

V. 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 | 標準地・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5-22 [商業地] 銀座駅近接 | 55,500,000 円/m ² (9.9%上昇) | 銀座地区周辺では、一連の再開発事業が一巡したものの、店舗等のリニューアルも見られるなど物販需要が引き続き旺盛であり、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。 |
| 東京・赤坂地区におけるマンション素地需要 [東京都港区] (住宅地価格順位全国1位) | 港-4 [住宅地] 溜池山王駅 420m | 4,010,000 円/m ² (9.0%上昇) | 複数の再開発事業が進展する赤坂地区周辺では、新興の富裕層によるマンション需要が旺盛なことから、引き続き地価が大きく上昇し、住宅地の価格順位が今回初めて全国1位となった。 一方、昨年まで全国1位であった千代田区番町地区は、高級住宅地として依然富裕層による需要は堅調であるが、需要者層が比較的限られることから、ゆるやかな上昇となった。 |
| | (参考) 千代田-3 [住宅地] 四ツ谷駅 330m | 3,850,000 円/m ² (2.7%上昇) | |
| 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) | 大阪中央5-2 [商業地] なんば駅 230m | 15,800,000 円/m ² (22.5%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、物販等における収益性の向上を見込んだ出店需要が強いことから、引き続き地価が大きく上昇し、価格順位が今回大阪圏で1位となった。 一方、昨年まで大阪圏1位であった梅田地区の事務所用地は、地区内の事務所空室率の低下もあり依然需要は堅調だが、店舗のような賃料収入の大幅な増加は見込めないことから、相対的にゆるやかな上昇となった。 |
| | (参考) 大阪北5-28 [商業地] 大阪駅近接 | 15,000,000 円/m ² (7.1%上昇) | |

再開発事業等の進展

| 要因 | 標準地・所在地 | 地価の動向 | 鑑定評価員のコメント等 |
|--------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|--|
| 福井駅周辺における再開発事業の進展 [福井県福井市] | 福井5-3 [商業地] 福井駅 300m | 248,000 円/m ² (5.1%上昇) | 福井駅周辺では、福井駅西口再開発ビル「ハピリン」の開業(平成28年4月)以降、繁華性の向上が見られるとともに、北陸新幹線の延伸も見据えた大規模な再開発事業が他にも進展していることから、地価が上昇している。 |
| 長崎駅周辺における再開発事業等の進展 [長崎県長崎市] | 長崎5-3 [商業地] 長崎駅 350m | 510,000 円/m ² (19.7%上昇) | 長崎駅周辺では、県庁舎の移転や九州新幹線西九州ルートの開業を見据えた再開発事業が進められており、ホテル、店舗等の需要の高まりが見られることに加え、クルーズ船寄港数の増加等によって市内への観光客が増加していることから、地価が上昇している。 |

観光・リゾート需要の高まり

| 要因 | 標準地・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] (住宅地及び商業地 地価上昇率各全国1位) | 倶知安 ^{くつちあん} 2 [住宅地] 倶知安駅 850m | 28,000 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 ^{くつちあん} 5-1 [商業地] 倶知安駅 620m | 40,000 円/m ² (35.6%上昇) | |
| 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 ^{たかね} 5-1 [商業地] 高山駅 750m | 299,000 円/m ² (9.9%上昇) | 高山市では、国内外の観光客が増加しており、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。 |
| 奈良市の旧市街における来街者増加に伴う店舗需要 [奈良県奈良市] | 奈良 ^{なら} 5-8 [商業地] 近鉄奈良駅 370m | 220,000 円/m ² (10.0%上昇) | 奈良市の旧市街「ならまち」に位置する餅飯殿(もちいどの)町の商店街では、市内への観光客増加に伴い来街者が増加しており、これまでの商店街活性化策の効果もあいまって空き店舗が減少し、地価が上昇している。 |
| 沖縄の離島地域における店舗等需要 [沖縄県石垣市、宮古島市] | 石垣 ^{いしがき} 5-1 [商業地] 公設市場前 150m | 131,000 円/m ² (5.6%上昇) | 沖縄県では、離島地域においても、観光客の増加等により商業地の地価が上昇している。特に、石垣市中心街では、新石垣空港(平成25年供用開始)の効果が持続している。 |
| | 宮古島 ^{みやこしま} 5-1 [商業地] 北給油所前停留所近接 | 60,500 円/m ² (4.3%上昇) | |

物流施設等の需要の高まり

| 要因 | 標準地・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 ^{ごか} 9-1 [工業地] 南栗橋駅 1.5km | 33,300 円/m ² (11.0%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、物流施設需要が高まっており、地価が上昇している。 |
| 新名神高速道路整備の進展等による物流施設需要 [京都府久御山町] | 久御山 ^{くみやま} 9-1 [工業地] 大久保駅 3.3km | 75,000 円/m ² (8.7%上昇) | 第二京阪道路と京滋バイパスの交差する地域では、新名神高速道路の一部開通(平成29年4月)により利便性が向上したことから、物流施設需要が高まっており、地価が上昇している。 |
| 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] (工業地地価上昇率 全国1位) | 豊見城 ^{とみぐすく} 9-1 [工業地] 道の駅豊崎停留所 470m | 46,500 円/m ² (27.4%上昇) | 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(平成28年3月供用開始)以降、那覇市街・空港等への利便性が向上していることから、物流施設需要が高まっており、地価が上昇している。 |