

国土交通省地価調査課

平成20年5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2回】

平成20年第1四半期

＜平成20年1月1日～平成20年4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。

## 地価LOOKレポート(概括)

平成20年第1四半期(1/1～4/1)の主要都市の高度利用地の地価動向は、総じて見れば、三大都市圏及び地方圏ともに、上昇傾向の鈍化が顕著となった。

三大都市圏の主要都市においては、都心部は堅調なオフィス需要等を背景として上昇傾向が続いているが、郊外部はマンション販売の不調等を背景として横ばい傾向が広がり又は下落傾向が現れた。

地方圏の主要都市においては、前回調査で地価上昇が顕著であった都市は上昇傾向が鈍化したが、その他の都市は緩やかな上昇傾向が続いた。

今回の地価の鈍化傾向及び下落傾向は、地価LOOKレポートにおける判断を総合すると、これまでの取引価格、賃料等の上昇や投資環境の変化の中で、需給バランスの調整が進んだことが主な要因である。

今後とも、景気動向、内外投資家の動向の影響などに留意しながら注視していく必要がある。

地価LOOK総合評価(変動率)地区数一覧

								計
		6%～	3%～6%	0%～3%	0%	-3%～0%	～-3%	
東京圏	19年第4	2	24	14	3	0	0	43
	20年第1	0	5	15	20	1	2	43
大阪圏	19年第4	0	11	6	7	2	0	26
	20年第1	0	0	6	15	5	0	26
名古屋圏	19年第4	0	6	5	0	0	0	11
	20年第1	0	0	2	8	1	0	11
地方圏	19年第4	3	6	10	1	0	0	20
	20年第1	0	0	13	7	0	0	20
計	19年第4	5	47	35	11	2	0	100
	20年第1	0	5	36	50	7	2	100

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

## 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88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43地区、大阪圏26地区、名古屋圏11地区、地方中心都市等20地区 計100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(32地区)、商業系地区・・・店舗、事務所等が高度に集積している地区(68地区)

### 4 調査時点

毎年1月1日、4月1日、7月1日、10月1日の4回実施する。

### 5 調査機関

国土交通省が(財)日本不動産研究所に委託して実施する。

### 6 調査項目の説明

総合評価・・・対象地区の代表的地点(地価公示地点を除く)の土地価格を鑑定評価員が鑑定評価し、四半期ごとの変動率を6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(～-3%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

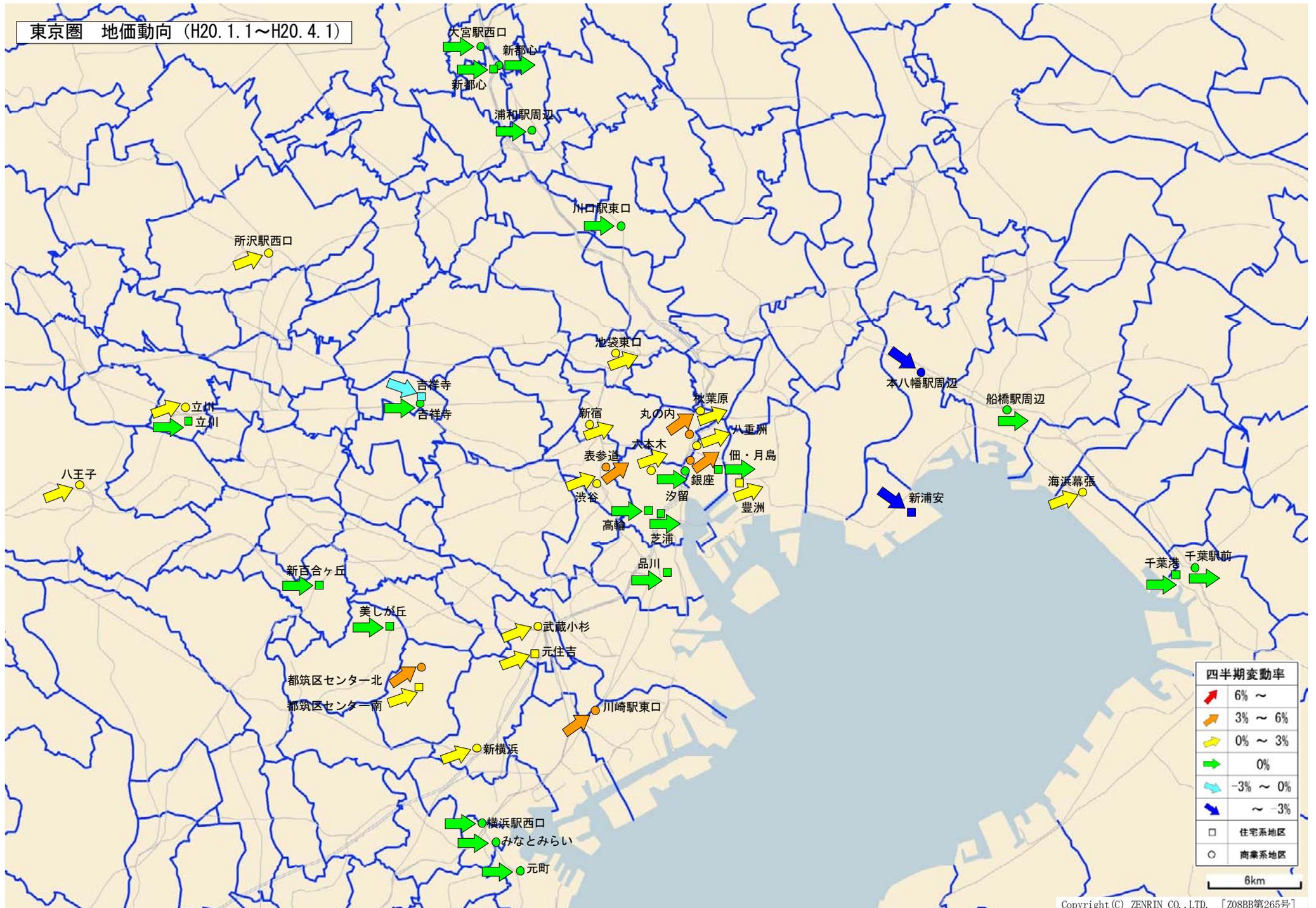
マンション分譲価格・・・住宅系地区において新築マンションの分譲価格の四半期の動向により3区分(※注2)で記載

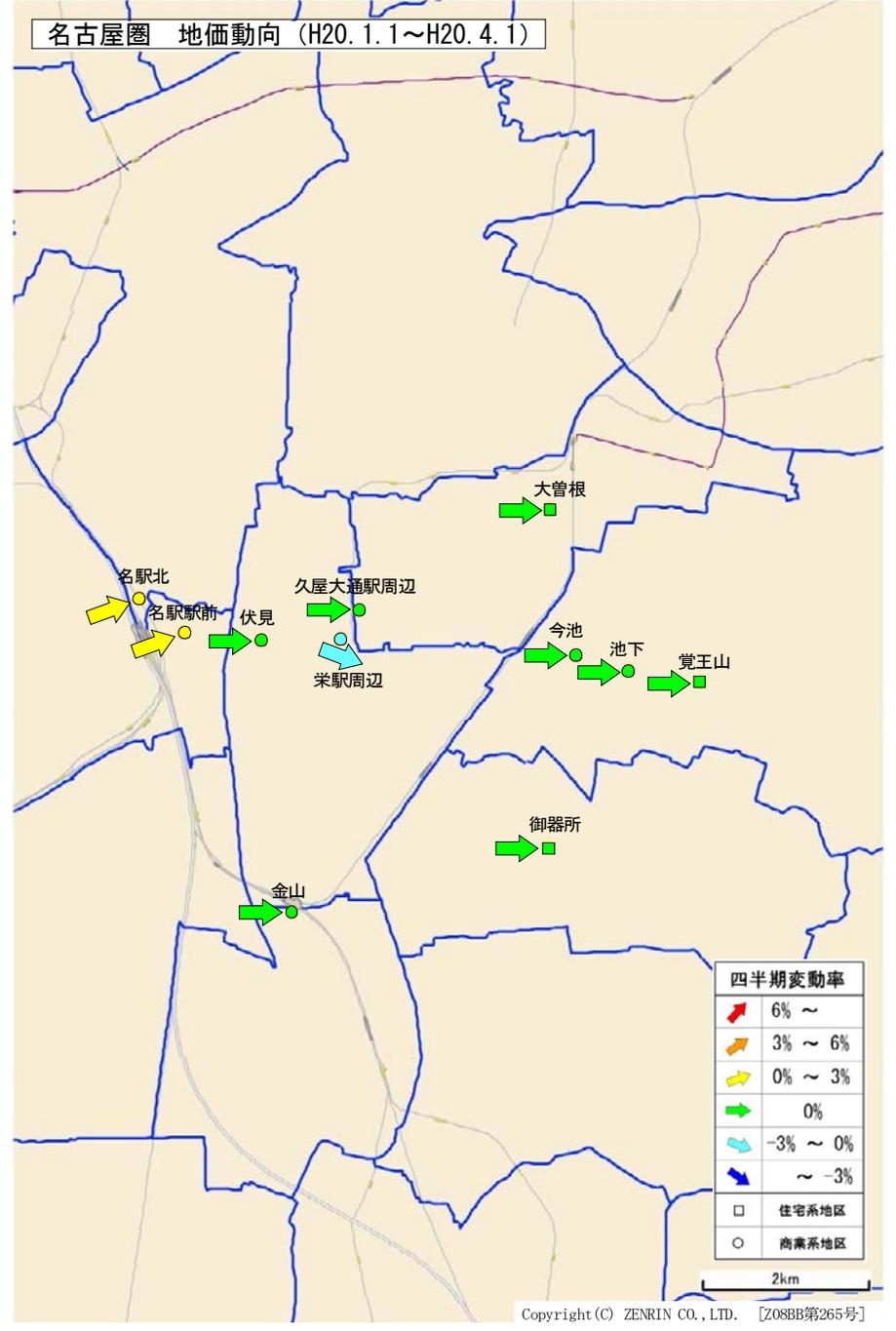
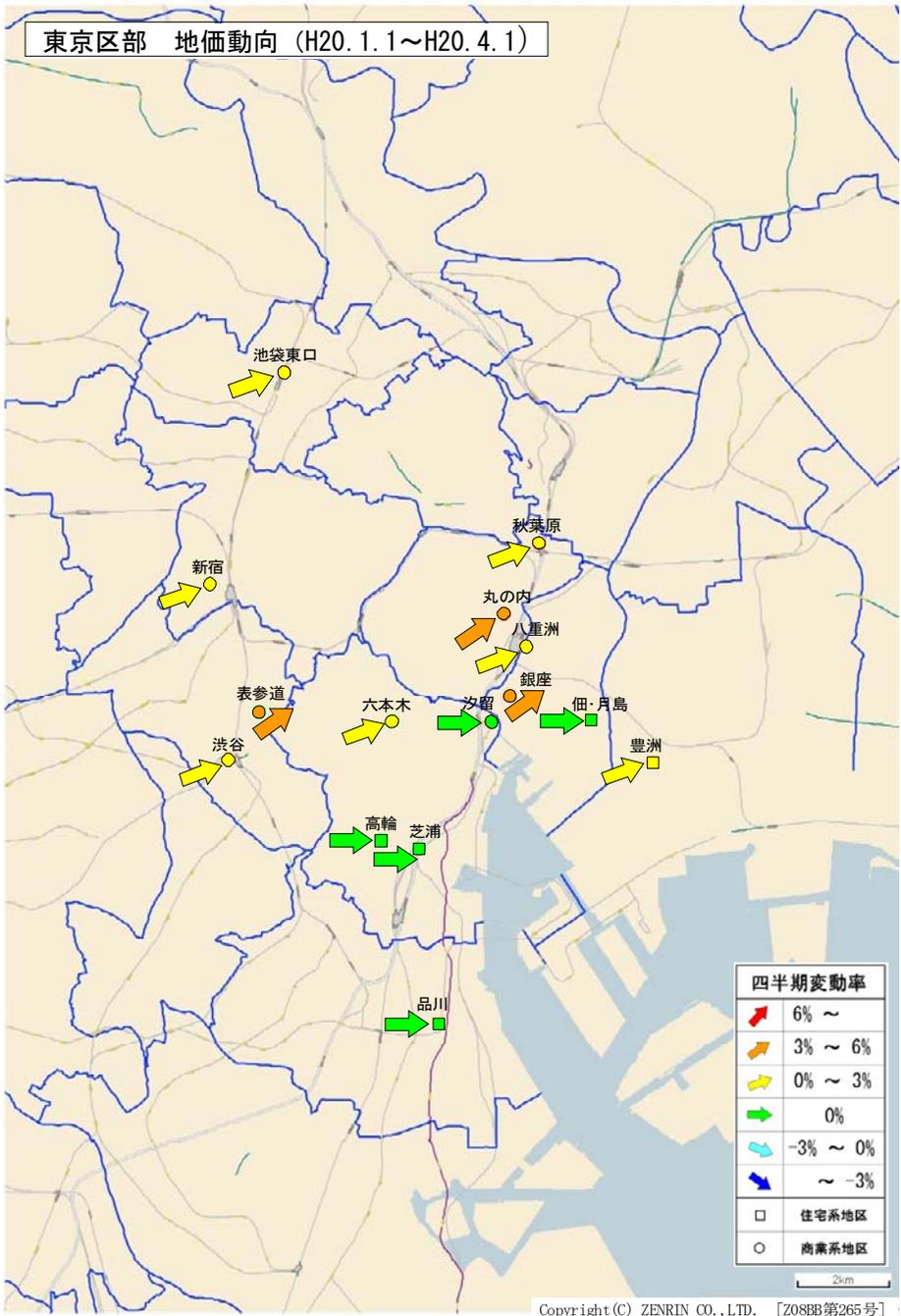
マンション賃料・・・住宅系地区において賃貸マンションの賃料の四半期の動向により3区分(※注2)で記載

※注2  $\Delta$  : 上昇、増加、  $\square$  : 横ばい、  $\nabla$  : 下落、減少

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

東京圏 地価動向 (H20. 1. 1~H20. 4. 1)







地方圏 地価動向 (H20. 1. 1~H20. 4. 1)



主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.1.1～H20.4.1)

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)								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	商業	住宅	宮ノ森 [↑] [→]	□	□	▽	▽	—	—	△	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅地として人気がある地区で一定の需要があるが、取引価格は横ばい傾向である。</li> <li>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。</li> <li>賃貸マンションは供給過剰気味であり、空室率の上昇が見られるが、依然として賃料は概ね横ばいで推移している。</li> <li>* 賃料及び取引価格は横ばいで推移しているため、地価動向は概ね横ばいで推移している。</li> </ul>
				駅前通 [↑] [→]	□	□	▽	▽	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>札幌駅前通はビルの建替等が見込まれているが、道外資本による投資が急激に縮小してきたことから取引価格は概ね横ばい傾向である。</li> <li>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。</li> <li>オフィスビルの賃料は賃貸事例を参考にしても、上昇傾向にはなく横ばい傾向にある。</li> <li>札幌駅前通は店舗・事務所ビルが連担し札幌駅から大通の間は人通りも多いが、店舗賃料は横ばい傾向にある。</li> <li>* 各賃料は横ばいで推移しており、不動産投資が縮小し、取引価格も横ばいで推移しているため、地価動向は横ばいで推移している。</li> </ul>	
				大通公園 [↑] [→]	□	□	▽	▽	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産取引に対する投資家の姿勢が慎重になっており、高度商業地に対する需要は急速に弱まっているため、取引価格は概ね横ばいで推移している。</li> <li>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。</li> <li>テナントの需要に対応可能な広いフロアを確保可能なオフィスビルに底堅い需要が認められるものの、賃料上昇には至っていないため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。</li> <li>商業集積の核の移行が見られるが、賃料への影響は少なく、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。</li> <li>* 取引価格及び各賃料が横ばいで推移しているため、地価動向は概ね横ばいで推移している。</li> </ul>	
宮城県	仙台市	青葉区	商業	住宅	錦町 [↑] [→]	□	▽	▽	▽	—	—	□	▽	<ul style="list-style-type: none"> <li>一定規模以上の優良な分譲マンション適地の供給は少ないが、分譲マンションの大量供給、在庫の増加により買い手側に慎重な姿勢が見られ、高値競争に歯止めがかかっている。</li> <li>投資用の賃貸マンションは供給過剰で、新規のものはないが、過当競争から賃料は下落気味であり、取引利回りはやや低下傾向にある。</li> <li>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、賃料は引続き若干の下落傾向にある。</li> <li>* マンションエリアとして最も人気のある地区であるが、分譲マンション用地需要が頭打ちで、賃料の下落気配により、地価動向は概ね横ばいで推移している。</li> </ul>
				中央1丁目 [↑] [→]	△	▽	▽	▽	△	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jリート、不動産投資ファンドによる取引の動きは止まっているが、新たな駅前開発のための取得事例もあり、高止り感が見られるものの若干の上昇を示している。</li> <li>新築オフィスビルの賃料は高止まっているが、取引価格はやや上昇しており取引利回りはわずかながら低下している。</li> <li>オフィスの平均賃料は上昇しているが新築ビルのテナント需要は伸び悩んでおり、空室率も当期間で約1%と上昇している。</li> <li>駅前に大型店舗の進出が予定され、テナントの撤退や空き店舗はほとんどないため前期同様店舗賃料は概ね横ばいで推移している。</li> <li>* 店舗賃料は横ばいで推移しているものの、オフィス賃料及び取引価格はやや上昇しており、地価動向は若干の上昇傾向にある。</li> </ul>	

【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(～-3%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

※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(H20.1.1～H20.4.1)

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)								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	商業	一番町	→ [↑]	□	□	▽	▽	□	□	—	—	<p>総合的には在庫物件の転売が難しくなり、取引が減少している。大型物件に比較して小規模物件や背後地への需要は弱く、格差拡大傾向が認められるため、取引価格は横ばい傾向にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ オフィス・店舗の賃料、取引価格共にほぼ横ばいで推移しており、取引利回りも横ばいで推移している。</li> <li>・ 新規オフィスビルが従来の賃料に比較して高い水準にあるが、今後の新規オフィスビルの大量供給を控え横ばいに止まっている。</li> <li>・ 繁華性の高いアーケード街等では出店需要は底固く、出物は少ない。但し、頭打ち感があって慎重な姿勢が始め店舗賃料は、ほぼ横ばいとなっている。</li> </ul> <p>* 店舗・オフィスの賃料が横ばい基調にあり、取引は少ないものの地価動向は横ばい傾向にある。</p>
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	→ [↘]	□	□	▽	▽	—	—	□	□	<p>・ 需要は根強いが、不動産投資ファンド、個人投資家の需要は減少し更に景気の後退感により、取引価格は横ばい傾向になってきた。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 取引価格、賃料ともに横ばいになり、取引利回りも横ばいで推移している。</li> <li>・ 賃貸マンションの供給は多いが、需要も強いため、賃料は横ばい状態である。</li> </ul> <p>* 取引価格及びマンション分譲価格、マンション賃料は横ばいに転じているため、地価動向は概ね横ばいで推移している。</p>
			商業	新都心	→ [↗]	□	□	□	□	□	□	—	—	<p>・ 新規開発事業が具体化する等によって、発展期待性はあるが、景気の減速懸念等から、取引価格は概ね横ばい傾向にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 取引価格・各賃料ともに横ばいで推移しているため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。</li> <li>・ 昼間・夜間人口はともに少なく、オフィス需要は大宮駅周辺に流れているため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。</li> <li>・ 昼間・夜間人口はともに少なく、強い店舗需要が認められないため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。</li> </ul> <p>* 取引価格・各賃料ともに横ばいで推移しているため、地価動向は横ばい傾向にある。</p>
		大宮区	商業	大宮駅西口	→ [↗]	□	□	▽	▽	□	□	—	—	<p>・ 不動産投資ファンド、個人投資家、不動産業者による転売目的の需要は減少し、取引価格は横ばい傾向にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大宮駅西口に売り物件が少なく、取引需要も減少している中、取引利回りは概ね横ばいで推移している。</li> <li>・ 全般的にオフィス需要は少ないものの、既存ビルの空室率も少なく、オフィス賃料は横ばい傾向にある。</li> <li>・ 全般的に店舗需要は少ないものの、既存ビルの空室率も少なく、店舗賃料は横ばい傾向にある。</li> </ul> <p>* 取引価格及び各賃料は横ばいで推移しているため、地価動向は概ね横ばいで推移している。</p>
		浦和区	商業	浦和駅周辺	→ [↗]	□	□	□	□	□	□	—	—	<p>・ 浦和駅周辺で複合商業ビルが竣工したことから、当地区の相対的な地位の向上が期待されるが、サブプライムローン破綻による影響等も懸念される現在の経済情勢下において取引価格はほぼ横ばいとなっている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 取引価格、賃料ともにほぼ横ばいで推移しているため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。</li> <li>・ フロア規模が小さいビルが多いため、他の地区と比較すると大企業等のオフィス需要は弱く空室率は上昇傾向にあるが、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。</li> <li>・ 人通りの多い通り沿いの低層階では空室が少なく、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。</li> </ul> <p>* 各賃料は横ばいで推移しており、取引価格もまた一般的要因の影響を受けて横ばいで推移していることから、地価動向は概ね横ばいにある。</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(～-3%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

※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(H20.1.1～H20.4.1)

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)								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	川口市		商業	川口駅東口	➡ (➡)	□	□	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>金融引き締めにより、市場は落ち着いている。取引事例は少なく、判断困難であるが、取引価格は概ね横ばいで推移している。</li> <li>取引価格、賃料とも横ばいであるため、取引利回りも横ばいで推移している。</li> <li>駅周辺への不動産業者の出店意欲は強いが、オフィス賃料は横ばいで推移している。</li> <li>飲食業者の出店意欲は強いが、物販業者の出店意欲は弱く、店舗賃料は横ばいで推移している。</li> <li>* 顕著な地価上昇から一服感があり、取引価格、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。</li> </ul>
	所沢市		商業	所沢駅西口	➡ (➡)	△	□	□	▽	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>当地区は周辺の商業地と比べて集客力があり活性化しているため、根強い需要があり、取引価格はほぼ横ばいないし若干の上昇傾向にある。</li> <li>投資用不動産の需給動向は落ち着いているため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。</li> <li>駅前周辺のオフィス賃料はやや強含みとなっているが、それ以外では概ね横ばいで推移している。</li> <li>新築ビルの賃料はやや上昇傾向にあるが、旧来の店舗・事務所賃料は概ね横ばいで推移している。</li> <li>* 需要も根強く、賃料もやや強含みであるところから、地価動向は若干の上昇傾向にある。</li> </ul>
千葉県	千葉市	中央区	住宅	千葉港	➡ (➡)	□	□	▽	□	—	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>マンション用地取得は沈静化し、取引が見られないため取引価格は横ばいと見られる。</li> <li>分譲マンションの供給が多い地区であり、投資用不動産の供給は極めて少なくリートの取得物件は見られないが、取引価格が横ばいとなっているため、取引利回りは横ばい傾向にある。</li> <li>京葉線沿線では、旧公団公社のマンションや分譲マンションの供給が多く、これらの物件と競合して賃料は概ね横ばいで推移している。</li> <li>* 賃料は横ばいで推移しており、取引価格が横ばいとなっているため、地価動向は横ばい傾向にある。</li> </ul>	
			商業	千葉駅前	➡ (➡)	□	□	▽	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産投資ファンド等、不動産業者への転売を目的として仕入れた物件の市場が急速に縮小して売却が困難となり、取引価格は横ばいを示している。</li> <li>取引価格が横ばいとなり、賃料水準に変化がないことから取引利回りも横ばいで推移している。</li> <li>オフィス需要に回復は見られず、空室率は改善していない。オフィス賃料は低い水準で概ね横ばいで推移している。</li> <li>店舗賃料も概ね横ばいで推移している。</li> <li>* 金融情勢の先行き不安感から不動産融資が縮小し、中心商業地における地価の騰勢は急速に萎縮しているため、地価動向は横ばいで推移している。</li> </ul>
	美浜区	商業	海浜幕張	➡ (➡)	△	▽	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>大型・大規模物件を中心に投資ファンド、実需による高額取引が続いており、取引価格は上昇傾向にある。</li> <li>投資ファンド間の取引が見られる中で、取引利回りは下落傾向にある。</li> <li>近年の賃料調整を通じて、空室率が高い千葉市中心部のオフィスビルとの競合も見られ、オフィス賃料は概ね横ばいとなっている。</li> <li>大型飲食店舗ビルの開業等による競合・活性化は見られるが、業態が単一で物販等既存店舗への影響は限定的であるため、店舗賃料は概ね横ばいとなっている。</li> <li>* 周辺住宅地域は地価調整を伴う一服感があり、また、オフィス・店舗賃料は横ばい傾向であるが、当地区は収益性・将来性が優れるため、地価動向は若干の上昇傾向が継続した。</li> </ul>	

【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(～-3%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

※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(H20.1.1~H20.4.1)

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)								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"> <li>都心への接近性、住環境が良好で、ベッドタウンとして若年層を中心に人気が高い。ただし、近年の新築マンションの値上がりに需要が追いついておらず、大規模マンションの開発需要は低下しており、マンション用地の取引価格は下落傾向にある。</li> <li>近年、投資用不動産の需要が旺盛であるため取引利回りは大幅に低下したが、最近では概ね横ばいで推移している。</li> <li>賃貸需要は旺盛で、賃料設定が適正な物件は高い稼働率を維持しており、賃料は概ね横ばいで推移している。</li> <li>* 賃料は横ばいで推移しているが、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。</li> </ul>
	市川市		商業	本八幡駅周辺	 	▽	△	▽	△	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>取引の成約件数は減少し、指値も厳しくなっていることから取引価格は下落に転じている。</li> <li>先行きに対する不安感が高まっており、取引利回りは緩やかに上昇している。</li> <li>オフィス需要は弱含みとなっているため、オフィス賃料は下落傾向にある。</li> <li>店舗需要は弱含みとなっているため、店舗賃料は下落傾向にある。</li> <li>* 全般的な需要の弱含みから、地価動向は下落傾向にある。</li> </ul>
	船橋市		商業	船橋駅周辺	 	□	□	▽	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>サブプライム問題等の影響により不動産投資は沈静化し高額な取引はみられないが、換金処分の取引もないため取引価格は概ね横ばいで推移している。</li> <li>取引価格、賃料とも概ね横ばいで推移しているため、取引利回りにも変化がみられない。</li> <li>空室率は改善されてきているが、既存ビルが多く平均募集賃料は頭打ち傾向にあり、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。</li> <li>駅前通りに面した低層階へのテナントの出店意欲は旺盛であるが、テナントの賃料負担力に変化がなく、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。</li> <li>* 取引価格は横ばいで推移し、各賃料も横ばいであることから地価動向は概ね横ばいで推移している。</li> </ul>
東京都	区部	千代田区	商業	丸の内	 	△	□	□	□	△	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>取引は多くないものの、取引は依然として高水準の取引が継続しており、取引価格は概ね上昇傾向にある。</li> <li>取引利回りは低位で安定しているため、概ね横ばいで推移している。</li> <li>依然として空室率は低く、オフィス賃料は高水準を維持し、上昇傾向にある。</li> <li>オフィスワーカー向けのサービス店舗が多く、これら店舗賃料は概ね横ばいで推移している。</li> <li>* オフィス賃料は概ね上昇傾向で推移し、取引価格は依然として高水準を維持しているため、地価動向は緩やかな上昇傾向にある。</li> </ul>
				秋葉原	 	△	□	□	□	□	□	□	—	—

【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(～-3%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

※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(H20.1.1～H20.4.1)

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)								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"> <li>・ マンションの販売及び契約率の低迷、建築費の高騰が素地価格に影響を及ぼし、取引価格は横ばいで推移している。</li> <li>・ 取引価格は横ばい傾向にあり、賃料に値崩れがないため当期の取引利回りは低い水準を維持したまま概ね横ばいで推移している。</li> <li>・ 当地区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供給されているが、賃料は概ね横ばいで推移している。</li> <li>* 建築費の高騰及び空室率の上昇が見られるものの、取引価格、取引利回り、マンション賃料・分譲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。</li> </ul>
				銀座	 	△	□	▽	□	△	△	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 良好な条件の物件は、不動産投資ファンド等を中心に需要は強く、取引価格は概ね上昇傾向にある。</li> <li>・ 取引利回りは低位で安定しているため、概ね横ばいで推移している。</li> <li>・ 大型ビルを中心に需要は根強い為、オフィス賃料は上昇傾向で推移してきている。</li> <li>・ 路面店舗を中心に需要が依然として強含みの状況が継続しているため、賃料は上昇傾向で推移している。</li> <li>* 良好な条件の物件は、取引価格及びオフィス賃料並びに店舗賃料は強含みで推移しているため、地価は緩やかな上昇傾向にある。</li> </ul>
			商業	八重洲	 	△	□	▽	▽	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 超優良物件の取引はないが、地区内で複数の再開発計画が動いている。供給が限られていることから取引価格は横ばいながらやや上昇傾向である。</li> <li>・ 資金調達面の厳しさに変化はないが、取引利回りは概ね横ばいで推移している。現実に希少性ある優良物件が放出されれば相場利回りよりさらに低い場合も十分考えられる。</li> <li>・ Aクラスの新築ないし築浅のビル賃料は総じて横ばい基調が継続している。ただ、成約に至る期間が延びている。</li> <li>・ 店舗賃料も概ね横ばいで推移している。オーナー側のやや強気姿勢は継続している。</li> <li>* オフィス賃料は横ばいで推移しているものの、ツインタワーの完成による繁華性の増加や周辺土地の開発期待もあり、地価動向は若干の上昇傾向にある。</li> </ul>
		港区	住宅	高輪	 	□	□	▽	▽	—	—	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 優良物件に対するリート等の投資意欲は旺盛であるが、賃料水準の先行不透明感、金融機関の融資姿勢等から取引価格は横ばい傾向にある。</li> <li>・ 景気の先行き不透明感等から取引利回りは概ね横ばいで推移している。</li> <li>・ 築年の新しい物件が増加しており賃貸市場は競合が激化しているが、賃料水準は概ね横ばいで推移している。</li> <li>* 賃料、取引価格とも概ね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。</li> </ul>
				芝浦	 	□	□	▽	▽	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ マンション価格の先高感がなくなったことから、投資目的のマンションの売物件が増加しているが、不動産融資の抑制等により需要が減退しているため成約は少なく、市況は軟調、中には大幅値下げの物件も出始めており、取引価格は先行き下落含みであるが、総じては横ばい傾向で推移している。</li> <li>・ 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いるが、まだ取引利回りの低下までは至っておらず横ばい傾向で推移している。</li> <li>・ 当該地区内で建築中の超高層賃貸住宅の募集賃料は、賃貸中の類似物件の賃料とほぼ同水準であり賃料は概ね横ばいで推移している。</li> <li>* 当該地区内での土地の取引はないが、中古マンションの売物件が大幅に増加しており、マンション市況は軟調であるため、地価動向は弱含みながら概ね横ばいで推移している。</li> </ul>
			住宅											

【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(～-3%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

※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(H20.1.1～H20.4.1)

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)								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	港区	商業	六本木		△	▽	▽	□	△	△	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 優良物件に対するリート、国内不動産会社等の投資姿勢は依然として旺盛であるため、取引価格は若干の上昇傾向にある。</li> <li>・ 投資に適したオフィスビルが不足しているため、取引利回りは若干の低下傾向にあるが、低下幅は縮小して、低下余地が少なくなっている。</li> <li>・ オフィス賃料は全般に若干の上昇傾向にあるものの、築年数が経過したビルでは空室の長期化を嫌って成約価格が引き下げられている例が見られる。</li> <li>・ 店舗賃料については、複合ビルの開業等により新たな就業者が生まれるとともに、来街者が増加し、店舗の空室率が低下しているため、上昇傾向にある。</li> </ul> * 取引価格及び賃料の上昇並びに取引利回りの低下から地価動向は若干の上昇傾向にある。
				汐留		□	□	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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、取引価格及び取引利回りは横ばい傾向にある。</li> <li>・ 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、昨年よりも引き合いの程度は弱い。オフィスの賃料交渉は強弱入り交じっており、全体的に横ばい傾向にある。</li> <li>・ 店舗は新規区画が生じないものの、賃料水準の変化はあまりないため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。</li> </ul> * オフィス賃料、店舗賃料は横ばいで推移し、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、資金環境の悪化等から取引利回りも変化がないと予想されるため、地価動向は横ばいで推移している。
		新宿区	商業	新宿		△	□	□	□	△	△	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大手金融機関の貸出抑制が目立つなか新宿新都心Aクラスビルに対する融資は従来どおりと推測され取引価格は上昇しているものの、取引価格の大幅な上昇には至っていない。</li> <li>・ 賃料上昇は遅行性があるので動きが鈍いが、取引利回りは概ね横ばいで推移している。</li> <li>・ 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り、空室率も低下しているため、Aクラスビルのオフィス賃料は上昇傾向にあるが、従来のような賃料上昇の期待感薄れつつある。</li> <li>・ 平成20年6月の地下鉄新路線の開通効果で来街者の増加と店舗の収益向上が期待され、店舗賃料はオーナー側からの賃料増額改定圧力から強含みで推移している。</li> </ul> * ランドマークとなるモード学園50階建コクーンタワーが竣工間近の新宿新都心のAクラスビル街は、オフィス賃料及び取引価格が上昇しているため、地価動向は若干の上昇傾向にある。
		渋谷区	商業	渋谷		△	□	▽	▽	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 渋谷駅周辺の複合高度商業地の取引件数は減少し、取引価格は調整局面に入り、わずかな上昇傾向にある。</li> <li>・ オフィス等の賃料の天井感もあり、取引利回りは概ね横ばい傾向で推移している。</li> <li>・ 新築ビルへのオフィス需要は旺盛であり、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ることから、強含みの横ばい傾向にある。</li> <li>・ テナントの入れ替えが依然として盛んであるが、店舗賃料は強含みの横ばい傾向にある。</li> </ul> * 各賃料は横ばい及び取引価格はわずかな上昇であることから、地価動向は調整局面にあり、若干の上昇傾向にある。

【凡例】

- ※総合評価 : 上昇(6%程度～) : 上昇(3～6%程度) : 上昇(0～3%程度) : 横ばい(0%程度) : 下落(-3%～0%程度) : 下落(～-3%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
- ※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(H20.1.1～H20.4.1)

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)								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	表参道	 	△	▽	▽	▽	△	□	—	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ Jリート等を中心に潜在的な店舗需要は依然として根強く、取引価格は上昇傾向にある。</li> <li>・ 優良物件については取引利回りの下落基調は続いているが、不動産市場動向を反映し過熱感は薄らいであり取引利回りの低下幅は縮小傾向にある。</li> <li>・ 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、オフィス賃料は若干の上昇傾向にある。</li> <li>・ 路面店での需要が根強い。歩合賃料も多く、従来よりの相場感が維持されているため、店舗賃料は横ばいで推移している。</li> <li>* 優良物件に対する取引利回りの低下傾向が持続しており、地価動向は緩やかな上昇傾向にある。</li> </ul>	
						△	▽	▽	▽	□	△	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 店舗が主体で賃料単価が高く収益性が高いことから、取引価格は上昇傾向にあるが、リート等の取引は減少しているため若干減速傾向にはある。</li> <li>・ 店舗賃料は上昇傾向であるが、取引価格はこれを上回り、取引利回りは低下傾向にある。</li> <li>・ 空室率の改善は見られるが、平均募集賃料に変動が見られないため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。</li> <li>・ 集客力のある地点では賃料水準が高い店舗もあるため、店舗賃料は上昇傾向にある。</li> <li>* オフィス賃料は横ばいであるが店舗賃料は上昇傾向にあり、地価動向は若干の上昇傾向にある。</li> </ul>	
			豊島区	商業	池袋東口	 	△	▽	▽	▽	□	△	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ サブプライムローン問題の深刻化による流動性低下、マンション分譲価格の頭打ち、建築費上昇等が地価上昇のブレーキとなり、取引価格は概ね横ばいで推移している模様である。</li> <li>・ リスクプレミアムの増加があるものの長期国債の流通利回りが低下傾向にあり、取引利回りは前期並みの水準を維持して概ね横ばいで推移している。</li> <li>・ 優良賃貸マンションの成約状況は堅調と見られ、空室率は改善しているが、供給も多く新規賃料の上昇は見られず、概ね横ばいで推移している。</li> <li>* 賃料水準、取引利回りは横ばい。流動性の低下、建築費上昇のマイナス要因はあるが、新駅(品川シーサイド駅)周辺を中心とした開発動向を反映して取引価格は前期並みを維持しているため、地価動向は概ね横ばいで推移している。</li> </ul>
							□	□	▽	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大規模マンション等の用地は、デベロッパーの取得競争により依然として取引価格は上昇傾向にあるが、「受入困難地区」の指定解除によりマンション用地としての潜在的な供給量は増えている。</li> <li>・ 投資家等の見方は冷静な姿勢を取り戻しつつあるため、当期も賃貸マンション等の価格は横ばいと考えられることから、取引利回りは概ね横ばいで推移している。</li> <li>・ 大量に供給され、当期においても空室が残るマンションも見受けられるが、賃料は高い水準を維持したまま概ね横ばいで推移している。</li> <li>* 賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格は上昇しているため、地価動向は若干の上昇傾向にあるが、前期に比しやや鈍化している。</li> </ul>
		江東区	住宅	豊洲	 	△	□	□	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 交通利便性や生活利便性等を背景に需要はあるが、高値水準に達し価格調整局面により取引価格はやや下落傾向にある。</li> <li>・ 代替競争関係にあるエリアの動向から、取引利回りは概ね横ばいで推移している。</li> <li>・ 単身者を含め各層からの賃貸需要は強いが、賃貸物件の供給も十分にあるため、賃料は概ね横ばいで推移している。</li> <li>* 賃料は横ばいで推移し、取引価格は頭打ちにあり、地価動向は若干の下落傾向にある。</li> </ul>	
▽	□					▽	□	—	—	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 交通利便性や生活利便性等を背景に需要はあるが、高値水準に達し価格調整局面により取引価格はやや下落傾向にある。</li> <li>・ 代替競争関係にあるエリアの動向から、取引利回りは概ね横ばいで推移している。</li> <li>・ 単身者を含め各層からの賃貸需要は強いが、賃貸物件の供給も十分にあるため、賃料は概ね横ばいで推移している。</li> <li>* 賃料は横ばいで推移し、取引価格は頭打ちにあり、地価動向は若干の下落傾向にある。</li> </ul>			
多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	 	▽	□	▽	□	—	—	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 交通利便性や生活利便性等を背景に需要はあるが、高値水準に達し価格調整局面により取引価格はやや下落傾向にある。</li> <li>・ 代替競争関係にあるエリアの動向から、取引利回りは概ね横ばいで推移している。</li> <li>・ 単身者を含め各層からの賃貸需要は強いが、賃貸物件の供給も十分にあるため、賃料は概ね横ばいで推移している。</li> <li>* 賃料は横ばいで推移し、取引価格は頭打ちにあり、地価動向は若干の下落傾向にある。</li> </ul>		

【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(～-3%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
- ※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(H20.1.1～H20.4.1)

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)							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"> <li>取引価格上昇の気配はないが地域的な物件不足が常態化しており、需給ともに特段の動きが見られず横ばい基調である。</li> <li>取引利回りは安定的に推移しており、横ばい基調である。</li> <li>空室率は低く新規供給も少ない状態が続いているが、オフィス賃料は概ね同水準で推移しており横ばい基調である。</li> <li>店舗賃料についてもオフィス賃料と同様の状況であり、高水準を維持したまま横ばいで推移している。</li> <li>* 上昇は認められなくなり市況は停滞しているが、実需に支えられており地価動向は横ばい基調で推移している。</li> </ul>
			住宅	立川	→ [↑]	□	□	▽	□	—	—	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>今年に入り昨年までの過熱した取引は影をひそめ、また契約に至るまでの期間もこれまでよりは長くなってきた。しかし、依然高値で取引されて、且つ良好な物件に対する需要は衰えていないため、取引価格は高値安定の横ばいで推移している。</li> <li>安定的な賃貸収益を確保できるため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。</li> <li>今春の賃貸マンション市場は、立川駅周辺で勤務する若年従業員を中心に賃貸需要が多く、例年に比べ盛況であったが、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。</li> <li>* 不動産市場を取り巻く経済環境は悪化しているが、立川駅徒歩圏内の不動産は、需要が依然堅調で且つ賃貸市場も良好であるため、地価の値崩れは認められず高値安定が続いており、地価動向は概ね横ばいで推移している。</li> </ul>
			商業	立川	→ [↑]	△	□	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>JR立川駅周辺の不動産市場は沈静化しており、路線価の数倍の高額取引等は見られなくなったが、取引価格は未だ若干の上昇傾向にある。</li> <li>取引価格の上昇は僅かであり、賃料も横ばいであるため、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。</li> <li>商業集積度が高く、利便性も良好な地域であり、オフィス、店舗いずれの賃料も高止まりしており、テナントの入れ替えはあるが、概ね横ばい傾向にある。</li> <li>* 賃料が横ばいで推移し、取引利回りは概ね横ばいであるが取引価格は若干の上昇傾向であるため、地価動向は若干の上昇傾向にある。</li> </ul>
			商業	八王子	→ [↑]	△	▽	□	△	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>取引件数は少ないものの需要は根強く、好立地物件として高値取引も散見されるため、取引価格は若干の上昇傾向にある。</li> <li>賃料水準は概ね横ばいながら、不動産価格は上昇しているため、取引利回りは低下傾向にある。</li> <li>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いるが、オフィス賃料はおおむね横ばいで推移している。</li> <li>繁華性の優る通りの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、店舗賃料はおおむね横ばいで推移している。</li> <li>* 各賃料は概ね横ばいで推移しているものの、取引価格は上昇しているため、地価動向は若干の上昇傾向にある。</li> </ul>
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	→ [↑]	□	□	▽	▽	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>取引は少ないが取引価格は前期価格水準と同程度であり、概ね横ばいで推移している。</li> <li>取引価格は横ばい、賃料も横ばいで、取引利回りは前期と比べ、大きな変化はない。</li> <li>前期まで空室率は低下してきたが、当期に入りわずかに上昇し、オフィス賃料は概ね横ばいである。</li> <li>店舗に対する需要はあるが、賃料は前期に比べ上昇せず、横ばいである。</li> <li>* 各賃料及び取引価格は横ばい傾向で、地価動向も横ばいで推移している。</li> </ul>

【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(～-3%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

※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(H20.1.1～H20.4.1)

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)								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	みなとみらい	 	□	□	□	□	□	□	□	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>一部事業(セガ株)の撤退等は存するが、当地区の全体利用率及び今後の施設の開設等により、取引価格は横ばいで推移している。</li> <li>一般的要因及び上記の状況等で不安材料は存するが、取引利回りは横ばいで推移している。</li> <li>オフィスビル賃料は横ばいで推移している。</li> <li>固定賃料と歩合性賃料とが混合し情報は取り難いが、個人消費等を勘案し、店舗賃料は横ばいで推移している。</li> </ul> <p>* 既述の如く一部事業の撤退はあるが、当地区の将来性等により、地価動向は横ばいで推移している。</p>
				元町	 	□	□	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>従来より質が高く、人気のある商業地であり、投資環境は厳しいものの、取引価格は概ね横ばい傾向にある。</li> <li>1棟全体では賃料がやや弱含みであるものの、地価水準は概ね横ばいで推移しており、取引利回りは全般には横ばい傾向にある。</li> <li>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する競争力は乏しいが、利便性に優れ、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。</li> <li>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、特に2階等では横ばいからやや下落傾向もみられる。</li> </ul> <p>* 上記の通り賃料も一服状態であり、経済状況から、新規投資マインドは後退しており、今後は買手中心の取引市場へと推移してゆくことも予測されるため、地価動向は概ね横ばいで推移している。</p>
		港北区	商業	新横浜	 	△	▽	□	▽	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>市場は鈍化しているが、関西地区からの都心の‘玄関口’としての地の利より潜在的需要が認められ、取引価格は弱含みながらも上昇傾向にある。</li> <li>弱含みながらも上昇していると判断される取引価格に対して賃料は依然横ばいで推移している。このため取引利回りは低下傾向にある。</li> <li>3月末竣工した駅前ビルの募集動向に対して様子を見る様で、オフィス賃料は上昇するに至らず、概ね横ばいで推移している。</li> <li>1階部分店舗賃料の相場はほぼ決まっている。当期において店舗賃料は概ね横ばいで推移している。</li> </ul> <p>* 各賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格は弱含みながらも上昇傾向にあるため、地価動向は若干の上昇傾向にある。</p>
				都筑区	住宅	 	△	□	▽	□	—	—	□	△

【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(～-3%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
- ※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(H20.1.1～H20.4.1)

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)							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	商業	都筑区センター北		△	□	▽	□	□	△	□	△	<ul style="list-style-type: none"> <li>グリーンラインの開通によりさらに利便性が向上し、高度利用が可能なことから商業集積が高まってきているため、取引価格は上昇している。</li> <li>賃料の上昇も見られるが、土地価格の上昇と同様な動きであり、取引利回りは横ばい傾向にある。</li> <li>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い傾向にあるが、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。</li> <li>大型店舗への客足も順調で、周辺店舗の人の流れも増えており、空室は減少しており、継続の店舗賃料もやや上昇傾向が見られる。</li> <li>* グリーンラインの開通の影響はかなり大きく作用しているため、地価動向は緩やかな上昇傾向にある。</li> </ul>
				青葉区	住宅	美しが丘		□	△	▽	□	—	—	□
	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口		△	▽	□	▽	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産証券化の関連の取引は駅周辺地域でまだ見られる。なお、商業地の需要は東京・横浜に比べまだ割安感があり取引価格は上昇傾向にある。</li> <li>賃貸市場は全体として概ね横ばいで推移しており、このため取引利回りは若干低下傾向にある。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>* 川崎駅周辺商業地ではまだ割安感があり取引価格は昨年ほどではないが依然上昇しており、地価動向は緩やかな上昇傾向にある。</li> </ul>
				住宅	元住吉		△	□	□	▽	—	—	▽	□
		中原区	商業	武蔵小杉		△	□	□	□	□	△	□	△	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅周辺の直近の取引はないが周辺地区の住宅地の取引及び売り情報は依然として高額であるため、取引価格は上昇傾向にある。</li> <li>取引価格が高額のため、取引利回りは低水準で横ばいと認められる。</li> <li>オフィス賃料は中小規模が大部分を占めるため、需要は限定的で、ほぼ横ばいで推移している。</li> <li>店舗賃料は供給が限られていることから需要は高く賃料は上昇傾向、賃貸マンションは将来性から賃料上昇が続いている。</li> <li>* 昨年の勢いはないものの、再開発事業の進捗状況から潜在需要は高く地価は若干の上昇が続いている。</li> </ul>

【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(～-3%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

※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(H20.1.1～H20.4.1)

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)								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	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	 	□	□	▽	▽	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅近接のマンション適地は希少性が高く供給も少ないため高値取引となりやすいが、市場の先行不透明感からデベロッパーは慎重な姿勢を見せはじめており、取引価格は概ね横ばい傾向にある。</li> <li>・ 取引利回りの低下傾向には底打ちの兆しが出てきているため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。</li> <li>・ 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、賃料は概ね横ばいで推移している。</li> <li>* 賃料は横ばいで推移しており、取引価格も概ね横ばい傾向で推移している。駅近接のマンション適地はその優位性を維持しつつ、地価動向は概ね横ばい傾向にある。</li> </ul>
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	 	△	□	□	▽	□	□	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ファンドがらみの取引は減少しているが、駅南再開発等による発展期待や売物件の不足から、幾分上昇傾向にある。</li> <li>・ 取引価格の上昇は僅かであり、賃料も横ばいであるため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。</li> <li>・ オフィス空室率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。</li> <li>・ 駐車場不足等から集客が難しい面があり、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。</li> <li>* 各賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格は上昇しているため、地価動向は若干の上昇傾向にある。</li> </ul>
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	 	△	□	▽	▽	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新幹線開業を睨んでの投資意欲に後退感が出ており、売主と買主との意識のズレから成約に至らないケースも増えている。ファンドによる売物件も増え取引価格は上昇傾向に弱さが出ている。</li> <li>・ 低下傾向にあった取引利回りは先行きの不透明感を反映して横ばい傾向にある。</li> <li>・ 主要なオフィスビルはほぼ満室状態となっているが、空室率改善のピッチが遅く、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。</li> <li>・ 飲食店の出店ペースがやや頭打ちになっていることから、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。</li> <li>* オフィス賃料、店舗賃料は横ばいで推移しており、取引価格も下振れリスクが懸念されることから、地価動向は若干の上昇傾向にあるが、一服感が出ている。</li> </ul>
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	 	△	▽	▽	△	□	□	△	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 依然として高価格事例も見られるが、前期ほどの高価格の取引事例は少なくなってきている。</li> <li>・ 原材料の高騰等により利回りは低下傾向にあるが、ほぼ前期と同様の7%前後の水準を保っている。</li> <li>・ オフィス賃料はここにきて上昇に若干の陰りが見られ始めており、概ね横ばいで推移している。</li> <li>・ 店舗賃料は依然として高値安定の横ばいで推移している。</li> <li>* 若干の上昇傾向にあるが、サブプライムローン等による経済状況の不安定下等により上昇傾向にやや陰りが見え始めてきている。</li> </ul>
愛知県	名古屋市中村区	商業	名駅駅前	 	△	□	▽	□	□	△	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 名古屋を代表するオフィス街であるが商業集積も進んでおり、市況の減速感はあるものの地価はやや上昇傾向にある。</li> <li>・ 需要の強い地域であるが、金融機関の不動産融資審査の厳格化等の影響により取引利回りは横ばい傾向にある。</li> <li>・ 立地のよいAクラスビルでは依然増額改定もみられるが、オフィスの新規賃料水準としては横ばい傾向にある。</li> <li>・ 商業集積も進んでおり、ミッドランドを中心に業績も好調で、店舗賃料はやや上昇傾向にある。</li> <li>* 立地の良い優良物件については依然強含み、それ以外についてはオフィスの供給過剰傾向もあり買進み部分が収束し、二極化が鮮明になると予測するが、地価動向は若干の上昇傾向にある。</li> </ul>	

【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(～-3%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

※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(H20.1.1～H20.4.1)

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)								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	商業	名駅北		△	□	□	□	△	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ファンド・投資家を含め市場マインドは慎重姿勢に転化し買手は少なくなっているものの、名駅周辺については今後も発展が見込まれ、取引価格は依然高水準で上昇傾向にある。</li> <li>・ 名駅周辺では今後も大型ビルの供給が続き、空室率の上昇等投資リスクが高まってきているが、成長性があり当地区の取引利回りに大きな変動は見られない。</li> <li>・ 優良なオフィスの平均賃料は上昇傾向にある。但し、新築ビルの空室率は上昇しており、新築ビルの賃料は横ばいである。</li> <li>・ オフィスの大量供給により昼間の人口が増加し、飲食店等を中心に需要が見られるが、店舗賃料は横ばいで推移している。</li> <li>* 名駅駅前は今後も発展が予測され稀少性が高いことから、需要が集中し地価は依然強含みであり、地価動向は若干の上昇傾向にある。</li> </ul>
				栄駅周辺		▽	△	▽	▽	□	△	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 優良物件しか買い手が付かない状況になり、また不動産ファンド等による不動産の取得が減少しているため、取引価格は下落傾向に転じた。</li> <li>・ 景気後退のリスクが高まり、賃貸オフィスの空室率が上昇していることから、取引利回りは上昇傾向に転じた。</li> <li>・ 賃貸オフィスが新規に過剰供給され、空室率が上昇傾向で推移し、オフィスの募集賃料は概ね横ばい傾向で推移している。</li> <li>・ 海外ブランド店や飲食店等の需要が強く、また賃貸店舗の新規供給が少ない為、空室率は低下傾向で推移し、募集賃料も上昇傾向にある。</li> <li>* 不動産の取引価格は下落し、取引件数が減少し、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傾向に転じた。</li> </ul>
				伏見		□	□	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 平成19年後半以降、価格上昇が鈍化しており、取引事例からも現在の価格水準から極端に乖離した価格での取引は見られなく、取引価格は概ね横ばいで推移している。</li> <li>・ Jリート等の取引利回りを見ると幅があるが、取引利回りは概ね横ばいで推移している。</li> <li>・ 新築オフィスビルの募集賃料の小幅な下落と築5年以上のオフィスビルの賃料の小幅上昇から、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。</li> <li>・ 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はあるものの、背後地同様概ね横ばいで推移している。</li> <li>* 賃料の上昇も特に見られず、利回りにも大きな変化がないため、概ね地価動向は横ばいで推移している。</li> </ul>
				大曾根		□	□	□	▽	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 規模等がマンション向けの優良物件の供給は少ないが、ディベロッパーの購入意欲は強いものの、取引価格は横ばい傾向にある。</li> <li>・ 住環境から家族向け賃貸マンションに対し投資家の人気が高い。この種の物件は少ないが、取引利回りは概ね横ばいで推移している。</li> <li>・ 家族向け賃貸マンション供給は少なく、分譲済みマンションを賃貸向けにする物件が見られ、賃料は概ね横ばいで推移している。</li> <li>* 賃料は横ばいで推移しており、取引価格も横ばい傾向のため、地価動向は概ね横ばいで推移している。</li> </ul>

【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(～-3%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

※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(H20.1.1～H20.4.1)

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)								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	千種区	商業	久屋大通駅周辺	 	□	□	▽	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ リート、ファンド等の物件取得が慎重になってきており、取引価格は横ばい傾向にある。</li> <li>・ 投資適格な優良物件の取引利回りについては横ばい、その他については上昇が懸念される。</li> <li>・ 新築ビルの供給があったため全体のオフィス平均賃料としてはやや上昇したが、反面空室率も上昇。既存ビルについては概ね横ばいで推移している。</li> <li>・ 当該エリアは、特別強い出店需要はなく、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。</li> <li>* 優良物件については概ね横ばいで推移しているが、その他についてはオフィスの需給ギャップの拡大から収益性の悪化が予想され、下落の可能性が高い。</li> </ul>
				住宅	 	□	□	▽	□	—	—	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 価格に天井感が出ており、高値物件の成約は少なく取引価格は横ばい傾向にある。</li> <li>・ 賃料は、住宅では横ばい状態が続いているため、取引利回りも概ね横ばいで推移している。</li> <li>・ 新築物件の賃料は安定しているため概ね横ばいで推移しているが、既存物件の賃料はやや上昇傾向にある。</li> <li>* 賃料・取引価格とも横ばい又は微増傾向にあり、地価動向は概ね横ばいで推移している。</li> </ul>
			商業	池下	 	□	□	▽	▽	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 投資家、ファンド等による商業地の需要は減退している為商業地の取引は止まっており、取引価格は横ばいに近い傾向にある。</li> <li>・ 取引価格及び賃料水準も横ばいのため、取引利回りも横ばいに推移している。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 店舗は、駅至近に限り需要はあるが、離れると需要は劣る。従って相対的に賃料水準は横ばい傾向にある。</li> <li>* 賃料は横ばいで推移しており、土地取引は止まっているため地価動向は概ね横ばいの状況にある。</li> </ul>
		商業	今池	 	□	□	▽	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一時期の法人などの旺盛な土地取得意欲は見られず、土地取引件数は減少傾向で取引価格はほとんど横ばい基調にある。</li> <li>・ 取引価格、賃料とも横ばいであるため、取引利回りも横ばい基調にある。</li> <li>・ 古いビルの需要減退があるが、オフィス賃料は一定の賃料水準が形成されているため、概ね横ばいで推移している。</li> <li>・ 店舗賃料は一定の賃料水準が形成されているため、概ね横ばいで推移している。</li> <li>* 各賃料は横ばいで推移し、また取引価格も横ばい基調にあるため、地価動向は概ね横ばいで推移している。</li> </ul>	
		住宅	御器所	 	□	△	▽	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 昨冬から投資用不動産の需要は激減しており、需要者は分譲マンション等のディベロッパーに限定されつつある。取引価格は概ね横ばいで推移している。</li> <li>・ 市内の収益物件の需要は激減し、売り希望物件は滞留しており、取引利回りは上昇傾向にある。</li> <li>・ 居住用物件の賃料は横ばいの状況にある。</li> <li>* 賃料は依然として横ばいであり、取引が減少しているため地価動向は概ね横ばいで推移している。</li> </ul>	

【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(～-3%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

※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(H20.1.1～H20.4.1)

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)								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	熱田区	商業	金山	→ (↑)	□	□	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 売手と買手の希望価格の差が広がっており、取引価格は横ばいの状況にある。</li> <li>・ 市場は様子見傾向が広がっており、取引利回りは横ばいの状況となった。</li> <li>・ 低い空室率が継続しているが、名古屋市内における他のオフィスエリアとの競争もあるため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。</li> <li>・ 駅に近接するエリアでは出店のニーズが高いが、当該需要は1階の路面店か2階までに限定されるため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。</li> </ul> <p>* 市場は、不透明感が広まっており、利回り、賃料とも横ばいとなり、地価動向も横ばいとなった。</p>
滋賀県	大津市		商業	大津におの浜	→ (↑)	△	▽	□	□	□	□	□	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 価格帯に大きな変動は見られないが、安めの取引が目につかなくなったことを受けて平均値は切り上がってきているため、取引価格は上昇傾向にある。</li> <li>・ 取引利回りはまちまちで相場を形成するに至っていないが、やや低下傾向にある。</li> <li>・ 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、賃料水準は相対的に低いため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。</li> <li>・ 募集賃料を下げたことで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。</li> </ul> <p>* 各賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格は上昇しているため、地価動向は若干の上昇傾向にある。</p>
	草津市		住宅	南草津駅周辺	→ (↑)	△	□	▽	□	—	—	□	△	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅東口は熟成しつつあり新規取引は少ないが駅西口及び背後住宅地の開発動向を受け、取引価格はやや上昇傾向にある。</li> <li>・ 学生向けワンルームを中心に賃貸市場としては人気エリアであるが地価・賃料ともにほぼ落ち着きを示しつつあり、利回りは横ばいである。</li> <li>・ 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、マンション賃料は若干の上昇傾向にある。</li> </ul> <p>* 地価動向は若干の上昇傾向にあるもののデベロッパー等による駅周辺のマンション分譲素地取得需要に陰りがみえはじめつつあり、今後の動向が注目される。</p>
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅前周辺	→ (↑)	□	□	▽	▽	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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、京都駅前という立地条件からオフィス及び店舗需要とも堅調であり、取引価格は概ね横ばいで推移している。</li> <li>・ 取引利回りは物件の優劣により二極化しつつあるが、総じて低下基調に歯止めがかかり、優良物件は低下基調から横ばいに転じており、築年が古いビル等競争力の劣る物件は上昇しつつある。</li> <li>・ 大型ビルまたは築浅ビルは依然として空室が少なく、他の地区と比較すると需給動向は安定的であるが、前期と比較するとオフィス賃料はやや弱含みで、概ね横ばいで推移している。</li> <li>・ 店舗賃料は、需要の根強さに支えられ概ね堅調であるが、新規供給が少なく当期における不動産市況の停滞感から概ね横ばいで推移している。</li> </ul> <p>* 取引が停滞しているなかで、各賃料とも概ね横ばいであり、駅前の希少性を有する商業地であることから地価動向は概ね横ばいで推移している。</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(～-3%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
- ※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(H20.1.1～H20.4.1)

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)								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	住宅	二条		▽	□	▽	▽	—	—	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産金融が調整期に入り、不動産融資の厳格化が取引価格を下げる方向へ作用している。</li> <li>元本価格のうち土地価格は下方調整方向、建築費は上方調整方向、実質賃料は下方調整方向にあり、総じて取引利回りは横ばい基調と見られる。</li> <li>支払賃料はワンルームマンション、ファミリータイプのマンションとも安定的に横ばいで推移しているが、実質賃料ベースでは更新料や敷引きへの批判が高まってきているため、今後は低下基調となる可能性がある。</li> <li>* 融資環境の変化だけでなく、賃貸床の供給にも飽和感があり、実需の面からも地価動向は若干の低下傾向にある。</li> </ul>
				河原町		□	□	▽	▽	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産業者所有の転売物件が見られるが、買い手がなく、取得価格でも売却する可能性も考えられるため、取引価格は概ね横ばいで推移している。</li> <li>賃料収入、取引価格ともに横ばいの状態にあり、取引利回りも概ね横ばいで推移している。</li> <li>オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。新規ビルであっても賃料設定が高いと空室のまま長期化する可能性もある。</li> <li>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、店舗賃料は横ばいに転じている。</li> <li>* オフィス・店舗賃料ともに横ばいで推移している。買い手の物件に対する選別化が強まる中、稀少性を有する当該地域では潜在的な需要が見込まれるが、市場の高値警戒感等から地価動向は概ね横ばいで推移している。</li> </ul>
				烏丸		▽	□	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>競売物件の取得は聞かれたものの、取引は低迷しており、取引価格は下落傾向にある。</li> <li>空室率の増加による賃料収入の減少が懸念されるが、土地価格の下方調整、一方で建築コストの上昇を受け、取引利回りは横ばい程度である。</li> <li>平均募集賃料はほぼ横ばい程度であるが、空室率は上昇傾向にあり、総じてオフィス賃料は下落傾向にある。</li> <li>「河原町通」等の競合商業ゾーンとの集客競争が激しさを増しており、入居状況も芳しくなく、店舗賃料は下落傾向にある。</li> <li>* 取引動向は低迷し、賃料の推移にも強さが認められず、地価動向は若干の下落傾向にある。</li> </ul>
				御池		▽	△	▽	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>事務所需要は根強い地域であるが、投資家等の慎重姿勢が濃厚となってきており、前期での模様眺めの状況から取引価格は若干下落基調に陥っている。</li> <li>取引価格、賃料ともに若干の下落が認められるが、後者の遅行性により取引利回りは若干の上昇傾向にある。</li> <li>空室率が若干上昇しているため、オフィス賃料も築年の経過したビルを中心に下落傾向にある。</li> <li>路面店の需要が考えられるものの、市内中心部における他の類似商業地との競合により、店舗賃料は下落傾向にある。</li> <li>* 取引価格及び各賃料とも下落傾向にあるため、地価動向は若干の下落傾向にある。</li> </ul>
				丸太町		▽	△	▽	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>融資姿勢の変化を反映し取引件数は低迷しており、取引価格は下落傾向にある。</li> <li>募集賃料と成約賃料水準との乖離が生じており、投資家の慎重姿勢からも取引利回りは上昇傾向にある。</li> <li>新築未入居物件の空室率が改善しておらず、募集賃料と成約賃料との乖離が生じており、オフィス賃料は下落傾向にある。</li> <li>上記と同様、店舗賃料にも募集賃料と成約賃料との乖離が見られ、下落傾向にある。</li> <li>* 取引動向は低迷し、各賃料も下落傾向にあるため、地価動向は若干の下落傾向にある。</li> </ul>

【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(～-3%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

※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(H20.1.1~H20.4.1)

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)						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	左京区	住宅	下鴨		□	□	▽	▽	—	□	□	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。市場における高値警戒感も生じており、取引価格は概ね横ばいで推移している。</li> <li>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、賃料収入、取引価格ともに横ばいの状況にあり、取引利回りも概ね横ばいで推移している。</li> <li>都心への通勤、通学が可能であり、かつ優良な住宅地として知名度が高く、単身者や若年夫婦からの賃貸需要が多いため、賃料は概ね横ばいで推移している。</li> <li>* 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。</li> </ul>
		西京区	住宅	桂		▽	□	▽	▽	—	—	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>取引件数の減少が持続し、不動産融資の厳格化も聞こえる。投資土地の処分は進まず、取引価格は下落基調にある。</li> <li>元本価格のうち、土地価格は下落基調、建築費は上昇基調、実質賃料は下落基調にあるが、総じて取引利回りは横ばい基調にある。</li> <li>支払賃料はワンルームマンション、ファミリータイプのマンションとも安定的に横ばいで推移しているが、実質賃料ベースでは更新料や敷引きへの批判が高まってきているため、今後は下落基調となる可能性がある。</li> <li>* 取引価格の下落傾向と実質賃料の下落傾向により、地価動向も若干の下落傾向にある。</li> </ul>
大阪府	大阪市	北区	商業	梅田		△	□	▽	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>大規模開発事業の効果による収益性の向上を期待する等により取引価格は上昇しているが、その上昇幅は前期と比較して縮小傾向にある。</li> <li>優良物件の希少性が高いため、取引利回りは横ばいで推移している。</li> <li>空室率は引き続き3%を切る水準で推移しているが、上昇を継続していたオフィス賃料に一段感がみられ、横ばいに変化した。</li> <li>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。</li> <li>* 地価動向は若干の上昇傾向にあるが、オフィス賃料、利回り低下とも一段感があり、前期と比較して明らかに地価上昇ペースは鈍っている。</li> </ul>
				茶屋町		△	□	▽	□	□	□	□	—	—
		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(～-3%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

※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(H20.1.1～H20.4.1)

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)								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"> <li>・ 実際取引成立となった案件は少ない模様。供給も少なく、需要も少ない市況で、取引価格は横ばいとみられる。</li> <li>・ 取引利回りは上昇傾向にある。</li> <li>・ あまり大きな動きは観察されない。築古の中小規模物件で若干空室が増加しているようであるが、賃料水準の下落までには至っておらず、オフィス賃料は横ばいで推移している。</li> <li>・ 大きな変化は観察されない。本町通り南側背後に小規模な飲食店舗が2、3開店したようであるが、賃料水準の上昇には至っておらず、店舗賃料は横ばいで推移している。</li> <li>* 金融の引き締めによる不動産市況の悪化が懸念されるが、投げ売り等の動きはなく、売りに出される物件も若干はあるものの、値下げによる売却までには至らない。全体として取引は様子見の状態にあり、地価動向は横ばいで推移している。</li> </ul>	
				心斎橋	 	△	□	□	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 優良物件に対し不動産投資ファンド等の投資熱が高く、これに関連する投資適格物件の取引が複数みられる等、取引価格は上昇傾向にある。</li> <li>・ 取引利回りは低下傾向であったが、銀行の融資姿勢が厳しくなっていること等からほぼ横ばい傾向にある。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 店舗賃料は概ね横ばい傾向であるため、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。</li> <li>* 地価動向は若干の上昇傾向にあるが、店舗賃料、利回り低下に一服感があり、地価上昇ペースは鈍化している。</li> </ul>
				なんば	 	△	□	▽	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ サブプライムローン問題に端を発した信用収縮や景気後退懸念等により、取引価格は上昇傾向にあるが上昇幅を縮小させながら推移している。</li> <li>・ 先行き不透明感を背景に、これまでの低下傾向から横ばい傾向へと推移している。</li> <li>・ オフィス賃貸市場に大きな動きはみられず、賃料は概ね横ばい傾向にある。</li> <li>・ 店舗賃貸市場に大きな動きはみられず、賃料は概ね横ばい傾向にある。</li> <li>* 取引価格は概ね横ばいからやや上昇、各賃料及び利回りは概ね横ばい傾向にあるため、地価動向は若干の上昇傾向にある。</li> </ul>
				O B P	 	△	□	□	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発余地は少なく今後しばらくの間は、新たな供給は見込みがたい地区であるが、周辺との比較から取引価格は上昇傾向にある。</li> <li>・ 取引利回りは低下傾向であったが、銀行の融資姿勢が厳しくなっていること等からほぼ横ばい傾向にある。</li> <li>・ 区内は大手企業の本社等が大部分を占めており、新規の賃貸借契約は限定的であるが、上昇傾向にあったオフィス賃料に一服感がみられ、横ばいに変化した。</li> <li>* 地価動向は若干の上昇傾向にあるが、オフィス賃料の上昇、取引利回りの低下に一服感があり、前期と比較して地価上昇ペースは鈍化している。</li> </ul>
		福島区	住宅	福島	 	□	△	▽	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 売り希望価格と買い希望価格に開差が見られ市況に様子見感が漂い、取引価格は横這い傾向から下落気配がある。</li> <li>・ 将来見通し不透明感をリスクとして利回りに折込気味で上昇気配がある。</li> <li>・ 賃料は硬直しており横這い傾向にある。</li> <li>* 賃料動向は未だ硬直しているが、取引動向の状態からみて元本は弱含みの傾向を示し、これを調整する利回りは高まる気配が見られるため、地価動向は概ね横ばい傾向で推移している。</li> </ul>	

【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(～-3%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  
 ※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(H20.1.1~H20.4.1)

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)								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	天王寺区	住宅	天王寺	→ [↑]	□	□	▽	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>分譲マンション用地として需要は底堅いが、建築費のコストアップの採算面等より土地の取引価格に伸びはなく、横ばいで推移している。</li> <li>賃料は横ばい傾向であり、取引利回りはおおむね横ばいで推移している。</li> <li>供給は多く、ハイグレードで高家賃の物件もあるが、引き合いは少ない。全体として賃料は概ね横ばいで推移している。</li> <li>* 賃料は横ばいで、分譲や賃貸マンションの用地の供給は少なく、需要は見込めるが、建築費のコストアップ等で地価動向は横ばいで推移している。</li> </ul>
	豊中市		住宅	豊中	→ [↑]	□	□	□	▽	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>新規の分譲マンションや中古マンション市場での不動産取引も厳しい状況にあり、マンション用地の取引も止まっているなど、取引価格は横ばい傾向にある。</li> <li>賃料上昇の動きは弱く現状維持の状態のため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。</li> <li>賃貸物件が出れば需要はすぐあるという状況が続いているが、賃料は概ね横ばいで推移している。</li> <li>* 賃料・取引価格と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の傾向にある。</li> </ul>
	吹田市		住宅	江坂周辺	→ [↑]	□	△	▽	△	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資用の賃貸マンションの供給が飽和状態にあり、投資採算性の低下により需要は減退し、取引価格は横ばい状態である。</li> <li>販売中の物件の利回りは横ばいで推移しているが、投資家の期待する利回りは上昇傾向にある。</li> <li>新築の賃貸マンションの供給が続いており、新規物件の賃料は横ばいであるが、中古物件の賃料は弱含みである。</li> <li>* 賃料は横ばい状態にあり、投資家の期待する利回りは上昇傾向にある。現状では地価動向は横ばいで推移している。</li> </ul>
	吹田市		商業	江坂	→ [↑]	□	△	▽	△	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>取引件数は少ないが、最近の取引事例より判断し、取引価格は横ばい状態にある。</li> <li>販売中の物件の利回りは従来の利回りで推移しているが、投資家の期待する利回りは上昇傾向にある。</li> <li>新築オフィスの募集賃料は高いが、新規需要は少なく、オフィス賃料は横ばいないし下落傾向にある。</li> <li>背後人口の増加により、店舗賃料は強含みで推移している。</li> <li>* 賃料は横ばい状態にあり、売主と投資家の期待する利回りが乖離していること等によって取引件数は減少し、地価動向は横ばいで推移している。</li> </ul>
兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	→ [↑]	□	□	▽	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jリート、不動産投資ファンド等の取引は皆無に等しく、取引価格は横ばい傾向が続いている。</li> <li>取引価格、賃料ともに横ばいで推移しているため、現状では取引利回りは横ばい傾向にある。</li> <li>前期で空室率が約11%に改善したものの、今期はこれを更に改善することはなく、オフィス賃料は横ばいで推移している。</li> <li>空室が発生した場合のテナントの補充は比較的容易であるが、新テナントとの間で賃料水準に差はなく、店舗賃料は横ばいで推移している。</li> <li>* 取引価格及び店舗・オフィス賃料は前期同様横ばいで推移しており、短期的にはこの状態を維持するものと予測されるため、地価動向は横ばいで推移している。</li> </ul>
				市役所周辺	→ [↑]	□	□	▽	▽	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>地価は既に反転、下落傾向にあるとの見方もある一方、取引件数は乏しく今だ模様眺めの状態が続いており、取引価格は横ばいで推移している。</li> <li>取引価格水準に顕著な変動はなく、取引利回りも概ね横ばいで推移している。</li> <li>オフィスの空室率、賃料水準とも概ね横ばいで推移している。</li> <li>店舗賃料は一部物販店舗を除き商況に大きな変動はなく、概ね横ばいで推移している。</li> <li>* 取引価格及び賃料は横ばいで推移しているため、地価動向は概ね横ばいで推移している。</li> </ul>

【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(～-3%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

※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(H20.1.1～H20.4.1)

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)								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	東灘区	住宅	岡本		□	□	▽	□	—	—	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> <li>取引件数の減少により高値取引は特に減少しており、取引価格は横ばいを続けている。</li> <li>取引利回りの下落傾向は落ち着き、ほぼ横ばいの状態を推移している。</li> <li>前期とほぼ同程度の賃料水準ながら、空室率の増加により賃料は緩やかな下落局面に入った。</li> <li>* 取引価格横ばい、賃料下落は緩やかであることから、地価動向は概ね横ばいで推移している。</li> </ul>
	西宮市		住宅	甲子園口		□	□	▽	▽	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>優良物件に対する需要の過熱感も収まりつつあり、標準的な物件も含め取引価格は総じて横ばいで推移している。</li> <li>取引価格が総じて横ばいで推移しているため、取引利回りも概ね横ばいで推移している。</li> <li>賃貸マンションの供給量が豊富で、新築(築浅を含む)のみならず中古への需要も底堅く、賃料は概ね横ばいで推移している。</li> <li>* 賃料が概ね横ばいで推移し、取引価格も安定化へと動いているため、地価動向は概ね横ばいで推移している。</li> </ul>
			商業	阪神西宮駅周辺		□	□	▽	□	□	□	—	—	—
	芦屋市		住宅	JR芦屋駅周辺		□	□	▽	▽	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域の取引価格に大きな変動はなく、概ね横ばいで推移している。</li> <li>採算ベースぎりぎりまでに取引利回りが低下したこと、投資適格物件が底をついたため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。</li> <li>富裕層等向けの大規模賃貸住宅が主で、内装や設備での個性化を図っており、一様な相場が形成されていないが、賃料は概ね横ばいで推移している。</li> <li>* 取引価格及び賃料が横ばいで推移しているため、地価動向は概ね横ばいで推移している。</li> </ul>
岡山県	岡山市		商業	岡山駅周辺		△	□	□	▽	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>再開ビル完成、ホテル開業等の影響により、繁华性や集客力が増大し、他の地区と比較して、当地区の優位性が増大しているため、取引価格は上昇傾向にある。</li> <li>取り引き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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>* 景気に停滞感が認められるものの、駅前地区は公共及び民間の投資が多く、地価動向は若干の上昇傾向にある。</li> </ul>

【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(～-3%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
- ※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(H20.1.1～H20.4.1)

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)								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	中区	住宅	白島		△	▽	□	□	—	—	□	▽	<ul style="list-style-type: none"> <li>沿道における成約事例はないが、取引価格は買進み的な状況から上昇基調にある。</li> <li>賃貸借市場そのものが賃貸物件の老朽化により縮小しているため賃料は弱含みであり、相対的に取引利回りは低下傾向にある。</li> <li>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、賃料は下落傾向で推移している。</li> <li>* 賃料は横ばい、背後地は弱含みで推移している。地価動向は依然として若干の上昇傾向にあるが、鈍化している。</li> </ul>
			商業	紙屋町		△	□	▽	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>建替等による有効利用が進展しつつあるなかで、取引価格は上昇基調にはあるが、資材の高騰やオフィスビル賃料の伸び悩み等、不透明感も漂っており、上昇率は鈍化傾向にある。</li> <li>賃料上昇の動きが弱く、様子見の状態が続いているため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。</li> <li>空室率は、10%前後で高止まりの状況にあり、オフィス賃料も概ね横ばいで推移している。</li> <li>オフィスビル(低層階)の店舗賃料は弱含みで推移しているが、商店街においては有効利用も進展し、通行量も増加しているため、強含みで推移しており、総じて店舗賃料は横ばいで推移している。</li> <li>* 賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格は上昇しているため、地価動向は若干の上昇傾向にある。</li> </ul>
			商業	広島駅南		△	▽	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>広島駅に近接している従来からの便益性に加え、駅周辺の整備計画が進捗していることから、取引価格は上昇傾向にある。</li> <li>賃料が横ばいで推移し、取引価格も上昇傾向であるため、取引利回りは低下傾向で推移している。</li> <li>オフィスは、空室率、募集賃料とも横ばい傾向で推移している。</li> <li>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。</li> <li>* 賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格は上昇しているため、地価動向は若干の上昇傾向にある。</li> </ul>
愛媛県	松山市	商業	一番町		△	□	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>去年夏以降、上昇に鈍化傾向が出て取引価格は若干の上昇に落ち着いてきた。</li> <li>地価上昇も沈静化傾向にあり、取引利回りも横ばいの状況にある。</li> <li>新たなオフィス供給は極端に少なく、オフィス賃料は引き続き横ばい傾向にある。</li> <li>当地域のような一等地では根強い需要があり、店舗賃料はほぼ横ばい傾向にある。</li> <li>* オフィス賃料・店舗賃料は横ばい傾向であるが、取引価格がやや上昇しており、地価動向は若干の上昇傾向にある。</li> </ul>	
福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠		□	□	□	□	—	—	△	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>福岡市を代表する住宅地としての地位は不動であるが、かつて見られたような高値取引は減少しており、取引価格は横ばいで推移している。</li> <li>投資採算ラインまで取引利回りが低下したため、横ばいで推移している。</li> <li>賃料の上昇はなく、横ばいで推移している。</li> <li>* 分譲マンションの売行きも思わしくなく、マンション開発業者による素地取得意欲も様子見であるため、地価動向は横ばいで推移している。</li> </ul>

【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(～-3%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

※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(H20.1.1～H20.4.1)

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)								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"> <li>天神の一等地については取引価格に変化は見られない。</li> <li>要求利回りはやや高くなりつつあるが、商業ビルを低い利回りで購入した事例があるなど、現実の取引利回りは横ばいである。</li> <li>円高とオイル高による企業の収益環境の悪化から、オフィスの出店や拡張を見合わせる動きが広がっており、需要減退から、上昇基調だったオフィス賃料は横ばいに移行している。</li> <li>供給者サイドの募集賃料は依然高いが、借りるテナントサイドでは景気の不透明感と可処分所得の停滞から消費が伸びてこないため、賃料負担力がやや低下しており、天神の店舗賃料は横ばいからやや下降気配である。</li> <li>* 店舗賃料とオフィス賃料は横ばいしないし下降気配であるが、都心部のプライムエリアは希少性が高いため取引利回りに変化はなく、地価動向は横ばいとなった。</li> </ul>
				博多区	商業	博多駅周辺	  [↗]	△	□	□	□	□	□	—
沖縄県	那覇市		商業	那覇新都心	  [→]	△	□	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>需要に対しての売り地不足が続いている状態であるが根強い需要があり、取引価格は上昇傾向にある。</li> <li>店舗・オフィス賃料は上昇が見込まれるものの現状は横ばいで推移しているため、取引利回りは横ばいで推移している。</li> <li>オフィス賃料は横ばいで推移しているが、賃貸需要は強く、新築物件の制約賃料が既存建物の賃料水準を引き上げつつある。</li> <li>店舗賃料は横ばいで推移しているが、オフィス賃料同様新築物件の成約賃料が既存建物の賃料水準を引き上げつつある。</li> <li>* 取引価格は上昇傾向にあり、かつ各賃料は横ばいで推移しているが上昇の気配をみせつつあるため、地価は若干の上昇傾向にある。</li> </ul>

【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(～-3%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

※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。J R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。J R札幌駅の南方約1kmに位置し、中高層事務所ビルが集積する高度商業地区。
宮城県	仙台市	青葉区	錦町	住宅	J R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	J R仙台駅西口周辺。駅前に百貨店や高層店舗ビルが集積する高度商業地区。
	仙台市	青葉区	一番町	商業	仙台市営地下鉄南北線の広瀬通駅からの徒歩圏。仙台駅の西方約1kmに位置し、アーケード街を中心に店舗ビルや飲食店が建ち並ぶ高度商業地区。
埼玉県	さいたま市	中央区	新都心	住宅	J R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	J R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	J R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	J R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	J R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	J R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	J R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	J R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	J R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	J R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	J R総武線の船橋駅周辺。店舗ビルや銀行等が建ち並ぶ商業地区。
東京都	区部	千代田区	丸の内	商業	東京駅の丸の内口に位置し、高層の事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	千代田区	秋葉原	商業	J R山手線の秋葉原駅周辺。中高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	中央区	佃・月島	住宅	東京メトロ有楽町線の月島駅からの徒歩圏。超高層マンションの中に低層住宅が混在する住宅地区。
	区部	中央区	銀座	商業	概ね、銀座1～8丁目、外堀通りから昭和通りまでの地域内に集積した高度商業地区。
	区部	中央区	八重洲	商業	東京駅八重洲口に位置し、中高層の店舗、事務所等が建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	港区	高輪	住宅	東京メトロ南北線の白金高輪駅からの徒歩圏。超高層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	区部	港区	芝浦	住宅	J R山手線の田町駅からの徒歩圏。超高層共同住宅が建ち並ぶ海岸沿いの住宅地区。
	区部	港区	六本木	商業	東京メトロ日比谷線の六本木駅周辺。高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	港区	汐留	商業	都営地下鉄大江戸線の汐留駅からの徒歩圏。高層店舗付事務所ビルが建ち並ぶ汐留シオサイト内の高度商業地区。
	区部	新宿区	新宿	商業	J R山手線の新宿駅周辺一帯。高層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ西新宿地区、及び百貨店、飲食店等が集積する新宿三丁目地区を有する高度商業地区。
	区部	渋谷区	渋谷	商業	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ぶ高度商業地区。
	区部	渋谷区	表参道	商業	東京メトロ千代田線の明治神宮前駅周辺。表参道の表通りを中心として中高層の店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	豊島区	池袋東口	商業	J R山手線の池袋駅の東側に位置し、中高層の店舗、事務所が建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	品川区	品川	住宅	東京臨海高速鉄道りんかい線の品川シーサイド駅からの徒歩圏。高層共同住宅、事務所等が建ち並ぶ住宅地区。
区部	江東区	豊洲	住宅	東京メトロ有楽町線の豊洲駅からの徒歩圏。高層、超高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。	
多摩	武蔵野市	吉祥寺	住宅	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。	

都道府県	都市名	行政区	地区	区分	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴
東京都	多摩	武蔵野市	吉祥寺	商業	J R中央線の吉祥寺駅周辺。中層の店舗、事務所、銀行等が建ち並ぶ高度商業地区。
	多摩	立川市	立川	住宅	J R中央線の立川駅からの徒歩圏。中高層共同住宅が多くみられる住宅地区。
	多摩	立川市	立川	商業	J R中央線の立川駅周辺。店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	多摩	八王子市	八王子	商業	J R中央線の八王子駅周辺。中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
神奈川県	横浜市	西区	横浜駅西口	商業	J R東海道本線の横浜駅西口周辺。高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	横浜市	西区	みなとみらい	商業	J R根岸線の桜木町駅からの徒歩圏。高層店舗兼事務所が建ち並ぶ横浜みなとみらい21地区内の業務高度商業地区。
	横浜市	中区	元町	商業	J R根岸線の石川町駅からの徒歩圏。中低層の専門小売店が建ち並ぶ商業地区。
	横浜市	港北区	新横浜	商業	J R横浜線の新横浜駅前。高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	横浜市	都筑区	都筑区センター南	住宅	横浜市営地下鉄3号線のセンター南駅（横浜駅まで地下鉄で約21分）からの徒歩圏。マンションが建ち並ぶ住宅地区。
	横浜市	都筑区	都筑区センター北	商業	横浜市営地下鉄3号線のセンター北駅（横浜駅まで地下鉄で約23分）周辺。百貨店や店舗の中にマンションも混在する商業地区。
	横浜市	青葉区	美しが丘	住宅	東急田園都市線のたまプラーザ駅（渋谷駅まで東急線で約19分）からの徒歩圏。中層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	川崎市	川崎市	川崎駅東口	商業	J R東海道本線の川崎駅東口周辺。中高層の事務所、店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。
	川崎市	中原区	元住吉	住宅	東急東横線の元住吉駅（横浜駅まで東急線で約20分、渋谷駅まで東急線で約21分）からの徒歩圏。中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。
	川崎市	中原区	武蔵小杉	商業	J R南武線の武蔵小杉駅（横浜駅まで東急線で約15分、渋谷駅まで東急線で約13分）周辺。中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
川崎市	麻生区	新百合ヶ丘	住宅	小田急小田原線の新百合ヶ丘駅（新宿駅まで小田急線で約27分）からの徒歩圏。中高層のマンションが建ち並ぶ地区。	
新潟県	新潟市	中央区	新潟駅南	商業	J R新潟駅南口周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。
石川県	金沢市		金沢駅周辺	商業	J R金沢駅周辺。金沢駅西側を中心にホテル、事務所等が建ち並ぶ商業地区。
静岡県	静岡市	葵区	静岡駅周辺	商業	J R静岡駅周辺。中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
愛知県	名古屋市	中村区	名駅駅前	商業	名古屋市営地下鉄東山線の名古屋駅周辺。J R名古屋駅西側に位置し、中高層事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	名古屋市	西区	名駅北	商業	名古屋市営地下鉄東山線の名古屋駅からの徒歩圏。J R名古屋駅北側に位置し、高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	名古屋市	中区	栄駅周辺	商業	名古屋市営地下鉄東山線の栄駅周辺。中高層の事務所、店舗等が建ち並ぶ名古屋市中心部の高度商業地区。
	名古屋市	中区	伏見	商業	名古屋市営地下鉄鶴舞線の伏見駅周辺。中高層の事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	名古屋市	東区	大曽根	住宅	J R中央線の大曽根駅（名古屋駅までJ Rで約11分）からの徒歩圏。中高層の共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	名古屋市	東区	久屋大通駅周辺	商業	名古屋市営地下鉄桜通線の久屋大通駅（栄駅の北側近接）周辺。中高層事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	名古屋市	千種区	覚王山	住宅	名古屋市営地下鉄東山線の覚王山駅（名古屋駅まで地下鉄で約12分）からの徒歩圏。マンションや一般住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	名古屋市	千種区	池下	商業	名古屋市営地下鉄東山線の池下駅（名古屋駅まで地下鉄で約11分）周辺。中高層の店舗兼共同住宅が建ち並ぶ商業地区。
	名古屋市	千種区	今池	商業	名古屋市営地下鉄東山線の今池駅（名古屋駅まで地下鉄で約9分）周辺。中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	名古屋市	昭和区	御器所	住宅	名古屋市営地下鉄鶴舞線の御器所駅（名古屋駅まで地下鉄で約14分）からの徒歩圏。共同住宅の中に、店舗、事務所ビルが混在する住宅地区。
名古屋市	熱田区	金山	商業	J R東海道本線の金山駅（名古屋駅までJ Rで約8分）周辺。中高層の店舗兼事務所が建ち並ぶ商業地区。	
滋賀県	大津市		大津におの浜	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高度商業地区。
	京都市	中京区	御池	商業	京都市営地下鉄烏丸線の烏丸御池駅周辺。中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。

都道府県	都市名	行政区	地区	区分	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴
京都府	京都市	中京区	丸太町	商業	京都市営地下鉄烏丸線の丸太町駅周辺。中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	京都市	左京区	下鴨	住宅	京都市営地下鉄烏丸線の北山駅（京都駅まで地下鉄で約16分）からの徒歩圏。中層の店舗、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。
大阪府	大阪市	北区	梅田	商業	J R大阪駅周辺。高層、超高層の事務所が建ち並び、周辺では再開発も盛んに行われている高度商業地区。
	大阪市	北区	茶屋町	商業	阪急梅田駅北西側一帯。高層の店舗、事務所ビルが建ち並び、再開発ビル等も建設されている商業地区。
	大阪市	中央区	北浜	商業	大阪市営地下鉄堺筋線の北浜駅からの徒歩圏。堺筋通りを中心に中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	大阪市	中央区	船場	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線の本町駅周辺。御堂筋、本町通りを中心として、中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	大阪市	中央区	心斎橋	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線の心斎橋駅周辺。ブランド店舗等も集積し、高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	大阪市	中央区	なんば	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線のなんば駅周辺。高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	大阪市	中央区	O B P	商業	大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線の大阪ビジネスパーク駅周辺。大規模な高層事務所ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。
	大阪市	福島区	福島	住宅	J R大阪環状線の福島駅からの徒歩圏。梅田までも徒歩圏に入る地域で、中高層事務所、マンションが建ち並ぶ住宅地区。
	大阪市	天王寺区	天王寺	住宅	近鉄大阪線の上新町駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビル、マンションが建ち並ぶ住宅地区。
	豊中市		豊中	住宅	北大阪急行電鉄の千里中央駅（新大阪駅まで約13分）からの徒歩圏。中高層のマンション、社宅が建ち並ぶ住宅地区。
	吹田市		江坂周辺	住宅	大阪市営地下鉄御堂筋線の江坂駅（新大阪駅まで約4分）からの徒歩圏。中高層店舗付共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
吹田市		江坂	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線の江坂駅（新大阪駅まで約4分）周辺。中層ビル、飲食店等が建ち並ぶ商業地区。	
兵庫県	神戸市	中央区	三宮駅前	商業	J R三ノ宮駅周辺。大型店舗、専門店が建ち並ぶ高度商業地区。
	神戸市	中央区	市役所周辺	商業	J R三ノ宮駅からの徒歩圏で、神戸市役所周辺。中高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	神戸市	東灘区	岡本	住宅	J R東海道本線の摂津本山駅（三ノ宮駅まで約10分）からの徒歩圏。背後に名声の高い住宅地域がある店舗兼共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	西宮市		甲子園口	住宅	J R東海道本線の甲子園口駅（大阪駅まで約14分）からの徒歩圏。店舗、マンションが混在する住宅地区。
	西宮市		阪神西宮駅周辺	商業	阪神電鉄本線の西宮駅周辺。飲食店舗、小売店舗が建ち並ぶ商業地区。
芦屋市		J R芦屋駅周辺	住宅	J R東海道本線の芦屋駅からの徒歩圏。周辺は優良な戸建住宅の多い、中層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。	
岡山県	岡山市		岡山駅周辺	商業	J R岡山駅周辺。岡山駅東側を中心として、中高層ビルが建ち並ぶ岡山市中心の商業地区。
広島県	広島市	中区	白島	住宅	J R広島駅の北西方約1.6km、広島電鉄白島駅周辺。中高層のマンションが建設され、高度利用化が進む住宅地区。
	広島市	中区	紙屋町	商業	J R広島駅の南西方約1.7km、広島電鉄紙屋町西駅周辺。中高層事務所、店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	広島市	南区	広島駅南	商業	J R広島駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
愛媛県	松山市		一番町	商業	伊予鉄道の松山市駅の北東方約1km、伊予鉄道大街道駅周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ松山市中心の商業地区。
福岡県	福岡市	中央区	大濠	住宅	福岡市営地下鉄空港線の唐人町駅（天神駅まで約6分）からの徒歩圏。大規模一般住宅の中にマンションが混在する地区。
	福岡市	中央区	天神	商業	福岡市営地下鉄空港線の天神駅周辺。中高層の事務所、店舗ビルが建ち並ぶ福岡市中心の高度商業地区。
	福岡市	博多区	博多駅周辺	商業	J R博多駅周辺。博多駅博多口（西側）を中心として高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
沖縄県	那覇市		那覇新都心	商業	沖縄都市モノレール線のおもろまち駅（県庁前駅まで約7分）からの徒歩圏。中高層の店舗兼事務所が建ち並ぶ再開発による新商業地区。