

地価の上昇が見られた個別地点

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）に伴う利便性、回遊性の向上 [札幌市中央区]	札幌中央 3 [住宅地] 地下鉄幌平橋駅 1.7 km	107,000 円/m ² (7.0%上昇)	平成 27 年 12 月の市電延伸（ループ化）開業により、沿線住宅地域では利便性の向上から、地価は上昇している。 また、沿線商業地域についても回遊性の向上から、地価は上昇している。
	札幌中央 5-9 [商業地] 地下鉄大通駅 350m	800,000 円/m ² (19.4%上昇)	
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	1,150,000 円/m ² (17.9%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。
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 5-21 [商業地] 金沢駅 320m	495,000 円/m ² (25.3%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]	中村 5-4 [商業地] 地下鉄名古屋駅 250m	4,300,000 円/m ² (32.3%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。 (商業地で全国 1 位の上昇率)
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 5-9 [商業地] 博多駅 500m	1,900,000 円/m ² (22.6%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	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	22,500,000 円/m ² (27.1%上昇)	銀座地区では、外国人観光客の増加に伴う消費動向が旺盛で、店舗賃料が上昇しているほか、ブランド店等では免税店の開設が相次いでいる。また、再開発事業の進捗も見られるなど、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]	中央 5-6 [商業地] 心斎橋駅 120m	5,350,000 円/m ² (28.9%上昇)	外国人観光客の増加を受け、消費動向は旺盛であり、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。

中心商業地における大型店舗の集積 [広島市中区]	中 5-4 [商業地] 広島駅 2.0km	2,400,000 円/m ² (15.4% 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	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 9-1 [工業地] 二俣新町駅 1.3km	108,000 円/m ² (17.4% 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 IC ~ 高谷 JCT）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。
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 [茨城県五霞町]	五霞 9-1 [工業地] 幸手駅 7.0km	28,000 円/m ² (17.6% 上昇)	平成 27 年 3 月の首都圏中央連絡自動車道（圏央道）久喜白岡 JCT ~ 境古河 IC 間供用開始及び新 4 号国道拡幅整備により、物流としての機能が大幅に向上したことを受け、物流用地としての需要が強まっており、地価は上昇している。（工業地で全国 1 位の上昇率）

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等の増加 [北海道倶知安町]	倶知安-2 [住宅地] 比羅夫駅 3.6km	21,000 円/m ² (27.3 % 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	270,000 円/m ² (26.2% 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。
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 5-9 [商業地] 県庁前駅 630m	303,000 円/m ² (12.2% 上昇)	国内外の観光客増加に伴い、飲食店等における収益性の向上が見られ、店舗需要が堅調で、地価は上昇している。