

地価の上昇が見られた個別地点

大型施設・都市開発等			
要因	基準地・所在地	地価の動向	鑑定評価員のコメント等
東京スカイツリーの開業 [東京都墨田区、台東区]	墨田 5-12 [商業地] 押上駅 170m ほか 1 地点	704,000 円/m ² (6.5%上昇)	平成 24 年 5 月に開業した東京スカイツリー周辺で土産物店、喫茶店等の新規出店が見られ、繁華性の向上が見られる。また、浅草寺周辺への観光客の流入も見られ、繁華性の向上が見られる。
	台東 5-4 [商業地] 浅草駅近接 ほか 3 地点	1,810,000 円/m ² (9.0%上昇)	
再開発ビルに伴う旗艦店の進出 [東京都渋谷区]	渋谷 5-6 [商業地] 原宿駅 160m ほか 1 地点	9,100,000 円/m ² (1.1%上昇)	集客力のある表参道で再開発ビルに伴う旗艦店の進出から一層の繁華性の向上が見られる。
東京電機大学千住キャンパスの移転 [東京都足立区]	足立 5-2 [商業地] 北千住駅 250m ほか 2 地点	800,000 円/m ² (5.0%上昇)	平成 24 年 4 月の東京電機大学千住キャンパスの移転から周辺商業地で繁華性が向上し、店舗の新規出店の動きが見られる。
再開発等の進捗 [神奈川県川崎市]	幸 5-2 [商業地] 川崎駅 400m ほか 2 地点	845,000 円/m ² (11.9%上昇)	大規模商業施設ラゾーナ川崎プラザへの集客力効果と平成 25 年 10 月大規模オフィスビルの竣工が予定され、就労人口の増加が見込まれることから商業施設用地の需要は堅調。
再開発等の進捗 [神奈川県川崎市]	中原-23 [住宅地] 武蔵小杉駅 700m	469,000 円/m ² (9.1%上昇)	武蔵小杉駅周辺の市街地再開発を中心とした広域的拠点の整備が進められており、繁華性や利便性が大幅に向上している。
	中原 5-8 [商業地] 武蔵小杉駅近接 ほか 2 地点	1,260,000 円/m ² (10.5%上昇)	

大型施設・都市開発等

要因	基準地・所在地	地価の動向	鑑定評価員のコメント等
テラスモール湘南の開業 [神奈川県茅ヶ崎市]	茅ヶ崎-29 [住宅地] 辻堂駅 700m ほか2地点	250,000 円/m ² (7.3%上昇)	J R辻堂駅前に大規模商業施設（テラスモール湘南）が開業（平成 23 年 11 月）したことにより利便性が向上し、住宅需要も堅調。
大型店舗の集積 [広島県広島市]	広島中 5-2 [商業地] 広島駅 1,600m ほか1地点	1,720,000 円/m ² (2.4%上昇)	八丁堀交差点、紙屋町交差点周辺に大型商業施設の開業が相次ぎ、繁華性の向上が見られる。
市役所本庁舎等の移転 [沖縄県那覇市]	那覇 5-14 [商業地] 県庁前 130m ほか2地点	755,000 円/m ² (5.2%上昇)	県内最も中心となる商業地域であるが、周辺に那覇市役所本庁舎(平成 25 年 1 月 4 日)が移転し、繁華性の向上が見込まれる。

交通アクセスの向上

要因	基準地・所在地	地価の動向	鑑定評価員のコメント等
東京外環自動車道整備の進捗による物流施設需要 [千葉県市川市]	市川 9-1 [工業地] 市川塩浜駅 1,200m	110,000 円/m ² (12.2%上昇)	平成 27 年度東京外環自動車道（千葉県区間、松戸市小山～市川市高谷間）開通に向け整備が進んでおり、物流施設の需要が堅調。
北陸新幹線開業に向けた地域振興への期待 [石川県金沢市]	金沢 5-4 [商業地] 金沢駅近接 ほか 2 地点	590,000 円/m ² (6.3%上昇)	平成 27 年春に予定される北陸新幹線開業（長野駅～金沢駅）を見据えて需要は堅調。
新東名高速道路開通による交通アクセス向上による工場用地需要 [静岡県浜松市]	浜松北 9-1 [工業地] 浜松駅 13.5km ほか 1 地点	28,500 円/m ² (5.6%上昇)	平成 24 年 4 月に開通した新東名高速道路により交通アクセスの向上が見られ、津波被害想定に伴い沿岸部から内陸部への工業用地移転需要が見られる。

<p>地下鉄新駅の開業及び国道302号線開通による利便性の向上</p> <p>[愛知県名古屋市]</p>	<p>名古屋緑-7 [住宅地]</p> <p>徳重駅 2,500m</p>	<p>112,000 円/m² (4.7%上昇)</p>	<p>平成 23 年 3 月の地下鉄徳重駅が開業と国道 302 号線の開通及び区画整理事業の進展により、住環境や利便性の向上が見られる。</p>
<p>九州新幹線の全線開業・JR博多シティの開業</p> <p>[福岡県福岡市]</p>	<p>博多 5-1 [商業地]</p> <p>博多駅 300m</p> <p>ほか 7 地点</p>	<p>2,460,000 円/m² (6.0%上昇)</p>	<p>博多駅周辺は九州新幹線の全線開業と JR 博多シティの開業を受けて集客力が増大しており、また、周辺で再開発計画も予定されている。</p>

観光・リゾート需要等

要因	基準地・所在地	地価の動向	鑑定評価員のコメント等
<p>「別荘地のブランド力」による地価上昇</p> <p>[長野県軽井沢町]</p>	<p>軽井沢-3 [住宅地]</p> <p>軽井沢駅 2,000m</p> <p>ほか 1 地点</p>	<p>80,800 円/m² (2.0%上昇)</p>	<p>首都圏の需要者を中心とするブランド別荘地への需要が強い。</p>
<p>「世界遺産登録」による観光客の増加</p> <p>[東京都小笠原村]</p>	<p>小笠原-1 [住宅地]</p>	<p>57,000 円/m² (3.6%上昇)</p>	<p>世界遺産登録によりチャーター船が増加しているなど観光客が大幅に増加。</p>
	<p>小笠原 5-1 [商業地]</p>	<p>73,000 円/m² (6.6 %上昇)</p>	