

V. 特徴的な地価動向が見られた各地点の状況

(※上段の変動率は令和5年都道府県地価調査、下段は令和4年都道府県地価調査。)

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	基準地・所在地	地価の動向	価格形成要因等
東京都港区 (価格順位(住宅地)全国1位)	港-10 [住宅地] 溜池山王駅 420m	5,240,000 円/m ² 4.0%上昇 (3.5%上昇)	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引き続き堅調で、地価の上昇が継続している。
千葉県我孫子市 (地価上昇率(住宅地)東京圏1位)	我孫子-3 [住宅地] 我孫子駅 620m	121,000 円/m ² 18.6%上昇 (3.8%上昇)	常磐線沿線及び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地域へ需要が波及しており、地価は高い上昇を見せている。
京都府京都市上京区 京都御所西地区 (価格順位(住宅地)大阪圏1位)	上京-3 [住宅地] 丸太町駅 450m	680,000 円/m ² 2.3%上昇 (2.3%上昇)	京都御所西側に位置し、良好な居住環境と優れた交通利便性から、富裕層を中心とした住宅需要は堅調であり、地価の上昇が継続している。
大阪府大阪市福島区 (地価上昇率(住宅地)大阪圏1位)	福島-3 [住宅地] 福島駅 800m	470,000 円/m ² 6.6%上昇 (3.8%上昇)	再開発の進むうめきた2期地区に近く、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。
愛知県名古屋市中区 (価格順位(住宅地)名古屋圏1位) (地価上昇率(住宅地)名古屋圏1位)	中-1 [住宅地] 丸の内駅 350m	1,630,000 円/m ² 16.4%上昇 (16.7%上昇)	名古屋市中心部の生活利便性良好な地域におけるマンション用地需要は旺盛であり、地価は高い上昇が継続している。
東京都中央区銀座地区 (価格順位(商業地)全国1位)	中央 5-13 [商業地] 銀座一丁目駅 近接	40,100,000 円/m ² 2.0%上昇 (0.5%下落)	富裕層による高額品等の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。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 みなとみらい地区 (価格順位(商業地)神奈川県10位) (地価上昇率(商業地)東京圏1位)	西 5-10 [商業地] 横浜駅 950m	2,550,000 円/m ² 24.4%上昇 (9.6%上昇)	周辺では、企業・ホテル・大学・複合商業施設が進出するなど都市機能の集積が進み、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。

大阪府大阪市北区梅田地区 <small>(価格順位(商業地)全国6位) (価格順位(商業地)大阪圏1位)</small>	北5-2 [商業地] 大阪駅近接	23,000,000円/m ² 4.5%上昇 (2.2%下落)	オフィスの賃貸需要及び投資需要は安定しており、店舗・ホテルの収益性は人流回復により回復傾向である。また、周辺ではうめきた2期地区の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。
大阪府大阪市福島区 <small>(地価上昇率(商業地)大阪圏1位)</small>	福島5-3 [商業地] 福島駅530m	1,160,000円/m ² 11.5%上昇 (4.0%上昇)	交通利便性に優れ、周辺ではうめきた2期地区の再開発事業が進展し、発展期待感もあるうえ、マンション需要とも競合し、地価は高い上昇を見せている。
愛知県名古屋市中村区 <small>(価格順位(商業地)名古屋圏1位)</small>	中村5-1 [商業地] 地下鉄名古屋駅 近接	19,200,000円/m ² 2.1%上昇 (2.2%上昇)	名駅周辺における店舗、オフィス需要は堅調であり、駅前広場再整備等の進展による発展期待感もあり、地価の上昇が継続している。
愛知県名古屋市中区 <small>(価格順位(商業地)名古屋圏6位) (価格順位(商業地)愛知県6位) (地価上昇率(商業地)名古屋圏1位)</small>	中5-12 [商業地] 伏見駅280m	4,450,000円/m ² 14.7%上昇 (5.1%上昇)	堅調なオフィス需要や周辺における各種再開発事業等の進展による発展期待感から、地価は高い上昇を見せている。

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
北海道札幌市手稲区	札幌手稲-1 [住宅地] 稲積公園駅2.5km	64,000円/m ² 20.8%上昇 (15.2%上昇)	札幌市中心部の地価上昇により、市内郊外部へ需要が波及していることから、地価の高い上昇が継続している。
北海道富良野市	富良野-3 [住宅地] 富良野駅2.8km	33,800円/m ² 20.3%上昇 (9.8%上昇)	入国制限の撤廃や円安の影響もあり、外国人による別荘やコンドミニアムなどの需要が大幅に回復しており、地価の上昇が拡大している。
北海道恵庭市 <small>[恵庭-4] (地価上昇率(住宅地)全国4位) [恵庭-5] (地価上昇率(住宅地)全国6位)</small>	恵庭-4 [住宅地] 恵み野駅1.7km	32,500円/m ² 29.0%上昇 (24.8%上昇)	人口集中が進む札幌市から周辺市へ住宅需要が波及しており、札幌市と比較した相対的な割安感からの需要が旺盛となり、地価の高い上昇が継続している。
	恵庭-5 [住宅地] 島松駅650m	33,500円/m ² 28.8%上昇 (25.0%上昇)	

青森県おいらせ町 (地価上昇率(住宅地)青森県1位)	おいらせ-7 [住宅地] 下田駅 2.4km	7,200 円/㎡ 5.9%上昇 (0.0%)	大型商業施設等に近く、生活利便性が良好な住宅地域に存し、相対的な割安感があることから需要は堅調で、地価は上昇に転じた。
茨城県つくばみらい市 (地価上昇率(住宅地)茨城県3位)	つくばみらい-1 [住宅地] みらい平駅 470m	114,000 円/㎡ 10.7%上昇 (10.8%上昇)	つくばエクスプレス沿線で生活利便性及び住環境が良好な新興住宅地域に存し、需要が底堅く、地価の高い上昇が継続している。
東京都中野区	中野-11 [住宅地] 中野駅 820m	743,000 円/㎡ 6.4%上昇 (5.6%上昇)	都心への接近性に優れ、生活利便性にも恵まれた共同住宅地で、需要は堅調であることから、地価の上昇が継続している。
東京都豊島区 (地価上昇率(住宅地)東京都1位)	豊島-8 [住宅地] 大塚駅 550m	770,000 円/㎡ 6.9%上昇 (3.4%上昇)	都心周辺の利便性が高く、住環境も良好な高台の住宅地で、需要は堅調であることから、地価の上昇が継続している。
千葉県市川市 (価格順位(住宅地)千葉県2位) (地価上昇率(住宅地)東京圏5位)	市川-10 [住宅地] 本八幡駅 1.1km	455,000 円/㎡ 14.9%上昇 (5.9%上昇)	利便性が高く、閑静な住宅環境を維持した人気の高い住宅地域に存し、需要は堅調であることから、地価は高い上昇を見せている。
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	300,000 円/㎡ 11.1%上昇 (5.9%上昇)	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。
長野県軽井沢町 [軽井沢-1] (価格順位(住宅地)長野県1位) (地価上昇率(住宅地)長野県2位) [軽井沢-4] (価格順位(住宅地)長野県7位) (地価上昇率(住宅地)長野県5位) [軽井沢-5] (地価上昇率(住宅地)長野県3位) [軽井沢-6] (価格順位(住宅地)長野県5位) (地価上昇率(住宅地)長野県1位)	軽井沢-1 [住宅地] 軽井沢駅 2.0km	141,000 円/㎡ 11.9%上昇 (12.5%上昇)	首都圏の富裕層を中心とする別荘地需要、良好な子育て環境及び生活様式の変化に伴う移住による需要等も増加し、地価の上昇が継続している。
軽井沢-4 [住宅地] 軽井沢駅 900m	80,000 円/㎡ 6.0%上昇 (6.0%上昇)		
軽井沢-5 [住宅地] 信濃追分駅 3.4km	18,000 円/㎡ 11.1%上昇 (7.3%上昇)		
軽井沢-6 [住宅地] 軽井沢駅 2.5km	86,300 円/㎡ 13.6%上昇 (13.4%上昇)		
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-5 [住宅地] 高横須賀駅 580m	131,000 円/㎡ 14.9%上昇 (8.6%上昇)	名古屋市と比較した割安感や名古屋市中心部への交通利便性が良好であることから、名古屋市の住宅需要が波及しており、地価は高い上昇を見せている。
大阪府寝屋川市 (地価上昇率(住宅地)大阪圏6位) (地価上昇率(住宅地)大阪府2位)	寝屋川-10 [住宅地] 京阪寝屋川市駅 800m	158,000 円/㎡ 6.0%上昇 (0.7%上昇)	郊外の交通利便性が良好で居住環境に優れた地域では、大阪市内と比べた割安感から住宅需要は高く、地価の上昇が拡大している。

福岡県大野城市 (地価上昇率(住宅地)福岡県 6位)	大野城-7 [住宅地] 春日原駅 650m	320,000 円/㎡ 14.3%上昇 (9.4%上昇)	複数の鉄道路線駅が近接し、福岡市中心部へのアクセスが良好な地域で、分譲マンション需要が旺盛であるものの、供給不足から地価は高い上昇を見せている。
大分県大分市 (地価上昇率(住宅地)大分県 1位)	大分-11 [住宅地] 坂ノ市駅 1.6km	40,000 円/㎡ 15.3%上昇 (3.3%上昇)	区画整理事業が完了した住宅地域で、付近に令和 6 年春、小学校が新規開校予定であり、生活利便性の向上が見込まれることから、需要が顕著となり、地価は高い上昇を見せている。
沖縄県宮古島市 〔宮古島-3〕 (地価上昇率(住宅地)沖縄県 3位) 〔宮古島-8〕 (地価上昇率(住宅地)沖縄県 4位) 〔宮古島-15〕 (地価上昇率(住宅地)沖縄県 5位) 〔宮古島-16〕 (地価上昇率(住宅地)全国 9位) (地価上昇率(住宅地)沖縄県 2位)	宮古島-3 [住宅地] 宮古自練前停 1.0km	17,500 円/㎡ 23.2%上昇 (22.4%上昇)	島内外からの需要が継続する中で、観光需要の回復により、県外からの移住や別荘需要が高まったことから、島内中心部以外にも需要が波及しており、地価は高い上昇を見せている。
	宮古島-8 [住宅地] 保良停 140m	7,880 円/㎡ 23.1%上昇 (23.1%上昇)	
	宮古島-15 [住宅地] みやげ品店 ふるさと前停 230m	11,500 円/㎡ 21.1%上昇 (3.3%上昇)	
	宮古島-16 [住宅地] 国仲公民館前停 130m	16,000 円/㎡ 28.0%上昇 (5.9%上昇)	
沖縄県恩納村 (地価上昇率(住宅地)全国 5位) (地価上昇率(住宅地)沖縄県 1位)	恩納-1 [住宅地] 真栄田停 230m	24,500 円/㎡ 28.9%上昇 (4.4%上昇)	ダイビング等のスポットである真栄田岬に近い既存集落に存し、県内外からの移住や別荘需要が強く、地価は高い上昇を見せている。

店舗等の需要回復

地区	基準地・所在地	地価の動向	価格形成要因等
青森県青森市 (価格順位(商業地)青森県 2位) (地価上昇率(商業地)青森県 1位)	青森 5-6 [商業地] 青森駅 350m	152,000 円/㎡ 5.6%上昇 (0.0%)	中心部周辺の商業地域は、人流の回復により、賑わいを取り戻しつつある。複合商業施設の開業等により、繁華性が向上しており、地価は上昇に転じた。
福島県郡山市 (価格順位(商業地)福島県 3位) (地価上昇率(商業地)福島県 8位)	郡山 5-11 [商業地] 郡山駅 330m	141,000 円/㎡ 5.2%上昇 (0.0%)	駅前商業地域では、新型コロナの影響により、特に飲食店において収益性の低下が続いていたが、人流が徐々に回復し、令和 5 年 5 月の新型コロナの 5 類移行を経て、更に回復傾向が鮮明になったことから、地価は上昇に転じた。

東京都千代田区	千代田 5-4 [商業地] 秋葉原駅 250m	11,600,000 円/㎡ 3.6%上昇 (0.0%)	多くの家電量販店やゲーム・アニメグッズ販売店等が建ち並ぶ秋葉原駅周辺では、インバウンドを含めた観光客の人流回復に伴い、店舗需要が回復傾向となっていることから、地価は上昇に転じた。
東京都中央区 (〔中央 5-14〕 (価格順位(商業地)全国 2 位))	中央 5-14 [商業地] 銀座駅 150m	28,800,000 円/㎡ 1.8%上昇 (0.7%下落)	富裕層による高額品等の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。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。
	中央 5-15 [商業地] 銀座駅 360m	6,030,000 円/㎡ 0.5%上昇 (2.3%下落)	感染対策が個人等の判断に委ねられたことにより会食需要が戻りつつあることから、店舗の収益性が回復傾向となり、地価は上昇に転じた。
東京都新宿区	新宿 5-1 [商業地] 新宿駅 340m	7,450,000 円/㎡ 6.9%上昇 (0.0%)	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、周辺では高層複合施設が開業しており、今後の発展期待感から、地価は上昇に転じた。
東京都台東区	台東 5-18 [商業地] 上野駅 130m	10,000,000 円/㎡ 7.8%上昇 (0.9%上昇)	上野駅徒歩圏内の飲食店舗を中心とした商業地で、人流増加に伴い店舗需要が高まっていることから、地価の上昇が拡大している。
京都府京都市中京区 河原町通 (価格順位(商業地)京都府 4 位)	中京 5-5 [商業地] 京都河原町駅 400m	4,700,000 円/㎡ 7.6%上昇 (0.5%上昇)	河原町通の繁華性のある商業地で、人流及びインバウンドを含む観光客の回復によって飲食需要が上昇基調にあることから、地価の上昇が拡大している。
福岡県福岡市博多区 中洲地区	福岡博多 5-6 [商業地] 中洲川端駅 250m	2,030,000 円/㎡ 5.2%上昇 (1.0%上昇)	感染対策が個人等の判断に委ねられたことにより人流が回復したことから、飲食店舗等の出店需要は旺盛となっており、地価の上昇が継続している。
福岡県福岡市中央区 天神地区 (価格順位(商業地)福岡県 1 位)	福岡中央 5-15 [商業地] 天神駅 50m	8,800,000 円/㎡ 3.5%上昇 (0.0%)	福岡市のオフィスビルを取得する需要は旺盛で需要は底堅く、地価は上昇に転じた。
熊本県熊本市中央区 (価格順位(商業地)熊本県 1 位)	熊本中央 5-14 [商業地] 熊本駅 2.6 km	2,380,000 円/㎡ 0.4%上昇 (2.1%下落)	下通アーケード内に存し、閉鎖店舗は未だ散見されるものの、新型コロナウイルスの 5 類移行や付近の複合商業施設開業により、人流は顕著に増加しており、需要は回復傾向にあるため、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 5-1] (地価上昇率(商業地)東京都 1位) [台東 5-17] (地価上昇率(商業地)東京都 2位) [台東 5-23] (地価上昇率(商業地)東京都 3位) [台東 5-24] (地価上昇率(商業地)東京都 4位)	台東 5-1 [商業地] 浅草駅 350m	2,540,000 円/㎡ 11.9%上昇 (4.1%上昇)	土産物店や飲食店が建ち並び多くの国内観光客で賑わっている浅草地区では、インバウンドの回復により店舗等の需要が増加傾向にあることから、地価の上昇が拡大している。
	台東 5-17 [商業地] つくばエクスプレス浅草駅 160m	1,840,000 円/㎡ 11.5%上昇 (4.4%上昇)	
	台東 5-23 [商業地] 浅草駅 230m	1,330,000 円/㎡ 9.9%上昇 (4.3%上昇)	
	台東 5-24 [商業地] 田原町駅 270m	2,890,000 円/㎡ 9.9%上昇 (4.0%上昇)	
神奈川県鎌倉市	鎌倉 5-1 [商業地] 鎌倉駅近接	1,960,000 円/㎡ 10.1%上昇 (4.7%上昇)	鎌倉駅周辺では、国内観光客の回復やインバウンドの増加により、店舗需要が回復しており、近年ではホテルの開業が散見される等、繁華性が一層向上していることから、地価の上昇が拡大している。
長野県白馬村 (地価上昇率(商業地)全国 7位) (地価上昇率(商業地)長野県 1位)	白馬 5-2 [商業地] 白馬駅 2.2km	40,100 円/㎡ 27.3%上昇 (13.3%上昇)	インバウンド需要が回復傾向となったことから、外国人向けのホテル建設や高級貸別荘等への需要が旺盛となり、地価の高い上昇が継続している。
岐阜県高山市 [高山 5-1] (地価上昇率(商業地)岐阜県 3位) [高山 5-4] (地価上昇率(商業地)岐阜県 1位)	高山 5-1 [商業地] 高山駅 800m	154,000 円/㎡ 5.5%上昇 (2.0%下落)	インバウンドを含めた観光客の回復傾向を受け、高山市中心部において、用地需要が高まっていることから、新規のホテル計画も複数頭在化し、地価は上昇に転じた。
	高山 5-4 [商業地] 高山駅 770m	303,000 円/㎡ 9.8%上昇 (3.2%下落)	
静岡県熱海市 [熱海 5-1] (地価上昇率(商業地)静岡県 1位) [熱海 5-2] (地価上昇率(商業地)静岡県 2位)	熱海 5-1 [商業地] 熱海駅 300m	220,000 円/㎡ 13.4%上昇 (10.2%上昇)	国内観光客で賑わっている繁華性が高い地域では、インバウンドの増加期感等もあり出店需要が増加していることから、地価は高い上昇を見せている。
	熱海 5-2 [商業地] 熱海駅 1.1km	193,000 円/㎡ 12.9%上昇 (9.6%上昇)	

<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 5 位) (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)</p>	<p>東山 5-1 [商業地] 祇園四条駅 300m</p>	<p>3,680,000 円/m² 11.5%上昇 (4.8%上昇)</p>	<p>四条通沿いに立地する希少性から需要は底堅く、インバウンドを含めた観光客の回復傾向から店舗需要は拡大し、地価は高い上昇を見せている。</p>
<p>京都府京都市中京区 錦市場地区</p> <p>(価格順位(商業地)京都府 8 位) (地価上昇率(商業地)京都府 3 位)</p>	<p>中京 5-11 [商業地] 京都河原町駅 380m</p>	<p>2,100,000 円/m² 9.4%上昇 (-)</p>	<p>京都を代表する市場で認知度も高く、インバウンドを含めた観光客の回復、人流及び消費の回復傾向から店舗需要は拡大し、地価は上昇している。</p>
<p>京都府京都市伏見区 伏見稲荷前</p> <p>(地価上昇率京都府(商業地)8 位)</p>	<p>伏見 5-1 [商業地] 稲荷駅 50m</p>	<p>495,000 円/m² 8.6%上昇 (0.0%)</p>	<p>伏見稲荷大社参道至近でインバウンドを含めた観光客の回復傾向から店舗需要が戻りつつあり、地価は大幅な上昇に転じた。</p>
<p>大阪府大阪市中央区 道頓堀地区</p> <p>(価格順位(商業地)全国 8 位) (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>中央 5-3 [商業地] なんば駅 230m</p>	<p>19,500,000 円/m² 4.3%上昇 (1.6%下落)</p>	<p>道頓堀地区ではインバウンド需要減少の影響が大きく、地価下落が続いていたが、国内外観光客の回復傾向から店舗需要が戻りつつあり、地価は上昇に転じた。</p>
<p>兵庫県姫路市 姫路駅前</p>	<p>姫路 5-1 [商業地] 姫路駅 450m</p>	<p>610,000 円/m² 3.4%上昇 (0.0%)</p>	<p>姫路城へ続く大手前通り沿いでは、国内外観光客の回復傾向から店舗需要が戻りつつあり、地価は上昇に転じた。</p>
<p>奈良県奈良市 近鉄奈良駅前</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 5-2 [商業地] 近鉄奈良駅近接</p>	<p>920,000 円/m² 8.2%上昇 (4.9%上昇)</p>	<p>奈良公園等に近く、インバウンドを含めた観光客の回復から、店舗需要の回復傾向が継続しており、地価の上昇が継続している。</p>
<p>広島県廿日市市</p>	<p>廿日市 5-5 [商業地] 宮島棧橋 750m</p>	<p>130,000 円/m² 5.7%上昇 (1.7%上昇)</p>	<p>世界文化遺産に登録されている宮島は、令和 4 年 12 月に大鳥居の改修工事が完了し、観光客数は回復傾向にあり、今後の更なる回復への期待感から、地価の上昇が継続している。</p>
<p>沖縄県那覇市</p> <p>(価格順位(商業地)沖縄県 7 位) (地価上昇(商業地)沖縄県 6 位)</p>	<p>那覇 5-10 [商業地] 牧志駅 550m</p>	<p>401,000 円/m² 11.7%上昇 (0.6%下落)</p>	<p>各種店舗が建ち並び、地元の人や観光客で賑わうアーケード街「平和通り商店街」に存し、コロナ禍で多くの店舗が休業や廃業を余儀なくされたが、コロナ禍前の賑わいを取り戻し、インバウンドを含めた観光客向け店舗需要の大幅な回復により、地価は大幅な上昇に転じた。</p>

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
北海道札幌市 [札幌中央 5-1] (価格順位(商業地)北海道 1位) [札幌北 5-2] (価格順位(商業地)北海道 2位)	札幌中央 5-1 [商業地] さっぽろ駅近接	4,700,000 円/m ² 9.3%上昇 (7.5%上昇)	札幌駅周辺ビジネス街等のオフィス需要は、空室率の低い状態が継続し、札幌駅北側や北海道新幹線のホームが設置される札幌駅東側などでは再開発計画が進展し、繁华性の向上が期待されることから、地価の上昇が継続している。
	札幌北 5-2 [商業地] 札幌駅 180m	2,570,000 円/m ² 19.5%上昇 (18.1%上昇)	
宮城県仙台市宮城野区 (価格順位(商業地)宮城県 3位) (地価上昇率(商業地)宮城県 1位)	宮城野 5-1 [商業地] 仙台駅 180m	2,400,000 円/m ² 20.0%上昇 (4.2%上昇)	JR 仙台駅東口周辺では、令和 5 年 6 月に大型商業施設がオープンし、ペDESTリアンデッキやバス発着所等も設置され、東北地方の玄関口として更なる繁华性の向上が期待されることから、地価は高い上昇を見せている。
栃木県宇都宮市 [宇都宮-44] (価格順位(住宅地)栃木県 1位) (地価上昇率(住宅地)栃木県 1位)	宇都宮-44 [住宅地] 宇都宮駅 1.0km	149,000 円/m ² 4.2%上昇 (-)	駅に近い区画整然とした交通及び生活利便性、住環境良好な住宅地で需要は堅調であるが、令和 5 年 8 月に開業した LRT(次世代型路面電車システム)による更なる利便性の向上も見込まれ、また、JR 宇都宮駅前の再開発により商業地の繁华性の向上やマンション需要との競合により、地価は上昇している。
	[宇都宮 5-23] (価格順位(商業地)栃木県 1位) (地価上昇率(商業地)栃木県 1位)	宇都宮 5-23 [商業地] 宇都宮駅 380m	
東京都中野区 (地価上昇率(商業地)東京都 7位)	中野 5-7 [商業地] 中野駅 70m	5,630,000 円/m ² 8.9%上昇 (5.9%上昇)	中野駅周辺では、再開発等の複数の事業の進展による繁华性の向上が期待されることから、地価の上昇が継続している。
神奈川県横浜市神奈川区 (価格順位(商業地)神奈川県 4位) (地価上昇率(商業地)東京圏 7位) (地価上昇率(商業地)神奈川県 2位)	神奈川 5-8 [商業地] 横浜駅 150m	4,400,000 円/m ² 14.6%上昇 (9.7%上昇)	横浜駅周辺の繁华性良好な鶴屋町地区では、再開発事業の進展による、更なる繁华性・利便性向上への発展期待感から、地価は高い上昇を見せている。
神奈川県横浜市港北区 (価格順位(商業地)神奈川県 9位) (地価上昇率(商業地)東京圏 8位) (地価上昇率(商業地)神奈川県 3位)	港北 5-1 [商業地] 新横浜駅近接	2,700,000 円/m ² 14.4%上昇 (3.5%上昇)	令和 5 年 3 月に相鉄線・東急線相互乗り入れが開始したことにより交通利便性が向上。更に各種イベントの再開等によって駅利用者が増加したことから店舗等の需要が回復しており、地価は高い上昇を見せている。
石川県小松市 (地価上昇率(商業地)石川県 1位)	小松 5-2 [商業地] 小松駅 300m	95,000 円/m ² 6.7%上昇 (3.5%上昇)	令和 5 年度末の北陸新幹線の延伸開業への期待感や小松駅前広場及び観光交流センターの整備進捗などにより、商業地としての繁华性が向上したことから、地価の上昇が継続している。

大阪府箕面市 <small>(地価上昇率(商業地)大阪府 5位)</small>	箕面 5-3 [商業地] 千里中央 1.6km(新駅 完成後は新駅 近接予定)	650,000 円/㎡ 10.2%上昇 (7.3%上昇)	北大阪急行電鉄延伸及び再整備の事業が進捗中であり(令和6年3月開業予定)、新駅開業の期待感から、地価は高い上昇を見せている。
広島県広島市南区 <small>(価格順位(商業地)広島県 4位) <small>(地価上昇率(商業地)広島県 1位)</small> </small>	南 5-6 [商業地] 広島駅 300m	1,480,000 円/㎡ 8.8%上昇 (7.9%上昇)	令和7年3月末に完成予定となっている広電駅前大橋ルートを含む広島駅南口広場再整備事業による繁华性・利便性向上の期待感から、地価の上昇が継続している。

マンション需要との競合

地区	基準地・所在地	地価の動向	価格形成要因等
宮城県仙台市青葉区 <small>(地価上昇率(商業地)宮城県 4位)</small>	青葉 5-11 [商業地] 五橋駅 450m	553,000 円/㎡ 11.7%上昇 (13.0%上昇)	周辺では、今春の東北学院大五橋校舎の開学により学生人口が増加し、賃貸マンション用地需要との競合により、地価の高い上昇が継続している。
宮城県仙台市若林区 <small>(地価上昇率(商業地)宮城県 8位)</small>	若林 5-4 [商業地] 愛宕橋駅 330m	308,000 円/㎡ 10.0%上昇 (6.5%上昇)	
福岡県福岡市博多区 福岡県福岡市中央区 <small>[福岡博多 5-12] <small>(地価変動率(商業地)福岡県 10位)</small> <small>[福岡中央 5-8] <small>(地価変動率(商業地)福岡県 5位)</small> </small> </small>	福岡博多 5-4 [商業地] 博多駅 1.2km	1,000,000 円/㎡ 13.6%上昇 (10.0%上昇)	天神地区や博多駅への接近性に優れているものの、中心部と比較し割安感のある地域では、マンション用地需要との競合により、地価は高い上昇が継続している。
	福岡博多 5-11 [商業地] 博多駅 1.8km	710,000 円/㎡ 14.5%上昇 (12.7%上昇)	
	福岡博多 5-12 [商業地] 博多駅 1.6km	446,000 円/㎡ 15.8%上昇 (13.2%上昇)	
	福岡中央 5-8 [商業地] 西鉄平尾駅 800m	642,000 円/㎡ 17.2%上昇 (17.1%上昇)	

大手半導体メーカー進出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	
北海道千歳市 〔千歳-1〕 (地価上昇率(住宅地)全国2位) 〔千歳-3〕 (地価上昇率(住宅地)全国1位) 〔千歳-10〕 (地価上昇率(住宅地)全国3位) 〔千歳5-1〕 (地価上昇率(商業地)全国3位) 〔千歳5-2〕 (地価上昇率(商業地)全国4位) 〔千歳5-3〕 (地価上昇率(商業地)全国2位) 〔千歳9-1〕 (地価上昇率(工業地)全国3位)	千歳-1 [住宅地] 千歳駅 600m	77,000 円/㎡ 30.5%上昇 (19.9%上昇)	住宅地の供給不足が続いている一方で公務員などを中心に、戸建住宅の需要が強く、更に令和5年2月の「ラピダス」進出の決定以降、関連企業も含めた住宅需要が旺盛となっており、地価の高い上昇が継続している。	
	千歳-3 [住宅地] 千歳駅 400m	98,000 円/㎡ 30.7%上昇 (20.0%上昇)		
	千歳-10 [住宅地] サッポロビール 庭園駅 1.4km	40,000 円/㎡ 29.0%上昇 (24.0%上昇)		
		千歳 5-1 [商業地] 千歳駅 1.3km	80,500 円/㎡ 30.5%上昇 (19.8%上昇)	「ラピダス」進出の決定以降、関連企業の進出に伴うオフィス用地需要や投資目的による JR 千歳駅周辺の土地取引が活発化しており、まとまった土地の紹介を求める事例などが大幅に増加している。郊外の幹線道路沿いでは、店舗の開発計画が進展し、交通及び生活利便性が高い地域では、マンション用地需要との競合により、地価の高い上昇が継続している。
		千歳 5-2 [商業地] 千歳駅 340m	95,000 円/㎡ 30.1%上昇 (19.7%上昇)	
		千歳 5-3 [商業地] 千歳駅 550m	102,000 円/㎡ 30.8%上昇 (18.2%上昇)	
		千歳 9-1 [工業地] 千歳駅 5.8km	8,800 円/㎡ 29.4%上昇 (0.0%)	

<p>熊本県菊池市</p> <p>(価格順位(工業地)熊本県 6 位) (地価上昇率(工業地)全国 4 位) (地価上昇率(工業地)熊本県 2 位)</p>	<p>菊池 9-1 [工業地] 肥後大津駅 6.2km</p>	<p>15,500 円/㎡ 29.2%上昇 (23.7%上昇)</p>	<p>TSMC の進出決定に伴い、関連企業の進出等が多く見られ、工業地への需要が急激に高まっているものの、用地が圧倒的に不足しており、地価は高い上昇を見せている。</p>
<p>熊本県大津町</p>	<p>大津 9-1 [工業地] 肥後大津駅 1.8km</p>	<p>24,000 円/㎡ 31.1%上昇 (19.6%上昇)</p>	
<p>[大津 9-1] (価格順位(工業地)熊本県 3 位) (地価上昇率(工業地)全国 1 位) [大津 5-1] (地価上昇率(全用途)全国 1 位) (地価上昇率(商業地)全国 1 位) [大津 5-2] (地価上昇率(商業地)全国 6 位) (地価上昇率(商業地)熊本県 2 位)</p>	<p>大津 5-1 [商業地] 肥後大津駅 400m</p>	<p>90,000 円/㎡ 32.4%上昇 (12.4%上昇)</p>	<p>国道 57 号沿線では、TSMC 進出決定以降、事業所や倉庫、マンション、ホテル等、非常に旺盛な需要があるものの、供給がほとんどなく、地価は高い上昇を見せている。</p>
	<p>大津 5-2 [商業地] 肥後大津駅 2.7km</p>	<p>55,000 円/㎡ 27.9%上昇 (8.9%上昇)</p>	
<p>熊本県菊陽町</p> <p>[菊陽 5-2] (地価上昇率(商業地)全国 10 位) (地価上昇率(商業地)熊本県 3 位) [菊陽-2] (地価上昇率(住宅地)熊本県 1 位)</p>	<p>菊陽 5-2 [商業地] 三里木駅 2.0km</p>	<p>132,000 円/㎡ 25.7%上昇 (-)</p>	<p>商業施設が近接する生活利便性が良好な住宅地域で、TSMC 進出に伴い、周辺では賃貸マンションの建築が多く見られる等、共同住宅を中心に旺盛な需要が続いているものの、供給不足により地価は高い上昇を見せている。</p>
	<p>菊陽-2 [住宅地] 原水駅 1.8 km</p>	<p>70,500 円/㎡ 21.6%上昇 (8.6%上昇)</p>	

物流適地の地価動向

地区	基準地・所在地	地価の動向	価格形成要因等
宮城県仙台市宮城野区 (価格順位(工業地)宮城県2位) (地価上昇率(工業地)宮城県1位)	宮城野9-2 [工業地] 福田町駅1.8km	87,500円/㎡ 14.4%上昇 (14.5%上昇)	国道4号バイパスへのアクセスが良好であり、市中心部に近い規模のまとまった物流施設用地は稀少性が高く、引き続き需要も旺盛であることから、地価の高い上昇が継続している。
千葉県船橋市 (価格順位(工業地)千葉県5位) (地価上昇率(工業地)東京圏1位)	船橋9-1 [工業地] 二俣新町1.3km	199,000円/㎡ 19.9%上昇 (19.4%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、都区部との比較における相対的な割安感から需要は旺盛であるが、供給が限定的であることから、地価の高い上昇が継続している。
千葉縣市川市 (価格順位(工業地)千葉県4位) (地価上昇率(工業地)東京圏2位)	市川9-1 [工業地] 二俣新町1.9km	200,000円/㎡ 19.8%上昇 (19.3%上昇)	
東京都大田区 (価格順位(工業地)全国1位)	大田9-3 [工業地] 流通センター駅 500m	748,000円/㎡ 2.2%上昇 (-)	東京港、羽田空港、首都高へのアクセスに優れる物流施設用地の需要は堅調で、地価は上昇を見せている。
愛知県小牧市 (価格順位(工業地)名古屋圏7位) (地価上昇率(工業地)名古屋圏1位)	小牧9-2 [工業地] 岩倉駅1.6km	88,000円/㎡ 15.8%上昇 (9.4%上昇)	中部圏における交通の要衝である小牧IC周辺は、倉庫・物流用地の需要が旺盛であり、地価は高い上昇を見せている。
京都府宇治田原町 (地価上昇率(工業地)京都府1位)	宇治田原9-1 [工業地] 山城青谷駅 11.0km	39,500円/㎡ 17.9%上昇 (11.7%上昇)	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、新名神宇治田原IC開設と周辺道路整備による利便性向上への期待感から、地価は高い上昇が継続している。
兵庫県尼崎市 [尼崎9-1] (価格順位(工業地)兵庫県8位) (地価上昇率(工業地)大阪圏1位) [尼崎9-2] (価格順位(工業地)兵庫県3位) (地価上昇率(工業地)大阪圏2位)	尼崎9-1 [工業] 尼崎センター プール前駅 1.6km	102,000円/㎡ 15.9%上昇 (10.0%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。
	尼崎9-2 [工業地] 出屋敷駅 1.1km	135,000円/㎡ 12.5%上昇 (9.1%上昇)	
福岡県志免町 (価格順位(工業地)福岡県3位) (地価上昇率(工業地)全国2位) (地価上昇率(工業地)福岡県1位)	志免9-1 [工業地] 福岡空港駅1.0km	155,000円/㎡ 30.3%上昇 (17.8%上昇)	福岡市中心部や福岡空港へのアクセスが非常に優れ、倉庫や事業所等の需要が旺盛であり、また、地下鉄駅徒歩圏であることから、マンション用地との需要の競合が見られ、地価は高い上昇が継続している。
佐賀県鳥栖市 (価格順位(工業地)佐賀県1位) (地価上昇率(工業地)佐賀県1位)	鳥栖9-1 [工業地] 鳥栖駅1.5km	61,500円/㎡ 13.7%上昇 (10.6%上昇)	鳥栖JCT等があり、九州の交通の要衝である鳥栖市は、物流施設のみならず、製造業の工業用地の需要が旺盛であるが、供給が限定的で、地価は高い上昇が継続している。