

## 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

| 特徴  | 標準地・所在地                       | 地価の動向                       | 価格形成要因等  |
|---|-------------------------------|-----------------------------|--|
| 東京・銀座地区における店舗需要<br>[東京都中央区]<br>(価格順位全国1位)   | 中央5-22<br>[商業地]<br>銀座駅近接      | 57,700,000 円/㎡<br>(0.9%上昇)  | 日本有数の繁華性を有する銀座地区では、一連の再開発事業が一巡し、有名ブランドによる店舗出店にも一服感が見られ、地価の上昇は緩やかとなっている。  |
| 大阪・心斎橋地区における店舗需要<br>[大阪市中央区]<br>(価格順位大阪圏1位) | 大阪中央5-2<br>[商業地]<br>なんば駅 230m | 28,700,000 円/㎡<br>(44.9%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。 |

### 交通アクセス等に優れた住宅地における地価動向

| 特徴   | 標準地・所在地                           | 地価の動向                      | 価格形成要因等  |
|--|-----------------------------------|----------------------------|--|
| 東京都区部における住宅需要<br>[東京都港区]<br>(地価上昇率(住宅地)<br>東京圏1位)      | 港-19<br>[住宅地]<br>品川駅 1.1km        | 1,220,000 円/㎡<br>(14.0%上昇) | 港区の港南・芝浦地区では、高輪ゲートウェイ駅の暫定開業(令和2年3月)やリニア中央新幹線の開業(令和9年を予定)など、更なる利便性の向上が期待されることから、マンション用地に対する需要が強く、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<br>[石川県野々市市]<br>(地価上昇率(住宅地)<br>石川県1位) | 野々市-7<br>[住宅地]<br>乙丸駅 1.5km       | 51,000 円/㎡<br>(10.9%上昇)    | 野々市市は、隣接する金沢市内への交通アクセスに優れており、土地区画整理事業により良好な住環境が形成された地域において住宅需要が強く、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<br>[沖縄県糸満市]<br>(地価上昇率(住宅地)<br>全国3,8位) | 糸満-5<br>[住宅地]<br>西崎小学校入口停<br>200m | 99,300 円/㎡<br>(30.3%上昇)    | 沖縄県における住宅需要は、那覇市から周辺市町村へと波及している。糸満市の埋立てエリアは、沖縄西海岸道路の整備により那覇市内への交通アクセスに優れるとともに、区画整然として住環境が良好なことから、相対的に割安な価格水準も相まって住宅需要が旺盛であり、地価が上昇している。 |
|  | 糸満-1<br>[住宅地]<br>糸満入口停 150m       | 80,400 円/㎡<br>(22.6%上昇)    |  |

インフラ整備、再開発等の進展等

| 特徴  | 標準地・所在地  | 地価の動向   | 価格形成要因等  |
|---|--|---|--|
| <p>八戸市中心市街地における<br/>繁華性の高まり</p> <p>[青森県八戸市]</p> <p>(地価上昇率(商業地)<br/>青森県4位)</p> | <p>八戸 5-5</p> <p>[商業地]</p> <p>本八戸駅 900m</p>        | <p>133,000 円/m<sup>2</sup></p> <p>(1.5%上昇)</p>    | <p>八戸市中心市街地では、中核的施設として市が整備した文化交流施設「はっち」(平成23年2月開業)や「マチニワ」(平成30年7月開業)を拠点とした回遊性の高まりとともに、複合商業施設やマンションの建設等の再開発が進展し、繁華性の高まりが見られることから、地価が上昇している。</p>   |
| <p>宇都宮駅東口地区整備事業<br/>等の進展</p> <p>[栃木県宇都宮市]</p> <p>(地価上昇率(商業地)<br/>栃木県1位)</p>   | <p>宇都宮 5-4</p> <p>[商業地]</p> <p>宇都宮駅 700m</p>       | <p>173,000 円/m<sup>2</sup></p> <p>(3.6%上昇)</p>    | <p>JR 宇都宮駅東口では、コンベンション施設等の公共施設と民間施設の一体的な整備や、LRT(次世代型路面電車システム)の整備(令和4年3月開業予定)が進捗中で、宇都宮市における新たな商業の中心として、オフィス・店舗需要のほかマンション用地需要も堅調であり、地価が上昇している。</p> |
| <p>新駅設置による利便性の向上</p> <p>[神奈川県横浜市]</p> <p>(地価上昇率(住宅地)<br/>神奈川県1位)</p>          | <p>神奈川-12</p> <p>[住宅地]</p> <p>羽沢横浜国大駅<br/>750m</p> | <p>200,000 円/m<sup>2</sup></p> <p>(8.7%上昇)</p>    | <p>相鉄線と JR 線の相互直通運転の開始(令和元年11月)により開業した新駅(羽沢横浜国大駅)周辺の住宅地では、交通便利性の高まりを受け、地価が上昇している。</p>  |
| <p>LRTの南北接続による利便性の向上</p> <p>[富山県富山市]</p> <p>(地価上昇率(住宅地)<br/>富山県1位)</p>        | <p>富山-32</p> <p>[住宅地]</p> <p>富山駅 900m</p>          | <p>90,000 円/m<sup>2</sup></p> <p>(5.9%上昇)</p>     | <p>富山駅周辺では南北一体的なまちづくりが進行中で、南北自由通路の整備(平成31年4月暫定供用開始)やLRT(次世代型路面電車システム)の南北接続(令和2年3月)による利便性の向上により、富山駅北側の住宅地の需要が堅調であり、地価が上昇している。</p>                 |
| <p>千里中央駅周辺における再<br/>開発等の進展</p> <p>[大阪府豊中市]</p> <p>(地価上昇率(商業地)<br/>全国6位)</p>   | <p>豊中 5-6</p> <p>[商業地]</p> <p>千里中央駅<br/>駅前広場接面</p> | <p>1,780,000 円/m<sup>2</sup></p> <p>(41.3%上昇)</p> | <p>千里中央駅周辺では、マンション開発に伴う背後地人口の増加や商業施設の再整備により繁華性が向上しており、今後の大型商業施設の一体再開発構想等による更なる発展への期待も相まって、地価が上昇している。</p>   |
| <p>熊本市桜町地区における再<br/>開発の進展</p> <p>[熊本市中央区]</p> <p>(地価上昇率(商業地)<br/>熊本県1位)</p>   | <p>熊本中央 5-3</p> <p>[商業地]</p> <p>熊本駅 2.3km</p>      | <p>665,000 円/m<sup>2</sup></p> <p>(24.3%上昇)</p>   | <p>熊本市中心部では、桜町地区でバスターミナルを備えた大型複合施設「サクラマチ クマモト」が開業(令和元年9月)し、下通アーケード街とあわせた当該地域の回遊性・繁華性の更なる高まりが期待されることから、店舗・ホテル等の需要が強く、地価が上昇している。</p>               |

観光・リゾート需要の高まり

| 特徴  | 標準地・所在地                                   | 地価の動向                      | 価格形成要因等  |
|---|---|----------------------------|--|
| 北海道のスキーリゾート地域における別荘・賃貸住宅・店舗等の需要<br>[北海道倶知安町]<br>(地価上昇率(住宅地) 全国1,2位)<br>(地価上昇率(商業地) 全国1位)                            | <b>倶知安-3</b><br>[住宅地]<br>倶知安駅 6.5km       | 108,000 円/㎡<br>(44.0%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賃貸住宅需要が旺盛である。また、観光客や人口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上昇している。 |
|   | <b>倶知安-2</b><br>[住宅地]<br>倶知安駅 850m        | 47,000 円/㎡<br>(30.6%上昇)    |  |
|   | <b>倶知安 5-1</b><br>[商業地]<br>倶知安駅 620m      | 100,000 円/㎡<br>(57.5%上昇)   |  |
| 東京を代表する観光地における店舗・ホテルの需要<br>[東京都台東区]<br>(地価上昇率(商業地) 東京圏1位)   | <b>台東 5-4</b><br>[商業地]<br>浅草駅近接           | 5,000,000 円/㎡<br>(34.0%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・ホテル需要が旺盛であり、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<br>[長野県白馬村]<br>(地価上昇率(住宅地) 長野県1位)<br>(地価上昇率(商業地) 長野県1位)<br>[長野県野沢温泉村]<br>(地価上昇率(住宅地) 長野県7位) | <b>白馬-1</b><br>[住宅地]<br>白馬駅 2.9km         | 8,980 円/㎡<br>(20.2%上昇)     | 平成10年に開催された長野オリンピックの会場でもあった白馬村や野沢温泉村では、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、別荘やホテル等の需要が強まっており、地価が上昇している。  |
|   | <b>白馬 5-1</b><br>[商業地]<br>白馬駅 2.3km       | 14,400 円/㎡<br>(15.2%上昇)    |  |
|   | <b>野沢温泉-1</b><br>[住宅地]<br>戸狩野沢温泉駅 7.9km   | 19,500 円/㎡<br>(3.2%上昇)     |  |
| 高山市の歴史的町並み地区における店舗・宿泊施設の需要<br>[岐阜県高山市]<br>(地価上昇率(商業地) 岐阜県1位)  | <b>高山 5-1</b><br>[商業地]<br>高山駅 770m        | 345,000 円/㎡<br>(10.2%上昇)   | 高山市では、国内外の観光客の増加を背景に、宿泊施設用地の需給が逼迫しており、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、店舗需要が堅調なことも相まって、地価が上昇している。  |
| 温泉街における店舗・宿泊施設の需要<br>[静岡県熱海市]<br>(地価上昇率(商業地) 静岡県2位)   | <b>熱海 5-1</b><br>[商業地]<br>熱海駅 1.1km       | 154,000 円/㎡<br>(6.2%上昇)    | 熱海銀座商店街周辺では、首都圏からの若年層をはじめとする観光客数の回復傾向を背景に、店舗、宿泊施設の需要が堅調であり、地価が上昇している。  |
| 伊勢神宮への参拝者の増加に伴う収益性の向上<br>[三重県伊勢市]<br>(地価上昇率(商業地) 三重県1,2位)   | <b>伊勢 5-3</b><br>[商業地]<br>近鉄 五十鈴川駅 2,500m | 300,000 円/㎡<br>(6.0%上昇)    | 令和への改元に伴う伊勢神宮への参拝者の増加により、内宮周辺(おはらい町、おかげ横丁)及び外宮周辺では繁華性が高まり、飲食・物販店舗等の収益性が向上していることから、地価が上昇している。   |
|   | <b>伊勢 5-2</b><br>[商業地]<br>伊勢市駅 350m       | 142,000 円/㎡<br>(3.6%上昇)    |  |

|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
| <p>温泉街における旅館等の需要<br/>[兵庫県豊岡市]<br/>(地価上昇率(商業地)<br/>兵庫県 13位)</p> | <p>豊岡 5-3<br/>[商業地]<br/>城崎温泉駅 650m</p> | <p>180,000 円/m<sup>2</sup><br/>(11.8%上昇)</p> | <p>きのきき<br/>城崎温泉では、行政及び地元関係者のプロモーション活動の効果もあり訪問客が増加していることから、旅館、店舗等の需要が強まり、地価が上昇している。</p> |
|--|--|--|---|

物流施設等の需要の高まり

| 特徴  | 標準地・所在地  | 地価の動向                                       | 価格形成要因等  |
|---|--|---|--|
| <p>高速道路網整備の進展等による物流施設等需要<br/>[大阪府枚方市]<br/>(地価上昇率(工業地)<br/>全国 4, 7, 8 位)</p>   | <p>枚方 9-1<br/>[工業地]<br/>樟葉駅 3.5km</p>          | <p>77,000 円/m<sup>2</sup><br/>(17.6%上昇)</p> | <p>新名神高速道路等広域の高速道路網の整備が進展し、内陸型の工業地への需要が堅調である中、第二京阪道路への交通アクセスが良好な枚方市の工業地に対する需要が強まっており、地価が上昇している。</p>  |
|   | <p>枚方 9-2<br/>[工業地]<br/>津田駅 1.8km</p>          | <p>71,000 円/m<sup>2</sup><br/>(14.5%上昇)</p> |  |
|   | <p>枚方 9-3<br/>[工業地]<br/>村野駅 1.6km</p>          | <p>68,000 円/m<sup>2</sup><br/>(14.3%上昇)</p> |  |
| <p>道路整備の進展等による企業立地の高まり<br/>[徳島県北島町]</p>   | <p>北島 9-1<br/>[工業地]<br/>松茂スマート IC<br/>720m</p> | <p>19,500 円/m<sup>2</sup><br/>(2.6%上昇)</p>  | <p>徳島自動車道の松茂スマートインターチェンジの設置及び徳島阿波おどり空港に通じる県道の延伸(平成 27 年 3 月)による交通アクセスの向上を背景に、北島町では企業立地が進んでおり、地価が上昇している。</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<br/>[沖縄県豊見城市]<br/>(地価上昇率(工業地)<br/>全国 1 位)<br/>[沖縄県糸満市]<br/>(地価上昇率(工業地)<br/>全国 2 位)</p> | <p>豊見城 9-1<br/>[工業地]<br/>道の駅豊崎停<br/>470m</p>   | <p>79,000 円/m<sup>2</sup><br/>(32.1%上昇)</p> | <p>豊見城市及び糸満市では、国道 331 号バイパス(豊見城道路及び糸満道路)の 4 車線化(平成 28 年 3 月及び平成 29 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、物流施設需要が旺盛であり、引き続き地価が上昇している。</p> |
|   | <p>糸満 9-1<br/>[工業地]<br/>西崎第二団地前停<br/>1.0km</p> | <p>50,100 円/m<sup>2</sup><br/>(31.8%上昇)</p> |  |