

令和3年8月20日
不動産・建設経済局 地価調査課

主要都市の住宅地は前期に引き続き上昇地区数が増加

～令和3年第2四半期の地価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4月1日～令和3年7月1日の地価動向は、前期と比較すると、上昇地区数は増加し、横ばい地区数は減少、下落地区数が増加した。

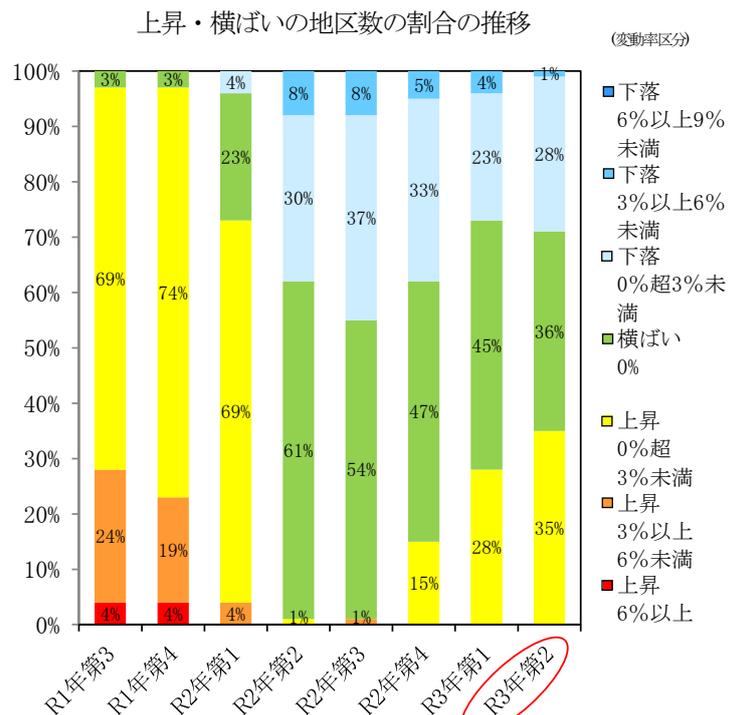
- ◆上昇地区数が28地区から35地区に増加し、横ばい地区数が45地区から36地区に減少し、下落地区数が27地区から29地区に増加した。
- ◆変動率区分は84地区で不変、12地区で上方に移行、4地区で下方に移行。
- ◆住宅地では、下落地区数が前期に引き続き0地区となり、横ばい地区数が減少し上昇地区数が更に増加した。商業地では、大きな変化はないが、一部で弱い動きが見られた。

【主な要因】

- 住宅地では、マンションの販売状況が堅調な中、事業者の素地取得の動きが回復している地区が増加している。
- 商業地では、新型コロナウイルス感染症の影響により、店舗等の収益性が低下し下落している地区がある。

【前期からの地価動向の変化】

前期	●「上昇」(0～3%の上昇)	28地区
今期	●「上昇」(0～3%の上昇)	35地区
前期	●「横ばい」(±0%)	7地区
今期	●「上昇」(0～3%の上昇)	36地区
前期	●「横ばい」(±0%)	34地区
今期	●「横ばい」(±0%)	36地区
前期	●「横ばい」(±0%)	4地区
今期	●「下落」(0～3%の下落)	29地区
前期	●「下落」(0～3%の下落)	2地区
今期	●「横ばい」(±0%)	2地区
前期	●「下落」(0～3%の下落)	21地区
今期	●「下落」(0～3%の下落)	21地区
前期	●「下落」(3～6%の下落)	3地区
今期	●「下落」(0～3%の下落)	3地区
前期	●「下落」(3～6%の下落)	1地区
今期	●「下落」(3～6%の下落)	1地区



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

■調査対象内訳：東京圏43地区、大阪圏25地区、名古屋圏9地区、地方圏23地区

■ホームページ：http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000045.html

<お問い合わせ先>

不動産・建設経済局 地価調査課 地価公示室

主任分析官 倉田(内線30366)、分析官 齊藤(内線30367)、企画係長 葛貴(内線30323)

(代表) 03-5253-8111 (直通) 03-5253-8379 (FAX) 03-5253-1578

令和3年第2四半期「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2四半期の地価動向(令和3年4月1日～令和3年7月1日の変動率)は、前期と比較すると、上昇地区数は増加し、横ばい地区数は減少、下落地区数が増加した。

◆ 特徴

- 上昇地区数が28地区から35地区に増加し、横ばい地区数が45地区から36地区に減少し、下落地区数が27地区から29地区に増加した。
- 変動率区分は84地区で不変、12地区で上方に移行、4地区で下方に移行。
- 住宅地では、下落地区数が前期に引き続き0地区となり、横ばい地区数が減少し上昇地区数が更に増加した。商業地では、大きな変化はないが、一部で弱い動きが見られた。

◆ 地価LOOKレポートとは

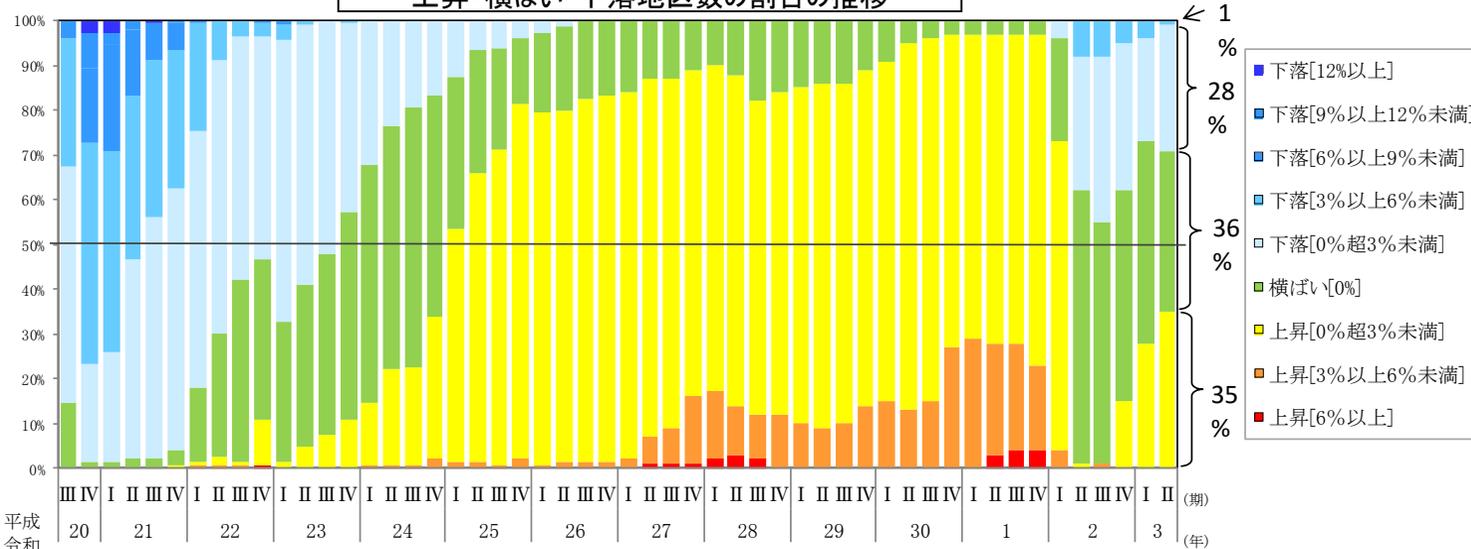
- ・ 主要都市の高度利用地等を対象に、四半期毎の地価動向を調査し、先行的な地価動向を明らかにするもの
- ・ 対象は全国100地区
 - 東京圏： 43地区
 - 大阪圏： 25地区
 - 名古屋圏： 9地区
 - 地方圏： 23地区
- ・ 各地区の地価動向を9区分の変動率で評価

主な要因

- 住宅地では、マンションの販売状況が堅調な中、事業者の素地取得の動きが回復している地区が増加している。
- 商業地では、新型コロナウイルス感染症の影響により、店舗等の収益性が低下し下落している地区がある。

前期からの地価動向の変化

上昇・横ばい・下落地区数の割合の推移



※上段が前期、下段が今期 (地区数)

● 「上昇」(0～3%の上昇)	28
● 「上昇」(0～3%の上昇)	7
● 「横ばい」(±0%)	34
● 「横ばい」(±0%)	4
● 「下落」(0～3%の下落)	2
● 「下落」(0～3%の下落)	21
● 「下落」(0～3%の下落)	3
● 「下落」(3～6%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	24 (75%)	8 (25%)	0 (0%)	32 (100%)
商業地	11 (16%)	28 (41%)	29 (43%)	68 (100%)
合計	35 (35%)	36 (36%)	29 (29%)	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	28 (36%)	27 (35%)	22 (29%)	77 (100%)
東京圏	14 (32%)	18 (42%)	11 (26%)	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	7 (30%)	9 (40%)	7 (30%)	23 (100%)
全国	35 (35%)	36 (36%)	29 (29%)	100 (100%)

◆変動率区分が横ばいから上昇に移行した地区 (7地区)

住宅地

商業地

都市名	地区	R3第1期	R3第2期
中央区	佃・月島	横ばい(±0%)	上昇(0~3%)
江東区	豊洲	横ばい(±0%)	上昇(0~3%)
江東区	有明	横ばい(±0%)	上昇(0~3%)
中野区	中野駅周辺	横ばい(±0%)	上昇(0~3%)
草津市	南草津駅周辺	横ばい(±0%)	上昇(0~3%)
中京区	二条	横ばい(±0%)	上昇(0~3%)
西京区	桂	横ばい(±0%)	上昇(0~3%)

◆変動率区分が下落から横ばいに移行した地区 (2地区)

都市名	地区	R3第1期	R3第2期
中央区	銀座中央	下落(0~3%)	横ばい(±0%)
新宿区	新宿三丁目	下落(0~3%)	横ばい(±0%)

◆変動率区分が横ばいから下落に移行した地区 (4地区)

都市名	地区	R3第1期	R3第2期
千代田区	丸の内	横ばい(±0%)	下落(0~3%)
千代田区	有楽町・日比谷	横ばい(±0%)	下落(0~3%)
中央区	八重洲	横ばい(±0%)	下落(0~3%)
金沢市	金沢駅周辺	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55回】 令和3年第2四半期（令和3年4月1日～令和3年7月1日）の動向

令和3年8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 2 4 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 2 5 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 2 6 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 2 7 年第 1 四半期から、大通公園、函館本町など 5 0 地区を廃止した。
- ※6 平成 2 8 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、1 0 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2四半期(令和3年4/1～令和3年7/1)の主要都市の高度利用地等100地区における地価動向は、上昇が35地区(前回28)、横ばいが36地区(前回45)、下落が29地区(前回27)となり、前期と比較すると、上昇地区数は増加し、横ばい地区数は減少、下落地区数が増加した。
- 上昇の35地区について、全てが3%未満の上昇となり、7地区が横ばいから移行した(残りの28地区の変動率区分は不変)。
- 0%の横ばいが36地区となり、前回(45)と比較して減少した。
- 3%未満の下落が28地区(前回23)、3%以上6%未満の下落は1地区(前回4)となり、下落の地区は29地区で前回(27)と比較してやや増加した。
- 変動率区分は84地区で不変、12地区で上方に移行、4地区で下方に移行した。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な中、事業者の素地取得の動きが回復している地区が増加している。
- 商業地では、新型コロナウイルス感染症の影響により、店舗等の収益性が低下し下落している地区がある。

2. 圏域別

- 三大都市圏(77地区)
 - ・ 東京圏(43)では、上昇が14地区(前回10)、横ばいが18地区(前回23)、下落が11地区(前回10)となった。変動率区分が上方に移行した地区は6地区であり、下方に移行した地区は3地区であった。
 - ・ 大阪圏(25)では、上昇が8地区(前回6)、横ばいが6地区(前回8)、下落が11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5地区であり、下方に移行した地区は0地区であった。
 - ・ 名古屋圏(9)では、上昇が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7地区(前回6)、横ばいが9地区(前回11)、下落が7地区(前回6)となった。変動率区分が上方に移行した地区は1地区であり、下方に移行した地区も1地区であった。

3. 用途別

- 住宅系地区(32)では、上昇が24地区(前回18)、横ばいが8地区(前回14)、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6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11地区(前回10)、横ばいが28地区(前回31)、下落が29地区(前回27)となった。変動率区分が上方に移行した地区は6地区であり、下方に移行した地区は4地区であった。

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)

四半期	上昇			横ばい		下落				横計	
	 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上		
19年第4	5 (5.0%)	47 (47.0%)	35 (35.0%)	11 (11.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)

	四半期	上昇			横ばい	下落					横計	
		 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上		
全地区	28年第1	2 (2.0%)	16 (16.2%)	71 (71.7%)	10 (10.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	99 (100.0%)
	28年第2	3 (3.0%)	11 (11.0%)	74 (74.0%)	12 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	28年第3	2 (2.0%)	10 (10.0%)	70 (70.0%)	18 (18.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	28年第4	0 (0.0%)	12 (12.0%)	72 (72.0%)	16 (16.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	29年第1	0 (0.0%)	10 (10.0%)	75 (75.0%)	15 (15.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	29年第2	0 (0.0%)	9 (9.0%)	77 (77.0%)	14 (14.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	29年第3	0 (0.0%)	10 (10.0%)	76 (76.0%)	14 (14.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	29年第4	0 (0.0%)	14 (14.0%)	75 (75.0%)	11 (11.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	30年第1	0 (0.0%)	15 (15.0%)	76 (76.0%)	9 (9.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	30年第2	0 (0.0%)	13 (13.0%)	82 (82.0%)	5 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	30年第3	0 (0.0%)	15 (15.0%)	81 (81.0%)	4 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	30年第4	0 (0.0%)	27 (27.0%)	70 (70.0%)	3 (3.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	元年第1	0 (0.0%)	29 (29.0%)	68 (68.0%)	3 (3.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	元年第2	3 (3.0%)	25 (25.0%)	69 (69.0%)	3 (3.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	元年第3	4 (4.0%)	24 (24.0%)	69 (69.0%)	3 (3.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	元年第4	4 (4.0%)	19 (19.0%)	74 (74.0%)	3 (3.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	2年第1	0 (0.0%)	4 (4.0%)	69 (69.0%)	23 (23.0%)	4 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	2年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.0%)	61 (61.0%)	30 (30.0%)	8 (8.0%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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		
19年第4	2 (4.7%)	24 (55.8%)	14 (32.6%)	3 (7.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
20年第1	0 (0.0%)	5 (11.6%)	15 (34.9%)	20 (46.5%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (9.3%)	25 (58.1%)	10 (23.3%)	3 (7.0%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (6.2%)	47 (72.3%)	12 (18.5%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (12.3%)	45 (69.2%)	10 (15.4%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (15.4%)	40 (61.5%)	15 (23.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	30 (46.2%)	25 (38.5%)	9 (13.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	38 (58.5%)	24 (36.9%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	4 (6.2%)	38 (58.5%)	21 (32.3%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
22年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	1 (1.5%)	16 (24.6%)	36 (55.4%)	11 (16.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
22年第2	0 (0.0%)	1 (1.5%)	2 (3.1%)	20 (30.8%)	39 (60.0%)	3 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
22年第3	0 (0.0%)	1 (1.5%)	1 (1.5%)	29 (44.6%)	33 (50.8%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (9.2%)	28 (43.1%)	31 (47.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (29.7%)	42 (65.6%)	3 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	64 (100.0%) (注1)
23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.6%)	18 (28.1%)	45 (70.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	64 (100.0%) (注1)
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (3.1%)	25 (38.5%)	38 (58.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (4.6%)	32 (49.2%)	30 (46.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
24年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	6 (9.2%)	39 (60.0%)	19 (29.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%) (注2)
24年第2	0 (0.0%)	1 (1.5%)	11 (16.9%)	39 (60.0%)	14 (21.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
24年第3	0 (0.0%)	1 (1.5%)	10 (15.4%)	41 (63.1%)	13 (20.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
24年第4	0 (0.0%)	2 (3.1%)	14 (21.5%)	39 (60.0%)	10 (15.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
25年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	37 (56.9%)	20 (30.8%)	7 (10.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
25年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	45 (69.2%)	16 (24.6%)	4 (6.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
25年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	46 (70.8%)	15 (23.1%)	4 (6.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
25年第4	0 (0.0%)	1 (1.5%)	52 (80.0%)	9 (13.8%)	3 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
26年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	48 (73.8%)	14 (21.5%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%) (注4)
26年第2	0 (0.0%)	2 (3.1%)	51 (78.5%)	11 (16.9%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
26年第3	0 (0.0%)	2 (3.1%)	56 (86.2%)	7 (10.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
26年第4	0 (0.0%)	1 (1.5%)	58 (89.2%)	6 (9.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
27年第1	0 (0.0%)	1 (2.3%)	38 (88.4%)	4 (9.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%) (注7)
27年第2	0 (0.0%)	3 (7.0%)	38 (88.4%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
27年第3	0 (0.0%)	4 (9.3%)	37 (86.0%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
27年第4	0 (0.0%)	6 (14.0%)	35 (81.4%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(東京圏))

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

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(大阪圏))

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

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

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(名古屋圏))

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

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(名古屋圏))

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

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(地方圏))

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

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(地方圏))

	四半期	上昇			横ばい		下落				横計	
		 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上		
地方圏	28年第1	0 (0.0%)	4 (18.2%)	11 (50.0%)	7 (31.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (100.0%)
	28年第2	0 (0.0%)	5 (21.7%)	11 (47.8%)	7 (30.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
	28年第3	0 (0.0%)	5 (21.7%)	11 (47.8%)	7 (30.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
	28年第4	0 (0.0%)	5 (21.7%)	13 (56.5%)	5 (21.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
	29年第1	0 (0.0%)	5 (21.7%)	14 (60.9%)	4 (17.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
	29年第2	0 (0.0%)	5 (21.7%)	15 (65.2%)	3 (13.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
	29年第3	0 (0.0%)	5 (21.7%)	15 (65.2%)	3 (13.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
	29年第4	0 (0.0%)	4 (17.4%)	17 (73.9%)	2 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
	30年第1	0 (0.0%)	4 (17.4%)	17 (73.9%)	2 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
	30年第2	0 (0.0%)	3 (13.0%)	19 (82.6%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
	30年第3	0 (0.0%)	4 (17.4%)	17 (73.9%)	2 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
	30年第4	0 (0.0%)	6 (26.1%)	16 (69.6%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
	元年第1	0 (0.0%)	7 (30.4%)	15 (65.2%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
	元年第2	0 (0.0%)	7 (30.4%)	15 (65.2%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
	元年第3	1 (4.3%)	5 (21.7%)	16 (69.6%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
	元年第4	1 (4.3%)	4 (17.4%)	17 (73.9%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
	2年第1	0 (0.0%)	1 (4.3%)	12 (52.2%)	7 (30.4%)	3 (13.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
	2年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (4.3%)	15 (65.2%)	6 (26.1%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
	2年第3	0 (0.0%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	13 (56.5%)	9 (39.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
	2年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (13.0%)	13 (56.5%)	7 (30.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
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%)	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%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)	

(注6)

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別(住宅系地区))

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

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別(住宅系地区))

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

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別(商業系地区))

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

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別(商業系地区))

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

※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6)



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。

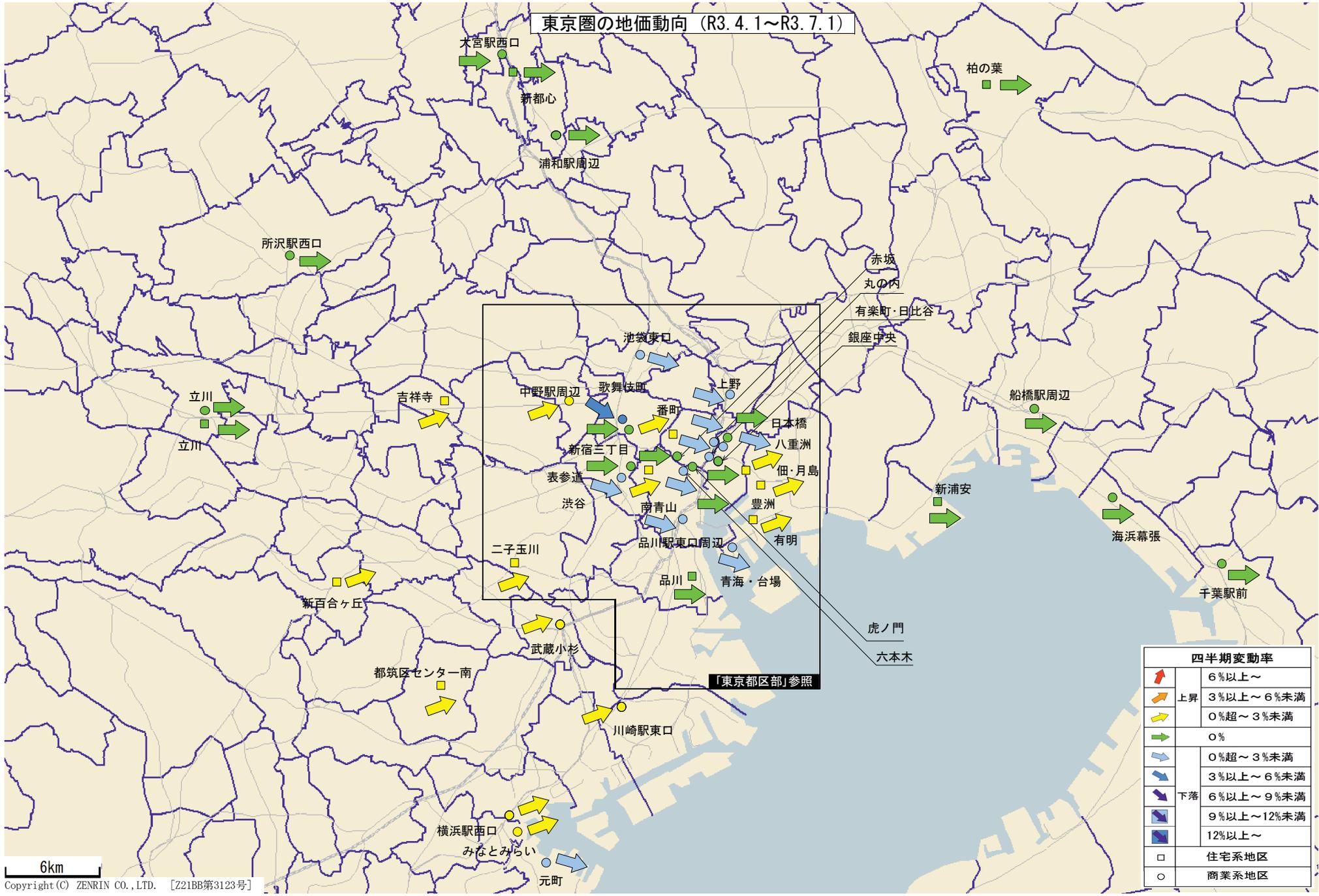
(注12) 対象地区を38地区廃止した。

地区毎の総合評価(変動率)推移

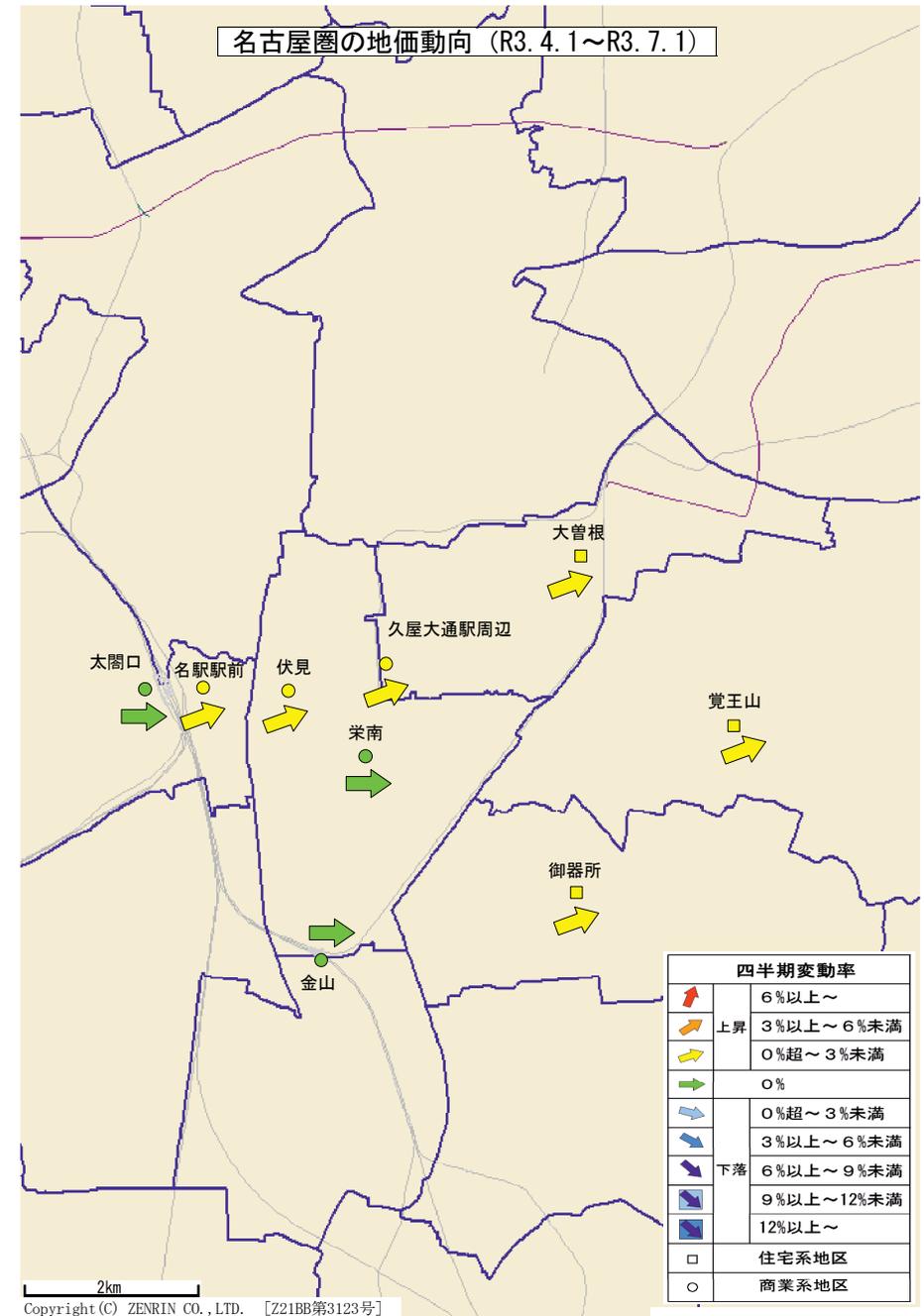
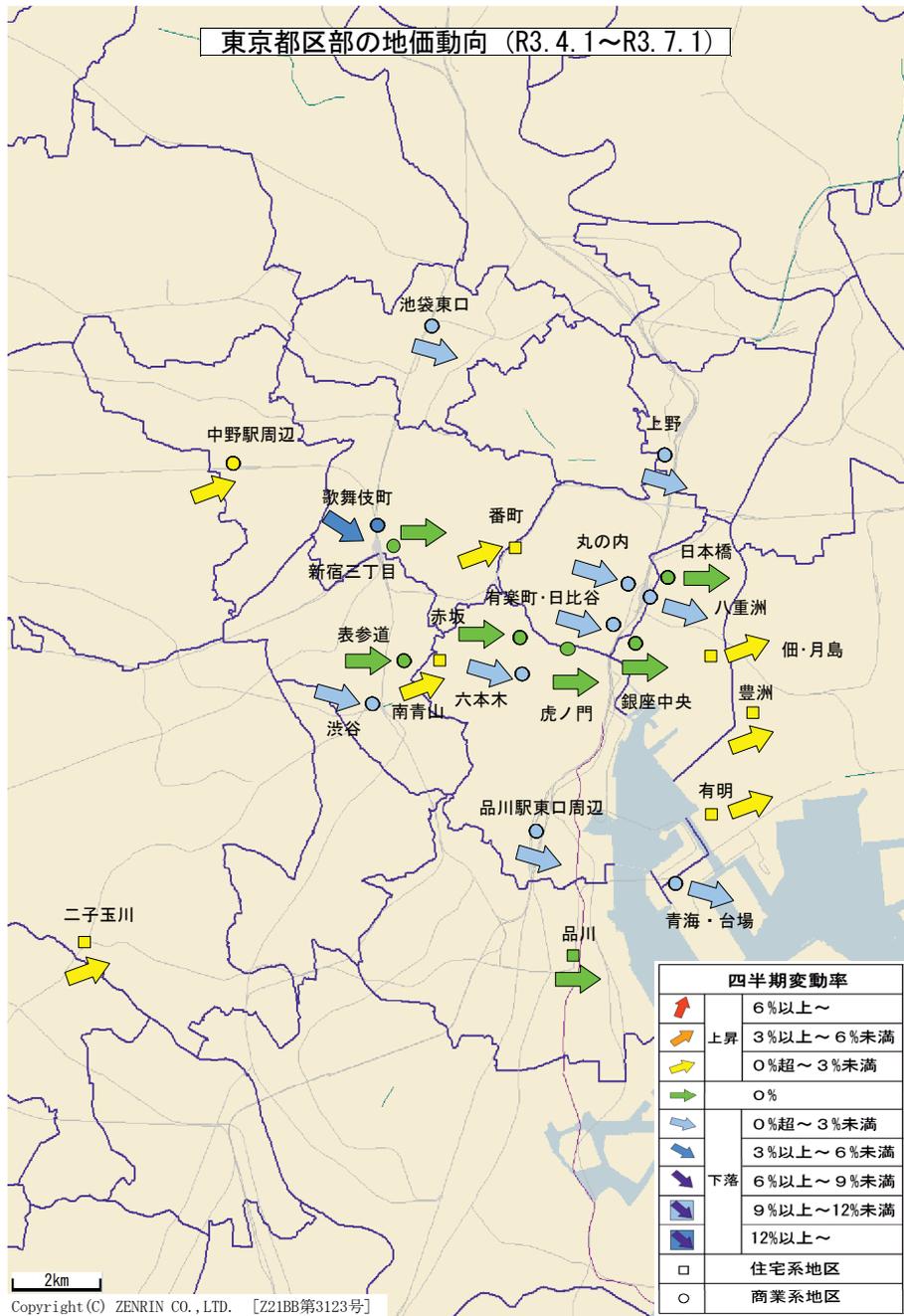
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	R2.7/1~ R2.10/1 総合評価	R2.10/1~ R3.1/1 総合評価	R3.1/1~ R3.4/1 総合評価	R3.4/1~ R3.7/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	R2.7/1~ R2.10/1 総合評価	R2.10/1~ R3.1/1 総合評価	R3.1/1~ R3.4/1 総合評価	R3.4/1~ R3.7/1 総合評価	
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	地方	➡	➡	➡	➡	東京都	区部	港区	商業	虎ノ門	東京	➡	➡	➡	➡	
	札幌市	中央区	商業	駅前通	地方	➡	➡	➡	➡		区部	新宿区	商業	新宿三丁目	東京	➡	➡	➡	➡	
岩手県	盛岡市		商業	盛岡駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		区部	新宿区	商業	歌舞伎町	東京	➡	➡	➡	➡	
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	地方	➡	➡	➡	➡		区部	渋谷区	商業	渋谷	東京	➡	➡	➡	➡	
	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	地方	➡	➡	➡	➡		区部	渋谷区	商業	表参道	東京	➡	➡	➡	➡	
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		区部	豊島区	商業	池袋東口	東京	➡	➡	➡	➡	
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	東京	➡	➡	➡	➡		区部	台東区	商業	上野	東京	➡	➡	➡	➡	
	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	東京	➡	➡	➡	➡		区部	品川区	住宅	品川	東京	➡	➡	➡	➡	
	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡		区部	港区	商業	品川駅東口周辺	東京	➡	➡	➡	➡	
	所沢市		商業	所沢駅西口	東京	➡	➡	➡	➡		区部	江東区	住宅	豊洲	東京	➡	➡	➡	➡	
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	東京	➡	➡	➡	➡		区部	江東区	住宅	有明	東京	➡	➡	➡	➡	
	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	東京	➡	➡	➡	➡		区部	江東区	商業	青海・台場	東京	➡	➡	➡	➡	
	浦安市		住宅	新浦安	東京	➡	➡	➡	➡		区部	世田谷区	住宅	二子玉川	東京	➡	➡	➡	➡	
	船橋市		商業	船橋駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡		区部	中野区	商業	中野駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡	
	柏市		住宅	柏の葉	東京	➡	➡	➡	➡		多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	東京	➡	➡	➡	➡	
						東京	➡	➡	➡		➡	多摩	立川市	住宅	立川	東京	➡	➡	➡	➡
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	東京	➡	➡	➡	➡	多摩	立川市	商業	立川	東京	➡	➡	➡	➡		
	区部	千代田区	商業	丸の内	東京	➡	➡	➡	➡	神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	東京	➡	➡	➡	➡	
	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	東京	➡	➡	➡	➡		横浜市	西区	商業	みなとみらい	東京	➡	➡	➡	➡	
	区部	中央区	住宅	佃・月島	東京	➡	➡	➡	➡		横浜市	中区	商業	元町	東京	➡	➡	➡	➡	
	区部	中央区	商業	銀座中央	東京	➡	➡	➡	➡		横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	東京	➡	➡	➡	➡	
	区部	中央区	商業	八重洲	東京	➡	➡	➡	➡		川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	東京	➡	➡	➡	➡	
	区部	中央区	商業	日本橋	東京	➡	➡	➡	➡		川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	東京	➡	➡	➡	➡	
	区部	港区	住宅	南青山	東京	➡	➡	➡	➡		川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	東京	➡	➡	➡	➡	
	区部	港区	商業	六本木	東京	➡	➡	➡	➡		長野県	長野市		商業	長野駅前	地方	➡	➡	➡	➡
	区部	港区	商業	赤坂	東京	➡	➡	➡	➡											

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

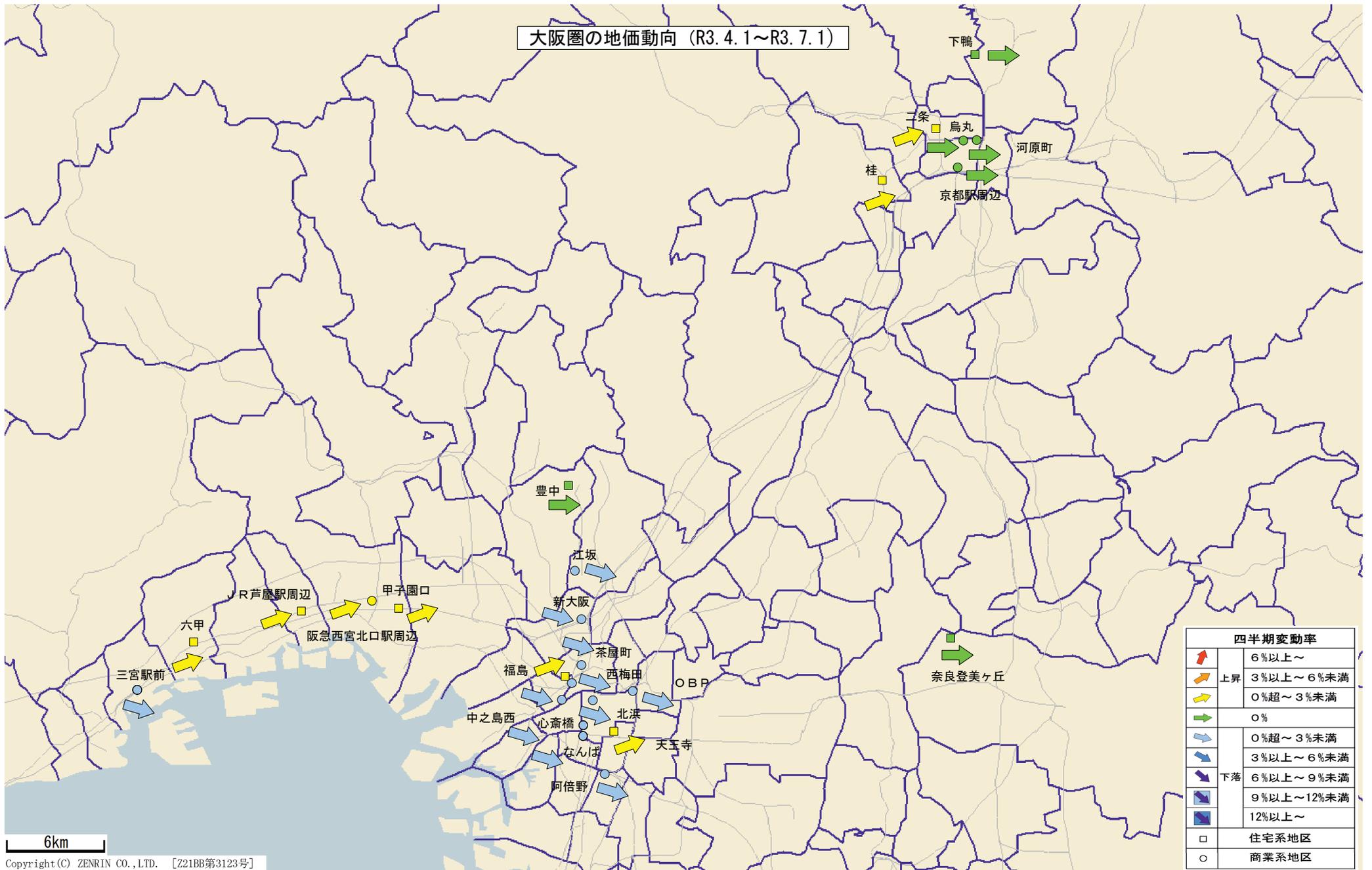
東京圏の地価動向 (R3. 4. 1~R3. 7. 1)



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

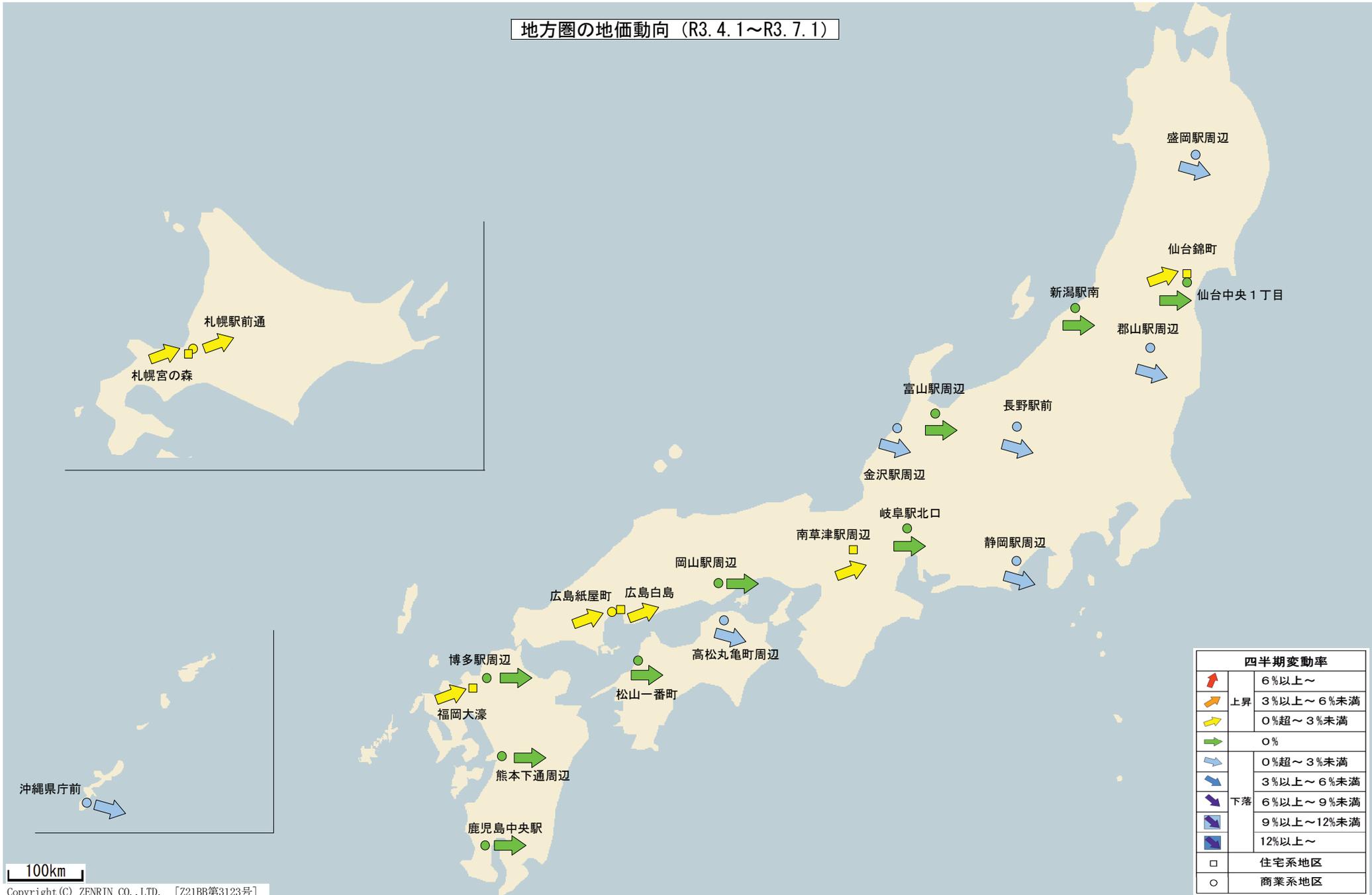


大阪圏の地価動向 (R3. 4. 1~R3. 7. 1)



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

地方圏の地価動向 (R3. 4. 1~R3. 7. 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(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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 (前期) 0～3% 上昇	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区は生活上の利便性に恵まれ、居住環境に優れた住宅地域であることから、道内外から安定した需要と高額なマンション供給が見込める道内屈指の人気を集める住宅地域である。このような立地特性を有する当地区のマンション分譲価格は比較的高額な水準となっていることから、マンション開発・販売業者も高額物件の豊富な販売実績を有する大手不動産業者等が中心となっている。また、高額物件が多い当地区の需要者層も限定されることから期分け販売等の販売手法により発売戸数を調整して高い分譲単価の水準を維持している。新型コロナウイルス感染症による新規感染者数が日々増減を繰り返しているなか、5月9日から6月20日まで緊急事態宣言が発令され、その解除宣言後もまん延防止等重点措置の適用期間内となっているもののワクチン接種が順次進められている等によって当期は緩やかながらエンドユーザーの需要の強まりが継続しており、堅調な新規分譲マンションの販売状況も続いている。以上から、マンション分譲価格は緩やかな上昇が続いており、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と見込まれることから、今後の新型コロナウイルス感染症による影響を注視する必要があるものの、高級住宅地として位置づけられる当地区では、エンドユーザーのマンション需要やデベロッパーのマンション適地の開発素地に対する需要は安定していることから、将来の地価動向もやや上昇が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						札幌市営地下鉄東西線の西28丁目駅から徒歩圏の高級住宅地域内に集積した中高層マンション地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
北海道	札幌市	中央区	商業	駅前通	 0～3% 上昇 (前期) 0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区は地下歩行空間から直接アクセス可能な街区が中心で、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、建替えに伴う潜在的な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による緊急事態宣言が発令され、同解除宣言後もまん延防止等重点措置の適用が続いているものの、ワクチン接種も順次進められていることで市場参加者のマインドは回復傾向にあることも影響して、当地区におけるオフィスビルの賃料水準は依然として微増傾向が続いており、5月時点の空室率は2%台後半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見られる。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ビル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、取引価格は緩やかに上昇しており、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新規感染者数が日々増減を繰り返し、当面は厳しい状況が続くと予想されることから市場参加者の不安心理は完全には払拭されず、オフィス賃貸市場の動向等には注視する必要があるものの、堅調なオフィス市況は当面続くと見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						札幌市営地下鉄南北線さっぽろ駅周辺。JR札幌駅の南側に位置し、駅前通りを中心として中高層の事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F			
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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 (前期)  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。岩手県は比較的新型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るが、全国的な感染拡大の影響によって県内への出張客及び観光客数は依然として低迷しており、ホテル稼働率の低下や、飲食店舗の客足減少が続いている。一方、オフィスについては、築年が嵩んだ一部の中小ビルでは賃料減額や退去の動きが見られるが、首都圏と比較してテレワークの浸透度が低いこと等もあり、全体的には需給環境に変化は見られず、オフィス賃料は概ね横ばいが続いている。市場参加者の様子見姿勢が続いており、取引が停滞しているため感染拡大の影響が取引によって顕在化していないものの、店舗等の収益性の低下により店舗賃料は下落傾向が続いていることから、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、飲食店舗等の収益性の回復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。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴	JR盛岡駅東口周辺の中高層店舗ビル等が建ち並ぶ商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F			
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	—	—	□	□	地価動向 当地区及びその周辺の新築マンションについては、建築費の高止まり等から分譲価格は高水準で推移しているが、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り、また昨年、特殊法人が保有する当地区の不動産3物件がそれぞれ一般競争入札で異なるマンションデベロッパーに落札され、分譲マンションの建築が予定されている。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は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、立地条件等が優れたマンション開発素地の供給は限定的な状況が続いていることから、デベロッパー等の取得意欲は依然として強い。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分譲価格への影響に対する懸念はあるが、デベロッパーによるマンション開発素地の取得意欲は依然として強く、また優良なマンション開発素地の供給は限定的であることから、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移すると予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴	JR仙台駅からの徒歩圏。中高層マンションのほか規模の大きい一般住宅等が建ち並ぶ高級住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
宮城県	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区及びその周辺のオフィス賃貸市況は、1月に竣工した大規模ビルの空室床の解消等が進んだほか、館内増床等の動きが見られたため、一部で空室率の改善が見られたが、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継続しており、空室率は前期と同程度の水準で推移した。募集賃料は概ね横ばいで推移しているものの、リーシング期間が長期化する一部の物件では募集条件を見直す動きも見られる。ホテルについては、当地区周辺で令和3年から令和4年にかけて複数の新規開業が予定されているが、新型コロナウイルス感染症の影響により落ち込んだ収益の回復は減速気味である。店舗については、緊急事態宣言による休業や営業時間短縮等の反動から、百貨店の売上の回復が見られたほか、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堅調に推移しているが、中でも飲食店は6月半ばまで続いた営業時間の短縮要請等の影響により、厳しい状況が続いている。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在京投資家等の投資意欲は継続して見られるものの、オフィス賃貸市況の弱含みや、店舗・ホテル市況の低迷等から、当期の地価動向は引き続き横ばいで推移した。 仙台駅周辺では上記のとおり開発機運は高く、投資需要は継続して見られるものの、店舗等における新型コロナウイルス感染症拡大の影響や、オフィス市況の弱含み等から、当地区における将来の地価動向は引き続き横ばいで推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR仙台駅西口周辺。駅前には百貨店や高層店舗ビルが集積する高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	 0～3%下落 (前期)  0～3%下落	▽	□	□	▽	□	□	地価動向	当地区はJR郡山駅西口に位置し、オフィスビルのほかホテルや飲食店を中心とする店舗等が集積している。福島県の中通り地区において随一の繁華性を有し、当地区外縁の駅徒歩圏にはマンションも立地している。当地区内において、近年は優良オフィスビルの新規供給はないものの、働き方改革や新しい生活様式に対応したオフィス需要の受け皿として期待されるレンタルオフィスが開業した。ただし、供給が限定的なうえ、既存オフィスとコンセプトが異なるため、当地区内の賃料水準や稼働状況に直接的な影響はなく、オフィス賃料に大きな変動はない。店舗市況について、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響により来街者数は低調となっており、引き続き当地区における飲食店等の売上減少を背景とした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。市内在住者の一次取得及び戸建住宅からの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見られるなど、需要に厚みがあるため、マンション分譲価格に大きな変動は見られない。以上より、新型コロナウイルス感染症の感染拡大が引き続き来街者等の客足や店舗の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が進むことにより、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、感染拡大による負の影響が当面続くと予想され、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(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント				
						A	B	C	D	E	F						
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料						
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	—	—	□	□	地価動向 当地区は、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、当地区では令和2年6月に長距離バスターミナルが供用開始されて交通結節点としての機能が向上したほか、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)があり、更なる拠点性の向上が期待される。新型コロナウイルス感染症の影響が続いて経済活動は本格的な回復に至っておらず、引き続き不動産市況の動向には注視が必要であるが、当地区における分譲マンションや賃貸マンションの開発素地需要は底堅く、需要の安定性が認められる。マンション分譲価格や取引利回りは安定的に推移しており、ここ数年続いた地価の上昇傾向も調整局面にあるとの認識が市場で定着しつつあることから、当期の地価動向は横ばいで推移した。 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、県内の経済動向も厳しい状況が継続すると予想されることから当面は当期同様の市況が続くと見込まれ、将来の地価動向も引き続き横ばいと予想される。					
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR埼京線の北与野駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビル、共同住宅が建ち並ぶさいたま新都心から連たんする住宅地区。						

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント				
						A	B	C	D	E	F						
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料						
埼玉県	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	—	—	地価動向 当地区は、県内有数の大型オフィスビルが集積する大宮駅西口に位置しており、大宮駅周辺は都市再生緊急整備地域に指定され、大宮駅の機能高度化による交通結節機能強化と共に、利便性を活かした都市基盤形成の整備方針が示されている。また、大宮駅は広域交通網を通じて東日本各地と結ばれており、ビジネス拠点としてのポテンシャルは高いことから、関東圏のヘッドクォーターと位置づける企業等によるオフィス賃貸需要は安定しており、周辺の再開発事業を後押ししている。新型コロナウイルス感染症の影響でオフィスの需給環境の見通しにやや不透明さが見られたが、企業のテレワークの取り組みは概ね限定的で、東京都から機能を分散する目的によるサテライトオフィス需要や新設・拡張需要も一部で見られ、安定したオフィス需給状況が継続している。オフィス賃料は概ね横ばいで推移し、同感染症に起因する減額要請は特段見られず、一部では新規賃料と差が生じている継続賃料の増額改定が見られる。一方で、店舗においては依然として売上が同感染症発生前を下回る状況が続いているが、人流が戻りつつあり、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、商業地での開発素地等の供給は限定的で、売却物件が市場に供給されれば長期間市場に滞留することなく成約する傾向が見られるなかで、取引価格は横ばいの状況にあり、当期の地価動向は横ばいで推移した。 複数の再開発事業の進捗による商業集積度の向上等から相応に堅調な需要が見込まれるものの、同感染症の再拡大の可能性やワクチン接種の進捗率等を踏まえると、経済情勢の先行きは未だ不透明であり、当面は当期の市況が続くと見込まれることから、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。					
					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(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	—	—	地価動向 当地区では、平成30年3月に浦和アトレが開業して店舗・スポーツクラブが入居し、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、供給物件が少ないこともあって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。一方、店舗については、新型コロナウイルス感染症が再拡大する中で、集客力が感染拡大以前のレベルまで回復するには時間を要すると見込まれるが、賃料下落には至っていない。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、オフィス需要は安定的に推移すると見込まれるものの、同感染症の再拡大の可能性やワクチン接種の進捗率等を踏まえると、経済情勢の先行きは未だ不透明であり、当面は当期の市況が続くと見込まれることから、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。	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(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	所沢市	商業	商業	所沢駅西口	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	—	—	地価動向 所沢駅西口駅前広場周辺と駅近隣の所沢プロペ商店街は、市内随一の商業エリアである。中でも当地区が位置する所沢プロペ商店街は古くからの商店街であり、従来から小規模ながら長期間営業を継続する安定した店舗が多いことから、取引市場において売買は少なく、空室となった店舗区画に短期間で後継テナントが入居する等、賃貸市場も底堅く、店舗賃料は横ばいで推移している。また、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、所沢駅構内の商業施設が令和2年9月2日に増床開業したこと等を背景に回復傾向にあるが、店舗の時短営業や酒類提供の全面自粛等の影響を受け、全体的な収益性の回復には一定の時間を要すると見込まれること等から、当期の地価動向は横ばいで推移した。 今後については、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見込まれるものの、新型コロナウイルス感染症の収束や酒類を提供する飲食店等に係る業績が回復する時期等は依然として不透明であることから、当面は当期と同様の状況が継続し、将来の地価動向は引き続き横ばいで推移すると予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 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(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	—	—	地価動向 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。また、上記東口再開発事業の隣接街区では、低層階を商業施設とし、高層階を分譲マンションとする計画もあり、さらに周辺の新築分譲マンションの集客も順調である等によって、商住一体としての発展が期待されている。当地区のオフィス等の新規成約賃料は概ね横ばいで、稼働率にも大きな変化は見られず、新型コロナウイルス感染症拡大の影響は限定的である。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、駅周辺については新たな開発計画も公表されており、当面は安定した需要が見込まれることから賃料水準及び稼働率は安定的に推移し、将来の地価動向は横ばいが続くと予想される。	
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR総武線の千葉駅東口周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	—	—	地価動向 当地区には千葉県内有数の大型オフィスビルが集積しているため大規模な賃貸床供給が可能であり、これら賃貸オフィスの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、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、大口テナントによる当地区外への一部移転による解約が見られたものの、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や駅前商業施設の大型店舗への建替え計画、若葉住宅地区内の大規模住宅開発等がオフィス需要や店舗需要に好影響を与えると期待される。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。	
					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(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	浦安市		住宅	新浦安	 0% 横ばい (前期  0% 横ばい)	□	□	—	—	□	□	新型コロナウイルス感染症の影響が長期化し先行きも不透明であることから、不動産物件の取引量は少なく、当地区の主要な取引となっている中古マンションの取引量も引き続き低調に留まっている。その一方で転出の動きも少ないことから供給も少なく、中古マンションの取引価格は横ばい傾向が続いており、戸建住宅についても同様の動きが見られる。当地区の商業地については、食品スーパーやホームセンター等の近隣型商業施設が中心であることから、集客は引き続き堅調に推移しており、商業テナントの大量撤退等も発生していない。ただし新浦安駅前の飲食店は休業している店舗も目立つ。また、市内のホテルの稼働率も低迷しているが、ワーケーション需要等の取り込みも見ら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横ばい傾向が続いており、当地区の地価動向は横ばいで推移した。今後については、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出来るものの、現況においてその時期を確実に見通すことは困難であり、当面は当期の市況が続くと見込まれる。以上から将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR京葉線の新浦安駅の南側約1.5km前後の圏域。大規模マンションが建ち並ぶ住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	船橋市		商業	船橋駅周辺	 0% 横ばい (前期  0% 横ばい)	□	□	□	□	—	—	当地区は、千葉県内有数の繁華性及び交通利便性を有する商業地で、企業等が県内で事業拠点を求める際に候補地の一つとなる地区である。JR船橋駅前の大型ビルを筆頭に、南方へ延びる繁華街には商業店舗のほかオフィスビルも見られる。令和2年初めまで不動産市場は堅調に推移してきたが、新型コロナウイルス感染症による経済活動への影響から、当地区及び周辺エリアにおいて、店舗の閉店等が多く見受けられる。しかし、当地区は稀少性が高く、供給が限定的であることから、不動産に対する需要は底堅い。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、取引市場における取引水準から見て、取引利回りは横ばい傾向にある。したがって、当期の地価動向は横ばいで推移した。当面の間、JR船橋駅南口の百貨店跡地再開発や複数の店舗ビル、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。ただし、新型コロナウイルス感染症により商業施設を中心に感染拡大の影響が続いているため、将来の地価動向は引き続き横ばいと予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR総武線の船橋駅周辺。店舗ビルや銀行等が建ち並ぶ商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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、賃貸物件のマンション賃料は概ね横ばいで安定的に推移している。近年、マンション開発素地となった保留地が高額で落札された事例もあり、駅徒歩圏の大規模地については稀少性が高くなっている。大規模なマンション開発素地の供給が一段落しているものの、当地区は都心へのアクセスや住環境が良好なこと、大規模な複合開発が進んでいること等からマンション開発素地等の需要は安定している。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く、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ている。 当地区は未利用地が徐々に少なくなっており、駅前には大型商業施設が立地し、国道沿いにも商業施設が立地するほか、周辺には病院、学校等の公共・公益的施設も充実しており、生活利便性が優れていることから、東京都区部等からの需要も認められる。今後、大・中規模分譲マンションの竣工が相次ぎ予定されており、需要も安定していることから、今後も人口増加が予想される。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。	つくばエクスプレス柏の葉キャンパス駅(秋葉原駅まで約33分)周辺。駅前広場周辺を中心として中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。
					(前期)  0%横ばい	□	□	—	—	□	□		
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(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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。当地区の新築分譲マンションの供給は現在一段落し、限定的ではあるものの、新築及び築浅のブランド力のある高級マンションについて国内外の富裕層からの購入需要は引き続き強く、条件の良い高価格帯から成約する等販売状況は堅調である。新型コロナウイルス感染症の影響により一時的に売買取引が停滞したものの、当期は回復してマンション分譲価格は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イルド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、概ね横ばいで推移している。当地区のマンション開発素地の供給は限定的であり、デベロッパーによる需要は依然として強く競合することから、取引利回りはやや低下傾向となって、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 新型コロナウイルス感染症の影響により停滞していた不動産取引は回復し、当地区の堅調なマンション市況や周辺で見込まれる開発への期待感を背景に、デベロッパーによるマンション開発素地の需要は強い状態が続いており、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。	JR中央線の市ヶ谷駅、東京メトロ有楽町線の麹町駅等から徒歩圏。高層のマンションを主体としつつ、駅前商業地域の影響を受けて事務所、店舗等も混在する住宅地区。
					(前期)  0～3%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(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	千代田区	商業	丸の内	 0～3% 下落 (前期  0% 横ばい)	▽	□	▽	□	—	—	地価動向	当地区は、東京駅丸の内口周辺に位置し、大手企業の本社や銀行が集積する国内オフィスエリアの中核であり、強い需要が認められる地区である。東京都区部のオフィス賃貸市場で空室率の上昇及び賃料水準の低下傾向が見られるなか、当地区のオフィス需要についても弱含みの展開となっており、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ものの、当地区に対するオフィス需要は安定し、投資意欲は安定した状態が続くと見込まれ、将来の地価動向は概ね横ばいで推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴					東京駅丸の内口周辺に位置し、日本を代表するオフィス街として高層の大規模ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	 0～3% 下落 (前期  0% 横ばい)	▽	□	▽	□	—	—	地価動向	当地区は良好な立地条件等を背景に安定した需要が存する商業地域である。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が空室率の上昇及び賃料水準の低下を見せるなか、当地区のオフィス需要についても弱含みの展開となっており、オフィス賃料はわずかながら弱含みの下落傾向に転じた。取引利回りについては、多数の商業施設が稼働し、不動産開発事業も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。 賃貸オフィス市況及び賃貸店舗市況ともに先行きは不透明であり今後の不動産市況を注視する必要があるものの、当地区に対する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ことから、将来の地価動向は概ね横ばいで推移すると予想される。
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(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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 (前期  0% 横ばい)	△	□	—	—	△	□	地価動向 当地区は銀座等の都心への優れた接近性を備えるとともに、東京タワーや東京スカイツリー等のランドマーク施設や河川等に囲まれた変化に富んだ眺望が得られることから、分譲・賃貸ともに高層マンションの需要が強い。また、人口・世帯数共に増加傾向にあり、BRTのプレ運行や環状2号線の整備等の都市基盤整備による利便性の向上のほか、子育て関連施設などの生活利便施設の拡充等も進んでいることから、さらなる発展が期待される。新型コロナウイルス感染症の影響により売買取引が停滞したものの、当期は回復しており、マンション分譲価格は再び上昇傾向に転じた。また、マンション市場では中古マンションの売買取引も活発であり、取引件数は堅調に推移している。マンション開発素地については、当地区の好調なマンション市況や、周辺で見込まれる各種開発への期待感を背景に、デベロッパー等による素地需要は旺盛であり、取引価格は上昇傾向で推移したことから当期の地価動向もやや上昇となった。新型コロナウイルス感染症がマンション市況に与える影響は引き続き不透明であるが、根強いマンション需要に支えられ、マンション分譲価格については上昇傾向が続くと見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 東京メトロ有楽町線の月島駅からの徒歩圏。超高層マンションの中に低層住宅が混在する住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	商業	銀座中央	 0% 横ばい (前期  0～3% 下落)	□	□	□	□	—	—	地価動向 当地区は日本を代表する商業地であり、路面店舗・上層階の飲食店舗やサービス店舗ともに好立地の物件の供給が限定的であるため、テナントの需要は底堅く、店舗賃料は高水準で安定的に推移していた。しかし新型コロナウイルス感染症の影響で訪日外国人及び国内買物客が大幅に減少し、当期においてもまん延防止等重点措置が適用され、さらには緊急事態宣言が発令された結果、小売店や飲食店の売上高は依然として大幅に減少している。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、人出は徐々に回復の兆しが見られるようになってきている。賃貸市場においては、空中階店舗を中心に空室がやや増加しているものの、立地条件が良好な路面店舗においては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、先行き悪化懸念はやや弱まって、店舗賃料は下落傾向から当期は概ね横ばい傾向に転じた。このような状況の中、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、売りに売りに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。以上から、店舗賃貸市場に係る悪化懸念が弱まって、当期の地価動向は横ばいで推移した。新型コロナウイルス感染症の影響に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。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 銀座四丁目交差点周辺。東京メトロ銀座線の銀座駅に近接し、中央通り沿いを中心に専門店や飲食店、百貨店等の高層ビルが建ち並ぶ繁華性の極めて高い高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1~R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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 (前期)  0%横ばい	▽	□	▽	□	—	—	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。令和4年竣工予定のオフィスビル等が高水準な募集賃料を設定していることもあり、募集賃料水準では強気な姿勢が維持されているが、当地区のオフィス稼働率の低下による弱含みの状態が徐々に顕在化しており、オフィス賃料は下落に転じた。新型コロナウイルス感染症の影響により著しく減少していた当地区の来街者数は、緊急事態宣言の発令により、多くの店舗が時短営業を実施したことではほぼ減少したままで、店舗賃料に変化は見られず当期は横ばいである。売買市場では供給が少なく、投資家の投資意欲は引き続き堅調で、当地区の新型コロナウイルス感染症の影響は海外の主要都市と比較すると小さいと見なす海外資本の投資家もおり、当地区の投資対象エリアとしての需要は引き続き安定しているものの、以上の市況から当期の地価動向はやや下落に転じた。 当地区のオフィス稼働率は低下傾向にあることから今後の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は今後増加する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。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							東京駅八重洲口に位置し、中高層の店舗、事務所等が建ち並ぶ高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1~R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	商業	日本橋	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	—	—	地価動向 当地区及びその周辺は大型のオフィスビルをはじめ、店舗、ホテル等の幅広い需要が見込まれるエリアであり、現在も複数の再開発事業が進捗している。近年の大型オフィスビルの大量供給により空室の増加や賃料の下落等の懸念があったものの、交通利便性の高さとともに、人材確保を有利に進める狙い等から当地区のオフィスビルへ移転する事例が確認され、既存のオフィスビル、新規に供給されたオフィスビルともに入居状況は堅調であった。新型コロナウイルス感染症の影響による一時的な経済活動の停滞等の影響や先行きに対する警戒感等から、オフィス需要者等が市況を見極めようとする姿勢が見られた一方で、当期においてもオフィスビル等の開発が確認されている。足下では大規模ビルの空室率が上昇傾向にあるが、交通利便性の高さ等から当地区へのオフィスの集約移転等が複数確認されるなどオフィス需要は安定しており、前期と比較してオフィス賃料に大きな変動はなく、横ばいが続いた。また、営業時間の短縮等店舗収益の悪化が引き続き懸念されているものの、前期と比較して店舗賃料にも大きな変動は見られない。以上から、当期の地価動向は横ばいで推移した。 新型コロナウイルス感染症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今後再び下落に転じる可能性があるものの、当地区に対する投資意欲の安定性は継続しており、将来の地価動向は当期同様に横ばいで推移すると予想される。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							東京メトロ東西線の日本橋駅周辺。中央通りを中心として高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	住宅	南青山	 0~3% 上昇 (前期)  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、ワクチン接種の進捗や世界的な経済活動の正常化を見据えて新型コロナウイルス感染症の感染拡大前まで回復しつつある。ホテル・商業等と比較して住宅に対する需要は安定的に推移しており高品等のマンションを中心に、マンション賃料は高値圏の横ばいで推移した。マンション分譲は一巡し、成約件数は少ないものの分譲価格は高値圏の横ばいで推移している。マンション開発素地の取引市場においては、新型コロナウイルス感染症による市場の不透明感も落ち着き、都心に存する優良物件を中心に取得しようとするマンションデベロッパーの投資意欲が強まっていることから、取引利回りは低下傾向にあり、当期の地価動向はやや上昇傾向で推移した。 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が再び強まっていることから、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 東京メトロ銀座線の外苑前駅周辺。高層共同住宅が建ち並び、事務所ビル等も介在する住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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 (前期)  0~3% 下落	□	□	▽	▽	—	—	地価動向 当地区のオフィスについては、前期に引き続き他地区から当地区のオフィスビルへの集約移転の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する状況となっており、貸主側でも柔軟な募集条件を設定する動きが見られ、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。解約物件に対する一定の需要は認められるものの、借主側では意思決定に慎重な姿勢が見られ、貸主側では長期のフリーレント期間や期限付きの賃料減額に応じる等の動きが見られ、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投資意欲は底堅いものの、賃料が弱含みの下落傾向で推移し、賃貸市場に変調の兆しが生じていること等から取引に対する慎重姿勢も見られ、取引価格も概ね横ばいで推移した。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傾向が長期化し、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 東京メトロ南北線の六本木一丁目駅周辺。高層の店舗事務所ビルが建ち並び高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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及びオフィスワーカーを支える飲食等の都市機能が立地している等によって優良なオフィス環境を備えている。新型コロナウイルス感染症の影響により、オフィス賃料の動向や空室率に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することから都市機能の充実等による期待感が下支えとなって、結果としてオフィス賃料は横ばいが続いた。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、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。	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。
					(前期)  0% 横ばい								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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を解約する動きや新築ビルでも満室に至らないケースが見られるものの、当地区で進捗している複数の大規模な再開発事業への将来的な期待感から、当地区に対するオフィス需要は引き続き底堅く、オフィス賃料は概ね横ばい傾向で推移している。取引市場においては、不動産開発業者や大手法人投資家等によるオフィスビルへの投資需要が堅調で、取引利回りは横ばいであることから、当期の地価動向は横ばいで推移した。 当地区は霞が関の官庁街に隣接するとともに、市街地再開発事業や広域的なバスターミナルの拡充が進んでおり、一大オフィスエリアとして今後もさらなる発展が期待される地区である。なお、新型コロナウイルス感染症の収束時期は未だ不透明であり、令和5年に当地区で予定されている大量供給への影響には留意する必要があるものの、当面は再開発に伴う大規模オフィスの新規供給が落ち着くとともに、当面は投資意欲の強い需要者により従来と同様の利回りにて安定した需要が見込まれるため、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 東京メトロ日比谷線の虎ノ門ヒルズ駅周辺。国道1号線(桜田通り)通り沿いを中心に、環状2号線に接して高層ビルが建ち並ぶほか、複数の大規模再開発事業が進展する業務高度商業地区。
					(前期)  0% 横ばい								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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  前期 0~3% 下落	□	□	□	▽	—	—	地価動向 当地区は高い商業繁華性を有するため中高層の店舗利用が一般的で、新宿通り沿いにおいては築年が進み陳腐化した建物について建替えが行われる等街並みの更新が進んでいるが、新型コロナウイルス感染症による経済活動の停滞等の影響から、依然として厳しい状況が続いている。新宿駅周辺の人出は、4月に発令された3回目の緊急事態宣言の影響により再び減少しており、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。客足の本格的な回復が遠ざかる中、複数の飲食店舗・物販店舗の閉店が見られ、規模の大きな店舗を中心に店舗賃料は下落傾向となったが、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、不動産投資需要は堅調なことから取引利回りは横ばいとなっており、当期の地価動向は横ばいで推移した。 当地区周辺においては、大通り背後の店舗ビルの空室は増加傾向にあるが、大通り沿いである新宿通り、明治通りの路面部では新規出店・商業ビルの竣工が複数見られるなど、当該エリアの競争力は中長期的に高まっていくと予想されるため、物件の供給があった場合には引き続き相応の需要が見込まれる。また、新型コロナウイルス感染症の感染者数は再び増加傾向にあり、インバウンド需要も当面回復しないと予想されるが、ワクチン接種の進捗等の好材料も見られ、取引市場及び賃貸市場ともに安定した需要が見込まれ、将来の地価動向は横ばいが続く予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 東京メトロ丸ノ内線・副都心線の新宿三丁目駅周辺。新宿通り沿いを中心に百貨店、中高層の店舗ビル等が集積する高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	新宿区	商業	歌舞伎町	 3~6% 下落  前期 3~6% 下落	▽	△	▽	▽	—	—	地価動向 当地区は日本有数の繁華街で、商業、文化等の都市機能が集積し、多様な魅力を備えた国際的な観光・交流拠点として、多くの外国人観光客や国内の行楽客が訪れていた。また、当地区の拠点エリアにおける再開発計画への期待感も大きい中で、飲食店舗、物販店舗は賑わい、ホテルは高稼働が続いていた。しかし、新型コロナウイルス感染症の影響で、来街者が大幅に減少し、当期においても、まん延防止等重点措置が適用され、さらには緊急事態宣言が発令された結果、当地区の賑わいは大幅に減少し、店舗の売上高やホテルの稼働率は大幅に低下した状態が続いている。店舗等の賃料減額要請や解約申入れ、開発計画の見直し等の動きも見られるなか、取引市場及び賃貸市場ともに需要が弱まっているため、店舗等の賃料は下落し、取引利回りは上昇していることから、当期の地価動向は下落傾向で推移した。 将来においては、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状況ではあるものの、当面は新型コロナウイルス感染症の影響によって、来街者の減少や店舗の賑わい低下、ホテルの稼働率低下等が続き、取引市場及び賃貸市場ともに需要は限定的にならざる得ないと予想されるものの、賃料の下落傾向と取引利回りの上昇傾向はやや弱まって、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山手線の新宿駅の北方に位置し、西武新宿駅東側、靖国通りの北側一帯。映画館、遊技施設、飲食店等の中高層ビルが立ち並ぶ繁華な商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	渋谷区	商業	渋谷	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	▽	▽	—	—	地価動向	当地区は複数の大規模再開発事業が進行中で、駅前のみならず、その外縁部でもオフィスや商業施設、ホテル等の開発が行われている。当地区はテレワークとの親和性が高く、かつ意思決定も早い傾向にあるIT系企業の集積地であり、他の都心区に比べ先行してオフィス戦略の見直しを行う企業が多いことから、ペースは緩やかになったものの、引き続き中小規模のテナントを中心に固定費削減を目的とした余剰床の解約が見られ、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、契約期間満了に伴い、テレワークの普及等による解約が一定程度発生することが懸念される等、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、来街者数は回復傾向にあるものの、当期もまん延防止等重点措置が適用される等によって、飲食店等に対する営業時間短縮要請も継続しており、外国人観光客やテレワーク導入拡大に伴うオフィスワーカーの減少等も考慮すると、新型コロナウイルス感染症の感染拡大以前の状況まで回復するには相応の時間を要することが予想されることから、テナントの家賃負担力の低下に伴い、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堅調である。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、ワクチン接種の急速な進捗を受け、経済活動は徐々に正常化に向かい、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。
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(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	渋谷区	商業	表参道	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は、各種メディア・SNS等によるトレンド発信力の高い商業地域で、表参道沿道にはブランドの旗艦店舗等が集積する一方、裏通りにはアパレル、食物販、ショールーム等多様な業種業態の中小店舗等が建ち並んでいる。飲食店舗を中心とした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大きくないものの、EC事業者による多様な出店形態が拡大するなかで、新型コロナウイルス感染症の影響により、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おり、中小店舗向けテナント等においては一部に弱含みの募集賃料や空室の増加も見られるものの、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、一部の投資家等は店舗物件等の売却を模索する一方、大型優良物件等に対する外資系投資家等や今後の価格上昇を見込む不動産業者等の取得需要が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。 東京五輪の開催による足下のインバウンド需要等は新型コロナウイルス感染症の影響により限定的と見られ、大型開発等は進んでいるものの、市場参加者によって投資判断等が分かれる場合が多く、当面は当期の市況が続くと見込まれることから、将来の地価動向は横ばい傾向で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						東京メトロ千代田線の明治神宮前駅周辺。表参道の表通りを中心として中高層の店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	豊島区	商業	池袋東口	 0~3% 下落 (前期)  0~3% 下落	▽	□	□	▽	—	—	地価動向 東池袋1丁目地区においては、池袋の新文化拠点と期待される庁舎跡地エリアを中心として複数の開発が進んでいる。大型オフィスビルが開業したほか、令和7年完成予定の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ており、池袋エリア一帯の都市機能等の更新が進んでいる。庁舎跡地エリアの大型オフィスは満床で開業したほか、大型解約が見られたオフィスビルの空室が解消したが、新型コロナウイルス感染症の影響により、リーシングについてはやや動きが鈍い。店舗については募集件数が増加しており、募集賃料も引き下げる例が見られるなど店舗賃料は下落傾向が継続している。一方で物件の供給は引き続き限定的であり、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、当期の地価動向はやや下落で推移した。今後引き続き新型コロナウイルス感染症の影響に注視が必要であり、経済活動の回復の程度、当地区に対する投資家の投資意欲や市場動向等を勘案すると、当期の市況が当面継続すると見込まれることから、将来の地価動向はやや下落が続くと予想される。	
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR山手線の池袋駅東口周辺一帯。中高層の店舗、事務所が建ち並ぶ高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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賑わいが続いていたが、新型コロナウイルス感染症の影響によってホテル・店舗を中心に稼働率が低下し、賃料減額要請等が続く等厳しい状況が続いている。前期については、やや客足の回復が見られたものの、緊急事態宣言の再発令に伴う飲食店舗の時短営業が要請された結果、店舗需要の減退及び店舗賃料の下落が継続し、地価動向もやや下落傾向にあった。当期においても、在日外国人を中心とした客足の回復傾向が見られるものの、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、ホテルや店舗の売上は依然厳しい状況が続いており、店舗賃料の下落も続いて、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ではあるものの、ワクチン接種の進捗、まん延防止等重点措置の解除等に伴い、今後客足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(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	品川区	住宅	品川	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	—	—	□	□	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。分譲マンションの売れ行きは概ね堅調で、令和2年頃からの新型コロナウイルス感染症による影響から売買取引が停滞したが、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堅調に推移し、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、引き続き需要は底堅く推移し、新規供給の不服感が続いており、新型コロナウイルス感染症による取引の停滞があったものの、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。事業所跡地に賃貸マンション等の建設が予定される等、当地区は土地利用の更新が積極的に図られ、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強く、取引利回りは概ね横ばい傾向が続いて、当期の地価動向は横ばいで推移した。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。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							東京臨海高速鉄道りんかい線の品川シーサイド駅からの徒歩圏。高層共同住宅、事務所等が建ち並ぶ住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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 (前期)  0~3%下落	▽	□	▽	▽	—	—	地価動向 当地区は東海道新幹線の品川駅が存し、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た。平成31年4月には品川開発プロジェクト(第I期)が都市計画決定され、駅周辺の開発が令和6年頃の完成を目指して進行しており、駅至近では、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ある。また、品川駅西口においても駅前広場の整備計画が進捗し、オフィス・ホテル等の複合施設の開発が計画される等、当地区周辺での開発計画が順次進行しており、当地区においても複数の開発が進められている。当期は当地区内において、大規模オフィスビルの取引は確認できなかった。従来は、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が限定的であったため、オフィス賃料はやや上昇していた。しかし、新型コロナウイルス感染症の影響により、大規模オフィスビルの一部でオフィス規模の縮小に伴う退去が見られ、低水準で推移していた空室率が上昇に転じ、当期のオフィス賃料はわずかに下落傾向で推移した。良好な金融環境を背景に、高輪ゲートウェイ駅の開業やリニア中央新幹線の開業予定による将来への期待から投資家等の取得意欲は安定しているものの、新型コロナウイルス感染症による経済活動の停滞等の影響から昨年ほどの過熱感の確認されないため、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はしておらず一部の動きに留まっており、オフィス賃料の下落は小康状態に移行すると予想されると共に、当地区の利便性や開発への期待から投資需要は安定した状態が継続すると見込まれることから、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							JR山手線の品川駅周辺。高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	江東区	住宅	豊洲	0~3% 上昇 (前期 0% 横ばい)	△	▽	—	—	△	□	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が続いており、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に転じた。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(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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% 横ばい)	△	□	—	—	□	□	地価動向	新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う3回目の緊急事態宣言が発令されたが、当地区への影響は小さく、直近のマンション販売状況は良好である。当地区は、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、注目度は非常に高い。そのため、デベロッパーのマンション開発素地需要は堅調であり、将来性の期待から当期の取引価格はやや上昇で推移した。新築分譲マンションの大量供給により、マンション分譲価格の上昇までは見られないが、中古物件については供給量の少なさから売り手市場であり、一部で価格上昇の動きが見られた。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することによる市況悪化の懸念は残るものの、直近の販売状況は概ね良好であり、当地区の将来性を背景にデベロッパーのマンション開発素地需要は堅調であることから、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(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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 (前期)  0～3% 下落	▽	□	▽	▽	—	—	地価動向	当地区は複数の大型商業施設が集積する等高い集客力を有するエリアであり、観光客も多数訪れる観光スポットとなっているとともに、都心のサブマーケットとしてオフィスの集積も見られるエリアとなっている。また、当地区及び周辺では、トライアスロン競技会場や東京国際クルーズターミナルが立地し、都心部と臨海部を結ぶ環状2号線の整備のほか、晴海地区の選手村や大規模市街地再開発等、東京五輪開催に向けた様々な開発計画が進められてきた。しかし、新型コロナウイルス感染症の影響により、コンベンションセンターにおける大規模イベントの開催等が困難となり、訪日外国人観光客等の需要が消滅したことから感染拡大前と比較して来街者が大幅に減少し、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、店舗等の賃料は下落していることから、当地区の地価動向はやや下落傾向で推移した。 上記のとおり東京五輪の開催や感染状況の改善への期待感はあるものの、足下では新型コロナウイルス感染症の影響で、店舗賃料の値下げ要請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ことから、取引需要・賃貸需要ともに弱含みが継続し、将来の地価動向はやや下落傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						東京臨海高速鉄道りんかい線東京テレポート駅周辺。大型商業施設や事務所ビルが建ち並ぶ商業地域。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	—	—	△	□	地価動向	当地区は再開発により駅前に広域的な集客力を有する商業施設が集積して賑わっており、複数路線が乗り入れる交通利便性も相俟ってファミリー層を中心として底堅い住宅需要が認められるエリアである。当地区において、近年の開発適地の供給が限定的であることを背景に大型の取引は見られなかったが、新型コロナウイルス感染症の影響により停滞していた売買取引は回復し、当期は当地区周辺の住宅地の取引価格はやや上昇で推移した。当地区の賃貸マンションについては、供給が少ない一方で需要は安定しており、旺盛な投資意欲を背景に取引利回りは低下傾向にあり、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、在宅勤務の浸透等も追い風となり、一次取得者層を中心とした良好な購入マインド等を背景に住宅需要は強まっており、当地区のマンション分譲価格はやや上昇で推移した。マンション開発素地については、供給が少ないこと等からデベロッパー等の需要は安定しており、好調な販売状況等を背景に取引価格は上昇傾向にあることから、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区は住宅地として「二子玉」(ニコタマ)ブランドが確立されており、新型コロナウイルス感染症の影響により停滞していた不動産取引は回復基調にあることから、新型コロナウイルス感染症の収束時期は不透明である等の懸念材料はあるものの、デベロッパー等のマンション開発素地に対する需要は安定しており、直近の販売状況が好調であることを踏まえると、将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						東急田園都市線・東急大井町線の二子玉川駅(渋谷駅まで東急線で約15分)から徒歩圏。百貨店等の商業施設や中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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  0% (横ばい)	△	□	□	△	—	—	地価動向 中野駅周辺は旧来からの小規模店舗が多い商業地域であるが、ここ数年は複数の大規模再開発事業等が進捗し、又は新たに予定されており、街の機能更新に伴う繁華性向上の期待感から路面店を中心にドラッグストア等の物販店の出店意欲は根強い状況にある。新型コロナウイルス感染症の影響が顕在化して以降、来街者数は減少していたが、ワクチン接種の進捗に伴い現在は国内買物客中心に回復傾向にあり、路面店の店舗賃料が上昇した物件もある。市場における取引価格は新型コロナウイルス感染症の影響が発生する前までは上昇傾向で推移していたが、当該影響が顕在化した後は取引当事者の様子見姿勢から取引市場は停滞し、物件の市場滞留期間は長期化していた。当期においては新型コロナウイルス感染症の鎮静化への期待感から、取引当事者の様子見姿勢は緩和し取引市場は正常化しつつあり、取引価格については中野駅周辺の再開発への期待や店舗賃料の反転の動きを反映して緩やかな上昇で推移しているため、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り事業環境が再び悪化するなど不動産市況の不透明感が増す場合には、取引当事者の様子見姿勢が強まるといった懸念はあるが、当地区においては複数の大規模再開発事業等が進捗、予定されており、街の機能更新に伴う繁華性向上から中長期的には当地区の競争力は高まっていくと予想される。そのため繁華性の高い通り沿いに存する稀少性の高い土地を中心に商業地の需要は底堅く、将来の地価動向もやや上昇で推移すると予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR中央線の中野駅周辺。駅前のサンモール商店街を中心に、中層の店舗ビル、銀行が建ち並ぶ繁華性の高い商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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  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。分譲マンションはバス圏の物件が多数供給されているものの、安定したエンドユーザーの分譲マンション需要が見込めることから、マンション分譲価格は高値圏横ばい傾向が続いている。賃貸マンションは、吉祥寺駅周辺等の従来から名声のある地域や交通利便性の高い地域を中心に安定した需要が見られ、空室率は概ね低く、マンション賃料は横ばいで安定的に推移している。新型コロナウイルス感染症の影響により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、エンドユーザーの需要は概ね回復している。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、幅広い世代の需要が見込める地区であり、新型コロナウイルス感染症拡大前の旺盛な投資意欲が回復しつつあることから、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戻りつつあることから、当地区の将来の地価動向はやや上昇と予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR中央線の吉祥寺駅からの徒歩圏。中高層共同住宅の中に低層店舗も見られる住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	多摩	立川市	住宅	立川	 0%横ばい (前期  0%横ばい)	□	□	—	—	□	□	地価動向 当地区は立川駅の南側に存する住宅地域であり、当地区を含む立川駅から徒歩圏内のエリアについては底堅いマンション需要が認められる。東京都心部におけるマンション開発素地の需給は引き続き逼迫した状況が続いており、地場のデベロッパーのみならず都心を主戦場とする大手デベロッパーについても、立川駅周辺をはじめとする都下のマンション開発素地への関心が高い。一方で近年においては当地区のマンション開発素地の供給は少なく、その状況は今後も継続すると見込まれる。このような市況で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高水準に達していることから、取引価格にも一服感が見られ横ばいが続いている。また、立地が相対的に劣る物件や割高感がある物件については、竣工時の売れ残りや販売期間の長期化といった傾向も見られる。当期においても、依然として新型コロナウイルス感染症の影響は続いているものの、その影響は限定的であり、不動産取引でも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、当期において緊急事態宣言は解除され、感染者数は一度減少したものの再度増加する懸念もあり、その影響の先行きは依然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依然として注視が必要であるものの、引き続き市場参加者は市況を見極めようとする姿勢を保つと見込まれ、将来の地価動向は横ばいが続く予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR中央線の立川駅からの徒歩圏。中高層共同住宅が多く見られる住宅地区。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴	JR中央線の立川駅からの徒歩圏。中高層共同住宅が多く見られる住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	多摩	立川市	商業	立川	 0%横ばい (前期  0%横ばい)	□	□	□	□	—	—	地価動向 当地区は多摩地区を代表するオフィス街である。複数路線が乗り入れ、交通利便性に優れている立川駅から至近に所在する当地区では、オフィス賃料は前期同様安定的に推移し、空室率も低い水準を維持している。一方で、売買については、立川エリア全体で投資適格物件の供給が少ない状況が続いており、投資適格性を有する物件が供給された場合には、需要者間での取得競争が見られる。このような不動産市場の中で、取引利回りは既に低い水準に達しており警戒感をもつ投資家が増加している。また、当期においても依然と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が、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、稼働状況は高い水準で安定して推移しており、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、当期において緊急事態宣言は解除され、感染者数は一度減少したものの再度増加する懸念があり、依然不透明な状況が続いている。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前期に引き続き需要者が市況を見極めようとする姿勢が見られること、賃貸市場においては現状維持の状況が続いていること等から、将来の地価動向は横ばいが続く予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR中央線の立川駅周辺。店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴	JR中央線の立川駅周辺。店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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 (前期)  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、2回目の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するなど、横浜駅周辺は再び活況を取り戻している。ホテルの営業状況については、上記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5月末時点の空室率は3%台後半と、令和2年末以降改善傾向にあり、全体的に稼働率は安定的で、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。現時点では新型コロナウイルス感染症の影響は続いているものの、JR横浜駅の有する集客力や周辺部における再開発事業等による発展性から、当地区の不動産の取得需要は強く、取引価格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、市場では不透明感が残り、オフィスの空室動向等には注視することが必要であるものの、当地区は東京を除くと従来から首都圏随一のターミナル駅であり、潜在的な営業所等の需要が認められることから、今後の経済の回復に伴い、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR東海道本線の横浜駅西口周辺。高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	地価動向 当地区におけるオフィスビルの賃料水準は令和2年3月以降ほぼ横ばいで推移し、本年5月末時点の空室率は2%台前半と引き続き低水準な状態が継続している。2月には大型賃貸オフィスの底地を借地権者が取得する取引が見られ、また6月には公募により52街区の事業予定者が決定した。当地区内では順次新たなビルが竣工しており、賃貸オフィスとして建設された物件は竣工時にはテナントがほぼ決まっている。直近における賃貸オフィスの成約事例を見ても、令和2年3月頃の新型コロナウイルス感染症の影響発生前と同水準での成約が見られ、東京都心と比較して賃料が割安であることや館内増床、新規開設の需要が比較的強いこともあり、当分の間現在の需給状況が継続すると見込まれる。以上のとおり、当地区では新型コロナウイルス感染症の影響は比較的軽微で、当地区での開発計画も順調に進捗し成熟度が高まりつつあり、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超過の状況は当分の間継続すると見込まれるため、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。	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(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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建築中である(令和3年秋竣工予定。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丁目地元のコーヒーショップが、5丁目大手チェーン飲食店が開業した一方で、4月には5丁目大手アパレルショップが閉店する等、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(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は、港北ニュータウンの中核であるセンター南駅周辺に位置し、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。同駅周辺には商業施設及び生活利便施設が集積し、住環境も良好である。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は確認されないものの今後分譲予定の物件があり、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は概ね好調である。新型コロナウイルス感染症の影響による分譲マンション需要者の行動に大きな変化は認められない。県内のマンション開発素地に対するデベロッパーの需要は立地条件等に応じて二極化しており、マンション分譲価格が上限に近づいているといった懸念材料があるものの、当地区においては堅調なマンション需要と開発素地の稀少性を背景にデベロッパーの取得意欲は強く、取引価格は緩やかな上昇傾向であることから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 将来は、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と見込まれるため、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						横浜市営地下鉄3号線のセンター南駅(横浜駅まで地下鉄で約21分)からの徒歩圏。マンションが建ち並ぶ住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向 当地区は好立地のオフィスビル等を中心に空室率は若干上昇しているが、供給は非常に少ないため、オフィス需要は堅調である。新型コロナウイルス感染症の影響によって当期のオフィス賃料は横ばい傾向である。JR川崎駅での北口自由通路等整備事業の完了、JR川崎駅地下街の大規模なリニューアルや、京急川崎駅に直結する商業施設及びホテル等からなる複合ビルの開業等により、川崎駅周辺の商況は改善している。さらにビジネスホテルが複数開業しており、投資用マンションも増加している。また、川崎駅東口駅前に所在する大型商業施設の核テナントの一つが令和2年夏にかけて上層階に水族館を開業するなど段階的に改装を行った。店舗賃料は引き続き横ばいで推移しているが、新型コロナウイルス感染症の影響で売上げが減少した店舗については、賃料の減免要請が確認される。当地区周辺においては投資適格性を有する物件の取引が散見され、JR川崎駅西側における再開発事業が完了する等、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も概ね確認できないことから、当地区の将来の地価動向はやや上昇と予想される。	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。
					(前期)  0～3% 上昇								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向 当地区は武蔵小杉駅周辺に位置してタワーマンションが建ち並ぶエリアであり、同駅を中心に大型の開発事業が複数進行している。大型店舗の増加とともに商圏の厚みが増して住宅需要も強まっており、分譲マンションを中心に小規模戸建住宅も増加し、中原区の人口は増加傾向である。当地区は良好な交通利便性を備えるとともに再開発事業が進捗していることから、優良物件を中心に不動産投資需要は強い。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、今後の空室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いるが、店舗賃料は横ばいを基調に物件によっては上昇傾向であり、現時点では新型コロナウイルス感染症の影響は限定的である。当地区の取引価格は緩やかな上昇傾向であり、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。	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。
					(前期)  0～3% 上昇								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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 (前期)  0～3% 上昇	△	□	—	—	□	□	地価動向 当地区はマンションを中心とした住宅地域となっており、駅前大型商業施設の充実、生活利便施設への接近性が優れること等から、子育て世代を中心に根強い人気があるエリアである。当期はマンション開発素地の新規供給及び取引は確認されなかった。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、立地条件が劣る在庫処分中のマンションについては販売速度が緩やかであるものの、当地区では売れ行きが概ね堅調であった。また、令和12年開業を目標とする市営地下鉄ブルーラインの新百合ヶ丘駅までの延伸計画のマンション市場及び土地取引市場に対する影響については、今のところ顕在化していない。マンション開発素地に対するデベロッパーの取得意欲の強さについては立地条件に応じて県内で二極化傾向が見られ、また、マンション分譲価格が上限に近づいているといった懸念材料があるものの、新型コロナウイルス感染症の影響によるマンション需要者の動きに大きな変化は見られず、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いため、デベロッパーの取得意欲は強い状態が続くと見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。	
						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(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
長野県	長野市	商業	商業	長野駅前	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	□	▽	□	□	地価動向 当地区の長野駅周辺や中央通り沿い等の限られた範囲に集中する店舗において、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いるものの、同感染症収束後を見据えた新規出店も見られ、小規模な物件では撤退後も次のテナントが速やかに成約する状況である。ただし、撤退した大手チェーン居酒屋跡等のやや規模が大きな物件は長期間空室が続いており、店舗賃料はやや下落傾向が続いている。オフィス市場では、支店や営業所等の規模縮小化傾向が続いており、市況好転の動きは見られない。ホテルについては引き続き国内外の宿泊需要が減少したまま収益が低迷し、また、近時見られた地元富裕層による収益物件への投資は市況を見極めるため動きが鈍化している。以上の状況から、取引価格はやや下落傾向が続き、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、新型コロナウイルス感染症の影響により店舗賃料の減額やホテル収益の低迷等が一定期間継続することが予想されるものの、新型コロナウイルス感染症の収束後を見据え、駅周辺の利便性や稀少性、収益性等に期待する需要が回復する兆しが見られたことから、当地区の将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							JR長野駅善光寺口駅前周辺。中高層の商業ビルやホテルが建ち並ぶ駅前の商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F			
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	 0%横ばい (前期)  0%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。新潟駅南口ではバスターミナル施設を整備する計画が進められている等、駅周辺の低未利用地の利活用が進捗しているほか、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、新潟駅周辺から古町地区等にかけての都市再生緊急整備地域の指定に向けて各種検討が進められており、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、ホテルの収益性に影響が見られ、大ロテナントの退去等も一部で確認された。しかし、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、取引価格は横ばいで推移したことから、当期の地価動向は横ばいとなった。 今後も新潟駅周辺の都市基盤整備及び再開発事業等に伴う繁華性の高まりが予想されるため、中長期的には当地区の安定した投資需要が見込まれる。ただし、新型コロナウイルス感染症の影響による先行き不透明感は当面続くと見込まれることから、当地区の将来の地価動向は横ばいが続くと予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴	JR新潟駅南口周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴	JR新潟駅南口周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
富山県	富山市	商業	富山駅周辺	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	▽	□	—	—	地価動向 当地区では令和4年頃の完成を目途に、ホテル・店舗等の複合ビルの建築が複数進捗しており発展が見込まれるが、一方で新型コロナウイルス感染症の影響による不透明な経済情勢から、需要者は不動産市場の動向を見極めたうえで新たな投資を行うという様子見状態が続いている。新型コロナウイルス感染症による経済活動の停滞の影響で、飲食店等の商業施設は厳しい経営状況が続いていること等から、当地区の不動産需要は前期に引き続き弱含み基調にあるものの、取引価格は概ね横ばい傾向にあり、当地区の地価動向は前期に引き続き横ばいで推移した。 当地区は上記ホテル・店舗等の複合ビルの完成で商業施設が増え来訪客の増加等により需要の強まりが期待されるが、新型コロナウイルス感染症の収束は未だ不透明で先行きが見通せない状況から、需要者は今後もリスク回避より様子見状態を続けると見込まれる。このため、当面は当期の市況が続き、当地区の将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴	JR富山駅周辺。JR富山駅の南側に位置し、中高層の店舗やホテル等が建ち並ぶ駅前の商業地区。
				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(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	 0～3% 下落 (前期  0% 横ばい)	▽	△	□	▽	—	—	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年春には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るようになり、空室率はやや上昇している。ただし、オフィス賃料の水準には今のところ影響は見られない。一方、ここ数年の間、金沢市の地価上昇を牽引してきたホテル市況については、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など、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ているが、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。当期は感染症が再び感染拡大傾向となり、「まん延防止等重点措置」の適用となったために飲食店に対して時短営業が要請される等によって店舗賃料は下落傾向となり、景気回復への足取りが鈍化していることから、当地区の地価動向は再びやや下落となった。 新型コロナウイルス感染症の収束が見通せない中で、感染拡大の警戒感から景気回復が足踏み状態となることが懸念される。地域経済の観光需要への依存度が比較的高いことから、景気の本格的な回復には相応の時間を要すると見られ、当地区における将来の地価動向は弱含みのやや下落傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR金沢駅周辺。金沢駅東側を中心にホテル、事務所等が建ち並ぶ商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	 0～3% 下落 (前期  0～3% 下落)	▽	□	□	▽	□	□	地価動向	当地区が位置する静岡駅北口周辺の商業施設集積エリアは、広域的な商圈からの集客性が優れている等によって静岡県内の中心商業拠点として機能しており、その地位に変化はないものの、昨今の新型コロナウイルス感染症の影響により飲食店舗を中心に売上げが減少した店舗が多く、空き店舗の増加、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も弱まって当地区の不動産需要は減少傾向が続いている。以上のことから、将来の地価動向はやや下落傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR静岡駅周辺。中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	名駅前	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	□	□	—	—	当地区のオフィス賃貸市場では新規の成約事例が見られる一方、縮小や撤退等に伴う解約も見られ空室率は若干上昇傾向となっており、オフィス賃料について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。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。しかし、新型コロナウイルス感染症の影響等により、オフィス等の需要や賃料動向について先行きが不透明で、今後の動向次第では需要が弱含むことも懸念されることから、将来の地価動向は概ね横ばいで推移すると予想される。		
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						名古屋市中村区地下鉄東山線の名古屋駅周辺。JR名古屋駅東側に位置し、中高層事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市中村区	商業	太閤口	 0% 横ばい (前期  0% 横ばい)	□	□	□	□	—	—	名古屋市中心部におけるオフィス賃貸市場では新規の成約事例が見られる一方、縮小や撤退に伴う解約も見られ空室率は若干上昇傾向、オフィス賃料については概ね横ばい傾向となっており、当地区も同様の市況にある。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。このような状況のなかで当地区は飲食店舗やホテルが多数立地し、感染拡大の影響を受けやすい市場特性を有するため、取引市場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。 今後も名古屋駅周辺の拠点性が強まることが予想されることや、リニア中央新幹線の整備と名古屋市による当該整備事業と連携した街づくりによって、名古屋駅太閤口のポテンシャルの向上が見込まれ、当地区の不動産取得需要も長期的には堅調な状態になると予想される。しかし、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。		
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(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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 (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	—	—	地価動向 当地区は名古屋市中心部の代表的な商業集積地である。当地区では店舗構成の多様化が進み、土日のほか平日においても相当数の人出が見られ、高い繁华性を維持している。新型コロナウイルス感染症の影響により、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状況であるものの、地区周辺において比較的小規模ながら飲食店等の新規出店も見られ、店舗事業者による出店需要もやや回復傾向にあって、店舗賃料は横ばいで推移している。百貨店の売上高は、5月の緊急事態宣言発令によって一部売り場で休日でも臨時休業する等が影響し、6月には前年同月を下回るなど、依然感染拡大前の水準には回復していない。当地区に対する投資需要は依然慎重な姿勢は見られるものの、投資適格物件の稀少性は高く供給が少ないなかで、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、解約や縮小の動きから空室率はやや上昇した一方、賃料は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となった。 当地区周辺では大型店舗やオフィスビルの建築計画の進捗等により、将来的な投資需要の強まりが期待されているものの、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るなか店舗等の賃料動向に対する先行きの懸念も続き、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。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 名古屋市営地下鉄名城線の矢場町駅(栄駅の南側近接)周辺。栄地区の南寄り、大津通りを中心に高層の百貨店・商業ビル・事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。	

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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 当地区のオフィス賃貸市場では、新規の成約事例が見られる一方、縮小や撤退等に伴う解約も見られ空室率は概ね横ばい傾向となっており、オフィス賃料について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。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安定しているほか、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安定した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。当面は新型コロナウイルス感染症の影響等により、オフィス等の需要や賃料動向について先行きが不透明であり、今後の動向次第では価格が弱含むことも懸念されることから、こうした懸念が影響して将来の地価動向は概ね横ばいと予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 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(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	東区	住宅	大曽根	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は都心部へのアクセスが良好で、特に幹線道路背後地には閑静な住宅地が広がっておりエンドユーザーはファミリー層が中心である。当地区周辺では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層の購買意欲は回復傾向にある。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。ファミリー層に好まれる住環境を有する当地区では、マンションデベロッパーによるマンション開発素地の安定した取得意欲が見られ、新型コロナウイルス感染症の影響によりエンドユーザーの分譲マンションの購買意欲については先行きが不透明な状態であったが、当期の需要層の購買意欲は回復傾向にあることと土地供給の逼迫状況を背景に、当地区の将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR中央線の大曽根駅(名古屋駅までJRで約11分)からの徒歩圏。中高層の共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	 0～3% 上昇 (前期  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、当期は撤退や縮小等に伴う解約から空室率はやや上昇する傾向も見られたが、テナントのコスト削減意識から名駅等の地区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等による新規成約も見られるためオフィス賃料は横ばいで推移している。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。高い利便性等を背景に、当地区では法人投資家による安定した不動産需要が続くことが予想される。ただし、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は不透明で、今後の動向次第では価格が弱含むことが見込まれるため、こうした懸念が影響して将来の地価動向は概ね横ばいと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						名古屋市営地下鉄桜通線の久屋大通駅(栄駅の北側近接)周辺。中高層事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市中種区	千種区	住宅	覚王山	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 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、都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、従来から安定した販売が見込めるエリアである。新型コロナウイルス感染症による一時的な経済活動の停滞等の影響により、需要者層の購買意欲の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。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						名古屋市営地下鉄東山線の覚王山駅(名古屋駅まで地下鉄で約12分)からの徒歩圏。マンションや一般住宅が建ち並ぶ住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市中種区	昭和区	住宅	御器所	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は街区が整然として起伏も少なく接道条件等も良好な住宅地であり、エンドユーザーはファミリー層からシニア層まで幅広く、DINKS向け住戸の需要も見られる等から、都心に近いエリアで住宅を求める幅広い需要が見込める。これらエンドユーザーの需要を背景として、マンションデベロッパー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にある。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。 当地区での分譲マンションの供給は限定的ではあるものの、名古屋市中心部へのアクセスが良好であるため、潜在的な分譲マンションの購買意欲は底堅い。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、直近の需要者層の購買意欲は回復傾向にあり、当面はこうした市況の回復が継続すると見込まれることから、当地区の将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						名古屋市営地下鉄鶴舞線の御器所駅(名古屋駅まで地下鉄で約14分)からの徒歩圏。共同住宅の中に、店舗、事務所ビルが混在する住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市中	熱田区	商業	金山	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	地価動向 当地区の最寄り駅である金山駅は、JR、地下鉄、名鉄が乗り入れる中部地方では名古屋駅に次ぐ乗降客数を誇る総合駅である。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に注目が集まって、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、新型コロナウイルス感染症の影響により、飲食店、物販店等の来店者数の減少に伴う売り上げ不振は継続しているが、一方で飲食店等の新規開業が見られるなど、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。そのような中、取引市場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。金山駅周辺は飲食店舗が多く、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、店舗等の賃料動向に対する先行き懸念は続く予想される。感染者数は当面増減を繰り返し、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。	
					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(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
岐阜県	岐阜市中	商業	岐阜駅北口	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	地価動向 新型コロナウイルス感染症の感染拡大以前は景気の緩やかな回復基調の中で、土地取引では岐阜市内の優良物件への需要の強まりが見られ、特にJR岐阜駅から徒歩圏内の住宅地の需要が旺盛であった。また商業地については、JR岐阜駅北口周辺の整備が進められており、複数の市街地再開発事業によって拠点機能が強まり、交通利便性も優れていることからオフィス、店舗等の需要が集中する傾向が続いていた。当地区は、上記のようなJR岐阜駅北口と名鉄岐阜駅に近接し、主要な商業エリアにも含まれる等底堅い需要が期待できる稀少なエリアとなっているが、新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、店舗等の来店者が減少し、インバウンド等の観光客はほぼ見られなくなる等、様々な経済活動が停滞したため、新規の取引は感染拡大以降大幅に減少し、当期も取引は低調である。しかし、当地区内の経済活動には回復基調が見られ、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に変化するとともに、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、将来の地価動向は当期同様に横ばいで推移すると予想される。		
				路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						名鉄名古屋本線の名鉄岐阜駅周辺。JR岐阜駅の北側に位置し、駅前通りを中心として中高層の店舗、ビル等が建ち並ぶ商業地区。			

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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 (前期  0% 横ばい)	△	□	—	—	□	□	地価動向 当地区が存する南草津駅周辺では、エンドユーザーの需要が安定していることから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、コロナ禍においてもエンドユーザーの需要は安定していることから、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、新築のマンション分譲価格についても新型コロナウイルス感染症の影響が顕在化する前とほぼ同水準で分譲されているため、滋賀県内でマンション販売が好調な開発適地の一つである当地区を高く評価するデベロッパーが多い。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、コロナ禍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、供給に応じたマンション需要も見込まれる。エンドユーザーのマンション需要も安定している地区では、当面堅調にマンション需要が推移すると予想され、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。	JR東海道本線の南草津駅からの徒歩圏。中高層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
						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(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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 (前期  0% 横ばい)	□	□	□	□	—	—	地価動向 当地区は京都の玄関口である京都駅烏丸口周辺に位置し、オフィス・店舗が建ち並ぶ高度商業地域である。オフィス賃貸市場については、事務所用地の供給が少ないエリアであることから、比較的築年の古い物件が多いにもかかわらずテナントの入替が少なく、空室率は低水準であり、新規賃料水準は高値安定となっている。店舗については、飲食店・雑貨店の撤退が見られるものの、駅ビル等で地元住民やオフィスワーカーをターゲットとした店舗構成によるリニューアルが進められており、駅周辺でも空室部分の後継テナントが決まる状況で、空室率は改善傾向にあり、新規賃料水準は概ね横ばいで推移している。こうしたことから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、当地区周辺で新型コロナウイルス感染症収束後を見据えたホテル開業も見られ、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安定してきたことから、収益不動産に対する取得需要も回復することが期待されるものの、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。	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。
						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(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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)	△	□	—	—	△	△	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、住宅地域としての需要は底堅い。また、京都市中心部のマンション供給量は限定的で、当地区に地縁のあるマンション需要者のほか、堀川通以東の京都市中心部で供給されるマンションを嗜好する者も当地区のマンションを需要する傾向が見られる。新型コロナウイルス感染症の影響により、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、一時の様子見姿勢から積極姿勢へと変化が見られ、また、供給が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転じていることから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。新型コロナウイルス感染症の感染が拡大する以前は、観光需要の増大に伴い二条駅周辺には比較的規模が大きいホテルの開業が見られたが、当期は感染拡大の影響が強まる中で観光需要は不透明な状態が続いている。一方で、低金利等により、住宅需要は強含みの状態が継続し、マンション開発素地の需要は当期の状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上昇で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR山陰本線の二条駅(京都駅まで約7分)からの徒歩圏。低層の店舗、高層の共同住宅が混在する住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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 (前期)	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は京都市中心部に位置し、交通の要衝でもあるため、旧来から商業施設が集積している。新型コロナウイルス感染症の感染拡大によって、緊急事態宣言期間中は休業や時短営業する店舗が多く、飲食店の閉店が見られたものの、四条通の路面店の出店需要は底堅いため、募集賃料水準に変化はなく、後継テナントも決まる状況にある。感染拡大収束後を見据えた出店計画、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、複数のホテルが開業し、買い物客の更なる回遊性の高まりへの期待から、出店要望や投資目的での不動産需要の回復が見込まれる。しかし、経営状況が厳しい業種が確認される等の新型コロナウイルス感染症の影響により当面は当期の状況が続くと見込まれることから、将来の地価動向は横ばい傾向で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						阪急京都線の京都河原町駅周辺。四条河原町交差点を中心に、専門小売店やデパートが建ち並ぶ高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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					—	—	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が共存する。新型コロナウイルス感染症の影響を受けたテナントの撤退、オフィスの集約による減床が発生している一方、業績好調な業種による増床・統合移転の需要も見られ、優秀な人材を募集するために京都での拠点開設を希望する企業もある。そのため、当地区全体としては老朽化したビル、スペックの低いビルでは空室率が上昇しているものの、大型ビルの空室率は依然として低水準であり、オフィス賃料は総じて横ばいで推移した。また店舗では、撤退が見られるものの、四条通・烏丸通路面店での出店需要は底堅く、賃料水準の下落は見られない。以上により収益用不動産に対する需要が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。 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、当地区では複数のホテルが開業した上に、周辺地区ではマンション開発が増加し、当地区の顧客流動性の改善への期待の高まりや、感染拡大収束後を見据えた店舗の出店やオフィスの拠点設置等の動きが継続している。しかし、感染拡大状況は不透明で当期の市況が当面続くと見込まれることから、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。	
					(前期) → 0% (横ばい)								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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			—				地価動向 当地区は交通利便性に優れ、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く、比較的まとまった規模の土地については、分譲マンション、賃貸マンションの開発素地需要が見込める地域である。当期も新型コロナウイルス感染症による分譲マンション及び背後の高級住宅地等の需要への影響は限定的であり、マンションをはじめとする住宅地需要は比較的旺盛である。また、引き続き供給物件は少なく、マンション分譲価格、取引価格はともに概ね横ばいで推移している。当地区の幹線道路沿いには店舗付マンション等の投資用物件も点在している。当該投資用物件では店舗部分にやや空室が見られるものの、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とから、当地区の地価動向は当期も横ばいで推移した。 当地区では高値での土地の売り希望価格が散見されるものの、需要者に買い急ぐ状況は見られないことから、当期の市況が当面続くと見込まれる。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。	
					(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						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(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	西京区	住宅	桂	 0～3% 上昇 (前期)	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区は、特急停車駅である阪急京都線桂駅東口の徒歩圏に位置し、周辺には大学・専門学校のほか、各種生活利便施設が充実して良好な居住環境を形成しているため、単身者やファミリー等、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。当地区は、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、マンション分譲価格は緩やかな上昇傾向で推移したことから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 新型コロナウイルス感染症の影響を引き続き注視する必要があるものの、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、利便性の高まりが予想される当地区では、マンションデベロッパーやエンドユーザーによる底堅い需要が継続していることから、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						阪急京都線の桂駅(京都河原町駅まで約8分)からの徒歩圏。中層の店舗、店舗兼共同住宅が混在する住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	 0～3% 下落 (前期)	▽	□	□	▽	—	—	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。前期は緊急事態宣言が再発令されたことにより、店舗等の営業時間短縮対応や客数抑制等が継続されていた。当期は新型コロナウイルス感染症の再拡大を受け、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して人通りは多少戻りつつある。ただし、先行き不透明感もあり、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不透明さが増していることから、市場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、市場参加者によるオフィス賃料の将来予測が保守的になって、取引価格は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こと見込まれることから、将来の地価動向はやや下落傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR大阪駅、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(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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 (前期)  3～6% 下落	▽	□	□	▽	—	—	地価動向 当地区は、梅田ターミナルに近接するという交通利便性を活かして、商業施設を中心に、事務所、ホテル、共同住宅等の多様な用途が共存する大阪市内有数の商業集積地となっており、現在でも大手不動産会社による都心型商業施設の開発が進捗している。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、市場参加者の様子見姿勢が続いており、オフィス賃料、取引利回りは横ばいが続いている。また、前期は緊急事態宣言が再発令されたことにより、店舗の営業時間の短縮対応や客数抑制が継続した。当期は新型コロナウイルス感染症の再拡大を受け、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等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るため、店舗需要の弱含みが継続しているものの、店舗賃料の下落傾向はやや緩やかになった。当地区は多様な商業等の業種が集積する都市拠点であり、取引価格の下落傾向が続いているものの、以上の市況から当期の地価動向は下落幅が縮小して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、商業地として更なる発展が期待されているものの、新型コロナウイルス感染症の影響で、当面は店舗経営の悪化による賃料の値下げ要請やホテルの収益悪化等が続き、将来の地価動向はやや下落傾向で推移すると予想される。	
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						阪急大阪梅田駅北東側一帯。高層の店舗、事務所ビルが建ち並び、再開発ビル等も建築されている商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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 当地区は大阪を代表するオフィスエリアの一つであり、淀屋橋駅周辺エリア、堂島エリアとともに多数の優良企業が立地している。また、水の都大阪を象徴する堂島川と土佐堀川の間に位置する等によって、従来から経済、文化、行政の中心ともなっている。当期は、新型コロナウイルス感染症の再拡大を受けて、3回目の緊急事態宣言が発令され、飲食店舗、商業施設等の休業要請が実施された。オフィス市場においては、賃料水準は概ね横ばい傾向で推移しているが、空室を抱えたまま竣工するオフィスビルや館内縮小等も見受けられ、空室率は緩やかな上昇が続いている。当地区は優良企業が多く、令和4年の大阪中之島美術館オープン、令和5年の未来医療国際拠点の整備等も予定されており、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ものの、新型コロナウイルス感染症の影響に伴うホテル開発に係る土地需要の減退、空室率上昇に伴う将来のオフィス賃料下落懸念等により、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影響の長期化、それに伴う企業業績の悪化拡大懸念も継続しており、当期の市況が当面続くと見込まれることから将来の地価動向はやや下落傾向が続くと予想される。	
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F			
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
大阪府	大阪市	中央区	商業	北浜	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	□	▽	—	—	地価動向 当地区は土佐堀川の南側に位置し、大阪証券取引所を中心に金融、証券の街として発展してきたオフィスエリアの一つである。近年、梅田駅周辺の拠点機能等が強まっているため、オフィスエリアとしての相対的な地位はやや低下している反面、交通利便性が良好なためマンション需要が強まっている。当期は、新型コロナウイルス感染症の再拡大を受けて、3回目の緊急事態宣言が発令され、飲食店舗、商業施設等の休業要請が実施され、店舗賃料は下落傾向が続いている。オフィス市場においては、賃料水準は概ね横ばい傾向で推移しているが、空室を抱えたまま竣工するオフィスビルや館内縮小等も見受けられ、空室率は緩やかな上昇が続いている。当地区はマンション開発素地需要が見込まれるため、土地需要の大幅な減退は見受けられないものの、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、土地取引価格を牽引してきたホテル用地の需要減退が続いていること等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、マンション開発素地需要等が引き続き一定程度見込まれるものの、新型コロナウイルス感染症の影響の長期化に伴う企業業績の悪化拡大懸念も継続しており、当面は当期の市況が続くと見込まれることから、将来の地価動向はやや下落傾向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(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F			
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	心齋橋	 0～3% 下落 (前期)  3～6% 下落	▽	□	□	▽	—	—	地価動向 当地区は大阪市を代表する商業エリアの一つである。御堂筋沿いでは百貨店・ブランド店舗等、心齋橋筋商店街では比較的小規模な物販・飲食店舗等が建ち並ぶ。新型コロナウイルス感染症による影響から外国人観光客の姿はほとんど見られないが、国内観光客や地元住民を中心に賑わいを取り戻しつつある。店舗市場については、心齋橋筋沿いはテナント退去後、空き状態が続いている店舗も散見され、空室率は上昇し、入居時に一定期間の賃料減額等、賃貸条件について柔軟な姿勢を示すケースも見られるものの、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。また、テナント退去を契機に、老朽化ビルの建替えが進捗している。オフィス市場では空室率がやや上昇傾向にあるものの、需給逼迫もあり、当期のオフィス賃料は概ね横ばい傾向に留まった。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。6月下旬に緊急事態宣言から、まん延防止等重点措置の適用に移行し、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的心齋橋駅周辺。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(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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 (前期)  3～6% 下落	▽	□	□	▽	—	—	地価動向 当地区は関西を代表する商業エリアの一つであり、なんば駅は大阪第二のターミナル駅である。オフィス賃貸市場については、解約に至る物件が確認される一方で、新規成約は限定的であることから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おり、感染症拡大以前の外国人観光客による観光需要等の効果と比較して、売上は厳しい状況が継続している。しかし、6月下旬に緊急事態宣言から、まん延防止等重点措置の適用に移行したこと等によって、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。 新型コロナウイルス感染症の影響が続くなかで、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も確認される。また、当地区は新しい文化を受け入れる素地があり、eスポーツ体験型ショールームの開設計画等、新型コロナウイルス感染症の収束後を見越した事業も計画されている。このように、当地区は多様な機能を受け入れる高度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ものの、市況の回復にはもう暫く時間を要することから当期の状況が当面続き、将来の地価動向はやや下落傾向が続くと予想される。	
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						大阪メトロ御堂筋線なんば駅周辺の高層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	O B D	 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。長引く新型コロナウイルス感染症の感染拡大による経済活動停滞の影響等から、空室率は緩やかな上昇が継続しているが、依然として低水準を維持している。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、目下のところオフィス賃料は概ね横ばいを維持している。また、テレワーク導入による就業形態の変化、宴会・会食等の自粛及び営業時間の短縮要請等の影響により、飲食店を中心に厳しい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。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。 城見2丁目2番街区において、データセンターを主用途とするビル開発が進捗中であり、中長期的には、さらなるエリアの活性化が期待される。しかし、新型コロナウイルス感染症の影響が長期化するなかで、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。	
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						大阪メトロ長堀鶴見緑地線の大阪ビジネスパーク駅周辺。大規模な高層事務所ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	淀川区	商業	新大阪	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	□	▽	—	—	地価動向	当地区は新大阪駅に近接する業務高度商業地域である。最寄り駅が新幹線停車駅であるほか、平成31年3月にJRおおさか東線が全線開通する等交通利便性が向上しており、全国展開企業の支店や営業所等の需要が見られる。ただし、長期化する新型コロナウイルス感染症の感染拡大による経済活動停滞の影響等から、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、目下のところ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の減少が続いており、ホテルの宿泊需要は低調に推移しているため、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、宴会・会食等の自粛及び営業時間の短縮要請等の影響により、飲食店を中心に厳しい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。
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(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	福島区	住宅	福島	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は再開発中の大阪駅北側のうめきた2期区域に隣接する。うめきた2期区域ではJR東海道線支線地下化や新駅設置工事が進み、不動産会社等で構成された事業者により公園や商業施設・オフィス、高層マンション等の建設が始まっている。また、令和13年度開業予定の「なにわ筋線」等のインフラ整備も進んでいる。新型コロナウイルス感染症の影響により在宅勤務が進む中で、当地区では職住近接型の分譲マンション、賃貸マンションが供給できるため、これらの開発素地需要は強まっており、デベロッパー等の取得意欲も強い。当地区の最寄り駅である福島駅周辺の商業地では多数の飲食等の店舗が分布し、単身者等のマンション需要層の誘因材料となっている。マンション分譲価格やマンション賃料に大きな変動はないものの、デベロッパー等のマンション開発素地に対する需要は、既に新型コロナウイルス感染症収束後を見据えており、強まっている。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にあり、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 「(仮称)うめきた2期地区開発事業」の工事や、周辺の整備事業の進捗とともに、今後もマンション開発素地や商業施設用地の需要は強くなると予想される。新型コロナウイルス感染症の影響は当分の間続くと思われるが、収束後を見据えたマンション開発素地取得意欲も強まっており、当地区の発展期待も増していることから、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR大阪環状線の福島駅からの徒歩圏。梅田地区までも徒歩移動可能な地域で、中高層事務所、マンションが建ち並ぶ住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	—	—	□	□	地価動向	当地区において、マンション開発素地等に係る当期の土地取引は確認されなかった。当地区ではマンション開発素地の供給が引き続き限定的であるなかで、富裕層向けのマンション需要は依然堅調である。当地区と類似して人気があるエリアの取引状況を見ると、供給が限定的であるため取引は少ない。また、新築マンションの分譲価格は高止まり傾向を維持しているものの前期と同様に高額物件の供給が継続して行われており、販売状況は当期も株高等を背景に概ね安定している。収益物件としての単身者・ファミリー向け賃貸マンションに対する投資家等の取得需要も安定しているが、取引利回りは概ね横ばい傾向が続いた。当期も新型コロナウイルス感染症の影響により景気は厳しい状況下にあるが、マンション開発素地等に対する物件の選別化が進むなかで、当地区への根強い需要を背景に取引価格は上昇傾向が続き、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。新型コロナウイルス感染症の影響により厳しい景況感が続き、今後の動向に不安定要素が払拭されないことから、投資需要者をはじめ市況を見極めようとする慎重姿勢が継続し、物件の選別化がさらに進むと予想されるが、当地区は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、将来の地価動向はやや上昇傾向が続きと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						近鉄大阪線の大阪上本町駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビル、マンションが建ち並ぶ住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	▽	▽	—	—	地価動向	当地区は、梅田、なんばに次ぐターミナル駅として機能する天王寺駅に隣接し、商業地としての繁華性は高い。当該駅周辺は梅田駅周辺等と比較すると商業集積度はやや低いものの、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により大幅減で推移していたが、1月13日から2月28日の緊急事態宣言後は売上高・入店客数ともに顕著に回復し、その後の4月25日から6月20日の緊急事態宣言を含む6月期の売上げは微減となった。ワクチン接種が続いているものの、先行きの不透明感は払拭できず、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、取引利回りは概ね横ばいに留まったものの、店舗賃料の減額要請の増加等もあって店舗賃料は当期も下落傾向が続いたことから、当期の地価動向はやや下落で推移した。 今後も当地区の商業施設に対して相応の需要が維持されると見込まれるが、新型コロナウイルス感染症の収束時期が不透明であり、今後の景況感の動向に不安定要素が払拭されないことから、商業施設に対する投資需要者の慎重姿勢は続きと予想され、このような市況下において将来の地価動向はやや下落傾向が続きと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						近鉄南大阪線大阪阿部野橋駅周辺。JR天王寺駅の南側に位置し、超高層複合商業ビルのほか中高層の店舗ビル、事務所ビルが多く見られる商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント				
						A	B	C	D	E	F						
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料						
大阪府	豊中市		住宅	豊中	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	—	—	□	□	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、マンションの売買等は増加しているが、価格の上昇は認められない。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、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ことから当期の市況が当面続き、将来の地価動向は概ね横ばい傾向で推移すると予想される。					
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						北大阪急行電鉄の千里中央駅から徒歩圏内に位置する中高層マンション等が建ち並ぶ住宅地区。						

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント				
						A	B	C	D	E	F						
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料						
大阪府	吹田市		商業	江坂	 0～3%下落 (前期)  0～3%下落	▽	□	□	▽	—	—	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、近畿圏外からの通勤者を中心とした単身者用マンションが多く、その居住者等を対象とした店舗が江坂駅周辺に多数見られる。これら店舗の多くは中高層ビルやマンションの1階に立地しており、従来入替えがあった場合は店舗賃料が上昇することが多かったが、新型コロナウイルス感染症の影響によって、飲食店等の休業が増加し、入替時に店舗賃料が下落するケースが多く、店舗賃料は引き続きやや下落傾向が続いている。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、店舗賃料がやや下落したことから収益物件の市場性が低下した。以上から、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による地価水準の下落が投資家等の見込みより小さく、不動産事業継続の観点からの買い控えの傾向は弱まっている。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ることから、将来の地価動向はやや下落傾向と予想される。					
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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、売主と買主の目線が乖離する等から、当期も取引は限定的な状態が続いている。また、新型コロナウイルス感染症の影響により、飲食店を中心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いており、店舗賃料はやや下落傾向で当期も推移した。また、これまで地価上昇を牽引してきたホテル用地の需要は、ホテルの稼働率悪化から、新規出店意欲が減退して弱まった状態が続いている。以上の市況から、取引価格の下落傾向が続き、当期の地価動向はやや下落で推移した。 3回目の緊急事態宣言により、兵庫県内の新型コロナウイルス感染症の感染者数は減少したが、一部地域では再び同感染症が感染拡大するなか、景気の先行き不透明感も続いており、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見込まれるため、将来の地価動向はやや下落で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR三ノ宮駅周辺。大型店舗、専門店が建ち並ぶ高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	神戸市	灘区	住宅	六甲	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	—	—	□	□	地価動向	当地区の所在する神戸市灘区は六甲山を背後に控える風光明媚な土地柄で、隣接する東灘区の住宅地とともに近畿圏の中でも人気のある住宅地である。また、隣接する東灘区の住宅地と比較して価格水準がやや低いことから需要も強く、近年は神戸市の住宅地の中でも土地価格の上昇率が最も高くなっている。神戸市灘区の中でも、当地区の所在する阪急六甲駅徒歩圏は特に人気があり、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、緊急事態宣言が再び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、賃貸市場における人気も高い当地区における取引利回りも低下傾向であるため、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 新型コロナウイルス感染症の影響によって景気動向等については依然として先行きが不透明で、不動産市場への影響も懸念されるものの、当地区は良好な住環境及び交通利便性を兼ね備えた住宅地であり、今後も堅調な住宅需要が期待されることから、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						阪急神戸本線六甲駅(神戸三宮駅まで阪急線で約7分)から徒歩圏にあって、一般住宅や中高層の共同住宅等が建ち並ぶ住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	西宮市		住宅	甲子園口	 0～3%上昇 (前期) 0～3%上昇	△	□	—	—	□	□	地価動向	<p>当地区は神戸市・大阪都心部への通勤等の利便性が優れるほか、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再度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大きな影響はなく、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、取引価格の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。</p> <p>新型コロナウイルス感染症の感染拡大により国内景気の先行きはやや不透明であるものの、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、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。</p>
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR東海道本線の甲子園口駅(大阪駅まで約14分)からの徒歩圏。マンションを中心に店舗等が混在する住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	 0～3%上昇 (前期) 0～3%上昇	△	□	□	□	—	—	地価動向	<p>当地区は大型商業施設を中心に商業施設の集積度が高く、商業地としての繁华性は高い。駅直結の大型商業施設を中心に周辺施設が一体となって当地区の拠点性を高めており、駅周辺のビルや店舗の賃貸需要は市内でも特に強い地区である。また、当地区背後の住宅地は阪神間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売上げが好調に推移したことで当地区の取引需要の緩やかな回復傾向が続く、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ておらず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売上げが好調に推移し、土地需要も堅調である。当地区での物件供給が少ないこともあ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。</p> <p>新型コロナウイルス感染症の感染拡大により国内景気の先行きはやや不透明であるものの、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。</p>
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						阪急西宮北口駅周辺。高層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	芦屋市			JR芦屋駅周辺	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	□	—	—	△	□	地価動向	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まとまった土地の供給が少ないことから、新規の分譲マンションの供給は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。新型コロナウイルス感染症の影響で、経済活動が停滞し不動産市場においても取引が減少し需要が一時的に弱まったが、当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て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と思わ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(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
奈良県	奈良市			奈良登美ヶ丘	 0% 横ばい (前期  0% 横ばい)	□	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は、土地区画整理事業により、戸建住宅地区、高層マンション地区、商業地区、学校地区等が配置され、最寄り駅から徒歩圏に位置し、生活利便性に優れている。周辺の戸建住宅地区からの住み替え需要の候補地として、中古・新築を問わずマンション需要は強く、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なっている。新型コロナウイルス感染症の影響により、立地条件が優れた物件と共に、在宅勤務に対応した通信設備等が充実した分譲マンションや賃貸マンションの人気は高く、当地区においてもデベロッパーによるマンション開発素地需要は強い。商業施設の跡地に分譲マンションが建設され販売中であるが、分譲価格については大きな変動はない。デベロッパーの開発素地需要は強いものの、経済情勢や感染状況の先行きが不透明で予断を許さないことから、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。 当地区は駅や大型商業施設に近接し、バスを利用して近鉄学園前駅や近鉄高の原駅から大阪都心部や京都市へも通勤・通学できることから、今後も安定したマンション需要が見込まれる。新型コロナウイルス感染症の影響は当面続き、デベロッパーの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。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						近鉄けいはんな線の学研奈良登美ヶ丘駅からの徒歩圏。大規模商業施設も徒歩圏に所在し、高層共同住宅を中心に店舗等が混在する住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は、岡山市内の商業地では優位性があり、県内外からのオフィス、店舗等の需要は堅調に推移してきたエリアである。新型コロナウイルス感染症の感染拡大による経済活動の停滞等の影響は、飲食、物販等の店舗において、一部賃料減額要請や閉店が見られる等、業種、業態により状況は異なっている。感染拡大前は、岡山駅前のオフィス需要は堅調であり、当地区を中心にオフィス空室率は低下の一途を辿ってきたが、感染拡大後は一部撤退や規模縮小による解約の動きが見られ、跡継テナント決定までの期間も長期化しており、空室率低下に歯止めがかかっている。しかし、オフィスの新規賃料は概ね横ばいで推移しており、下落圧力を及ぼす程の大きな影響は見られない。以上から、需要者等の様子見姿勢が続くなか、取引価格も横ばい傾向が続いており、当地区の地価動向は横ばいで推移した。 新型コロナウイルス感染症の今後の動向については不透明な部分があるが、当地区の不動産市況に対する影響は限定的で、需要者の様子見姿勢等から当期の市況が当面続くことと見込まれることから、将来の地価動向は横ばいと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR岡山駅周辺。岡山駅東側を中心として、中高層ビルが建ち並ぶ岡山市中心の商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
広島県	広島市	中区	住宅	白島	 0～3%上昇 (前期)  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、質の良い投資用賃貸マンションの売り物件が減少傾向にある等、利回り水準を下げなければ物件取得が難しい状況にある。また、エンドユーザーの住宅需要が強い状況が続いていることから、戸建住宅・分譲マンションとも中心部はもとより、郊外の物件も含めて販売は好調に推移している。当期は、広島市中心部でマンション開発素地等の取引を数件確認できており、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、いずれも相場を上回る取引であった。以上から、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区はブランド力のある住宅地であることに加え、新白島駅による交通利便性が評価され、富裕層向けの戸建住宅や分譲マンション及び賃貸住宅等、幅広い住宅需要が見込める。実需ベースで取得意欲のある県内外の需要者が多数控えていることから、新型コロナウイルス感染症の影響は残るものの不動産事業者等の需要回復が鮮明になっており、旧市内を中心に強気の価格を提示しなければマンション開発素地の取得が難しい状況にある。以上から、将来の地価動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR新白島駅の南方約350m、広島電鉄白島駅及びアストラムライン城北駅周辺。中高層のマンションが建築され、高度利用化が進む住宅地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
広島県	広島市	中区	商業	紙屋町	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	▽	—	—	地価動向	相生通り及び鯉城通り等の主要通り沿いのオフィスビルは一部空室を抱えているが好調に稼働している。競争力の高いオフィスビルではテナント側からの賃料減額要請等には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の取引を確認できたが、相場を上回る取引であったため、取引価格は全体的にやや上昇傾向で推移している。よって、当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、新しいにぎわい創出を目的とした事業の進展により、周辺環境への相乗効果等も期待されている。以上から、当期の市況が当面続き、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR広島駅の南西方約1.7km、広島電鉄紙屋町西駅及びアストラムライン県庁前駅周辺。中高層事務所、店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	□	□	—	—	地価動向	丸亀町商店街の市街地再開発事業はG街区の完成により一段落し、これら再開発に隣接する大工町・磨屋町では、商店街活性化に係る相乗効果と街中居住促進を目的として、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再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、当地区の市況回復は遅れている。高松中央商店街では、店舗の時短営業、ドラッグストアの閉店等が見られ、このような新型コロナウイルス感染症の影響から空き店舗率は上昇傾向にある。また、今後さらに空き店舗率が上昇すると見込みが市場に広がっているため、取引価格は下落傾向にあり、当期の地価動向はやや下落で推移した。 将来の地価動向は、新型コロナウイルス感染症の収束が未だ見込めず不透明感が漂うため、今後も商店街の来街者数の減少傾向、店舗等の収益悪化が予想され、このような市況が当面続くと見込まれることから、将来の地価動向は当期と同様にやや下落傾向になるものと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR予讃線高松駅からの徒歩圏。専門店、百貨店、店舗兼事務所ビル等が建ち並び、再開発区域に隣接する中心的商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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)	□	□	□	□	—	—	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。当期において県内新規感染者数は減少しているものの、観光客数の本格的な回復には至っていない。観光業界の先行き不透明感は拭えず、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、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。今後も観光客数の本格的な回復が見込まれない場合、現在計画段階のホテル等の開発、建替え事業は停滞することが懸念される。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(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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)	△	▽	—	—	△	△	地価動向	昨年新型コロナウイルス感染症の影響で分譲マンションの新規供給が抑制気味であったため、それまで増加傾向にあった完成在庫の解消が徐々に進展した。その後、度重なる緊急事態宣言の発令で完成在庫は再び増加傾向となっているものの、新規供給される物件の販売は比較的好調で、なかには数カ月で完売となる物件も見られる。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、市内で行われた優良マンション開発素地の入札では高値落札となった。以上から、取引価格が上昇となって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思込まれ、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(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福岡県	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	 0%横ばい (前期)	□	□	□	□	—	—	地価動向 当地区ではオフィス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によって、店舗の退店やホテル運営状況の悪化等、店舗及びホテル市況は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好調であったオフィス市況についても、大型空室を抱えるビルが増えているなど、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和する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ている状況にはない。また、金融機関の融資姿勢が比較的軟調であることから、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も横ばい傾向を維持している。以上から、当期の地価動向は横ばいで推移した。新型コロナウイルス感染症による今後の不動産市況に対する影響については不透明であり、これまでの投資姿勢を一変させる不動産プレイヤーも見られるものの、現在の市況は新型コロナウイルス感染症が沈静化するまでは当面の間続くと思込まれるため、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。	
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	 0%横ばい (前期)	□	□	△	▽	—	—	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、熊本地震の影響は弱まって商店街の人通りの回復傾向が続いていた。その後、当地区内での再開発ビルの完成のほかに、当地区周辺でも令和元年9月に桜町再開発ビルの商業施設が開業する等街づくりによって整備されるエリアが広がっているため需要が当地区周辺にも分散し、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ものの、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つつある。コールセンター需要の強まり等からオフィス賃料の上昇傾向と新型コロナウイルス感染症の影響による店舗賃料の下落傾向が併存しているが、当地区への土地需要は底堅く、取引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ている。当地区のオフィス賃料は、熊本市等の景況感の悪化が懸念されるものの、当面はオフィス市況に大きな変化はないと予想される。加えて、新型コロナウイルス感染症による経済活動の停滞等の影響は店舗賃料の値下げ要請やホテルの収益悪化等で顕在化しているものの、当期も一定の人通りがあり、相応の繁华性を維持していることから店舗需要の当期以上の弱まりは予想されず、当地区の将来の地価動向は横ばい傾向と予想される。	
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	—	—	地価動向 当地区は、九州新幹線終着駅である鹿児島中央駅東口に位置し、天文館エリアと共に鹿児島市を代表する商業集積地である。同駅直結の駅ビルは売上規模が県内屈指の商業施設となっており、テナントミックスの面で高い競争力を有している。当地区において、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令和3年6月に全面開業し、駅前の商業集積度は更に厚みを増している。今後駅ビルを含む周辺ビルと再開発ビルがデッキで接続される予定であり、同駅一帯では回遊性向上が期待されている。また、当地区は鹿児島市内の中でも優良なオフィスが集積するエリアとなっており、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悪化から、オフィスの空室率は以前よりもやや高い水準にあるが、明確な賃貸市況の悪化には至っていない。売買市場については、立地が良く稀少性の高い物件については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き投資に慎重な姿勢が見られることから、様子見状況が続いている。そのため、取引利回りは横ばい傾向が続いており、当期の地価動向は横ばいで推移した。 当地区は利便性が高く、市街地再開発事業の完成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影響を見極めようとする動きから、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。	
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR鹿児島本線鹿児島中央駅東口周辺。天文館地区の南西方約1.3km付近に位置し、県道沿いに中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ準高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
沖縄県	那覇市		商業	県庁前	 0～3%下落 (前期)  0～3%下落	▽	□	□	▽	—	—	地価動向 令和元年の沖縄県の入域観光客数は堅調に推移したが、新型コロナウイルス感染症の世界的な流行による旅行自粛や入国規制の影響により、令和2年の入域観光客数は約3,737千人で前年から約6,427千人の減少となった。また、全ての月で前年同月を下回ることになり、年明け後も同様の傾向が続いた。その後は国内観光客が徐々に回復したことで、4・5月の入域観光客数は前年を上回ったものの、例年ほどの水準には至っていない。当地区や当地区周辺は観光客向けの店舗等が多いため、当期も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。しかし、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。	
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						沖縄都市モノレール線の県庁前駅周辺。御成橋通り及び国際通りを中心として、中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ準高度商業地区。							

地価公示・都道府県地価調査と地価LOOKレポートの制度比較表

項 目	地 価 公 示	都 道 府 県 地 価 調 査	主要都市の高度利用地地価動向報告 (地価LOOKレポート)
目 的	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一般土地取引の指標 ・ 不動産鑑定士等の鑑定評価の規準 ・ 公共事業用地の取得価格の算定の規準 ・ 相続税評価、固定資産税評価の目安 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国土利用計画法による価格審査の規準 ・ 国土利用計画法に基づく土地の買収価格の算定の規準 等 ・ その他、地価公示とほぼ同等の役割 	<p>主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について地価動向を把握することにより、先行的な地価動向を明らかにする</p>
実 施 機 関	国土交通省 土地鑑定委員会	都道府県知事	国土交通省 不動産・建設経済局 地価調査課
対 象 地 点	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域（規制区域を除く。）において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる画地	地価動向を先行的に表しやすい、高層住宅等や店舗、事務所等が高度に集積している高度利用地等
地点数・地区数	標準地 26,000 地点（令和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 21,519 地点（令和2年都道府県地価調査） ※うち、東京電力福島第一原子力発電所の事故の影響による12地点は調査を休止	100 地区
主なアウトプット	対象地点の1月1日時点の公示価格	対象地点の7月1日時点の標準価格	対象地区の四半期（1月1日、4月1日、7月1日、10月1日）毎の変動率（9区分）
対 象 地 域	都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域	47 都道府県の全区域	三大都市圏、地方中心都市等の高度利用地
判 定 方 法	対象地点について、2人の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、国交省に設置された土地鑑定委員会がその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定。	対象地点について、1人の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、都道府県知事がその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定。	対象地区について、1人の不動産鑑定士が不動産市場の動向に関する情報を収集するとともに、鑑定評価に準じた方法によって地価動向を把握。
公 表 方 法	・ 対象地点についての1㎡あたりの価格、地積、形状等を官報、新聞、インターネットにより公表。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 対象地点についての1㎡あたりの価格、地積、形状等を各都道府県が公表。 ・ 国土交通省では全国の地価の動向をとりまとめ、新聞、インターネットにより公表。 	・ 対象地区について、四半期毎の変動率を9区分で表示。
根 拠 法	地価公示法	国土利用計画法施行令	-

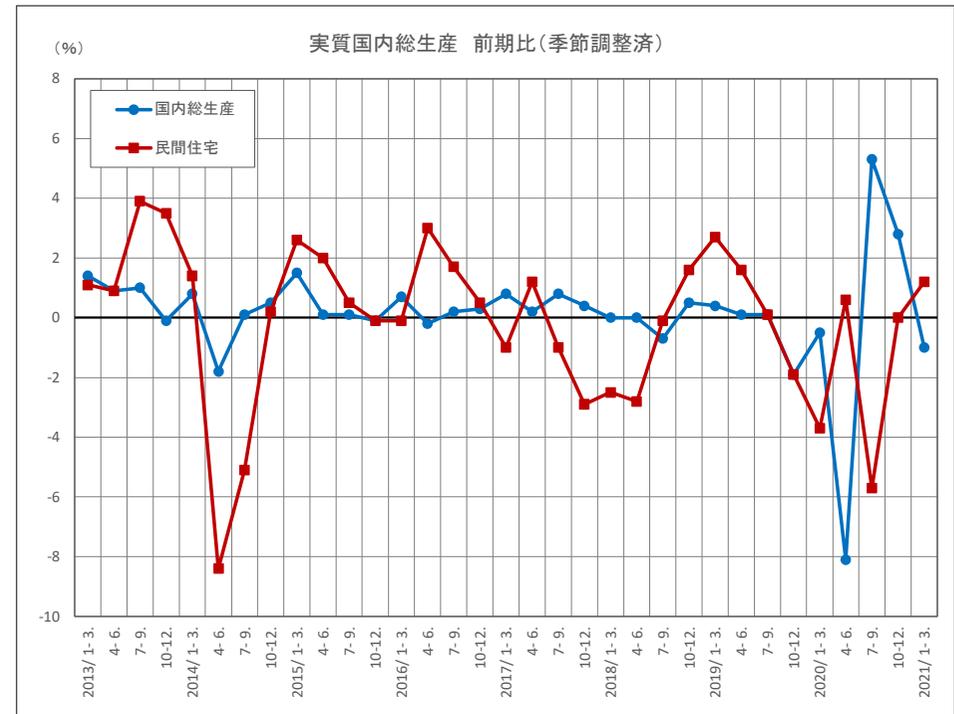
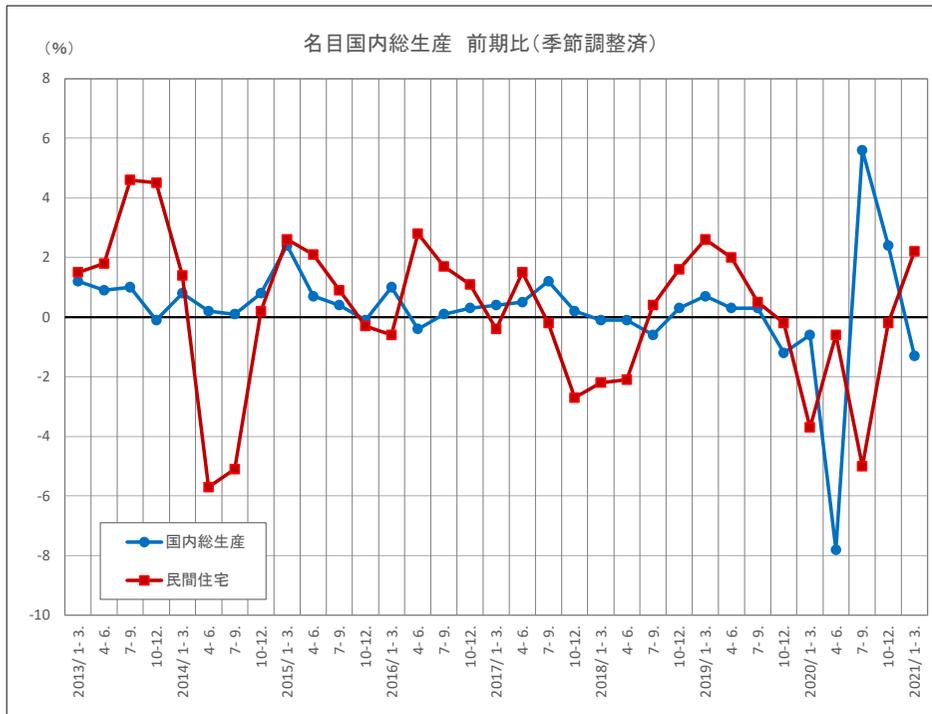
参 考 资 料

1. 景気動向

① 月例経済報告

2019年	9月	景気は、輸出を中心に弱さが続いているものの、緩やかに回復している。
	10月	景気は、輸出を中心に弱さが長引いているものの、緩やかに回復している。
	11月	景気は、輸出を中心に弱さが長引いているものの、緩やかに回復している。
	12月	景気は、輸出が引き続き弱含むなかで、製造業を中心に弱さが一段と増しているものの、緩やかに回復している。
2020年	1月	景気は、輸出が引き続き弱含むなかで、製造業を中心に弱さが一段と増しているものの、緩やかに回復している。
	2月	景気は、輸出が弱含むなかで、製造業を中心に弱さが一段と増した状態が続いているものの、緩やかに回復している。
	3月	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、足下で大幅に下押しされており、厳しい状況にある。
	4月	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、急速に悪化しており、極めて厳しい状況にある。
	5月	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、急速な悪化が続いており、極めて厳しい状況にある。
	6月	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、極めて厳しい状況にあるが、下げ止まりつつある。
	7月	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるが、このところ持ち直しの動きがみられる。
	8月	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるが、このところ持ち直しの動きがみられる。
	9月	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるが、このところ持ち直しの動きがみられる。
	10月	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるが、持ち直しの動きがみられる。
	11月	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるが、持ち直しの動きがみられる。
	12月	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるが、持ち直しの動きがみられる。
2021年	1月	景気は、新型コロナウイルス感染症の月影響により、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。

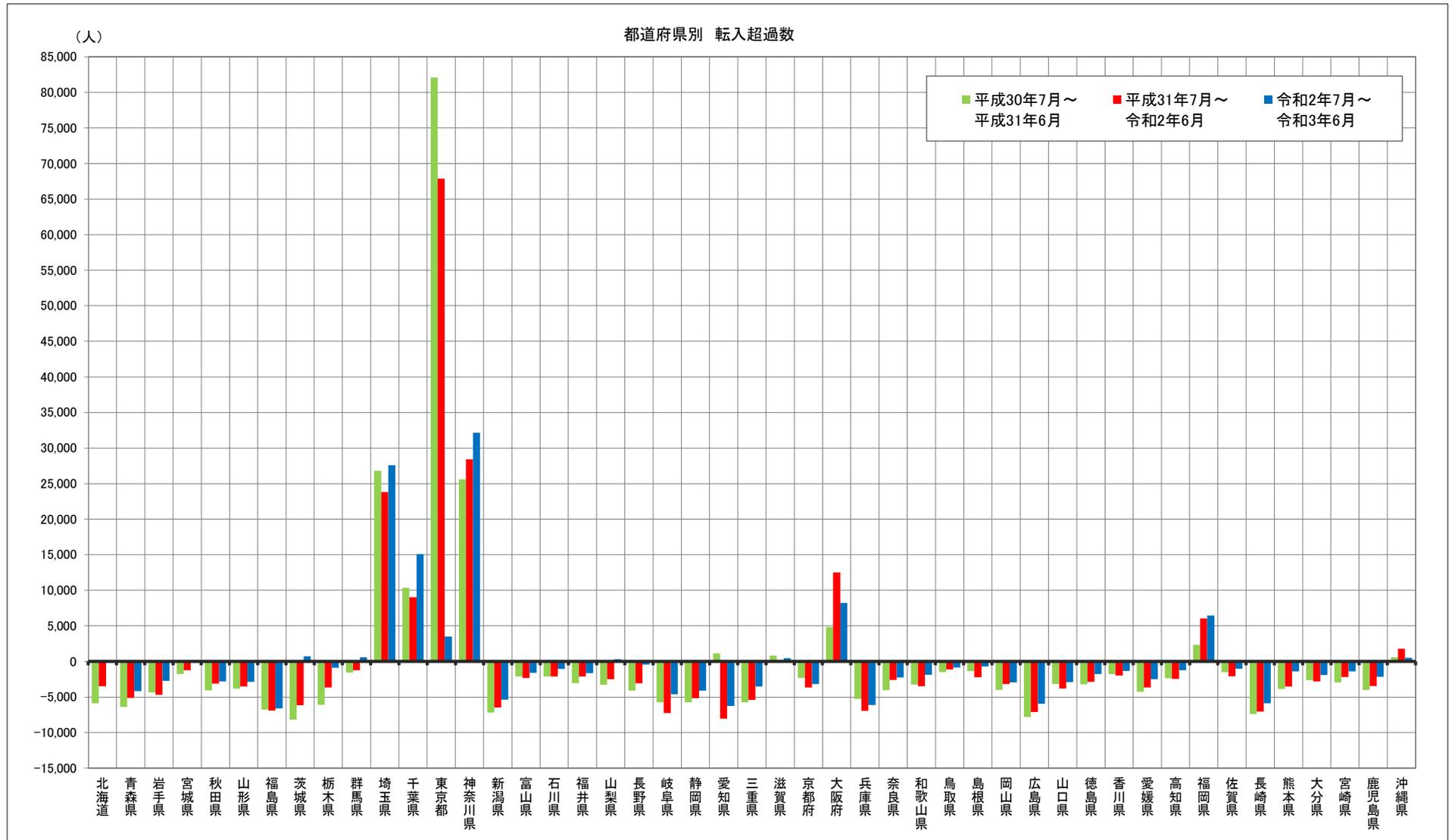
② 国内総生産（名目・実質）前期比



出典：内閣府「国民経済計算」、「四半期別 GDP 速報」

※2021年1-3月期は2次速報値をもとに作成

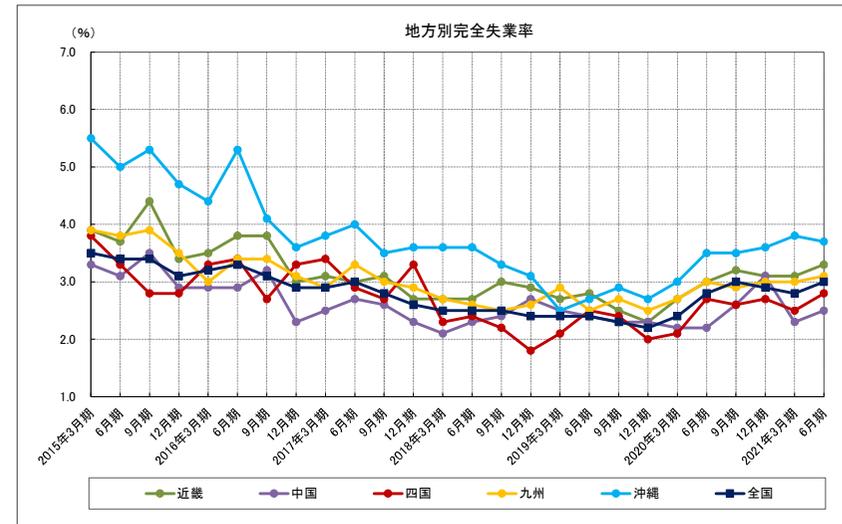
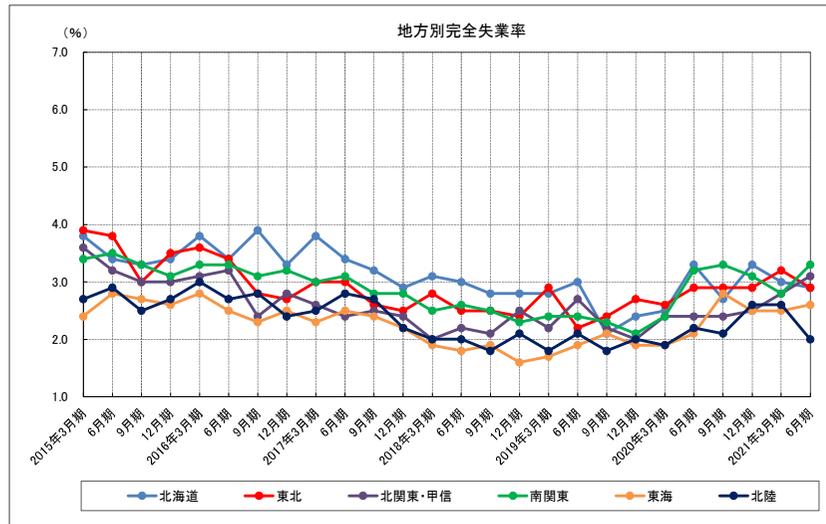
2. 人口動向



出典：総務省「住民基本台帳人口移動報告」

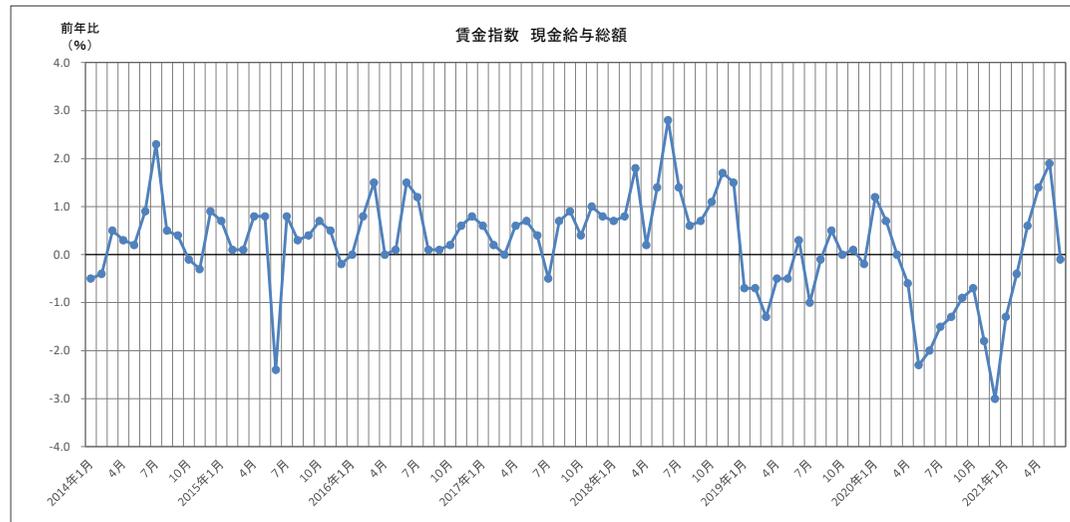
3. 雇用・所得環境

① 地方別完全失業率



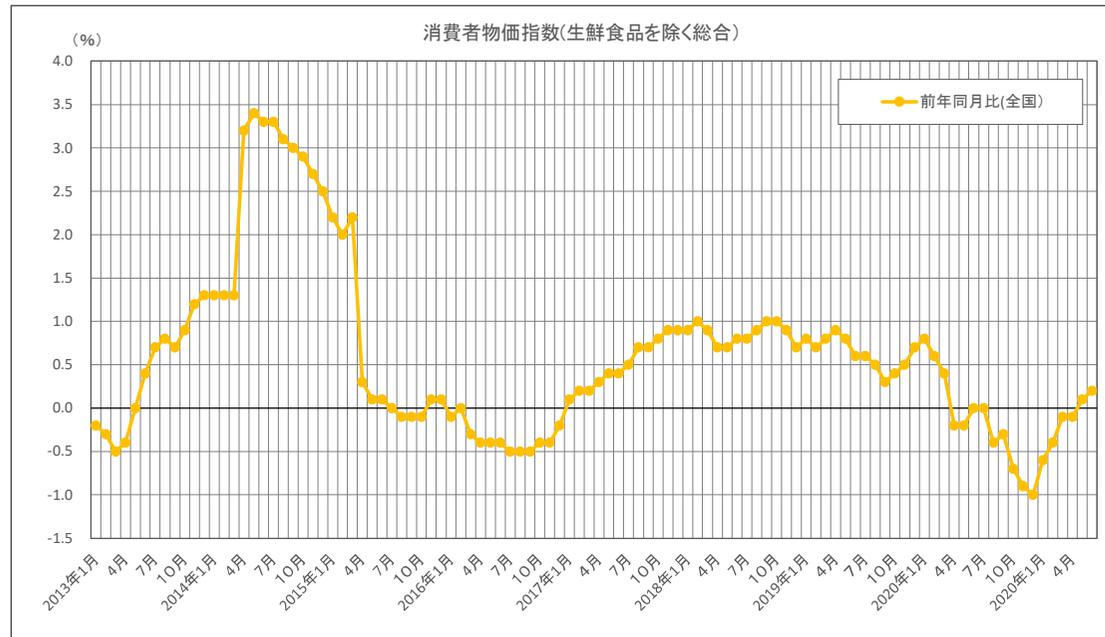
出典：総務省「労働力調査」

② 賃金指数



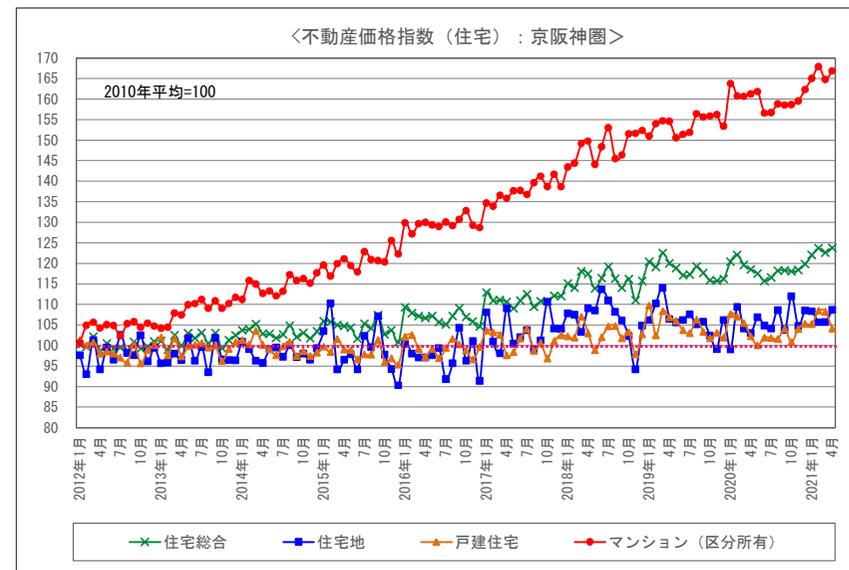
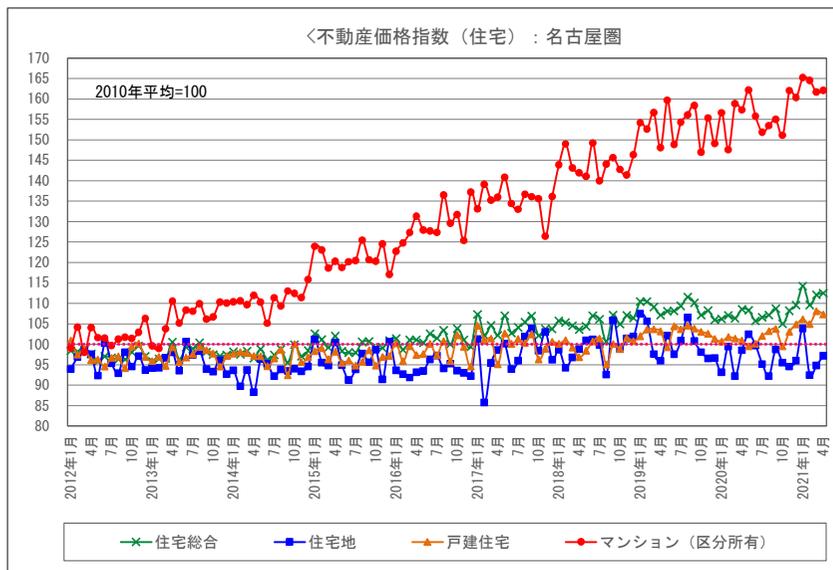
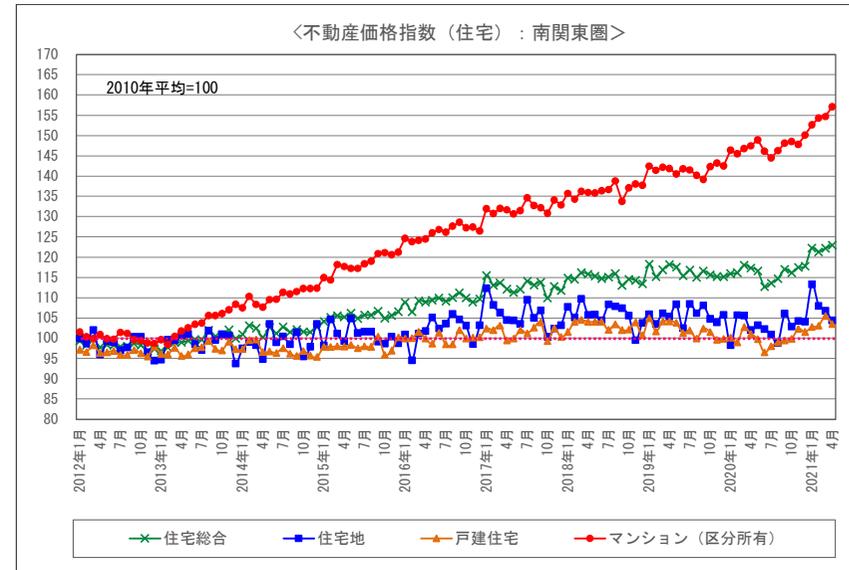
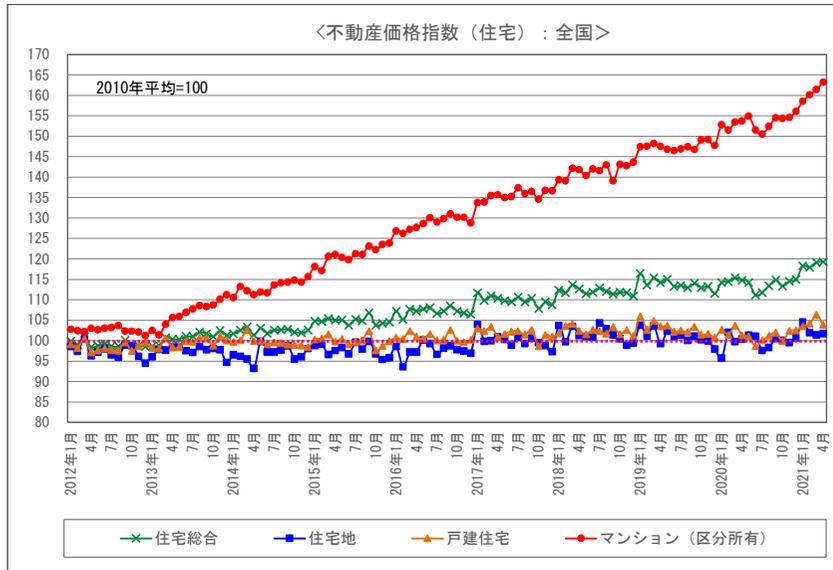
出典：厚生労働省「毎月勤労統計調査」

4. 物価



出典：総務省「消費者物価指数」

5. 不動産価格指数：住宅

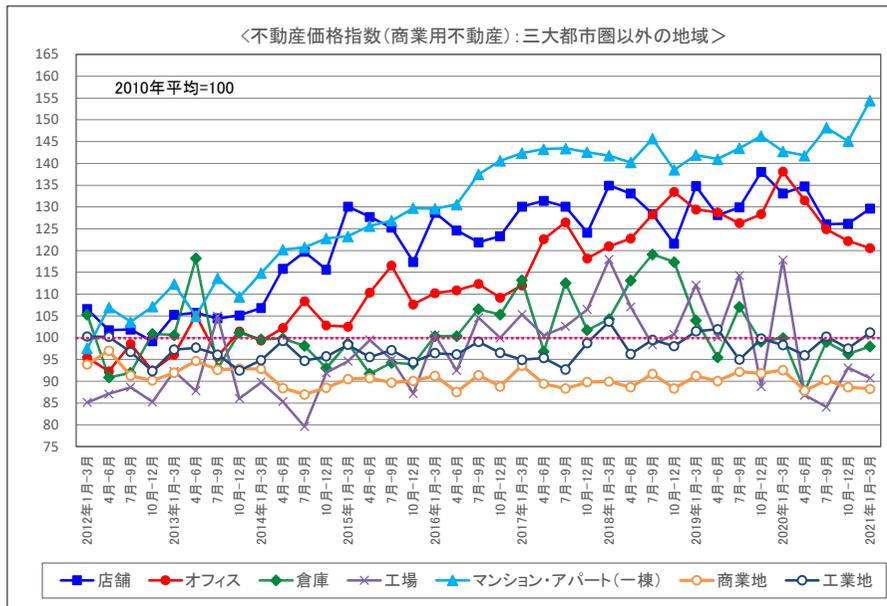
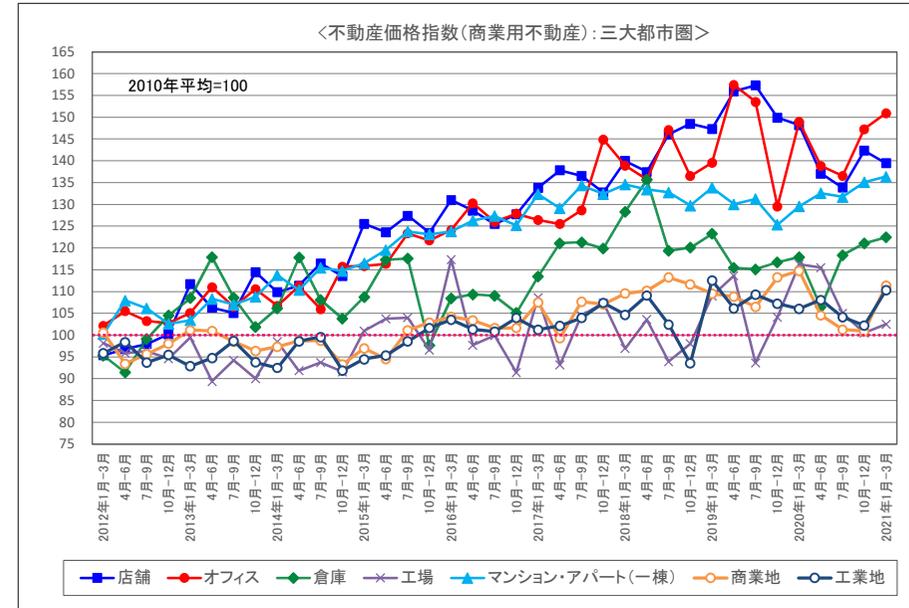
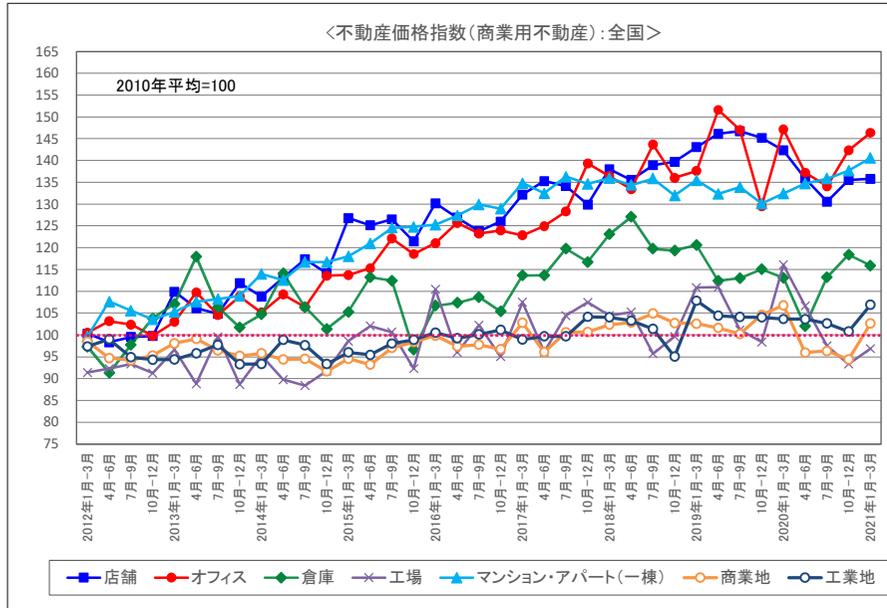


出典：国土交通省「不動産価格指数（住宅）」

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

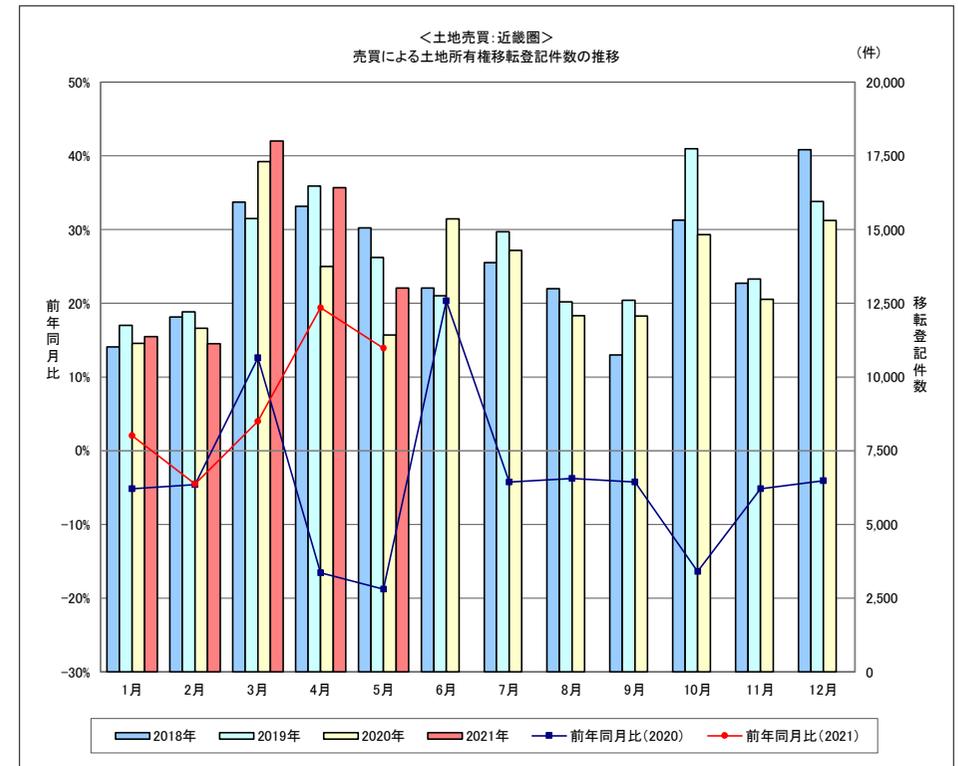
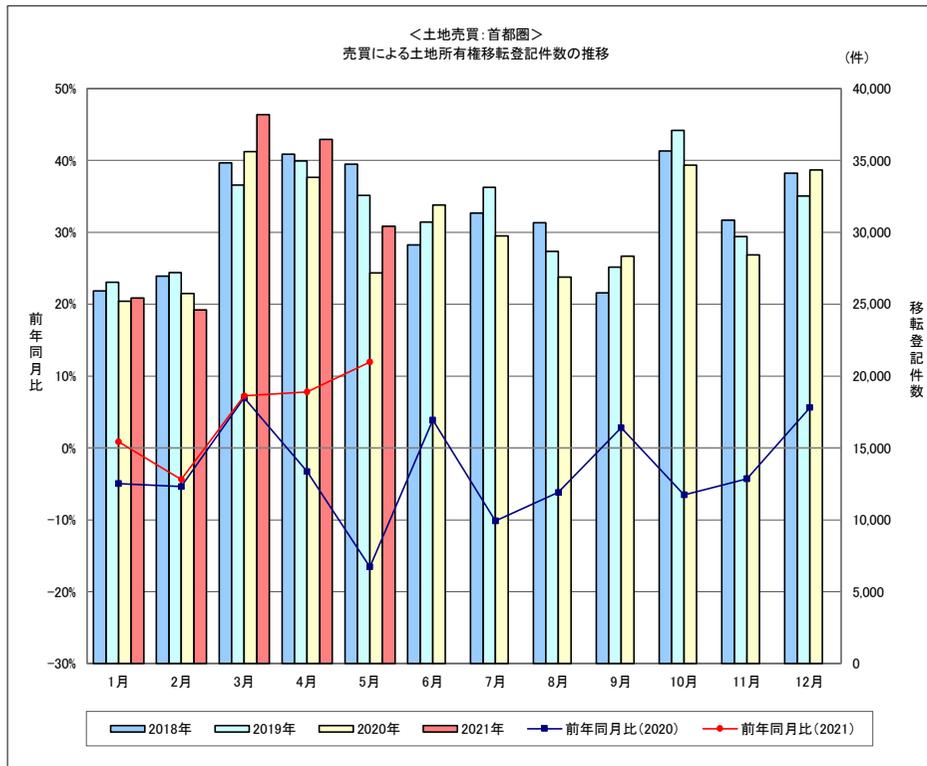


出典：国土交通省「不動産価格指数（商業用不動産）」

注1) 2010年平均=100とした指数である。原系列指数の推移

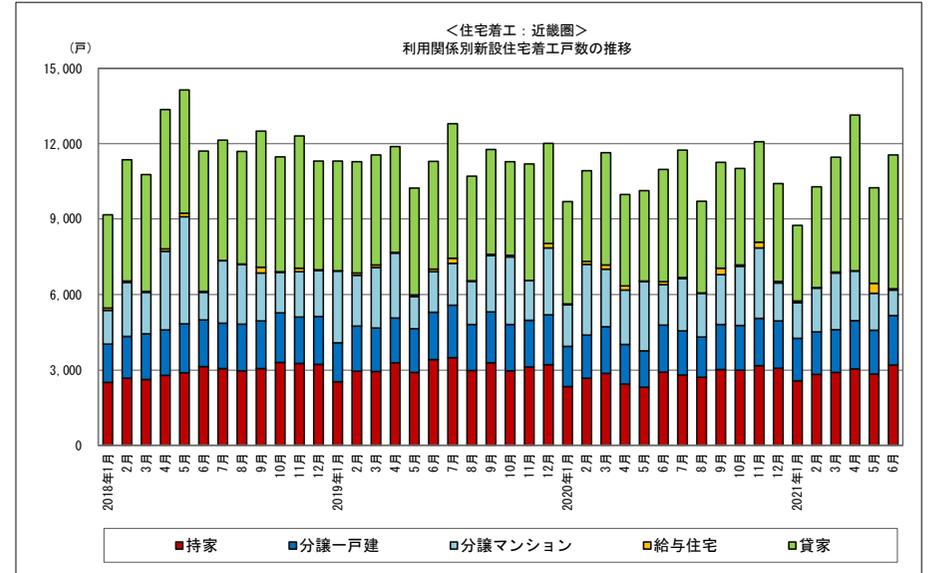
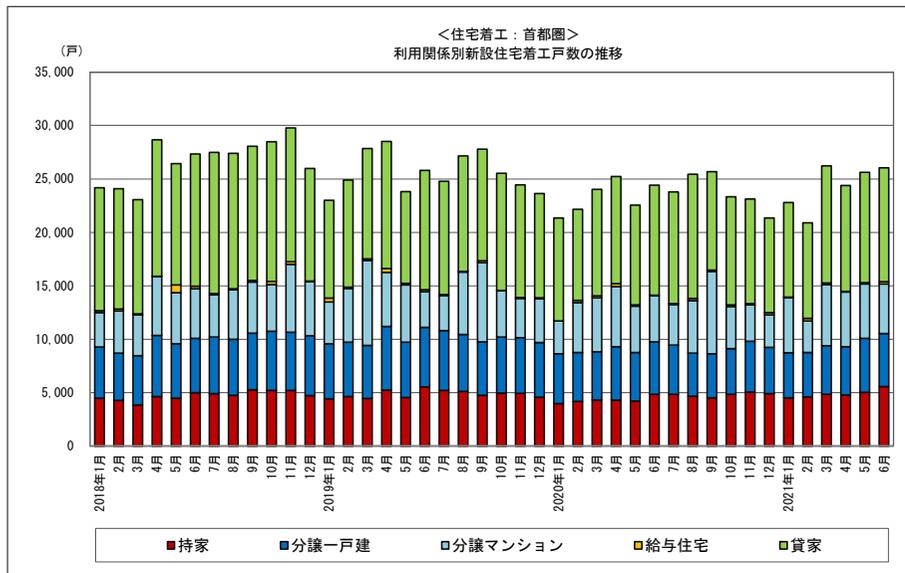
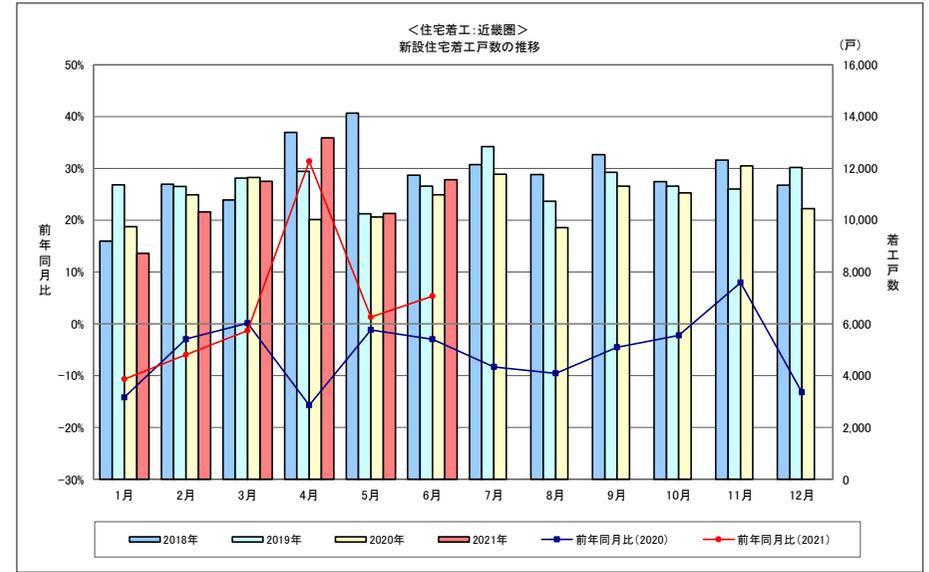
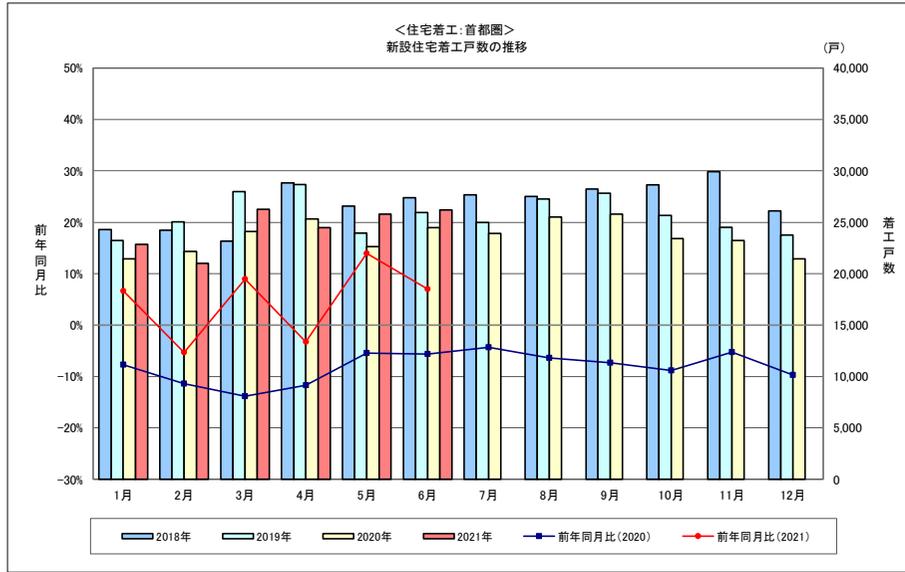
注2) 実際の取引価格情報をそのまま機械的に統計処理し、広域的なブロック単位で指標化（ヘドニック法による）している

7. 土地所有権移転の動向



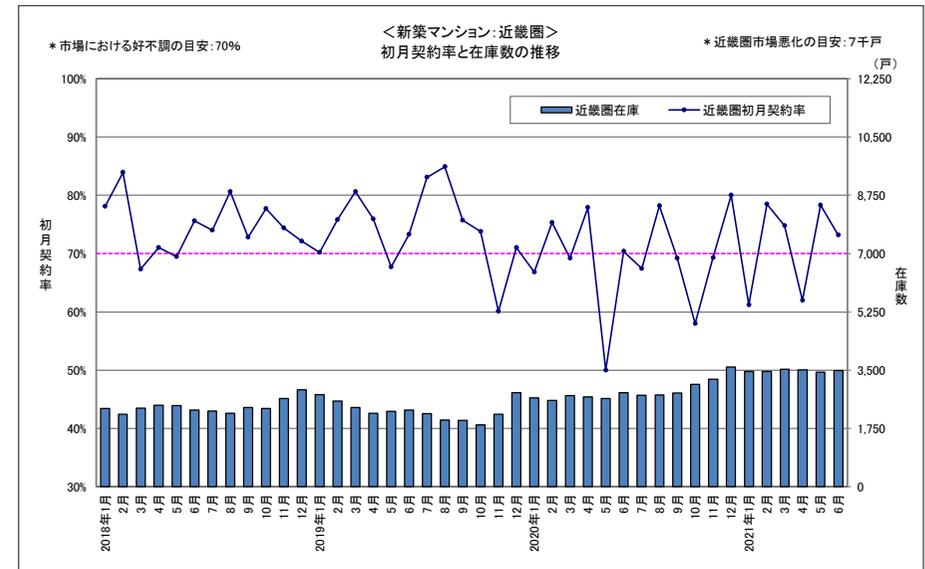
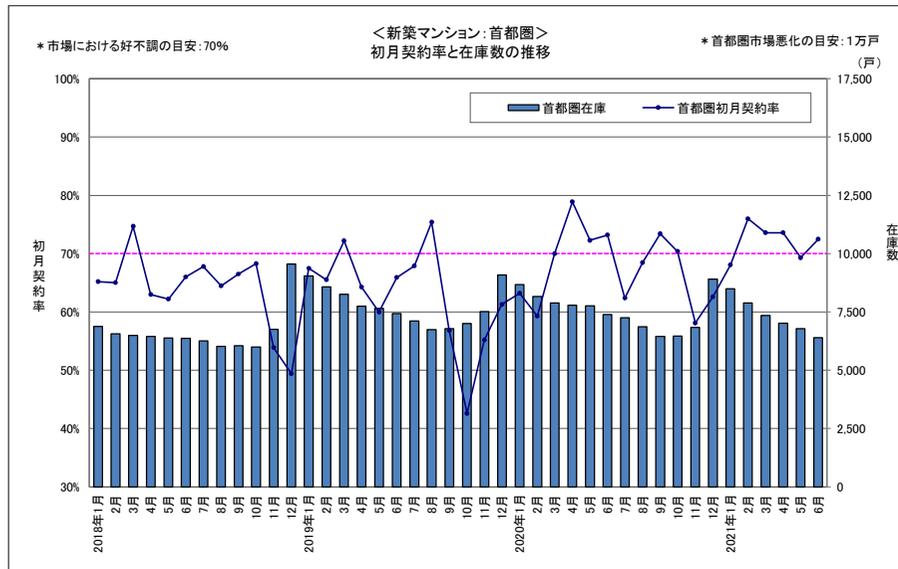
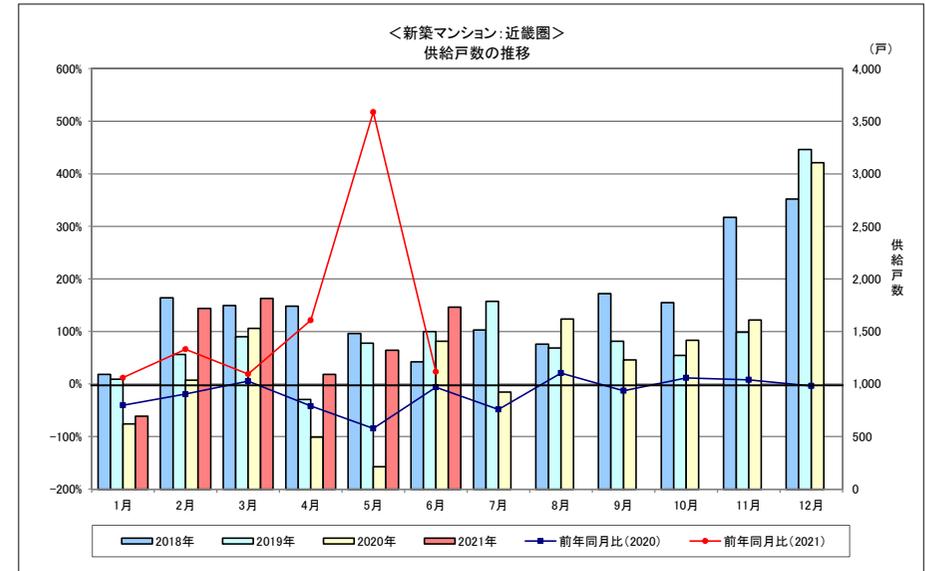
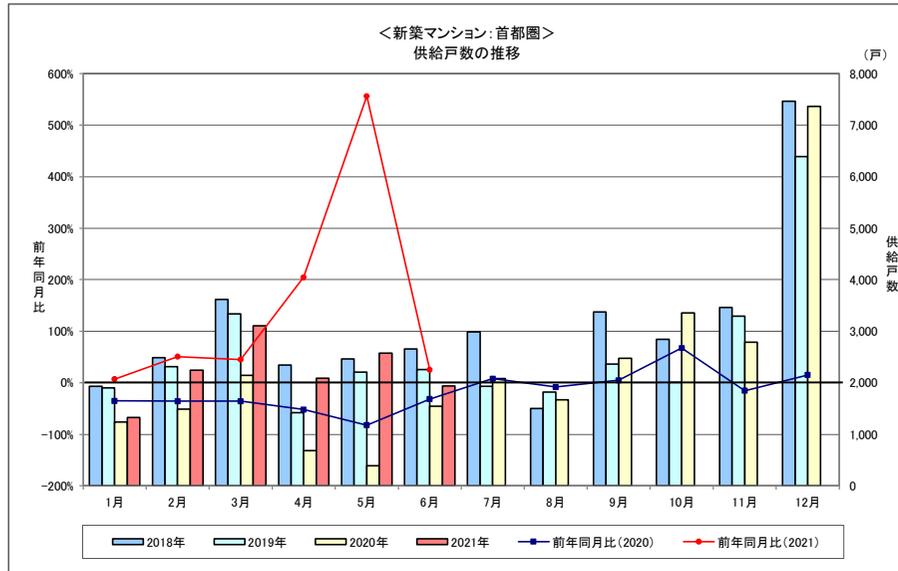
出典：法務省「法務統計月報」

8. 住宅着工の動向



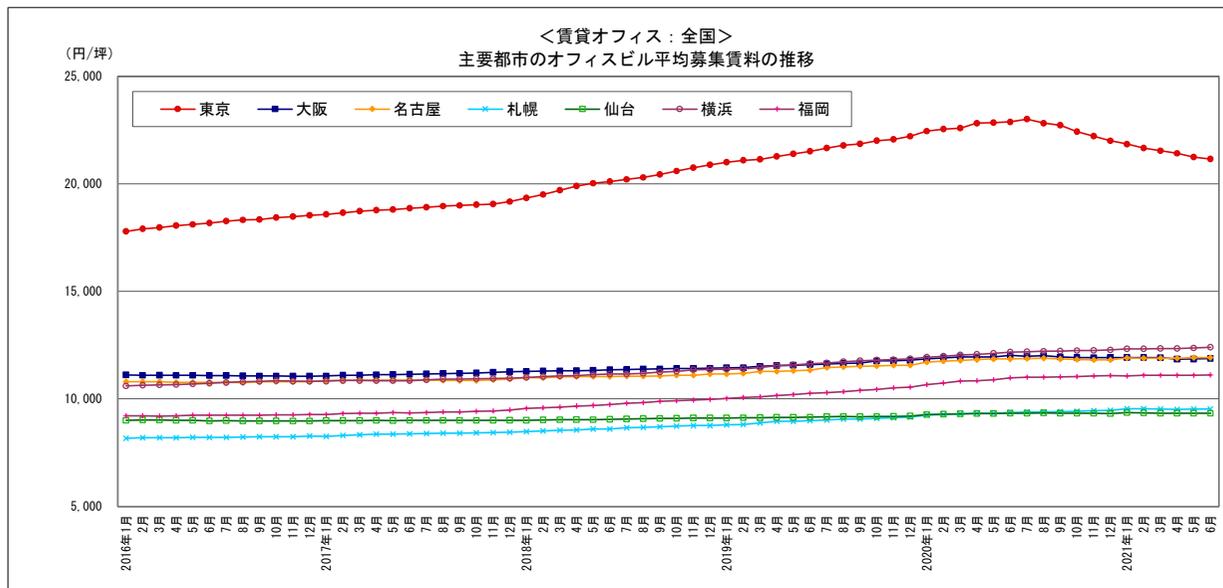
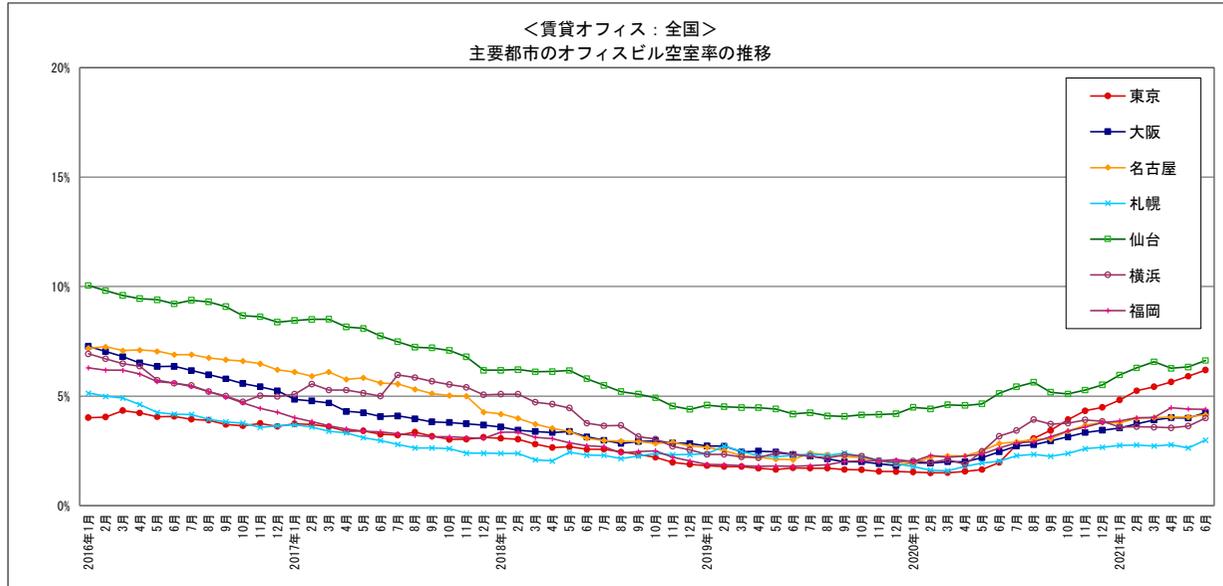
出典：国土交通省「建築着工統計」

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」

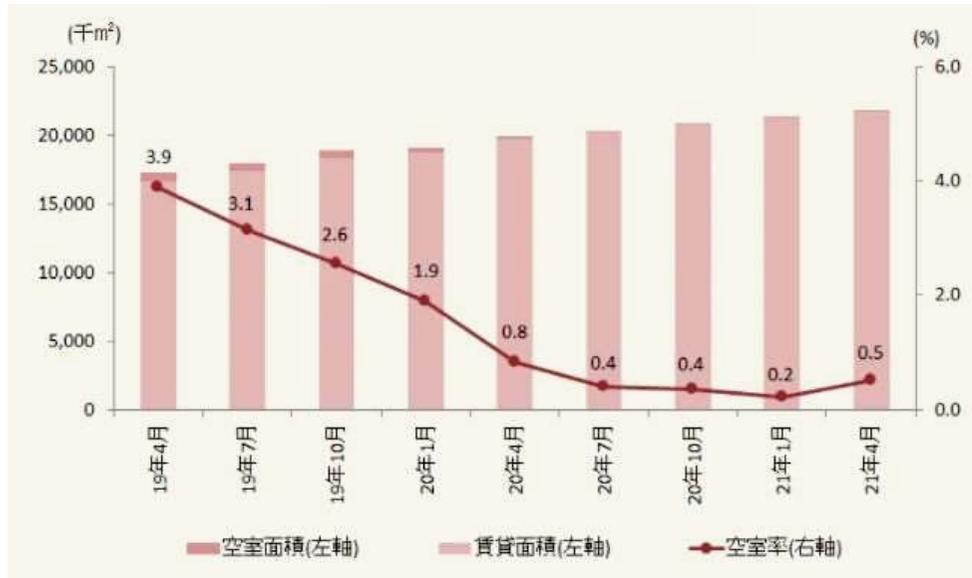
10. オフィス市場



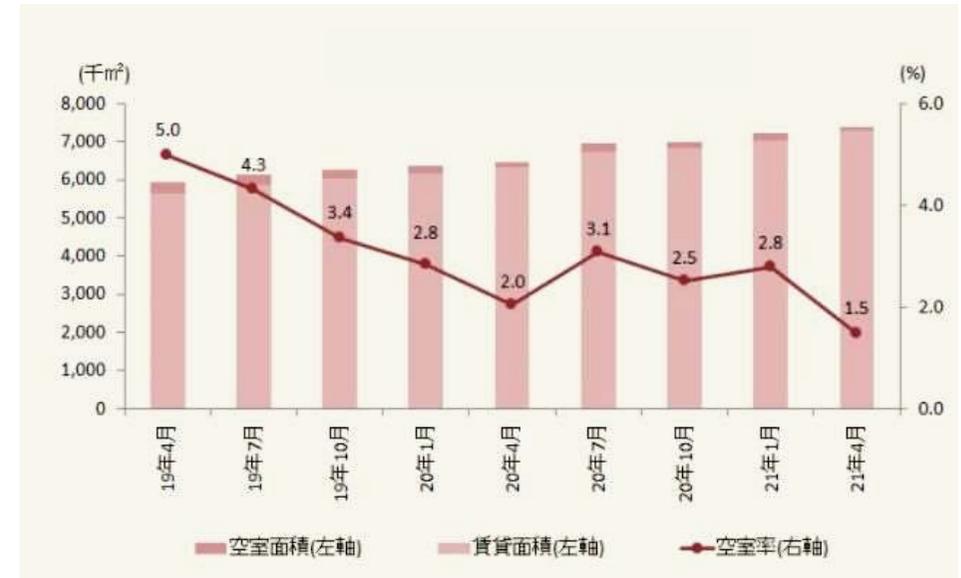
出典：三鬼商事（株）

1.1. 物流施設市場

○東京圏の空室率の動向

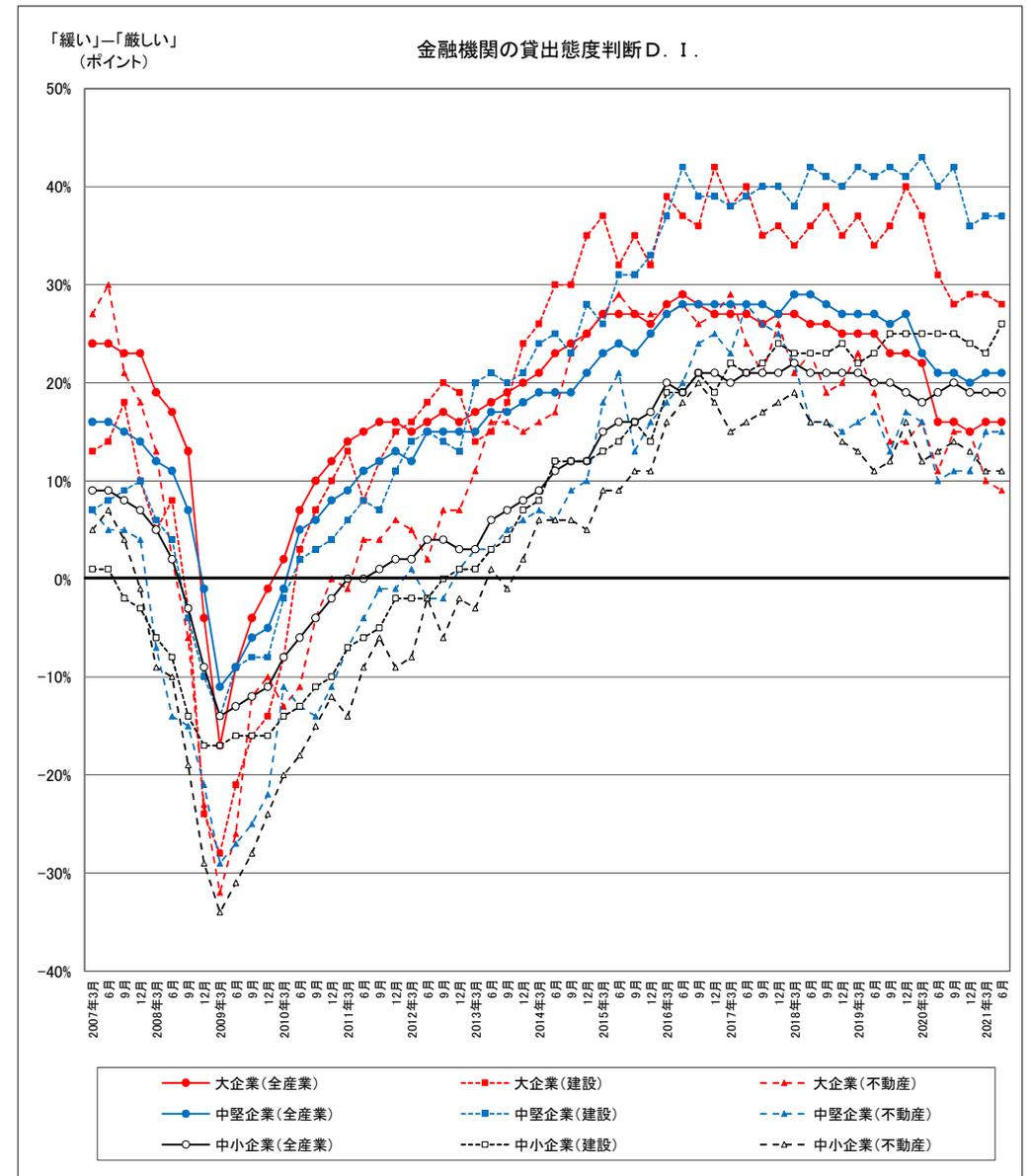
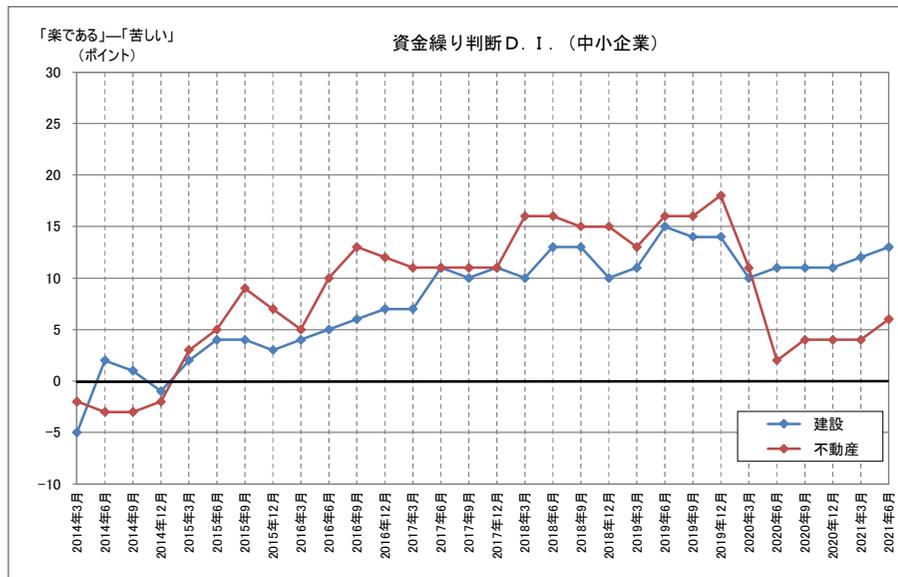
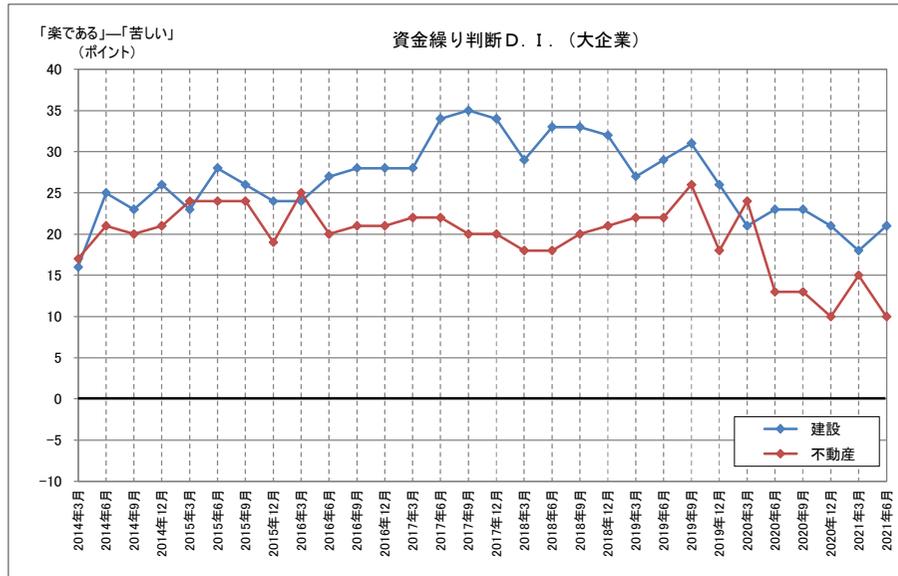


○関西圏の空室率の動向



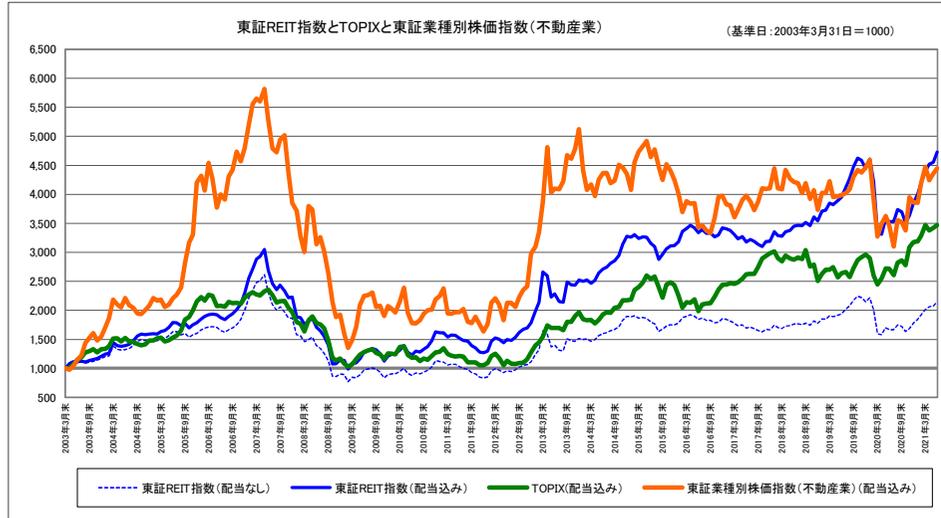
出典：株式会社一五不動産情報サービス

12. 資金調達環境

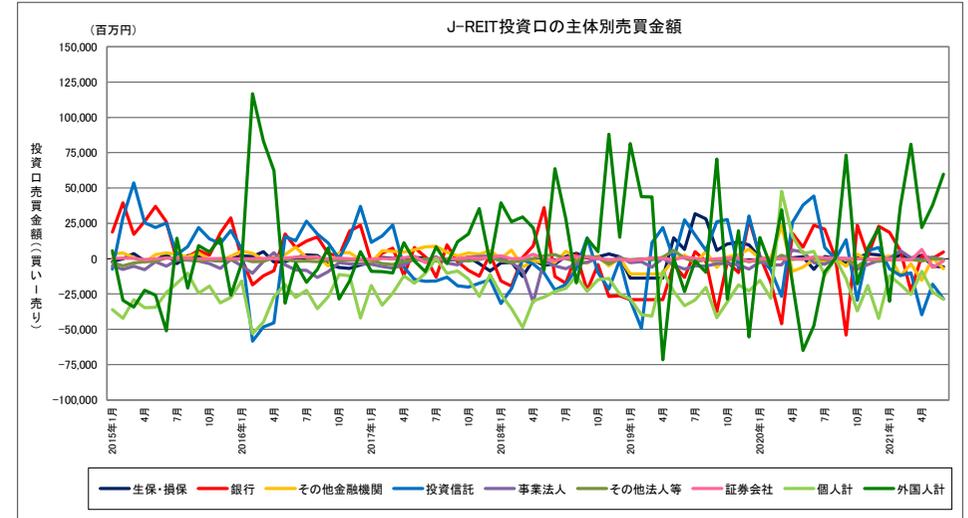


出典：日本銀行「企業短期経済観測調査」

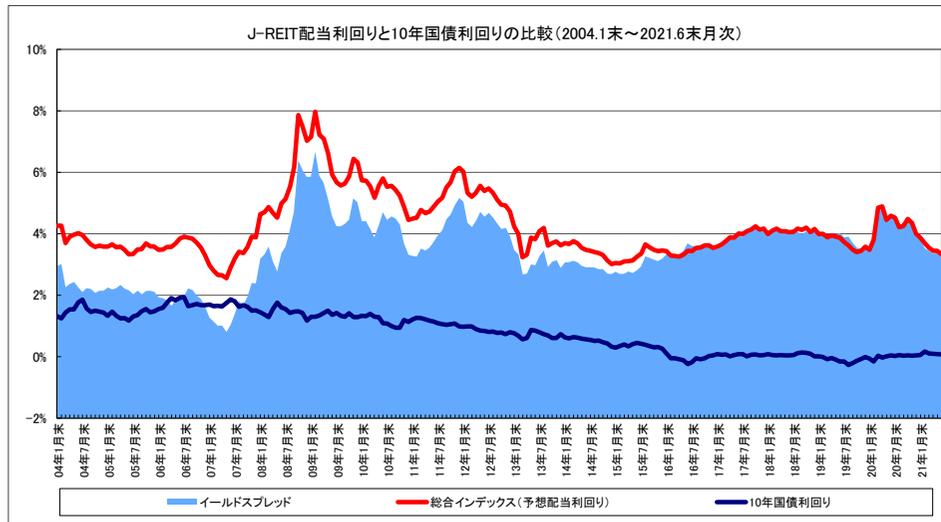
1.3. 投資環境



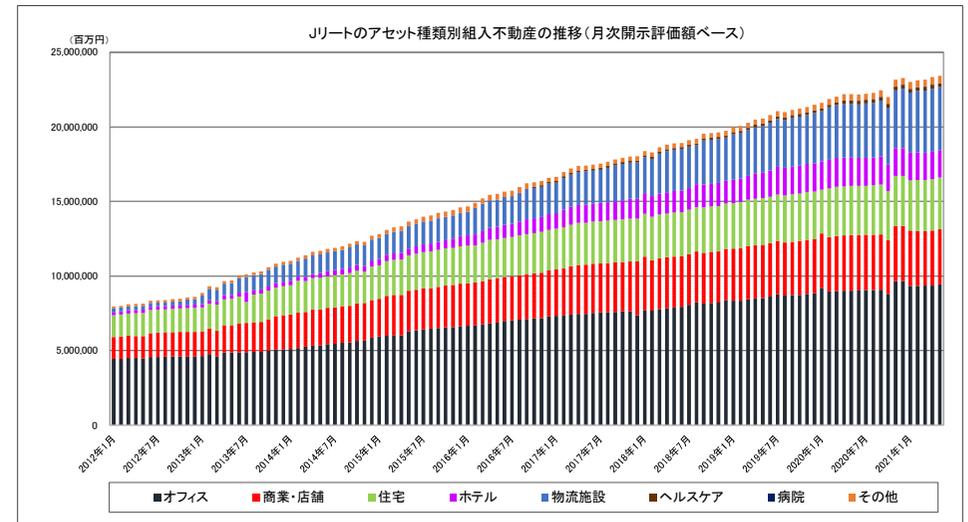
出典：(株)東京証券取引所



出典：(株)東京証券取引所



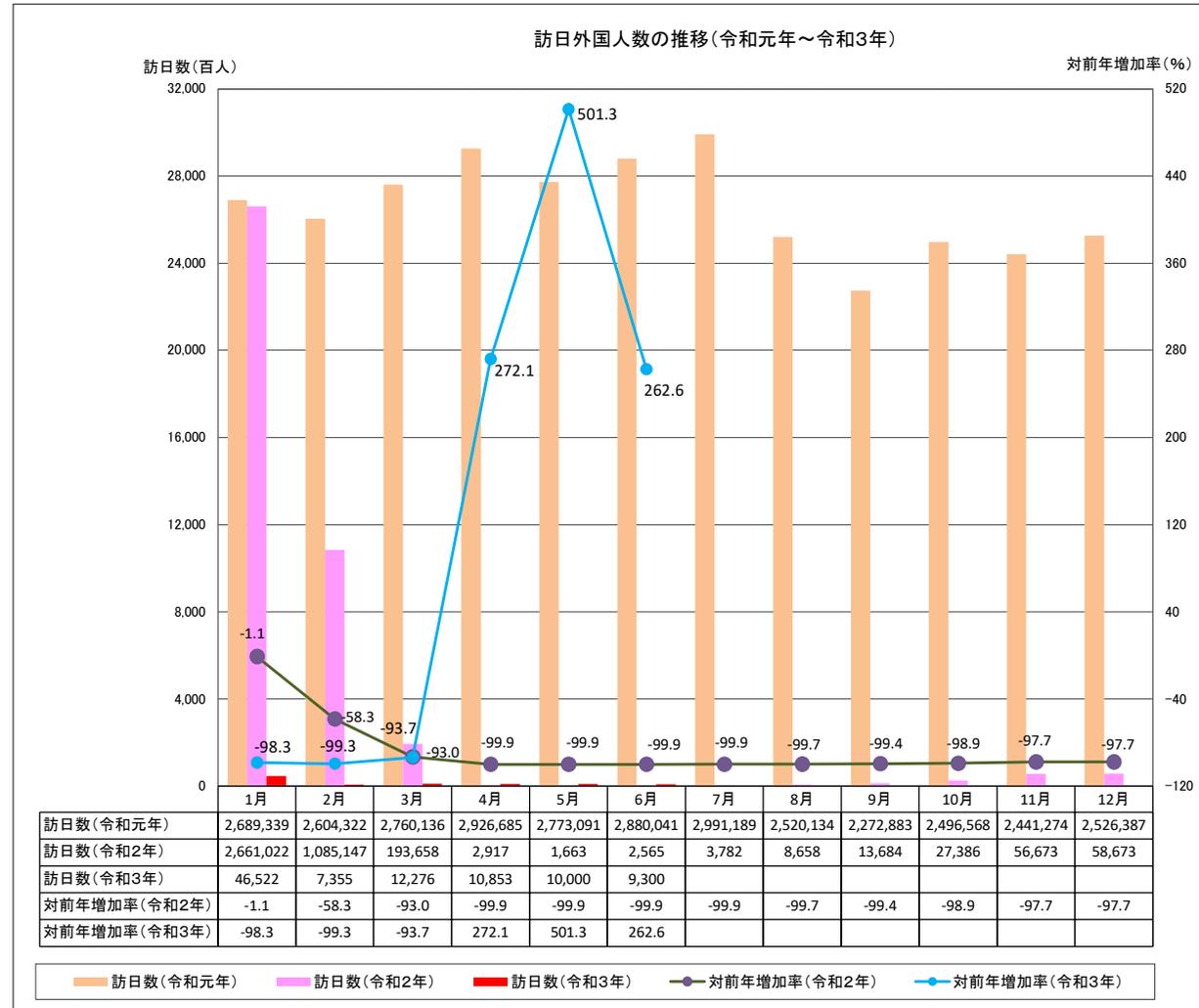
出典：「STBRI J-REIT Index」：(株)住信基礎研究所、10年国債利回り：日本相互証券(株)
注) イールドスプレッドは、10年国債利回りと総合インデックス(予想配当利回り)の差



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（JNTO）

地価LOOKレポートご利用にあたっての注意事項

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