

特徴的な地価動向が見られた各地点の状況

最高価格地等における地価動向			
地区	標準地・所在地	地価の動向	価格形成要因等
東京都中央区銀座地区 (価格順位全国1位)	中央5-22 [商業地] 銀座駅近接	53,000,000 円/m ² 1.1%下落 (7.1%下落)	国内客により人流は回復傾向にあるものの、新型コロナの影響により外国人観光客関連の需要がほぼ消失し、店舗の収益性が低下しているため、地価の下落が継続している。
大阪府大阪市北区梅田地区 (価格順位大阪圏1位)	大阪北5-28 [商業地] 大阪駅近接	22,100,000 円/m ² 3.5%下落 (8.4%下落)	一等地におけるオフィス需要は比較的堅調であり、人流は回復傾向にあるが、新型コロナの影響により、店舗・ホテルの収益性が低下しているため、地価の下落が継続している。

地方都市周辺の住宅地における地価動向			
地区	標準地・所在地	地価の動向	価格形成要因等
北海道北広島市 (地価上昇率(全用途)全国3位) (地価上昇率(住宅地)全国1位)	北広島-1 [住宅地] 北広島駅1.5km	46,000 円/m ² 26.0%上昇 (17.7%上昇)	北海道の人口が集中する札幌市の周辺では、相対的割安感とより広い居住空間を求める需要者のニーズを受けて住宅需要が波及しており、地価の上昇が継続している。
福岡県大野城市	大野城-2 [住宅地] 下大利駅700m	140,000 円/m ² 11.1%上昇 (5.0%上昇)	人口が集中する福岡市の周辺では、鉄道沿線等交通利便性が良好で、相対的に割安感のある地域へと住宅需要が波及しており、地価の上昇が継続している。

インフラ整備、再開発等の進展等			
地区	標準地・所在地	地価の動向	価格形成要因等
北海道北広島市 (西口再開発事業) (地価上昇率(商業地)全国1位)	北広島5-2 [商業地] 北広島駅150m	67,000 円/m ² 19.6%上昇 (12.0%上昇)	北広島駅西口再開発事業とボールパーク事業が連携して進捗しており、繁華性の向上が期待される上、住宅地需要の強まりによるマンション用地との競合もあり、地価の上昇が継続している。

栃木県宇都宮市 (LRT)	宇都宮-39 [住宅地] 宇都宮駅 9.2km	58,100 円/㎡ 5.8%上昇 (1.7%上昇)	LRT (次世代路面電車システム) が整備中で、新駅設置が予定されている「ゆいの杜地区」では、利便性向上への期待感等から地価の上昇が継続している。
	宇都宮 5-34 [商業地] 宇都宮駅 380m	384,000 円/㎡ 2.4%上昇 (2.2%上昇)	JR 宇都宮駅東口周辺では、LRT に加え公共施設、民間施設の整備も進行しており、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、地価の上昇が継続している。
富山県富山市 (新駅開業予定地周辺)	富山-28 [住宅地] 新庄田中駅 2.6km	32,000 円/㎡ 4.9%上昇 (5.2%上昇)	あいの風とやま鉄道新富山口駅予定地周辺では、交通利便性向上への期待感から、地価の上昇が継続している。
大阪府箕面市船場地区 (新駅開業予定地周辺)	箕面-19 [住宅地] 千里中央駅 2.1km	240,000 円/㎡ 4.3%上昇 (4.5%上昇)	北大阪急行延伸で設置される新駅から徒歩圏内の環境が良好な住宅地域では、根強い需要により、地価の上昇が継続している。
	箕面 5-4 [商業地] 千里中央駅 1.6km	570,000 円/㎡ 7.5%上昇 (8.2%上昇)	また、新駅開業予定地周辺では、再開発が進行中であり、新駅設置・駅前地区計画等による整備への期待感の高まりから、店舗・事務所需要及びマンション用地需要が旺盛であり、地価の上昇が継続している。
福岡県福岡市 (新駅開業予定地周辺) (地価上昇率(商業地)全国3位)	福岡博多 5-21 [商業地] 祇園駅 170m	2,100,000 円/㎡ 18.0%上昇 (12.7%上昇)	令和5年3月の地下鉄七隈線の延伸で設置される新駅「櫛田神社前駅」周辺では、一層の利便性向上への期待感と相対的割安感、天神地区・博多駅地区への接近性に優れていることからオフィス需要が堅調であり、地価の上昇が継続している。

繁華街の地価動向

地区	標準地・所在地	地価の動向	価格形成要因等
北海道札幌市すすきの地区	札幌中央 5-2 [商業地] すすきの駅 200m	1,230,000 円/㎡ 1.6%下落 (7.4%下落)	道内での人流と国内観光客は回復傾向にあるが、インバウンドの消失といわゆる二次会ニーズの減衰が影響しており、下落率は縮小したものの地価の下落が継続している。
	札幌中央 5-21 [商業地] すすきの駅 300m	635,000 円/㎡ 0.8%下落 (6.6%下落)	
宮城県仙台市青葉区国分町地区	仙台青葉 5-16 [商業地] 勾当台公園駅 310m	565,000 円/㎡ 5.0%下落 (4.8%下落)	仙台駅前の人流は回復しているが、国分町地区の来街者数は激減しており、飲食店の閉店も多く、店舗需要の減退により地価の下落が継続している。
	仙台青葉 5-17 [商業地] 広瀬通駅 500m	705,000 円/㎡ 5.4%下落 (5.1%下落)	

東京都千代田区有楽町地区・中央区銀座地区	千代田 5-48 〔商業地〕 日比谷駅 160m	3,980,000 円/㎡ 4.8%下落 (10.3%下落)	人流は回復傾向にあるものの、新型コロナウイルスの影響により会食需要の減退は継続し、店舗の収益性が低下しているため、地価の下落が継続している。
	中央 5-53 〔商業地〕 新橋駅 200m	13,500,000 円/㎡ 5.6%下落 (12.8%下落)	
富山県富山市桜木町地区	富山 5-21 〔商業地〕 富山駅 940m	188,000 円/㎡ 5.1%下落 (2.9%下落)	新型コロナウイルス発生前から需要が低調であったことに加え、新型コロナウイルスの影響による会食需要の減退によって収益性が低下しているため、地価の下落が継続している。
石川県金沢市片町地区	金沢 5-14 〔商業地〕 金沢駅 2.3km	385,000 円/㎡ 7.2%下落 (9.8%下落)	人流は回復しつつあり、新型コロナウイルス収束後を見据えた動きも見受けられるが、ホテル・飲食店等の収益性の低下が著しく、地価の下落が継続している。
兵庫県神戸市中央区東門街地区	神戸中央 5-10 〔商業地〕 三ノ宮駅 350m	1,110,000 円/㎡ 6.7%下落 (13.1%下落)	新型コロナウイルスの影響により、歓楽街の接待飲食は顧客回復の遅れによる需要減退が見られ、店舗の収益性が低下しているため、地価の下落が継続している。
広島県広島市 <small>ながれかわ</small> 流川地区	広島中 5-14 〔商業地〕 広島駅 1.3km	1,090,000 円/㎡ 0.9%下落 (12.0%下落)	営業自粛もあって、店舗の収益性は低下しているが、人流は徐々に回復傾向にあり、下落率は縮小したものの、地価の下落が継続している。

観光地の地価動向

地区	標準地・所在地	地価の動向	価格形成要因等
東京都台東区浅草地区	台東 5-4 〔商業地〕 浅草駅近接	4,450,000 円/㎡ 1.1%上昇 (12.0%下落)	国内観光客が回復傾向にあり、浅草地区に立地する希少性から需要は底堅く、新型コロナウイルス収束後の外国人観光客関連の需要回復に対する市場の期待感もあって、地価は上昇に転じた。
	台東 5-5 〔商業地〕 つくばエクスプレス浅草駅 160m	1,600,000 円/㎡ 1.3%上昇 (12.2%下落)	
静岡県熱海市	熱海駅 5-1 〔商業地〕 熱海駅 1.1km	163,000 円/㎡ 5.2%上昇 (0.6%上昇)	首都圏からのアクセスに優れ、インバウンドの影響も小さく国内観光客の回復を見込んだ需要も見られ、供給も限定的なことから、地価の上昇が継続している。

岐阜県高山市 古い町並地区 (地価下落率(全用途)全国7位) (地価下落率(商業地)全国7位)	高山5-1 [商業地] 高山駅770m	274,000円/㎡ 9.6%下落 (12.2%下落)	観光客数は回復傾向にあるがインバウンド消失の影響が大きく、店舗及び宿泊施設等の収益性が低下しているため、地価の下落が継続している。
京都府京都市東山区祇園地区	京都東山5-7 [商業地] 祇園四条駅300m	3,200,000円/㎡ 0.0% (8.6%下落)	四条通沿いに立地する希少性から需要は底堅く、ホテルの新規開業も見られ、さらには国内観光客等の人流も回復傾向にあることから、地価は横ばいに転じた。
大阪府大阪市中央区道頓堀地区 [大阪中央5-2] (地価下落率(全用途)全国3位) (地価下落率(商業地)全国3位) [大阪中央5-19] (地価下落率(全用途)全国1位) (地価下落率(商業地)全国1位)	大阪中央5-2 [商業地] なんば駅230m 大阪中央5-19 [商業地] なんば駅260m	18,800,000円/㎡ 10.9%下落 (26.5%下落) 4,900,000円/㎡ 15.5%下落 (28.0%下落)	人流は回復傾向にあるが、新型コロナの影響により、インバウンドを中心とした観光需要が減退し、物販及び飲食店舗の収益性が低下しているため、地価の下落が継続している。

別荘地の地価動向

地区	標準地・所在地	地価の動向	価格形成要因等
北海道倶知安町	倶知安-3 [住宅地] 倶知安駅6.5km	151,000円/㎡ 11.9%上昇 (25.0%上昇)	別荘地エリアでは引き続き進められる開発計画もあるが、一部では中断している開発も見られる。海外からの投資意欲は旺盛も件数は減少しており上昇率は縮小した。
静岡県熱海市	熱海-1 [住宅地] 熱海駅300m 熱海-3 [住宅地] 来宮駅2.9km	98,300円/㎡ 1.9%上昇 (1.3%上昇) 26,300円/㎡ 0.8%上昇 (0.0%)	別荘地需要が堅調であり、熱海駅に近い住宅地では、首都圏からのリモートワークによる二地域居住の需要も見込まれ、地価の上昇が継続している。
山梨県北杜市	北杜-3 [住宅地] 甲斐大泉駅2.4km	13,100円/㎡ 0.0% (1.5%下落)	八ヶ岳南麓地域は、別荘地の引き合いが増えており、景観・眺望に優れ利便性の良い別荘地は需要が高く、地価は横ばいに転じた。
長野県軽井沢町	軽井沢-1 [住宅地] 軽井沢駅2.5km 軽井沢-3 [住宅地] 軽井沢駅2.0km 軽井沢5-2 [商業地] 軽井沢駅1.9km	71,500円/㎡ 10.2%上昇 (10.0%上昇) 119,000円/㎡ 11.2%上昇 (7.0%上昇) 64,800円/㎡ 3.3%上昇 (3.3%上昇)	日本を代表するリゾート地として、首都圏の高所得層を中心とする別荘地への需要に加え、新型コロナによる生活様式の変化により、移住等を目的とした需要層が広がり、地価の上昇が継続している。 また、大型商業施設に至る幹線道路沿いでは店舗・ホテル等の需要が堅調であり、地価の上昇が継続している。

長野県白馬村	白馬-1 〔住宅地〕 白馬駅 2.9km	11,800 円/㎡ 16.8%上昇 (12.5%上昇)	インバウンドは消失したものの、別荘地需要は堅調であり、地価の上昇が継続している。
--------	----------------------------	------------------------------------	--

物流施設等の需要の高まり

地区	標準地・所在地	地価の動向	価格形成要因等
千葉県市川市、船橋市 〔市川 9-1〕 (地価上昇率(全用途)全国 7 位) (地価上昇率(工業地)全国 3 位) 〔市川 9-4〕 (地価上昇率(工業地)全国 4 位) 〔船橋 9-2〕 (地価上昇率(工業地)全国 6 位)	市川 9-1 〔工業地〕 市川塩浜駅 1.2km	210,000 円/㎡ 20.0%上昇 (8.0%上昇)	消費地東京に近接する千葉県湾岸地域の工業地では、高速道路を使用せず都内にアクセスできる接近性の良好さから物流適地に対する需要が旺盛であり、東京都内との相対的割安感もあり引き合いが強く、物流適地に対する投資需要も旺盛であることから、地価の上昇が継続している。
	市川 9-4 〔工業地〕 二俣新町駅 550m	190,000 円/㎡ 19.5%上昇 (6.0%上昇)	
	船橋 9-2 〔工業地〕 船橋駅 2.1km	105,000 円/㎡ 19.3%上昇 (8.6%上昇)	
愛知県 <small>とびしまむら</small> 飛島村	飛島 9-1 〔工業地〕 国道 302 号 350m	50,500 円/㎡ 12.2%上昇 (4.7%上昇)	令和 3 年 5 月の名古屋環状 2 号線(名古屋西 JCT～飛島 JCT 間)の開通により、愛知県北部等へのアクセスが飛躍的に向上しており、新型コロナの影響による物流施設用地への需要の高まりもあり、地価の上昇が継続している。
大阪府枚方市 (地価上昇率(工業地)全国 9 位)	枚方 9-1 〔工業地〕 樟葉駅 3.5km	95,000 円/㎡ 17.3%上昇 (5.2%上昇)	新名神高速道路の全線開通を控え、アクセス向上への期待、関連する周辺道路の整備の進展及び近畿圏内における相対的割安感から、第二京阪道路インターや国道 1 号周辺の物流施設用地に対する需要は旺盛であり、地価の上昇が継続している。
福岡県福岡市 (地価上昇率(工業地)全国 7 位)	福岡東 9-1 〔工業地〕 箱崎九大前駅 1.6km	136,000 円/㎡ 19.3%上昇 (10.7%上昇)	インターネット通販の拡大に伴い、特に福岡市東区内の物流用地は福岡都市高速道路等により交通アクセスも良好で、都心近郊型配送拠点として需要が競合し、地価の上昇が継続している。
沖縄県糸満市、 <small>とみぐすく</small> 豊見城市 〔糸満 9-1〕 (地価上昇率(全用途)全国 1 位) (地価上昇率(工業地)全国 1 位) 〔豊見城 9-1〕 (地価上昇率(全用途)全国 2 位) (地価上昇率(工業地)全国 2 位)	糸満 9-1 〔工業地〕 西崎第二団地前停 1.0km	78,700 円/㎡ 28.4%上昇 (22.4%上昇)	糸満市及び豊見城市では、国道 331 号バイパス(豊見城道路及び糸満道路)を利用することで、那覇市街・那覇空港等にアクセスできる接近性の良さから物流コストの軽減が図られ、さらに、那覇港周辺の工業地に比べて相対的に割安感があることから、物流施設や中規模な配送センター等の需要が旺盛であり、地価の上昇が継続している。
	豊見城 9-1 〔工業地〕 道の駅豊崎停 470m	129,000 円/㎡ 26.5%上昇 (29.1%上昇)	