

地価の上昇が見られた各地点の動向

交通インフラの整備・再開発事業等の進展

要因	基準地・所在地	地価の動向	鑑定評価員のコメント等
札幌市内における市電（路面電車）の延伸（ループ化）による回遊性の向上 [札幌市中央区]	札幌中央 5-9 [商業地] 大通駅 350m	965,000 円/m ² (20.6%上昇)	札幌市中心街では、平成 27 年 12 月の市電延伸（ループ化）開業により、沿線商業地域における顧客の回遊性が向上したことから、地価が上昇している。
仙台駅周辺における再開発事業等の進展 [仙台市宮城野区]	宮城野 5-1 [商業地] 仙台駅 100m	1,360,000 円/m ² (18.3%上昇)	仙台駅周辺では、近年の大規模な再開発事業等の進捗と、平成 27 年 12 月の地下鉄東西線開業に伴う利便性の向上とが相まって、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、地価が上昇している。
名古屋駅周辺における大規模再開発事業等の進展 [名古屋市中村区]	中村 5-9 [商業地] 地下鉄名古屋駅 180m	5,150,000 円/m ² (28.8%上昇)	名古屋駅周辺では、近年大規模再開発ビルの竣工が相次ぎ、オフィス及び商業施設が増加したことから、繁華性が向上している。さらに、観光・ビジネス客の増加に伴うホテル用地の需要も顕在化しており、地価が上昇している。

高度商業地における店舗需要等の高まり

要因	基準地・所在地	地価の動向	鑑定評価員のコメント等
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 5-14 [商業地] 銀座駅 150m	27,400,000 円/m ² (21.8%上昇)	銀座みゆき通り周辺では、再開発事業が進展するとともに、店舗等のリニューアルも見られ、繁華性の向上により店舗賃料が上昇していることから、地価が上昇している。
田の字地区における旺盛な店舗需要 [京都市下京区]	下京 5-5 [商業地] 四条駅 250m	4,700,000 円/m ² (25.3%上昇)	四条通を含む田の字地区では、外国人観光客の増加に伴う新規出店需要、周辺部におけるホテル用地としての需要が旺盛なことに加え、四条通の歩道拡幅が平成 27 年 10 月に完成し繁華性が向上したことから、地価が上昇している。
紙屋町・八丁堀地区における店舗の集積 [広島市中区]	中 5-4 [商業地] 広島駅 2.0km	2,620,000 円/m ² (9.2%上昇)	紙屋町・八丁堀地区では、近年商業施設の新規開業や既存施設の改装が相次ぎ、アーケード街である本通り・金座街商店街を中心に繁華性が向上しており、店舗の出店意欲が強いことから、地価が上昇している。
博多地区での旺盛なオフィス需要 [福岡市博多区]	福岡博多 5-10 [商業地] 祇園駅 180m	1,270,000 円/m ² (23.3%上昇)	博多地区では、旺盛なオフィス需要が博多駅周辺から既存オフィス街である大博通りにまで波及しているほか、店舗やホテルの需要も顕著であり、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
リゾート地域における別荘地需要の増加 〔北海道倶知安町〕	倶知安-2 〔住宅地〕 比羅夫駅 3.6km	27,000 円/m ² (28.6%上昇)	ニセコ観光圏では、外国人による別荘地の需要が旺盛であり、また、滞在型宿泊用のコンドミニアム等への投資も活発化していることから、地価が上昇している。(住宅地で全国1位の上昇率)
著名な観光地区周辺での新規出店需要 〔石川県金沢市〕	金沢 5-16 〔商業地〕 金沢駅 2.1km	325,000 円/m ² (20.4%上昇)	ひがし茶屋街周辺では、平成27年3月の北陸新幹線開業以来、美しい出格子がある古いまちなみが残る著名な観光地区として、店舗の出店意欲が強く、地価が上昇している。
リゾート地域における別荘地需要の増加と国内外観光客の増加に伴う新規出店需要 〔山梨県富士河口湖町〕	富士河口湖-3 〔住宅地〕 河口湖駅 6.0km	17,000 円/m ² (3.0%上昇)	富士河口湖周辺では、富士山の世界遺産登録後国内外の観光客が増加したことを背景に、眺望が良い別荘地の需要が強まるとともに、店舗・ホテルによる土地需要が旺盛であることから、地価が上昇している。
	富士河口湖 5-1 〔商業地〕 河口湖駅 160m	55,000 円/m ² (3.8%上昇)	
著名な観光施設周辺での新規出店需要 〔京都市伏見区〕	伏見 5-1 〔商業地〕 稲荷駅 50m	350,000 円/m ² (29.6%上昇)	伏見稲荷大社周辺では、外国人観光客が増加しており、同大社に近接する本地点周辺では、店舗の出店意欲が特に強いことから、地価が上昇している。(商業地で全国1位の上昇率)
著名な観光都市における国内外観光客の増加に伴う新規出店需要 〔沖縄県那覇市〕	那覇 5-18 〔商業地〕 若狭停 100m	310,000 円/m ² (10.3%上昇)	那覇市中心街では、国内外の観光客の増加に伴い、飲食店・ホテルによる土地需要は総じて堅調であり、地価が上昇している。

大規模物流施設の立地需要の高まり

要因	基準地・所在地	地価の動向	鑑定評価員のコメント等
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 〔茨城県五霞町〕	五霞 9-1 〔工業地〕 幸手駅 7.0km	33,000 円/m ² (17.9%上昇)	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、物流用地の需要が強まっており、地価が上昇している。(工業地で全国1位の上昇率)
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〕	鳥栖 9-1 〔工業地〕 鳥栖駅 1.5km	28,900 円/m ² (5.9%上昇)	鳥栖 IC 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 JCT に近いことから、九州の物流拠点としての物流用地の需要が強まっており、地価が上昇している。