

平成 25 年 12 月

平成 25 年世界地価等調査結果



公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会

はしがき

「世界地価等調査」は、1982（昭和 57）年から 2～3 年に 1 回当協会が継続して行っているもので、世界の住宅価格等を中心に各都市圏の不動産に関するデータを調査したものです。具体的には、世界の主要都市を選定するとともに、当該対象都市に在住する鑑定人に地価水準や住宅価格に関する調査票を送付するという方法を採用していますが、鑑定人から回収された調査結果について、詳細な整理分析を経て地価の国際比較を行ってきました。とくに、本調査のうち 1991（平成 3）年から 1998（平成 10）年調査は、国土庁（現国土交通省）と共同調査を行い、対象都市に在住する鑑定人にヒアリング調査を実施して調査を行いました。その後、国土交通省との共同調査が終了したことにより、本会の継続調査として、調査票回収方式による調査を実施してきました。

なお、前回調査からインターネットによる調査方法を採用し、鑑定人にインターネット上での回答を求めることができるようになりましたので、以前に比較すると迅速な情報収集及び分析が一定程度可能になりました。

また、それぞれの調査都市における地域動向や、調査地点の適格性等の観点から、一部の都市で地点を変更した上で調査を行いました。

今回の調査概要は次のとおりです。

(1) 調査対象都市（14 カ国 19 都市）

日本(東京)、カナダ(バンクーバー)、アメリカ合衆国(ニューヨーク、サンフランシスコ、ホノルル)、メキシコ(メキシコシティ)、ブラジル(サンパウロ)、イギリス(ロンドン)、フランス(パリ)、ドイツ(ベルリン、フランクフルト)、韓国(ソウル)、中国(北京、上海、香港)、台湾(台北)、シンガポール(シンガポールシティ)、オーストラリア(シドニー)、ニュージーランド(オークランド)

(2) 評価時点 平成 25 年（2013 年）1 月

(3) 調査方法

世界の主要都市の土地価格、住宅価格、商業地の賃料水準等について、現地の鑑定人にインターネットを通じて調査を依頼し、その結果を整理分析しました。

平成 25 年 12 月

公益社団法人 日本不動産鑑定協会士協会連合会

国際委員会委員長

国際不動産調査小委員長

山下 誠之

(図 2-6) 対象都市の集合住宅地の建物床面積と住宅価格の世界都市間比較 (為替レートによる)	21
(3)集合住宅地の新規賃料	22
(表 3) 集合住宅地の賃料 (月額 1 m ² あたり) の都市間比較 (基礎データ)	23
(図 3-1) 対象都市の集合住宅地の調査地点の賃料 (月額 1 m ² あたり) の比較 (購買力平価による)	24
(図 3-2) 対象都市の集合住宅地の調査地点の賃料 (月額 1 m ² あたり) の比較 (為替レートによる)	25
(図 3-3) アジア等の都市の集合住宅地の調査地点の賃料 (月額 1 m ² あたり) の比較 (為替レートによる)	26
(図 3-4) 東京を基準とした主な都市の集合住宅地の賃料 (年間 1 m ² あたり) の推移 (購買力平価による)	27
(図 3-5) 2000 年を基準とした主な都市の集合住宅地の賃料 (年間 1 m ² あたり) の推移 (為替レートによる)	28
(図 3-6) 対象都市の集合住宅地の賃料と床面積の世界都市間比較 (為替レートによる)	29
(4)高度商業地の新規賃料	30
(表 4) 高度商業地の賃料 (月額 1 m ² あたり) の都市間比較 (基礎データ)	31
(図 4-1) 対象都市の高度商業地の調査地点の賃料 (月額 1 m ² あたり) の比較 (購買力平価による)	32
(図 4-2) 対象都市の高度商業地の調査地点の賃料 (月額 1 m ² あたり) の比較 (為替レートによる)	33
(図 4-3) アジア等の都市の高度商業地の調査地点の賃料 (月額 1 m ² あたり) の比較 (為替レートによる)	34
(図 4-4) 東京を基準とした主な都市の高度商業地の賃料 (年間 1 m ² あたり) の推移 (購買力平価による)	35
(図 4-5) 2000 年を基準とした主な都市の高度商業地の賃料 (年間 1 m ² あたり) の推移 (為替レートによる)	36
(5)2013 年世界地価等調査における平均的な Cap Rate	37
(表 5-1) 各都市の調査人からの回答 (基礎データ・集合住宅)	37
(表 5-2) 各都市の調査人からの回答 (基礎データ・商業地域)	38

(図 5-1) 集合住宅地 (アッパークラス)	38
(図 5-2) 集合住宅地 (ミドルクラス)	39
(図 5-3) 商業地域 (普通商業地域)	39
(図 5-4) 商業地域 (高度商業地域、中央ビジネス地区)	40
(図 5-5) 商業地域 (最高価格地)	40
(6)2013 年世界地価等調査における平均的な空室率	41
(表 6-1) 各都市の調査人からの回答 (基礎データ)	41
(表 6-2) 各都市の調査人からの回答 (基礎データ)	42
(図 6-1) 集合住宅地 (アッパークラス)	42
(図 6-2) 集合住宅地 (ミドルクラス)	43
(図 6-3) 商業地域 (普通商業地域)	43
(図 6-4) 商業地域 (高度商業地域、中央ビジネス地区)	44
(図 6-5) 商業地域 (最高価格地)	44

データ編

1. 対象地及び周辺の状況	
I. 日本編.....	4
II. アメリカ編	6
III. ヨーロッパ編.....	18
IV. アジア・オセアニア編.....	26
2. 調査票とりまとめ (一覧表)	
I. 日本編.....	1
II. アメリカ編	2
III. ヨーロッパ編.....	8
IV. アジア・オセアニア編.....	12

世界地価等調査

1. 調査の目的

海外の主要都市の住宅地・商業地における土地情報は、不動産市場が国内市場であること、不動産概念や制度が国や都市毎に多様であること等から、OECD等の国際機関においても収集整理されず、このため、近年のグローバル化や海外直接投資の増大を背景とした我が国の不動産投資市場の整備の検討段階において、比較可能なデータ等が不足しているのが現実である。不動産に関するデータを正確に比較することは困難な面があるが、人、物、金及び情報がボーダーレスに移動し、相互に影響を与え合う現在においては、生活・経済の両面から、海外の住宅価格等の不動産に関するさらなる最新のデータへのニーズが高まっている。

このようなニーズを踏まえ、昭和55年から2～3年に一度の周期で始めた国際地価調査について、平成8年に国土交通省（当時国土庁）との共同調査として世界不動産市場調査を実施したのを契機に、調査対象都市を拡大し、呼称も「世界地価等調査」に改めて2年ごとに調査を実施してきた。リーマンショックや欧州債務危機、さらには米国の金融緩和政策の出口問題が世界経済に大きな影響を与えるなど経済のグローバル化が進展するなかで、グローバルな経済動向と各国の不動産市場の動きの関連性が高まっており、海外の不動産に関する最新のデータによる比較が求められている。

本調査では、各国の住宅価格等の情報を収集するとともに、各国の不動産事情の相違を比較方法に反映すること等を踏まえ、世界の住宅価格等を中心に世界の各都市圏の不動産に関するデータを調査、比較したものである。

2. 今回の調査結果の特徴

平成25年（2013年）の調査結果の特徴は次のとおりである。

- (1) 東京の調査地点の戸建住宅地の住宅価格は100.5百万円となっており、OECD加盟国の調査対象都市の調査地点との比較の中では前回調査と同様に、ロンドンに次いで第2位である。

OECD加盟国の調査対象都市の中では、2011年と2013年を比較すると、現地通貨表示ではニューヨークをはじめ多くの都市では上昇しており、東京など一部では横這いないし若干の下落を示している。

- (2) 東京の調査地点の集合住宅地の住宅価格は29.5百万円となっており、OECD加盟国の調査対象都市の中では購買力平価換算で12位、為替相場換算で8位となっている。

OECD加盟国の調査対象都市の中で、2011年と2013年を比較すると、ニューヨー

ク、パリ、ベルリン等の5都市で住宅価格が上昇し、東京、サンフランシスコ、ロンドン等の8都市がほぼ横ばいで推移している。

- (3) 東京の調査地点の集合住宅地の1㎡当たりの月額の新規賃料は2,143円となっており、OECD加盟国の調査対象都市の中では5番目と、中位の水準となっている。

OECD加盟国の調査対象都市の中では、東京を上回る都市はロンドン、ニューヨーク、ソウル、パリで、前回調査と同様である。リーマンショックがあった2008年以降、賃料の変動が大きかった都市が2008年以前の緩やかな推移に戻りつつある。

- (4) 東京の調査地点の高度商業地の1㎡当たりの月額の新規賃料は8,200円となっており、OECD加盟国の調査対象都市の中では、前回調査と同様、ロンドンに次ぐ水準となっている。

2000年～2013年の主な都市の調査地点の新規賃料の推移を見ると、2007年までの上昇基調が2008年のリーマンショックを機に下落に転じた後、2010年以降はニューヨークの顕著な上昇を除き比較的安定的に推移してきている。）

3. 調査概要

(1) 調査事項

本調査では、過年度及び平成23年に行った調査結果（以下、平成23年に行った調査を「前回調査」という。）を踏まえつつ、以下の事項を中心に調査を行った。

- 標準的な住宅について

住宅価格（土地・建物一体価格。以下、本調査における「住宅価格」は土地・建物一体の価格をいう。）、新規賃料

- 標準的な商業用不動産について

新規賃料

「標準的な住宅」の住宅価格・新規賃料及び「標準的な商業用不動産」の新規賃料は、土地・建物の規模や用途、間取り等から判断して、地域において標準的規模の敷地を設定し、当該敷地上に最有効使用の状態にある、地域の標準的な住宅又は商業用不動産を想定して算出したものである。

なお、前回調査に引き続き、集合住宅について、空室率・営業経費率・キャップレートを調査事項に含めた。

- (2) 評価時点 平成25年（2013年）1月

- (3) 調査実施期間 平成24年12月～平成25年3月

(4) 調査比較対象都市

東京、バンクーバー、ニューヨーク、サンフランシスコ、ホノルル、メキシコシティ、サンパウロ、ロンドン、パリ、ベルリン、フランクフルト、ソウル、北京、上海、香港、台北、シンガポール、シドニー、オークランド
具体的な調査地点については(6)の通り。

(5) 調査対象

① 住宅地

各都市の都心から概ね1時間以内の一戸建住宅又は集合住宅が集積している地域で、居住環境が良好な地域(以下、それぞれ「戸建住宅地」「集合住宅地」という。)を対象とする。

② 商業地

商業・業務機能が集積している地域で、都心又は副都心にあつて、比較的大規模な中高層の店舗、事務所等が高密度に集積している地域(以下、「高度商業地」という。)を対象とする。

(6) 調査地点の選定

調査対象地(戸建住宅地、集合住宅地、高度商業地)において、現地の評価人が最も標準的な土地利用のエリアを調査地点として選定した。

なお、調査地点の選定に当たっては、調査対象都市における実質的な集積や連担を考慮しており、形式的な行政区域にはこだわっていない。

<調査地点の具体的な所在>

各都市の住宅地の具体的な所在については以下のとおりである。

	<戸建住宅地>	<集合住宅地>
東京	杉並区成田東	練馬区豊玉北
バンクーバー	イーストサイド Eastside	イーストサイド Eastside
ニューヨーク	スタッテンアイランド Staten Island	チェルシー・マンハッタン Chelsea of Manhattan
サンフランシスコ	サウスサンフランシスコ South San Francisco	サンセットリッチモンド Sanset Richmond
ホノルル	パールシティ Pearl City	マキキ Makiki
メキシコシティ	アバンテコジョアカン Avante Coyoacan	ナルバルテ Narvarte
サンパウロ	ヴィラマリアナ Vila Mariana	ヴィラマリアナ Vila Mariana
ロンドン	キングストン Kingston	バターシー Battersea
パリ	—	15th district Rue Lecourbe
ベルリン	ルーダー・リヒターフェルデ・スード Rudow/ Lichterfelde Süd	プレントラウアー・ベルグ・シュテーグリッツ Prenzlauer berg/Steglitz
ソウル	フヤンドン Hwayang Dong(華陽洞)	ホンジェドン Hongeun Dong(弘濟洞)

北京	ツワンシャンチュエアン 紫王山荘	万科公园五号公萬
上海	チアディンケー ミンシンケー チンブケー 嘉定区、閔行区、青浦区	プーシーケー 浦西区
香港	シャティン 沙田	ノースポイント コーズウェイベイ 北角、銅鑼灣
台北	シンティエン アンゴン シーチー タンスウエー 新店、安坑、汐止、淡水、 サンツー 三芝	内湖区、松山區
シンガポール	ホランドロード Holland Road	リバーバレー River Valley
バンコク	Pinklo-Nakornchaisri Road	Rama 3 and 4 Road
シドニー	オートリー Oatley	ライド Ryde
オークランド	マウントロスキル Mt. Roskill	マウントロスキル Mt. Roskill

※ パリの戸建住宅地は、都合により 2010 年以降は調査を実施していない。

各都市の「高度商業地」の具体的な所在については以下のとおりである。

東京	新宿区西新宿
バンクーバー	ダウンタウン ペニンシュラ Downtown Peninsula
ニューヨーク	タイムスクウェア ミッドタウンマンハッタン Times Square Midtown Manhattan
サンフランシスコ	ダウンタウン Downtown
ホノルル	ダウンタウン Downtown
メキシコシティ	ダウンタウンゾカロヒストリックセンター Downtown Zocalo Historic Center
サンパウロ	ヴィラオリンピア Vila Olimpia
ロンドン	メイフェア セントジェームス Mayfair St. James
パリ	8th, 1st 2nd district.
ベルリン	クールフェルステンダム クーダム フリードリヒ・シュトラッセ Kurfürstendamm (通称Kudamm) / Friedrichstraße
フランクフルト	Hauptwach Hauptwach
ソウル	ミョンドン Myung Dong (明洞)
北京	ワンフーチン 王府井
上海	ナンチントル 南京東路
香港	ディストリクトセントラル 中環
台北	チョンシャンペイルー チョンシャンナンルー タイペイチョーチャン 中山北路・中山南路・台北車站
シンガポール	シェントンウェイ・セシルストリート・ロビンソンロード Shenton Way Cecil Street Robinson Road
シドニー	シドニー Sydney
オークランド	クイーンズストリート Queen Street

(7) 調査方法

各国の不動産鑑定士等に依頼して、対象都市の各調査地点の住宅価格等を調査した。

4. 比較方法

各都市の住宅価格及び賃料の比較に当たって、OECD加盟国については、OECD購買力平価および為替相場により円換算し、さらに、東京を100とした指数により比較した。

また、主にアジア地域を中心とするOECD加盟国以外の国については、年平均為替相場により円換算し、東京を100とした指数により比較した。

なお、本文中における円換算後の住宅価格は、換算した価格のままの値を表記している。

(注) 調査対象となったOECD加盟国(地域別・アルファベット順。計10カ国。)

カナダ、メキシコ、アメリカ、オーストラリア、日本、韓国、ニュージーランド、フランス、ドイツ、イギリス

(出典) OECD購買力平価：Stat Extracts, OECD

年平均為替レート(台湾以外)：International Monetary Fund;

International Financial Statistics, Yearbook

台湾：Central Bank of the Republic of China

5. 調査結果のまとめ

(1) 戸建住宅地の住宅価格

東京の調査地点の戸建住宅地の住宅価格は100.5百万円となっており、OECD加盟国の調査対象都市の調査地点との比較の中では前回調査と同様に、ロンドンに次いで第2位である。

OECD加盟国の調査対象都市の中では、2011年と2013年を比較すると、現地通貨表示ではニューヨークをはじめ多くの都市では上昇しており、東京など一部では横這いや若干の下落を示している。

(1) OECD加盟国の調査対象都市の調査地点の戸建住宅地の住宅価格を見ると、東京は100.5百万円となっている。一方、ロンドン（購買力平価換算で157.1百万円、東京を100とした指数は156.3、為替相場換算で123.5百万円、東京を100とした指数は122.9）が、調査地点の戸建住宅地の住宅価格が依然として東京の調査地点の戸建住宅地より上回っている。（表1、図1-1、図1-2）

また、アジアの諸都市等との比較では、民間の戸建住宅地が稀少で、調査地点が比較的所得水準の高い世帯を対象としているシンガポール（為替相場換算で1,005百万円、同1,000.3）や香港（同じく124.4百万円、同123.8）が前回よりもさらに東京を上回っている。（表1、図1-3）

(2) OECD加盟国の調査対象都市の中では、前回調査で東京を上回ったロンドンの調査地点の住宅価格が、前回調査に引き続き、東京の調査地点の住宅価格を上回った。バンクーバーの調査地点の住宅価格が前回調査から大きく伸び東京に迫る水準となったほか、ニューヨーク、フランクフルトの調査地点の住宅価格が上昇した。（図1-1、図1-4）

また、アジアの諸都市等との比較では、前回調査で東京の調査地点の住宅価格を上回ったシンガポールと香港の調査地点の住宅価格との格差が前回調査よりさらに拡大した。（図1-3）

(3) 2000年～2013年の主な都市の調査地点の住宅価格の推移を見ると、2008年におきたリーマンショックの影響もあって2008年以降下落している都市が多かったが、2010年からは上昇に転じた都市も見られる。東京の調査地点の住宅価格は近年は安定的に推移している。（図1-5）

(4) 戸建住宅の広さを見ると、東京の調査地点は、特に敷地面積が全調査対象都市の調査地点の中で小さい方に属し、敷地面積に比して住宅面積がやや大きいことが分かる。（表1、図1-6）

(表1) 戸建住宅地の住宅価格の都市間比較(基礎データ)

OECD加盟国の都市	通貨単位	OECD 購買力平価	戸建住宅地の住宅価格				
			(各国通貨)	(円)	(指数)	住宅床面積 (㎡)	敷地面積(㎡)
東京	円	1.00	100,500,000	100,500,000	100.0	150	200
バンクーバー	CDドル	86.37	1,100,000	95,001,500	94.5	223	368
ニューヨーク	USDドル	105.97	564,375	59,806,819	59.5	244	525
サンフランシスコ	USDドル	105.97	475,000	50,335,750	50.1	121	465
ホノルル	USDドル	105.97	625,000	66,231,250	65.9	130	604
メキシコシティ	ペソ	13.82	3,350,000	46,293,650	46.1	248	175
ロンドン	ポンド	160.32	980,000	157,110,660	156.3	140	400
フランクフルト	ユーロ	134.31	425,000	57,081,325	56.8	125	400
ベルリン	ユーロ	134.31	300,000	40,292,700	40.1	120	500
ソウル	ウォン	0.13	458,000,000	58,624,000	58.3	150	175
シドニー	Aドル	72.68	815,000	59,235,015	58.9	110	550
オークランド	NZドル	73.28	517,500	37,924,470	37.7	145	425

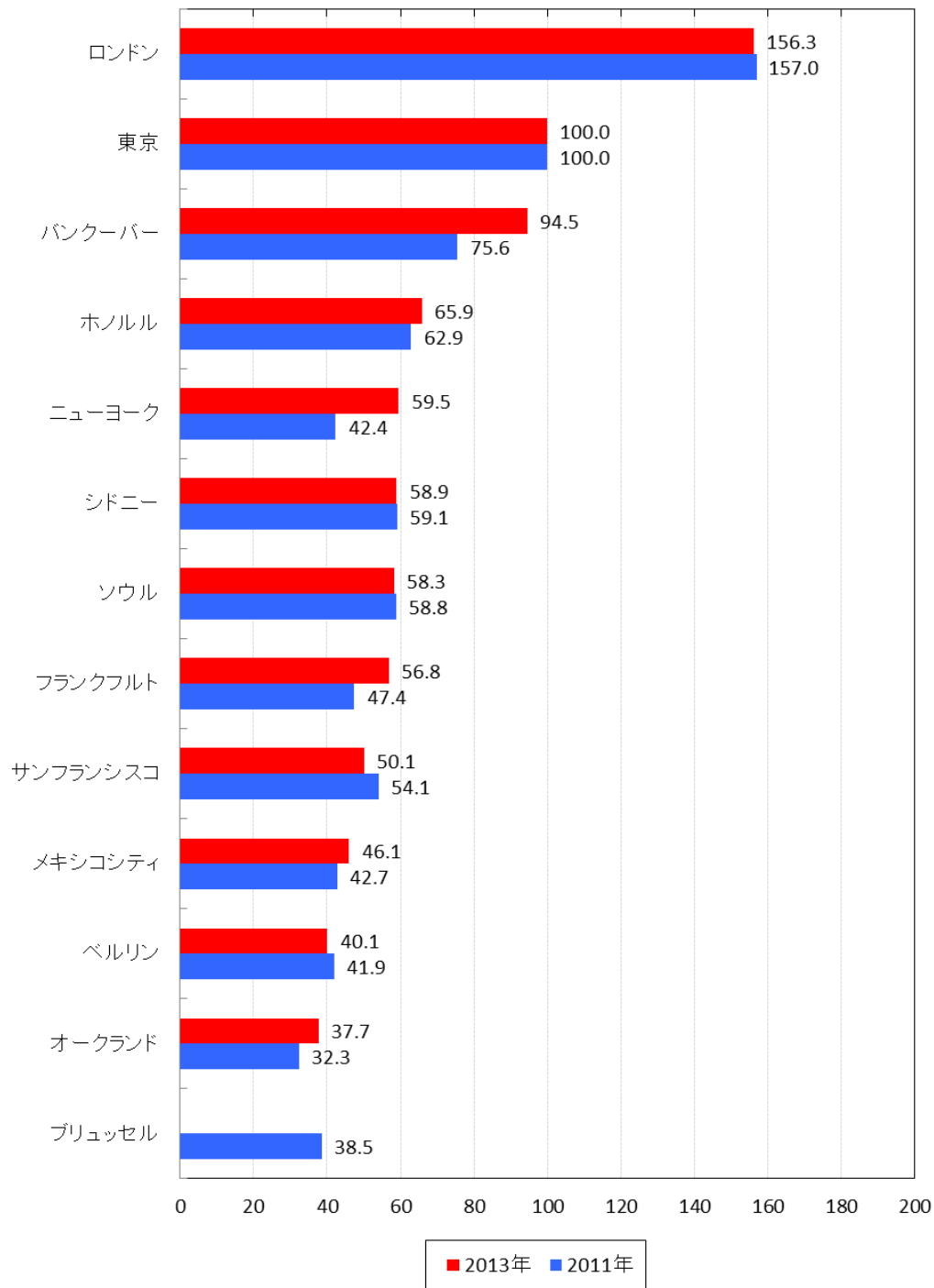
OECD加盟国の都市	通貨単位	為替相場	戸建住宅地の住宅価格				
			(各国通貨)	(円)	(指数)	住宅床面積 (㎡)	敷地面積(㎡)
東京	円	-	100,500,000	100,500,000	100.0	150	200
バンクーバー	CDドル	79.86	1,100,000	87,846,000	87.4	223	368
ニューヨーク	USDドル	79.79	564,375	45,031,481	44.8	244	525
サンフランシスコ	USDドル	79.79	475,000	37,900,250	37.7	121	465
ホノルル	USDドル	79.79	625,000	49,868,750	49.6	130	604
メキシコシティ	ペソ	6.05	3,350,000	20,267,500	20.2	248	175
ロンドン	ポンド	126.05	980,000	123,529,000	122.9	140	400
フランクフルト	ユーロ	102.55	425,000	43,583,750	43.4	125	400
ベルリン	ユーロ	102.55	300,000	30,765,000	30.6	120	500
ソウル	ウォン	0.07	458,000,000	32,060,000	31.9	150	175
シドニー	Aドル	82.59	815,000	67,310,850	67.0	110	550
オークランド	NZドル	64.65	517,500	33,456,375	33.3	145	425

アジア等の都市	通貨単位	為替相場	戸建住宅地の住宅価格				
			(各国通貨)	(円)	(指数)	住宅床面積 (㎡)	敷地面積(㎡)
東京	円	-	100,500,000	100,500,000	100.0	150	200
ソウル	ウォン	0.07	458,000,000	32,060,000	31.9	150	175
香港	HKドル	10.28	12,100,000	124,388,000	123.8	125	750
上海	USDドル	79.79	633,840	50,574,094	50.3	220	600
台北	NTドル	2.69	10,000,000	26,900,000	26.8	223	248
サンパウロ	USDドル	79.79	418,000	33,352,220	33.2	250	180
シンガポール	Sドル	63.83	15,749,000	1,005,258,670	1000.3	600	750

(注1) 上海はUSDドル表示である。

(注2) 年平均為替相場は、円/各国通貨。

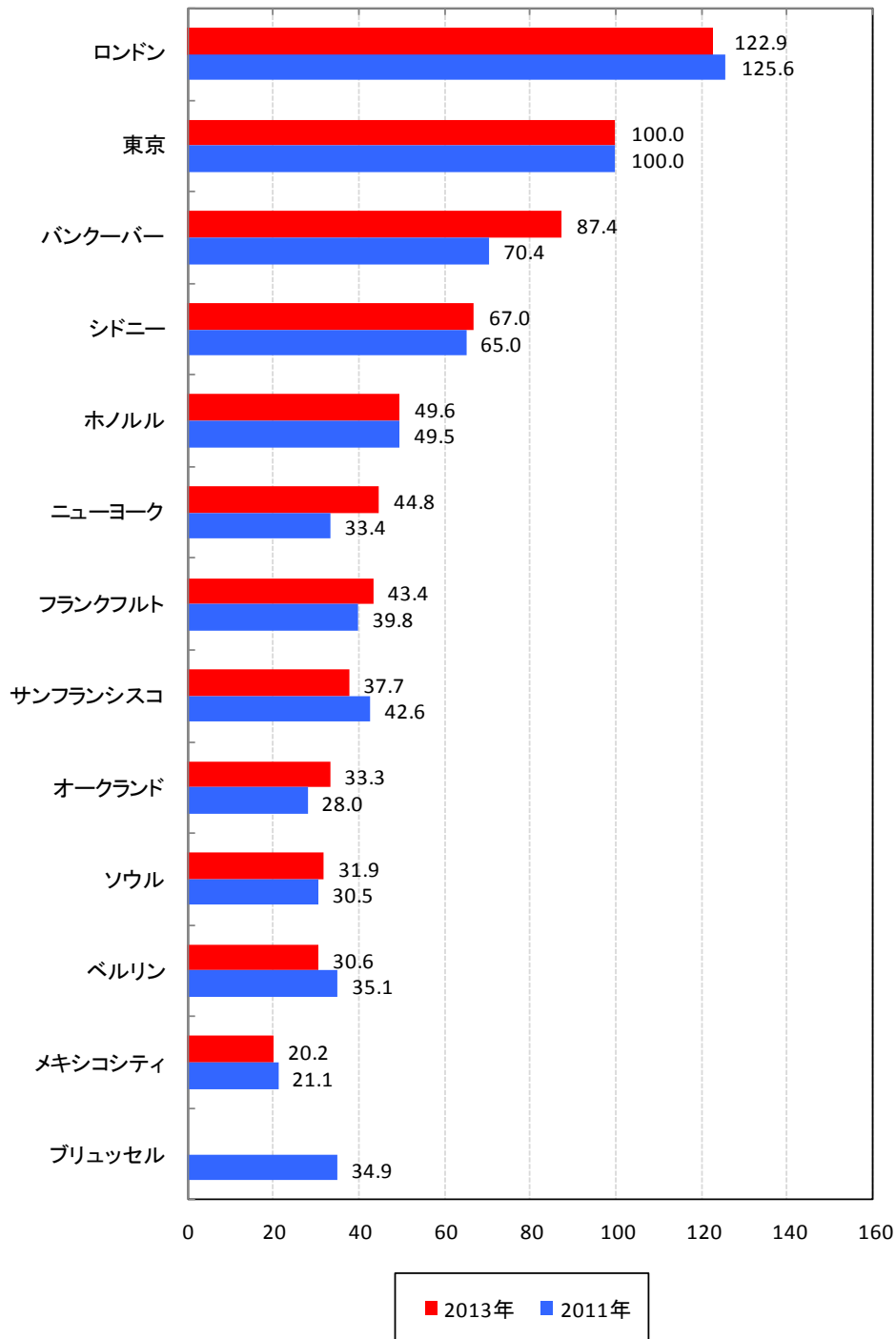
(図 1-1) 対象都市の戸建住宅地の調査地点の住宅価格の比較（購買力平価による）



東京を 100 とした指数

- 注) ・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。
- ・パリは、都合により 2010 年以降の調査を実施していない。
 - ・ブリュッセルは、都合により 2012 年、2013 年の調査を実施していない。
 - ・調査地点についてはページ 3-4 参照。

(図 1-2) 対象都市の戸建住宅地の調査地点の住宅価格の比較 (為替レートによる)

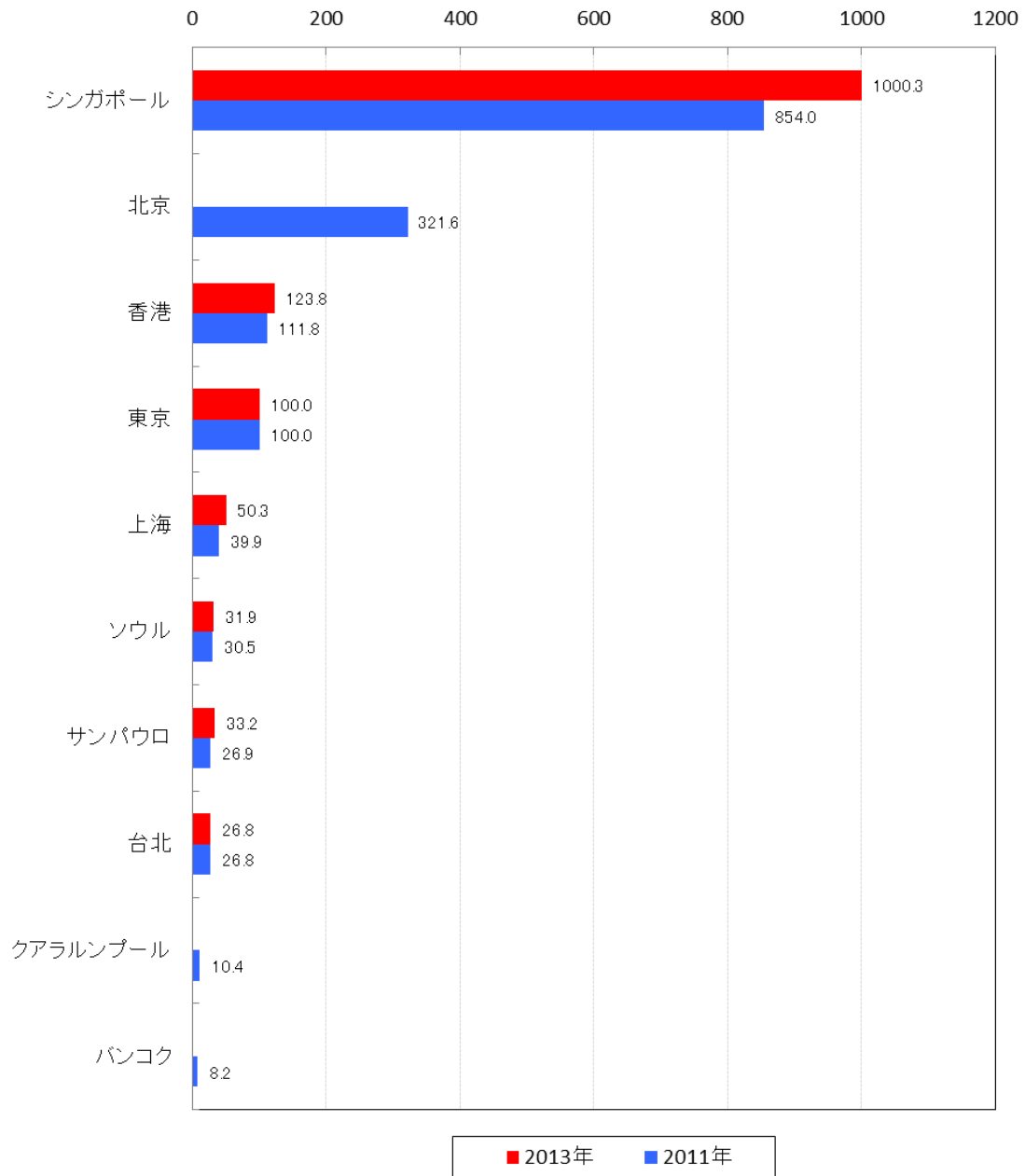


東京を 100 とした指数

注) ・パリは、都合により 2010 年以降の調査を実施していない。

・ブリュッセルは、都合により 2012 年、2013 年の調査を実施していない。

(図 1-3) アジア等の都市の戸建住宅地の調査地点の住宅価格の比較 (為替レートによる)

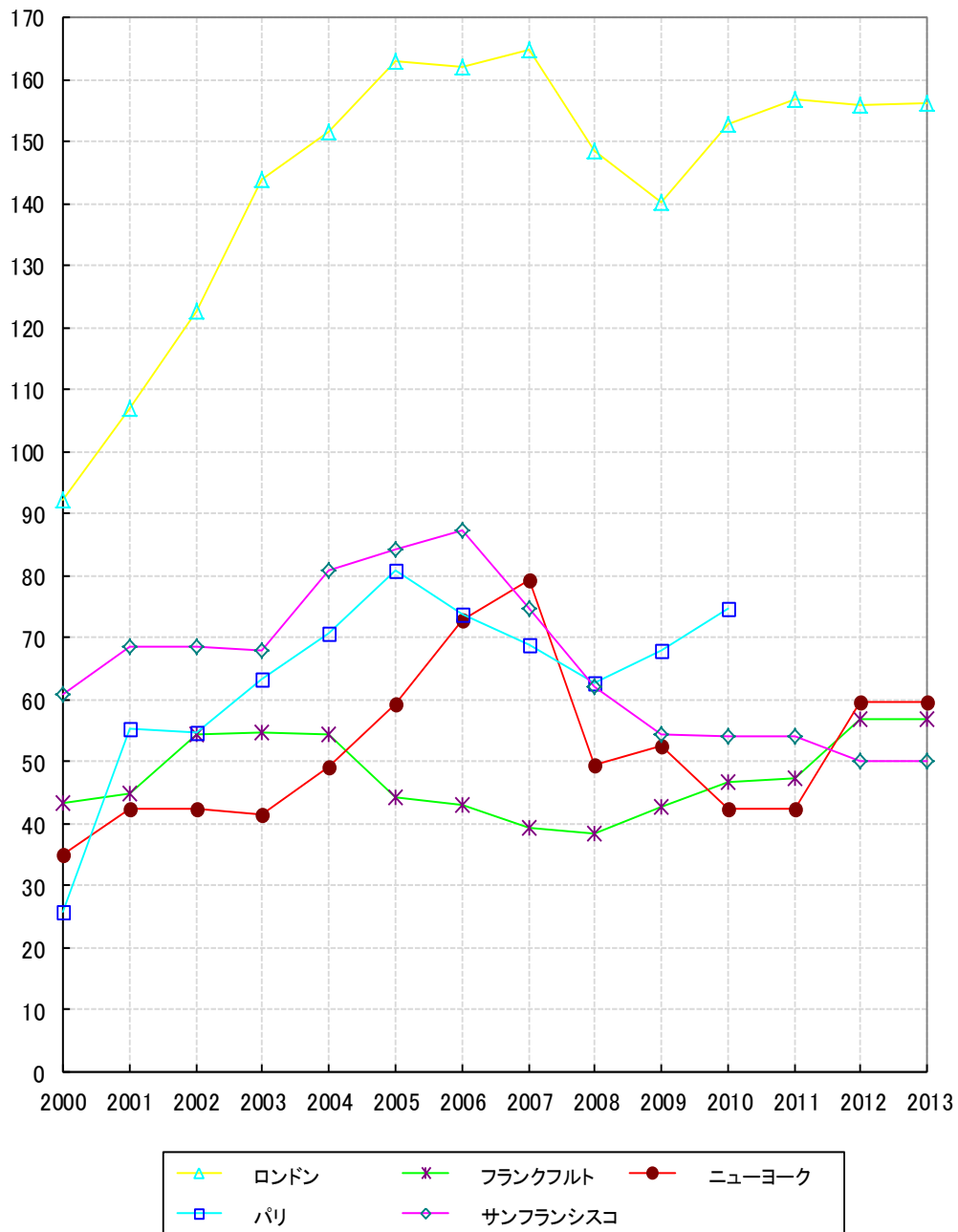


東京を 100 とした指数

注) ・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

- ・香港、シンガポールでは戸建住宅地に稀少性がある。
- ・北京、クアラルンプール及びバンコクは、都合により 2012 年、2013 年の調査を実施していない。
- ・調査地点についてはページ 3-4 参照。

(図 1-4) 東京を基準とした主な都市の戸建住宅地の価格の推移 (購買力平価による)

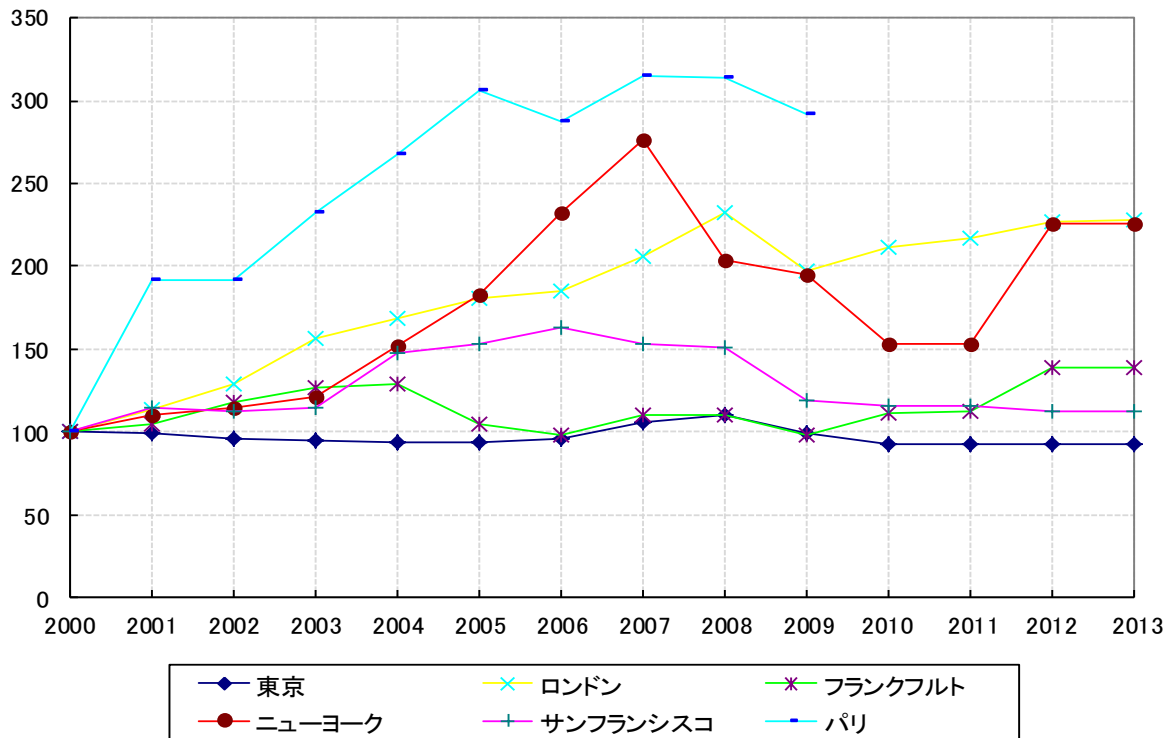


東京 100 とした指数

注) ・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

- ・パリは、都合により 2010 年以降の調査を実施していない。
- ・調査地点についてはページ 3 参照。

(図 1-5) 2000 年を基準とした主な都市の戸建住宅地の住宅価格の推移 (為替レートによる)

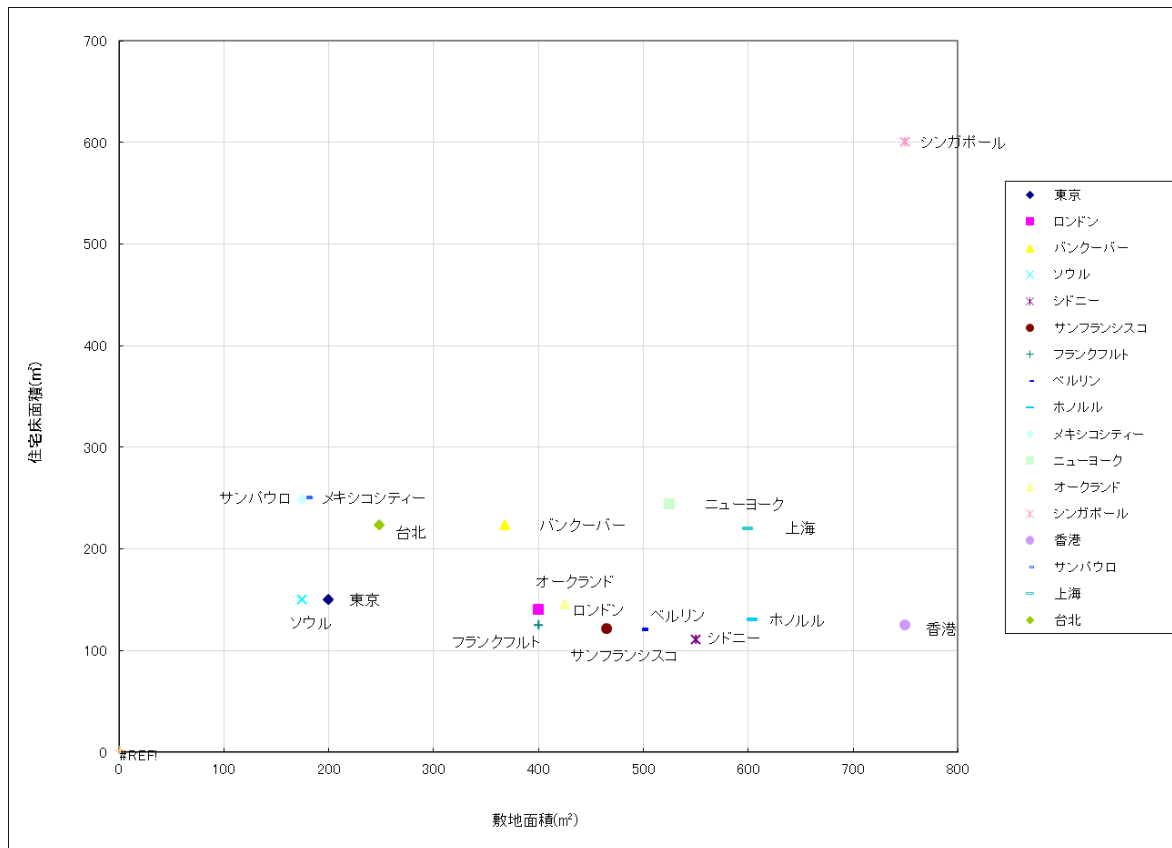


2000 年を 100 とした指数

注) ・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

- ・パリは、都合により 2010 年以降の調査を実施していない。
- ・調査地点についてはページ 3 参照。

(図 1-6) 対象都市の戸建住宅地の建物床面積と敷地面積の世界都市間比較



注) ・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

- ・パリは、都合により 2010 年以降の調査を実施していない
- ・北京及びブリュッセルは、都合により 2012 年、2013 年の調査を実施していない。
- ・調査地点についてはページ 3-4 参照。

(2) 集合住宅地の住宅価格

東京の調査地点の集合住宅地の住宅価格は 29.5 百万円となっており、OECD 加盟国の調査対象都市の中では購買力平価換算で 12 位、為替相場換算で 8 位となっている。OECD 加盟国の調査対象都市の中で 2011 年と 2013 年を比較すると、ニューヨーク、パリ、ベルリン等の 5 都市で住宅価格が上昇し、東京、サンフランシスコ、ロンドン等の 8 都市がほぼ横ばいで推移している。

- (1) OECD 加盟国の調査対象都市の調査地点の集合住宅地の住宅価格を見ると、東京は 29.5 百万円となっており、購買力平価換算で 12 位、為替相場換算で 8 位の水準である。OECD 加盟国の調査対象都市の上位は、ニューヨーク（購買力平価換算で 153.7 百万円、東京を 100 とした指数は 520.9、為替相場換算で 115.7 百万円、同 392.2）、パリ（同じく 110.0 百万円、同 373.1、為替相場換算で 91.3 百万円、同 309.4）、サンフランシスコ（同じく 92.7 百万円、同 314.1、為替相場換算で 69.8 百万円、同 236.5）、ロンドン（同じく 88.7 百万円、同 300.8、為替相場換算で 69.8 百万円、同 236.5）等であり、かつての東京の割高感はすっかり影を潜めたといえる。（表 2、図 2-1、図 2-2）

また、アジアの諸都市等との比較では、民間の集合住宅地の稀少性の高いシンガポール（為替相場換算で 201.9 百万円、同 684.4）や香港（同じく 142.7 百万円、同 483.9）の調査地点の集合住宅地の住宅価格が、東京の調査地点の集合住宅地の住宅価格より高くなっている。（表 2、図 2-3）

- (2) OECD 加盟国の調査対象都市の中では、購買力平価換算で、東京より上位のニューヨーク、パリ、ベルリン、オークランドは、前回調査の住宅価格よりも上昇しており、東京との格差が拡大している。また、サンフランシスコ、ロンドン、フランクフルト、ソウル、ホノルル、メキシコシティ、バンクーバーは、前回調査の住宅価格と概ね同等であり、東京の住宅価格との格差は前回調査から大きな変化はない。（図 2-1、図 2-4）

また、アジア諸都市等の中では、シンガポール、香港、上海、台北は、前回調査の調査地点の住宅価格よりも上昇しており、東京との格差が拡大している。また、北京は、前回調査の調査地点の住宅価格よりも下落しており、東京との格差が縮小している。（図 2-1、図 2-3）

- (3) 2000 年～2013 年の主な都市の調査地点の住宅価格の推移を見ると、2008 年のリーマンショック以降、ニューヨーク、パリ、ロンドンは下落から上昇に転じ、東京、サンフランシスコは下落からほぼ横這いで推移し、フランクフルトはリーマンショックの影響が見られず、2000 年以降は一貫して微増で推移している。（図 2-5）

- (4) 集合住宅の建物延床面積と住宅価格の関係では、東京の調査地点は OECD 加盟国の調査対象都市、アジア諸都市の中で、建物延床面積は小さい方に属し、住宅価格も安価な方に属する。但し、1 m²当り単価（為替相場換算）は中位にある。（表 2、図 2-6）

(表2) 集合住宅地の住宅価格の都市間比較(基礎データ)

OECD加盟国の都市	通貨単位	OECD 購買力平価	集合住宅地の住宅価格			
			(各国通貨)	(円)	(指数)	住宅床面積 (㎡)
東京	円	1.00	29,500,000	29,500,000	100.0	70
バンクーバー	CDドル	86.37	400,000	34,546,000	117.1	70
ニューヨーク	USDドル	105.97	1,450,000	153,656,500	520.9	120
サンフランシスコ	USDドル	105.97	874,500	92,670,765	314.1	144
ホノルル	USDドル	105.97	350,000	37,089,500	125.7	84
メキシコシティ	ペソ	13.82	2,625,000	36,274,875	123.0	125
ロンドン	ポンド	160.32	553,500	88,735,460	300.8	90
パリ	ユーロ	123.65	890,000	110,050,280	373.1	95
フランクフルト	ユーロ	134.31	350,000	47,008,150	159.3	90
ベルリン	ユーロ	134.31	270,000	36,263,430	122.9	93
ソウル	ウォン	0.13	330,000,000	42,240,000	143.2	84
シドニー	Aドル	72.68	395,000	28,708,995	97.3	65
オークランド	NZドル	73.28	447,500	32,794,590	111.2	140

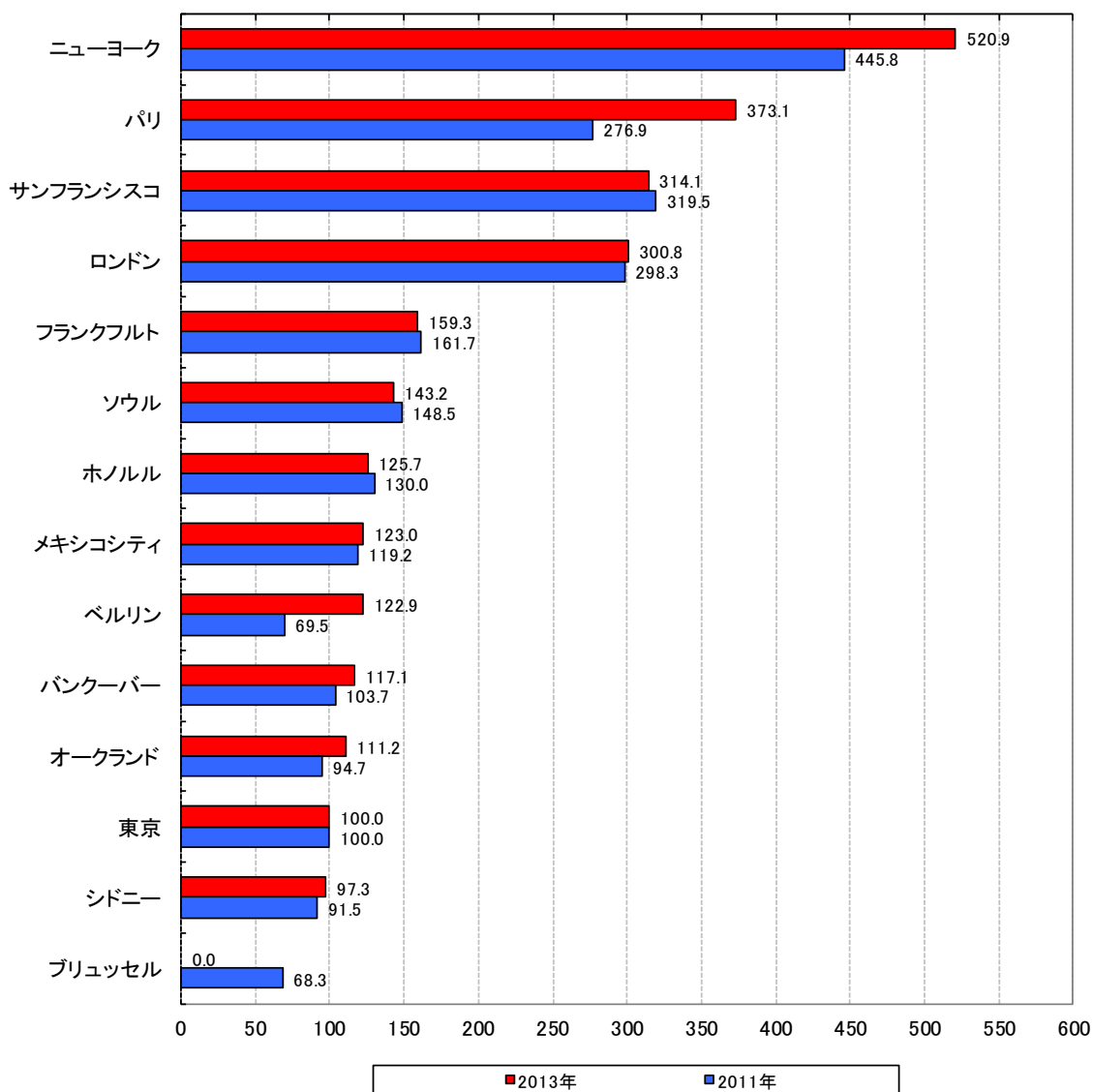
OECD加盟国の都市	通貨単位	為替相場	集合住宅地の住宅価格			
			(各国通貨)	(円)	(指数)	住宅床面積 (㎡)
東京	円	-	29,500,000	29,500,000	100.0	70
バンクーバー	CDドル	79.86	400,000	31,944,000	108.3	70
ニューヨーク	USDドル	79.79	1,450,000	115,695,500	392.2	120
サンフランシスコ	USDドル	79.79	874,500	69,776,355	236.5	144
ホノルル	USDドル	79.79	350,000	27,926,500	94.7	84
メキシコシティ	ペソ	6.05	2,625,000	15,881,250	53.8	125
ロンドン	ポンド	126.05	553,500	69,768,675	236.5	90
パリ	ユーロ	102.55	890,000	91,269,500	309.4	95
フランクフルト	ユーロ	102.55	350,000	35,892,500	121.7	90
ベルリン	ユーロ	102.55	270,000	27,688,500	93.9	93
ソウル	ウォン	0.07	330,000,000	23,100,000	78.3	84
シドニー	Aドル	82.59	395,000	32,623,050	110.6	65
オークランド	NZドル	64.65	447,500	28,930,875	98.1	140

アジア等の都市	通貨単位	為替相場	集合住宅地の住宅価格			
			(各国通貨)	(円)	(指数)	住宅床面積 (㎡)
東京	円	-	29,500,000	29,500,000	100.0	70
ソウル	ウォン	0.07	330,000,000	23,100,000	78.3	84
香港	HKドル	10.28	13,885,000	142,737,800	483.9	120
北京	USDドル	79.79	625,000	49,868,750	169.0	85
上海	USDドル	79.79	520,585	41,537,477	140.8	170
台北	NTドル	2.69	19,000,000	51,110,000	173.3	133
サンパウロ	USDドル	79.79	282,500	22,540,675	76.4	90
シンガポール	Sドル	63.83	3,163,000	201,894,290	684.4	120

(注1) 北京及び上海はUSDドル表示である。

(注2) 年平均為替相場は、円/各国通貨。

(図 2-1) 対象都市の集合住宅地の調査地点の住宅価格の比較 (購買力平価による)



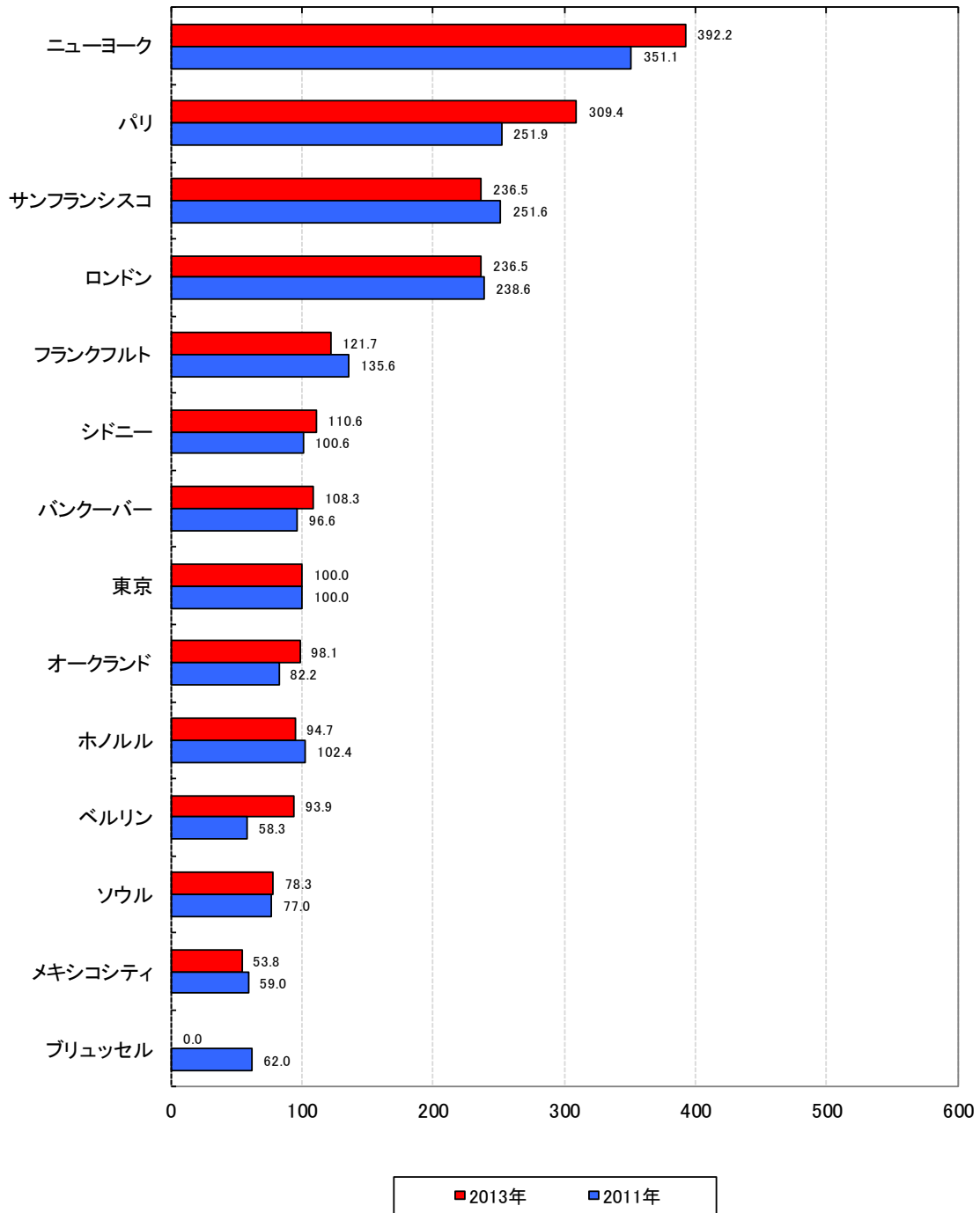
東京を 100 とした指数

注) ・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

・ブリュッセルは、都合により 2012 年、2013 年の調査は実施していない。

・調査地点についてはページ 3-4 参照。

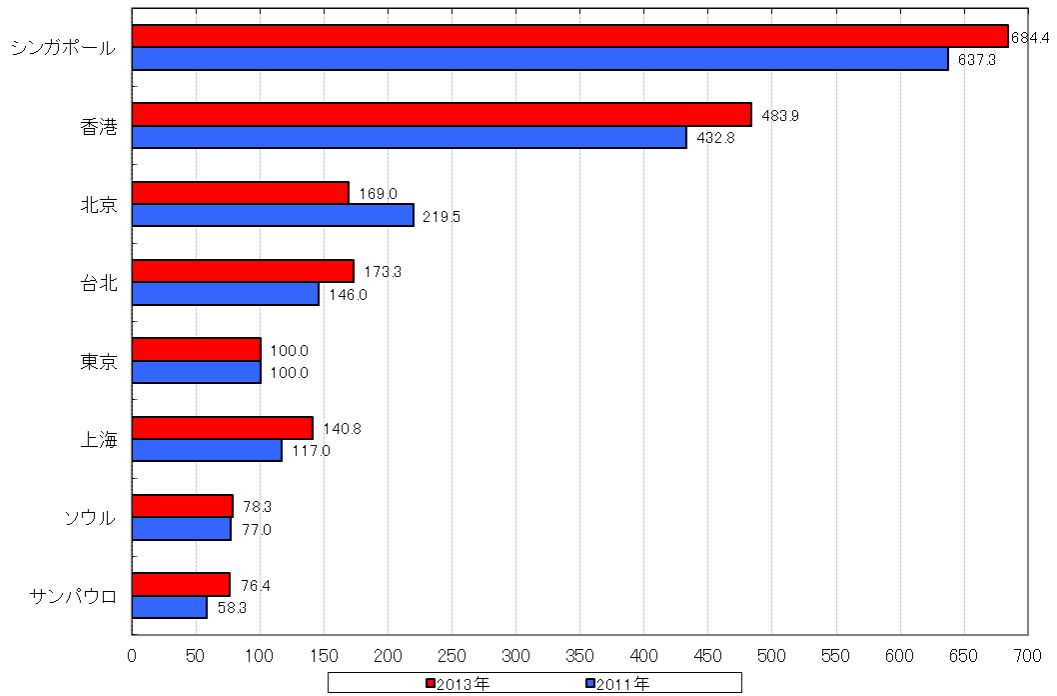
(図 2-2) 対象都市の集合住宅地の調査地点の住宅価格の比較 (為替レートによる)



東京を 100 とした指数

注)・ブリュッセルは、都合により 2012 年、2013 年の調査は実施していない。

(図 2-3) アジア等の都市の集合住宅地の調査地点の住宅価格の比較 (為替レートによる)

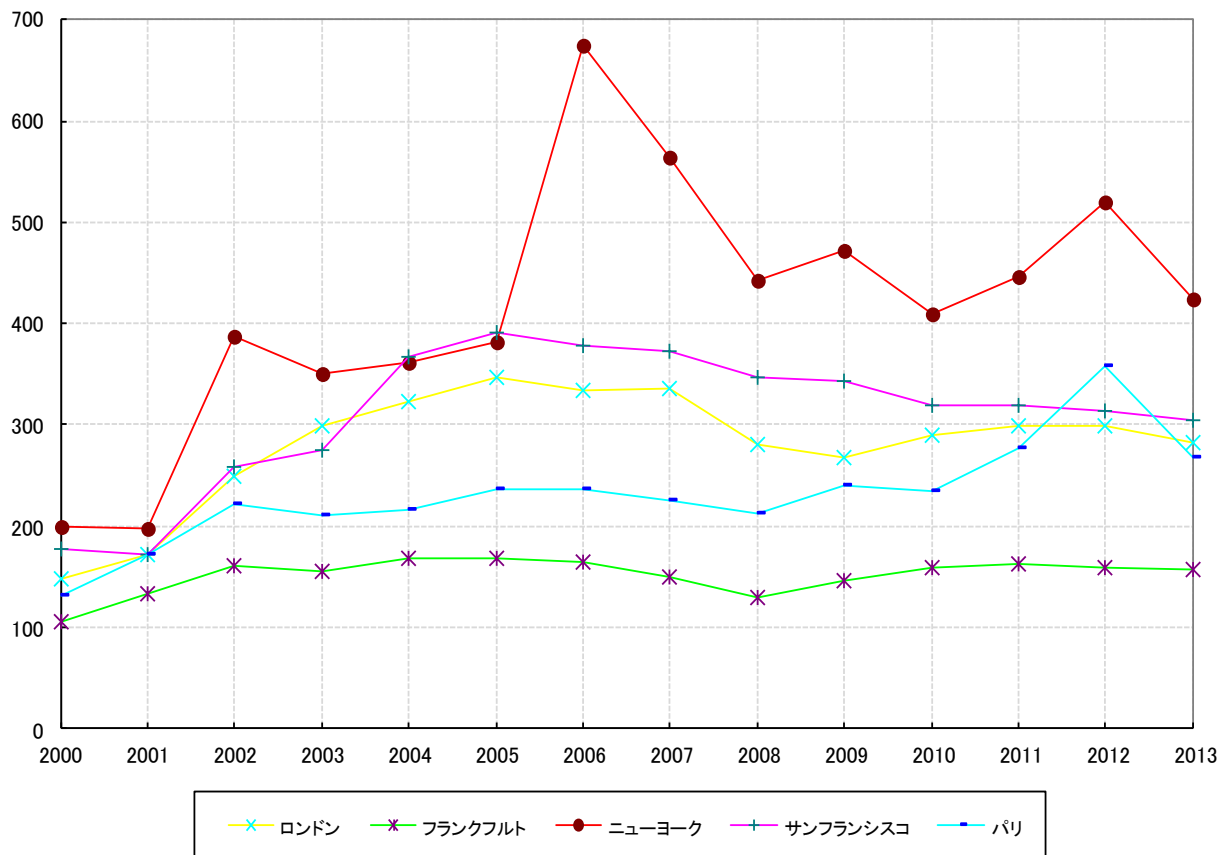


東京を 100 とした指数

注) ・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

- ・クアラルンプールとバンコクは、都合により 2012 年、2013 年の調査は実施していない。
- ・調査地点についてはページ 3-4 参照。

(図 2-4) 東京を基準とした主な都市の集合住宅地の住宅価格の推移 (購買力平価による)

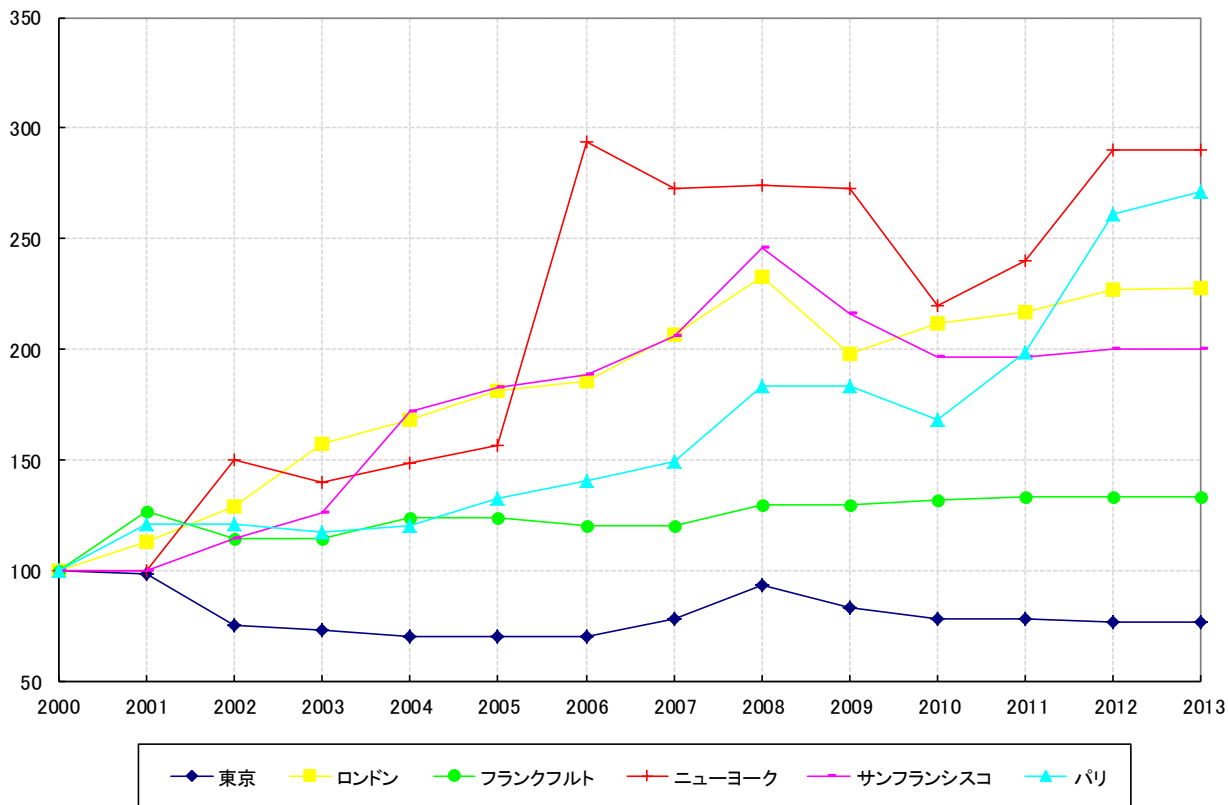


東京を 100 とした指数

注) ・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

- ・東京の集合住宅地（一般）は、調査地点が 2008 年以降変更になっているが、価格水準が従前地と類似しているため、以前の地点から連続して時系列にデータを把握している。
- ・調査地点についてはページ 3 参照。

(図 2-5) 2000 年を基準とした主な都市の集合住宅地の住宅価格の推移 (為替レートによる)



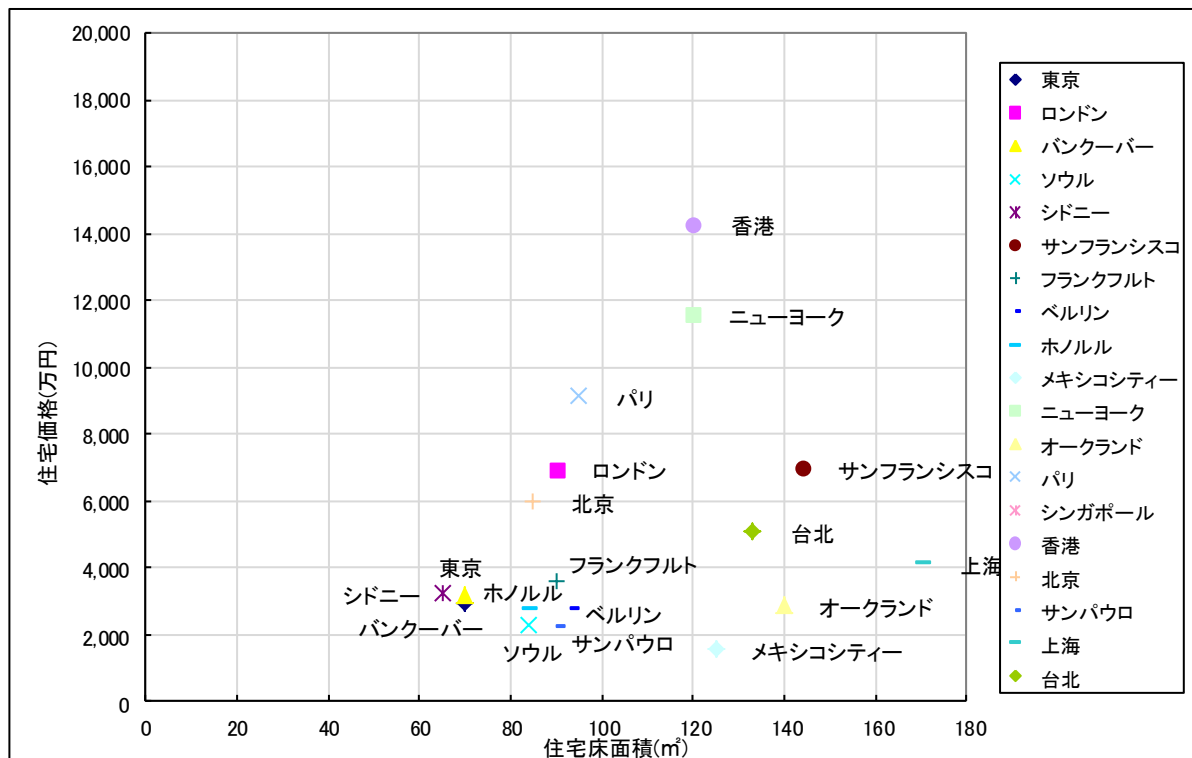
2000 年を 100 とした指数

注) ・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

・ブリュッセルは、都合により 2012 年、2013 年の調査を実施していない。

・調査地点についてはページ 3 参照。

(図 2-6) 対象都市の集合住宅地の建物床面積と住宅価格の世界都市間比較
(為替レートによる)



注) ・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

- ・ブリュッセルは、都合により 2012 年、2013 年の調査は実施していない。
- ・調査地点についてはページ 3-4 参照。

(3) 集合住宅地の新規賃料

東京の調査地点の集合住宅地の1㎡当たりの月額の新規賃料は2,143円となっており、OECD加盟国の調査対象都市の中では5番目と、中位の水準となっている。

OECD加盟国の調査対象都市の中では、東京を上回る都市はロンドン、ニューヨーク、ソウル、パリで、前回調査と同様である。リーマンショックがあった2008年以降、賃料の動向が大きかった都市が2008年以前の緩やかな推移に戻りつつある。

- (1) OECD加盟国の調査対象都市の調査地点の集合住宅地の1㎡当たりの月額の新規賃料について見ると、東京は2,143円である。今回調査で東京の調査地点の新規賃料を上回った都市は、ロンドン（購買力平価換算で3,527円、東京を100とした指数は164.6、為替相場換算で2,773円、同129.4）、を筆頭に、以下、ニューヨーク（購買力平価換算で3,409円、東京を100とした指数は159.1、為替相場換算で2,567円、同119.8）、ソウル、パリとなっている。（表3、図3-1、図3-2）

また、アジアの諸都市等との比較では、民間の集合住宅地の稀少性の高い香港（為替相場で2,442円、同113.9）、シンガポール（為替相場で3,617円、同168.8）が東京を上回っている。（表3、図3-3）

- (2) OECD加盟国の調査対象都市では、購買力平価換算で東京よりも高水準にあるのはロンドン、ニューヨーク、ソウル、パリの都市となっている。（図3-1、図3-4）

- (3) 2012年～2013年の主な都市の調査地点の新規賃料の推移を見ると、リーマンショックがあった2008年以降、賃料の変動が大きい都市が見られたが、徐々に緩やかな推移に戻りつつある。（図3-5）

- (4) 集合住宅について住宅床面積と新規賃料の関係を見ると、東京の調査地点は住宅床面積が他都市に比べ比較的小さい割に新規賃料が高いことが分かる。（表3、図3-6）

※ 2005年から月額賃料を比較することとした。

但し、図3-4、図3-5は年額賃料に換算して比較している。

(表3) 集合住宅地の賃料(月額1㎡あたり)の都市間比較(基礎データ)

OECD加盟国の都市	通貨単位	OECD 購買力平価	集合住宅地の賃料(月額1㎡あたり)				
			(各国通貨)	(円)	(指数)	空室率 (%)	住宅床面積(㎡)
東京	円	1.00	2,143	2,143	100.0	7.0	70
バンクーバー	CDドル	86.37	21.4	1,850	86.3	0.5	70
ニューヨーク	USDドル	105.97	32.2	3,409	159.1	1.0	120
サンフランシスコ	USDドル	105.97	13.2	1,395	65.1	8.0	144
ホノルル	USDドル	105.97	17.8	1,890	88.2	6.3	84
メキシコシティ	ペソ	13.82	146.4	2,023	94.4	3.0	125
ロンドン	ポンド	160.32	22.0	3,527	164.6	10.1	90
パリ	ユーロ	123.65	20.3	2,504	116.9	2.0	95
フランクフルト	ユーロ	134.31	13.9	1,869	87.2	3.0	90
ベルリン	ユーロ	134.31	7.5	1,007	47.0	3.0	93
ソウル	ウォン	0.13	20,238	2,590	120.9	1.0	84
シドニー	ADドル	72.68	22.0	1,599	74.6	2.0	65
オークランド	NZドル	73.28	12.7	928	43.3	2.0	140

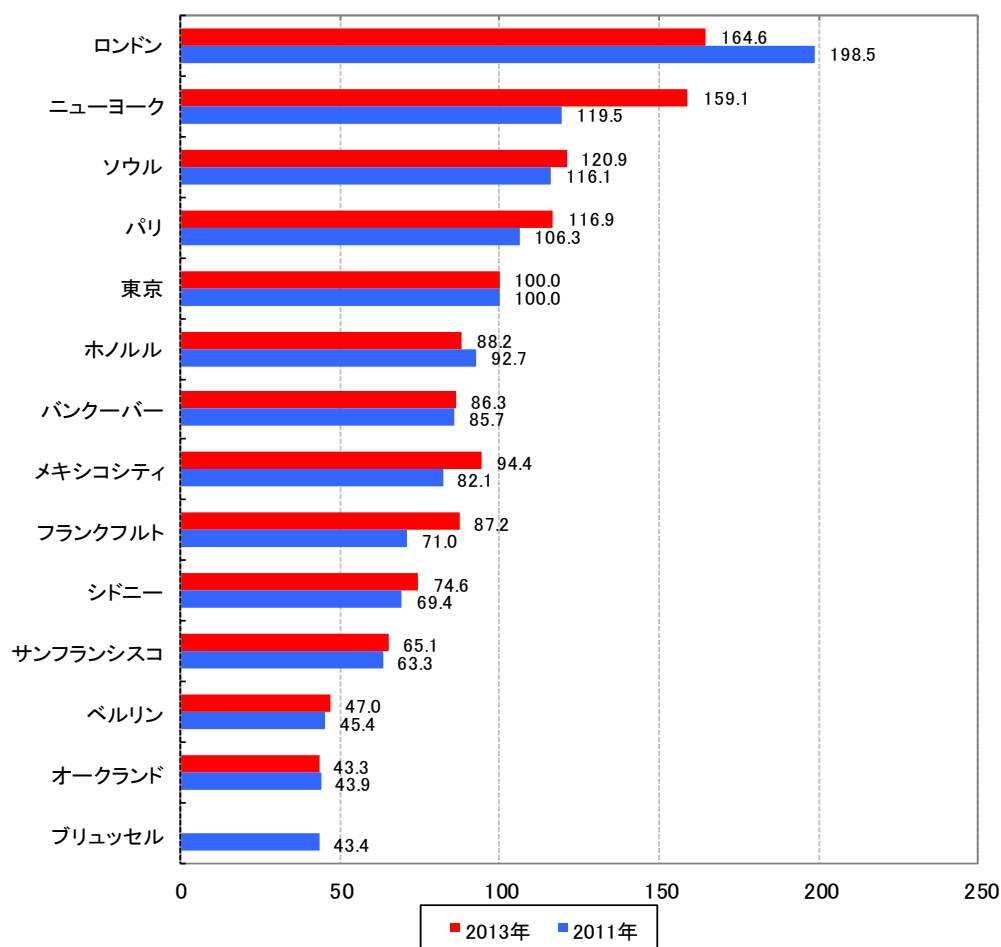
OECD加盟国の都市	通貨単位	為替相場	集合住宅地の賃料(月額1㎡あたり)				
			(各国通貨)	(円)	(指数)	空室率 (%)	住宅床面積(㎡)
東京	円	-	2,143	2,143	100.0	7.0	70
バンクーバー	CDドル	79.86	21.4	1,710	79.8	0.5	70
ニューヨーク	USDドル	79.79	32.2	2,567	119.8	1.0	120
サンフランシスコ	USDドル	79.79	13.2	1,051	49.0	8.0	144
ホノルル	USDドル	79.79	17.8	1,423	66.4	6.3	84
メキシコシティ	ペソ	6.05	146.4	886	41.3	3.0	125
ロンドン	ポンド	126.05	22.0	2,773	129.4	10.1	90
パリ	ユーロ	102.55	20.3	2,077	96.9	2.0	95
フランクフルト	ユーロ	102.55	13.9	1,427	66.6	3.0	90
ベルリン	ユーロ	102.55	7.5	769	35.9	3.0	93
ソウル	ウォン	0.07	20,238	1,417	66.1	1.0	84
シドニー	ADドル	82.59	22.0	1,817	84.8	2.0	65
オークランド	NZドル	64.65	12.7	819	38.2	2.0	140

アジア等の都市	通貨単位	為替相場	集合住宅地の賃料(月額1㎡あたり)				
			(各国通貨)	(円)	(指数)	空室率 (%)	住宅床面積(㎡)
東京	円	-	2,143	2,143	100.0	7.0	70
ソウル	ウォン	0.07	20,238	1,417	66.1	1.0	84
香港	HKドル	10.28	238	2,442	113.9	5.0	120
北京	USDドル	79.79	10.0	798	37.2	5.0	85
上海	USDドル	79.79	9.9	791	36.9	18.0	170
台北	NTドル	2.69	248.1	667	31.1	8.0	132
サンパウロ	USDドル	79.79	14.08	1,124	52.4	5.0	90
シンガポール	Sドル	63.83	56.7	3,617	168.8	6.1	120

(注1) 北京及び上海はUSD表示である。

(注2) 年平均為替相場は、円/各国通貨。

(図 3-1) 対象都市の調査地点の賃料（月額 1㎡当たり）の比較
（購買力平価による）



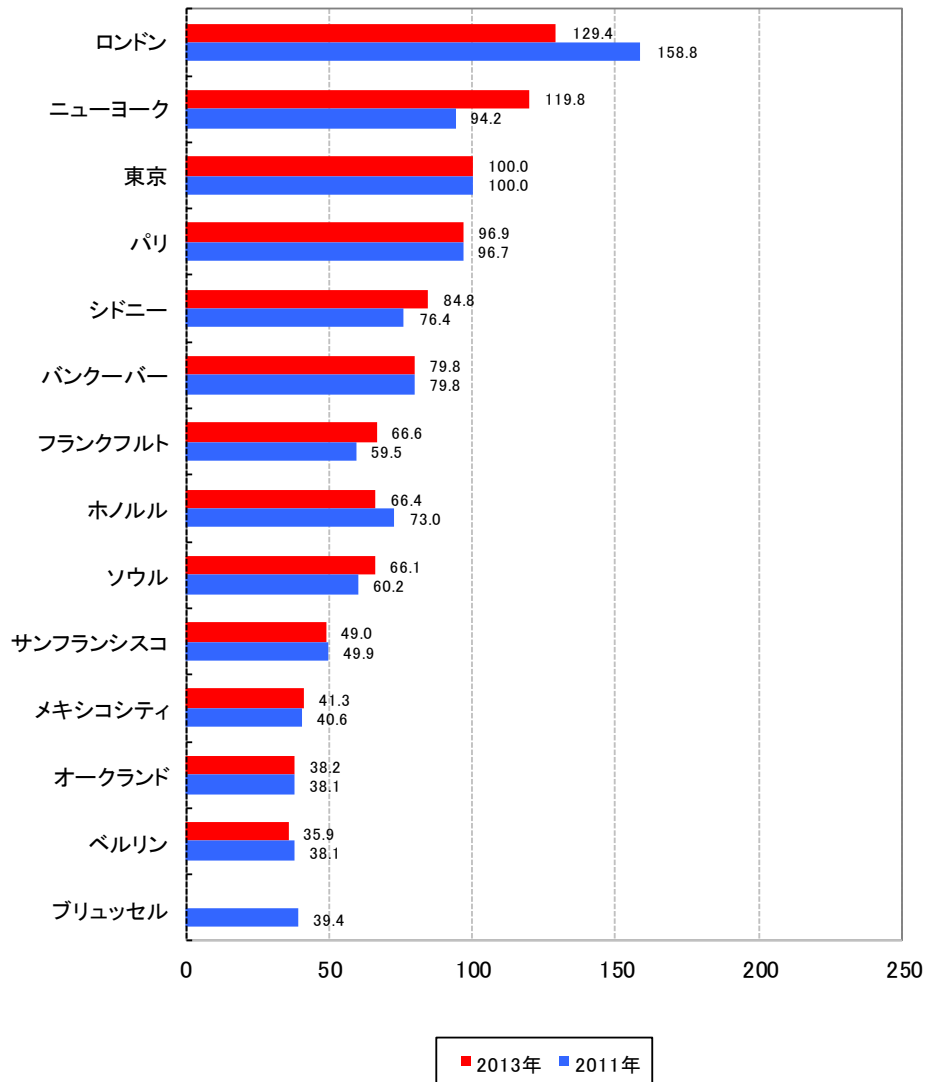
東京を 100 とした指数

注) ・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

・ブリュッセルは、都合により 2012 年、2013 年の調査は実施していない。

・調査地点についてはページ 3-4 参照。

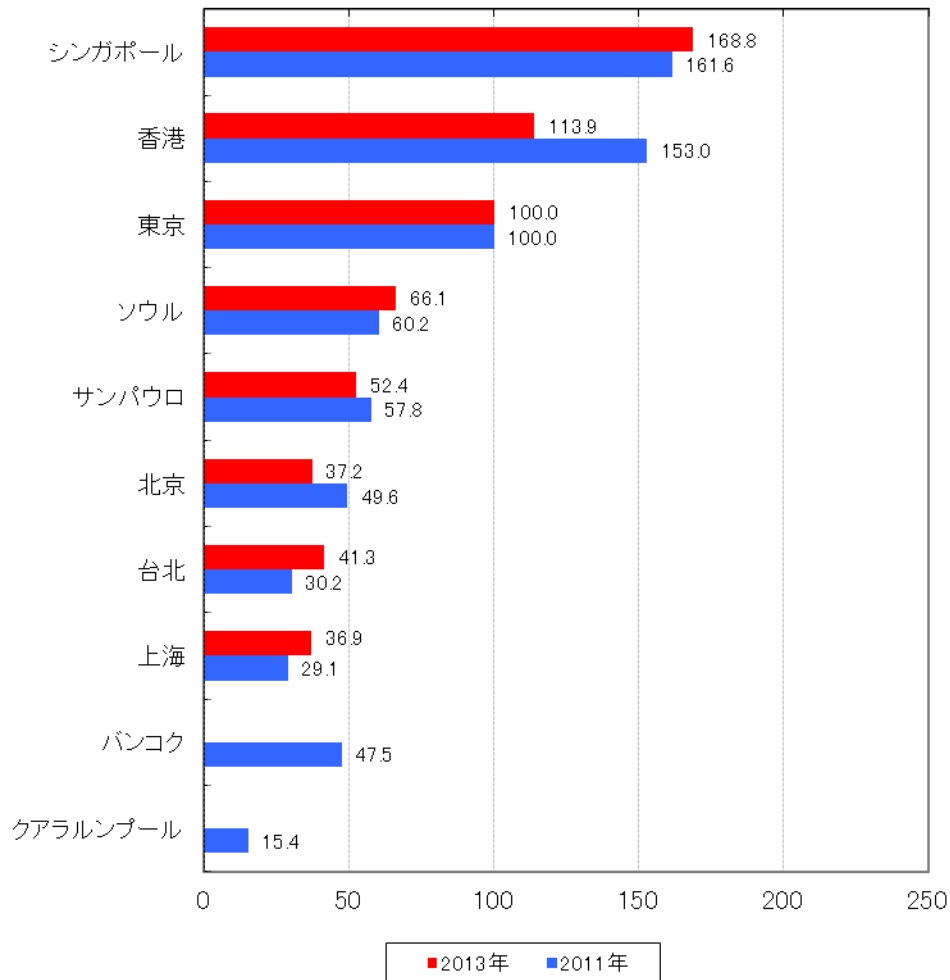
(図 3-2) 対象都市の集合住宅地の調査地点の賃料(月額 1 m²あたり)の比較
(為替レートによる)



東京を 100 とした指数

注)・ブリュッセルは、都合により 2012 年、2013 年の調査は実施していない。

(図 3-3) アジア等の都市の集合住宅地の調査地点の賃料(月額 1 m²あたり)の比較
(為替レートによる)

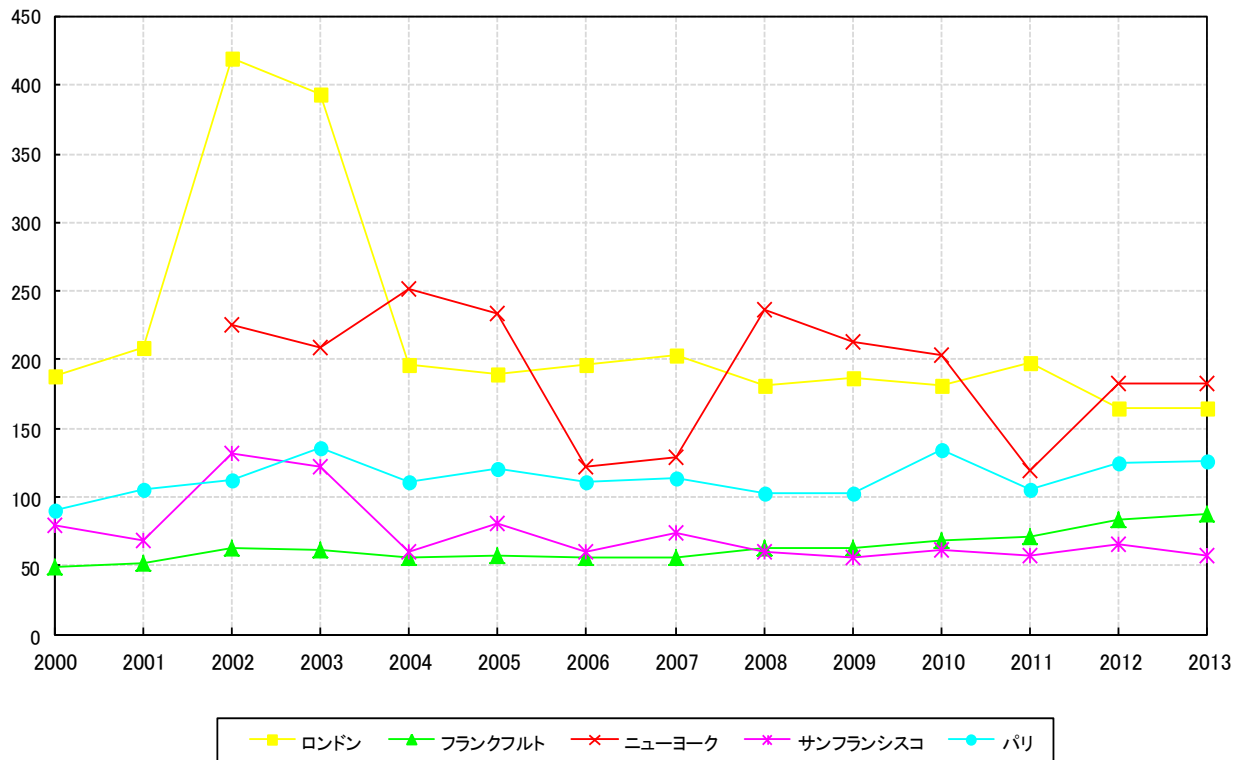


東京を 100 とした指数

注) ・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

- ・クアラルンプールとバンコクは、都合により 2012 年、2013 年の調査を実施していない。
- ・調査地点については、ページ 3 参照。

(図 3-4) 東京を基準とした都市の集合住宅地の賃料（年間1㎡当たり）の推移
 (購買力平価による)

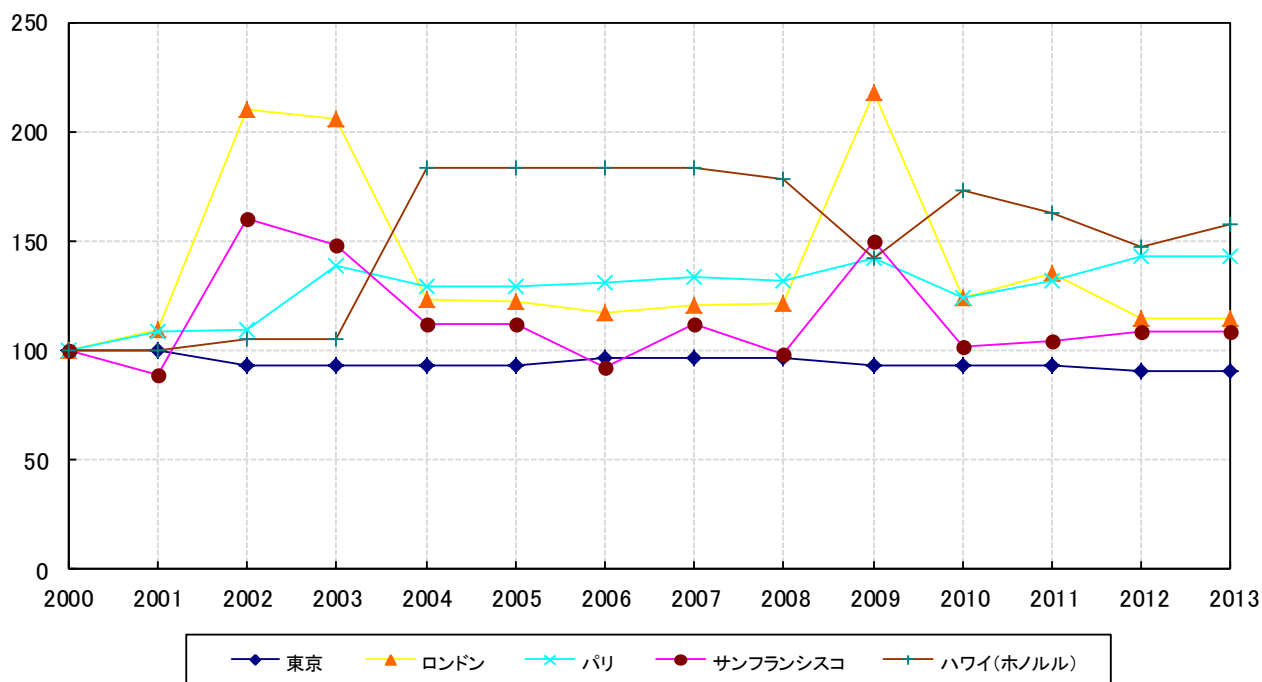


東京を100とした指数

注) ・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

・調査地点についてはページ3参照。

(図 3-5) 2000 年を基準とした主な都市の集合住宅地の賃料（年間 1 m²あたり）の推移
 (為替レートによる)

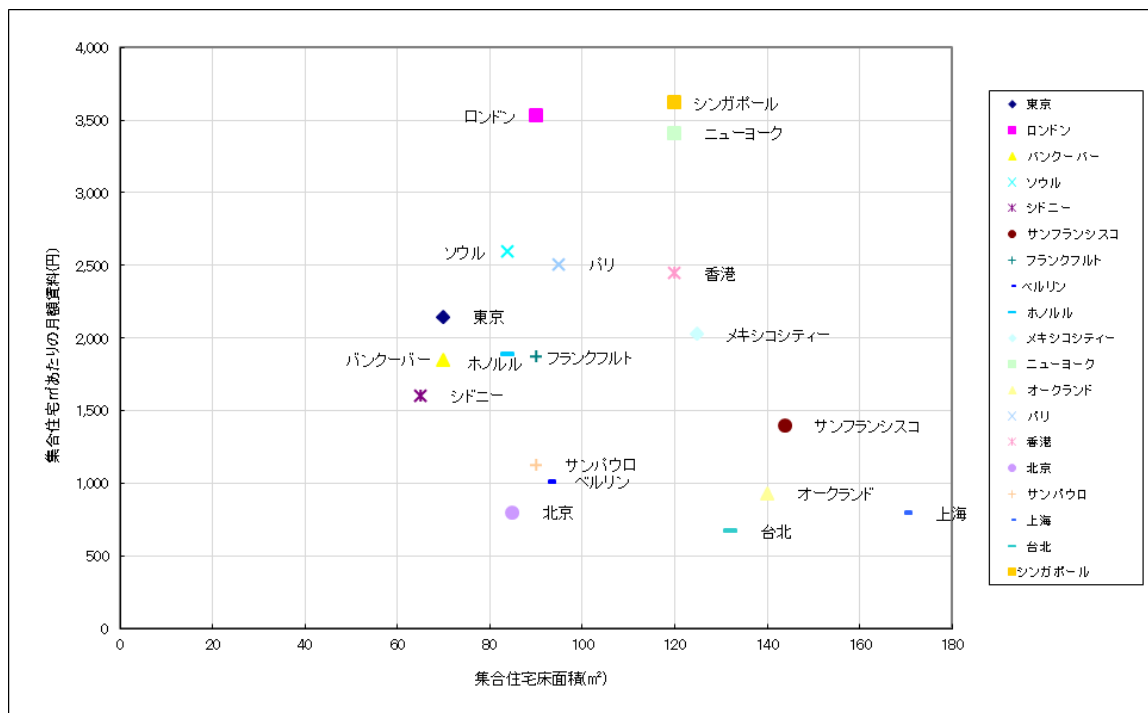


2000 年を 100 とした指数

注) ・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

・調査地点についてはページ 3 参照。

(図 3-6) 対象都市の集合住宅地の賃料と床面積の世界都市間比較
(為替レートによる)



注) ・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

- ・ブリュッセルは、都合により 2012 年、2013 年の調査は実施していない。
- ・調査地点についてはページ 3 参照。

(4) 高度商業地の新規賃料

東京の調査地点の高度商業地の1㎡当たりの月額の新規賃料は8,200円となっており、OECD加盟国の調査対象都市の中では、前回調査と同様、ロンドンに次ぐ水準となっている。

2000年～2013年の主な都市の調査地点の新規賃料の推移を見ると、2007年までの上昇基調が2008年のリーマンショックを機に下落に転じた後、2010年以降はニューヨークの顕著な上昇を除きほぼ安定的に推移してきている。

- (1) OECD加盟国の調査対象都市の調査地点の高度商業地の1㎡当たりの月額の新規賃料について見ると、東京は8,200円となっており、ロンドン（購買力平価換算で15,537円、東京を100とした指数は189.5、為替レート換算で12,216円、同149.0）、と比較して、2位の水準にある。以下、ニューヨーク（購買力平価で7,983円、同97.4、為替レート換算で6,011円、同73.3）が第3位、ソウル（購買力平価換算で7,040円、同85.9、為替レート換算で3,850円、同47.0）は4位となり、パリ（購買力平価換算で5,441円、同66.3、為替レート換算で4,512円、同55.0）と続いた。（表4、図4-1、図4-2）

また、為替レート換算賃料によるアジアの諸都市等との比較では、香港が東京を上回っていた。（表4、図4-3）

- (2) 購買力平価による賃料では、ロンドンを除き全ての都市が東京の水準を下回っており、依然高度商業地での我が国の賃料水準が高位に位置づけられていることがわかる。（図4-1、図4-4）

また、為替レート換算賃料では、アジアの諸都市との2011年と2013年の比較において、ソウルを除いてはいずれも横ばいもしくは下落となっている。（図4-3）

- (3) 為替レート換算賃料による2000年～2013年の主な都市の調査地点の新規賃料の推移を見ると、2008年前後に大きく変動した賃料が、2010年以降ほぼ安定的に推移してきている。（表4、図4-5）

※ 2005年調査から月額賃料を比較することとした。

但し、図4-4、図4-5は年額賃料に換算して比較している。

(表4) 高度商業地の賃料(月額1㎡当たり)の都市間比較(基礎データ)

OECD加盟国の都市	通貨単位	OECD 購買力平価	高度商業地の賃料(月額1㎡当たり)			
			(各国通貨)	(円)	空室率 (%)	(指数)
東京	円	1.00	8,200	8,200	12.0	100.0
バンクーバー	CDドル	86.37	44	3,800	4.0	46.3
ニューヨーク	USDドル	105.97	75	7,983	10.8	97.4
サンフランシスコ	USDドル	105.97	43	4,566	10.0	55.7
ホノルル	USDドル	105.97	31	3,285	15.1	40.1
メキシコシティ	ペソ	13.82	175	2,418	3.0	29.5
ロンドン	ポンド	160.32	97	15,537	3.0	189.5
パリ	ユーロ	123.65	44	5,441	5.0	66.3
フランクフルト	ユーロ	134.31	18	2,418	13.0	29.5
ベルリン	ユーロ	134.31	18	2,418	6.0	29.5
ソウル	ウォン	0.13	55,000	7,040	5.0	85.9
シドニー	Aドル	72.68	50	3,634	7.8	44.3
オークランド	NZドル	73.28	35	2,565	11.0	31.3

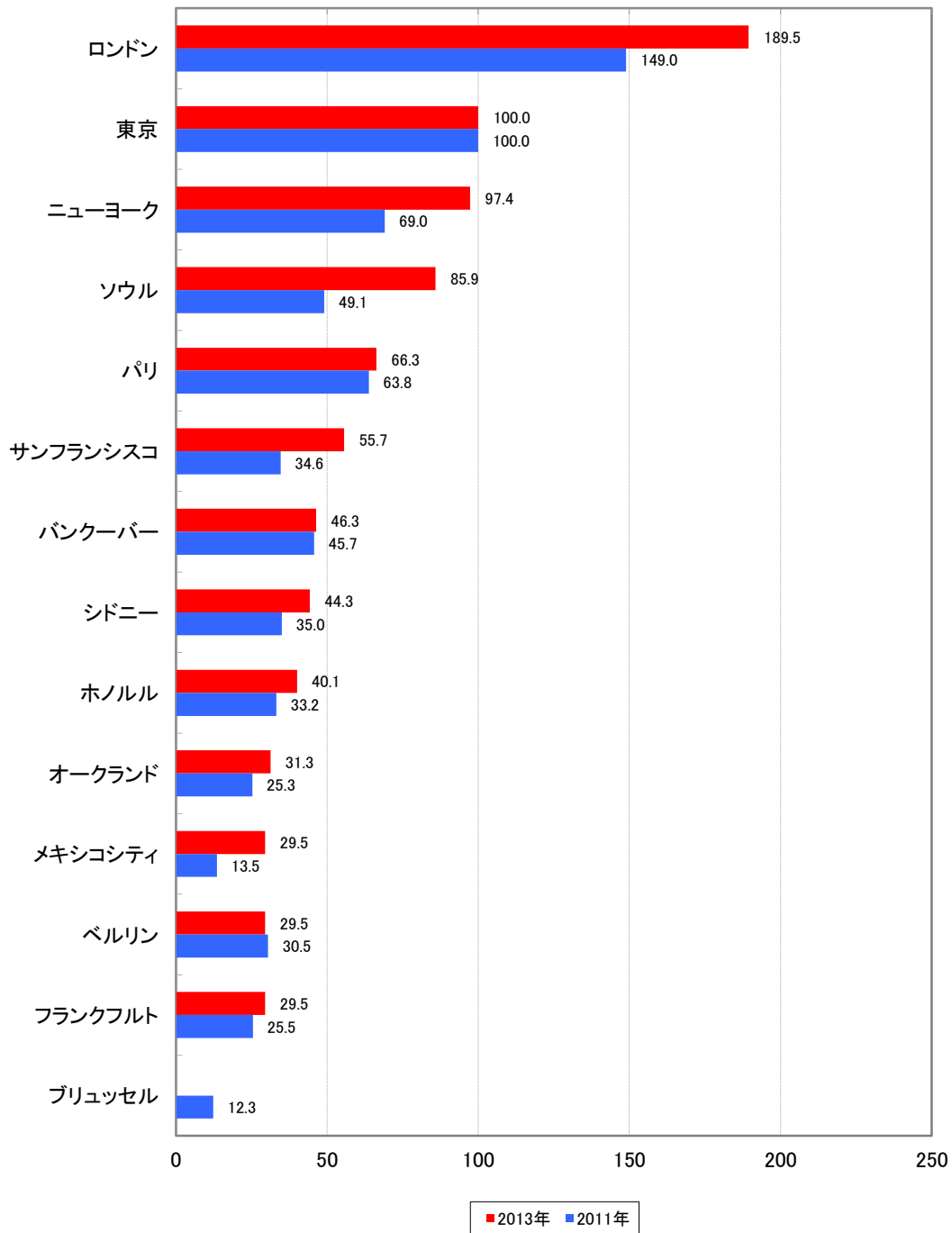
OECD加盟国の都市	通貨単位	為替相場	高度商業地の賃料(月額1㎡当たり)			
			(各国通貨)	(円)	空室率 (%)	(指数)
東京	円	-	8,200	8,200	12.0	100.0
バンクーバー	CDドル	79.86	44	3,514	4.0	42.9
ニューヨーク	USDドル	79.79	75	6,011	10.8	73.3
サンフランシスコ	USDドル	79.79	43	3,438	10.0	41.9
ホノルル	USDドル	79.79	31	2,473	15.1	30.2
メキシコシティ	ペソ	6.05	175	1,059	3.0	12.9
ロンドン	ポンド	126.05	97	12,216	3.0	149.0
パリ	ユーロ	102.55	44	4,512	5.0	55.0
フランクフルト	ユーロ	102.55	18	1,846	13.0	22.5
ベルリン	ユーロ	102.55	18	1,846	6.0	22.5
ソウル	ウォン	0.07	55,000	3,850	5.0	47.0
シドニー	Aドル	82.59	50	4,130	7.8	50.4
オークランド	NZドル	64.65	35	2,263	11.0	27.6

アジア等の都市	通貨単位	為替相場	高度商業地の賃料(月額1㎡当たり)			
			(各国通貨)	(円)	空室率 (%)	(指数)
東京	円	-	8,200	8,200	12.0	100.0
ソウル	ウォン	0.07	55,000	3,850	5.0	47.0
香港	HKドル	10.28	1,500	15,420	2.0	188.0
上海	USDドル	79.79	49	3,910	9.0	47.7
台北	NTドル	2.69	1,170	3,147	8.0	38.4
サンパウロ	USDドル	79.79	25	1,995	5.0	24.3
シンガポール	Sドル	63.83	87	5,553	8.8	67.7

(注1) 上海はUSD表示である。

(注2) 年平均為替相場は、円/各国通貨。

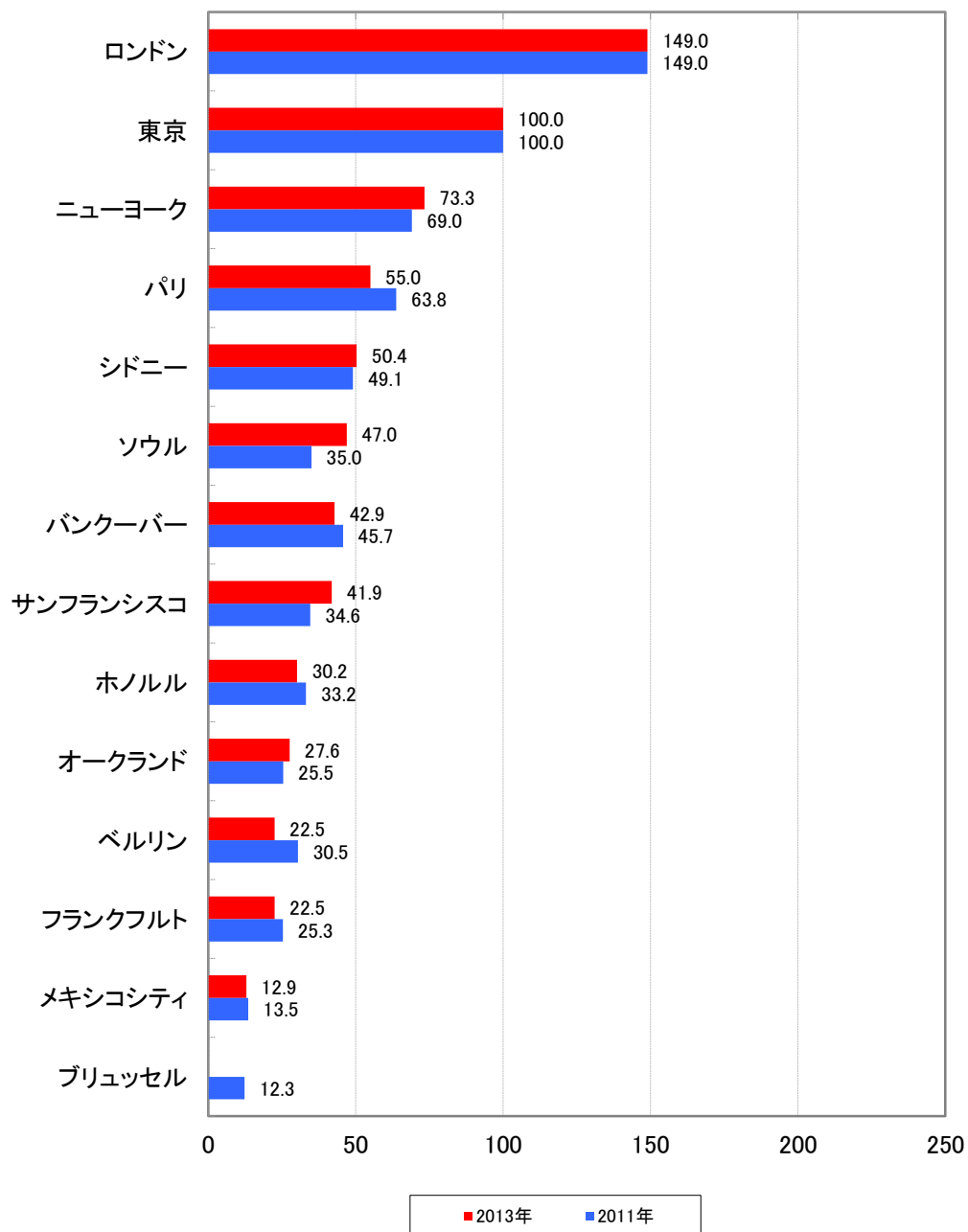
(図 4-1) 対象都市の高度商業地の調査地点の賃料（月額 1 m²あたり）の比較
 (購買力平価による)



東京を 100 とした指数

- 注) ・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。
- ・ブリュッセルは、都合により 2012 年、2013 年の調査は実施していない。
 - ・調査地点についてはページ 4 参照。

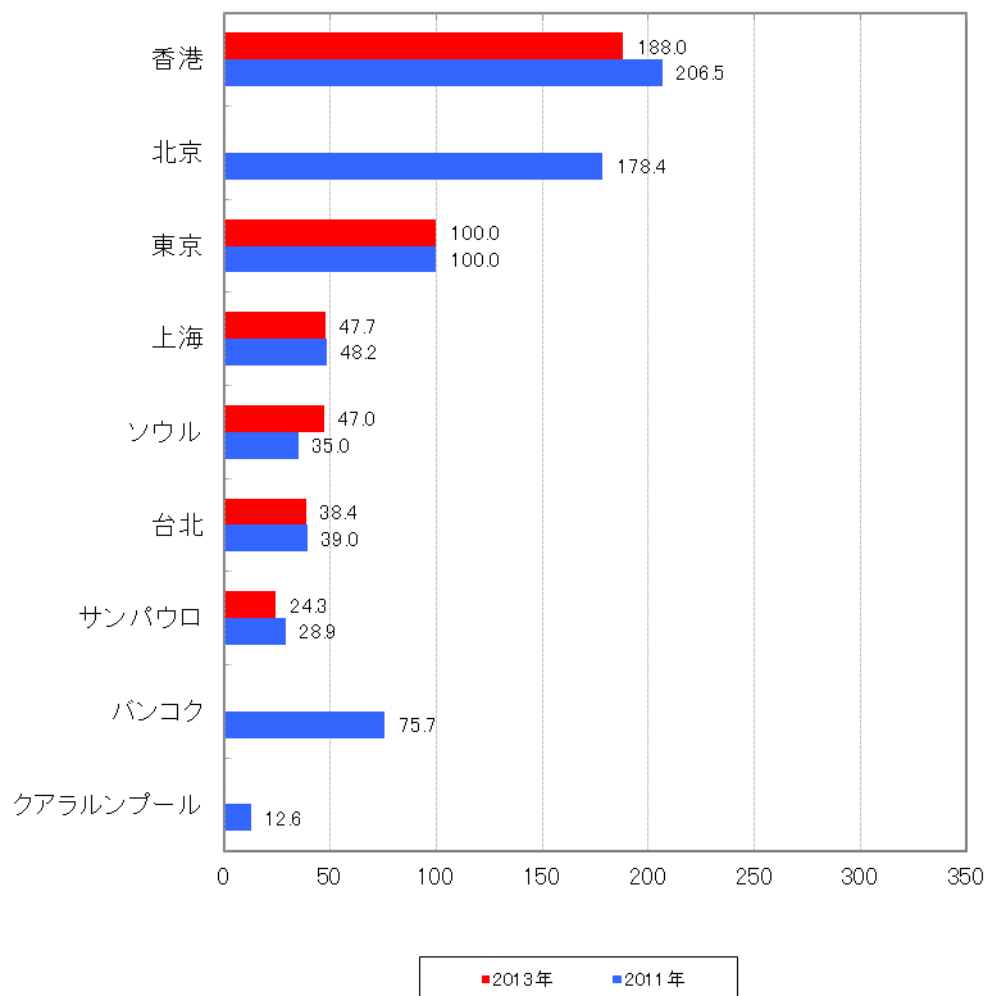
(図 4-2) 対象都市の高度商業地の調査地点の賃料（月額 1 m²あたり）の比較
 (為替レートによる)



東京を 100 とした指数

注)・ブリュッセルは、都合により 2012 年、2013 年の調査は実施していない。

(図 4-3) アジア等の都市の高度商業地の調査地点の賃料（月額 1㎡当たり）の比較
（為替レートによる）

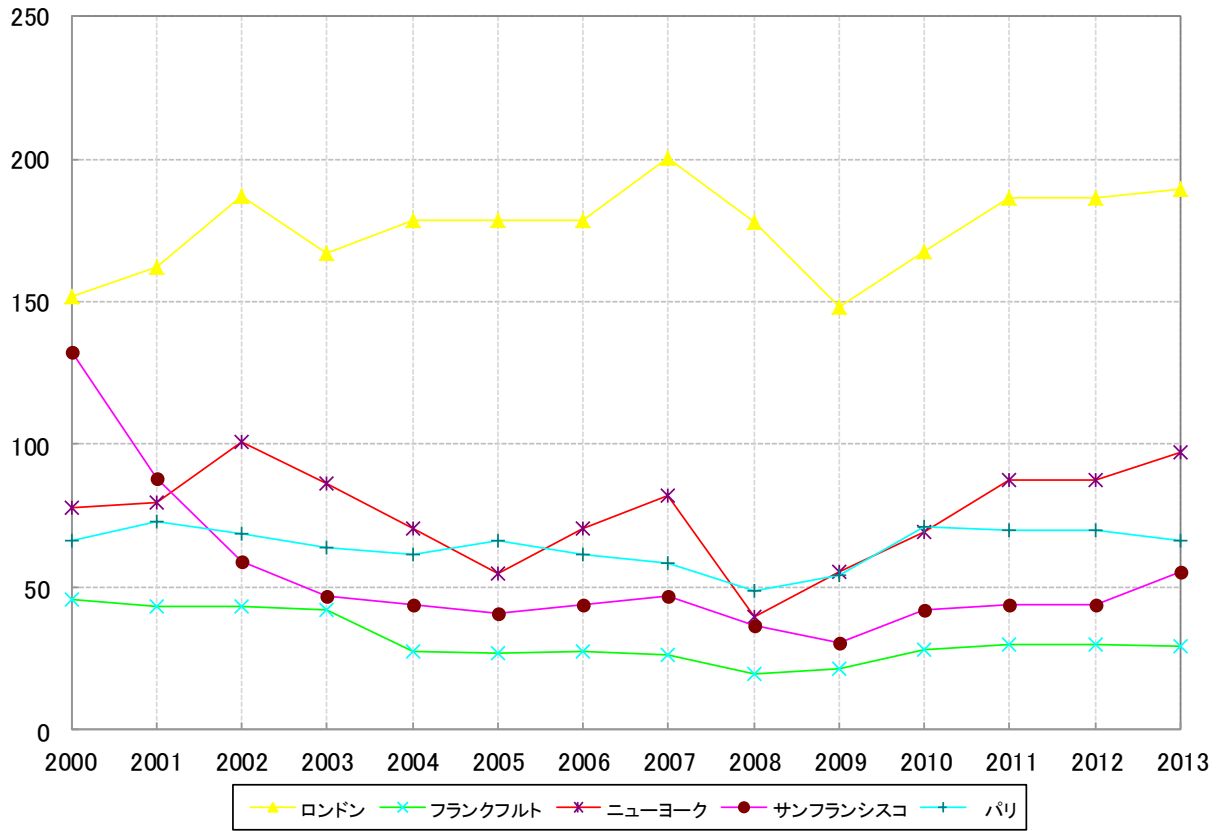


東京を 100 とした指数

注) ・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

- ・北京、クアラルンプールとバンコクは、都合により 2012 年、2013 年の調査は実施していない。
- ・調査地点についてはページ 4 参照。

(図 4-4) 東京を基準とした主な都市の高度商業地の賃料（年間1㎡あたり）の推移
 (購買力平価による)

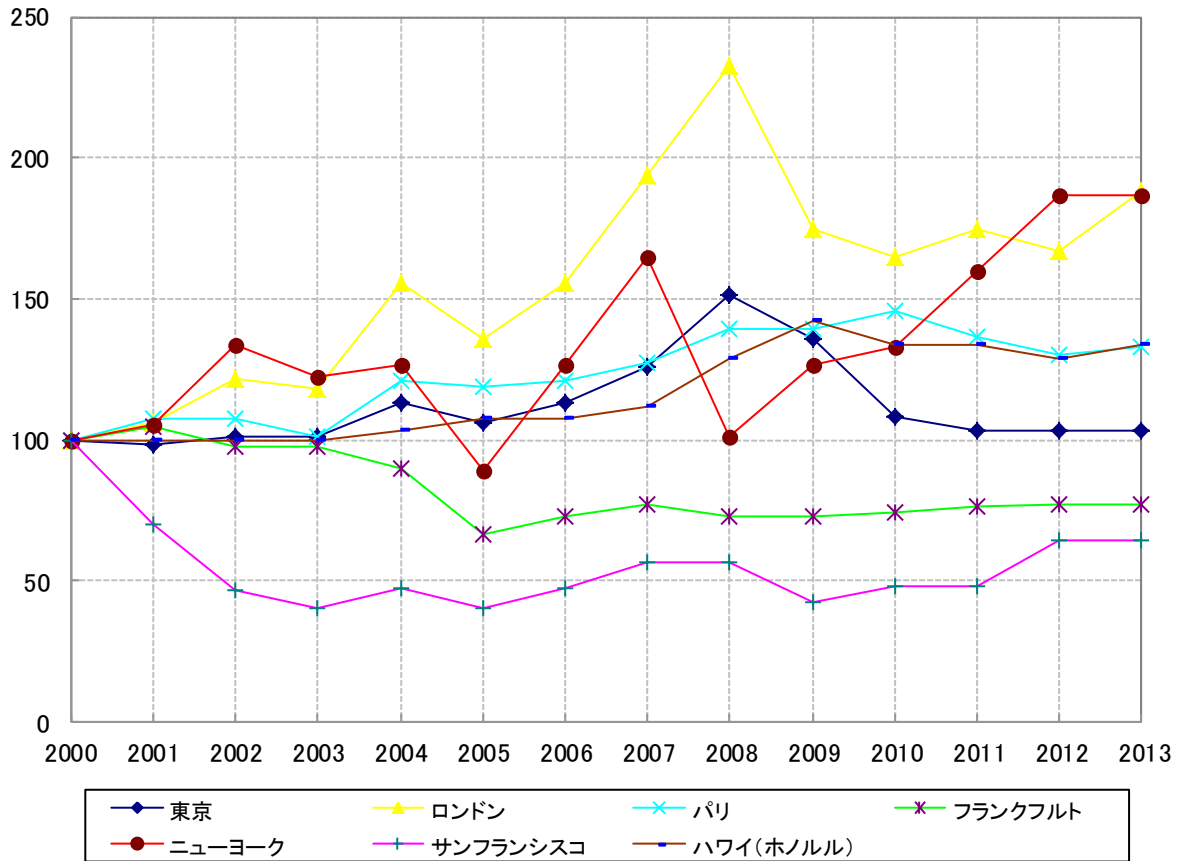


東京を100とした指数

注)・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

・調査地点についてはページ4参照。

(図 4-5) 2000 年を基準とした主な都市の高度商業地の賃料（年間 1 m²あたり）の推移
 (為替レートによる)



2000 年を 100 とした指数

注) ・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

・調査地点についてはページ 4 参照。

(5) 2013年世界地価等調査における平均的な Cap Rate

対象不動産が収益用不動産であるとした場合における平均的な Cap Rate は、2003年調査から新たに加えた項目である。一部未回答都市はあるものの、以下の通りの結果が得られた。

サンプル数に限界があることから、得られた結果から世界の主要都市における平均的 Cap Rate の傾向値を判定することはできないが、次の二つの傾向を読み取ることはできる。①賃貸住宅は商業系不動産と比較して利回りが低いこと、②商業地にあつては、高度商業地になればなるほど利回りが低いこと。また、時系列的には、アップークラスの集合住宅、商業地域で、2011年以降 Cap Rate が下がり、収益価格が上昇していることが示されている。

		平均市場 Cap Rate		
		2009	2011	2013
集合住宅※	アップークラス	4.88%	4.15%	3.98%
	ミドルクラス	4.68%	4.49%	4.17%
商業地域	普通商業地域	7.00%	6.74%	6.36%
	高度商業地域、中央ビジネス地区	6.58%	6.18%	5.71%
	最高価格地	6.32%	5.79%	5.42%

※上記の平均市場 Cap Rate は、一棟全体に対応するものではなく、一住戸に対応するものである。

なお、上記四カテゴリーの市場 Cap Rate について各都市の調査人からあつた回答は次表以下に示したとおりである。

(表 5-1) 各都市の調査人からの回答 (基礎データ・集合住宅)

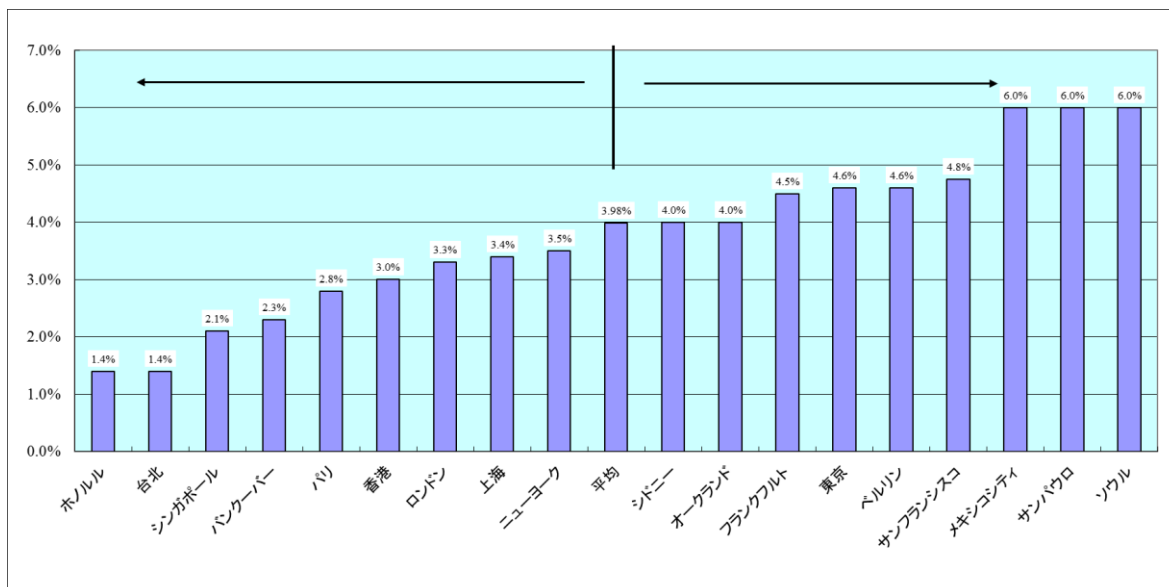
都市名	集合住宅					
	アップー			ミドル		
	2013	2011	2009	2013	2011	2009
東京	4.6%	4.5%	4.5%	5.3%	5.5%	5.5%
ニューヨーク	3.5%	4.0%	3.8%	3.5%	5.5%	4.8%
サンフランシスコ	4.8%	4.8%	4.5%	5.5%	5.5%	5.1%
ホノルル	1.4%	2.5%	2.5%	1.8%	2.8%	3.0%
メキシコシティ	6.0%	7.0%	7.0%	6.0%	7.0%	7.0%
バンクーバー	2.3%	2.5%	3.3%	2.8%	3.0%	3.5%
サンパウロ	6.0%	7.0%	7.0%	6.0%	7.0%	7.0%
ロンドン	3.3%	3.8%	4.8%	4.3%	5.3%	5.4%
パリ	2.8%	3.0%	3.8%	3.0%	3.5%	3.8%
フランクフルト	4.5%	4.3%	4.5%	4.5%	4.6%	4.8%
ベルリン	4.6%	4.7%	4.8%	4.9%	4.2%	4.3%
ソウル	6.0%	5.0%	8.0%	6.0%	5.0%	8.0%
台北	1.4%	1.5%	N/A	1.5%	1.7%	2.1%
香港	3.0%	3.0%	3.3%	3.2%	3.2%	3.4%
上海	3.4%	5.0%	5.0%	3.5%	5.0%	5.0%
北京	8.0%	6.0%	10.0%	7.0%	6.0%	5.0%
シンガポール	2.1%	2.3%	2.8%	2.2%	2.4%	2.8%
シドニー	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%
オークランド	4.0%	4.0%	4.3%	4.3%	4.3%	4.4%

(表 5-2) 各都市の調査人からの回答 (基礎データ・商業地域)

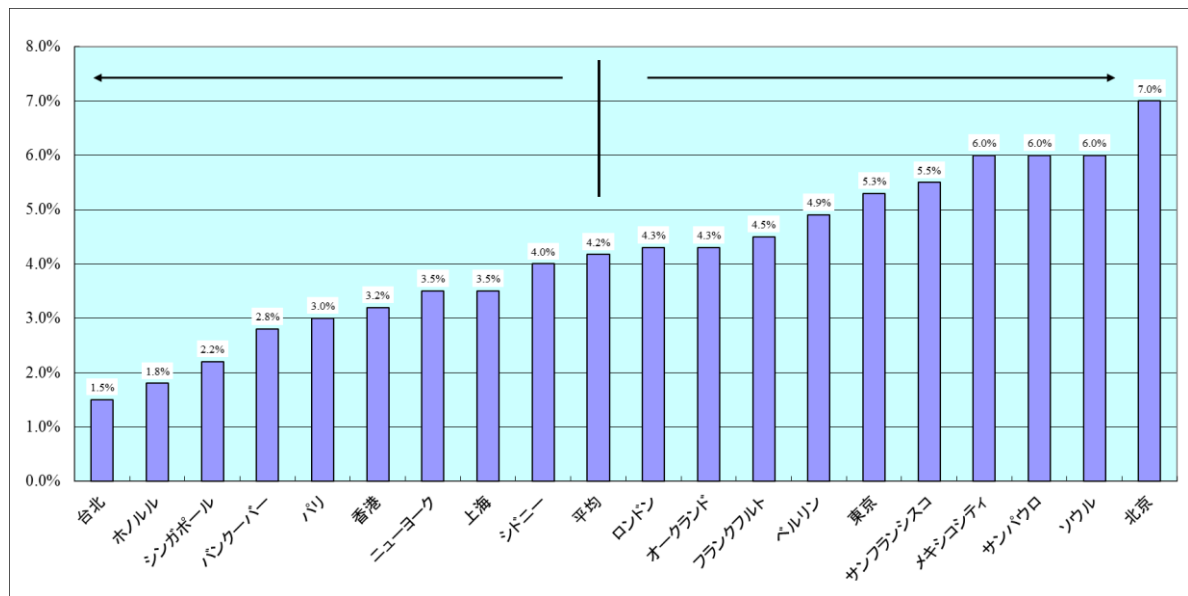
都市名	商 業 地 域								
	普通商業地域			高度商業地域			最高価格地		
	2013	2011	2009	2013	2011	2009	2013	2011	2009
東京	5.1%	5.1%	5.0%	4.6%	4.6%	4.5%	4.4%	4.5%	4.3%
ニューヨーク	6.0%	7.0%	8.0%	5.0%	6.5%	7.0%	5.0%	6.0%	7.0%
サンフランシスコ	6.5%	6.5%	5.4%	6.5%	6.5%	6.2%	6.5%		
ホノルル	7.7%	8.9%	8.0%	6.9%	8.3%	8.0%			
メキシコシティ	6.0%	7.0%	7.0%	7.5%	7.0%	7.0%	7.5%	7.0%	7.0%
バンクーバー	5.5%	6.3%	6.3%	5.5%	6.3%	6.5%	5.3%	6.3%	6.5%
サンパウロ	9.0%	10.0%	10.0%	9.0%	10.0%	10.0%	9.0%	10.0%	10.0%
ロンドン	5.8%	6.0%	6.5%	3.5%	3.8%	4.5%	3.5%	3.8%	5.5%
パリ	6.3%	6.3%	6.3%	5.1%	5.0%	6.0%	4.8%	5.0%	5.5%
フランクフルト	6.3%	6.1%	6.3%	5.2%	5.6%	5.8%	4.6%	5.1%	5.3%
ベルリン	6.8%	6.3%	6.5%	5.5%	5.9%	6.0%	4.3%	4.9%	5.0%
ソウル	6.0%	6.0%	8.0%	6.0%	6.0%	8.0%	6.0%	6.0%	8.0%
台北	2.5%	3.2%	4.6%	2.5%	3.4%	4.1%	2.2%	2.9%	3.7%
香港	3.5%	3.5%	5.1%	3.0%	3.0%	5.3%	2.5%	2.5%	
上海	8.0%	9.0%	9.0%	6.0%	9.0%	9.0%	6.0%	10.0%	10.0%
北京	7.0%	8.0%	9.0%	7.5%	7.0%	8.0%	8.0%	6.0%	5.0%
シンガポール	4.5%	4.7%	5.0%	4.2%	4.4%	4.8%	4.1%	4.3%	4.5%
シドニー	8.3%	8.3%	7.5%	6.5%	6.8%	6.3%			
オークランド	10.0%	10.0%	9.5%	8.5%	8.5%	8.0%	8.5%	8.5%	7.5%

※ 最高価格地の斜線は、調査地点が高度商業地域と同地点である。

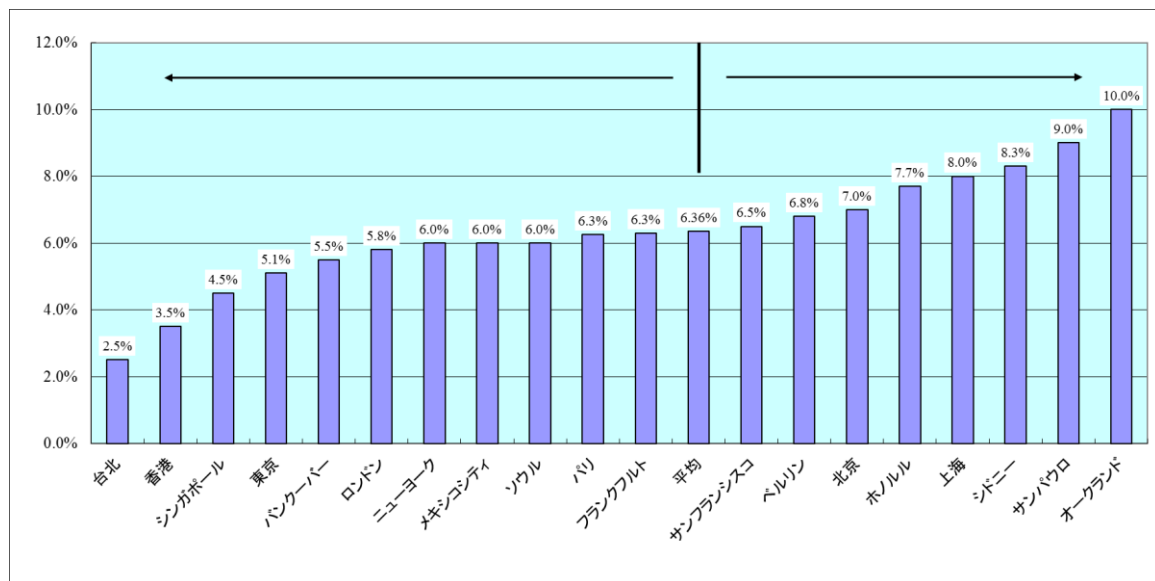
(図 5-1) 集合住宅地 (アッパークラス)



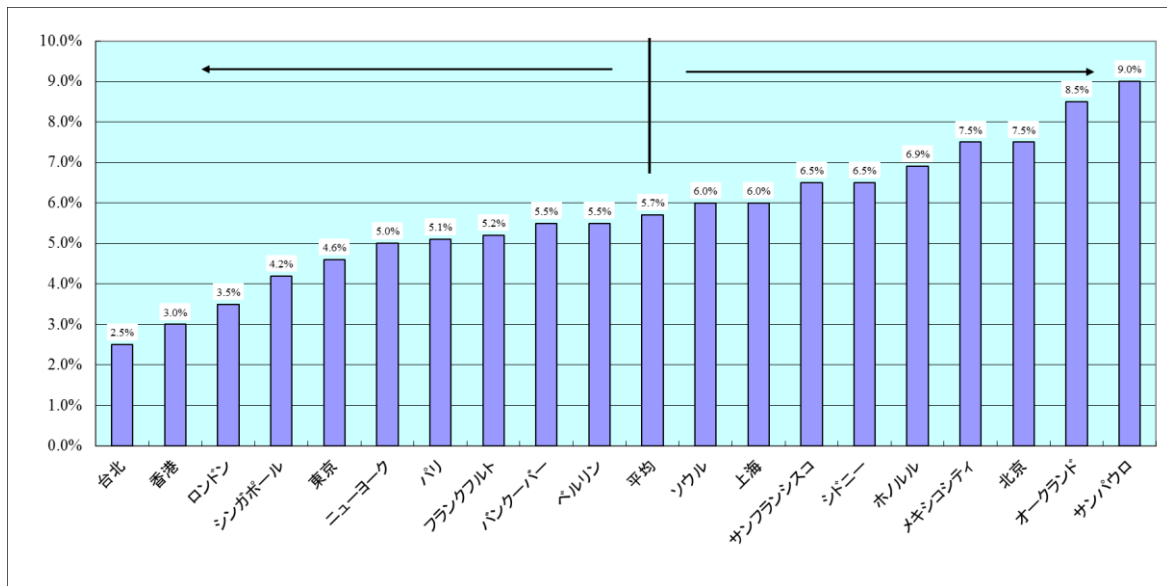
(図 5-2) 集合住宅地 (ミドルクラス)



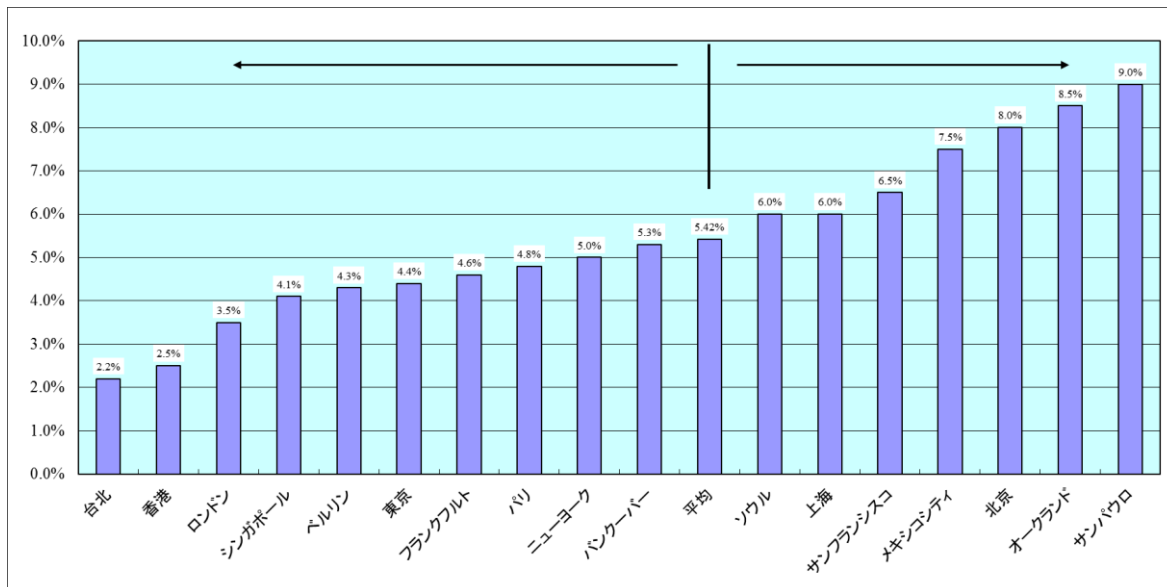
(図 5-3) 商業地域 (普通商業地域)



(図 5-4) 商業地域 (高度商業地域、中央ビジネス地区)



(図 5-5) 商業地域 (最高価格地)



(6) 2013年世界地価等調査における平均的な空室率

対象不動産が収益用不動産であるとした場合における平均的な空室率について回答を求めた結果である。一部未回答都市はあるものの、以下の通りの結果が得られた。

サンプル数に限界があることから、得られた結果から世界の主要都市における各用途の平均的空室率の傾向値を判定することはできないが、次の二つの傾向を読み取ることはできる。①集合住宅においては、全般に商業系不動産と比較して空室率が低く、またミドルクラスに比べてアッパークラスの住宅の空室率が高い②商業地にあつては、高度商業地になればなるほど空室率が低いこと。また、時系列的では全般的に2011年以降2013年にかけて徐々に空室率が低下する傾向がみられる。

		平均市場空室率		
		2011	2012	2013
集合住宅	アッパークラス	6.41%	5.79%	5.87%
	ミドルクラス	6.43%	4.96%	4.89%
商業地域	普通商業地域	9.34%	9.27%	9.07%
	高度商業地域、中央ビジネス地区	8.97%	7.64%	7.55%
	最高価格地	7.52%	6.31%	6.24%

上記四カテゴリーにおける市場の平均空室率について各都市の調査人からあつた回答は次表以下に示したとおりである。

(表 6-1) 各都市の調査人からの回答 (基礎データ・集合住宅)

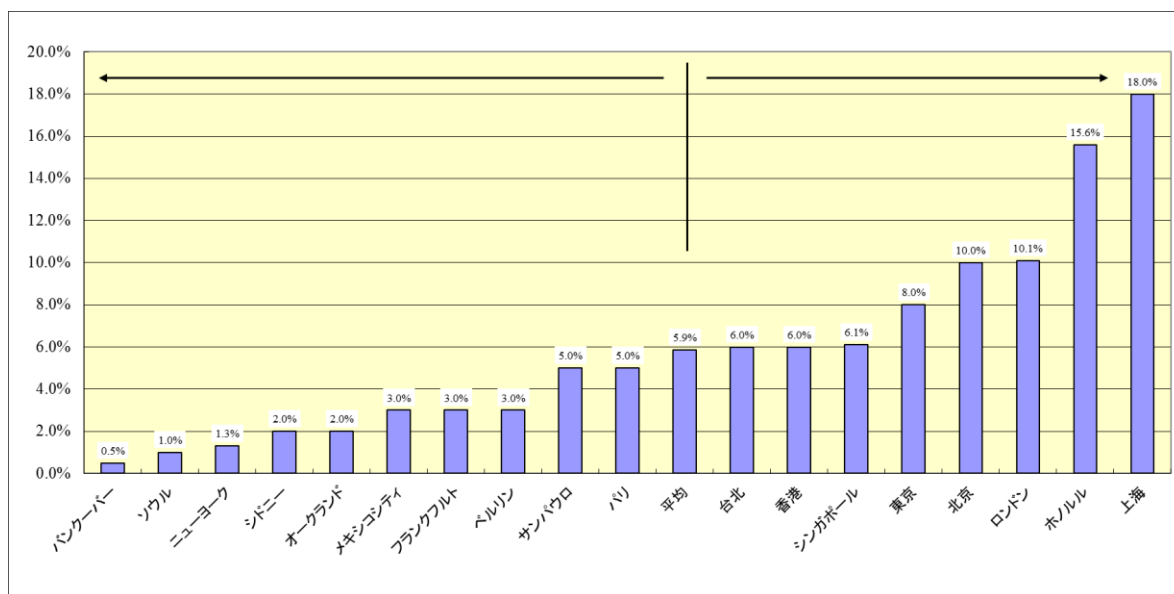
都市名	集 合 住 宅					
	アッパー			ミドル		
	2013	2012	2011	2013	2012	2011
東京	8.0%	8.0%	7.0%	7.0%	7.0%	7.0%
ニューヨーク	1.3%	1.3%	1.0%	1.0%	1.0%	0.5%
サンフランシスコ			3.3%			8.0%
ホノルル	15.6%	15.6%	8.9%	6.3%	6.3%	8.9%
メキシコシティ	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
バンクーバー	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
サンパウロ	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
ロンドン	10.1%	10.1%	6.1%	10.1%	10.1%	7.5%
パリ	5.0%	3.0%	2.0%	2.0%	2.0%	1.8%
フランクフルト	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
ベルリン	3.0%	3.0%	4.0%	3.0%	3.0%	2.0%
ブリュッセル			3.0%			5.0%
ソウル	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
台北	6.0%	6.0%	5.0%	8.0%	8.0%	7.0%
香港	6.0%	6.0%	6.0%	5.0%	5.0%	5.0%
上海	18.0%	18.0%	16.0%	18.0%	18.0%	20.0%
北京	10.0%	10.0%	20.0%	5.0%	5.5%	20.0%
シンガポール	6.1%	6.8%	5.8%	6.1%	6.8%	5.8%
クアラルンプール						
シドニー	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
オークランド	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
バンコク			30.0%			20.0%

(表 6-2) 各都市の調査人からの回答 (基礎データ・商業地域)

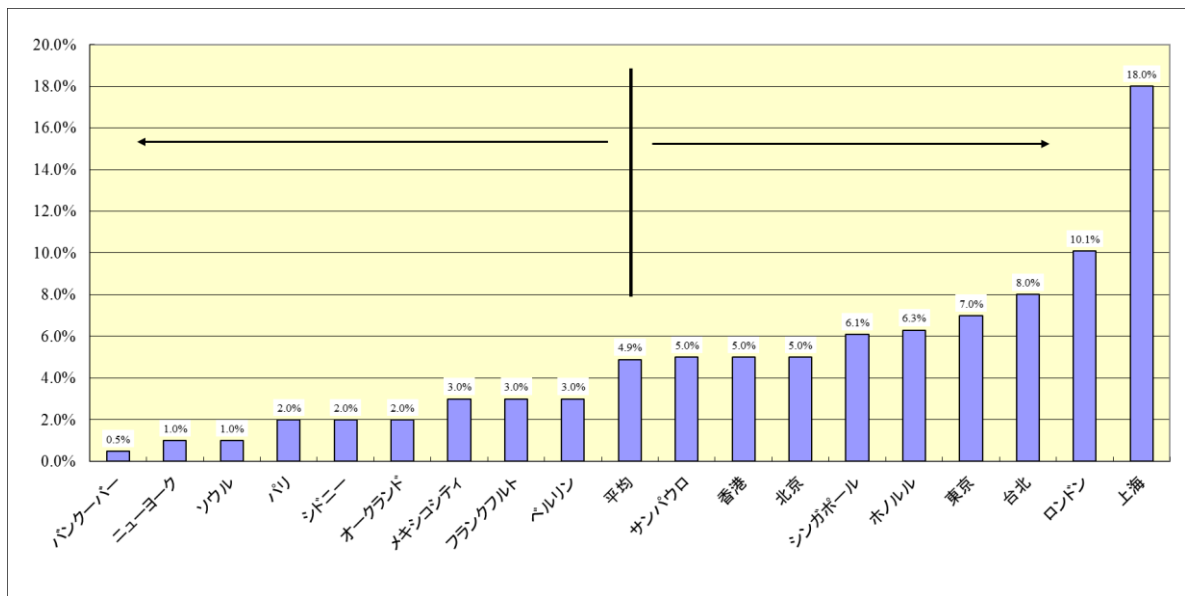
都市名	商業地域								
	普通商業地域			高度商業地域			最高価格地		
	2013	2012	2011	2013	2012	2011	2013	2012	2011
東京	7.0%	7.0%	7.0%	12.0%	12.0%	12.0%	8.0%	8.0%	8.0%
ニューヨーク	15.0%	15.0%	5.0%	10.8%	10.8%	13.0%	10.5%	10.5%	12.0%
サンフランシスコ	10.2%	10.2%	9.0%	10.0%	10.0%	14.0%	9.7%	9.7%	12.0%
ホノルル	12.4%	12.7%	8.9%	15.1%	16.3%	13.1%	3.0%	3.0%	3.0%
メキシコシティ	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
バンクーバー	2.0%	2.0%	2.0%	4.0%	4.0%	4.0%	3.0%	3.0%	2.0%
サンパウロ	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
ロンドン	12.0%	12.0%	10.0%	3.0%	4.0%	5.0%	3.0%	4.0%	5.0%
パリ	5.8%	6.0%	6.0%	5.0%	4.8%	5.0%	2.0%	0.5%	0.0%
フランクフルト	14.0%	14.0%	14.0%	13.0%	13.0%	12.0%	14.0%	14.0%	14.0%
ベルリン	12.0%	12.0%	14.0%	6.0%	6.0%	10.0%	5.0%	5.0%	10.0%
ブリュッセル	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	1.0%	2.0%	2.0%	1.0%
ソウル	10.0%	10.0%	8.0%	5.0%	5.0%	5.0%	1.0%	1.0%	2.0%
台北	10.0%	10.0%	10.0%	8.0%	8.0%	8.0%	10.0%	9.0%	8.0%
香港	6.0%	6.0%	6.0%	2.0%	2.0%	2.0%	5.0%	5.0%	5.0%
上海	8.0%	8.0%	9.0%	9.0%	9.0%	10.0%	9.0%	9.0%	10.0%
北京	10.0%	10.0%	20.0%	5.0%	5.0%	10.0%	2.0%	2.0%	10.0%
シンガポール	3.9%	6.1%	5.5%	8.8%	5.6%	8.3%	6.3%	9.1%	3.3%
クアラルンプール	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	15.0%
シドニー	12.5%	13.7%	16.5%	7.8%	9.7%	7.9%	7.9%	7.9%	7.9%
オークランド	13.5%	13.5%	14.5%	11.0%	12.0%	14.0%	9.5%	9.5%	9.5%
バンコク	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	15.0%	10.0%	10.0%	20.0%

※最高価格地の斜線は、調査地点が高度商業地域と同地点である。

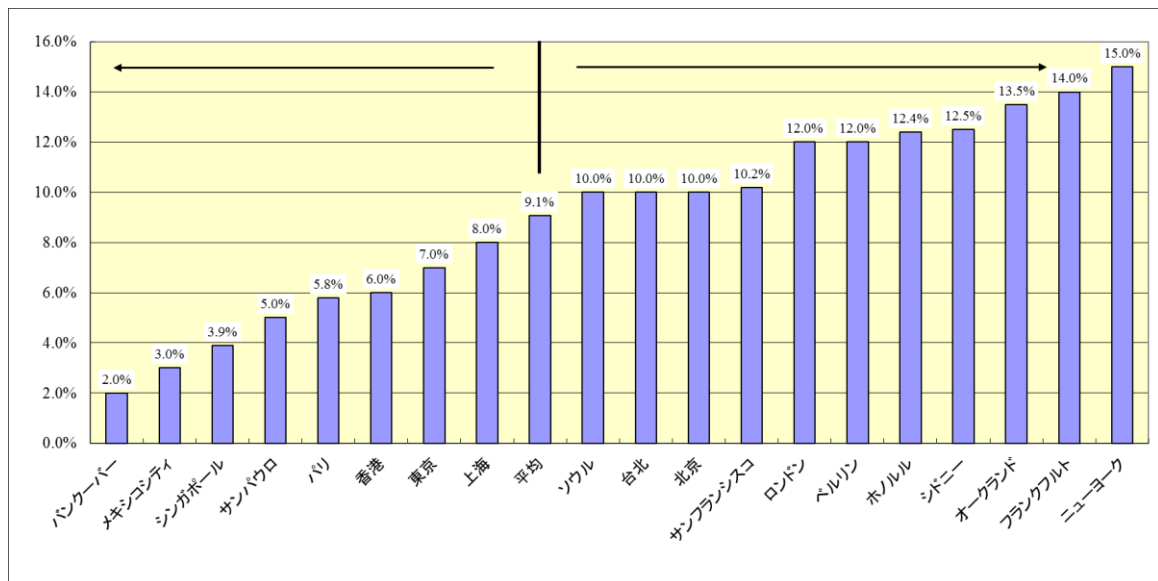
(図 6-1) 集合住宅地 (アッパークラス)



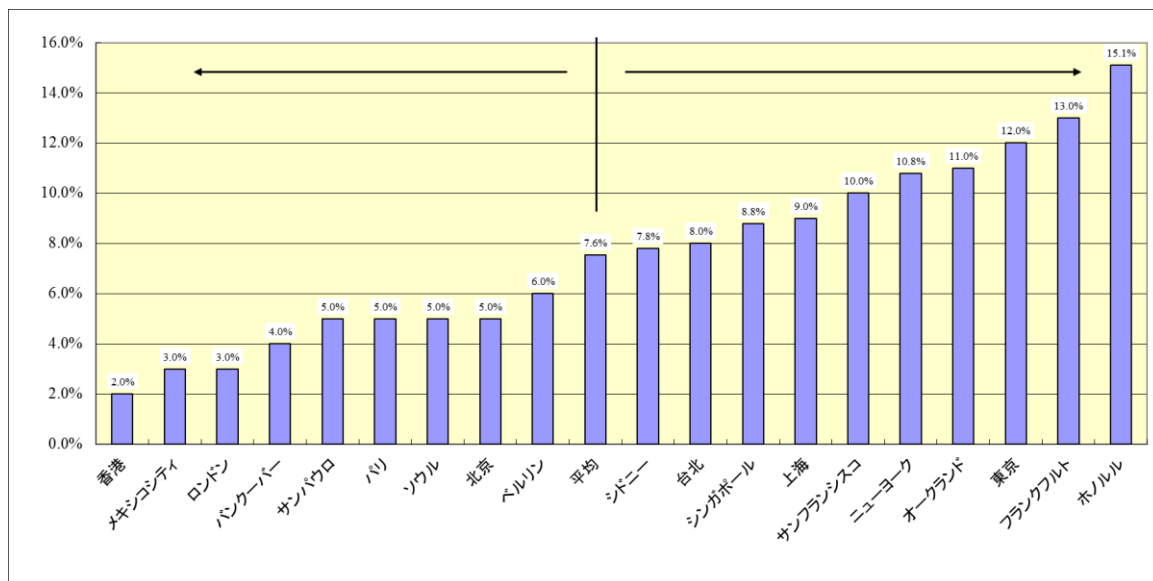
(図 6-2) 集合住宅地 (ミドルクラス)



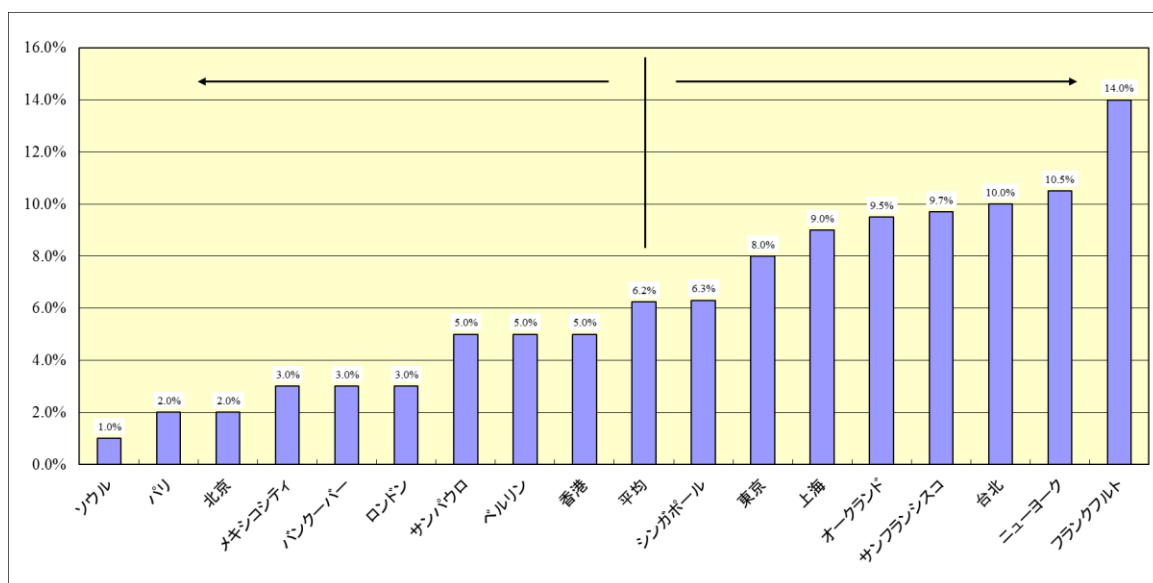
(図 6-3) 商業地域 (普通商業地域)



(図 6-4) 商業地域 (高度商業地域、中央ビジネス地区)



(図 6-5) 商業地域 (最高価格地)



データ編

資料 1 対象地及び周辺の状況

資料 2 調査票とりまとめ（一覧表）

対象地及び周辺の状況

目次

★近隣地域のデータ ; 日本語表記 (例示)	1
I. 日本編	4
東京	4
II. アメリカ編	6
ニューヨーク	6
サンフランシスコ	8
ホノルル	10
バンクーバー	12
メキシコシティ	14
サンパウロ	16
III. ヨーロッパ編	18
ロンドン	18
パリ	20
フランクフルト・アム・マイン	22
ベルリン	24
IV. アジア・オセアニア編	26
ソウル	26
北京	28
上海	30
香港	32
台北	34
シンガポール	36
シドニー	38
オークランド	40

近隣地域のデータ

種 類		選定地域	アクセス(交通機関)	土地利用	建 物	市場動向
戸建住宅地	アッパークラス		# 中央ビジネス区域まで _____ 分 何で _____ # 最寄のショッピング・エリアまで _____ 分 何で _____ # 勤務先まで _____ 分 何で _____ # 学校まで _____ 分 何で _____	# 土地利用の変化 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり (*) <input checked="" type="checkbox"/> 移行中 (*) (*)から _____ _____ に _____ _____	<input type="checkbox"/> 1階建て <input type="checkbox"/> 2階建て <input checked="" type="checkbox"/> 3階建て以上	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE APPRECIATING # RENT INCREASING # OCCUPANCY STABLE
	ミドルクラス		# 中央ビジネス区域まで _____ 分 何で _____ # 最寄のショッピング・エリアまで _____ 分 何で _____ # 勤務先まで _____ 分 何で _____ # 学校まで _____ 分 何で _____	# 土地利用の変化 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり (*) <input checked="" type="checkbox"/> 移行中 (*) (*)から _____ _____ に _____ _____	<input type="checkbox"/> 1階建て <input type="checkbox"/> 2階建て <input checked="" type="checkbox"/> 3階建て以上	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE APPRECIATING # RENT INCREASING # OCCUPANCY STABLE
集合住宅	アッパークラス		# 中央ビジネス区域まで _____ 分 何で _____ # 最寄のショッピング・エリアまで _____ 分 何で _____ # 勤務先まで _____ 分 何で _____ # 学校まで _____ 分 何で _____	# 土地利用の変化 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり (*) <input checked="" type="checkbox"/> 移行中 (*) (*)から _____ _____ に _____ _____	<input type="checkbox"/> 1階建て <input type="checkbox"/> 2階建て <input checked="" type="checkbox"/> 3階建て以上	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE APPRECIATING # RENT INCREASING # OCCUPANCY INCREASING
	ミドルクラス		# 中央ビジネス区域まで _____ 分 何で _____ # 最寄のショッピング・エリアまで _____ 分 何で _____ # 勤務先まで _____ 分 何で _____ # 学校まで _____ 分 何で _____	# 土地利用の変化 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり (*) <input checked="" type="checkbox"/> 移行中 (*) (*)から _____ _____ に _____ _____	<input type="checkbox"/> 1階建て <input type="checkbox"/> 2階建て <input checked="" type="checkbox"/> 3階建て以上	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE APPRECIATING # RENT INCREASING # OCCUPANCY INCREASING

種 類	選定地域	ロケーション	標準的土地利用	建 物	市場動向	
商業地	普通商業地域	<input type="checkbox"/> 都市部 <input checked="" type="checkbox"/> 都市近郊 # 近隣地域で 目印となる建物 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 小売店 <input type="checkbox"/> 卸売店 <input type="checkbox"/> レストラン <input type="checkbox"/> オフィス <input type="checkbox"/> 金融(銀行など) <input type="checkbox"/> 複合ショッピングセンター <input type="checkbox"/> 娯楽 <input type="checkbox"/> 自動車ディーラー <input type="checkbox"/> ホテル <input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> (*) 複数に目印を付けても可	# 土地利用の変化 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり (*) <input type="checkbox"/> 移行中 (*) (*) から <input type="checkbox"/> に <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 1階建て <input type="checkbox"/> 2-5 階建て <input type="checkbox"/> 6-10 階建て <input type="checkbox"/> 11 階建て以上	# AREA POTENTIAL <input type="checkbox"/> ESTABLISHED # PRICE <input type="checkbox"/> STABLE # RENT <input type="checkbox"/> STABLE # OCCUPANCY <input type="checkbox"/> DECLINING
	高度商業地域 中央ビジネス地区	<input type="checkbox"/> 都市部 <input type="checkbox"/> 都市近郊 # 近隣地域で 目印となる建物 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 小売店 <input type="checkbox"/> 卸売店 <input type="checkbox"/> レストラン <input type="checkbox"/> オフィス <input type="checkbox"/> 金融(銀行など) <input type="checkbox"/> 複合ショッピングセンター <input type="checkbox"/> 娯楽 <input type="checkbox"/> 自動車ディーラー <input type="checkbox"/> ホテル <input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> (*) 複数に目印を付けても可	# 土地利用の変化 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり (*) <input type="checkbox"/> 移行中 (*) (*) から <input type="checkbox"/> に <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 1階建て <input type="checkbox"/> 2-5 階建て <input type="checkbox"/> 6-10 階建て <input type="checkbox"/> 11 階建て以上	# AREA POTENTIAL <input type="checkbox"/> ESTABLISHED # PRICE <input type="checkbox"/> APPRECIATING # RENT <input type="checkbox"/> INCREASING # OCCUPANCY <input type="checkbox"/> INCREASING
	最高価格地	<input type="checkbox"/> 都市部 <input type="checkbox"/> 都市近郊 # 近隣地域で 目印となる建物 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 小売店 <input type="checkbox"/> 卸売店 <input type="checkbox"/> レストラン <input type="checkbox"/> オフィス <input type="checkbox"/> 金融(銀行など) <input type="checkbox"/> 複合ショッピングセンター <input type="checkbox"/> 娯楽 <input type="checkbox"/> 自動車ディーラー <input type="checkbox"/> ホテル <input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> (*) 複数に目印を付けても可	# 土地利用の変化 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり (*) <input type="checkbox"/> 移行中 (*) (*) から <input type="checkbox"/> に <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 1階建て <input type="checkbox"/> 2-5 階建て <input type="checkbox"/> 6-10 階建て <input type="checkbox"/> 11 階建て以上	# AREA POTENTIAL <input type="checkbox"/> GROWING # PRICE <input type="checkbox"/> APPRECIATING # RENT <input type="checkbox"/> INCREASING # OCCUPANCY <input type="checkbox"/> INCREASING

近隣地域のデータ

日本語標記(例示)

種類	選定地域	アクセス(交通機関)	土地利用	建物	市場動向
戸建住宅地	アップパークラス	# 中央ビジネス区域まで 分 何で # 最寄のショッピング・エリアまで 分 何で # 勤務先まで 分 何で # 学校まで 分 何で	# 土地利用の変化 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり(*) <input type="checkbox"/> 移行中(*) (*)から に	<input type="checkbox"/> 1階建て <input type="checkbox"/> 2階建て <input type="checkbox"/> 3階建て以上	# 地域動向 # 価格 # 賃料 # 入居率
	ミドルクラス	# 中央ビジネス区域まで 分 何で # 最寄のショッピング・エリアまで 分 何で # 勤務先まで 分 何で # 学校まで 分 何で	# 土地利用の変化 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり(*) <input type="checkbox"/> 移行中(*) (*)から に	<input type="checkbox"/> 1階建て <input type="checkbox"/> 2階建て <input type="checkbox"/> 3階建て以上	# 地域動向 # 価格 # 賃料 # 入居率
集合住宅	アップパークラス	# 中央ビジネス区域まで 分 何で # 最寄のショッピング・エリアまで 分 何で # 勤務先まで 分 何で # 学校まで 分 何で	# 土地利用の変化 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり(*) <input type="checkbox"/> 移行中(*) (*)から に	<input type="checkbox"/> 1階建て <input type="checkbox"/> 2階建て <input type="checkbox"/> 3階建て以上	# 地域動向 # 価格 # 賃料 # 入居率
	ミドルクラス	# 中央ビジネス区域まで 分 何で # 最寄のショッピング・エリアまで 分 何で # 勤務先まで 分 何で # 学校まで 分 何で	# 土地利用の変化 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり(*) <input type="checkbox"/> 移行中(*) (*)から に	<input type="checkbox"/> 1階建て <input type="checkbox"/> 2階建て <input type="checkbox"/> 3階建て以上	# 地域動向 # 価格 # 賃料 # 入居率

このエリアは、住宅、商業共に、下記の英単語をそれぞれの箱の中から選択できるように設定されている。そこに設定されている英単語と日本語訳は下に示すとおりです。

英文標記	日本語訳	
	地域動向	価格・賃料:入居率
Growing	成長過程	
Established	熟成	
Declining	衰退過程	
Appreciating		上昇基調
Stable		安定的
Declining		下落基調
Increasing		増加傾向

(N) NEIGHBORHOOD DATA OF SELECTED AREAS

DESCRIPTION		SELECTED AREA	ACCESS (TRANSPORTATION)	LAND USE	BUILDING	MARKET TREND
SINGLE FAMILY RESIDENCE	UPPER CLASS	大田区田園調布4丁目	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 30 MINUTES BY 電車 # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 10 MINUTES BY 徒歩 # TO EMPLOYMENT CENTER 30 MINUTES BY 電車 10 MINUTES BY 徒歩	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input checked="" type="checkbox"/> 2 STORIES <input type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE DECLINING # RENT DECLINING # OCCUPANCY STABLE
	MIDDLE CLASS	杉並区成田東	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 20 MINUTES BY 電車 # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 5 MINUTES BY 徒歩 # TO EMPLOYMENT CENTER 20 MINUTES BY 電車 # TO SCHOOL 10 MINUTES BY 徒歩	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input checked="" type="checkbox"/> 2 STORIES <input type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE STABLE # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE
MULTIPLE RESIDENCE	UPPER CLASS	千代田区一番町	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 5 MINUTES BY 電車 # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 5 MINUTES BY 徒歩 # TO EMPLOYMENT CENTER 5 MINUTES BY 電車 # TO SCHOOL 5 MINUTES BY 徒歩	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE STABLE # RENT STABLE # OCCUPANCY INCREASING
	MIDDLE CLASS	練馬区豊玉北2丁目	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 40 MINUTES BY 電車 # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 10 MINUTES BY 徒歩 # TO EMPLOYMENT CENTER 40 MINUTES BY 電車 # TO SCHOOL 10 MINUTES BY 徒歩	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE STABLE # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE

DESCRIPTION		SELECTED AREA	LOCATION	TYPICAL LAND USE	BUILDING	MARKET TREND	
COMMERCIAL	FRINGE COMMERCIAL	中野区中野2丁目	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD 中野郵便局	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input checked="" type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input checked="" type="checkbox"/> AMUSEMENT <input type="checkbox"/> CAR DEALER <input type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> OTHER	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input checked="" type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE DECLINING # RENT DECLINING # OCCUPANCY STABLE
	CENTER COMMERCIAL CENTER BUSINESS DISTRICT	新宿区西新宿1丁目	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD 京王百貨店	<input type="checkbox"/> RETAIL STORE <input type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input checked="" type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input type="checkbox"/> AMUSEMENT <input type="checkbox"/> CAR DEALER <input type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> OTHER	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE DECLINING # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE
	MOST EXPENSIVE LOCATION	中央区銀座4丁目 (2012年から変更)	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input checked="" type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input type="checkbox"/> AMUSEMENT <input type="checkbox"/> CAR DEALER <input type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> OTHER	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE DECLINING # RENT DECLINING # OCCUPANCY STABLE

(N) NEIGHBORHOOD DATA OF SELECTED AREAS

DESCRIPTION		SELECTED AREA	ACCESS (TRANSPORTATION)	LAND USE	BUILDING	MARKET TREND
SINGLE FAMILY RESIDENCE	UPPER CLASS	Town of Greenwich, CT	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 20 MINUTES BY Car # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 15 MINUTES BY Car # TO EMPLOYMENT CENTER 60 MINUTES BY Car # TO SCHOOL 30 MINUTES BY Car	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input checked="" type="checkbox"/> 2 STORIES <input type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL GROWING # PRICE APPRECIATING # RENT INCREASING # OCCUPANCY INCREASING
	MIDDLE CLASS	Borough of Staten Island, New York City	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 20 MINUTES BY Car # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 10 MINUTES BY Car # TO EMPLOYMENT CENTER 50 MINUTES BY Ferry # TO SCHOOL 10 MINUTES BY Car	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input checked="" type="checkbox"/> 2 STORIES <input type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL GROWING # PRICE APPRECIATING # RENT INCREASING # OCCUPANCY INCREASING
MULTIPLE RESIDENCE	UPPER CLASS	Upper East Side of Manhattan, New York City	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 20 MINUTES BY Subway # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 15 MINUTES BY Walk # TO EMPLOYMENT CENTER 20 MINUTES BY Subway # TO SCHOOL 15 MINUTES BY Walk	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL GROWING # PRICE APPRECIATING # RENT INCREASING # OCCUPANCY INCREASING
	MIDDLE CLASS	Chelsea of Manhattan, New York City	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 25 MINUTES BY Subway # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 15 MINUTES BY Walk # TO EMPLOYMENT CENTER 25 MINUTES BY Subway # TO SCHOOL 15 MINUTES BY Walk	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input checked="" type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO Middle Class Upper Class	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL GROWING # PRICE APPRECIATING # RENT INCREASING # OCCUPANCY INCREASING

DESCRIPTION		SELECTED AREA	LOCATION	TYPICAL LAND USE	BUILDING	MARKET TREND
COMMERCIAL	FRINGE COMMERCIAL	West Side of Manhattan, New York City	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD Penn Station/Madison Square Garden	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input checked="" type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input type="checkbox"/> AMUSEMENT <input checked="" type="checkbox"/> CAR DEALER <input type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> OTHER	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL GROWING # PRICE APPRECIATING # RENT INCREASING # OCCUPANCY INCREASING
	CENTER COMMERCIAL CENTER BUSINESS DISTRICT	Time Squire(Midtown) of Manhattan, New York City	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD 1 Times Square	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input checked="" type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input type="checkbox"/> AMUSEMENT <input type="checkbox"/> CAR DEALER <input checked="" type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> OTHER	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL GROWING # PRICE APPRECIATING # RENT INCREASING # OCCUPANCY INCREASING
	MOST EXPENSIVE LOCATION	Midotown, New York City	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD Chrysler Building	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input type="checkbox"/> AMUSEMENT <input type="checkbox"/> CAR DEALER <input checked="" type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> OTHER	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL GROWING # PRICE APPRECIATING # RENT INCREASING # OCCUPANCY INCREASING

CHANGE IN PRESENT LAND USE

NOT LIKELY
 LIKELY(*)
 TAKING PLACE(*)

(*) FROM _____ TO _____

(*)You can check more than one box.

CHANGE IN PRESENT LAND USE

NOT LIKELY
 LIKELY(*)
 TAKING PLACE(*)

(*) FROM _____ TO _____

(*)You can check more than one box.

CHANGE IN PRESENT LAND USE

NOT LIKELY
 LIKELY(*)
 TAKING PLACE(*)

(*) FROM _____ TO _____

(*)You can check more than one box.

(N) NEIGHBORHOOD DATA OF SELECTED AREAS

DESCRIPTION		SELECTED AREA	ACCESS (TRANSPORTATION)	LAND USE	BUILDING	MARKET TREND
SINGLE FAMILY RESIDENCE	UPPER CLASS	Sausalito	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 30 MINUTES BY Car # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 10 MINUTES BY Car # TO EMPLOYMENT CENTER 30 MINUTES BY Car # TO SCHOOL 10 MINUTES BY Car	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input checked="" type="checkbox"/> 2 STORIES <input type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL GROWING # PRICE STABLE # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE
	MIDDLE CLASS	South San Francisco	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 20 MINUTES BY Car # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 10 MINUTES BY Car # TO EMPLOYMENT CENTER 20 MINUTES BY Car # TO SCHOOL 10 MINUTES BY Car	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input checked="" type="checkbox"/> 2 STORIES <input type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL GROWING # PRICE APPRECIATING # RENT INCREASING # OCCUPANCY INCREASING
MULTIPLE RESIDENCE	UPPER CLASS	Pacific Heights/ Marina	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 15 MINUTES BY Car # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 10 MINUTES BY Car # TO EMPLOYMENT CENTER 15 MINUTES BY Car # TO SCHOOL 10 MINUTES BY Car	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE STABLE # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE
	MIDDLE CLASS	Sunset/ Richmond	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 20 MINUTES BY Car # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 5 MINUTES BY Car # TO EMPLOYMENT CENTER 20 MINUTES BY Car # TO SCHOOL 5 MINUTES BY Car	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE STABLE # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE

DESCRIPTION		SELECTED AREA	LOCATION	TYPICAL LAND USE	BUILDING	MARKET TREND	
COMMERCIAL	FRINGE COMMERCIAL	Fisherman's Wharf Area	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD Hyde Street Pier	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input checked="" type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input type="checkbox"/> AMUSEMENT <input type="checkbox"/> CAR DEALER <input checked="" type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> OTHER	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL GROWING # PRICE APPRECIATING # RENT INCREASING # OCCUPANCY INCREASING
	CENTER COMMERCIAL CENTER BUSINESS DISTRICT	Downtown	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD Golden Gate Bridge	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input checked="" type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input type="checkbox"/> AMUSEMENT <input type="checkbox"/> CAR DEALER <input checked="" type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> OTHER	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL GROWING # PRICE APPRECIATING # RENT INCREASING # OCCUPANCY INCREASING
	MOST EXPENSIVE LOCATION	Downtown (changed in 2012)	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input checked="" type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input type="checkbox"/> AMUSEMENT <input type="checkbox"/> CAR DEALER <input checked="" type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> OTHER	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL GROWING # PRICE APPRECIATING # RENT INCREASING # OCCUPANCY INCREASING

(N) NEIGHBORHOOD DATA OF SELECTED AREAS

DESCRIPTION		SELECTED AREA	ACCESS (TRANSPORTATION)	LAND USE	BUILDING	MARKET TREND
SINGLE FAMILY RESIDENCE	UPPER CLASS	Waiialae-Kohala,Oahu	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 15 MINUTES BY Car # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 15 MINUTES BY Car # TO EMPLOYMENT CENTER 10 MINUTES BY Car # TO SCHOOL 5 MINUTES BY Car	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input checked="" type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2 STORIES <input type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE APPRECIATING # RENT STABLE # OCCUPANCY DECLINING
	MIDDLE CLASS	PearlCity,Oahu	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 30 MINUTES BY Car # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 10 MINUTES BY Car # TO EMPLOYMENT CENTER 35 MINUTES BY Car # TO SCHOOL 5 MINUTES BY Car	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input checked="" type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2 STORIES <input type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE APPRECIATING # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE
MULTIPLE RESIDENCE	UPPER CLASS	Kapiolani-Kakaako,Oahu	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 5 MINUTES BY Car # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 5 MINUTES BY Car # TO EMPLOYMENT CENTER 5 MINUTES BY Car # TO SCHOOL 5 MINUTES BY Car	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input type="checkbox"/> NOT LIKELY <input checked="" type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM Older, lower-density commercial-industrial uses TO Higher-density mixed-use residential and commercial uses	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL GROWING # PRICE APPRECIATING # RENT INCREASING # OCCUPANCY DECLINING
	MIDDLE CLASS	Makiki,Oahu	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 10 MINUTES BY Car # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 10 MINUTES BY Car # TO EMPLOYMENT CENTER 10 MINUTES BY Car # TO SCHOOL 5 MINUTES BY Car	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE STABLE # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE

DESCRIPTION		SELECTED AREA	LOCATION	TYPICAL LAND USE	BUILDING	MARKET TREND	
COMMERCIAL	FRINGE COMMERCIAL	Kapiolani,Oahu	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD Ala Moana Shopping Center	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input checked="" type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input type="checkbox"/> AMUSEMENT <input type="checkbox"/> CAR DEALER <input type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> OTHER	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input checked="" type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM Lower density TO Higher density	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE APPRECIATING # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE
	CENTER COMMERCIAL CENTER BUSINESS DISTRICT	Downtown,Honolulu, Oahu	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD First Hawaiian Center	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input type="checkbox"/> AMUSEMENT <input type="checkbox"/> CAR DEALER <input type="checkbox"/> HOTEL <input checked="" type="checkbox"/> OTHER Residential	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE APPRECIATING # RENT STABLE # OCCUPANCY INCREASING
	MOST EXPENSIVE LOCATION	Same as Center Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD	<input type="checkbox"/> RETAIL STORE <input type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input type="checkbox"/> AMUSEMENT <input type="checkbox"/> CAR DEALER <input type="checkbox"/> HOTEL <input checked="" type="checkbox"/> OTHER Residential	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE APPRECIATING # RENT STABLE # OCCUPANCY INCREASING

(*)You can check more than one box.

(*)You can check more than one box.

(*)You can check more than one box.

(N) NEIGHBORHOOD DATA OF SELECTED AREAS

DESCRIPTION		SELECTED AREA	ACCESS (TRANSPORTATION)	LAND USE	BUILDING	MARKET TREND
SINGLE FAMILY RESIDENCE	UPPER CLASS	Kerrisdale	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 15 MINUTES BY Car	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input checked="" type="checkbox"/> 2 STORIES <input type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED
	# TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 5 MINUTES BY Walk		# PRICE STABLE			
			# TO EMPLOYMENT CENTER 10 MINUTES BY Car			# RENT STABLE
			# TO SCHOOL 5 MINUTES BY Walk			# OCCUPANCY STABLE
	MIDDLE CLASS	East side	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 20 MINUTES BY Car	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input checked="" type="checkbox"/> 2 STORIES <input type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL GROWING
	# TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 15 MINUTES BY Car		# PRICE APPRECIATING			
			# TO EMPLOYMENT CENTER 10 MINUTES BY Car			# RENT INCREASING
			# TO SCHOOL 10 MINUTES BY Walk			# OCCUPANCY STABLE
MULTIPLE RESIDENCE	UPPER CLASS	Kerrisdale	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 15 MINUTES BY Car	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED
	# TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 5 MINUTES BY Walk		# PRICE STABLE			
			# TO EMPLOYMENT CENTER 10 MINUTES BY Car			# RENT STABLE
			# TO SCHOOL 5 MINUTES BY Walk			# OCCUPANCY STABLE
	MIDDLE CLASS	East side	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 20 MINUTES BY Car	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL GROWING
	# TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 15 MINUTES BY Car		# PRICE APPRECIATING			
			# TO EMPLOYMENT CENTER 10 MINUTES BY Car			# RENT INCREASING
			# TO SCHOOL 10 MINUTES BY Car			# OCCUPANCY STABLE

DESCRIPTION		SELECTED AREA	LOCATION	TYPICAL LAND USE	BUILDING	MARKET TREND
COMMERCIAL	FRINGE COMMERCIAL	West Broadway	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD Crossroads	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input type="checkbox"/> AMUSEMENT <input type="checkbox"/> CAR DEALER <input checked="" type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> OTHER # CHANGE IN PRESENT LAND USE <input type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input checked="" type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM Commercial TO Commercial/Residential	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL GROWING # PRICE APPRECIATING # RENT INCREASING # OCCUPANCY STABLE
	CENTER COMMERCIAL CENTER BUSINESS DISTRICT	Downtown Peninsula	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD The Land Mark Property in The Neighborhood	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input checked="" type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input type="checkbox"/> AMUSEMENT <input type="checkbox"/> CAR DEALER <input checked="" type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> OTHER # CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL GROWING # PRICE APPRECIATING # RENT INCREASING # OCCUPANCY STABLE
	MOST EXPENSIVE LOCATION	Georgia st. at Burrard st.	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD Bentall V	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input type="checkbox"/> AMUSEMENT <input type="checkbox"/> CAR DEALER <input type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> OTHER # CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL GROWING # PRICE APPRECIATING # RENT INCREASING # OCCUPANCY STABLE

(*)You can check more than one box.

(*)You can check more than one box.

(*)You can check more than one box.

(N) NEIGHBORHOOD DATA OF SELECTED AREAS

DESCRIPTION		SELECTED AREA	ACCESS (TRANSPORTATION)	LAND USE	BUILDING	MARKET TREND
SINGLE FAMILY RESIDENCE	UPPER CLASS	Pedregal San Francisco Coyoacan	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 65 MINUTES BY Car # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 40 MINUTES BY Car # TO EMPLOYMENT CENTER 55 MINUTES BY Car # TO SCHOOL 55 MINUTES BY Car	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input checked="" type="checkbox"/> SINGLE STORY <input checked="" type="checkbox"/> 2 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE STABLE # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE
	MIDDLE CLASS	Avante Coyoacan	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 65 MINUTES BY Car # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 40 MINUTES BY Car # TO EMPLOYMENT CENTER 55 MINUTES BY Car # TO SCHOOL 50 MINUTES BY Car	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input checked="" type="checkbox"/> SINGLE STORY <input checked="" type="checkbox"/> 2 STORIES <input type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE STABLE # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE
MULTIPLE RESIDENCE	UPPER CLASS	Polanco	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 50 MINUTES BY Car # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 40 MINUTES BY Car # TO EMPLOYMENT CENTER 40 MINUTES BY Car # TO SCHOOL 45 MINUTES BY Car	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input checked="" type="checkbox"/> 2 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE STABLE # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE
	MIDDLE CLASS	Narvarte	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 55 MINUTES BY Car # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 45 MINUTES BY Car # TO EMPLOYMENT CENTER 45 MINUTES BY Car # TO SCHOOL 45 MINUTES BY Car	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE STABLE # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE

DESCRIPTION		SELECTED AREA	LOCATION	TYPICAL LAND USE	BUILDING	MARKET TREND	
COMMERCIAL	FRINGE COMMERCIAL	Villa Coapa	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD _____	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input type="checkbox"/> RESTAURANT <input type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input checked="" type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input type="checkbox"/> AMUSEMENT <input type="checkbox"/> CAR DEALER <input type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> OTHER _____ (*)You can check more than one box.	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input checked="" type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE STABLE # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE
	CENTER COMMERCIAL CENTER BUSINESS DISTRICT	Down Town Zocalo, Histic Center	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD _____	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input checked="" type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input checked="" type="checkbox"/> AMUSEMENT <input checked="" type="checkbox"/> CAR DEALER <input checked="" type="checkbox"/> HOTEL <input checked="" type="checkbox"/> OTHER Archaeological Zone (*)You can check more than one box.	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input checked="" type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE STABLE # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE
	MOST EXPENSIVE LOCATION	Zona Rosa	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD _____	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input checked="" type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input checked="" type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input checked="" type="checkbox"/> AMUSEMENT <input checked="" type="checkbox"/> CAR DEALER <input checked="" type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> OTHER _____ (*)You can check more than one box.	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input checked="" type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE STABLE # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE

(N) NEIGHBORHOOD DATA OF SELECTED AREAS

DESCRIPTION		SELECTED AREA	ACCESS (TRANSPORTATION)	LAND USE	BUILDING	MARKET TREND
SINGLE FAMILY RESIDENCE	UPPER CLASS	Jardins	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 30 MINUTES BY Car or Bus # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 15 MINUTES BY Car or Bus # TO EMPLOYMENT CENTER 15 MINUTES BY Car or Bus # TO SCHOOL 20 MINUTES BY Car or Bus	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input checked="" type="checkbox"/> 2 STORIES <input type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE STABLE # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE
	MIDDLE CLASS	Vila Mariana	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 15 MINUTES BY Subway # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 10 MINUTES BY Subway # TO EMPLOYMENT CENTER 15 MINUTES BY Subway # TO SCHOOL 10 MINUTES BY Subway	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input type="checkbox"/> NOT LIKELY <input checked="" type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO Single family homes former homes or High rise residential	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input checked="" type="checkbox"/> 2 STORIES <input type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL GROWING # PRICE APPRECIATING # RENT INCREASING # OCCUPANCY INCREASING
MULTIPLE RESIDENCE	UPPER CLASS	Jardim Paulista	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 15 MINUTES BY Subway # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 5 MINUTES BY Car or Bus # TO EMPLOYMENT CENTER 5 MINUTES BY Car or Bus # TO SCHOOL 5 MINUTES BY Car or Bus	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE STABLE # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE
	MIDDLE CLASS	Vila Mariana	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 15 MINUTES BY Subway # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 10 MINUTES BY Subway # TO EMPLOYMENT CENTER 15 MINUTES BY Subway # TO SCHOOL 10 MINUTES BY Subway	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE STABLE # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE

DESCRIPTION		SELECTED AREA	LOCATION	TYPICAL LAND USE	BUILDING	MARKET TREND	
COMMERCIAL	FRINGE COMMERCIAL	Marginal Tiete	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD 	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input checked="" type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURANT <input type="checkbox"/> OFFICE <input type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input checked="" type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input type="checkbox"/> AMUSEMENT <input checked="" type="checkbox"/> CAR DEALER <input type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> OTHER (*)You can check more than one box.	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input checked="" type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL GROWING # PRICE APPRECIATING # RENT INCREASING # OCCUPANCY INCREASING
	CENTER COMMERCIAL CENTER BUSINESS DISTRICT	Vila Olímpia	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD 	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input checked="" type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input checked="" type="checkbox"/> AMUSEMENT <input type="checkbox"/> CAR DEALER <input checked="" type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> OTHER (*)You can check more than one box.	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input checked="" type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO Commercial adapted former single family High rise office buildings	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL GROWING # PRICE APPRECIATING # RENT STABLE # OCCUPANCY INCREASING
	MOST EXPENSIVE LOCATION	Faria Lima	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD 	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input checked="" type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input checked="" type="checkbox"/> AMUSEMENT <input type="checkbox"/> CAR DEALER <input checked="" type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> OTHER (*)You can check more than one box.	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE STABLE # RENT STABLE # OCCUPANCY INCREASING

(N) NEIGHBORHOOD DATA OF SELECTED AREAS

DESCRIPTION		SELECTED AREA	ACCESS (TRANSPORTATION)	LAND USE	BUILDING	MARKET TREND
SINGLE FAMILY RESIDENCE	UPPER CLASS	Mayfair Knightsbridge Belgravia Kensington Chelsea	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT _____ MINUTES BY _____ # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA _____ MINUTES BY _____ # TO EMPLOYMENT CENTER _____ MINUTES BY _____ # TO SCHOOL _____ MINUTES BY _____	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE APPRECIATING # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE
	MIDDLE CLASS	Kingston	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT _____ MINUTES BY _____ # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA _____ MINUTES BY _____ # TO EMPLOYMENT CENTER _____ MINUTES BY _____ # TO SCHOOL _____ MINUTES BY _____	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input checked="" type="checkbox"/> 2 STORIES <input type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL GROWING # PRICE APPRECIATING # RENT INCREASING # OCCUPANCY STABLE
MULTIPLE RESIDENCE	UPPER CLASS	Mayfair Knightsbridge Belgravia Kensington Chelsea	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT _____ MINUTES BY _____ # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA _____ MINUTES BY _____ # TO EMPLOYMENT CENTER _____ MINUTES BY _____ # TO SCHOOL _____ MINUTES BY _____	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input checked="" type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2 STORIES <input type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE APPRECIATING # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE
	MIDDLE CLASS	Battersea	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT _____ MINUTES BY _____ # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA _____ MINUTES BY _____ # TO EMPLOYMENT CENTER _____ MINUTES BY _____ # TO SCHOOL _____ MINUTES BY _____	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input checked="" type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2 STORIES <input type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL GROWING # PRICE APPRECIATING # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE

DESCRIPTION		SELECTED AREA	LOCATION	TYPICAL LAND USE	BUILDING	MARKET TREND	
COMMERCIAL	FRINGE COMMERCIAL	Hammersmith	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD Hammersmith Grove	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input type="checkbox"/> AMUSEMENT <input type="checkbox"/> CAR DEALER <input type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> OTHER	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input type="checkbox"/> NOT LIKELY <input checked="" type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM Office TO Residential	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input checked="" type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE STABLE # RENT INCREASING # OCCUPANCY STABLE
	CENTER COMMERCIAL CENTER BUSINESS DISTRICT	Mayfair St.James's	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input type="checkbox"/> AMUSEMENT <input type="checkbox"/> CAR DEALER <input type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> OTHER	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input checked="" type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM Office TO Residential	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input checked="" type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE APPRECIATING # RENT INCREASING # OCCUPANCY STABLE
	MOST EXPENSIVE LOCATION	Mayfair	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input type="checkbox"/> AMUSEMENT <input type="checkbox"/> CAR DEALER <input type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> OTHER	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input type="checkbox"/> NOT LIKELY <input checked="" type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM Office TO Residential	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input checked="" type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL GROWING # PRICE APPRECIATING # RENT INCREASING # OCCUPANCY INCREASING

(*)You can check more than one box.

(*)You can check more than one box.

(*)You can check more than one box.

(N) NEIGHBORHOOD DATA OF SELECTED AREAS

Paris (RESIDENCE)

DESCRIPTION		SELECTED AREA	ACCESS (TRANSPORTATION)	LAND USE	BUILDING	MARKET TREND
SINGLE FAMILY RESIDENCE	UPPER CLASS					
	MIDDLE CLASS					
MULTIPLE RESIDENCE	UPPER CLASS	16th district Rue De La Pompe	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 5~10 MINUTES BY Car, Subway # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 5~10 MINUTES BY Foot # TO EMPLOYMENT CENTER 5~10 MINUTES BY Car, Bus, Subway # TO SCHOOL 5~10 MINUTES BY Foot	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE STABLE # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE
	MIDDLE CLASS	15th district Rue Lecourbe	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 15 MINUTES BY Subway # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 10 MINUTES BY Foot # TO EMPLOYMENT CENTER 10 MINUTES BY Car, Bus # TO SCHOOL 5 MINUTES BY Foot	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE APPRECIATING # RENT INCREASING # OCCUPANCY STABLE

DESCRIPTION		SELECTED AREA	LOCATION	TYPICAL LAND USE	BUILDING	MARKET TREND	
COMMERCIAL	FRINGE COMMERCIAL	Bercy Gare de Lyon	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD _____	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input type="checkbox"/> AMUSEMENT <input type="checkbox"/> CAR DEALER <input checked="" type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> OTHER _____ (*)You can check more than one box.	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL <input type="checkbox"/> ESTABLISHED # PRICE <input type="checkbox"/> STABLE # RENT <input type="checkbox"/> DECLINING # OCCUPANCY <input type="checkbox"/> STABLE
	CENTER COMMERCIAL CENTER BUSINESS DISTRICT	8th,1st 2nd district	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD _____	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input checked="" type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input checked="" type="checkbox"/> AMUSEMENT <input type="checkbox"/> CAR DEALER <input checked="" type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> OTHER _____ (*)You can check more than one box.	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL <input type="checkbox"/> ESTABLISHED # PRICE <input type="checkbox"/> APPRECIATING # RENT <input type="checkbox"/> DECLINING # OCCUPANCY <input type="checkbox"/> STABLE
	MOST EXPENSIVE LOCATION	Avenue des Champs Elysees in 8th district	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD _____	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input checked="" type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input checked="" type="checkbox"/> AMUSEMENT <input type="checkbox"/> CAR DEALER <input checked="" type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> OTHER _____ (*)You can check more than one box.	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL <input type="checkbox"/> GROWING # PRICE <input type="checkbox"/> APPRECIATING # RENT <input type="checkbox"/> INCREASING # OCCUPANCY <input type="checkbox"/> STABLE

(N) NEIGHBORHOOD DATA OF SELECTED AREAS

DESCRIPTION		SELECTED AREA	ACCESS (TRANSPORTATION)	LAND USE	BUILDING	MARKET TREND
SINGLE FAMILY RESIDENCE	UPPER CLASS	Kronberg	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 30 MINUTES BY Car	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (* FROM TO	<input checked="" type="checkbox"/> SINGLE STORY <input checked="" type="checkbox"/> 2 STORIES <input type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE STABLE # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE
	# TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 10 MINUTES BY Car					
	MIDDLE CLASS	Dreieich	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 5 MINUTES BY Car	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (* FROM TO	<input checked="" type="checkbox"/> SINGLE STORY <input checked="" type="checkbox"/> 2 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE STABLE # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE
	# TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 5 MINUTES BY Walk					
MULTIPLE RESIDENCE	UPPER CLASS	Bad Homburg	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 20 MINUTES BY Car	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (* FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input checked="" type="checkbox"/> 2 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE STABLE # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE
			# TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 5 MINUTES BY Car			
	MIDDLE CLASS	Sachsenhausen	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 5 MINUTES BY Car	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (* FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE STABLE # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE
	# TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 5 MINUTES BY Car					

DESCRIPTION		SELECTED AREA	LOCATION	TYPICAL LAND USE	BUILDING	MARKET TREND	
COMMERCIAL	FRINGE COMMERCIAL	Schweizer Stra ß e	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD _____	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input type="checkbox"/> AMUSEMENT <input type="checkbox"/> CAR DEALER <input checked="" type="checkbox"/> HOTEL <input checked="" type="checkbox"/> OTHER Residential (*)You can check more than one box.	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input checked="" type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE STABLE # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE
	CENTER COMMERCIAL CENTER BUSINESS DISTRICT	Hauptwache	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD _____	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input checked="" type="checkbox"/> AMUSEMENT <input type="checkbox"/> CAR DEALER <input checked="" type="checkbox"/> HOTEL <input checked="" type="checkbox"/> OTHER Residential (*)You can check more than one box.	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE STABLE # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE
	MOST EXPENSIVE LOCATION	Westend (2012年から変更)	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD _____	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input checked="" type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input checked="" type="checkbox"/> AMUSEMENT <input type="checkbox"/> CAR DEALER <input checked="" type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> OTHER (*)You can check more than one box.	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE STABLE # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE

(N) NEIGHBORHOOD DATA OF SELECTED AREAS

DESCRIPTION		SELECTED AREA	ACCESS (TRANSPORTATION)	LAND USE	BUILDING	MARKET TREND
SINGLE FAMILY RESIDENCE	UPPER CLASS	Grundewald (2012年から変更)	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 19 MINUTES BY Car # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 5 MINUTES BY Car # TO EMPLOYMENT CENTER 10 MINUTES BY Car # TO SCHOOL 5 MINUTES BY Bus	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input checked="" type="checkbox"/> 2 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE STABLE # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE
	MIDDLE CLASS	Rudow (2012年から変更)	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 25 MINUTES BY Car # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 10 MINUTES BY Car # TO EMPLOYMENT CENTER 15 MINUTES BY Car # TO SCHOOL 10 MINUTES BY Bus	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input checked="" type="checkbox"/> SINGLE STORY <input checked="" type="checkbox"/> 2 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE STABLE # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE
MULTIPLE RESIDENCE	UPPER CLASS	Charlottenburg (2012年から変更)	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 10 MINUTES BY Public Transport # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 5 MINUTES BY Public Transport # TO EMPLOYMENT CENTER 10 MINUTES BY Public Transport # TO SCHOOL 10 MINUTES BY Bus	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE STABLE # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE
	MIDDLE CLASS	Steglitz (2012年から変更)	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 20 MINUTES BY Car # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 5 MINUTES BY Car # TO EMPLOYMENT CENTER 10 MINUTES BY Car # TO SCHOOL 10 MINUTES BY Bus	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input checked="" type="checkbox"/> 2 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE STABLE # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE

DESCRIPTION		SELECTED AREA	LOCATION	TYPICAL LAND USE	BUILDING	MARKET TREND	
COMMERCIAL	FRINGE COMMERCIAL	City-Rand East/West (2012年から変更)	<input type="checkbox"/> URBAN <input checked="" type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD _____	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input type="checkbox"/> AMUSEMENT <input checked="" type="checkbox"/> CAR DEALER <input checked="" type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> OTHER _____ (*)You can check more than one box.	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input checked="" type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL <input type="checkbox"/> ESTABLISHED # PRICE <input type="checkbox"/> STABLE # RENT <input type="checkbox"/> STABLE # OCCUPANCY <input type="checkbox"/> STABLE
	CENTER COMMERCIAL CENTER BUSINESS DISTRICT	Friedrichstraße (2012年から変更)	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD _____	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input checked="" type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input checked="" type="checkbox"/> AMUSEMENT <input checked="" type="checkbox"/> CAR DEALER <input checked="" type="checkbox"/> HOTEL <input checked="" type="checkbox"/> OTHER Residential _____ (*)You can check more than one box.	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL <input type="checkbox"/> ESTABLISHED # PRICE <input type="checkbox"/> STABLE # RENT <input type="checkbox"/> STABLE # OCCUPANCY <input type="checkbox"/> STABLE
	MOST EXPENSIVE LOCATION	Pariser Platz (2012年から変更)	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD _____	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input checked="" type="checkbox"/> AMUSEMENT <input type="checkbox"/> CAR DEALER <input checked="" type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> OTHER _____ (*)You can check more than one box.	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL <input type="checkbox"/> ESTABLISHED # PRICE <input type="checkbox"/> STABLE # RENT <input type="checkbox"/> STABLE # OCCUPANCY <input type="checkbox"/> STABLE

(N) NEIGHBORHOOD DATA OF SELECTED AREAS

DESCRIPTION		SELECTED AREA	ACCESS (TRANSPORTATION)	LAND USE	BUILDING	MARKET TREND
SINGLE FAMILY RESIDENCE	UPPER CLASS	Bangbae Dong	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 30 MINUTES BY Subway # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 10 MINUTES BY Bus # TO EMPLOYMENT CENTER 20 MINUTES BY Subway # TO SCHOOL 10 MINUTES BY Bus	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input checked="" type="checkbox"/> 2 STORIES <input type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL GROWING # PRICE APPRECIATING # RENT STABLE # OCCUPANCY DECLINING
	MIDDLE CLASS	Hwayang Dong (華陽洞)	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 30 MINUTES BY Subway # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 20 MINUTES BY Bus # TO EMPLOYMENT CENTER 30 MINUTES BY Subway # TO SCHOOL 10 MINUTES BY Bus	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input checked="" type="checkbox"/> 2 STORIES <input type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL GROWING # PRICE APPRECIATING # RENT STABLE # OCCUPANCY DECLINING
MULTIPLE RESIDENCE	UPPER CLASS	Apkoojeong	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 20 MINUTES BY Subway # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 10 MINUTES BY Bus # TO EMPLOYMENT CENTER 20 MINUTES BY Subway # TO SCHOOL 10 MINUTES BY Bus	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2 STORIES <input type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL GROWING # PRICE APPRECIATING # RENT INCREASING # OCCUPANCY DECLINING
	MIDDLE CLASS	Hongeun Dong	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 30 MINUTES BY Subway # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 20 MINUTES BY Bus # TO EMPLOYMENT CENTER 30 MINUTES BY Subway # TO SCHOOL 10 MINUTES BY Bus	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2 STORIES <input type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE STABLE # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE

DESCRIPTION		SELECTED AREA	LOCATION	TYPICAL LAND USE	BUILDING	MARKET TREND	
COMMERCIAL	FRINGE COMMERCIAL	Cheongryangri Dong	<input type="checkbox"/> URBAN <input checked="" type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD _____	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input checked="" type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input type="checkbox"/> AMUSEMENT <input type="checkbox"/> CAR DEALER <input type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> OTHER _____ (*)You can check more than one box.	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input checked="" type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL <input checked="" type="checkbox"/> ESTABLISHED # PRICE <input checked="" type="checkbox"/> STABLE # RENT <input checked="" type="checkbox"/> STABLE # OCCUPANCY <input checked="" type="checkbox"/> STABLE
	CENTER COMMERCIAL CENTER BUSINESS DISTRICT	Myung Dong (明洞)	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD _____	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input checked="" type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input checked="" type="checkbox"/> AMUSEMENT <input type="checkbox"/> CAR DEALER <input checked="" type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> OTHER _____ (*)You can check more than one box.	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL <input checked="" type="checkbox"/> GROWING # PRICE <input checked="" type="checkbox"/> APPRECIATING # RENT <input checked="" type="checkbox"/> INCREASING # OCCUPANCY <input checked="" type="checkbox"/> INCREASING
	MOST EXPENSIVE LOCATION	Chungmuro 1ga	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD _____	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input checked="" type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input checked="" type="checkbox"/> AMUSEMENT <input type="checkbox"/> CAR DEALER <input checked="" type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> OTHER _____ (*)You can check more than one box.	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL <input checked="" type="checkbox"/> GROWING # PRICE <input checked="" type="checkbox"/> APPRECIATING # RENT <input checked="" type="checkbox"/> INCREASING # OCCUPANCY <input checked="" type="checkbox"/> INCREASING

(N) NEIGHBORHOOD DATA OF SELECTED AREAS

DESCRIPTION		SELECTED AREA	ACCESS (TRANSPORTATION)	LAND USE	BUILDING	MARKET TREND
SINGLE FAMILY RESIDENCE	UPPER CLASS	东山墅	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 15 MINUTES BY car # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 10 MINUTES BY car # TO EMPLOYMENT CENTER 20 MINUTES BY car # TO SCHOOL 10 MINUTES BY car	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE STABLE # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE
	MIDDLE CLASS	紫玉山莊	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 20 MINUTES BY car # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 10 MINUTES BY car # TO EMPLOYMENT CENTER 15 MINUTES BY car # TO SCHOOL 10 MINUTES BY car	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE STABLE # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE
MULTIPLE RESIDENCE	UPPER CLASS	远大中心	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 15 MINUTES BY car # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 5 MINUTES BY car # TO EMPLOYMENT CENTER 5 MINUTES BY car # TO SCHOOL 10 MINUTES BY car	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL GROWING # PRICE APPRECIATING # RENT INCREASING # OCCUPANCY INCREASING
	MIDDLE CLASS	万科公园五号公寓	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 15 MINUTES BY car # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 10 MINUTES BY car # TO EMPLOYMENT CENTER 10 MINUTES BY car # TO SCHOOL 10 MINUTES BY car	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE APPRECIATING # RENT INCREASING # OCCUPANCY STABLE

DESCRIPTION		SELECTED AREA	LOCATION	TYPICAL LAND USE	BUILDING	MARKET TREND	
COMMERCIAL	FRINGE COMMERCIAL	新街口外大街	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD _____	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input checked="" type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURANT <input type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input checked="" type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input checked="" type="checkbox"/> AMUSEMENT <input type="checkbox"/> CAR DEALER <input type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> OTHER _____ (*)You can check more than one box.	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input checked="" type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE STABLE # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE
	CENTER COMMERCIAL CENTER BUSINESS DISTRICT	王府井	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD _____	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input checked="" type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURANT <input type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input checked="" type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input checked="" type="checkbox"/> AMUSEMENT <input checked="" type="checkbox"/> CAR DEALER <input checked="" type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> OTHER _____ (*)You can check more than one box.	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE STABLE # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE
	MOST EXPENSIVE LOCATION	西单街	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD _____	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input checked="" type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input checked="" type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input checked="" type="checkbox"/> AMUSEMENT <input checked="" type="checkbox"/> CAR DEALER <input checked="" type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> OTHER _____ (*)You can check more than one box.	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE APPRECIATING # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE

(N) NEIGHBORHOOD DATA OF SELECTED AREAS

DESCRIPTION		SELECTED AREA	ACCESS (TRANSPORTATION)	LAND USE	BUILDING	MARKET TREND
SINGLE FAMILY RESIDENCE	UPPER CLASS	古北新区 虹桥地区	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 30 MINUTES BY Car # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 20 MINUTES BY Walk # TO EMPLOYMENT CENTER MINUTES BY # TO SCHOOL 10 MINUTES BY Walk	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input checked="" type="checkbox"/> 2 STORIES <input type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL # PRICE # RENT # OCCUPANCY
	MIDDLE CLASS	嘉定区、闵行区、青浦 县等地域	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 30 MINUTES BY Car # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 20 MINUTES BY Walk # TO EMPLOYMENT CENTER MINUTES BY # TO SCHOOL 10 MINUTES BY Walk	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input checked="" type="checkbox"/> 2 STORIES <input type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL # PRICE # RENT # OCCUPANCY
MULTIPLE RESIDENCE	UPPER CLASS	華山路地区	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 20 MINUTES BY Car # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 5 MINUTES BY Walk # TO EMPLOYMENT CENTER MINUTES BY # TO SCHOOL 5 MINUTES BY Walk	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL # PRICE # RENT # OCCUPANCY
	MIDDLE CLASS	浦西其他地区	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 40 MINUTES BY Car # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 30 MINUTES BY Walk or car # TO EMPLOYMENT CENTER MINUTES BY # TO SCHOOL 10 MINUTES BY Walk	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL # PRICE # RENT # OCCUPANCY

Comment: There was no answer of market trend.

DESCRIPTION		SELECTED AREA	LOCATION	TYPICAL LAND USE	BUILDING	MARKET TREND	
COMMERCIAL	FRINGE COMMERCIAL	地下鉄「徐家匯」駅前	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD _____	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input checked="" type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input checked="" type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input checked="" type="checkbox"/> AMUSEMENT <input type="checkbox"/> CAR DEALER <input checked="" type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> OTHER _____ (*)You can check more than one box.	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input checked="" type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL _____ # PRICE _____ # RENT _____ # OCCUPANCY _____
	CENTER COMMERCIAL CENTER BUSINESS DISTRICT	南京東路	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD _____	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input checked="" type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input type="checkbox"/> AMUSEMENT <input type="checkbox"/> CAR DEALER <input checked="" type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> OTHER _____ (*)You can check more than one box.	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input checked="" type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL _____ # PRICE _____ # RENT _____ # OCCUPANCY _____
	MOST EXPENSIVE LOCATION	淮海中路	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD _____	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input checked="" type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input checked="" type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input checked="" type="checkbox"/> AMUSEMENT <input type="checkbox"/> CAR DEALER <input checked="" type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> OTHER _____ (*)You can check more than one box.	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input checked="" type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL _____ # PRICE _____ # RENT _____ # OCCUPANCY _____

Comment: There was no answer of market trend.

(N) NEIGHBORHOOD DATA OF SELECTED AREAS

DESCRIPTION		SELECTED AREA	ACCESS (TRANSPORTATION)	LAND USE	BUILDING	MARKET TREND
SINGLE FAMILY RESIDENCE	UPPER CLASS	Peak	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 15 MINUTES BY Bus # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 15 MINUTES BY Bus # TO EMPLOYMENT CENTER 15 MINUTES BY Bus # TO SCHOOL 15 MINUTES BY Bus	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL GROWING # PRICE APPRECIATING # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE
	MIDDLE CLASS	Sha Tin	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 50 MINUTES BY Train # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 10 MINUTES BY Train # TO EMPLOYMENT CENTER 10 MINUTES BY Train # TO SCHOOL 30 MINUTES BY Train	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL GROWING # PRICE APPRECIATING # RENT INCREASING # OCCUPANCY INCREASING
MULTIPLE RESIDENCE	UPPER CLASS	Mid Level	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 15 MINUTES BY Bus # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 15 MINUTES BY Bus # TO EMPLOYMENT CENTER 20 MINUTES BY Bus # TO SCHOOL 15 MINUTES BY Bus	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL GROWING # PRICE APPRECIATING # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE
	MIDDLE CLASS	North point & Causeway Bay	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 15 MINUTES BY Train # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 5 MINUTES BY Train # TO EMPLOYMENT CENTER 15 MINUTES BY Train # TO SCHOOL 10 MINUTES BY Train	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL GROWING # PRICE APPRECIATING # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE

DESCRIPTION		SELECTED AREA	LOCATION	TYPICAL LAND USE	BUILDING	MARKET TREND
COMMERCIAL	FRINGE COMMERCIAL	Wan Chai	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD Central Plaza, Shui On Plaza	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input type="checkbox"/> AMUSEMENT <input type="checkbox"/> CAR DEALER <input checked="" type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> OTHER # CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL GROWING # PRICE APPRECIATING # RENT INCREASING # OCCUPANCY STABLE
	CENTER COMMERCIAL CENTER BUSINESS DISTRICT	Central Commercial District	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD IFC, Jardine House, AIA Tower	<input type="checkbox"/> RETAIL STORE <input type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input type="checkbox"/> AMUSEMENT <input type="checkbox"/> CAR DEALER <input type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> OTHER # CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL GROWING # PRICE APPRECIATING # RENT INCREASING # OCCUPANCY STABLE
	MOST EXPENSIVE LOCATION	Same as Center Commercial → Causeway Bay (2010年から変更)	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input checked="" type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input type="checkbox"/> AMUSEMENT <input type="checkbox"/> CAR DEALER <input type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> OTHER # CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL GROWING # PRICE APPRECIATING # RENT INCREASING # OCCUPANCY STABLE

Comment: There was no answer of market trend.

(N) NEIGHBORHOOD DATA OF SELECTED AREAS

DESCRIPTION		SELECTED AREA	ACCESS (TRANSPORTATION)	LAND USE	BUILDING	MARKET TREND
SINGLE FAMILY RESIDENCE	UPPER CLASS	大台北華城	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 60 MINUTES BY Bus # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 25 MINUTES BY Bus # TO EMPLOYMENT CENTER 35 MINUTES BY Bus # TO SCHOOL 10~12 MINUTES BY Bus	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input checked="" type="checkbox"/> SINGLE STORY <input checked="" type="checkbox"/> 2 STORIES <input type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL GROWING # PRICE STABLE # RENT STABLE # OCCUPANCY INCREASING
	MIDDLE CLASS	新店、安坑地区、汐止、淡水、三芝	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 40-60 MINUTES BY Bus or Train # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 10~20 MINUTES BY Bus # TO EMPLOYMENT CENTER 30 MINUTES BY Bus & Train # TO SCHOOL 5-10 MINUTES BY Bus or Walk	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL GROWING # PRICE STABLE # RENT STABLE # OCCUPANCY INCREASING
MULTIPLE RESIDENCE	UPPER CLASS	仁愛路一、二段 (2012年から若干変更)	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 10 MINUTES BY Bus # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 10 MINUTES BY Bus # TO EMPLOYMENT CENTER 15 MINUTES BY Bus # TO SCHOOL 5-10 MINUTES BY Walk	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL GROWING # PRICE STABLE # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE
	MIDDLE CLASS	内湖區、松山區	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 10~30 MINUTES BY Bus or Train # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 10~20 MINUTES BY Bus or Train # TO EMPLOYMENT CENTER 10~20 MINUTES BY Bus or Train # TO SCHOOL 5~10 MINUTES BY Walk	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2 STORIES <input type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL GROWING # PRICE STABLE # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE

DESCRIPTION		SELECTED AREA	LOCATION	TYPICAL LAND USE	BUILDING	MARKET TREND	
COMMERCIAL	FRINGE COMMERCIAL	Sec.2 Nanking E. road	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD CITI-Bank, The Westin Taipei	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input checked="" type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input checked="" type="checkbox"/> AMUSEMENT <input type="checkbox"/> CAR DEALER <input checked="" type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> OTHER _____ (*)You can check more than one box.	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL GROWING # PRICE APPRECIATING # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE
	CENTER COMMERCIAL CENTER BUSINESS DISTRICT	Tunhua N. Road Tunhua S. Road Taipei Main Station	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD _____	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input checked="" type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input checked="" type="checkbox"/> AMUSEMENT <input type="checkbox"/> CAR DEALER <input checked="" type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> OTHER _____ (*)You can check more than one box.	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL GROWING # PRICE APPRECIATING # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE
	MOST EXPENSIVE LOCATION	Sec. 4 Chung hsia E. Road, Xin Yi Dist	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD _____	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input checked="" type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input checked="" type="checkbox"/> AMUSEMENT <input type="checkbox"/> CAR DEALER <input checked="" type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> OTHER _____ (*)You can check more than one box.	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL GROWING # PRICE APPRECIATING # RENT STABLE # OCCUPANCY INCREASING

(N) NEIGHBORHOOD DATA OF SELECTED AREAS

DESCRIPTION		SELECTED AREA	ACCESS (TRANSPORTATION)	LAND USE	BUILDING	MARKET TREND
SINGLE FAMILY RESIDENCE	UPPER CLASS	Nassim/Cluny	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 15 MINUTES BY Car # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 8 MINUTES BY Car # TO EMPLOYMENT CENTER 15 MINUTES BY Car # TO SCHOOL 15 MINUTES BY Car	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (* FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input checked="" type="checkbox"/> 2 STORIES <input type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE APPRECIATING # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE
	MIDDLE CLASS	Holland Road	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 20 MINUTES BY Car # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 5 MINUTES BY Car # TO EMPLOYMENT CENTER 20 MINUTES BY Car # TO SCHOOL 10 MINUTES BY Car	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (* FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input checked="" type="checkbox"/> 2 STORIES <input type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE APPRECIATING # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE
MULTIPLE RESIDENCE	UPPER CLASS	Claymore Hill/Ardmore Park	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 15 MINUTES BY Car # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 5 MINUTES BY Car # TO EMPLOYMENT CENTER 15 MINUTES BY Car # TO SCHOOL 10 MINUTES BY Car	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (* FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE STABLE # RENT DECLINING # OCCUPANCY STABLE
	MIDDLE CLASS	River Valley	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 15 MINUTES BY Car # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 5 MINUTES BY Car # TO EMPLOYMENT CENTER 15 MINUTES BY Car # TO SCHOOL 15 MINUTES BY Car	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (* FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE STABLE # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE

DESCRIPTION		SELECTED AREA	LOCATION	TYPICAL LAND USE	BUILDING	MARKET TREND	
COMMERCIAL	FRINGE COMMERCIAL	Tanjong Pagar/Maxwell/Ans-on	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD _____	<input type="checkbox"/> RETAIL STORE <input type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input type="checkbox"/> AMUSEMENT <input type="checkbox"/> CAR DEALER <input type="checkbox"/> HOTEL <input checked="" type="checkbox"/> OTHER Residential (*)You can check more than one box.	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL GROWING # PRICE APPRECIATING # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE
	CENTER COMMERCIAL CENTER BUSINESS DISTRICT	Shenton Way/Cecil Street/Robinson Road	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD _____	<input type="checkbox"/> RETAIL STORE <input type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input type="checkbox"/> AMUSEMENT <input type="checkbox"/> CAR DEALER <input type="checkbox"/> HOTEL <input checked="" type="checkbox"/> OTHER Residential (*)You can check more than one box.	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL GROWING # PRICE APPRECIATING # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE
	MOST EXPENSIVE LOCATION	Raffles Place	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD _____	<input type="checkbox"/> RETAIL STORE <input type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input type="checkbox"/> AMUSEMENT <input type="checkbox"/> CAR DEALER <input type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> OTHER _____ (*)You can check more than one box.	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE STABLE # RENT DECLINING # OCCUPANCY STABLE

(N) NEIGHBORHOOD DATA OF SELECTED AREAS

DESCRIPTION		SELECTED AREA	ACCESS (TRANSPORTATION)	LAND USE	BUILDING	MARKET TREND
SINGLE FAMILY RESIDENCE	UPPER CLASS	Bellevue Hill	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 15 MINUTES BY Car	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (* FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input checked="" type="checkbox"/> 2 STORIES <input type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED
			# TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 5 MINUTES BY Car			
			# TO EMPLOYMENT CENTER 10 MINUTES BY Car			# RENT DECLINING
			# TO SCHOOL 5 MINUTES BY Car			# OCCUPANCY DECLINING
	MIDDLE CLASS	Oatley	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 25 MINUTES BY Train	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (* FROM TO	<input checked="" type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2 STORIES <input type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED
			# TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 5 MINUTES BY Car			
			# TO EMPLOYMENT CENTER 10 MINUTES BY Car			# RENT STABLE
			# TO SCHOOL 5 MINUTES BY Car			# OCCUPANCY STABLE
MULTIPLE RESIDENCE	UPPER CLASS	Chatswood	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 20 MINUTES BY Train	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (* FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED
			# TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 5 MINUTES BY Car			
			# TO EMPLOYMENT CENTER 5 MINUTES BY Car			# RENT STABLE
			# TO SCHOOL 5 MINUTES BY Car			# OCCUPANCY STABLE
	MIDDLE CLASS	Ryde	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 25 MINUTES BY Car	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (* FROM TO	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED
			# TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 10 MINUTES BY Car			
			# TO EMPLOYMENT CENTER 15 MINUTES BY Car			# RENT STABLE
			# TO SCHOOL 5 MINUTES BY Car			# OCCUPANCY STABLE

DESCRIPTION		SELECTED AREA	LOCATION	TYPICAL LAND USE	BUILDING	MARKET TREND	
COMMERCIAL	FRINGE COMMERCIAL	Chatswood	<input type="checkbox"/> URBAN <input checked="" type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD Westfield Shopping Centre	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input checked="" type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input type="checkbox"/> AMUSEMENT <input type="checkbox"/> CAR DEALER <input checked="" type="checkbox"/> HOTEL <input checked="" type="checkbox"/> OTHER Residential	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE STABLE # RENT STABLE # OCCUPANCY INCREASING
	CENTER COMMERCIAL CENTER BUSINESS DISTRICT	Sydney	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD Chifley Tower and Aurora Place	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input checked="" type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input type="checkbox"/> AMUSEMENT <input type="checkbox"/> CAR DEALER <input checked="" type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> OTHER	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE STABLE # RENT STABLE # OCCUPANCY INCREASING
	MOST EXPENSIVE LOCATION	Same as Center Commercial	<input type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD _____	<input type="checkbox"/> RETAIL STORE <input type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input type="checkbox"/> RESTAURANT <input type="checkbox"/> OFFICE <input type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input type="checkbox"/> AMUSEMENT <input type="checkbox"/> CAR DEALER <input type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> OTHER	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL _____ # PRICE _____ # RENT _____ # OCCUPANCY _____

(*)You can check more than one box.

(*)You can check more than one box.

(*)You can check more than one box.

(N) NEIGHBORHOOD DATA OF SELECTED AREAS

DESCRIPTION		SELECTED AREA	ACCESS (TRANSPORTATION)	LAND USE	BUILDING	MARKET TREND
SINGLE FAMILY RESIDENCE	UPPER CLASS	Eastern Suburbs	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT _____ MINUTES BY _____ # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA _____ MINUTES BY _____ # TO EMPLOYMENT CENTER _____ MINUTES BY _____ # TO SCHOOL _____ MINUTES BY _____	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input checked="" type="checkbox"/> 2 STORIES <input type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL <input checked="" type="checkbox"/> ESTABLISHED # PRICE <input checked="" type="checkbox"/> APPRECIATING # RENT <input checked="" type="checkbox"/> INCREASING # OCCUPANCY <input checked="" type="checkbox"/> STABLE
	MIDDLE CLASS	Mt.Roskill	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 20 MINUTES BY _____ Car # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 5 MINUTES BY _____ Car # TO EMPLOYMENT CENTER 20 MINUTES BY _____ Car # TO SCHOOL 5 MINUTES BY _____ Car	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input checked="" type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2 STORIES <input type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL <input checked="" type="checkbox"/> ESTABLISHED # PRICE <input checked="" type="checkbox"/> APPRECIATING # RENT <input checked="" type="checkbox"/> INCREASING # OCCUPANCY <input checked="" type="checkbox"/> STABLE
MULTIPLE RESIDENCE	UPPER CLASS	Eastern Suburbs	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 20 MINUTES BY _____ Car # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 5 MINUTES BY _____ Car # TO EMPLOYMENT CENTER 20 MINUTES BY _____ Car # TO SCHOOL 5 MINUTES BY _____ Car	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input checked="" type="checkbox"/> 2 STORIES <input type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL <input checked="" type="checkbox"/> ESTABLISHED # PRICE <input checked="" type="checkbox"/> APPRECIATING # RENT <input checked="" type="checkbox"/> INCREASING # OCCUPANCY <input checked="" type="checkbox"/> STABLE
	MIDDLE CLASS	Mt.Roskill	# TO CENTER BUSINESS DISTRICT 20 MINUTES BY _____ Car # TO NEIGHBORHOOD SHOPPING AREA 5 MINUTES BY _____ Car # TO EMPLOYMENT CENTER 20 MINUTES BY _____ Car # TO SCHOOL 5 MINUTES BY _____ Car	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input checked="" type="checkbox"/> 2 STORIES <input type="checkbox"/> 3 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL <input checked="" type="checkbox"/> ESTABLISHED # PRICE <input checked="" type="checkbox"/> APPRECIATING # RENT <input checked="" type="checkbox"/> INCREASING # OCCUPANCY <input checked="" type="checkbox"/> STABLE

DESCRIPTION		SELECTED AREA	LOCATION	TYPICAL LAND USE	BUILDING	MARKET TREND	
COMMERCIAL	FRINGE COMMERCIAL	Karangahape Road	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD 	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input checked="" type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input checked="" type="checkbox"/> AMUSEMENT <input type="checkbox"/> CAR DEALER <input type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> OTHER (*)You can check more than one box.	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input checked="" type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE APPRECIATING # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE
	CENTER COMMERCIAL CENTER BUSINESS DISTRICT	Queen Street	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD Phillips Fox Tower	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input checked="" type="checkbox"/> AMUSEMENT <input checked="" type="checkbox"/> CAR DEALER <input type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> OTHER (*)You can check more than one box.	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE STABLE # RENT STABLE # OCCUPANCY STABLE
	MOST EXPENSIVE LOCATION	Queen Street	<input checked="" type="checkbox"/> URBAN <input type="checkbox"/> SUBURBAN # THE LAND MARK PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD 	<input checked="" type="checkbox"/> RETAIL STORE <input type="checkbox"/> WHOLESALE STORE <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURANT <input checked="" type="checkbox"/> OFFICE <input checked="" type="checkbox"/> FINANCIAL(BANK etc.) <input type="checkbox"/> SHOPPING CENTER COMPLEX <input checked="" type="checkbox"/> AMUSEMENT <input type="checkbox"/> CAR DEALER <input type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> OTHER (*)You can check more than one box.	# CHANGE IN PRESENT LAND USE <input checked="" type="checkbox"/> NOT LIKELY <input type="checkbox"/> LIKELY(*) <input type="checkbox"/> TAKING PLACE(*) (*) FROM _____ TO _____	<input type="checkbox"/> SINGLE STORY <input type="checkbox"/> 2-5 STORIES <input checked="" type="checkbox"/> 6-10 STORIES <input type="checkbox"/> 11 STORIES OR MORE	# AREA POTENTIAL ESTABLISHED # PRICE APPRECIATING # RENT INCREASING # OCCUPANCY STABLE

調査票とりまとめ(一覧表)

目次

I. 日本編	
東京	1
II. 北米・南米編	
ニューヨーク	2
サンフランシスコ	3
ホノルル	4
バンクーバー	5
メキシコシティ	6
サンパウロ	7
III. ヨーロッパ編	
ロンドン	8
パリ	9
フランクフルト・アム・マイン	10
ベルリン	11
IV. アジア・オセアニア編	
ソウル	12
北京	13
上海	14
香港	15
台北	16
シンガポール	17
シドニー	18
オークランド	19

東京

種 別		地 区 名	土地利用の概要		調査事項	2010		2011		2012		2013	
						金額: Yen	指数	金額: Yen	指数	金額: Yen	指数	金額: Yen	指数
戸建住宅地	優良	大田区田園調布4丁目	標準建物床面積(平均記載)	200㎡	土地価格 (単価)(㎡)	636,000		623,000		612,000		607,000	
			標準敷地面積(平均記載)	550㎡	住宅価格(土地・建物総額)	385,000,000		380,000,000		374,000,000		370,500,000	
					建物賃貸料(年額)(ユニット)	9,000,000		9,000,000		8,880,000		8,760,000	
戸建住宅地	一般	杉並区成田東	標準建物床面積	150㎡	土地価格 (単価)(㎡)	427,000	96	426,000	96	423,000	95	423,000	95
			標準敷地面積	200㎡	住宅価格(土地・建物総額)	101,000,000	93	101,000,000	93	100,500,000	92	100,500,000	92
					建物賃貸料(年額)(ユニット)	4,080,000		4,080,000		4,080,000		4,080,000	
住宅地	優良	千代田区一番町	法定容積率	400%	土地価格 (単価)(㎡)	2,130,000	131	2,130,000	131	2,110,000	130	2,110,000	130
			標準住戸床面積	150㎡	住宅価格(土地・建物総額)	130,000,000	114	130,000,000	114	129,000,000	113	129,000,000	113
			標準敷地面積	800㎡	年間賃貸料 (単価)(㎡)	52,000	117	52,000	117	52,000	117	52,000	117
					空室率 (%)	7.0		7.0		8.0		8.0	
					営業経費率 (%)	20.0		20.0		20.0		20.0	
					キャップレート (%)	4.6		4.5		4.6		4.6	
集合住宅地	一般	練馬区豊玉北2丁目	法定容積率	200%	土地価格 (単価)(㎡)	393,000	112	391,000	111	390,000	111	390,000	111
			標準住戸床面積	70㎡	住宅価格(土地・建物総額)	30,000,000	78	30,000,000	78	29,500,000	77	29,500,000	77
			標準敷地面積	250㎡	年間賃貸料 (単価)(㎡)	26,571	93	26,571	93	25,714	90	25,714	90
					空室率 (%)	7.0		7.0		7.0		7.0	
					営業経費率 (%)	20.0		20.0		20.0		20.0	
					キャップレート (%)	5.6		5.5		5.4		5.3	
商業地	普通	中野区中野2丁目	法定容積率	600%	土地価格 (単価)(㎡)	2,700,000	108	2,630,000	105	2,550,000	102	2,520,000	101
			標準敷地面積	800㎡	建物床価格 (単価)(㎡)	700,000	90	700,000	90	690,000	89	680,000	87
					年間床賃料 (単価)(㎡)	56,400	114	56,400	114	55,200	111	54,000	109
					空室率 (%)	7.0		7.0		7.0		7.0	
					営業経費率 (%)	20.0		20.0		20.0		20.0	
					キャップレート (%)	5.1		5.1		5.1		5.1	
商業地	高度	新宿区西新宿1丁目	法定容積率	1,000%	土地価格 (単価)(㎡)	11,900,000	129	11,300,000	123	11,100,000	121	11,000,000	120
			標準敷地面積	1,000㎡	建物床価格 (単価)(㎡)	1,250,000	79	1,250,000	79	1,240,000	78	1,230,000	77
					年間床賃料 (単価)(㎡)	103,200	108	98,400	103	98,400	103	98,400	103
					空室率 (%)	12.0		12.0		12.0		12.0	
					営業経費率 (%)	20.0		20.0		20.0		20.0	
					キャップレート (%)	4.6		4.6		4.6		4.6	
商業地	最高地	中央区銀座4丁目 (2012年から変更)	法定容積率	800%	土地価格 (単価)(㎡)	24,300,000	185	23,600,000	180	27,000,000		27,000,000	
			標準敷地面積(平均記載) (2012年から変更)	450㎡	建物床価格 (単価)(㎡)	2,300,000	96	2,300,000	96	2,500,000		2,500,000	
					年間床賃料 (単価)(㎡)	150,000	116	144,000	112	180,000		180,000	
					空室率 (%)	8.0		8.0		8.0		8.0	
					営業経費率 (%)	20.0		20.0		20.0		20.0	
					キャップレート (%)	4.5		4.5		4.5		4.4	

地価 : (1)戸建住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE
 (2)集合住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE
 (3)商業地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

商業不動産の床賃料 : NET
 GROSS

指数・・・2000年を100とする。

New York

種 別		地 区 名	土地利用の概要		調査事項	2010		2011		2012		2013		
						金額: US\$	指数	金額: US\$	指数	金額: US\$	指数	金額: US\$	指数	
住宅地	戸建住宅地	優良	Town of Greenwich,CT	標準建物床面積 (平均記載)	831㎡	土地価格 (単価) (㎡)	215	166	215	166	194	149	194	149
				標準敷地面積 (平均記載) (標準建物床面積、標準敷地面積とも2012年、2013年のみ記載。2011年以前は異なる。)	13,052㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	9,000,000	667	9,000,000	667	7,160,000	530	7,160,000	530
	一般	Borough of Staten Island, New York City	標準建物床面積 (平均記載)	244㎡	土地価格 (単価) (㎡)	538	317	430	253	344	203	344	203	
			標準敷地面積 (平均記載) (標準建物床面積、標準敷地面積とも2012、2013年のみ記載。2011年以前は異なる。)	525㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	384,000	154	384,000	154	564,375	226	564,375	226	
	集合住宅地	優良	Upper East Side of Manhattan, New York City	法定容積率 (平均記載)	700%	土地価格 (単価) (㎡)	5,056		5,379		3,767		3,767	
				標準住戸床面積 (平均記載)	162㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	1,600,000	91	1,600,000	91	3,277,500	187	3,277,500	187
			標準敷地面積 (平均記載) (法定容積率、標準建物床面積、標準敷地面積とも2012、2013年のみ記載。2011年以前は異なる。)	771㎡	年間賃貸料 (単価) (㎡)	494		494		442		442		
					空室率 (%)	1.5		1.0		1.3		1.3		
					営業経費率 (%)	42.0		42.0		45.0		48.0		
					キャップレート (%)	3.8		4.0		3.5		3.5		
	一般	Chelsea of Manhattan, New York City	法定容積率	600%	土地価格 (単価) (㎡)	3,945		4,303		3,229		3,229		
			標準住戸床面積 (平均記載)	120㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	1,100,000		1,200,000		1,450,000		1,450,000		
			標準敷地面積 (平均記載) (標準建物床面積、標準敷地面積とも2012、2013年のみ記載。2011年以前は異なる。)	1,068㎡	年間賃貸料 (単価) (㎡)	484		285		386		386		
					空室率 (%)	1.0		0.5		1.0		1.0		
					営業経費率 (%)	42		42		45		48		
					キャップレート (%)	5.5		5.5		3.5		3.5		
商業地	普通	West Side of Manhattan, New York City	法定容積率 (2012年から変更)	500%	土地価格 (単価) (㎡)	3,228		2,690		2,243		2,243		
			標準敷地面積 (平均記載) (2012年から変更)	1,010㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	2,420		2,313		3,767		3,767		
					年間床賃料 (単価) (㎡)	387	103	516	137	517	137	517	137	
					空室率 (%)	6.0		5.0		15.0		15.0		
					営業経費率 (%)	25.0		25.0		25.0		25.0		
					キャップレート (%)	8.0		7.0		6.0		6.0		
	高度	Times Square(Midtown)of Manhattan, New York City	法定容積率 (2012年から変更)	1,500%	土地価格 (単価) (㎡)	6,148		6,916		4,613		4,613		
			標準敷地面積 (平均記載) (2012年から変更)	2,030㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	7,531		7,101		8,073		8,073		
					年間床賃料 (単価) (㎡)	645	133	774	160	904	187	904	187	
				空室率 (%)	14.0		13.0		10.8		10.8			
				営業経費率 (%)	25.0		25.0		28.0		28.0			
				キャップレート (%)	7.0		6.5		5.0		5.0			
最高地	Midtown, New York City	法定容積率 (2012年から変更)	1,500%	土地価格 (単価) (㎡)	9,222		9,222		5,767		5,767			
		標準敷地面積 (平均記載) (2012年から変更)	1,648㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	9,145		10,221		10,904		10,904			
				年間床賃料 (単価) (㎡)	1,033	213	1,033	213	1,033	213	1,033	213		
				空室率 (%)	12.0		12.0		10.5		10.5			
				営業経費率 (%)	25.0		25.0		28.0		28.0			
				キャップレート (%)	6.0		6.0		5.0		5.0			

地価 : (1) 戸建住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE 戸建住宅の土地価格は、住居面積当たりの価格で示す。(Property Value/Dwelling)
 (2) 集合住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE 集合住宅の土地価格は、建物面積当たりの価格で示す。(Land Value/Sq. Meter of Possible Building Floor Area)
 (3) 商業地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE 商業地の土地価格は、建物面積当たりの価格で示す。(Land Value/Sq. Meter of Possible Building Floor Area)

商業不動産の床賃料 : NET
 GROSS

指数・・・2000年を100とする。

San Francisco

種 別		地 区 名	土地利用の概要		調査事項	2010		2011		2012		2013		
						金額: US\$	指数	金額: US\$	指数	金額: US\$	指数	金額: US\$	指数	
住宅地	戸建住宅地	優良	Sausalito	標準建物床面積 (平均記載)	245㎡	土地価格 (単価) (㎡)	1,237	118	1,076	102	592	56	592	56
				標準敷地面積 (平均記載)	418㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	1,200,000	123	1,100,000	113	1,500,000	154	1,500,000	154
			(標準建物床面積、標準敷地面積とも2012年、2013年のみ記載。2011年以前は異なる。)		建物賃貸料(年額)(ユニット)				54,000		54,000			
	一般	South San Francisco	標準建物床面積 (平均記載)	121㎡	土地価格 (単価) (㎡)	538	118	646	141	1,055	231	1,055	231	
			標準敷地面積 (平均記載)	465㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	490,000	115	490,000	115	475,000	112	475,000	112	
			(標準建物床面積、標準敷地面積とも2012年、2013年のみ記載。2011年以前は異なる。)		建物賃貸料(年額)(ユニット)				28,800		28,800			
集合住宅地	優良	Pacific Heights Marina	法定容積率 (平均記載)	600%	土地価格 (単価) (㎡)	3,228		3,228		4,306		4,306		
			標準住戸床面積 (平均記載)	173㎡	住宅価格(土地・建物総額)	1,200,000	100	1,100,000	92	1,100,000	92	1,100,000	92	
			標準敷地面積 (平均記載)	339㎡	年間賃貸料 (単価) (㎡)	170	70	178	74	187	77	187	77	
					(標準建物床面積、標準敷地面積とも2012年、2013年のみ記載。2011年以前は異なる。)		空室率 (%)		3.0		3.3		3.3	
					営業経費率 (%)		42.0		42.0		42.0			
					キャップレート (%)		5.0		4.8		4.8			
一般	Sunset / Richmond	法定容積率	200%	土地価格 (単価) (㎡)	2,044		1,883		2,573		2,573			
		標準住戸床面積	144㎡	住宅価格(土地・建物総額)	860,000	197	860,000	197	874,500	200	874,500	200		
		標準敷地面積 (平均記載)	288㎡	年間賃貸料 (単価) (㎡)	147	101	151	104	158	109	158	109		
				(標準建物床面積、標準敷地面積とも2012年、2013年のみ記載。2011年以前は異なる。)		空室率 (%)		7.5		8.0		8.0		
				営業経費率 (%)		42.0		42.0		42.0				
				キャップレート (%)		5.5		5.5		5.5				
商業地	普通	Fisherman's Wharf Area	法定容積率(2012年から変更)	500%	土地価格 (単価) (㎡)	2,690	83	2,905	90	8,611	267	8,611	267	
			標準敷地面積 (平均記載)	1,859㎡→2,634㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	4,045		4,196		3,767		3,767		
			(標準敷地面積は2012年から。2011年以前は異なる。)		年間床賃料 (単価) (㎡)		269		45		280		47	
					空室率 (%)		9.0		10.2		10.2			
					営業経費率 (%)		35.0		35.0		35.0			
					キャップレート (%)		7.0		6.5		6.54			
	高度	Downtown	法定容積率(2012年から変更)	900%	土地価格 (単価) (㎡)	3,228	92	3,658	105	11,302		11,302		
			標準敷地面積 (平均記載)	4,468㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	4,303		4,733		4,037		4,037		
			(2012年から変更)		年間床賃料 (単価) (㎡)		387		48		387		48	
		【対象となる建物が変更になった。】		空室率 (%)		13.0		14.0		10.0				
				営業経費率 (%)		35.0		35.0		35.0				
				キャップレート (%)		6.8		6.5		6.54				
最高地	Downtown (2012年から変更。) (高度商業地と地域は同じ。)	法定容積率	900%	土地価格 (単価) (㎡)					11,302		11,302			
		標準敷地面積	4,645㎡	建物床価格 (単価) (㎡)					8,880		8,880			
				年間床賃料 (単価) (㎡)						517		517		
				空室率 (%)				9.7		9.7				
				営業経費率 (%)				35.0		35.0				
				キャップレート (%)				6.54		6.54				

地価： (1)戸建住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALU 戸建住宅の土地価格は、住居面積当たりの価格で示す。(Property Value/Dwelling)
 (2)集合住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALU 集合住宅の土地価格は、建物面積当たりの価格で示す。(Land Value/Sq. Meter of Possible Building Floor Area)
 (3)商業地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALU 商業地の土地価格は、建物面積当たりの価格で示す。(Land Value/Sq. Meter of Possible Building Floor Area)

商業不動産の床賃料： NET
 GROSS

指数・・・2000年を100とする。

Honolulu (Hawaii)

種 別		地 区 名	土地利用の概要		調査事項	2010		2011		2012		2013			
						金額: US\$	指数	金額: US\$	指数	金額: US\$	指数	金額: US\$	指数		
住宅地	戸建住宅地	優良	Waialae-Kahala,Oahu	標準建物床面積	233㎡	土地価格 (単価) (㎡)	969	186	1,119	215	942	181	1,050	202	
				標準敷地面積 (平均記載)	976㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	1,375,000	183	1,600,000	213	1,600,000	213	1,700,000	227	
							建物賃貸料 (年額) (ユニット)	54,000	161	54,000	161	54,000	161	54,000	161
		一般	Pearl City,Oahu	標準建物床面積 (平均記載)	130㎡	土地価格 (単価) (㎡)	614	219	635	227	592	211	603	215	
			標準敷地面積 (平均記載)	604㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	555,000	236	570,000	243	600,000	255	625,000	266		
						建物賃貸料 (年額) (ユニット)	27,600	192	25,200	175	30,000	208	30,000	208	
	集合住宅地	優良	Kapiolani-Kakaako,Oahu	法定容積率 (平均記載) (2012年から変更)	287.5%	土地価格 (単価) (㎡)	2,422	287	2,422	287	2,427	287	2,427	287	
				標準住戸床面積 (平均記載) (2012年から変更)	112㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	812,500	148	837,500	152	862,500	157	862,500	157	
				標準敷地面積 (平均記載) (2012年から変更)	2,788㎡	年間賃貸料 (単価) (㎡)	324	166	335	172	311	159	311	159	
						空室率 (%)	8.9		8.9		15.6		15.6		
					営業経費率 (%)	44.0		44.0		62.0		61.0			
					キャップレート (%)	2.5		2.5		1.3		1.4			
一般	Makiki,Oahu	法定容積率 (平均記載) (2012年から変更)	140%	土地価格 (単価) (㎡)	1,616	286	1,616	286	1,615	286	1,615	286			
		標準住戸床面積 (平均記載)	84㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	350,000	187	350,000	187	350,000	187	350,000	187			
		標準敷地面積 (平均記載)	1,858㎡	年間賃貸料 (単価) (㎡)	236	173	221	163	200	147	214	158			
				空室率 (%)	8.9		8.9		6.3		6.3				
				営業経費率 (%)	49.0		49.0		67.0		63.0				
				キャップレート (%)	2.8		2.8		1.5		1.8				
商業地	普通	Kapiolani,Oahu	法定容積率	350%	土地価格 (単価) (㎡)	2,627	271	2,627	271	2,610	269	2,610	269		
			標準敷地面積 (平均記載)	2,787㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	1,752	81	1,677	78	1,696	79	1,696	79		
					年間床賃料 (単価) (㎡)	408	134	396	130	384	126	396	130		
					空室率 (%)	6.9		8.9		12.7		12.4			
					営業経費率 (%)	48.0		48.0		48.0		51.0			
					キャップレート (%)	9.1		8.9		8.0		7.7			
	高度	Downtown,Honolulu,Oahu	法定容積率	750%	土地価格 (単価) (㎡)	3,633	123	3,633	123	3,633	123	4,037	136		
			標準敷地面積 (平均記載)	1,858㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	1,536	71	1,657	77	1,696	79	1,696	79		
					年間床賃料 (単価) (㎡)	372	133	372	133	360	129	372	133		
				空室率 (%)	10.8		13.1		16.3		15.1				
				営業経費率 (%)	50.0		50.0		48.0		49.0				
				キャップレート (%)	8.9		8.3		7.1		6.9				
最高地	Same as Center Comercial	法定容積率		土地価格 (単価) (㎡)											
		標準敷地面積		建物床価格 (単価) (㎡)											
				年間床賃料 (単価) (㎡)											
				空室率 (%)											
				営業経費率 (%)											
				キャップレート (%)											

地価 : (1) 戸建住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE
 (2) 集合住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE
 (3) 商業地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

商業不動産の床賃料 : NET
 GROSS

指数・・・2000年を100とする。

Vancouver, B. C.

種 別			地 区 名	土地利用の概要		調査事項	2010		2011		2012		2013	
							金額: C\$	指数	金額: C\$	指数	金額: C\$	指数	金額: C\$	指数
住宅地	戸建住宅地	優良	Kerrisdale	標準建物床面積	335㎡	土地価格 (単価) (㎡)	2,000	211	2,400	253	3,700	389	3,000	316
				標準敷地面積	558㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	2,000,000	182	2,400,000	218	3,100,000	282	2,900,000	264
		一般	East side	標準建物床面積	223㎡	土地価格 (単価) (㎡)	1,400	215	1,650	253	2,100	322	2,100	322
				標準敷地面積	368㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	810,000	188	835,000	194	1,100,000	256	1,100,000	256
	集合住宅地	優良	Kerrisdale	法定容積率 (2008年から変更)	185%	土地価格 (単価) (㎡)	5,250	301	6,250	358	5,750	330	6,250	358
				標準住戸床面積	111㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	800,000	286	825,000	295	875,000	313	875,000	313
				標準敷地面積	1,115㎡	年間賃貸料 (単価) (㎡)	270	180	281	187	286	191	286	191
				空室率 (%)			0.5		0.5		0.5		0.5	
				営業経費率 (%)			38.0		36.5		38.0		36.5	
		キャップレート (%)			2.6		2.5		2.3		2.3			
一般	East side	法定容積率	145%	土地価格 (単価) (㎡)	1,700	225	2,100	279	2,500	332	2,600	345		
標準住戸床面積	70㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	320,000	246	340,000	262	400,000	308	400,000	308				
標準敷地面積	836㎡	年間賃貸料 (単価) (㎡)	231	171	249	184	253	187	257	190				
空室率 (%)			0.5		0.5		0.5		0.5					
営業経費率 (%)			39.0		39.0		39.0		39.0					
キャップレート (%)			3.3		3.0		2.8		2.8					
商業地	普通	West Broadway	法定容積率	310%	土地価格 (単価) (㎡)	4,100	218	4,300	228	5,750	305	6,250	332	
			標準敷地面積	557㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	5,100	263	5,700	294	6,300	325	6,500	335	
			年間床賃料 (単価) (㎡)		600	192	660	212	696	223	660	212		
	空室率 (%)			2.0		2.0		2.0		2.0				
	営業経費率 (%)			42.0		42.0		42.0		42.0				
	キャップレート (%)			6.5		6.3		5.8		5.5				
	高度	Downtown Peninsula	法定容積率	900%	土地価格 (単価) (㎡)	13,500	232	14,500	249	16,500	284	17,000	292	
			標準敷地面積	1,115㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	3,900	191	4,600	225	4,700	230	5,000	244	
			年間床賃料 (単価) (㎡)		456	141	528	163	528	163	528	163		
空室率 (%)			6.0		4.0		4.0		4.0					
営業経費率 (%)			44.0		44.0		44.0		44.0					
キャップレート (%)			6.8		6.3		6.0		5.5					
最高地	Georgia st. at Burrard st.	法定容積率 (2012年から変更)	1,100%	土地価格 (単価) (㎡)	14,500	166	19,000	218	26,000	298	28,000	321		
		標準敷地面積	2,500㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	5,600	217	6,300	244	6,700	259	7,400	286		
		年間床賃料 (単価) (㎡)		660	153	696	162	696	162	696	162			
空室率 (%)			5.0		2.0		3.0		3.0					
営業経費率 (%)			40.0		40.0		40.0		40.0					
キャップレート (%)			6.5		6.3		5.8		5.3					

地価 : (1) 戸建住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE
 (2) 集合住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE
 (3) 商業地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

商業不動産の床賃料 : NET
 GROSS

指数・・・2000年を100とする。

Mexico City

種 別		地 区 名	土地利用の概要		調査事項	2010		2011		2012		2013		
						金額: PESO	指数	金額: PESO	指数	金額: PESO	指数	金額: PESO	指数	
住宅地	戸建住宅地	優良	Pedregal San Francisco Coyoacan	標準建物床面積 (平均記載)	425㎡	土地価格 (単価) (㎡)	12,500	338	14,000	378	14,500	392	15,250	412
				標準敷地面積	500㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	8,250,000	236	9,100,000	260	10,200,000	291	12,125,000	346
				建物賃貸料 (年額) (ユニット)		648,000	220	672,000	229	796,800	271	883,200	300	
		一般	Avante Coyoacan	標準建物床面積 (平均記載)	248㎡	土地価格 (単価) (㎡)	8,000	364	9,750	443	10,250	466	11,250	511
	標準敷地面積 (平均記載)			175㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	2,950,000	246	3,075,000	256	3,175,000	265	3,350,000	279	
	集合住宅地	優良	Polanco	法定容積率	400%	土地価格 (単価) (㎡)	24,250	269	27,400	304	31,000	344	32,500	361
				標準住戸床面積 (平均記載)	135㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	3,300,000	165	3,650,000	183	3,750,000	188	4,025,000	201
				標準敷地面積 (平均記載)	550㎡	年間賃貸料 (単価) (㎡)	2,178	140	2,258	145	2,267	145	2,507	161
				空室率 (%)		3.0	3.0	3.0	3.0					
				営業経費率 (%)		20.0	20.0	23.0	23.0					
キャップレート (%)					7.0	7.0	6.0	6.0						
一般	Narvarte	法定容積率	400%	土地価格 (単価) (㎡)	13,350	334	13,950	349	14,250	356	14,750	369		
		標準住戸床面積 (平均記載)	125㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	2,450,000	306	2,550,000	319	2,412,500	302	2,625,000	328		
		標準敷地面積 (平均記載)	450㎡	年間賃貸料 (単価) (㎡)	1,498	178	1,555	185	1,584	189	1,757	209		
		空室率 (%)		3.0	3.0	3.0	3.0							
		営業経費率 (%)		21.0	21.0	23.0	23.0							
		キャップレート (%)		7.0	7.0	6.0	6.0							
商業地	普通	Villa Coapa	法定容積率	300%	土地価格 (単価) (㎡)	9,500	238	10,750	269	11,250	281	12,000	300	
			標準敷地面積	400㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	13,750	237	15,000	259	15,250	263	16,500	284	
			年間床賃料 (単価) (㎡)		1,560	144	1,584	147	1,740	161	1,920	178		
	高度	Down Town Zocalo, Historical Center	法定容積率	350%	土地価格 (単価) (㎡)	18,700	312	19,600	327	20,000	333	20,550	343	
			標準敷地面積	125㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	12,000	152	12,700	161	13,000	165	14,000	177	
			年間床賃料 (単価) (㎡)		1,920	213	1,920	213	1,980	220	2,100	233		
			空室率 (%)		3.0	3.0	3.0	3.0						
			営業経費率 (%)		24.0	24.0	26.0	26.0						
			キャップレート (%)		7.0	7.0	7.5	7.5						
最高地	Zona Rosa	法定容積率	600%	土地価格 (単価) (㎡)	21,250	177	23,750	198	24,250	202	26,250	219		
		標準敷地面積 (平均記載)	550㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	17,850	194	20,250	220	21,500	234	23,100	251		
		年間床賃料 (単価) (㎡)		2,040	131	2,040	131	2,100	135	2,280	146			
空室率 (%)		3.0	3.0	3.0	3.0									
営業経費率 (%)		29.0	29.0	31.0	31.0									
キャップレート (%)		7.0	7.0	7.5	7.5									

地価 : (1) 戸建住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE
 (2) 集合住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE
 (3) 商業地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

商業不動産の床賃料 : NET
 GROSS

指数・・・2000年を100とする。

Sao Paulo

種 別		地 区 名	土地利用の概要		調査事項	2010		2011		2012		2013		
						金額: US\$	指数	金額: US\$	指数	金額: US\$	指数	金額: US\$	指数	
住宅地	戸建住宅地	優良	Jardins	標準建物床面積 (平均記載)	500㎡	土地価格 (単価) (㎡)	2,585	517	2,725	545	2,676	535	2,566	513
				標準敷地面積 (平均記載)	550㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	1,723,000	259	1,817,000	273	1,872,500	282	1,795,000	270
			建物賃貸料 (年額) (ユニット)		103,368	431	109,020	454	101,556	423	80,832	337		
		一般	Vila Mariana	標準建物床面積 (平均記載)	250㎡	土地価格 (単価) (㎡)	861	538	909	568	1,204	753	1,177	736
				標準敷地面積 (平均記載)	180㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	315,880	139	309,350	137	427,500	189	418,000	185
			建物賃貸料 (年額) (ユニット)		25,200	158	26,400	165	26,964	169	22,596	141		
	集合住宅地	優良	Jardim Paulista	法定容積率	400%	土地価格 (単価) (㎡)	3,302	220	3,483	232	4,280	285	4,106	274
				標準住戸床面積 (平均記載)	220㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	574,317	207	620,194	223	910,000	328	873,000	315
				標準敷地面積 (平均記載)	1,200㎡	年間賃貸料 (単価) (㎡)	183	244	193	257	260	347	214	286
				空室率 (%)		5.0		5.0		5.0		5.0		5.0
営業経費率 (%)				3.0		3.0		3.0		3.0		3.0		
キャップレート (%)				7.0		7.0		7.0		7.0		6.0		
一般	Vila Mariana			法定容積率	400%	土地価格 (単価) (㎡)	1,723	221	1,817	233	2,408	309	2,310	296
標準住戸床面積 (平均記載)		90㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	177,002	184	199,323	208	294,000	306	282,500	294			
標準敷地面積 (平均記載)		1,100㎡	年間賃貸料 (単価) (㎡)	166	237	175	250	206	294	169	242			
空室率 (%)			5.0		5.0		5.0		5.0		5.0			
				営業経費率 (%)		3.0		3.0		3.0		3.0		
				キャップレート (%)		7.0		7.0		7.0		6.0		
商業地	普通	Marginal Tiete	法定容積率	250%	土地価格 (単価) (㎡)	718	479	757	505	856	571	860	573	
			標準敷地面積 (平均記載)	10,000㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	1,580	427	1,666	450	2,140	578	2,151	581	
			年間床賃料 (単価) (㎡)		144	450	156	488	192	600	180	563		
			空室率 (%)		5.0		5.0		5.0		5.0		5.0	
			営業経費率 (%)		3.0		3.0		3.0		3.0		3.0	
			キャップレート (%)		10.0		10.0		10.0		10.0		9.0	
	高度	Vila Olimpia	法定容積率	400%	土地価格 (単価) (㎡)	3,302	330	3,483	348	3,433	343	3,495	350	
			標準敷地面積 (平均記載)	2,000㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	3,446	215	3,389	212	3,745	234	3,764	235	
			年間床賃料 (単価) (㎡)		312	142	324	147	336	153	300	136		
			空室率 (%)		5.0		5.0		5.0		5.0		5.0	
			営業経費率 (%)		5.0		5.0		5.0		5.0		5.0	
			キャップレート (%)		10.0		10.0		10.0		10.0		9.0	
最高地	Faria Lima	法定容積率	400%	土地価格 (単価) (㎡)	5,169		5,451		5,885		5,914			
		標準敷地面積 (平均記載)	5,000㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	6,318		6,187		6,956		6,990			
		年間床賃料 (単価) (㎡)		564		600		624		564				
		空室率 (%)		5.0		5.0		5.0		5.0		5.0		
		営業経費率 (%)		5.0		5.0		5.0		5.0		5.0		
		キャップレート (%)		10.0		10.0		10.0		10.0		9.0		

地価： (1) 戸建住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE
 (2) 集合住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE
 (3) 商業地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

商業不動産の床賃料： NET
 GROSS

指数・・・2000年を100とする。

London

種 別			地 区 名	土地利用の概要		調査事項	2010		2011		2012		2013	
							金額: £	指数	金額: £	指数	金額: £	指数	金額: £	指数
住宅地	戸建住宅地	優良	Mayfair Knightsbridge Belgravia Kensington Chelsea	標準建物床面積	140㎡	土地価格 (単価) (㎡)	11,661	282	13,888	336	15,551	376	16,939	410
				標準敷地面積	150㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	4,108,000	268	4,262,500	278	4,972,500	325	5,170,500	338
				建物賃貸料 (年額) (ユニット)		143,772	154	149,184	160	183,984	197	180,336	193	
		一般	Kingston	標準建物床面積	140㎡	土地価格 (単価) (㎡)	1,095	254	1,283	298	1,351	314	1,436	334
				標準敷地面積	400㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	910,000	211	934,500	217	977,500	227	980,000	228
				建物賃貸料 (年額) (ユニット)		45,504	124	49,524	135	42,024	115	42,144	115	
	集合住宅地	優良	Mayfair Knightsbridge Belgravia Kensington Chelsea	法定容積率	400%	土地価格 (単価) (㎡)	275,800		328,450		367,800		400,650	
				標準住戸床面積	90㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	570,500	131	579,000	132	653,000	149	692,500	158
				標準敷地面積	200㎡	年間賃貸料 (単価) (㎡)	235	66	244	69	261	74	256	72
				空室率 (%)		4.8		6.1		10.1		10.1		
				営業経費率 (%)		31.9		35.6		25.5		23.9		
				キャップレート (%)		3.7		3.8		3.6		3.3		
一般	Battersca	法定容積率	120%	土地価格 (単価) (㎡)	164,750		193,050		203,400		216,100			
		標準住戸床面積	90㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	514,000	212	527,500	217	551,500	227	553,500	228		
		標準敷地面積	1,350㎡	年間賃貸料 (単価) (㎡)	285	124	311	135	264	115	264	115		
		空室率 (%)		9.1		7.5		10.1		10.1				
		営業経費率 (%)		29.6		28.6		27.6		27.6				
		キャップレート (%)		5.0		5.3		4.3		4.3				
商業地	普通	Hammersmith	法定容積率	100%	土地価格 (単価) (㎡)	8,000	54	9,200	62	9,384	63	9,384	63	
			標準敷地面積 (平均記載)	2965㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	5,205	98	5,295	100	5,401	102	5,145	97	
			年間床賃料 (単価) (㎡)		336	89	384	102	388	103	388	103		
			空室率 (%)		15.0		10.0		12.0		12.0			
			営業経費率 (%)		-		-		-		-			
			キャップレート (%)		6.3		6.0		5.5		5.8			
	高度	Mayfair St.James	法定容積率	100%	土地価格 (単価) (㎡)	13,594	90	14,953	99	16,149	106	16,957	112	
			標準敷地面積 (平均記載)	632㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	9,356	98	10,291	107	11,114	116	11,670	122	
			年間床賃料 (単価) (㎡)		1,020	165	1,080	175	1,033	167	1,163	188		
			空室率 (%)		9.0		5.0		4.0		3.0			
			営業経費率 (%)		-		-		-		-			
			キャップレート (%)		4.0		3.8		3.8		3.5			
最高地	Mayfair	法定容積率	100%	土地価格 (単価) (㎡)	9,600		11,520		12,442		13,064			
		標準敷地面積 (平均記載)	532㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	11,222		13,466		14,543		15,271			
		年間床賃料 (単価) (㎡)		1,140		1,164		1,033		1,292				
		空室率 (%)		9.0		5.0		4.0		3.0				
		営業経費率 (%)		-		-		-		-				
		キャップレート (%)		5.0		3.8		3.8		3.5				

地価 : (1) 戸建住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE
 (2) 集合住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE
 (3) 商業地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

商業不動産の床賃料 : NET
 GROSS

指数・・・2000年を100とする。

Paris

種 別			地 区 名	土地利用の概要		調査事項	2010		2011		2012		2013	
							金額: EUR	指数	金額: EUR	指数	金額: EUR	指数	金額: EUR	指数
住宅地	戸建住宅地	優良		標準建物床面積 標準敷地面積		土地価格 (単価) (㎡) 住宅価格 (土地・建物総額) 建物賃貸料 (年額) (ユニット)								
		一般		標準建物床面積 標準敷地面積		土地価格 (単価) (㎡) 住宅価格 (土地・建物総額) 建物賃貸料 (年額) (ユニット)								
	集合住宅地	優良	16th district Rue De La Pompe	法定容積率		土地価格 (単価) (㎡)	5,000		5,000		5,000		4,850	
				標準住戸床面積 (平均記載)	125㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	1,000,000	34	1,125,000	38	1,250,000	42	1,175,000	40
				標準敷地面積 (平均記載)	400㎡	年間賃貸料 (単価) (㎡)	267	22	274	23	269	22	274	23
				空室率 (%)		2.0		2.0		3.0		5.0		
営業経費率 (%)		20.0		20.0		20.0		20.0						
キャップレート (%)		3.4		3.0		2.8		2.8						
一般	15th district Rue Lecourbe	法定容積率		土地価格 (単価) (㎡)	4,000		4,000		3,600		3,700			
		標準住戸床面積 (平均記載)	95㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	550,000	24	650,000	28	855,000	37	890,000	39		
標準敷地面積 (平均記載)	300㎡	年間賃貸料 (単価) (㎡)	208	19	221	20	240	22	243	22				
空室率 (%)		1.8		1.8		2.0		2.0						
営業経費率 (%)		20.0		20.0		20.0		20.0						
キャップレート (%)		3.6		3.5		3.0		3.0						
商業地	普通	Bercy Gare de Lyon	法定容積率		土地価格 (単価) (㎡)	3,500		3,500		4,000		4,000		
			標準敷地面積 (平均記載)	650㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	7,300	26	6,650	23	6,500	23	7,100	25	
			年間床賃料 (単価) (㎡)		480	24	420	21	408	20	444	22		
	空室率 (%)		6.0		6.0		6.0		5.8					
	営業経費率 (%)		7.0		7.0		7.0		7.0					
	キャップレート (%)		6.5		6.3		6.5		6.3					
	高度	8th,1st 2nd district	法定容積率		土地価格 (単価) (㎡)	5,500		5,500		5,250		5,500		
			標準敷地面積 (平均記載) (2012年から変更)	525㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	10,000	23	10,800	25	9,000	21	10,500	25	
			年間床賃料 (単価) (㎡)		576	22	540	21	516	20	528	20		
空室率 (%)		5.0		5.0		4.8		5.0						
営業経費率 (%)		7.0		7.0		7.0		7.0						
キャップレート (%)		5.8		5.0		5.8		5.1						
最高地	Avenue des Champs Elysees in 8th district	法定容積率		土地価格 (単価) (㎡)	86,000		88,500		97,500		110,000			
		標準敷地面積	1,000㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	132,000	229	136,000	236	160,000	277	190,000	329		
		年間床賃料 (単価) (㎡)		7,700	241	7,000	219	8,400	262	10,200	319			
空室率 (%)		0.0		0.0		0.5		2.0						
営業経費率 (%)		7.0		7.0		15.0		15.0						
キャップレート (%)		5.3		5.0		5.1		4.8						

地価 : (1) 戸建住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE ※パリは、調査料の関係で、2010年及び2011年の戸建住宅地の価格を入手していない。

(2) 集合住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(3) 商業地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

商業不動産の床賃料 : NET
 GROSS

指数・・・2000年を100とする。

Frankfurt

種 別		地 区 名	土地利用の概要		調査事項	2010		2011		2012		2013		
						金額: EUR	指数	金額: EUR	指数	金額: EUR	指数	金額: EUR	指数	
住宅地	戸建住宅地	優良	Kronberg	標準建物床面積 (平均記載)	200㎡	土地価格 (単価) (㎡)	765	70	785	71	725	66	725	66
				標準敷地面積 (平均記載) (2012年から変更)	700㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	1,412,500	94	1,439,500	96	1,300,000	87	1,300,000	87
		一般	Dreieich	標準建物床面積 (平均記載) (2012年から変更)	125㎡	土地価格 (単価) (㎡)	425	63	435	64	500	74	500	74
				標準敷地面積 (平均記載) (2012年から変更)	400㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	341,000	57	345,500	58	425,000	71	425,000	71
	集合住宅地	優良	Bad Homburg	法定容積率	100%	土地価格 (単価) (㎡)	670	56	690	58	695	58	720	60
				標準住戸床面積 (平均記載) (2012年から変更)	105㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	387,500	62	397,500	64	375,000	60	375,000	60
				標準敷地面積 (平均記載)	2,500㎡	年間賃貸料 (単価) (㎡)	111		116		137		137	
						空室率 (%)	3.0		3.0		3.0		3.0	
				営業経費率 (%)	25.5		26.0		25.0		25.0			
				キャップレート (%)	4.4		4.3		4.5		4.5			
一般	Sachsenhausen	法定容積率	150%	土地価格 (単価) (㎡)	630	57	630	57	775	70	775	70		
		標準住戸床面積 (平均記載)	90㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	345,000	67	350,000	68	350,000	68	350,000	68		
		標準敷地面積 (平均記載)	1,500㎡	年間賃貸料 (単価) (㎡)	131	73	136	76	160	89	167	93		
				空室率 (%)	3.0		3.0		3.0		3.0			
				営業経費率 (%)	25.5		26.0		25.0		25.0			
				キャップレート (%)	4.7		4.6		4.5		4.5			
商業地	普通	Schweizer Straße	法定容積率	250%	土地価格 (単価) (㎡)	1,975	49	2,050	51	2,050	51	2,050	51	
			標準敷地面積 (平均記載)	750㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	2,585	43	2,625	44	2,650	44	2,650	44	
					年間床賃料 (単価) (㎡)	186	47	190	48	192	48	192	48	
					空室率 (%)	14.0		14.0		14.0		14.0		
					営業経費率 (%)	25.5		26.0		20.0		20.0		
					キャップレート (%)	6.2		6.1		6.3		6.3		
	高度	Hauptwache	法定容積率	550%	土地価格 (単価) (㎡)	15,100	36	15,200	36	13,000	31	13,000	31	
			標準敷地面積 (平均記載)	1,000㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	4,475	43	4,500	43	4,150	40	4,150	40	
					年間床賃料 (単価) (㎡)	209	38	214	39	216	39	216	39	
				空室率 (%)	12.0		12.0		13.0		13.0			
				営業経費率 (%)	20.0		20.0		20.0		20.0			
				キャップレート (%)	5.7		5.6		5.2		5.2			
最高地	Westend (2012年から変更)	法定容積率	500%	土地価格 (単価) (㎡)	12,275	31	12,450	31	13,000		13,000			
		標準敷地面積	1,000㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	4,165	44	4,290	45	4,250		4,250			
				年間床賃料 (単価) (㎡)	342	62	348	63	300		300			
				空室率 (%)	14.0		14.0		14.0		14.0			
				営業経費率 (%)	21.0		21.0		20.0		20.0			
				キャップレート (%)	5.2		5.1		4.6		4.6			

地価 : (1) 戸建住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE
 (2) 集合住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE
 (3) 商業地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

商業不動産の床賃料 : NET
 GROSS

指数・・・2000年を100とする。

Berlin

種 別		地 区 名	土地利用の概要		調査事項	2010		2011		2011		2011	
						金額: EUR	指数	金額: EUR	指数	金額: EUR	指数	金額: EUR	指数
住宅地	戸建住宅地	優良	Grunewald (2012年から変更)	標準建物床面積 (平均記載) (2012年から変更)	185㎡	土地価格 (単価) (㎡)	710	720	510		510		
				標準敷地面積 (平均記載) (2012年から変更)	1,300㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	875,000	885,000	1,724,500	1,724,500			
	一般	Rudow (2012年から変更)	標準建物床面積 (平均記載) (2012年から変更)	120㎡	土地価格 (単価) (㎡)	263	270	170	170				
			標準敷地面積 (平均記載) (2012年から変更)	500㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	302,500	305,000	300,000	300,000				
	集合住宅地	優良	Charlottenburg (2012年から変更)	法定容積率 (平均記載) (2012年から変更)	200%	土地価格 (単価) (㎡)	660	670	510	510			
				標準建物床面積 (平均記載) (2012年から変更)	110㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	149,500	152,000	225,000	225,000			
標準敷地面積 (平均記載) (2012年から変更)				1,000㎡	年間賃貸料 (単価) (㎡)	151	154	107	107				
空室率 (%)				4.0	4.0	3.0	3.0						
一般	Steglitz (2012年から変更)	法定容積率 (平均記載) (2012年から変更)	110%	土地価格 (単価) (㎡)	580	585	620	620					
		標準建物床面積 (平均記載) (2012年から変更)	93㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	148,500	150,500	270,000	270,000					
		標準敷地面積 (平均記載) (2012年から変更)	1,000㎡	年間賃貸料 (単価) (㎡)	85	87	90	90					
		空室率 (%)	2.0	2.0	3.0	3.0							
商業地	普通	City-Fringe East / West (2012年から変更)	法定容積率	250%	土地価格 (単価) (㎡)	2,775	2,850	550	550				
			標準敷地面積 (平均記載) (2012年から変更)	2,400㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	1,390	1,425	1,200	1,200				
			年間賃貸料 (単価) (㎡)	98	101	84	84						
	高度	Friedrichstrasse (2012年から変更)	法定容積率	450%	土地価格 (単価) (㎡)	7,375	7,425	5,400	5,400				
			標準敷地面積 (平均記載) (2012年から変更)	2,500㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	4,050	4,085	4,250	4,250				
			年間賃貸料 (単価) (㎡)	252	258	216	216						
	最高地	Pariser Platz (2012年から変更)	法定容積率	450%	土地価格 (単価) (㎡)	6,875	6,920	21,000	21,000				
			標準敷地面積 (2012年から変更)	4,500㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	4,270	4,310	7,500	7,500				
			年間賃貸料 (単価) (㎡)	264	264	300	300						
			空室率 (%)	10.0	10.0	5.0	5.0						
			営業経費率 (%)	20.0	20.0	15.0	15.0						
			キャップレート (%)	5.0	4.9	4.3	4.3						

地価 : (1)戸建住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE
 (2)集合住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE
 (3)商業地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

商業不動産の床賃料 : NET
 GROSS

指数・・・2000年を100とする。

Seoul

種 別		地 区 名	土地利用の概要		調査事項	2010		2011		2012		2013			
						金額: W	指数	金額: W	指数	金額: W	指数	金額: W	指数		
住宅地	戸建住宅地	優良	Bangbae Dong	標準建物床面積 (平均記載) (2012年から変更)	180㎡	土地価格 (単価) (㎡)	3,535,000	237	3,570,000	240	3,710,000	249	3,840,000	258	
				標準敷地面積 (平均記載)	270㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	1,000,000,000	213	1,100,000,000	234	1,150,000,000	245	1,200,000,000	255	
							建物賃貸料 (年額) (ユニット)	48,000,000		50,400,000		90,000,000		96,000,000	
		一般	Hwyang Dong (華陽洞)	標準建物床面積 (平均記載)	150㎡	土地価格 (単価) (㎡)	2,000,000	213	2,030,000	216	2,170,000	231	2,265,000	241	
						住宅価格 (土地・建物総額)	435,000,000	192	440,000,000	195	458,000,000	203	458,000,000	203	
						建物賃貸料 (年額) (ユニット)	18,000,000		19,200,000		32,400,000		36,000,000		
	集合住宅地	優良	Apkoojeong	法定容積率 (平均記載)	200%	土地価格 (単価) (㎡)	9,200,000	497	9,200,000	497	9,300,000	503	9,300,000	503	
				標準住戸床面積 (平均記載)	144㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	2,450,000,000	445	2,180,000,000	396	2,250,000,000	409	2,025,000,000	368	
						年間賃貸料 (単価) (㎡)	416,667		541,667		650,000		666,667		
						空室率 (%)	1.0		1.0		1.0		1.0		
					営業経費率 (%)	23.0		23.0		23.0		23.0			
					キャップレート (%)	5.0		5.0		6.0		6.0			
	一般	Hongun Dong	法定容積率 (平均記載)	200%	土地価格 (単価) (㎡)	1,800,000		1,800,000		1,825,000		1,835,000			
			標準住戸床面積 (平均記載)	84㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	355,000,000		330,000,000		335,000,000		330,000,000			
						年間賃貸料 (単価) (㎡)	200,000		228,571		228,571		242,857		
						空室率 (%)	1.0		1.0		1.0		1.0		
						営業経費率 (%)	15.0		15.0		15.0		15.0		
						キャップレート (%)	5.0		5.0		6.0		6.0		
商業地	普通	Chongryangri Dong	法定容積率	500%	土地価格 (単価) (㎡)	12,100,000	138	12,100,000	138	13,950,000	159	14,000,000	159		
				標準敷地面積 (平均記載)	270㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	2,420,000	123	2,420,000	123	2,550,000	130	2,650,000	135	
								年間床賃料 (単価) (㎡)	252,000	115	264,000	120	288,000	131	300,000
						空室率 (%)	10.0		8.0		10.0		10.0		
						営業経費率 (%)	35.0		35.0		35.0		35.0		
						キャップレート (%)	6.0		6.0		6.0		6.0		
	高度	Myung Dong (明洞)	法定容積率	850%	土地価格 (単価) (㎡)	49,200,000	189	49,200,000	189	51,400,000	198	55,400,000	213		
				標準敷地面積 (平均記載)	400㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	5,500,000	174	5,500,000	174	6,000,000	190	6,500,000	205	
								年間床賃料 (単価) (㎡)	504,000	120	492,000	117	600,000	143	660,000
					空室率 (%)	5.0		5.0		5.0		5.0			
					営業経費率 (%)	35.0		35.0		35.0		35.0			
					キャップレート (%)	6.0		6.0		6.0		6.0			
最高地	Chungmuro 1 ga	法定容積率	850%	土地価格 (単価) (㎡)	62,300,000		62,300,000		65,000,000		70,000,000				
			標準敷地面積 (平均記載)	400㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	7,250,000		7,250,000		7,610,000		8,000,000			
							年間床賃料 (単価) (㎡)	654,000		726,000		756,000		780,000	
					空室率 (%)	3.0		2.0		1.0		1.0			
					営業経費率 (%)	40.0		40.0		40.0		40.0			
					キャップレート (%)	6.0		6.0		6.0		6.0			

地価 : (1) 戸建住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE
 (2) 集合住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE
 (3) 商業地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

商業不動産の床賃料 : NET
 GROSS

指数・・・2000年を100とする。

Beijing

種 別			地 区 名	土地利用の概要		調査事項	2010		2011		2012		2013	
							金額: US\$	指数	金額: US\$	指数	金額: US\$	指数	金額: US\$	指数
住宅地	戸建住宅地	優良	东山墅	標準建物床面積 (平均記載)	600㎡	土地価格 (単価) (㎡)	2,500		3,000		3,000		3,050	
			標準敷地面積 (平均記載)	800㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	5,000,000	5,500,000							
		建物賃貸料 (年額) (ユニット)		250,000	280,000									
	一般	紫玉山荘	標準建物床面積 (平均記載) (2012年から変更)	450㎡	土地価格 (単価) (㎡)	2,250		2,300		1,750		2,000		
		標準敷地面積 (平均記載)	700㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	3,500,000	3,700,000								
		建物賃貸料 (年額) (ユニット)		100,000	100,000									
集合住宅地	優良	远大中心	法定容積率 (平均記載) (2012年から変更)	500%	土地価格 (単価) (㎡)	4,000		4,350				180		186
		標準住戸床面積 (平均記載) (2012年から変更)	1,000㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	5,500,000	5,500,000								
		標準住戸床面積 (平均記載) (2012年から変更)	3,000㎡	年間賃貸料 (単価) (㎡)	137	137		10.0		22.0		22.0		
		空室率 (%)	20.0	20.0		10.0		22.0						
営業経費率 (%)	20.0	20.0		22.0		22.0								
キャップレート (%)	5.0	6.0		8.0		8.0								
一般	万科公園五号公寓	法定容積率 (平均記載) (2012年から変更)	650%	土地価格 (単価) (㎡)	2,500		2,750		5,000		5,200			
	標準住戸床面積 (平均記載) (2012年から変更)	85㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	700,000	750,000		600,000		625,000					
	標準敷地面積		年間賃貸料 (単価) (㎡)	150	150		113		120					
	空室率 (%)	20.0	20.0		5.0		22.0		22.0					
営業経費率 (%)	10.0	10.0		22.0		22.0								
キャップレート (%)	5.0	6.0		7.0		7.0								
商業地	普通	新街口外大街	法定容積率 (2012年から変更)	300%	土地価格 (単価) (㎡)	3,500		3,650		2,750		2,900		
			標準敷地面積 (平均記載) (2012年から変更)	2,000㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	4,154	4,385		4,000		4,000			
			年間床賃料 (単価) (㎡)	1,000	1,000		10.0		28.0		28.0			
	空室率 (%)	20.0	20.0		10.0		7.0		7.0					
	営業経費率 (%)	30.0	30.0		28.0		28.0							
	キャップレート (%)	7.0	8.0		7.0		7.0							
	高度	王府井	法定容積率 (2012年から変更)	450%	土地価格 (単価) (㎡)	5,500	153	6,000	167	7,750	215	8,150	226	
			標準敷地面積 (平均記載) (2012年から変更)	12,500㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	5,500	5,500		6,250		6,500			
			年間床賃料 (単価) (㎡)	2,000	469	2,000	469		5.0		5.0			
空室率 (%)	10.0	10.0		28.0		28.0								
営業経費率 (%)	30.0	30.0		28.0		28.0								
キャップレート (%)	6.0	7.0		7.5		7.5								
最高地	西单街	法定容積率 (2012年から変更)	600%	土地価格 (単価) (㎡)	3,500	208	3,900	232						
		標準敷地面積 (平均記載) (2012年から変更)	27,500㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	3,857	3,886								
		年間床賃料 (単価) (㎡)	1,900	1,900		2.0		2.0						
空室率 (%)	10.0	10.0		28.0		28.0								
営業経費率 (%)	30.0	30.0		28.0		28.0								
キャップレート (%)	5.0	6.0		8.0		8.0								

地価 : (1) 戸建住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE
 (2) 集合住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE
 (3) 商業地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

商業不動産の床賃料 : NET
 GROSS

指数・・・2000年を100とする。

Shanghai

種 別			地 区 名	土地利用の概要		調査事項	2010		2011		2012		2013	
							金額: US\$	指数	金額: US\$	指数	金額: US\$	指数	金額: US\$	指数
住宅地	戸建住宅地	優良	古北新区 虹橋地区	標準建物床面積 (平均記載)	250㎡	土地価格 (単価) (㎡)	2,229		2,534		2,753		2,753	
				標準敷地面積	600㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	1,414,179	377	1,632,576	435	1,790,685	478	1,790,685	478
		一般	嘉定区、闵行区、青浦区等 地域	標準建物床面積 (平均記載)	220㎡	土地価格 (単価) (㎡)	406	361	494	439	542	482	557	495
				標準敷地面積	600㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	395,522	165	458,955	191	583,230	243	633,840	264
	集合住宅地	優良	華山路地区	法定容積率 (平均記載)	150%	土地価格 (単価) (㎡)	4,281	302	5,153	364	6,384	451	6,384	451
				標準住戸床面積 (平均記載)	170㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	691,791	232	828,358	278	1,174,350	394	1,174,350	394
				標準敷地面積 (平均記載)	6,500㎡	年間賃貸料 (単価) (㎡)	212	123	212	123	282	165	282	165
						空室率 (%)	16.0		16.0		18.0		18.0	
				営業経費率 (%)	10.0		10.0		12.0		12.0			
				キャップレート (%)	5.0		5.0		3.4		3.4			
一般	浦西其他地区	法定容積率 (平均記載)	175%	土地価格 (単価) (㎡)	2,805	216	3,964	305	4,777	367	4,777	367		
		標準住戸床面積 (平均記載)	170㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	316,025	197	399,832	249	520,585	324	520,585	324		
		標準敷地面積 (平均記載)	11,500㎡	年間賃貸料 (単価) (㎡)	88	65	88	65	119	88	119	88		
				空室率 (%)	20.0		20.0		18.0		18.0			
				営業経費率 (%)	10.0		10.0		12.0		12.0			
				キャップレート (%)	5.0		5.0		3.5		3.5			
商業地	普通	地下鉄「徐家匯」駅前	法定容積率	400%	土地価格 (単価) (㎡)									
			標準敷地面積 (平均記載)	5,400㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	4,847		4,847		5,516		5,516		
					年間床賃料 (単価) (㎡)	600	136	600	136	660	150	660	150	
					空室率 (%)	9.0		9.0		8.0		8.0		
					営業経費率 (%)	15.0		15.0		17.0		17.0		
					キャップレート (%)	9.0		9.0		8.0		8.0		
	高度	南京東路	法定容積率	400%	土地価格 (単価) (㎡)									
			標準敷地面積 (平均記載)	4,200㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	4,685		4,685		5,458		5,458		
					年間床賃料 (単価) (㎡)	552	80	540	78	588	85	588	85	
				空室率 (%)	10.0		10.0		9.0		9.0			
				営業経費率 (%)	15.0		15.0		16.0		16.0			
				キャップレート (%)	9.0		9.0		6.0		6.0			
最高地	淮海中路	法定容積率		土地価格 (単価) (㎡)										
		標準敷地面積		建物床価格 (単価) (㎡)	5,613		5,615		5,946		5,946			
				年間床賃料 (単価) (㎡)	720		720		864		864			
				空室率 (%)	10.0		10.0		9.0		9.0			
				営業経費率 (%)	15.0		15.0		16.0		16.0			
				キャップレート (%)	10.0		10.0		6.0		6.0			

地価 : (1) 戸建住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE
 (2) 集合住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE
 (3) 商業地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

商業不動産の床賃料 : NET
 GROSS

指数・・・2000年を100とする。

Hong Kong

種 別			地 区 名	土地利用の概要		調査事項	2010		2011		2012		2013													
							金額: HK\$	指数	金額: HK\$	指数	金額: HK\$	指数	金額: HK\$	指数												
住宅地	戸建住宅地	優良	Peak	標準建物床面積 (平均記載)	350㎡	土地価格 (単価) (㎡)	190,000	235,000	258,500	266,000	標準建物床面積 (平均記載)	1,000㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	105,000,000	120,000,000	138,000,000	138,000,000	建物賃貸料 (年額) (ユニット)	2,160,000	2,400,000	2,280,000	2,280,000				
			Sha Tin	標準建物床面積 (平均記載)	125㎡	土地価格 (単価) (㎡)	57,500	65,000	74,750	78,450	標準敷地面積 (平均記載)	750㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	9,000,000	10,000,000	11,000,000	12,100,000	建物賃貸料 (年額) (ユニット)	300,000	360,000	396,000	435,600				
		一般	Mid Level	法定容積率	500%	土地価格 (単価) (㎡)	200,000	220,000	242,000	249,000	標準住戸床面積 (2012年から変更)	200㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	22,500,000	26,500,000	30,475,000	32,005,000	標準敷地面積 (2012年から変更)	1,750㎡	年間賃貸料 (単価) (㎡)	3,333	4,000	3,420	3,420		
			North Point & Cause Way Bay	法定容積率 (平均記載) (2012年から変更)	900%	土地価格 (単価) (㎡)	105,000	135,000	155,500	163,000	標準住戸床面積 (平均記載) (2012年から変更)	120㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	9,500,000	11,500,000	13,225,000	13,885,000	標準敷地面積 (平均記載) (2012年から変更)	900㎡	年間賃貸料 (単価) (㎡)	3,000	3,600	2,850	2,850		
	集合住宅地	優良	Mid Level	法定容積率	500%	土地価格 (単価) (㎡)	200,000	220,000	242,000	249,000	標準住戸床面積 (2012年から変更)	200㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	22,500,000	26,500,000	30,475,000	32,005,000	標準敷地面積 (2012年から変更)	1,750㎡	年間賃貸料 (単価) (㎡)	3,333	4,000	3,420	3,420		
			North Point & Cause Way Bay	法定容積率 (平均記載) (2012年から変更)	900%	土地価格 (単価) (㎡)	105,000	135,000	155,500	163,000	標準住戸床面積 (平均記載) (2012年から変更)	120㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	9,500,000	11,500,000	13,225,000	13,885,000	標準敷地面積 (平均記載) (2012年から変更)	900㎡	年間賃貸料 (単価) (㎡)	3,000	3,600	2,850	2,850		
			North Point & Cause Way Bay	法定容積率 (平均記載) (2012年から変更)	900%	土地価格 (単価) (㎡)	105,000	135,000	155,500	163,000	標準住戸床面積 (平均記載) (2012年から変更)	120㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	9,500,000	11,500,000	13,225,000	13,885,000	標準敷地面積 (平均記載) (2012年から変更)	900㎡	年間賃貸料 (単価) (㎡)	3,000	3,600	2,850	2,850		
			North Point & Cause Way Bay	法定容積率 (平均記載) (2012年から変更)	900%	土地価格 (単価) (㎡)	105,000	135,000	155,500	163,000	標準住戸床面積 (平均記載) (2012年から変更)	120㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	9,500,000	11,500,000	13,225,000	13,885,000	標準敷地面積 (平均記載) (2012年から変更)	900㎡	年間賃貸料 (単価) (㎡)	3,000	3,600	2,850	2,850		
			North Point & Cause Way Bay	法定容積率 (平均記載) (2012年から変更)	900%	土地価格 (単価) (㎡)	105,000	135,000	155,500	163,000	標準住戸床面積 (平均記載) (2012年から変更)	120㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	9,500,000	11,500,000	13,225,000	13,885,000	標準敷地面積 (平均記載) (2012年から変更)	900㎡	年間賃貸料 (単価) (㎡)	3,000	3,600	2,850	2,850		
			North Point & Cause Way Bay	法定容積率 (平均記載) (2012年から変更)	900%	土地価格 (単価) (㎡)	105,000	135,000	155,500	163,000	標準住戸床面積 (平均記載) (2012年から変更)	120㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	9,500,000	11,500,000	13,225,000	13,885,000	標準敷地面積 (平均記載) (2012年から変更)	900㎡	年間賃貸料 (単価) (㎡)	3,000	3,600	2,850	2,850		
商業地	普通	Wan Chai	法定容積率	1,500%	土地価格 (単価) (㎡)	49,000	49,000	63,000	66,100	標準敷地面積 (平均記載)	750㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	80,000	80,000	90,000	90,000	年間床賃料 (単価) (㎡)	4,560	5,400	5,940	5,940	空室率 (%)	7.0	6.0	6.0	6.0
		Wan Chai	法定容積率	1,500%	土地価格 (単価) (㎡)	49,000	49,000	63,000	66,100	標準敷地面積 (平均記載)	750㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	80,000	80,000	90,000	90,000	年間床賃料 (単価) (㎡)	4,560	5,400	5,940	5,940	空室率 (%)	7.0	6.0	6.0	6.0
		Wan Chai	法定容積率	1,500%	土地価格 (単価) (㎡)	49,000	49,000	63,000	66,100	標準敷地面積 (平均記載)	750㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	80,000	80,000	90,000	90,000	年間床賃料 (単価) (㎡)	4,560	5,400	5,940	5,940	空室率 (%)	7.0	6.0	6.0	6.0
	高度	Central Commercial District	法定容積率	1,500%	土地価格 (単価) (㎡)	130,000	155,000	163,000	170,500	標準敷地面積 (平均記載)	900㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	265,000	290,000	304,500	320,000	年間床賃料 (単価) (㎡)	15,600	18,000	18,000	18,000	空室率 (%)	2.5	2.0	2.0	2.0
		Central Commercial District	法定容積率	1,500%	土地価格 (単価) (㎡)	130,000	155,000	163,000	170,500	標準敷地面積 (平均記載)	900㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	265,000	290,000	304,500	320,000	年間床賃料 (単価) (㎡)	15,600	18,000	18,000	18,000	空室率 (%)	2.5	2.0	2.0	2.0
		Central Commercial District	法定容積率	1,500%	土地価格 (単価) (㎡)	130,000	155,000	163,000	170,500	標準敷地面積 (平均記載)	900㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	265,000	290,000	304,500	320,000	年間床賃料 (単価) (㎡)	15,600	18,000	18,000	18,000	空室率 (%)	2.5	2.0	2.0	2.0
	最高地	Causeway Bay	法定容積率	500%	土地価格 (単価) (㎡)	575,000	650,000	682,500	717,000	標準敷地面積 (平均記載)	550㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	2,500,000	3,500,000	3,675,000	3,860,000	年間床賃料 (単価) (㎡)	120,000	144,000	144,000	144,000	空室率 (%)	5.0	5.0	5.0	5.0
		Causeway Bay	法定容積率	500%	土地価格 (単価) (㎡)	575,000	650,000	682,500	717,000	標準敷地面積 (平均記載)	550㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	2,500,000	3,500,000	3,675,000	3,860,000	年間床賃料 (単価) (㎡)	120,000	144,000	144,000	144,000	空室率 (%)	5.0	5.0	5.0	5.0
		Causeway Bay	法定容積率	500%	土地価格 (単価) (㎡)	575,000	650,000	682,500	717,000	標準敷地面積 (平均記載)	550㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	2,500,000	3,500,000	3,675,000	3,860,000	年間床賃料 (単価) (㎡)	120,000	144,000	144,000	144,000	空室率 (%)	5.0	5.0	5.0	5.0

地価 : (1) 戸建住宅地 LEASE HOLD VALUE
 (2) 集合住宅地 LEASE HOLD VALUE
 (3) 商業地 LEASE HOLD VALUE

商業不動産の床賃料 : NET
 GROSS

指数・・・2000年を100とする。

Taipei

種 別		地 区 名	土地利用の概要		調査事項	2010		2011		2012		2013		
						金額: NT\$	指数	金額: NT\$	指数	金額: NT\$	指数	金額: NT\$	指数	
住宅地	戸建住宅地	優良	大台北華城	標準建物床面積 (平均記載)	415㎡	土地価格 (単価) (㎡)	63,560	131	64,500	133	68,500	142	68,500	142
			標準敷地面積 (平均記載)	495㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	43,700,000	76	44,500,000	77	45,000,000	78	45,000,000	78	
		一般	新店、安坑地区、汐止、淡水、三芝	標準建物床面積 (平均記載) (2012年から変更)	223㎡	土地価格 (単価) (㎡)	33,000	112	40,650	138	45,375	154	45,375	154
			標準敷地面積 (平均記載)	248㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	8,250,000	92	9,750,000	108	10,000,000	111	10,000,000	111	
	集合住宅地	優良	仁爱路一、二段 (2012年から若干変更)	法定容積率	225%	土地価格 (単価) (㎡)	484,500	150	552,063	170	710,875	219	801,625	247
			標準住戸床面積 (平均記載) (2012年から変更)	248㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	35,500,000	176	40,000,000	198	47,000,000	232	47,000,000	232	
		一般	内湖区、松山區	標準敷地面積 (平均記載)	750㎡	年間賃貸料 (単価) (㎡)	3,290		3,290		3,387		3,387	
				空室率 (%)	5.0		5.0		6.0		6.0			
			営業経費率 (%)	22.0		22.0		23.0		23.0				
			キャップレート (%)	1.7		1.5		1.4		1.4				
			法定容積率	225%	土地価格 (単価) (㎡)	332,750		393,250		514,250		574,750		
			標準住戸床面積 (平均記載) (2012年から変更)	133㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	14,250,000		15,750,000		19,000,000		19,000,000		
			標準敷地面積 (平均記載)	800㎡	年間賃貸料 (単価) (㎡)	2,797		2,887		2,977		2,977		
			空室率 (%)	7.0		7.0		8.0		8.0				
			営業経費率 (%)	25.0		25.0		25.0		25.0				
			キャップレート (%)	1.8		1.7		1.5		1.5				
商業地	普通	Sec.2 Nanking E. road	法定容積率	630%	土地価格 (単価) (㎡)	1,210,000	126	1,378,800	144	1,739,375	182	1,890,625	197	
			標準敷地面積 (平均記載)	750㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	169,400	95	196,600	110	234,438	131	249,563	139	
			年間賃貸料 (単価) (㎡)		12,096	141	12,240	143	12,300	143	12,300	143		
				空室率 (%)	10.0		10.0		10.0		10.0			
				営業経費率 (%)	22.0		22.0		22.0		22.0			
				キャップレート (%)	3.7		3.2		2.7		2.5			
	高度	Tunhua N Road Tunhua S Road Taipei Main Station	法定容積率	630%	土地価格 (単価) (㎡)	1,432,500		1,810,000		2,344,375		2,873,750		
			標準敷地面積 (平均記載)	1,500㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	178,000		204,150		257,125		287,375		
			年間賃貸料 (単価) (㎡)		13,800		13,800		13,920		14,040			
			空室率 (%)	8.0		8.0		8.0		8.0				
			営業経費率 (%)	22.0		22.0		23.0		23.0				
			キャップレート (%)	3.8		3.4		2.8		2.5				
最高地	Sec. 4 Chung hsia E. road, Xin Yi Dist	法定容積率	630%	土地価格 (単価) (㎡)	1,495,000		1,936,000		2,571,250		3,176,250			
		標準敷地面積 (平均記載)	1,250㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	213,500		241,950		287,375		347,875			
		年間賃貸料 (単価) (㎡)		14,160		14,400		15,000		15,600				
			空室率 (%)	8.0		8.0		9.0		10.0				
			営業経費率 (%)	24.0		24.0		25.0		25.0				
			キャップレート (%)	3.2		2.9		2.5		2.2				

地価 : (1) 戸建住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE
 (2) 集合住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE
 (3) 商業地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

商業不動産の床賃料 : NET
 GROSS

指数・・・2000年を100とする。

Singapore

種 別		地 区 名	土地利用の概要		調査事項	2010		2011		2012		2013	
						金額: S\$	指数	金額: S\$	指数	金額: S\$	指数	金額: S\$	指数
戸建住宅地	優良	Nassim/Cluny	標準建物床面積 (平均記載)	750㎡	土地価格 (単価) (㎡)	12,000	286	16,000	381	18,550	442	20,550	490
			標準敷地面積 (平均記載)	1,400㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	23,500,000	320	28,790,000	392	34,227,000	466	37,533,000	511
			建物賃貸料 (年額) (ユニット)		408,000	206	492,000	248	504,000	255	504,000	255	
	一般	Holland Road	標準建物床面積 (平均記載)	600㎡	土地価格 (単価) (㎡)	11,550	298	13,650	352	15,100	390	15,700	405
			標準敷地面積 (平均記載)	750㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	11,440,000	227	13,400,000	266	15,197,500	302	15,749,000	312
			建物賃貸料 (年額) (ユニット)		216,000		240,000		252,000		252,000		
住宅地	集合住宅地	Claymore Hill/Ardmore Park	法定容積率	300%	土地価格 (単価) (㎡)	51,000		55,500		53,000		50,000	
			標準住戸床面積 (平均記載) (2012年から変更)	232㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	7,500,000		8,425,500		8,400,000		8,125,500	
			標準敷地面積 (平均記載)	10,000㎡	年間賃貸料 (単価) (㎡)	918		926		853		828	
					空室率 (%)	5.5		5.8		6.8		6.1	
					営業経費率 (%)	18.0		18.0		18.0		18.0	
					キャブレート (%)	2.4		2.3		2.1		2.1	
商業地	普通	Tanjong Pagar/Maxwell/Anson	法定容積率	800%	土地価格 (単価) (㎡)	59,000	167	74,500	211	79,000	224	80,750	229
			標準敷地面積 (平均記載)	3,500㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	10,489	111	12,372	131	14,532	153	15,070	159
					年間床賃料 (単価) (㎡)	720	157	864	188	1,080	235	1,080	235
	高度	Shenton Way/Cecil Street/Robinson Road	法定容積率	1,100%	土地価格 (単価) (㎡)	112,500	156	125,000	173	129,600	179	131,750	182
			標準敷地面積 (平均記載)	3,500㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	15,707	122	16,137	125	17,761	138	18,299	142
					年間床賃料 (単価) (㎡)	864	156	936	169	1,116	201	1,044	188
最高地	Raffles Place	法定容積率	1,300%	土地価格 (単価) (㎡)	157,000	155	182,000	180	192,000	190	192,000	190	
		標準敷地面積 (平均記載)	4,500㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	22,054	137	22,592	140	26,911	167	26,911	167	
				年間床賃料 (単価) (㎡)	1,140	139	1,296	158	1,416	173	1,344	164	
		空室率 (%)	9.5		3.3		9.1		6.3				
		営業経費率 (%)	22.9		21.3		20.4		20.9				
		キャブレート (%)	4.4		4.3		4.2		4.1				

地価： (1) 戸建住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE
 (2) 集合住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE
 (3) 商業地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

商業不動産の床賃料： NET
 GROSS

指数・・・2000年を100とする。

Sydney

種 別			地 区 名	土地利用の概要		調査事項	2010		2011		2012		2013	
							金額: AU\$	指数	金額: AU\$	指数	金額: AU\$	指数	金額: AU\$	指数
住宅地	戸建住宅地	優良	Bellevue Hill	標準建物床面積 (平均記載)	400㎡	土地価格 (単価) (㎡)	3,200	188	3,400	200	3,200	188	3,200	188
				標準敷地面積 (平均記載)	1,000㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	3,600,000	164	3,800,000	173	3,600,000	164	3,600,000	164
						建物賃貸料 (年額) (ユニット)	124,800	150	129,996	156	122,196	147	122,196	147
		一般	Oatley	標準建物床面積 (平均記載)	110㎡	土地価格 (単価) (㎡)	1,200	166	1,350	186	1,350	186	1,350	186
			標準敷地面積 (平均記載)	550㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	785,000	157	815,000	163	815,000	163	815,000	163	
					建物賃貸料 (年額) (ユニット)	27,552	151	28,656	157	28,656	157	28,656	157	
	集合住宅地	優良	Chatswood	法定容積率 (平均記載)	150%	土地価格 (単価) (㎡)	1,200		1,350		1,400		1,400	
				標準住戸床面積 (平均記載)	75㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	475,000	136	505,000	144	525,000	150	525,000	150
				標準敷地面積 (平均記載)	1,000㎡	年間賃貸料 (単価) (㎡)	295	123	308	129	329	137	329	137
						空室率 (%)	2.0		2.0		2.0		2.0	
			営業経費率 (%)	16.5		16.5		16.5		16.5				
			キャップレート (%)	4.0		4.0		4.0		4.0				
一般	Ryde	法定容積率 (平均記載)	150%	土地価格 (単価) (㎡)	1,100		1,250		1,300		1,300			
		標準住戸床面積 (平均記載)	65㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	345,000	157	375,000	170	395,000	180	395,000	180		
		標準敷地面積 (平均記載)	1,000㎡	年間賃貸料 (単価) (㎡)	240	120	252	126	264	132	264	132		
				空室率 (%)	2.0		2.0		2.0		2.0			
				営業経費率 (%)	16.4		16.4		16.4		16.4			
				キャップレート (%)	4.0		4.0		4.0		4.0			
商業地	普通	Chatswood	法定容積率	500%	土地価格 (単価) (㎡)	3,600		3,600		3,600		3,600		
			標準敷地面積 (平均記載)	1,500㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	4,500		4,500		4,500		4,500		
					年間床賃料 (単価) (㎡)	468		468		468		468		
					空室率 (%)	17.8		16.5		13.7		12.5		
					営業経費率 (%)	20.0		20.0		20.0		20.0		
					キャップレート (%)	8.3		8.3		8.3		8.3		
	高度	Sydney	法定容積率	1,000%	土地価格 (単価) (㎡)	21,000		21,000		21,000		21,000		
			標準敷地面積 (平均記載)	2,000㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	7,000		7,000		7,000		7,500		
					年間床賃料 (単価) (㎡)	600		600		600		600		
				空室率 (%)	8.1		7.9		9.7		7.8			
				営業経費率 (%)	25.0		25.0		25.0		25.0			
				キャップレート (%)	6.8		6.8		6.8		6.5			
最高地	Same as Center Commercial	法定容積率		土地価格 (単価) (㎡)										
		標準敷地面積		建物床価格 (単価) (㎡)										
				年間床賃料 (単価) (㎡)										
				空室率 (%)										
				営業経費率 (%)										
				キャップレート (%)										

地価 : (1) 戸建住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE
 (2) 集合住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE
 (3) 商業地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

商業不動産の床賃料 : NET
 GROSS

指数・・・2000年を100とする。

Auckland

種 別		地 区 名	土地利用の概要		調査事項	2010		2011		2012		2013		
						金額: NT\$	指数	金額: NT\$	指数	金額: NT\$	指数	金額: NT\$	指数	
住宅地	戸建住宅地	優良	Eastern Suburbs	標準建物床面積 (平均記載)	200㎡	土地価格 (単価) (㎡)	875	164	925	173	950	178	1,025	192
			標準敷地面積 (平均記載) (2012年から変更)	425㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	737,500	189	737,500	189	787,500	202	842,500	216	
		一般	Mt.Roskill	標準建物床面積 (平均記載) (2012年から変更)	145㎡	土地価格 (単価) (㎡)	688	183	725	193	775	207	875	233
			標準敷地面積 (平均記載) (2012年から変更)	425㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	417,500	167	447,500	179	462,500	185	517,500	207	
	集合住宅地	優良	Eastern Suburbs	法定容積率	300%	土地価格 (単価) (㎡)	888	166	925	173	950	178	1,025	192
				標準住戸床面積 (平均記載)	155㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	772,500	140	772,500	140	797,500	145	812,500	148
				標準敷地面積	1,500㎡	年間賃貸料 (単価) (㎡)	210	175	218	182	252	210	257	214
		一般	Mt.Roskill	法定容積率	200%	土地価格 (単価) (㎡)	688	183	725	193	775	207	875	233
				標準住戸床面積	140㎡	住宅価格 (土地・建物総額)	370,000	119	390,000	126	412,500	133	447,500	144
				標準敷地面積	1,200㎡	年間賃貸料 (単価) (㎡)	149	106	160	114	149	106	152	109
商業地	普通	Karangahope Road	法定容積率	400%	土地価格 (単価) (㎡)	2,063	201	2,063	201	2,100	205	2,200	215	
			標準敷地面積	500㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	1,550	186	1,550	186	1,650	198	1,650	198	
			年間床賃料 (単価) (㎡)	204	146	204	146	216	154	216	154			
	高度	Queen Street	空室率 (%)	13.0	14.5	13.5	13.5							
			営業経費率 (%)	25.0	25.0	30.0	30.0							
			キャップレート (%)	9.5	10.0	10.0	10.0							
			法定容積率	1400%	土地価格 (単価) (㎡)	7,350	119	7,350	119	7,550	122	7,850	127	
			標準敷地面積	1,000㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	3,550	129	3,550	129	3,650	133	3,750	136	
			年間床賃料 (単価) (㎡)	408	128	396	113	408	128	420	131			
最高地	Queen Street	空室率 (%)	13.0	14.0	12.0	11.0								
		営業経費率 (%)	25.0	25.0	25.0	25.0								
		キャップレート (%)	8.5	8.5	8.5	8.5								
法定容積率	1400%	土地価格 (単価) (㎡)	8,650	124	8,900	127	9,100	130	9,625	138				
標準敷地面積	1,000㎡	建物床価格 (単価) (㎡)	4,388	121	4,350	120	4,900	135	5,250	145				
年間床賃料 (単価) (㎡)	504	126	492	123	576	144	660	165						
空室率 (%)	7.5	9.5	9.5	9.5										
営業経費率 (%)	25.0	25.0	23.0	23.0										
キャップレート (%)	8.5	8.5	8.5	8.5										

地価 : (1) 戸建住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE
 (2) 集合住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE
 (3) 商業地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

商業不動産の床賃料 : NET
 GROSS

指数・・・2000年を100とする。

平成25・26年国際不動産調査小委員会委員名簿

役 職	氏 名	勤 務 先 名	所 属 地 域
小委員長	山 下 誠 之	一般財団法人日本不動産研究所	東 京
委 員	細 川 卓	東日本不動産コンサルタント(有)	東 北
	木 村 修	(株)木村不動産鑑定	東 京
専門委員	久 慈 隆 伸	大和不動産鑑定(株)東京本社	東 京
	高 山 博 好	クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド(株)	東 京
	武 部 康 博	ディーティーゼット・デベンハム・タイ・レオン(株)	東 京
	菱 村 千 枝	不動産鑑定工房(株)	東 京
	秋 山 祐 子	(株)緒方不動産鑑定事務所大阪支所	近 畿

