

令和 3 年 11 月 19 日

不動産・建設経済局 地価調査課

主要都市の地価動向は 93%の地区で変動率区分が前期と同様

～令和 3 年第 3 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 7 月 1 日～令和 3 年 10 月 1 日の地価動向は、93 地区で変動率区分が前期と同様で、変化が小さい四半期となった。

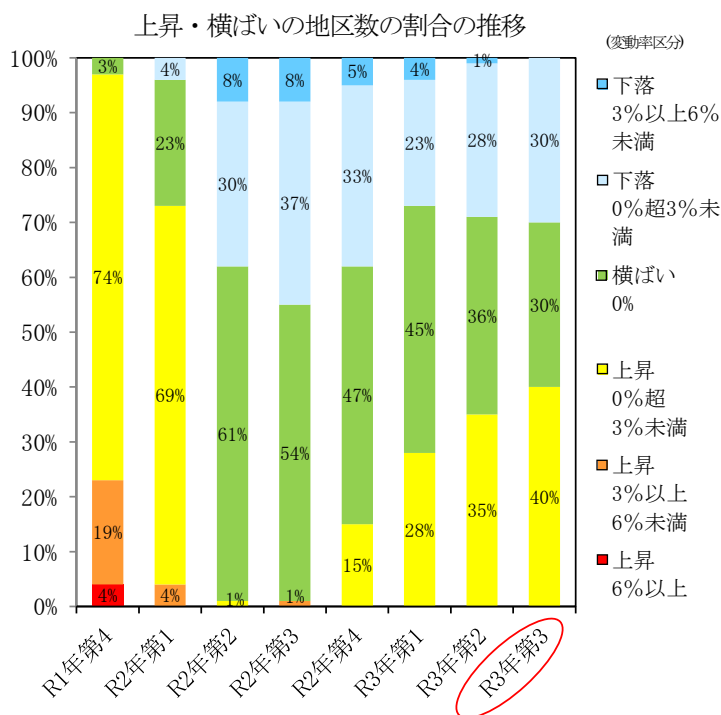
- ◆変動率区分は 93 地区で不変、6 地区で上方に移行、1 地区で下方に移行。
- ◆上昇地区数が 35 地区から 40 地区に増加し、横ばい地区数が 36 地区から 30 地区に減少し、下落地区数が 29 地区から 30 地区に増加した。
- ◆住宅地では、横ばいから上昇に転じた地区が 2 地区あった（下落地区は前期に引き続き 0 地区）。商業地では、横ばいから上昇に転じた地区が 3 地区あり、下落に転じた地区が 1 地区あった。

【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、再開発事業の進展等により、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	●「上昇」(0～3%の上昇)	35地区
今期	●「上昇」(0～3%の上昇)	
前期	●「横ばい」(±0%)	5地区
今期	●「上昇」(0～3%の上昇)	
前期	●「横ばい」(±0%)	30地区
今期	●「横ばい」(±0%)	
前期	●「横ばい」(±0%)	1地区
今期	●「下落」(0～3%の下落)	
前期	●「下落」(0～3%の下落)	28地区
今期	●「下落」(0～3%の下落)	
前期	●「下落」(3～6%の下落)	1地区
今期	●「下落」(0～3%の下落)	



※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3四半期「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3四半期の地価動向(令和3年7月1日～令和3年10月1日の変動率)は、93地区で変動率区分が前期と同様で、変化が小さい四半期となった。

◆ 特徴

- 変動率区分は93地区で不変、6地区で上方に移行、1地区で下方に移行。
- 上昇地区数が35地区から40地区に増加し、横ばい地区数が36地区から30地区に減少し、下落地区数が29地区から30地区に増加した。
- 住宅地では、横ばいから上昇に転じた地区が2地区あった(下落地区は前期に引き続き0地区)。
商業地では、横ばいから上昇に転じた地区が3地区あり、下落に転じた地区が1地区あった。

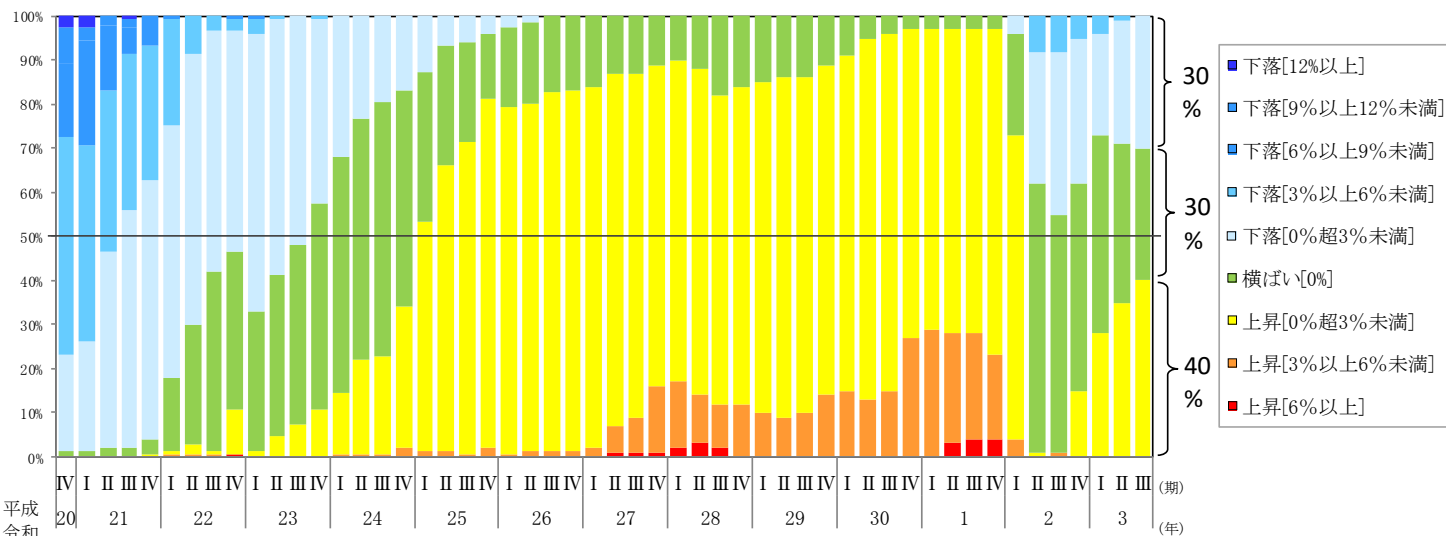
主な要因

- 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、再開発事業の進展等により、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



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)	35
「上昇」(0～3%の上昇)	
「横ばい」(±0%)	5
「上昇」(0～3%の上昇)	
「横ばい」(±0%)	30
「横ばい」(±0%)	
「横ばい」(±0%)	1
「下落」(0～3%の下落)	
「下落」(0～3%の下落)	28
「下落」(0～3%の下落)	
「下落」(3～6%の下落)	
「下落」(0～3%の下落)	1

※ 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

◆用途別の地価動向の一覧

	上昇	横ばい	下落	合計
住宅地	26 (81%)	6 (19%)	0 (0%)	32 (100%)
商業地	14 (21%)	24 (35%)	30 (44%)	68 (100%)
合計	40 (40%)	30 (30%)	30 (30%)	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	31 (40%)	23 (30%)	23 (30%)	77 (100%)
東京圏	17 (39%)	14 (33%)	12 (28%)	43 (100%)
大阪圏	8 (32%)	6 (24%)	11 (44%)	25 (100%)
名古屋圏	6 (67%)	3 (33%)	0 (0%)	9 (100%)
地方圏	9 (40%)	7 (30%)	7 (30%)	23 (100%)
全国	40 (40%)	30 (30%)	30 (30%)	100 (100%)

◆変動率区分が横ばいから上昇に移行した地区 (5地区)

住宅地

商業地

都市名	地区	R3第2期	R3第3期
仙台市	中央1丁目	横ばい(±0%)	上昇(0～3%)
さいたま市	新都心	横ばい(±0%)	上昇(0～3%)
浦安市	新浦安	横ばい(±0%)	上昇(0～3%)
船橋市	船橋駅周辺	横ばい(±0%)	上昇(0～3%)
富山市	富山駅周辺	横ばい(±0%)	上昇(0～3%)

◆変動率区分が上方に移行した地区(1地区)

都市名	地区	R3第2期	R3第3期
新宿区	歌舞伎町	下落(3～6%)	下落(0～3%)

◆変動率区分が下方に移行した地区(1地区)

都市名	地区	R3第2期	R3第3期
中央区	日本橋	横ばい(±0%)	下落(0～3%)

主要都市の高度利用地地価動向報告

～地価 LOOK レポート～

【第56回】 令和3年第3四半期（令和3年7月1日～令和3年10月1日）の動向

令和3年11月

国土交通省 不動産・建設経済局 地価調査課

目 次

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

調査の概要

1. 調査目的

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

2. 調査内容

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

3. 対象地区

三大都市圏、地方中心都市等において特に地価動向を把握する必要性の高い地区

東京圏 4 3 地区、大阪圏 2 5 地区、名古屋圏 9 地区、地方中心都市等 2 3 地区 計 1 0 0 地区

住宅系地区 — 高層住宅等により高度利用されている地区（3 2 地区）

商業系地区 — 店舗、事務所等が高度に集積している地区（6 8 地区）

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

4. 調査時点

毎年1月1日、4月1日、7月1日、10月1日の計4回実施。

5. 調査機関

一般財団法人 日本不動産研究所に委託して実施。

6. 調査項目の説明

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

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

調査結果

1. 概況

- 令和3年第3四半期(令和3年7/1～令和3年10/1)の主要都市の高度利用地等100地区における地価動向は、93地区で変動率区分が前期と同様で、変化が小さい四半期となった。変動率区分が不変であった93地区以外では、6地区で上方に移行、1地区で下方に移行した。
- 上昇地区数が40地区(前回35)、横ばい地区数が30地区(前回36)、下落地区数が30地区(前回29)となった。
- 上昇の40地区について、全てが3%未満の上昇となり、5地区が横ばいから移行した(残りの35地区の変動率区分は不変)。
- 0%の横ばいが30地区となり、前回(36)と比較して減少した。
- 3%未満の下落が30地区(前回28)、3%以上6%未満の下落は0地区(前回1)となり、下落の地区は30地区で前回(29)と比較して増加した。
- 用途別では住宅系が商業系より上昇地区の割合が高くなった。
- 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、再開発事業の進展等により、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17地区(前回14)、横ばいが14地区(前回18)、下落が12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4地区であり、下方に移行した地区は1地区であった。
 - ・ 大阪圏(25)では、上昇が8地区(前回8)、横ばいが6地区(前回6)、下落が11地区(前回11)となった。変動率区分は全ての地区で不変であった。
 - ・ 名古屋圏(9)では、上昇が6地区(前回6)、横ばいが3地区(前回3)、下落が0地区(前回0)となった。変動率区分は全ての地区で不変であった。
- 地方圏(23地区)
 - ・ 地方圏(23)では、上昇が9地区(前回7)、横ばいが7地区(前回9)、下落が7地区(前回7)となった。変動率区分が上方に移行した地区は2地区であり、下方に移行した地区は0地区であった。

3. 用途別

- 住宅系地区(32)では、上昇が26地区(前回24)、横ばいが6地区(前回8)、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2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14地区(前回11)、横ばいが24地区(前回28)、下落が30地区(前回29)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%)	
	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%)	

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

※数字は地区数、()はその割合

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(東京圏))

	四半期	上昇			横ばい		下落				横計
		 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上	
東京圏	19年第4	2 (4.7%)	24 (55.8%)	14 (32.6%)	3 (7.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	5 (11.6%)	15 (34.9%)	20 (46.5%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (9.3%)	25 (58.1%)	10 (23.3%)	3 (7.0%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (6.2%)	47 (72.3%)	12 (18.5%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (12.3%)	45 (69.2%)	10 (15.4%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (15.4%)	40 (61.5%)	15 (23.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	30 (46.2%)	25 (38.5%)	9 (13.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	38 (58.5%)	24 (36.9%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	4 (6.2%)	38 (58.5%)	21 (32.3%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	1 (1.5%)	16 (24.6%)	36 (55.4%)	11 (16.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	1 (1.5%)	2 (3.1%)	20 (30.8%)	39 (60.0%)	3 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	1 (1.5%)	1 (1.5%)	29 (44.6%)	33 (50.8%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (9.2%)	28 (43.1%)	31 (47.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (29.7%)	42 (65.6%)	3 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	64 (100.0%) (注1)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.6%)	18 (28.1%)	45 (70.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	64 (100.0%) (注1)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (3.1%)	25 (38.5%)	38 (58.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (4.6%)	32 (49.2%)	30 (46.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	24年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	6 (9.2%)	39 (60.0%)	19 (29.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%) (注2)
	24年第2	0 (0.0%)	1 (1.5%)	11 (16.9%)	39 (60.0%)	14 (21.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	24年第3	0 (0.0%)	1 (1.5%)	10 (15.4%)	41 (63.1%)	13 (20.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	24年第4	0 (0.0%)	2 (3.1%)	14 (21.5%)	39 (60.0%)	10 (15.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	25年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	37 (56.9%)	20 (30.8%)	7 (10.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	25年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	45 (69.2%)	16 (24.6%)	4 (6.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	25年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	46 (70.8%)	15 (23.1%)	4 (6.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	25年第4	0 (0.0%)	1 (1.5%)	52 (80.0%)	9 (13.8%)	3 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	26年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	48 (73.8%)	14 (21.5%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%) (注4)
	26年第2	0 (0.0%)	2 (3.1%)	51 (78.5%)	11 (16.9%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	26年第3	0 (0.0%)	2 (3.1%)	56 (86.2%)	7 (10.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	26年第4	0 (0.0%)	1 (1.5%)	58 (89.2%)	6 (9.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	27年第1	0 (0.0%)	1 (2.3%)	38 (88.4%)	4 (9.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%) (注7)
	27年第2	0 (0.0%)	3 (7.0%)	38 (88.4%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
	27年第3	0 (0.0%)	4 (9.3%)	37 (86.0%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
	27年第4	0 (0.0%)	6 (14.0%)	35 (81.4%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)

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

※数字は地区数、()はその割合

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(東京圏))

	四半期	上昇			横ばい		下落					横計
		 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上		
東京圏	28年第1	0 (0.0%)	8 (18.6%)	33 (76.7%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	28年第2	1 (2.3%)	2 (4.7%)	36 (83.7%)	4 (9.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	28年第3	0 (0.0%)	3 (7.0%)	30 (69.8%)	10 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	28年第4	0 (0.0%)	3 (7.0%)	30 (69.8%)	10 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	29年第1	0 (0.0%)	1 (2.3%)	32 (74.4%)	10 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	29年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	33 (76.7%)	10 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	29年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	33 (76.7%)	10 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	29年第4	0 (0.0%)	3 (7.0%)	32 (74.4%)	8 (18.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	30年第1	0 (0.0%)	3 (7.0%)	33 (76.7%)	7 (16.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	30年第2	0 (0.0%)	3 (7.0%)	36 (83.7%)	4 (9.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	30年第3	0 (0.0%)	4 (9.3%)	37 (86.0%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	30年第4	0 (0.0%)	4 (9.3%)	37 (86.0%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	元年第1	0 (0.0%)	4 (9.3%)	37 (86.0%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	元年第2	0 (0.0%)	3 (7.0%)	38 (88.4%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	元年第3	0 (0.0%)	4 (9.3%)	37 (86.0%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	元年第4	0 (0.0%)	4 (9.3%)	37 (86.0%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	2年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (60.5%)	16 (37.2%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	2年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	38 (88.4%)	3 (7.0%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	2年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	34 (79.1%)	7 (16.3%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	2年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (14.0%)	26 (60.5%)	9 (20.9%)	2 (4.7%)	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%)	

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

※数字は地区数、()はその割合

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(大阪圏))

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

(注2)

(注8)

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

※数字は地区数、()はその割合

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(大阪圏))

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

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

※数字は地区数、()はその割合

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(名古屋圏))

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

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

※数字は地区数、()はその割合

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

(注2)

(注9)

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(名古屋圏))

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

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

※数字は地区数、()はその割合

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(地方圏))

	四半期	上昇			横ばい		下落					横計	
		 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上			
地方圏	19年第4	3 (15.0%)	6 (30.0%)	10 (50.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)	
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (65.0%)	7 (35.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)	
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (30.0%)	11 (55.0%)	2 (10.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)	
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (43.8%)	14 (43.8%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	15 (46.9%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	4 (12.5%)	1 (3.1%)	32 (100.0%)		
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	16 (50.0%)	11 (34.4%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	19 (59.4%)	9 (28.1%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	20 (62.5%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	25 (78.1%)	4 (12.5%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (12.5%)	24 (75.0%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	6 (18.8%)	22 (68.8%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (25.0%)	22 (68.8%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	8 (25.0%)	20 (62.5%)	2 (6.3%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (31.0%)	18 (62.1%)	1 (3.4%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	29 (100.0%)	(注1)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (10.3%)	8 (27.6%)	17 (58.6%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	29 (100.0%)	(注1)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	8 (25.0%)	22 (68.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (9.4%)	12 (37.5%)	16 (50.0%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	24年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (15.6%)	12 (37.5%)	15 (46.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	(注2)
	24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (21.9%)	13 (40.6%)	12 (37.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	24年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (21.9%)	15 (46.9%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	24年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (31.3%)	11 (34.4%)	11 (34.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	25年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (34.4%)	9 (28.1%)	12 (37.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	(注3)
	25年第2	0 (0.0%)	1 (3.1%)	14 (43.8%)	11 (34.4%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	25年第3	0 (0.0%)	1 (3.1%)	18 (56.3%)	8 (25.0%)	5 (15.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	25年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	21 (65.6%)	8 (25.0%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	26年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (68.8%)	8 (25.0%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	26年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (68.8%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	26年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (68.8%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	26年第4	0 (0.0%)	1 (3.1%)	20 (62.5%)	11 (34.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	27年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (60.9%)	9 (39.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)	(注10)
	27年第2	0 (0.0%)	1 (4.3%)	14 (60.9%)	8 (34.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)	
	27年第3	0 (0.0%)	1 (4.3%)	14 (60.9%)	8 (34.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)	
	27年第4	0 (0.0%)	4 (17.4%)	12 (52.2%)	7 (30.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)	

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

※数字は地区数、()はその割合

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(地方圏))

	四半期	上昇			横ばい		下落					横計
		 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上		
地方圏	28年第1	0 (0.0%)	4 (18.2%)	11 (50.0%)	7 (31.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (100.0%)	
	28年第2	0 (0.0%)	5 (21.7%)	11 (47.8%)	7 (30.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)	
	28年第3	0 (0.0%)	5 (21.7%)	11 (47.8%)	7 (30.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)	
	28年第4	0 (0.0%)	5 (21.7%)	13 (56.5%)	5 (21.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)	
	29年第1	0 (0.0%)	5 (21.7%)	14 (60.9%)	4 (17.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)	
	29年第2	0 (0.0%)	5 (21.7%)	15 (65.2%)	3 (13.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)	
	29年第3	0 (0.0%)	5 (21.7%)	15 (65.2%)	3 (13.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)	
	29年第4	0 (0.0%)	4 (17.4%)	17 (73.9%)	2 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)	
	30年第1	0 (0.0%)	4 (17.4%)	17 (73.9%)	2 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)	
	30年第2	0 (0.0%)	3 (13.0%)	19 (82.6%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)	
	30年第3	0 (0.0%)	4 (17.4%)	17 (73.9%)	2 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)	
	30年第4	0 (0.0%)	6 (26.1%)	16 (69.6%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)	
	元年第1	0 (0.0%)	7 (30.4%)	15 (65.2%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)	
	元年第2	0 (0.0%)	7 (30.4%)	15 (65.2%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)	
	元年第3	1 (4.3%)	5 (21.7%)	16 (69.6%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)	
	元年第4	1 (4.3%)	4 (17.4%)	17 (73.9%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)	
	2年第1	0 (0.0%)	1 (4.3%)	12 (52.2%)	7 (30.4%)	3 (13.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)	
	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%)	

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

※数字は地区数、()はその割合

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別(住宅系地区))

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

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

※数字は地区数、()はその割合

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別(住宅系地区))

	四半期	上昇			横ばい		下落					横計
		 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上		
住宅系 地区	28年第1	0 (0.0%)	2 (6.3%)	26 (81.3%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	28年第2	0 (0.0%)	1 (3.1%)	28 (87.5%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	28年第3	0 (0.0%)	1 (3.1%)	22 (68.8%)	9 (28.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	28年第4	0 (0.0%)	1 (3.1%)	21 (65.6%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	29年第1	0 (0.0%)	1 (3.1%)	21 (65.6%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	29年第2	0 (0.0%)	1 (3.1%)	21 (65.6%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	29年第3	0 (0.0%)	1 (3.1%)	21 (65.6%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	29年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	24 (75.0%)	8 (25.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	30年第1	0 (0.0%)	1 (3.1%)	25 (78.1%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	30年第2	0 (0.0%)	1 (3.1%)	28 (87.5%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	30年第3	0 (0.0%)	1 (3.1%)	30 (93.8%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	30年第4	0 (0.0%)	2 (6.3%)	29 (90.6%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	元年第1	0 (0.0%)	4 (12.5%)	27 (84.4%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	元年第2	0 (0.0%)	4 (12.5%)	27 (84.4%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	元年第3	0 (0.0%)	3 (9.4%)	28 (87.5%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	元年第4	0 (0.0%)	3 (9.4%)	28 (87.5%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	2年第1	0 (0.0%)	1 (3.1%)	22 (68.8%)	8 (25.0%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	2年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	27 (84.4%)	5 (15.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	2年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (81.3%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	2年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (28.1%)	20 (62.5%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	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%)	

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

※数字は地区数、()はその割合

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別(商業系地区))

	四半期	上昇			横ばい		下落					横計
		 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上		
商業系 地区	19年第4	5 (7.4%)	41 (60.3%)	14 (20.6%)	8 (11.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
	20年第1	0 (0.0%)	5 (7.4%)	31 (45.6%)	27 (39.7%)	4 (5.9%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (16.2%)	36 (52.9%)	15 (22.1%)	5 (7.4%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	17 (15.7%)	54 (50.0%)	33 (30.6%)	4 (3.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)	
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	18 (16.7%)	54 (50.0%)	20 (18.5%)	10 (9.3%)	4 (3.7%)	108 (100.0%)	
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	21 (19.4%)	45 (41.7%)	32 (29.6%)	4 (3.7%)	4 (3.7%)	108 (100.0%)	
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	41 (38.0%)	40 (37.0%)	21 (19.4%)	3 (2.8%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)	
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	47 (43.5%)	46 (42.6%)	8 (7.4%)	3 (2.8%)	1 (0.9%)	108 (100.0%)	
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	3 (2.8%)	53 (49.1%)	41 (38.0%)	9 (8.3%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)	
	22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	14 (13.0%)	58 (53.7%)	34 (31.5%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)	
	22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	19 (17.6%)	74 (68.5%)	13 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)	
	22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	29 (26.9%)	73 (67.6%)	5 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)	
	22年第4	1 (0.9%)	0 (0.0%)	4 (3.7%)	30 (27.8%)	68 (63.0%)	4 (3.7%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)	
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	24 (22.6%)	77 (72.6%)	4 (3.8%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)	(注1)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	30 (28.3%)	72 (67.9%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)	(注1)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (5.6%)	38 (35.2%)	64 (59.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)	
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (6.5%)	48 (44.4%)	52 (48.1%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)	
	24年第1	0 (0.0%)	1 (0.9%)	12 (11.3%)	52 (49.1%)	41 (38.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)	(注2)
	24年第2	0 (0.0%)	1 (0.9%)	17 (16.0%)	57 (53.8%)	31 (29.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)	
	24年第3	0 (0.0%)	1 (0.9%)	17 (16.0%)	63 (59.4%)	25 (23.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)	
	24年第4	0 (0.0%)	3 (2.8%)	28 (26.4%)	53 (50.0%)	22 (20.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)	
	25年第1	0 (0.0%)	2 (1.9%)	52 (49.1%)	36 (34.0%)	16 (15.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)	(注3)
	25年第2	0 (0.0%)	1 (0.9%)	67 (63.2%)	30 (28.3%)	8 (7.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)	
	25年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	72 (67.9%)	27 (25.5%)	7 (6.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)	
	25年第4	0 (0.0%)	3 (2.8%)	82 (77.4%)	16 (15.1%)	5 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)	
	26年第1	0 (0.0%)	1 (0.9%)	85 (80.2%)	17 (16.0%)	3 (2.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)	(注4)
	26年第2	0 (0.0%)	2 (1.9%)	85 (80.2%)	17 (16.0%)	2 (1.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)	
	26年第3	0 (0.0%)	2 (1.9%)	87 (82.1%)	17 (16.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)	
	26年第4	0 (0.0%)	1 (0.9%)	89 (84.0%)	16 (15.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)	
	27年第1	0 (0.0%)	2 (2.9%)	56 (82.4%)	10 (14.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	(注12)
	27年第2	1 (1.5%)	5 (7.4%)	55 (80.9%)	7 (10.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
	27年第3	1 (1.5%)	7 (10.3%)	53 (77.9%)	7 (10.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
	27年第4	1 (1.5%)	13 (19.1%)	48 (70.6%)	6 (8.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	

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

※数字は地区数、()はその割合

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別(商業系地区))

	四半期	上昇			横ばい		下落					横計	
		 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上			
商業系 地区	28年第1	2 (3.0%)	14 (20.9%)	45 (67.2%)	6 (9.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	67 (100.0%)	(注6)
	28年第2	3 (4.4%)	10 (14.7%)	46 (67.6%)	9 (13.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
	28年第3	2 (2.9%)	9 (13.2%)	48 (70.6%)	9 (13.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
	28年第4	0 (0.0%)	11 (16.2%)	51 (75.0%)	6 (8.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
	29年第1	0 (0.0%)	9 (13.2%)	54 (79.4%)	5 (7.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
	29年第2	0 (0.0%)	8 (11.8%)	56 (82.4%)	4 (5.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
	29年第3	0 (0.0%)	9 (13.2%)	55 (80.9%)	4 (5.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
	29年第4	0 (0.0%)	14 (20.6%)	51 (75.0%)	3 (4.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
	30年第1	0 (0.0%)	14 (20.6%)	51 (75.0%)	3 (4.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
	30年第2	0 (0.0%)	12 (17.6%)	54 (79.4%)	2 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
	30年第3	0 (0.0%)	14 (20.6%)	51 (75.0%)	3 (4.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
	30年第4	0 (0.0%)	25 (36.8%)	41 (60.3%)	2 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
	元年第1	0 (0.0%)	25 (36.8%)	41 (60.3%)	2 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
	元年第2	3 (4.4%)	21 (30.9%)	42 (61.8%)	2 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
	元年第3	4 (5.9%)	21 (30.9%)	41 (60.3%)	2 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
	元年第4	4 (5.9%)	16 (23.5%)	46 (67.6%)	2 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
	2年第1	0 (0.0%)	3 (4.4%)	47 (69.1%)	15 (22.1%)	3 (4.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
	2年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	34 (50.0%)	25 (36.8%)	8 (11.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
	2年第3	0 (0.0%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	28 (41.2%)	31 (45.6%)	8 (11.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
	2年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (8.8%)	27 (39.7%)	30 (44.1%)	5 (7.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
	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%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	

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

※数字は地区数、()はその割合

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧の注釈

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

(注2) 対象地区を7地区変更した(東京圏3地区、大阪圏1地区及び地方圏3地区。商業系地区が1地区減少し、住宅系地区が1地区増加)。また、1地区(名古屋圏)を商業系地区から住宅系地区に変更した。

(注3) 対象地区を1地区変更した(地方圏の商業系地区1地区)。

(注4) 対象地区を2地区変更した(東京圏の商業系地区1地区と住宅系地区1地区)。

(注5) 対象地区を50地区廃止した(商業系地区38地区と住宅系地区12地区)。

(注6) 対象地区を1地区変更した(地方圏の商業系地区1地区)。また、1地区(下通周辺)を除いて集計している。

(注7) 対象地区を22地区廃止した(商業系地区16地区と住宅系地区6地区)。

(注8) 対象地区を14地区廃止した(商業系地区10地区と住宅系地区4地区)。

(注9) 対象地区を5地区廃止した(商業系地区4地区と住宅系地区1地区)。

(注10) 対象地区を9地区廃止した(商業系地区8地区と住宅系地区1地区)。

(注11) 対象地区を12地区廃止した。

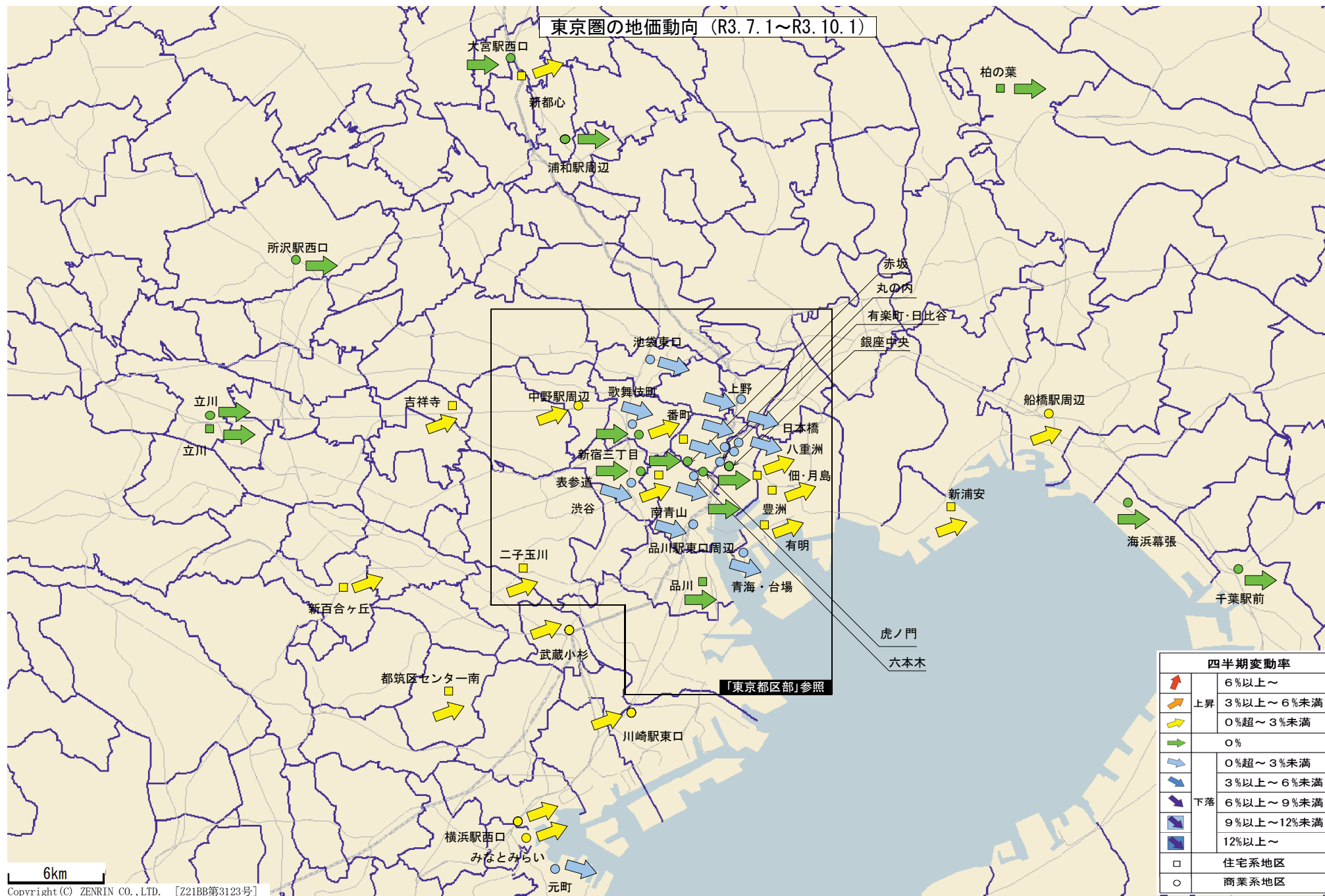
(注12) 対象地区を38地区廃止した。

地区毎の総合評価(変動率)推移

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

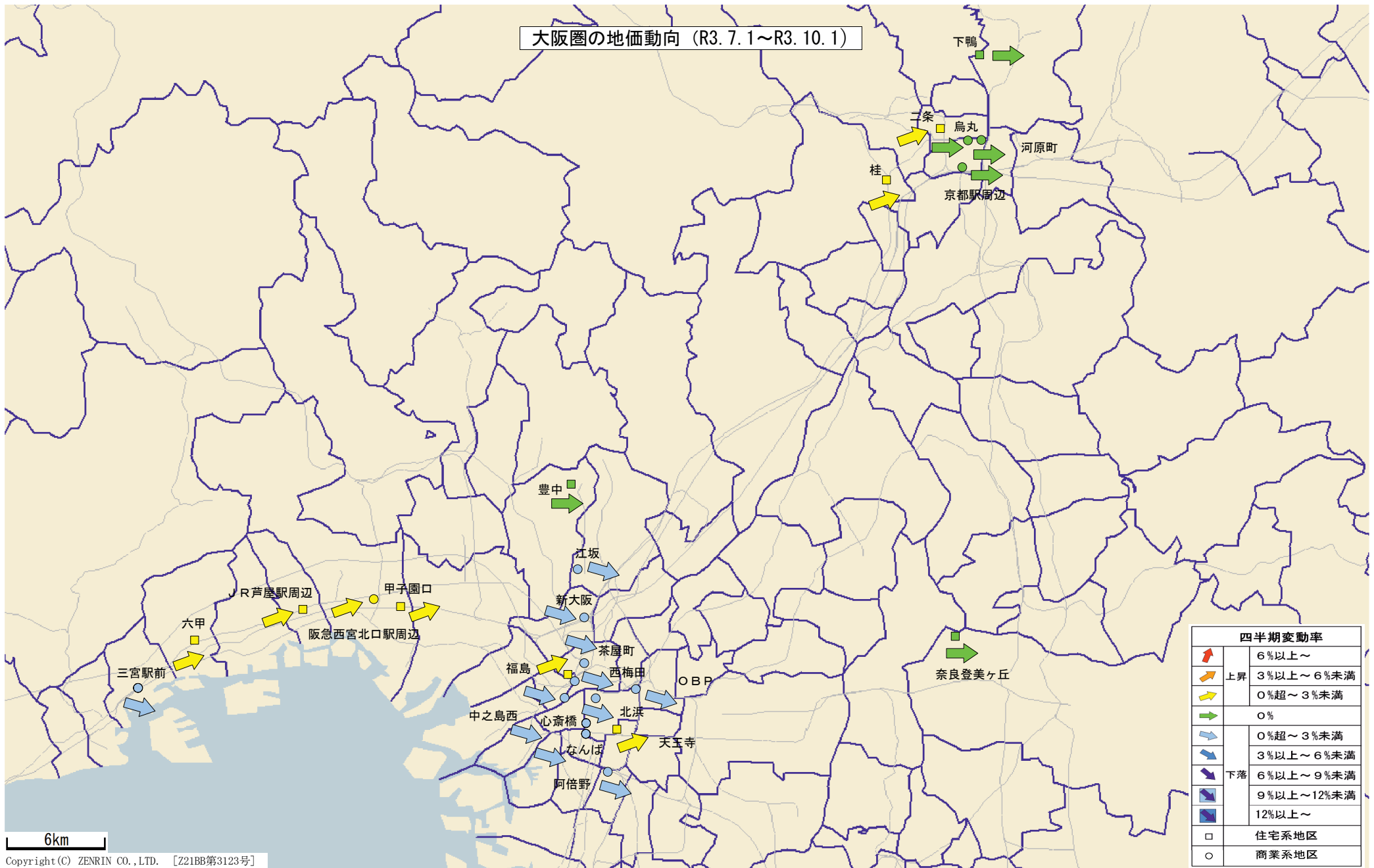
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	R2.10/1～ R3.1/1 総合評価	R3.1/1～ R3.4/1 総合評価	R3.4/1～ R3.7/1 総合評価	R3.7/1～ R3.10/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	R2.10/1～ R3.1/1 総合評価	R3.1/1～ R3.4/1 総合評価	R3.4/1～ R3.7/1 総合評価	R3.7/1～ R3.10/1 総合評価
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	地方					大阪府	大阪市	中央区	商業	心斎橋	大阪				
富山県	富山市		商業	富山駅周辺	地方						大阪市	中央区	商業	なんば	大阪				
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	地方						大阪市	中央区	商業	O B P	大阪				
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	地方						大阪市	淀川区	商業	新大阪	大阪				
愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅駅前	名古屋						大阪市	福島区	住宅	福島	大阪				
	名古屋市	中村区	商業	太閤口	名古屋						大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	大阪				
	名古屋市	中区	商業	栄南	名古屋						大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	大阪				
	名古屋市	中区	商業	伏見	名古屋						豊中市		住宅	豊中	大阪				
	名古屋市	東区	住宅	大曽根	名古屋						吹田市		商業	江坂	大阪				
	名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	名古屋					兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	大阪				
	名古屋市	千種区	住宅	覚王山	名古屋						神戸市	灘区	住宅	六甲	大阪				
	名古屋市	昭和区	住宅	御器所	名古屋						西宮市		住宅	甲子園口	大阪				
	名古屋市	熱田区	商業	金山	名古屋						西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	大阪				
岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	地方						芦屋市		住宅	J R 芦屋駅周辺	大阪				
滋賀県	草津市		住宅	南草津駅周辺	地方					奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘	大阪				
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	大阪					岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	地方				
	京都市	中京区	住宅	二条	大阪					広島県	広島市	中区	住宅	白島	地方				
	京都市	中京区	商業	河原町	大阪						広島市	中区	商業	紙屋町	地方				
	京都市	中京区	商業	烏丸	大阪					香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	地方				
	京都市	左京区	住宅	下鴨	大阪					愛媛県	松山市		商業	一番町	地方				
	京都市	西京区	住宅	桂	大阪					福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	地方				
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	大阪						福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	地方				
	大阪市	北区	商業	茶屋町	大阪					熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	地方				
	大阪市	北区	商業	中之島西	大阪					鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	地方				
	大阪市	中央区	商業	北浜	大阪					沖縄県	那覇市		商業	県庁前	地方				

東京圏の地価動向 (R3. 7. 1~R3. 10. 1)

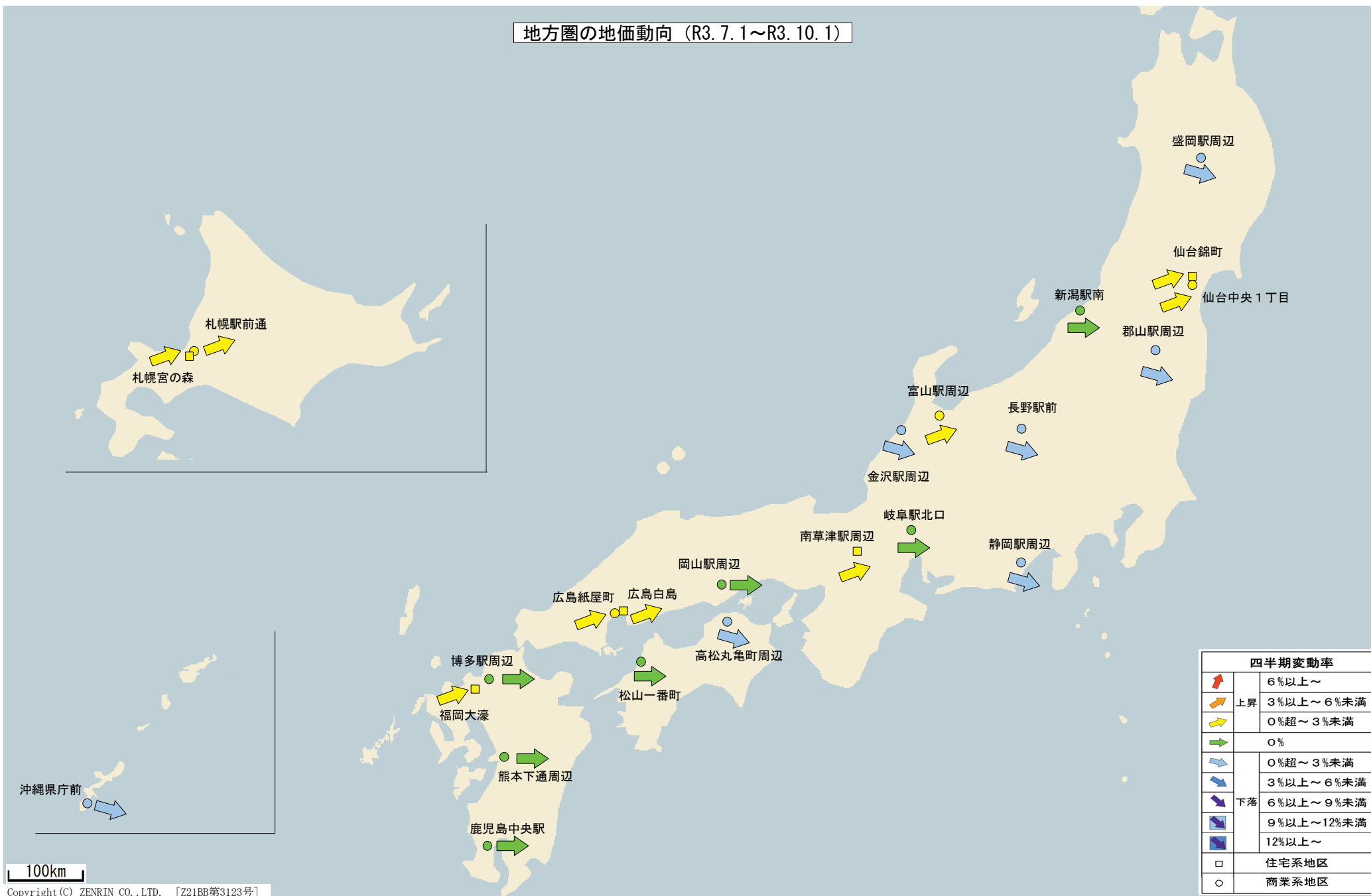


四半期変動率	
上昇	6%以上～
	3%以上～6%未満
	0%超～3%未満
	0%
下落	0%超～3%未満
	3%以上～6%未満
	6%以上～9%未満
	9%以上～12%未満
	12%以上～
□	住宅系地区
○	商業系地区

大阪圏の地価動向 (R3. 7. 1~R3. 10. 1)



地方圏の地価動向 (R3. 7. 1～R3. 10. 1)



各地区の詳細情報

各地区の詳細情報の見方

1. 調査項目の説明（再掲）

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

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

2. 詳細項目の動向

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

3区分の凡例

△ : 上昇・増加、 □ : 横ばい、 ▽ : 下落・減少

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

3. 不動産鑑定士のコメント

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

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	 0～3% 上昇	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区は生活上の利便性に恵まれ、居住環境に優れた住宅地域であることから、道内外から安定した需要と高額なマンションの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比較的高額な水準となっており、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が日々減少傾向にあるなか、9月30日をもって北海道内に緊急事態解除宣言が発令される等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に推移している。以上から、マンション分譲価格は上昇傾向が続いており、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を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。
					 0～3% 上昇								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A 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		
北海道	札幌市	中央区	商業	駅前通	 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、大手企業からのオフィス需要に加えて、IT企業、コールセンター等の新規オフィス床需要が見込まれ、需要は依然として安定している。加えて、胆振東部地震でのブラックアウトの経験からBCP(事業継続計画)対応のオフィス需要が潜在的に強く、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の需要を強めている。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たことで、建替えに伴うオフィス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もワクチン接種が進んだこと等によって減少傾向にあり、北海道内に発令されていた緊急事態宣言も9月30日に解除された。1年半以上の長期に渡る新型コロナウイルス感染症の影響のもとでの社会・経済下にあつて市場参加者のマインドは冷静さを取り戻しており、当地区におけるオフィスの賃料水準は緩やかな上昇傾向が続いている。また、8月時点のオフィス空室率は約3%と引き続き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。以上から、当地区では新型コロナウイルス感染症の影響を背景としたホテルや商業施設等での業績悪化は見られるものの、底堅いオフィス需要と当地区内で複数ビルでの一体的な建替え事業が順調に進められているほか、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の更新に向けた計画が着々と進んでいることから市況は堅調に推移している。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が日々減少し緊急事態解除宣言が発令されたことで、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。
					 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
岩手県	盛岡市		商業	盛岡駅周辺	 0～3%下落							地価動向	当地区は、盛岡駅東口ロータリーに面した稀少性の高い立地特性から、県内のみならず県外投資家からの需要も広く見込まれる商業地域である。岩手県は全国と比較して新型コロナウイルス感染症の感染者数が少ない状況が続いていたが、8月以降感染者数が急増し、県独自の緊急事態宣言が発令された。同宣言で重点対策区域に指定された盛岡市では飲食店の時短営業が要請されたため、当地区内の飲食店舗は営業状況が一層厳しくなる等によって、収益力低下が続いている。また、ホテルについては、当地区周辺において10月にビジネスホテルの新規開業が予定されているが、出張・観光客数が依然として低迷していることから当地区内のホテルは稼働率の低下が続いている。一方、オフィスについては、築年が高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。当地区における土地の供給が限定的であることに加えて市場参加者の様子見姿勢が続き取引が停滞しているため、感染拡大の影響が取引価格の面では顕在化していないものの、店舗賃料の下落傾向が続いていること等から、当期の地価動向はやや下落で推移した。 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、同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、オフィス需要は概ね安定しているものの、飲食店舗やホテルの収益力が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やや下落傾向が続くと予想される。
					 (前期) 0～3%下落	□	□	□	▽	□	□		

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F			
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	 0～3% 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。現在、東北大学農学部跡地に200戸程度、その近隣で全340戸程度の分譲マンションが着工中であるほか、当地区が存する仙台市青葉区内では令和4年にかけて複数の分譲マンションの供給が予定されている。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是一部で見られるものの、当期も引き続き需要者の動きは堅調であり、建築費が上昇傾向にあることもあってマンション分譲価格は上昇に転じた。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ものの、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、当地区の賃貸マンションは県庁・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、取引価格の緩やかな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いることから、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。	
					 (前期) 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR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 (R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
宮城県	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	 0～3% 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、新型コロナウイルス感染症の影響を受けたテレワークの拡大等によるオフィスの規模縮小や撤退に伴う解約の動きは少なくなっており、事業所の新規開設や館内増床等による前向きな契約も見られ、空室率は前期よりやや低下した。募集賃料については、リーシング期間が長期化する一部の物件で募集条件を見直す動きも見られるが、概ね横ばいで推移している。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、開業時期が延期になっていたものを含む2軒のホテルが当期にオープンするなど、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、緊急事態宣言による営業時間短縮や外出自粛要請等の影響で、百貨店や飲食店等で厳しい状況が続いている一方で、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計画が進行しているほか、都市機能向上を目指す「せんだい都心再構築プロジェクト」の建替え促進助成制度等の影響もあり、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、在京投資家等の投資意欲は継続して見られることから取引価格が上昇傾向となり、当期の地価動向は横ばいからやや上昇に転じた。 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やや上昇傾向で推移すると予想される。
					 前期 0% 横ばい	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	 0～3% 下落	▽	□	□	▽	□	□	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。福島県の中通りにおいて随一の繁華性を有し、当地区外縁には駅徒歩圏のマンションも立地している。オフィスビルについて、リーシングに時間を要する物件が多く、賃借人による選別化が進んでおり、特に立地や品等の面で劣る物件について、その傾向は顕著となっている。ただし、当地区内及びその周辺においては、近年優良オフィスビルの新規供給はないため、既存の優良ビルの稼働率は安定的に推移しており、賃料水準も大きな変化は無く概ね横ばい傾向で推移している。店舗市況については、新型コロナウイルス感染症の影響により、市内は県独自の非常事態宣言に続いてまん延防止等重点措置の区域に指定され、時短営業が求められるなど、引き続き当地区の繁華街の飲食店を中心に売上減少を背景とした賃料の下落圧力は強い状況が続いている。マンションについては、駅徒歩圏内において複数のマンションが着工されているほか、外縁部においても新規分譲マンションの供給が続いている。やや供給戸数が積み上がってきた状況を不安視する見方もあるが、市内在住者の一次取得及び買替え需要の受け皿となっているほか、一部投資目的の需要もある等、マンション分譲価格に大きな変動は見られない。以上から、新型コロナウイルス感染症拡大による影響は、来街者の客足や売上に大きく負の影響を及ぼしており、店舗の収益力低下に伴う賃料の下落傾向が続いていることから、当地区の地価動向は引き続きやや下落で推移した。 新型コロナウイルス感染症に対するワクチン接種は着実に進んでおり、来街者等の客足や店舗の売上回復への期待感が高まりつつあるが、当面は一進一退の状況が続くと予想され、特に飲食店やホテル等の収益力の回復には相当の期間を要することが見込まれるため、将来の地価動向はやや下落傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR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(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	 0～3% 上昇	△	▽	—	—	△	△	地価動向	当地区は、北与野駅とさいたま新都心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居住エリアである。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がマンション市況に及ぼす影響には引き続き注視する必要があるが、優れた立地特性等により当地区の新築分譲マンションの客足は戻りつつありマンション分譲価格もやや上昇傾向に転じたこと、また、マンション賃料もやや上昇傾向にあり取引利回りもやや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一進一退の状況にあり、県内の経済、雇用環境の見通しも不透明であるが、ワクチン接種は進捗し、当地区のマンション開発素地の需要も底堅く推移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。
					 0% 横ばい	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	 0% 横ばい	☐	☐	☐	☐	—	—	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、新規入居希望の問い合わせも見られる等、同感染症の影響は限定的であり、安定したオフィス需要が継続している。オフィス賃料も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ない。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、当地区では同感染症の影響で投資家等の様子見姿勢が見られるものの、供給は限定的で、売却物件の不足感から市場に供給されれば短期間で成約する傾向が見られ、取引価格は横ばいが続いている。以上から、当期の地価動向は横ばいで推移した。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り地域経済が徐々に回復すると期待されることから、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。 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り地域経済が徐々に回復すると期待されることから、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。
					 0% 横ばい								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR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(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F			
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
埼玉県	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	 0%横ばい	☐	☐	☐	☐	—	—	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、供給物件は少なく、都内からの移転が見られる等地区内外からの需要は安定しておりオフィス賃料は横ばいで推移している。店舗については、新規入居希望の問い合わせが見られる等、依然として需要は安定している。同感染症の長期化による影響は限定的であり、賃料下落には至っていない。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で、取引価格は横ばい傾向が続いており、当期の地価動向は横ばいで推移した。 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、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。	
					 0%横ばい	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR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(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	所沢市		商業	所沢駅西口	 0%横ばい	☐	☐	☐	☐	—	—	地価動向	所沢駅西口駅前広場周辺と駅近隣の所沢プロペ商店街は、市内随一の商業エリアである。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ことから、取引市場における売買は限定的である。賃貸市場においては飲食店舗及び小売店舗を中心に新店意欲は強く、空室となった区画に短期間で後継テナントが入居する等、底堅い需要から店舗賃料は安定的に推移している。新型コロナウイルス感染症の影響により落ち込んだ当地区の人通りは、ワクチン接種の進展等を背景に回復傾向にあるものの、店舗の時短営業や酒類提供の全面自粛が続いたこと等から取引価格の動向に変化は見られず、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の開発が検討されている等、所沢駅周辺の拠点性向上が期待されることに加え、足元ではワクチン接種の加速や緊急事態解除宣言の見通し等により先行きに対する不透明感は払拭されつつあり、酒類を提供する飲食店等に係る業績の改善に伴い、全体的な収益性は回復に向かうと見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。
					前期  0%横ばい								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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 (R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	 0%横ばい					—	—	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、新規成約賃料は概ね横ばいで、空室率の上昇も一時的なものと思われ、当期は新型コロナウイルス感染症拡大の影響は限定的であるが、特に空室率については今後注視が必要である。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、撤退に伴うオフィス、店舗需要に先行き懸念はあるが、駅周辺については今後も開発が続き、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思われ。
					 0%横ばい								

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	 0%横ばい					—	—	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。不動産投資市場においては投資適格性の高い売り物件が減少しており、東京都心部と比較して相対的に高い利回りを確保できる当地区では取引需要の強まりが続いていたが、新型コロナウイルス感染症の影響で売買取引は様子見となって、当期も取引利回りは横ばいで推移した。オフィス賃貸市場については、前期に大口テナントによる一部移転に伴う解約があり、当該部分は当期も館内増床やエリア内移転の動きが少なく成約に至っていないが、全体的に需給動向は安定しており、オフィス賃料は概ね横ばいで推移した。以上から、当期の地価動向は引き続き横ばいで推移した。 当地区全体では、JR京葉線の新駅設置構想、駅前商業施設の大型店舗への建替え計画、幕張ベイパークにおけるタワーマンションや超高層老人ホームの建築計画等がオフィス需要や店舗需要に好影響を与えると期待される。一方、新型コロナウイルス感染症の影響でインバウンドやコンベンションセンター来場者が大きく減少しており、これらの回復については不透明であることから、当地区の将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
					前期  0%横ばい								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR京葉線の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(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	浦安市		住宅	新浦安	 0～3% 上昇	△	□	—	—	□	□	地価動向	当期も緊急事態宣言が発令され、新型コロナウイルス感染症の影響が長期化しているが、住宅ローン減税による住宅需要等経済的要因を背景に住宅エリアとして比較的人気が高い当地区の選好性が強まり、横ばい傾向が続いてきた当地区の住宅エリアの取引価格は再び上昇傾向に転じている。中古マンション・戸建住宅の供給は少なく、住宅に限らず不動産物件の取引量自体が少ないものの、取引が成約する際の価格水準は堅調に推移しており、立地に優れた物件では高値の取引も見られるようになってきている。当地区の商業地については、食品スーパーやホームセンター等の近隣型商業施設が中心であることから、集客は引き続き堅調に推移している。ただし新浦安駅前の飲食店は休業している店舗も目立ち、一部には撤退するテナントも見られるようになってきた。また、市内のホテルの稼働率も低迷しているが、底は脱したとの意見が聞かれるようになってきた。このような市況のなか、マンション開発素地等の住宅地の取引価格は緩やかながら上昇に転じ、当地区の地価動向もやや上昇傾向となった。 今後については、新型コロナウイルス感染症の新規感染者数の減少、ワクチン接種の進捗による消費者マインドの好転が期待されることから、将来の地価動向はやや上昇が継続すると予想される。
					 0% 横ばい	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	船橋市		商業	船橋駅周辺	 0～3% 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への影響から、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、空室発生後、比較的短期間で後継テナントが決まることも多く、新規賃料水準は横ばい傾向にあるが、中心部のオフィスでは一部に賃料上昇の兆しが見られる。また、取引市場では、比較的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、当期の地価動向は横ばいからやや上昇に転じた。 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。
					 0% 横ばい	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	柏市		住宅	柏の葉	 0%横ばい	□	□	—	—	□	□	地価動向	土地区画整理事業地内で分譲マンションの建設が相次いでおり、当地区の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マンション需要が堅調でマンション賃料は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新築分譲マンション、中古マンション、戸建住宅の需要が安定しており、昨年より新型コロナウイルス感染症の感染拡大が継続するが、需給動向への影響は小さい。以上から、当期の需給は安定的で取引価格や取引利回りは横ばいで推移していることから、当期の地価動向は横ばいで推移した。 当地区は駅前には大型商業施設が立地し、国道沿いにも商業施設が立地するほか、周辺には病院、学校等の公共・公益的施設も充実してきている。今後、大・中規模分譲マンションの竣工が予定されており、需要も安定していることから、人口増加が予想される。今後の新型コロナウイルス感染症の影響については注視が必要であるものの、当面は安定的な市況が続くと見込まれることから、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
					前期  0%横ばい	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	 0～3% 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が供給され、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やや減少傾向にあるが、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、概ね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おり、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 新型コロナウイルス感染症の影響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おり、またマンション開発素地の供給は限定的であることから競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。
					（前期）  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	千代田区	商業	丸の内	 0~3%下落	▽	□	▽	□	—	—	地価動向	当地区は、東京駅丸の内口周辺に位置し、大手企業の本社や銀行が集積する国内オフィスエリアの中核であり、強い需要が認められる地区である。東京都区部のオフィス賃貸市場においては空室率が上昇し、賃料水準の低下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。また、賃貸店舗需要については、新型コロナウイルス感染症の影響による経済活動の停滞が継続しているものの、前期と比較して大きな変動は見られないため、店舗賃料は横ばいで推移した。取引利回りについては、日本を代表するオフィス街である当地区に対する投資意欲は引き続き安定しており、低金利政策を背景とした金融環境も影響して横ばいを維持した。このような状況の中、当期の地価動向はやや下落で推移した。 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なか、当地区に対する投資意欲は安定した状態が続くと予想されるものの、賃貸市場は当面弱含むと見込まれることから、将来の地価動向はやや下落傾向で推移すると予想される。
					前期  0~3%下落								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F			
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	 0～3%下落  (前期) 0～3%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の影響は続いているものの、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、横ばいを維持した。以上から、当期の地価動向はやや下落で推移した。 当地区に対するオフィス需要は安定し、物件供給があった場合には底堅い需要が期待されるものの、賃貸オフィス市況及び賃貸店舗市況ともに先行きは不透明であり、将来の地価動向はやや下落傾向で推移すると予想される。	
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR山手線の有楽町駅周辺。晴海通り沿いを中心に大規模高層店舗兼事務所ビル、ホテル・遊興施設等が建ち並ぶ銀座隣接の高度商業地区。			

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	住宅	佃・月島	 0～3% 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。新築マンションに対する需要は引き続き強く、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、マンション分譲価格は緩やかに上昇している。また、中古マンションの販売在庫数や取引件数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安定的に推移している。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。
					 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	商業	銀座中央	 0%横ばい							地価動向	当地区は日本を代表する商業地であり、路面店舗・上層階の飲食店舗やサービス店舗ともに好立地の物件の供給が限定的であるため、テナントの需要は底堅く、店舗賃料は高水準で安定的に推移していた。しかし新型コロナウイルス感染症の影響で訪日外国人及び国内買物客が大幅に減少し、当期においても感染拡大が続く中で、小売店や飲食店の売上高は依然として低調な水準となっている。ただし、緊急事態解除宣言やワクチン接種の進捗等により、人出は徐々に回復すると期待される状況になってきている。賃貸市場においては、空中階店舗を中心に空室が埋まらない状況が続いているものの、立地条件が良好な路面店舗においてはブランド店舗を中心に出店ニーズ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に対する意欲が強い需要者も一定数認められるものの、売り手には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い状況が続いている中で、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。 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くなか、ワクチン接種の進捗等により客足が回復して個人消費の増加が予想されるものの、当面は当期の市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。
					 (前期)0%横ばい								

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	商業	八重洲	 0～3%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。前期は、当地区のオフィス稼働率の低下による弱含みの状態が顕在化したことで、オフィス賃料は下落に転じたが、当期は新型コロナウイルス感染症の影響を受け大規模オフィスを中心に需要は減退して引き続き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、前期から続く緊急事態宣言の影響によって回復しておらず、多くの店舗で時短営業が継続したが、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ことから、将来の地価動向はやや下落で推移すると予想される。
					 前期 0～3%下落								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	商業	日本橋	 0～3%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、当期はオフィスビル等の開発及び売買が確認されている。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るため、オフィス賃料は下落傾向となった。一方で、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。取引利回りは概ね横ばいとなった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。 当地区に対する投資意欲の安定性は継続したが、新型コロナウイルス感染症の影響が長期化しており、長期的な収益悪化に伴う店舗の解約や店舗賃料の下落、オフィス需要の減退等の懸念が払拭されないこと等から、賃貸市場は当面弱含みと見込まれるため、将来の地価動向はやや下落傾向で推移すると予想される。
					 前期 0%横ばい	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	住宅	南青山	 0～3% 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、当期は新型コロナウイルス感染症の感染拡大前まで回復している。ホテル・商業等と比較して住宅に対する需要は安定的に推移しており、高品等のマンションを中心に、マンション賃料は緩やかな上昇傾向で推移した。当地区におけるマンション分譲は一巡し、成約件数は少ないものの売れ行きは堅調でマンション分譲価格は上昇傾向となった。中古物件については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、供給が少ないため取得競争が激しくなっており、優良物件を中心に需要は強く、当期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。
					 前期 0～3% 上昇								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	商業	六本木	 0～3% 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当地区のオフィスビルへの移転事例が見られたものの、大規模オフィスビルの大口の募集床では、後継テナントの確保に時間を要しており、賃貸区画の小規模分割や募集賃料の引き下げ等の動きが見られ、当期のオフィス賃料は弱含みの下落傾向で推移した。また、店舗については、前期に引き続き新型コロナウイルス感染症の影響によるテナントの業況悪化に伴う解約が見られた。借主側の慎重な姿勢は継続しており、貸主側との目線の相違が大きく、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、優良物件を中心に投資家の投資意欲は衰えておらず、取引利回りは低水準で横ばい傾向で推移した。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等の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感染拡大が長期化し、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								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	商業	赤坂	 0%横ばい	☐	☐	☐	☐	—	—	地価動向	東京都心に位置している当地区では数多くのオフィスビルが立地し、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数多く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については横ばい傾向が続いた。また、店舗について、時短営業等の影響から売上の落ち込みは続いているものの、店舗賃料が下落に転じるような状況には至っていない。このような状況のため、前期に続いて取引価格は横ばい傾向が続き、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を減退させる可能性があり、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等の不透明な状態が続いている。しかし、当地区は複数の開発プロジェクトによるポテンシャルの向上等も見込まれる状況であることから当面は当期の市況が継続し、将来の地価動向は引き続き横ばいで推移すると予想される。
					(前期)  0%横ばい								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								
											東京メトロ千代田線の赤坂駅周辺。大規模高層店舗事務所ビルを始め、中低層店舗ビル、劇場、放送局等が建ち並ぶ商業地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	商業	虎ノ門	 0%横ばい					—	—	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、テレワークの浸透やコスト削減等を背景に、既存ビルでオフィス解約する動きや新築ビルでも満室に至らないケースがあり、港区におけるオフィス賃料もやや弱含みの傾向が見られるが、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は安定し、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。
					 (前期)0%横ばい					—	—		
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	新宿区	商業	新宿三丁目	 0%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、当地区を含む新宿駅周辺の人出が感染拡大前の状態に戻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ており、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、新規出店の予定も見られ、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。訪日外国人及び国内買物客による需要は感染拡大前の水準まで当面回復しないと予想されるが、新型コロナウイルス感染症の感染者数は9月に入り減少傾向にある等客足の回復に向けて好材料も見られ、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は予想される。
					 0%横ばい	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	新宿区	商業	歌舞伎町	 0～3% 下落	▽	△	▽	▽	—	—	地価動向	当地区は日本有数の繁華街で、多くの外国人観光客や国内の行楽客が訪れ、さらに当地区の拠点エリアにおける再開発計画等のまちづくりへの期待感もあって、飲食店舗、物販店舗は賑わい、ホテルは高稼働が続いていた。しかし、新型コロナウイルス感染症の影響で来街者が大幅に減少し、当期においても緊急事態宣言に基づく営業時間短縮要請等がなされ、上記影響は当期も続いた。しかし、当期はワクチン接種が進み、また、当地区の大規模開発計画が進捗していることから、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、店舗等の賃料の下落幅は縮小し、また、取引利回りの上昇幅は縮小したため、当地区の地価動向はやや下落で推移した。 将来においても、当面は新型コロナウイルス感染症の影響によって、来街者の減少や店舗の賑わいの低下、ホテルの稼働率低下等が続き、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、ワクチン接種が進み、当地区の大規模開発計画が進捗していることから、賃料の下落幅と取引利回りの上昇幅はいずれも縮小傾向が継続し、将来の地価動向はやや下落で推移すると予想される。
					 前期 3～6% 下落	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	渋谷区	商業	渋谷	 0～3%下落	▽	□	▽	▽	—	—	地価動向	当地区は複数の大規模再開発事業が進行中で、駅前のほか、その外縁部でもオフィスや商業施設、ホテル等の開発が行われている。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。当期はペースが鈍化傾向にあるものの、引き続き中小規模のテナントを中心に固定費削減を目的とした余剰床の解約が見られ、空室率は高止まり傾向にある。また、今後は大規模ビルにおいても定期借家契約期間満了等を契機としたオフィス戦略見直しの進展が懸念される等、賃貸市場の不透明感は続き、オフィス賃料はやや下落傾向で推移した。店舗賃貸市場では、直近では来街者数は回復傾向にあるものの、当期はほぼ全期間が緊急事態宣言下にあり、飲食店等は引き続き営業活動自粛を余儀なくされ、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ることから、テナントの家賃負担力の低下に伴い、特に空中階や繁華性・視認性の劣る店舗を中心に店舗賃料は弱含みの下落傾向にある。一方、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衰えておらず、取引利回りの上昇は見られない。したがって、固定費削減の動きや経済活動停滞の長期化懸念等により、オフィス・店舗賃料ともに緩やかな下落が続いたことから、当期の地価動向はやや下落で推移した。 将来については、再開発事業等の進展により、街の機能更新や商業・オフィス集積度の高まり、駅外縁部の開発事業との連動による原宿や代官山エリアとの回遊性の向上、各種観光施設整備に伴う外国人観光客の増加等、当地区の更なる発展が期待される。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、ワクチン接種の進捗等を受け、来期以降は緊急事態宣言等がすべて解除されることが決定し、経済活動は段階的に正常化へ向かい、抑制的に推移していた個人消費の回復も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。
					前期  0～3%下落	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							JR山手線の渋谷駅周辺一帯。高層店舗付事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	渋谷区	商業	表参道	 0%横ばい	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は、ハイブランドの大型旗艦店舗等が表参道沿道に集積するとともに、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裏通りに建ち並び、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、中小店舗等の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向けテナント等においては、空室期間がやや長く募集賃料もやや弱含みであるが、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。そのような状況において、大型優良物件等に対する外資系投資家等や積極的な投資方針を持つ不動産業者等の取得需要が引き続き見受けられることから、取引価格や取引利回りは概ね横ばい傾向にある。以上から、当期の地価動向は横ばいで推移した。大型開発等は進んでいるものの、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。
					 0%横ばい	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	豊島区	商業	池袋東口	 0～3%下落	▽	□	▽	▽	—	—	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が、引き続き物件の供給は限定的であり、金融緩和等を背景とした投資需要は衰えておらず、取引利回りは横ばいで推移している。以上から、取引価格は下落傾向となっており、当期の地価動向はやや下落で推移した。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。
					 前期 0～3%下落								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	台東区	商業	上野	 0～3%下落 (前期  0～3%下落)	▽	△	□	▽	—	—	地価動向	当地区は外国人旅行者が多く訪れるアメヤ横丁を擁する繁華街で、近年は旺盛なインバウンド需要を背景に活況を呈していたが、新型コロナウイルス感染症の影響によってホテル・店舗を中心に稼働率が低下し、賃料減額要請やテナント退去等が見られるなど厳しい状況が続いている。前期については、在日外国人を中心とした客足の回復傾向が見られたが、緊急事態宣言の延長やまん延防止等重点措置の適用により、店舗需要は依然として弱含みで推移し、地価動向はやや下落傾向にあった。当期においても、引き続き客足の回復傾向は見られるものの、長期に亘る緊急事態宣言により、ホテルや店舗は依然厳しい状況が続いており、店舗賃料は下落傾向にあることから、当期の地価動向は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、緊急事態解除宣言等に伴い、今後店舗売上は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(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	品川区	住宅	品川	 0%横ばい	□	□	—	—	□	□	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、昨年の緊急事態解除宣言後は分譲マンションの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、安定した分譲マンション等のマンション市場を背景に、マンションに対する投資意欲は引き続き堅調であり、取引利回りは概ね横ばい傾向が続いていることから、当期の地価動向は横ばいで推移した。 新型コロナウイルス感染症の影響が長期化することによってデベロッパーの取得意欲の減退等の懸念はあるものの、当地区における住宅需要は底堅く、優良なマンション開発素地に対する需要は安定した状態が持続すると見込まれることから、引き続き将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
					 0%横ばい								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント			
						A	B	C	D	E	F					
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料					
東京都	区部	港区	商業	品川駅東口周辺	 0～3% 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、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いるものの、新型コロナウイルス感染症による経済活動の停滞等の影響から昨年ほどの過熱感の確認されないため、前期に引き続き取引利回りは横ばい傾向にある。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、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。			
					 前期 0～3% 下落	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										
						JR山手線の品川駅周辺。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(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント			
						A	B	C	D	E	F					
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料					
東京都	区部	江東区	住宅	豊洲	 0～3% 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、直近の新築分譲マンションの販売状況も良好な状態が続いたことから、マンション分譲価格は緩やかな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一部のマンションで価格の上昇も見られる等、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おり、新型コロナウイルス感染症の影響等は続くものの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。 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(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	江東区	住宅	有明	 0～3% 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拡大に伴う緊急事態宣言による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。国家戦略特区の認定を受けた大規模複合施設の開業等により生活利便性が向上しており、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。中古マンション市場については、供給量の少なさから市場は売り手市場で、価格の上昇が見られる。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も低下傾向となり、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(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	江東区	商業	青海・台場	 0～3%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。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。しかし、新型コロナウイルス感染症の影響により、コンベンションセンターにおける大規模イベントの開催等が困難となり、訪日外国人観光客等の需要も消滅したことから感染拡大前と比較して来街者が大幅に減少し、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。また、当地区のオフィス床のストック量は店舗等と比較して多くないものの、オフィス需要は弱含みで空室率が上昇し、オフィス賃料は緩やかな下落傾向が続いている。観光客数や店舗売上高の回復に要する期間は依然として不透明であり、これらの要因を反映して、取引市場及び賃貸市場ともに需要が弱まって、店舗等の賃料は弱含みの下落傾向にあることから、当地区の地価動向はやや下落傾向で推移した。 足下では新型コロナウイルス感染症の影響で、店舗賃料の下落やホテルの収益悪化等が続いており、また、海外からの観光客数の回復には相当の時間を要すると見られる。今後、ワクチン接種に伴う行動制限の段階的緩和により、来街者数の改善やにぎわいの回復が期待されるものの、当面の間は取引需要・賃貸需要ともに弱含みが継続し、将来の地価動向はやや下落傾向が続くと予想される。
					 前期 0～3%下落								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	 0～3% 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、近年は開発適地の供給が限定的であったこととともに、新型コロナウイルス感染症の影響により売買取引は停滞していたが、当期は回復傾向が見られ、当地区周辺の住宅地の取引では取引価格がやや上昇となった。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、マンション賃料については、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、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収束時期は不透明である等の懸念材料はあるものの、マンション開発素地の稀少性の高さと相まって利益を見込み易いエリアであることから、底堅い需要を背景に将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中野区	商業	中野駅周辺	 0～3% 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が顕在化してからは飲食店を中心に店舗経営は厳しい状況にあるが、ワクチン接種の進捗等に伴い人出は回復傾向にあり、特に飲食、娯楽を目的とする昼間の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店舗が見られる等路面店を中心に店舗の出店意欲は根強い状況にある。当期の店舗賃料については、新型コロナウイルス感染症の影響は限定的で高値横ばいで推移している。オフィス賃料は空室率が低水準で推移しているため大幅な下落は見られず安定的に推移している。取引価格は新型コロナウイルス感染症の影響により取引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。当期にはその影響が弱まって、業況回復への期待から取引市場は正常化しつつあり、緩やかな上昇傾向が続いた。中野駅周辺の再開発への期待や店舗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拡大等の懸念材料はあるが、緊急事態解除宣言等により経済活動の正常化が進むことに加え、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くると予想される。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。
					 前期 0～3% 上昇								路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR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(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	 0～3% 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再び上昇傾向にあり、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、取引需要は回復している。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。
					 前期 0～3% 上昇								路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR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(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	多摩	立川市	住宅	立川	 0%横ばい			—	—			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、当地区のように立川駅から徒歩圏内のエリアについては底堅いマンション需要が認められる。東京都心部におけるマンション開発素地の需給は依然として逼迫した状況が続いており、地場のデベロッパーのほか、主に都心を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。一方で近年は当地区のマンション開発素地の供給は少なく、その状況は今後も継続すると見込まれる。このような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需要が競合し、相応の価格水準での取引が見込まれる。ただし、当地区のマンション分譲価格は既に高水準に達しており、取引価格にも一服感が見られ横ばいが続いている。また、立地が相対的に劣る物件や割高感がある物件については、竣工時の売れ残りが見られ、販売期間が長期化するといった傾向も見られる。当期においても、新型コロナウイルス感染症の影響は継続しているものの、その影響は限定的になっており、不動産取引では回復傾向が見られる。このような不動産取引市場の実態を受け、取引利回りは横ばい傾向が続いており、当期の地価動向は横ばいで推移した。 新型コロナウイルス感染症については、感染者数の増減を繰り返しており、収束は未だ見通せず、依然として先行きが不透明な状況である。このような状況が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要であるものの、当期の市況が当面続くことと見込まれることから、将来の地価動向は横ばいが続く予想される。
					 0%横ばい			—	—				

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	多摩	立川市	商業	立川	 0%横ばい							地価動向	当地区は多摩地区を代表するオフィス街である。当地区は、複数路線が乗り入れ交通利便性に優れている立川駅から至近に所在し、オフィス賃料は前期から継続して安定的に推移し、空室率も低水準を維持している。一方で、売買については、立川エリア全体で投資適格物件の供給が少ない状況が続いており、投資適格性を有する物件が供給された場合には、需要者間での取得競争が見られる。このような不動産市場の中で、取引利回りは既に低水準に達しており、警戒感をもつ投資家が増加している。また、当期においても継続して新型コロナウイルス感染症による影響は懸念されるものの、主要オフィスにおける賃料の減額や支払い猶予の動きは見られず、稼働状況は安定して高水準で推移しており、賃主・借主ともに今後の動向を注視する状況が見られる。以上から、取引利回りは横ばい傾向が続いており、当期の地価動向は横ばいで推移した。 新型コロナウイルス感染症の影響については、感染者数の増減を繰り返しており収束は未だ見通せず、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需要者が市況を見極めようとする姿勢が見られること、賃貸市場においては現状維持の状況が続いていること等から、将来の地価動向は横ばいが続くと予想される。
					(前期)  0%横ばい	☐	☐	☐	☐	—	—		
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	 0～3%上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区内のJR横浜タワー及び当地区隣接地のJR横浜鶴屋町ビルが令和2年6月に開業して以降、各施設では新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止に努めながらも営業を行い、緊急事態宣言下では厳しい状況であったものの、3月中旬には西口地下街の一部に集客力の高い百貨店の食品フロアが増床オープン、7月から8月には横浜初出店の店舗など8店が新規出店する等、横浜駅周辺は活況を取り戻している。ホテルの営業状況については、緊急事態宣言発令以降、厳しい状況にある。オフィスについては、令和3年8月末時点の空室率は3%台後半と、令和2年末後半の水準と比較して改善傾向にあり、全体的に稼働率は安定的で、フリーレントの付与は見られるものの、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。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不透明感が残り、オフィスの空室動向等には注視することが必要であるものの、当地区は東京都区部を除くと従来から首都圏随一のターミナル駅であり、潜在的な営業所等の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。
					 0～3%上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	西区	商業	みなとみらい	 0～3% 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、令和2年3月以降ほぼ横ばいで推移している。一方、令和3年8月末時点の空室率は3％台前半に上昇したが、過去の実績との比較では未だ低水準にある。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、本年5月に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は見られるものの、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同水準での成約で、東京都心と比較して賃料が割安であることや館内増床、新規開設の需要が比較的強いこともあり、当分の間現在の需給状況が継続すると見込まれる。以上のとおり、当地区では新型コロナウイルス感染症の影響は比較的軽微で、当地区での開発計画も順調に進捗し成熟度が高まりつつあり、また投資適格物件に対する取得需要も根強く取引価格は上昇傾向が続いたことから、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(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	中区	商業	元町	 0～3%下落 (前期)  0～3%下落	▽	□	▽	▽	—	—	地価動向	当地区は知名度の高い商業地域としての地位を維持しているものの、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。令和2年11月にはメインストリート沿いの土地の取引が確認された。また、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(住戸数40戸)。今後も既存の店舗が取り壊された場合、店舗付マンションが建築される等によって土地利用の傾向が変化する場合もあるため、注視する必要がある。ファッション系店舗を中心とする元町商店街においては、最近、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、2月には4丁目で地元のコーヒースョップが、5丁目で大手チェーン飲食店が開店した。また、3丁目で宝飾店が開店する一方で、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見られず、このような収益性の低迷から店舗賃料は下落傾向が続いており、当期の地価動向はやや下落で推移した。 上記の分譲マンションの例のように、良好な立地環境を活かした土地利用転換が進む立地条件を有するものの、当面は店舗が主となった土地利用が継続すると見込まれ、店舗として厳しい経営環境が継続し、空室の解消も進まないと予想されることから、将来の地価動向は当期と同様にやや下落で推移すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR根岸線の石川町駅からの徒歩圏。中低層の専門小売店が建ち並ぶ商業地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F			
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
神奈川県	横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	 0～3% 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に近接し、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ほか、住環境も良好であることから、子育て世代を中心に根強い人気があり、住宅需要は安定している。都筑区内では引き続き人口増加が続いており、当地区のマンション需要も堅調である。当地区内で分譲中のマンションの販売状況は概ね堅調であり、また、都筑区内の隣接駅勢圏で直近に分譲した物件の売れ行きも概ね好調である。いずれもマンション分譲価格は緩やかな上昇傾向である。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、マンション需要者の選別眼も厳しくなっているものの、新型コロナウイルス感染症の影響が続いているにもかかわらず当地区のマンション需要者は優良な物件に対して分譲価格の上昇を許容していると判断できる販売状況が見られ、当地区においては在庫物件も極めて少ない。以上の市況から、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。	
					 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								横浜市営地下鉄3号線のセンター南駅(横浜駅まで地下鉄で約21分)からの徒歩圏。マンションが建ち並ぶ住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	 0～3% 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、ビジネスホテルが複数開業しており、投資用マンションも増加している。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く、新型コロナウイルス感染症の影響は部分的に見られるものの、取引価格は上昇傾向であり、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 将来は、オフィスを中心に賃貸需要の増加が期待でき、新型コロナウイルス感染症の影響には依然として不透明感はあるものの、好立地物件のオフィス賃料や店舗賃料は堅調で退店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。
					 前期 0～3% 上昇								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR東海道本線の川崎駅東口周辺。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(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	 0～3% 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、当期では開発事業区域内で新病院が開業した。大型店舗の増加とともに商圏の厚みが増して住宅需要も強まっており、分譲マンションを中心に小規模戸建住宅も増加し、中原区の人口は増加傾向である。当地区は良好な交通利便性を備えるとともに再開発事業が進捗していることから、優良物件を中心に不動産投資需要は強い。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は依然として不透明感はあるものの、人口増加を背景に武蔵小杉駅周辺での店舗、オフィスの賃貸需要は概ね堅調であり、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。
					 前期 0～3% 上昇								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR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(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント		
						A	B	C	D	E	F				
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
神奈川県	川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	 0～3% 上昇	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区は、新百合ヶ丘駅に近接し、駅前大型商業及び生活利便施設への接近性に優れ、閑静な住環境も備えたマンションを中心とした住宅地域であり、子育て世代を中心に根強い人気がある。当期は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、広域に把握される同一需給圏内ではやや時点を遡って高額なマンション開発素地取引が散見された。直近で発売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。立地条件が劣る在庫処分中のマンションについても売れ行きが概ね堅調であった。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、マンション需要者の選別眼も厳しくなっているものの、以上から当地区等のマンション需要者の取得動向から見ると、マンション分譲価格は上昇傾向にある。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強く、デベロッパーの取得意欲は強い。したがって、取引価格は緩やかな上昇傾向が継続し、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区で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当地区における新規分譲マンションの発売戸数が少なく、さらに新型コロナウイルス感染症の影響もあって昨年は同一需給圏広範にマンション開発素地の売り出し物件が少なかったため、デベロッパーの取得意欲は強い状態が続くと見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。		
					 前期 0～3% 上昇	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(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
長野県	長野市		商業	長野駅前	 0～3% 下落	▽	□	□	▽	□	□	地価動向	当地区の長野駅周辺や中央通り沿い等の限られた範囲に集中する店舗において、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ていることにより、固定費等の負担に耐え切れなくなった店舗の撤退が増加している状況である。また、やや規模が大きな物件は長期間空室が続いており、店舗賃料は下落傾向となっている。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が弱まったままで収益が低迷し、また、近時見られた地元富裕層による収益物件への投資は市況を見極めるため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。 今後については、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、感染拡大の影響により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。
					 0～3% 下落	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	 0%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。また、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9月1日に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。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、ホテルの収益性に引き続き影響を与えているが、一方で大口テナント退去後の区画に後継テナントが決まる事例も見られ、オフィス賃貸市場では底堅さが見られる等、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、不動産業者の購買意欲は引き続き安定しており、取引価格は横ばいが続いたことから、当期の地価動向は横ばいで推移した。 今後、新潟駅周辺の都市基盤整備及び再開発事業等に伴う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横ばいからやや上昇に転じると予想される。
					 0%横ばい	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
富山県	富山市		商業	富山駅周辺	 0～3% 上昇 (前期  0% 横ばい)	△	□	□	□	—	—	地価動向	当地区では富山駅南口において、ホテルと商業施設の複合ビルが令和4年春頃開業予定のほか、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。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転じたことから、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に伴う人流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に対するワクチン接種率の高まりに伴い人流や経済活動の回復が見込まれることから、今後は徐々に市況が回復し、当地区の将来の地価動向も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(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	 0～3% 下落	▽	□	▽	▽	—	—	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、空室率はやや上昇している。また、オフィス賃料の水準も僅かながら下落に転じた。ここ数年の間、金沢市の地価上昇を牽引してきたホテル開発については、観光客の激減に伴い大きな打撃を受けていることから、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、観光客の激減及び会食を控える動きにより、飲食店を中心に厳しい営業環境が続いている。当期は感染拡大により、「まん延防止等重点措置」が再度適用され、飲食店に対して時短営業や酒類の提供停止が要請される等、営業環境の厳しさから店舗賃料は下落傾向である。以上のように景気回復へ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。 新型コロナウイルス感染症の収束が見通せない中で、感染拡大への警戒感から景気低迷の長期化が懸念される。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。
					 前期 0～3% 下落								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR金沢駅周辺。金沢駅東側を中心にホテル、事務所等が建ち並ぶ商業地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	 0～3%下落	▽	□	□	▽	□	□	地価動向	当地区が位置する静岡駅北口周辺の商業施設集積エリアは、広域的な商圈からの集客性が優れている等によって静岡県内の中心商業拠点として機能しており、その地位に変化はないものの、新型コロナウイルス感染症の影響により飲食店舗を中心に売上げが減少した店舗が多く、空き店舗の増加、新規入居テナントの問い合わせの減少、募集賃料の値下げ等によって店舗賃料は下落している。オフィス市場についても、オフィスの高稼働は続いているものの、新型コロナウイルス感染症の影響により事務所開設や増床等による新たな需要も少なくなり、オフィス需要はやや弱含み傾向にある。また、当地区では投資適格性を備える物件は少なく、賃貸用のオフィスビルやマンション等を投資対象とする投資家等の複数の需要者の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当期も続いている。以上から、当地区の地価動向は前期に引き続き当期もやや下落傾向で推移した。 新型コロナウイルス感染症の影響による先行きの不透明感から、首都圏の機関投資家、地元不動産会社、地元投資家等の物件取得意欲は弱まって、当地区の不動産需要も弱まる傾向が続いている。以上のことから、将来の地価動向はやや下落傾向が続くと予想される。
					 前期 0～3%下落								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市中村区	商業	名駅駅前	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、空室率は若干の変動が見られるものの成約と解約が概ね拮抗して概ね横ばいで推移し、オフィス賃料は概ね横ばい傾向が続いた。また、飲食・物販等の店舗の売上高は、新型コロナウイルス感染症の影響を受け本格的な回復には至っていないものの、当期の店舗賃料は横ばいで推移した。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、感染者数の顕著な増加の後、直近では減少しているものの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								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市中村区	商業	太閤口	太閤口	➡ 0%横ばい					—	—	地価動向	名古屋市中心部のオフィス賃貸市場は全体的に動きが少ないなか、当地区では、撤退、解約等の動きが少ないこともあって、空室率は概ね横ばいで推移した。当地区には店舗やホテルが多数立地し、飲食・物販店舗、ホテル等の売上高は、新型コロナウイルス感染症の影響を受け本格的な回復には至っていないため、取引市場では様子見姿勢が続いており、取引価格は概ね横ばいで推移していることから、当期の地価動向は横ばいで推移した。 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長期的には堅調な状態になると予想される。しかし、新型コロナウイルス感染症については、感染者数の顕著な増加の後、直近では減少しているものの先行きは不透明である。店舗の売上高の回復が遅れるなか店舗等の賃料動向について先行きが不透明であり、当期の市況が当面続くと見込まれるため、将来の地価動向は横ばい傾向が続くと予想される。
					（前期）➡ 0%横ばい								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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 (R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	中区	商業	栄南	 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る。当地区では店舗構成の多様化が進み、土日のほか平日においても相当数の人出が見られ、高い繁華性を維持していたが、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響により、飲食店、物販店等への来店者数の減少から売り上げ不振が継続している。しかし、当地区内で飲食店等の新規出店が見られ、店舗事業者による出店需要もやや回復傾向にあるため、店舗賃料は引き続き横ばいで推移している。百貨店の売上高は、当期は緊急事態宣言とまん延防止等重点措置の適用が入れ替わりで続いたことによって客足の減少が響き、感染拡大前の実績を大きく下回った。当地区に対する投資需要は依然慎重な姿勢は見られるが、投資適格物件の稀少性は高く供給が少ないことから、法人投資家による潜在的な需要は底堅い状況が継続している。賃貸オフィスについては、解約や縮小の動きが見られる一方で成約もあったことから、空室率・賃料ともに概ね横ばいで推移している。以上から、当期の地価動向は横ばいが続いた。 当地区周辺では大型店舗やオフィス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いるものの、当面は新型コロナウイルス感染症の影響等により店舗の売上高の回復が遅れ、賃料動向に対する先行きの不透明感から当期の市況が当面継続することが見込まれるため、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
					 前期 0%横ばい								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								
名古屋市中心部の代表的な商業集積地である。当地区では店舗構成の多様化が進み、土日のほか平日においても相当数の人出が見られ、高い繁華性を維持していたが、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響により、飲食店、物販店等への来店者数の減少から売り上げ不振が継続している。しかし、当地区内で飲食店等の新規出店が見られ、店舗事業者による出店需要もやや回復傾向にあるため、店舗賃料は引き続き横ばいで推移している。百貨店の売上高は、当期は緊急事態宣言とまん延防止等重点措置の適用が入れ替わりで続いたことによって客足の減少が響き、感染拡大前の実績を大きく下回った。当地区に対する投資需要は依然慎重な姿勢は見られるが、投資適格物件の稀少性は高く供給が少ないことから、法人投資家による潜在的な需要は底堅い状況が継続している。賃貸オフィスについては、解約や縮小の動きが見られる一方で成約もあったことから、空室率・賃料ともに概ね横ばいで推移している。以上から、当期の地価動向は横ばいが続いた。 当地区周辺では大型店舗やオフィス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いるものの、当面は新型コロナウイルス感染症の影響等により店舗の売上高の回復が遅れ、賃料動向に対する先行きの不透明感から当期の市況が当面継続することが見込まれるため、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。													

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	中区	商業	伏見	 0～3%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、当地区では解約床が発生しても後継テナントによって成約する等によって、空室率は低水準な状態が続いており、オフィス賃料は概ね横ばい傾向となっている。飲食・物販等の店舗の売上高は、新型コロナウイルス感染症の影響を受け本格的な回復には至っていないものの、当期の店舗賃料は横ばいが続いた。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を維持しているため、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。主要なオフィスエリアに位置する当地区は、安定したオフィス需要が見込めるため、オフィス市況は長期的には堅調な状況に回復することが予想される。また、物件の供給が限られているなかオフィス等の収益物件の他にマンション開発素地に対する需要も見込まれる。新型コロナウイルス感染症については、感染者数の感染拡大の影響が続いているものの先行きは不透明である。しかしながら、収益物件等に対する取得意欲は変わらず、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(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市中区	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、特に幹線道路背後地には閑静な住宅地が広がっておりエンドユーザーはファミリー層が中心である。当地区周辺では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需要者層の購買意欲は回復傾向が続いている。また、マンション開発素地のまとまった規模の土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き、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。新型コロナウイルス感染症の影響によりエンドユーザーの分譲マンションの購買意欲については先行きが不透明な状態であったが、当期の需要者層の購買意欲は回復傾向にあり、また、金融市場においては依然として金利水準が低い状態が続いていることから、マンション開発素地の需給逼迫状況を背景に当地区の将来の地価動向はやや上昇が継続と予想される。
					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(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市中区	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、周辺地区との回遊性やにぎわいが向上する等の期待感に加え、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、幹線道路背後地ではデベロッパーによるマンション開発素地の取得需要が根強いエリアである。取引市場は法人投資家による投資適格物件への需要は底堅く、デベロッパーによる需要も同様に背後地で複数の分譲マンション開発の計画が見られる等、引き続き回復傾向にある。オフィス需要についても、大型物件の成約が見られない一方で解約も減少したため、当期の空室率は概ね横ばいとなり、また、テナントのコスト削減意識から名古屋駅周辺よりも賃料に値頃感のある当地区周辺が選好される動きも続いているため、オフィス賃料も概ね横ばいで推移した。以上から、取引価格はやや上昇が続き、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 当面は新型コロナウイルス感染症の影響等による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、法人投資家による安定した不動産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								名古屋市中地下鉄桜通線の久屋大通駅(栄駅の北側近接)周辺。中高層事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	千種区	住宅	覚王山	 0～3% 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る。当地区のエンドユーザーは所得水準が高く、特にハイエンドの設備、仕様等を有する高額物件のマンション分譲価格は緩やかな上昇傾向となった。新型コロナウイルス感染症による一時的な経済活動の停滞等の影響により、需要者層の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。新型コロナウイルス感染症の影響により高額物件を主にエンドユーザーの分譲マンションの購買意欲に変化が見られたものの成約率は回復し、当期の市況が当面続くこと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。
					 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	昭和区	住宅	御器所	 0～3% 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幅広い需要者が見込める。これらエンドユーザーの需要を背景として、マンションデベロッパーや戸建住宅業者による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回復傾向が続いている。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。新型コロナウイルス感染症の影響によりエンドユーザーの分譲マンションの購買動向は先行きが不透明な状態であったが、需要者層の購買意欲は回復傾向が続いている。また、金融市場においては依然として金利水準が低い状態が継続していることから、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。
					 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市長	熱田区	商業	金山	 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、当地区の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の影響により緊急事態宣言とまん延防止等重点措置の適用が入れ替わりで続き、飲食店への営業時間短縮要請や酒類の提供中止に伴う売り上げの不振が継続したが、一方で飲食店等の新規開業が見られる等、店舗事業者による当地区への出店意欲は回復しつつある。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、交通利便性に恵まれた立地を背景として法人投資家を中心とした潜在的な取引需要は安定していることから、取引価格は横ばいが続いている。以上から、当期の地価動向は前期に続いて横ばいで推移した。 当面は新型コロナウイルス感染症の影響等により、店舗売上高の回復遅れによって、店舗等の賃料動向に対する先行き懸念が続くと予想されるが、当期の市況が当面継続すること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。
					前期  0% (横ばい)	☐	☐	☐	☐	—	—		
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR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(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	 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し、インバウンド等の観光客はほぼ見られなくな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が見られる。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、取引市場では前期に続いて回復傾向が認められる。以上から、当期の取引価格は横ばい傾向が続いており、当期の地価動向は横ばいで推移した。 新型コロナウイルス感染症の影響によって先行きは当期も不透明であるものの、当面は大きな変動要因が見込まれないことから当期の市況が当面続き、将来の地価動向は当期同様に横ばいで推移すると予想される。
					前期  0%横ばい	☐	☐	☐	☐	—	—		
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								
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(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
滋賀県	草津市		住宅	南草津駅周辺	 0～3% 上昇	△	□	—	—	□	□	地価動向	当地区が存する南草津駅周辺では、エンドユーザーの旺盛な需要が見込まれ、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おり、今後も分譲マンションが建築予定となっている。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おり、新型コロナウイルス感染症の影響下においても、売れ行きは良好である。当地区は、滋賀県内で人気の高いマンション供給エリアとなっており、新築マンション分譲価格についても新型コロナウイルス感染症の影響が顕在化する前の水準より低い価格で販売された事例は見当たらず、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い。また、今後も新築の分譲マンションの供給が予定されており、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。
					 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント						
						A	B	C	D	E	F								
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料								
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	 0% 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あり、空室は比較的短期で解消されるため、新規賃料水準は概ね横ばいで推移している。以上より、当地区の収益物件に対する需要は底堅く、取引価格は横ばい傾向が続いたことから、当期の地価動向は横ばいで推移した。 当地区は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。店舗についても新型コロナウイルス感染症収束後の客足回復の期待から、京都府内外からの出店要望が認められる。このように不動産賃貸市場が好転しつつあることから、収益不動産に対する取得需要は底堅いものの、需要者は慎重な姿勢であり、地価動向の反転にはもう少し時間を要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で推移すると予想される。						
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR京都駅周辺。京都駅烏丸口(北側)周辺を中心に、高層の事務所、ホテル等が建ち並ぶ商業地区。								

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	中京区	住宅	二条	 0～3% 上昇  前期 0～3% 上昇	△	□	—	—	△	△	地価動向	当地区は二条駅徒歩圏に位置し、京都市中心部へJR及び市営地下鉄の双方でアクセス可能であるとともに、当地区周辺にはスーパーマーケット、ショッピングモール、商店街等が分布し、生活利便性に優れている。京都市中心部の価格水準と比較して若干の値頃感のある当地区の住宅地域としての需要は底堅く、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、通勤時間の短縮のため、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が強くなっており、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る一方で、供給は限定的なため高値取引も散見され、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。 新型コロナウイルス感染症の影響の長期化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、当地区は生活利便性に優れており、今後も住宅需要は強含みの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							

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	中京区	商業	河原町	0%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。緊急事態宣言期間中であっても9月以降は通常営業に切り替える店舗が多く、当地区では京都市内外からの買い物客のほか旅行者も増加した。このような状況から当地区の路面店の出店需要は安定しており、募集賃料水準や新規成約賃料水準に変化はない。新型コロナウイルス感染症の収束後を見据え、京都府内外からの出店、店舗拡張需要、収益ビルの取得需要が散見され、不動産取引は需給が均衡して取引価格は概ね横ばい傾向が続いており、当期の地価動向も横ばいで推移した。 当地区では百貨店の増築計画があるほか、日常生活の行動制限の緩和による今後の客足回復予想に基づく出店計画や出店希望は増加している。このように安定した店舗賃貸市場に基づく投資目的での不動産需要は回復傾向にあることから、将来の地価動向はやや上昇に転じると予想される。
					0%横ばい								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	中京区	商業	烏丸	 0%横ばい (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。当地区全体の空室率はやや上昇傾向にあるが、空室部分は館内増床や当地区内での移転要望により早期に後継テナントが決定する傾向にあり、オフィス賃料は概ね横ばい傾向で推移している。店舗は物販やサービス店舗の需要は堅調であるが、飲食店は新型コロナウイルス感染症の影響が長期化する中で入れ替わりが激しい。しかし、撤退後の居抜き店舗は後継テナントが決まりやすく、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。以上により収益用不動産に対する需給が比較的安定していることから、取引価格は横ばい傾向が続いており、当期の地価動向は横ばいで推移した。 当地区ではホテルの開業やマンション開発が散見され、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が顧客となっている店舗とオフィスの需要は回復しつつあり、一方で新規のオフィス供給は限定的であるため、今後はオフィス需要の強まりが予想される。以上から、将来の地価動向は横ばいからやや上昇傾向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								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(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	左京区	住宅	下鴨	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	☐	☐	—	☐	☐	☐	地価動向	当地区は北山駅の徒歩圏内に位置し、市営地下鉄烏丸線により四条烏丸エリアや京都駅へのアクセスが良好である。また、周辺には京都府立植物園や公園等が存する等、住環境も良好であることから、従来より住宅地としての人気が高いエリアである。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、北山通り沿いにおいては新築や建築中の分譲マンションが見られる。分譲マンションや背後の住宅地の需要者は富裕層が中心であることから、マンション開発素地需要や背後の住宅需要への新型コロナウイルス感染症による影響は限定的である。引き続き供給物件が少ないことから、供給があれば高値での取引が見込まれるが、取引価格は安定的に推移して総じて横ばいである。当地区の幹線道路沿いには店舗付マンション等の投資用物件も見られる。当該投資用物件では店舗部分に空室がやや見られるものの、事業用及び居住用部分の賃料水準は概ね横ばいで推移している。このような状況から、当地区の地価動向は当期も横ばいで推移した。 当地区における住宅需要は安定的であることから、当期の市況が当面の間続くことと見込まれる。よって、将来の地価動向も横ばいで推移すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								京都市営地下鉄烏丸線の北山駅(京都駅まで地下鉄で約16分)からの徒歩圏。中層の店舗、店舗兼共同住宅が混在する住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	西京区	住宅	桂	 0～3% 上昇	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区は、桂駅東口の徒歩圏に位置し、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、幅広い層の住宅需要が存し、マンション賃料及び空室率は横ばいで推移している。当地区の最寄り駅である桂駅は、特急停車駅であり、京都市中心部・大阪方面へのアクセスが良好であるが、京都市中心部と比較すると地価が割安であることから、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るテレワークのニーズも影響して、住宅環境を充実させたいとする新たな需要も認められ、新築・中古を問わずマンション分譲価格等は緩やかな上昇傾向であり、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収束時期が不透明であり、今後の景況感の動向には引き続き注視が必要であるものの、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り、これらの開発効果が当地区にも波及してさらなる利便性の向上が予想される。このように、利便性の高まりが期待される当地区では、今後も堅調な住宅需要が見込まれ、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
					 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	 0～3% 下落	▽	□	□	▽	—	—	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3回目の緊急事態宣言が発令・延長されたが、まん延防止等重点措置に移行されたこと等により、店舗等の営業活動は若干回復の兆しが見られた。当期は新型コロナウイルス感染症の感染拡大を受け、緊急事態宣言の発令により、飲食店舗、商業施設等の時短営業の要請が実施され、市況は一進一退の状況が続いている。このような状況から、先行き不透明感があり、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ついては、新型コロナウイルス感染症の影響により空室率は上昇傾向にあるものの、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やや停滞気味となっており、企業業績の悪化懸念、空室率の上昇懸念、在宅勤務等の働き方の変化の影響も懸念され、取引価格はやや下落傾向が続いている。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、今後、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るものの、新型コロナウイルス感染症の影響の長期化懸念、企業業績の悪化懸念等により、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。
					 前期 0～3% 下落								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR大阪駅、大阪メトロ四つ橋線の西梅田駅の西側周辺。高層、超高層の事務所が建ち並び、周辺では再開発も盛んに行われている高度商業地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	北区	商業	茶屋町	 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。昨今、新型コロナウイルス感染症の拡大による経済活動停滞の影響等が継続し、オフィス賃料、取引利回りは横ばいが続いている。前期は3回目の緊急事態宣言が発令・延長された後に、まん延防止等重点措置に移行したことにより若年層の来街者等が増加してやや人通りが戻りつつあった。当期は新型コロナウイルス感染症の拡大を受け、緊急事態宣言が発令され、飲食店舗、商業施設等の時短営業等の要請が実施されたが、前期より人通りは特に減少していない。また、ワクチン接種の進捗に伴い、経済活動の持ち直しの動きが期待されるものの、新型コロナウイルス感染症の収束の見通しが立っておらず、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。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いる等によって、更なる発展が期待されているものの、新型コロナウイルス感染症の影響で、当面は店舗経営の悪化による賃料の値下げ要請やホテルの収益悪化等が続き、将来の地価動向はやや下落傾向で推移すると予想される。
					 前期 0～3%下落	▽	□	□	▽	—	—		

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	北区	商業	中之島西	 0～3%下落  前期 0～3%下落	▽	□	□	▽	—	—	地価動向	当地区は、水の都大阪を象徴する堂島川と土佐堀川の間に位置し、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。従来から経済、文化、行政の中心となっており、ウォーターフロント等の良好な環境を備えるオフィス集積地として市場に認識されている。当期も新型コロナウイルス感染症の感染拡大を受けた緊急事態宣言の発令等により、飲食等の店舗の営業時間短縮要請等が実施された。オフィス市場においては、規模縮小、移転等に伴う解約等の影響により空室率は緩やかな上昇が続いている。しかし、オーナー側で募集条件を大幅に見直す動きは広がっておらず、賃料水準は引き続き横ばい傾向で推移している。当地区は優良企業が多く、中長期的には安定したオフィス需要が一定程度見込まれるため、大幅な土地需要減退に至らないものの、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による店舗需要の減少、ホテル開発に係る土地需要の減少等によって、店舗賃料の下落傾向とともに取引価格の下落傾向が続いており、当期の地価動向は前期に続いてやや下落で推移した。 新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響の長期化懸念、オフィスにおいては空室率上昇に伴う将来の賃料下落懸念等が続いており、将来の地価動向はやや下落傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						京阪中之島線の中の島駅及び渡辺橋駅周辺。高層以上の事務所ビルのほか、周辺にはマンションやホテル等も見られる商業地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	北浜	 0～3%下落 (前期  0～3%下落)	▽	□	□	▽	—	—	地価動向	当地区は従来から大阪証券取引所を中心に金融、証券の街として発展してきた大阪の代表的なオフィスエリアの一つであるが、近年は梅田駅周辺の拠点機能等が強まっているため相対的な地位はやや低下している。また、当地区では交通等の利便性が良好であることから、マンション需要も確認される。当期も新型コロナウイルス感染症の感染拡大を受けた緊急事態宣言の発令等により、飲食店舗、商業施設の営業時間短縮要請等が実施された。オフィス市場においては、館内縮小、拠点集約に伴う解約等の影響により空室率は緩やかな上昇が続いているが、オーナー側で募集条件を大幅に見直す動きは広がっておらず、賃料水準は引き続き横ばい傾向で推移している。当地区では、マンション開発素地需要が見込めるため大幅な土地需要の弱まりは見受けられないものの、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響を受け、店舗需要、オフィス需要はやや弱含みで推移していることから取引価格の下落傾向が続いており、当期の地価動向は前期に続きやや下落で推移した。 当地区では、引き続き、マンション開発素地需要が一定程度見込まれることから大幅な地価下落に至らないものの、オフィスにおいては、空室率の上昇が継続することにより募集賃料の下方見直しの動きが広がることも見込まれ、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								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(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	心斎橋	 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による影響から外国人観光客の姿はほとんど見られず、ドラッグストア等のインバウンド需要を見込んだ店舗は閉店が相次いだ。その後、感染拡大防止を目的とした営業自粛要請等もあり、売上は厳しい状況が継続しているものの、国内観光客や地元住民を中心に賑わいを取り戻しつつある。店舗市場については、賃貸条件についてオーナー側が柔軟な姿勢を示す等によって、成約に至るケースも見られ、また、賑わいがやや回復したことから店舗賃料の下落傾向は総じて縮小した。オフィス市場では空室率がやや上昇傾向にあるものの依然として低水準にあり、当期のオフィス賃料は概ね横ばい傾向に留まった。 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。国内の消費活動等の回復が見込まれるが、外国人観光客の来訪等の観光需要の回復はもう暫く時間を要することから、将来の地価動向は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(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	なんば	 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。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やや上昇したものの、当期のオフィス賃料は横ばい傾向が続いた。店舗賃貸市場については、商業店舗での新型コロナウイルス感染症の影響は続いている。ただし、国内居住者を中心に人通りは回復基調にあり、店舗賃料の下落傾向は続いているものの、下落幅は縮小した。以上から、当期の地価動向はやや下落で推移した。また、優良物件取得の好機と捉えて積極的に物件取得を検討する市場参加者が存在する。当地区周辺では、大手ホテルチェーンによる物件取得等が見られたが、全体的には売買の取引価格が合意されず、様子見の状況が継続している。 当地区は高度な商業地域として稀少性を有することから、中長期的には更なる発展が期待されるが、新型コロナウイルス感染症の収束にはもう暫く時間を要することから、当期の市況が当面続き、将来の地価動向はやや下落傾向が続くと予想される。
					 前期 0～3% 下落	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	OBP	 0～3%下落 (前期  0～3%下落)	▽	□	□	▽	—	—	地価動向	当地区は大阪市中心部のオフィスエリアと比較し立地条件ではやや劣るが、設備水準の高いビルが集積しているため、市場では大阪市の主なオフィスエリアの一つとして認識されている。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、今期も空室率は緩やかな上昇が続いている。オフィス賃料への影響が懸念されつつあるが、大型解約等の動きは見られないことから、当期のオフィス賃料は概ね横ばいを維持している。また、当期も新型コロナウイルス感染症の感染拡大を受けた緊急事態宣言が発令されたことから、宴会・会食等の自粛及び営業時間の短縮要請等は継続している。これを受け、飲食店を中心に厳しい経営状況は継続しており、店舗賃料は引き続き下落傾向となっている。一方、感染拡大以降も資金調達環境に大きな変化は見られず、不動産投資に対する期待利回りの変化は顕在化していない。以上より、当期の地価動向はやや下落で推移した。 新型コロナウイルス感染症の影響長期化により、オフィスにおいては空室率上昇に伴う将来の賃料下落懸念等が続いており、将来の地価動向はやや下落傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	淀川区	商業	新大阪	 0～3%下落	▽	□	□	▽	—	—	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、当期も空室率は緩やかな上昇が続いている。これにより、オフィス賃料への影響が懸念されつつあるが、当期のオフィス賃料は概ね横ばいを維持している。また、国内外の旅行者数及び出張者数は減少したままであり、ホテルの宿泊需要は低調に推移している。このため、ホテル開発に係る土地需要は減退したままで、取引価格は下落傾向が続いている。さらに、当期も新型コロナウイルス感染症の感染拡大を受けた緊急事態宣言が発令されたため、飲食店を中心に厳しい経営状況が継続しており、店舗賃料は引き続き下落傾向となっている。以上より、当期の地価動向はやや下落で推移した。 新大阪駅周辺では複数のオフィス開発が進捗中であり、オフィスエリアとしてさらなる活性化が期待される。しかし、新型コロナウイルス感染症の影響が長期化するなかで、企業業績のさらなる悪化懸念もあり、将来の地価動向はやや下落傾向が続くと予想される。
					 前期 0～3%下落								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR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(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	福島区	住宅	福島	 0～3% 上昇	△	□	—	—	□	□	地価動向	当地区はJR福島駅から徒歩圏に位置し、再開発中である大阪駅北側のうめきた2期区域に近接している。うめきた2期区域では、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進捗中である。当地区は大阪市中心部のオフィスエリアに近いほか、最寄り駅である福島駅周辺には多数の飲食店が分布する等によって生活利便性も高いこともあり、分譲マンション、賃貸マンションの人気の高く、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。デベロッパー等のマンション開発素地に対する需要は、既に新型コロナウイルス感染症収束後を見据えており、分譲マンション等の需要の強さから、マンション開発素地の取得意欲も強い状態が続いている。マンション開発素地の需要が強含みであること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。「(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が進捗しており、当地区は利便性の向上が期待される。以上から、新型コロナウイルス感染症の影響は当面の間続くと予想されるが、感染症収束後を見据えたマンション開発素地取得意欲の強さ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。
					 0～3% 上昇								
					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(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	 0～3% 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、富裕層向けのマンション需要は依然堅調である。また、新築マンションの分譲価格は高止まり傾向を維持しているものの、販売状況は当期も概ね安定している。収益物件としての単身者・ファミリー向け賃貸マンションに対する投資家等の取得需要も安定しているが、取引利回りは概ね横ばい傾向が続いた。当期も新型コロナウイルス感染症の影響により景気は厳しい状況下にあるが、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、当地区への根強いマンション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安定した需要が見込まれる。他方でワクチンの接種率は上昇しているものの、新型コロナウイルス感染症の影響による厳しい景況感は当面続き、今後の動向に対する不安定要素が払拭されない。そのため、投資家をはじめとする市場参加者による市況を見極めようとする慎重姿勢が継続し、物件の選別化がさらに進むと予想される。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としての需給が逼迫していることから、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。
					前期  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	 0～3% 下落	▽	□	▽	▽	—	—	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、類似の都心型商業地区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、それ以前に比べ大幅減で推移していたが、特に緊急事態宣言の期間における減少は著しい。大阪府で4度目となる緊急事態宣言は8月2日から適用されたが、発表された8月度の百貨店売上及び入店客数は前月を大きく下回った。酒類の販売が制限される飲食店についても影響を受け、8月及び9月度の売上は物販・飲食ともに、更に厳しい状況となった。ワクチンの接種率は上昇しているものの、先行きの不透明感はまだ払拭できず、当期も商業施設に対する投資需要は慎重姿勢が続いている。また、店舗賃料の減額要請の増加等により店舗賃料は当期も下落傾向が続いており、取引利回りは概ね横ばいに留まったものの、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維持されると見込まれるが、新型コロナウイルス感染症の収束時期が不透明であり、今後の景況感の動向に不安定要素が払拭されないことから商業施設に対する投資需要者の慎重姿勢に変化は見られず、当面は当期の市況が続くと見込まれるため、このような市況下において将来の地価動向はやや下落傾向が続くと予想される。
					 0～3% 下落	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	豊中市		住宅	豊中	 0%横ばい	□	□	—	—	□	□	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。2年前の北大阪急行延伸事業の延期や、昨年からの新型コロナウイルス感染症の影響は弱まり、周辺地区のマンションの供給が増加しているが、マンション分譲価格を上昇させた物件については販売は好調ではない。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ことから部屋付けして収益物件として売却するケースも見られる。したがって、新規に分譲マンションが当地区で供給された場合はマンション分譲価格の上昇は見込めないことから、当期の地価動向は前期に引き続き横ばいで推移した。 千里中央駅から徒歩圏内は需要が強く、割高な転売物件や賃貸物件が減少したものの市況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。
					前期  0%横ばい								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	吹田市		商業	江坂	 0～3% 下落	▽	□	□	▽	—	—	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感染拡大前に入替えがあった場合は店舗賃料が上昇することが多かった。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、休業店は次第にテイクアウト型店舗等への用途転換が進み、当期の店舗入替は減少した。また、オフィス賃料は前期と比較して当期も概ね横ばいで、空室率も横ばいで推移した。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。当期も取引利回りが概ね横ばいであるが、店舗等の新たな進出は依然少なく、入替時には店舗賃料の下落傾向が見られる。以上から、当期の地価動向は前期と同様やや下落で推移した。 当地区及びその周辺では店舗用地等の需要が減少し、賃貸マンション用地等の需要の比重が高くなっているが、新型コロナウイルス感染症の影響は投資家等の見込みより軽度であったため、買い控えは減少している。ただし、店舗用地を含めた市場の回復には未だ時間を要すると見込まれ、将来の地価動向はやや下落傾向と予想される。
					 前期 0～3% 下落	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							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 (R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	 0～3%下落  前期 0～3%下落	▽	□	□	▽	—	—	地価動向	当地区の不動産取引市場は、令和元年までは需給が逼迫し、地価は上昇傾向にあった。令和2年になると、新型コロナウイルス感染症の影響による経済活動停滞等により景気は低迷したものの、当地区の立地条件の良さ等によって当地区及びその周辺において不動産を売り急ぐ動きは特に見られず、当期も売主と買主の目線が乖離する等の状況が見られることから、取引は限定的な状態が続いている。また、当期も感染者の増加等によって新型コロナウイルス感染症の影響が続いたこと等により、飲食店を中心に多くの店舗は売上が低迷し、店舗の退去が増加し賃貸物件の需給が緩んだ状態が続き、店舗賃料はやや下落傾向で当期も推移した。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。 4回目の緊急事態宣言等により、兵庫県内の新型コロナウイルス感染症の感染状況は9月末には落ち着きつつあるが、景気の先行き不透明感は続いており、不動産市場の回復にはもう暫く時間を要すると予想される。以上から、当期の市況が当面続くと思込まれるため、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 (R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	神戸市	灘区	住宅	六甲	 0～3% 上昇	△	▽	—	—	□	□	地価動向	当地区の所在する神戸市灘区は良好な住環境と利便性を兼ね備えた住宅地が多く、神戸市内中心部及び大阪都心部への交通利便性に優れている。また、灘区内には関西圏でも有数の総合大学も所在することから、単身者向け賃貸のマンション開発素地需要が旺盛であり、当期も灘区内では複数の賃貸マンション開発が進捗している。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あり、デベロッパーによるマンション開発素地需要が旺盛である。新型コロナウイルス感染症の感染拡大によって、当期においても緊急事態宣言が発令されたことにより、景気動向等の先行きは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は旺盛で、ファミリー層のほか単身者向けの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、景気動向次第では、住宅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。
					 前期  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							
													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(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	西宮市		住宅	甲子園口	 0～3% 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り、阪急西宮北口駅方面にあたる甲子園口駅北方エリアの住宅需要は駅南方エリアと比較して若干強い傾向にある。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、当地区では堅調な住宅需要が確認されている。当期においては、新型コロナウイルス感染症の感染拡大により4度目の緊急事態宣言が発令されたが、住宅地として選好性の高い当地区における住宅需要に与える影響は限定的であり、引き続き戸建住宅地、マンション開発素地ともに需要は堅調である。一方、駅徒歩圏でのマンション開発素地の供給は依然として限られており、需要超過により取引価格の上昇傾向が継続し、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おり、国内景気の先行きにはやや不透明さが残るものの、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ていることから、当面の間需要超過の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。
					 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	 0～3% 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の感染拡大により3度目の緊急事態宣言が発令されたものの、当地区内の客足は衰えず、近隣型商業施設の売上げが好調に推移し、土地需要も堅調であった。当期においても新型コロナウイルス感染症が拡大し、4回目の緊急事態宣言が発令されたが、引き続き食品スーパーやドラッグストア等を中心とする近隣型商業施設の客足は堅調であり、土地需要も底堅く推移した。一方依然として物件供給は限られており、需要超過により取引価格は上昇しており、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 新型コロナウイルス感染症の影響が長期化しており、国内景気の先行きにはやや不透明さが残るものの、当地区は駅直結の大型商業施設等の一部を除いて地元顧客を中心とした生活密着型の近隣型商業施設が多く、これら近隣型商業施設の需要は今後も当面の間、堅調に推移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上昇で推移すると予想される。
					 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	芦屋市		住宅	J R 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ていることに加え、宅地規模が大きく、街区及び画地が整然とし、景観も優れること等から芦屋市の中でも特に人気の高い住宅地域であり、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の影響で、経済活動が停滞し不動産市場への影響も危惧されたが、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も高く、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 (R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘	 0% 横ばい	□	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は、近鉄学研奈良登美ヶ丘駅を最寄り駅として大型商業施設、医療施設、郵便局、学校等の公共公益施設が充実した計画開発住宅地に位置している。そのため、当地区は生活利便性と住環境に優れているため、大阪や京都へ通勤・通学するファミリー層のベッドタウンとして住宅需要は根強く、周辺の戸建住宅エリアからの住み替え需要の候補地としても、中古・新築を問わずマンション需要は強い。新型コロナウイルス感染症の影響により在宅勤務が増加したことから、住環境を重視する傾向が強まっており、住環境が良好な当地区の分譲マンションや賃貸マンションの人気は高いが、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。デベロッパーによるマンション開発素地需要は引き続き強い状況であるものの、経済情勢や感染状況の先行きが不透明であることから、取引価格は横ばい傾向が続いており、当期の地価動向は横ばいで推移した。 当地区は、駅に近接し良好な住環境、利便性を兼ね備えた住宅地であるため、今後も安定したマンション需要が見込まれる。当面は新型コロナウイルス感染症の影響により、デベロッパーのマンション開発素地需要も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。
					前期  0% 横ばい								
													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(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	 0%横ばい					—	—	地価動向	当地区は商業地として立地条件が優れた岡山駅前に位置しているため需要は安定しており、新型コロナウイルス感染症の感染拡大する以前は物件が供給されれば高価格帯で取引される市況が続いていたが、感染拡大の影響により土地取引は減少し、当期もその状態が続いている。また、新型コロナウイルス感染症に伴う経済活動の停滞等による影響は、業種、業態により強弱が見られ、飲食、物販等の店舗については来店客数の伸び悩み等により、一部で賃料減額要請や、閉店等の事例が当期も見られた。オフィスについては、感染拡大前は、賃料上昇、空室率低下という状況にあったが、当期は一部テナントに解約の動きが見られ、空室率が若干ではあるが上昇傾向にあり、後継テナント決定までの期間も長期化している。しかし、当期のオフィス賃料は概ね横ばいで推移しており、前記の空室率等の動向は下落圧力を及ぼす程の大きな影響は確認されない。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であるが、当地区の不動産市況に対する影響は限定的で、需要者の様子見姿勢等から市況に変化は見込まれないため、将来の地価動向は横ばいと予想される。
					 0%横ばい	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
広島県	広島市	中区	住宅	白島	 0～3% 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、収益物件に対する取得需要が強い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減少傾向にある等、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はマンション分譲価格が上昇しているが、エンドユーザー側の住宅需要が強い状況に変化はないため、販売は好調を維持している。当期は、広島市中心部で賃貸マンションのほか、マンション開発素地等の取引を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。
					 前期 0～3% 上昇								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								
JR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(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
広島県	広島市	中区	商業	紙屋町	 0～3% 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、高い稼働率を維持している。競争力の高いオフィスビルではテナント側からの賃料減額要請等には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程度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が続いているため、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。よって、本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。
					前期  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	 0～3% 下落	▽	□	□	□	—	—	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、権利変換計画認可を受けた後、大工町側から既存建物を解体除去し、令和4年1月に完成予定である。磨屋町側は、本年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。当期は新型コロナウイルス感染症の顕著な感染拡大により商業地の店舗等の需要は停滞しており、また再開発の完成までにはしばらく時間を要するため、本地区の市況回復は遅れた。高松中央商店街の店舗立地動向調査によると、6月末時点の空き店舗率は前期(昨年12月)に比べ0.2ポイント低下し、17.7%だった。3期ぶりに改善したものの、マンション建設等による店舗の取り壊しで総店舗数が減ったことが主な要因で、実質的には改善には至っておらず、感染拡大以降は高い水準が続いている。今後も空き店舗率は高止まりすることが予想される等によって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。 当期末には新型コロナウイルス感染症の顕著な感染拡大によって8月21日から始まったまん延防止等重点措置の適用期間が終了する。これによって、本地区の店舗の時短営業等は緩和され、商店街の来街者数は回復傾向を示すことが予想されることから、将来の地価動向は横ばいに転じるものと予想される。
					 前期 0～3% 下落	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告 (R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛媛県	松山市		商業	一番町	 0%横ばい (前期)  0%横ばい					—	—	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。当期においては、主要な観光地である道後温泉、松山城が営業を中止したため、観光客数は伸び悩んだ。これらの施設は10月1日に営業を再開するものの、観光業界の先行きは楽観視できる状況にはなく、こうした状況は松山市中心部の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である。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。 今後も観光客数の回復が見込まれない場合、現在計画段階のホテル等の開発、建替え事業は停滞することが懸念される。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、当期の市況が当面続くと思込まれることから、将来の地価動向は当期同様横ばいで推移すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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 (R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	 0～3% 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堅調である。販売初月成約率は比較的高い水準を維持し、完成在庫も物件の竣工が重なって一時的に増加しても順調に成約して在庫が解消する市況が続いている。当期は感染者数が急増する等の期間を経たものの、分譲マンション市場では新型コロナウイルス感染症の影響はほとんど見られなくなっている。マンション販売が堅調なことから、当期も福岡市内の優良マンション開発可能エリアではマンション開発素地の需給逼迫が続いており、福岡市内で行われた優良マンション開発素地の入札ではかなりの高値落札となった。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						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 (R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福岡県	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	 0% 横ばい	☐	☐	☐	☐	—	—	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。一方で、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、店舗の退店やホテル運営状況が悪化してその状況等が改善されておらず、店舗及びホテル市況は当期も引き続き大きな影響を受けている。また、主要なビジネスエリアにおけるオフィス不足を背景にこれまではオフィス市況は好調であったが、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ほか、今後の新規供給によって需給がさらに緩む可能性は否定できない。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。
					（前期）  0% 横ばい								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、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るものの、当期の市況は新型コロナウイルス感染症が収束するまでは当面の間続くと見込まれるため、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
					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 (R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	 0%横ばい							地価動向	新型コロナウイルス感染症の感染拡大による影響が強まる以前は、熊本地震の影響が弱まって商店街の人通りの回復傾向が続いていた。また、当地区内での再開発ビルの完成のほかに、当地区周辺でも令和元年9月に桜町再開発ビルの商業施設が開業する等街づくりによって整備されるエリアが広がったため需要が当地区周辺にも分散し、従来の価格水準を上回る取引が当地区外でも見られるようになっていた。その後、新型コロナウイルス感染症の影響も重なって市場での引き合いの過熱感は沈静化した。しかし、当地区のオフィス需要は比較的堅調でオフィス賃料の上昇傾向が続いており、新型コロナウイルス感染症の影響による店舗賃料の下落傾向が併存しているものの、当地区への土地需要は底堅く、取引価格は概ね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。 商店街では当期も一定の人通りが見られるものの、新型コロナウイルス感染症による経済活動の停滞等の影響は続いており、店舗空室が散見されている。このように相応の繁華性を維持するものの店舗需要の弱まりが続き、オフィス需要の堅調さも弱まると見込まれるため、当地区の将来の地価動向はやや下落と予想される。
					 0%横ばい								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								
JR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(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	 0% 横ばい					—	—	地価動向	当地区は、鹿児島県の陸の玄関口である鹿児島中央駅東口に位置し、九州新幹線開業以来、天文館地区と並ぶ商業集積地となっている。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、リニューアルを定期的に行うことで高い競争力を維持している。当地区では、九州新幹線全線開業から10周年を迎えた本年、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6月に全面開業し、商業集積地として厚みを増している。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、当地区全体の回遊性向上が期待されている。また、当地区は鹿児島市内における優良なオフィスの集積地である。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が続く積極的なオフィスの拡張需要は低調であるが、新規のオフィス供給も限定的であることから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、売主側の売り希望価格が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く投資に慎重な姿勢が見られることから、様子見状況が続く、取引件数は少ない状況である。そのため、取引利回りは横ばい傾向が続いており、当期の地価動向は横ばいで推移した。 当地区は利便性が高く、市街地再開発事業の完成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であり、その影響を見極めようとして需要者の投資意欲に慎重な姿勢は継続すると見込まれるため、当地区の将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
					前期  0% (横ばい)	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.7.1～R3.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
沖縄県	那覇市		商業	県庁前	 0～3% 下落	▽	□	□	▽	—	—	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年の入域観光客数は春に前年同月を上回る月が続いたものの、例年の水準には遠く及んでいない。当地区及び当地区周辺は観光客向けの店舗等が多いため、当期も引き続き休業する店舗や売上高を減少させている店舗は多い。オフィス賃料は概ね横ばいであるが、店舗では一時的な賃料減免や減額要請、退店の動きが見られ、店舗賃料は下落傾向が続いており、極端な売り急ぎは見られないものの当期の地価動向はやや下落で推移した。 当地区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一方で、国内客の旅行先が海外から沖縄へ変化する動き等が期待される。10月は緊急事態解除宣言がされるものの、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。
					 前期 0～3% 下落								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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	-

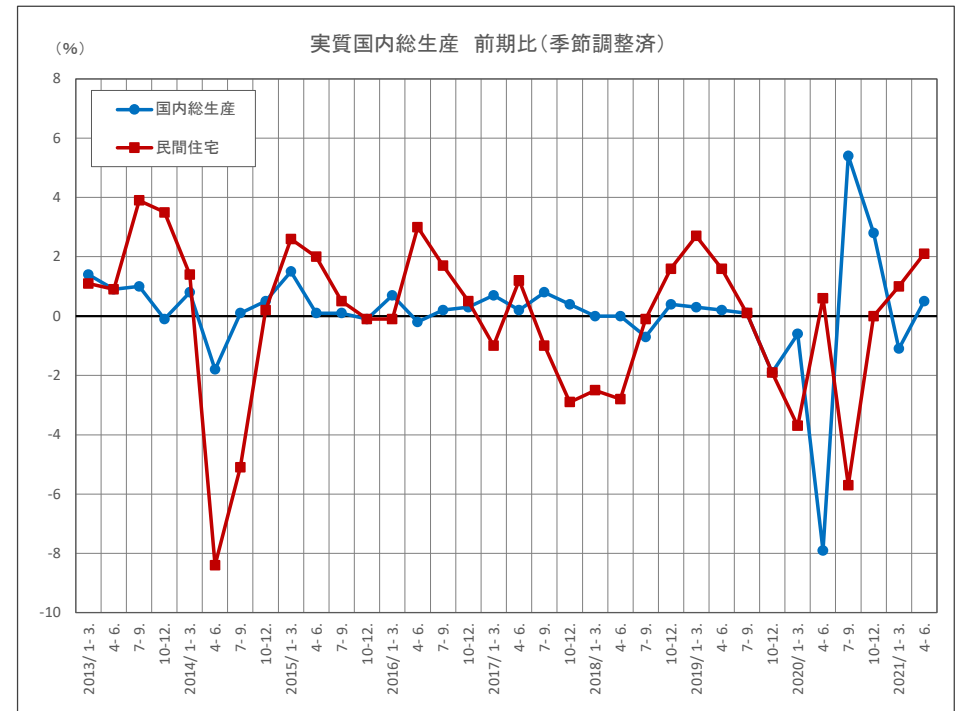
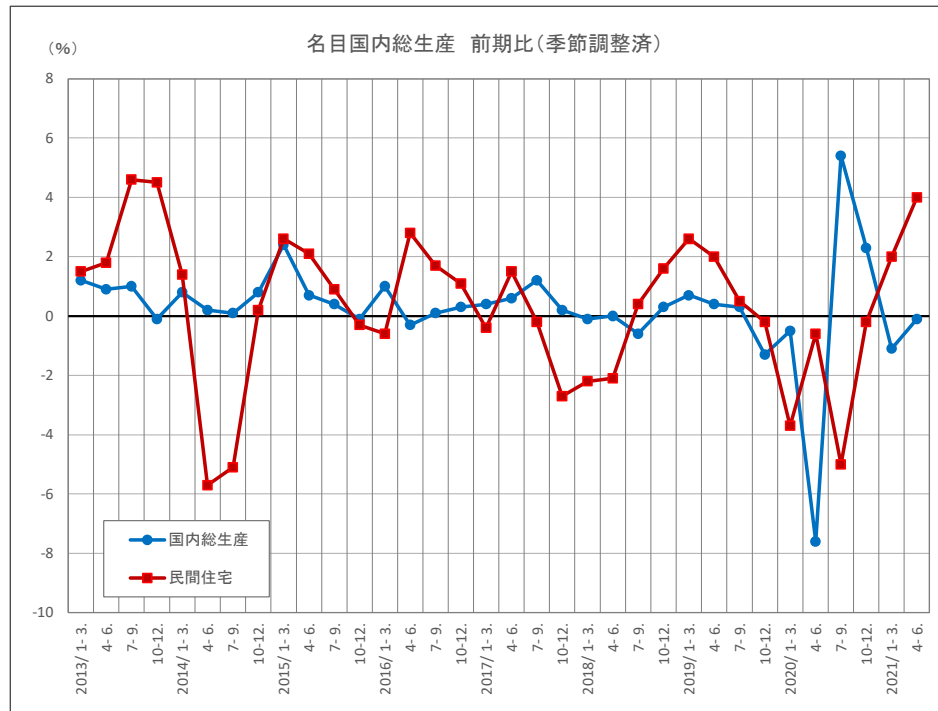
参 考 資 料

1. 景気動向

① 月例経済報告

2020年	1月	景気は、輸出が引き続き弱含むなかで、製造業を中心に弱さが一段と増しているものの、緩やかに回復している。
	2月	景気は、輸出が弱含むなかで、製造業を中心に弱さが一段と増した状態が続いているものの、緩やかに回復している。
	3月	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、足下で大幅に下押しされており、厳しい状況にある。
	4月	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、急速に悪化しており、極めて厳しい状況にある。
	5月	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、急速な悪化が続いており、極めて厳しい状況にある。
	6月	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、極めて厳しい状況にあるが、下げ止まりつつある。
	7月	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるが、このところ持ち直しの動きがみられる。
	8月	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるが、このところ持ち直しの動きがみられる。
	9月	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるが、このところ持ち直しの動きがみられる。
	10月	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるが、持ち直しの動きがみられる。
	11月	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるが、持ち直しの動きがみられる。
	12月	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるが、持ち直しの動きがみられる。
2021年	1月	景気は、新型コロナウイルス感染症の月影響により、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。

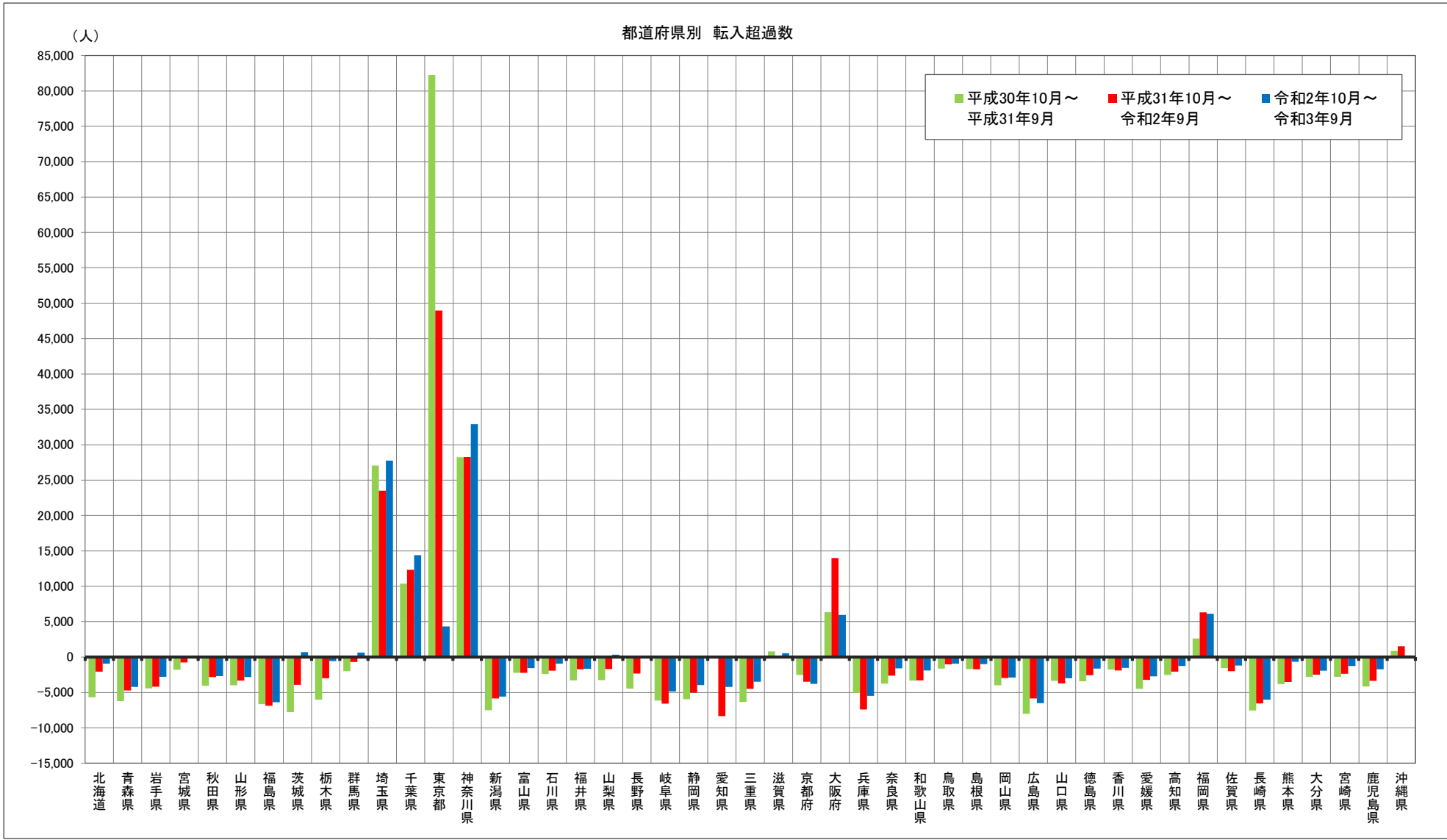
② 国内総生産（名目・実質）前期比



出典：内閣府「国民経済計算」、「四半期別GDP速報」

※2021年4-6月期は2次速報値をもとに作成

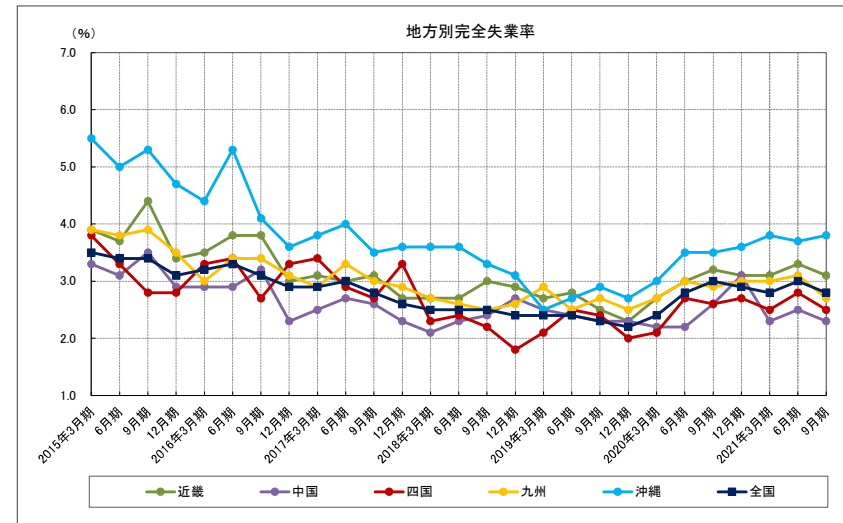
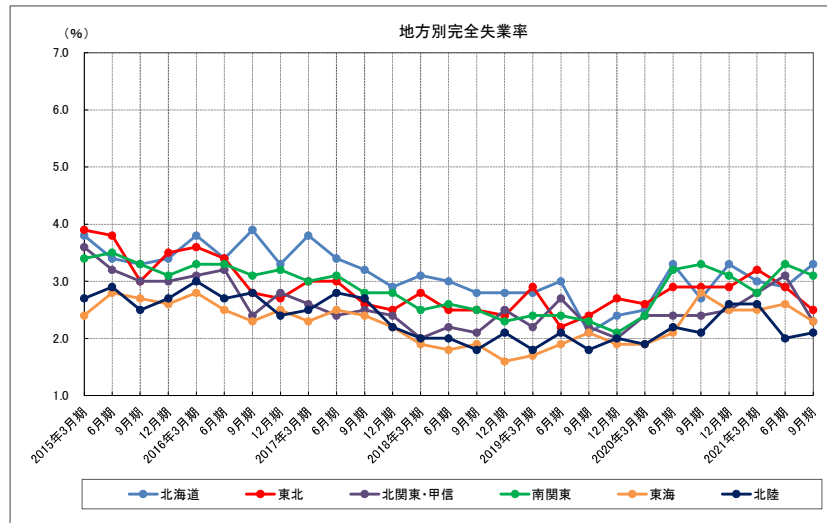
2. 人口動向



出典：総務省「住民基本台帳人口移動報告」

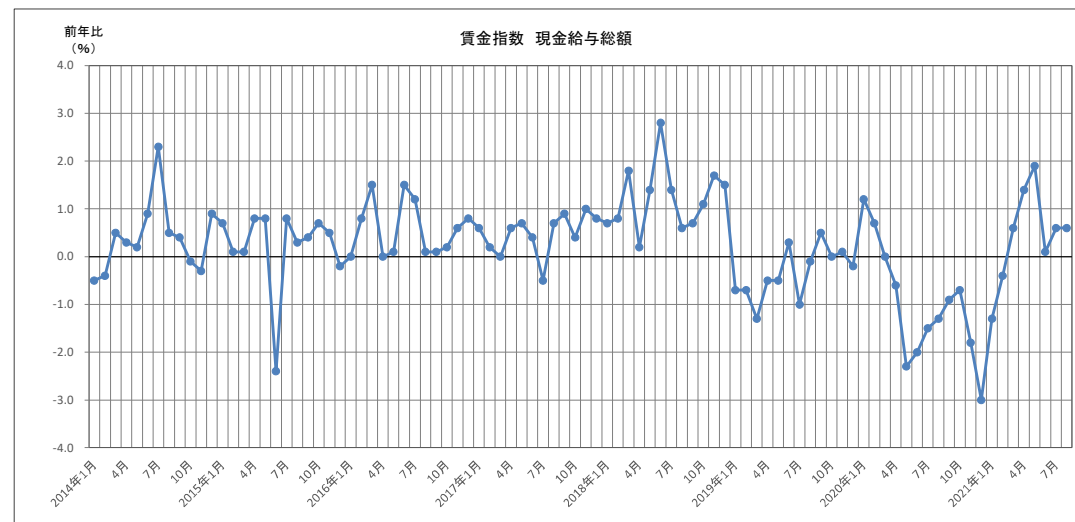
3. 雇用・所得環境

① 地方別完全失業率



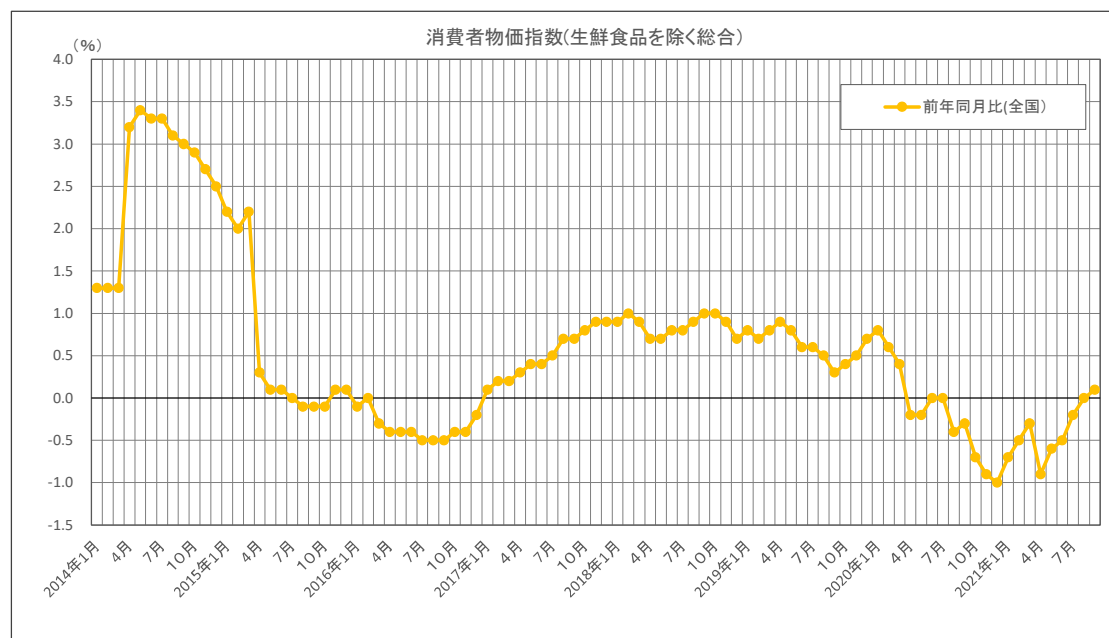
出典：総務省「労働力調査」

② 賃金指数



出典：厚生労働省「毎月勤労統計調査」

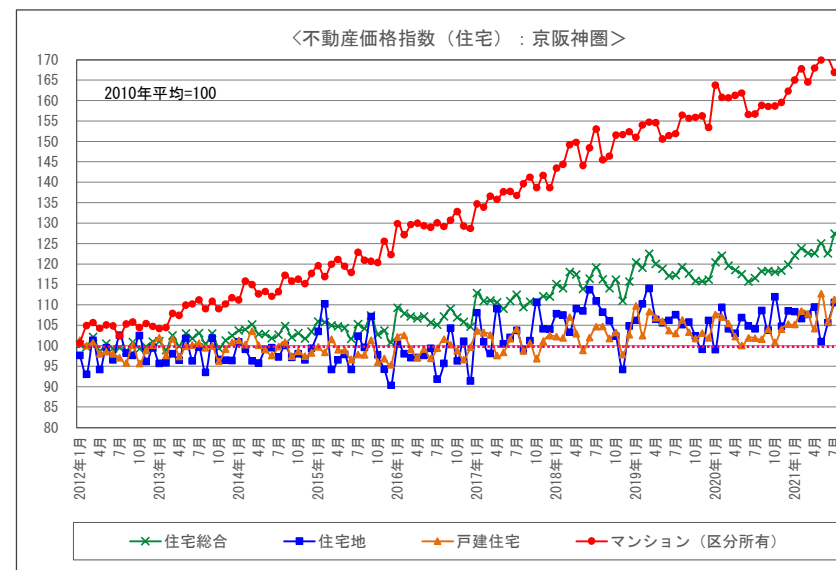
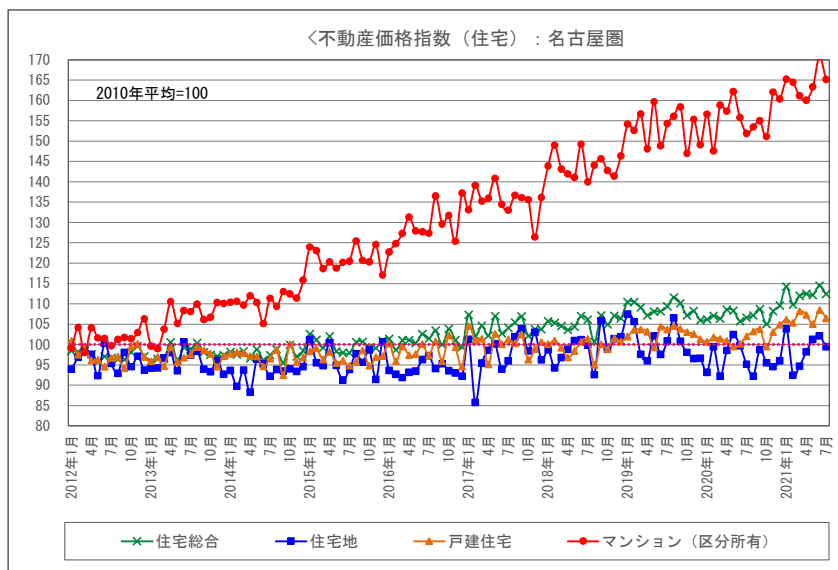
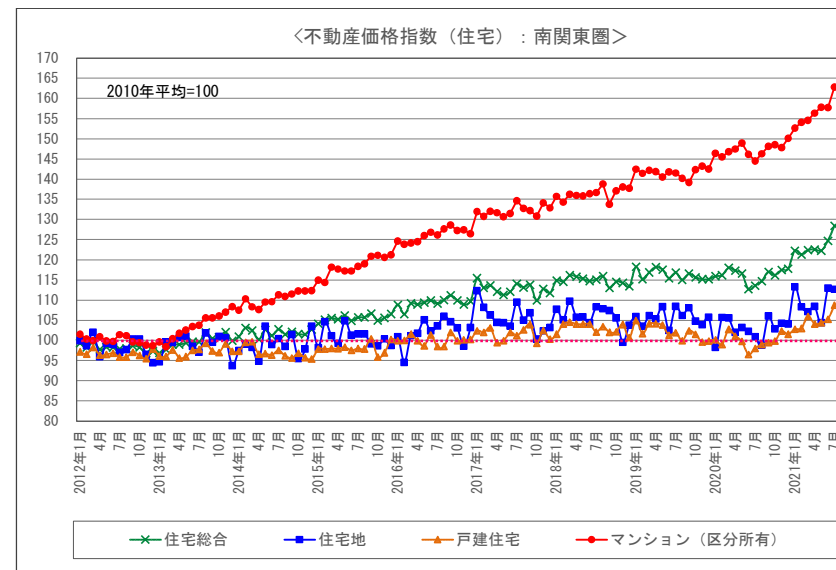
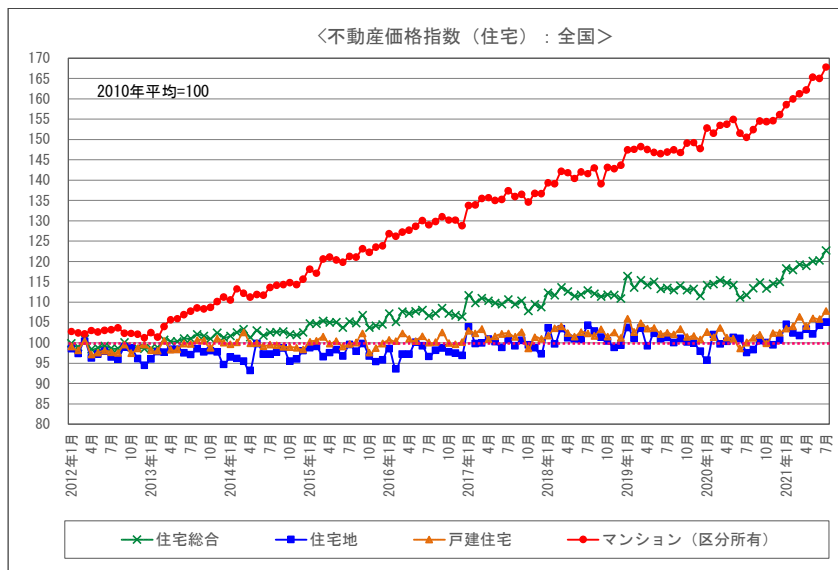
4. 物価



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

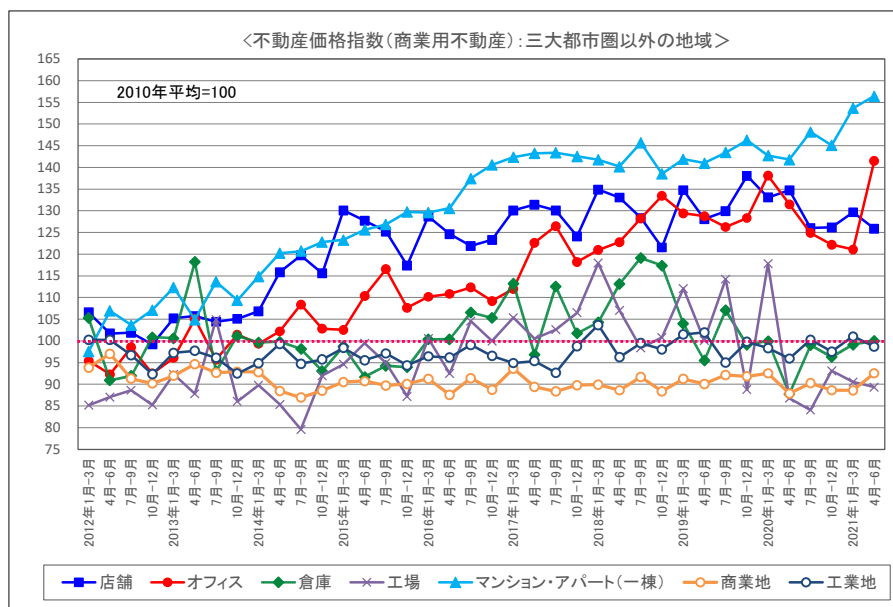
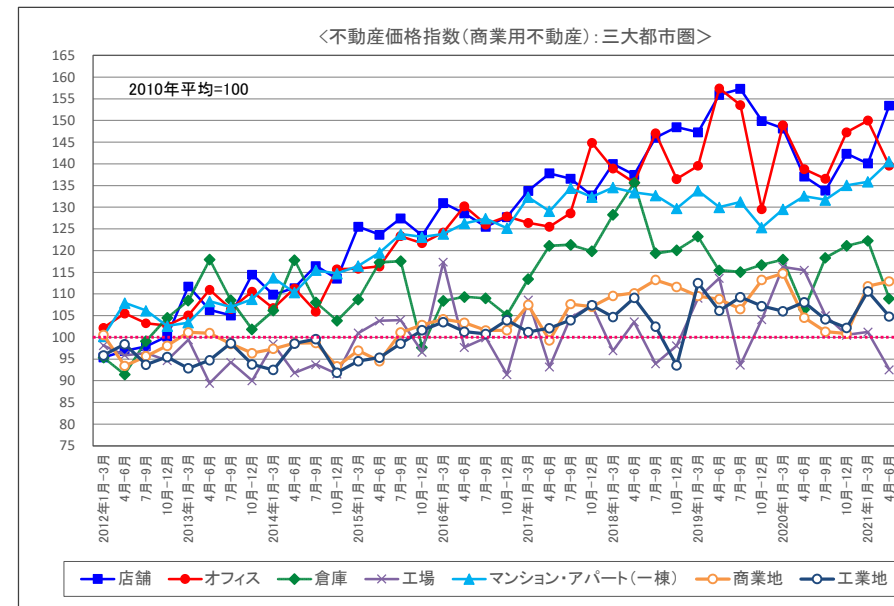
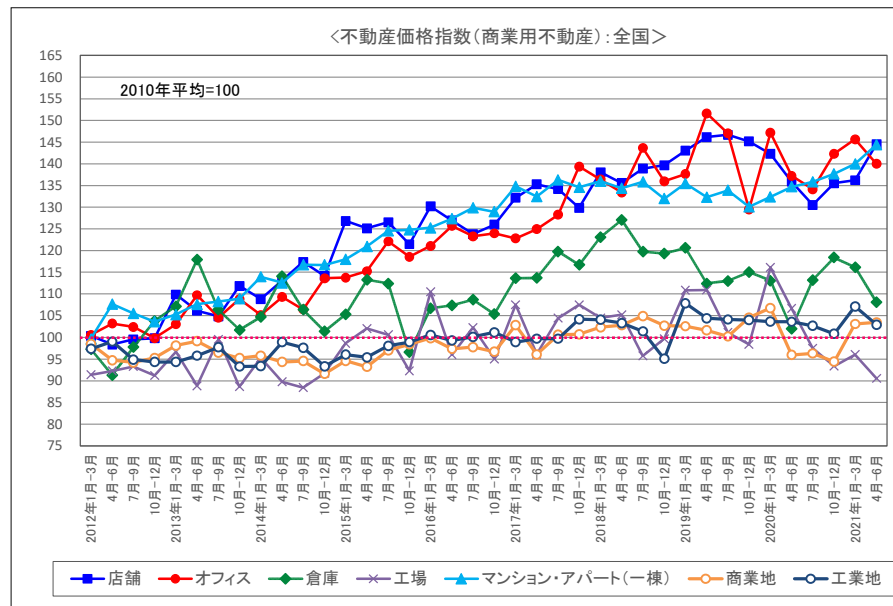


出典：国土交通省「不動産価格指数（住宅）」

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

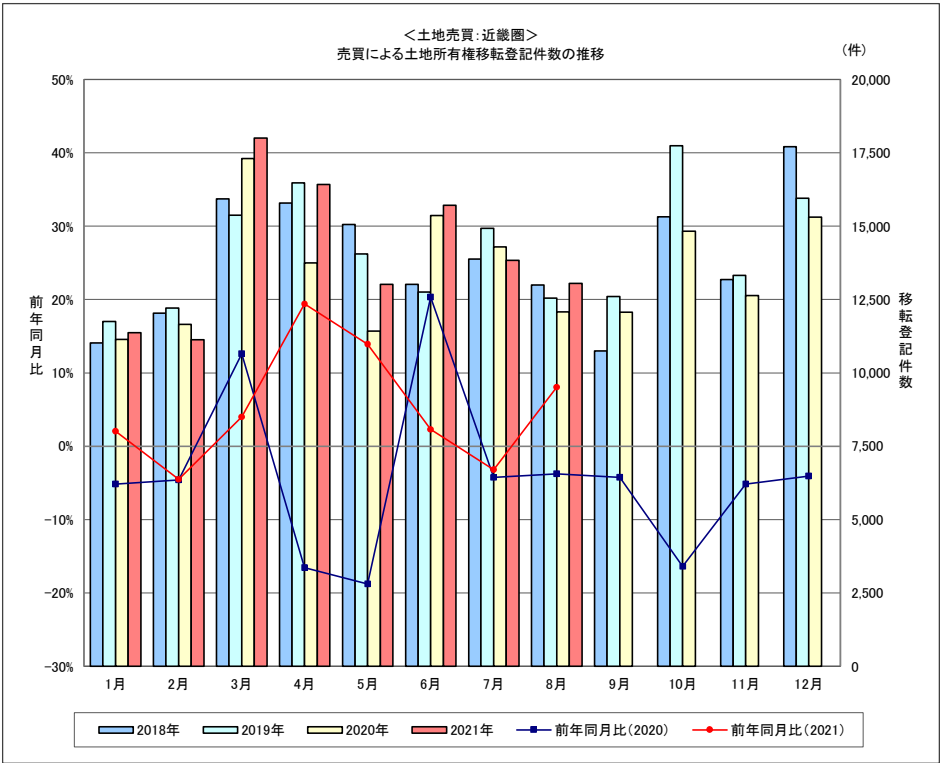
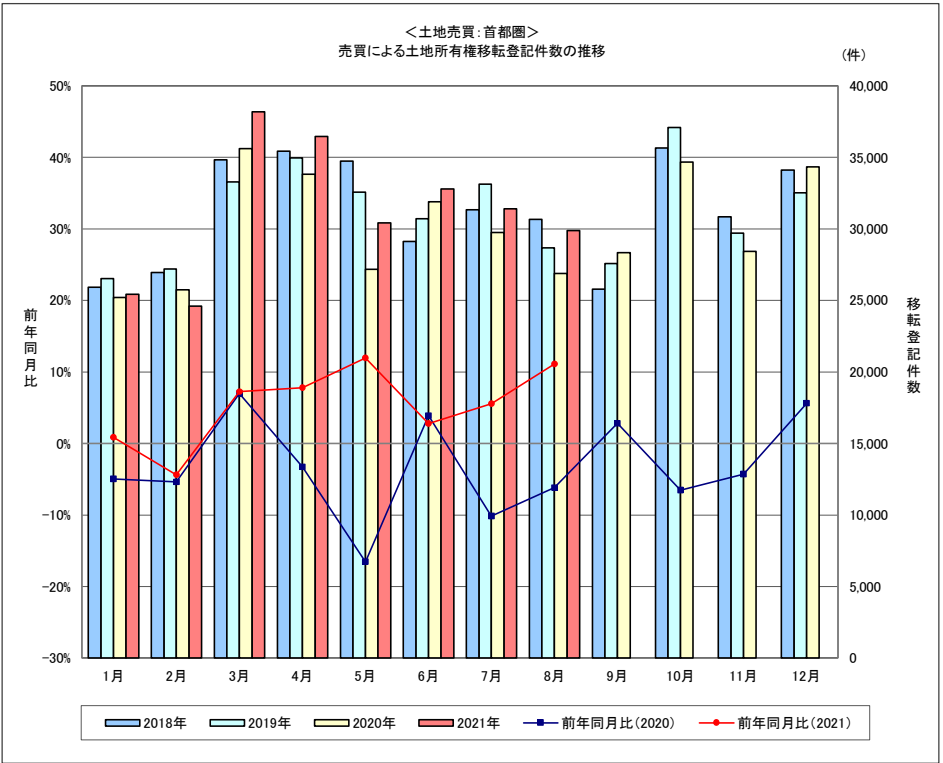


出典：国土交通省「不動産価格指数（商業用不動産）」

注1) 2010年平均＝100とした指数である。原系列指数の推移

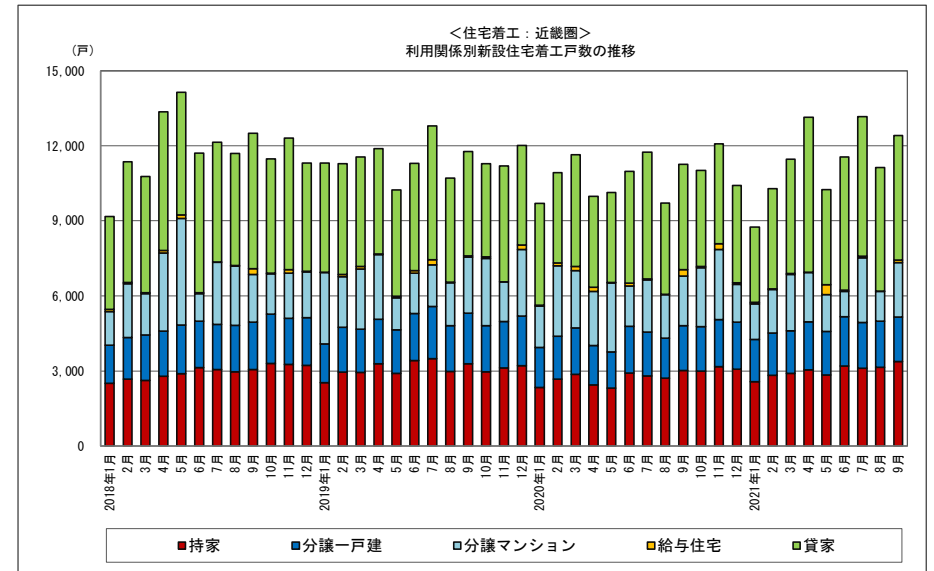
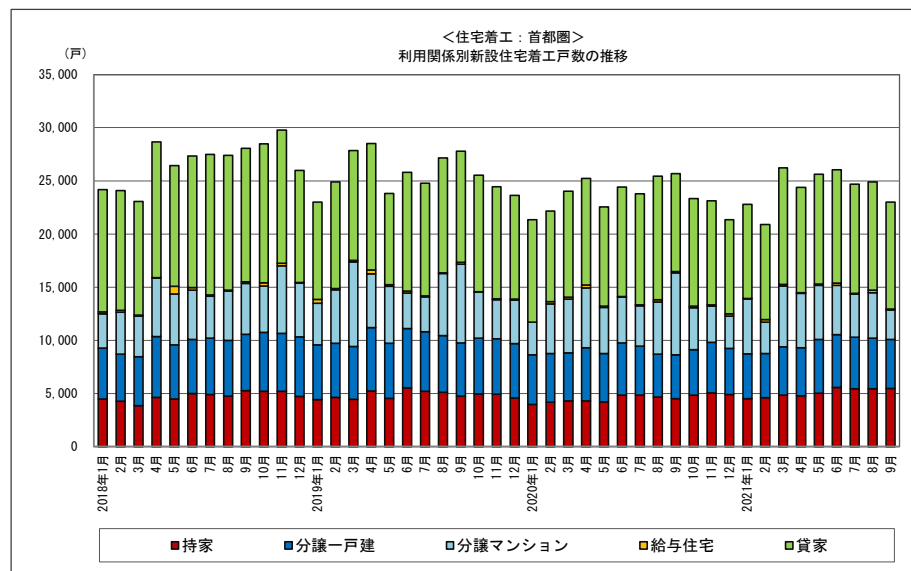
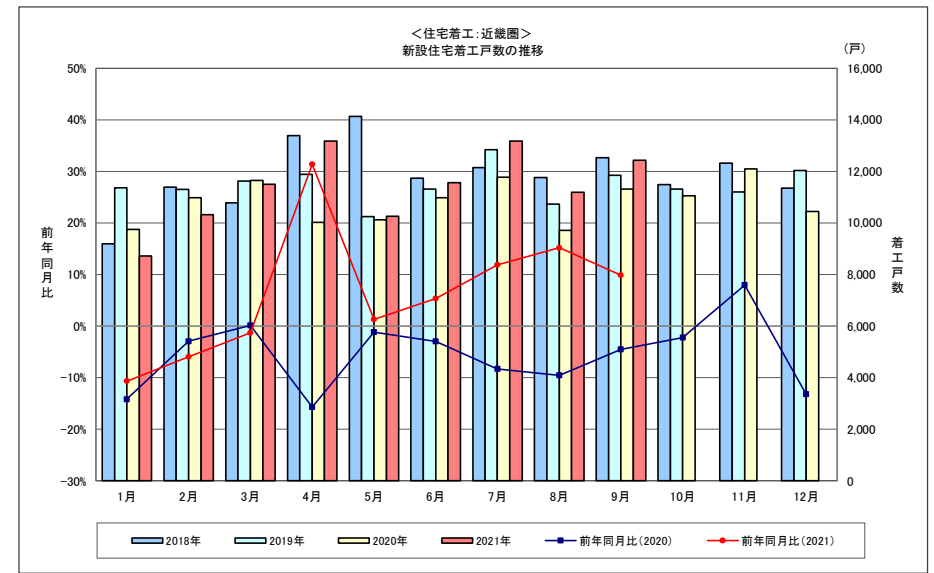
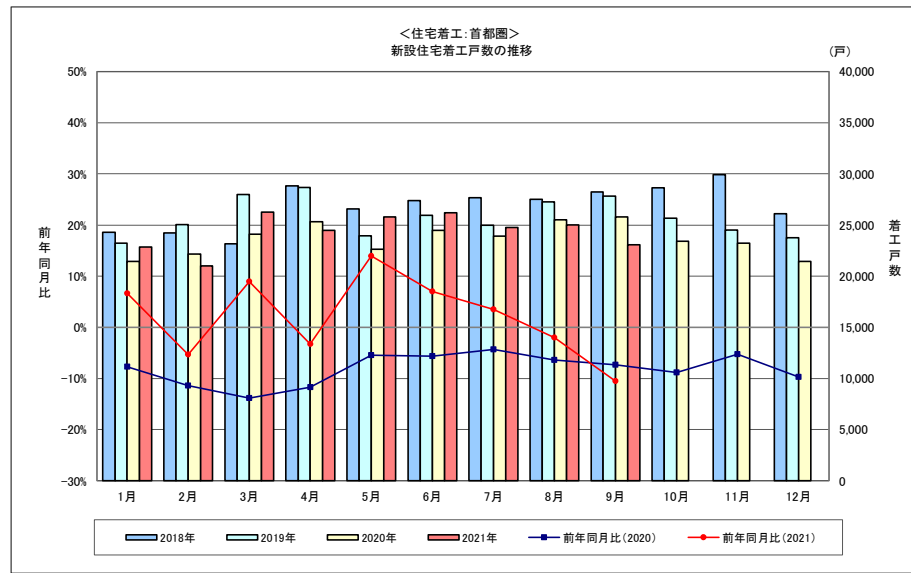
注2) 実際の取引価格情報をそのまま機械的に統計処理し、広域的なブロック単位で指標化（ヘドニック法による）している

7. 土地所有権移転の動向



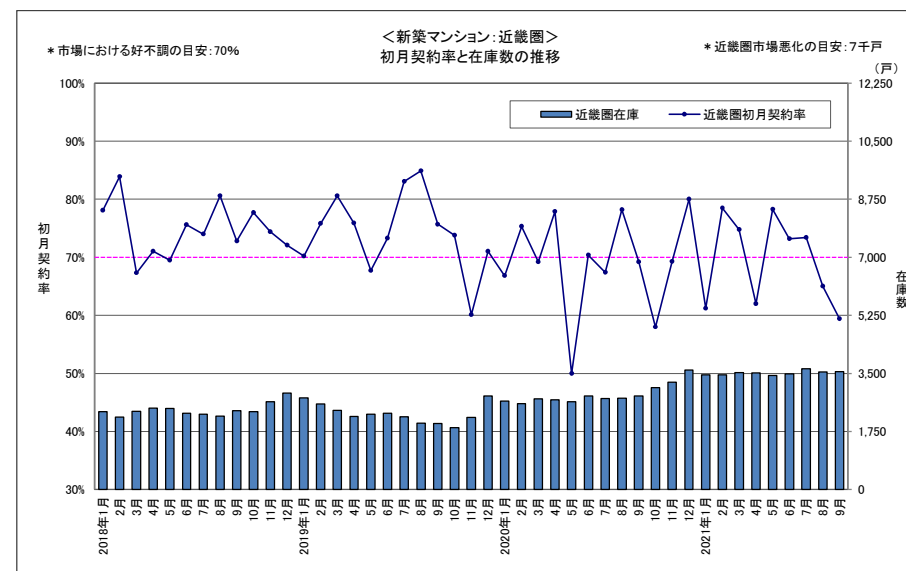
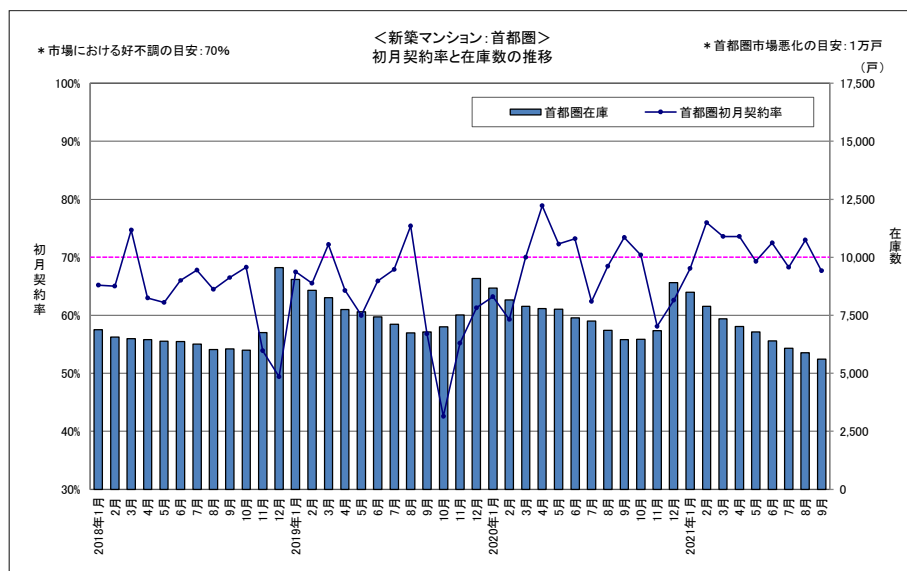
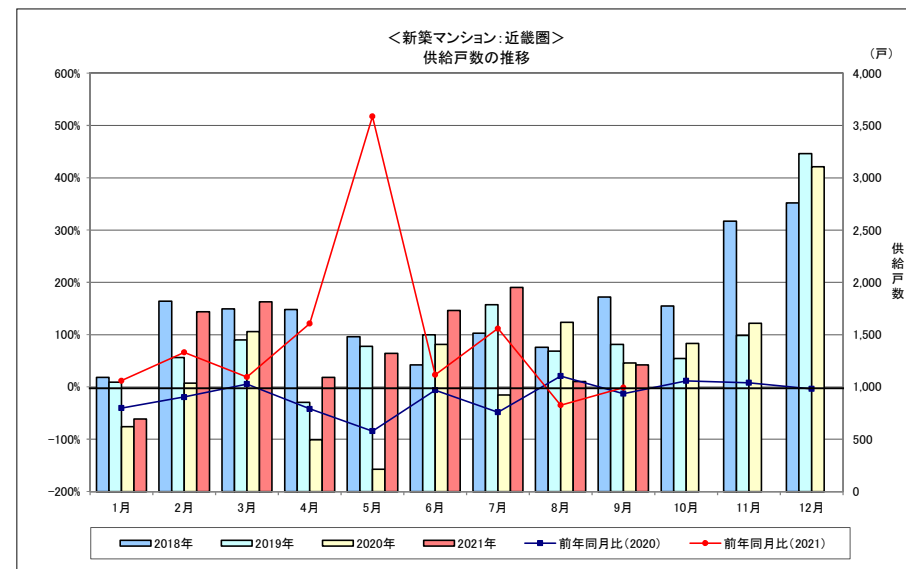
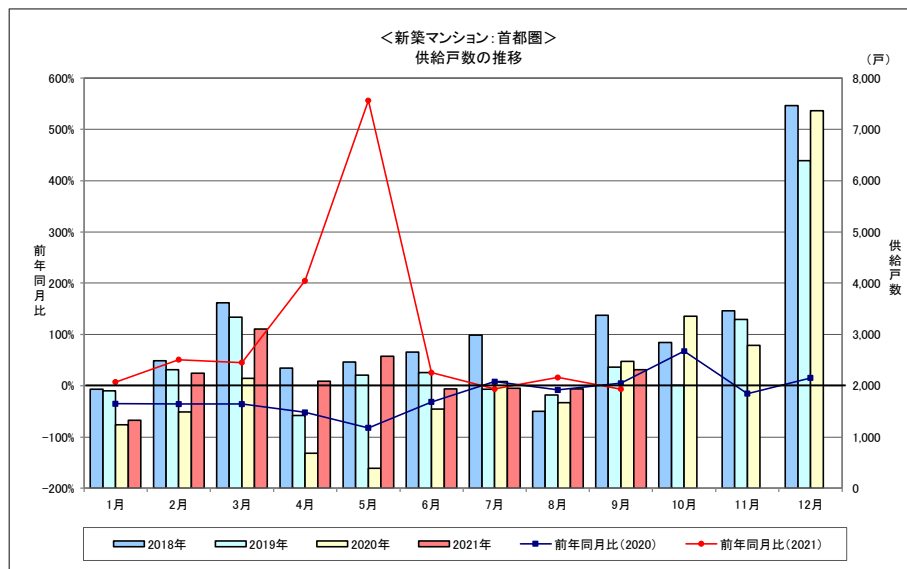
出典：法務省「法務統計月報」

8. 住宅着工の動向



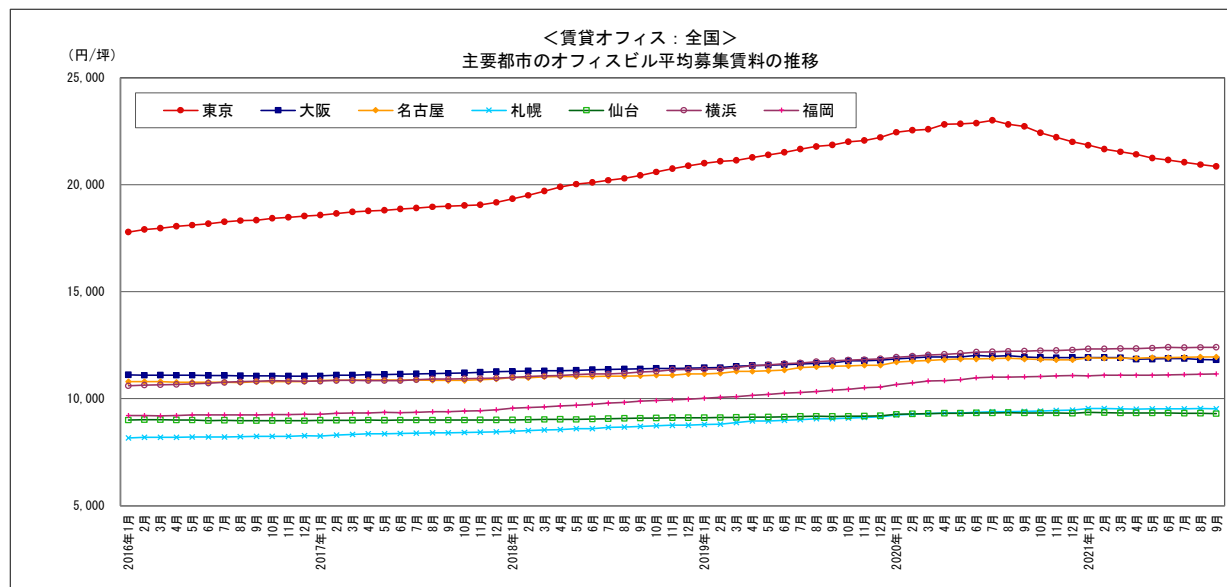
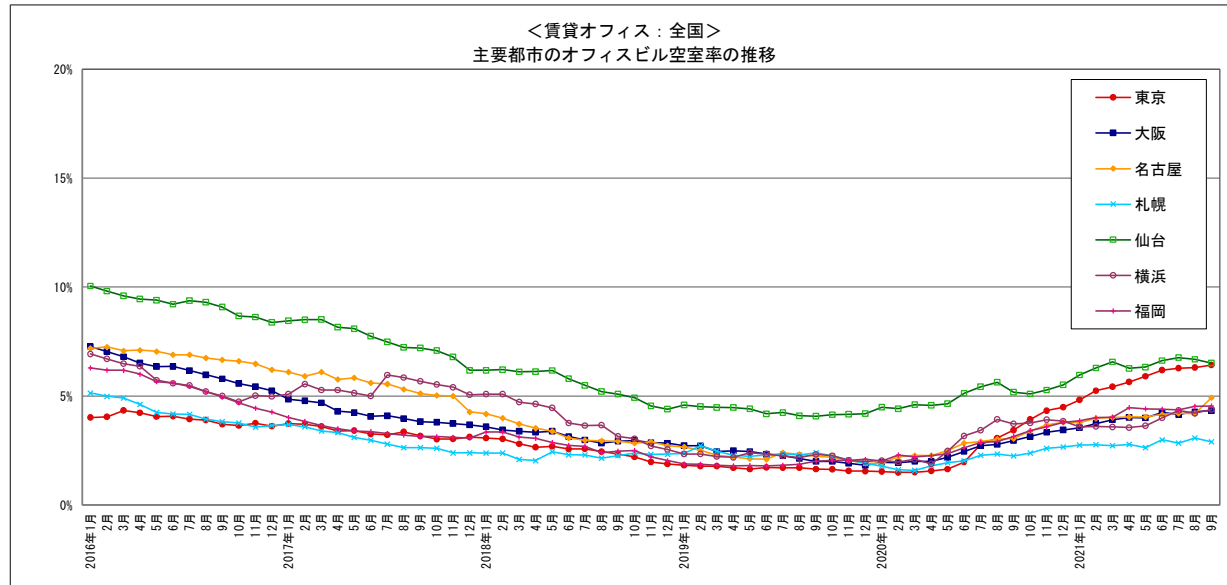
出典：国土交通省「建築着工統計」

9. マンション市場



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

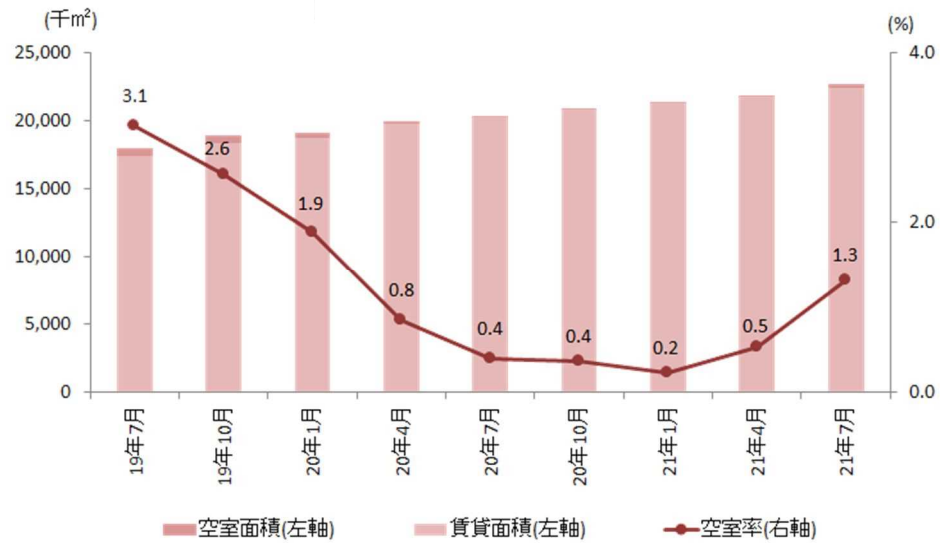
10. オフィス市場



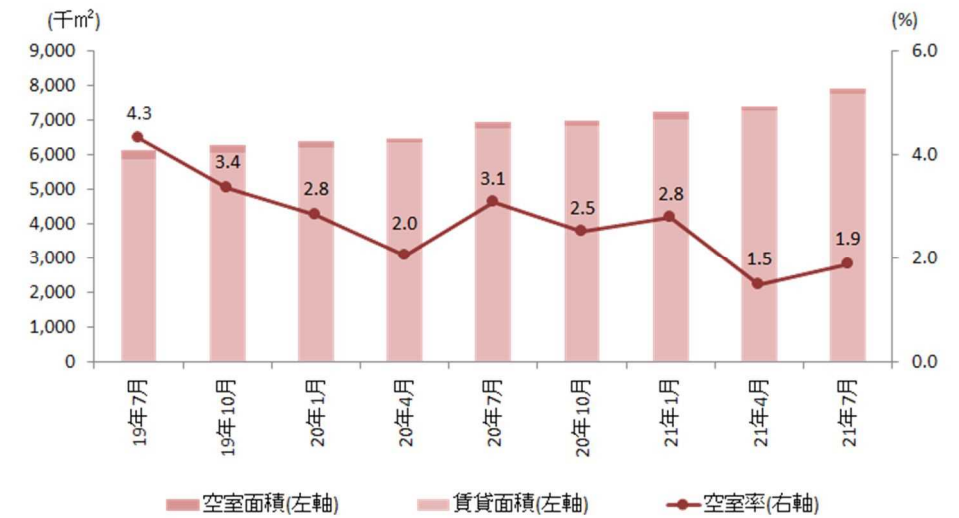
出典：三鬼商事（株）

1 1. 物流施設市場

○東京圏の空室率の動向

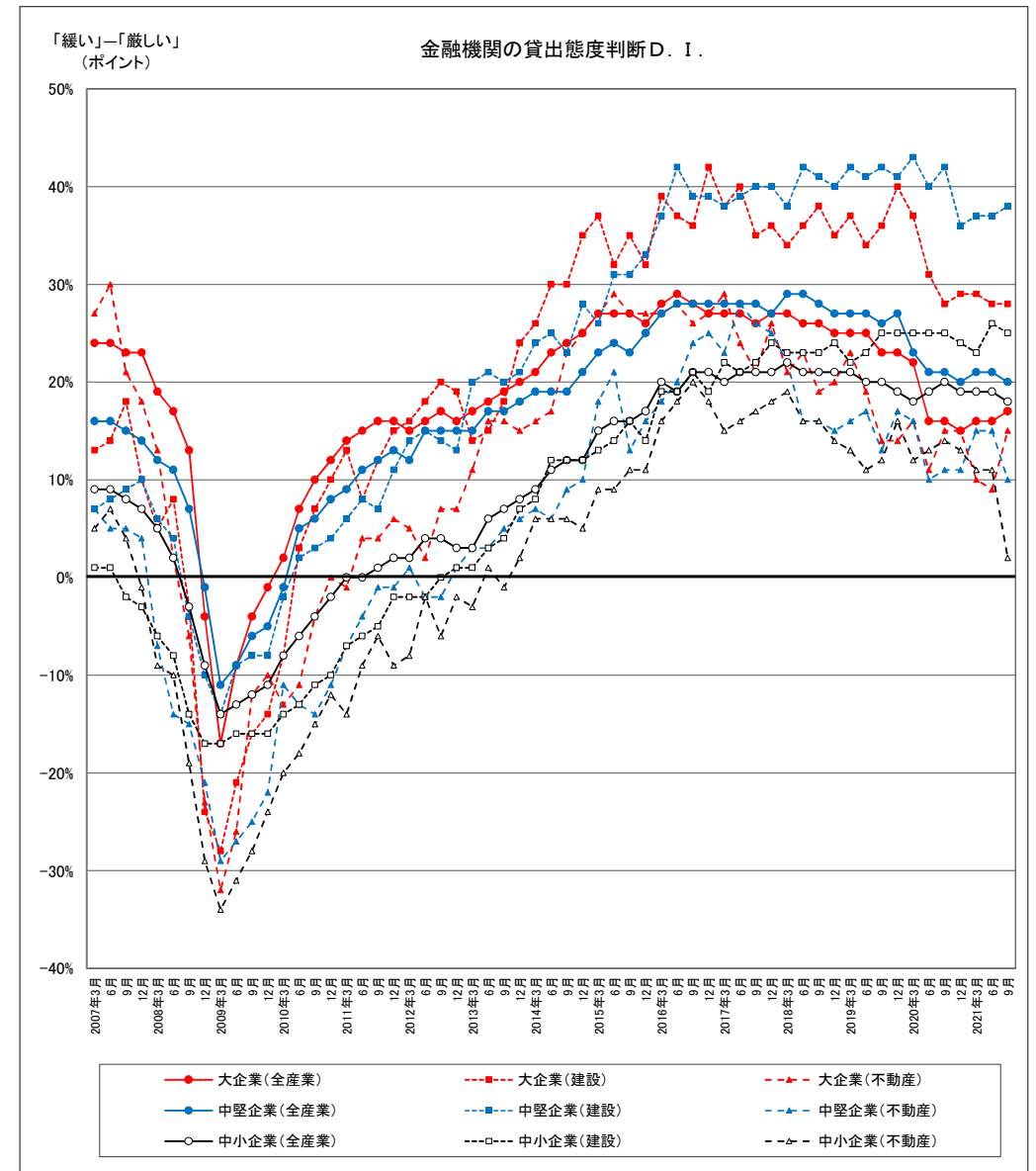
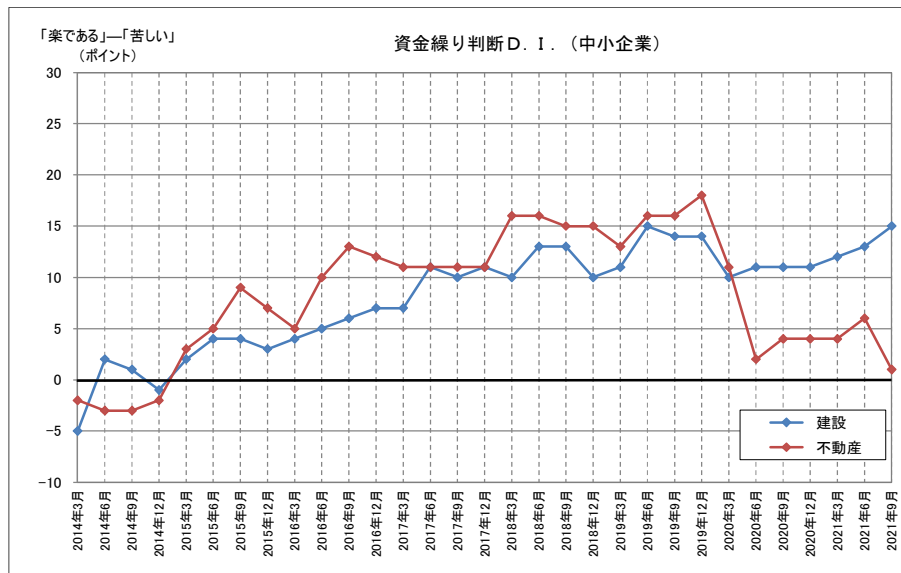
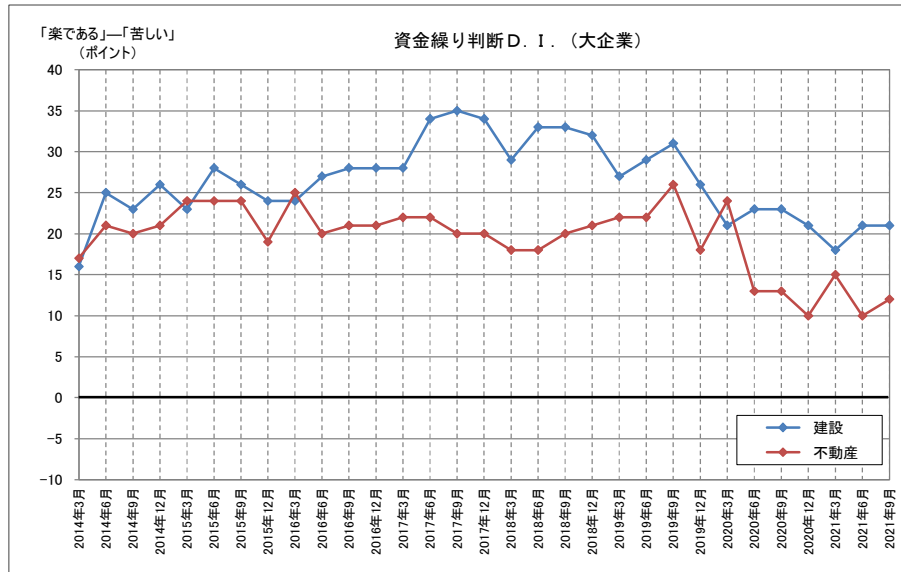


○関西圏の空室率の動向



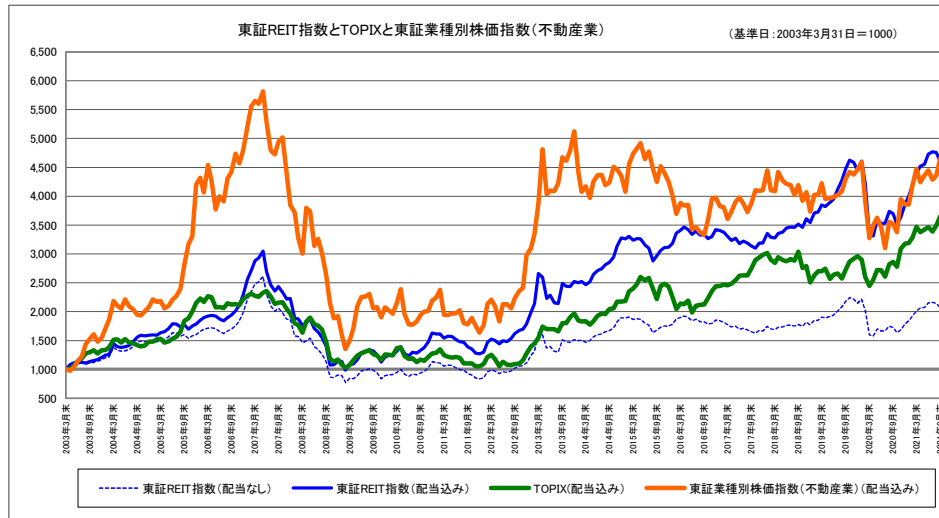
出典：株式会社一五不動産情報サービス

12. 資金調達環境

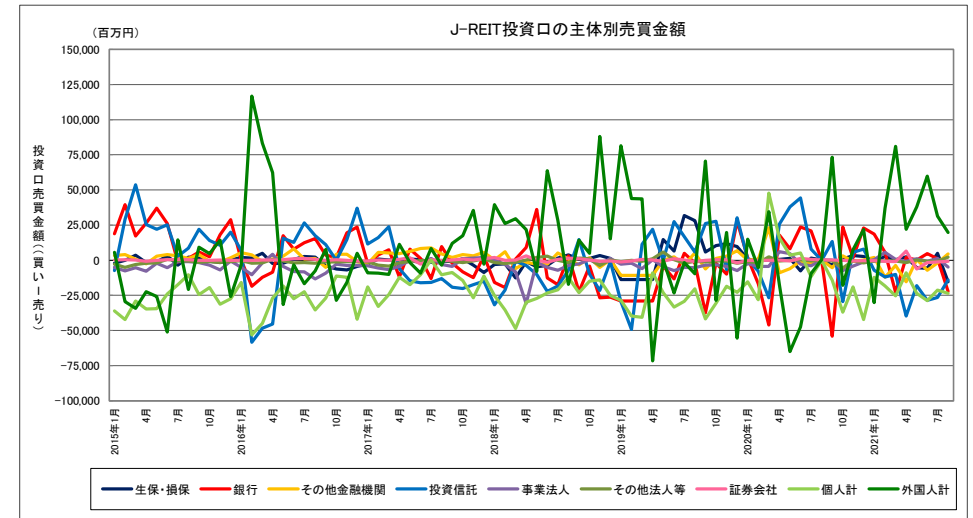


出典：日本銀行「企業短期経済観測調査」

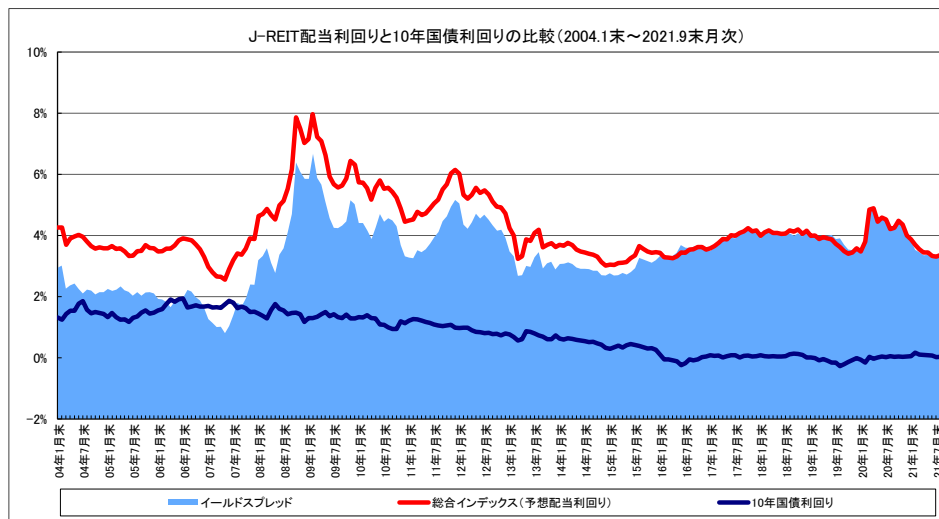
13. 投資環境



出典：(株)東京証券取引所

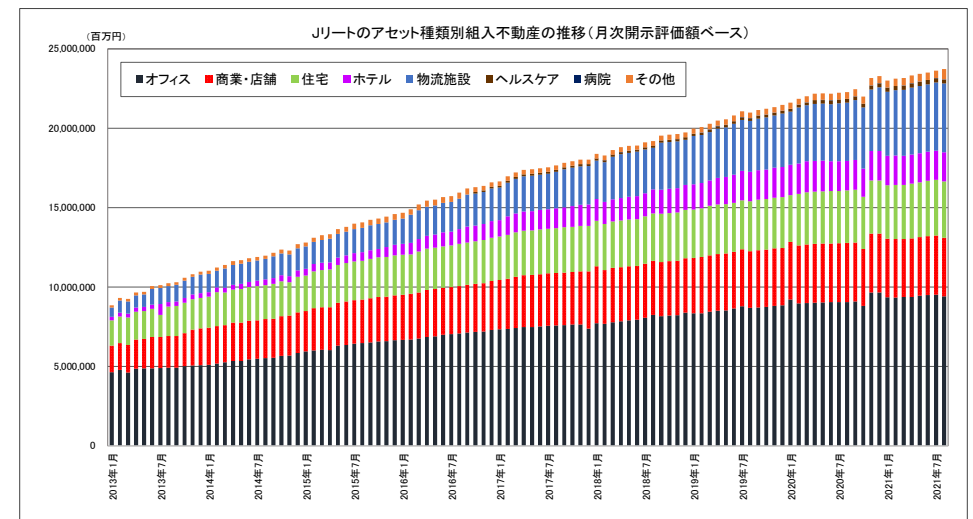


出典：(株)東京証券取引所



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)

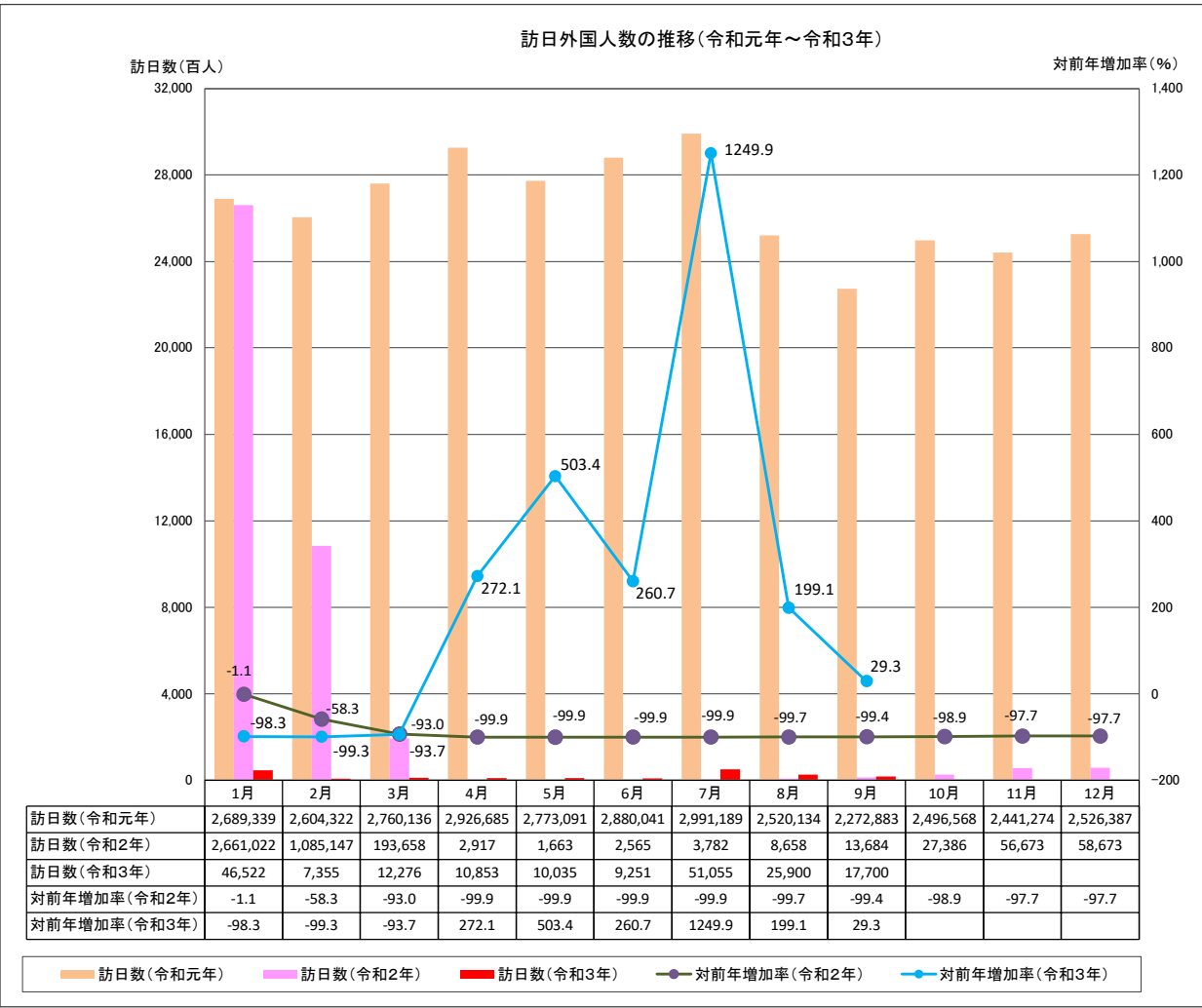
注) イールドスプレッドは、10年国債利回りと総合インデックス(予想配当利回り)の差



出典：(一社)投資信託協会

14. その他

○訪日外国人数の推移



出典：日本政府観光局（J N T O）

地価LOOKレポートご利用にあたっての注意事項

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