

## 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	標準地・所在地	地価の動向	鑑定評価員のコメント等
区画整理事業の進捗及び大規模商業施設等（アウトレットパーク）の進出 [千葉県木更津市]	木更津-26 [住宅地] 巖根駅 3.4 km	24,500 円/m <sup>2</sup> (5.2%上昇)	アクアライン効果や大型商業施設の進出による生活利便性の向上に加え、地域の熟成に伴い区画整理地内の住宅地需要が高まり、地価の上昇の動きが見られる。
五輪新設会場周辺部の高層分譲マンションの進捗 [月島・豊洲・勝ちどき]	中央-3 [住宅地] 勝ちどき駅 200m	954,000 円/m <sup>2</sup> (10.9%上昇)	東京オリンピック・パラリンピック会場至近の立地としてマンション素地等の需要が高まり、地価の上昇の動きが見られる。
帝京平成大学中野キャンパスの開設 [東京都中野区]	中野 5-12 [商業地] 中野駅 250m	1,700,000 円/m <sup>2</sup> (6.3%上昇)	平成 25 年 4 月に帝京平成大学中野キャンパス等が開設し、周辺商業地で繁華性が向上し、店舗の出店需要が高まっている。
川崎駅西口周辺の再開発事業の進捗 [神奈川県川崎市幸区]	幸 5-2 [商業地] 川崎駅 400m	942,000 円/m <sup>2</sup> (11.5%上昇)	東芝のオフィスビルが昨年 10 月に開業し、ラゾーナの店舗入れ替えや改装などにより、集客数が増え、商業地の需要が高まり、地価の上昇の動きが見られる。
名古屋駅周辺の再開発の進展 [名古屋市中村区]	名古屋中村 5-1 [商業地] 地下鉄名古屋駅 80m	5,560,000 円/m <sup>2</sup> (10.1%上昇)	名古屋駅東口の「名駅エリア」は、ハイグレードビルが建ち並び、今後も再開発の進捗等、同地区のオフィスエリアとしての更なる発展が期待されることから、需要が高まり、地価の上昇に繋がっている。
大阪駅周辺での再開発の進展 [大阪府大阪市北区]	大阪北 5-28 [商業地] 大阪駅近接	9,150,000 円/m <sup>2</sup> (8.0%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、複数の大手百貨店で増床、建て替え、リニューアル等の計画が進んでおり、地域の商業収益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 [広島県広島市東区]	広島東 5-1 [商業地] 広島駅 600m	343,000 円/m <sup>2</sup> (9.2%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。

交通アクセスの向上			
要因	標準地・所在地	地価の動向	鑑定評価員のコメント等
平成 27 年仙台市営地下鉄東西線の 新駅開業の期待 [宮城県仙台市太白区]	太白-14 [住宅地] (仮称)動物公園駅 近接	78,000 円/m <sup>2</sup> (11.4%上昇)	平成 27 年開業予定の仙台市営地下鉄東西線の 新駅(仮称)「動物公園」駅の開業に伴い、 利便性の向上から、住宅地の需要が高まり、 地価の上昇が見られる。
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] 市川塩浜駅 1.2km	118,000 円/m <sup>2</sup> (7.3%上昇)	平成 29 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 [東京都新宿区]	新宿 5-24 [商業地] 新宿 3 丁目駅 至近	19,900,000 円/m <sup>2</sup> (9.9%上昇)	昨年 3 月に東急東横線と東京メトロ副都心線が 相互乗り入れし直通運転になったことから、「新 宿 3 丁目」駅の乗降客が急増、百貨店を核とし た商業施設の商圏が一段と拡大し、新規ブラン ド店舗出店の動きが見られる。
地下鉄副都心線、東急東横線 相互乗り入れ効果 [東京都練馬区]	練馬-55 [住宅地] 小竹向原駅 140m	436,000 円/m <sup>2</sup> (7.4%上昇)	3 つの鉄道路線が利用可能。最寄り駅の「小竹 向原」駅は急行停車駅(副都心線)で、昨年 3 月に東横線が乗り入れたことで、一段と住宅地 の需要が増加、地価の上昇が見られる。
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 5-13 [商業地] 金沢駅 320m  ほか 5 地点	293,000 円/m <sup>2</sup> (11.4%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。

観光・リゾート需要等			
要因	標準地・所在地	地価の動向	鑑定評価員のコメント等
観光客の増加による地価 上昇 [京都市東山区]	東山 5-7 [商業地] 京阪祇園四条駅 300m	920,000 円/m <sup>2</sup> (6.4%上昇)	内外からの観光客の増加に伴い、ホテル稼働 率は上昇し、集客数も増したことで、店舗の新 規出店の需要が高まり、地価の上昇が見られ る。(祇園地区の一等地)
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 5-3 [商業地] 近鉄五十鈴川駅 2.5km	250,000 円/m <sup>2</sup> (8.7%上昇)	伊勢神宮(内宮)の鳥居前町であり、参拝客を 顧客として商勢は著しく、遷宮以降も新社殿 への安定した参拝客が期待できるため、商業地 の需要が高まり、地価の上昇が見られる。