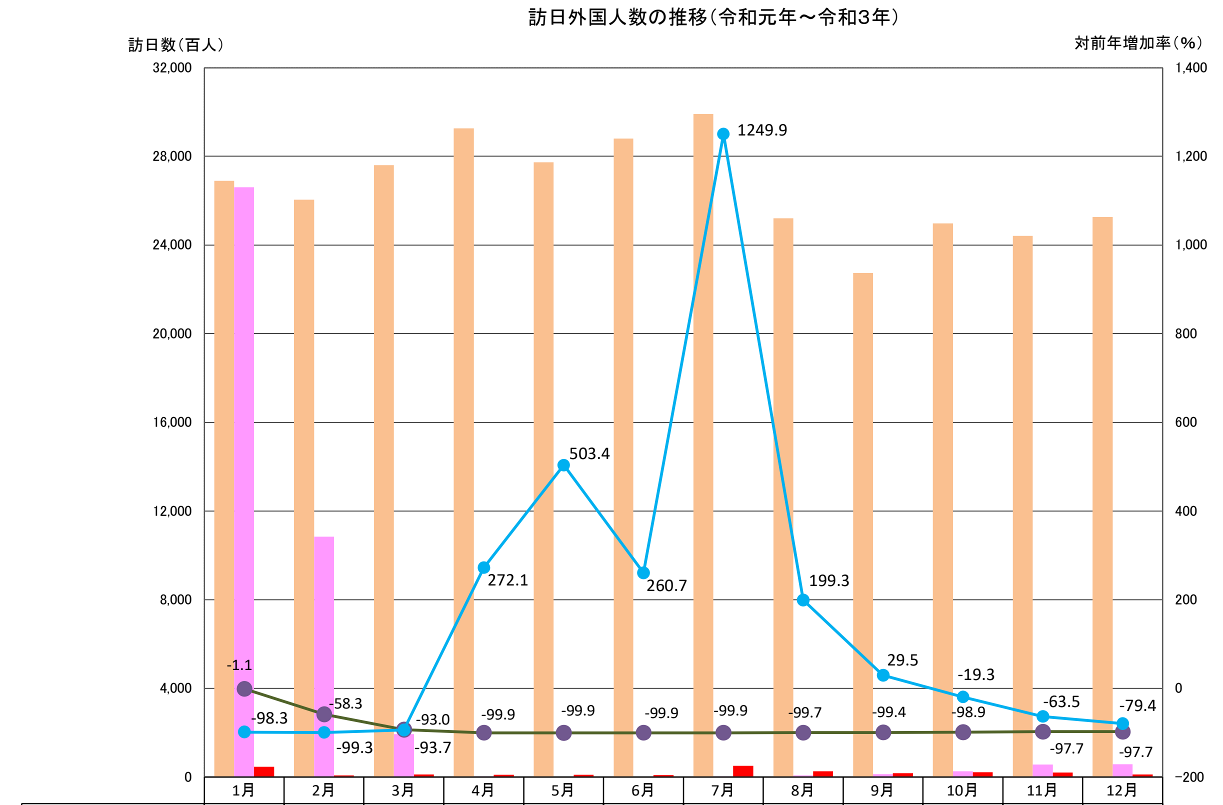
出典：「STBRI J-REIT Index」：(株) 住信基礎研究所 、10 年国債利回り：日本相互証券（株）
注）イールドスプレッドは、10 年国債利回りと総合インデックス（予想配当利回り）の差



出典：（一社）投資信託協会

１４．その他

○訪日外国人数の推移



	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
訪日数（令和元年）	2,689,339	2,604,322	2,760,136	2,926,685	2,773,091	2,880,041	2,991,189	2,520,134	2,272,883	2,496,568	2,441,274	2,526,387
訪日数（令和2年）	2,661,022	1,085,147	193,658	2,917	1,663	2,565	3,782	8,658	13,684	27,386	56,673	58,673
訪日数（令和3年）	46,522	7,355	12,276	10,853	10,035	9,251	51,055	25,916	17,720	22,113	20,700	12,100
対前年増加率（令和2年）	-1.1	-58.3	-93.0	-99.9	-99.9	-99.9	-99.9	-99.7	-99.4	-98.9	-97.7	-97.7
対前年増加率（令和3年）	-98.3	-99.3	-93.7	272.1	503.4	260.7	1249.9	199.3	29.5	-19.3	-63.5	-79.4

訪日数（令和元年）　訪日数（令和2年）　訪日数（令和3年）　対前年増加率（令和2年）　対前年増加率（令和3年）

出典：日本政府観光局（ＪＮＴＯ）

地価ＬＯＯＫレポートご利用にあたっての注意事項

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