

国土交通省地価調査課

平成20年3月

主要都市の高度利用地地価動向報告 ～地価LOOKレポート～

【第1回】

平成19年第4四半期

＜平成19年10月1日～平成20年1月1日の動向＞

本報告は、地域の不動産鑑定士による主要都市の高度利用地における四半期地価動向の報告を集約したものである。

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

鑑定評価員(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、不動産鑑定評価手法による地価動向の把握を行い、その結果を国土交通省において集約する。(鑑定評価員は、平成19年度88名)

3 対象地区

三大都市圏、地方圏において特に地価動向を把握する必要性の高い地区

平成19年度は、東京圏43地区、大阪圏26地区、名古屋圏11地区、地方圏20地区 計100地区(各地区の説明は別紙参照)

住宅系地区・・・高層住宅等により高度利用されている地区(32地区)、商業系地区・・・店舗、事務所等が高度に集積している地区(68地区)

4 調査時点

毎年1月1日、4月1日、7月1日、10月1日の4回実施する。

5 調査機関

国土交通省が(財)日本不動産研究所に委託して実施する。

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)の土地価格を鑑定評価員が鑑定評価し、四半期毎の変動率を5区分(※注1)で記載

※注1  :上昇(6%程度～)、  :上昇(3～6%程度)、  :上昇(0～3%程度)、  :横ばい(0%程度)、  :下落

詳細項目・・・対象地区全体について、地価動向に影響を与える以下の要因毎に記載

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)の取引価格の四半期の動向により3区分(※注2)で記載

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)の四半期の動向により3区分(※注2)で記載

取引件数・・・対象地区の不動産(土地又は土地建物の複合不動産)の取引件数の四半期の動向により3区分(※注2)で記載

投資用不動産の供給・・・投資用不動産の供給件数の四半期の動向により3区分(※注2)で記載

オフィス賃料・・・商業系地区においてオフィス賃料の四半期の動向により3区分(※注2)で記載

店舗賃料・・・商業系地区において店舗賃料の四半期の動向により3区分(※注2)で記載

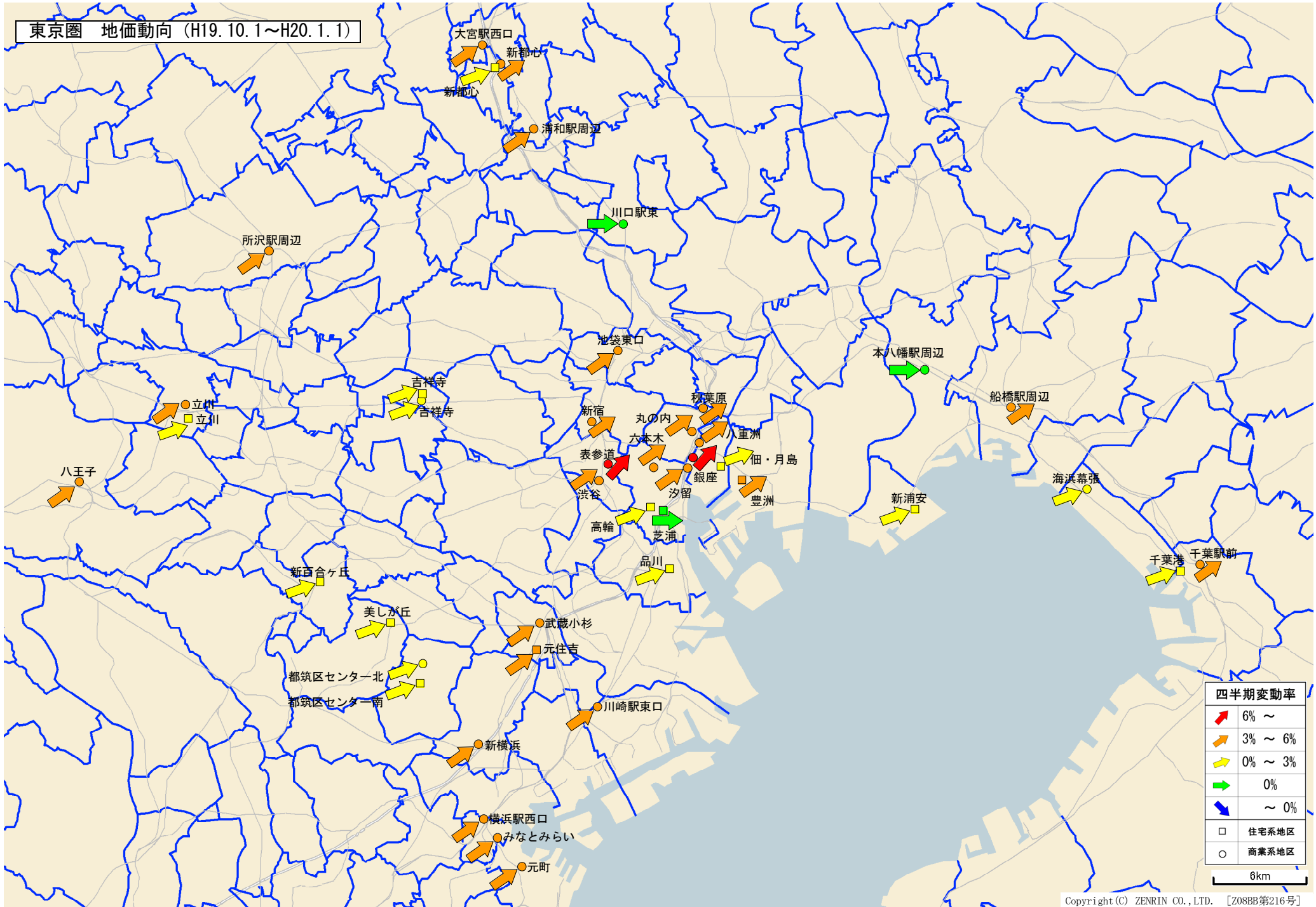
マンション分譲価格・・・住宅系地区において新築マンションの分譲価格の四半期の動向により3区分(※注2)で記載

マンション賃料・・・住宅系地区において賃貸マンションの賃料の四半期の動向により3区分(※注2)で記載

※注2  :上昇、増加、  :横ばい、  :下落、減少

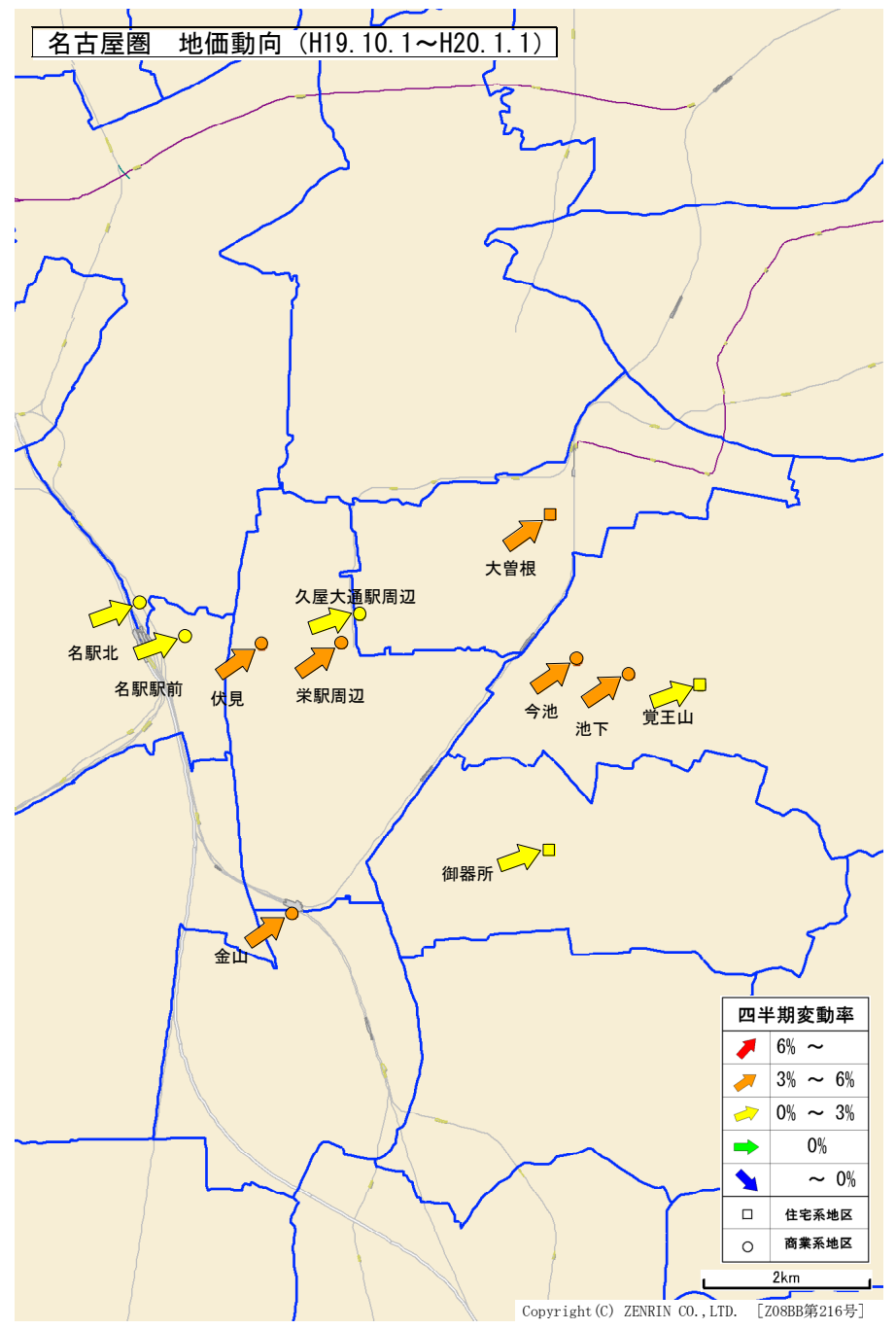
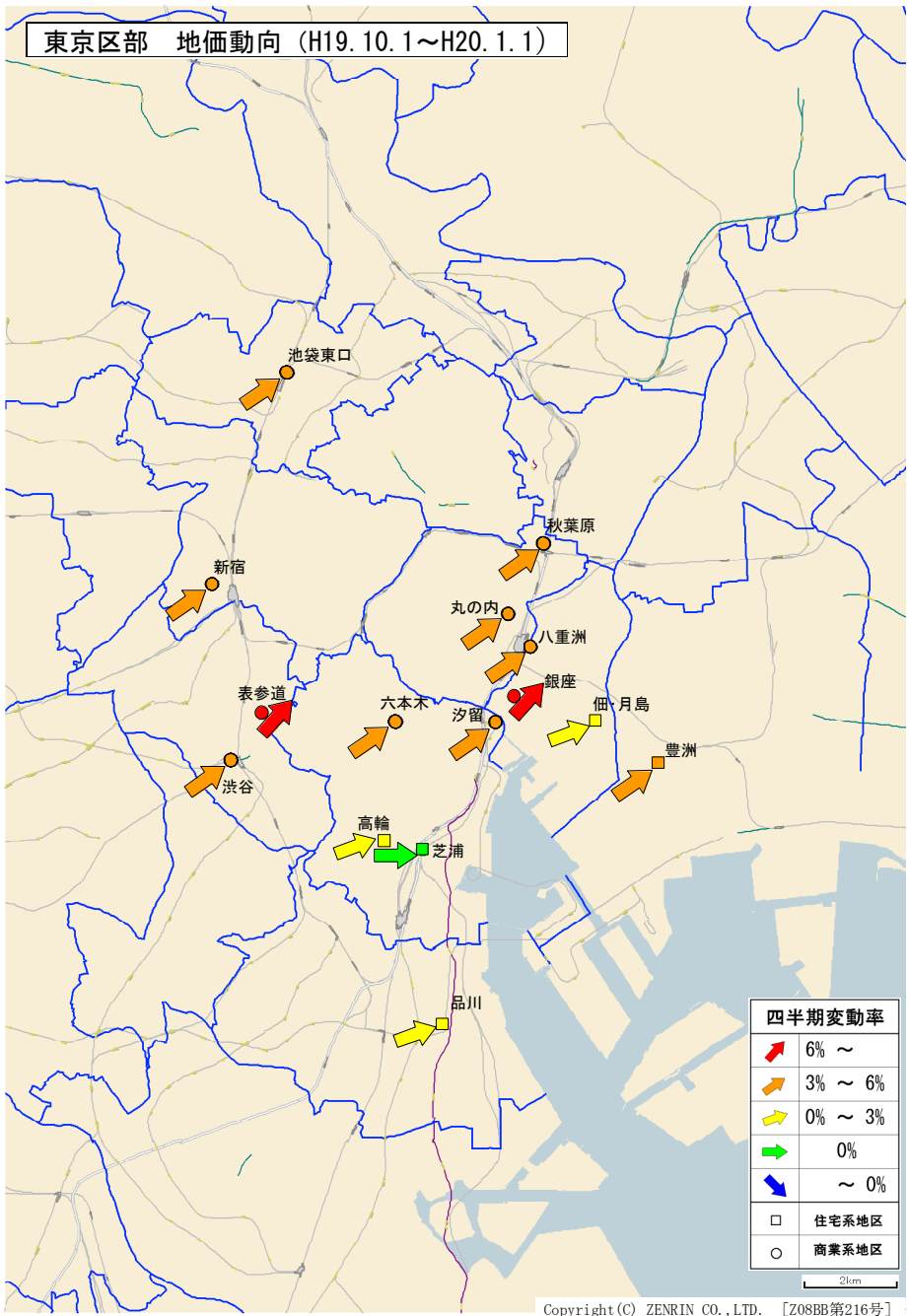
鑑定評価員のコメント・・・不動産市場の動向に関して、鑑定評価員の意見の内、対象地区全体の地価動向について特徴的なコメントを記載

東京圏 地価動向 (H19.10.1~H20.1.1)

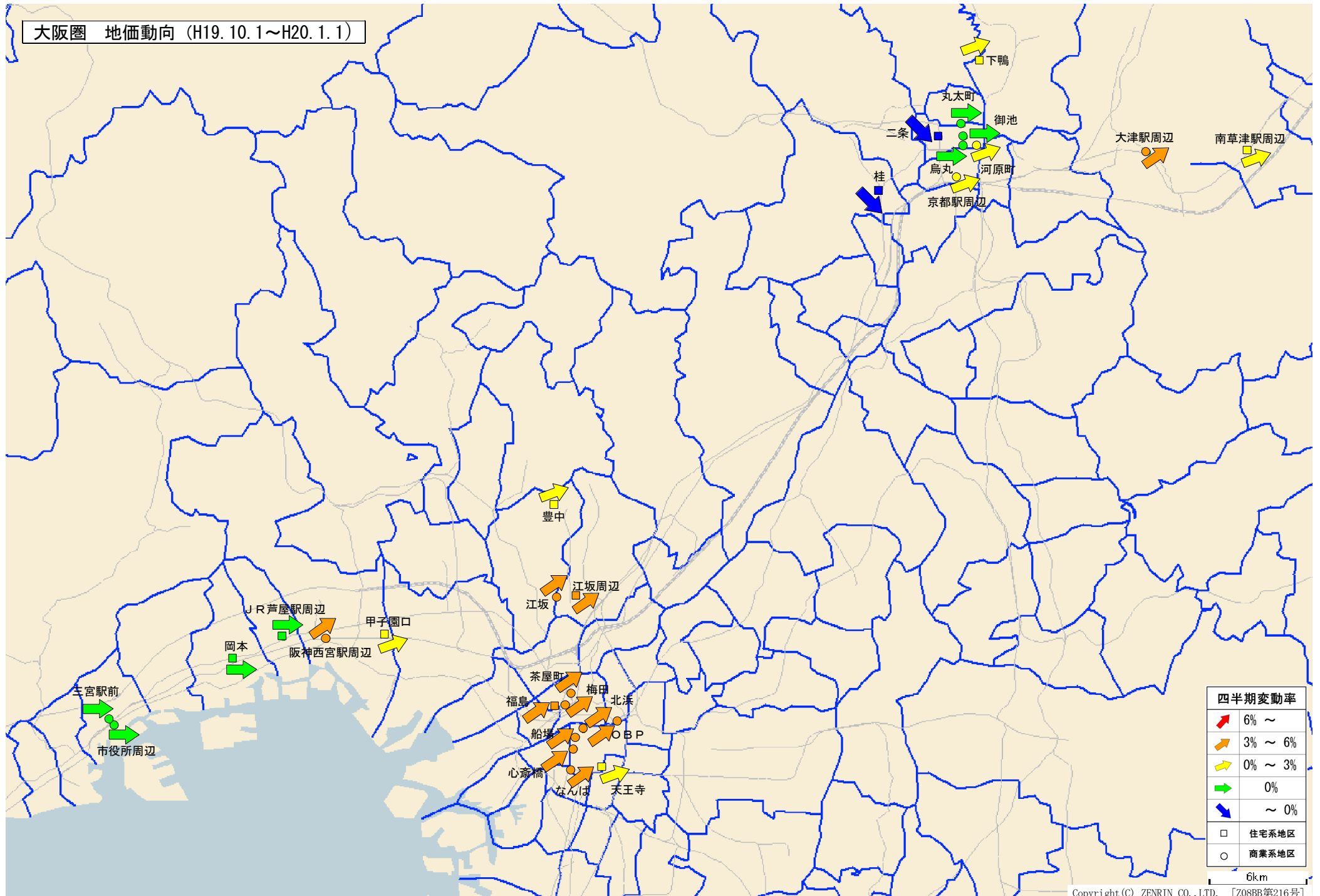


四半期変動率	
	6% ~
	3% ~ 6%
	0% ~ 3%
	0%
	~ 0%
	住宅系地区
	商業系地区

6km



大阪圏 地価動向 (H19.10.1~H20.1.1)



地方圏 地価動向 (H19. 10. 1~H20. 1. 1)



主要都市の高度利用地地価動向報告 (H19. 10. 1～H20. 1. 1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目								鑑定評価員（不動産鑑定士）のコメント	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	住宅	宮ノ森		△	□	▽	□	-	-	△	□	<ul style="list-style-type: none"> 住宅地として人気がある地区で一定の需要があるため、取引価格は上昇傾向にあるが、今期においては上昇幅が縮小している。 賃料が横ばいであるため、取引利回りも概ね横ばいで推移している。 賃貸マンションは供給過剰気味であり、空室率の上昇が見られるが、依然として賃料は概ね横ばいで推移している。 *賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格は上昇しているため、地価動向は若干の上昇傾向にある。
				駅前通り		△	▽	□	□	□	□	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 札幌駅前地下歩行空間事業の進行により、土地取引も活発化することが見込まれ、取引価格は上昇傾向にあるが、投資が急激に縮小したため、上昇にはブレーキがかかっている。 取引価格の上昇に対して、賃料上昇の動きが弱いため、取引利回りは低下傾向にある。 賃貸事例等を参考にすると、オフィス賃料は急激な上昇傾向にはなく概ね横ばいで推移している。 人通りの多い通りであるが、店舗賃料を上昇させるには至っていないため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 *各賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格は上昇しているため、地価動向は緩やかな上昇傾向にある。 	
				大通り公園		□	□	▽	▽	□	□	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 不動産取引に対する投資家の姿勢が慎重になっており、高度商業地に対する需要は急速に弱まっているため、取引価格は概ね横ばいで推移している。 賃料上昇の動きが弱いため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 テナントの需要に対応可能な広いフロアを確保可能なオフィスビルに底堅い需要が認められるものの、賃料上昇には至っていないため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 商業集積の核の移行が見られるが、賃料への影響は少なく、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 *取引価格及び各賃料が横ばいで推移しているため、地価動向は概ね横ばいで推移している。 	
宮城県	仙台市	青葉区	商業	住宅	錦町		△	▽	□	▽	-	-	△	▽	<ul style="list-style-type: none"> 適正な規模・形状を有する優良物件の供給が少なく、特に近隣商業地域にあるマンション用地は高値取引の対象となっているため、取引価格は上昇傾向にある。 中心部において投資用の賃貸マンションが供給過剰気味の状況にあり、一部では賃料が低下気味である。従って、賃貸物件の建設に歯止めがかかっている。取引利回りは低下傾向で推移している。 *賃料は低下しているものの、取引価格は上昇しているため、地価動向は緩やかな上昇傾向にある。
				中央1丁目		△	▽	▽	▽	△	□	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 不動産投資ファンドや大手デベロッパー等による取引が活発で、収益性の高い優良物件では路線価の数倍の取引も見られ、取引価格は上昇傾向にある。ただし、高額取引においては、取引価格の高止まりからピーク感が窺われる。 オフィスビルの取引利回りはややばらつきが見られるが、高価格取引においては取引利回りの低下が見られる。 新築ビルの賃料が上昇したことや、満室あるいは高稼働した好条件のビルの募集賃料が下げ止まってきたため、オフィス賃料は上昇傾向にある。 駅西口に店舗の進出が予定され、テナントの撤退や空き店舗はほとんどないため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 *店舗賃料は横ばいで推移しているものの、オフィス賃料及び取引価格は上昇しており、地価動向は上昇傾向にある。 	

【 凡例 】

- ※総合評価 : 上昇(6%程度～)、 : 上昇(3～6%程度)、 : 上昇(0～3%程度)、 : 横ばい(0%程度)、 : 下落
- ※詳細項目 : 上昇、増加、 : 横ばい、 : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告 (H19.10.1~H20.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目							鑑定評価員（不動産鑑定士）のコメント	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	一番町		△	▽	□	△	△	△	-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・繁華性と一定の大規模画地に対する需要は旺盛で、不動産業者による高額取得も見られるため、取引価格は上昇傾向にあるが、これらの物件に需要が集中し、小規模物件や背後地との格差が拡大傾向にある。 ・平均募集賃料が上昇するとともに募集賃料と成約賃料との格差が縮小しているため、オフィス賃料は上昇傾向にある。 ・飲食店等の出店需要が強く、1階店舗では閉店するケースが少なく出店希望が多いため、店舗賃料は上昇傾向にある。ただし、2階以上の店舗は視認性が劣っているため、上昇には至っていない。 ・賃料は上昇傾向であるが、価格上昇が上回っており、取引利回りはやや下落している。 *各賃料及び取引価格は上昇しており、地価動向は上昇傾向にある。
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心		△	□	▽	□	-	-	□	□	<ul style="list-style-type: none"> ・地価は上昇傾向で推移してきたが、銀行の融資姿勢が厳しくなっており、マンション需要も山を越えマンション用地価格も頭打ちになりつつあるため、当期の取引価格の上昇幅は縮小傾向にある。 ・賃料上昇の動きが弱いため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 ・賃料は取引価格の上昇の影響を受けておらず、概ね横ばいで推移している。 *賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格はやや上昇しており、地価動向は若干の上昇傾向にある。
			商業	新都心		△	▽	□	□	□	□	-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・新規開発事業が具体化する等によって、依然として取引価格は上昇傾向にあるが、景気の減速懸念等から、その上昇幅は縮小傾向にある。 ・取引価格の上昇に対して、賃料はほぼ横ばいで推移しているため、取引利回りは低下傾向にある。 ・昼間・夜間人口はともに少なく、オフィス需要は大宮駅周辺に流れているため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 ・昼間・夜間人口はともに少なく、強い店舗需要が認められないため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 *各賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格は上昇しているため、地価動向は緩やかな上昇傾向にある。
		大宮区	商業	大宮駅西口		△	□	▽	▽	△	△	-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産投資ファンドの需要や個人投資家、不動産業者による転売目的の需要があり、取引価格はやや上昇傾向にある。 ・不動産投資ファンドの需要がある中、オフィス需要は根強く賃料もやや上昇傾向にあるため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 ・大宮駅西口はオフィス需要が強い。既存ビルの空室は少ないため、オフィス賃料はやや上昇傾向にある。 ・店舗需要が根強く空室が少ないため、店舗賃料は新規賃料、継続賃料ともやや上昇傾向にある。 *各賃料及び取引価格がやや上昇しているため、地価動向は緩やかな上昇傾向にある。
		浦和区	商業	浦和駅周辺		△	▽	□	□	□	□	-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・浦和駅周辺で複合商業ビルが竣工したことから、当地区の相対的な地位の向上が期待され、取引価格は上昇傾向にあるが、その上昇幅は縮小傾向にある。 ・取引価格の上昇に対して、賃料はほぼ横ばいで推移しているため、取引利回りは低下傾向にある。 ・フロア規模が小さいビルが多いため、他の地区と比較すると大企業等のオフィス需要は弱く空室率は上昇傾向にあるが、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 ・人通りの多い通り沿いの低層階では空室が少なく、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 *各賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格は上昇しているため、地価動向は緩やかな上昇傾向にある。

【凡例】

- ※総合評価 : 上昇(6%程度～)、 : 上昇(3～6%程度)、 : 上昇(0～3%程度)、 : 横ばい(0%程度)、 : 下落
- ※詳細項目 : 上昇、増加、 : 横ばい、 : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告 (H19.10.1~H20.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目							鑑定評価員（不動産鑑定士）のコメント	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格		マンション賃料
埼玉県	川口市		商業	川口駅東		□	□	▽	□	□	□	-	-	<ul style="list-style-type: none"> サブプライム問題や金融商品取引法の施行等により、不動産市場は落ち着いてきているため、取引価格は概ね横ばいで推移している。 賃料は横ばいであるため、取引利回りも概ね横ばいで推移している。 オフィス賃料は概ね横ばいで推移しているが、築年が古く規模が小さいビルは賃料を低めに設定してもテナントの決定が困難な状況にある。 店舗賃料は立地により格差が大きいものの、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 *取引価格及び各賃料が横ばいで推移しているため、地価動向は概ね横ばいで推移している。
		所沢市		商業	所沢駅周辺		△	□	□	▽	□	△	-	-
千葉県	千葉市	中央区	住宅	千葉港		△	▽	□	□	-	-	△	□	<ul style="list-style-type: none"> デベロッパーによるマンション用地の取得は活発であるため、取引価格は上昇傾向にある。 分譲マンションの供給が多い地区であり、投資用不動産の供給は極めて少なくリートの取得物件は見られないが、取引価格が上昇しているため、取引利回りは低下傾向にある。 京葉線沿線では、旧公団公社のマンションや分譲マンションの供給が多く、これらの物件と競合して賃料は概ね横ばいで推移している。 *賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格は上昇しているため、地価動向は若干の上昇傾向にある。
			商業	千葉駅前		△	▽	□	□	□	□	-	-	<ul style="list-style-type: none"> マンション素地の価格が底値となって地価を底上げしており、平成19年の公示価格の水準を超える高値取引が定着しつつあるため、取引価格は上昇傾向にある。 取引価格の上昇に対し、オフィス賃料は横ばいにあるため、取引利回りは低下傾向にある。 オフィス需要の回復が見られず、空室率が高いため、オフィス賃料は低い水準で概ね横ばいで推移している。 繁華性が高く客足も多いため収益性の高い業種もあるが、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 *各賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格が上昇しているため、地価動向は緩やかな上昇傾向にある。
			商業	海浜幕張		△	□	□	□	□	□	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 商業施設用地の取得等、不動産投資ファンドによる取引も活発化しつつあるため、取引価格は上昇傾向にある。 賃貸需要が安定しているため、取引利回りは横ばいないし低下傾向にある。 地区の熟成による東京都心から当地区への営業所移転等により、空室率が安定的に推移しているため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 賃料負担能力に制限があると同時に、店舗は増加傾向にあるため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 *各賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格は上昇しているため、地価動向は若干の上昇傾向にある。

【 凡例 】

- ※総合評価 : 上昇(6%程度～)、 : 上昇(3～6%程度)、 : 上昇(0～3%程度)、 : 横ばい(0%程度)、 : 下落
- ※詳細項目 : 上昇、増加、 : 横ばい、 : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告 (H19.10.1~H20.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目							鑑定評価員（不動産鑑定士）のコメント	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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		△	□	▽	□	-	-	△	□	<ul style="list-style-type: none"> 都心への接近性が良好であり、ベッドタウンとして若年層を中心に人気が高まっていることから、大規模マンションの開発需要が強いため、取引価格は上昇傾向にある。 近年、投資用不動産の需要が旺盛であるため取引利回りは大幅に低下したが、当期においては概ね横ばいで推移している。 賃貸需要は旺盛で、賃料設定が適正な物件は高い稼働率を維持しており、賃料は概ね横ばいで推移している。 *賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格は上昇しているため、地価動向は若干の上昇傾向にある。
	市川市		商業	本八幡駅周辺		□	□	▽	□	□	□	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 1階店舗への大手企業や飲食店等の出店意欲は高いが、上層階の事務所需要は高まっていないため、取引価格は概ね横ばいで推移している。 取引価格の変動が見られないため、取引利回りも概ね横ばいで推移している。 新規の起業によるオフィス需要がやや増加しているが、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 飲食店等による人通りの多い通りの沿道での出店意欲が強いが、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 *各賃料及び取引価格が横ばいで推移しているため、地価動向は概ね横ばいで推移している。
	船橋市		商業	船橋駅周辺		△	□	□	□	□	□	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 複合ビルでの店舗の開業等により顧客の流れが増加しつつあり、低層階店舗へのテナント需要が旺盛であるため、取引価格は上昇傾向にある。 1階路面店舗に賃料上昇が見られるが、オフィス賃料は横ばいであるため、取引利回りが低下する可能性が高い。 平均募集賃料は掲載物件が入れ替わったことにより上昇したが、継続物件の募集賃料はほぼ横ばいであるため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 テナント需要は高く、特に低層階へのテナントの出店意欲は旺盛であり、新規の供給がほとんどないことから需要は逼迫しているが、上層階の店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 *各賃料は横ばいで推移しているものの、京成船橋駅ホーム下の整備が進行中で、完成の暁には客足の流れの増加が期待され、取引価格は上昇しているため、地価動向は緩やかな上昇傾向にある。
東京都	区部	千代田区	商業	丸の内		△	▽	□	□	△	□	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 隣接地区に大規模ビルが竣工する等によって当地区の不動産市場は活発であり、取引価格は上昇傾向にある。 依然として取引利回りは低下傾向にあるが、取引利回りの低下幅は縮小傾向にある。 空室率は1%未満で推移している状態であり、優良物件では貸し手有利なテナント誘致が行われる等、オフィス賃料は上昇傾向にある。 店舗賃料は売上に連動した賃料も多いが、オフィスビル内の店舗賃料は概ね横ばい傾向にある。 *オフィスビル内の店舗賃料は概ね横ばいで推移しているものの、取引価格及びオフィス賃料の上昇並びに取引利回りの低下から地価動向は緩やかな上昇傾向にある。
				秋葉原		△	▽	□	□	□	□	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 大手家電量販店が開業し、依然として高い集客力を有しており、取引価格は上昇傾向にある。 取引価格は上昇傾向にあるものの、賃料水準が概ね横ばいにあることから、取引利回りは低下傾向にある。 「つくばエクスプレス」の開通以降、満室稼働で竣工するビルも多く、空室率が横ばいで推移する中、オフィス賃料も概ね横ばいで推移している。 1階店舗はほぼ満室で稼働しているものの、上層階ではやや空室が見られる。店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 *各賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格は上昇しているため、地価動向は緩やかな上昇傾向にある。

【凡例】

※総合評価 : 上昇(6%程度～)、

: 上昇(3～6%程度)、

: 上昇(0～3%程度)、

: 横ばい(0%程度)、

: 下落

※詳細項目 : 上昇、増加、

: 横ばい、

: 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告 (H19.10.1~H20.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目							鑑定評価員（不動産鑑定士）のコメント	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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		△	□	□	□	-	-	□	□	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションの販売価格及び契約率の低下が素地価格に影響を及ぼしているものと思われるが、取引価格は依然として上昇傾向にある。 ・取引価格の上昇に伴い低下傾向にあった取引利回りは、当期は低い水準を維持したまま概ね横ばいで推移している。 ・当地区は供給過多の状況にあり、また隣接地区で賃貸マンションが供給される見込みであるため、賃料は概ね横ばいで推移している。 ※賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格は上昇しているため、地価動向は若干の上昇傾向にある。
				銀座		△	▽	□	□	△	△	-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・まとまった規模の取引は多くは見られないものの、当地区の不動産市場は活発であり、取引価格は上昇傾向にある。 ・中央通り沿道等の立地条件が優れるエリアでは外資系企業・不動産投資ファンド等をはじめとする需要者の取引需要が競合する状態が続いており、取引利回りは低下傾向にある。 ・オフィス市場は依然として活発であり、建替等が進んでいるものの空室率は比較的低い水準にあるため、オフィス賃料は上昇傾向にある。 ・中央通り等の表通り以外の裏通りにおいても貸し手有利なテナント誘致も見られ、既存テナントの賃料値上げ圧力も強まっている等店舗賃料は上昇傾向にある。 ※取引価格及び各賃料の上昇並びに取引利回りの低下から地価動向は上昇傾向にある。
			商業	八重洲		△	□	▽	□	□	△	-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・東京駅周辺の開発が開花し賑わいが増したため、裏地でありながら表通り並みの価格での取引が見られる等、取引価格は上昇傾向にある。 ・投資家は資金調達面でのローンが難しくなっているが、Aクラス物件への需要は根強く、優良不動産投資を継続方針としていること等から、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 ・上昇し続けてきたAクラスビルの新規賃料は一服感が広がり、テナント側に慎重な態度も見られ始めているため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 ・市況の好転を受け、貸主が賃料設定をやや強気姿勢で臨んでいるため、店舗賃料は若干上昇傾向にある。 ※オフィス賃料は横ばいで推移しているものの、「グラントウキョウノースタワー」「グラントウキョウサウスタワー」の完成による人出の増加や周辺土地の取引価格の上昇もあり、地価動向は緩やかな上昇傾向にある。
		港区	住宅	高輪		△	□	▽	□	-	-	□	□	<ul style="list-style-type: none"> ・優良物件に対するリート、プライベートファンド等の投資は依然として旺盛であるため、取引価格は若干の上昇傾向にある。 ・景気の先行き不透明感等から取引利回りの低下については踊り場にさしかかっているとの見方が多い。 ・築年の新しい物件が増加しており、賃貸市場は競合が激化し、賃料水準は概ね横ばいで推移している。 ※賃料は概ね横ばいで推移しているものの、取引価格は若干上昇しているため、地価動向は若干の上昇傾向にある。
				芝浦		□	□	▽	▽	-	-	△	□	<ul style="list-style-type: none"> ・弱含みの取引が一部に見られるが、超高層賃貸住宅が建築中である等、不動産市場は堅調に推移することが見込まれるため、取引価格は概ね横ばいで推移している。 ・取引利回りは下限値に近くこれ以上の低下は見込めないと見られているため、概ね横ばいで推移している。 ・超高層の賃貸マンションでは満室稼働も見られる等、賃貸需要は堅調であるが、賃料は上昇を示すほどではないため、概ね横ばいで推移している。 ※取引価格及び賃料並びに取引利回りは横ばいで推移しているため、地価動向は概ね横ばいで推移している。

【凡例】

- ※総合評価 : 上昇(6%程度～)、 : 上昇(3～6%程度)、 : 上昇(0～3%程度)、 : 横ばい(0%程度)、 : 下落
- ※詳細項目 △ : 上昇、増加、 □ : 横ばい、 ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告 (H19.10.1~H20.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目							鑑定評価員（不動産鑑定士）のコメント	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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		△	▽	▽	□	△	△	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 優良物件に対するリート、プライベートファンド等の投資姿勢は依然として旺盛であるため、取引価格は若干の上昇傾向にある。 投資に適したオフィスビルが不足しているため、取引利回りは低下傾向にあるが、低下幅は縮小して、低下余地が少なくなっている。 オフィス賃料は上昇傾向にあるものの、オフィス床借増しの面積を減少させたり、留保する動きも見られる。 複合ビルの開業等により新たな就業者が生まれるとともに、来街者が増加し、店舗の空室率が低下しているため、店舗賃料は上昇傾向にある。 *取引価格及び賃料の上昇並びに取引利回りの低下から地価動向は緩やかな上昇傾向にある。
				汐留		△	▽	□	□	△	□	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 超高層ビルが建ち並び、大規模開発の可能な敷地が残っていない。 代替競争関係にあるエリアに所在するビルと比較すると、いずれのビルも品等が高く、立地条件も優れるため、取引価格は上昇傾向にあり、取引利回りは低下傾向にあると予想される。 募集賃料で入居申込みがあり、テナントの入れ替えの度に賃料が上昇する傾向が続いているビルもあるため、オフィス賃料は上昇傾向にある。 店舗は新規区画が生じないものの、賃料水準の変化はあまりないため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 *店舗賃料は横ばいで推移しているものの、オフィス賃料及び取引価格は上昇し、取引利回りは低下しているため、地価動向は緩やかな上昇傾向にある。
		新宿区	商業	新宿		△	▽	□	□	△	□	-	-	<ul style="list-style-type: none"> ファンドが資金繰りが悪化し、保有不動産を売却する動きもあり不動産価格の上昇を抑制していく可能性があるが、地価水準の高い高度業務商業地域の範囲が限定的で高額取引事例は散発的であるものの路線価の数倍の取引がみられ、取引価格は上昇傾向にある。 賃料上昇は遅行性があるので動きが弱いため、取引利回りは概ね横ばい又は若干の低下で推移している。 オフィスの拡張需要が旺盛であり、新築大型ビルでは満室稼働での竣工も予定され、空室率も低下しているため、Aクラスビルのオフィス賃料は上昇傾向にある。 百貨店のほかは中小の老朽化ビルが多く、銀行店舗の撤退の後、ディスカウントショップの出店等で昔ほどの活況はないが、平成20年6月の地下鉄新路線の開通効果で来街者の増加と店舗の収益向上が期待され、店舗賃料はオーナー側からの賃料増額改定圧力から強含みで推移している。 *ランドマークとなるモード学園50階建コクーンタワーが竣工間近の新宿新都心のAクラスビル街は、オフィス賃料及び取引価格は上昇しているため、地価動向は上昇傾向にある。
				渋谷		△	□	▽	▽	△	△	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 立地条件の優良な不動産は高値取引が行われている状態であり、また、地下鉄の新路線開通により利便性が増すため、取引価格は上昇傾向にある。 賃料上昇の動きが弱く、一方で取引利回りは下限値に近いとの見方から、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 新築ビルへのオフィス需要は旺盛であり、竣工1年未満のビルのほとんどが満室稼働しているため、オフィス賃料は上昇傾向にある。 テナントの入替が盛んで、中小規模の開発も増加しているため、店舗賃料は上昇傾向にある。 *各賃料及び取引価格が上昇しているため、地価動向は緩やかな上昇傾向にある。
		渋谷区	商業	表参道		△	▽	□	△	△	△	-	△	<ul style="list-style-type: none"> Jリート、不動産投資ファンド等を中心に店舗需要は根強く、取引価格は上昇傾向にある。 取引利回りの下落基調は続いているが、かつての過熱感はやや薄らいでおり、取引利回りの低下幅は縮小傾向にある。 表参道背後地で小規模事務所の供給が見られる程度で、新たなオフィス供給はほとんど無いものの、オフィス賃料は上昇傾向にある。 チェーン店の中核店舗としての需要が強くなり、特に路面店での需要が根強い。歩合賃料も多いが、店舗賃料は上昇傾向にある。 *取引価格及び各賃料の上昇並びに取引利回りの低下から地価動向は上昇傾向にある。

【凡例】

※総合評価 : 上昇(6%程度～)、

: 上昇(3～6%程度)、

: 上昇(0～3%程度)、

: 横ばい(0%程度)、

: 下落

※詳細項目 △ : 上昇、増加、

□ : 横ばい、

▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告 (H19.10.1~H20.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目							鑑定評価員（不動産鑑定士）のコメント	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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		△	▽	▽	□	□	△	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 店舗が主体で賃料単価が高いビルが多く、収益性が高いことから、リート等の格好の材料となりやすいため、取引価格は上昇傾向にある。 店舗賃料は若干上昇しているが、取引価格の上昇がこれを上回り、取引利回りは低下傾向にある。 空室率の改善は見られるが、平均募集賃料に変動が見られないため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 集客力のある地点では賃料水準が高い店舗もあるため、店舗賃料は上昇傾向にある。 * オフィス賃料は横ばいで推移しているものの、店舗賃料及び取引価格は上昇しているため、地価動向は緩やかな上昇傾向にある。
			住宅	品川区	品川		△	□	□	□	-	-	□	□
		住宅	江東区	豊洲		△	□	□	□	-	-	□	□	<ul style="list-style-type: none"> 規模の大きい超高層マンション等の用地は、デベロッパーにより取得競争となるため、取引価格は上昇傾向にある。 投資家等の見方は冷静な姿勢を取り戻しつつあるため、賃貸マンション等の価格は横ばいと考えられることから、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 大量に供給され、空室が残っているマンションもあるが、賃料は高い水準を維持したまま概ね横ばいで推移している。 * 賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格は上昇しているため、地価動向は緩やかな上昇傾向にある。
	住宅	多摩	吉祥寺		△	□	▽	□	-	-	□	□	<ul style="list-style-type: none"> 交通利便性や生活利便性等を背景に根強い需要があり、マンション用地は適地が少なく仕入れが難しいため、取引価格はやや上昇したが鈍化傾向にある。 代替競争関係にあるエリアの動向から、取引利回りは概ね横ばいで推移している予想される。 単身者を含め各層からの賃貸需要は強いが、賃貸物件の供給も十分にあるため、賃料は概ね横ばいで推移している。 * 賃料は横ばいで推移し、取引価格はやや上昇したが鈍化傾向のため、地価動向は若干の上昇傾向にある。 	
商業	吉祥寺			△	□	□	□	△	△	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 繁華な商業地として物件の不足が常態化しており、取引が実現すると強含みの価格が形成される傾向にあるため、取引価格は上昇傾向にある。 取引価格は上昇しているが、テナントの需要は高く、賃料も上昇を示しているため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 新規の供給が少ない中で、空室率は低下し、需要は回復しているため、オフィス賃料は上昇傾向にある。 店舗の新規の供給が少ない中で、空室の発生はほとんどないため、店舗賃料は上昇傾向にある。 * 各賃料及び取引価格がやや上昇しているため、地価動向は若干の上昇傾向にある。 		

【 凡例 】

- ※総合評価 : 上昇(6%程度～)、 : 上昇(3～6%程度)、 : 上昇(0～3%程度)、 : 横ばい(0%程度)、 : 下落
- ※詳細項目 : 上昇、増加、 : 横ばい、 : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告 (H19.10.1~H20.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目							鑑定評価員（不動産鑑定士）のコメント	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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		△	□	▽	□	-	-	□	△	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利便性や環境条件が良いこと及び駅前商業地の急激な地価上昇を受けて、取引価格は依然として上昇傾向にあるが、高値感からの買い控え等により、上昇傾向は弱まっている。 ・ 安定的な賃貸収益を確保できるため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 ・ 駅前での店舗等の増大により、従業員の賃貸需要が強いため、賃料は上昇傾向にある。 ※ 賃料及び取引価格が上昇しているため、地価動向は若干の上昇傾向にある。
			商業	立川		△	▽	□	□	□	□	-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・ J R 立川駅周辺の不動産市場は活発であり、路線価の数倍の高額取引が見られる等、取引価格は上昇傾向にある。 ・ 取引価格は上昇しているが賃料の上昇は遅行しているため、取引利回りは低下傾向にある。 ・ 商業集積度が高まり地域の利便性が向上したことからオフィス、店舗いずれの賃料も高止まりの状況にあり、概ね横ばい傾向にある。 ※ 賃料が横ばいで推移するものの、取引価格は上昇し、取引利回りは低下しているため、地価動向は緩やかな上昇傾向にある。
		商業	八王子		△	▽	□	□	□	□	□	-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・ 取引件数は少ないものの需要は根強く、好立地物件として高値取引も散見されるため、取引価格は上昇傾向にある。 ・ 賃料水準は概ね横ばいながら、不動産価格は上昇しているため、取引利回りは低下傾向にある。 ・ 当地区からの撤退や、立川市への統合により、空室率は高水準で推移しているが、オフィス賃料は横ばいから若干の上昇傾向で推移している。 ・ 繁華性の優れる通りの1階店舗は根強い需要があるが、2階以上では空室も目立っているため、店舗賃料は横ばいから若干の上昇傾向で推移している。 ※ 各賃料は概ね横ばいで推移しているものの、取引価格は上昇しているため、地価動向は緩やかな上昇傾向にある。
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口		△	▽	▽	▽	△	△	-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一等地の収益性の高い物件には根強い需要があり取引価格は依然として上昇傾向にあるが、西口地区における取引件数及び高額取引は減少しており、その上昇率は鈍化傾向にある。 ・ 取引価格の上昇に対し、賃料も上昇しており、取引利回りは若干の低下傾向で推移している。 ・ オフィスのエリアが狭く、かつ、供給が少ないことから、空室率は低下し、オフィス賃料は上昇傾向にある。 ・ 全階店舗の商業ビルも多く、繁華性の高いビルの店舗賃料は上昇傾向にある。 ※ 各賃料及び取引価格は上昇し、取引利回りは若干の低下傾向で推移しているため、地価動向は緩やかな上昇傾向にある。
			商業	みなとみらい		△	▽	□	□	□	□	□	□	-

【 凡例 】

- ※総合評価 : 上昇(6%程度～)、 : 上昇(3～6%程度)、 : 上昇(0～3%程度)、 : 横ばい(0%程度)、 : 下落
- ※詳細項目 △ : 上昇、増加、 □ : 横ばい、 ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告 (H19.10.1~H20.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目							鑑定評価員（不動産鑑定士）のコメント	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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		△	▽	□	□	□	△	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 新たな土地供給の可能性は少ないものの、人気のある商業地で需要は旺盛であるため、取引価格は上昇傾向にある。 賃料水準は1階については貸し手主導であるが、他の階は概ね横ばいで推移している状況であり、地価の上昇の程度が優っているため、取引利回りは低下傾向にある。 小規模事務所需要が存する程度で、築年の古いビルが多く、他地域の先進的な建物に対する競争力は乏しいが、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 1階店舗は空室はほとんどなく、貸し手有利なテナント誘致が行われており、店舗賃料は上昇傾向にある。 * オフィス賃料は横ばいで推移しているものの、店舗賃料及び取引価格は上昇し、取引利回りは低下しているため、地価動向は緩やかな上昇傾向にある。
			商業	新横浜		△	▽	□	▽	□	□	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 転売物件への融資が厳しくなっていること等からマーケットの動きは鈍化しているが、都心と関西方面へのアクセス面の地の利もあり、取引価格は緩やかな上昇傾向にある。 取引価格は緩やかに上昇しているが賃料は（遅行的に）横ばいで推移しているため取引利回りは低下傾向にある。 テナントの進出や増床の動きがあり、空室率は低い水準で推移しているが、オフィス賃料は上昇するには至らず、概ね横ばいで推移している。 1階部分店舗賃料の相場はほぼ決まっているため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 * 各賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格はやや上昇しており、地価動向は緩やかな上昇傾向にある。
		都筑区	住宅	都筑区センター南		△	□	▽	□	-	-	□	△	<ul style="list-style-type: none"> 地下鉄の新路線の開通を控えていることや、駅周辺で商業集積が増しているため、取引価格は上昇傾向にある。 美容院等のテナント需要は旺盛であり、マンション需要も若年ファミリー層に人気が高いため、取引利回りも安定しており、概ね横ばいで推移している。 若年のファミリー層の賃貸需要が強く、センター南駅徒歩圏内のマンションでは賃料はやや上昇傾向にある。 * 賃料及び取引価格がやや上昇しているため、地価動向は若干の上昇傾向にある。
			商業	都筑区センター北		△	▽	▽	□	□	□	□	□	△
		青葉区	住宅	美しが丘		△	□	□	□	-	-	□	□	<ul style="list-style-type: none"> デベロッパーのマンション用地の購入意欲は依然として強く、売り物件さえあれば競合状態は激しいため、取引価格は上昇傾向にある。 投資行動に慎重な姿勢が続いているため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 前期と同様に、築浅のマンションの賃料は概ね横ばいで推移しているが、築年が古いマンションの賃料は弱含み傾向で推移している。 * 賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格は上昇しているため、地価動向は若干の上昇傾向にある。

【 凡例 】

- ※総合評価 : 上昇(6%程度～)、 : 上昇(3～6%程度)、 : 上昇(0～3%程度)、 : 横ばい(0%程度)、 : 下落
- ※詳細項目 : 上昇、増加、 : 横ばい、 : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告 (H19.10.1~H20.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目							鑑定評価員（不動産鑑定士）のコメント	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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		△	▽	□	□	□	□	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 商業施設の開業により集積度が向上しており、不動産証券化関連の取引が活発である等、不動産に対する需要が多いため、取引価格は上昇傾向にある。 賃貸市場は1階に関しては貸し手有利の市場で、空室も少なく強含みで推移しているが、全体としては概ね横ばいで推移しており、このため取引利回りは低下傾向にある。 隣接地区での再開発ビルの完成により、多くの賃貸スペースが供給されているため、駅周辺でも条件の悪いビルは空室が見られるが、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 利用形態や契約条件により水準に差はあるが、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 *各賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格は上昇しているため、地価動向は緩やかな上昇傾向にある。
			住宅	元住吉		△	▽	▽	□	-	-	□	□	<ul style="list-style-type: none"> 東京に隣接していること等から、都内の地価の影響を受けやすい地区であり、特にマンション用地は相対的な割安感から取引価格は上昇傾向にある。 賃料水準は若干強含みで推移しているものの、地価の上昇が優っているため、取引利回りは低下傾向にある。 所得の伸びが見込めないため、賃料は概ね横ばいで推移している。 *賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格は上昇しているため、地価動向は緩やかな上昇傾向にある。
			商業	武蔵小杉		△	▽	□	□	□	△	□	-	<ul style="list-style-type: none"> 駅周辺での開発事業に伴い、高度商業地域へと移行しており、地区内での取引は少ないが、隣接地区の取引事例から、取引価格は上昇傾向にある。 取引価格が上昇しているため、取引利回りは低下傾向にある。 新駅の開設が予定されているが、賃料への影響はまだないため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 周辺でのマンション建設により、顧客の増加が見込まれるため、店舗賃料は上昇傾向にある。 *オフィス賃料は横ばいで推移しているものの、店舗賃料及び取引価格は上昇しているため、地価動向は緩やかな上昇傾向にある。
			住宅	新百合ヶ丘		△	□	▽	□	-	-	□	□	<ul style="list-style-type: none"> 駅近接のマンション適地は希少性が高く供給も少ないため、高値取引の対象となりやすいため、取引価格はやや上昇傾向にある。 取引利回りの低下傾向には底打ちの兆しが出てきているため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 駅へ近接する品等の高いマンションの賃貸需要は高いが、供給も多いため、賃料は概ね横ばいで推移している。 *賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格は上昇しており、規模の優位性を有する大規模画地は相対的に需要が強く、地価動向は若干の上昇傾向にある。
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南		△	□	△	□	□	□	-	-	<ul style="list-style-type: none"> ビル用地や賃貸マンションを取得する動きが見られる等、不動産に対する需要は回復しつつあるため、取引価格は上昇傾向にある。 取引価格の上昇は僅かであり、賃料の増加も見込めないため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 空室率に改善が見られない現状では、賃料の上昇は見込めないため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 飲食店の出店が増加しているが、他の地区との競合関係等から集客力には限界があるため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 *各賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格は上昇しているため、地価動向は若干の上昇傾向にある。

【 凡例 】

※総合評価 : 上昇(6%程度～)、

: 上昇(3～6%程度)、

: 上昇(0～3%程度)、

: 横ばい(0%程度)、

: 下落

※詳細項目 △ : 上昇、増加、

□ : 横ばい、

▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告 (H19.10.1~H20.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目							鑑定評価員（不動産鑑定士）のコメント	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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		△	▽	▽	▽	□	△	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 新幹線開業を睨んでの投資意欲にやや後退感はあるものの、需給ギャップは解消されていないため、取引価格は上昇傾向にある。 大都市での取引利回りの低下の影響を受け、賃料上昇の遅行と相俟って当地区でも取引利回りは低下傾向にある。 空室率改善のピッチは遅いが、主要なオフィスビルはほぼ満室状態となっているため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 周辺でのマンション需要の増加や商業施設の集積により客足が増加した影響から、飲食店の出店が顕著になっているため、店舗賃料は弱い上昇傾向にある。 * オフィス賃料は横ばいで推移しているものの、店舗賃料及び取引価格は上昇しており、地価動向は緩やかな上昇傾向にある。
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺		△	▽	△	▽	△	□	△	△	<ul style="list-style-type: none"> 広幅員の道路沿いでは高額取引の事例もみられ、取引価格は依然として上昇傾向にあるが、その上昇幅は縮小傾向にある。 土地価格、建築価格の上昇に対して賃料の上昇幅は少ないため、取引利回りは低下傾向にある。 Aクラスビルでは、空室率の改善が見られ、募集賃料が上昇するとともに、成約賃料が募集賃料で決まるケースが多くなっているため、オフィス賃料は上昇傾向にある。 店舗については高賃料にもかかわらず空室が生じても場所によっては、すぐに次のテナントが決定する状況で、店舗賃料は高値安定で概ね横ばいで推移している。 * 店舗賃料は横ばい、またオフィス賃料及び取引価格は上昇しているが、地価動向はここにきて緩やかな上昇傾向にある。
愛知県	名古屋市中村区	商業	名駅前		△	□	▽	□	□	△	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 裏通り等の高値取引が沈静化し地価上昇ムードに一服感が見られるものの、地域の将来的な成長を見越した投資意欲は活発であるため、取引価格はやや上昇傾向にある。 賃料上昇の動きが弱いため、取引利回りは横ばいで推移している。 オフィス賃料は概ね横ばいで推移しているが、割安であった賃料が改定される等、継続賃料は上昇傾向にある。 Aクラスビルの店舗賃料については、商業集積の高まりにより栄地区の水準と同水準まで高まってきており、割安感があった継続賃料についても上昇傾向にある。 * オフィス賃料は横ばいで推移しているものの、路面店の店舗賃料水準及び取引価格はやや上昇しているため、地価動向は若干の上昇傾向にある。 	
		商業	名駅北		△	▽	△	□	△	△	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 名駅周辺については今後も発展が見込まれることから、ファンド・投資家を含め需要は強く、反面供給は限定的であるため、取引価格は上昇傾向にある。 ファンド等の獲得競争と、優良物件の供給が不足しているため、取引利回りは低下傾向にある。 空室率は横ばいで、新築ビルへの需要は高いため、オフィス賃料は上昇傾向にある。 オフィスの大量供給により昼夜の人口差が大きく、飲食店等を中心に需要が見られるため、店舗賃料は上昇傾向にある。 * 取引価格及び各賃料がやや上昇し、取引利回りは低下しているため、地価動向は若干の上昇傾向にある。 	
		商業	栄駅周辺		△	□	▽	□	△	△	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 繁華性が高まっており、不動産の供給が不足していることや、若者向け店舗や飲食店等の需要が強いため、取引価格は上昇傾向にある。 地価水準が天井に近づきつつあるとの見方から、投資行動も慎重になってきているため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 新築ビルのオフィス賃料は上昇傾向で推移しているが、既存ビルは隣接地区において新築ビルが大量に竣工することを警戒して、概ね横ばいで推移している。 商業施設が開業しブランド店が進出後繁華性が高まっているため、店舗賃料は上昇傾向にある。 * 各賃料及び取引価格が上昇しているため、地価動向は緩やかな上昇傾向にある。 	

【凡例】

- ※総合評価 : 上昇(6%程度～)、 : 上昇(3～6%程度)、 : 上昇(0～3%程度)、 : 横ばい(0%程度)、 : 下落
- ※詳細項目 △ : 上昇、増加、 □ : 横ばい、 ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告 (H19.10.1~H20.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目							鑑定評価員（不動産鑑定士）のコメント	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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		△	□	□	□	□	□	-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・オフィスやマンション開発が進んでいることから画地条件や立地条件が良いものについては、需要が強く、結果価格は上昇してきたと考えられる。ただし、平成19年後半は価格の上昇が鈍化しているとの話もあり、取引事例からも現在の価格水準から極端に乖離した価格での取引は見られなくなっている。 ・Jリート等の取引利回りを見ると幅があるが、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 ・新規オフィスビルの供給に伴う募集賃料の上昇と、古いビルの需要減退があるため、オフィス賃料は概ね横ばいかやや上昇で推移している。 ・幹線道路沿いの1階店舗となると需要に対し供給は限定的になるため、このような店舗の賃料はやや上昇、背後地では概ね横ばいで推移している。 *各賃料は横ばいかやや上昇で推移しており、取引価格もやや上昇しているため、地価動向は緩やかな上昇傾向にある。
			住宅	大曾根		△	□	□	□	-	-	△	□	<ul style="list-style-type: none"> ・画地規模がマンション適地であれば必ず成約できるとの見方があり、供給も少ないため、取引価格は上昇傾向にある。 ・単身者向けよりも、住環境から、家族者向け賃貸マンションが投資家の人気が高い。この種の物件は少ないが、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 ・新規の単身者向け、家族向け賃貸マンションはほとんど見当たらず、分譲済みマンションを賃貸向けにする物件が見られるも、賃料は概ね横ばいで推移している。 *賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格は上昇しているため、地価動向は緩やかな上昇傾向にある。
		東区	商業	久屋大通駅周辺		△	□	▽	□	□	△	-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・市内全域でオフィス床の供給過剰感が強まりつつあるなかで収益性を考慮すると手を出しにくい水準に価格は達しているため積極的な取引は減少しているが、希少性の高い優良物件に対する需要は依然として強く、取引価格はやや上昇傾向にある。 ・金利上昇が懸念される経済情勢下で取引利回りは概ね横ばいで推移している。 ・オフィス賃料は概ね横ばいで推移しているが、割安であった賃料が改定される等、継続賃料は上昇傾向にある。 ・海外ブランドの出店は一段落した感があるものの、大通沿いの路面店では賃料が上昇傾向にある等、路面店を中心に店舗賃料は上昇傾向にある。 *オフィス賃料は横ばいで推移しているものの、店舗賃料は上昇しているため、地価動向は若干の上昇傾向にある。
		千種区	住宅	覚王山		△	□	▽	□	-	-	□	□	<ul style="list-style-type: none"> ・利便性を反映して土地取引は活発化しているが、地価が住宅地としては高値圏に近づきつつあるため、取引価格は上昇傾向にはあるものの緩やかに推移している。 ・賃料は、住宅では横ばい状態が続いているため、取引利回りも概ね横ばいで推移している。 ・ファンドが取得した賃貸マンションの多くは、これまでの相場観よりも高めの賃料を設定して、空室が目立っており、賃料は概ね横ばいで推移している。 *賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格は上昇しているため、地価動向は若干の上昇傾向にある。
			商業	池下		△	▽	□	□	□	-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・割安感並びに名古屋中心部の地価高騰の影響を受けて、取引価格は上昇傾向にある。 ・取引価格が上昇傾向にあるのに比し賃料水準は店舗、共同住宅ともに横ばいであるため、取引利回りは低下傾向にある。 ・今池地区と比較して立地条件が劣るため、オフィス需要は弱く、機能的に劣る築年の古いビルでは空室も目立っているが、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 ・1階路面店舗は池下駅至近に限り需要が根強く、駅から離れると客足は鈍り需要は弱含みになるが、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 *各賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格は上昇しているため、地価動向は緩やかな上昇傾向にある。 	

【凡例】

※総合評価 : 上昇(6%程度～)、

: 上昇(3～6%程度)、

: 上昇(0～3%程度)、

: 横ばい(0%程度)、

: 下落

※詳細項目 : 上昇、増加、

: 横ばい、

: 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告 (H19.10.1~H20.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目							鑑定評価員（不動産鑑定士）のコメント	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	商業	今池		△	▽	□	□	□	□	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 土地取引が比較的活発で、特に収益性が期待できる画地規模の大きい幹線沿いの物件は高値で売買されているため、取引価格は上昇傾向にある。 取引価格が上昇基調にあるのに対し賃料は店舗、オフィスとも横ばいであるため、取引利回りはやや低下傾向にある。 古いビルの需要減退があるが、オフィス賃料は一定の賃料水準が形成されているため、概ね横ばいで推移している。 ビルの建て替えが進んでいるが、新規募集はまだ出ておらず、店舗賃料は一定の賃料水準が形成されているため、概ね横ばいで推移している。 *各賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格は上昇しているため、地価動向は緩やかな上昇傾向にある。
			住宅	御器所		△	□	▽	□	-	-	□	□	<ul style="list-style-type: none"> 利便性の高さから、マンション用地として需要が高く、幹線道路沿いは高容積率ということもあって、高い水準での取引が散見され、取引価格は上昇傾向にある。 名古屋中心部のレジデンス系収益物件の一部の無惨な空室率を背景に、収益物件の需要は低下しており、取引利回りは踊り場の状況にあるため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 伏見・名古屋駅方面へのアクセスが良好なことから社会人単身者の需要が高いため、収益物件の供給が増加しているものの、賃料は概ね横ばいで推移している。 *賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格は上昇しているため、地価動向は若干の上昇傾向にある。
			商業	金山		△	▽	▽	□	□	□	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 金山駅周辺の幹線道路沿いについては強気の売り物件が多く、優良物件の供給が少ないため、取引価格は上昇傾向にある。 現状での賃料水準の確保が見込まれるが地価は弱い上昇傾向にあるため取引利回りは安定からやや低下傾向にある。 空室率はタイトな状況を継続しているが、名古屋市内におけるオフィスエリアとの競争もあるため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 駅に近接するエリアでは出店のニーズが高いが、当該需要は1階の路面店か2階までに限定されるため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 *各賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格は上昇しているため、地価動向は緩やかな上昇傾向にある。
滋賀県	大津市	商業	大津駅周辺		△	▽	□	□	□	□	□	□	<ul style="list-style-type: none"> 価格帯に大きな変動は見られないが、安めの取引が目につかなくなったことを受けて平均値は切り上がってきているため、取引価格は上昇傾向にある。 取引利回りはまちまちで相場を形成するに至っていないが、やや低下傾向にある。 ビジネスゾーンではないためオフィスは点在する程度であり、大津駅前に比べ賃料水準は低いいため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 募集賃料を下げてもテナントを誘致することはないため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 *各賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格は上昇しているため、地価動向は緩やかな上昇傾向にある。 	
					住宅	南草津駅周辺		△	□	□	□	-	-	△

【凡例】

- ※総合評価 : 上昇(6%程度～)、 : 上昇(3～6%程度)、 : 上昇(0～3%程度)、 : 横ばい(0%程度)、 : 下落
- ※詳細項目 : 上昇、増加、 : 横ばい、 : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告 (H19.10.1~H20.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目							鑑定評価員（不動産鑑定士）のコメント	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	京都駅周辺		△	□	□	▽	△	△	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 首都圏等への交通の便が良好であることや、大型店舗の進出により集客力の向上が見込まれることから、投資対象となる不動産に対する需要は底堅いため、取引価格は上昇傾向にある。 需要は競合しているが、賃料はやや上昇であるため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 大型ビルでは空室がほとんどなく、他の地区と比較すると需給動向に逼迫感があるため、オフィス賃料は上昇傾向にある。 大手家電量販店が出店予定で客足の流動性が高まると期待されるため、店舗賃料は上昇傾向にある。 *各賃料がやや上昇傾向にあり、駅前の希少性を有する商業地であることから需要も競合しているため地価動向は若干の上昇傾向にある。
			住宅	二条		▽	□	▽	▽	-	-	□	□	<ul style="list-style-type: none"> 投資家が様子見の状況に入っており、新規取得の意欲が低下している状況にあるため、取引価格は低下傾向にある。 元本価格と賃料に目立った変動が見られないため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 賃料はワンルームマンション、ファミリータイプのマンションとも安定的に概ね横ばいで推移しているが、実質賃料ベースでは、更新料等への批判が強いため低下傾向にある。 *賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格は低下傾向にあるため、地価動向は低下傾向にある。
			商業	河原町		□	□	▽	▽	□	△	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 不動産業者所有の転売物件が見られるが、買い手がなく、取得価格でも売却する可能性も考えられるため、取引価格は概ね横ばいで推移している。 優良物件にはファンドを含め、潜在的な需要はかなりあるが、優良な売り物件がなく、市場には高値警戒感も強いため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 オフィスの募集賃料を見ると、ここ1～2年のオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 テナントとして出店を希望するニーズが非常に強く、新築ビルの低層階ではかつてない高家賃が見込まれるため、店舗賃料は上昇傾向にある。 *オフィス賃料は横ばいで推移しているものの、店舗賃料は上昇している。また、市場の高値警戒感を受け、買い手の物件に対する選別化が強まる中、希少性の極めて高い物件には潜在的な需要は見込まれる。したがって周辺では取引価格が横ばいに推移するものの一等地については若干の上昇傾向が残る。
			商業	烏丸		□	□	▽	□	□	□	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 河原町地区から当地区への土地需要の転換を指摘する声も聞かれているが、前期から高額取引での事例はないため、取引価格は概ね横ばいで推移している。 新築ビルの賃料水準が周辺部へ波及していないため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 企業の地方都市に対する賃料負担能力は大都市ほど高くなく、需要喚起にブレーキがかかることが懸念されているため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 立地や階層等により水準的には様々な状態であるが、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 *取引価格及び各賃料が横ばいで推移しているため、地価動向は概ね横ばいで推移している。
			商業	御池		□	□	▽	□	□	□	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 地下鉄の延伸により乗降客の増加等が期待されているが、京都市の景観条例等の法規制により、取得について萎縮的効果があるため、取引価格は概ね横ばいで推移している。 取引価格、賃料ともに概ね横ばいで推移しているため、取引利回りにも大きな変化は見られない。 オフィスはやや供給過多であるため、賃料を下げ空室率を下げる動きがあるが、築浅のビルでは賃料は上昇傾向にあるため、全体としてオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 1階部分において路面型店舗の需要が考えられるものの、類似商業地との競合より、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 *各賃料及び取引価格が横ばいで推移しているため、地価動向は概ね横ばいで推移している。

【凡例】

- ※総合評価 : 上昇(6%程度～)、 : 上昇(3～6%程度)、 : 上昇(0～3%程度)、 : 横ばい(0%程度)、 : 下落
- ※詳細項目 : 上昇、増加、 : 横ばい、 : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告 (H19. 10. 1～H20. 1. 1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目							鑑定評価員（不動産鑑定士）のコメント	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	丸太町		□	□	▽	□	□	□	-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・景観条例による高度制限の影響等で、不動産業者に様子見のムードが強くなっており、高額取引での事例は把握されていないため、取引価格は概ね横ばいで推移している。 ・金利上昇が懸念されるため、取引利回りは低下が見込みにくく、概ね横ばいで推移している。 ・新規の供給が少なく、賃貸事例を見ると、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 ・賃貸事例を見ると、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 * 取引価格及び各賃料が横ばいで推移しているため、地価動向は概ね横ばいで推移している。
			住宅	下鴨		△	□	▽	□	-	△	△	□	<ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路沿いで賃貸マンション等の利用が可能な物件があれば、多くの需要があると考えられるが、売り物件はほとんどないため、取引価格は上昇傾向にある。 ・自用地に賃貸マンション等の経営を行うケースが中心で、収益物件が取り引きされる例はほとんどないが、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 ・都心への通勤、通学が可能であり、かつ優良な住宅地として知名度が高く、単身者や若年夫婦からの賃貸需要が多いため、賃料は概ね横ばいで推移している。 * 賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格は上昇しているため、地価動向は若干の上昇傾向にある。
			住宅	桂		▽	□	▽	▽	-	-	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> ・取引件数が減少傾向にあり、高価格水準の取引が見られなくなり、業者による転売目的の売買も減少しているため、取引価格は低下傾向にある。 ・賃料は頭打ちの傾向にあり、建築費の高騰も続いているが、取引価格も低下傾向にあるため、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。 ・京都圏や大阪圏への通勤に便利な住宅地であり、単身者向けの賃貸マンションが多く、新規の供給も見られるが、賃料は概ね横ばいで推移している。 * 賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格は低下しているため、地価動向は低下傾向にある。
大阪府	大阪市	北区	商業	梅田		△	▽	□	▽	△	□	-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模開発事業の効果による収益性の向上を期待する等により取引価格は上昇しているが、その上昇幅は縮小傾向にある。 ・優良物件の希少性が高いため取引利回りは低下傾向にあるが、低下幅は縮小傾向にある。 ・大阪圏の拠点エリアであるため空室率は低い水準で推移しており、オフィス賃料は上昇傾向にある。 ・テナントの売上動向が横ばいであり、賃料負担力に変化がないため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 * 店舗賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格及びオフィス賃料の上昇並びに取引利回りの低下から地価動向は緩やかな上昇傾向にある。
			商業	茶屋町		△	▽	□	□	△	△	-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・開発の続く当地区の将来性、集客力から、当地区の地価は強含みであるため、取引価格は依然として上昇傾向にある。 ・一定規模の不動産価格の上昇が続いているため、取引利回りは低下傾向にある。 ・空室率は低い水準にあり、需給バランスでオーナー優位の状態にあるため、オフィス賃料は上昇傾向にある。 ・空き店舗は少なく、集客力が高まっているため、店舗賃料は上昇傾向にある。 * 各賃料及び取引価格は上昇し、取引利回りは低下しているため、地価動向は緩やかな上昇傾向にある。

【 凡例 】

- ※総合評価 : 上昇(6%程度～)、 : 上昇(3～6%程度)、 : 上昇(0～3%程度)、 : 横ばい(0%程度)、 : 下落
- ※詳細項目 : 上昇、増加、 : 横ばい、 : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告 (H19.10.1~H20.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目							鑑定評価員（不動産鑑定士）のコメント	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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		△	▽	▽	△	△	△	-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・オフィス市況の好転に伴い既存オフィスビルの建て替え等が多く見られる等、堅調なオフィス市況を反映して、取引価格は上昇傾向にある。 ・Jリート及びファンド等による取引、開発が活発で、優良物件の不足感が漂っているため、取引利回りは低下傾向にある。 ・景気回復傾向による企業業績の回復に伴い、空室率は低下しているため、オフィス賃料は上昇傾向にある。 ・高層マンション及びオフィスビル等の新規供給が予定されていることから、店舗の出店需要は旺盛であるため、店舗賃料は上昇傾向にある。 *取引価格及び各賃料は上昇し、取引利回りは低下しているため、地価動向は緩やかな上昇傾向にある。
				船場		△	▽	▽	□	□	□	-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・隣接地区で大型店舗付オフィスビルが不動産ファンドに購入されたことも影響して収益ビルの物色が再熱したようであり、一服感が漂っていた取引価格は再び上昇傾向にある。 ・水準より低位の取引利回りが見られ、取引利回りは低下傾向にある。 ・新規賃料は安定基調にあるため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 ・競争が厳しいこともあり、閉店する店も多々見られるが、早い時期に新店舗が開店する状況にあるため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 *各賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格は上昇し、取引利回りは低下しているため、地価動向は緩やかな上昇傾向にある。
				心斎橋		△	▽	□	□	□	□	-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・優良物件に対し不動産投資ファンド等の投資熱が高く、これに関連する投資適格物件の取引が複数見られる等、取引価格は上昇傾向にある。 ・取引利回りは低下傾向にあるが、銀行の融資姿勢が厳しくなっていること等から低下幅は縮小傾向にある。 ・商業色が強く、オフィスについては賃料・空室率ともに概ね横ばいで推移している。 ・売上は横ばいもしくはやや軟調にあると予想されるため、店舗賃料は概ね横ばい傾向にある。 *各賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格は上昇し、取引利回りは低下していることから地価動向は緩やかな上昇傾向にある。
				なんば		△	▽	▽	□	△	△	-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・堅調なオフィス市況及び当地区の高い回遊性を反映し、周辺では商業施設及び事務所ビル等の建築、建て替えが相次いでいるため、取引価格は上昇傾向にある。 ・Jリート及びファンド等による取引、開発が活発に行われており、優良物件の不足感が漂っているため、取引利回りは低下傾向にある。 ・企業収益の好転を背景とした新設需要、増床を伴う統合移転の動きが活発化しており、需給ギャップの改善が進んでいるため、オフィス賃料は上昇傾向にある。 ・商業施設の竣工により、さらなる集積度、繁華性の高まりを見せており、店舗等の出店需要は旺盛であるため、店舗賃料は上昇傾向にある。 *取引価格及び各賃料は上昇し、取引利回りは低下しているため、地価動向は緩やかな上昇傾向にある。
				O B P		△	▽	▽	□	△	□	-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・超高層ビルが建ち並び一部駐車場利用されている画地はあるが、開発余地は少なく、今後しばらくの間は、新たな供給は見込みがたい地区である。 ・高度な都市機能が集積し、ビルの規模・グレードが高いため需要は底堅く、代替競争関係にある大阪市内中心部の事務所エリア等との比較から取引価格は上昇傾向にあり、取引利回りは低下傾向にあると予想される。 ・地区内は大手企業の本社等が大部分を占めており、新規の賃貸借契約は限定的であるが、代替競争関係にあるエリアとの比較から、オフィス賃料は上昇傾向にあると予想される。 *店舗賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格及びオフィス賃料の上昇並びに取引利回りの低下から地価動向は緩やかな上昇傾向にある。

【 凡例 】

- ※総合評価 : 上昇(6%程度～)、 : 上昇(3～6%程度)、 : 上昇(0～3%程度)、 : 横ばい(0%程度)、 : 下落
- ※詳細項目 : 上昇、増加、 : 横ばい、 : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告 (H19.10.1~H20.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目							鑑定評価員（不動産鑑定士）のコメント	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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		△	□	□	□	-	-	□	□	<ul style="list-style-type: none"> 隣接地区の開発による波及効果の期待が大きく、幹線道路を中心に、高容積率に着目して収益性を強く見込んだ取引が見られるため、取引価格は上昇傾向にある。 立地特性上、ファミリー層、単身者層等の多様なターゲット層を備えており、キャッシュフローの安定性が高いため、取引利回りは概ね横ばいあるいは若干の低下傾向にて推移している。 都心部との位置関係により選好性の強い地区ではあるが、他の行政区を含めて競合物件が多いため、賃料は概ね横ばいで推移している。 *賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格は上昇しており、関西屈指のターミナル駅JR「大阪」駅にも徒歩圏内と好立地であるため、地価動向は緩やかな上昇傾向にある。
		天王寺区	住宅	天王寺		△	□	□	□	-	-	△	□	<ul style="list-style-type: none"> 最寄り駅に近い分譲マンションの販売は好調で、利便性の高いマンション用地としての需要が強いため、取引価格はやや上昇傾向にある。 賃料上昇の動きが弱いため、現在のところ取引利回りは概ね横ばいで推移している。 築年の新しい物件の賃料水準はやや高いが、築年の経過した物件が比較的多いため、全体として賃料は概ね横ばいで推移している。 *賃料は横ばいで推移しているものの、最寄り駅に近いマンション適地の取引価格は上昇しているため、地価動向は若干の上昇傾向にある。
	豊中市	住宅	豊中		△	□	▽	▽	-	-	△	□	<ul style="list-style-type: none"> 交通利便性に優れ、新規の分譲マンションや中古マンション市場で高い売買実績となっており、マンション用地の高額取引も見られるため、取引価格は上昇傾向にある。 賃料上昇の動きが弱いため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 賃貸物件が出れば需要はすぐあるという状況が続いているが、賃料は概ね横ばいで推移している。 *賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格は上昇しているため、地価動向は若干の上昇傾向にある。 	
	吹田市	江坂周辺	住宅	江坂周辺		△	□	▽	△	-	-	□	□	<ul style="list-style-type: none"> 単身者を対象とした賃貸マンションの需要が高く、投資事業としての賃貸マンション取得のニーズが投資法人を中心に旺盛であるため、取引価格は上昇傾向にある。 販売中の物件を見ると、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 賃貸マンションの供給が進み、供給過剰の傾向が見られ、新築物件の需要は高いが、中古物件への需要が低くなる傾向が見られるため、全体として賃料は概ね横ばいで推移している。 *賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格は上昇しているため、地価動向は緩やかな上昇傾向にある。
江坂		商業	江坂		△	▽	▽	△	□	□	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 取引価格は依然として上昇傾向にあるが、転売目的で取得した物件の供給が増えており、今後売り物件の増加が上昇率鈍化の要因になる事も予測される。 販売中の物件を見ると、取引利回りはやや低下している。 大型ビルや中型ビルが多く、空室率がやや低下しているため、上昇傾向にあったオフィス賃料は当期においては概ね横ばいで推移している。 周辺の人口・世帯数は増加しており、店舗立地の条件は整っているが、テナントの入れ替わりが早いため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 *各賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格は上昇しており、地価動向は緩やかな上昇傾向にある。 	

【凡例】

※総合評価 : 上昇(6%程度～)、

: 上昇(3～6%程度)、

: 上昇(0～3%程度)、

: 横ばい(0%程度)、

: 下落

※詳細項目 : 上昇、増加、

: 横ばい、

: 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告 (H19.10.1~H20.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目							鑑定評価員（不動産鑑定士）のコメント	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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		□	□	▽	□	□	□	-	-	<ul style="list-style-type: none"> Jリート等の不動産投資は停滞し積極的な取引価格は見受けられないが、逆に安価で処分した事例もないため、取引価格は概ね横ばいで推移している。 賃料水準は横ばいで、収益に対応する諸経費の推移も安定的であるうえ、不動産価格自体も値動きが見られないため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 空室率が回復したものの、京都・大阪に比べ需給状況は芳しくなく、賃料値上げに至っていないため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 テナントの回転は早い、新規テナントへの引き継ぎは容易で空室期間は短い。しかし、新規テナントに賃料値上げを要求できる状態ではないため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 *取引価格及び各賃料が横ばいで推移しているため、地価動向は概ね横ばいで推移している。
				市役所周辺		□	□	▽	▽	□	□	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 急激な価格の上昇に対する警戒感等から、取引は沈静化し、模様眺めの様相を呈しているため、取引価格は概ね横ばいで推移している。 取引価格が横ばいで推移しているため、取引利回りも概ね横ばいで推移している。 空室率は低下し、事務所の賃貸市場は改善が進んでいるが、賃料水準の全般的な上昇局面までは至っていないため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 一部の業種を除いて商況の盛り上がり欠けるため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 *取引価格及び賃料は横ばいで推移しており、地価動向は概ね横ばいで推移している。
	東灘区	住宅	岡本		□	□	▽	□	-	-	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> 強気の供給価格に比してデベロッパー等の需要が減退したこと等、地価の下方圧力が高まったため、上昇傾向にあった取引価格は、当期において概ね横ばいで推移している。 元本価格の上昇が落ち着きつつあるため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 駅に近くや学区が良いことから、ファミリータイプ、ワンルームとも人気が高いため、賃料は高い水準を維持したまま、概ね横ばいで推移している。 *取引価格及び賃料が横ばいで推移しているため、地価動向は概ね横ばいで推移している。 	
				西宮市	住宅		△	□	□	□	-	-	□	□
	西宮市	商業	阪神西宮駅周辺		△	▽	▽	▽	□	□	-	-	<ul style="list-style-type: none"> デベロッパーによる買い進みの強い取引等では相場を大きく上回る価格での売買が見られるため、取引価格は上昇傾向にあるが、全般的に取引価格、取引件数とも市場に落ち着き感が見られ、上昇には鈍化傾向が認められる。 地価は強含みで推移してきたが、賃料水準の上昇までには至っていないため、取引利回りは低下傾向にある。 値動きに大きな変化は見られないため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 夏頃からテナントを募集しているが、いまだ成約に至っていない店舗もあるが、値動きに大きな変化は見られず、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 *各賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格は上昇しており、とくに駅南口では駅前広場等の整備により、客足の流れの変化による好影響を受け、地価動向は緩やかな上昇傾向にある。 	


【凡例】

- ※総合評価 : 上昇(6%程度～)、 : 上昇(3～6%程度)、 : 上昇(0～3%程度)、 : 横ばい(0%程度)、 : 下落
- ※詳細項目 : 上昇、増加、 : 横ばい、 : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告 (H19.10.1~H20.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目							鑑定評価員（不動産鑑定士）のコメント	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	→	□	□	▽	▽	-	-	□	□	<ul style="list-style-type: none"> 需要が一巡して多くのエンドユーザーが地価上昇に追従していないこと等から、地価の上昇は当期に入ってピークアウトしているため、取引価格は概ね横ばいで推移している。 採算ベースぎりぎりまでに取引利回りが低下したことと、投資適格物件が底をついたため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 富裕層等向けの大規模賃貸住宅が主で、内装や設備での個性化を図っており、一様な相場が形成されていないが、賃料は概ね横ばいで推移している。 *取引価格及び賃料が横ばいで推移しているため、地価動向は概ね横ばいで推移している。
岡山県	岡山市		商業	岡山駅周辺	→	△	□	□	▽	□	□	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 再開発ビルの完成や大手家電量販店のオープンにより、繁華性や集客力が増大し、他の地区と比較して、当地区の優位性が増大しているため、取引価格は上昇傾向にある。 取り引きされる物件としては古いビルも多く、リスクが高いことから取引利回りの低下は認められず、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 平均募集賃料を見ると、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 所在する位置、用途及び規模等によって異なるが、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 *各賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格は上昇しているため、地価動向は若干の上昇傾向にある。
広島県	広島市	中区	住宅	白島	→	△	□	□	□	-	-	□	□	<ul style="list-style-type: none"> 生活利便性が高いことから分譲マンション需要が急速に高まり、土地の高度利用化が進展しているため、取引価格は上昇傾向にある。 将来の値上がりによるキャピタルゲイン目的の取引が主流であるが、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 分譲マンションの供給量が増加したことにより、ファミリー向け賃貸マンション需要が減少しているため、賃料は弱含み横ばいで推移している。 *賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格は上昇しているため、地価動向は若干の上昇傾向にある。
			商業	紙屋町	→	△	□	▽	□	□	□	-	-	<ul style="list-style-type: none"> オフィス需要の改善が認められる一方で、新築ビルについても賃料が伸び悩み、様子見の状態が続いているため、取引価格は上昇傾向にあるが、上昇率は鈍化傾向にある。 賃料上昇の動きが弱いため、投資対象になりにくく、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 空室率はやや減少したものの、賃料の底上げまでには至らず、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 オフィスビル1階の店舗賃料は弱含みで推移しているが、商店街においては有効利用も進展し、通行量も増加しているため、強含みで推移している。 *賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格は上昇しているため、地価動向は若干の上昇傾向にある。
		南区	商業	広島駅南	→	△	□	□	□	□	□	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 企業の支店が交通利便性を重視する傾向であり、当地区への人気が高まりつつあることや、広島駅周辺の整備開発計画が進捗しているため、取引価格は上昇傾向にある。 賃料が横ばいで推移してきたため、取引利回りも概ね横ばいで推移している。 前期の空室率を維持して、広島の主要ゾーンの中で一番低い空室率であり、平均募集賃料を見ると、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 店舗密度、繁華性はやや低く、賃料の大幅な上昇は当面見込めないため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 *賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格は上昇しているため、地価動向は若干の上昇傾向にある。

【凡例】

- ※総合評価  : 上昇(6%程度～)、  : 上昇(3～6%程度)、  : 上昇(0～3%程度)、  : 横ばい(0%程度)、  : 下落
- ※詳細項目  : 上昇、増加、  : 横ばい、  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告 (H19.10.1~H20.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目							鑑定評価員（不動産鑑定士）のコメント	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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		△	□	▽	□	□	□	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 取引価格は依然として上昇傾向にあるが、割安感が薄まってきたことや、売り主と買い主のスタンスにズレが生じ、売買が成立しにくくなっているため、上昇の勢いは弱まっている。 賃料の上昇は期待できず、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 新規のオフィス供給が極端に少ないが、新築のビルにおいてもオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 地価が上昇しても、賃料の値上がりは期待できない状況にあるため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 *各賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格は上昇しているため、地価動向は若干の上昇傾向にある。
福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠		△	□	□	□	-	-	□	□	<ul style="list-style-type: none"> 知名度や希少性が高いことからマンション素地であれば相場を上回る取引も予想されるため、取引価格は上昇傾向にある。 有力テナントを付けた一部の商業施設を除けば還元利回りの大幅な低下も沈静化したと見られているため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 住居系については賃料の上昇は見られないため、賃料は概ね横ばいで推移している。 *賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格は上昇しているため、地価動向は若干の上昇傾向にある。
			商業	天神		△	▽	□	△	△	□	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 優良物件の取引価格は極めて高く、外資やファンドの動きも減退している状況にはなく、非常に活発に不動産を購入しているため、取引価格は上昇傾向にある。 商業ビルを低い利回りで購入した事例があるため、取引利回りは低下傾向にある。 市況は改善傾向にあるため、オフィス賃料は上昇傾向にある。 路面店の店舗賃料はやや上昇傾向にあるが、3階以上では横ばいかやや下降気味であり、ファンドも期待した賃料が取れず、パフォーマンスが伸び悩んでいるようである。 *店舗賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格及びオフィス賃料は上昇し、取引利回りは低下しているため、地価動向は上昇傾向にある。
		商業	博多駅周辺		△	▽	▽	□	□	□	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 新幹線の開通及び新駅ビル建設という大規模開発を反映して、不動産需要はさらに高まっているため、取引価格は上昇傾向にある。 賃料水準は横ばい基調にて推移しており、取引価格は上昇しているため、取引利回りは低下傾向にある。 オフィス需給は改善しており、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 商業集積の度合は天神地区に比較して低く、商況が上向いている様子はいかえなく、商的繁華性は低下していないため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 *各賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格は上昇し、取引利回りは低下しているため、地価動向は緩やかな上昇傾向にある。 	
沖縄県	那覇市		商業	那覇新都心		△	□	□	□	□	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 商業ビルのほかマンション用地としての引き合いが多いが、需要に対し売り地が不足している状態で売り手市場の傾向にあるため、取引価格は上昇傾向にある。 店舗・オフィス賃料の上昇が今後見込まれるため、取引利回りは強含みの状況にある。 平均募集賃料を見ると、オフィス賃料は概ね横ばいで推移しているが、新築物件では高めの募集賃料でも成約するケースがあり、今後増額を行っていく可能性がある。 人気のあるエリアであることから、募集賃料は強気の気配であり、新規賃料のみならず既存テナントへの賃料値上げ圧力は強まりつつあるが、当期においては店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 *各賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格は上昇しているため、地価動向は若干の上昇傾向にある。 	

【凡例】

- ※総合評価 : 上昇(6%程度～)、 : 上昇(3～6%程度)、 : 上昇(0～3%程度)、 : 横ばい(0%程度)、 : 下落
- ※詳細項目 : 上昇、増加、 : 横ばい、 : 下落、減少

各地区の説明

都道府県	都市名	行政区	地区	区分	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴
北海道	札幌市	中央区	宮ノ森	住宅	札幌市営地下鉄東西線の西28丁目駅（札幌市中心部まで地下鉄で約8分）からの徒歩圏。高級住宅地域内に集積した中高層マンション地区。
	札幌市	中央区	駅前通り	商業	札幌市営地下鉄南北線のさっぽろ駅周辺。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。
	札幌市	中央区	大通り公園	商業	札幌市営地下鉄南北線の大通駅周辺。JR札幌駅の南方約1kmに位置し、中高層事務所ビルが集積する高度商業地区。
宮城県	仙台市	青葉区	錦町	住宅	JR仙台駅からの徒歩圏。高級住宅地域内の中高層マンション地区。
	仙台市	青葉区	中央1丁目	商業	JR仙台駅西口周辺。駅前に百貨店や高層店舗ビルが集積する高度商業地区。
	仙台市	青葉区	一番町	商業	仙台市営地下鉄南北線の広瀬通駅からの徒歩圏。仙台駅の西方約1kmに位置し、アーケード街を中心に店舗ビルや飲食店が建ち並ぶ高度商業地区。
埼玉県	さいたま市	中央区	新都心	住宅	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。
	さいたま市	中央区	新都心	商業	JR京浜東北線のさいたま新都心駅からの徒歩圏。官公署を中心とした業務系の商業地域で、高層ビルが連たんするさいたま新都心内の業務高度商業地区。
	さいたま市	大宮区	大宮駅西口	商業	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。
	さいたま市	浦和区	浦和駅周辺	商業	JR京浜東北線の浦和駅周辺。中層の店舗や事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	川口市		川口駅東	商業	JR京浜東北線の川口駅東口周辺。駅前に高層の店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。
	所沢市		所沢駅周辺	商業	西武池袋線の所沢駅西口周辺。プロペ通りを中心に店舗や銀行等が建ち並ぶ商業地区。
千葉県	千葉市	中央区	千葉港	住宅	JR京葉線の千葉みなと駅からの徒歩圏。高層マンションが建ち並ぶ住宅地区。
	千葉市	中央区	千葉駅前	商業	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。
	千葉市	美浜区	海浜幕張	商業	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。
	浦安市		新浦安	住宅	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。
	市川市		本八幡駅周辺	商業	JR総武線の本八幡駅周辺。店舗事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	船橋市		船橋駅周辺	商業	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。
東京都	区部	千代田区	丸の内	商業	東京駅の丸の内口に位置し、高層の事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	千代田区	秋葉原	商業	JR山手線の秋葉原駅周辺。中高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	中央区	佃・月島	住宅	東京メトロ有楽町線の月島駅からの徒歩圏。超高層マンションの中に低層住宅が混在する住宅地区。
	区部	中央区	銀座	商業	概ね、銀座1～8丁目、外堀通りから昭和通りまでの地域内に集積した高度商業地区。
	区部	中央区	八重洲	商業	東京駅八重洲口に位置し、中高層の店舗、事務所等が建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	港区	高輪	住宅	東京メトロ南北線の白金高輪駅からの徒歩圏。超高層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	区部	港区	芝浦	住宅	JR山手線の田町駅からの徒歩圏。超高層共同住宅が建ち並ぶ海岸沿いの住宅地区。
	区部	港区	六本木	商業	東京メトロ日比谷線の六本木駅周辺。高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	港区	汐留	商業	都営地下鉄大江戸線の汐留駅からの徒歩圏。高層店舗付事務所ビルが建ち並ぶ汐留シオサイト内の高度商業地区。
	区部	新宿区	新宿	商業	JR山手線の新宿駅周辺一帯。高層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ西新宿地区、及び百貨店、飲食店等が集積する新宿三丁目地区を有する高度商業地区。
	区部	渋谷区	渋谷	商業	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。
	区部	渋谷区	表参道	商業	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。
	区部	豊島区	池袋東口	商業	JR山手線の池袋駅の東側に位置し、中高層の店舗、事務所が建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	品川区	品川	住宅	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。
区部	江東区	豊洲	住宅	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。	
多摩	武蔵野市	吉祥寺	住宅	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みられる住宅地区。	

都道府県	都市名	行政区	地区	区分	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴
東京都	多摩	武蔵野市	吉祥寺	商業	J R中央線の吉祥寺駅周辺。中層の店舗、事務所、銀行等が建ち並ぶ高度商業地区。
	多摩	立川市	立川	住宅	J R中央線の立川駅からの徒歩圏。中高層共同住宅が多くみられる住宅地区。
	多摩	立川市	立川	商業	J R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。
	多摩	八王子市	八王子	商業	J R中央線の八王子駅周辺。中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
神奈川県	横浜市	西区	横浜駅西口	商業	J R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。
	横浜市	西区	みなとみらい	商業	J R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。
	横浜市	中区	元町	商業	J R根岸線の石川町駅からの徒歩圏。中低層の専門小売店が建ち並ぶ商業地区。
	横浜市	港北区	新横浜	商業	J R横浜線の新横浜駅前。高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	横浜市	都筑区	都筑区センター南	住宅	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。
	横浜市	都筑区	都筑区センター北	商業	横浜市営地下鉄3号線のセンター北駅（横浜駅まで地下鉄で約23分）周辺。百貨店や店舗の中にマンションも混在する商業地区。
	横浜市	青葉区	美しが丘	住宅	東急田園都市線のたまプラーザ駅（渋谷駅まで東急線で約19分）からの徒歩圏。中層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	川崎市	川崎市	川崎駅東口	商業	J R東海道本線の川崎駅東口周辺。中高層の事務所、店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。
	川崎市	中原区	元住吉	住宅	東急東横線の元住吉駅（横浜駅まで東急線で約20分、渋谷駅まで東急線で約21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。
	川崎市	中原区	武蔵小杉	商業	J R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。
川崎市	麻生区	新百合ヶ丘	住宅	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地区。	
新潟県	新潟市	中央区	新潟駅南	商業	J R新潟駅南口周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。
石川県	金沢市		金沢駅周辺	商業	J R金沢駅周辺。金沢駅西側を中心にホテル、事務所等が建ち並ぶ商業地区。
静岡県	静岡市	葵区	静岡駅周辺	商業	J R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。
愛知県	名古屋市	中村区	名駅駅前	商業	名古屋市営地下鉄東山線の名古屋駅周辺。J R名古屋駅西側に位置し、中高層事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	名古屋市	西区	名駅北	商業	名古屋市営地下鉄東山線の名古屋駅からの徒歩圏。J R名古屋駅北側に位置し、高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	名古屋市	中区	栄駅周辺	商業	名古屋市営地下鉄東山線の栄駅周辺。中高層の事務所、店舗等が建ち並ぶ名古屋市中心部の高度商業地区。
	名古屋市	中区	伏見	商業	名古屋市営地下鉄鶴舞線の伏見駅周辺。中高層の事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	名古屋市	東区	大曽根	住宅	J R中央線の大曽根駅（名古屋駅までJ Rで約11分）からの徒歩圏。中高層の共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	名古屋市	東区	久屋大通駅周辺	商業	名古屋市営地下鉄桜通線の久屋大通駅（栄駅の北側近接）周辺。中高層事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	名古屋市	千種区	覚王山	住宅	名古屋市営地下鉄東山線の覚王山駅（名古屋駅まで地下鉄で約12分）からの徒歩圏。マンションや一般住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	名古屋市	千種区	池下	商業	名古屋市営地下鉄東山線の池下駅（名古屋駅まで地下鉄で約11分）周辺。中高層の店舗兼共同住宅が建ち並ぶ商業地区。
	名古屋市	千種区	今池	商業	名古屋市営地下鉄東山線の今池駅（名古屋駅まで地下鉄で約9分）周辺。中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	名古屋市	昭和区	御器所	住宅	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。
名古屋市	熱田区	金山	商業	J R東海道本線の金山駅（名古屋駅までJ Rで約8分）周辺。中高層の店舗兼事務所が建ち並ぶ商業地区。	
滋賀県	大津市		大津駅周辺	商業	J R東海道本線の大津駅及び膳所駅からの徒歩圏一帯。店舗ビルや飲食店が建ち並ぶ商業地区。
	草津市		南草津駅周辺	住宅	J R東海道本線の南草津駅からの徒歩圏。中高層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
京都府	京都市	下京区	京都駅周辺	商業	J R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。
	京都市	中京区	二条	住宅	J R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。
	京都市	中京区	河原町	商業	阪急京都線の河原町駅周辺。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。
	京都市	中京区	烏丸	商業	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。
	京都市	中京区	御池	商業	京都市営地下鉄烏丸線の烏丸御池駅周辺。中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。

都道府県	都市名	行政区	地区	区分	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴
京都府	京都市	中京区	丸太町	商業	京都市営地下鉄烏丸線の丸太町駅周辺。中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	京都市	左京区	下鴨	住宅	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。中低層の店舗、店舗兼共同住宅が混在する住宅地区。
	京都市	西京区	桂	住宅	阪急京都線の桂駅（河原町駅まで約8分）からの徒歩圏。中低層の店舗、店舗兼共同住宅が混在する住宅地区。
大阪府	大阪市	北区	梅田	商業	J R大阪駅周辺。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。
	大阪市	北区	茶屋町	商業	阪急梅田駅北西側一帯。高層の店舗、事務所ビルが建ち並び、再開発ビル等も建設されている商業地区。
	大阪市	中央区	北浜	商業	大阪市営地下鉄堺筋線の北浜駅からの徒歩圏。堺筋通りを中心に中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	大阪市	中央区	船場	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線の本町駅周辺。御堂筋、本町通りを中心として、中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	大阪市	中央区	心斎橋	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線的心斎橋駅周辺。ブランド店舗等も集積し、高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	大阪市	中央区	なんば	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線のなんば駅周辺。高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	大阪市	中央区	O B P	商業	大阪市営地下鉄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。
	大阪市	福島区	福島	住宅	J R大阪環状線の福島駅からの徒歩圏。梅田までも徒歩圏に入る地域で、中高層事務所、マンションが建ち並ぶ住宅地区。
	大阪市	天王寺区	天王寺	住宅	近鉄大阪線の上新町駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビル、マンションが建ち並ぶ住宅地区。
	豊中市		豊中	住宅	北大阪急行電鉄の千里中央駅（新大阪駅まで約13分）からの徒歩圏。中高層のマンション、社宅が建ち並ぶ住宅地区。
	吹田市		江坂周辺	住宅	大阪市営地下鉄御堂筋線の江坂駅（新大阪駅まで約4分）からの徒歩圏。中高層店舗付共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
吹田市		江坂	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線の江坂駅（新大阪駅まで約4分）周辺。中層ビル、飲食店等が建ち並ぶ商業地区。	
兵庫県	神戸市	中央区	三宮駅前	商業	J R三ノ宮駅周辺。大型店舗、専門店が建ち並ぶ高度商業地区。
	神戸市	中央区	市役所周辺	商業	J R三ノ宮駅からの徒歩圏で、神戸市役所周辺。中高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	神戸市	東灘区	岡本	住宅	J R東海道本線の摂津本山駅（三ノ宮駅まで約10分）からの徒歩圏。背後に名声の高い住宅地域がある店舗兼共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	西宮市		甲子園口	住宅	J R東海道本線の甲子園口駅（大阪駅まで約14分）からの徒歩圏。店舗、マンションが混在する住宅地区。
	西宮市		阪神西宮駅周辺	商業	阪神電鉄本線の西宮駅周辺。飲食店舗、小売店舗が建ち並ぶ商業地区。
芦屋市		J R芦屋駅周辺	住宅	J R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。	
岡山県	岡山市		岡山駅周辺	商業	J R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。
広島県	広島市	中区	白島	住宅	J R広島駅の北西方約1.6km、広島電鉄白島駅周辺。中高層のマンションが建設され、高度利用化が進む住宅地区。
	広島市	中区	紙屋町	商業	J R広島駅の南西方約1.7km、広島電鉄紙屋町西駅周辺。中高層事務所、店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	広島市	南区	広島駅南	商業	J R広島駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
愛媛県	松山市		一番町	商業	伊予鉄道の松山市駅の北東方約1km、伊予鉄道大街道駅周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ松山市中心の商業地区。
福岡県	福岡市	中央区	大濠	住宅	福岡市営地下鉄空港線の唐人町駅（天神駅まで約6分）からの徒歩圏。大規模一般住宅の中にマンションが混在する地区。
	福岡市	中央区	天神	商業	福岡市営地下鉄空港線天神駅周辺。中高層の事務所、店舗ビルが建ち並ぶ福岡市中心の高度商業地区。
	福岡市	博多区	博多駅周辺	商業	J R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。
沖縄県	那覇市		那覇新都心	商業	沖縄都市モノレール線のおもろまち駅（県庁前駅まで約7分）からの徒歩圏。中高層の店舗兼事務所が建ち並ぶ再開発による新商業地区。