

## 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
札幌駅周辺での再開発等の進捗 [北海道札幌市]	札幌中央 5-1 [商業地] 地下鉄さっぽろ駅 近接	1,700,000 円/㎡ (3.7%上昇)	平成 25 年 6 月に「札幌大通西 4 ビル」がオープンしたほか、札幌駅前通りを中心に複数のプロジェクトが計画されており、地域の商業性向上の期待感が増している。
区画整理事業の進捗及び大規模商業施設（アウトレットパーク）の進出 [千葉県木更津市]	木更津-17 [住宅地] 袖ヶ浦駅 2.9km	16,300 円/㎡ (11.6%上昇)	平成 24 年 4 月アウトレットパークがオープンして以降周辺で店舗等が進出しており、また、区画整理事業の進展から生活利便性及び住環境の向上が見られる。
東京スカイツリーの開業 [東京都台東区]	台東 5-1 [商業地] 浅草駅 370m	1,200,000 円/㎡ (5.3%上昇)	平成 24 年 5 月に開業した墨田区の東京スカイツリーの観光客が浅草寺周辺へ回遊する波及効果を受け、繁華性の向上が見られる。
表参道沿道での再開発ビルに伴う旗艦店の進出 [東京都港区]	港 5-14 [商業地] 表参道駅近接	8,620,000 円/㎡ (3.4%上昇)	集客力のある表参道で再開発ビルの建設が進み、ファッションブランド店の進出から一層の繁華性の向上が見られる。
東京理科大学葛飾キャンパスの開設 [東京都葛飾区]	葛飾 5-5 [商業地] 金町駅 250m	495,000 円/㎡ (4.4%上昇)	平成 25 年 4 月の東京理科大学葛飾キャンパスの開設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。
旧警察大学校跡地での再開発等の進捗 [東京都中野区]	中野 5-7 [商業地] 中野駅 70m	2,860,000 円/㎡ (3.2%上昇)	平成 24 年 6 月大規模オフィスビル竣工、平成 25 年 4 月帝京平成大学及び明治大学が開設され、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。
武蔵小杉駅周辺での再開発等の進捗 [神奈川県川崎市]	中原-7 [住宅地] 武蔵小杉駅 750m	452,000 円/㎡ (6.1%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 5-3 [商業地] 武蔵小杉駅 250m  ほか 1 地点	720,000 円/㎡ (13.4%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
大阪駅周辺での再開発の進展 [大阪府大阪市]	大阪北 5-1 [商業地] 大阪駅近接	8,080,000 円/m <sup>2</sup> (7.0%上昇)	大阪駅周辺では、平成 25 年 4 月にグランフロント大阪が開業したほか、複数のプロジェクトが計画されており、地域の商業性向上の期待感が増している。
広島駅周辺での再開発の進展 [広島県広島市]	広島東 5-2 [商業地] 広島駅 350m	533,000 円/m <sup>2</sup> (6.0%上昇)	広島駅北口の再開発事業の一部が竣工し、さらに平成 27 年度以降高精度放射線医療センター、大規模商業施設等の進出が決定され、地域の商業性向上の期待感が増している。
那覇市役所本庁舎等の移転 [沖縄県那覇市]	那覇 5-1 [商業地] 県庁前駅 280m	590,000 円/m <sup>2</sup> (5.4%上昇)	県内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)が移転し、また、沖縄タイムスビル等のオフィスビル竣工が相次ぎ、オフィス街として熟成度を高めている。

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] 二俣新町駅 1.9km	79,000 円/m <sup>2</sup> (11.3%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となっている。
地下鉄副都心線、東急東横線相互乗り入れ効果 [神奈川県横浜市]	横浜中 5-8 [商業地] 元町・中華街駅 380m	2,050,000 円/m <sup>2</sup> (12.0%上昇)	平成 25 年 3 月地下鉄副都心線、東急東横線相互乗り入れが開始され、中華街等への観光客が増加していることから繁華性の向上が見られる。
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 5-21 [商業地] 金沢駅 320m ほか 7 地点	272,000 円/m <sup>2</sup> (6.7%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)を見据えて商業地への需要は堅調となっている。
新石垣空港の開業効果 [沖縄県石垣市]	石垣-1 [住宅地] ほか 2 地点	19,400 円/m <sup>2</sup> (3.2%上昇)	平成 25 年 3 月、新石垣空港が開港し、利便性の向上から県外からの移住者も見られ、住宅需要は堅調となっている。

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
リゾート地への外国人観光客増加による地価上昇 [北海道倶知安町]	倶知安-2 [住宅地] 倶知安駅 7km	29,000 円/m <sup>2</sup> (3.6%上昇)	冬季のスキー客や外国人観光客が増加し、リゾートエリアでの別荘地需要が堅調となっている。
「別荘地のブランド力」による地価上昇 [長野県軽井沢町]	軽井沢-5 [住宅地] 信濃追分駅 3.4km ほか5地点	13,800 円/m <sup>2</sup> (2.2%上昇)	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堅調となっている。
「世界遺産登録」による観光客の増加 [東京都小笠原村]	小笠原-4 [住宅地] ほか1地点	13,000 円/m <sup>2</sup> (4.0%上昇)	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している。
	小笠原5-1 [商業地]	62,000 円/m <sup>2</sup> (5.1 %上昇)	
伊勢神宮への参拝客増加による地価上昇 [三重県伊勢市]	伊勢5-4 [商業地] 近鉄五十鈴川駅 1.8km	85,000 円/m <sup>2</sup> (6.3 %上昇)	伊勢神宮の平成25年式年遷宮(20年毎)により諸祭・行事が開催され、参拝客が大幅に増加し、店舗需要が堅調となっている。