

## V. 特徴的な地価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	基準地・所在地	地価の動向	価格形成要因等
東京・銀座地区における新型コロナウイルスの影響 [東京都中央区] (価格順位全国1位)	中央5-13 [商業地] 銀座一丁目駅近接	41,000,000 円/m <sup>2</sup> (▲5.1%)	日本有数の繁華性を有する銀座地区では、外国人観光客の激減により店舗等の売上げが大幅に減少し、地価は下落に転じた。
大阪・梅田地区におけるオフィス需要 [大阪市北区] (価格順位大阪圏1位)	北5-2 [商業地] 大阪駅近接	23,600,000 円/m <sup>2</sup> (8.8%上昇)	比較的堅調なオフィス需要に支えられ、通期で地価の上昇を維持した梅田地区が心斎橋の商業地を抜き、最高価格地となった。

### 交通アクセス等に優れた住宅地における地価動向

特徴	基準地・所在地	地価の動向	価格形成要因等
地方都市における住宅需要の広がり [沖縄県糸満市] (地価上昇率(住宅地) 全国2位)	糸満-2 [住宅地] 西崎中学校入口停 500m	103,000 円/m <sup>2</sup> (37.3%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。

### インフラ整備、再開発等の進展等

特徴	基準地・所在地	地価の動向	価格形成要因等
交通整備(新駅開業)等の進展 [東京都港区] (地価上昇率(商業地) 東京都内1位)	港5-3 [商業地] 虎ノ門ヒルズ駅近接	4,560,000 円/m <sup>2</sup> (9.1%上昇)	虎ノ門地区の再開発事業が進捗する中、新駅(虎ノ門ヒルズ駅)の開業により利便性が向上し、周辺のオフィス需要も堅調であり、地価が上昇している。
熊本市桜町地区における再開発の進展 [熊本市中央区] (地価上昇率(商業地) 熊本県1,2位)	熊本中央5-15 [商業地] 熊本駅 2.2km	856,000 円/m <sup>2</sup> (11.2%上昇)	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の期待から店舗・ホテル等の需要が見られ、上昇が継続している。
	熊本中央5-13 [商業地] 熊本駅 2.2km	855,000 円/m <sup>2</sup> (9.6%上昇)	

観光・リゾート需要の高まり

特徴	基準地・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 [北海道倶知安町] (地価上昇率(住宅地) 全国3位) (地価上昇率(商業地) 全国3位)	倶知安-2 [住宅地] 比羅夫駅 3.6km	77,500 円/m <sup>2</sup> (29.2%上昇)	ニセコリゾートブランドとして世界的観光地となった倶知安町周辺では外国人の転入も多く、観光業、建設関連の職業需要もあり、宅地需要は強い。北海道新幹線の延伸等に伴う利便性向上への期待感もあり、上昇幅は縮小したが引き続き地価が上昇している。
	倶知安 5-1 [商業地] 倶知安駅 350m	99,000 円/m <sup>2</sup> (32.0%上昇)	
長野県のスキーリゾート地域における別荘等の需要 [長野県白馬村] (地価上昇率(商業地) 全国4位)	白馬 5-2 [商業地] 白馬駅 2.2km	24,500 円/m <sup>2</sup> (30.3%上昇)	外国人を含む観光客の減少はあるものの、外国資本を含む不動産需要は堅調であり、地価が上昇している。

物流施設等の需要の高まり

特徴	基準地・所在地	地価の動向	価格形成要因等
東京外かく環状道路整備の進展等による物流施設需要 [千葉県松戸市] (地価上昇率(工業地) 全国4位)	松戸 9-1 [工業地] みのり駅 1.3km	140,000 円/m <sup>2</sup> (11.1%上昇)	東京外かく環状道路(外環道)沿道地域では、平成30年6月に千葉県区間(三郷南IC~高谷JCT間)が開通し、広域的なアクセス性が向上したことにより、物流施設需要が強まっていることから、地価が上昇している。
高速道路網に近接した物流施設等需要 [佐賀県鳥栖市]	鳥栖 9-1 [工業地] 鳥栖駅 1.5km	43,700 円/m <sup>2</sup> (12.1%上昇)	九州自動車道と長崎自動車道、大分自動車道の交通結節点となる鳥栖JCTを中心として物流をはじめとした工業用地の引き合いが強いが、供給が極めて限定的であり、地価が上昇している。
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 [沖縄県豊見城市]	豊見城 9-1 [工業地] 道の駅豊崎停 470m	83,000 円/m <sup>2</sup> (28.9%上昇)	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)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。