

## V. 特徴的な地価動向が見られた各地点の状況

三大都市圏の最高価格及び最大上昇変動率地点の地価動向			
地区	標準地・所在地	地価の動向	価格形成要因等
東京都港区赤坂地区  (価格順位(住宅地) 全国1位) (価格順位(住宅地) 東京圏1位)	港-4 [住宅地] 溜池山王駅 420m	5,120,000 円/㎡ 2.4%上昇 (3.3%上昇)	住宅需要は引き続き堅調で、高級分譲マンションが供給される優良住宅地域のマンション用地需要は高く、地価の上昇が継続している。
千葉県木更津市  (地価上昇率(住宅地) 東京圏1位)	木更津-38 [住宅地] 袖ヶ浦駅 2.1km	60,700 円/㎡ 20.9%上昇 (6.1%上昇)	東京湾アクアラインを利用した都心へのアクセスが良好であることや再開発事業の進展による生活利便性向上への期待感から、住宅需要が旺盛となり、地価は高い上昇を見せている。
東京都中央区 銀座地区  (価格順位(商業地) 全国1位) (価格順位(商業地) 東京圏1位)	中央5-22 [商業地] 銀座駅近接	53,800,000 円/㎡ 1.5%上昇 (1.1%下落)	富裕層による消費が好調であることから店舗の収益性は回復傾向となっている。また、今後の訪日外国人観光客の本格的な回復への期待感もあり、地価は上昇に転じた。
神奈川県横浜市西区  (地価上昇率(商業地) 東京圏1位)	横浜西5-6 [商業地] 桜木町駅 400m	2,600,000 円/㎡ 13.5%上昇 (4.1%上昇)	みなとみらい地区は、企業・ホテル・大学の進出が見られるなど商業集積が進み、繁華性が向上していることから、地価は高い上昇を見せている。
大阪府大阪市福島区  (価格順位(住宅地) 大阪圏1位)	大阪福島-7 [住宅地] 新福島駅 450m	1,160,000 円/㎡ 7.4%上昇 (2.9%上昇)	大阪駅徒歩圏の交通利便性に優れたマンション用地への需要は高く、地価の上昇が継続している。
奈良県奈良市 大和西大寺駅周辺  (地価上昇率(住宅地) 大阪圏1位)	奈良-53 [住宅地] 大和西大寺駅 350m	320,000 円/㎡ 10.3%上昇 (4.3%上昇)	大和西大寺駅周辺では、南北自由通路の開通や駅前広場の整備、区画整理事業の進展等により利便性が向上していることからマンション用地への需要は高く、地価は高い上昇を見せている。
大阪府大阪市北区 梅田地区  (価格順位(商業地) 大阪圏1位)	大阪北5-28 [商業地] 大阪駅近接	22,400,000 円/㎡ 1.4%上昇 (3.5%下落)	オフィス需要は堅調であり、店舗・ホテルの収益性は人流回復により、回復傾向となっている。また、周辺では再開発事業が進展しており、発展期待感もあることから、地価は上昇に転じた。

大阪府堺市美原区 (地価上昇率(商業地)大阪圏1位)	堺美原 5-1 [商業地] 河内松原駅 5.1 km	125,000 円/㎡ 13.6%上昇 (1.9%上昇)	国道 309 号線沿いの路線商業地域に位置しており、近隣で大型商業施設が開業したことによる繁華性の向上及び地域の発展期待から、地価は高い上昇を見せている。
愛知県名古屋市 (価格順位(住宅地)名古屋圏1位)	名古屋中-2 [住宅地] 伏見駅 500m	1,700,000 円/㎡ 8.3%上昇 (12.1%上昇)	名古屋市都心のオフィスや繁華街に隣接した利便性の高い地域で、マンション用地としての需要が高く、供給が限定的であることから、地価の上昇が継続している。
愛知県名古屋市 (価格順位(住宅地)名古屋圏3位) (地価上昇率(住宅地)名古屋圏1位)	名古屋東-8 [住宅地] 久屋大通駅 640m	1,300,000 円/㎡ 18.2%上昇 (15.8%上昇)	名古屋市都心にありながら、閑静な住環境が得られることからマンション用地としての需要が高く、供給が限定的であることから、地価の上昇が継続している。
愛知県名古屋市 名古屋駅周辺 (価格順位(商業地)名古屋圏1位)	名古屋中村 5-2 [商業地] 名古屋駅近接	19,000,000 円/㎡ 2.7%上昇 (1.6%上昇)	オフィス需要は堅調であり、店舗の収益性は回復傾向にある。周辺では再開発事業が進展しており、発展期待感もあり、地価の上昇が継続している。
愛知県名古屋市 (地価上昇率(商業地)名古屋圏1位)	名古屋東 5-1 [商業地] 久屋大通駅 210m	1,400,000 円/㎡ 13.8%上昇 (11.8%上昇)	名古屋市都心の久屋大通に面した店舗、事務所、マンション用地としての需要が高い地域であり、供給が限定的であることから、地価の上昇が継続している。

### 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
北海道江別市 (地価上昇率(全用途)全国5位) (地価上昇率(住宅地)全国5位) (地価上昇率(住宅地)地方圏5位) (地価上昇率(住宅地)北海道5位)	江別-2 [住宅地] 江別駅 2.3km	11,100 円/㎡ 29.1%上昇 (17.8%上昇)	札幌市内及び江別市内中心部の地価上昇や宅地供給不足により、相対的な割安感のある市外縁部へ需要が波及しており、地価は高い上昇を見せている。
茨城県つくばみらい市 (地価上昇率(住宅地)東京圏2位) (地価上昇率(住宅地)茨城県1位)	つくばみらい-4 [住宅地] みらい平駅 1.0 km	76,600 円/㎡ 12.0 上昇 (6.9%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。
東京都中野区 (地価上昇率(住宅地)東京都4位)	中野-1 [住宅地] 中野駅 820m	720,000 円/㎡ 7.5%上昇 (3.4%上昇)	中野駅徒歩圏内で都心部への交通利便性が良好であり、住宅需要は堅調で、駅周辺での再開発等の複数の事業の進展による利便性向上の期待感もあって、地価の上昇が継続している。

東京都足立区 (地価上昇率(住宅地) 東京都 1位)	足立-21 [住宅地] 綾瀬駅 80m	845,000 円/m <sup>2</sup> 8.1%上昇 (5.0%上昇)	綾瀬駅への接近性に優れるなど、利便性が高いマンション用地への需要は旺盛であり、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) 東京圏 7位) (地価上昇率(住宅地) 神奈川県 1位)	茅ヶ崎-14 [住宅地] 辻堂駅 650m	288,000 円/m <sup>2</sup> 10.8%上昇 (2.8%上昇)	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、都心部への交通利便性が比較的良好で、転入者も多く、住宅需要が堅調であることから、地価は高い上昇を見せている。
愛知県東海市 (地価上昇率(住宅地) 名古屋圏 4位) (地価上昇率(住宅地) 愛知県 4位)	東海-11 [住宅地] 太田川駅 350m	117,000 円/m <sup>2</sup> 13.6%上昇 (3.0%上昇)	名古屋市への交通利便性に優れ、名古屋中心部と比較して相対的に価格水準が低く、住環境も良好であることから、需要が高く、地価の上昇が継続している。

### 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
北海道富良野市	富良野-201 [住宅地] 富良野駅 2.6km	38,700 円/m <sup>2</sup> 22.1%上昇 (17.8%上昇)	他のリゾートエリアと比較して相対的な割安感があることから、海外からの投資需要が堅調であり、地価の上昇が継続している。
北海道倶知安町	倶知安-3 [住宅地] 倶知安駅 6.5km	156,000 円/m <sup>2</sup> 3.3%上昇 (11.9%上昇)	別荘地需要は底堅いものの、インバウンド需要の減退により、海外からの投資意欲にやや鈍化が見られたことから、地価の上昇率は縮小した。
長野県軽井沢町 【軽井沢 - 1】 (価格順位(住宅地) 長野県 7位) (地価上昇率(住宅地) 長野県 2位) 【軽井沢 - 3】 (価格順位(住宅地) 長野県 1位) (地価上昇率(住宅地) 長野県 3位)	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	80,000 円/m <sup>2</sup> 11.9%上昇 (10.2%上昇)  133,000 円/m <sup>2</sup> 11.8%上昇 (11.2 上昇)	首都圏の高所得者層を中心とする別荘地需要に加え、生活様式の変化に伴い、移住などを目的とする需要も増加しており、地価の上昇が継続している。
長野県白馬村 (地価上昇率(住宅地) 長野県 1位)	白馬-1 [住宅地] 白馬駅 2.9km	13,300 円/m <sup>2</sup> 12.7%上昇 (16.8%上昇)	国内富裕層を中心に、別荘地需要が引き続き堅調であり、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
北海道札幌市札幌駅周辺  (価格順位(商業地)北海道1位) (価格順位(商業地)地方圏4位)	札幌中央5-34 [商業地] さっぽろ駅近接	6,050,000円/m <sup>2</sup> 8.6%上昇 (4.1%上昇)	札幌駅周辺では、令和12年度末開業予定の北海道新幹線延伸事業に合わせて、再開発事業が進捗中であり、繁华性向上の期待感から、地価の上昇が継続している。
北海道北広島市  [北広島-1] (地価上昇率(全用途)全国1位) [北広島-4] (地価上昇率(全用途)全国2位) [北広島5-2] (地価上昇率(商業地)全国1位)	北広島-1 [住宅地] 北広島駅1.5km	59,800円/m <sup>2</sup> 30.0%上昇 (26.0%上昇)	札幌市内の地価上昇や宅地供給不足により需要が波及しており、また、北海道ボールパークFビレッジ事業に伴う道路整備の進展や新駅設置計画、北広島駅西口再開発事業等による利便性・繁华性向上の期待感もあることから、地価は高い上昇を見せている。
	北広島-4 [住宅地] 北広島駅800m	60,800円/m <sup>2</sup> 29.4%上昇 (23.7%上昇)	
	北広島5-2 [商業地] 北広島駅150m	86,000円/m <sup>2</sup> 28.4%上昇 (19.6%上昇)	
京都府京都市下京区 京都駅周辺  (地価上昇率(商業地)大阪圏2位) (地価上昇率(商業地)京都府1位)	京都下京5-17 [商業地] 京都駅620m	1,170,000円/m <sup>2</sup> 13.6%上昇 (6.4%上昇)	京都駅周辺では、京都中央郵便局の建替え計画や、京都市立芸大の移転建設などの再開発事業による繁华性向上への期待感から、地価は高い上昇を見せている。
広島県広島市南区  (価格順位(商業地)広島県4位) (地価上昇率(商業地)広島県4位)	広島南5-9 [商業地] 広島駅150m	2,330,000円/m <sup>2</sup> 7.9%上昇 (3.8%上昇)	広島駅南口広場再整備事業や駅ビルの建替えの進展による発展期待感から、地価の上昇が継続している。
熊本県菊池郡菊陽町 熊本県菊池郡大津町  [菊陽-2] (地価上昇率(住宅地)熊本県1位) [菊陽5-1] (地価上昇率(商業地)熊本県1位) [熊本大津5-1] (地価上昇率(商業地)熊本県2位)	菊陽-2 [住宅地] 光の森駅500m	65,000円/m <sup>2</sup> 20.8%上昇 (3.9%上昇)	菊陽町周辺の利便性が良好な地域では、住宅需要は堅調であったところに、世界最大手半導体メーカーの菊陽町への進出があり、共同住宅や事務所等の需要が急激に増加していることから、地価は高い上昇を見せている。
	菊陽5-1 [商業地] 三里木駅100m	73,000円/m <sup>2</sup> 21.7%上昇 (4.3%上昇)	
	熊本大津5-1 [商業地] 肥後大津駅500m	57,800円/m <sup>2</sup> 16.8%上昇 (3.1%上昇)	

## 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  (地価上昇率(商業地)東京都1位)	台東5-5 [商業地] つくばエクスプレス浅草駅 160m	1,740,000円/m <sup>2</sup> 8.8%上昇 (1.3%上昇)	国内観光客は回復傾向にあり、今後の訪日外国人観光客の本格的な回復への期待感もあり、地価の上昇が継続している。

<p>石川県金沢市 武蔵町地区</p> <p>(価格順位(商業地)石川県3位)</p>	<p>金沢 5-11 [商業地] 金沢駅 1.3km</p>	<p>700,000 円/m<sup>2</sup> 1.4%上昇 (2.1%下落)</p>	<p>国内観光客の回復や近隣の百貨店の改装効果等により繁華性の向上が見られ、今後の訪日外国人観光客の回復期待感もあって、地価は上昇に転じた。</p>
<p>静岡県熱海市 熱海銀座周辺</p> <p>(地価上昇率(商業地)静岡県1位)</p>	<p>熱海 5-1 [商業地] 熱海駅 1.1km</p>	<p>182,000 円/m<sup>2</sup> 11.7%上昇 (5.2%上昇)</p>	<p>市内中心部を周遊する観光客が増加したことから、店舗等の需要が高まっており、かつ供給が限定的であることから、地価の上昇が継続している。</p>
<p>岐阜県高山市 古い町並地区</p>	<p>高山 5-1 [商業地] 高山駅 770m</p>	<p>279,000 円/m<sup>2</sup> 1.8%上昇 (9.6%下落)</p>	<p>国内観光客が大幅に回復しており、周辺でのホテル開発の再開や、今後の訪日外国人観光客の回復期待感もあり、地価は上昇に転じた。</p>
<p>京都府京都市東山区 祇園地区</p> <p>(価格順位(商業地)京都府6位) (地価上昇率(商業地)京都府9位)</p>	<p>京都東山 5-7 [商業地] 祇園四条駅 300m</p>	<p>3,400,000 円/m<sup>2</sup> 6.3%上昇 (0.0%)</p>	<p>四条通沿いに立地する希少性から需要は底堅く、国内観光客は回復傾向であり、今後の訪日外国人観光客の回復に対する期待感が大きいことから、地価は横ばいから上昇に転じた。</p>
<p>大阪府大阪市中央区 道頓堀地区</p> <p>[大阪中央 5-2] (価格順位(商業地)大阪圏2位) (価格順位(商業地)大阪府2位)</p>	<p>大阪中央 5-2 [商業地] なんば駅 230m</p> <p>大阪中央 5-19 [商業地] なんば駅 260m</p>	<p>18,800,000 円/m<sup>2</sup> 0.0% (10.9%下落)</p> <p>4,950,000 円/m<sup>2</sup> 1.0%上昇 (15.5%下落)</p>	<p>インバウンド需要減退の影響により、地価は大幅な下落となっていたが、国内観光客の回復や、今後の訪日外国人観光客の回復期待感もあり、地価は横ばい又は上昇に転じた。</p>
<p>奈良県奈良市</p> <p>(価格順位(商業地)奈良県1位) (地価上昇率(商業地)奈良県1位)</p>	<p>奈良 5-1 [商業地] 近鉄奈良駅近接</p>	<p>765,000 円/m<sup>2</sup> 6.3%上昇 (1.4%下落)</p>	<p>奈良公園等の国内観光客は回復傾向となっており、今後の訪日外国人観光客の回復期待感もあり、地価は上昇に転じた。</p>
<p>島根県出雲市</p> <p>(地価上昇率(商業地)島根県3位)</p>	<p>出雲 5-201 [商業地] 出雲大社前駅 290m</p>	<p>60,300 円/m<sup>2</sup> 0.7%上昇 (0.2%下落)</p>	<p>出雲大社の観光客数はコロナ禍前の水準に戻りつつあり、周辺では新規出店も見られ、店舗等の需要が回復傾向にあることから、地価は上昇に転じた。</p>
<p>広島県廿日市市 宮島地区</p>	<p>廿日市 5-2 [商業地] 宮島棧橋駅 500m</p>	<p>191,000 円/m<sup>2</sup> 3.2%上昇 (1.6%下落)</p>	<p>世界遺産の宮島では、観光客数が回復傾向にあり、令和4年12月に大鳥居の改修工事も完了し、今後の更なる観光客の回復期待感から、地価は上昇に転じた。</p>
<p>愛媛県松山市 道後温泉地区</p> <p>(価格順位(商業地)愛媛県4位) (地価上昇率(商業地)愛媛県6位)</p>	<p>松山 5-201 [商業地] 道後温泉駅 230m</p>	<p>336,000 円/m<sup>2</sup> 0.9%上昇 (0.0%)</p>	<p>観光客向けの店舗需要は底堅く、また、宿泊客数はコロナ禍前の水準近くまで回復したことから、地価は横ばいから上昇に転じた。</p>

### 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	1,280,000 円/m <sup>2</sup> 4.1%上昇 (1.6%下落)	人流回復に伴い店舗需要が回復傾向となっており、更に、すすきの駅前複合開発事業による集客力向上の期待感から地価は上昇に転じた。
	札幌中央 5-21 [商業地] すすきの駅 300m	665,000 円/m <sup>2</sup> 4.7%上昇 (0.8%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	560,000 円/m <sup>2</sup> 0.9%下落 (5.0%下落)	人流が回復しておらず、出店意欲の減退が続いていることから、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	698,000 円/m <sup>2</sup> 1.0%下落 (5.4%下落)	
東京都中央区 銀座 8 丁目地区	中央 5-53 [商業地] 新橋駅 200m	13,500,000 円/m <sup>2</sup> 0.0% (5.6%下落)	会食需要はコロナ禍前の状況に戻っていないが、人流は回復傾向にあり、飲食関連の店舗需要にも回復の兆しがみられることから、地価は横ばいに転じた。
東京都港区 新橋地区	港 5-32 [商業地] 新橋駅 駅前広場接面	10,100,000 円/m <sup>2</sup> 2.1%上昇 (1.1%下落)	駅前広場に接面する希少性の高い立地で、人流回復に伴い店舗需要が回復傾向となっており、地価は上昇に転じた。
東京都新宿区 歌舞伎町地区	新宿 5-25 [商業地] 新宿駅 600m	2,030,000 円/m <sup>2</sup> 1.0%上昇 (0.0%)	人流は回復傾向にあり、また、周辺で高層複合施設の開発も進展していることから、地価は上昇に転じた。

### 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
千葉県柏市  〔柏 9-1〕 (価格順位 (工業地) 千葉県 8 位) (地価上昇率 (工業地) 全国 3 位) (地価上昇率 (工業地) 東京圏 2 位) (地価上昇率 (工業地) 千葉県 2 位) 〔柏 9-3〕 (地価上昇率 (工業地) 全国 2 位) (地価上昇率 (工業地) 東京圏 1 位) (地価上昇率 (工業地) 千葉県 1 位)	柏 9-1 [工業地] 柏たなか駅 1.1km	163,000 円/m <sup>2</sup> 20.7%上昇 (7.1%上昇)	国道 16 号及び常磐自動車道へのアクセスが良好であり、都内との相対的な割安感から、需要が旺盛となっており、地価は高い上昇を見せている。
	柏 9-3 [工業地] 柏の葉キャンパス駅 2.8km	120,000 円/m <sup>2</sup> 21.2%上昇 (5.8%上昇)	

<b>千葉県市川市</b> <b>千葉県船橋市</b>  [市川 9-1] (価格順位 (工業地) 千葉県 1位) [市川 9-4] (価格順位 (工業地) 千葉県 3位) [市川 9-1、市川 9-4、船橋 9-2] (地価上昇率 (工業地) 全国 4位) (地価上昇率 (工業地) 東京圏 3位) (地価上昇率 (工業地) 千葉県 3位)	市川 9-1 [工業地] 市川塩浜 1.2km	252,000 円/m <sup>2</sup> 20.0%上昇 (20.0%上昇)	千葉湾岸エリアの工業地域は、都内への交通利便性が良好であり、更に、都区部との相対的な割安感から需要は旺盛であり、かつ供給が限定的であることから、地価の上昇が継続している。
	市川 9-4 [工業地] 二俣新町 550m	228,000 円/m <sup>2</sup> 20.0%上昇 (19.5%上昇)	
	船橋 9-2 [工業地] 船橋 2.1km	126,000 円/m <sup>2</sup> 20.0%上昇 (19.3%上昇)	
<b>兵庫県尼崎市</b>  (地価上昇率 (工業地) 大阪圏 1位) (地価上昇率 (工業地) 兵庫県 1位)	尼崎 9-5 [工業地] 出屋敷駅 670m	155,000 円/m <sup>2</sup> 17.4%上昇 (8.2%上昇)	阪神間に立地し、交通利便性が良好な流通業務地に対する需要は旺盛であり、かつ供給が限定的であることから、地価は高い上昇を見せている。
<b>福岡県福岡市東区</b> <b>福岡県福岡市博多区</b>  [福岡東 9-5] (価格順位 (工業地) 福岡県 4位) (地価上昇率 (工業地) 福岡県 1位) [福岡博多 9-2] (価格順位 (工業地) 福岡県 3位) (地価上昇率 (工業地) 福岡県 2位)	福岡東 9-5 [工業地] 柚須駅 500m	137,000 円/m <sup>2</sup> 18.1%上昇 (16.0%上昇)	市内中心部や空港に近い交通利便性に優れた地域では、小規模な画地を含め物流施設用地の需要は非常に旺盛であり、かつ供給が極めて限定的であることから、地価の上昇が継続している。
	福岡博多 9-2 [工業地] 吉塚駅 1.0km	152,000 円/m <sup>2</sup> 17.8%上昇 (13.2%上昇)	
<b>沖縄県糸満市</b>  (地価上昇率 (工業地) 全国 1位) (価格順位 (工業地) 沖縄県 4位) (地価上昇率 (工業地) 沖縄県 1位)	糸満 9-1 [工業地] 西崎第二団地前停 1.0km	99,100 円/m <sup>2</sup> 25.9%上昇 (28.4%上昇)	豊見城・糸満道路の開通やその後の4車線化等、道路インフラ整備により那覇空港や那覇港へのアクセスが飛躍的に向上したことから、物流施設需要が旺盛となっており、那覇市北部や豊見城市の工業地と比較した相対的な割安感から、地価は高い上昇を見せている。