

V. 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	基準地・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(商業地)1位)	中央5-13 [商業地] 銀座一丁目駅 近接	39,300,000 円/m ² 0.5%下落 (3.7%下落)	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たが、国内客の人流は回復傾向にあることから、地価の下落率は縮小している。
大阪府大阪市梅田地区 (価格順位全国(商業地)6位) (価格順位大阪圏(商業地)1位)	北5-2 [商業地] 大阪駅近接	22,000,000 円/m ² 2.2%下落 (4.7%下落)	オフィス需要は比較的堅調であり、また、人流・消費等で一部持ち直しの動きがみられることから、地価の下落率は縮小している。
愛知県名古屋市中村区 (価格順位全国(商業地)8位) (価格順位名古屋圏(商業地)1位)	中村5-1 [商業地] 地下鉄名古屋駅 近接	18,800,000 円/m ² 2.2%上昇 (5.1%上昇)	名駅前では比較的需要が堅調で、周辺では再開発事業も進行していることから、地価の上昇が継続している。

郊外部の住宅地における地価動向			
地区	基準地・所在地	地価の動向	価格形成要因等
北海道江別市 (地価上昇率(住宅地)全国4位) (地価上昇率(住宅地)地方圏4位)	江別-10 [住宅地] 野幌駅 850m	55,500 円/m ² 25.3%上昇 (15.7%上昇)	札幌市中心部の地価上昇や供給不足等による相対的な割安感から需要が旺盛であり、地価の上昇が継続している。
宮城県富谷市 (地価上昇率(住宅地)宮城県1位)	富谷-1 [住宅地] 泉中央駅 5.5km	68,300 円/m ² 13.8%上昇 (6.2%上昇)	仙台市に隣接した、住環境が良好で商業施設が充実する利便性が良好な地区では、若い世帯からの住宅需要が旺盛であり、地価の上昇が継続している。
茨城県つくばみらい市 (地価上昇率(住宅地)東京圏1位)	つくばみらい-1 [住宅地] みらい平駅 470m	103,000 円/m ² 10.8%上昇 (2.2%上昇)	つくばエクスプレス線沿線で住環境が良好な新興住宅地では、転入者も多く、住宅需要が堅調であることから、地価の上昇が継続している。
神奈川県茅ヶ崎市 (地価上昇率(住宅地)神奈川県1位)	茅ヶ崎-7 [住宅地] 辻堂駅 650m	270,000 円/m ² 5.9%上昇 (2.4%上昇)	都心部への交通利便性が良好で、大型商業施設等が充実し住環境に優れた湘南エリアでは、転入者も多く、住宅需要が堅調であることから、地価の上昇が継続している。

長野県軽井沢町 (地価上昇率(住宅地)長野県1位・2位)	軽井沢-1 [住宅地] 軽井沢駅 2.0km	126,000 円/㎡ 12.5%上昇 (10.9%上昇)	首都圏に近い日本を代表するリゾート地として人気がある軽井沢では、首都圏の高所得者層の別荘地需要のみならず、生活スタイルの変化による移住や二地域居住の需要が増加していることから、地価の上昇が継続している。
	軽井沢-6 [住宅地] 軽井沢駅 2.5km	76,000 円/㎡ 13.4%上昇 (13.6%上昇)	

インフラ整備、再開発事業等がみられる地域における地価動向

地区	基準地・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(商業地)全国1位)	北広島 5-4 [商業地] 北広島駅 800m	55,000 円/㎡ 25.0%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、繁華性向上が期待されるほか、マンション用地としての需要も高く、地価は高い上昇をみせている。
千葉県木更津市 (地価上昇率(商業地)全国6位) (地価上昇率(商業地)東京圏1位)	木更津 5-5 [商業地] 巖根駅 2.5km	69,500 円/㎡ 19.8%上昇 (3.4%上昇)	多機能複合型都市として整備中のかずさアクアシティでは、商業施設の開業や住宅整備等、発展期待から店舗需要が堅調であり、地価は高い上昇をみせている。
埼玉県さいたま市大宮区 (地価上昇率(商業地)埼玉県1位・2位) (価格順位(商業地)埼玉県1位・2位)	さいたま大宮 5-1 [商業地] 大宮駅 300m	2,200,000 円/㎡ 5.3%上昇 (0.0%)	JR 大宮駅東口周辺では本年4月に再開発事業による複合施設がオープンしており、西口周辺では再開発事業が進展し、更なる繁華性の向上が期待されることから、地価は上昇に転じた。
	さいたま大宮 5-3 [商業地] 大宮駅 250m	2,620,000 円/㎡ 4.4%上昇 (0.4%下落)	
福井県福井市 (地価上昇率(商業地)福井県1位)	福井 5-18 [商業地] 福井駅 240m	160,000 円/㎡ 6.7%上昇 (0.7%上昇)	福井駅周辺の再開発事業が進捗していることに加え、北陸新幹線延伸への期待感もあり、地価の上昇が継続している。
岡山県岡山市 (地価上昇率(商業地)岡山県1位) (価格順位(商業地)岡山県1位)	北 5-2 [商業地] 岡山駅 430m	1,720,000 円/㎡ 9.6%上昇 (3.3%上昇)	岡山駅周辺では大型商業施設のリニューアル、複合商業施設の開業等により繁華性が向上しており、更に駅前再開発事業による発展期待等により、事務所やマンション等の需要が見られることから、地価の上昇が継続している。
福岡市博多区博多駅周辺 (地価上昇率(商業地)福岡県1位)	福岡博多 5-13 [商業地] 博多 650m	1,210,000 円/㎡ 17.5%上昇 (12.0%上昇)	高機能オフィスへの建替えを後押しする博多コネクティッドが進行中の博多駅周辺では、割安感のあるエリアにもオフィス需要が波及していることから、地価の上昇が継続している。

長崎県長崎市 (地価上昇率(商業地)長崎県 1位)	長崎 5-14 [商業地] 長崎駅 330m	612,000 円/㎡ 8.9%上昇 (8.5%上昇)	長崎駅周辺は、本年 9 月の西九州新幹線開業を控え、駅周辺整備も進んでおり、地価の上昇が継続している。
------------------------------	------------------------------	-----------------------------------	---

繁華街の地価動向			
地区	基準地・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	中央 5-15 [商業地] 銀座駅 360m	6,000,000 円/㎡ 2.3%下落 (9.0 下落)	人流は回復傾向にあるものの、会食需要が減退しており、店舗の収益性が低下していることから、地価の下落が継続している。
東京都新宿区歌舞伎町地区	新宿 5-1 [商業地] 新宿駅 340m	6,970,000 円/㎡ 0.0% (10.1%下落)	人流は回復傾向にあり、歌舞伎町のメインストリートであるセントラルロードに立地する希少性から需要は底堅く、さらに、周辺で高層複合施設の開発も進展しており、地価は横ばいに転じた。
東京都台東区上野地区	台東 5-18 [商業地] 上野駅 130m	9,280,000 円/㎡ 0.9%上昇 (2.1%下落)	人流は回復傾向にあり、上野駅前の希少性から需要は底堅く、新型コロナ収束後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。
東京都港区赤坂地区	港 5-2 [商業地] 赤坂見附駅 220m	3,000,000 円/㎡ 1.7%上昇 (2.0%下落)	人流は回復傾向にあり、新型コロナ収束後の需要回復に対する市場の期待感及び周辺の高層複合施設の開発への期待感から、地価は上昇に転じた。
石川県金沢市片町地区	金沢 5-4 [商業地] 金沢駅 2.3km	390,000 円/㎡ 0.0% (7.1%下落)	まん延防止等重点措置の解除以降は飲食店などの客足が増えつつあり、新規出店やホテル開業等もみられ、店舗等の需要が徐々に回復しており、地価は横ばいに転じた。
大阪府大阪市なんば地区 (地価下落率(商業地)大阪府 1位)	中央 5-1 [商業地] なんば駅 150m	4,290,000 円/㎡ 2.9%下落 (16.6%下落)	人流は回復傾向にあるものの、飲食需要は減退しており、店舗の収益性が低下していることから、地価の下落が継続している。
福岡県福岡市中洲地区	博多 5-6 [商業地] 中洲川端 250m	1,930,000 円/㎡ 1.0%上昇 (2.1%下落)	歓楽街の中洲においては、大型店舗の出店需要は回復していないものの、小規模な店舗に対する出店需要が戻りつつあるため、地価は上昇に転じた。

沖縄県那覇市	那覇 5-8 [商業地] 県庁前 150m	605,000 円/㎡ 3.6%上昇 (1.0%下落)	国際通りに近い飲食点街では、コロナ禍の自粛緩和に伴う店舗利用者の増加や国内来訪者回復への期待感から出店需要が回復傾向であり、地価は上昇に転じた。
--------	-----------------------------	-----------------------------------	--

観光地の地価動向			
地区	基準地・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 5-23 [商業地] 浅草駅 230m	1,210,000 円/㎡ 4.3%上昇 (1.7%下落)	国内来訪客は回復傾向にあり、浅草地区の希少性から需要は底堅く、新型コロナ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。
神奈川県鎌倉市	鎌倉 5-1 [商業地] 鎌倉駅接面	1,780,000 円 /㎡ 4.7%上昇 (0.6%下落)	国内来訪客は回復傾向にあり、新型コロナ収束後を見据えた新規出店が散見される等、鎌倉駅周辺の店舗需要等は回復しており、地価は上昇に転じた。
神奈川県箱根町	箱根 5-1 [商業地] 箱根湯本駅 50m	379,000 円 /㎡ 2.7%上昇 (2.6%下落)	箱根の玄関口である箱根湯本駅周辺では国内来訪客が多く訪れており、立地条件が良好なエリアの店舗需要は回復傾向にあるため、地価は上昇に転じた。
静岡県熱海市 (地価上昇率(商業地)静岡県 1位)	熱海 5-1 [商業地] 熱海駅 300m	194,000 円/㎡ 10.2%上昇 (6.0%上昇)	首都圏からのアクセス良好な温泉リゾート地で、国内来訪客の回復によって熱海駅周辺の店舗需要が高まっていることから、地価の上昇が継続している。
岐阜県高山市	高山 5-4 [商業地] 高山駅 770m	276,000 円/㎡ 3.2%下落 (10.9%下落)	国内来訪客は回復傾向にあり、周辺では国内外資本によるホテル建設等の動きも見られるが、インバウンドの影響が大きい地域であるため、地価の下落が継続している。
京都府京都市東山地区	東山 5-1 [商業地] 祇園四条 300m	3,300,000 円/㎡ 4.8%上昇 (2.2%下落)	四条通沿いに立地する希少性から需要は底堅く、国内来訪客が回復傾向であり、更なる今後の需要回復に対する期待感もあり、地価は上昇に転じた。
大阪府大阪市道頓堀地区 (価格順位(商業地)全国 9位)	中央 5-3 [商業地] なんば駅 230m	18,700,000 円/㎡ 1.6%下落 (18.5%下落)	国内来訪客等は回復傾向にあり、店舗需要が戻りつつあるが、インバウンドの影響が大きい地域であるため、地価の下落が継続している。