

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	57,200,000 円/m ² (3.1%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、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)	大阪中央5-2 [商業地] なんば駅 230m	19,800,000 円/m ² (25.3%上昇)	心斎橋地区では、外国人観光客を中心に賑わいを見せており、ドラッグストアをはじめ物販等の出店需要が旺盛であることから、引き続き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	標準地・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 [東京都渋谷区] (地価上昇率(住宅地) 東京圏1位)	渋谷-11 [住宅地] 代官山駅 200m	2,380,000 円/m ² (15.0%上昇)	代官山、恵比寿地区では、高価格帯のマンションに対する需要が強く、地価が上昇している。
名古屋圏における住宅需要の広がり [愛知県一宮市] (地価上昇率(住宅地) 全国11位)	一宮-46 [住宅地] 尾張一宮駅 500m	260,000 円/m ² (20.9%上昇)	尾張一宮駅周辺地区では、名古屋市中心部へのアクセスに優れ、駅ビル整備による利便性の向上や容積率の緩和(平成30年10月)により、マンション素地需要が強く、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 [福岡県春日市]	春日-12 [住宅地] 南福岡駅 1.2km	140,000 円/m ² (12.0%上昇)	春日市では、隣接する福岡市内でのマンションの価格水準と比較して相対的に割安感があることから、マンション素地需要が強く、地価が上昇している。

インフラ整備、再開発事業等の進展等

要因	標準地・所在地	地価の動向	鑑定評価員のコメント等
秋田駅前地区における店舗需要 [秋田県秋田市]	秋田5-1 [商業地] 秋田駅 150m	166,000 円/m ² (1.8%上昇)	秋田駅周辺で再開発が進展し、秋田犬・金足農業高校の活躍・男鹿のナマハゲのユネスコ無形文化遺産の登録など経済効果を伴う話題もあいまって、回遊人口が増加していることから、飲食店舗等の需要が強まり、駅前の当該地点は平成4年以來27年ぶりに上昇に転じた。
新駅設置による利便性の向上 [大阪府箕面市] (地価上昇率(住宅地) 大阪圏1位)	箕面-11 [住宅地] 千里中央駅 3.2km	167,000 円/m ² (19.3%上昇)	北大阪急行線延伸(2020年度を予定)により設置される新駅周辺では、都心への接近性向上と商業施設の充実により生活利便性が高まっていることから、住宅需要が強く、地価が上昇している。

姫路駅周辺整備による利便性・繁華性の向上 [兵庫県姫路市] (地価上昇率(商業地) 地方圏7位)	姫路 5-15 [商業地] 姫路駅 200m	1,500,000 円/m ² (25.0%上昇)	姫路駅周辺では、駅前広場や歩道などが整備され利便性が向上し、姫路城を中心とした観光による賑わいの高まりもあいまって、店舗・ホテル等の需要が強く、地価が上昇している。
地方都市のアーケード商店街における店舗需要 [高知県高知市]	高知 5-12 [商業地] 高知駅 980m	261,000 円/m ² (2.0%上昇)	高知市中心部では、歴史博物館(平成29年3月開館)、図書館・科学館複合施設(平成30年7月開業)の整備による来街者の増加と、活況を呈する屋台村(ひろめ市場)への観光客の流れもあいまって、アーケード商店街の通行客が増加傾向にあることから店舗需要が強まり、地価が上昇している。
熊本 ^{しもと} 市下通 ^{おり} 地区における再開発事業の進展 [熊本市中心区] (地価上昇率(商業地) 地方圏16位)	熊本中央 5-14 [商業地] 熊本駅 2.6km	2,130,000 円/m ² (21.0%上昇)	下通アーケード街では、大型商業施設の開業(平成29年4月)以降通行客の増加が顕著であることに加え、近隣の桜町地区でも再開発によりバスターミナルを備えた大型複合施設の開業が予定されており、当該地域の回遊性・繁華性の更なる高まりが期待されることから店舗等の需要が強く、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1,2,4位) (地価上昇率(商業地) 全国1位)	倶知安-3 [住宅地] 倶知安駅 6.5km	75,000 円/m ² (50.0%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、北海道新幹線等の建設工事の進捗により、市街地における店舗需要やリゾート施設従業員・建設作業員等の宿舍需要が旺盛である。あわせて、外国人による別荘地等としての需要も見られることから、引き続き地価が上昇している。
	倶知安-1 [住宅地] 倶知安駅 1.1km	22,500 円/m ² (32.4%上昇)	
	倶知安-2 [住宅地] 倶知安駅 850m	36,000 円/m ² (28.6%上昇)	
	倶知安 5-1 [商業地] 倶知安駅 620m	63,500 円/m ² (58.8%上昇)	
東京を代表する観光地における店舗等の需要 [東京都台東区] (地価上昇率(商業地) 東京圏1位)	台東 5-4 [商業地] 浅草駅近接	3,730,000 円/m ² (34.7%上昇)	台東区では、浅草寺を訪問する外国人をはじめとする観光客の増加により、浅草地区を中心に店舗・ホテル需要が強く、地価が上昇している。
長野県のスキーリゾート地域における別荘等の需要 [長野県白馬村]	白馬-1 [住宅地] 白馬駅 2.9km	7,470 円/m ² (10.5%上昇)	白馬村では、近年スキーリゾートとして外国人観光客が増加していることから、別荘やホテル素地需要が強まり、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4位)	東山 5-7 [商業地] 京阪 祇園四条駅 300m	2,800,000 円/m ² (43.6%上昇)	外国人をはじめとする観光客で賑わう四条通の祇園町では、店舗等の出店意欲が旺盛なことから、引き続き地価が上昇している。

大阪のアーケード商店街 における店舗需要 [大阪市中央区] (地価上昇率(商業地) 全国2位)	大阪中央 5-24 [商業地] 日本橋駅 190m	1,200,000 円/m ² (44.4%上昇)	難波や道頓堀に近接する黒門市場では、食べ歩き体験や食料品を求めて外国人観光客で賑わいを見せていることから店舗需要が強く、地価が上昇している。
---	---------------------------------	---	--

物流施設等の需要の高まり

要因	基準地・所在地	地価の動向	鑑定評価員のコメント等
山形における港湾、道路整備の進展等による物流施設等の需要 [山形県酒田市]	酒田 9-3 [工業地] 一般国道 112 号 400m	22,200 円/m ² (0.5%上昇)	酒田港での荷役作業の効率化により港湾機能が強化されるとともに、国道 47 号余目(あまるめ)酒田道路(庄内町～酒田市)の全線開通(平成 30 年 3 月)により流通経路が拡充されたことから、工業地としての需要が強まり、平成 10 年の調査地点設定以来初めて地価が上昇した。
高速道路網整備の進展等による物流施設需要 [京都府久御山町] (地価上昇率(工業地) 全国6位,7位)	久御山 9-1 [工業地] 大久保駅 3.3km 久御山 9-3 [工業地] 伊勢田駅 2.9km	87,000 円/m ² (16.0%上昇) 82,300 円/m ² (15.1%上昇)	第二京阪道路と京滋バイパスが交差する久御山ジャンクション周辺では、新名神高速道路の一部開通もあって、工業地としての利便性が高まっていることから需要が強く、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] (地価上昇率(工業地) 全国1位)	豊見城 9-1 [工業地] 道の駅豊崎停 470m	59,800 円/m ² (28.6%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)により、那覇市街・那覇空港等への交通アクセスが向上するとともに、那覇港周辺の工業地に比べ相対的に割安であることから、物流施設需要が強く、引き続き地価が上昇している。