

令和 3 年 6 月 4 日

不動産・建設経済局 地価調査課

主要都市の地価動向は前期と比較して下落地区数が減少

～令和 3 年第 1 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 1 月 1 日～令和 3 年 4 月 1 日の地価動向は、前期と比較すると、下落地区数及び横ばい地区数が減少し、上昇地区数が増加した。

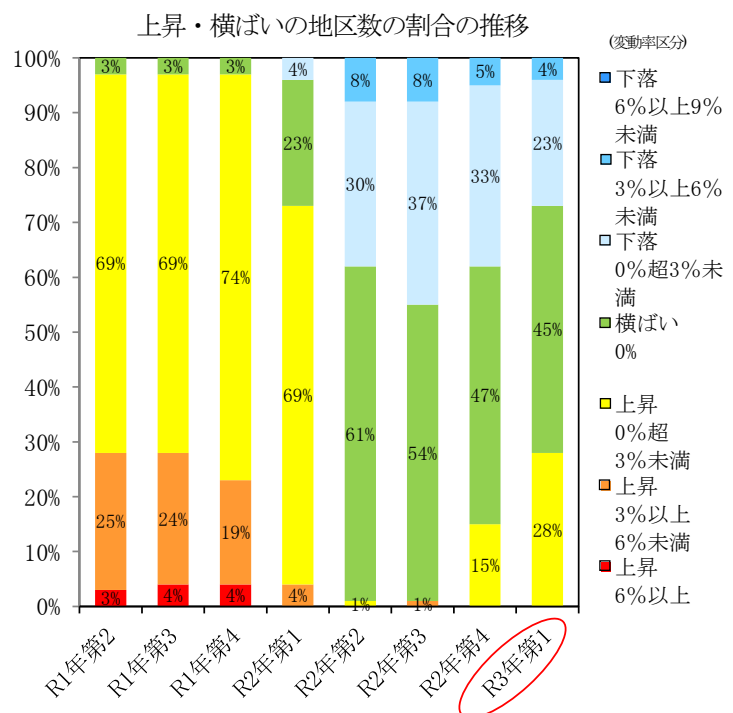
- ◆下落地区数が 38 地区から 27 地区に、横ばい地区数が 47 地区から 45 地区に減少し、上昇地区数が 15 地区から 28 地区に増加した。
- ◆変動率区分は 72 地区で不変、26 地区で上方に移行、2 地区で下方に移行。
- ◆住宅地では、下落地区数が 0 地区となり、上昇地区数が増加した。三大都市圏では、大阪圏及び名古屋圏を中心に下落地区数が減少し、上昇地区数が増加した。

【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、法人投資家等による取引の動きが戻り、横ばい・上昇に転じた地区が見られる。
- 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が継続している地区があるものの、下落地区数は減少した。

【前期からの地価動向の変化】

前期	●「上昇」(0～3%の上昇)	14地区
今期	●「上昇」(0～3%の上昇)	
前期	●「上昇」(0～3%の上昇)	1地区
今期	●「横ばい」(±0%)	
前期	●「横ばい」(±0%)	13地区
今期	●「上昇」(0～3%の上昇)	
前期	●「横ばい」(±0%)	33地区
今期	●「横ばい」(±0%)	
前期	●「横ばい」(±0%)	1地区
今期	●「下落」(0～3%の下落)	
前期	●「下落」(0～3%の下落)	1地区
今期	●「上昇」(0～3%の上昇)	
前期	●「下落」(0～3%の下落)	11地区
今期	●「横ばい」(±0%)	
前期	●「下落」(0～3%の下落)	21地区
今期	●「下落」(0～3%の下落)	
前期	●「下落」(3～6%の下落)	1地区
今期	●「下落」(0～3%の下落)	
前期	●「下落」(3～6%の下落)	4地区
今期	●「下落」(3～6%の下落)	



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

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

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

<お問い合わせ先>

不動産・建設経済局 地価調査課 地価公示室

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

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

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

◆ 特徴

- 下落地区数が38地区から27地区に、横ばい地区数が47地区から45地区に減少し、上昇地区数が15地区から28地区に増加した。
- 変動率区分は72地区で不変、26地区で上方に移行、2地区で下方に移行。
- 住宅地では、下落地区数が0地区となり、上昇地区数が増加した。三大都市圏では、大阪圏及び名古屋圏を中心に下落地区数が減少し、上昇地区数が増加した。

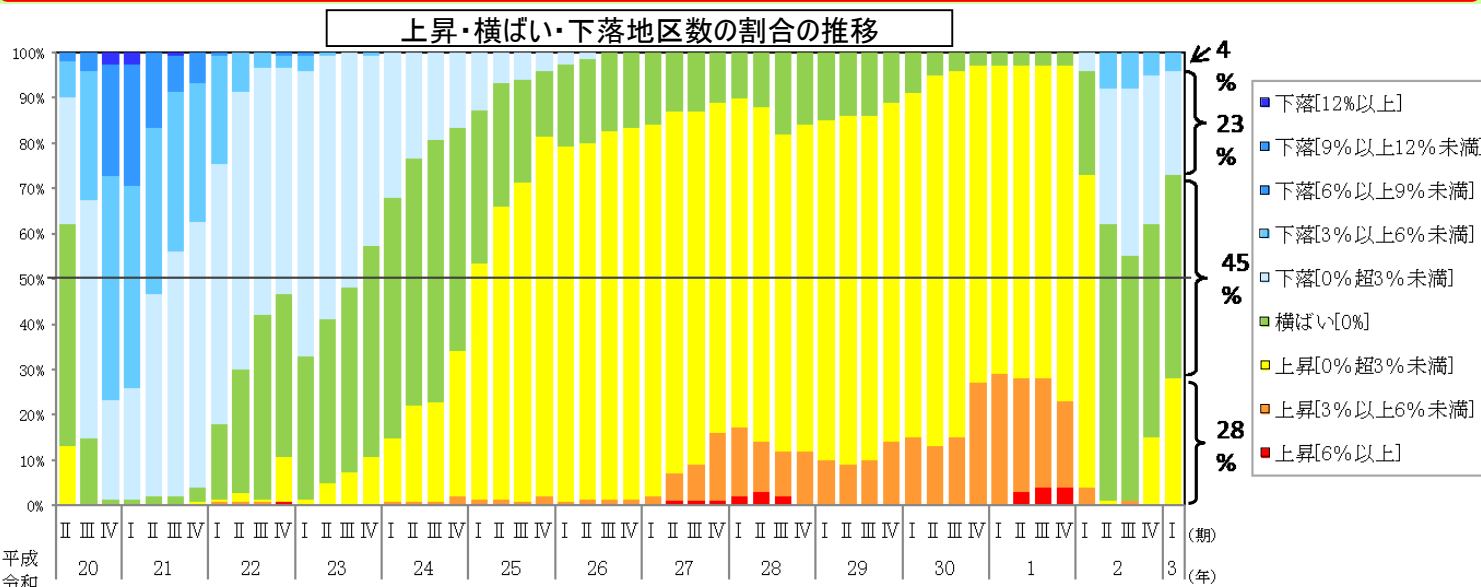
主な要因

- 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、法人投資家等による取引の動きが戻り、横ばい・上昇に転じた地区が見られる。
- 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が継続している地区があるものの、下落地区数は減少した。

◆ 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

前期からの地価動向の変化



※上段が前期、下段が今期 (地区数)

「上昇」(0～3%の上昇)	14
「上昇」(0～3%の上昇)	1
「上昇」(0～3%の上昇)	13
「横ばい」(±0%)	33
「横ばい」(±0%)	1
「下落」(0～3%の下落)	1
「下落」(0～3%の下落)	11
「横ばい」(±0%)	21
「下落」(0～3%の下落)	1
「下落」(3～6%の下落)	4
「下落」(0～3%の下落)	
「下落」(3～6%の下落)	

※ 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	18 (56%)	14 (44%)	0 (0%)	32 (100%)
商業地	10 (15%)	31 (45%)	27 (40%)	68 (100%)
合計	28 (28%)	45 (45%)	27 (27%)	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	22 (29%)	34 (44%)	21 (27%)	77 (100%)
東京圏	10 (23%)	23 (54%)	10 (23%)	43 (100%)
大阪圏	6 (24%)	8 (32%)	11 (44%)	25 (100%)
名古屋圏	6 (67%)	3 (33%)	0 (0%)	9 (100%)
地方圏	6 (26%)	11 (48%)	6 (26%)	23 (100%)
全国	28 (28%)	45 (45%)	27 (27%)	100 (100%)

◆変動率区分が下落から上昇・横ばいに移行した地区(12地区)

住宅地

商業地

都市名	地区	R2第4期	R3第1期
中央区	八重洲	下落(0～3%)	横ばい(±0%)
中央区	日本橋	下落(0～3%)	横ばい(±0%)
新潟市	新潟駅南	下落(0～3%)	横ばい(±0%)
名古屋市	太閤口	下落(0～3%)	横ばい(±0%)
名古屋市	栄南	下落(0～3%)	横ばい(±0%)
名古屋市	金山	下落(0～3%)	横ばい(±0%)
京都市	京都駅周辺	下落(0～3%)	横ばい(±0%)
京都市	二条	下落(0～3%)	横ばい(±0%)
京都市	河原町	下落(0～3%)	横ばい(±0%)
京都市	烏丸	下落(0～3%)	横ばい(±0%)
京都市	桂	下落(0～3%)	横ばい(±0%)
大阪市	福島	下落(0～3%)	上昇(0～3%)

◆変動率区分が下落に移行した地区(1地区)

都市名	地区	R2第4期	R3第1期
港区	六本木	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54回】 令和3年第1四半期（令和3年1月1日～令和3年4月1日）の動向

令和3年6月

国土交通省 不動産・建設経済局 地価調査課

目 次

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

調査の概要

1. 調査目的

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

2. 調査内容

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

3. 対象地区

三大都市圏、地方中心都市等において特に地価動向を把握する必要性の高い地区

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

住宅系地区 — 高層住宅等により高度利用されている地区（3 2 地区）

商業系地区 — 店舗、事務所等が高度に集積している地区（6 8 地区）

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

4. 調査時点

毎年1月1日、4月1日、7月1日、10月1日の計4回実施。

5. 調査機関

一般財団法人 日本不動産研究所に委託して実施。

6. 調査項目の説明

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

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

調査結果

1. 概況

- 令和3年第1四半期(令和3年1/1～令和3年4/1)の主要都市の高度利用地等100地区における地価動向は、下落が27地区(前回38)、横ばいが45地区(前回47)、上昇が28地区(前回15)となり、前期と比較すると、下落地区数及び横ばい地区数が減少し、上昇地区数が増加した。
- 上昇の28地区について、全てが3%未満の上昇となり、13地区が横ばいから移行し、1地区が3%未満の下落から移行した。
- 0%の横ばいが45地区となり、前回(47)と比較して減少した。
- 3%未満の下落が23地区(前回33)、3%以上6%未満の下落は4地区(前回5)となり、下落の地区は27地区で前回(38)と比較して減少した。
- 変動率区分は72地区で不変、26地区で上方に移行、2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、法人投資家等による取引の動きが戻り、横ばい・上昇に転じた地区が見られる。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が継続している地区があるものの、下落地区数は減少した。

2. 圏域別

- 三大都市圏(77地区)
 - ・ 東京圏(43)では、上昇が10地区(前回6)、横ばいが23地区(前回26)、下落が10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7地区であり、下方に移行した地区は1地区であった。
 - ・ 大阪圏(25)では、上昇が6地区(前回4)、横ばいが8地区(前回4)、下落が11地区(前回17)となった。変動率区分が上方に移行した地区は7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2)、横ばいが3地区(前回4)、下落が0地区(前回3)となった。変動率区分が上方に移行した地区は7地区であり、下方に移行した地区は0地区であった。
- 地方圏(23地区)
 - ・ 地方圏(23)では、上昇が6地区(前回3)、横ばいが11地区(前回13)、下落が6地区(前回7)となった。変動率区分が上方に移行した地区は5地区であり、下方に移行した地区は1地区であった。

3. 用途別

- 住宅系地区(32)では、上昇が18地区(前回9)、横ばいが14地区(前回20)、下落が0地区(前回3)となった。変動率区分が上方に移行した地区は11地区であり、下方に移行した地区は0地区であった。
- 商業系地区(68)では、上昇が10地区(前回6)、横ばいが31地区(前回27)、下落が27地区(前回35)となった。変動率区分が上方に移行した地区は15地区であり、下方に移行した地区は2地区であった。

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)

	四半期	上昇			横ばい		下落					横計
		 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上		
全地区	19年第4	5（5.0%）	47（47.0%）	35（35.0%）	11（11.0%）	2（2.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	100（100.0%）	
	20年第1	0（0.0%）	5（5.0%）	36（36.0%）	50（50.0%）	7（7.0%）	1（1.0%）	1（1.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	100（100.0%）	
	20年第2	0（0.0%）	0（0.0%）	13（13.0%）	49（49.0%）	28（28.0%）	8（8.0%）	2（2.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	100（100.0%）	
	20年第3	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	22（14.7%）	79（52.7%）	43（28.7%）	6（4.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	150（100.0%）	
	20年第4	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	2（1.3%）	33（22.0%）	74（49.3%）	25（16.7%）	12（8.0%）	4（2.7%）	150（100.0%）	
	21年第1	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	2（1.3%）	37（24.7%）	67（44.7%）	36（24.0%）	4（2.7%）	4（2.7%）	150（100.0%）	
	21年第2	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	3（2.0%）	67（44.7%）	55（36.7%）	22（14.7%）	3（2.0%）	0（0.0%）	150（100.0%）	
	21年第3	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	3（2.0%）	81（54.0%）	53（35.3%）	9（6.0%）	3（2.0%）	1（0.7%）	150（100.0%）	
	21年第4	0（0.0%）	0（0.0%）	1（0.7%）	5（3.3%）	88（58.7%）	46（30.7%）	9（6.0%）	1（0.7%）	0（0.0%）	150（100.0%）	
	22年第1	0（0.0%）	1（0.7%）	1（0.7%）	25（16.7%）	86（57.3%）	36（24.0%）	1（0.7%）	0（0.0%）	0（0.0%）	150（100.0%）	
	22年第2	0（0.0%）	1（0.7%）	3（2.0%）	41（27.3%）	92（61.3%）	13（8.7%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	150（100.0%）	
	22年第3	0（0.0%）	1（0.7%）	1（0.7%）	61（40.7%）	82（54.7%）	5（3.3%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	150（100.0%）	
	22年第4	1（0.7%）	0（0.0%）	15（10.0%）	54（36.0%）	75（50.0%）	4（2.7%）	1（0.7%）	0（0.0%）	0（0.0%）	150（100.0%）	
	23年第1	0（0.0%）	0（0.0%）	2（1.4%）	46（31.5%）	92（63.0%）	5（3.4%）	1（0.7%）	0（0.0%）	0（0.0%）	146（100.0%）	（注1）
	23年第2	0（0.0%）	0（0.0%）	7（4.8%）	53（36.3%）	85（58.2%）	1（0.7%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	146（100.0%）	（注1）
	23年第3	0（0.0%）	0（0.0%）	11（7.3%）	61（40.7%）	78（52.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	150（100.0%）	
	23年第4	0（0.0%）	0（0.0%）	16（10.7%）	70（46.7%）	63（42.0%）	1（0.7%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	150（100.0%）	
	24年第1	0（0.0%）	1（0.7%）	21（14.0%）	80（53.3%）	48（32.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	150（100.0%）	（注2）
	24年第2	0（0.0%）	1（0.7%）	32（21.3%）	82（54.7%）	35（23.3%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	150（100.0%）	
	24年第3	0（0.0%）	1（0.7%）	33（22.0%）	87（58.0%）	29（19.3%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	150（100.0%）	
	24年第4	0（0.0%）	3（2.0%）	48（32.0%）	74（49.3%）	25（16.7%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	150（100.0%）	
	25年第1	0（0.0%）	2（1.3%）	78（52.0%）	51（34.0%）	19（12.7%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	150（100.0%）	（注3）
	25年第2	0（0.0%）	2（1.3%）	97（64.7%）	41（27.3%）	10（6.7%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	150（100.0%）	
	25年第3	0（0.0%）	1（0.7%）	106（70.7%）	34（22.7%）	9（6.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	150（100.0%）	
	25年第4	0（0.0%）	3（2.0%）	119（79.3%）	22（14.7%）	6（4.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	150（100.0%）	
	26年第1	0（0.0%）	1（0.7%）	118（78.7%）	27（18.0%）	4（2.7%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	150（100.0%）	（注4）
	26年第2	0（0.0%）	2（1.3%）	118（78.7%）	28（18.7%）	2（1.3%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	150（100.0%）	
	26年第3	0（0.0%）	2（1.3%）	122（81.3%）	26（17.3%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	150（100.0%）	
	26年第4	0（0.0%）	2（1.3%）	123（82.0%）	25（16.7%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	150（100.0%）	
	27年第1	0（0.0%）	2（2.0%）	82（82.0%）	16（16.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	100（100.0%）	（注5）
	27年第2	1（1.0%）	6（6.0%）	80（80.0%）	13（13.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	100（100.0%）	
	27年第3	1（1.0%）	8（8.0%）	78（78.0%）	13（13.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	100（100.0%）	
	27年第4	1（1.0%）	15（15.0%）	73（73.0%）	11（11.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	0（0.0%）	100（100.0%）	

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

※数字は地区数、()はその割合

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)

	四半期	上昇			横ばい		下落					横計	
		 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上			
全地区	28年第1	2 (2.0%)	16 (16.2%)	71 (71.7%)	10 (10.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	99 (100.0%)	 (注6)
	28年第2	3 (3.0%)	11 (11.0%)	74 (74.0%)	12 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)	
	28年第3	2 (2.0%)	10 (10.0%)	70 (70.0%)	18 (18.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)	
	28年第4	0 (0.0%)	12 (12.0%)	72 (72.0%)	16 (16.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)	
	29年第1	0 (0.0%)	10 (10.0%)	75 (75.0%)	15 (15.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)	
	29年第2	0 (0.0%)	9 (9.0%)	77 (77.0%)	14 (14.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)	
	29年第3	0 (0.0%)	10 (10.0%)	76 (76.0%)	14 (14.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)	
	29年第4	0 (0.0%)	14 (14.0%)	75 (75.0%)	11 (11.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)	
	30年第1	0 (0.0%)	15 (15.0%)	76 (76.0%)	9 (9.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)	
	30年第2	0 (0.0%)	13 (13.0%)	82 (82.0%)	5 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)	
	30年第3	0 (0.0%)	15 (15.0%)	81 (81.0%)	4 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)	
	30年第4	0 (0.0%)	27 (27.0%)	70 (70.0%)	3 (3.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)	
	元年第1	0 (0.0%)	29 (29.0%)	68 (68.0%)	3 (3.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)	
	元年第2	3 (3.0%)	25 (25.0%)	69 (69.0%)	3 (3.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)	
	元年第3	4 (4.0%)	24 (24.0%)	69 (69.0%)	3 (3.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)	
	元年第4	4 (4.0%)	19 (19.0%)	74 (74.0%)	3 (3.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)	
	2年第1	0 (0.0%)	4 (4.0%)	69 (69.0%)	23 (23.0%)	4 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)	
	2年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.0%)	61 (61.0%)	30 (30.0%)	8 (8.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)	
	2年第3	0 (0.0%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	54 (54.0%)	37 (37.0%)	8 (8.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)	
	2年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (15.0%)	47 (47.0%)	33 (33.0%)	5 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)	
	3年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	28 (28.0%)	45 (45.0%)	23 (23.0%)	4 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)	

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(東京圏))

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

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

※数字は地区数、()はその割合

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(東京圏))

	四半期	上昇			横ばい		下落					横計
		 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上		
東京圏	28年第1	0 (0.0%)	8 (18.6%)	33 (76.7%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	28年第2	1 (2.3%)	2 (4.7%)	36 (83.7%)	4 (9.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	28年第3	0 (0.0%)	3 (7.0%)	30 (69.8%)	10 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	28年第4	0 (0.0%)	3 (7.0%)	30 (69.8%)	10 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	29年第1	0 (0.0%)	1 (2.3%)	32 (74.4%)	10 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	29年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	33 (76.7%)	10 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	29年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	33 (76.7%)	10 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	29年第4	0 (0.0%)	3 (7.0%)	32 (74.4%)	8 (18.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	30年第1	0 (0.0%)	3 (7.0%)	33 (76.7%)	7 (16.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	30年第2	0 (0.0%)	3 (7.0%)	36 (83.7%)	4 (9.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	30年第3	0 (0.0%)	4 (9.3%)	37 (86.0%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	30年第4	0 (0.0%)	4 (9.3%)	37 (86.0%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	元年第1	0 (0.0%)	4 (9.3%)	37 (86.0%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	元年第2	0 (0.0%)	3 (7.0%)	38 (88.4%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	元年第3	0 (0.0%)	4 (9.3%)	37 (86.0%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	元年第4	0 (0.0%)	4 (9.3%)	37 (86.0%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	2年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (60.5%)	16 (37.2%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	2年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	38 (88.4%)	3 (7.0%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	2年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	34 (79.1%)	7 (16.3%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	2年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (14.0%)	26 (60.5%)	9 (20.9%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
		3年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (23.3%)	23 (53.5%)	9 (20.9%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(大阪圏))

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

(注2)

(注8)

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

※数字は地区数、()はその割合

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(大阪圏))

	四半期	上昇			横ばい		下落					横計
		 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上		
大阪圏	28年第1	1 (4.0%)	3 (12.0%)	20 (80.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)	
	28年第2	1 (4.0%)	3 (12.0%)	20 (80.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)	
	28年第3	1 (4.0%)	1 (4.0%)	22 (88.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)	
	28年第4	0 (0.0%)	2 (8.0%)	22 (88.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)	
	29年第1	0 (0.0%)	2 (8.0%)	22 (88.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)	
	29年第2	0 (0.0%)	2 (8.0%)	22 (88.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)	
	29年第3	0 (0.0%)	3 (12.0%)	21 (84.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)	
	29年第4	0 (0.0%)	3 (12.0%)	21 (84.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)	
	30年第1	0 (0.0%)	4 (16.0%)	21 (84.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)	
	30年第2	0 (0.0%)	4 (16.0%)	21 (84.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)	
	30年第3	0 (0.0%)	4 (16.0%)	21 (84.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)	
	30年第4	0 (0.0%)	13 (52.0%)	12 (48.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)	
	元年第1	0 (0.0%)	14 (56.0%)	11 (44.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)	
	元年第2	3 (12.0%)	11 (44.0%)	11 (44.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)	
	元年第3	3 (12.0%)	11 (44.0%)	11 (44.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)	
	元年第4	3 (12.0%)	8 (32.0%)	14 (56.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)	
	2年第1	0 (0.0%)	3 (12.0%)	22 (88.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)	
	2年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (32.0%)	13 (52.0%)	4 (16.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)	
	2年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (28.0%)	15 (60.0%)	3 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)	
	2年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (16.0%)	4 (16.0%)	14 (56.0%)	3 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)	
	3年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (24.0%)	8 (32.0%)	8 (32.0%)	3 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)	

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

※数字は地区数、()はその割合

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(名古屋圏))

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

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

※数字は地区数、()はその割合

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

(注2)

(注9)

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(名古屋圏))

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

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(地方圏))

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

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

※数字は地区数、()はその割合

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(地方圏))

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

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別(住宅系地区))

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

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

※数字は地区数、()はその割合

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別(住宅系地区))

	四半期	上昇			横ばい		下落					横計
		 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上		
住宅系 地区	28年第1	0 (0.0%)	2 (6.3%)	26 (81.3%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	28年第2	0 (0.0%)	1 (3.1%)	28 (87.5%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	28年第3	0 (0.0%)	1 (3.1%)	22 (68.8%)	9 (28.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	28年第4	0 (0.0%)	1 (3.1%)	21 (65.6%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	29年第1	0 (0.0%)	1 (3.1%)	21 (65.6%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	29年第2	0 (0.0%)	1 (3.1%)	21 (65.6%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	29年第3	0 (0.0%)	1 (3.1%)	21 (65.6%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	29年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	24 (75.0%)	8 (25.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	30年第1	0 (0.0%)	1 (3.1%)	25 (78.1%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	30年第2	0 (0.0%)	1 (3.1%)	28 (87.5%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	30年第3	0 (0.0%)	1 (3.1%)	30 (93.8%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	30年第4	0 (0.0%)	2 (6.3%)	29 (90.6%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	元年第1	0 (0.0%)	4 (12.5%)	27 (84.4%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	元年第2	0 (0.0%)	4 (12.5%)	27 (84.4%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	元年第3	0 (0.0%)	3 (9.4%)	28 (87.5%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	元年第4	0 (0.0%)	3 (9.4%)	28 (87.5%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	2年第1	0 (0.0%)	1 (3.1%)	22 (68.8%)	8 (25.0%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	2年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	27 (84.4%)	5 (15.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	2年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (81.3%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	2年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (28.1%)	20 (62.5%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	3年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (56.3%)	14 (43.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	

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

※数字は地区数、()はその割合

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別(商業系地区))

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

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

※数字は地区数、()はその割合

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別(商業系地区))

	四半期	上昇			横ばい		下落					横計	
		 6%以上	 3%以上 6%未満	 0%超 3%未満	 0%	 0%超 3%未満	 3%以上 6%未満	 6%以上 9%未満	 9%以上 12%未満	 12%以上			
商業系 地区	28年第1	2 (3.0%)	14 (20.9%)	45 (67.2%)	6 (9.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	67 (100.0%)	(注6)
	28年第2	3 (4.4%)	10 (14.7%)	46 (67.6%)	9 (13.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
	28年第3	2 (2.9%)	9 (13.2%)	48 (70.6%)	9 (13.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
	28年第4	0 (0.0%)	11 (16.2%)	51 (75.0%)	6 (8.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
	29年第1	0 (0.0%)	9 (13.2%)	54 (79.4%)	5 (7.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
	29年第2	0 (0.0%)	8 (11.8%)	56 (82.4%)	4 (5.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
	29年第3	0 (0.0%)	9 (13.2%)	55 (80.9%)	4 (5.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
	29年第4	0 (0.0%)	14 (20.6%)	51 (75.0%)	3 (4.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
	30年第1	0 (0.0%)	14 (20.6%)	51 (75.0%)	3 (4.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
	30年第2	0 (0.0%)	12 (17.6%)	54 (79.4%)	2 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
	30年第3	0 (0.0%)	14 (20.6%)	51 (75.0%)	3 (4.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
	30年第4	0 (0.0%)	25 (36.8%)	41 (60.3%)	2 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
	元年第1	0 (0.0%)	25 (36.8%)	41 (60.3%)	2 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
	元年第2	3 (4.4%)	21 (30.9%)	42 (61.8%)	2 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
	元年第3	4 (5.9%)	21 (30.9%)	41 (60.3%)	2 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
	元年第4	4 (5.9%)	16 (23.5%)	46 (67.6%)	2 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
	2年第1	0 (0.0%)	3 (4.4%)	47 (69.1%)	15 (22.1%)	3 (4.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
	2年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	34 (50.0%)	25 (36.8%)	8 (11.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
	2年第3	0 (0.0%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	28 (41.2%)	31 (45.6%)	8 (11.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
	2年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (8.8%)	27 (39.7%)	30 (44.1%)	5 (7.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	
	3年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (14.7%)	31 (45.6%)	23 (33.8%)	4 (5.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)	

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧の注釈

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

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

(注3) 対象地区を1地区変更した(地方圏の商業系地区1地区)。

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

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

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

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

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

(注9) 対象地区を5地区廃止した(商業系地区4地区と住宅系地区1地区)。

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

(注11) 対象地区を12地区廃止した。

(注12) 対象地区を38地区廃止した。

地区毎の総合評価(変動率)推移

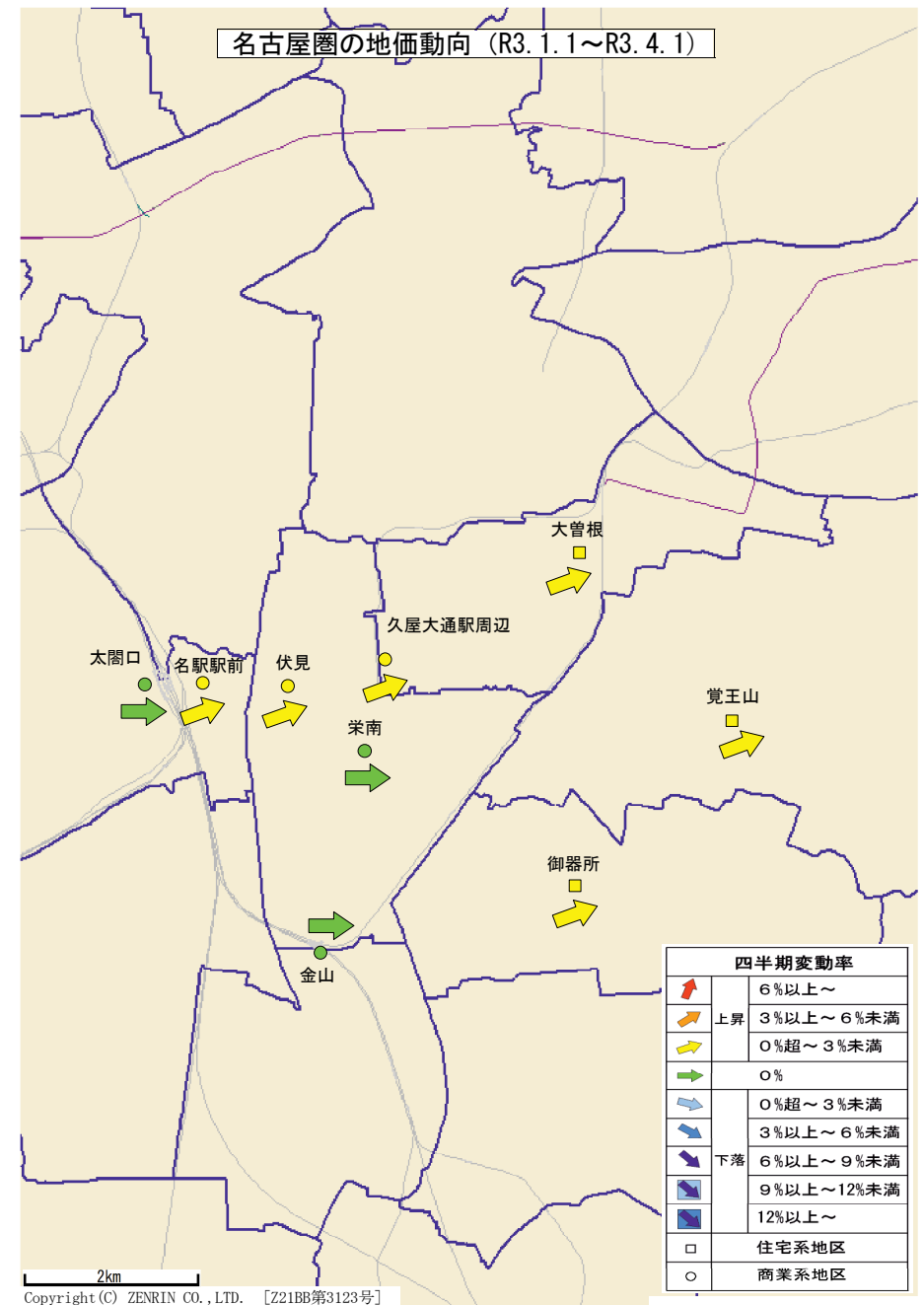
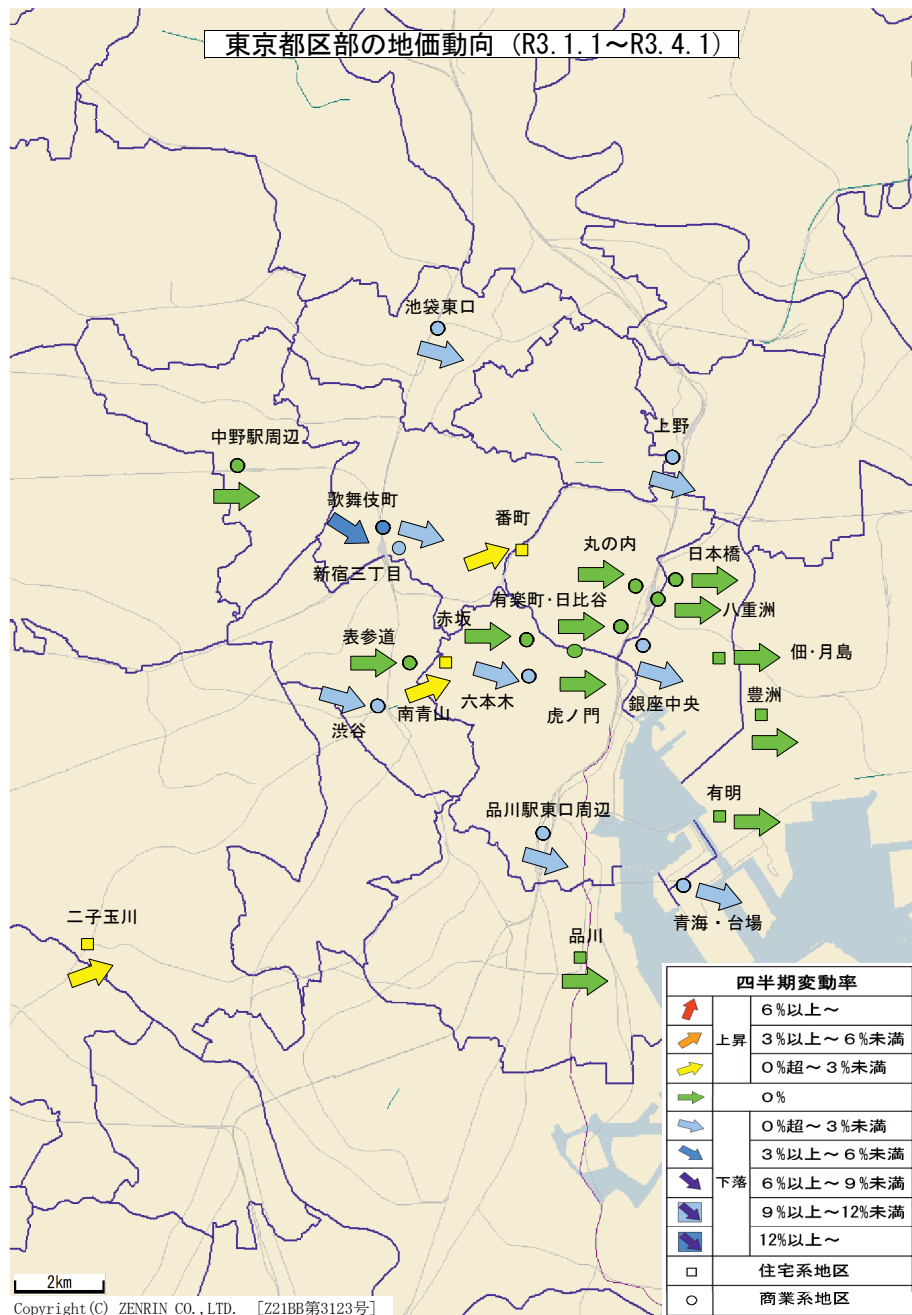
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	R2.4/1～ R2.7/1 総合評価	R2.7/1～ R2.10/1 総合評価	R2.10/1～ R3.1/1 総合評価	R3.1/1～ R3.4/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	R2.4/1～ R2.7/1 総合評価	R2.7/1～ R2.10/1 総合評価	R2.10/1～ R3.1/1 総合評価	R3.1/1～ R3.4/1 総合評価
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	地方	➡	➡	➡	➡	東京都	区部	港区	商業	虎ノ門	東京	➡	➡	➡	➡
	札幌市	中央区	商業	駅前通	地方	➡	➡	➡	➡		区部	新宿区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

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

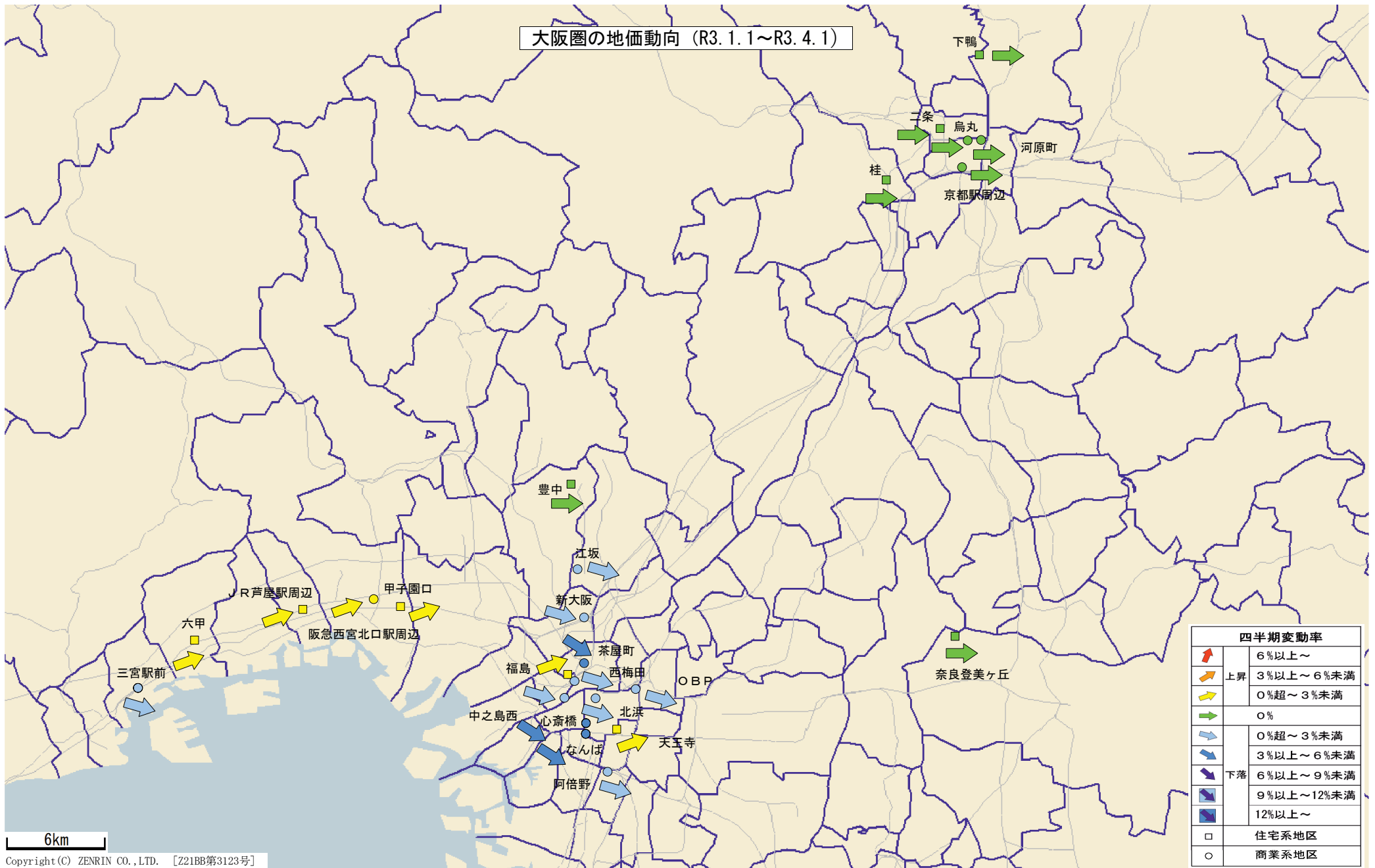
東京圏の地価動向 (R3.1.1~R3.4.1)



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



大阪圏の地価動向 (R3. 1. 1～R3. 4. 1)



地方圏の地価動向 (R3. 1. 1～R3. 4. 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（R3.1.1～R3.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	 0～3% 上昇	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区は生活上の利便性に恵まれ、居住環境に優れた住宅地域であることから、道内外から安定した需要と高額なマンション販売が見込める道内屈指の人気を集める住宅地域である。このような立地特性を有する当地区のマンション分譲価格は比較的高額な水準となっていることから、マンション開発・販売業者も高額物件の豊富な販売実績を有する大手不動産業者等が中心となっており、需要層も限定されることから期分け販売による発売戸数の調整によって高い分譲単価水準を維持している。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ことを背景に感染拡大の影響に対する市場の懸念が完全に払拭されているわけではないものの、当期は緩やかながらエンドユーザーの需要の強まりが続いており、堅調な新規分譲マンションの販売状況も確認された。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								

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.1.1～R3.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント			
						A	B	C	D	E	F					
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	△	▽	△	□	—	—	地価動向	当地区は地下歩行空間から直接アクセス可能な街区が中心で、大手企業からのオフィス需要に加えて、IT企業、コールセンター、人材派遣業等の新規開設等のまとまったオフィス床需要が見込まれ、需要は依然として安定している。加えて、胆振東部地震でのブラックアウトの経験からBCP（事業継続計画）対応のオフィス需要が潜在的に強く、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。当地区におけるオフィスの賃料水準は緩やかな上昇傾向が続いており、3月末時点の空室率は2％台後半と引き続き低水準な状態を維持している。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が見られる。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。以上のことから、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の業績悪化は見られるものの、底堅いオフィス需要と令和元年9月から当地区内で複数ビルでの一体的な建替え事業が順調に進められているほか、令和12年度の北海道新幹線札幌延伸を見据えた札幌市中心部のオフィスの更新が進むことが見込まれ、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ていることから市場参加者の不安心理は払拭できず、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。			
					（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										
						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(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F			
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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コロナウイルス感染症の感染者数が少ない状態で推移しているが、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、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、需給環境に変化は見られず、賃料減額や退去の動きは見られず、オフィス賃料は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では確認されないものの、店舗等の収益性の低下が続いて店舗賃料は下落傾向になっていることから、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(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F			
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	 0～3% 上昇	△	▽	—	—	□	□	地価動向	当地区は良好な生活利便性を有し、文教地区として子育て世代に人気が高く、分譲マンションの安定した需要が見込めるエリアである。建築費の高止まり等を背景に高水準なマンション分譲価格が続いているが、ファミリー層を中心に郊外から転居するシニア層や都心で働く単身者層等、幅広い需要に支えられ成約率は安定している。現在、東北大学農学部跡地に200戸程度、その近隣で全340戸程度の分譲マンションが着工中であり、また昨年、特殊法人が保有する当地区の不動産3物件がそれぞれ一般競争入札で異なるマンションデベロッパーに落札され、分譲マンションの建築が予定されている。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を懸念する声も見受けられるが、当期は引き続き需要者の動きは堅調であり、立地条件等のポテンシャルに優れる当地区のマンション開発素地の取得意欲は依然として強い。また、賃貸マンション市況については、新型コロナウイルス感染症の影響により人の移動が減少したことを受けて、単身者向け賃貸マンションの一部で需要の減少が見られたものの、当地区は県庁・市役所周辺のビジネスエリアに近接しているため稼働は安定しており、今後も高い投資適格性が認められる。以上の市況から、取引価格の緩やかな上昇傾向は続いており、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 新型コロナウイルス感染症の影響による景況悪化の懸念はあるが、デベロッパーによるマンション開発素地の取得意欲は依然として強く、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。	
					 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR仙台駅からの徒歩圏。中高層マンションのほか規模の大きい一般住宅等が建ち並ぶ高級住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	□	□	□	□	—	—	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への移転や、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縮小・集約化の動きを受けて空室率はやや上昇傾向で推移した。募集賃料は概ね横ばいで推移しているものの、一部リーシング期間が長期化する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、新型コロナウイルス感染症の影響により落ち込んだ収益の回復が伸び悩んでいる一方で、3月には宿泊特化型のビジネスホテルが開業したほか、今後も令和3年から令和4年にかけて複数のホテルの開業が予定されている。店舗については、百貨店の売上が落ち込んでいるほか、新型コロナウイルス感染症の拡大を受けて、一部の飲食店では営業時間の短縮が要請されており、厳しい状況が続いている一方で、スーパーやドラッグストア・ホームセンター等の日用品販売を中心とする店舗の売上は堅調に推移している。仙台駅周辺では大型複合施設の開発計画が進行しているほか、都市機能向上を目指す「せんだい都心再構築プロジェクト」の建替え促進助成制度等の影響もあり、都市機能の更新に伴う発展期待等から当地区に対する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、取引価格は横ばい傾向に転じ、当期の地価動向は横ばいで推移した。仙台駅周辺では上記のとおり開発機運は高く、投資需要は継続すると見込まれるものの、新型コロナウイルス感染症拡大の影響や、新規供給によるオフィス空室率の上昇傾向等から、当地区における将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
					 （前期） 0～3% 上昇								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	 0～3% 下落	▽	□	□	▽	□	□	地価動向	当地区はJR郡山駅西口に位置し、オフィスビルのほかホテルや飲食店を中心とする店舗等が集積している。福島県の中通り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。当地区内及びその周辺において、近年は優良オフィスビルの新規供給がないことから、既存優良ビルの稼働率及び賃料は安定的に推移しており、大きな変動はない。ただし、立地や品等の面で劣るオフィスビルの空室期間については、長期化傾向にある。店舗市況について、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により県独自の施策による外出自粛及び時短営業要請が1月中旬から2月中旬に行われ、来街者は大きく減少したが、その後は徐々に回復しつつあり、一進一退の状況が続いている。各種給付金や助成金の活用等によって営業を継続している店舗は多い模様だが、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、その他外縁部においても、新規分譲マンションの供給が続いている。新型コロナウイルス感染症の影響により所得減少があった需要者については、住宅ローン審査への影響が懸念されるとの意見もあるが、現時点において、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拡大が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の感染拡大による負の影響が続き、当該感染症の収束時期が見通せないなか、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、将来の地価動向はやや下落傾向が続くと予想される。
					 前期 0～3% 下落	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント		
						A	B	C	D	E	F				
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	 0%横ばい	☐	☐	—	—	☐	☐	地価動向	当地区は、都心部へのアクセス、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、令和3年1月には全国に衣料品チェーンストアを展開する企業が当地区に本社を移転する等、拠点性の向上が認められる。また、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引き続き底堅く、新型コロナウイルス感染症の影響を受けながらも需要の安定性が認められる。緊急事態解除宣言後も経済活動は本格的な回復に至っていないものの、マンション分譲価格や取引利回りは安定的に推移しており、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。 当期は再び新型コロナウイルス感染症の感染拡大が進んでおり、県内の経済動向も雇用環境を中心に厳しい状況が継続すると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。		
					前期  0%横ばい	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR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(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F			
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
埼玉県	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	 0%横ばい							地価動向	当地区は、県内有数の大型オフィスビルが集積する大宮駅西口に位置しており、大宮駅周辺は都市再生緊急整備地域に指定され、大宮駅の機能高度化による交通結節機能強化と共に、利便性を活かした都市基盤形成の整備方針が示されている。また、大宮駅は広域交通網を通じて東日本各地と結ばれており、ビジネス拠点としてのポテンシャルは高く、関東圏のヘッドクォーターと位置づける企業等によるオフィス賃貸需要は安定しており、周辺の再開発事業を後押ししている。新型コロナウイルス感染症の影響でオフィスの需給環境の見通しにやや不透明さが見られたが、新規入居希望の問い合わせも見られるなど、同感染症の影響は限定的であり、安定したオフィス需要が継続している。オフィス賃料も概ね横ばいで推移し、同感染症に起因する減額要請は特段見られない。一方で、店舗においては同感染症の影響で、依然として売上が前年を下回る状況が続いているものの、人通りが戻ってきており、中長期的には再開発による繁華性の向上等が見込めること等から、店舗賃料が顕著に下落するまでには至っていない。こうした状況から、当地区では同感染症の影響で投資家等の様子見姿勢が見られるものの、供給は限定的で、売却物件の不足感から市場に供給されれば短期間で成約する傾向が見られる。以上から、需給関係は安定して推移して取引価格は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。 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、感染拡大傾向の長期化による地域経済への影響に不透明感が漂っており、当面は当期の市況が続くと見込まれることから、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。	
					 0%横ばい									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR京浜東北線の大宮駅西口周辺。大規模店舗、大規模オフィスもあり、中高層ビルが建ち並ぶ高度商業地区。			

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.1.1～R3.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	 0% 横ばい	☐	☐	☐	☐	—	—	地価動向	当地区では、平成30年3月に浦和アトレが開業して店舗・スポーツクラブが入居し、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。オフィスについては、新型コロナウイルス感染症の影響で需給環境の見通しにやや不透明さが見られたが、供給物件が少ないこともあって需要は安定しており同感染症の影響は限定的で、オフィス賃料は横ばいで推移している。また、店舗については、感染拡大傾向が長期化する中で、前年を下回る売上が続いているものの、売上の減少も回復傾向にあり、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となり、当期の地価動向は横ばいで推移した。 駅周辺再開発による商業集積度の高まりによって繁華性の向上等が期待されるほか、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した推移を示すことが見込まれるものの、新型コロナウイルス感染症の長期化により経済情勢の先行きが不透明であり、当面は当期の市況が続くと見込まれることから、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
					 0% 横ばい	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.1.1～R3.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	所沢市		商業	所沢駅西口	 0% 横ばい	☐	☐	☐	☐	—	—	地価動向	所沢駅西口駅前広場周辺と駅近隣の所沢プロペ商店街は、市内随一の商業エリアである。中でも当地区が位置する所沢プロペ商店街は古くからの商店街であり、新型コロナウイルス感染症に起因した店舗の時短営業等の影響を受けながらも、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、当地区の人通りは回復傾向にある。また、当地区では投資適格性を備えた物件が少ないものの、店舗に係る営業状況は安定していること等から市場に物件が供給されること自体が稀であり、直近においても空室となった路面店舗区画に大手飲食チェーンが入居を決定する等、底堅い需要が認められ、店舗賃料は横ばいで推移している。しかしながら、特に酒類を提供する飲食店等に係る業績回復の見通しには相応の不透明性が認められ、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から、当地区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、上記感染症の収束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。
					（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(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	 0% 横ばい					—	—	地価動向	千葉駅ビルの集客力は安定していることに加え、千葉駅東口の再開発事業も令和4年11月末の開業を目標に進捗しており、周辺の開発動向も相まって千葉駅周辺の街づくりが加速したことによって当地区の拠点性は強まっている。こうした状況が下支えとなり、民間による滞在人口等の調査においても、当地区を含むエリアは、新型コロナウイルス感染症の感染拡大前と比較した滞在人口が微減にとどまっていたとの調査結果が公表されている。その結果、当地区の新型コロナウイルス感染症拡大の影響は限定的に顕在化しており、オフィス等の新規成約賃料は概ね横ばいで、サテライトオフィスへの需要分散等部分的な変化は見られるものの稼働率には大きな影響は見られなかった。取引市場については、様子見姿勢であるものの、取引利回り、取引価格はともに横ばい傾向が続き、当地区の地価動向は横ばいで推移した。今後の事業縮小、撤退に伴うオフィス、店舗需要に先行き懸念はあるが、駅周辺については今後の開発計画に対する期待もあり、安定した需要が見込まれることから賃料水準及び稼働率は安定的に推移し、将来の地価動向は横ばい傾向が続くと予想される。
					 0% 横ばい					—	—		
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR総武線の千葉駅東口周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	 0% 横ばい					—	—	地価動向	当地区には千葉県内有数の大型オフィスビルが集積しているため大規模な賃貸床供給が可能であり、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おり、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、テレワーク導入によってオフィスの一部を解約をする動きが見られたものの限定的な動きに留まり、全体的に需給動向は安定して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。
					 0% 横ばい					—	—		
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR京葉線の海浜幕張駅からの徒歩圏。高層の業務ビルが建ち並ぶ幕張新都心内の業務高度商業地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.1.1～R3.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	浦安市		住宅	新浦安	 0% 横ばい			—	—			地価動向	新型コロナウイルス感染症の影響により、企業の異動による需要の増加傾向も弱く、年度末にあっても物件売却の動きが穏やかで、転入による取得需要も限定的であり、中古マンションの不動産取引量は低調に留まっている。その一方で、売り急ぎ等の現象は見られず、中古マンション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。また、昨年末からの新型コロナウイルス感染症の再拡大を受けて、回復しつつあった宿泊需要は再び減退し、市内のホテルの稼働率は悪化した。このような市況のなか、マンション開発素地等の住宅地の取引価格は横ばい傾向が続いており、当地区の地価動向は横ばいで推移した。 今後については、新型コロナウイルス感染症の再拡大の中で異動等の転出入による需要動向は抑制的であるため、取引件数は低調に留まるものの、不動産の売り急ぎ等の動きは見られず、当面は当期の市況が続くと見込まれる。以上から将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
					 0% 横ばい			—	—				
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR京葉線の新浦安駅の南側約1.5km前後の圏域。大規模マンションが建ち並ぶ住宅地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.1.1～R3.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	船橋市		商業	船橋駅周辺	 0% 横ばい					—	—	地価動向	当地区は、千葉県内有数の繁華性及び交通利便性を有する商業地で、企業等が県内で事業拠点を求める際に候補地の一つとなる地区である。JR船橋駅前の大型ビルを筆頭に、南方へ延びる繁華街には商業店舗のほかオフィスビルも見られる。令和2年初めまで不動産市場は堅調に推移してきたが、新型コロナウイルス感染症による経済活動への影響から、当地区及び周辺エリアにおいて、テナントからの賃料減額要請や解約、宿泊施設の閉館や店舗の閉店が見受けられる。しかし、当地区は稀少性が高く、供給が限定的であることから、不動産に対する需要は底堅い。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、オフィス、店舗ともに新規賃料水準は横ばい傾向に留まっている。また、取引市場における取引水準から見て、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。
					 前期 0% 横ばい					—	—		
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR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(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	柏市		住宅	柏の葉	 0%横ばい			—	—			地価動向	土地区画整理事業地内で分譲マンションの建設が相次いでおり、当地区の熟成度は高まりつつある。また、賃貸物件のマンション賃料は概ね横ばいで安定的に推移している。近年、マンション開発素地となった保留地が高額で落札された事例もあり、駅徒歩圏の大規模地については特に稀少性が高まっている。利便性の高い大規模なマンション開発素地の供給が一段落しているものの、当地区は都心へのアクセスや住環境が良好なこと、大規模な複合開発が進行していること等からマンション開発素地等の需要は安定的である。昨年から新型コロナウイルス感染症拡大が継続しているが、市場需給動向への大きな影響は確認されず、取引価格や取引利回りは横ばいで推移していることから、当期の地価動向は横ばいで推移している。 当地区は未利用地が未だに多いものの、駅前には大型商業施設が立地し、国道沿いにも商業施設が立地するほか、周辺には病院、学校等の公共・公益的施設も充実しており、生活利便性が優れていることから、東京都区部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、更なる地域の熟成と人口増加が見込まれる。新型コロナウイルス感染症拡大の影響が懸念されるものの、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。
					 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(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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、都心部にある立地条件の優れる国内有数の高級住宅地域である。当地区の新築分譲マンションの供給は現在一段落し、限定的ではあるものの、新築及び築浅のブランド力のある高級マンションについて国内外の富裕層からの購入需要は引き続き強く、条件の良い高価格帯から成約する等販売状況は堅調である。新型コロナウイルス感染症の影響により一時売買取引が停滞したものの、当期は感染拡大以前程度に回復し、マンション分譲価格は再びやや上昇傾向にある。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。マンション賃料については、賃貸マンションの供給が少ない一方で需要は旺盛であることから空室率は低く、概ね横ばいで推移している。当地区のマンション開発素地の供給は限定的であり、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、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依然として強く、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、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
					 0% 横ばい	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.1.1～R3.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	千代田区	商業	丸の内	 0% 横ばい							地価動向	当地区は、東京駅丸の内口周辺に位置し、大手企業の本社や銀行が集積する国内オフィスエリアの中核であり、強い需要が認められる地区である。東京都区部のオフィス賃貸市場は弱含みの展開が続いているが、当地区のオフィス賃料への影響は限定的であり下落までには至っておらず横ばいを維持した。また、賃貸店舗需要については、新型コロナウイルス感染症の影響による経済活動の停滞が継続しているものの、前期と比較して大きな変動は見られないため、店舗賃料は横ばいで推移した。取引利回りについては、日本を代表するオフィス街である当地区に対する投資意欲は引き続き安定しており、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、当期の地価動向は横ばいで推移した。 新型コロナウイルス感染症の影響による社会経済状況の動向は依然として不透明であるものの、当地区に対する投資意欲は安定した状態が続くと見込まれるため、将来の地価動向は概ね横ばいで推移すると予想される。
					 0% 横ばい								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						東京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（R3.1.1～R3.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	 0% 横ばい					—	—	地価動向	当地区は良好な立地条件等を背景に安定した需要が存する商業地域である。東京都区部のオフィス賃貸市場は空室率の上昇等の弱含みの展開が続いているが、当地区のオフィス賃料は下落までには至っていない。また、賃貸店舗需要については、新型コロナウイルス感染症の影響による経済活動の停滞が継続しているものの、前期と比較して大きな変動は見られないため、店舗賃料は横ばいが続いている。取引利回りについては、多数の不動産開発事業が進捗している当地区に対する注目度は高く、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。このような状況から、当期の地価動向は横ばいで推移した。 賃貸オフィス市況及び賃貸店舗市況ともに先行きは不透明であり今後の不動産市況を注視する必要があるものの、当地区に対する投資需要は安定しており、物件供給があった場合には底堅い需要が見込まれることから、将来の地価動向は概ね横ばいで推移すると予想される。
					 0% 横ばい					—	—		
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR山手線の有楽町駅周辺。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(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	住宅	佃・月島	 0%横ばい	☐	☐	—	—	☐	☐	地価動向	当地区は銀座等の都心への優れた接近性を備えるとともに、東京タワーや東京スカイツリー等のランドマーク施設や河川等に囲まれた変化に富んだ眺望が得られることから、分譲・賃貸ともに高層マンションの需要が強く、人口・世帯数共に増加傾向にある。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、子育て関連施設等の生活利便施設が拡充される等、さらなる発展が期待される。新築及び中古マンションの販売価格については安定しており、取引件数についても、販売在庫数や需給動向に大きな変化は生じておらず安定的に推移している。マンション開発素地については、デベロッパー等による需要が継続して強く、当地区の安定したマンション市況や、周辺で見込まれる開発への期待感を背景に、取引利回りは横ばいが続き、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り市場参加者は引き続き市況を見極めようとする姿勢が見られるものの、当地区の根強いマンション需要に支えられ、マンション市況は安定した状況が続くと見込まれることから、将来の地価動向は概ね横ばいが続くと思われ。
					 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(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	商業	銀座中央	 0～3% 下落	▽	□	□	▽	—	—	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、また令和3年1月に緊急事態宣言の再発令もあり、当期においても小売店や飲食店の売上高は大幅に減少したまま推移している。空中階店舗を中心に空室が増加しているほか、路面店舗においても解約の動きが見られるようになってきており、店舗賃貸市場は弱含みで店舗賃料は下落傾向が続いている。このような状況の中、取引市場においては、良好な金融環境を背景に物件取得に対する意欲が強い需要者も一定数認められるものの、売り手に売り急ぐ動きは見られず、依然として売り物件の供給が少ない状況が続いている。以上から、大幅に値崩れする状況にはないものの、店舗賃貸市場の悪化懸念が一段と強まっていることから店舗賃料は下落傾向が続いており、当期の地価動向はやや下落で推移した。 新型コロナウイルス感染症の影響により市場の不透明感が続いており、当面は店舗賃貸市場に係る市況が好転すること は見込まれないことから、将来の地価動向はやや下落傾向で推移すると予想される。
					 (前期) 0～3% 下落								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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（R3.1.1～R3.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	商業	八重洲	 0% 横ばい					—	—	地価動向	当地区は、東京駅に近接している等立地条件が優れているため、全国に展開する企業等によるオフィス需要が認められる。東京駅前外堀通り沿いでは4つの市街地再開発事業が進捗中で、合計で約10万㎡のオフィスビル等が供給予定であり、これらの事業により東京駅前の交通結節機能の強化や国際競争力を高める都市機能導入等の効果が期待されている。前期はオフィス稼働率がわずかながら低下し、フリーレント期間が長期化した募集物件が一部で見られた。当期もその状況に変化はなくオフィス稼働率はわずかに下落したが、当地区全体の募集賃料水準は下落しておらず、オフィス賃料は引き続き横ばいが続いている。新型コロナウイルス感染症の影響により著しく減少していた当地区の来街者数は、前期まで回復傾向が見られたものの、当期では再び緊急事態宣言が発令され、多くの店舗が時短営業を実施したことで減少したが、店舗賃料に変化は見られず当期は横ばいである。売買市場では供給が少なく、投資家の投資意欲は引き続き堅調である。当地区の新型コロナウイルス感染症の影響は海外の主要都市と比較すると小さいと見なす海外資本の投資家もあり、当地区の投資対象エリアとしての需要は引き続き安定し、取引価格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に転じた。 当地区のオフィス稼働率は下落傾向にあることから今後の動向には注視が必要であるものの、当期は賃料水準、取引価格ともに横ばいで推移し、当期の市況が当面継続すると見込まれることから、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
					 前期 0～3% 下落	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.1.1～R3.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区及びその周辺は大型のオフィスビルをはじめ、店舗、ホテル等の幅広い需要が見込まれるエリアであり、現在も複数の再開発事業が進捗している。近年の大型オフィスビルの大量供給により空室の増加や賃料の低下等の懸念があったものの、交通利便性の高さとともに、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複数確認されている。足下では大規模ビルの空室率が上昇傾向にあり、新規の床需要には慎重な姿勢が継続して見られるものの、前期と比較してオフィス賃料に大きな変動はなく、横ばいとなった。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。
					 前期 0～3% 下落	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	住宅	南青山	 0～3% 上昇	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区は青山通り背後に位置する等によって高いブランド力を有する住宅地域である。新型コロナウイルス感染症の影響により不動産市況及び売買取引はやや停滞していたが、当地区では回復傾向が見られる。ホテル・店舗等と比較して住宅に対する需要は安定的に推移しており、都心に存する高品等のマンションを中心に、マンション賃料は高値圏の横ばいで推移した。マンション分譲価格については、販売戸数以上の購入希望者が来場し抽選販売になるケースも見られるようになり、マンション分譲価格は再び上昇基調で推移した。マンション開発素地の取引市場においては、都心に存する優良物件を中心にマンションデベロッパーの取得需要は継続して確認され、マンション分譲価格の上昇により事業採算性も向上している。高値圏にある売主目線に対して、マンションデベロッパーによる取引価格も上昇していることから、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、新型コロナウイルス感染症による影響を見極めるためやや停滞していた状況から、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高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。
					 0% 横ばい								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								
												東京メトロ銀座線の外苑前駅周辺。高層共同住宅が建ち並び、事務所ビル等も介在する住宅地区。	

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F			
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	区部	港区	商業	六本木	 0～3% 下落	□	□	▽	▽	—	—	地価動向	当地区のオフィスについては、大規模オフィスビルでテナントのオフィス集約移転による大口の募集床が増加している。他地区から当地区のオフィスビルへの集約移転の事例も見られたが、大口の募集床を中心に後継テナントの確保にやや時間を要する状況となっており、当期のオフィス賃料は弱含みの下落傾向で推移した。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からの賃料減額要請や解約等が見られた。解約物件に対する一定の需要が認められる一方、貸主側で長期のフリーレント期間を設ける等、条件面で柔軟な対応を見せる動きもあり、当期の店舗賃料水準は弱含みの下落傾向で推移した。投資用不動産に係る取引市場においては、優良物件の供給が引き続き限定的であるとともに、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、足下の空室率は上昇傾向にあり、賃料も弱含みの下落傾向で推移していること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、オフィス需要の減退や採算性悪化に伴う店舗賃料の下落等の市場の先行懸念が続いていること等から、将来の地価動向はやや下落傾向で推移すると予想される。	
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						東京メトロ南北線の六本木一丁目駅周辺。高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。			

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	商業	赤坂	 0% 横ばい					—	—	地価動向	東京都心に位置している当地区では、数多くのオフィスビルが供給されているとともに、オフィスワーカーを支える飲食等の都市機能が数多く立地している等によって優良なオフィス環境を備えている。新型コロナウイルス感染症の影響により、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、当地区には複数の計画段階・進捗中の開発プロジェクトが存在することから都市機能の充実等による期待感が影響し、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は落ち込んでいるものの、店舗賃料が下落に転じるような状況までには至っていない。このような状況のため、前期に続いて取引価格は横ばい傾向が続き、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経済政策等が行われているものの、売上減少による店舗賃料の値下げ要請等の懸念について先行きが不透明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。
					 0% 横ばい					—	—		
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						東京メトロ千代田線の赤坂駅周辺。大規模高層店舗事務所ビルを始め、中低層店舗ビル、劇場、放送局等が建ち並ぶ商業地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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。テレワークの浸透や先行きの不透明感から、一部の大規模ビルでは竣工後も満室に至らないケースが散見されるものの、再開発事業の進展に伴う将来的な期待感から、当地区へのオフィス需要は引き続き底堅く、オフィス賃料は概ね横ばい傾向で推移している。取引市場においては、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、複数の市街地再開発事業や広域的なバスターミナルの拡充が進んでおり、一大オフィスエリアとして今後もさらなる発展が期待される地区である。また、長期化している新型コロナウイルス感染症の影響により、空室率の上昇やオフィス賃貸需要の減退が懸念されるものの、令和3年は再開発に伴う大規模オフィスの新規供給が落ち着くとともに、当面は投資意欲の強い需要者により従来と同様の利回りにて安定した需要が見込まれるため、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
					 0% 横ばい					—	—		
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						東京メトロ日比谷線の虎ノ門ヒルズ駅周辺。国道1号線(桜田通り)通り沿いを中心に、環状2号線に接して高層ビルが建ち並ぶほか、複数の大規模再開発事業が進展する業務高度商業地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	新宿区	商業	新宿三丁目	 0～3%下落 (前期  0～3%下落)	▽	△	□	▽	—	—	地価動向	当地区は高い商業繁華性を有するため中高層の店舗利用が一般的で、新宿通り沿いにおいては築年が進み陳腐化した建物について建替えが行われる等、街並みの更新が進んでいるが、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、市場の過熱感は弱まっている。新宿駅周辺の人出は、1回目の緊急事態宣言解除後緩やかに回復していたが、年末にかけて感染が拡大した影響から再び減少しており、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、店舗賃料は下落傾向となり、また、取引利回りは上昇したことから、当期の地価動向はやや下落で推移した。 当地区周辺においては、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が相次ぎ、また、竣工予定のビルも複数見られ、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底堅い需要が見込まれる。しかし、新型コロナウイルス感染症の感染者数は再び増加傾向にあり、訪日外国人及び国内買物客による需要は当面回復しないと予想されることから、取引市場及び賃貸市場ともに需要は弱含みの減少傾向が見込まれ、将来の地価動向はやや下落傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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、多くの外国人観光客や国内の行楽客が訪れ、さらに当地区の拠点エリアにおける再開発計画等のまちづくりへの期待感も大きい中で、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、当期においても緊急事態宣言及び営業時間短縮要請がなされ、飲食店舗、物販店舗が感染症対策に協力した結果、当地区の賑わいは大幅に減少し、店舗の売上高やホテルの稼働率は大幅に低下した状態が続いている。店舗等の賃料減額要請や解約申入れ、開発計画の見直し等の動きも見られるなか、取引市場及び賃貸市場ともに需要が弱まっているため、店舗等の賃料は下落し、取引利回りは上昇していることから、当地区の地価動向は下落で推移した。 将来においても、当面は新型コロナウイルス感染症の影響によって、来街者の減少や店舗の賑わい低下、ホテルの稼働率低下等が懸念されるため、取引市場及び賃貸市場ともに需要は限定的にならざる得ないと見込まれることから、店舗等の賃料は下落傾向、取引利回りは上昇傾向が続き、将来の地価動向は下落傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR山手線の新宿駅の北方に位置し、西武新宿駅東側、靖国通りの北側一帯。映画館、遊技施設、飲食店等の中高層ビルが建ち並ぶ繁華な商業地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント							
						A	B	C	D	E	F									
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料									
東京都	区部	渋谷区	商業	渋谷	0～3% 下落	▽	□	▽	▽	—	—	地価動向	当地区は複数の大規模再開発事業が進行中で、駅前のほか、その外縁部でもオフィスや商業施設、ホテル等の開発が行われている。当地区はテレワークとの親和性が高く、かつ意思決定も早い傾向にあるIT系やスタートアップ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り、テレワーク導入拡大等に伴うオフィス床の需要減によりオフィス賃料はやや下落傾向で推移した。店舗賃貸市場では、緊急事態解除宣言後来街者数は回復傾向にあり、飲食店等に対する営業時間短縮要請も緩和される等、新型コロナウイルス感染症の影響による厳しさは残るものの、持ち直しの動きが見られる。ただし、経済活動の活性化に伴う感染再拡大の懸念は引き続き強く、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、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・視認性の劣る立地に存する店舗を中心に店舗賃料は弱含みの下落傾向にある。一方、取引市場では、世界的な金融緩和を受け、将来的な開発期待等を背景とした国内外の投資需要は衰えておらず、取引利回りの上昇は見られない。したがって、新型コロナウイルス感染症によるテレワークの導入拡大や経済活動の停滞の長期化懸念等により、オフィス・店舗賃料ともに緩やかな下落が続いたことから、当期の地価動向はやや下落で推移した。 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回復等、当地区の更なる発展が期待される。ただし、新型コロナウイルス感染症の影響で内外経済及び不動産市況の先行きは不透明であり、当面の間は賃貸市場は弱含みの下落傾向が継続することが見込まれるため、当地区の将来の地価動向はやや下落傾向が続くと予想される。							
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR山手線の渋谷駅周辺一帯。高層店舗付事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。						

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	渋谷区	商業	表参道	 0%横ばい	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は、先進性の高いブランド店舗等が集積し、各種メディア・SNS等によりトレンドを発信し続ける事業者が多い商業地域であるものの、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、店舗等の事業者の間では先行きへの不透明感が広がっている。飲食店舗を中心とした繁華街が形成されている新宿や池袋と比較すると大規模店舗等の賃料水準に大きな影響はないが、営業自粛期間等の長期化により飲食店舗やインバウンド向け店舗等における売上の減少等が続いており、店舗賃料は概ね横ばいで推移しているものの、経営体力が比較的劣る小規模店舗等の賃料動向に注視を要する。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、稀少性が高い優良物件に対する外資系投資家等や安値での仕入を企図する不動産業者等にも買い姿勢が見受けられること等から、取引価格や取引利回りは概ね横ばい傾向にある。以上から、当期の地価動向は横ばいで推移した。 将来については、大型開発等が進んでおり、従来は東京五輪の開催に向けてインバウンド需要も取り込んできたが、新型コロナウイルス感染症の影響により当該需要等は当面は限定的と見られ、市場参加者によって投資判断等が分かれる場合が多いものの、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。
					前期  0%横ばい								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								
東京メトロ千代田線の明治神宮前駅周辺。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(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	豊島区	商業	池袋東口	 0～3%下落	▽	□	□	▽	—	—	地価動向	東池袋1丁目地区においては、池袋の新文化拠点と期待される庁舎跡地エリアを中心として複数の開発が進んでおり、大型オフィスビルが開業したほか、令和4年着工、令和7年完成予定のオフィス、文化体験施設等の複合施設が現在計画中であり、池袋エリア一帯の都市機能等の更新が進んでいる。造幣局跡地では令和5年に大学キャンパスが開校する予定である。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の空室率が解消したが、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くなっている。店舗については中層階を中心に空室が見られるようになり、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続いている。取引価格はやや下落傾向にあるが、物件の供給は引き続き限定的であるとともに、金融緩和等を背景に投資需要は衰えておらず、取引利回りの上昇には至っていない。以上から、当期の地価動向はやや下落で推移した。今後も引き続き新型コロナウイルス感染症の影響に注視が必要であり、経済活動の回復の程度、当地区に対する投資家の投資意欲や市場動向等を勘案すると、当期の市況が当面継続すると見込まれることから、将来の地価動向はやや下落が続くと予想される。
					 前期 0～3%下落								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR山手線の池袋駅東口周辺一帯。中高層の店舗、事務所が建ち並ぶ高度商業地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント				
						A	B	C	D	E	F						
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	▽	△	□	▽	—	—	地価動向	当地区は外国人旅行者に人気のあるアメヤ横丁を擁する店舗街で、近年は旺盛なインバウンド需要を背景に賑わいが続いていたが、新型コロナウイルス感染症の影響によってホテル・店舗を中心に稼働率の低下、賃料減額要請等の動きが見られ、厳しい状況が続いている。前期については、新型コロナウイルス感染症の再拡大に伴い営業時間の短縮要請が再度実施される等、店舗需要の弱含みが継続したこと、地価動向も下落傾向で推移しており、当期も緊急事態宣言の再発令を受け飲食店舗を中心に時短営業が要請された結果、店舗需要が減退し、店舗賃料は下落傾向が続いた。しかし、当期は国内客に加え、在日外国人等を中心に客足が徐々に回復したことから取引価格の下落幅は縮小し、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、今後回復に転じると予想する地元精通者の意見は多いものの、新型コロナウイルス感染症の収束時期等については依然として先行きが不透明な状況が続いていることから、将来の地価動向はやや下落傾向が続くと予想される。				
					 前期 3～6%下落	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(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	品川区	住宅	品川	 0% 横ばい			—	—			地価動向	当地区は複数の開発が進行する品川エリアや羽田空港へのアクセスに優れ、生活利便施設が充実した湾岸部の住宅地である。ファミリー層からの住宅需要は強く、分譲マンションの需要はファミリー層が中心である。近年は、大規模なマンション分譲が集中したが、令和元年秋頃の大規模マンション竣工後は大型開発が見受けられない。分譲マンションの売れ行きは概ね堅調に推移していたが、令和2年からの新型コロナウイルス感染症による影響により売買取引が停滞した。しかし、当地区の住宅需要は底堅く、昨年の緊急事態解除宣言後の売買取引は堅調に推移し、マンション分譲価格は下落には至っておらず、当期も横ばい傾向で推移している。また、賃貸マンションについては、新規供給は一服感があり、需要については引き続き底堅いことから、新型コロナウイルス感染症による取引の停滞は見受けられたものの、マンション賃料は横ばいで推移している。なお、事業所跡地に賃貸マンション等の建設が予定される等、当地区は土地利用の更新が積極的に図られている。利便性や住環境を着目したデベロッパーによるマンション開発素地需要は安定しているが、新型コロナウイルス感染症の影響等から需給が逼迫するような状況にはなく、取引利回りについては、引き続き横ばい傾向が続いており、当期の地価動向は横ばいで推移した。 新型コロナウイルス感染症の影響が長期化することによってデベロッパーの取得意欲の減退等の懸念はあるものの、当地区における住宅需要は底堅く、優良なマンション開発素地に対する需要は安定した状態が持続すると見込まれることから、引き続き将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
					 0% 横ばい (前期)								
					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(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A 取引 価格	B 取引 利回り	C オフィス 賃料	D 店舗 賃料	E マンション 分譲価格	F マンション 賃料		
東京都	区部	港区	商業	品川駅東口周辺	 0～3% 下落	▽	□	□	▽	—	—	地価動向	当地区は東海道新幹線の品川駅が存し、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、物販等を中心とした商業施設が令和3年4月に着工予定であり、以降、本年6月に住宅・教育施設及びオフィス・店舗・ホテル・コンベンション施設等の複合施設が、本年10月に文化創造施設等が順次着工予定である。また、品川駅西口においても駅前広場の整備計画が進捗し、オフィス・ホテル等の複合施設の開発が計画される等、当地区周辺での開発計画が順次進行している。当地区では、令和3年5月に地下1階地上10階建の店舗及び共同住宅、令和4年5月に地下1階地上12階建のオフィスビルが竣工予定であり、複数の開発が進められている。当期は当地区内において、大規模オフィスビルの取引は確認できなかった。オフィスに関しては、従来集約化を図る企業による移転需要が強かった一方で新規供給が限定的であったことから、オフィス賃料はやや上昇していた。しかし、新型コロナウイルス感染症の影響により、大規模オフィスビルの一部でオフィス規模の縮小に伴う退去が見られ、低水準で推移していた空室率が上昇に転じたことで、オフィス賃料は頭打ちとなり横ばいで推移した。高輪ゲートウェイ駅の開業やリニア中央新幹線の開業予定による将来性から投資家等の取得意欲は安定しているものの、新型コロナウイルス感染症による経済活動の停滞等の影響から昨年ほどの過熱感を確認されないため、前期に引き続き取引利回りは横ばい傾向にある。一方で店舗賃料については、売上が回復しておらず、退去に伴う空室率の上昇も見られ、やや下落した。以上の結果、オフィス需要は安定していたものの、店舗需要がやや弱含んで取引価格の下落傾向が続いたことから、当期の地価動向は引き続きやや下落となった。 新型コロナウイルス感染症による影響については先行きが不透明で、需要者が市況を見極めようとする姿勢も見られるようになっており、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。しかし、オフィス規模の縮小に伴う退去も本格化はしておらず一部の動きにとどまっていること、店舗の空室率上昇や賃料下落は小康状態に移行すると予想されること、一方で当地区の利便性や開発への期待から投資需要は安定した状態が継続すると見込まれることから、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
					 0～3% 下落 (前期)								
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(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	江東区	住宅	豊洲	 0%横ばい	□	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は、他の湾岸エリアと同様に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にあり、直近の新築分譲マンションの販売状況は概ね良好で価格は概ね横ばいで推移した。中古マンション市場においては、供給量の少なさから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底堅さとともに、マンション開発素地の供給が極めて少ないこと等からデベロッパー等のマンション開発素地需要は安定しているものの、新型コロナウイルス感染症の影響等から取引利回りは横ばい傾向が続いており、当地区の地価動向は横ばいで推移した。 当地区は、利便性の高さから買換え需要を中心にマンション需要は引き続き安定的に推移すると予想され、優良なマンション開発素地に対する需要も安定した状態が持続すると見込まれる。新型コロナウイルス感染症の影響が長期化することによってデベロッパーの取得意欲の減退等の懸念はあるものの、直近の販売状況が概ね良好であることを踏まえると、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
					前期  0%横ばい								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								
東京メトロ有楽町線の豊洲駅からの徒歩圏。高層、超高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。													

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント									
						A	B	C	D	E	F											
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料											
東京都	区部	江東区	住宅	有明	 0%横ばい			—	—			地価動向	新型コロナウイルス感染拡大に伴う2回目の緊急事態宣言により、分譲マンションの販売では一時的な停滞が危惧されたものの、影響は小さく、直近の販売状況は概ね良好であった。マンション分譲価格は大量供給により上昇傾向は見られないが、中古物件については供給量の少なさから、一部で価格上昇の動きが見られる。今後も大量供給は続き、新型コロナウイルス感染症の収束時期は不透明である等の懸念材料はあるものの、国家戦略特区の認定を受けた大規模複合施設の開業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、当地区の注目度は非常に高い。こうした背景により、デベロッパーのマンション開発素地需要が底堅いエリアであることに変わりはなく、取引利回りは概ね横ばいで推移したことから、当期の地価動向は横ばいで推移した。 新型コロナウイルス感染症の影響が長期化することによる市況悪化の懸念は払拭されていないものの、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底堅いことから、将来の地価動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。									
					 0%横ばい									路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								
					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(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F			
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	区部	江東区	商業	青海・台場	 0～3% 下落	▽	□	▽	▽	—	—	地価動向	当地区は複数の大型商業施設が集積する等高い集客力を有するエリアであり、観光客も多数訪れる観光スポットとなっているとともに、都心のサブマーケットとしてオフィスの集積も見られるエリアとなっている。また、当地区及び周辺では、トライアスロン競技会場や東京国際クルーズターミナルが立地し、都心部と臨海部を結ぶ環状2号線の整備のほか、晴海地区の選手村や大規模市街地再開発等、東京五輪開催に向けた様々な開発計画が進められてきた。しかし、新型コロナウイルス感染症の影響により、コンベンションセンターにおける大規模イベントの開催等が困難となり、訪日外国人観光客等の需要が消滅したことから、感染拡大前と比較して来街者が大幅に減少しており、店舗の売上高やホテルの稼働率も低下している。また、当地区のオフィス市場では、大規模オフィスビルでテナントの集約移転に伴う大口の募集床が見られ、空室期間はやや長期化している。全体として需要は弱含みの下落傾向で空室率が上昇し、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で推移した。 上記のとおり五輪開催に向けた期待感はあるものの、新型コロナウイルス感染症の影響で、店舗賃料の値下げ要請やホテルの収益悪化等が続いており、また、観光客数の回復には相当の時間を要すると見られることから、取引需要・賃貸需要ともに弱含みの下落傾向が継続し、将来の地価動向はやや下落傾向が続くと予想される。	
					 前期 0～3% 下落								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(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	 0～3% 上昇	△	▽	—	—	△	□	地価動向	当地区は再開発により駅前に広域的な集客力を有する商業施設が集積して賑わっており、複数路線が乗り入れる交通利便性も相俟ってファミリー層を中心として底堅い住宅需要が認められるエリアである。当地区において、近年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る。分譲マンションについては、新型コロナウイルス感染症の影響により停滞していた売買取引は回復し、一次取得者層を中心とした良好な購入マインド等を背景に住宅需要は強まっており、当地区のマンション分譲価格はやや上昇で推移した。マンション開発素地については、供給が少ないこと等からデベロッパー等の需要は安定しており、好調な販売状況等を背景に取引価格は上昇傾向にあることから、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区は住宅地として「二子玉」(ニコタマ)ブランドが確立されており、新型コロナウイルス感染症の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、将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。
					 0% 横ばい								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								
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(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F			
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	区部	中野区	商業	中野駅周辺	 0%横ばい	☐	☐	☐	☐	—	—	地価動向	中野駅周辺は旧来からの小規模店舗が多い商業地域であるが、ここ数年は複数の大規模再開発事業等が進捗、予定されており、街の機能更新に伴う繁華性向上の期待感から路面店を中心に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、現在は国内買物客によって回復傾向にあり、店舗賃料は全般的に高値圏横ばいで推移している。市場における取引価格は新型コロナウイルス感染症の影響が発生する前までは上昇傾向で推移していたが、当該影響が顕在化した後は取引当事者の様子見姿勢から取引市場は停滞し、物件の市場滞留期間は長期化していた。当期においては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上値を追う展開は見られず概ね横ばいで推移しているため、当期の地価動向も横ばいで推移した。 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安定的に推移すると見込まれるため、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。	
					 0%横ばい	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR中央線の中野駅周辺。駅前のサンモール商店街を中心に、中層の店舗ビル、銀行が建ち並ぶ繁華性の高い商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F			
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	 0～3% 上昇	△	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は良好な住環境と生活利便性を有する都内有数の人気住宅エリアである。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不動産取引は一時期停滞していたが、当期は好調さを取り戻しつつある。マンション開発素地については、同感染症の影響により取得需要に対する慎重な姿勢が見られていたが、都心部における物件の供給に限られるなか、当地区は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るため、エンドユーザーの需要回復とともにマンション開発素地の取得需要も回復している。以上から、取引価格は緩やかな上昇傾向となっており、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 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。	
					(前期  0% 横ばい)	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR中央線の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(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	多摩	立川市	住宅	立川	 0% 横ばい			—	—			地価動向	当地区は立川駅の南側に存する住宅地域であり、当地区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逼迫した状況が続いており、地場のデベロッパーや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は高い。また、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とから、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。一方で、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、竣工時の売れ残りが見られ、販売期間の長期化も見られる。令和3年においても、新型コロナウイルス感染症の影響は続いているものの、当期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。このような取引市場の状況を受け、取引利回りは横ばい傾向が続いており、当期の地価動向は横ばいで推移した。 新型コロナウイルス感染症については当期も依然として感染者数は減少せず、その影響から先行きが不透明な状況が続いている。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と予想される。
					 0% 横ばい								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR中央線の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(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	多摩	立川市	商業	立川	 0% 横ばい							地価動向	当地区は多摩地区を代表するオフィス街である。複数路線が乗り入れる立川駅から至近に所在する当地区は交通利便性が優れており、オフィス賃料は前期同様安定的に推移し、空室率も低い水準を維持している。一方で、売買については、立川エリア全体で投資適格物件の供給が少ない状況が続いており、投資適格性を有する物件が供給された場合には、需要者間での取得競争が見られる。このような不動産市場の中で、取引利回りは既に低い水準に達しており警戒感をもつ投資家が増加している。また、令和3年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、当期においても主要オフィスの賃料減額や支払い猶予といった動きは見られず、稼働状況は高水準を保っており、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、当期も依然として感染者数は減少せず、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と予想される。
					 0% 横ばい								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR中央線の立川駅周辺。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（R3.1.1～R3.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区内のJR横浜タワー及び当地区隣接地のJR横浜鶴屋町ビルが令和2年6月に開業して以降、各施設では新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止に努めながらも営業を行い、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後、再び厳しい状況にある。オフィスについては、令和3年3月末時点の空室率は約4％と、令和2年末以降若干低下傾向にあり、全体的に稼働率は安定的で、またオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。現時点では新型コロナウイルス感染症の影響は続いているものの、JR横浜駅の有する集客力や周辺部における再開発事業等による発展性から、当地区の不動産の取得需要は強く、取引価格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。 新型コロナウイルス感染症の影響によって、市場では不透明感が残り、オフィスの空室動向等には注視することが必要であるものの、当地区は東京を除くと従来から首都圏随一のターミナル駅であり、潜在的な営業所等のニーズが認められることから、今後の経済の回復に伴い、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
					 前期 0～3% 上昇								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR東海道本線の横浜駅西口周辺。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（R3.1.1～R3.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	西区	商業	みなとみらい	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	地価動向	当地区におけるオフィスの賃料水準は令和2年3月以降ほぼ横ばいで推移し、本年3月末時点の空室率は2%弱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。また、近年竣工したオフィスは自社ビルが多いことから、賃貸オフィスの需給は引き続きタイトな状況である。直近における賃貸オフィスの成約事例を見ても、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を高めつつあり、また投資適格物件に対する取得需要も根強く取引価格は上昇傾向が続いたことから、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(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	中区	商業	元町	 0～3%下落							地価動向	当地区は知名度の高い商業地域としての地位を維持しているものの、引き続き、メインストリート沿いの路面店舗等に長期の空室が確認される。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、確認された多数の空き店舗の中で1物件取り壊しされ、分譲マンションが建築されている(令和3年秋竣工予定。住戸数40戸。低層階に店舗が設置される予定)。今後も、既存の店舗が取り壊された場合、店舗付マンションが建築される等によって土地利用の傾向が変化する場合もあるため、注視する必要がある。ファッション系店舗を中心とする元町商店街においては、最近、ファッション系店舗に替わり飲食店舗等の出店が目立ち、2月には4丁目で地元のコーヒーショップが、5丁目で大手チェーン飲食店が開業した一方で、4月には5丁目で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なく、このような収益性の低迷から店舗賃料は下落傾向が続いており、当期の地価動向はやや下落で推移した。 上記の分譲マンションの例のように、良好な立地環境を活かした土地利用転換が進む立地条件を有するものの、当面は店舗が主となった土地利用が継続すると見込まれ、店舗として厳しい経営環境が継続し、空室の解消も進まないと予想されることから、将来の地価動向は当期と同様にやや下落で推移すると予想される。
					 前期 0～3%下落	▽	□	▽	▽	—	—		

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント		
						A	B	C	D	E	F				
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
神奈川県	横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	 0~3% 上昇	△	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は、港北ニュータウンの中核であるセンター南駅周辺に位置し、ファミリー層を中心とした根強い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。都筑区内では依然として人口増加が続いており、子育て世代を中心に当地区のマンション需要も堅調である。当地区内で分譲中のマンションはないものの、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。県内のマンション開発素地に対するデベロッパーの需要は立地条件等に応じて二極化し、新型コロナウイルス感染症の影響による分譲マンション需要者の行動変化の有無をデベロッパーも引き続き注視しているものの、当地区においてはデベロッパーの取得意欲は強く、取引価格は緩やかな上昇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、新型コロナウイルス感染症の影響により隣接エリアも含めたやや広域で分譲マンション市場全体の市況が悪化する可能性があるものの、当地区における安定した子育て世代等のマンション需要は当面維持されると見込まれるため、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。		
					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	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（R3.1.1～R3.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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、依然として低い水準である。供給は非常に少ないため、オフィス需要は堅調であるが、新型コロナウイルス感染症の影響によって当期のオフィス賃料は横ばい傾向である。JR川崎駅での北口自由通路等整備事業の完了、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川崎駅周辺部における再開発事業等、川崎駅周辺の発展性への期待から不動産の取得需要は強く、新型コロナウイルス感染症の影響は部分的に見られるものの、取引価格は上昇傾向であり、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								

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.1.1～R3.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区は武蔵小杉駅周辺に位置してタワーマンションが建ち並ぶエリアであり、同駅を中心に大型の開発事業が複数進行している。大型店舗の増加とともに商圏の厚みが増して住宅需要も強まっており、分譲マンションを中心に小規模戸建住宅も増加し、中原区の人口は増加傾向である。当地区は良好な交通利便性を備えるとともに再開発事業が進捗していることから、優良物件を中心に不動産投資需要は強く、新型コロナウイルス感染症の影響により既存ビルのオフィス賃料は横ばいで推移しており、一部で空室が発生しているが、依然として空室は少なく、オフィス需要は底堅い。繁華性のある当地区では、飲食店等の店舗需要は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堅調であり、当期の市況が当面続くと思込まれるため、当地区の将来の地価動向はやや上昇と予想される。
					前期  0～3% 上昇								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								
JR南武線の武蔵小杉駅（横浜駅まで東急線で約15分、渋谷駅まで東急線で約13分）周辺。中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。													

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.1.1～R3.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	 0～3% 上昇	△	□	—	—	□	□	地価動向	当地区はマンションを中心とした住宅地域となっており、駅前に大型商業施設が充実し、生活利便施設への接近性も優れ、子育て世代を中心に人気が高いエリアである。当期はマンション開発素地の新規供給及び取引は確認されなかった。直近で発売された新百合ヶ丘駅徒歩圏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より県内で二極化しており、また、依然として新型コロナウイルス感染症の影響によりマンション需要者の動きをデベロッパーが注視するなか、マンション分譲価格が上限に近づいているといった懸念材料はあるものの、当地区においては住環境の優れた開発素地の稀少性は強く、デベロッパーの取得意欲は強い。したがって、当期は取引価格が緩やかな上昇傾向が継続し、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区の生活利便性の良好さ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（R3.1.1～R3.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
長野県	長野市		商業	長野駅前	 0～3% 下落	▽	□	□	▽	□	□	地価動向	当地区の長野駅周辺や中央通り沿い等の限られた範囲に集中する飲食等の店舗では、新型コロナウイルス感染症の影響により引き続き売上が低迷している。物販店舗はネット通販の普及や郊外型店舗の増加等により引き続き厳しい状況が続いており、新規の取得需要は極めて弱い。そのため、店舗賃料はやや下落傾向にあるが、その一方で新型コロナウイルス感染症の収束後を見据えた新規出店も見られる状況である。オフィス市場では引き続き支店や営業所等は規模縮小傾向にあり、改善の動きは見られない。ホテルについては引き続き国内外の宿泊需要が減少して収益が低迷し、また、近時見られた地元富裕層による収益物件への投資は市況を見極めるため動きが鈍化している。以上の状況から、取引価格はやや下落傾向が続き、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の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となると予想される。
					 前期 0～3% 下落	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	 0%横ばい	☐	☐	☐	☐	—	—	地価動向	当地区は新潟駅南口周辺に位置し、店舗やオフィスビル等が集積する繁華性の高いエリアである。新潟駅南口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るが、現段階ではオフィス賃料等への影響はほとんど確認されない。そのため、不動産売買市況、特に不動産業者の購買意欲は回復基調にあつて安定化傾向が見られ、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も続くことから、当地区の将来の地価動向は概ね横ばいが続くと予想される。
					 前期 0~3%下落	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
富山県	富山市		商業	富山駅周辺	 0%横ばい	☐	☐	☐	☐	—	—	地価動向	当地区は駅前広場等の都市基盤整備や周辺の再開発事業の効果、また富山駅の南北で分断されていた路面電車の駅高架下での接続等により繁華性の増大が期待されること等から、不動産需要は堅調に推移していた。しかし当期は新型コロナウイルス感染症による経済活動の停滞の影響で、飲食店の商業施設の経営状況が厳しくなっていること等から不動産需要は弱含み基調にある。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を続けている。このため取引価格は概ね横ばい傾向にあり、当地区の地価動向は前期に引き続き横ばいで推移した。 当地区は上記ホテル・店舗等の複合ビルの完成により商業施設が増え来訪客の増加が見込まれるが、他方で新型コロナウイルス感染症の感染拡大が収束せず先行きに不透明感があることから、需要者は今後も様子見状態を続けると見込まれる。このため、当地区の将来の地価動向は横ばい傾向で推移すると予想される。
					前期  0%横ばい								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR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(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	 0%横ばい							地価動向	当地区及び周辺のオフィス市況は、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、リモート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、投資意欲は減退している。国や地方公共団体による需要喚起策の効果もあり、観光需要には一時的な持ち直しも見られるが、外国人観光客の入国は引き続き制限されており、感染症拡大前の水準に回復するには時間を要すると見られる。店舗市況については、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一方、ドラッグストアの新規出店が多く見られた。当期は前期に続き、感染症の拡大状況に応じて景気回復も一進一退の状況が続いているものの、緩やかながら持ち直し傾向にあるとの見方が広がっていることから、当地区の地価動向は引き続き横ばいとなった。 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一定の期間を要すると見られ、感染の再拡大に対する懸念から、当地区における将来の地価動向は再び弱含みのやや下落傾向となることが予想される。
					 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(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	 0～3%下落	▽	□	□	▽	□	□	地価動向	当地区が位置する静岡駅北口周辺の商業施設集積エリアは、広域的な商圈からの集客性が優れている等によって静岡県内の中心商業拠点として機能しており、その地位に変化はないが、昨今の新型コロナウイルス感染症の影響により飲食店舗を中心に売上げが減少した店舗が多く、空き店舗の増加、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、満室稼働に近いオフィスビルも複数見られる等オフィスの高稼働は続いているものの、新型コロナウイルス感染症の影響により新規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需要者の購入意欲も新型コロナウイルス感染症によりやや様子見の状態が当期も続いている。以上から、当地区の地価動向は前期に続き当期も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先行きの不透明感から、首都圏の機関投資家、地元不動産会社、地元投資家等の物件取得意欲も弱まって当地区の不動産需要は減少傾向が続いている。以上のことから、将来の地価動向はやや下落傾向が続くと予想される。
					 前期 0～3%下落								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR静岡駅周辺。中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅駅前	 0～3% 上昇 (前期  0% 横ばい)	△	▽	□	□	—	—	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の影響により空室率は上昇傾向となっているが、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ものの、給付金等の効果もあり、閉店・賃料減額要請等の影響は沈静化しているため、当期の店舗賃料は概ね横ばいとなった。一方、取引市場については収益物件に対する取得意欲は堅調で、法人投資家による収益用不動産の需要は回復傾向が継続している。収益物件の供給が限られるなか需要が回復しているため、取引価格はやや上昇し、当期の地価動向はやや上昇に転じた。 当地区は底堅いオフィス需要が見込めることや、将来的には駅周辺の再整備のほか、リニア中央新幹線の開業が予定され、延期になったものの鉄道会社等による私鉄駅ビルの建替え等も検討されており、今後の発展も見込まれることから、不動産開発・取得について長期的には積極的な動きが予想される。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との見方はあるものの、取引市場は回復傾向にあることから、将来の地価動向はやや上昇と予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						名古屋市中心部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(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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  0～3% 下落)	□	□	□	□	—	—	地価動向	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の影響により空室率は上昇傾向となっているが、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ものの、給付金等の効果もあり、閉店・賃料減額要請等の影響は沈静化している。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ことから、取引市場は様子見姿勢で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に転じた。 今後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、店舗等の賃料動向について先行きが不透明であり、当期の状況が当面続くと思込まれるため、将来の地価動向は横ばい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(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	中区	商業	栄南	 0%横ばい	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は名古屋市中心部の代表的な商業集積地である。当地区では店舗構成の多様化が進み、土日のほか平日においても相当数の人出が見られ、高い繁華性を維持しており、賃貸オフィスについても大型ビル建替えによる移転需要、名駅エリアの賃料上昇による需要流入等から空室の消化が進んでいた。新型コロナウイルス感染症の感染拡大以降は、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続いているものの、給付金等の効果から、当期は賃料減額要請や閉店の影響は沈静化し、店舗賃料は横ばいとなった。しかし、百貨店の売上高は、緊急事態宣言が再発令された1月は前年同月を大きく下回り、3月には前年の営業時間短縮・臨時休業等の反動により前年同月を大きく上回ったものの、依然感染拡大前の水準には至っていない。法人投資家による投資需要や店舗事業者による出店需要については、市況を見極めようとする姿勢は見られるものの、店舗賃料が横ばいとなり当地区の商業集積地としての特性も下支えとなって取引需要回復の兆しも見られたことから、取引価格は横ばいとなった。以上より、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、新型コロナウイルス感染症の感染状況等の事態や局面が頻繁に変化しており、投資家による取引を見極めようとする姿勢が当面継続することが見込まれることから、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
					 前期 0～3%下落	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	—	—	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の影響により空室率は上昇傾向となっているが、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ものの、給付金等の効果もあり、閉店・賃料減額要請等の影響は沈静化している。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の回復傾向が継続しているほか、分譲マンションの売れ行きも回復しているため、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回復傾向となっている。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に転じた。 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るという側面はあるものの、取引市場は回復傾向にあることから、将来の地価動向はやや上昇と予想される。
					前期  0% 横ばい	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市中区	東区	住宅	大曽根	 0～3% 上昇	△	□	—	—	□	□	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者層の購買意欲は回復傾向にあり、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、当期の需要者層の購買意欲は回復傾向にあることから、当地区の将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。
					 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(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市中区	東区	商業	久屋大通駅周辺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	地価動向	当地区では栄南地区の北側に位置して店舗付オフィスビル等の高層ビルが多く見られ、久屋大通公園北エリアの供用開始に加え、大型ビルの着工等も予定されており今後の発展が期待される。このため当地区に存するオフィスビル等の投資適格物件に対する取得需要に加え、幹線道路背後地では都心部への接近性に着目したマンションデベロッパーによるマンション開発素地の取得需要が根強いエリアである。当地区では一時的に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あったものの、当期は法人投資家やマンションデベロッパーによる物件取得意欲は回復基調に転じ、当期の取引価格はやや上昇で推移した。オフィス需要についても、テナントによるコスト削減意識の高まり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を選好する動きが見られ、オフィス賃料・空室率ともに概ね安定して横ばいで推移しており、取引利回りはやや低下して当地区の地価動向はやや上昇となった。 当地区では再開発事業等が進捗しており、周辺整備の進展に対する期待の高まりが認められる。感染状況等が頻繁に変化する中、新型コロナウイルス感染症の影響によるオフィス賃料等の動向に不透明な側面は残るものの、当地区に対する投資需要は周辺の店舗を中心としたエリアと比較して底堅く、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
					 0% 横ばい								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	千種区	住宅	覚王山	 0～3% 上昇	△	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は成熟した高級住宅地であり、従来から戸建住宅が多く、まとまった規模の土地の取引は限定的である。当地区周辺では小規模の分譲マンション、戸建住宅の開発が散見され、直近では名古屋市内でも高額なマンションが分譲される等、都心部のマンション分譲価格を上回る物件も見られる。エンドユーザーの所得水準が高く、従来から安定した販売が見込めるエリアである。新型コロナウイルス感染症による一時的な経済活動の停滞等の影響により、需要者層の購買意欲の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つつあり、成約率にも回復傾向が見られる。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先行き不透明な状態が続いたが、成約率の回復傾向が続いていることから、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。
					 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(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市中昭和区	住宅	御器所	↑ 0～3% 上昇 (前期) → 0% 横ばい	△	□	—	—	□	□	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者が見込める。これらエンドユーザーの需要を背景として、マンションデベロッパーや戸建住宅業者による開発素地取得意欲は相応に見られた。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、一時的な購買意欲の弱まりが見られたが、当期は需要者の購買意欲の回復傾向が認められた。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底堅く回復傾向にあって、当期の取引価格は上昇傾向に転じた。こうした市況から、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良好から、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(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市長	熱田区	商業	金山	 0%横ばい  前期 0～3% (下落)	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区の最寄り駅である金山駅は、JR、地下鉄、名鉄が乗り入れる中部地方では名古屋駅に次ぐ乗降客数を誇る総合駅であり、道路交通網として伏見通、大津通の幹線道路が位置しているため、三河エリア、中部国際空港へのアクセス性に優れた当地区の交通利便性の高さに注目が集まり、店舗のほかオフィス需要の強まりを見せるエリアとなっている。当地区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による飲食店、物販店等は来店者数の減少に伴う売り上げ不振は引き続き認められるが、給付金等の効果から賃料減額要請や閉店は少なくなっており、店舗賃料は横ばいに転じた。そのような中、法人投資家を中心とした取引市場では、市況を見極めようとする姿勢は続いているものの、取引需要に回復傾向が見られることから取引価格は横ばい傾向となっており、当期の地価動向は横ばいで推移した。 金山駅周辺は飲食店舗が多く、新型コロナウイルス感染症の感染状況等が頻繁に変化している中、投資家の市況を見極めようとする姿勢は当面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(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
岐阜県	岐阜市長	商業	岐阜駅北口	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、岐阜市内の優良物件への取引需要の強まりが見られ、住宅地については、JR岐阜駅から徒歩圏内の需要が特に旺盛であった。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った。新規の取引は感染拡大以降大幅に減少して低調な状況が続いているものの、当期は前期と同様に経済活動が緩やかに持ち直し、優良なオフィスに対する投資家の取引需要に回復の兆候が見られ、デベロッパーの取引に向けた各種活動が当期も続いている。以上から、当期の取引価格は横ばい傾向が続いており、当期の地価動向も横ばいで推移した。 新型コロナウイルス感染症の影響によって先行きが不透明であり、市場では回復の兆しも見られるものの、当面は地価動向が変化する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(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
滋賀県	草津市		住宅	南草津駅周辺	 0% 横ばい	□	□	—	—	□	□	地価動向	当地区が存する南草津駅周辺では、エンドユーザーの需要は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。新型コロナウイルス感染症の影響や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当期に竣工した分譲マンションについては、竣工前に完売となっており、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、また、中古マンションについても売行きは好調で、新型コロナウイルス感染症の影響が顕在化する前と同程度の価格水準で取引されている。新築マンション分譲価格についても新型コロナウイルス感染症の影響が顕在化する前と同水準で分譲されており、滋賀県内でマンション販売が好調な開発適地の一つである当地区を高く評価するデベロッパーが多い。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、デベロッパーによるマンション開発素地の取得需要は安定しているものの、分譲価格についてはほぼ変化はないこと等から、当期の地価動向は横ばいで推移した。 なお、草津市の人口は増加傾向が続いており、今後もマンション供給が見込まれる。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あるものの、マンション分譲価格の上昇が今後大きくは見込めないことや、新型コロナウイルス感染症の影響によるマンション販売への影響等については先行きがやや不透明であること等から、将来の地価動向は横ばいと予想される。
					前期  0% 横ばい								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント	
						A	B	C	D	E	F			
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	 0%横ばい	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は京都の玄関口である京都駅烏丸口周辺に位置し、オフィス・店舗が建ち並ぶ高度商業地域である。オフィス賃貸市場については、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、飲食店での一時的な賃料減額の動きはあるものの、国内観光客が回復傾向にあることから、駅ビルを始め、駅周辺でテナントの入替による部分的なリニューアルにより空室率が改善するとともに、新規賃料水準も横ばいで推移しており、この動きに呼応して投資物件に対する需要も回復傾向にある。以上当期のようにオフィス等の賃料水準が安定し、取引価格は横ばい傾向になったことから、当期の地価動向は横ばいで推移した。 オフィスについては既存テナントの増床希望が散見され、店舗は賃料減額の動きの一方で、新型コロナウイルス感染症収束後を見据えた新規開設需要も見られるものの、投資家等は今後の開発動向を視野に入れつつ不動産市況を冷静に見ていることから、将来の地価動向は当面横ばいで推移すると予想される。	
					 (前期)0~3%下落	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								
					JR京都駅周辺。京都駅烏丸口(北側)周辺を中心に、高層の事務所、ホテル等が建ち並ぶ商業地区。									

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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% 横ばい  前期 0～3% 下落	☐	☐	—	—	☐	☐	地価動向	当地区は二条駅徒歩圏に位置する。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、京都市中心部へのアクセスも良好であり、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が当地区の住宅需要に与える影響は小さく、需給関係は新型コロナウイルス感染症拡大前と大きな変化は見られないことから、マンション分譲価格やマンション賃料及び空室率は概ね横ばいで推移している。マンション開発素地については、供給が限定的なため、高値取引も散見されるものの、開発期間や販売価格の観点からデベロッパーが取得できる価格水準を踏まえると、当地区の取引は概ね需給が均衡状態にあり取引価格は横ばい傾向となっており、当期の地価動向は横ばいで推移した。 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今後控えているが、新型コロナウイルス感染症の影響により、観光需要は不透明な状況である一方で、低金利等により、住宅需要は比較的安定し、マンション開発素地の需要は当期の状況が当面続くことと予想されることから、将来の地価動向は横ばい傾向で推移すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR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(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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 0～3% 下落	☐	☐	☐	☐	—	—	地価動向	当地区は京都市中心部に位置し、交通の要衝でもあるため、旧来から商業施設が集積している。新型コロナウイルス感染症の影響を受け、メインストリートである四条通背後の寺町、新京極ではドラッグストア、飲食店、土産物店の閉店が相次いだ。春休み前後に観光客や地元客が増加したこと、四条通の路面店は店舗撤退後も後継テナントが従来の賃料水準で入居しており、賃料水準は横ばいである。既存の飲食店では一時的な賃料減額の動きや撤退も見られるものの、他地区からの新たな参入の動きがある。また、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も散見される状態にあり、取引価格は横ばい傾向となったことから、当期の地価動向は横ばいで推移した。 新型コロナウイルス感染症の影響は継続し、企業経営が厳しい業種が存在するものの、当地区では商業施設のリニューアルオープンや百貨店の増築計画が発表され、買い物客の更なる回遊性の高まりへの期待もあり、今後も出店要望や投資目的での不動産需要が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(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント			
						A	B	C	D	E	F					
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料					
京都府	京都市	中京区	商業	烏丸	 0%横ばい (前期  0~3%下落)					—	—	地価動向	当地区は金融機関が集積し、京都市を代表するオフィスエリアであり店舗、オフィスのほか共同住宅等、多用途の需要が共存する。新型コロナウイルス感染症の影響を受け、店舗・オフィスの撤退、集約による減床が発生しているが、IT系等業績が好調な業種については増床・統合移転の需要も強く、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、大型ビルについては新規供給が見られないことから需要が強含みであり、一部のビルでは募集新規賃料水準の上昇や、既存テナントに対する賃料の増額請求も散見されるが、現時点ではこのような動きは一部に留まり、オフィス賃料は総じて横ばいで推移した。また店舗では、撤退が見られる一方、四条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取引価格は横ばいとなったことから、当期の地価動向は横ばいで推移した。 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、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(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	左京区	住宅	下鴨	 0%横ばい (前期  0%横ばい)	☐	☐	—	☐	☐	☐	地価動向	当地区は生活利便性及び交通利便性が良好なため、住宅地としての人気が高く、分譲マンション、賃貸マンションの需要が見込める地域であり、当期も富裕層向けのマンション需要は比較的旺盛である。当地区の分譲マンション及び背後の高級住宅地については、新型コロナウイルス感染症の影響は限定的であり、供給物件は少ないもののマンション分譲価格、取引価格ともに概ね横ばいで推移している。当地区の幹線道路沿いには店舗付マンション等の投資用物件も点在し、当該投資用物件では店舗部分に空室がやや見られるものの、事業用及び居住用部分の賃料水準は概ね横ばいである。このような状況から、当地区の地価動向は当期も横ばいで推移した。 当地区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、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								
					京都市営地下鉄烏丸線の北山駅(京都駅まで地下鉄で約16分)からの徒歩圏。中層の店舗、店舗兼共同住宅が混在する住宅地区。								

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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%横ばい	☐	☐	—	—	☐	☐	地価動向	当地区は、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概ね横ばいで推移している。当地区の最寄り駅である桂駅は、特急停車駅であり、京都市中心部・大阪方面へのアクセスが良好であるが、京都市中心部と比較すると地価が割安であることからまとまった土地についてはマンションデベロッパーによるマンション開発素地の底堅い需要が認められ、新型コロナウイルス感染症が当地区の土地需要に与える影響も小さく、当期の取引価格は横ばい傾向となったことから、当期の地価動向は横ばいで推移した。 当地区周辺では、阪急京都線洛西口駅付近の鉄道高架下に商業施設が開業し、同駅西側についてはホテルを含む複合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が、当地区への影響は限定的であると見込まれることから、将来の地価動向は横ばい推移すると予想される。
					 0～3%下落								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	 0～3%下落	▽	□	□	▽	—	—	地価動向	当地区が位置する梅田エリアは、大阪駅、西梅田駅から徒歩圏内のオフィスビルが集積する高度商業地域であり、大規模な再開発等が計画されていることから、商業集積度が一層増していくと期待されている。前期は新型コロナウイルス感染症の拡大により、Go To トラベル等が停止され、回復が見込まれていた店舗等の売上げは新型コロナウイルス感染症拡大前の水準に戻っておらず、当期は新型コロナウイルス感染症の再拡大を受けて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は依然として継続されていることから、営業活動は多大な影響を受けている。その結果、店舗賃料は下落傾向となっている。また、オフィス市場については、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おり、取引価格は下落傾向となっている。以上から、当期の地価動向はやや下落で推移した。 当地区は、今後、商業集積度が増していくことから、賃貸オフィス市場における優位性がさらに高まることが期待されるものの、新型コロナウイルス感染症の影響の長期化懸念、企業業績の悪化懸念等により、当期の市況が当面続くと思込まれることから、将来の地価動向はやや下落傾向が続くと予想される。
					 前期 0～3%下落								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR大阪駅、大阪メトロ四つ橋線の西梅田駅の西側周辺。高層、超高層の事務所が建ち並び、周辺では再開発も盛んに行われている高度商業地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	北区	商業	茶屋町	 3～6%下落	▽	□	□	▽	—	—	地価動向	当地区は、梅田ターミナルに近接するという交通利便性を活かして、商業施設を中心に、事務所、ホテル、共同住宅等の多様な用途が共存する大阪市内有数の商業集積地となっており、現在でも大手不動産会社による都心型商業施設の開発が進捗している。近年、不動産投資市場において、郊外型の商業施設よりも都心型商業施設が選好される傾向があったとともに、大阪市内中心部の賃貸オフィス市場は堅調であったことから、当地区の大型オフィスビルの賃料も上昇傾向が続いていた。しかし、新型コロナウイルス感染症の拡大による経済活動停滞の影響等が継続し、市場参加者の様子見姿勢が続いており、オフィス賃料、取引利回りは横ばいが続いている。また、前期は新型コロナウイルス感染症の拡大により、Go To トラベル等が停止され、回復が見込まれていた店舗等の売上げは新型コロナウイルス感染症拡大前の水準に戻っておらず、当期は新型コロナウイルス感染症の再拡大を受け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こと、商業施設が中心となっている当地区への影響は大きく、店舗需要の弱含みが継続し、店舗賃料は下落傾向となっている。当地区は多様な商業等の業種が集積するものの、このような市況の影響を受けて取引価格の下落傾向が続いており、当期の地価動向は下落で推移した。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、将来の地価動向は下落傾向で推移すると予想される。
					 前期 3～6%下落								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	▽	□	□	▽	—	—	地価動向	当地区は、堂島川と土佐堀川の間に位置し、淀屋橋駅周辺エリア、堂島エリアとともに多数の優良企業が立地している。従来から経済、文化、行政の中心となっており、大阪を代表するオフィスエリアの一つである。当期は、新型コロナウイルス感染症の再拡大を受け緊急事態宣言が再発令され、店舗等の営業時間短縮等も引き続き実施された。オフィスにおいては、供給量が少ない状況に変化はなく、賃料水準は概ね横ばい傾向で推移しているが、空室率は緩やかな上昇が続いている。また、新型コロナウイルス感染症の収束時期が不透明で、ホテル事業の収益性悪化も継続していることから、ホテル開発に係る土地需要も減退した状態が続いており、当期の地価動向は前期に続いてやや下落で推移した。 当地区では令和3年に大阪中之島美術館のオープンが、令和5年に未来医療国際拠点の整備等が予定されており、開発に伴う安定したオフィス需要が一定程度見込まれる。しかし、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、今後も空室率の上昇が続く場合、徐々に募集賃料見直しの動きが出始め、賃料が下落傾向に転じることも懸念される。以上から、将来の地価動向はやや下落傾向が続くと予想される。
					 前期 0～3%下落								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	北浜	 0～3%下落	▽	□	□	▽	—	—	地価動向	当地区は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が、大阪証券取引所を中心に金融、証券の街として発展してきた大阪の代表的なオフィスエリアの一つであり、近年は交通便利性が良好なためマンション需要も強まっている。当期は、新型コロナウイルス感染症の再拡大を受け、緊急事態宣言が再発令され、店舗等の営業時間短縮等が引き続き実施された。オフィスにおいては、供給物件が少ない状況に変化はなく、賃料水準は概ね横ばい傾向で推移しているが、空室率は緩やかな上昇が続いている。また、土地取引価格を牽引してきたホテル用地の需要は、ホテル事業の業績悪化が継続しているため減退の状態が続いており、取引価格も下落傾向が続いたことから、当期の地価動向は前期に続きやや下落で推移した。 当地区ではオフィス需要、マンションの開発余地取得需要等も引き続き一定程度予想されるが、新型コロナウイルス感染症の収束時期が不透明であり、新型コロナウイルス感染症拡大による影響が長期化すると懸念されることから、将来の地価動向はやや下落傾向が続くと予想される。
					 前期 0～3%下落	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	心斎橋	 3~6%下落	▽	□	□	▽	—	—	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、心斎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、御堂筋沿いは現在の状況を好機と捉えたブランド店等が新規出店の検討を行っている。一方、心斎橋筋沿いはテナント退去後、空き状態が継続している店舗も散見される。店舗賃料は稀少性のある立地以外は、下落傾向にある。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、当期の地価動向は前期に続いて下落で推移した。 当地区は商業地域として稀少性を有し、中長期的には更なる発展が期待される。周辺では、現在を好機と見た大手ホテルチェーンによる物件取得や将来性を踏まえた大手不動産業者による開発計画が進んでいるが、新型コロナウイルス感染症の影響及び今後の動向については、未だ先行き不透明である。国内の消費活動等の回復が見込まれるが、外国人観光客の来訪等の観光需要の回復はもう暫く時間を要することから、将来の地価動向は下落傾向で推移すると予想される。
					 前期 3~6%下落	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							
大阪メトロ御堂筋線の心斎橋駅周辺。御堂筋沿いを中心に、ブランド店舗等が集積し、高層の事務所等も建ち並ぶ高度商業地区。													

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	なんば	 3～6%下落 (前期)  3～6%下落	▽	□	□	▽	—	—	地価動向	当地区は関西を代表する商業エリアの一つであり、なんば駅は大阪第二のターミナル駅であるが、当期は新型コロナウイルス感染症による緊急事態宣言の発令、営業時間短縮・経済活動の自粛等が行われた。オフィス賃貸市場については、解約の動きがある一方、新規成約は限定的であることから、空室率はやや上昇し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、商業店舗の影響は大きく、店舗賃料は下落傾向が続いている。国内観光客等を中心に急激に人通りは回復しつつあるものの、感染拡大防止を目的とした営業自粛要請等もあり、売上は厳しい状況が続いている。以上から、当期の地価動向は前期に続いて下落で推移した。 新型コロナウイルス感染症の影響については、優良物件取得の好機と捉えて積極的に物件取得を検討する市場参加者が存在する。当地区周辺では、大手ホテルチェーンによる物件取得等が見られたが、全体的には売買の価格水準が合意されず、様子見の状況が続いている。当地区は高度な商業地域として稀少性を有することから、中長期的には更なる発展が期待されるが、新型コロナウイルス感染症の収束にはもう暫く時間を要することから、当期の市況が当面続き、将来の地価動向は下落傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								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(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	OBP	 0～3%下落 (前期)  0～3%下落	▽	□	□	▽	—	—	地価動向	当地区は大阪市中心部のオフィスエリアと比較し立地条件ではやや劣るが、設備水準の高いビルが集積しているため、市場では大阪市の主なオフィスエリアの一つとして認識されている。当地区にオフィスを置く大手企業の取引先等の賃貸需要が安定しているため、空室率がやや上昇しつつあるものの、依然として空室率は低水準を維持している。ただし、新型コロナウイルス感染症拡大による経済活動停滞の影響等から、令和2年以降のオフィス賃料は横ばいで推移している。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、店舗売上げの回復の目処は立っておらず、店舗賃料は引き続き下落傾向となっている。一方、新型コロナウイルス感染症拡大以降も資金調達環境に大きな変化は見られず、不動産投資に対する期待利回りの変化は顕在化していない。以上より、当期の地価動向はやや下落で推移した。 城見2丁目2番街区において、データセンターを主用途とするビル開発が進捗中であり、中長期的には、さらなるエリアの活性化が期待される。しかし、新型コロナウイルス感染症の影響が続くなかで、企業業績のさらなる悪化懸念もあり、将来の地価動向はやや下落傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								大阪メトロ長堀鶴見緑地線の大阪ビジネスパーク駅周辺。大規模な高層事務所ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	淀川区	商業	新大阪	 0～3%下落	▽	□	□	▽	—	—	地価動向	当地区は新大阪駅に近接する業務高度商業地域である。最寄り駅が新幹線停車駅であるほか、平成31年3月にJRおおさか東線が全線開通する等交通利便性が向上しており、全国展開企業の支店や営業所等の需要が強く、空室率がやや上昇しつつあるものの、賃貸オフィスの稼働率は依然として好調な状況にある。しかし、新型コロナウイルス感染症の感染拡大による経済活動停滞の影響等から、令和2年以降のオフィス賃料は横ばいで推移している。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、店舗売上げの回復の目処は立っておらず、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続くと見込まれるなかで、企業業績のさらなる悪化懸念もあり、将来の地価動向はやや下落傾向が続くと予想される。
					(前期)  0～3%下落								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR東海道本線・新幹線新大阪駅及び大阪メトロ御堂筋線新大阪駅の北西側に位置する、大型オフィスビルが建ち並ぶ企業等の事務所が高度に集積している商業地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	福島区	住宅	福島	 0～3% 上昇	△	□	—	—	□	□	地価動向	当地区はJR福島駅の徒歩圏に位置し再開発中の大阪駅北側のうめきた2期区域にも隣接する。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のほか、令和13年度開業予定の「なにわ筋線」等のインフラ整備が進んでいる。新型コロナウイルス感染症の影響により、在宅勤務や通勤時間の短縮のため、当地区のような都心の分譲マンション、賃貸マンションに対する需要が強くなっており、デベロッパー等のマンション開発素地取得意欲も強い。サラリーマンを中心とした需要層の所得減少懸念が聞かれるものの、マンション分譲価格は概ね横ばい傾向にある。デベロッパー等のマンション開発素地に対する需要は、一時の様子見姿勢から積極姿勢へと変化が見られ強くなっている。マンション開発素地の取引は少ないものの、需要が強含みに転じていることから取引価格は上昇傾向に転じており、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 「(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込まれるが、デベロッパー等のマンション開発素地取得意欲は強まって、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。
					 前期 0～3% 下落								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR大阪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(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	 0～3% 上昇	△	□	—	—	□	□	地価動向	当地区において、マンション開発素地等に係る当期の土地取引は確認されなかった。当地区ではマンション開発素地の供給が引き続き限定的であるなかで、富裕層向けのマンション需要は堅調である。当地区と類似して人気があるエリアの取引状況を見ると、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感があるものの前期と同様に高額物件の供給が継続して行われており、販売状況は当期も株高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となり、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 近接する大阪上本町駅ターミナルとその周辺において令和15年度の完成を目指した一体再開発構想が公表されており、今後はターミナルを中心とした発展が期待され、マンション開発素地に対する安定した需要が見込まれる。新型コロナウイルス感染症の影響により厳しい景況感が続き、今後の動向に不安定要素が払拭されないことから、投資需要者をはじめ市況を見極めようとする慎重姿勢が継続し、物件の選別化がさらに進むと予想されるが、当地区は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くと予想される。
					 0% 横ばい	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	 0～3% 下落	□	□	□	▽	—	—	地価動向	当地区は、梅田、なんばに次ぐターミナル駅として機能する天王寺駅に隣接し、商業地としての繁華性は高い。当該駅周辺は梅田駅周辺等と比較すると商業集積度は低いものの、大阪市南部の拠点エリアとしてのポテンシャルを生かして商業施設が立地している。当地区及び周辺において商業施設等の取引は見られず、類似の都心型商業地区においても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、本年3月の緊急事態解除宣言の発令及び前年の反動もあり、本年3月期は売上げ・入店客数とも大幅増となった。しかしながら、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、店舗賃料の減額要請の増加等により店舗賃料は当期も下落傾向が続いており、取引利回りは概ね横ばいに留まったこと等から、当期の地価動向はやや下落で推移した。 今後も当地区の商業施設に対して相応の需要が維持されると見込まれるが、新型コロナウイルス感染症の収束時期が不透明であり、今後の景況感の動向に不安定要素が払拭されないことから、商業施設に対する投資需要者の慎重姿勢は続くと予想され、このような市況下において将来の地価動向はやや下落傾向が続くと予想される。
					 前期 0～3% 下落								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						近鉄南大阪線大阪阿部野橋駅周辺。JR天王寺駅の南側に位置し、超高層複合商業ビルのほか中高層の店舗ビル、事務所ビルが多く見られる商業地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	豊中市		住宅	豊中	 0%横ばい	☐	☐	—	—	☐	☐	地価動向	当地区が位置する千里中央エリアは、全国的に知名度が高く、千里中央駅から新大阪駅まで大阪メトロで約13分、大阪空港まで大阪モノレールで約13分と交通利便性に優れるため、近畿圏のほか圏外からの転入も多い。しかし、ニュータウン開発事業によって整備された市街地であるためマンション開発素地の供給は住宅団地の建替え事業に伴うもの等に限られる。また、当地区及び周辺には賃貸マンションがほとんどないため収益性に着目した取引は見られないが、70㎡程度に分譲マンションが賃貸借される場合には賃料は15万円から17万円程度である。マンション賃料は前期と比較して当期も概ね横ばい傾向のままである。2年前の北大阪急行延伸事業の延期発表や、昨年から新型コロナウイルス感染症の影響等から当期も売り物件は少ないままである。千里中央駅周辺で分譲された新築マンションの転売が行われているが、分譲価格と比較して転売価格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が増加している。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。 また、新型コロナウイルス感染症の影響等は続く予想されるものの千里中央駅から徒歩圏内にある物件は賃貸物件を含めて需要は安定しており、また割高な転売物件や賃貸募集物件が減少したことから、将来の地価動向は概ね横ばい傾向で推移すると予想される。
					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(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	吹田市		商業	江坂	 0～3% 下落	▽	□	□	▽	—	—	地価動向	当地区は江坂駅から大阪メトロで新大阪駅まで約5分、大阪市の中心地梅田駅に10分程度と交通利便性に優れるため、近畿圏外からの通勤者を中心とした単身者用マンションが多く、その居住者等を対象とした店舗が江坂駅周辺に多数見られる。これら店舗の多くは中高層ビルやマンションの1階に立地しており、従来入替えがあった場合は店舗賃料が上昇することが多かったが、新型コロナウイルス感染症の影響によって、飲食店等の入替時に店舗賃料が下落するケースが増加し、当期は賃料の高い江坂駅に近い物件は回避される傾向も見られ、店舗賃料は引き続きやや下落傾向となった。また、オフィス賃料は前期と比較して当期も概ね横ばいで、空室率も横ばいで推移した。当地区は大企業のテナントが少ないため、テレワークの実施が限定的で、シェアオフィス等の普及も認められない。当期も取引利回りが概ね横ばいで、店舗賃料がやや下落したことから収益物件の市場性が低下した。以上から、当期の地価動向は前期と同様やや下落になった。 当地区及びその周辺ではホテル用地等の需要が見込めず、賃貸マンション用地等の需要の比重が高くなっているが、新型コロナウイルス感染症の影響による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も買い控えの傾向は弱まっている。ただし、市場の回復には未だ時間を要すると見込まれることから、将来の地価動向はやや下落傾向と予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								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(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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、取引は限定的な状態が続いている。また、新型コロナウイルス感染症の影響により、飲食店を中心として、多くの店舗は売上が低迷し、店舗の退去が増加し賃貸需給が一時的に緩んでおり、店舗賃料はやや下落傾向にある。また、これまで地価上昇を牽引してきたホテル用地の需要は、ホテルの稼働率悪化から、新規出店意欲が減退して弱まった状態が続いている。以上の市況から、取引価格の下落傾向が続き当期の地価動向はやや下落で推移した。 当期は新型コロナウイルス感染症の感染者数が増加傾向にあり、景気の先行き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(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	当地区の所在する阪急神戸線沿線の住宅地域は近畿圏の中でも知名度が高く、需要は強い。当該住宅地域の中でも、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、分譲マンション供給等への大きな影響もなく、当地区における住宅需要に大きな影響はないことから取引価格の上昇傾向が続き、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 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、分譲マンション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便利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(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	西宮市		住宅	甲子園口	 0～3% 上昇	△	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は神戸市・大阪都心部への通勤等の利便性が優れるため西宮市民の他に周辺都市からの流入も多く人気の高い住宅地域である。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。前期は新型コロナウイルス感染症拡大の影響によるテレワークの広がりにより、住宅環境を充実したいとする新たな需要も生まれ取引数は回復傾向で推移した。また賃貸住宅の他用途と比較した投資物件としての安定性が認められ、貸家住宅素地の需要も増加したことで地価はやや上昇に転じた。当期においても住宅に対するエンドユーザーの関心度は高く、住宅地の取引数は堅調に推移している。また分譲マンションの供給戸数や成約率も順調に回復したことで開発事業者のマンション開発素地への需要も堅調である。以上の状況から、取引価格の上昇傾向が続き、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 新型コロナウイルス感染症が再度感染拡大しており、その影響は引き続き注視を要するものの、人気の高い当地区においてはエンドユーザー、開発事業者ともに底堅い需要が継続している。以上から、取引動向は今後も堅調に推移し、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
					 (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(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は大型商業施設を中心に商業施設の集積度が高く、商業地としての繁华性は高い。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の中でも特に人気が高く、新規分譲マンションも継続的に供給されている。前期は大型商業施設等の人出が回復したことに加え、テレワーク等により在宅時間が増加したことで、比較的商圏の狭い近隣型商業施設において売上げが増加する状況が確認され、地価はやや上昇に転じた。当期においては、1月に緊急事態宣言が再度発令されて飲食店舗等は売上げが弱含んでいるが、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は前期に続き好調なことから当地区の取引需要の緩やかな回復傾向が続いており、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 今後については新型コロナウイルス感染症が再度感染拡大しており飲食店舗等についてはその影響に特に注意を要するが、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堅調に推移すると見込まれることから、将来の地価動向は引き続きやや上昇で推移すると予想される。
					(前期)  0～3% 上昇								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	芦屋市		住宅	JR芦屋駅周辺	 0～3% 上昇	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区は利便性や住環境が優れていることに加え、宅地規模が大きく、街区及び画地が整然とし、景観も優れること等から芦屋市の中でも特に人気の高い住宅地域であり、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、マンション分譲価格は上昇傾向にあるため、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、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となった。 当地区は良好な利便性と住環境を兼ね備えており、今後も堅調な住宅需要が期待されるものの、新型コロナウイルス感染症の影響によって景気動向等は依然として先行き不透明な状況は継続している。しかし、当地区の住宅需要は依然として安定しており、マンション開発素地の稀少性も高いことから需要の競合は継続すると見込まれ、将来の地価動向は当期同様やや上昇で推移すると予想される。
					 0～3% 上昇								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR東海道本線の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(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘	 0% 横ばい	□	□	—	—	□	□	地価動向	当地区は、大型商業施設、医療施設や郵便局、学校等が計画的に配置され、生活利便性に優れているため、大阪や京都へ通勤・通学するファミリー層のベッドタウンとして住宅需要は根強い。また、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も強い。新型コロナウイルス感染症の影響により、在宅勤務が増加したことから、通信設備等の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、デベロッパーによるマンション開発素地需要も、様子見状態から脱却しつつある。マンション分譲価格については大きな変動はなくほぼ横ばいで推移した。デベロッパーの開発素地需要は強さを取り戻しつつあるが、経済や感染状況の先行きが不透明であることから、取引価格は横ばい傾向が続いており、当期の地価動向は横ばいで推移した。 当地区は駅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、新築・中古を問わず今後も一定の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。
					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								

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(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント					
						A	B	C	D	E	F							
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料							
岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	 0%横ばい	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は商業地として立地条件が優れた岡山駅前に位置しているため需要は安定しており、新型コロナウイルス感染症の感染が拡大する以前は物件が供給されれば高価格帯での取引が予想される市況が続いていたものの、感染拡大の影響により当期は物件供給が少なく、取引も少ない状況であった。また、新型コロナウイルス感染症に伴う経済活動の停滞等による影響は、業種、業態により強弱が見られ、飲食、物販等の店舗については来店客数の伸び悩み等により、一部で賃料減額要請や、閉店等の事例も見られ、店舗賃料は横ばいが続いている。オフィスについては、感染拡大前は、賃料上昇、空室率低下という状況にあったが、当期は一部テナントに解約の動きが見られ、空室率が若干ではあるが上昇傾向にあり、オフィス賃料は横ばいとなっている。以上から、取引価格の横ばい傾向が続いており、当地区の地価動向は当期も横ばいで推移した。 新型コロナウイルス感染症の今後の動向については不透明な部分が多いが、当地区の不動産市況に対する影響は限定的で、需要者の様子見姿勢等から市況に変化は見込まれず、将来の地価動向は横ばいと予想される。					
					前期  0%横ばい													
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									JR岡山駅周辺。岡山駅東側を中心として、中高層ビルが建ち並ぶ岡山市中心の商業地区。				

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
広島県	広島市	中区	住宅	白島	 0～3% 上昇	△	▽	—	—	△	□	地価動向	広島市の旧市内(中区、南区、東区、西区)を中心に新築賃貸マンションの供給が進んでいるため、当地区を含め新築賃貸マンションの賃料は横ばいで推移している。県内外の中小企業等を中心に、新型コロナウイルス感染症の影響により落ち込んだ本業の売上等を安定させるため、賃料収入が期待できる投資用賃貸マンションを取得し、不動産収入で補おうとする新しい市場参加者の参入が見られる等、収益物件に対する需要は前期よりも強くなっているが、質の良い投資用賃貸マンションの売り物件が少ないことに変化はないため、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の回復が鮮明になっており、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たが、旧市内を中心にマンション開発素地の不足が長く続いていることから、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に転じている。 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動向を注視しつつも、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。
					 0% (横ばい)								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								
													JR新白島駅の南方約350m、広島電鉄白島駅及びアストラムライン城北駅周辺。中高層のマンションが建築され、高度利用化が進む住宅地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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% 横ばい)	△	▽	□	▽	—	—	地価動向	相生通り及び鯉城通り等の主要通り沿いのオフィスビルは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。自社ビルの一部を賃貸に転換したビルや、募集を停止していたビルが再募集を始めたことで空室率が上昇しているが、今後2年程度は新規オフィス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る。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が、店舗が建物全体に占める割合は小さいため、全体の収益に与える影響は僅少である。当期は、前期までの価格水準を超える開発目的の取引を確認しており、取引価格は上昇傾向となったことから、当地区の地価動向はやや上昇に転じている。 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、同じく基町の新サッカースタジアム計画では優先交渉権者が選定される等、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、店舗ビルが建ち並び高度商業地区。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	 0～3% 下落 (前期  0～3% 下落)	▽	□	□	□	—	—	地価動向	丸亀町商店街の市街地再開発事業は一部の未整備街区を除き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ている。このような状況の中、既存建物の解体除却工事が遅れていたが、令和3年1月15日に起工式を行い、大工町側から着工し、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。当期ではこれら再開発が地価に及ぼす影響は確認されず、高松中央商店街では、店舗の時短営業等、新型コロナウイルス感染症の影響は拡大しており、また、空き店舗率は上昇傾向にある。今後さらに空き店舗率が上昇するとの見方が広がっており、取引価格は下落傾向が続く、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まれ、感染拡大が続いており、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(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛媛県	松山市		商業	一番町	 0%横ばい					—	—	地価動向	令和元年の松山市の観光客数は615.3万人で平成以降で最高となり、そのうち外国人の観光客数は22.8万人となり7年連続で過去最高を更新した。しかし、令和2年は新型コロナウイルス感染症の影響により観光客数は減少し、1年経過した当期においても未だ感染拡大は収束しておらず、観光客数の回復には至っていない。観光業界に先行きの不透明感が強まっており、こうした状況は市中心部の不動産市場にも影響し、取引市場においては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も懸念される。感染拡大以前の市中心部の地価上昇は観光関連の不動産投資が牽引していたが、当期の市況が当面続くと見込まれることから、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
					 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(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	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	△	▽	—	—	□	□	地価動向	福岡市内の分譲マンション販売は比較的堅調で、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、これまで増加傾向にあった完成在庫の解消が進展している。一方で、資金調達環境は悪化していないものの、多くのデベロッパーが新型コロナウイルス感染症の影響を考慮してマンション開発素地取得に慎重になっていた。しかし、当期は福岡市内の優良マンション開発可能エリアでは、大手デベロッパーを中心に、マンション開発素地需要が強まって需給は再び逼迫してきており、市内で複数の優良マンション開発素地の入札が行われたがいずれも高値落札となっている。以上から、取引価格が上昇となって当期の地価動向は横ばいからやや上昇に転じた。 大手デベロッパーを中心としたマンション開発素地に対する旺盛な需要は当面続くと見込まれ、資金調達等の事業を取り巻く環境にも大きな変化は予想されないため、当面は当期の市況が継続し、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
					 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(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福岡県	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	 0% 横ばい	☐	☐	☐	☐	—	—	地価動向	当地区ではオフィスビルの新規供給及び開発計画が増加しており、博多コネクティッドによる規制緩和等によって、今後もさらなるオフィス等の開発が期待されている。一方で、新型コロナウイルス感染症によって、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、空室率が徐々に高まっており、今後は天神地区及び当地区において大型オフィスビルの新規供給も控えていることから、将来的には需給が緩む可能性があり、今後のオフィス市況には注視する必要がある。しかし、投資適格性を有する物件については売主の売希望価格が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不動産を取得する意欲の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。
					 0% 横ばい								
					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(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	 0% 横ばい							地価動向	熊本地震の影響はほとんど見られなくなり、復興景気による需要はピークを超えたが、令和2年2月頃の新型コロナウイルス感染症の感染拡大による影響が強まる以前は商店街の人通りの回復傾向が続いていた。一方、当地区内での再開発ビルの完成のほかに、当地区周辺でも令和元年9月に桜町再開発ビルの商業施設が開業する等街づくりによって整備されるエリアが広がっているため需要が当地区周辺にも分散し、当地区では従来の価格水準を上回る取引が散見されるような過熱感は沈静化し、新型コロナウイルス感染症の影響も重なって市場での引き合いは減少していたが、当期は取引動向に回復傾向が認められる。当期はコールセンター需要の強まり等から当地区のオフィス賃料の上昇傾向と新型コロナウイルス感染症の影響による店舗賃料の下落傾向が併存しているが、当地区への土地需要は底堅く、売買当事者が想定する価格水準に大きな変動はなく、取引価格が概ね横ばいで推移したことから、当期の地価動向は横ばいで推移している。 当地区のオフィス賃料の上昇傾向は、復旧・復興の進捗に伴い県外企業の撤退等からやや力強さに欠け、熊本市等の企業の景況感も悪化が懸念されるため上昇幅は縮小すると予想されるが、当面はオフィス市況に大きな変化は予想されない。加えて、新型コロナウイルス感染症による経済活動の停滞等の影響は店舗賃料の値下げ要請やホテルの収益悪化等で顕在化しているものの、当地区では当期も一定の人通りが見られ、相応の繁華性を維持し店舗需要は相対的に安定していることから、当地区の将来の地価動向は横ばい傾向が継続すると予想される。
					 0% 横ばい								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR鹿児島本線熊本駅から北東方へ約3km、市電通町筋駅(熊本駅前まで市電で約14分)の南側周辺。下通アーケード街を中心として、小売店舗等が建ち並ぶ中心商業地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	 0% 横ばい					—	—	地価動向	当地区は、九州新幹線終着駅である鹿児島中央駅東口に位置し、天文館エリアと並ぶ鹿児島市を代表する商業集積地となっている。同駅直結の駅ビルは売上規模が県内屈指の商業施設で、定期的なリニューアルを行い高い競争力を維持している。当地区では、中央町19・20番街区第一種市街地再開発事業による新規ビルの全面開業が間近に迫り、当該事業の波及効果への期待が高まっている。さらに、周辺ビルと駅ビルとのデッキでの接続も計画されており、回遊性の向上も期待される。また、当地区は鹿児島市内における優良なオフィスの集積地であり、新規のオフィス供給も限定的であることから、オフィスの空室率は低水準で推移している。当期は新型コロナウイルス感染症拡大の影響から、企業の景況感は厳しい状況が続き、オフィスの空室率もやや上昇傾向にあるが明確な悪化には至っておらず、引き続きオフィス賃貸市場は安定的であり、また、良好な金融環境を背景に立地が良く稀少性の高い物件については、売主側の価格水準は下落していない。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、売買市場は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。 当地区は駅前に位置して利便性に優れ稀少性が高く、市街地再開発事業の波及効果への期待感や優良物件の供給の少なさから、安定した土地需要が見込まれる。しかし、新型コロナウイルス感染症の収束は今後も不透明であり、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。
					 0% (横ばい)					—	—		
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR鹿児島本線鹿児島中央駅東口周辺。天文館地区の南西方約1.3km付近に位置し、県道沿いに中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ準高度商業地区。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.1.1～R3.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
沖縄県	那覇市		商業	県庁前	 0～3% 下落	▽	□	□	▽	—	—	地価動向	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ている。当地区や当地区周辺は観光客向けの店舗等が多く、春休み等の影響もあって国内観光客は増えたものの例年ほどの水準には至っておらず、当期も休業する店舗や売上高を大きく減少させた店舗が多い。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、収束しない感染拡大傾向が先行き懸念材料となって当期の市況が当面続くことと見込まれることから、将来の地価動向はやや下落傾向が続くと予想される。
					 前期 0～3% 下落								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								
沖縄都市モノレール線の県庁前駅周辺。御成橋通り及び国際通りを中心として、中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ準高度商業地区。													

地価公示・都道府県地価調査と地価ＬＯＯＫレポートの制度比較表

項 目	地 価 公 示	都 道 府 県 地 価 調 査	主要都市の高度利用地地価動向報告 (地価ＬＯＯＫレポート)
目 的	- 一般土地取引の指標 - 不動産鑑定士等の鑑定評価の規準 - 公共事業用地の取得価格の算定の規準 - 相続税評価、固定資産税評価の目安 等	- 国土利用計画法による価格審査の規準 - 国土利用計画法に基づく土地の買収価格の算定の規準 等 - その他、地価公示とほぼ同等の役割	主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について地価動向を把握することにより、先行的な地価動向を明らかにする
実 施 機 関	国土交通省 土地鑑定委員会	都道府県知事	国土交通省 不動産・建設経済局 地価調査課
対 象 地 点	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域（規制区域を除く。）において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる画地	地価動向を先行的に表しやすい、高層住宅等や店舗、事務所等が高度に集積している高度利用地等
地点数・地区数	標準地 26,000 地点（令和３年地価公示） ※うち、東京電力福島第一原子力発電所の事故の影響による 7 地点は調査を休止	基準地 21,519 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。	- 対象地点についての１㎡あたりの価格、地積、形状等を各都道府県が公表。 - 国土交通省では全国の地価の動向をとりまとめ、新聞、インターネットにより公表。	・対象地区について、四半期毎の変動率を９区分で表示。
根 拠 法	地価公示法	国土利用計画法施行令	-

参 考 資 料

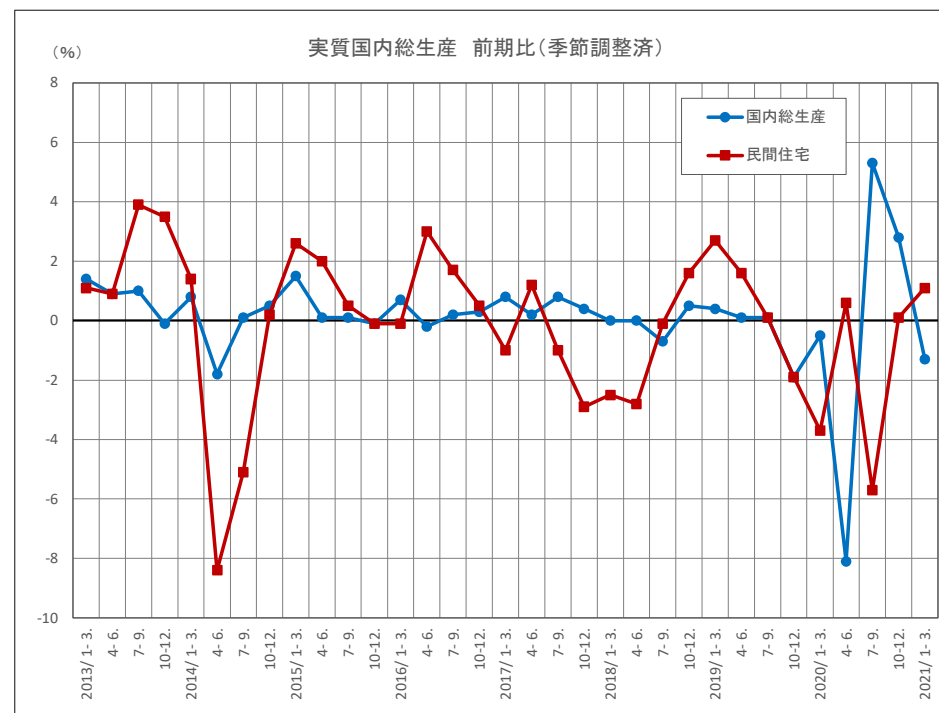
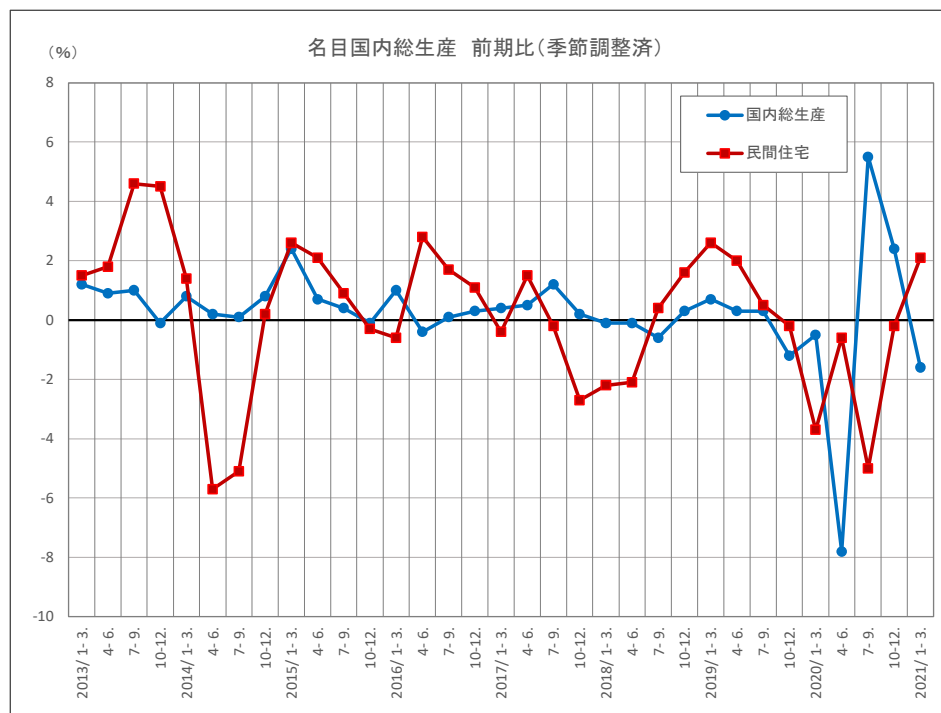
1. 景気動向

○月例経済報告

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

2. 景気動向

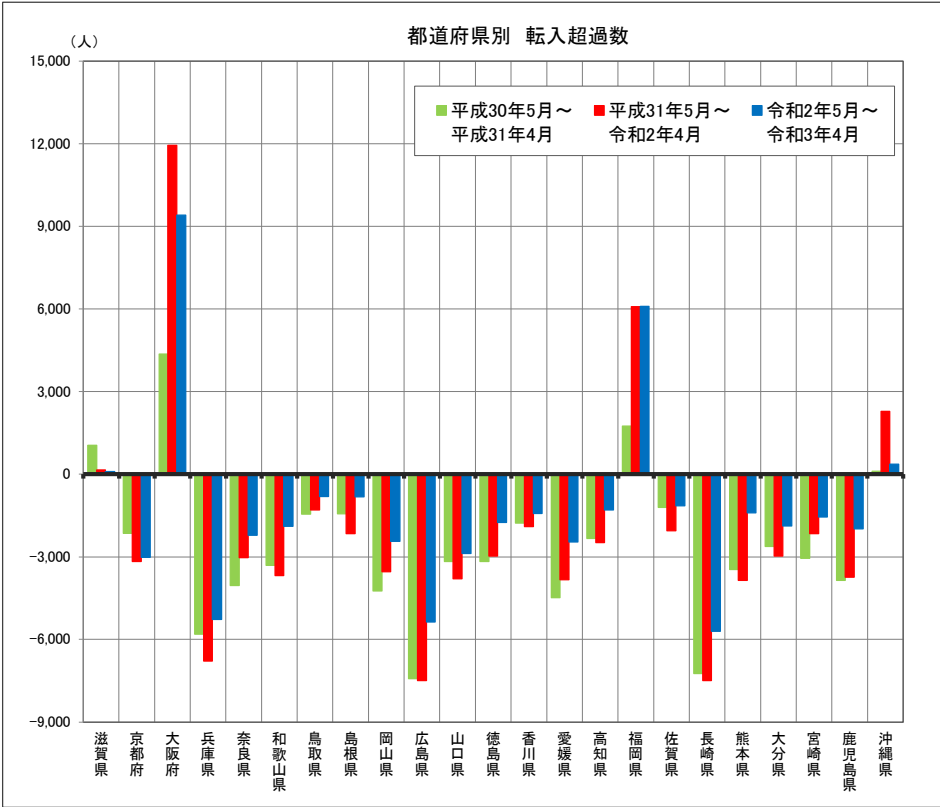
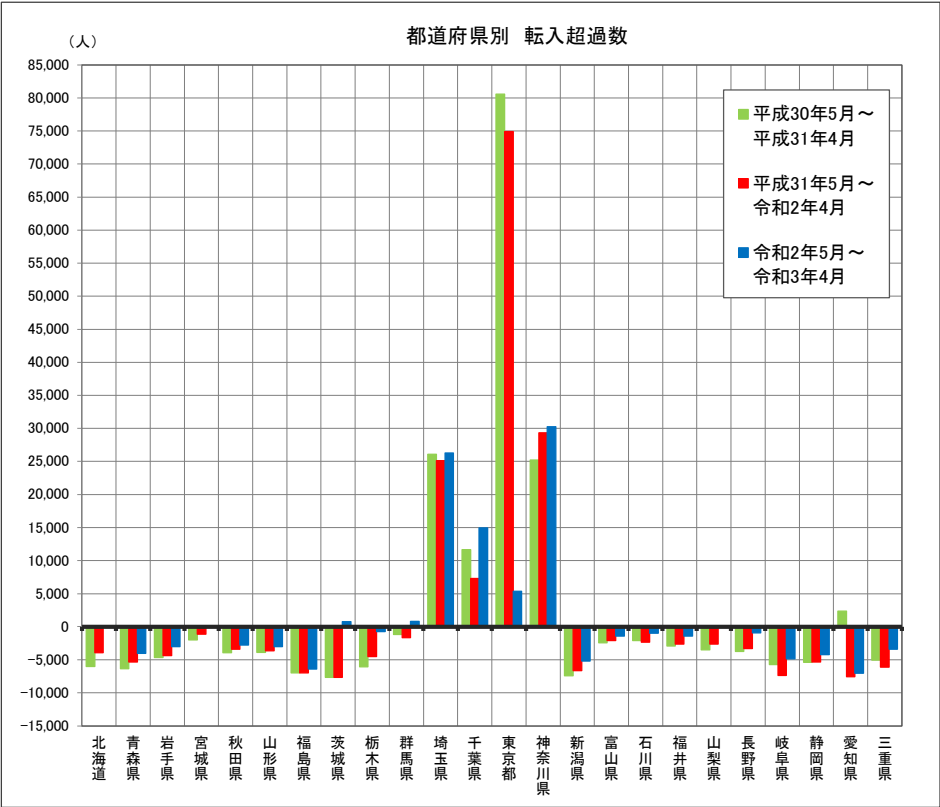
○国内総生産（名目・実質）前期比



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 1 次速報値をもとに作成

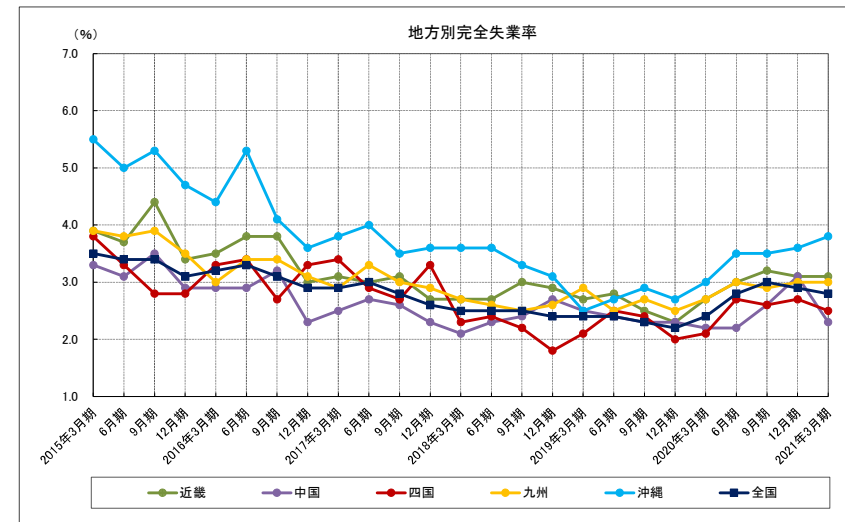
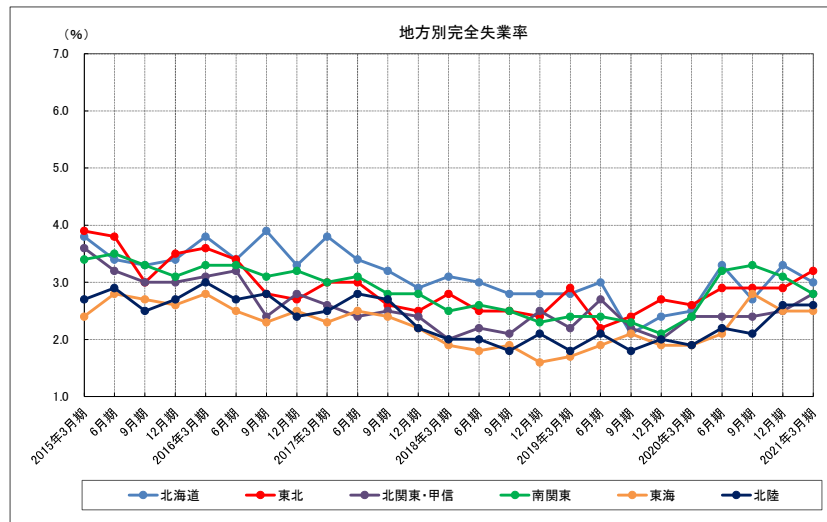
3. 人口動向



出典：総務省「住民基本台帳人口移動報告」

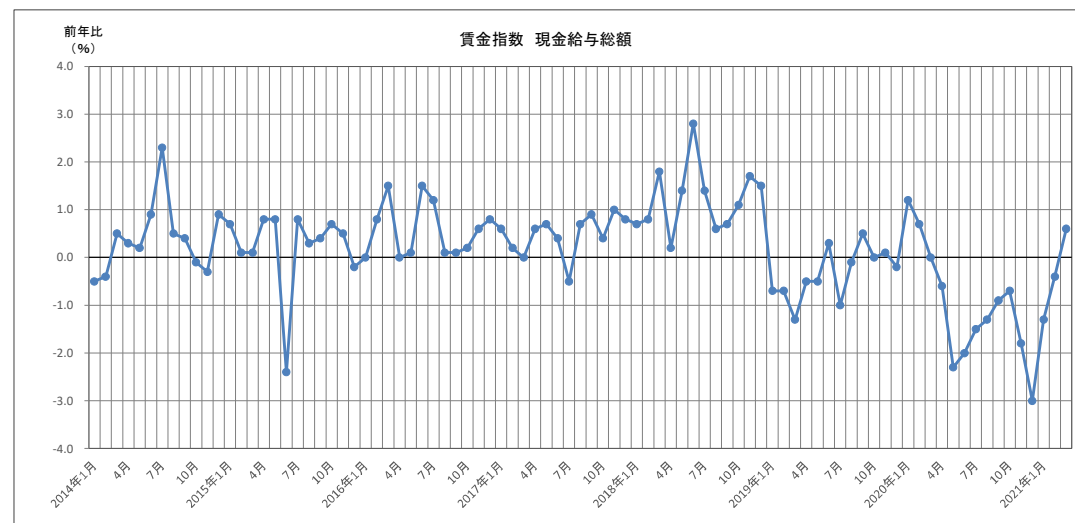
4. 雇用・所得環境

① 地方別完全失業率



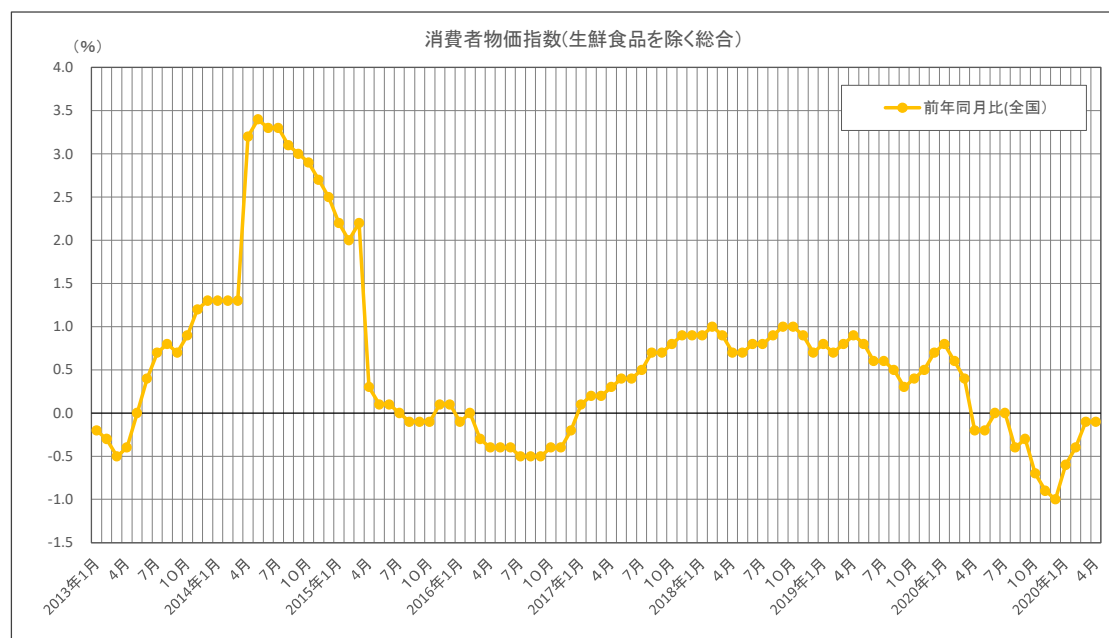
出典：総務省「労働力調査」

② 賃金指数



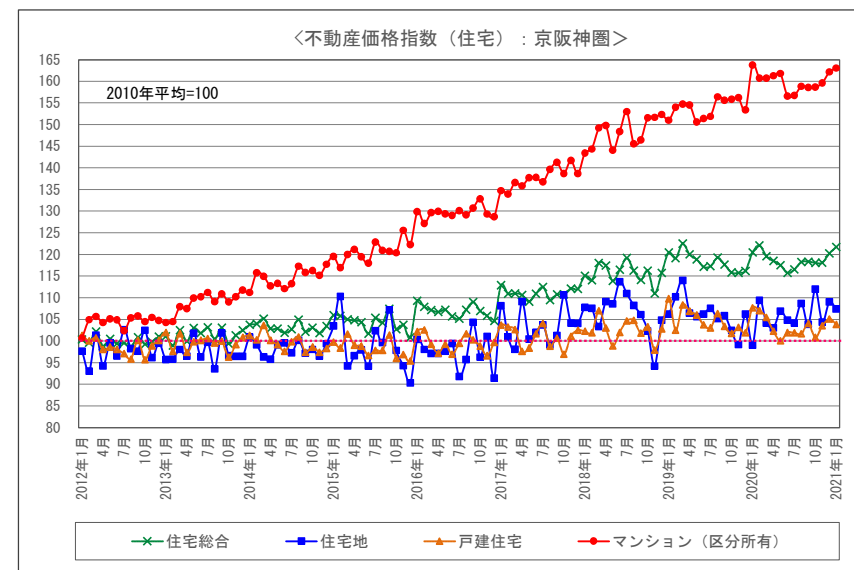
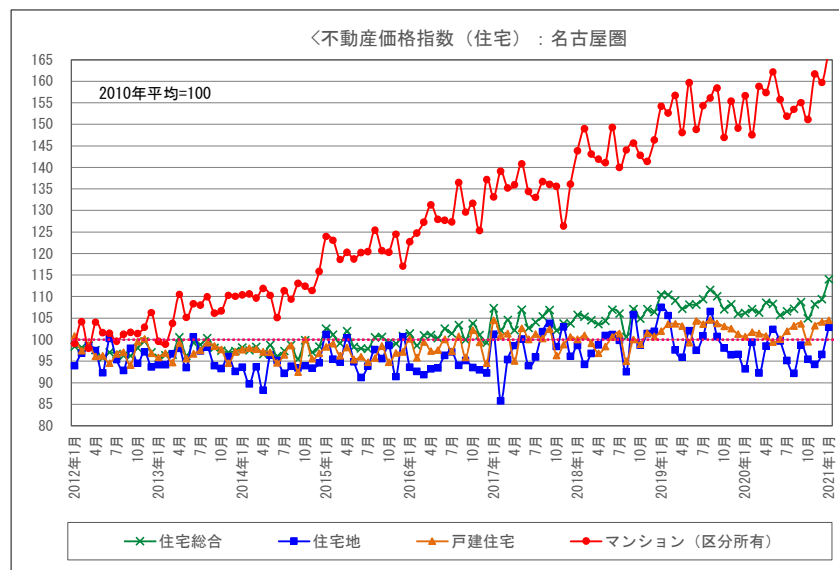
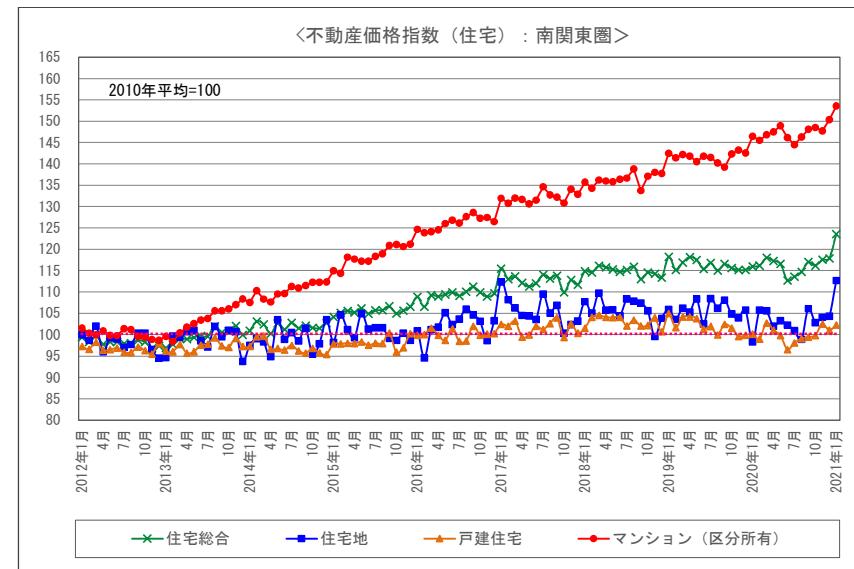
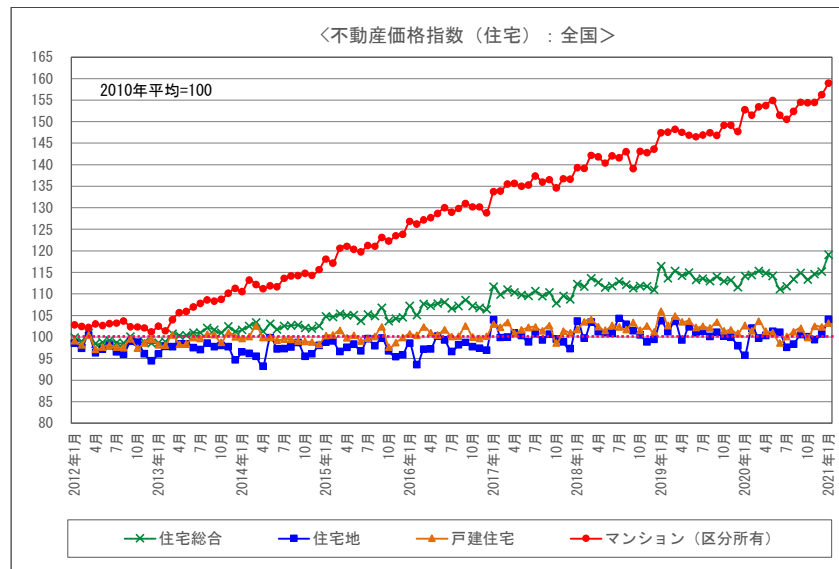
出典：厚生労働省「毎月勤労統計調査」

5. 物価



出典：総務省「消費者物価指数」

6. 不動産価格指数：住宅

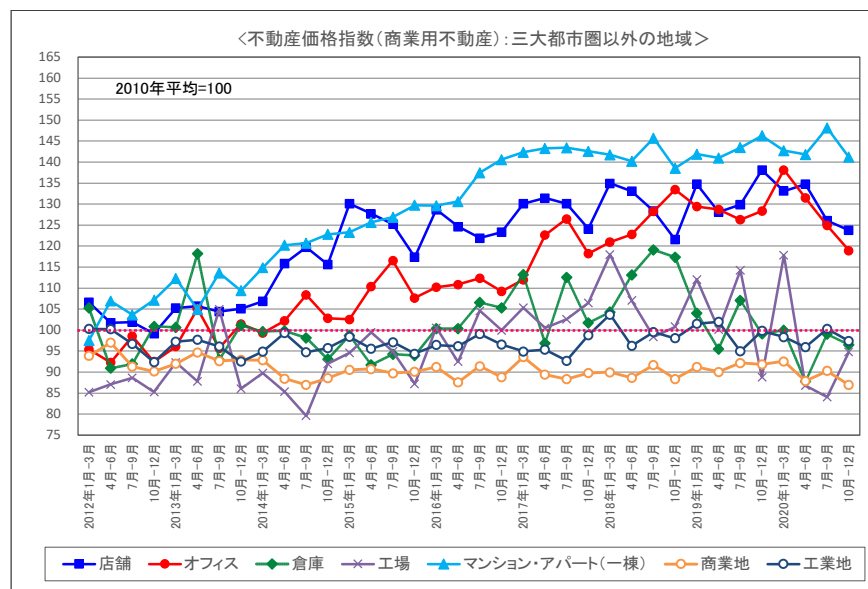
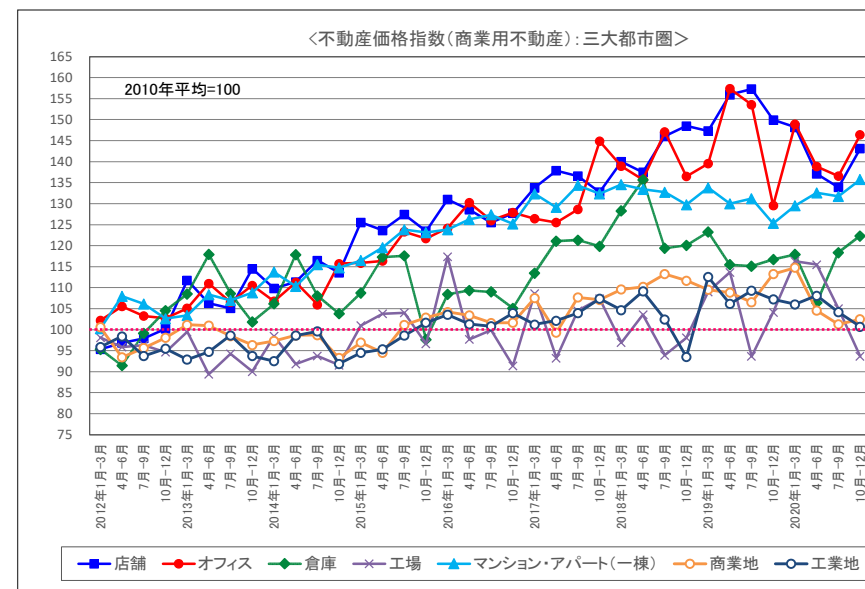
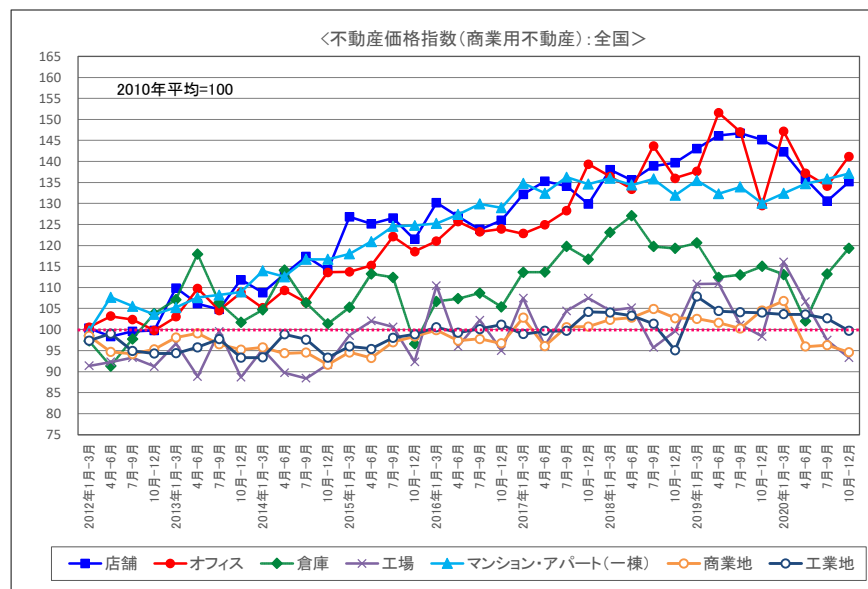


出典：国土交通省「不動産価格指数（住宅）」

注1) 2010年平均＝100とした指数である。原系列指数の推移

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

7. 不動産価格指数：商業用不動産

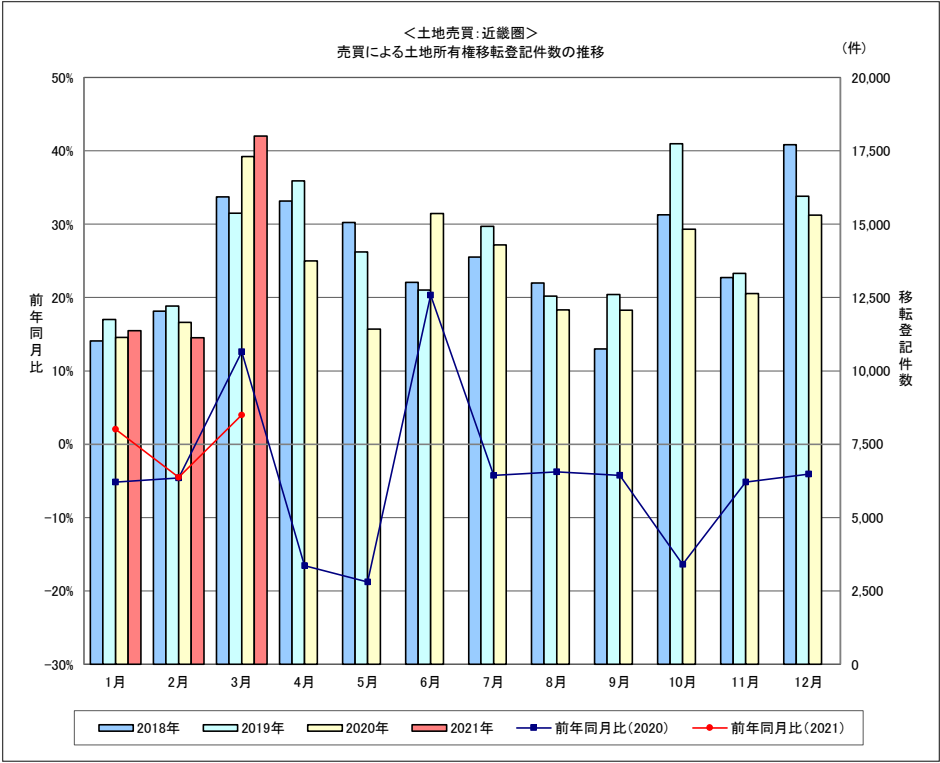
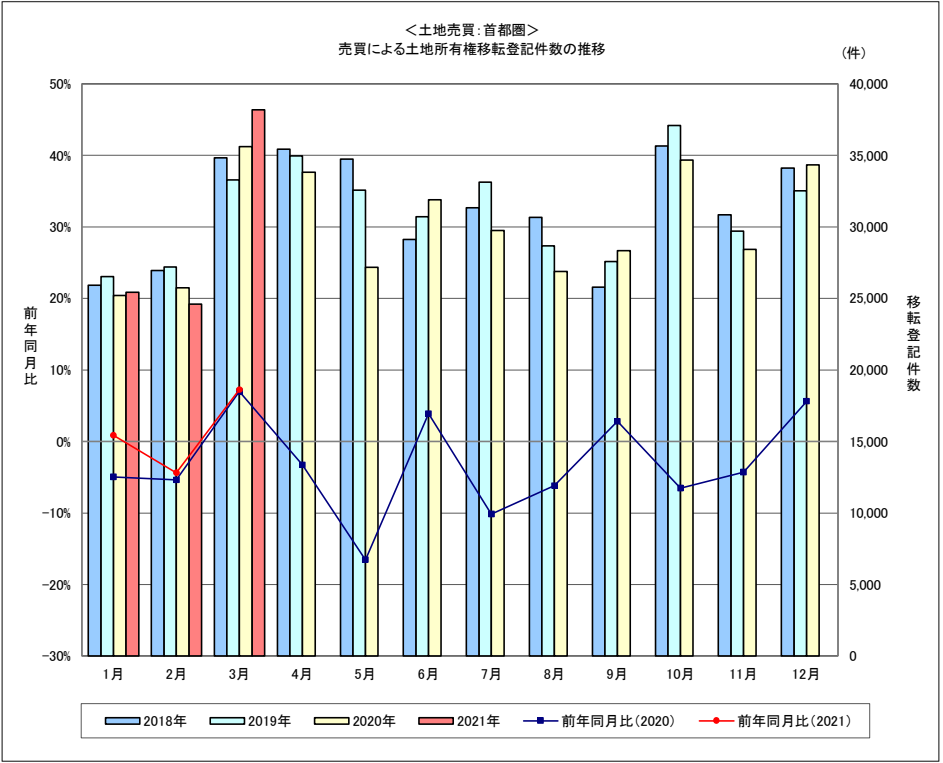


出典：国土交通省「不動産価格指数（商業用不動産）」

注 1) 2010 年平均＝100 とした指数である。原系列指数の推移

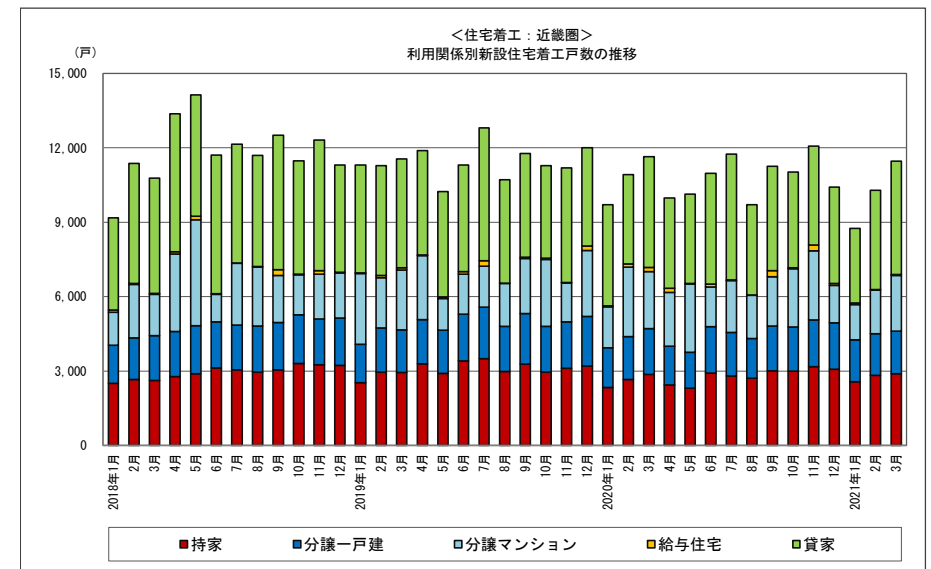
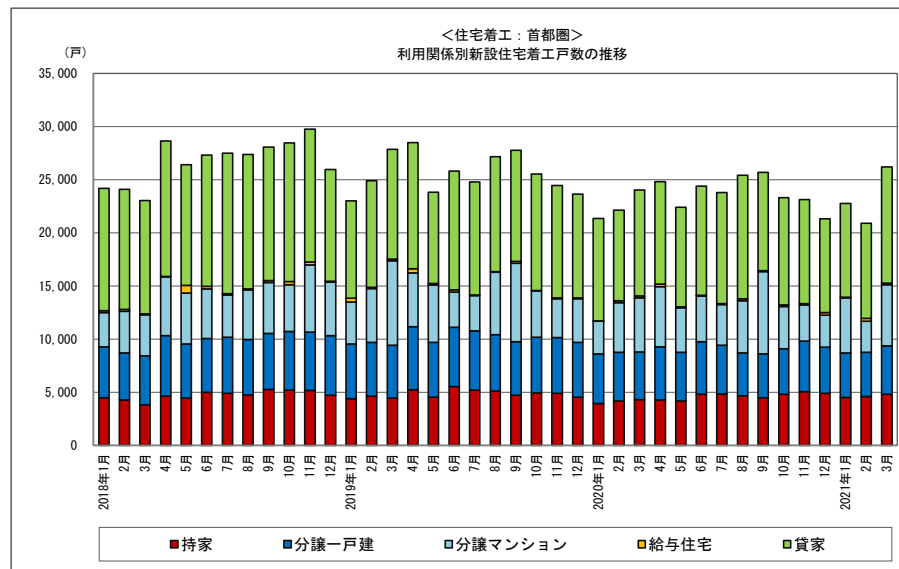
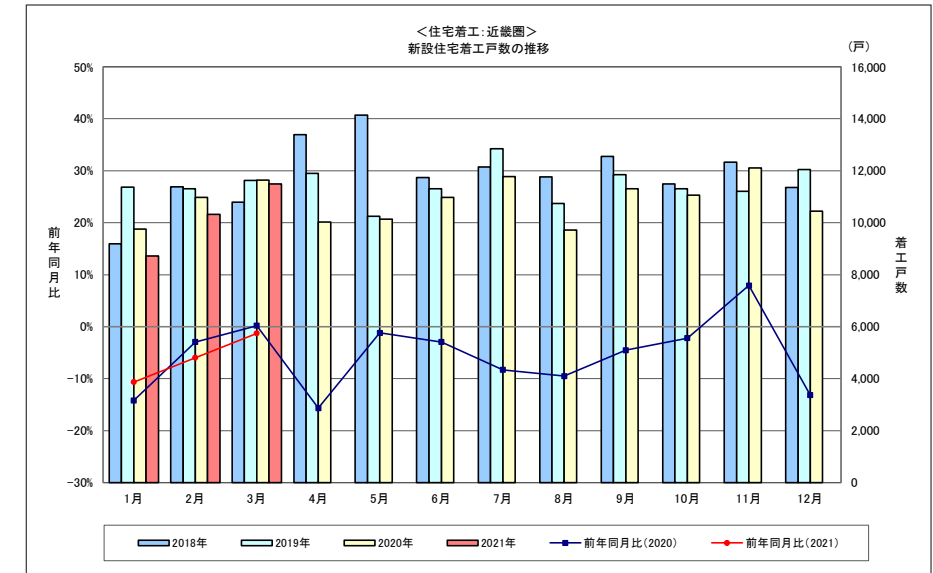
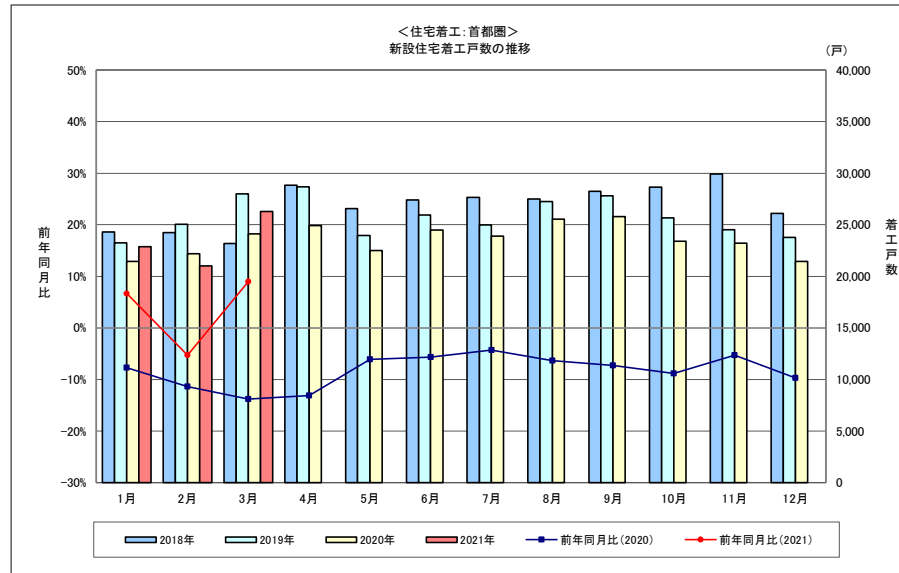
注 2) 実際の取引価格情報をそのまま機械的に統計処理し、広域的なブロック単位で指標化（ヘドニック法による）している

8. 土地所有権移転の動向



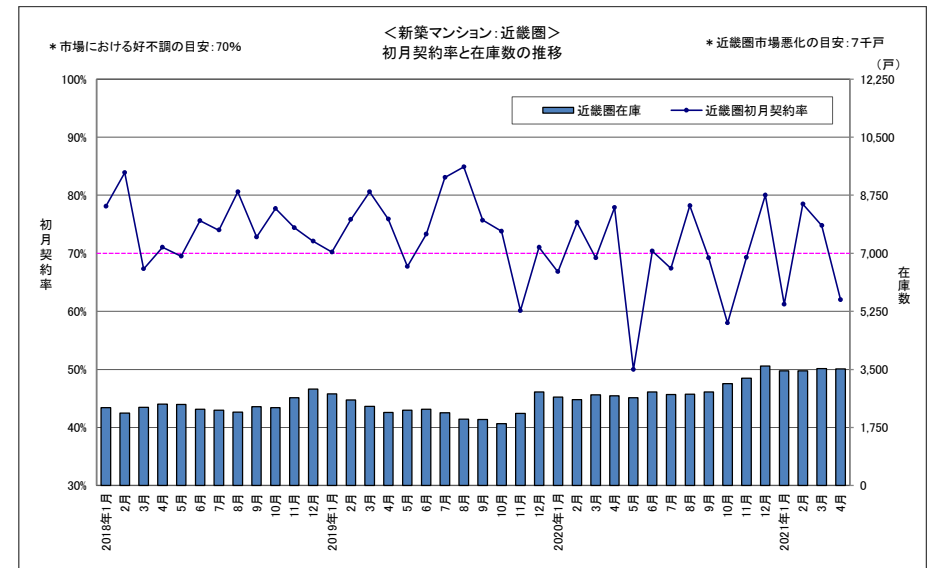
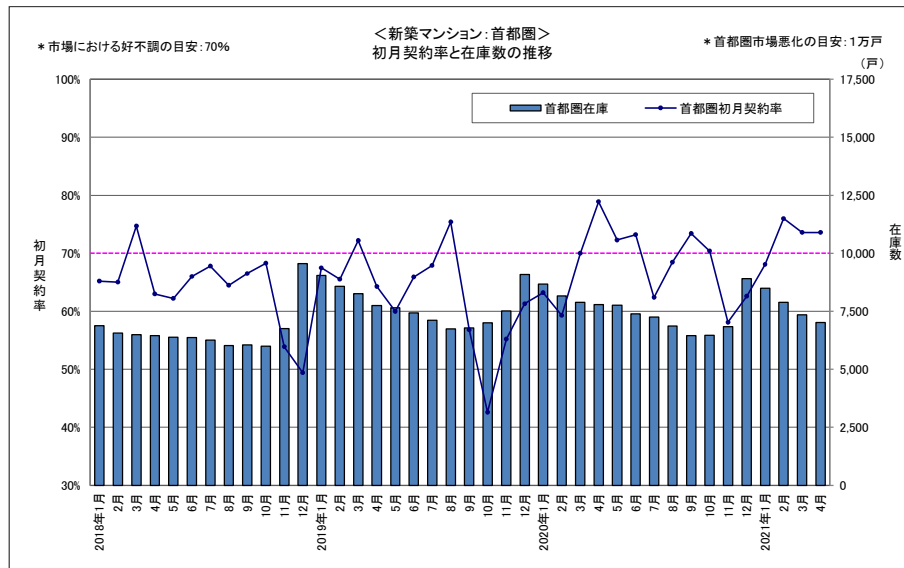
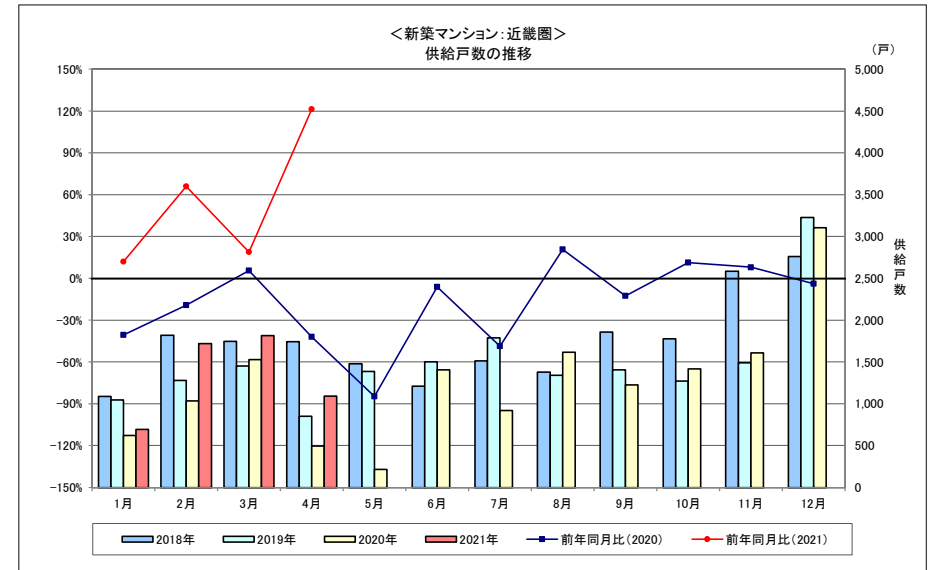
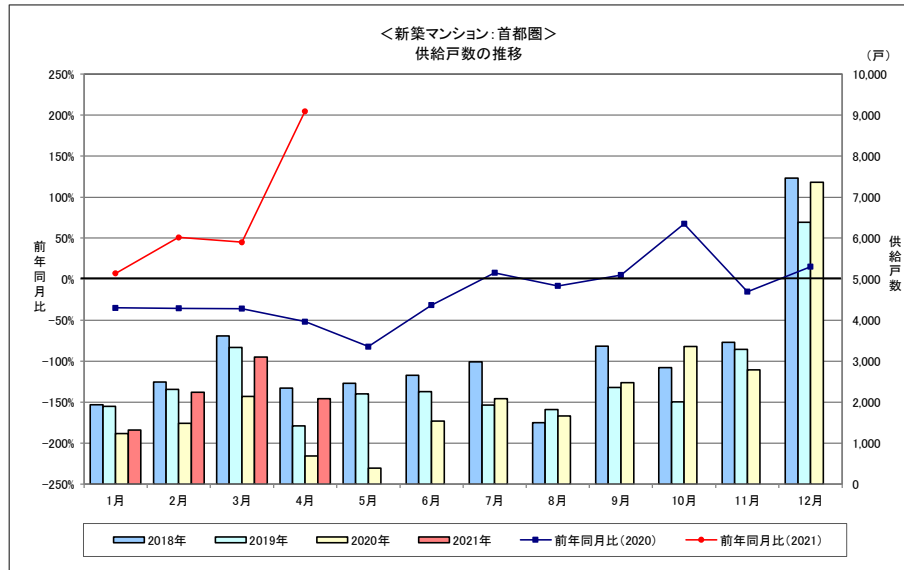
出典：法務省「法務統計月報」

9. 住宅着工の動向



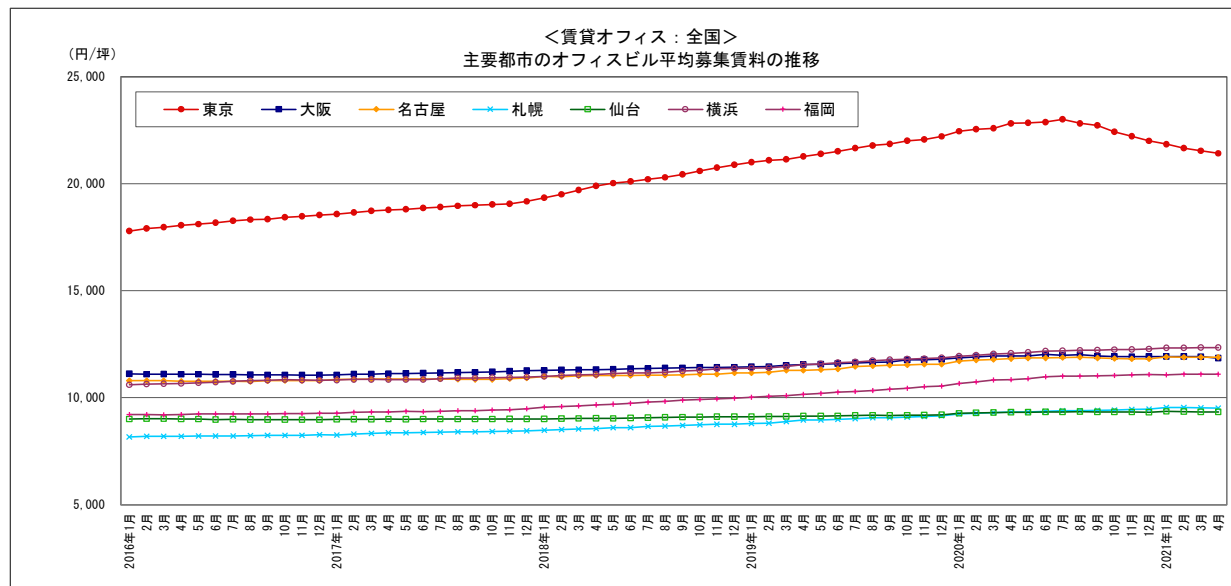
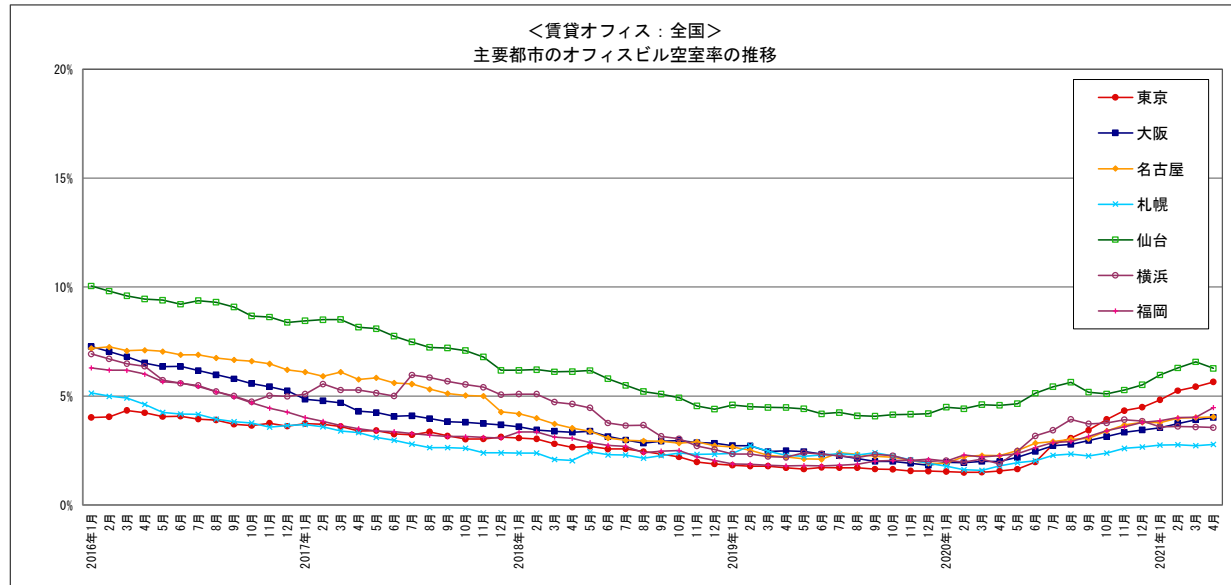
出典：国土交通省「建築着工統計」

10. マンション市場



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

11. オフィス市場



出典：三鬼商事（株）

1 2. 物流施設市場

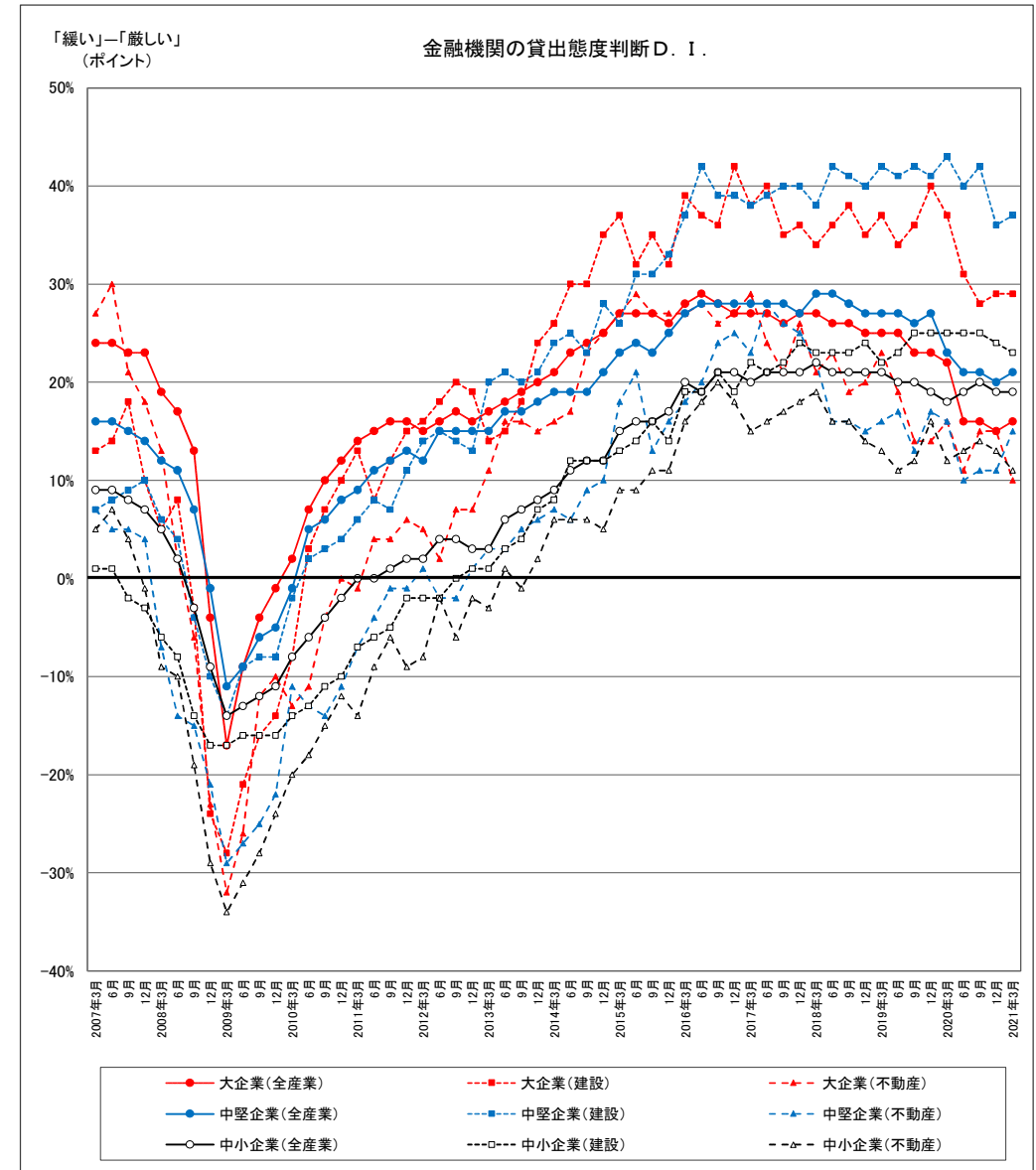
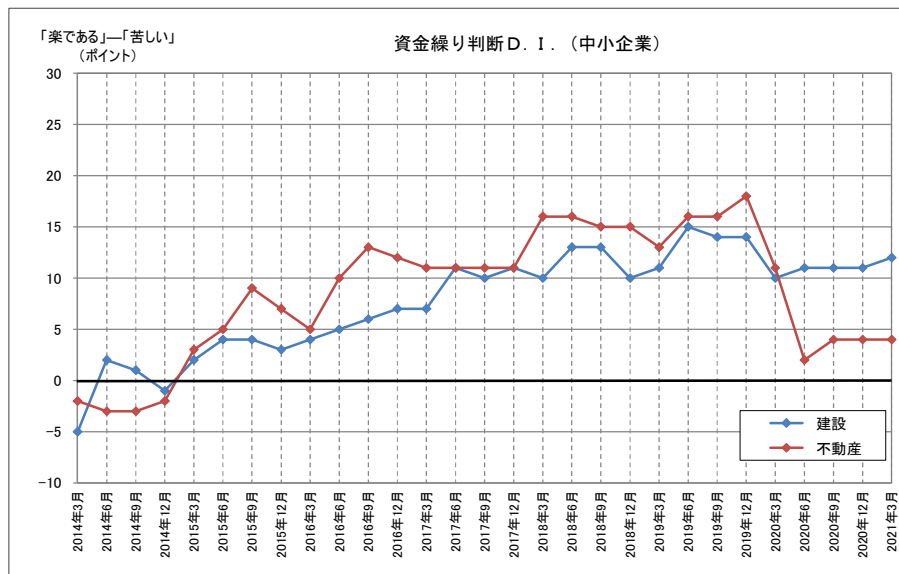
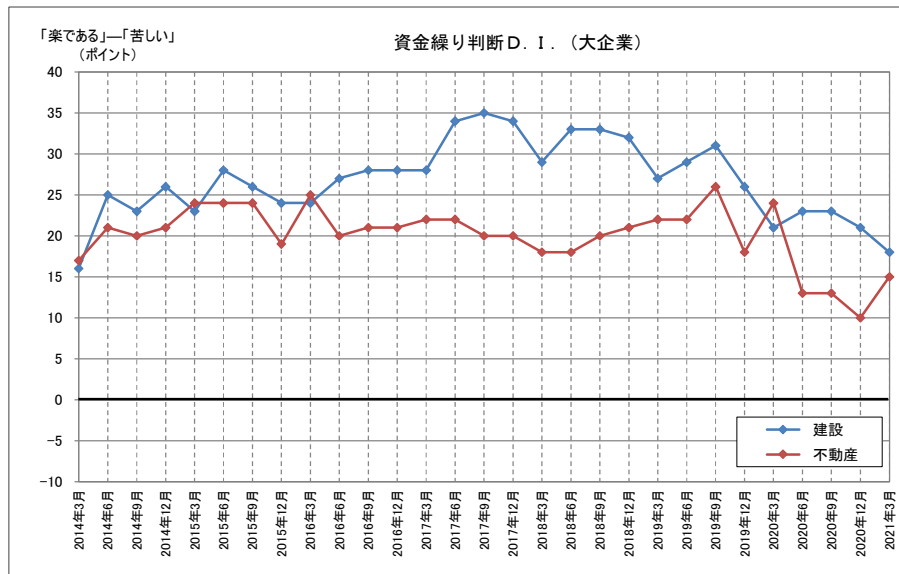
○東京圏の空室率の動向



○関西圏の空室率の動向

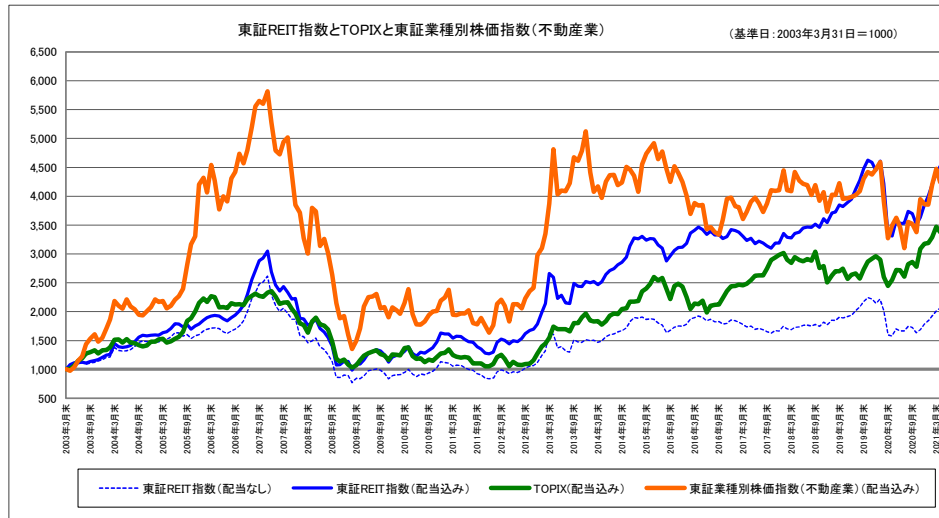


13. 資金調達環境

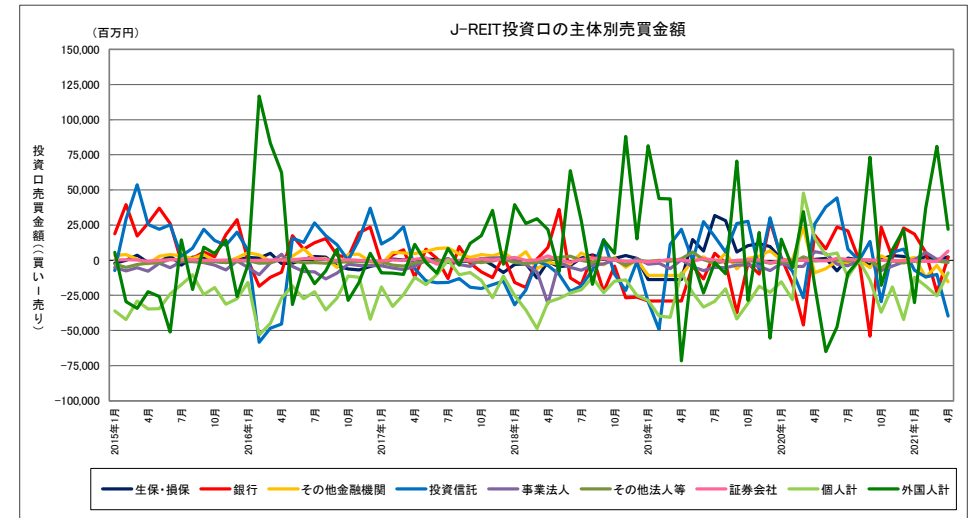


出典：日本銀行「企業短期経済観測調査」

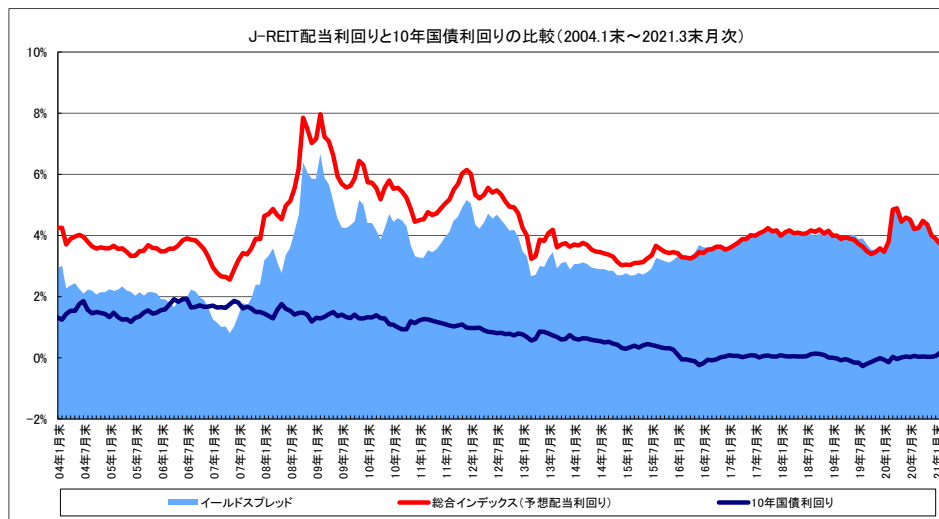
1 4. 投資環境



出典: (株)東京証券取引所

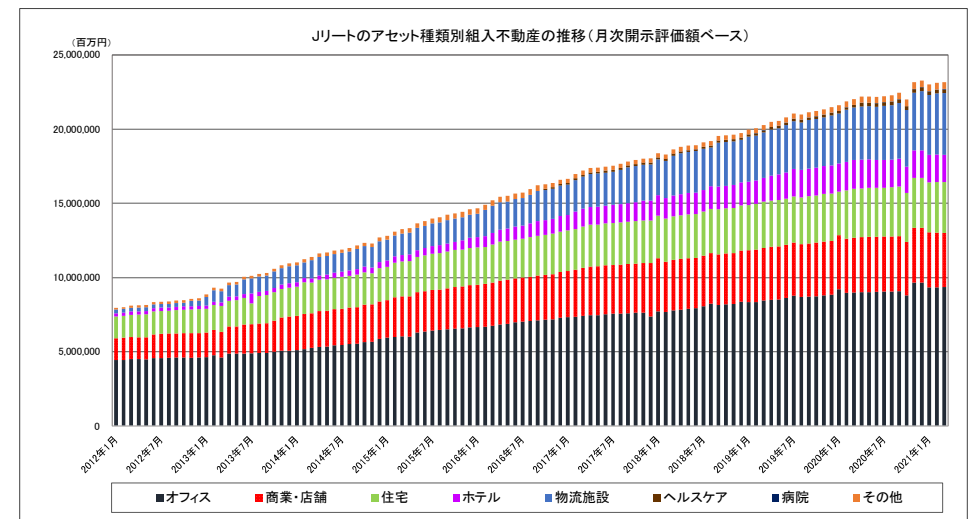


出典: (株)東京証券取引所



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

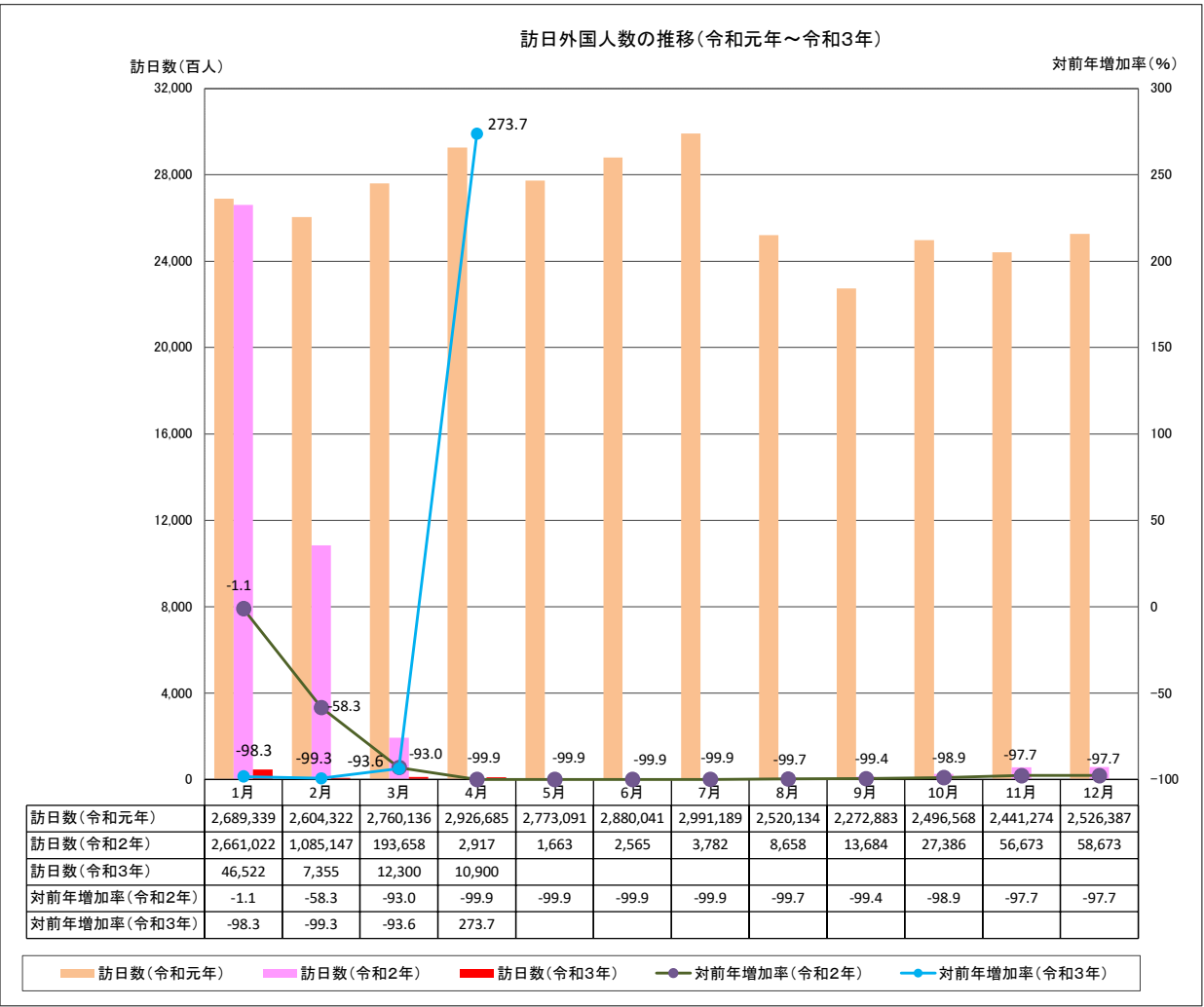
注) イールドスプレッドは、10年国債利回りと総合インデックス(予想配当利回り)の差



出典: (一社)投資信託協会

15. その他

○訪日外国人数の推移



出典：日本政府観光局（J N T O）

地価LOOKレポートご利用にあたっての注意事項

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