

地価の上昇が見られた個別地点の動向

交通インフラの整備・再開発事業等の進展

要因	標準地・所在地	地価の動向	鑑定評価員のコメント等
仙台駅周辺における再開発事業等の進展 [仙台市青葉区]	仙台青葉 5-5 [商業地] 地下鉄仙台駅 230m	1,150,000 円/m ² (15.0%上昇)	仙台駅周辺においては、近年、大規模な再開発事業等が進捗しており、また平成27年12月の地下鉄東西線開業に伴う広域的なアクセス性の向上と相まって、オフィス、店舗等に係る投資対象としての需要も高まっており、地価は上昇している。
虎ノ門地区における大規模再開発事業及び地下鉄日比谷線の新駅設置への期待 [東京都港区]	港 5-39 [商業地] 虎ノ門駅 60m	6,790,000 円/m ² (17.1%上昇)	虎ノ門地区では、近年の大型ビルの竣工、環状2号線の供用開始に加え、国家戦略特区に指定されたエリアにおける再開発事業計画や地下鉄日比谷線新駅設置計画の具体化も相まって店舗・オフィスに対する需要が高まっており、地価は上昇している。
北陸新幹線開業に伴う金沢駅周辺整備の進展 [石川県金沢市]	金沢 5-13 [商業地] 金沢駅 320m	450,000 円/m ² (31.2%上昇)	平成27年3月の北陸新幹線の開業（長野～金沢間）に伴い、金沢駅金沢港口（西口）では、ホテル・分譲マンション・商業施設等の建設が相次いで進められるなど、土地利用が大きく変わりつつあり、地価は上昇している。
名古屋駅周辺での大規模再開発事業等の進展 [名古屋市中村区]	名古屋中村 5-11 [商業地] 地下鉄名古屋駅 110m	3,170,000 円/m ² (38.4%上昇)	名古屋駅東口では大規模再開発ビルの竣工が相次ぎ、オフィス就業人口の増加を見込んだ店舗需要が旺盛で、西口へも拡がりをみせている。更に、観光・ビジネス客の増加に伴うホテル需要も顕在化していることから、地価は上昇している。
博多駅周辺での再開発事業の進捗及び地下鉄路線延伸への期待 [福岡市博多区]	福岡博多 5-3 [商業地] 博多駅 350m	1,020,000 円/m ² (24.5%上昇)	博多駅周辺は、オフィスやホテル、大規模商業施設等が集積し、今後も大規模再開発ビルが整備される予定であり、更に事業中の地下鉄七隈線の延伸により繁華性・拠点性の向上が期待されていることから、地価は上昇している。

高度商業地等における店舗需要の高まり

要因	標準地・所在地	地価の動向	鑑定評価員のコメント等
銀座地区における繁華性・収益性の更なる向上 [東京都中央区]	中央 5-2 [商業地] 銀座駅 150m	19,300,000 円/m ² (22.9%上昇)	銀座地区では、外国人観光客の増加に伴う物販需要が旺盛で、店舗賃料が上昇しているほか、ブランド店、免税店等の開設が相次いでおり、再開発事業の進捗も見られるなど、更に繁華性が高まる動きが顕在化していることから、地価は上昇している。
心斎橋地区及びその周辺における旺盛な店舗・ホテル需要 [大阪市中央区]	大阪中央 5-23 [商業地] 心斎橋駅 220m	8,270,000 円/m ² (45.1%上昇)	外国人観光客の増加を受け、消費動向は極めて旺盛であり、物販店等における収益性の向上から新規出店需要が強く、さらに周辺部においてはホテル用地としての需要も旺盛であることから、地価は上昇している（商業地で全国1位の上昇率）。

中心商業地における大型店舗の集積 [広島市中区]	広島中 5-2 [商業地] 広島駅 1.6km	2,340,000 円/m ² (13.6%上昇)	広島市の中心商業地である八丁堀交差点、紙屋町交差点周辺地区においては近年、大型商業施設の新規開業や既存施設の改装が相次ぎ、顧客の回遊性が高まり、繁華性が向上していることから、地価は上昇している。
-----------------------------	-------------------------------	---	---

大規模物流施設の立地需要の高まり

要因	標準地・所在地	地価の動向	鑑定評価員のコメント等
東京外かく環状道路整備の進捗等による物流施設需要 [千葉県船橋市]	船橋 9-5 [工業地] 二俣新町駅 2.2km	70,500 円/m ² (13.7%上昇)	船橋市臨海部は東京都区部へのアクセスが良好であり、また、平成 29 年度には東京外かく環状道路（三郷南 I C～高谷 J C T）の供用が予定されることも寄与して大規模な物流施設用地の需要が引き続き堅調で、地価は上昇している。（工業地で全国 1 位の上昇率）
首都圏中央連絡自動車道整備の進捗等による物流施設需要 [神奈川県寒川町]	神奈川寒川 9-1 [工業地] 寒川駅 2.3km	80,000 円/m ² (9.6%上昇)	平成 26 年～27 年にかけて首都圏中央連絡自動車道（圏央道）の神奈川県内及び埼玉県内における供用区間が相次いで延伸し、広域的なアクセス性が大幅に向上したことを受け、圏央道沿道地域での物流用地としての需要は総じて強まっており、地価は上昇している。

観光・リゾート需要の高まり

要因	標準地・所在地	地価の動向	鑑定評価員のコメント等
リゾート地域における別荘地需要等の増加 [北海道倶知安町]	倶知安 3 [住宅地] 倶知安駅 6.5km	8,500 円/m ² (19.7%上昇)	著名なリゾート地域であるニセコ観光圏に所在する当該別荘地においては、外国人による別荘地の需要が旺盛であり、また、コンドミニアム等への投資も活発化していることから、地価は上昇している（住宅地で全国 1 位の上昇率）。
著名な観光施設に近接する四條通周辺での新規出店需要 [京都市東山区]	東山 5-7 [商業地] 祇園四條駅 300m	1,200,000 円/m ² (21.2%上昇)	京都市中心部では国内外からの観光客の増加に伴い、店舗・ホテル需要が総じて旺盛であるが、当該地点は著名な観光施設に近接し、店舗の出店意欲が特に強い地区に所在することから、地価は上昇している。
温泉地における国内外からの観光客の増加 [大分県由布市]	由布 5-2 [商業地] 由布院駅 300m	105,000 円/m ² (15.4%上昇)	全国有数の温泉地である由布院地区においては、個性ある街並み形成も相まって、国内外からの観光客が増加しており、物販・飲食店舗の新規出店需要が堅調で、地価は上昇している。