

## 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	基準地・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5-13 〔商業地〕 銀座一丁目駅近接	43,200,000 円/m <sup>2</sup> (3.1%上昇)	銀座地区では、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 〔大阪府中央区〕  (価格順位大阪圏1位)	中央5-3 〔商業地〕 Osaka Metro なんば駅 230m	24,400,000 円/m <sup>2</sup> (45.2%上昇)	心斎橋地区では、依然として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、引き続き大きく地価が上昇している。

### 交通利便性等に優れた住宅地における地価動向

要因	基準地・所在地	地価の動向	鑑定評価員のコメント等
東京都区部における住宅需要 〔東京都豊島区〕  (地価上昇率(住宅地) 東京都1位、東京圏2位)	豊島-7 〔住宅地〕 雑司ヶ谷駅 220m	643,000 円/m <sup>2</sup> (10.9%上昇)	雑司ヶ谷駅周辺地区では、交通利便性が良好で、特に当該地点の存する地域は南傾斜で住環境も優れていることから、住宅需要が高まり、地価が上昇している。
名古屋市における住宅需要 〔愛知県名古屋市〕  (地価上昇率(住宅地) 名古屋圏1位、全国6位)	中-1 〔住宅地〕 丸の内駅 350m	1,060,000 円/m <sup>2</sup> (25.4%上昇)	職住近接のニーズの高まりによって、名古屋市中心部でマンション素地需要が旺盛であることから、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 〔福岡県大野城市〕  (地価上昇率(住宅地) 福岡県1位、全国23位)	大野城-7 〔住宅地〕 春日原駅 650m	215,000 円/m <sup>2</sup> (16.2%上昇)	大野城市では、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り、博多地区や天神地区へのアクセスが良好な地域での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	基準地・所在地	地価の動向	鑑定評価員のコメント等
新駅の開業に伴う住宅需要の増大 〔大阪府茨木市〕 (地価上昇率(住宅地) 大阪府1位)	茨木-14 〔住宅地〕 JR 総持寺駅 970m	193,000 円/m <sup>2</sup> (7.2%上昇)	平成30年3月に開業したJR 総持寺駅周辺では、交通利便性の高まりが選好され、需要の強い状況が継続していることから、地価が上昇している。
新山口駅周辺における再開発事業の進展 〔山口県山口市〕 (地価上昇率(商業地) 山口県1位)	山口5-8 〔商業地〕 新山口駅 70m	85,000 円/m <sup>2</sup> (9.0%上昇)	新山口駅周辺では、北口駅前広場の整備が行われ、今後さらに新山口駅北地区拠点施設整備事業(令和3年完了予定)による繁華性向上への期待感もあり、店舗需要が堅調なことから、地価が上昇している。
熊本市アーケード街周辺における再開発事業の進展 〔熊本県中央区〕  (地価上昇率(商業地) 熊本県1位)	熊本中央5-15 〔商業地〕 熊本駅 2.2km	770,000 円/m <sup>2</sup> (22.2%上昇)	下通アーケード南端から西に続く新市街アーケード(サンロード商店街)では、外国人観光客等の増加と、近隣の桜町地区での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(本年9月)への期待もあいまって、ホテル、店舗等の需要が堅調なことから、地価が上昇している。

観光・リゾート需要の高まり

要因	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別荘・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、3位) (地価上昇率(商業地) 全国1位)	<b>倶知安-2</b> [住宅地] 比羅夫駅 3.6km	60,000 円/m <sup>2</sup> (66.7%上昇)	ニセコ観光圏は世界的なスキーリゾートとして外国人に認知されるようになっており、その一翼を担う倶知安町では、リゾートエリアでの別荘地等の需要が旺盛であるとともに、リゾート施設従業員や北海道新幹線等の建設作業員等の宿舍需要が旺盛である。また、人口や観光客の増加に伴い市街地における店舗需要も旺盛であり、住宅地、商業地とも引き続き地価が大きく上昇している。
	<b>倶知安-1</b> [住宅地] 倶知安駅 1.4km	39,000 円/m <sup>2</sup> (62.5%上昇)	
	<b>倶知安-3</b> [住宅地] 倶知安駅 1.9km	27,000 円/m <sup>2</sup> (35.0%上昇)	
	<b>倶知安 5-1</b> [商業地] 倶知安駅 350m	75,000 円/m <sup>2</sup> (66.7%上昇)	
北海道の代表的な観光地におけるホテル需要 [北海道小樽市] (地価上昇率(商業地) 北海道3位)	<b>小樽 5-1</b> [商業地] 小樽駅 230m	107,000 円/m <sup>2</sup> (21.6%上昇)	外国人観光客をはじめとする訪問客の増加を背景に、小樽駅周辺ではホテル素地等の需要が強まっていることから、地価が上昇している。
オリンピック競技会場周辺における住宅、店舗等の需要 [千葉県一宮町] (地価上昇率(住宅地) 千葉県2位)	<b>一宮-2</b> [住宅地] 東浪見駅 1.9km	19,500 円/m <sup>2</sup> (10.2%上昇)	一宮町では、釣ヶ崎海岸が東京オリンピックのサーフィン競技会場となったことを受け、サーフィン目的での移住者を中心とする住宅需要や、サーフショップ、飲食店等の需要が堅調であることから、地価が上昇している。
	<b>一宮 5-1</b> [商業地] 上総一ノ宮駅 2.2km	25,700 円/m <sup>2</sup> (10.3%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、全国10位)	<b>台東 5-1</b> [商業地] 浅草駅 350m	2,220,000 円/m <sup>2</sup> (34.5%上昇)	台東区では、浅草寺・雷門界隈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。
観光地における別荘等の需要 [山梨県富士河口湖町] (地価上昇率(住宅地) 山梨県1位)	<b>富士河口湖-3</b> [住宅地] 河口湖駅 6.0km	19,000 円/m <sup>2</sup> (8.6%上昇)	富士山の眺望や立地に優れた地域での別荘等の需要が堅調であり、地価が上昇している。なお、鳴沢村や山中湖村の別荘地でも、同様の理由により地価が上昇している地点がみられる。
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) 京都府1位、全国6位)	<b>東山 5-1</b> [商業地] 京阪 祇園四条駅 300m	3,080,000 円/m <sup>2</sup> (41.9%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。

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
<p>東京外かく環状道路整備の進展等による物流施設需要 [千葉県松戸市]</p> <p>(地価上昇率(工業地) 東京圏1位、全国11位)</p>	<p><b>松戸9-1</b> [工業地] みのり台駅 1.3km</p>	<p>126,000 円/m<sup>2</sup> (11.5%上昇)</p>	<p>東京外かく環状道路(外環道)沿道地域では、平成30年6月に千葉県区間(三郷南IC~高谷JCT間)が開通し、広域的なアクセス性が向上したことにより、物流施設需要が強まっていることから、地価が上昇している。</p>
<p>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]</p> <p>(地価上昇率(工業地) 全国2位、8位)</p>	<p><b>久御山9-1</b> [工業地] 近鉄 大久保駅 4.2km</p>	<p>97,000 円/m<sup>2</sup> (20.8%上昇)</p>	<p>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、物流施設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。</p>
	<p><b>久御山9-2</b> [工業地] 京阪 淀駅 3.8km</p>	<p>80,000 円/m<sup>2</sup> (14.3%上昇)</p>	
<p>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]</p> <p>(地価上昇率(工業地) 全国1位)</p>	<p><b>豊見城9-1</b> [工業地] 道の駅豊崎停 470m</p>	<p>64,400 円/m<sup>2</sup> (30.1%上昇)</p>	<p>豊見城市では、那覇市街・那覇空港等への交通アクセスが良好であるとともに、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。</p>