

特徴的な地価の上昇が見られた各地点の動向

最高価格地等における地価動向

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・銀座地区における店舗需要 [東京都中央区] (価格順位全国1位)	中央5-13 [商業地] 銀座一丁目駅 近接	41,900,000 円/m ² (7.7%上昇)	銀座地区では、一連の再開発事業が一巡したものの、物販等の店舗需要が強くなり、店舗賃料が堅調に推移していることから、地価が上昇している。
大阪・心斎橋地区における店舗需要 [大阪市中央区] (価格順位大阪圏1位)	中央5-3 [商業地] Osaka Metro なんば駅 230m	16,800,000 円/m ² (18.3%上昇)	心斎橋地区では、外国人観光客の増加と旺盛な消費動向を受け、物販等の出店需要が強いため、地価が上昇している。

都市中心部へのアクセス等に優れた住宅地における地価動向

要因	基準地・所在地	地価の動向	鑑定評価員のコメント等
東京都区部における住宅需要の広がり [東京都荒川区] (地価上昇率(住宅地) 東京圏1位)	荒川-2 [住宅地] 西日暮里駅 300m	577,000 円/m ² (10.1%上昇)	区部北東部では、住商工混在地域が多く見られる地域で、上野東京ライン開通など都心方面へのアクセスの良さから住宅地としての選好が強まっており、特に鉄道駅徒歩圏では強い需要が見られることから、地価が上昇している。
地方都市における住宅需要の広がり [福岡県大野城市] (地価上昇率(住宅地) 全国8位)	大野城-7 [住宅地] 春日原駅 650m	185,000 円/m ² (14.9%上昇)	大野城市の福岡市博多区に隣接する地域では、博多地区や天神地区へのアクセスに優れ、住環境が良好なことからマンション素地需要が強くなり、地価が上昇している。
沖縄における住宅需要の広がり [沖縄県那覇市・ 八重瀬町]	那覇-2 [住宅地] 天久一丁目停 350m	263,000 円/m ² (16.4%上昇)	那覇市北部の新都心地区では、市中心部及び那覇空港へのアクセスに優れ、公共施設や商業施設も集積し環境条件が良好であることから、県外からの移住者も見られるなど住宅需要が強くなり、地価が上昇している。
	八重瀬-4 [住宅地] 伊覇停 300m	80,000 円/m ² (15.9%上昇)	八重瀬町では、国道507号津嘉山バイパスの全面開通(平成26年4月)により那覇市街へのアクセスが改善されており、区画整理により住環境が優れていることから住宅需要が強くなり、地価が上昇している。

再開発事業等の進展等

要因	基準地・所在地	地価の動向	鑑定評価員のコメント等
三宮地区における再開発と投資需要の強まり [神戸市中央区] (地価上昇率(商業地) 全国8位)	中央5-5 [商業地] JR三ノ宮駅 400m	2,700,000 円/m ² (24.4%上昇)	三宮地区では、神戸市による「再整備基本構想」の策定(平成27年9月)を受け、駅ビルの建替をはじめ民間開発の動きが高まりを見せ、オフィス・店舗等に係る投資対象としての需要も強いことから、地価が上昇している。

新山口駅周辺における再開発事業の進展 [山口県山口市]	山口 5-8 [商業地] 新山口駅 70m	78,000 円/m ² (6.1%上昇)	新山口駅周辺では、北口駅前広場の整備事業が完成し、平成 33 年度当初を目的とする「新山口駅北地区拠点施設整備事業」も計画され、店舗需要が堅調であり、地価が上昇している。
天神地区における再開発事業の進展 [福岡市中央区]	中央 5-15 [商業地] 天神駅 50m	6,200,000 円/m ² (20.4%上昇)	天神地区では、付加価値の高いビルへの建替えを誘導し新たな空間と雇用を創出する「天神ビッグバンプロジェクト」の進展により、オフィス・店舗需要が強まっていることから、地価が上昇している。

観光・リゾート需要の高まり

要因	基準地・所在地	地価の動向	鑑定評価員のコメント等
北海道のスキーリゾート地域における賃貸住宅・店舗等の需要 [北海道倶知安町] (地価上昇率(住宅地) 全国 1, 2, 3 位 ・同(商業地)全国 1 位)	倶知安-2 [住宅地] 比羅夫駅 3.6km	36,000 円/m ² (33.3%上昇)	ニセコ観光圏の一翼を担う倶知安町では、外国人観光客の増加に伴い、市街地における店舗需要やリゾート施設従業員等の宿舍需要が高まっている。また、北海道新幹線建設工事の進展や外国人による別荘地としての取得需要も見られる。これらの複合的な要因により地価が大きく上昇している。
	倶知安-1 [住宅地] 倶知安駅 1.4km	24,000 円/m ² (29.7%上昇)	
	倶知安-3 [住宅地] 倶知安駅 1.9 km	20,000 円/m ² (25.0%上昇)	
	倶知安 5-1 [商業地] 倶知安駅 350m	45,000 円/m ² (45.2%上昇)	
オリンピック競技会場周辺における賃貸住宅需要 [千葉県一宮町]	一宮-2 [住宅地] 東浪見駅 1.9km	17,700 円/m ² (6.0 %上昇)	一宮町では、平成 28 年 12 月に釣ヶ崎海岸が東京オリンピックのサーフィン競技会場に決定されたことを受け、県内外のサーファーの人气が高まっており、賃貸住宅需要等が強いことから、地価が上昇している。
高山市の歴史的町並み地区における店舗需要 [岐阜県高山市]	高山 5-8 [商業地] 高山駅 750m	306,000 円/m ² (7.4 %上昇)	高山市では、国内外の観光客でにぎわっており、古い町並みが残る著名な観光地区である「さんまち通り」では、店舗等の出店意欲が強いことから、地価が上昇している。
京都を代表する繁華街における店舗需要 [京都市東山区] (地価上昇率(商業地) 全国 2 位)	東山 5-1 [商業地] 京阪・園四条駅 300m	2,170,000 円/m ² (29.2%上昇)	観光客でにぎわう四条通の祇園町では、外国人観光客増加により、店舗等の出店意欲が強いことから、地価が上昇している。
離島における観光客増加等による住宅需要 [香川県直島町]	直島-1 [住宅地] 東宮ノ浦停 120m	21,100 円/m ² (1.0%上昇)	瀬戸内国際芸術祭の中心的な開催地である直島町では、観光客のための民宿等の需要や町内企業従業員の住宅需要が堅調であることから、地価が上昇している。

物流施設の需要の高まり

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>首都圏中央連絡自動車道整備の進展等による物流施設需要 [千葉県野田市]</p> <p>(地価上昇率 (工業地) 全国6位)</p>	<p>野田9-1 [工業地] 東武動物公園駅 10.5km</p>	<p>27,500 円/m² (11.3%上昇)</p>	<p>首都圏中央連絡自動車道 (圏央道) 沿道地域では、平成 29 年 2 月に圏央道茨城県区間全線が開通し、広域的なアクセス性が大幅に向上したことから、物流施設需要が強まっており、地価が上昇している。</p>
<p>三つの高速道路が交差する九州の物流拠点としての物流施設需要 [佐賀県鳥栖市]</p> <p>(地価上昇率 (工業地) 全国3位)</p>	<p>鳥栖9-1 [工業地] 鳥栖駅 1.5km</p>	<p>33,000 円/m² (14.2%上昇)</p>	<p>鳥栖インターチェンジ周辺地域では、九州自動車道、長崎自動車道及び大分自動車道が交差する鳥栖ジャンクションに近く広域的なアクセス性が良好なことに加え、九州自動車道に味坂スマートインターチェンジ (仮称) の整備計画が進んでいることから、物流施設需要が強まっており、地価が上昇している。</p>
<p>沖縄におけるバイパス道路整備の進展等による物流施設需要 [沖縄県豊見城市]</p> <p>(地価上昇率 (工業地) 全国1位)</p>	<p><small>とみぐすく</small> 豊見城9-1 [工業地] 道の駅豊崎停 470m</p>	<p>49,500 円/m² (28.6%上昇)</p>	<p>豊見城市では、国道 331 号線バイパス (豊見城道路) の 4 車線化以降、那覇市街・空港等へのアクセス性が向上していることから、物流施設需要が強まっており、地価が上昇している。</p>