

国土交通省地価調査課

平成20年11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4回】

平成20年第3四半期

<平成20年7月1日～平成20年10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134名)

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

今回は、東京圏65地区、大阪圏39地区、名古屋圏14地区、地方中心都市等32地区 計150地区(地区の概要は別紙参照)

住宅系地区・・・高層住宅等により高度利用されている地区(42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(108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、四半期ごとの変動率を7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(-3～0%程度)、 : 下落(-6～-3%程度)、 : 下落(～-6%程度)

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ごとに記載

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 \triangle : 上昇、増加、 \square : 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

地価LOOKレポート(概括)

平成20年第3四半期(7/1～10/1)の主要都市の高度利用地の地価は、第2四半期(4/1～7/1)まで見られた上昇地区が姿を消し、全ての地区で横ばい又は下落となりました。そのうち、大半の地区が下落となっています。第2四半期と比べると、高度利用地の地価の下落傾向はさらに顕著となりました。

三大都市圏においては、9割を越える地区で下落となり、とりわけ、大阪圏及び名古屋圏では、過半の地区で3%以上の下落となりました。地方圏においては、横ばいの地区と下落の地区がほぼ同数ですが、福岡、仙台では調査した全地区で下落となりました。

今回の地価の下落傾向の主な要因は、地価LOOKレポートにおける判断を総合すると、景気の停滞、新規分譲マンションの販売不振、投資・融資等の資金調達環境の悪化等を背景として、土地に対する需要が減退していることであると考えております。これに加え、オフィス等の空室率の上昇、賃料の下落等により、収益力についても一部でやや低下する傾向が見られたことも要因の一つに考えられます。

地価LOOK総合評価(変動率)地区数一覧(150地区)

									計
		6%～	3%～6%	0%～3%	0%	-3%～0%	-6%～-3%	～-6%	
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%)	43 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	5 (11.6%)	15 (34.9%)	20 (46.5%)	1 (2.3%)	2 (4.7%)	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%)	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%)	65 (100.0%)
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%)	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%)	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%)	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%)	39 (100.0%)
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%)	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%)	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%)	11 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	4 (28.6%)	8 (57.1%)	1 (7.1%)	14 (100.0%)
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%)	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%)	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%)	20 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (43.8%)	15 (46.9%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
計	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%)	100 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	5 (5.0%)	36 (36.0%)	50 (50.0%)	7 (7.0%)	2 (2.0%)	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%)	100 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (14.7%)	81 (54.0%)	42 (28.0%)	5 (3.3%)	150 (100.0%)

※19年第4・・・H19.10.1～H20.1.1、20年第1・・・H20.1.1～H20.4.1、20年第2・・・H20.4.1～H20.7.1、20年第3・・・H20.7.1～H20.10.1

※(～%)は、各期・各圏域ごとの地区数計に対する変動率区分に属する地区数の割合

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

(参考) 地価LOOK総合評価(変動率)地区数の推移(初回調査からの継続100地区の推移)

									計
		6%～	3%～6%	0%～3%	0%	-3%～0%	-6%～-3%	～-6%	
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%)	43 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	5 (11.6%)	15 (34.9%)	20 (46.5%)	1 (2.3%)	2 (4.7%)	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%)	43 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (2.3%)	29 (67.4%)	11 (25.6%)	2 (4.7%)	43 (100.0%)
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%)	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%)	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%)	26 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.8%)	9 (34.6%)	14 (53.8%)	2 (7.7%)	26 (100.0%)
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%)	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%)	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%)	11 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (9.1%)	3 (27.3%)	7 (63.6%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
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%)	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%)	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%)	20 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (35.0%)	11 (55.0%)	2 (10.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
計	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%)	100 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	5 (5.0%)	36 (36.0%)	50 (50.0%)	7 (7.0%)	2 (2.0%)	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%)	100 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (10.0%)	52 (52.0%)	34 (34.0%)	4 (4.0%)	100 (100.0%)

※19年第4・・・H19.10.1～H20.1.1、20年第1・・・H20.1.1～H20.4.1、20年第2・・・H20.4.1～H20.7.1、20年第3・・・H20.7.1～H20.10.1

※(～%)は、各期・各圏域ごとの地区数計に対する変動率区分に属する地区数の割合

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

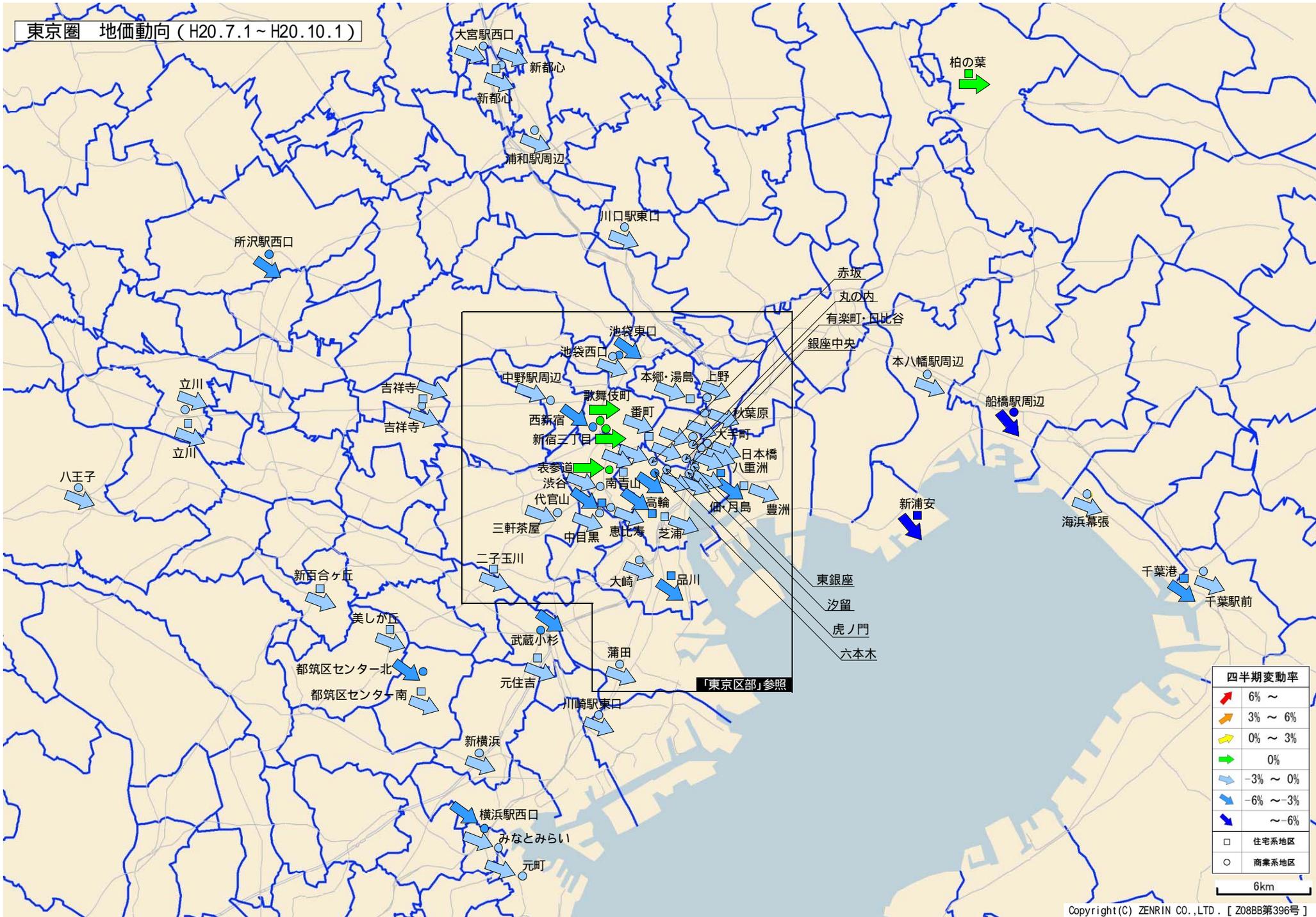
各期の地価LOOK総合評価(変動率)一覧

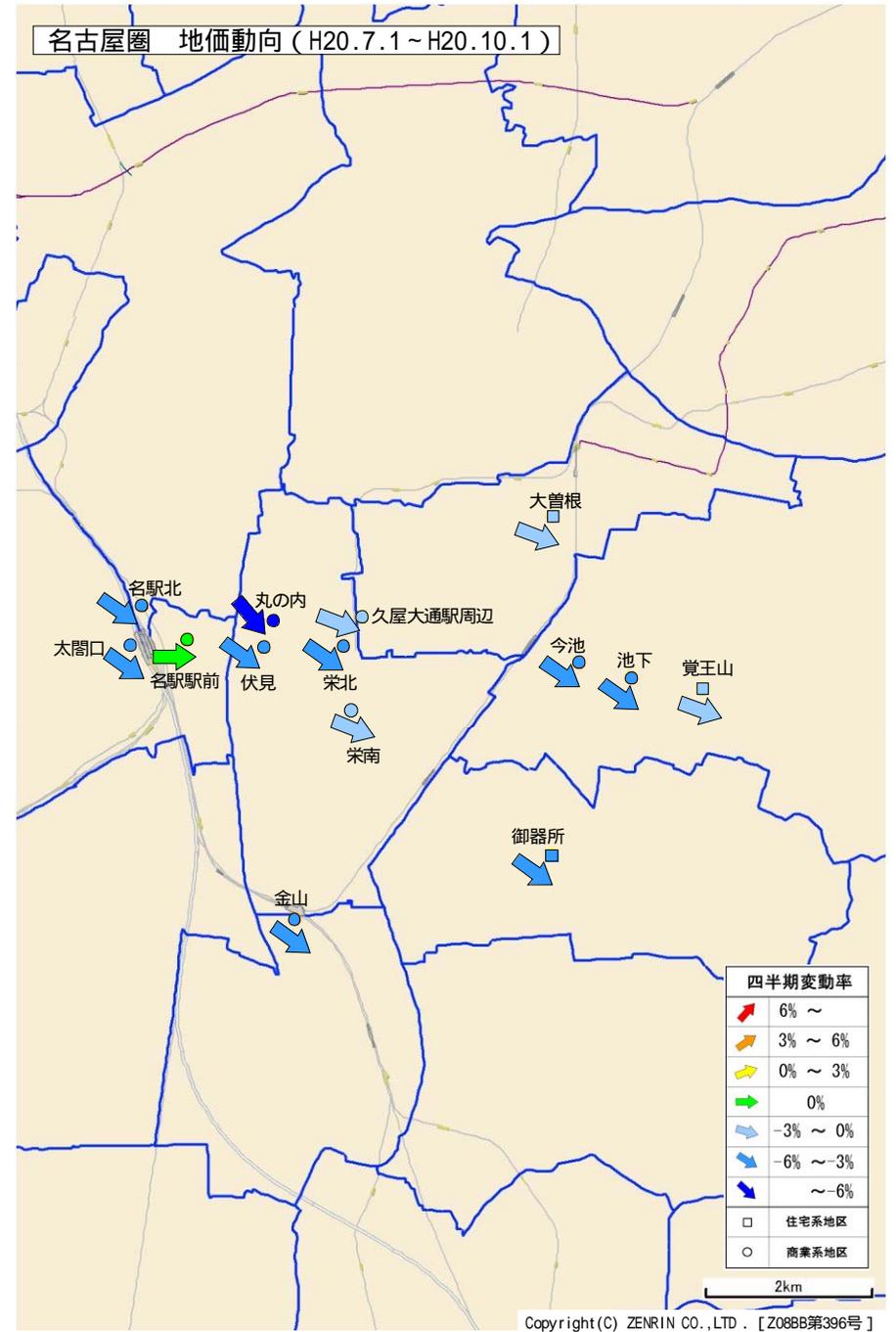
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H19.10/1~ H20.1/1 総合評価	H20.1/1~ H20.4/1 総合評価	H20.4/1~ H20.7/1 総合評価	H20.7/1~ H20.10/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H19.10/1~ H20.1/1 総合評価	H20.1/1~ H20.4/1 総合評価	H20.4/1~ H20.7/1 総合評価	H20.7/1~ H20.10/1 総合評価
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮ノ森	↑	→	→	↘	東京都	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	-	-	-	↘
	札幌市	中央区	商業	駅前通	↑	→	→	→		区部	千代田区	商業	秋葉原	↑	↗	→	↘
	札幌市	中央区	商業	大通公園	→	→	→	→		区部	中央区	住宅	佃・月島	↗	→	→	↘
	函館市		商業	函館本町	-	-	-	→		区部	中央区	商業	銀座中央	-	-	-	↘
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	↑	→	→	↘		区部	中央区	商業	東銀座	↑	↑	↗	↘
	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	↑	↗	→	↘		区部	中央区	商業	八重洲	↑	↗	↗	↘
	仙台市	青葉区	商業	一番町	↑	→	→	↘		区部	中央区	商業	日本橋	-	-	-	↘
群馬県	高崎市		商業	高崎駅周辺	-	-	-	→		区部	港区	住宅	南青山	-	-	-	↘
茨城県	つくば市		商業	つくば駅周辺	-	-	-	→		区部	港区	住宅	高輪	↗	→	↘	↘
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	↗	→	→	↘		区部	港区	住宅	芝浦	→	→	↘	↘
	さいたま市	中央区	商業	新都心	↑	→	→	↘		区部	港区	商業	六本木	↑	↗	→	↘
	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	↑	→	→	↘		区部	港区	商業	赤坂	-	-	-	↘
	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	↑	→	→	↘		区部	港区	商業	虎ノ門	-	-	-	↘
	川口市		商業	川口駅東口	→	→	→	↘		区部	港区	商業	汐留	↑	→	→	↘
	所沢市		商業	所沢駅西口	↑	↗	↘	↘		区部	新宿区	商業	西新宿	↑	↗	→	↘
千葉県	千葉市	中央区	住宅	千葉港	↗	→	↘	↘		区部	新宿区	商業	新宿三丁目	-	-	-	→
	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	↑	→	↘	↘	区部	新宿区	商業	歌舞伎町	-	-	-	→	
	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	↗	↗	→	↘	区部	渋谷区	住宅	代官山	-	-	-	↘	
	浦安市		住宅	新浦安	↗	↘	↘	↘	区部	渋谷区	商業	渋谷	↑	↗	→	↘	
	市川市		商業	本八幡駅周辺	→	↘	↘	↘	区部	渋谷区	商業	表参道	↑	↑	↗	→	
	船橋市		商業	船橋駅周辺	↑	→	↘	↘	区部	渋谷区	商業	恵比寿	-	-	-	↘	
	柏市		住宅	柏の葉	-	-	-	→	区部	豊島区	商業	池袋東口	↑	↗	↘	↘	
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	-	-	-	↘	区部	豊島区	商業	池袋西口	-	-	-	↘	
	区部	千代田区	商業	丸の内	-	-	-	↘	区部	文京区	住宅	本郷・湯島	-	-	-	↘	
	区部	千代田区	商業	大手町	↑	↑	↗	↘	区部	台東区	商業	上野	-	-	-	↘	

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H19.10/1～ H20.1/1 総合評価	H20.1/1～ H20.4/1 総合評価	H20.4/1～ H20.7/1 総合評価	H20.7/1～ H20.10/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H19.10/1～ H20.1/1 総合評価	H20.1/1～ H20.4/1 総合評価	H20.4/1～ H20.7/1 総合評価	H20.7/1～ H20.10/1 総合評価
東京都	区部	品川区	住宅	品川	↑	→	↓	↓	新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	↑	↑	↑	→
	区部	品川区	商業	大崎	-	-	-	↓	富山県	富山市		商業	西町・総曲輪	-	-	-	↓
	区部	目黒区	商業	中目黒	-	-	-	↓	石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	↑	↑	→	↓
	区部	江東区	住宅	豊洲	↑	↑	→	↓	静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	↑	↑	→	↓
	区部	大田区	商業	蒲田	-	-	-	↓		浜松市	中区	商業	浜松駅北	-	-	-	↓
	区部	世田谷区	商業	三軒茶屋	-	-	-	↓	愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅駅前	↑	↑	→	→
	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	-	-	-	↓		名古屋市	中村区	商業	太閤口	-	-	-	↓
	区部	中野区	商業	中野駅周辺	-	-	-	↓		名古屋市	西区	商業	名駅北	↑	↑	↓	↓
	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	↑	↓	↓	↓		名古屋市	中区	商業	栄北	↑	↓	↓	↓
	多摩	武蔵野市	商業	吉祥寺	↑	→	→	↓		名古屋市	中区	商業	栄南	-	-	-	↓
	多摩	立川市	住宅	立川	↑	→	↓	↓		名古屋市	中区	商業	丸の内	-	-	-	↓
	多摩	立川市	商業	立川	↑	↑	→	↓		名古屋市	中区	商業	伏見	↑	→	↓	↓
	多摩	八王子市	商業	八王子	↑	↑	→	↓		名古屋市	東区	住宅	大曽根	↑	→	↓	↓
	神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	↑	→	→		↓	名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	↑	→	↓
横浜市		西区	商業	みなとみらい	↑	→	→	↓		名古屋市	千種区	住宅	覚王山	↑	→	↓	↓
横浜市		中区	商業	元町	↑	→	→	↓	名古屋市	千種区	商業	池下	↑	→	↓	↓	
横浜市		港北区	商業	新横浜	↑	↑	→	↓	名古屋市	千種区	商業	今池	↑	→	↓	↓	
横浜市		都筑区	住宅	都筑区センター南	↑	↑	→	↓	名古屋市	昭和区	住宅	御器所	↑	→	↓	↓	
横浜市		都筑区	商業	都筑区センター北	↑	↑	→	↓	名古屋市	熱田区	商業	金山	↑	→	↓	↓	
横浜市		青葉区	住宅	美しが丘	↑	→	→	↓	岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	-	-	-	→
川崎市		川崎区	商業	川崎駅東口	↑	↑	→	↓	滋賀県	大津市		商業	大津におの浜	↑	↑	→	↓
川崎市		中原区	住宅	元住吉	↑	↑	↓	↓		草津市		住宅	南草津駅周辺	↑	↑	↑	→
川崎市		中原区	商業	武蔵小杉	↑	↑	→	↓	京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	↑	→	↓	↓
川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	↑	→	↓	↓	京都市		中京区	住宅	二条	↓	↓	↓	↓	
長野県	軽井沢町		商業	軽井沢	-	-	-	↓	京都市	中京区	商業	河原町	↑	→	↓	↓	

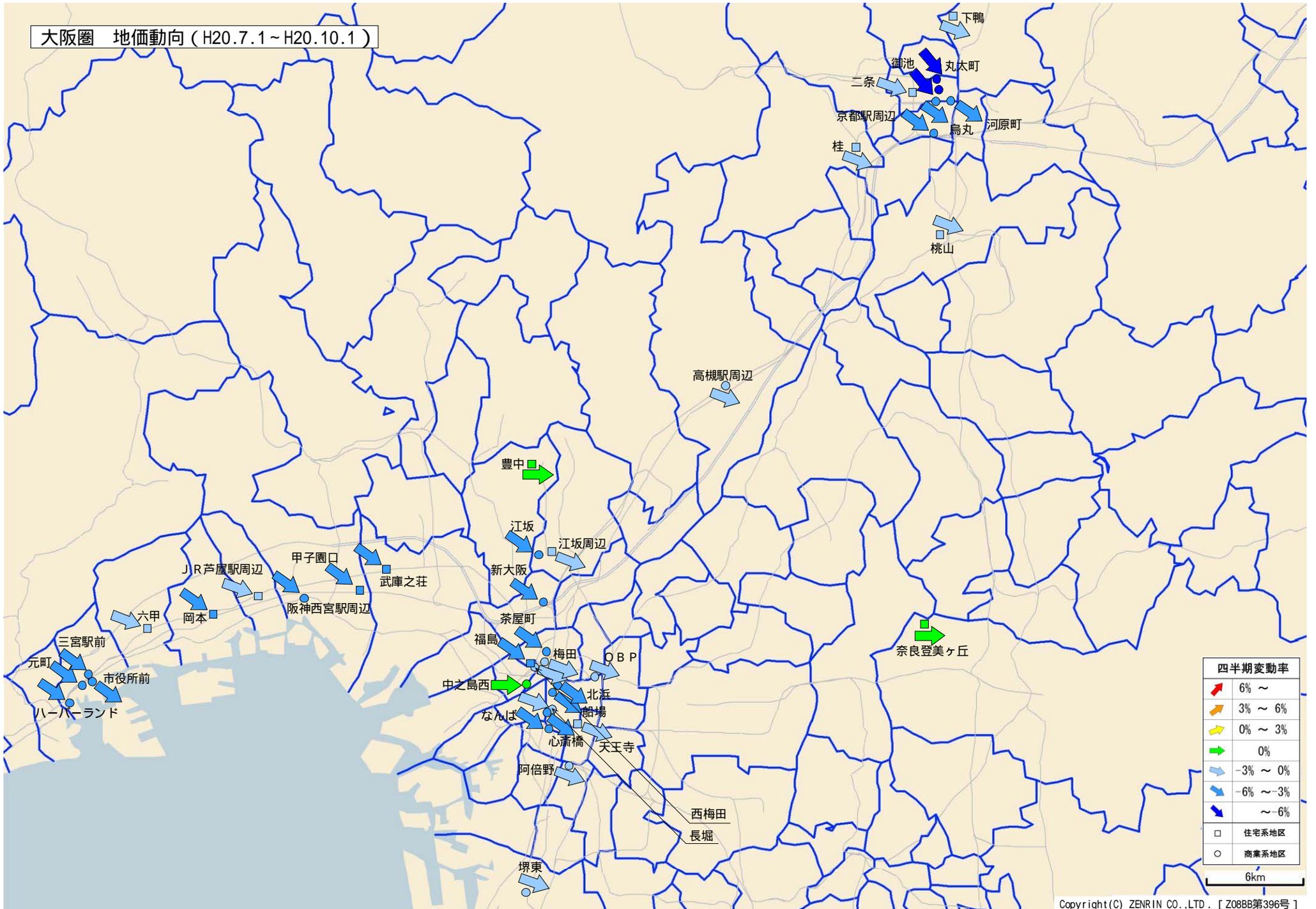
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H19.10/1～ H20.1/1 総合評価	H20.1/1～ H20.4/1 総合評価	H20.4/1～ H20.7/1 総合評価	H20.7/1～ H20.10/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H19.10/1～ H20.1/1 総合評価	H20.1/1～ H20.4/1 総合評価	H20.4/1～ H20.7/1 総合評価	H20.7/1～ H20.10/1 総合評価		
京都府	京都市	中京区	商業	烏丸	➡	➡	➡	➡	兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	➡	➡	➡	➡		
	京都市	中京区	商業	御池	➡	➡	➡	➡		神戸市	中央区	商業	市役所周辺	➡	➡	➡	➡	➡	
	京都市	中京区	商業	丸太町	➡	➡	➡	➡		神戸市	中央区	商業	元町	-	-	-	➡	➡	
	京都市	左京区	住宅	下鴨	➡	➡	➡	➡		神戸市	中央区	商業	ハーバーランド	-	-	-	➡	➡	
	京都市	西京区	住宅	桂	➡	➡	➡	➡		神戸市	灘区	住宅	六甲	-	-	-	➡	➡	
	京都市	伏見区	住宅	桃山	-	-	-	➡		神戸市	東灘区	住宅	岡本	➡	➡	➡	➡	➡	
	京都市	伏見区	住宅	桃山	-	-	-	➡		西宮市		住宅	甲子園口	➡	➡	➡	➡	➡	
大阪府	大阪市	北区	商業	梅田	-	-	-	➡		西宮市		商業	阪神西宮駅周辺	➡	➡	➡	➡	➡	
	大阪市	北区	商業	西梅田	➡	➡	➡	➡		芦屋市		住宅	J R 芦屋駅周辺	➡	➡	➡	➡	➡	
	大阪市	北区	商業	茶屋町	➡	➡	➡	➡		尼崎市		住宅	武庫之荘	-	-	-	➡	➡	
	大阪市	北区	商業	中之島西	-	-	-	➡		奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘	-	-	-	➡	➡
	大阪市	中央区	商業	北浜	➡	➡	➡	➡		岡山県	岡山市		商業	岡山駅周辺	➡	➡	➡	➡	➡
	大阪市	中央区	商業	船場	➡	➡	➡	➡		広島県	広島市	中区	住宅	白島	➡	➡	➡	➡	➡
	大阪市	中央区	商業	長堀	➡	➡	➡	➡			広島市	中区	商業	紙屋町	➡	➡	➡	➡	➡
	大阪市	中央区	商業	心斎橋	-	-	-	➡	広島市		南区	商業	広島駅南	➡	➡	➡	➡	➡	
	大阪市	中央区	商業	なんば	➡	➡	➡	➡	香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	-	-	-	➡	➡	
	大阪市	中央区	商業	O B P	➡	➡	➡	➡	愛媛県	松山市		商業	一番町	➡	➡	➡	➡	➡	
	大阪市	淀川区	商業	新大阪	-	-	-	➡	福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	➡	➡	➡	➡	➡	
	大阪市	福島区	住宅	福島	➡	➡	➡	➡		福岡市	中央区	商業	天神	➡	➡	➡	➡	➡	
	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	➡	➡	➡	➡		福岡市	中央区	商業	大名・赤坂	-	-	-	➡	➡	
	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	-	-	-	➡		福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	➡	➡	➡	➡	➡	
	堺市	堺区	商業	堺東	-	-	-	➡		熊本県	熊本市		商業	下通周辺	-	-	-	➡	➡
	豊中市		住宅	豊中	➡	➡	➡	➡	鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	-	-	-	➡	➡	
	吹田市		住宅	江坂周辺	➡	➡	➡	➡		沖縄県	那覇市		商業	県庁前	-	-	-	➡	➡
	吹田市		商業	江坂	➡	➡	➡	➡	那覇市			商業	那覇新都心	➡	➡	➡	➡	➡	
	高槻市		商業	高槻駅周辺	-	-	-	➡											

東京圏 地価動向 (H20.7.1~H20.10.1)

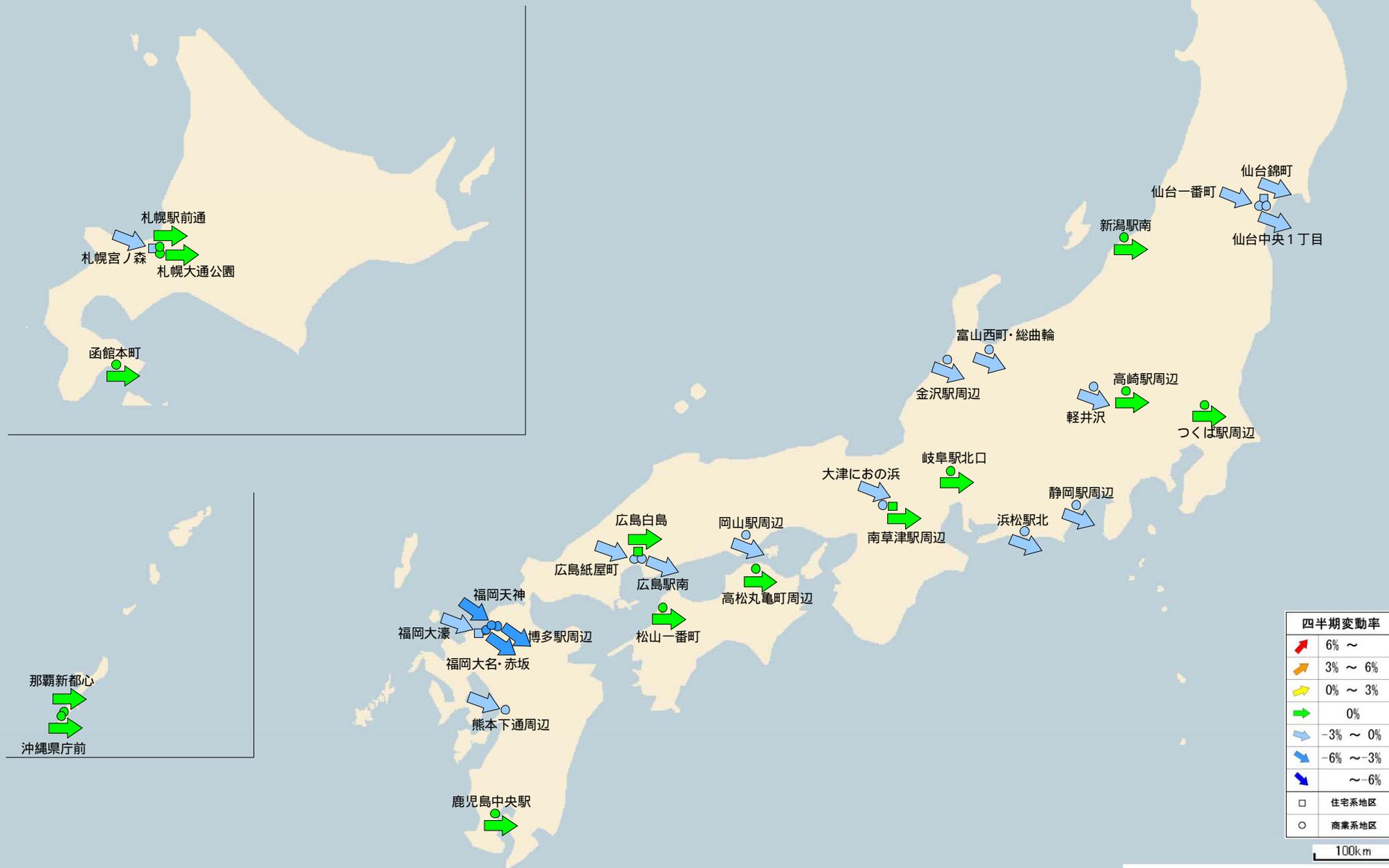




大阪圏 地価動向 (H20.7.1~H20.10.1)



地方圏 地価動向 (H20.7.1 ~ H20.10.1)



主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.7.1～H20.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						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	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あるが、取引件数は減少している。取引価格の水準は下落に転じている。 賃料はやや下落しているが、賃貸マンション等の取引利回りは上昇している。 マンション分譲価格は低調であり、来春分譲予定のマンション価格は下落が見込まれている。 賃貸マンションは供給過剰であり、賃料が下落している。来春の需要期の募集予定賃料にも値下げの動きが見られる。 * 取引利回りはやや上昇あり、賃料はやや下落しているため、地価動向は若干の下落傾向で推移している。
				駅前通	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 札幌駅前通はビルの建て替えが進捗中であり街並みの変化が見られるが、道外からの不動産投資の縮小から取引価格は概ね横ばい傾向である。 オフィスビル、店舗等の賃料ともに横ばいであることから取引利回りも概ね横ばいである。 オフィスビルの賃料は成約及び募集賃料を参考にしても上昇傾向にはなく、横ばい傾向である。 札幌駅前通は店舗・事務所ビルが建ち並び人通りも多いが、店舗等の賃料の上昇には至っておらず、概ね横ばいで推移している。 * 各賃料は横ばいで推移しており、不動産投資の縮小により取引価格も横ばいで推移していることから、地価動向は概ね横ばいで推移している。
				大通公園	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 不動産融資なども慎重になっており、資金等の関係で急速に商業地に対する需要は弱まっているが、大通公園沿いは人気があり、潜在需要があるため、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。 駅前通、大通公園沿いは人気が高く、オフィスビルに底堅い需要が見られるものの、賃料上昇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。 商業集積の核の移行が見られるが店舗賃料に影響がなく、概ね横ばいで推移している。 * 賃料水準は横ばい傾向が続き、不動産投資が少なくなり取引価格は横ばいであるため、地価動向は概ね横ばいで推移している。
	函館市	商業	函館本町	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 中心商店街の不動産取引はほとんど見られないが、需要は堅調な模様である。このため、取引価格は概ね横ばい傾向にある。 賃貸用不動産の供給および需要ともに低水準であるが、取引利回りは横ばい傾向にある。 オフィスビル及び店舗の賃貸需要は低水準であるが供給も低水準であり、オフィス賃料は横ばいで推移している。 中心商店街の周辺及び郊外で大型店等の出店が見られ、中心商店街における店舗の需要は、これらの動向を探る状況にある。しかしながら、小規模な画地については堅調であり、店舗賃料は横ばいで推移している。 * 取引価格及び賃料ともに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(-3~0%程度)、 : 下落(-6~-3%程度)、 : 下落(~-6%程度)
 (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価〔 - 〕: 当期より追加した調査地区のため前期の総合評価欄は〔 - 〕とした。
 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(H20.7.1～H20.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						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	住宅	錦町	 					-	-			<ul style="list-style-type: none"> 一定規模以上の優良な分譲マンション適地の供給が減少しているが、分譲マンションの事業採算が悪化し、賃貸マンション用地に対する需要も稀薄であり、取引価格はやや下落傾向で推移している。 マンション賃料はやや下落しているが、投資用の賃貸マンション用地価格の下落が大きいため、取引利回りは上昇傾向にある。 中心部の分譲マンションをはじめ在庫が多く、対象エリアにおいてもマンション分譲価格の弱含みの下落傾向が出ている。 中心部における一昨年から賃貸マンションの大量供給に伴う在庫が未だ解消されておらず、マンション賃料は下落気味である。 <p>* マンションエリアとして最も人気のある地区で、分譲マンション用地需要は比較的安定しているものの、投資物件に対する需要は低迷しており、マンション販売価格の低迷、建築費の大幅な上昇等に伴い、地価動向は若干の下落基調に転じている。</p>
			商業	中央1丁目	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 今期に入ってJリートの取引は1件のみで不動産投資ファンドによる取引の動きはほとんど止まっている状況にあるため、取引価格は下落傾向にある。 駅前地区の新築オフィスビルの賃料は高止まりの状況にあるが、取引価格はファンド物件の転売が困難な状況でやや下落傾向にあるため取引利回りはやや上昇傾向にある。 駅前地区のオフィスビルの平均賃料は微減程度であるが、新築のオフィス賃料が高止まりの横ばい傾向にある中でテナント成約率はかなり低い状態が続いているため、オフィスビルの平均空室率が4ヶ月続けて10%～12%の2桁になった。 駅前に大型店舗パルコが開店したため集客力の期待感からアーケード街を除き駅前地区の空き店舗はほとんどなく、テナント需要は底固く店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 <p>* 取引価格は下落をふまえつつ様子見の状況にあり、地価動向も若干の下落傾向を示した。</p>
			商業	一番町	 								-	-

【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(-3～0%程度)、 : 下落(-6～-3%程度)、 : 下落(-6%程度)
 (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価(〔 - 〕: 当期より追加した調査地区のため前期の総合評価欄は〔 - 〕とした。)
 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(H20.7.1~H20.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						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	
群馬県	高崎市		商業	高崎駅周辺	→ 〔-〕							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 平成20年7月1日に家電最大手のヤマダ電機本社が高崎駅東口に移転したことや、同月11日「L A B I 1高崎」のオープンにより、高崎駅東口周辺の取引価格はやや強含みで推移していたが、景況感の悪化による影響で取引価格は概ね横ばい状態にある。 取引が停滞しているが、「L A B I 1高崎」がオープンした影響で、土地価格は比較的底堅く推移しているものと思料されることから、取引利回りは概ね横ばいである。 オフィスの空室率は高崎駅東口周辺で約10%であるが、ヤマダ電機効果により対前期比で1.2ポイント改善した。一方、西口周辺は約20%と東口周辺との開差が大きい。なお、募集賃料は概ね横ばい基調にあるが、今後はヤマダ電機関係の営業所の移転による需要増も期待され流動的である。 店舗のテナント需要は停滞しており空室率の改善は厳しい局面が続いている。このため、賃料は総じて横ばいであるが、今後は下落に転じる可能性もある。 * ヤマダ電機「L A B I 1高崎」のオープンにより集客力が増加し、繁華性が増したため、高崎駅周辺の地価動向はやや上昇局面にあったが、経済情勢の急速な悪化により取引は停滞しており、地価動向は横ばい傾向で推移している。
茨城県	つくば市		商業	つくば駅周辺	→ 〔-〕							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 景気減速の中T Xつくば駅に近い住宅地も含め商業地の市場性は高く、需要(店舗・事務所兼居宅等)が多く供給が少ないため希少性を有し高止まりの状態にあり、取引価格は横ばい傾向で推移している。 商業の中心地区で、銀行等本社・中枢管理機能を持つ企業の進出、賃貸借指向もあり収益性は高く、取引利回りは横ばい傾向で推移している。 景気減速もあり新規投資より賃貸指向が強く、オフィス賃料は横ばい傾向で推移している。 中心市街地は商業立地性が高く、賃貸志向により需要は強いいため、店舗賃料は横ばい傾向で推移している。 * T Xつくば駅を中心に発展途上の中心商業地であり金融機関の進出・本社移転、店舗・オフィス進出もあるが、景気減速の中現在のところ供給が少ないため高止まりの傾向にあるため、地価動向は横ばい傾向で推移している。
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	↘ →							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 需要は根強いものがあるが、不動産投資ファンド、個人投資家の需要は明らかに減少し更に景気は後退しているため、取引価格は下落し始めた。 賃料は横ばいであるが、取引価格は下落し始め、取引利回りは上昇している。 さいたま新都心の分譲マンションは、環境的にも良好な立地であるが、マンション分譲価格は一部下落し始めている。 賃貸マンションの供給はそれほど多くなく、需要も強いものの、マンション賃料は横ばい状態である。 * 取引価格及びマンション分譲価格は明らかに下落し始め、取引件数も少なくなってきているため、地価動向は若干の下落傾向で推移している。

【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(-3~0%程度)、 : 下落(-6~-3%程度)、 : 下落(~-6%程度)
 (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価(〔 - 〕:当期より追加した調査地区のため前期の総合評価欄は〔 - 〕とした。)
 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(H20.7.1～H20.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						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	さいたま市	中央区	商業	新都心	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 新規事業進捗等により発展期待性があり、又、稀少性からある程度の需要は認められるものの、官有地が大部分を占め民有地も大規模地が多く現状では取引がなく、景気減速が鮮明となるなか、取引価格は下落傾向にある。 新都心駅至近の需要は弱含みであり、賃料は下落までに至らず概ね横ばいで推移しているものの、取引利回りは上昇傾向にある。 多くの需要は大宮に流れ、強い事務所需要が認められないが、目立った動きもないため、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が、動きもないため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 * 取引価格は下落、各賃料はともに概ね横ばいで推移しているため、地価動向は若干の下落傾向にある。 		
				大宮駅西口	 									-	-	<ul style="list-style-type: none"> 景気の後退に伴い取引価格は下落しはじめた。 取引価格は下落しているが、オフィスビル及び店舗ビルの賃料は横ばい傾向にあり、取引利回りは上昇している。 大宮駅西口の賃貸物件の供給は少なく、根強い需要があるため、オフィス賃料は横ばい傾向にある。 オフィス同様、店舗賃料は横ばい傾向にある。 * 各賃料は横ばい傾向にあるものの、景気の後退により商業地への投資が減少しているため、地価動向は若干の下落傾向にある。
				浦和駅周辺	 									-	-	<ul style="list-style-type: none"> 再開発事業が予定されるなど浦和駅周辺の土地の有効利用度が高まっているものの、景気が後退していることを受け、取引価格は下落傾向で推移している。 取引価格は下落、各賃料は横ばいであるため、取引利回りはやや上昇傾向で推移している。 フロア規模が小さいビルが多いことから、大企業等のオフィス需要は大宮駅及びさいたま新都心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。 人通りの多い通り沿いの低層階では需要は底堅い。但し、頭打ち感があって店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 * 駅前再整備が着実に進展し、更に再開発が予定されるなど潜在需要はあるものの、最近の景況感等から地価動向は若干の下落傾向で推移している。
	川口市	商業	川口駅東口	 									-	-	<ul style="list-style-type: none"> 公共用地取得以外に取引はないが、取引価格は概ね横ばいで推移している。 賃料、取引価格はほぼ横ばいであるため、取引利回りも横ばいで推移している。 オフィス賃料は、ほぼ横ばい。需要は限定されるが新規供給もない。 店舗賃料は、ほぼ横ばい。上層階では空きが見られる。選別化が進んでいる。成約までに時間がかかる。 * 最近の経済情勢では都心部からの投資は見込めないため、駅前商業地は若干弱含みの下落傾向で推移している。 	

【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(-3～0%程度)、 : 下落(-6～-3%程度)、 : 下落(～-6%程度)
 (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価(〔 - 〕: 当期より追加した調査地区のため前期の総合評価欄は〔 - 〕とした。)
 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(H20.7.1~H20.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						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	所沢市		商業	所沢駅西口								-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺の商業地と比べて集客力があるため根強い需要があるものの、一般的要因の影響から取引価格は下落傾向で推移している。 ・ 投資用不動産の需要は見られず、賃料も下落傾向にあるが、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。 ・ 駅周辺のオフィス賃料はやや下落傾向で推移している。 ・ 旧来の店舗賃料は概ね横ばいないし弱含みで推移している。新築ビルの賃料はやや下落傾向である。 * 需要は根強いものの、一般的要因、かつ、都心の地価動向の影響を受けて、地価動向は下落傾向で推移している。
千葉県	千葉市	中央区	住宅	千葉港								-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・ マンション用地の取引が見られないため、取引価格は引続き下落傾向で推移している。 ・ 分譲マンションの供給が多い地区であり、取引価格が下落となっているため、取引利回りは上昇傾向にある。 ・ 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、さらに駅周辺での賃貸マンションの供給過剰から賃料は概ね横ばい弱含みで推移している。 ・ 売行き不振から値引や家具・カーテン等サービスが常態化しているがモデルルーム来場者は極めて少なく、マンション分譲価格は下落傾向にある。 * 賃料は弱含み横ばいで推移しており、取引価格が下落となっているため、地価動向は下落傾向にある。
			商業	千葉駅前									-	-
		美浜区	商業	海浜幕張									-	-

【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(-3~0%程度)、 : 下落(-6~-3%程度)、 : 下落(~-6%程度)
 (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価〔 - 〕: 当期より追加した調査地区のため前期の総合評価欄は〔 - 〕とした。
 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(H20.7.1~H20.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						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"> 大規模マンション用地については、個人の新築マンション需要の低迷、鋼材等の資源高による建築費高騰、金融機関の融資姿勢の厳格化による業者の資金調達難により、デベロッパーのマンション用地の仕入価格がシビアになっていることから、取引価格が下落している。 投資用不動産の取引利回りについては、やや上昇している。 マンション分譲価格はほぼ横ばいで推移しているが、総額を抑えた物件が増えつつある。 賃貸需要は安定しており、賃料単価、総額とも目立った変動は見られない。 * マンション賃料は横ばいで推移しているが、個人のマンション需要、デベロッパーのマンション開発需要が低下しているため、地価動向は下落傾向にある。
	市川市		商業	本八幡駅周辺										<ul style="list-style-type: none"> マンション分譲の低迷、融資姿勢が厳しく業者需要が低調である。エンド需要も鈍く取引価格は下落傾向を示している。 土地価格の先安感が浸透しており、取引利回りは上昇傾向を示している。 新規のオフィステナント需要が低調であり、オフィス賃料は緩やかな下落傾向で推移している。 店舗需要は低調であり、店舗賃料は緩やかな下落傾向で推移している。 * 土地取引が低調であるため、地価動向は若干の下落傾向で推移している。
	船橋市		商業	船橋駅周辺							-	-		<ul style="list-style-type: none"> 景気後退による不動産市況の悪化および不動産融資額の縮小から取引件数は減少し、取引価格も下落傾向にある。 取引価格は下落傾向にあり、賃料はほぼ横ばいで推移していることから取引利回りは上昇した。 空室率が上昇し需要も弱含みであるが、募集賃料の値下げによるテナント誘致はみられずオフィス賃料はほぼ横ばいで推移した。 低層階店舗への需要は根強く、店舗賃料はほぼ横ばいで推移している。 * 不動産の取引件数は減少し、取引価格は下落し、取引利回りも上昇していることから地価動向は下落傾向にある。
	柏市		住宅	柏の葉						-	-			<ul style="list-style-type: none"> 駅至近の希少性を有するが、景気減速の中高止まり横ばい傾向で推移している。 取引価格が横ばいで、賃料水準も横ばいのため、取引利回りも同様に横ばい傾向にある。 地域は継続的な分譲のため、マンション分譲価格は横ばい傾向にある。 地域は継続的な分譲のため、マンション賃料は横ばい傾向にある。 * 駅西口のSC「ららぽーと柏の葉」が好調であり、周辺地域も空地が多い中で整備が進んできている。一方で、日本経済の低迷によりマンション需要に翳りが見えてくるのではないかと懸念される。しかし、現時点では地価動向は横ばいで推移している。
東京都	区部	千代田区	住宅	番町										<ul style="list-style-type: none"> 資本力のある大手不動産業者の需要はあるものの、金融機関の融資が厳しくなったことにより、取引価格は全般的に下落傾向にある。 不動産投資に対するリスクの高まりを反映して、取引利回りは上昇傾向にある。 成約率が低下しているものの、新築マンションの分譲価格に値崩れはみられず、高止まりの横ばいである。 賃貸マンションの供給に対して需要が追いついておらず、マンション賃料は下落傾向にある。 * マンション分譲価格は横ばいであるものの、取引価格及びマンション賃料は下落傾向にあり、地価動向は若干の下落傾向にある。

【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(-3~0%程度)、 : 下落(-6~-3%程度)、 : 下落(~-6%程度)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価〔 - 〕: 当期より追加した調査地区のため前期の総合評価欄は〔 - 〕とした。

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(H20.7.1~H20.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						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	千代田区	商業	丸の内	 [—]							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 取引件数は少ないが、エリアの優位性から依然として取引価格は高水準にあって、横ばい傾向を維持している。 優良物件の取引利回りは比較的安定的に推移しているものの、昨今の市況低迷による影響から取引利回りは若干の上昇傾向にある。 空室率は依然低水準ながらやや上昇傾向にあり、オフィス賃料も若干の下落傾向にある。 オフィスワーカー向けのサービス店舗が多く、現状ではこれらの店舗賃料は概ね横ばい傾向で推移している。 * 昨今の景気減速や企業業績の悪化を受け、オフィス需要は軟調に転じており、地価動向はやや下落傾向に転じている。 		
			商業	大手町	  [—]								-	-	<ul style="list-style-type: none"> 取引は見られないが、依然として取引価格は高水準を維持しているものの、高額賃料の弱含み感から概ね下落傾向で推移している。 取引利回りは低位で安定していたが、当期は若干の上昇基調となった。 依然として空室率の絶対水準は低く、オフィス賃料は高水準を維持しているが、高額賃料については弱含みの下落傾向にある。 オフィスワーカー向けのサービス店舗が多く、これらの店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 * オフィス賃料・取引価格は高水準を維持しているとみられるが、オフィス賃料の弱含み感を受けて地価動向は若干の下落傾向で推移している。 	
			商業	有楽町・日比谷	 [—]									-	-	<ul style="list-style-type: none"> 優良物件に対する需要は根強いが、景気停滞・信用収縮が顕在化し、不動産投資のリスクプレミアムの増大とともに取引価格は下落に転じている。 収益性が高く、取引利回りは低位で安定的に推移してきたが、景況・金融情勢の悪化により取引利回りはやや上昇基調で推移している。 空室率がやや上昇しており、市場滞留期間が長期化するとともにオフィス賃料は下落基調となっている。 地域の回遊性が高まり、路面店舗の需要は旺盛で低層階店舗賃料は横ばい傾向、反面高層階店舗は需給のミスマッチからやや下落傾向で推移している。 * オフィス・店舗賃料の一部で調整局面にあり、景気低迷、金融収縮等から期待利回りが上昇しているため、地価動向は若干の下落傾向に転じている。
			商業	秋葉原	  [—]									-	-	<ul style="list-style-type: none"> 建築費の高騰、物件選定の厳格化、ファンド需要の後退、今後の需給動向を見定めるための様子見の状態等により、売り希望・買い希望価格のギャップが大きく成約に至らないケースが増大しており、取引価格は下落に転じている。 物件の選別化が顕著となる中、信用収縮等の懸念材料が拡大し、優良物件といえども取引利回りは上昇傾向にある。 エリアにより差異があるが空室率はやや上昇傾向で推移する中、オフィス賃料はやや下落傾向で推移している。 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。 * 地価動向は若干の下落傾向にあるものの、賃料あるいは利回りの変動ほど大きくは後退していない。

【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(-3~0%程度)、 : 下落(-6~-3%程度)、 : 下落(~-6%程度)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価〔 () 〕: 当期より追加した調査地区のため前期の総合評価欄は〔 () 〕とした。

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(H20.7.1~H20.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						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"> ・マンションの販売及び契約率の低迷、在庫増・空室率の高止まり傾向、建築費の高騰、物件選定の厳格化、ファンド需要の減退等により、需要は後退し取引価格は下落に転じている。 ・賃料は弱含み横ばい傾向にあるものの、契約率の低迷及び空室率の高止まり傾向により、リスクが増大し、需要も後退しているため、取引利回りは上昇傾向にある。 ・超高層マンションの売れ残り在庫は高水準で、中古分譲マンションの売り希望価格は弱含みで推移しており、マンション分譲価格は概ね下落傾向にある。 ・マンションは供給過多の状況にあり、隣接地区でも賃貸マンションが大量供給され空室率も高いが、マンション賃料は弱含み横ばいで推移している。 * 建築費の高騰及び在庫増・空室率の高止まり傾向が見られ、取引利回りはリスクの増大により上昇傾向にあり、マンション賃料・分譲価格いずれも弱含みで、かつ様子見の状態にあるため、地価動向は下落傾向にある。 	
			商業	銀座中央	 [-]							-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・銀座地区(超)優良物件に対する需要は依然根強いものの、先行き不透明感及び金利先高感等から取引価格は幾分弱含みの下落傾向に転じた。 ・「リーマンショック」に始まった世界金融危機の煽りで先行き不透明感が高まり、取引利回りは幾分上昇した。 ・オフィス賃料は、空室率が幾分上昇気味(市場滞留期間の長期化)であるため、やや下落傾向に転じている。 ・目抜き通りでの店舗需要は底堅いが、消費不振や株安による逆資産効果等から慎重姿勢が強まり店舗賃料は幾分弱含みの下落傾向に転じている。 * 銀座一等地の(超)優良物件は、世界金融危機を背景に取引価格、店舗賃料の推移等から、幾分弱含みに転じたため、地価動向は若干の下落傾向で推移している。 	
			商業	東銀座	 								-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・取引は依然少ないが、最近のマクロ経済状況を受けて取引価格は概ね下落傾向で推移している。 ・取引利回りは低位で安定しているが、買手市場のマーケットを受けて概ね上昇傾向で推移している。 ・大型ビルを中心に相応の需要はあり、オフィス賃料は概ね横ばい傾向で推移しているが、テナント側の様子見ムードもみられる。継続賃料は依然上昇基調にあるものが多い。 ・飲食店舗については、テナント側の家賃負担力との兼ね合いから店舗賃料は概ね横ばい傾向で推移している。 * 取引は依然少ないが、店舗賃料は概ね横ばいで推移しており、最近の買手市場のマーケットを受けて地価動向は若干の下落傾向で推移している。
			商業	八重洲	 								-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路背後の取引価格に変化はないため、取引価格は横ばいで推移している。 ・株価の下落等により機関投資家に不動産投資を慎重にさせ、要求利回りが上がっているため、取引利回りは若干上昇している。 ・概ね横ばいで推移してきたAクラスオフィス賃料はここにきて若干の下落が見られる。テナント側からオフィス移転に様子見や慎重姿勢が顕著になった。新規・大型高額賃料ビルに対するニーズは減少してきている。 ・店舗賃料は概ね横ばいである。当地区周辺の飲食・物販向け店舗は土、日営業があまり期待できないため出店業種がやや制約されるといふ。 * 米国金融市場の混乱に基づく更なる信用収縮の進展等から不動産投資に先行き不透明感が増大し、慎重、様子見マインドが加速している。Aクラス賃料の微減に加え、若干ながらもキャップレートの上昇をうけ地価動向は若干の下落傾向で推移している。

【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(-3~0%程度)、 : 下落(-6~-3%程度)、 : 下落(~-6%程度)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段 [] 書きは前期の総合評価 [-] : 当期より追加した調査地区のため前期の総合評価欄は [-] とした。

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(H20.7.1~H20.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						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	商業	日本橋	 〔-〕							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 地区内で複数の再開発計画が進捗しているが、景気の後退局面において不動産市況の停滞感が増し、取引価格はやや下落傾向に転じている。 賃貸市場は先行き不透明感を増しており、優良物件については比較的安定的に推移しているものの、当期の取引利回りは若干の上昇傾向にある。 大型ビルを中心に需要は堅調であるが、空室率がやや上昇傾向で推移する中、オフィス賃料もやや下落傾向で推移している。 今後の消費動向等について注視が必要であるが、低層階店舗を中心に需要は根強いものの、店舗賃料はやや下落基調に転じている。 * 周辺における再開発事業の進捗等、今後の発展が期待されるが、取引価格、賃料水準、取引利回りは弱含みに転じてきており、また最近の景況感等から地価動向は調整局面にあり、若干の下落傾向で推移している。
			住宅	南青山	 〔-〕							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 景気先行きの不透明感などから投資家・デベロッパーの取引意思決定は慎重になりつつある。投資家の求める取引利回りが上昇しているため、取引価格は緩やかに下落している。 景気先行きの不透明感などから、取引利回りは緩やかに上昇している。 マンション価格は新古物件に係る転売希望価格の下落が認められるものの、新築物件に係るマンション分譲価格の値崩れはなく、横ばいで推移している。 高級賃貸マンションの供給は多いが、都心居住を求める高額所得者層の需要も概ね堅調で、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。 * 地価は下落しているが、優良物件の地価変動率は緩やかである。
		住宅	高輪	  〔-〕								-	-	<ul style="list-style-type: none"> 投資物件の取引は減少しているが、成約している事例の取引価格については下落傾向で推移している。 住宅用投資物件に対する需要の減退、賃料の伸びが期待できないことから、取引利回りは若干上昇傾向で推移している。 表面的なマンション分譲価格は概ね横ばいを保っているが、新規大型物件では販売戸数を絞り、模様眺めをする動きが見られる。 マンション賃料は概ね横ばいで推移している。 * 取引利回りが若干弱含みであり、地価動向は下落傾向にある。
		住宅	芝浦	  〔-〕								-	-	<ul style="list-style-type: none"> 芝浦地区周辺における取引価格が下落しているため、取引は見られないものの当地区の取引価格は下落傾向にある。 取引価格の先行き下落の懸念から期待利回りは上昇しており、立地条件が悪く競争力が劣る物件を中心に、0.3~0.5%の上昇が見られる物件も出てきているため、取引利回りは上昇傾向にある。 当地区内の超高層賃貸住宅は、空室が増加しているもののマンション賃料にはほとんど変動がなく概ね横ばいで推移している。 マンション分譲価格についてもほとんど変動がないものの、売出し物件の数はやや減少してきている。 * 土地の取引はないが、中古マンションの売物件の在庫が多く、マンション市況が軟調であることと、賃貸住宅の空室が増加してきていることから、地価動向は若干の下落傾向で推移している。

【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(-3~0%程度)、 : 下落(-6~-3%程度)、 : 下落(~-6%程度)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価〔 - 〕: 当期より追加した調査地区のため前期の総合評価欄は〔 - 〕とした。

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(H20.7.1～H20.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						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	港区	港区	商業	六本木	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 物件取得に当たっての資金調達難などから物件の取得可能な者が減少しており、賃料が下落傾向にあることから、取引価格は下落傾向にある。 投資用不動産に対する需要が減退していることから、取引利回りは若干の上昇傾向にある。 オフィス賃料については、既存ビル賃料の増額改定は進むが、Aクラスビルの新規賃料は若干の下落傾向にある。 店舗賃料については、周辺開発が一段落し、開業効果も薄らぎつつあり横ばい傾向にある。 * 取引価格、オフィス賃料は若干の下落傾向にあり、取引利回りは若干上昇しており、地価動向は下落傾向で推移している。 		
			商業	赤坂	 〔 - 〕								-	-	<ul style="list-style-type: none"> 一部大手不動産業者を除き、投資家や開発業者の資金調達は厳しさを増しており、取引価格は下落傾向を見せ始めている。 将来の資産価格下落に対するリスクを反映し、取引利回りは上昇傾向に転じている。 外資系証券会社の破綻や縮小等に伴い、高額賃貸は減少しており、オフィス賃料は下落傾向にある。 周辺再開発により、回遊客の増加傾向により一部強含んだ店舗賃料は横ばいへと推移している。 * 外資系金融機関の破綻等により、投資家や開発業者の資金調達はますます厳しく、地価動向は若干の下落傾向へと推移している。 	
			商業	虎ノ門	 〔 - 〕									-	-	<ul style="list-style-type: none"> 優良物件に対する需要は依然として強いが、取引自体は少なく、取引価格はやや下落傾向にある。 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立地条件に優れているが、資金環境の低迷によりオフィスビルの取引利回りはやや上昇傾向にある。 大規模ビルに対するテナント需要は依然堅調であるものの、空室率はやや高く、他地区との競合も相俟って賃料交渉は強弱入り混じっており、オフィス賃料は全体的にやや下落傾向にある。 店舗賃貸市場に大きな動きはみられず、店舗賃料はおおむね横ばい傾向にある。 * 取引件数及び投資用不動産の供給、オフィス賃料等は下落傾向、取引利回りは上昇傾向にあり、資金環境の悪化等の先行き不透明感を背景に、地価動向はやや弱含みの下落傾向で推移している。
			商業	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、立地条件も優れているが、資金環境の低迷から事務所ビルの取引価格は下落傾向及び取引利回りはやや上昇傾向にある。 需要の牽引役であった外資系金融機関等のオフィス拡張の需要が鈍化するなど、大規模ビルに対するテナント需要はやや弱含みで推移している。昨年よりも引き合いの程度は弱く、空室部分の待機期間がやや長くなってきており、オフィス賃料は全体的にやや下落傾向にある。 テナントの入れ替え等も一部見られるが、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。 * ランドマーク性のある大規模ビルへの投資意欲は続いているものの、取引価格、オフィス賃料等は下落傾向、取引利回りは上昇傾向にあり、資金環境の悪化等の先行き不透明感を背景に、地価動向は若干の下落傾向で推移している。

【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(-3～0%程度)、 : 下落(-6～-3%程度)、 : 下落(～-6%程度)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価(〔 - 〕: 当期より追加した調査地区のため前期の総合評価欄は〔 - 〕とした。)

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(H20.7.1~H20.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						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	新宿区	商業	西新宿	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> サブプライムローン問題の深刻化で金融環境が一変した中、新宿新都心Aクラスビルに対する融資も少なからず影響を受け、取引価格は下落基調にある。 金融環境の激変による急激な引き締めと賃料上昇の期待感の喪失により取引利回りは上昇している。 西新宿は立地のステータスを求める企業からの人気が高くオフィスの拡張需要が旺盛であったが、増床要望もなくなり実体経済及び株式市況の低迷からコスト削減の影響を受けオフィス賃料は下落基調が明確になりつつある。 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たが、消費不況の兆しが見られ実体経済の低迷とコスト削減の影響によりビル屋上の広告塔の撤去が見られ、店舗賃料はオーナー側からの賃料増額改定圧力から一転賃料減額要請へと変化しつつある。 * 竣工間近の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ある新宿新都心のAクラスビル街でも、オフィス賃料は下落基調であり取引価格も横ばいから一転弱含みとなり地価動向は下落基調にある。 	
			商業	新宿三丁目	 〔-〕								-	-	<ul style="list-style-type: none"> 取引件数は減少傾向にある。副都心線の開通効果期待もあり優良物件に対する需要は根強く、取引価格は概ね横ばい傾向にあるが、最近の金融情勢の影響から一部にやや弱含み傾向も見られる。 副都心線の開通効果期待がある一方、不動産投資に係る先行不透明感、資金調達環境の悪化の影響から、取引利回りにやや上昇傾向が見られつつある。 新宿三丁目駅周辺では店舗ビルの代替えが相次ぐ状況である。潜在的な根強い賃貸需要を有しており、副都心線の開通効果期待もあり、店舗賃料は概ね堅調で横ばい傾向で推移している。 中規模オフィスビルが主体のエリアである。副都心線の開通効果期待があるが、空室率がやや上昇傾向にあり一部に需給緩和の動きが見られることから、オフィス賃料はやや下落傾向にある。 * 取引価格の動向、店舗賃料及びオフィス賃料動向は、副都心線の開通効果期待を先取りした従来の上昇傾向から、最近における不動産市況の変化、動向等を反映しつつあり、地価動向は概ね横ばいながら一部にやや弱含み傾向も見られる。
			商業	歌舞伎町	 〔-〕									-	-
		住宅	代官山	 〔-〕									-	-	<ul style="list-style-type: none"> 低層住宅地は今後の地価下方基調により買い控えが顕著で買い手市場のため取引価格は下落傾向である。 商業施設等の混在する中高層住宅地の地価は建築費等の高騰により投資採算が合わず下落傾向であり、賃料も同様であるが取引利回りはやや上昇基調で推移している。 中古タワーマンションの取引価格は㎡あたり1,400千円前後であり若干の下落傾向が継続。なお新規分譲マンションの価格は㎡あたり1,600千円程度と予想される。 高層マンションの賃料は㎡あたり5,700千円前後であるが、空室及び空室期間の延長があり下落傾向である。 * 土地取引価格、マンション価格ともに下落傾向が継続し、店舗、マンションの賃料も弱含み、取引利回りはやや上昇基調であるため、地価動向は下落傾向で推移している。

【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(-3~0%程度)、 : 下落(-6~-3%程度)、 : 下落(~-6%程度)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価(〔-〕: 当期より追加した調査地区のため前期の総合評価欄は〔-〕とした。)

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(H20.7.1～H20.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						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	渋谷区	商業	渋谷	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 渋谷駅周辺の複合高度商業地の取引件数は大幅に減少しており、市場は調整局面にあるものと判断され、渋谷駅東側の再開発事業が予定されている地域を除き、取引価格は横ばいから下落傾向に転じている。 オフィス等の賃料に天井感があり、また市場動向を反映して取引利回りは若干の上昇傾向で推移している。 新築ビルはほとんどが満室稼働しているが、オフィス賃料は天井感が伺え、平均空室率も増加していることから、小幅な下落傾向にある。 テナントの入れ替えが依然として盛んであるが、賃料負担能力のある業種は限られ天井感が伺えることから、店舗賃料は横ばい傾向にある。 * 各賃料は横ばい又は小幅な下落傾向及び取引価格も再開発事業等が予定されている地域を除いて、地価動向は調整局面にあり、横ばいから下落傾向に転じている。 		
			商業	表参道	 								-		<ul style="list-style-type: none"> Jリート等を中心に潜在的な店舗需要は認められるが、取引価格は横ばいから微減傾向にある。 優良物件についても不動産市場動向を反映し過熱感はなく、取引利回りは横ばいから若干の上昇傾向にある。 表参道背後地で小規模事務所の供給が見られる程度であるが、オフィス賃料は弱含みの下落傾向で推移している。 路面店での需要が認められる。歩合賃料も多く、路面店の店舗賃料は概ね横ばいで推移しているが、背後地は下落傾向である。 * 優良物件に対する取引利回りの低下傾向も収束し、地価動向は横ばいから若干の下落傾向にある。 	
			商業	恵比寿	 									-	-	<ul style="list-style-type: none"> 景気の減速、米国金融機関の破綻による金融情勢の変化等により、不動産市場は低迷しており、取引件数の減少、取引価格の下落傾向に繋がっている。 不動産投資に対する心理的な不安感、不動産の市場流通性の後退等により、取引利回りは上昇傾向で推移している。 物件の個性により差異があるが、オフィス賃料は一定の相場が形成されており、概ね横ばい傾向で推移している。 恵比寿駅前という場所的希少性を背景に店舗賃料は概ね横ばい傾向で推移している。 * 賃料は概ね横ばい傾向にあるが、需要の後退、取引利回りの上昇、取引件数の減少等により、地価動向は若干の下落傾向にある。
			商業	池袋東口	 									-	-	<ul style="list-style-type: none"> 取引は減少傾向にあり、また不動産投資のリスクから取引自体停滞し、取引価格は下落傾向にある。 取引価格は下落傾向にあり、賃料水準は横ばい傾向にあることから、取引利回りは上昇傾向にある。 空室率の改善は見られるが、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。 集客性に富んだ地域一帯であるため、店舗賃料も高めであり、概ね横ばいで推移している。 * 集客性の観点からは賃料水準は横ばい傾向にあるものの、不動産需要は低迷しているため、地価動向は依然として下降傾向が続いている。

【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(-3~0%程度)、 : 下落(-6~-3%程度)、 : 下落(~-6%程度)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価〔 (-) : 当期より追加した調査地区のため前期の総合評価欄は〔 - 〕とした。)

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(H20.7.1~H20.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						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	池袋西口	 〔-〕							-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・本年当初から取引価格は下落に転じ、その後も世界的な景気低迷の影響により、リート等不動産証券化の取引が激減し、取引価格は依然として下落傾向にある。 ・取引価格が下落しているが賃料水準に変化がないことから、取引利回りは若干上向き傾向で推移している。 ・空室率はやや高めとなっており、オフィス賃料は横ばいからやや弱含みの状態にある。 ・1階店舗の需要は根強くあるものの全般的に供給が少ない。店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 * 不動産は新線に伴う影響も弱く、最近の経済情勢の悪化、特に不動産融資の縮小、設備投資の減少等の影響が大きく、地価動向は若干の下落傾向で推移している。 		
			住宅	本郷・湯島	 〔-〕						-	-			<ul style="list-style-type: none"> ・マンション業者や不動産投資ファンド等の積極的な需要が減少し、取引価格は引き続き下落傾向で推移している。 ・地価の下落、賃料の横ばい傾向等から、取引利回りは若干上昇傾向で推移している。 ・マンション分譲の販売価格はほぼ横ばいで推移しているが、成約にあたっては価格の値引きも見られ、実質の分譲価格はやや下落傾向で推移している。 ・賃貸マンションは底堅い実需があり、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。 * 賃料はほぼ横ばい傾向で推移したものの、取引価格は需要の減少等から下落傾向にあり、地価動向は若干の下落傾向で推移している。 	
			商業	上野	 〔-〕									-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・高度商業地への資金流入が抑制されており、取引価格は下落傾向で推移している。 ・積極的な取引は少なくなっており、取引利回りはやや上昇傾向で推移している。 ・景気低迷の影響を受け、オフィス需要は軟調で、オフィス賃料は弱含みの下落傾向で推移している。 ・景気低迷の影響を受け、店舗需要は下層階では堅調であるものの上層階においては軟調であるため、店舗賃料は概ね弱含みの下落傾向で推移している。 * 賃料は総じて弱含みで推移しており、地価動向は若干の下落傾向で推移している。
			住宅	品川	 〔-〕							-	-			<ul style="list-style-type: none"> ・逼迫した金融情勢により、特に不動産、建設業界の不況が顕著になってきた。マンション市場も、契約率が低迷し、賃貸市場にも下落傾向が表われており、取引価格は下落傾向で推移している。 ・市場リスクの増大が取引利回りの上昇圧力となっているが、長期国際の利回りが低下していることから取引利回りは概ね横ばいで推移している。 ・分譲マンション市場は、契約率の悪化、低価格マンションの出現等により高騰した分譲価格も調整局面に入っているため、マンション分譲価格は下落傾向である。 ・地域の熟成化を受けて稼働率は高水準を維持しているが、マンション賃料にやや下落傾向が見られ、成約件数も減少している。 * 取引利回りは概ね横ばいを維持しているものの、マンション市場が低迷し、マンション賃料にも下落傾向が見えてきたことから、地価動向は下落傾向が鮮明となってきた。

【 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(-3~0%程度)、 : 下落(-6~-3%程度)、 : 下落(~-6%程度)
 (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価(〔 - 〕: 当期より追加した調査地区のため前期の総合評価欄は〔 - 〕とした。)
 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(H20.7.1~H20.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						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		品川区	商業	大崎	 [-]									<ul style="list-style-type: none"> 投資用物件の中心的需要層の資金調達手段が急速に細っており、当地区に限らず需要が減退し、取引価格は下落している。 金融市場の混乱により、将来に対する不確実性が増しており、リスク回避の傾向も高く取引利回りは上昇している。 海外需要依存のこれまでの好況業種の業績は急速に悪化しており、新規拡張は望めず、経費削減傾向高まり、オフィス賃料は下落している。 景気後退と金融資産目減りによる逆資産効果により、消費はより一層抑制され、店舗賃料も下落している。 * 駅前の大型物件を中心とした新興商業地で投資価値に大きな変動はないが、同種物件に対する投資意欲の減退を反映し、地価動向は若干の下落傾向にある。 	
			目黒区	商業	中目黒	 [-]							-		<ul style="list-style-type: none"> 金融市場の混乱等による不動産融資環境の悪化を受け、資金繰りのために売り急いで売却が行われるなど取引価格は下落しており、取引件数も減少している。 取引価格の下落や投資家の不動産投資に対するリスクの上昇等により、取引利回りは上昇している。 空室を抱えたまま竣工するオフィスビルも見受けられるなど、空室率は上昇しており、オフィス賃料も下落基調で推移している。 駅周辺の利便性の高い店舗については、賃料水準も比較的安定し堅調に推移していることから、店舗賃料は空室率とともに横ばいにて推移している。 * 上目黒一丁目地区第一種市街地再開発事業やマンション建設等の事業が行われているが、取引価格やオフィス賃料は下落基調で推移し、取引利回りも上昇していることから、地価動向は若干の下落基調で推移している。 	
			江東区	住宅	豊洲	  [-]							-	-		<ul style="list-style-type: none"> 新築分譲マンションの市況は減速傾向にあり、大規模用地を取得しようとするデベロッパーについても市場参入に消極的と考えられ、横ばいであった取引価格は当期に入り下落傾向で推移している。 賃料は横ばいであるが、投資用不動産の価格が下落傾向と考えられることから、取引利回りはやや上昇傾向にある。 当期において、分譲マンションの売行きペースに減速観が窺えるが、前期に比し価格帯を下げた販売する動きはみられず、マンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。 空室の残るマンションも見受けられるが、マンション賃料は高い水準を維持したまま横ばいで推移している。 * 賃料、マンション分譲価格は横ばいであるが、取引利回りはやや上昇し、投資用不動産の取引価格は下落傾向であり、また、マンションの売行き減速から素地取引価格も下がっていると判断されるので、地価動向は若干の下落基調である。
			大田区	商業	蒲田	 [-]								-	-	<ul style="list-style-type: none"> 駅周辺商業地の取引は景気の先行き不透明感から需給動向の注視志向が強かったが、不動産融資の厳格化から取引は停滞し、取引価格は下落傾向にある。 取引価格にやや下落傾向が見られるが、店舗賃料はほぼ横ばいであるため、取引利回りは上昇傾向にある。 利便性良好であるがオフィス賃料は高止まりし、概ね横ばい傾向にある。 立地の良さから飲食店等の需要は強いが、建物が古いこと等により店舗賃料は変動が見られず横ばい傾向である。 * 蒲田駅ビルがリニューアルし、羽田空港拡張に伴い発展可能性があるが、急激な経済環境の悪化により、不動産投資への先行不透明感が強まり、地価動向は若干の下落傾向にある。

【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(-3~-0%程度)、 : 下落(-6~-3%程度)、 : 下落(~-6%程度)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価([-] : 当期より追加した調査地区のため前期の総合評価欄は [-] とした。)

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(H20.7.1~H20.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						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	世田谷区	商業	三軒茶屋	 [-]							-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・ 繁華性集客力に優る商業地区では底堅い需要もあるものの、景気の減速停滞や金融不安による不動産融資引き締め等の影響で全般的に弱含みの動向であり、取引価格はやや下落傾向にある。 ・ 取引価格はやや下落傾向であり、賃料水準に目立った変動はなくほぼ横ばい傾向であることから、取引利回りは若干の上昇傾向にある。収益物件への投資環境や物件自体の優良性への投資判断はさらに厳しさを増している。 ・ オフィス賃貸需要はやや弱含みだが、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。収益性、条件の劣る旧来の物件では成約賃料を引き下げ調整しないと空室化の可能性が以前よりもやや顕著になっている。 ・ 店舗賃料は概ね横ばいの動向にあり、店舗の進出撤退等状況の推移にも特に目立った変化はみられないが、需要は横ばいから若干の弱含み傾向も出てきている。 * オフィス賃料・店舗賃料は概ね横ばいで推移しているが、新規資金調達及び返済環境・条件が一層厳しさを増しており、これら要因等から繁華性集客力に優る当地区においても、地価動向は若干の下落傾向にある。 			
				二子玉川	 [-]								-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・ 景気の減退、融資規制等から依然取引が減少しており、取引価格は下落基調にあるが、ブランド性のあるマンションや中古マンションの取引価格はほぼ横ばい傾向である。 ・ 賃料水準には目立った変化はなく横ばいで推移しているが、取引価格の下落傾向によりマンションの取引利回りは若干上昇傾向にある。 ・ マンション分譲価格については、中古マンションは立地条件にもよるが若干の下落傾向にあり、新規分譲マンションは販売が少なく下落傾向で推移している。 ・ 賃貸マンションの賃料は立地条件等が良好な物件は特に変化はなく横ばい状況である。築年数、立地の悪い物件は賃料の引き下げにより空室率の長期化を回避し収益の維持を図っている。 * 取引価格は戸建住宅地は下落基調にあり取引件数も減少し、中古マンションはいずれも若干の下落で横ばいに近い状況である。新築マンションは新規供給が少なく下落傾向にあるが、ランドマ-ク的優良物件、立地条件の良い物件は依然需要意欲が認められるため、地価動向は若干の下落傾向で推移している。 		
			中野区	商業	中野駅周辺	 [-]									-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・ 取引はほとんどみられず、不動産取引市場は停滞している。不動産を取り巻く外部環境の厳しさが増しており、取引価格は下落傾向にある。 ・ 賃料水準は概ね横ばいで、収益物件の取引市場も停滞している。取引利回りは横ばいで推移している。 ・ オフィス需要は限られており、空室率も若干上昇しているが、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 ・ 繁華性の高い商店街での1階店舗への需要は堅調で、店舗賃料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が、取引価格が弱含んでおり、地価動向は若干の下落傾向で推移している。
					武蔵野市	住宅	吉祥寺	  [-]								-	-

【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(-3~0%程度)、 : 下落(-6~-3%程度)、 : 下落(~-6%程度)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価([-] : 当期より追加した調査地区のため前期の総合評価欄は [-] とした。)

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(H20.7.1~H20.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						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	武蔵野市	商業	吉祥寺	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 依然として供給が僅少な状況にあるが、総合的な金融経済情勢の逼迫から需要の減退が認められ、取引価格は下落に転じている。 価格、賃料ともに弱含んでいるが、取引利回りは横ばい傾向で推移している。 オフィス需要は前期に比べ減退しており、オフィス賃料も弱含みの下落傾向で推移している。 店舗賃料については、新規供給は少ないが物件の市場滞留期間が長くなっており、需要・賃料ともに下落気味である。 * 取引価格・賃料ともに前期より弱含みで推移しており、高止まりしていた地価動向も若干の下落傾向が認められる。 		
			立川市	住宅	立川	 								-	-	<ul style="list-style-type: none"> マンション販売の不振を反映し、多摩地区同一需給圏内での開発用地の動きが鈍い。金融機関の不動産業者に対する融資規制の一層の強まりにより開発用地の資金を調達できないことが影響し、取引価格は下落傾向にある。 投資用不動産の値下がりや景気低迷からくる将来リスクを反映し、取引利回りは4.5%から5.0%のレンジまで上昇したと見込まれる。 新築マンションの分譲は、竣工後も売れ残りが多く売できない物件が目立つようになり、販売は苦戦している。高目に付けすぎた価格設定の見直しを迫られており、マンション分譲価格は下落傾向にある。 立川駅周辺の住宅地は若年層の勤労者を中心に賃貸需要が多く、地域のマンション賃料は安定的に推移している。 * 立川駅周辺の発展性を背景に地域の不動産需要は根強いが、最近の経済状況の悪化から需要者の買い控えが強まり、また行き過ぎた価格高騰の調整の動きも見られ、地価動向の下落傾向は鮮明となってきた。 	
				商業	立川	 									-	-	<ul style="list-style-type: none"> JR立川駅周辺の不動産市場は沈静化し、長期間市場に滞留する高値の売り希望価格物件が価格変更し、値下げする事例も多く取引価格は徐々に下落している。新規に、割安感のある売り希望物件も出始めており、市場に滞留する物件の価格水準も徐々に低下している。 取引価格が下落しており、賃料も下落しているが賃料の下落幅のほうが小さいため、取引利回りは上昇している。 商業集積度が高く、利便性も良好な地域であるが、オフィス、店舗いずれの賃料も高水準であるため、オフィステナントの退出が増えており、入れ替え後の新規オフィス賃料は低下している。 店舗もテナントの入れ替えに期間を要するようになっており、店舗賃料はやや下落傾向にある。 * 賃料、取引価格とも下落傾向であるが、取引価格の下落傾向が強いため取引利回りは若干の上昇傾向にあり、地価動向は若干の下落傾向で推移している。
				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、相当な高値の売り希望価格も見られるが、買い手がなく成約まで長期化しており、取引価格は横ばいから若干の下落傾向にある。 取引価格は停滞気味で、賃料水準も横ばいから若干の下落傾向にあるため、取引利回りは横ばいから若干の上昇傾向にある。 当地区からの撤退や、立川市等への統合により、空室率は高水準で推移しており、オフィス賃料は横ばいから若干の下落傾向にある。 繁华性に優る通りの1階店舗に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下落傾向にある。 * 各賃料、取引価格ともに横ばいから若干の下落傾向にあり、地価動向は若干の下落傾向にある。

【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(-3~0%程度)、 : 下落(-6~-3%程度)、 : 下落(~-6%程度)
 (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価(〔 - 〕: 当期より追加した調査地区のため前期の総合評価欄は〔 - 〕とした。)
 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(H20.7.1~H20.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						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	西区	商業	横浜駅西口	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 取引は前期と同様少ない。需要者はいるが、地価の先行きを注視し、様子見の状況の中、金融情勢の動向が弱気をさそい、取引価格は下落した。 取引価格は下落傾向で、賃料はほぼ横ばいであるため、取引利回りは上昇傾向にある。 空室率は前期に比べ上昇した。新築ビルが満室にならない。また既存ビルの空室率も上昇したが、オフィス賃料は概ね横ばいである。 店舗に対する需要は前期に比し減少している。店舗賃料は前期に比べやや弱含みの下落傾向である。 * オフィスビル空室率の上昇や店舗需要の減少があり、全体的に需要の減少が見られるため、地価動向は弱含みの下落傾向で推移している。 	
			商業	みなとみらい	 									-	<ul style="list-style-type: none"> 新たな取引はなく、地区内の撤退、売却見送り並びに金融危機等を反映して、取引価格は下落傾向で推移している。 取引価格の下落傾向を反映し、取引利回りも多少上昇傾向で推移している。 当地区のオフィス賃料は、既存調査等を踏まえ判断すると、概ね横ばいで推移している。 個人消費等は落込んでいるが、当地区への来訪者及び知名度等から、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 * 当地区の一部事業撤退、市の売却中止、金融危機等を勘案すると、地価動向は若干の下落傾向で推移している。
		中区	商業	元町	 								-	-	<ul style="list-style-type: none"> 従来より収益性が高く人気のある商業地であるが、投資環境等の情勢は厳しい状況にあり、取引価格は下落傾向に転換しつつある。 1棟全体としては賃料がやや弱含みであるものの、地価水準は横ばいから下落傾向に推移しており、取引利回りは上昇傾向にある。 小規模事務所需要が存する程度で、他地域の先進的な建物に対しての競争力は乏しいが、利便性に優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。 1階店舗の空室はほとんどないが借手も出店に慎重であり、店舗賃料は概ね横ばい傾向にある。 * 商業地を取り巻く厳しい経済状況から、投資マインドは依然として消極的で、買手中心の取引市場へと推移してゆくことが予測されるため、地価動向は若干の下落傾向で推移している。
		港北区	商業	新横浜	 								-	-	<ul style="list-style-type: none"> 空室率の改善を図る目的等により賃料の値下げがなされており、それに伴い、収益性の下落を加味して取引価格は下落傾向にある。 賃料も下がり、それに伴って収益性の低下が見込まれることから取引価格も下落しており、取引利回りは横ばい若しくは上昇傾向にある。 竣工完了若しくは竣工予定のオフィスビルについて未だ入室が決まっていない等空室率は上昇しており、オフィス賃料は下落傾向にある。 今春竣工した駅ビル内部においても売上の低迷が顕れ始め、市況は活況を欠いているが、元々繁華性や通行量が認められ得るエリアは限られており、店舗賃料は下落傾向にある。 * 需要者サイドの事業縮小や併合等による事務所撤退傾向が現れ始め、従前と比べた収益性の低下は避けられない現況にある。中堅不動産業者の倒産による見切り売りが下落に拍車をかける結果となった。収益性の下落予測に伴って、地価動向は若干の下落傾向で推移している。

【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(-3~0%程度)、 : 下落(-6~-3%程度)、 : 下落(~-6%程度)
 (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価(〔 - 〕: 当期より追加した調査地区のため前期の総合評価欄は〔 - 〕とした。)
 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(H20.7.1~H20.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						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	都筑区	住宅	都筑区センター南	 					-	-			<ul style="list-style-type: none"> 平成20年3月、横浜市営地下鉄グリーンラインの開通によりセンター南駅の乗降客は増加しているものの、取引価格はやや下落気味である。 今年に入り取引そのものが停滞しており、不動産投資が減少傾向にあるため、取引利回りは上昇気味である。 マンションの契約率は全体として下げており、マンション分譲価格は銀行融資の厳格化・購入者の手控えにより、やや下落している。 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賃料は堅調であるため、横ばいで推移している。 * 地域の環境の変化がみられるものの、急激な経済環境の悪化により、地価動向は若干の下落傾向で推移している。
			商業	都筑区センター北	 									<ul style="list-style-type: none"> 商業地域としての集客は良好に推移し、商業性の熟成は進んでいるが、商業地の土地需要に変化が見られ、取引価格は下落傾向にある。 賃料は横ばい傾向と見られ、取引利回りは横ばいと判断される。 オフィスとしての利用が少ない地域であり、居住用や店舗と比較すると募集後の市場滞留期間が長期化する傾向にあるが、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 大型店舗の集客もほぼ良好に推移しているが先行きの不安感があり、店舗賃料を据え置き空室の発生を押さえる動きになってきている。 * 地域的にはグリーンラインの開通により利便性の増大があるが、これをしのぐ社会経済的要因の変化から地価動向は下落に転じた。
			住宅	美しが丘	 					-	-			<ul style="list-style-type: none"> ディベロッパーの用地取得方針は、競合による無理な取得から仕入価格抑制へと転換し、当面は様子見状態のため取引価格は下落傾向で推移している。 投資需要が極めて弱い状態になってきたため取引利回りは上昇傾向にある。 マンション分譲価格は売れ残り商品が出始め、個別対応処理による下落傾向が見られる。 新築マンション賃料横ばい、中古マンション賃料下落。供給過多状態で新築へ集中傾向。 * マンション分譲価格は下落傾向、賃料は横ばい傾向であるが、取引価格は下落傾向、取引利回りは上昇傾向となっているため、地価動向は若干の下落傾向で推移している。
			商業	川崎駅東口	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 周辺での取引を見る限り、駅広に面した場所のように希少性のあるところでは、取引価格が若干の下落にとどまり、現在売り手、買い手とも模様眺めの状態。 賃貸市場は全体として概ね横ばいで推移しており、取引利回りは若干の上昇傾向にある。 駅周辺でも条件の悪いビルには空室が見られるが、新設ビル等では需要も根強く、全体として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。 * 駅周辺の開発動向と急激な景気後退とが相殺しあっており、地価動向は若干の下落傾向に転じている。

【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(-3~0%程度)、 : 下落(-6~-3%程度)、 : 下落(~-6%程度)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価〔 - 〕: 当期より追加した調査地区のため前期の総合評価欄は〔 - 〕とした。

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(H20.7.1～H20.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						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	中原区	住宅	元住吉						-	-			<ul style="list-style-type: none"> ・ マンションの販売不振、さらに建築費上昇により地価の牽引役であったマンション用地の需要は減少しており、取引価格は下落傾向にある。 ・ 賃料水準は横ばい傾向にあり、地価も若干の下落傾向にあるため、取引利回りは若干の上昇傾向にある。 ・ マンション販売状況は今年前半までの好調から一転し、駅徒歩圏でも売れ残りが出るなど販売状況は厳しさを増し、マンション分譲価格は下落傾向にある。 ・ 所得の伸びが見込めないため、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。駅徒歩圏内の高額賃貸物件の需要は弱い。 * マンション用地の取引価格はマンション販売不振を受け下落傾向が顕著である。また、背後の住宅用地の取引価格も景気の先行き不透明感を受けて下落傾向にあるため、地価動向は若干の下落傾向で推移している。
			商業	武蔵小杉										<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺住宅地の売り物件情報によると、取引価格は下落傾向にある。 ・ 取引利回りは総額が高額なため、取引利回りとしては低位横ばい傾向が持続している。 ・ オフィス需要が限定的な地域であり、季節的に需要は少ないため空室率が増加しており、実質的にオフィス賃料は下落傾向にある。 ・ 店舗賃料は小規模老朽化した物件のみで賃料の幅が大きいが、ほぼ横ばいで推移している。 * 潜在的な需要はあるものの、急激な経済情勢の変化から投機的思惑的な需要は減少し、様子見の色彩が強まり、地価動向は下落傾向に転じた。
		麻生区	住宅	新百合ヶ丘							-	-		<ul style="list-style-type: none"> ・ マンション適地について、これまでのトレンドを割り込む事例が見られるようになってきた。デベロッパーは土地価格及び分譲価格について先安感を強めており、取引価格は下落傾向にある。 ・ 取引利回りはやや上昇傾向にある。 ・ マンション分譲価格は概ね下落傾向で推移しており、契約率も低下傾向にある。 ・ 駅へ近接する品等の高いマンションの賃貸需要は根強く、マンション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、取引利回りはやや上昇傾向にある。また、取引価格は下落傾向にある。駅近接のマンション適地はその優位性を未だ維持しているが、分譲マンション市況が悪化しており、さらにデベロッパーの資金調達もより困難となってきた。従って地価動向は若干の下落傾向にある。
長野県	軽井沢町	商業	軽井沢						-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・ 売り希望価格を引き下げる動きが始めている。不動産市況の悪化が進行中で取引価格は緩やかな下落傾向にある。 ・ 店舗賃料は横ばいにて推移しているが、投資需要が弱い状態になってきたため、取引利回りは横ばいから若干の上昇傾向にある。 ・ 首都圏の観光客が集中する希少性の高い商業地域であるため、景気後退局面にかかわらず店舗賃料は概ね横ばいにて推移している。 * 取引はほとんどないが、付近の商業地に対する引き合いの減少、入り込み客の減少、売り地売却希望価格の値下げなどマイナス材料が見られ、地価は横ばいから下落に転じた。 		

【 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(-3～0%程度)、 : 下落(-6～-3%程度)、 : 下落(～-6%程度)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価(〔 - 〕: 当期より追加した調査地区のため前期の総合評価欄は〔 - 〕とした。)

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(H20.7.1～H20.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						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		
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	 										<ul style="list-style-type: none"> 景気の後退により需要は縮小しているが、売物件の不足から、売手も値下げしてまで売却を急ぐ状況にはなく、取引価格は概ね横ばいで推移している。 取引価格、賃料ともに横ばいで推移しており、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。 オフィス市場に改善の兆候は見られないため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 飲食店舗の出店需要は堅調であるが、上層階のテナント募集に難しい面があり、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、取引価格も、景気の後退懸念から需要が縮小し、調整局面に入っているため、地価動向は、前期の上昇から横ばいに転じた。
富山県	富山市		商業	西町・総曲輪	 〔 - 〕						-	-		<ul style="list-style-type: none"> 「総曲輪フェリオ」オープンの影響を受けながら、取引価格は概ね横ばいで推移している。 取引価格及び店舗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。 「総曲輪フェリオ」オープンの影響を受けながら、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 周辺のオフィスビルは供給過剰となっており、オフィス賃料は下落傾向を示している。 * 取引はほとんどないが、収益性の減退から地価水準は弱含みで推移しているため、地価動向は若干の下落傾向で推移している。 	
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	 						-	-		<ul style="list-style-type: none"> 新幹線開業を睨んだ投資意欲に後退感が強まる中、立地の良い物件は地元資本が買い支える構図がみられるが、市場心理は冷え込んでおり、取引価格は弱含みの下落傾向で推移している。 価格・賃料ともに弱含みの下落傾向で推移しており、取引利回りは横ばい傾向とみられるが、先行きは上ぶれ等不透明感が強い。 主要なオフィスビルは満室状態に近いが、エリア全体の空室率は高止まり、オフィス賃料は契約ベースで値引きがやや拡大している。 飲食店の出店ペースがやや頭打ちになっているが、金沢駅前の集客は順調なことから、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 * オフィス賃料、店舗賃料は概ね弱含み横ばいで推移しており、取引価格にも弱さが出ている。商業施設の新規出店にも一服感があり、地価動向は弱い下落傾向で推移している。 	
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	 									<ul style="list-style-type: none"> 最近は広告価格から値引いた価格で売買が成立する傾向にある。 ほぼ安定しているが、標準的な利回りより高めの取引が多くなってきている。 前回同様オフィス賃料は下落傾向にあり、空室率も上昇傾向にある。 店舗賃料はテナント需要の減少等により下落傾向にある。 * 調査地周辺の売買物件は投資用物件が多くを占めるが、投資用物件を含めた売買実例は減少し、地価動向も下落傾向にある。 	

【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(-3～0%程度)、 : 下落(-6～-3%程度)、 : 下落(～-6%程度)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価〔 - 〕: 当期より追加した調査地区のため前期の総合評価欄は〔 - 〕とした。

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(H20.7.1~H20.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						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		
静岡県	浜松市	中区	商業	浜松駅北	 〔-〕										<ul style="list-style-type: none"> ・売り物件が見られるようになったが、取引の成立が難しくなり取引件数も減少、取引価格は下落傾向にある。 ・取引価格の下落、店舗賃料の下落が見られたが、オフィス・マンション賃料が横ばいで推移したため、取引利回りは概ね横ばいで推移した。 ・生活の利便性の良い地域であるため購入及び賃貸の需要は根強く、マンション分譲価格、マンション賃料ともに横ばいで推移した。 ・フォルテ閉鎖による移転需要もありオフィス賃料は概ね横ばいで推移したが、店舗賃料については郊外の大型店舗の増床もあり下落の傾向が見られた。 * 百貨店跡地の利用計画も進まず中心商業地の求心力が低下したまま景気の後退局面を迎え取引件数は減少している。賃料は店舗賃料を除いて横ばいで推移したが、取引価格は下落し、地価動向は若干の下落傾向で推移している。
愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅駅前	  〔→〕						-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・全体の市況感は悪化しているが、名古屋市を代表する高度商業地域であるため需要は強く取引価格は横ばい傾向にある。 ・優良物件については概ね横ばい、その他については需要者の選別が厳しく、取引利回りは上昇している。 ・立地の良い優良物件のオフィス賃料は横ばい、その他については交渉によってやや値下げするものも出てきている。 ・店舗賃料は概ね横ばい、立地・視認性の劣る物件については下落傾向にある。 * Aクラスビルについては、取引価格、オフィス賃料、取引利回りともに横ばいであるため、地価動向は概ね横ばいで推移している。 		
			商業	太閤口	 〔-〕							-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・投資環境がいつそう悪化する中で、投資家等の物件取得も止まっており、好材料はないため、取引価格は下落傾向である。 ・地元投資家を中心とした期待利回りは相変わらず上昇傾向にあり、取引利回りは上昇傾向にある。 ・既存テナント引止めのための個別値下げはあるが、全体的なオフィス賃料下落には至っておらず、賃料はおおむね横ばいである。 ・店舗賃料は歩合賃料もあって個別性が高い。一等地の限定的エリアであるため需要は見込めるが賃料はおおむね横ばいである。 * 銀行融資がつかない中で、物件選別が厳しく、期待利回りは上昇しており、地価動向は下落傾向である。 	
		西区	商業	名駅北	  〔-〕							-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・名古屋駅周辺については今後も発展が見込まれるものの、金融情勢の厳しさと投資意欲の低下を反映して、取引価格は下落している。 ・優良オフィスの取引利回りに大きな変動は見られないが、その他物件については投資家の姿勢が慎重となり、取引利回りは上昇している。 ・優良なオフィスの賃料は横ばい傾向にあるが、新築ビルの空室率は20%以上と依然高水準であり、募集条件は厳しくなりつつある。 ・飲食店等を中心に需要が見られ、店舗賃料は概ね横ばいで推移しているが、休日等の集客に難があり、募集条件は厳しくなりつつある。 * 名古屋駅前は今後も発展が予測され稀少性が高いものの、厳しい金融情勢と高水準な空室率により、地価動向は下落傾向に転じている。 	

【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(-3~0%程度)、 : 下落(-6~-3%程度)、 : 下落(~-6%程度)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価(〔 - 〕: 当期より追加した調査地区のため前期の総合評価欄は〔 - 〕とした。)

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(H20.7.1~H20.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						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	栄北	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 不動産ファンドの資金繰りの悪化が深刻化しており、市場に買い手が不在である為、取引価格は下落傾向で推移している。 空室率が上昇傾向で推移し、取引価格も下落傾向にあることから、取引利回りは上昇傾向で推移している。 企業収益が悪化の影響によりオフィス需要が縮小し、空室率は上昇傾向で推移しているが、オフィス賃料はおおむね横ばいで推移している。 海外ブランド店の新規出店は激減したが、飲食店等の需要は比較的堅調で、需給は安定しており、店舗賃料はおおむね横ばいで推移している。 * 不動産の取引価格の下落幅は拡大し、取引件数は減少し、取引利回りも上昇していることから、地価動向は下落傾向にある。 		
			商業	栄南	 〔-〕								-	-	<ul style="list-style-type: none"> 中京圏を代表するブランドエリアであるが、優良物件を除いて取引価格は下落に移行した。 オフィスの空室率上昇やテナントの賃料負担力の低下により、取引利回りは上昇気味である。 とくに新築物件の空室率が上昇。オフィス賃料は下落傾向にある。 1階の路面店・上階店舗とも消費マインドの冷え込みにより、店舗賃料は横ばいから下落傾向にある。 * 優良物件を除いて取引価格は下落に移行したため、地価動向は若干の下落傾向で推移している。 	
			商業	丸の内	 〔-〕									-	-	<ul style="list-style-type: none"> 不動産市況の悪化が進んでおり、取引価格は下落傾向にある。 先行きの市況のさらなる悪化を見越して、買手サイドは慎重さを増しており、取引利回りは上昇傾向にある。 新規供給は多いものの、一定の賃貸需要はあるため、オフィス賃料は横ばいで推移している。 オフィスビルの1階店舗の賃料は、需給ともに目立った動きはなく、店舗賃料は横ばいで推移している。 * 取引が激減しており、買手が相当慎重になっている状況であるため、地価動向は下落傾向にある。
			商業	伏見	 									-	-	<ul style="list-style-type: none"> 買手の減少が進み、取引が成約しない状況。融資を得られない状況にあって潜在的に取引価格は下落基調である。 ヒアリングによれば、取引利回りは潜在的に上昇している。 ヒアリングによれば、オフィスビルの賃料は概ね横ばいかやや下落気味である。 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であるため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 * 賃料は概ね横ばいであるが、取引件数は減少し、利回りも潜在的に上昇傾向があるため、地価動向は下落傾向にある。

【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(-3~0%程度)、 : 下落(-6~-3%程度)、 : 下落(~-6%程度)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価(〔 - 〕: 当期より追加した調査地区のため前期の総合評価欄は〔 - 〕とした。)

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(H20.7.1~H20.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						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	東区	住宅	大曾根							-	-		<ul style="list-style-type: none"> マンションの住環境は良いが建築資材高騰、販売苦戦等からディベロッパーの素地購入姿勢が慎重になったため、素地の取引価格は下落傾向にある。 賃料水準は横ばいで推移しているが、取引価格がやや下落しているため若干だが取引利回りは高くなっている。 マンション分譲価格は資材高騰等でも販売価格を押さえ横ばいで推移する一方、景気後退による契約率低下で販売価格の大幅な値引きも見られる。 絶対量として家族向け賃貸マンションの供給は少なく、分譲済みマンションを賃貸向けにする物件が見られ、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。 * 賃料はほぼ横ばいで推移しているが、取引価格がやや下落しており、地価動向は若干の下落傾向にある。 		
			商業	久屋大通駅周辺									-	-	<ul style="list-style-type: none"> 市況感は相当悪くなっており取引価格は下落しているが、今のところ大幅な値崩れは顕在化していない。 取引利回りは優良物件についてはやや上昇、その他については需要者の選別が厳しく明らかに上昇している。 Aクラスビルのオフィス賃料は横ばい、その他のビルについては空室率も上昇しておりオフィス賃料は下落傾向にある。 店舗賃料は横ばいから立地によっては下落傾向にある。 * 取引価格、オフィス賃料、店舗賃料ともに下落傾向にあり、取引利回りは上昇しているため、地価動向は下落傾向で推移している。 	
		千種区	住宅	覚王山									-	-	<ul style="list-style-type: none"> 景気の後退等からマンションデベロッパーも慎重になっており、取引価格は下落傾向が顕著となっている。 取引価格が下落しており、賃料水準に変化がないことから取引利回りはやや上昇している。 新築マンション市況は減速傾向が著しく、契約率の低下と共にマンション分譲価格の下落傾向等が顕著となっている。 マンション賃料は利便性等を反映して、依然として良好な稼働率を維持しており、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が、取引価格は下落しているため、地価動向としては若干の下落傾向で推移している。 	
			商業	池下										-	-	<ul style="list-style-type: none"> 銀行の融資規制により投資ファンド等の需要は減退し、商業地の取引件数は減少傾向にあり、取引価格は下落している。 取引価格が下落し、賃料水準は横ばいの為、取引利回りは上昇している。 オフィス需要は、今池、千種駅前地区に比し劣るためオフィス賃料は横ばいで推移しているが、築年数の古いオフィスは一部下落傾向にある。 駅至近に限り店舗需要はあるが、離れると需要は劣る。従って相対的に店舗賃料は横ばい傾向にある。 * 賃料は横ばいで推移し土地取引は減少しており、売り物件の滞留等もあって、地価動向は下落傾向にある。

【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(-3~0%程度)、 : 下落(-6~-3%程度)、 : 下落(~-6%程度)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価(〔 - 〕: 当期より追加した調査地区のため前期の総合評価欄は〔 - 〕とした。)

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(H20.7.1~H20.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)				
						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"> 投資家、デベロッパーなどの土地取得意欲は落ちており、土地取引件数は減少傾向で取引価格も総じて下落している。 取引価格は下落基調であるが、賃料は概ね横ばいであるため、取引利回りは若干上昇している。 古いビルは空室が目立つが、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。 店舗賃料も築年数の古い家賃は下落しているが、今池駅付近は需要があり、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が、土地取引は不活発で売り物件の滞留などから、地価動向は下落傾向で推移している。 				
						昭和区	住宅	御器所	↓ (↓)							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 売り物件も値下げ傾向にあり、値下げをしてもほとんど市場の反応はなく、取引価格は下落傾向にある。 名古屋市中心部の地価下落の影響もあって、収益物件の市場の滞留が顕著になり取引利回りは上昇傾向にある。 販売価格は頭打ちで市場は厳しくなっておりマンション分譲価格はほぼ横ばい。立地のよい物件についてはそれなり成績を収めており二極化が進んでいる。 マンション賃料は現状では横ばいと見られる。 * 賃料は横ばいであるが、取引市場では需給バランスが逆転しており地価動向は下落に転じている。
										熱田区	商業	金山	↓ (↓)					
岐阜県	岐阜市	商業	岐阜駅北口	→ (—)											-	-	<ul style="list-style-type: none"> 駅周辺の整備計画の進捗により今後発展が見込まれるものの、景気減速感により取引件数はやや減少し、取引価格は横ばいで推移している。 取引件数が少なく、取引利回りの相場を把握することは難しいが、取引価格は横ばい、賃料は弱含みであるがほぼ横ばいであるため、取引利回りも概ね横ばいで推移している。 オフィス賃料はほぼ横ばいであるが、築年の古い事務所を中心に空室率が上昇している。 店舗賃料市場については、潜在的な店舗需要は減退傾向であるが、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 * 取引価格及び賃料は横ばいで推移していることから、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(-3~0%程度)、 : 下落(-6~-3%程度)、 : 下落(~-6%程度)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価(〔 - 〕: 当期より追加した調査地区のため前期の総合評価欄は〔 - 〕とした。)

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(H20.7.1~H20.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						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		
滋賀県	大津市		商業	大津におの浜	 										<ul style="list-style-type: none"> 商業地の取引は極端に少なくなり、取引価格の動向はつかみにくいが、取引価格は横ばいから下降傾向にある。 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、横ばい傾向にある。 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、取引価格は横ばいから下降傾向にあるため、地価動向は若干の下降傾向にある。
	草津市		住宅	南草津駅周辺	 					-	-			<ul style="list-style-type: none"> 取引価格は一般経済情勢・背後住宅地の動向等を受け横ばい傾向にある。 取引利回りは新築を中心とした賃料動向の横ばいないし若干の上昇傾向を反映してやや上昇傾向にある。 マンション分譲価格は@350,000円/m²程度であるが売行きはややにぶってきており分譲価格は下落基調にある。 賃料は駅西口の賃貸物件の供給が継続しているが相応の需要も住替層を中心に見られ、マンション賃料は引き続き横ばいないしやや上昇傾向にある。 * マンション素地の新規取得は停滞感が鮮明化しているが、周辺住宅地や中古マンションでの若干の価格下落基調と、賃貸市場が依然底固いため、地価動向はほぼ横ばい傾向にある。 	
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	 						-	-		<ul style="list-style-type: none"> 取引が少なく価格水準を把握するのが難しい状況にあるが、需要者の減少により取引価格は下落基調にある。 取引利回りは物件の優劣により二極化しているが、優良物件についてもやや上昇傾向が見られ、総じて上昇基調にある。 景気の停滞からオフィス需要はやや弱含みであるが、大型ビルまたは築浅ビルは空室が少なく、他の地区と比較すると需給動向は概ね安定的であり、オフィス賃料は概ね横ばいである。 店舗賃料は、需要の根強さに支えられ概ね堅調であるが、不動産市況の停滞感から概ね横ばいである。 * 景気の停滞、金融不安、不動産融資の厳格化等による投資採算性の悪化から需要の減少が顕著になり、地価動向は下落基調にある。 	
	京都市	中京区	住宅	二条	 						-	-		<ul style="list-style-type: none"> 融資環境は悪化し取引件数は減少しており、まだ投売りの現象は見られないものの、取引価格は下落基調にある。 地価の下落が、賃料のゆるやかな下落を超えているため、取引利回りはわずかに上昇傾向に転じた。 分譲マンションの売行きは鈍っており、マンション分譲価格は下落基調にある。 支払賃料ベースではかろうじて横ばいを維持しているが、実質賃料ベースでは礼金廃止や更新料が問題視されるなど、ゆるやかな下落基調にある。 * 金融不安や激しい株価下落など、取引マインドは冷え込んでおり、地価動向は若干の下落傾向にある。 	

【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(-3~0%程度)、 : 下落(-6~-3%程度)、 : 下落(~-6%程度)
 (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価〔 (-) : 当期より追加した調査地区のため前期の総合評価欄は〔 - 〕とした。)
 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(H20.7.1~H20.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						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	河原町								-	-	<ul style="list-style-type: none"> 周辺には不動産業者所有の転売物件が見られるが、売値が高く買手がつかない状況である。今後、取得価格以下でも売却する可能性も考えられるため、取引価格は若干下落傾向にある。 賃料収入、取引価格ともに若干の下落傾向にあるが、取引価格の下落率が大きく取引利回りは上昇傾向にある。 オフィス賃料は若干の下落傾向が認められ、新規ビルであっても賃料設定が高いと空室が長期化する可能性もある。 テナントとして出店を希望するニーズは強く、新築ビルの低層階では高家賃が見込まれるものの賃料の上昇もピークを超えた感があり、店舗賃料は横ばいないしやや下落に転じた。 * オフィス・店舗賃料ともに横ばいないしやや下落傾向。買い手の物件に対する選別化が強まる中、稀少性を有する当地区では潜在的な需要が見込まれるが、景気後退の影響を受け市場は停滞傾向、地価動向は下落傾向で推移している。 		
			商業	烏丸									-	-	<ul style="list-style-type: none"> 融資状況は厳しく、上場REITの破綻など不動産市場に閉塞感が漂いはじめる中で、処分を急ぐ売出物件の中には従来に比しごく安いものも聞かれるようになってきており、取引価格は下落傾向を継続している。 世界的信用収縮の中で不透明要素が拡大し、投資家のリスク許容度は低下しており、取引利回りは上昇傾向にある。 オフィスの入居状況にも改善は見られないがテナント企業の移転の動きが落ち着いている状況からは、オフィス賃料は横ばい傾向にある。 京都での百貨店売上高など確認できる指標の中には上昇傾向を示したのも見られるが、その後の急激な景気変動の中で足元の消費マインドは弱くなっており、店舗賃料は横ばい傾向にある。 * 取引動向に回復傾向は見られず、賃料に強さが見えない中で投資家のリスク許容度が低下し取引利回りも上昇傾向にあることから、地価動向は下落傾向が継続している。 	
			商業	御池										-	-	<ul style="list-style-type: none"> 米国発の世界的な金融不安の連鎖は、金融機関の不動産向け融資の一層の縮小を招くと共に、建築資材価格の高騰も相俟って、ファンド等の投資家や不動産業者の土地取得意欲を収縮させ、取引の停滞が続き、取引価格の下落傾向が継続している。 取引価格下落のスピードに比し、賃料の下落度が少ないため、取引利回りは上昇傾向にある。 品等の比較的良好な大型ビルでも空室が見られ、募集賃料と成約賃料の乖離が生じてきており、オフィス賃料は下落傾向にある。 店舗賃料は稀少性により、路面店舗の需要の強さに変化は見られず、横ばいにある。 * 取引価格及びオフィスを中心とした賃料共に下落傾向にあるため、地価動向は下落を強めている。
			商業	丸太町												<ul style="list-style-type: none"> 信用収縮が拡大傾向にある中で不動産市場に対する見方は一段と厳しさを増しており、回復傾向は見られず、取引価格は下落傾向が継続している。 上場REITに破綻するものが出るなかで不透明要素が拡大しており、取引利回りは上昇傾向にある。 募集賃料は横ばい程度で推移している模様であるが、空室状況の改善は進まず、オフィス賃料は総じて弱含みの下落傾向にある。 設備投資に急ブレーキがかかる中で、足元の消費動向にも懸念が出てきており、店舗賃料は下落傾向にある。 * 取引動向が低迷する中で賃料は弱含み、一方取引利回りは上昇傾向と把握されることから、地価動向は下落傾向が継続している。

【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(-3~0%程度)、 : 下落(-6~-3%程度)、 : 下落(~-6%程度)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価(〔 - 〕:当期より追加した調査地区のため前期の総合評価欄は〔 - 〕とした。)

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(H20.7.1~H20.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						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				
京都市	京都市	左京区	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、一定以上の需要があると考えられるが、売り物件はほとんどない。ただ背後の純粋な住宅地においては売値も下がり気味であり、買手は様子見の状態で弱含みに推移しているため、これらの影響をうけ取引価格は下落傾向にある。 自用地に賃貸マンション等の経営を行うケースが中心となるが、取引価格が若干の下落基調にあるため取引利回りは上昇に転じつつある。 分譲物件は見られないが、マンション分譲価格は弱含みの下落傾向にある。 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、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。 * 賃料は概ね横ばいにあるものの、取引価格は弱含み、地価動向は若干下落傾向で推移している。 			
					西京区	住宅	桂	↘ ↔					-	-			<ul style="list-style-type: none"> 融資環境是最悪、かつさらに先行き悪化は必死。取引件数減少。取引価格は下落基調にあるも、取引件数の減少に隠れてそのスピードはまだ緩やか。 実質賃料の低下スピードに比べて地価下落のスピードが顕著であるため、取引利回りはわずかに上昇傾向にある。 付近では現在分譲マンションは見られないが、同一沿線市では大型マンションが販売不振にあり、水面下での値引き販売が進行しつつあるため、下落傾向にある。 新築ワンルームマンションでは礼金なしが増加してきた。実質賃料は下落基調と見られるが、支払賃料は概ね横ばいで推移している。賃貸マンションの供給過剰感がある。 * 取引価格の低下傾向と取引件数の減少傾向により、地価動向も若干の下落傾向にある。融資環境の悪化も大きな要素である。
								伏見区	住宅	桃山	↘ [-]						
大阪府	大阪市	北区	商業	梅田	↘ [-]						-	-	<ul style="list-style-type: none"> 取引件数が減少する中、周辺での実際の取引価格は1,000万円/m²を切っているとの情報もあり、取引価格は下落傾向となってきた。 前回からの取引利回りの横ばい傾向がほぼはっきりしてきており、底をうかがう状況にある。 この期での目立った新規供給はないものの、撤退・縮小傾向が強まり、特に古いテナントビルのオフィス賃料の下落が目立つ。 古くからの店舗賃料は安定的に推移しているものの、歩合賃料等によっては消費者が保守的になってきている影響を受けはじめており、頭打ちとなっている。 * 取引価格が弱含みとなり、店舗賃料はいまだ安定的に推移しているものの、オフィス賃料の下落が顕著であることから、地価動向は若干の下落傾向にある。 				

【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(-3~0%程度)、 : 下落(-6~-3%程度)、 : 下落(~-6%程度)
 (*1) 上段は当期の総合評価、下段[-]書きは前期の総合評価([-] : 当期より追加した調査地区のため前期の総合評価欄は[-]とした。)
 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(H20.7.1~H20.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						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	北区	商業	西梅田	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 資金調達力から需要者が絞られてきており、取引価格は下落となった。 西梅田エリアの物件は築浅の大規模物件が多いため、取引利回り水準は概ね横ばいを維持しているが、各要因のスプレッドは拡大傾向である。 サービス系テナントを中心に解約予告が出ており、3%を切る水準で推移してきた空室率も3%を超える水準に変化し、オフィス賃料は横ばいになった。 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。 * 不動産関連融資の絞り込み、不動産金融関連企業の経営破綻、建築鋼材価格の高騰、北ヤードの再延期の発表等のマイナス要因が重なったため、地価動向は若干の下落傾向に転じている。 	
			商業	茶屋町	 								-	-	<ul style="list-style-type: none"> 急速な信用収縮が進む中、全国的に投資対象となる不動産の取引が手控えられる傾向は、当地区も同様であり、取引価格も弱含みの下落傾向である。 物件価格の下落及び景気後退等リスク要因の増加にともなって、取引利回りは上昇傾向にある。 当地区のオフィスは利便性、希少性が高いため、オフィス賃料の下落傾向は現時点では見られず、横ばいで推移している。 景気後退にもかかわらず、商業地として極めて希少性の高い地域であるため、店舗賃料は横ばい傾向にある。 * 景気後退、信用収縮が進むなか、地価も弱含みの下落傾向で推移している。
			商業	中之島西	 									-	-
		中央区	商業	北浜	 									-	-

【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(-3~0%程度)、 : 下落(-6~-3%程度)、 : 下落(~-6%程度)
 (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価(〔 - 〕: 当期より追加した調査地区のため前期の総合評価欄は〔 - 〕とした。)
 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(H20.7.1~H20.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						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	船場	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 取引数が少なく把握しづらいものの、取引価格は次第に下落傾向が明らかになってきている。 前期から引き続き金融機関の融資は消極的であり、取引利回りが上昇する要素はなく、横ばいである。 空室率は増加傾向にあり、オフィス賃料は下落している。 休廃業する店舗がみられ、店舗の空室率は上昇し、店舗賃料は下落している。 <p>* 賃料は下落、景気後退、取引の停滞等により地価動向は下落傾向で推移している。</p>	
			商業	長堀	 								-	-	<ul style="list-style-type: none"> 「心斎橋筋」等を中心として不動産投資ファンド等の物件取得検討の動きは継続しているが、資金調達力の違いによってプレイヤーは限定されてきており、取引価格はやや下落基調に転じている。 ドイツ系ファンドの参入等資金調達力を有する投資家によってエリア最高位の物件のみ買い支えられている状態であるが、取引利回りは上昇している。 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。 店舗賃料は概ね横ばい傾向であるが、立地条件に優れた新規供給物件は低層物販店舗の複数フロア賃貸により収益性を高めている。 <p>* 不動産関連融資の絞り込み、不動産金融関連企業の経営破綻、鋼材価格の高騰等のマイナス要因が多く、ドイツ系ファンドに買い支えられている例があるように一等地のみ横ばいを維持しているが、その他の地価動向は若干の下落基調に転じている。</p>
			商業	心斎橋	 [-]								-	-	<ul style="list-style-type: none"> 立地・繁華性の優位な当地区では、物件取得を検討する動きが認められるが、融資の硬直化により取引価格は弱含みの下落傾向にある。 元本価値の下落に伴い、取引利回りは徐々に上昇傾向にある。 低層階は店舗が主流で、中層階より上層階のオフィス賃料は、水準自体は概ね横ばいで推移、空室率はやや上昇気味である。 希少性もあって店舗賃料は概ね横ばい傾向となっているが、業種等により幅が認められる。 <p>* 金融機関の融資姿勢の転換により高値での取得は困難になっており、地価動向は下落傾向を強めている。</p>
			商業	なんば	 									-	-

【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(-3~0%程度)、 : 下落(-6~-3%程度)、 : 下落(~-6%程度)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段 [] 書きは前期の総合評価 [(-)] : 当期より追加した調査地区のため前期の総合評価欄は [(-)] とした。

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(H20.7.1～H20.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						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	OBP	▲ [→]							-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区内は大手企業の本社及びその関連企業等が大部分を占めており、今期実際に取引成立となった事案は確認されていないが、取引価格水準は下落基調にある。 ・ 大阪市内中心部での大型物件の供給が続くため、立地条件の劣るOBPはテナント撤退リスクが高まりつつあり、取引利回りは上昇基調にある。 ・ 現在のところ賃貸マーケットに特段の変調は見られず、新規オフィス賃料は概ね横ばい、既存テナントの店舗賃料改定についてもほとんどが横ばいである。 * 不動産関連融資の絞り込み、不動産金融関連企業の経営破綻、鋼材価格の高騰等のマイナス要因が多く、賃料は横ばいであるが利回りは上昇しており、地価動向は若干の下落基調に転じている。
					淀川区	商業	新大阪	▲ [—]						
		福島区	住宅	福島	▲ [→]							-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・ 景気悪化が顕著化したため不動産市場についても大きな影響を及ぼし、取引価格は下落している。 ・ 信用収縮と将来リスクが増大すると考える投資家が多く、取引利回りは上昇している。 ・ 景気悪化による影響及び供給過多からマンション分譲価格は下落している。 ・ 景気悪化のもと賃料変動の遅行性からマンション賃料は横ばいであるが、空室率はやや上昇している。 * 景気悪化が顕著化し、賃料は変動の遅行性から横ばい状態にあるが、不動産の取引価格は顕著に下落しているため、地価動向は下落傾向にある。
		天王寺区	住宅	天王寺	▲ [→]							-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・ 分譲マンション用地等として需要はあるが、建築費等のコストアップ・販売の先行き不透明で積極的に買い進む状況にはなく、弱気な状況で取引価格もやや下落傾向にある。 ・ 金融の引き締め等から、全般的に投資物件に対する需要が弱気になり、価格も弱気みであることから取引利回りは上昇傾向にある。 ・ マンション分譲価格は継続販売中のものがほとんどであり、分譲価格は横ばいで推移している。 ・ 賃貸マンションの供給は多い。景気動向の悪化に伴い、やや弱気な面もあるが、マンション賃料は現状維持程度であり、横ばいで推移している。 * 賃料はほぼ横ばい、分譲マンション用地の需要はあるが、景気に対する懸念等先行き不透明で弱気であり、地価動向は若干の下落傾向で推移している。

【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(-3～0%程度)、▲ : 下落(-6～-3%程度)、▲ : 下落(～-6%程度)
 (*1) 上段は当期の総合評価、下段 [] 書きは前期の総合評価([-] : 当期より追加した調査地区のため前期の総合評価欄は [-] とした。)
 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(H20.7.1~H20.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						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	阿倍野区	商業	阿倍野	 〔—〕							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 金融機関の不動産に対する融資の抑止が顕著となり、商業地需要が低迷、取引価格は下落傾向にある。即ち、当商業地でH20.初頃坪4,000千円台後半の価格水準のものがこの9月頃には坪4,000千円台の前半の取引事例も見受けられるようになった。 先行き不透明な経済情勢の中、当商業地での収益物件が4月頃から売り出しているが、未だ成約しない状況にある。このように、不動産投資のリスクが増大、需要も低迷し、取引利回りは上昇傾向にある。 企業業績悪化の影響、及び当商業地区での新しい新規供給物件がないことよりオフィス需要が低迷し、空室率は上昇傾向で推移しており、オフィス賃料は下落傾向にある。 景気後退による消費マインド低下で、借手側も出店に慎重となっており、成約物件は当商業地区の外縁部の小規模店舗に限定されている。当商業地区の核的商業施設である近鉄百貨店；阿倍野店の売り上げも落ち込んでいる状況にあり、店舗賃料は下落傾向にある。 * HOOP南側に商業施設「and(アンド)」が新規オープン(9月9日)し一定の賑わいを見せている。一方、当商業地区の旗館店である近鉄百貨店；阿倍野店が改装中であることもあって、(アンド)効果は未だ見受けられない。現段階では、不動産市況を冷やす要因のインパクトがより強く、取引価格及び賃料ともに下落傾向にあり、地価動向も下落傾向にある。
	堺市	堺区	商業	堺東	 〔—〕							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 取引件数が少ないものの、売主の強気姿勢から横ばいであった取引価格も金融収縮の影響を受け下落に転じ始めている。 金融引締めにより自己資金比率が上昇しているため希望取引利回りは上昇しつつある。 オフィス賃貸市場では、成約賃料はやや下落傾向、空室率は上昇傾向の状態が続行している。 店舗の募集賃料は横ばいであるが、成約については一時金の値引が行われており、実質賃料は下落し始めている。 * 取引市場、賃貸市場ともに中瓦町2丁地区の第1種市街地再開発事業の影響は現在のところ見られず、オフィス賃料はやや弱含みで推移しており、買主側の価格下押圧力が勝ってきており地価は下落に転じている。
	豊中市			住宅	豊中	 							-	-

【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(-3~0%程度)、 : 下落(-6~-3%程度)、 : 下落(~-6%程度)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価〔 (-) : 当期より追加した調査地区のため前期の総合評価欄は〔 - 〕とした。)〕

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(H20.7.1～H20.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						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	吹田市		住宅	江坂周辺	 					-	-			<ul style="list-style-type: none"> 取引件数は減少しているが、地元事業者による実需に基づく取引が認められる。取引価格にはバラツキが見られるが、取引価格は下落傾向にある。 不動産融資への引き締めが厳しくなっており、投資用不動産に対する需要が減退し、投資家の期待する利回りは上昇しているため、取引利回りも上昇傾向にある。 マンション分譲価格は、現状では概ね横ばいで推移している。 マンション賃料は、成約ベースでは概ね横ばいであるが、新築の賃貸マンションの供給が2,3年増加し、需要と供給のバランスが崩れつつある。 * 賃料は横ばい、投資家の期待する利回りは上昇傾向にあるため、地価動向は若干の下落傾向にある。
				商業	江坂	 							-	-
	高槻市		商業	高槻駅周辺	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 需要者の資金調達力が減退する状況下、取引の成約は少ないが、比較的繁華性の劣る地域にあっては、一部売り希望価格の下落がみられ、取引価格はやや下落基調にある。ただし、駅前の好立地の物件は供給が少ないこともあり大幅な下落には至っていない。 取引価格は下落傾向にあるが、賃料は概ね横ばいを維持しており、取引利回りは概ね横ばいないし若干の上昇基調である。 オフィス賃料については概ね横ばいである。当地区は、オフィスゾーンではなく、中高層店舗ビルの上層階において中・小規模事務所が見られる程度で、積極的な事務所需要はなく、新規供給はほとんどみられない。 高槻駅周辺における店舗賃貸需要は根強く、賃料、空室率とも概ね横ばい程度である。当地区は自用物件が多く、賃貸店舗の供給が少ないこともあり、やや商業集積の劣る地域にあっても賃料、空室率とも概ね横ばいで推移している。 * 景気の先行き不透明感が漂う中で、賃料は概ね横ばいで推移しているが、取引件数は減少、取引価格の下落も鮮明になりつつあり、地価動向は若干の下落傾向にある。
兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 高度商業地内での規範性のある取引事例は観測されていないが、取引価格は下落傾向にある。 取引利回りはほぼ横ばい状態にあるが、今後は上昇の見込みも考えられる。 利便性・建物の品等等に劣る物件のオフィス賃料は若干ではあるが下落しているものもあるが、全体的にはほぼ横ばいを維持している。 店舗の空室はほとんど見られず、店舗賃料は横ばい傾向にある。 * 取引価格及び募集賃料の下落が予測されるため、地価動向は下落傾向で推移している。

【 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(-3～0%程度)、 : 下落(-6～-3%程度)、 : 下落(～-6%程度)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価(〔 - 〕: 当期より追加した調査地区のため前期の総合評価欄は〔 - 〕とした。)

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(H20.7.1~H20.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						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	市役所周辺	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションデベロッパー等による割高な取引事例は姿を消し、取引価格は下落傾向にある。 ・取引価格が下落傾向にあり、取引利回りは上昇傾向にある。 ・オフィス床の大きな新規供給はなく、空室率、賃料水準とも概ね横ばいで推移している。 ・物販等の商況は悪化しているとの観測があるも、店舗賃料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下落傾向にあり、地価動向は下落傾向で推移している。 	
			商業	元町	 〔-〕								-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・企業のオフィス新規取得が慎重となり、個人は住宅購入意欲の低下により取引価格は下落傾向にある。 ・取引価格が下落傾向にあるため、取引利回りは上昇傾向にある。 ・空室率の上昇傾向、オフィス賃料の賃料値下げの兆候はあるものの、高度商業地では概ね横ばいである。 ・オフィス同様、店舗賃料はいまのところ横ばい傾向である。 * 賃料は横ばい傾向にあるものの取引価格が下落傾向にあるため、地価動向も同様に下落傾向で推移している。
			商業	ハーバーランド	 〔-〕									-	-
		灘区	住宅	六甲	 〔-〕								-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産融資の厳格化等により、不動産業者による高値取引が姿を消しており、取引価格は総じて下落基調に転じている。 ・賃料は横ばい傾向が続いているが、取引価格は下落に転じていることから、取引利回りは上昇している。 ・需要は堅調であり、概ねマンションの分譲価格は横ばいで推移している。 ・賃貸市場に大きな変動は見られず、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。 * 賃料は概ね横ばいにあるものの、取引価格は下落に転じており、地価動向は若干の下落傾向にある。
		東灘区	住宅	岡本	 								-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・世界的な景況後退等による経済状況の著しい悪化や金融機関の不動産融資の厳格審査により取引件数は減少し、高値取引や大規模地取引は見受けられなくなり、取引価格は下落傾向にある。 ・取引利回りは、ほぼ横ばいの状態にある。 ・マンション分譲価格は、高値感が強まったこと、需要の一巡、先行き不透明感等から需要が全体的に減退し、下落傾向が認められる。 ・景気状況や分譲マンションの大量供給等により、マンション賃料は下落傾向にある。 * 取引価格、賃料とも下落傾向にあるため、地価動向は下落傾向で推移している。

【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(-3~0%程度)、 : 下落(-6~-3%程度)、 : 下落(~-6%程度)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価(〔 - 〕: 当期より追加した調査地区のため前期の総合評価欄は〔 - 〕とした。)

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(H20.7.1~H20.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						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	西宮市		住宅	甲子園口	 					-	-			<ul style="list-style-type: none"> 取引価格を押し上げていた不動産業者が買主である取引は著しく減少し、これに伴い取引価格は総じて下落している。 賃料が横ばいで取引価格が下落しているため、取引利回りは横ばいから若干の上昇へと転じている。 マンション分譲価格は、値下げに踏み切るものも出てきており、下落傾向で推移している。 賃貸マンションの需給は安定し、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。 <p>* 不動産業者による仮需要は激減したが、個人の実需は根強く物件の選別化傾向が強まっている。地価動向は総じて下落へと転じている。</p>
				阪神西宮駅周辺	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 積極的な買い需要が乏しく、割安感の強い物件が取引されていることから、取引価格は弱含みの下落傾向で推移している。 取引価格が下落傾向にある中で、賃料水準には目立った変動が見られないことから取引利回り自体は横ばいもしくは上昇傾向にある。 景気の後退によりJR「西宮」駅前の店舗撤退のニュースもあり先行きに弱含みの感が強いが、小規模店舗等の賃料については目立った変動はなく横ばいで推移している。 オフィス賃料は特に今のところ変動は認められなく横ばいで推移している。 <p>* 販売不振に陥っている物件については、内々での値下げは随所で行われていると思われ、地価動向は下落傾向で推移している。</p>
	芦屋市		住宅	JR芦屋駅周辺	 					-	-			<ul style="list-style-type: none"> 地域内の取引は不活発であり、取引価格は下落傾向にある。 不動産市場に不安定要素があり、取引利回りは上昇傾向にある。 新規分譲がほとんどなく、状況は不明であるが、隣接市のマンションの売れ行きはかなり減少しているため、マンション分譲価格は下落傾向で推移している。 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、一般的な相場が形成されていないが、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。 <p>* 取引価格は下落しており、地価動向は下落傾向と推定される。</p>
	尼崎市		住宅	武庫之荘	 									<ul style="list-style-type: none"> 阪急沿線の需要は依然根強いが、融資の厳格化、景気後退の影響から取引件数はやや減少傾向にあり、取引価格は横ばいから若干の下落に転じている。 取引価格は若干の下落に転じているが、賃料が安定的に推移していることから、取引利回りは概ね横ばいもしくは上昇傾向にある。 中古物件は比較的安定した需要が認められる。一方、新築物件に関しては、地域的に供給量は少ないものの、建築コストの高騰、経済状況の先行き不安等の影響から、マンション分譲価格は頭打ちにあり、やや下落傾向にある。 賃貸マンションの需給は安定していることから、マンション賃料は横ばいで推移している。 <p>* 経済情勢の影響から需要者の買い控えは強まっているものの、従来からの地域的選好性は高い。現在のところ賃料は横ばいで推移しており、取引価格は微減傾向にあることから、地価動向は下落傾向にある。</p>

【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(-3~-0%程度)、 : 下落(-6~-3%程度)、 : 下落(~-6%程度)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価(〔 - 〕: 当期より追加した調査地区のため前期の総合評価欄は〔 - 〕とした。)

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(H20.7.1~H20.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						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	
奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘	→ 〔-〕					-	-			<ul style="list-style-type: none"> 特に面大地の供給が少なく、かつ一定の需要はあるが、サブプライムローン等の一般的要因の影響で価格上昇は落ち着きつつあり、取引価格は概ね横ばい傾向にある。 取引価格、賃料共に横ばいであり、取引利回りも横ばいで推移している。 中古マンション市場は広域的に形成されており、中古マンション価格はやや弱含みの下落傾向になりつつあるが、新築分譲マンション価格は概ね横ばいで推移している。 利便性及び快適性が高い住宅地区であることから需要は根強いものの、一般的要因の影響により、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。 <p>* 需要は根強いものの、一般的要因の影響により、地価動向は概ね横ばい傾向で推移している。</p>
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、ホテル開業等の影響により、繁華性が増大し、他の地区と比較して、当地区の優位性が増大しているが、通行客はやや減少傾向で、駅前幹線道路沿いの取引はほとんど認められないため、取引価格は下落傾向にある。 取引される物件として新規ビルは認められない。また、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。 オフィス賃料については、駅前地区の平均募集賃料では概ね横ばいで推移している。 店舗賃料については、所在する位置、用途及び規模等によって異なり、顕在化することは少ないが、概ね横ばいで推移している。 <p>* 駅前地区は公共及び民間の投資が多いが、景気の停滞感が強く、売却できない物件が現れており、地価動向は若干の下落傾向である。</p>
広島県	広島市	中区	住宅	白島	→ 〔→〕					-	-			<ul style="list-style-type: none"> 沿道における成約事例はない。白島ブランドにより取引価格は底堅いが景況の後退局面から取引価格は概ね横ばい傾向である。 賃貸借市場そのものが、賃収物件の老朽化により縮小し賃料はやや弱含みであり、相対的に取引利回りは横ばい傾向にある。 分譲マンションの供給は増加しているが、マンション分譲価格は横ばい傾向である。 分譲マンションの供給量の増加や賃貸物件の建物老朽化等を反映して、古いマンション賃料は依然として弱含みであるものの概ね横ばいであり、新規賃貸マンションの供給はない。 <p>* 地価動向は様子見感から横ばい傾向で推移している。</p>
			商業	紙屋町	→ 〔→〕								-	-

【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(-3~0%程度)、 : 下落(-6~-3%程度)、 : 下落(~-6%程度)
 (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価(〔-〕: 当期より追加した調査地区のため前期の総合評価欄は〔-〕とした。)
 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(H20.7.1～H20.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						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	
広島県	広島市	南区	商業	広島駅南	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・広島駅に近接している便益性に加え、駅周辺の整備計画が進捗している期待感と広島市全体の景気後退から、取引価格はやや弱含みであるが横ばい傾向にある。 ・周辺地区の開発期待と相まって今後のビル供給過剰感、都心部の証券化の動きが止まったことからの慎重さが見受けられ、取引利回りはやや上昇傾向で推移している。 ・新築ビルの入居状況にやや苦戦が見られるが、空室率、オフィス賃料とも横ばい傾向で推移している。 ・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、取引利回りはやや上昇傾向のため、地価動向は若干の下落傾向にある。
香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	 〔 - 〕							-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・投資家、不動産投資ファンド等による需要は減退しているが、地元企業等の根強い需要を反映し、取引価格は横ばい傾向である。 ・取引価格、賃料ともに変動はなく、取引利回りは横ばい傾向である。 ・新たなオフィス供給はないが、空室率は改善されておらず、テナント需要もやや弱くオフィス賃料は若干下落傾向である。 ・空き店舗は少なく、商況はやや弱い、当地区への出店意欲は根強い、店舗賃料は横ばい傾向である。 * 景気の減退懸念があるが、丸亀町再開発地区の影響により根強い需要があるため、地価動向は横ばい傾向である。
愛媛県	松山市		商業	一番町	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・中心商業地の取引件数は堅調であるが、高値取引は影を潜め、需給のバランスが均衡してきており、取引価格は横ばい傾向にある。 ・一等地では取引価格、賃料とも横ばいであり、取引利回りも横ばい傾向にある。 ・空室率は12～13%と、オフィス賃貸市場に大きな改善はなく、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 ・特に大街道商店街への出店需要は根強く、一等地での店舗賃料はほぼ横ばいで推移している。 * 取引価格及び賃料は概ね横ばいで推移しており、地価動向は横ばいで推移している。
福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・取引価格は大幅な下落とまではいかないが、下落している。 ・賃料は概ね一定で、取引価格は下落していることから、取引利回りは上昇している。 ・財務体質が脆弱なマンション業者を中心に値引販売が行われており、マンション分譲価格は下落している。 ・借り上げ住宅等の需要は堅調であるため、マンション賃料は横ばいである。 * マンションの販売不振から、マンション開発業者の素地取得は慎重となっており、地価動向は下落している。

【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(-3～0%程度)、  : 下落(-6～-3%程度)、  : 下落(～-6%程度)
 (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価(〔 - 〕: 当期より追加した調査地区のため前期の総合評価欄は〔 - 〕とした。)
 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(H20.7.1~H20.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						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		
福岡県	福岡市	中央区	商業	天神								-	-	<ul style="list-style-type: none"> 天神の一等地についても賃料下落や空室率の上昇が鮮明になっており、キャッシュフローが低下したことに加え、要求利回りが上昇しているため、取引価格は下落傾向にある。 東京の要求利回りが徐々に高くなっていく中で、オフィス市況の悪化が表面化した福岡市の収益用不動産に対する要求利回りは上昇しており、半年間で50ベース前後、取引利回りは上昇している。 景気が後退局面に陥っているのを受けて福岡市への出店や拡張の動きが止まっており、需要の激減に加え、折からのオフィスの大量供給も加わってオフィス賃料は下落している。 店舗の募集賃料は依然高いものも見られるが、景気低迷により消費マインドが停滞しているため、借り手の賃料負担力は低下している。また、需要減退期にも拘わらず引き続き供給が多いため、店舗賃料は下落基調である。 * 店舗賃料・オフィス賃料とも下落しており、空室率も上昇しているほか、底堅かったプライムエリアの取引利回りも上昇しているため、地価動向は引き続き下落となった。 	
			商業	大名・赤坂									-	-	<ul style="list-style-type: none"> 金融不安・景気悪化が増幅するなか、買手の先安感が強く、取引が成立しづらい状況下であり、取引価格は下落傾向にある。 賃料下落による投資リスクが高まるなか、買手の要求利回りが高まり、取引利回りの上昇基調が続いている。 新築オフィスの大量供給により空室率は上昇し、オフィス賃料は下落傾向で推移している。 新築ビルを中心に、空き店舗が増加しており、大名地区の店舗賃料は下落している。 * 店舗・オフィスともに空室率が上昇するなか、隣接地区に所在する裁判所等の法曹関連施設の移転及び跡地利用としての公園整備が公表され、地域的衰退が懸念されることから、地価動向は下落傾向である。
			商業	博多駅周辺										-	-
熊本県	熊本市		商業	下通周辺								-	-	<ul style="list-style-type: none"> 中心部の不動産への需要は減退しており、取引価格は下落している。 地価の下落傾向から取引利回りは引き続き上昇している。 オフィスは需要減の状態が続いており、オフィス賃料は下落が継続している。 店舗としての需要は根強いが、人通りはやや減少し、空室も多くなっている状況から店舗賃料は下落している。 * 中心部の取引事例自体がなくなっており、地価動向は一時の勢いはなく若干の下落傾向で推移している。 	

【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(-3~0%程度)、 : 下落(-6~-3%程度)、 : 下落(~-6%程度)
 (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価(〔 - 〕: 当期より追加した調査地区のため前期の総合評価欄は〔 - 〕とした。)
 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(H20.7.1～H20.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						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	
鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	➡ 〔—〕							-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・ 景況は悪化しているが、中央駅地区周辺では、再開発ビル3棟が建築中である等発展的に推移しており、取引価格は概ね横ばい傾向にある。 ・ 取引価格・オフィス賃料・店舗賃料は横ばい傾向にあり、取引利回りも概ね横ばい傾向にある。 ・ 成約期間の長期化も見られるが、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 ・ 飲食店関係の需要はやや強いが物販関係の需要はやや弱く、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 * 取引価格・オフィス賃料・店舗賃料は横ばい傾向にあり、地価動向も横ばい傾向にある。
沖縄県	那覇市		商業	県庁前	➡ 〔—〕							-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県庁北口交差点付近については、景気急変の影響から大型取引が見られず、取引価格は上昇から横ばいに変化している。 ・ 当地区の取引利回りは、国際通りの取引利回りから推定すると5%～5.2%程度であるため、概ね横ばいである。 ・ 店舗の賃貸需要は安定しており、1階店舗の賃料は横ばいである。 ・ 景気急変により、本土企業の支店需要は極端に減少し、オフィス賃料はやや下落傾向である。 * 周辺において新規の大型商業施設やホテルの開業が予定され繁華性がさらに高まると期待されるが、景気急変により地価動向は横ばいで推移している。
			商業	那覇新都心	➡ 〔➡〕								-	-

【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(-3～0%程度)、 : 下落(-6～-3%程度)、 : 下落(～-6%程度)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価〔 - 〕: 当期より追加した調査地区のため前期の総合評価欄は〔 - 〕とした。

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	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。
	函館市		函館本町	商業	函館市電線の五稜郭公園前駅（函館駅前まで市電で約18分）周辺。中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ商業地区。
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。
群馬県	高崎市		高崎駅周辺	商業	JR高崎線の高崎駅周辺。駅前に中高層の大規模店舗、事務所ビルやマンションが立地する商業地区。
茨城県	つくば市		つくば駅周辺	商業	つくばエクスプレस्तつくば駅（秋葉原駅まで約45分）周辺。大型小売店舗を中心として、店舗や事務所ビル等が立地する商業地区。
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		川口駅東口	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		所沢駅西口	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。
	柏市		柏の葉	住宅	つくばエクスプレス柏の葉キャンパス駅（秋葉原駅まで約33分）周辺。駅前広場周辺を中心として中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。
東京都	区部	千代田区	番町	住宅	JR中央本線の市ヶ谷駅、東京メトロ有楽町の線麹町駅等から徒歩圏。高層のマンションを主体としつつ、駅前商業地域の影響を受けて事務所、店舗等も混在する住宅地区。
	区部	千代田区	丸の内	商業	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。
	区部	千代田区	大手町	商業	東京メトロ各線の大手町駅周辺。丸の内地区に隣接し、再開発も進行中の、高層の事務所ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。
	区部	千代田区	有楽町・日比谷	商業	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。
	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	銀座中央	商業	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、銀行等の高層ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	中央区	東銀座	商業	東京メトロ日比谷線の東銀座駅周辺。概ね、銀座1～8丁目、中央通りから東側で昭和通り周辺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	中央区	日本橋	商業	東京メトロ東西線の日本橋駅周辺。中央通りを中心として高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	港区	南青山	住宅	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。
	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	赤坂	商業	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。	

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	区部	港区	虎ノ門	商業	東京メトロ銀座線の虎ノ門駅周辺。国道1号(桜田通り)沿いを中心として高層ビルが建ち並び業務高度商業地区。
	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び汐留シオサイト内の高度商業地区。
	区部	新宿区	西新宿	商業	J R山手線の新宿駅西口、都営地下鉄大江戸線の都庁前駅周辺一帯。高層店舗兼事務所ビルが建ち並び高度商業地区。
	区部	新宿区	新宿三丁目	商業	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。
	区部	新宿区	歌舞伎町	商業	J R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び繁華な商業地区。
	区部	渋谷区	代官山	住宅	東急東横線の代官山駅(渋谷駅まで東急線で約3分)からの徒歩圏。中高層の店舗施設併用の共同住宅等が建ち並び住宅地区。
	区部	渋谷区	渋谷	商業	J R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び高度商業地区。
	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び高度商業地区。
	区部	渋谷区	恵比寿	商業	J R山手線の恵比寿駅周辺。駅前に中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並び商業地区。
	区部	豊島区	池袋東口	商業	J R山手線の池袋駅東口周辺一帯。中高層の店舗、事務所が建ち並び高度商業地区。
	区部	豊島区	池袋西口	商業	J R山手線の池袋駅西口及び副都心線の池袋駅周辺。駅前通りを中心に中高層の店舗、銀行、事務所等が建ち並び比較的高度な商業地区。
	区部	文京区	本郷・湯島	住宅	都営大江戸線・東京メトロ丸の内線の本郷三丁目駅周辺。中高層の店舗兼共同住宅のほか事務所ビル等が混在する幹線道路沿いを中心とする住宅地区。
	区部	台東区	上野	商業	中央通り(上野公園通り)を中心としたJ R山手線の上野駅・御徒町駅周辺。中高層店舗が建ち並び高度商業地区。
	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、事務所等が建ち並び住宅地区。
	区部	品川区	大崎	商業	J R山手線の大崎駅周辺。大規模工場敷地を、事務所・共同住宅等に転換する民間主体の大規模再開発事業が相次ぎ変貌が著しい商業地区。
	区部	目黒区	中目黒	商業	東急東横線・東京メトロ日比谷線の中目黒駅(渋谷駅まで東急線で約4分)周辺。中高層の店舗兼事務所ビル、マンション等が建ち並び商業地区。
	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び住宅地区。
	区部	大田区	蒲田	商業	J R京浜東北線の蒲田駅周辺。駅前ロータリーを中心として中高層の店舗ビルが建ち並び商業地区。
	区部	世田谷区	三軒茶屋	住宅	東急田園都市線・世田谷線の三軒茶屋駅(渋谷駅まで東急線で約5分)周辺。店舗・事務所等商業施設のほか劇場等文化施設もある繁華性の高い商業地区。
	区部	世田谷区	二子玉川	商業	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び住宅地区。
区部	中野区	中野駅周辺	商業	J R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、銀行が建ち並び繁華性の高い商業地区。	
多摩	武蔵野市	吉祥寺	住宅	J R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。	
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、銀行等が建ち並び高度商業地区。	
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び商業地区。	
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び商業地区。	
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び高度商業地区。
	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び横浜みなとみらい121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び商業地区。
	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び商業地区。
	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び住宅地区。
	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び住宅地区。
	川崎市	川崎区	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、店舗ビルが建ち並び商業地区。
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び住宅地区。	
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び商業地区。	
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び地区。	
長野県	軽井沢町		軽井沢	商業	J R新幹線、しなの鉄道線軽井沢駅の北方約1.5km付近の、軽井沢銀座商店街の南西入り口周辺。低層の店舗が並び繁華な商業地区。
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び商業地区。

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
富山県	富山市		西町・総曲輪	商業	J R 富山駅の南方約1.4km、市内軌道西町電停の西方周辺の総曲輪商店街を中心とする富山市の中心的商店街で、小売店舗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。
	浜松市	中区	浜松駅北	商業	J R 東海道本線浜松駅北側、鍛冶町通りを中心に中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ準高度商業地区。
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。
	名古屋市	中村区	太閤口	商業	J R 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。
	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	栄北	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	栄南	商業	名古屋市営地下鉄名城線の矢場町駅（栄駅の南側近接）周辺。栄地区の南寄り、大津通りを中心に高層の百貨店・商業ビル・事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	名古屋市	中区	丸の内	商業	名古屋市営地下鉄鶴舞線・桜通線の丸の内駅周辺。桜通(国道19号線)や伏見通(国道22号線)沿いを中心として中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ業務高度商業地区。
	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	大曾根	住宅	J R 中央線の大曾根駅（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。	
岐阜県	岐阜市		岐阜駅北口	商業	名鉄名古屋本線の名鉄岐阜駅周辺。J R 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。
滋賀県	大津市		大津におの浜	商業	J R 東海道本線の膳所駅及び大津駅からの徒歩圏。琵琶湖岸に位置する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。
	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。中層の店舗、店舗兼共同住宅が混在する住宅地区。
	京都市	伏見区	桃山	住宅	京阪本線伏見桃山駅周辺。大手筋商店街の背後地を中心に、高度規制のため中層利用を中心とした住宅地区。
大阪府	大阪市	北区	梅田	商業	J R 大阪駅、阪急・阪神梅田駅、大阪市営地下鉄3線の梅田、東梅田、西梅田駅界限。阪急・阪神百貨店を中心として商業ビル・事務所ビル等が建ち並ぶ高度商業地区。
	大阪市	北区	西梅田	商業	J R 大阪駅、大阪市営地下鉄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。
	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	北区	中之島西	商業	京阪中之島線中之島駅周辺（平成20年10月開業。10月1日時点ではJ R 東西線新福島駅が最寄）。中高層の事務所ビルの中に超高層ビルが増加しつつある高度商業地区。
	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	長堀	商業	大阪市営地下鉄堺筋線の長堀橋駅から御堂筋線の心斎橋駅周辺。長堀通りを中心に、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	心斎橋	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線的心斎橋駅周辺。御堂筋沿いを中心に、ブランド店舗等も集積し、高層の事務所、店舗ビル等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。

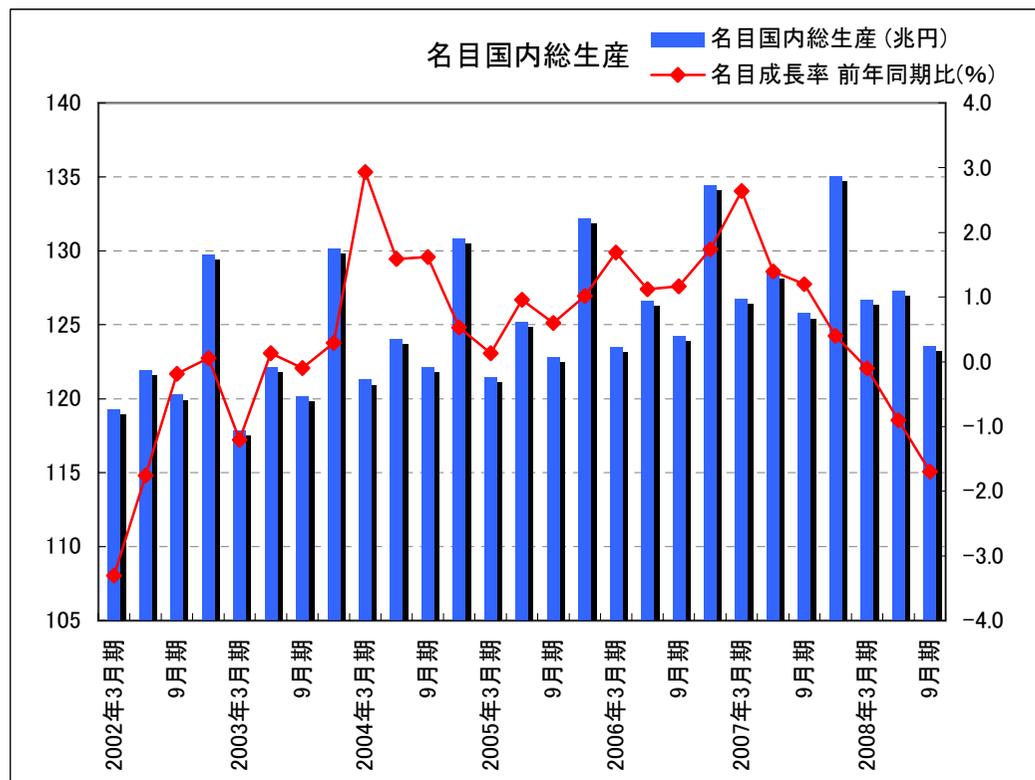
都道府県	都市名	行政区	地区	区分	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴
大阪府	大阪市	中央区	O B P	商業	大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線の大阪ビジネスパーク駅周辺。大規模な高層事務所ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。
	大阪市	淀川区	新大阪	商業	J R東海道本線・新幹線新大阪駅及び大阪市営地下鉄御堂筋線新大阪駅の北西側に位置する、大型オフィスビルが建ち並ぶ企業等の事務所が高度に集積している商業地区。
	大阪市	福島区	福島	住宅	J R大阪環状線の福島駅からの徒歩圏。梅田までも徒歩圏に入る地域で、中高層事務所、マンションが建ち並ぶ住宅地区。
	大阪市	天王寺区	天王寺	住宅	近鉄大阪線の上下本町駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビル、マンションが建ち並ぶ住宅地区。
	大阪市	阿倍野区	阿倍野	商業	近鉄南大阪線あべの橋駅周辺。J R天王寺駅の南側に位置し、近鉄百貨店阿倍野店等を中心とした中高層の店舗ビル、事務所ビルが多く見られる商業地区。
	堺市	堺区	堺東	商業	南海電鉄高野線の堺東駅周辺。駅前広場を中心に中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ駅前商業地区。
	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。
	高槻市		高槻駅周辺	商業	J R東海道本線高槻駅及び阪急京都線高槻市駅の周辺。駅前広場を中心として中高層の店舗ビル等の建ち並ぶ商業地区。
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	中央区	元町	商業	J R東海道本線の元町駅南側周辺。元町通商店街（元町一番街）及び鯉川筋を中心として中高層の商業店舗ビル及び事務所ビルが建ち並ぶ繁華性の高い商業地区。
	神戸市	中央区	ハーバーランド	商業	J R神戸駅の東側（浜手）駅前に位置し、土地区画整理事業によって整備された高層店舗、事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	神戸市	灘区	六甲	住宅	阪急神戸本線六甲駅（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。
	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。
	尼崎市		武庫之荘	住宅	阪急神戸本線の武庫之荘駅（梅田駅まで阪急線で約14分）周辺。中高層共同住宅、店舗兼共同住宅、各種小売店舗等が混在する駅前の住宅地区。
奈良県	奈良市		奈良登美ヶ丘	住宅	近鉄けいはんな線の学研奈良登美ヶ丘駅（本町駅まで近鉄線・地下鉄線で約33分）からの徒歩圏。高層共同住宅、店舗等が混在する住宅地区。
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。
香川県	高松市		丸亀町周辺	商業	J R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。
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	中央区	大名・赤坂	商業	福岡市営地下鉄空港線の赤坂駅（天神駅まで地下鉄で約2分）からの徒歩圏。明治通りを中心に、中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	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。
熊本県	熊本市		下通周辺	商業	J R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。
鹿児島県	鹿児島市		鹿児島中央駅	商業	天文館の南西方向約1.2km付近、J R鹿児島中央駅周辺。東口駅前の県道鹿児島中央停車場線の沿道を中心に中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ準高度商業地区。
沖縄県	那覇市		県庁前	商業	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。
	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。

主要都市の高度利用地地価動向報告(地価LOOKレポート)と地価公示・都道府県地価調査との制度比較

項目	主要都市の高度利用地地価動向報告(地価LOOKレポート)	地価公示	都道府県地価調査
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	<ul style="list-style-type: none"> ・一般土地取引の指標 ・不動産鑑定士等の鑑定評価の規準 ・公共事業用地の取得価格の算定の基準等 	<ul style="list-style-type: none"> ・国土利用計画法による価格審査の規準 ・国土利用計画法に基づく土地の買収価格の算定の規準 等 ・その他、地価公示とほぼ同等の役割
実施機関	国土交通省土地・水資源局地価調査課	国土交通省土地鑑定委員会	都道府県
価格時点	毎年1月1日、4月1日、7月1日、10月1日	毎年1月1日	毎年7月1日
対象地域	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	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	全47都道府県の全区域
地点数	150地区(平成20年第3四半期から50地区増)	29,100地点(H20年地価公示)	23,749地点(H20年都道府県地価調査)
評価方法	対象地区について、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、鑑定評価手法による地価動向の把握を行い、その結果を集約	標準地について2人の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、国土交通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	基準地について1人の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、都道府県知事は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
公表方法	各地区について、取引価格、取引利回り、取引件数、賃料等の動向を要因ごとに3区分で表し、総合評価として変動率を7区分で表す	標準地についての1㎡あたりの価格、地積、形状等	基準地についての1㎡あたりの価格、地積、形状等
実施根拠	—	地価公示法	国土利用計画法

主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～
 【第4回】平成20年第3四半期(平成20年7月1日～10月1日)
 参考資料

(1) 景気動向



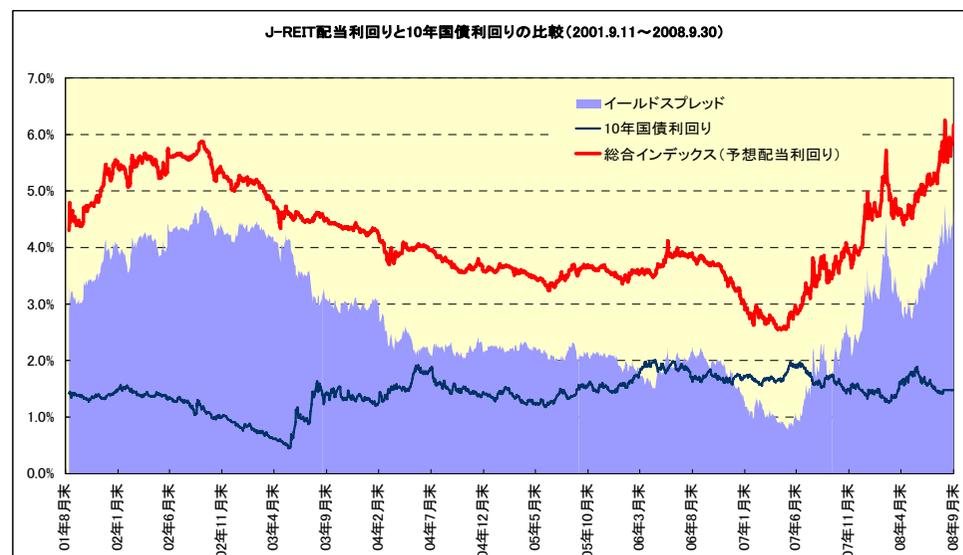
資料：内閣府「国民経済計算」、「四半期別GDP速報」

内閣府「月例経済報告」(07年7月～08年10月)

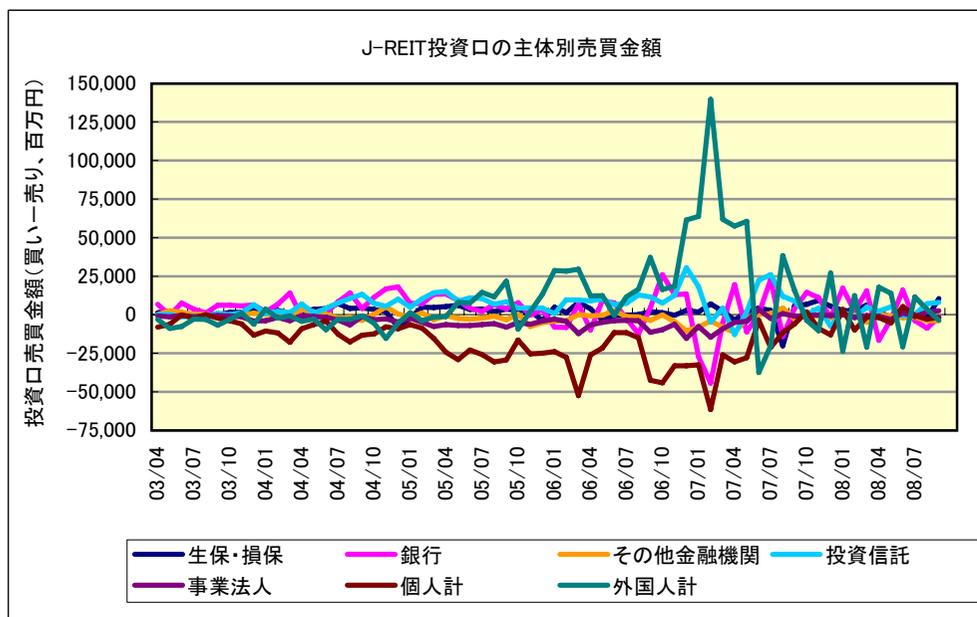
- 7月「景気は、生産の一部に弱さがみられるものの、回復している。」
- 8月「景気は、生産の一部に弱さがみられるものの、回復している。」
- 9月「景気は、このところ一部に弱さがみられるものの、回復している。」
- 10月「景気は、このところ一部に弱さがみられるものの、回復している。」
- 11月「景気は、このところ一部に弱さがみられるものの、回復している。」
- 12月「景気は、一部に弱さがみられるものの、回復している。」
- 1月「景気は、一部に弱さがみられるものの、回復している。」
- 2月「景気は、このところ回復が緩やかになっている。」
- 3月「景気回復は、このところ足踏み状態にある。」
- 4月「景気回復は、このところ足踏み状態にある。」
- 5月「景気回復は、このところ足踏み状態にある。」
- 6月「景気回復は、足踏み状態にあるが、このところ一部に弱い動きが見られる。」
- 7月「景気回復は、足踏み状態にあるが、このところ一部に弱い動きが見られる。」
- 8月「景気は、このところ弱含んでいる。」
- 9月「景気は、このところ弱含んでいる。」
- 10月「景気は、弱まっている。」

第4回
 地価LOOK
 対象期間

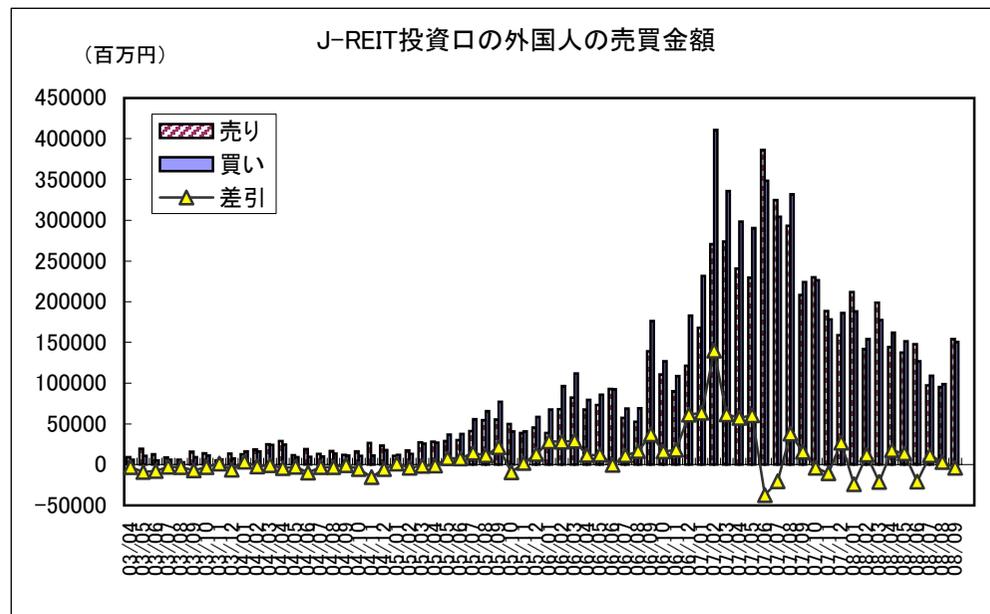
(2) 投資環境



出典: (株)住信基礎研究所「STBR II J-REIT Index」、Bloomberg L/P

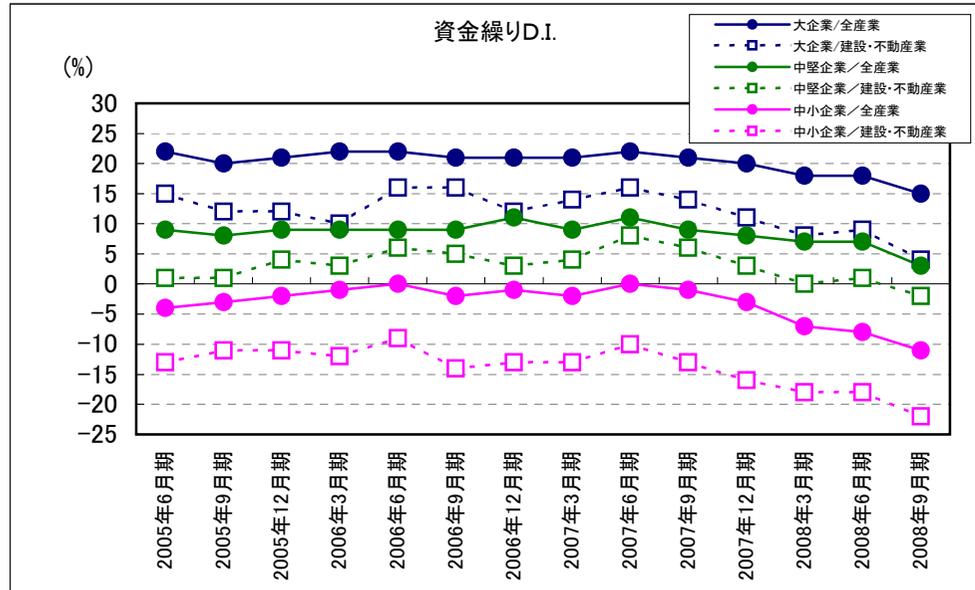


出典: (株)東京証券取引所

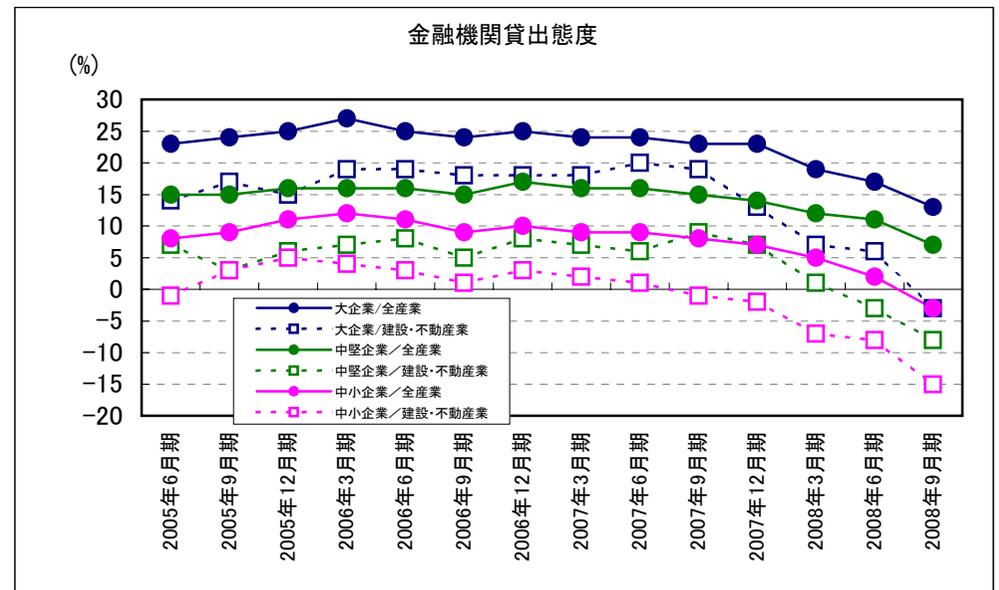


出典: (株)東京証券取引所

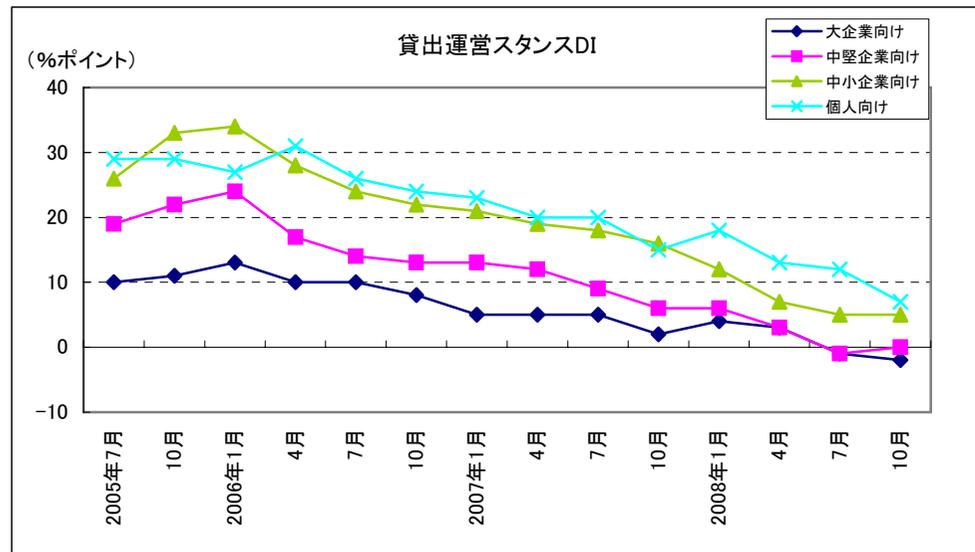
(3) 資金調達環境



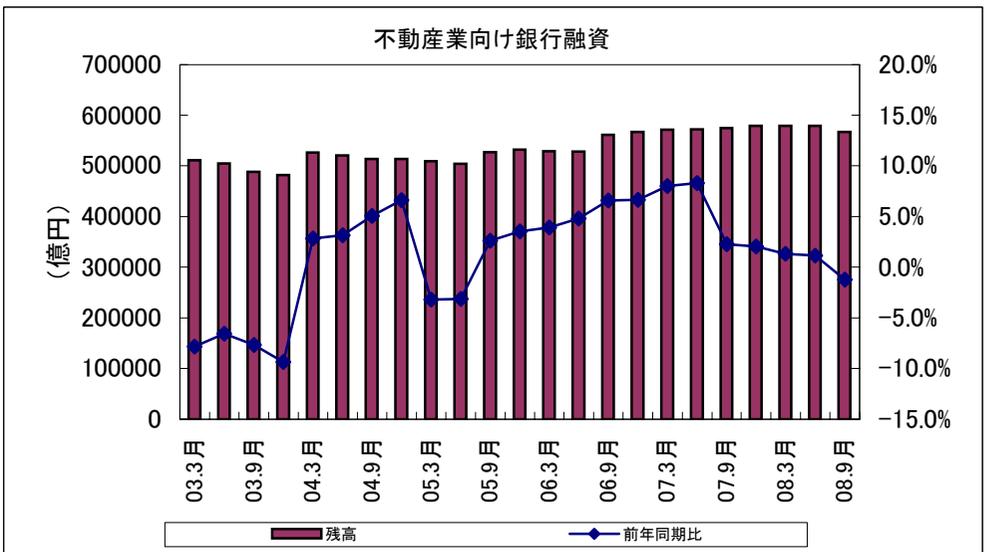
資料) 日本銀行「全国企業短期経済観測調査」をもとに国土交通省作成
注) 数値は、回答結果をもとに、「楽である」比率-「苦しい」比率として算出



資料) 日本銀行「全国企業短期経済観測調査」をもとに国土交通省作成
注) 数値は、回答結果をもとに、「緩い」比率-「厳しい」比率として算出

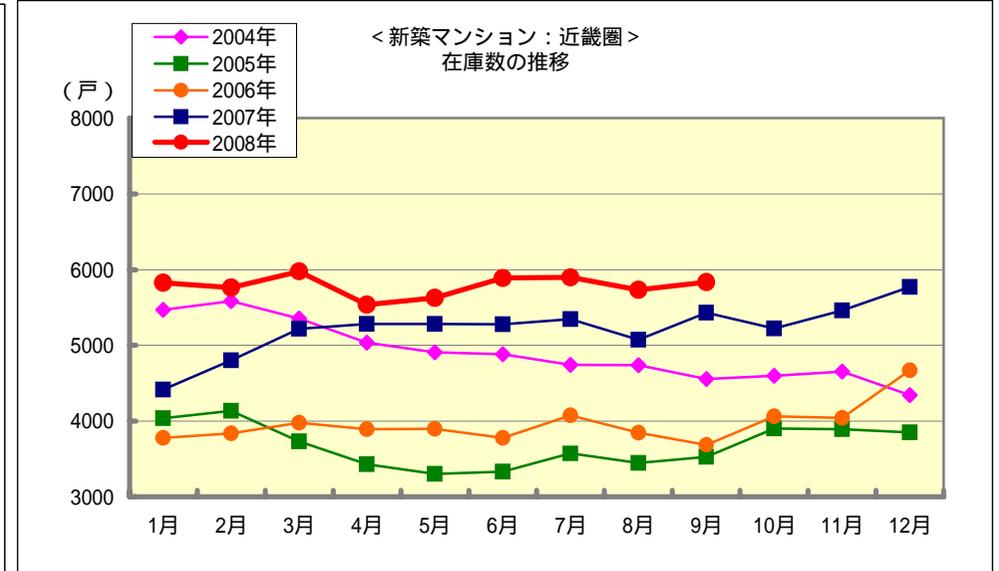
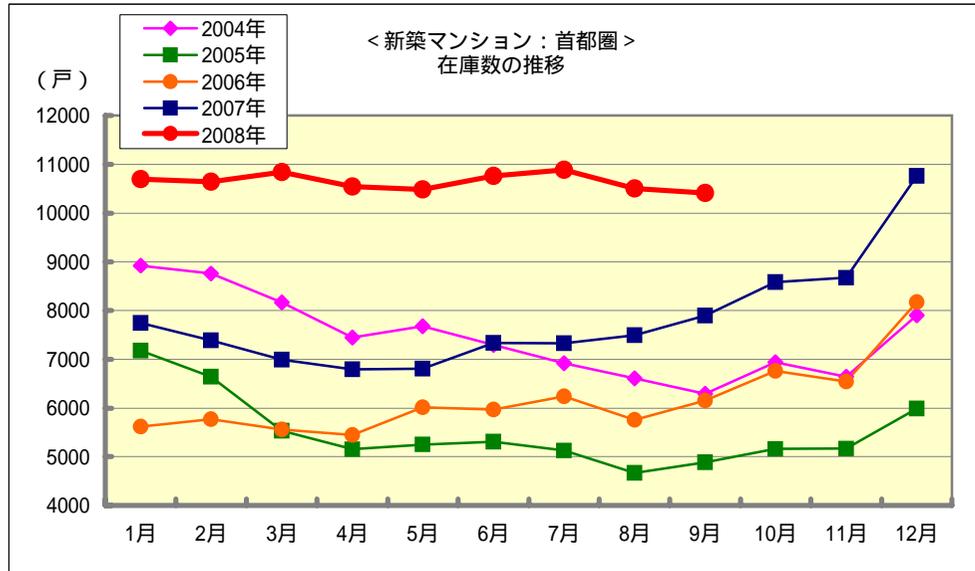
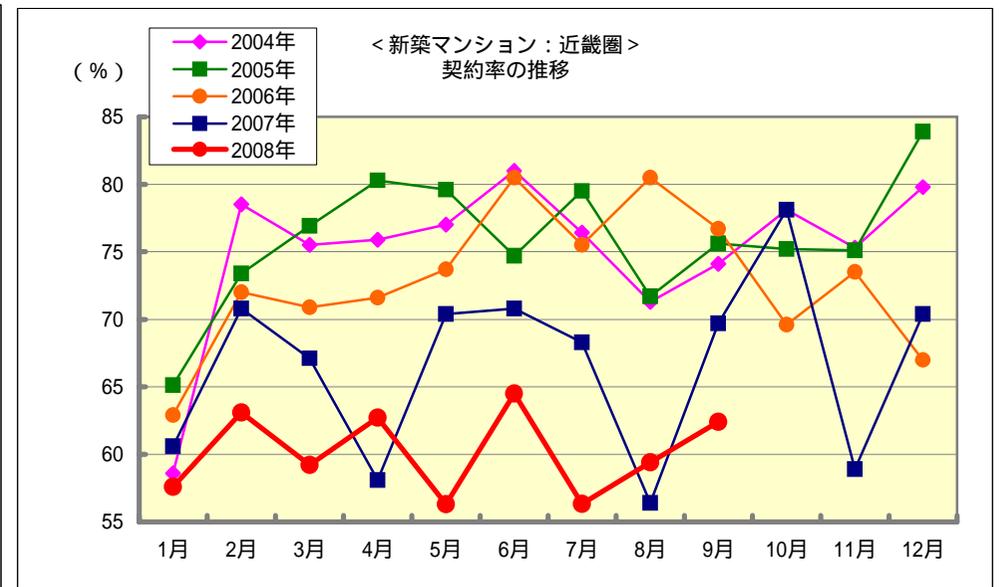
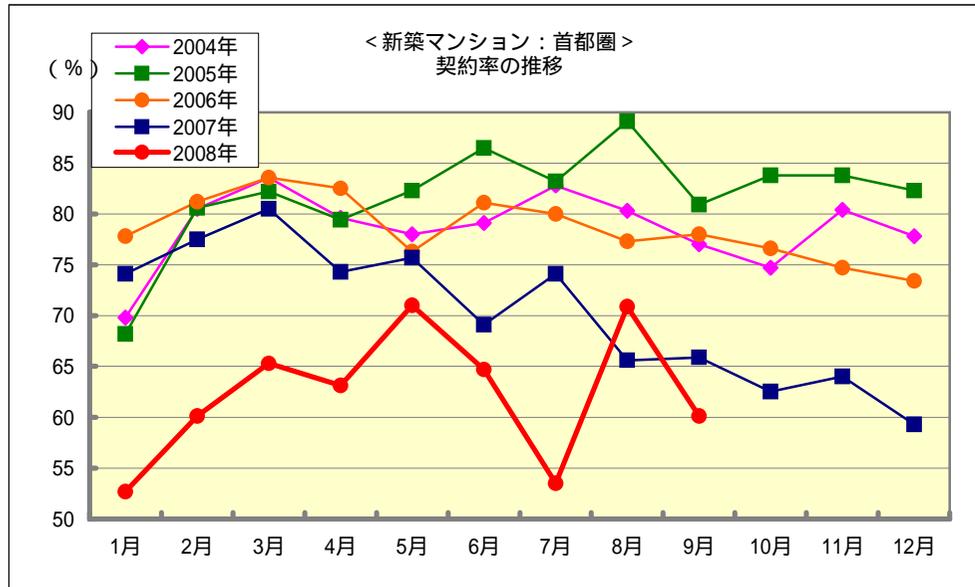


資料) 日本銀行金融機構局「主要銀行貸出動向アンケート調査」
注1) 金融機関の貸出姿勢について融資担当者に対して回答を求め、回答の分布状況をパーセンテージ等で示すと同時に、加重平均値を算出
注2) 貸出運営スタンスDI=(「積極化」とした回答金融機関構成比+0.5×「やや積極化」とした回答金融機関構成比)-(「慎重化」とした回答金融機関構成比+0.5×「やや慎重化」とした回答期間構成比)



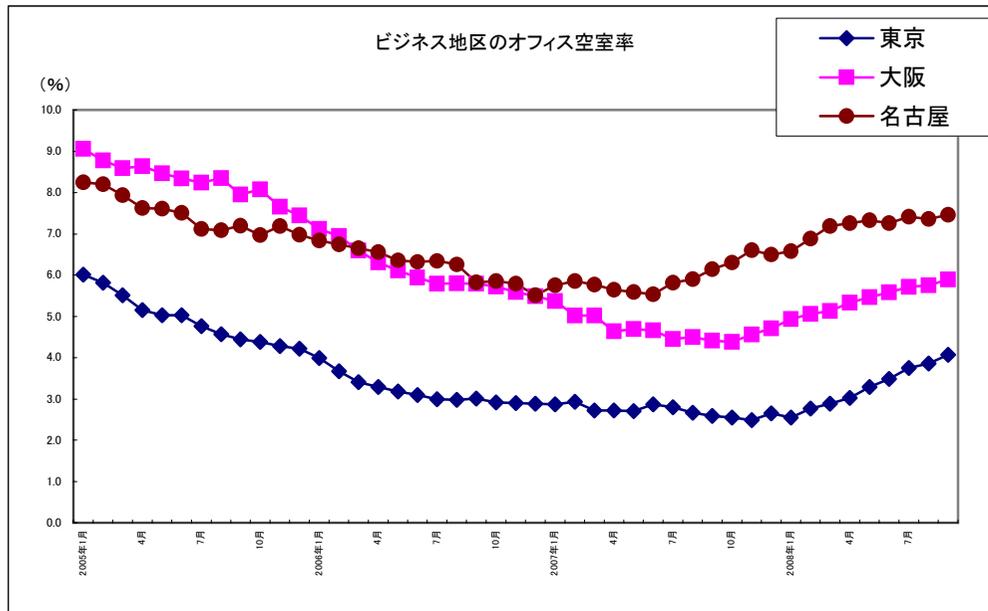
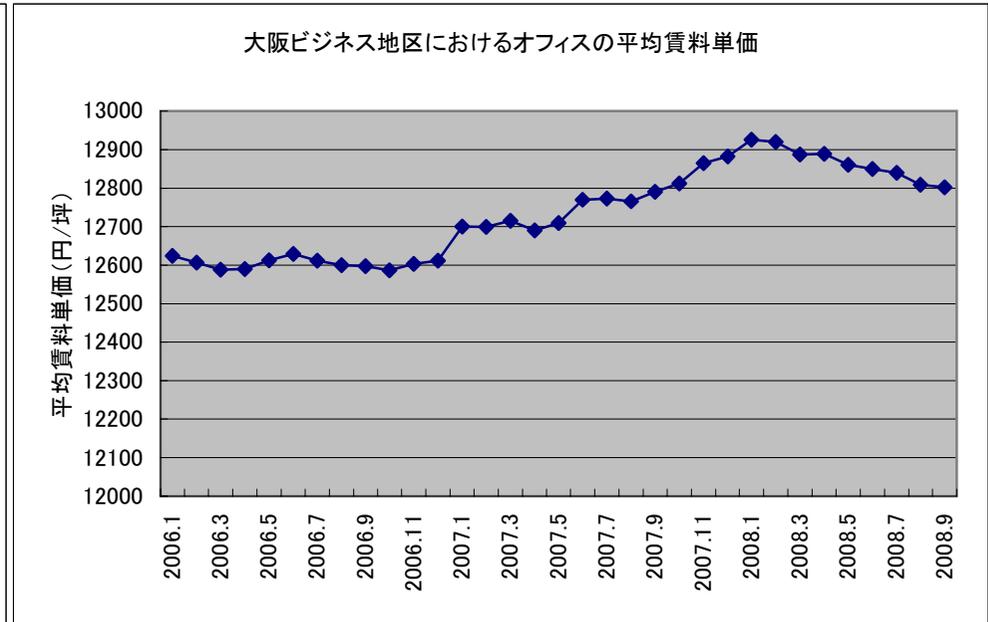
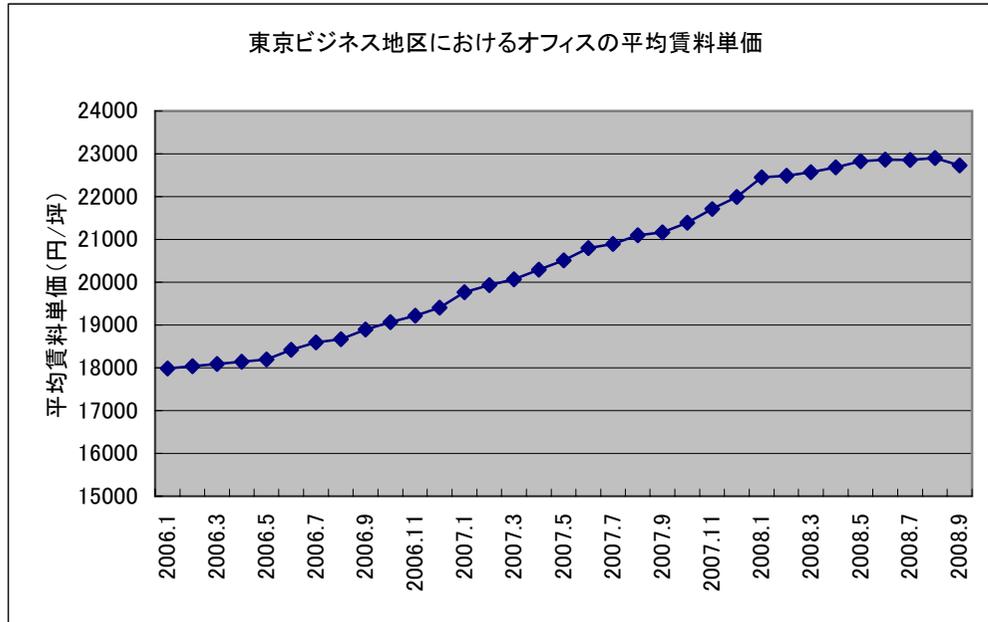
資料) 日本銀行「金融経済統計月報」

(4) マンション市場



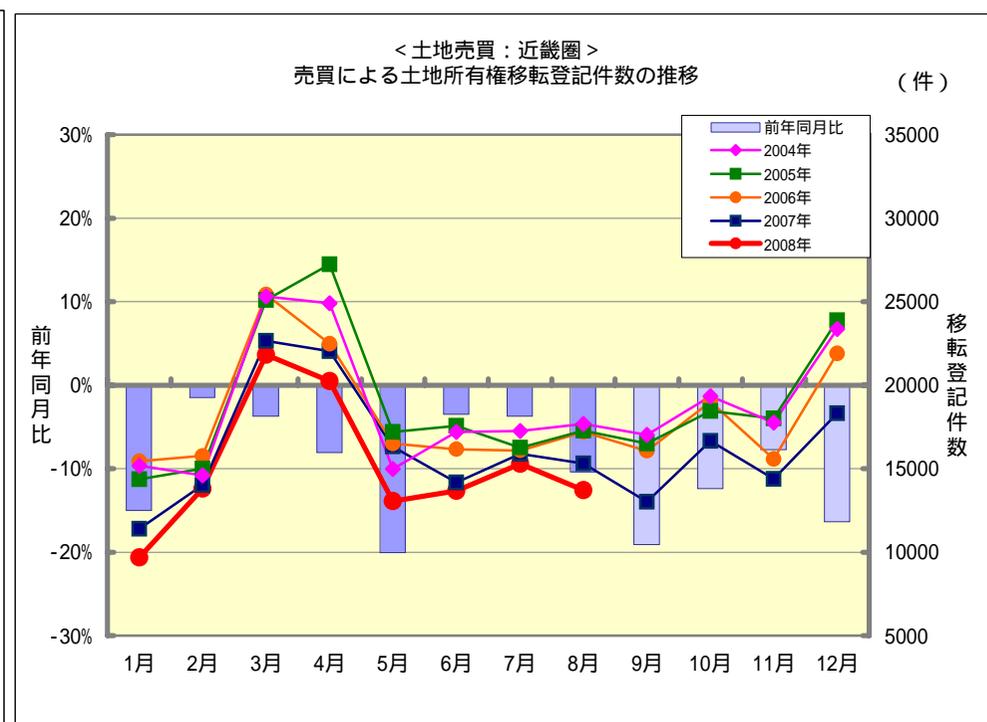
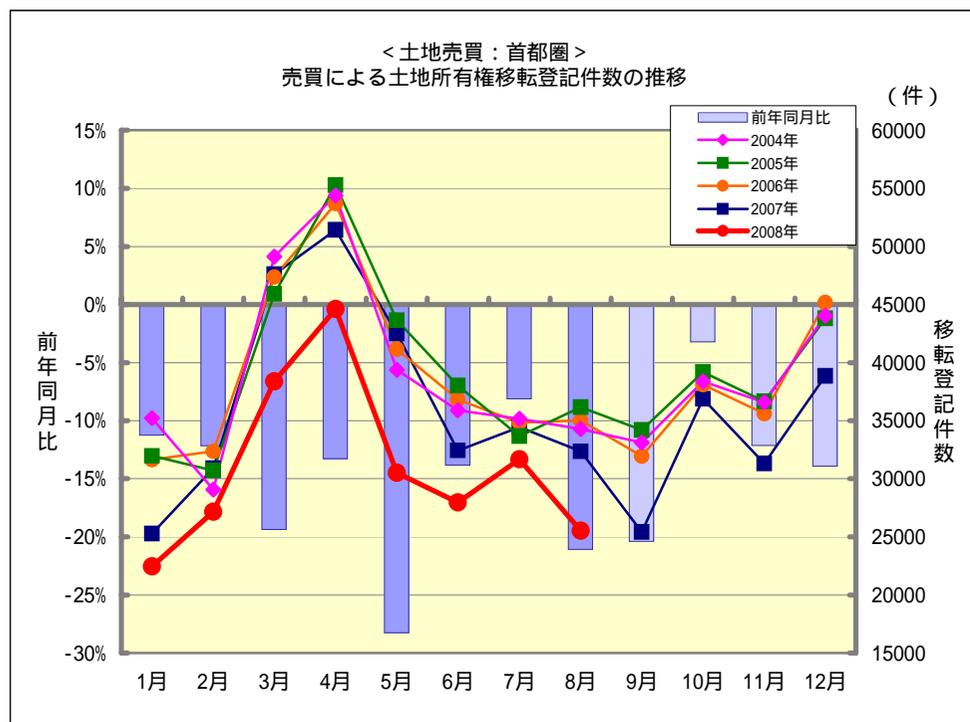
出典：(株)不動産経済研究所「不動産経済調査月報」、「全国マンション市場動向」

(5) オフィス市場



出典：三鬼商事㈱「オフィスレポート」
 東京ビジネス地区……都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)、大阪ビジネス地区……主要6地区(梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心齋橋・難波地区、新大阪地区)、名古屋ビジネス地区…主要4地区(名駅地区、伏見地区、栄地区、丸の内地区)

(6) 土地所有権移転の動向

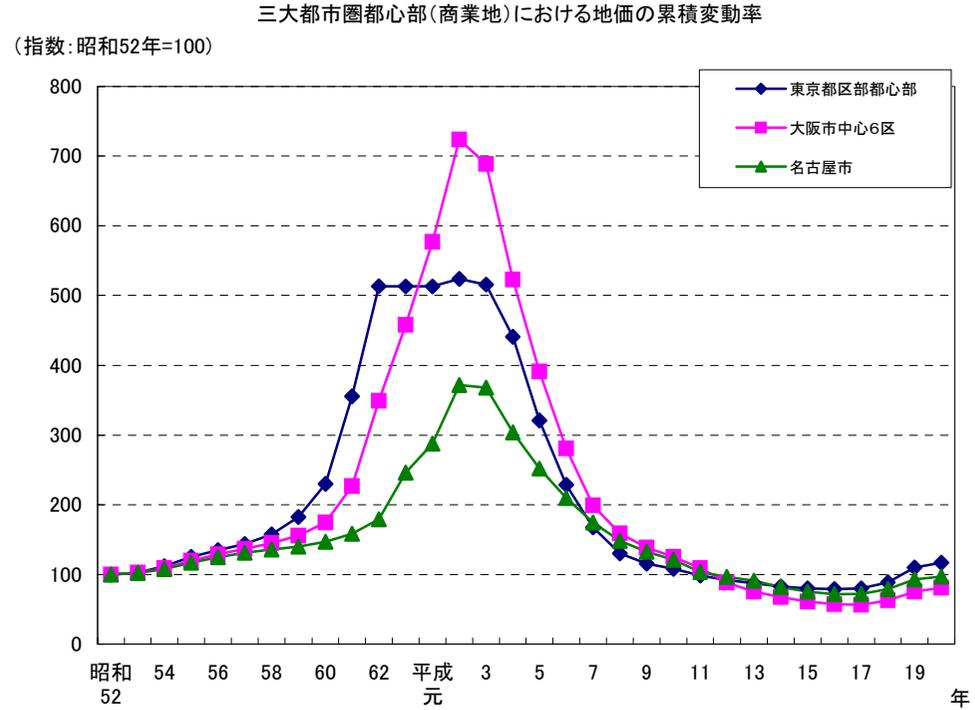
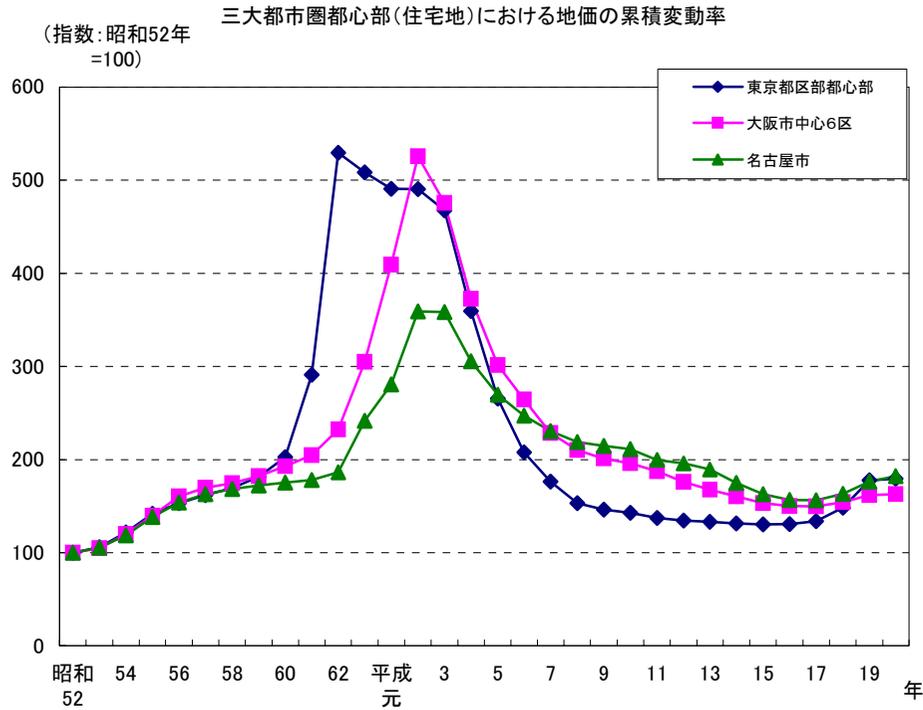


出典：法務省「法務統計月報」

注) 前年同月比：水色は2008年の2007年に対する数値、灰色は2007年の2006年に対する数値。

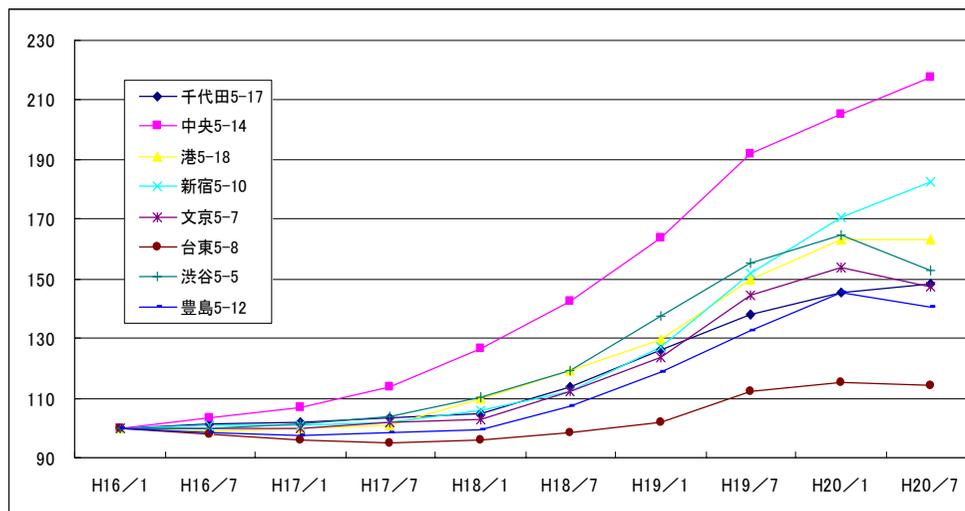
(7)地価動向

都道府県地価調査にみる三大都市圏都心部における地価の累積変動率の推移

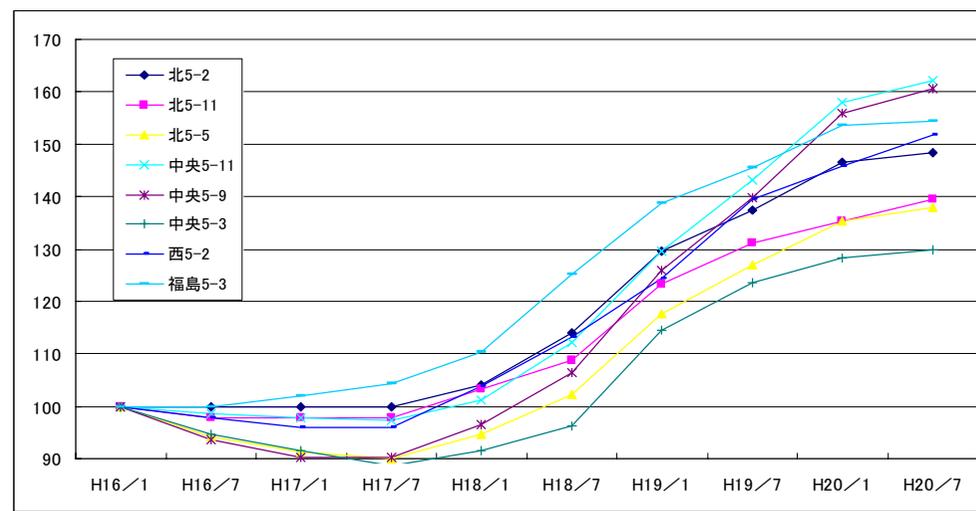


※東京都区部都心部とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、渋谷区、豊島区
大阪市中心6区とは、福島区、西区、天王寺区、浪速区、北区、中央区の各区である。

地価公示・都道府県地価調査にみる代表的地点の近年の地価の累積変動率(東京都都心8区:商業地)
(指数:平成16年=100)



地価公示・都道府県地価調査にみる代表的地点の近年の地価の累積変動率(大阪市:商業地)
(指数:平成16年=100)



地価公示・都道府県地価調査にみる代表的地点の近年の地価の累積変動率(名古屋市:商業地)
(指数:平成16年=100)

