

国土交通省地価調査課

平成20年8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3回】

平成20年第2四半期

<平成20年4月1日～平成20年7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2四半期(4/1～7/1)の主要都市の高度利用地の地価動向は、前回調査で見られた3%以上の上昇地点が姿を消し、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・下落の傾向が顕著となった。

三大都市圏においては、東京圏及び大阪圏の都心部のブランド力の高い一部の商業地では、堅調なオフィス需要等を背景としてわずかな上昇が見られたが、その他の主要都市では、全ての地区で横ばい又は下落となり、とりわけ、京都、名古屋では、ほぼ全ての地区で下落となった。

地方圏においては、福岡の全ての地区で下落に転じたが、その他の主要都市においては、全ての地区で横ばい又はわずかな上昇となった。

今回の地価の上昇傾向の鈍化・下落の傾向は、地価LOOKレポートにおける判断を総合すると、景気の減速、投資環境の変化、これまでの取引価格・賃料等の上昇などを背景に需給バランスの調整がさらに進んだ結果と考えている。

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地価動向を十分に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
	20年第2	0	0	4	25	10	4	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
	20年第2	0	0	3	12	9	2	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
	20年第2	0	0	0	1	7	3	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
	20年第2	0	0	6	11	2	1	20
計	19年第4	5	47	35	11	2	0	100
	20年第1	0	5	36	50	7	2	100
	20年第2	0	0	13	49	28	10	100

※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

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

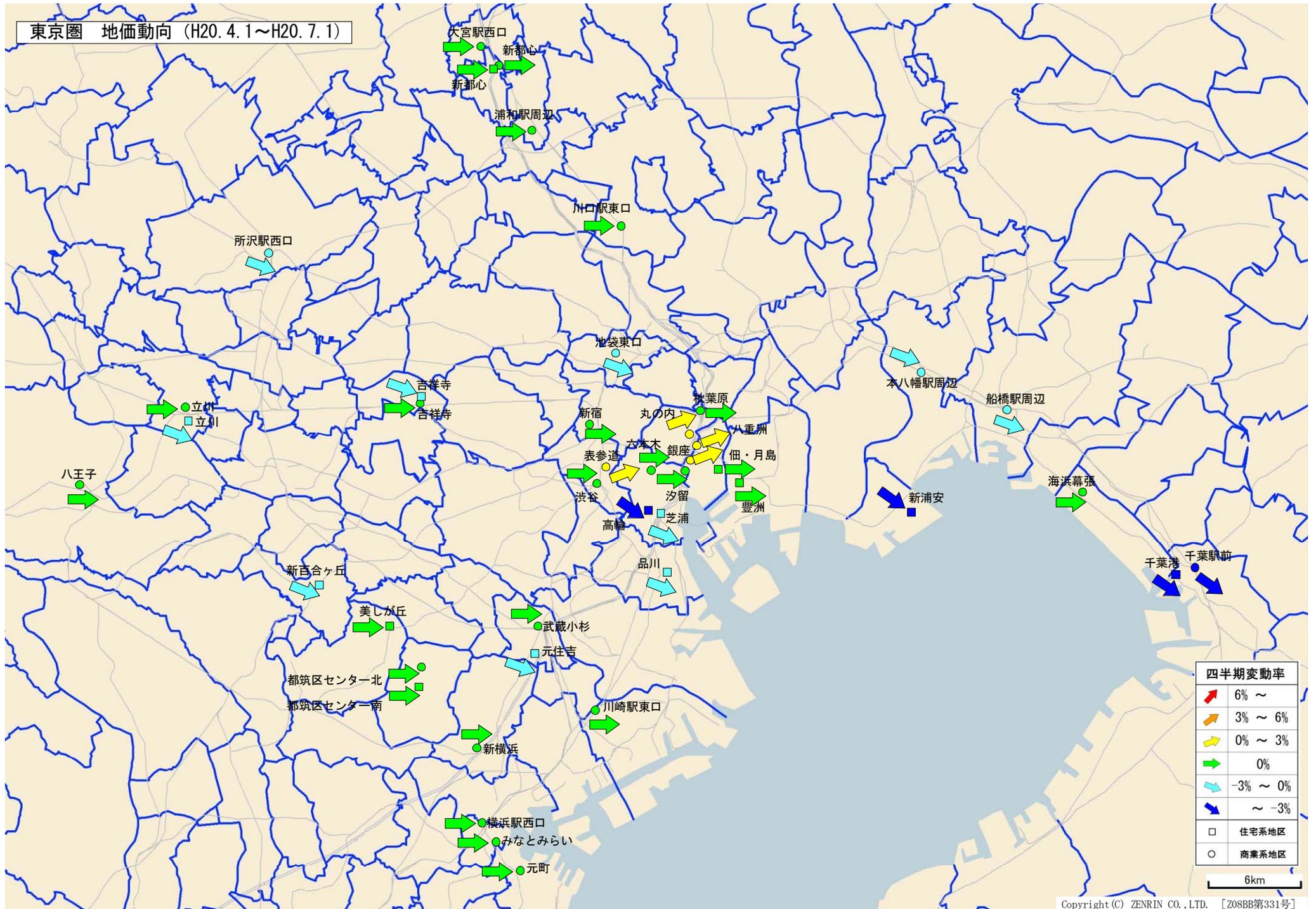
マンション分譲価格・・・住宅系地区において新築マンションの分譲価格の四半期の動向により3区分(※注2)で記載

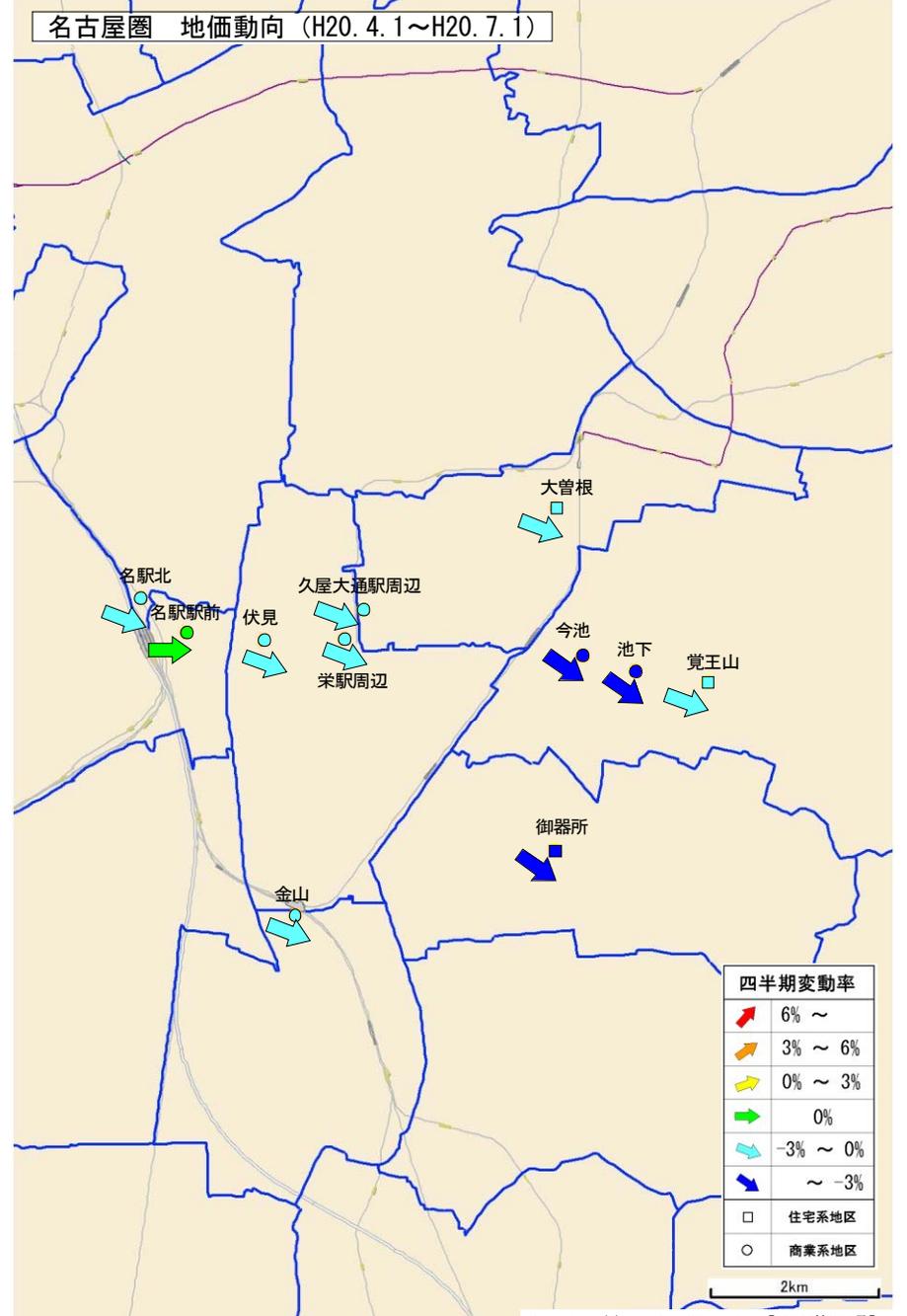
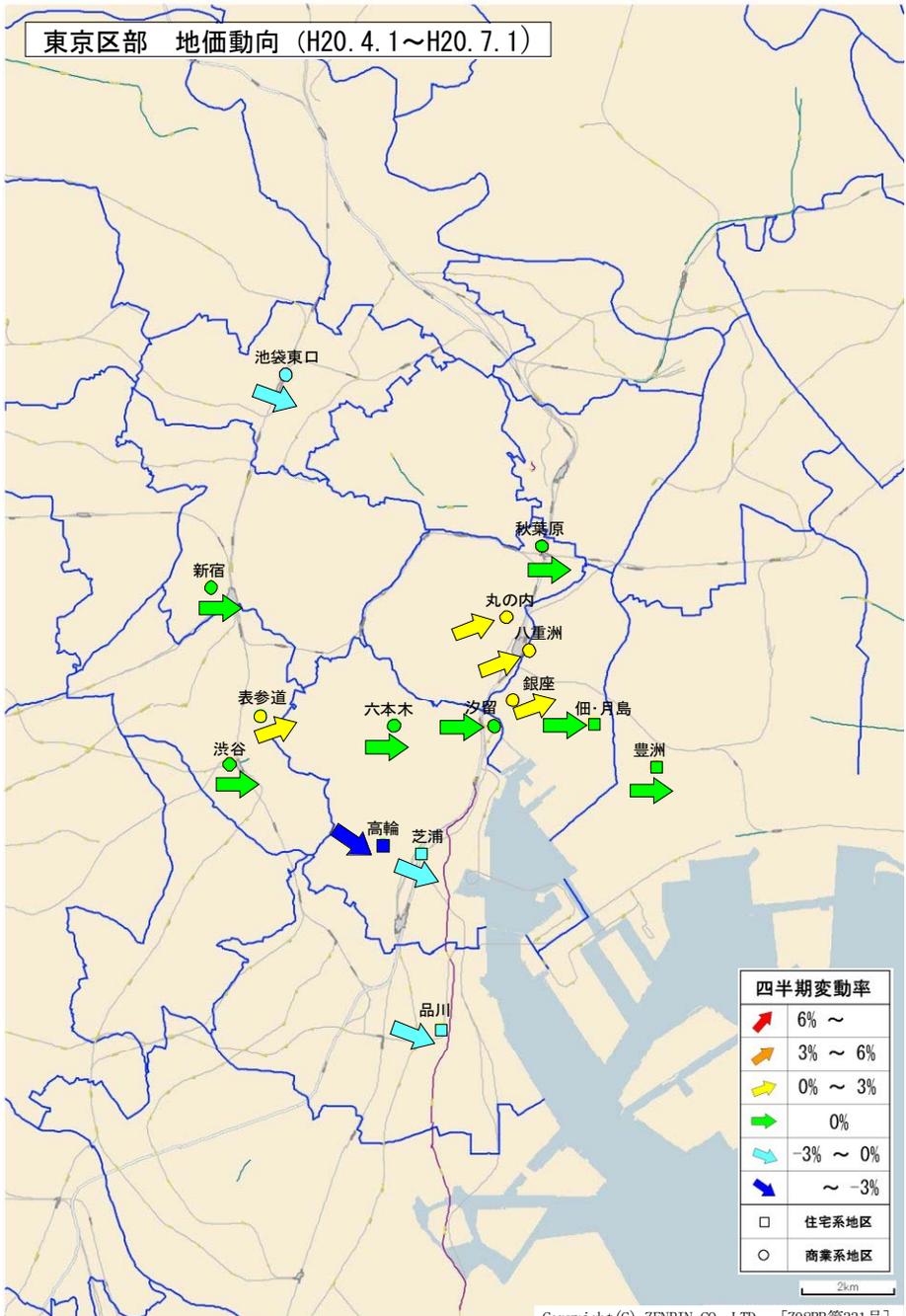
マンション賃料・・・住宅系地区において賃貸マンションの賃料の四半期の動向により3区分(※注2)で記載

※注2 \triangle : 上昇、増加、 \square : 横ばい、 ∇ : 下落、減少

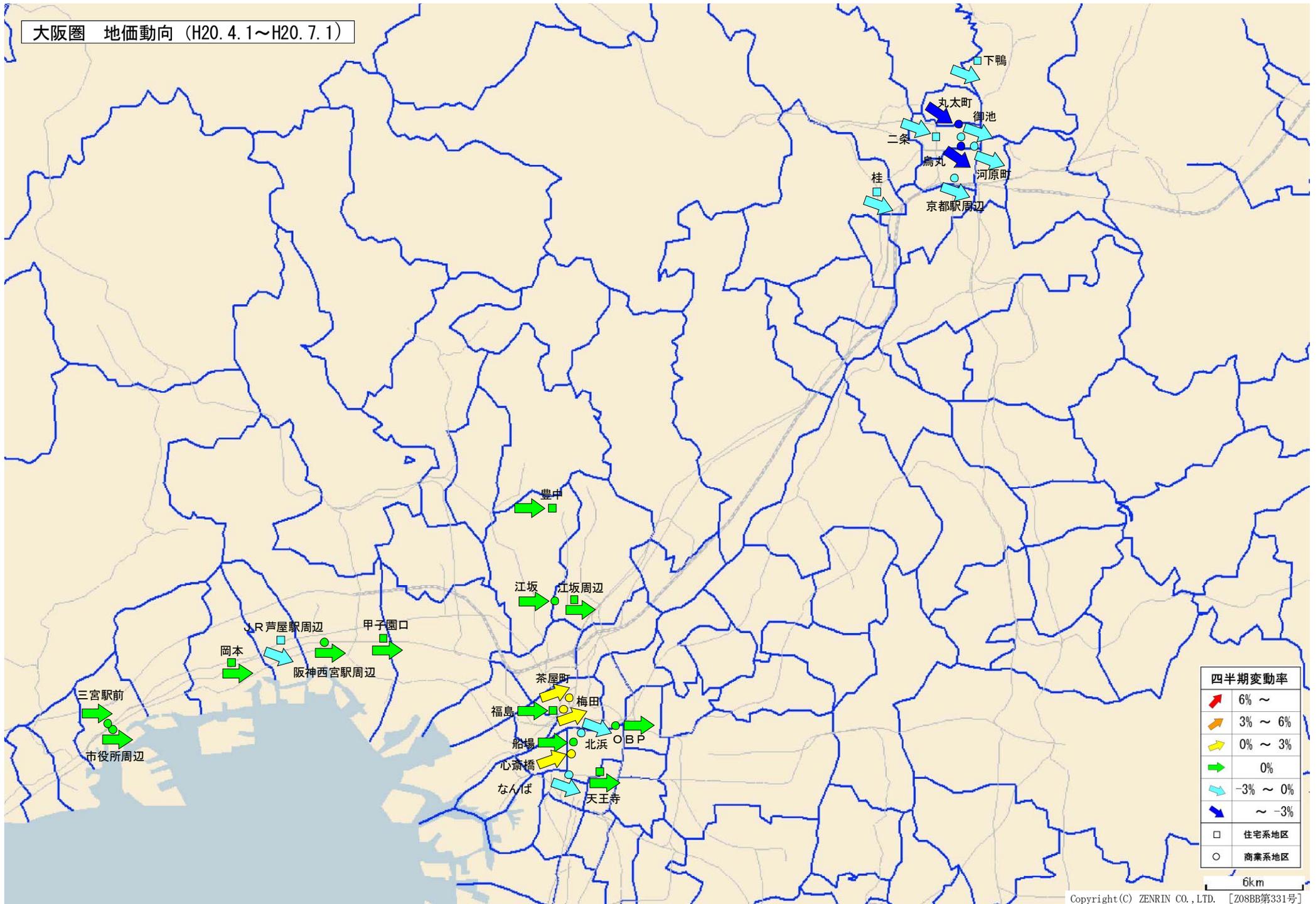
鑑定評価員のコメント・・・不動産市場の動向に関して、鑑定評価員の意見の内、対象地区全体の地価動向について特徴的なコメントを記載

東京圏 地価動向 (H20. 4. 1~H20. 7. 1)





大阪圏 地価動向 (H20. 4. 1~H20. 7. 1)



地方圏 地価動向 (H20. 4. 1~H20. 7. 1)



主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.4.1~H20.7.1)

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	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。取引価格の水準は横ばい傾向である。 取引価格、賃料とも横ばいであるため、取引利回りも概ね横ばいで推移している。 賃貸マンションは供給過剰気味であるが、依然として賃料は概ね横ばいで推移している。春先の需要期が終了し、空室部分の値下げが見られるが例年のことである。 * 賃料、取引価格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。
				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景観も良くなってきているが、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賃料の上昇には至っておらず、横ばい傾向にある。 * 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"> 不動産取引は、金融機関の融資が厳しくなり、建設資材が高騰する等により、不動産取引は慎重となって需要が急速に弱ったため、取引件数は減少し、取引価格は概ね横ばいで推移している。 店舗・事務所賃料は横ばいのため、取引利回りも概ね横ばいで推移している。 大通公園に面するロケーションからオフィスビルの需要は底堅いが、賃料上昇には至っていないため、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、大通公園地区の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。
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での供給が減少し、取引も少ないが、中心部の分譲マンションの大量供給、買い手側の慎重姿勢等により、価格は横ばい傾向である。 投資用の賃貸マンション用地としての価格・マンション賃料ともに下落気味なので、取引利回りはほぼ横ばいである。 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、賃料は下落気味である。 * 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安定しているものの、価格を押し上げるまでではなく、投資物件に対する需要は低迷しているため、地価動向は概ね横ばいである。
				中央1丁目		□	▽	▽	▽	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> Jリート、不動産投資ファンドによる取引の動きは全く止まっている状況にあるため、取引価格も概ね横ばいで推移している。 新築オフィスビルの賃料は高止まっているが平均賃料はやや下がっており、又取引価格が横ばい状態のためおおむね取引利回りは若干低下している。 オフィスの平均賃料はやや下がり又新築ビルのテナント入居率がかなり低くなったため空室率も6月には10%の2桁になった。 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。 * 取引価格が様子見の横ばい状況にあるため、地価動向も概ね横ばい状態となっている。

【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(～-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(H20.4.1～H20.7.1)

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	→ (→)	□	□	▽	▽	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 当地区周辺では目立った取引はなく、ファンドによる需要が頭打ちであるため、取引価格は横ばい傾向にある。 オフィス・店舗の賃料、取引価格ともにほぼ横ばいで推移しており、取引利回りも前期と同程度になっている。 繁华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、店舗賃料はほぼ横ばいとなっている。 新規オフィスビルが相次ぎオープンし、競争が激化しているが、一等地のオフィス賃料は概ね横ばいに止まっている。 * 店舗・オフィスの賃料が横ばい基調にあり、取引は少ないが地価動向も横ばい傾向にある。
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	→ (→)	□	□	▽	▽	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> 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、取引価格は今のところ横ばいである。 取引価格、賃料ともに横ばいであり、取引利回りも横ばいで推移している。 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、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、マンション賃料は横ばいになっており、地価動向は不透明であるが、概ね横ばいで推移している。
			商業	新都心	→ (→)	□	□	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 新規事業進捗等により発展性がみられ、又、稀少性から需要は底堅いが、官有地が大部分を占め民有地も大規模地が多く目立った取引がなく、景気減速が見られる状況の下、取引価格は概ね横ばい傾向にある。 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傾向にある。 昼間・夜間人口はともに少なく、オフィス需要は大宮駅周辺に流れているため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 昼間・夜間人口はともに少なく、強い店舗需要が認められないため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 * 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。
		大宮区	商業	大宮駅西口	→ (→)	□	□	▽	▽	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 景気は減速しているものの、売主側の売出価格はまだ強気で取引価格は横ばい傾向にある。 大宮駅西口至近の需要は根強いものがあり、希少性と相俟ってオフィス、店舗とも賃料は横ばい傾向にあり、取引利回りは横ばいで推移している。 オフィス需要は見込めるため、空室率は低い。景気の減速にもかかわらずオフィス賃料は高止まりしている。 オフィス同様、店舗の需要は見込めるため、空室率は低い。景気の減速にもかかわらず店舗賃料は高止まりしている。 * 取引価格、取引利回り、各賃料とも横ばい傾向にあり、地価動向は横ばいで推移している。
		浦和区	商業	浦和駅周辺	→ (→)	□	□	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 浦和駅東口の再開発ビルが竣工し、更に浦和駅西口南高砂地区の再開発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、景気の減速懸念等から取引価格はほぼ横ばいとなっている。 取引価格、各賃料とも横ばいであるため、取引利回りも概ね横ばいで推移している。 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。 * 取引価格、取引利回り、各賃料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(H20.4.1～H20.7.1)

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"> 取引は少ないが、取引価格は横ばい。都内に比べ割安感があるため需要は根強い。 賃料水準は横ばい、取引価格も横ばいのため取引利回りも横ばい。 オフィス賃料は、大規模な物件は需要が限定されるが供給も少ないため横ばい。中小規模の物件は個性が強いが、マンション賃料との関連もあり横ばい。 駅周辺への出店意欲は引き続き強く、店舗賃料は横ばい。 * 大きな上昇から一服感があり、地価動向は概ね横ばいで推移している。
	所沢市		商業	所沢駅西口	 	▽	□	□	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 当地区は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弱含みの下落傾向で推移している。 投資用不動産の需給動向は落ち着き、かつ、賃料が下落傾向にあるため、取引利回りは概ね横ばいしないし弱含みで推移している。 駅前周辺のオフィス賃料は横ばいしないし弱含みの下落傾向で推移している。 新築ビルの賃料、旧来の店舗・事務所賃料は概ね横ばいしないし弱含みの下落傾向で推移している。 * 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、地価動向は横ばいしないしやや弱含みの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下落と見られる。 分譲マンションの供給が多い地区であり、投資用不動産の供給は極めて少なくリートの取得物件は見られないが、取引価格が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、取引価格が下落となっているため、地価動向は若干の下落傾向にある。
			商業	千葉駅前	 	▽	△	▽	▽	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 不動産投資ファンド、投資家等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、取引価格は下落している。 取引価格が下落傾向にあり、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。 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。 店舗賃料も概ね横ばいで推移している。 * 景気の先行き不透明感、不動産融資の縮小等から中心商業地の不動産需要が急速に縮小、地価は横ばいから下落傾向にある。
	美浜区	商業	海浜幕張	 	□	▽	▽	▽	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 区内の取引が減少傾向で、特に大規模な取引は見られなくなっており、取引価格は概ね横ばいで推移した。 取引価格が概ね横ばいの中で賃料水準が下落基調のため、取引利回りは下落傾向にある。 空室率の上昇に伴いテナントの入居率を重視した賃料設定が取られる傾向が見られ、オフィス賃料は下落基調であった。 大型商業ビルの開業により飲食店舗の需給は軟調傾向にあるが、既存店舗への影響は未だ限定的であるため、店舗賃料は概ね横ばいで推移した。 * 土地取引の減少とオフィス賃料の調整局面の中で、前期の上昇傾向から実需の取引を含め地価動向は概ね横ばいとなった。 	

【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(～-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(H20.4.1～H20.7.1)

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"> ・マンション用地などの大規模画地の取引価格については、建築資材高騰、個人のマンション需要の落ち込み、業者の資金調達難などにより、需要が減退し、下落傾向にある。 ・取引価格は下落傾向にあるが、賃料は概ね横ばいで推移しているため、取引利回りは横ばいもしくはやや上昇の気配がある。 ・賃貸需要は良好で、賃料設定が適正な物件は良好な稼働率を維持しており、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。 * 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"> ・駅北口再開発建築物の分譲住戸について竣工前売売が公表されたことから引き締め感が生じているが、取引価格は下落傾向で推移している。 ・地域的に幾分安定感が増しているが、国内長期金利の上昇傾向もあって、取引利回りはやや上昇で推移している。 ・オフィス需給について変動がみられず、オフィス賃料は弱含みの下落傾向で推移している。 ・駅北口再開発ビルへの期待感を感じられるが、国内景気動向が弱含みであることを受けて、店舗賃料は弱含みの下落傾向で推移している。 * 地域的な安定感と、国内景気の弱含みとが相殺しあっており、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"> ・新規不動産融資の厳格化及び不動産投資へのリスクから取引は停滞し、取引価格はやや下落傾向に転じている。 ・取引価格並びにオフィス賃料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。 ・空室率が上昇しているため、オフィス賃料はやや下落傾向にある。 ・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。 * 取引価格及びオフィス賃料がやや下落に転じているため、地価動向は若干の下落傾向にある。
東京都	区部	千代田区	商業	丸の内		△	□	□	□	△	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・取引はみられないが、依然として価格は高水準を維持し、強含みの傾向が続いていると思われる。 ・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。 ・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。 ・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。 * オフィス賃料は依然として強含みで、取引価格は高水準を維持しているとみられ、地価動向は若干の上昇傾向にある。
				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(H20.4.1～H20.7.1)

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"> ・ 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ているが、物件選定の厳格化のほか、今後の需給動向を見定めるための様子見の状態にあるため、取引価格は弱含みながら横ばいを維持している。 ・ 取引価格は弱含み横ばい傾向にあり、賃料も弱含み横ばい傾向にあるため、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。 ・ マンションの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ているが、賃料は弱含み横ばいで推移している。 * 建築費の高騰及び空室率の上昇が見られ、取引価格、取引利回り、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、地価動向も弱含みながら横ばいで推移している。
				銀座		△	□	□	□	□	△	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 良好な条件の物件の需要は依然として強く、取引価格は概ね上昇傾向にある。 ・ 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。 ・ 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で推移している。 ・ 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、賃料は概ね上昇傾向で推移している。 * 良好な条件の物件の取引価格及び店舗賃料は強含みで推移しているため、地価動向は若干の上昇傾向にある。
				商業	八重洲		□	□	▽	▽	□	□	—	—
		港区	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。 ・ 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。 * 賃料は概ね横ばいで推移しているが、利回りが若干弱含みであり、建築工事費の高騰もあって地価動向は下落傾向にある。
				芝浦		▽	△	▽	▽	—	—	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> ・ マンション価格の先安感がでてきたことから、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であるものの売出価格の平均は、総じて横ばい傾向で推移している。しかし、建築費の上昇が定着してきたため取引価格は下落の兆候が出てきている。 ・ 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の取引利回りは上昇傾向に転じている。 ・ 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。 * 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の在庫が多く、マンション市況は軟調であることから、地価動向は弱含みで若干の下落傾向で推移している。
				商業										

【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(H20.4.1～H20.7.1)

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"> ・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堅調で、新たな資金の流入も見られることから、取引価格は横ばい傾向にある。 ・取引利回りは下落傾向が続いていたが、不動産投資に対する先行不透明感、賃料上昇期待が薄れていることを反映して横ばい傾向にある。 ・オフィス賃料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横ばいあるいは微減傾向にある。 ・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るが、若干の上昇傾向にある。 * 取引価格、オフィス賃料及び取引利回りはいずれも横ばいで推移しており、地価動向は概ね横ばいで推移している。
				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及び取引利回りは横ばい傾向にある。 ・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、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は鈍化するなど、昨年よりも引き合いの程度は弱い。賃料交渉は強弱入り交じっており、オフィス賃料は全体的に横ばい傾向にある。 ・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。 * 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"> ・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るが、取引価格は沈静化しほぼ横ばいである。 ・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。 ・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るため、空室率も下げ止まりAクラスビルのオフィス賃料はやや強含みにあるが、従来のような賃料上昇の期待感は薄れつつあり、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 ・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の横ばいで推移している。 * ランドマークとなるモード学園50階建コクーンタワーが工事用クレーンも外され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強含みであるが地価動向は調整局面にある。
				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減少しており、市場は調整局面にあるものと推定され、渋谷駅東側の再開発事業が予定されている地域を除き、概ね横ばい傾向にある。 ・オフィス等の賃料に天井感があり、取引利回りは概ね横ばい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ることから、横ばい傾向にある。 ・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、地価は調整局面にあり、横ばい傾向にある。

【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(H20.4.1～H20.7.1)

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"> ・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、取引価格は横ばいから微少な上昇傾向にある。 ・優良物件についても不動産市場動向を反映し過熱感は薄らいでおり、取引利回りの低下は収束傾向にある。 ・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、オフィス賃料は大きな動きはない。 ・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、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 * 優良物件に対する取引利回りの低下傾向も収束傾向にあり、地価動向は横ばいから若干の上昇傾向にある。
				池袋東口		□	□	▽	▽	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・複合高度商業地の駅周辺取引は減少傾向にあり、需給ともに動きがみられず取引価格は横ばいで推移している。 ・投資用不動産の賃料水準に変化のないことから、取引利回りも横ばい傾向にある。 ・オフィス用物件の募集件数は多いものの、成約件数が少なく賃料水準も低いことから、横ばいから低下傾向で推移している。 ・店舗等物件は集客力のある地域では需要も多く、比較的賃料水準も高いが、横ばい傾向で推移している。 * 集客性の観点からは横ばい傾向にあるものの、不動産需要から見ると、都心部の地価下落の影響もあり、地価動向は若干の下降傾向にある。
		品川区	住宅	品川		▽	□	▽	□	—	—	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> ・サブプライムローン問題の先行きも未だ不透明であり、不動産市場は模様眺めの様相を呈している。マンション開発も販売率の低迷、分譲価格の頭打ち、建築費上昇等により採算性が低下しており、企業努力も限界に来ていることが窺われ、取引価格は下落傾向に転じている。 ・前期に比べて長期国債の流通利回りが上昇傾向にあることから取引利回りにも上昇圧力が認められるが、当期の取引利回りは概ね横ばいで推移している。 ・地域の熟成化を受けて稼働率は堅調であり、賃貸マンションの賃料水準は横ばいを維持しているが、高額物件の成約率はやや低下している模様である。 * 賃料水準、取引利回りは横ばいであるが、マンション開発における事業採算性の低下により地価動向は弱含みであり若干の下落に転じている。
				江東区	住宅	豊洲		□	□	□	□	—	—	□
	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺		▽	□	▽	□	—	—	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> ・交通利便性や生活利便性等を背景に需要はあるが、高値水準に達し価格調整局面にあるとともに不動産を取り巻く環境は一段と厳しく、取引価格は引き続き下落傾向にある。 ・代替競争関係にあるエリアの動向から、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 ・単身者を含め各層からの賃貸需要は強いが、賃貸物件の供給も十分にあるため、賃料は概ね横ばいで推移している。 * 賃料は横ばいで推移し、取引価格は頭打ちにあるため、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(～-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(H20.4.1～H20.7.1)

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"> 物件不足が常態化しており、代替性のある取引事例も見られない。需給ともに変動要因はなく取引価格は前期と同水準で推移している。 価格水準・賃貸条件に変動はなく、取引利回りも横ばい基調にある。 空室率・新規供給ともに少ない状況が続いており、オフィス賃料は横ばいで推移している。 依然として需要は底堅く空室率は低い。店舗賃料も横ばい状態にある。 * 取引価格・賃料ともに変動要因はなく地価も前期と同水準で推移している。
			住宅	立川		▽	□	▽	▽	—	—	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> 春以降、安い取引の事例も見られるようになり、取引価格は緩やかな下落基調に転じた。またマンション販売の不振を反映し、開発用地の動きが鈍くなっている。 取引価格は若干の下落傾向であるが、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。 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、春以降、地価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にある。 	
			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ており、高額取引は影を潜めた。未だ、高値の売り希望価格の物件が多いが買手がなく市場滞留期間が長期化しており、取引価格は概ね横ばいである。 取引価格は横ばいであり、賃料も弱含みであるが概ね横ばいであるため、取引利回りは横ばいである。 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止まりしており、賃料は概ね横ばい傾向にあるが、オフィスのテナントの入れ替えに期間を要するようになり、市場はやや弱含みである。 * 賃料、取引利回り、取引価格とも横ばいであるが、いずれの市場もやや弱含みであり、地価動向も概ね横ばい傾向にある。 	
			商業	八王子		□	□	□	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 取引件数は少ないものの需要は根強く、好立地物件として相当な高値取引もあるが、値下げ物件も見られており、取引価格は停滞気味に横ばいで推移している。 取引価格は停滞気味で、賃料水準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。 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、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 繁華性に優れる通りの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、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 * 各賃料は概ね横ばいで、取引価格は停滞気味であるため、地価動向は概ね横ばいで推移している。
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、様子見の状況といえるため、取引価格は横ばいである。 取引価格水準は横ばい、賃料もほぼ横ばいで、取引利回りは前期と同じで、変化はない。 空室率は前期に比べ上昇した。新築ビルの空室が目立ち率を引き上げた。また既存ビルの空室率も多少上昇したが、オフィス賃料は概ね横ばいである。 店舗に対する需要はある。賃料は前期に比べ変動は見られず、横ばいである。 * 各賃料及び取引価格水準は概ね横ばいであり、地価動向は前期と同様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(～-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(H20.4.1～H20.7.1)

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"> 新たな取引はないが、地域内の建物の進捗状況及び賃料の推移等から、取引価格は概ね横ばい傾向にある。 取引価格及び賃料が横ばいであること等から取引利回りは概ね横ばいで推移している。 事務所ビルの各月の賃料及び空室率等から、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 個人消費及び百貨店等の売上げは落ちている状況であるが、MM地区への来訪者の増加等から、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 * 取引価格及び事務所賃料等の動向より、地価動向は概ね横ばいで推移している。
					中区	商業	元町	→	□	□	□	□	□	□
		港北区	商業	新横浜				→	□	□	▽	▽	□	□
					都筑区	住宅	都筑区センター南	→	□	□	▽	□	—	—

【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(H20.4.1～H20.7.1)

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"> 商業地域としての集客は良好であるものの、取引価格は横ばい傾向で推移している。 賃料の上昇傾向が見られるが、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 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。 大型店舗への客足も順調で、周辺店舗の人の流れも増え、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。 * 地域的にはグリーンラインの開通により利便性は増大したが、社会経済的要因の影響から地価動向は概ね横ばいで推移している。
				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"> 周辺での取引はないが取引価格下落までは行っておらず、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、取引利回りも横ばい傾向にある。 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。 * 目立った取引はないが、駅周辺の開発動向及び東京・横浜に比べての割安感から売り物件があれば需要は見込めるため、地価動向は概ね横ばい傾向で推移している。
				中原区	住宅	元住吉		▽	△	▽	▽	—	—	▽
			商業	武蔵小杉		□	□	□	□	□	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> 再開発用地等が多いため直近の取引は把握できなかった。周辺地域の取引及び売り情報は高値止まりの様相が見られる。 取引利回りは、低水準の横ばいで推移している。 オフィス賃料は需要が少ないためか、ほぼ横ばいで推移している。 店舗賃料は小規模店舗・大規模店舗等今後の発展が期待されることからやや強含みの横ばいで推移している。 * 年初の先高感はないものの、不動産取得の潜在意欲は高いため、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(～-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(H20.4.1～H20.7.1)

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"> ・ マンション適地については動きがないが、駅に近接する等、希少性のある土地については底固い取引となっている。反面、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、取引価格は概ね横ばい傾向にある。 ・ 取引利回りは概ね横ばいで推移している。 ・ 駅へ近接する品等の高いマンションの賃貸需要は根強く、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おり、取引価格も概ね横ばい傾向で推移している。また駅近接のマンション適地はその優位性を維持しているが、建築費の上昇が投資採算性を低下させており、地価動向は横ばい乃至、若干の下落傾向にある。
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	 	△	□	▽	▽	□	□	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> ・ 景気の先行き懸念等から、需要は減少傾向にあるが、駅南再開発等による発展期待や売物件の不足から、取引価格は若干の上昇傾向にある。 ・ 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。 ・ オフィス賃料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。 ・ 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ているものの、取引価格は幾分上昇しているため、地価動向は若干の上昇傾向にある。
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	 	□	□	□	▽	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新幹線開業を睨んでの投資意欲に一服感。ファンドの売物件にも比較的安価な成約が出ており、取引価格は弱含み横ばいで推移している。 ・ 価格・賃料ともに横ばいで推移しており、取引利回りも横ばい傾向にある。 ・ 主要なオフィスビルはほぼ満室状態となっているが、エリア全体の空室率はやや上昇しており、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 ・ 飲食店の出店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。 * 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、地価動向は横ばいで推移している。
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	 	▽	△	▽	△	▽	□	△	□	<ul style="list-style-type: none"> ・ 採算性を度外視した取引は減少しており、採算性を考慮した事例が多くなってきている。 ・ 取引利回りは上昇傾向にあり、中には標準的な利回りより数%高めの取引も見られる。 ・ 空室率が上昇、オフィス賃料は値下がり傾向にある。 ・ 依然として店舗賃料は高値安定の横ばいで推移している。 * 経済の先行き不透明感等から、地価動向はほぼ横ばい傾向になってきている。
愛知県	名古屋市中村区	商業	名駅駅前	 	□	□	▽	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市況感減速傾向が続いているが、名古屋市を代表する高度商業地域であるため取引価格は横ばい傾向にある。 ・ 取引利回りについては、立地の良いAクラスビルについては横ばい、その他については上昇傾向にある。 ・ 事務所賃料は立地の良いAクラスビルについては横ばい、その他については供給過剰で空室率も高く下落傾向にある。 ・ 店舗賃料については景気動向を反映して消費者の購買意欲も減退しており、横ばい傾向にある。 * 優良物件に対しては、依然として資金力のある法人投資家の需要があり、地価動向は横ばい傾向にあるが、その他については選別化が厳しく、利回りは上昇傾向にあることから下落すると予測。 	

【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(H20.4.1～H20.7.1)

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	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、成立価格が高水準のものも見られるものの、ファイナンスの制約等により取引価格は低下傾向にある。 名古屋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回りに大きな変動は見られない。 優良なオフィスの平均賃料はほぼ横ばい傾向にある。但し、新築ビルの空室率は30%以上に上昇し、供給過剰感がある。 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、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 *名古屋駅駅前は今後も発展が予測され稀少性が高いものの、ファイナンスの制約と空室率の上昇により、地価動向は若干の下落傾向に転じている。 				
					伏見	 	▽	△	▽	▽	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 不動産ファンドの資金繰りが悪化している為、大型・高額物件の取引が成立しにくくなり、取引価格は下落傾向で推移している。 空室率が高水準にあり、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、空室率は高い水準にあるが、オフィスの募集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減少したが、飲食店等の需要は強く、需給は比較的安定しており、店舗の募集賃料はおおむね横ばいで推移している。 *不動産の取引価格は下落し、取引件数は減少し、取引利回りも上昇していることから、地価動向は若干の下落傾向にある。 		
							大曾根	 	▽	△	▽	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 売り希望価格の下落はさほど見られないが、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。 オフィスビルの賃料は概ね横ばい。 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。 *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、地価動向は若干の下落傾向にある。
									東区	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(H20.4.1～H20.7.1)

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	千種区	商業	久屋大通駅周辺		▽	△	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 法人投資家の物件取得が慎重で、市況感は悪化しており取引価格はやや下落傾向にある。 法人投資家の物件取得が慎重で、取引利回りは上昇傾向にある。 中規模ビルを中心に供給過剰の状態、オフィス賃料はやや下落傾向にある。 店舗については需給ともに目立った動きはなく、店舗賃料は横ばい傾向である。 * 需要の中心であるオフィスビルの稼働率が低下しており、法人投資家の物件取得も慎重になっており取引利回りが上昇傾向にあるため、地価動向は若干の下落傾向にある。
				覚王山		▽	□	□	□	—	—	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> 市場滞留期間が長くなり、取引価格は下落傾向にある。 賃料は、住宅では横ばい状態が続いており、取引利回りは概ね横ばい又は微増で推移している。 新築及び既存物件の賃料は利便性を反映し、ともに安定的に横ばいで推移している。 * 賃料・取引価格とも横ばい又は微減傾向にあり、地価動向は若干の下落傾向で推移している。
			商業	池下		▽	△	▽	▽	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 投資家、ファンド等による商業地の需要は減退しており、売り物件の滞留等取引価格は横ばいから下落に転じている。 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。 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。 * 賃料は横ばいで推移し土地取引は止まっており、売り物件の滞留等により、地価動向は下落傾向にある。
				今池		▽	△	▽	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 不動産業者、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横ばいから下落に転じた。 取引価格は下落基調であるが、賃料は横ばいであるため、取引利回りは若干上昇した。 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。 店舗賃料も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、土地取引の動きは不活発で売り物件の滞留などから、地価動向としては下落傾向にあると見ている。
			住宅	御器所		▽	△	▽	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> 景気の後退、建築費の高騰からマンションデベロッパー等の需要も頭打ちになっており、取引価格は下落傾向に転じている。 名古屋市中心部の収益物件余剰の余波もあって供給は増えており、取引利回りは上昇傾向にある。 居住用物件の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、マンション適地では需給バランスが逆転しており地価は下落に転じている。

【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(～-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(H20.4.1～H20.7.1)

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"> 買手の希望価格が低いことから、取引価格は下落した。 不動産市場の不透明感から取引利回りは少し上昇した。 当地区の空室率は低いが、名古屋市内の他のオフィスエリアの空室率が上昇しており、今後の動向は、不透明であるが、現状では横ばいである。 駅に近接するエリアでは出店のニーズが高いが、当該需要は1階の路面店か2階までに限定されるため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 <p>* 市場の不透明感から、取引利回りが上昇し、賃料横ばいの中、地価動向は下落傾向となった。</p>
滋賀県	大津市		商業	大津におの浜	 	□	□	□	□	□	□	□	□	<ul style="list-style-type: none"> 需要が縮小傾向にあり、取引価格も横ばいの状況で推移している模様である。 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。 <p>* 各賃料は横ばいで推移しており、土地に対する需要は縮小傾向にある。取引価格は横ばいで推移しており、地価動向も横ばい傾向にある。</p>
	草津市		住宅	南草津駅周辺	 	△	□	▽	□	—	—	□	△	<ul style="list-style-type: none"> 取引価格は駅西口・背後住宅地の動向を受け引き続きやや上昇傾向にある。 ワンルームを中心とした賃料も引き続きやや上昇傾向にあるため取引利回りは横ばいである。 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やや上昇傾向にある。 <p>* 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、周辺路線商業地や西口区画整理地内住宅地で高値取引が見られるため、地価動向は若干の上昇傾向にある。</p>
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	 	▽	□	▽	▽	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 当地区を含む京都市中心部の商業地需要は全般的に低迷しており、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総じて低下基調に歯止めがかかり、優良物件は需要の競合が減少し低下基調から横ばいに転じ、築年が古いビル等競争力の劣る物件は上昇傾向が見られる。 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、景気の減速感からオフィス需要はやや弱含みであるが、賃料水準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、新規供給が少なく当期おける不動産市況の停滞感から概ね横ばい。 <p>* 景気の減速、建築資材等の高騰、融資の厳格化等による投資採算性の悪化から地価動向は若干の下落基調にある。</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(H20.4.1～H20.7.1)

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"> 不動産融資は調整期に入り、流入資金は減少し、取引価格は下落基調にある。 土地は下落基調、建築費は上昇基調、実質賃料は下方調整傾向にあるが、総じて取引利回りは横ばい基調と見られる。 支払賃料ベースでは横ばいを維持しているが、実質賃料ベースでは権利金や更新料が縮小するなど低下基調に入りつつある。 * 融資環境のマイナス、賃貸床の過剰感、物価上昇や株価不安等の経済不安などにより、地価動向は若干の下落傾向にある。
				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り、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 オフィス賃料は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、店舗賃料は横ばいし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しないしやや下落傾向。買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若干下落傾向にある。
			商業	烏丸		▽	□	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 景気停滞感が顕著になるなかで取得価格を割った転売事例も聞かれ、一方で売出価格設定にも一時の強さは見られず、取引価格は下落局面。 空室率の増加要因等から賃料収入の減少が懸念されるが、建築コスト上昇要因を土地価格の下方調整で補い、取引利回りは横ばい程度で推移。 空室状況の改善は進まず、優良ビルの中にも徐々に増えつつある状況でオフィス賃料の下落傾向は継続している。 消費動向も陰りが見られ、入居状況にも改善が見られないことから店舗賃料の下落傾向は継続している。 * 取引動向は前期より低迷傾向が顕著と把握され、賃料の推移も弱含みと考察されることより、地価動向は下落傾向にある。
				御池		▽	□	▽	▽	▽	▽	□	—	<ul style="list-style-type: none"> 景気の減速感が強まり、金融機関の融資姿勢の厳格化や建築資材価格の高騰により、ファンド等の投資家や不動産業者の動きがみられず、取引動向の低調な状態が継続し、取引価格は下落局面に入っている。 取引価格と共に、空室率の増加により、賃料も下落しているため、取引利回りは横ばいにある。 品等の比較的良好な大型ビルでも空室や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。 稀少性により、路面店舗の需要の強さに変化は見られず、店舗賃料は横ばいにある。 * 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、地価動向は若干下落基調のまま。
				丸太町		▽	□	▽	▽	▽	▽	□	▽	▽

【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(～-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(H20.4.1～H20.7.1)

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"> 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見込みに推移しているため、これらの影響を受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、取引利回りは概ね横ばいで推移している。取引価格は若干の弱含みが認められるものの、取引利回りに大きく影響を及ぼすほどではないものと考えられる。 都心への通勤、通学が可能であり、かつ優良な住宅地として知名度が高く、単身者や若年夫婦からの賃貸需要が多いため、賃料は概ね横ばいで推移している。 * 賃料は概ね横ばいにあるものの、取引価格は弱含み、地価動向は若干弱含みの下落傾向で推移している。
						西京区	住宅	桂	 	▽	□	▽	▽	—
大阪府	大阪市	北区	商業	梅田	 	△	□	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 大型ビルの供給は梅田に集中し業務エリアとしての地位を高めているが、資金調達力から需要者が絞られてきており、取引価格の上昇幅も前期と比較して縮小傾向にある。 一部の小規模商業施設については利回りの上昇がみられたが、その他については取引利回りは概ね横ばいで推移している。 新築ビルを中心にリーシング状況は総じて好調であり、賃料は概ね横ばいで推移している。 テナントの売上動向が横ばいであり、賃料負担力に変化がないため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 * Aクラスビルオフィス賃料は新築物件の牽引により緩やかに上昇、優良物件については利回り維持であり、ペース鈍化ながらも若干の地価上昇は継続している。
				茶屋町	 	△	□	△	△	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 景気の冷え込みから一般的には、商業地は弱含みとなっているが、開発の続く当地区の将来性、集客力から、取引価格は今だ強含みであり、上昇傾向にある。 当地区の複合不動産の取引利回りは横ばいで程度である。 梅田のオフィスはほぼ満室状態が継続しており、当地区の賃料の下落傾向は現時点では見られない。 若干の景気後退にかかわらず、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。 * 商業地としての希少性、将来性が高く、投資法人による取引もあり、地価水準は底堅く若干の上昇傾向で推移している。
		中央区	商業	北浜	 	▽	△	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 取引市場においては、景気の先行き不透明感が漂っており、取引価格はこれまでの上昇傾向から横ばい若しくはやや下落傾向へ転換しつつある。 先行き不透明感を背景に、取引利回りはこれまでの横ばい傾向から上昇傾向へ転換しつつある。 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。 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。 * 取引価格は概ね横ばいからやや下落、各賃料については概ね横ばいであり、地価動向は概ね横ばい若しく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(～-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(H20.4.1～H20.7.1)

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"> ・ 実際取引成立となった案件は少ない模様。供給はやや増加しているが、実需は相変わらず少ない市況であり、取引価格水準は下値を探りつつある状況。したがって実際の取引価格の動向は横ばいである。 ・ 金融機関の融資への消極姿勢から、需要者の希望する取引利回りは依然として上昇傾向にある。 ・ 築古で中小規模の物件での空室の微増傾向は継続しているようであるが、オフィスの募集賃料等の水準に変化はないようである。 ・ 店舗の空室率、賃料水準等に大きな変化はないようである。 * 投資用案件での売り圧力が高まりつつあるが、買いが付かない状況にある。実需ベースでの地価動向に変動はなく、横ばいとみられる。
				心齋橋		△	□	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「心齋橋筋」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おり、緩やかながらも取引価格は上昇傾向を継続している。 ・ 需要者全体の中央値としての利回りは上昇しているものの、資金調達力を有する投資家の取引利回りは概ね横ばいで推移している。 ・ 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。 * 取引価格は上昇傾向を継続しているものの、店舗賃料、利回りとも横ばいで推移しており、地価動向は若干の上昇傾向で推移しているが上昇ペースは鈍化している。
				なんば		▽	△	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 取引市場においては、景気の先行き不透明感が漂っており、取引価格はこれまでの上昇傾向からやや下落傾向へ転換しつつある。 ・ 先行き不透明感を背景に、取引利回りはこれまでの横ばい傾向から上昇傾向へ転換しつつある。 ・ 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。 ・ 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。 * 取引価格はやや下落、各賃料については概ね横ばいであり、地価動向は若干の下落傾向にある。
				O B P		□	□	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区内は大手企業の本社等が大部分を占めており実際に取引成立となった事案は確認されていないが、取引価格水準はほぼ横ばいで推移しているとみられる。 ・ 投資家全般の期待利回りはやや上昇しているが、資金調達力を有する投資家の取引利回りはほぼ横ばいで推移していると判定。 ・ 新規賃料水準は横ばい、既存テナントの賃料改定についてもほとんどが横ばいで一部に増額改定がみられる程度である。 * オフィス新規賃料、取引利回りとも、前期と比較して変化はみられないため、地価動向は概ね横ばいで推移している。
	福島区	住宅	福島		□	□	▽	▽	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2極化が進み、下落する地域もみられるも近隣地域の取引価格は横ばいである。 ・ 将来の不透明感をリスクとして投資姿勢が慎重になり、投資家の希望取引利回りに上昇気配が見られるが、現状では概ね横ばいである。 ・ 賃料は硬直しており横ばい傾向にある * 賃料は横ばいで取引価格も横ばいであり、景気の下ゆれリスクにかかわらず、2極化のため地価動向は横ばいである。 	

【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(H20.4.1～H20.7.1)

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"> 分譲マンション用地として需要は底堅いが、先行き不透明で積極的に買い進む状況ではなく、様子見的な状況で取引価格は横ばいで推移している。 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、取引利回りは上昇傾向にある。 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安定している。但し、景気に対する懸念等先行き不透明で様子見であり、地価動向は横ばいで推移している。
	豊中市		住宅	豊中	➡ (➡)	□	□	□	▽	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> 比較的総額が低額な中古マンションに至っては引き合いが見られるため安定しているが、新築分譲マンションの売れ行きは停滞している状況にある。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。 賃料上昇の動きは依然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。 賃貸物件が少ないため出れば需要はすぐあるという状況が続いているが、賃料は概ね横ばいで推移している。 * 賃料・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。
	吹田市		住宅	江坂周辺	➡ (➡)	□	△	▽	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> 取引の実例が殆ど無く、取引価格としては把握し難いが、売り物件の売り希望価格は横ばいで推移している。 取引利回りとしては取引実例での検証は出来ないが、投資家の期待する利回りは上昇傾向にあり収益用売り物件との利回りの乖離が広がっている。 新築マンションの賃料は横ばい、中古マンションの賃料は横ばいないし弱含みで推移している。 * 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中で、取引実例は殆ど無く、現状では地価動向は横ばいで推移している。
	吹田市		商業	江坂	➡ (➡)	□	△	▽	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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り、乖離が広がり、取引利回りとしては上昇傾向にある。 新築オフィスビルの募集に対し新規需要は少なく、オフィス賃料は横ばいないし弱含みで推移している。 背後人口の増加により、繁華性の高い1階店舗の賃料は強含みであるが、その他は横ばい乃至弱含みで推移している。 * 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おり取引件数は少なく、地価動向は横ばいで推移している。
兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	➡ (➡)	□	□	△	▽	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 取引価格は横ばい傾向にあり、投げ売り等の安値物件もない。 一等地では取引価格・賃料ともに横ばいとなっているため、取引利回りも横ばい傾向にある。 オフィスの空室率は10%台を維持しており、賃料値下げの兆候も見られないため、オフィス賃料は横ばい傾向にある。 店舗の空室は稀であるが賃料値上げの兆候は見られないため、店舗賃料は横ばい傾向にある。 * 賃料・空室率等が横ばいで、注目すべき取引も見受けられないため、短期的には地価動向は横ばいで推移している。
				市役所周辺	➡ (➡)	□	□	▽	▽	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 取引価格は反転下落傾向にあるとの観測も根強いが、当該見方を裏付ける事例資料等は乏しく、横ばい状態にある。 取引価格水準に大きな変動が認められないので、取引利回りにも大きな変動はないと推定される。 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。 店舗の進出・退去に特段の変動はなく、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 * 取引価格及び賃料は概ね横ばいで推移しており、地価動向は概ね横ばいで推移している。

【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(H20.4.1～H20.7.1)

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"> 景況の悪化等による取引件数の減少により、高値取引や大規模地取引はかなり減少しており、取引価格は横ばいを続けている。 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。 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。 * 取引価格は横ばい、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が、近い将来に下落局面に入るとの見方が多い。
			住宅	甲子園口	→ (→)	□	□	▽	▽	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> 不動産業者等による割高な価格による取引事例は殆ど見られなくなり適正水準に収束しつつある。取引価格は総じて横ばいで推移している。 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。 賃貸マンションの需要と供給は安定しており、特に目立った変動要因はないことから賃料は概ね横ばいで推移している。 * 賃料が概ね横ばいで推移し、取引価格も総じて横ばいで推移しているため、地価動向は概ね横ばいで推移している。
	商業	阪神西宮駅周辺	→ (→)	□	□	▽	□	□	□	—	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 強気の価格設定には買手がついてきていない。市況の動きは鈍く取引価格は横ばいないし弱含みの下落傾向である。 取引価格、各賃料についても目立った変動はなく、取引利回りも概ね横ばいで推移している。 新規のオフィス需要が少なく、賃料動向にも変化は認められず概ね横ばいで推移している。 新規の開店もあるが、店舗賃料に大きな変化はなく概ね横ばいで推移している。 * 地価は景気後退の影響を受け調整局面に入っており、取引価格及びオフィス賃料・店舗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。 	
	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るが、周辺地域の取引価格・売希望価格は下落している。 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。 富裕層向けの大規模賃貸住宅が主で、内装や設備での個性化を図っており、一様な相場が形成されていないが、賃料は概ね横ばいで推移している。 * 取引価格・売り希望価格は下落しており、地価動向は若干の下落傾向と推定される。
岡山県	岡山市		商業	岡山駅周辺	→ (↘)	□	□	□	▽	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 再開発ビルの完成、ホテル開業等の影響により、繁華性や集客力が増大し、他の地区と比較して、当地区の優位性が増大しているが、駅前の幹線道路沿いの取引はほとんど認められず、取引価格の動向は様子見の横ばいである。 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。 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。 * 駅前地区は公共及び民間の投資が多いが、景気に不透明感が強く地価動向は様子見の状態でも概ね横ばいである。

【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(H20.4.1～H20.7.1)

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"> 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上昇傾向は縮小している。 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弱含みであり、相対的に取引利回りは低下傾向にある。 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、賃料は依然として弱含みで推移している。 <p>* 賃料は横ばい、背後地は弱含みで推移している。地価は上昇しつつも鈍化傾向にある。</p>
			商業	紙屋町		△	□	▽	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 建替等による高度利用が進展しつつあるなかで、取引価格は前期同様上昇基調にあるが、オフィスビル賃料の伸び悩みや金融機関の不動産に対する融資姿勢の厳格化等から取引件数も減少しており、上昇率は鈍化傾向を強めている。 賃料が横ばいで推移する一方で、取引価格は上昇傾向にあるが、投資環境が悪化しつつあるなかで、様子見の状態が続いており、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 空室率は、11%前後と高止まりから微増傾向にあり、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 オフィスビル(低層階)の店舗賃料は弱含みで推移しているが、商店街においては需要の根強さに支えられ堅調に推移しており、総じて店舗賃料は横ばいで推移している。 <p>* 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>
			商業	広島駅南		△	□	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 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。 賃料上昇の期待、周辺地区の開発期待が見られる一方で今後のビル供給過剰感からの慎重さも見受けられるため、取引利回りは横ばい傾向で推移している。 オフィスの空室率、募集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。 <p>* 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>
愛媛県	松山市		商業	一番町		□	□	□	□	□	□	—	<ul style="list-style-type: none"> 今年に入り、取引価格は全般的に概ね横ばいで推移している。 地価上昇も沈静化し、取引利回りも横ばいの状況にある。 建築中の新規ビルは募集賃料が割高で、動向が注目されるものの、オフィス賃料は引き続き横ばい。 当地域のような一等地では、需要は根強く、店舗賃料はほぼ横ばい。 <p>* 当地域は需要が根強い地域だが、地価上昇もほぼ終息し、横ばい傾向に推移してきた。</p>	
福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠		▽	□	▽	□	—	—	▽	<ul style="list-style-type: none"> 高値取引はなく、取引価格はやや下落している。 投資家が求める利回りはやや高くなりつつあるが、実際の利回りは横ばいである。 原油高等により家計の消費は落ち込んでいるが、マンション賃料は横ばいで推移している。 <p>* 建築コスト高等により分譲マンションの売行きは鈍化しており、取引価格はやや下落、賃料は横ばいで推移しているため、地価動向は若干の下落で推移している。</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(H20.4.1～H20.7.1)

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"> 天神の一等地についても賃料下落や空室率の上昇がはっきりしてきたため、キャッシュフローが低下しており、要求利回りの上昇も加わって、取引価格は低下している。 東京圏の要求利回りが徐々に高くなっていくなかで、福岡市の収益用不動産に対する要求利回りも当然上昇しており、もう一段階上がっている状況である。 景気先行き悪化懸念からオフィスの出店や拡張を見合わせる動きが支配的で、需要の減退に加え、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傾向へと移行している。 店舗の募集賃料は依然高いが、消費マインドが停滞しているため、賃料負担力は低下しており、天神周辺に空き店舗が多い点と相まって、天神の店舗賃料は下降気配である。 * 店舗賃料・オフィス賃料とも下降気配であり、空室率も上昇傾向にあるほか、これまで底堅かったプライムエリアの取引利回りもやや上昇しているため、地価動向は下落となった。
				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"> 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。 店舗・オフィス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で推移している。 オフィスの賃貸需要は安定しつつあり、新築、既存物件の募集賃料及び成約賃料は横ばいで推移している。 店舗賃料はオフィス賃料同様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、依然根強い取引需要があり、地価は若干の上昇傾向にある。

【凡例】

※総合評価  : 上昇(6%程度～)  : 上昇(3～6%程度)  : 上昇(0～3%程度)  : 横ばい(0%程度)  : 下落(-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。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。
宮城県	仙台市	青葉区	錦町	住宅	JR仙台駅からの徒歩圏。高級住宅地域内の中高層マンション地区。
	仙台市	青葉区	中央1丁目	商業	JR仙台駅西口周辺。駅前に百貨店や高層店舗ビルが集積する高度商業地区。
	仙台市	青葉区	一番町	商業	仙台市営地下鉄南北線の広瀬通駅からの徒歩圏。仙台駅の西方約1kmに位置し、アーケード街を中心に店舗ビルや飲食店が建ち並ぶ高度商業地区。
埼玉県	さいたま市	中央区	新都心	住宅	JR埼京線の北与野駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビル、共同住宅が建ち並ぶさいたま新都心から連たんする住宅地区。
	さいたま市	中央区	新都心	商業	JR京浜東北線のさいたま新都心駅からの徒歩圏。官公署を中心とした業務系の商業地域で、高層ビルが連たんするさいたま新都心内の業務高度商業地区。
	さいたま市	大宮区	大宮駅西口	商業	JR京浜東北線の大宮駅西口周辺。大規模店舗、大規模オフィスもあり、中高層ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	さいたま市	浦和区	浦和駅周辺	商業	JR京浜東北線の浦和駅周辺。中層の店舗や事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	川口市		川口駅東口	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。
東京都	区部	千代田区	丸の内	商業	東京駅の丸の内口に位置し、高層の事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	千代田区	秋葉原	商業	JR山手線の秋葉原駅周辺。中高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	中央区	佃・月島	住宅	東京メトロ有楽町線の月島駅からの徒歩圏。超高層マンションの中に低層住宅が混在する住宅地区。
	区部	中央区	銀座	商業	概ね、銀座1～8丁目、外堀通りから昭和通りまでの地域内に集積した高度商業地区。
	区部	中央区	八重洲	商業	東京駅八重洲口に位置し、中高層の店舗、事務所等が建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	港区	高輪	住宅	東京メトロ南北線の白金高輪駅からの徒歩圏。超高層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	区部	港区	芝浦	住宅	JR山手線の田町駅からの徒歩圏。超高層共同住宅が建ち並ぶ海岸沿いの住宅地区。
	区部	港区	六本木	商業	東京メトロ日比谷線の六本木駅周辺。高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	港区	汐留	商業	都営地下鉄大江戸線の汐留駅からの徒歩圏。高層店舗付事務所ビルが建ち並ぶ汐留シオサイト内の高度商業地区。
	区部	新宿区	新宿	商業	JR山手線の新宿駅周辺一帯。高層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ西新宿地区、及び百貨店、飲食店等が集積する新宿三丁目地区を有する高度商業地区。
	区部	渋谷区	渋谷	商業	JR山手線の渋谷駅周辺一帯。高層店舗付事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	渋谷区	表参道	商業	東京メトロ千代田線の明治神宮前駅周辺。表参道の表通りを中心として中高層の店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	豊島区	池袋東口	商業	JR山手線の池袋駅の東側に位置し、中高層の店舗、事務所が建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	品川区	品川	住宅	東京臨海高速鉄道りんかい線の品川シーサイド駅からの徒歩圏。高層共同住宅、事務所等が建ち並ぶ住宅地区。
区部	江東区	豊洲	住宅	東京メトロ有楽町線の豊洲駅からの徒歩圏。高層、超高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。	
多摩	武蔵野市	吉祥寺	住宅	JR中央線の吉祥寺駅からの徒歩圏。中高層共同住宅の中に低層店舗もみられる住宅地区。	

都道府県	都市名	行政区	地区	区分	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴
東京都	多摩	武蔵野市	吉祥寺	商業	J R中央線の吉祥寺駅周辺。中層の店舗、事務所、銀行等が建ち並ぶ高度商業地区。
	多摩	立川市	立川	住宅	J R中央線の立川駅からの徒歩圏。中高層共同住宅が多くみられる住宅地区。
	多摩	立川市	立川	商業	J R中央線の立川駅周辺。店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	多摩	八王子市	八王子	商業	J R中央線の八王子駅周辺。中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
神奈川県	横浜市	西区	横浜駅西口	商業	J R東海道本線の横浜駅西口周辺。高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	横浜市	西区	みなとみらい	商業	J R根岸線の桜木町駅からの徒歩圏。高層店舗兼事務所が建ち並ぶ横浜みなとみらい21地区内の業務高度商業地区。
	横浜市	中区	元町	商業	J R根岸線の石川町駅からの徒歩圏。中低層の専門小売店が建ち並ぶ商業地区。
	横浜市	港北区	新横浜	商業	J R横浜線の新横浜駅前。高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	横浜市	都筑区	都筑区センター南	住宅	横浜市営地下鉄3号線のセンター南駅（横浜駅まで地下鉄で約21分）からの徒歩圏。マンションが建ち並ぶ住宅地区。
	横浜市	都筑区	都筑区センター北	商業	横浜市営地下鉄3号線のセンター北駅（横浜駅まで地下鉄で約23分）周辺。百貨店や店舗の中にマンションも混在する商業地区。
	横浜市	青葉区	美しが丘	住宅	東急田園都市線のたまプラーザ駅（渋谷駅まで東急線で約19分）からの徒歩圏。中層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	川崎市	川崎市	川崎駅東口	商業	J R東海道本線の川崎駅東口周辺。中高層の事務所、店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。
	川崎市	中原区	元住吉	住宅	東急東横線の元住吉駅（横浜駅まで東急線で約20分、渋谷駅まで東急線で約21分）からの徒歩圏。中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。
川崎市	中原区	武蔵小杉	商業	J R南武線の武蔵小杉駅（横浜駅まで東急線で約15分、渋谷駅まで東急線で約13分）周辺。中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。	
川崎市	麻生区	新百合ヶ丘	住宅	小田急小田原線の新百合ヶ丘駅（新宿駅まで小田急線で約27分）からの徒歩圏。中高層のマンションが建ち並ぶ地区。	
新潟県	新潟市	中央区	新潟駅南	商業	J R新潟駅南口周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。
石川県	金沢市		金沢駅周辺	商業	J R金沢駅周辺。金沢駅西側を中心にホテル、事務所等が建ち並ぶ商業地区。
静岡県	静岡市	葵区	静岡駅周辺	商業	J R静岡駅周辺。中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
愛知県	名古屋市	中村区	名駅駅前	商業	名古屋市営地下鉄東山線の名古屋駅周辺。J R名古屋駅西側に位置し、中高層事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	名古屋市	西区	名駅北	商業	名古屋市営地下鉄東山線の名古屋駅からの徒歩圏。J R名古屋駅北側に位置し、高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	名古屋市	中区	栄駅周辺	商業	名古屋市営地下鉄東山線の栄駅周辺。中高層の事務所、店舗等が建ち並ぶ名古屋市中心部の高度商業地区。
	名古屋市	中区	伏見	商業	名古屋市営地下鉄鶴舞線の伏見駅周辺。中高層の事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	名古屋市	東区	大曽根	住宅	J R中央線の大曽根駅（名古屋駅までJ Rで約11分）からの徒歩圏。中高層の共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	名古屋市	東区	久屋大通駅周辺	商業	名古屋市営地下鉄桜通線の久屋大通駅（栄駅の北側近接）周辺。中高層事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	名古屋市	千種区	覚王山	住宅	名古屋市営地下鉄東山線の覚王山駅（名古屋駅まで地下鉄で約12分）からの徒歩圏。マンションや一般住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	名古屋市	千種区	池下	商業	名古屋市営地下鉄東山線の池下駅（名古屋駅まで地下鉄で約11分）周辺。中高層の店舗兼共同住宅が建ち並ぶ商業地区。
	名古屋市	千種区	今池	商業	名古屋市営地下鉄東山線の今池駅（名古屋駅まで地下鉄で約9分）周辺。中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	名古屋市	昭和区	御器所	住宅	名古屋市営地下鉄鶴舞線の御器所駅（名古屋駅まで地下鉄で約14分）からの徒歩圏。共同住宅の中に、店舗、事務所ビルが混在する住宅地区。
名古屋市	熱田区	金山	商業	J R東海道本線の金山駅（名古屋駅までJ Rで約8分）周辺。中高層の店舗兼事務所が建ち並ぶ商業地区。	
滋賀県	大津市		大津におの浜	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的心斎橋駅周辺。ブランド店舗等も集積し、高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	大阪市	中央区	なんば	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線のなんば駅周辺。高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	大阪市	中央区	O B P	商業	大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線の大阪ビジネスパーク駅周辺。大規模な高層事務所ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。
	大阪市	福島区	福島	住宅	J R大阪環状線の福島駅からの徒歩圏。梅田までも徒歩圏に入る地域で、中高層事務所、マンションが建ち並ぶ住宅地区。
	大阪市	天王寺区	天王寺	住宅	近鉄大阪線の上新町駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビル、マンションが建ち並ぶ住宅地区。
	豊中市		豊中	住宅	北大阪急行電鉄の千里中央駅（新大阪駅まで約13分）からの徒歩圏。中高層のマンション、社宅が建ち並ぶ住宅地区。
	吹田市		江坂周辺	住宅	大阪市営地下鉄御堂筋線の江坂駅（新大阪駅まで約4分）からの徒歩圏。中高層店舗付共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
吹田市		江坂	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線の江坂駅（新大阪駅まで約4分）周辺。中層ビル、飲食店等が建ち並ぶ商業地区。	
兵庫県	神戸市	中央区	三宮駅前	商業	J R三ノ宮駅周辺。大型店舗、専門店が建ち並ぶ高度商業地区。
	神戸市	中央区	市役所周辺	商業	J R三ノ宮駅からの徒歩圏で、神戸市役所周辺。中高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	神戸市	東灘区	岡本	住宅	J R東海道本線の摂津本山駅（三ノ宮駅まで約10分）からの徒歩圏。背後に名声の高い住宅地域がある店舗兼共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	西宮市		甲子園口	住宅	J R東海道本線の甲子園口駅（大阪駅まで約14分）からの徒歩圏。店舗、マンションが混在する住宅地区。
	西宮市		阪神西宮駅周辺	商業	阪神電鉄本線の西宮駅周辺。飲食店舗、小売店舗が建ち並ぶ商業地区。
芦屋市		J R芦屋駅周辺	住宅	J R東海道本線の芦屋駅からの徒歩圏。周辺は優良な戸建住宅の多い、中層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。	
岡山県	岡山市		岡山駅周辺	商業	J R岡山駅周辺。岡山駅東側を中心として、中高層ビルが建ち並ぶ岡山市中心の商業地区。
広島県	広島市	中区	白島	住宅	J R広島駅の北西方約1.6km、広島電鉄白島駅周辺。中高層のマンションが建設され、高度利用化が進む住宅地区。
	広島市	中区	紙屋町	商業	J R広島駅の南西方約1.7km、広島電鉄紙屋町西駅周辺。中高層事務所、店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	広島市	南区	広島駅南	商業	J R広島駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
愛媛県	松山市		一番町	商業	伊予鉄道の松山市駅の北東方約1km、伊予鉄道大街道駅周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ松山市中心の商業地区。
福岡県	福岡市	中央区	大濠	住宅	福岡市営地下鉄空港線の唐人町駅（天神駅まで約6分）からの徒歩圏。大規模一般住宅の中にマンションが混在する地区。
	福岡市	中央区	天神	商業	福岡市営地下鉄空港線天神駅周辺。中高層の事務所、店舗ビルが建ち並ぶ福岡市中心の高度商業地区。
	福岡市	博多区	博多駅周辺	商業	J R博多駅周辺。博多駅博多口（西側）を中心として高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
沖縄県	那覇市		那覇新都心	商業	沖縄都市モノレール線のおもろまち駅（県庁前駅まで約7分）からの徒歩圏。中高層の店舗兼事務所が建ち並ぶ再開発による新商業地区。