

特徴的な地価動向が見られた各地点の状況

最高価格地の地価動向

| 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 | 53,600,000 円/㎡ 7.1%下落 (0.9%上昇) | 外国人観光客関連の需要がほぼ消失し、国内客も大幅に減少したことから、飲食・物販店舗等の収益性が低下し、新規出店意欲も低迷したため、地価は下落に転じた。 |
| 大阪市梅田地区 (価格順位大阪圏 1 位) | 大阪北 5-28 [商業地] 大阪駅近接 | 22,900,000 円/㎡ 8.4%下落 (31.6%上昇) | コロナ禍において、オフィス需要は比較的堅調であるが、店舗の収益性が低下し、投資意欲もやや低迷したため、地価は下落に転じた。 |

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 | 1,250,000 円/㎡ 7.4%下落 (29.8%上昇) | コロナ禍において、観光客の減少と店舗の休業等による収益性の低下に加え、令和 2 年 11 月から当地区の飲食店を対象に再度の営業時間短縮要請が行われるなどしたことから、地価は下落に転じた。 |
| | 札幌中央 5-21 [商業地] すすきの駅 300m | 640,000 円/㎡ 6.6%下落 (29.2%上昇) | |
| 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 | 4,180,000 円/㎡ 10.3%下落 (7.9%上昇) | コロナ禍による会食需要の減退から飲食店の利用客が激減しており、店舗の収益性の低下や閉店が見られること、加えて退店後の新規需要も減退していることから、地価は下落に転じた。 |
| | 中央 5-53 [商業地] 新橋駅 200m | 14,300,000 円/㎡ 12.8%下落 (4.5%上昇) | |
| 東京都新宿区歌舞伎町地区 | 新宿 5-25 [商業地] 新宿駅 600m | 2,010,000 円/㎡ 10.3%下落 (12.0%上昇) | コロナ禍によって歌舞伎町の来街者が激減したことで商況が悪化し、飲食店舗の撤退が目立っている。土地投資意欲も減退していることから、地価は下落に転じた。 |
| 神奈川県横浜市横浜中華街 | 横浜中 5-20 [商業地] 元町・中華街駅 500m | 816,000 円/㎡ 10.3%下落 (8.2%上昇) | コロナ禍により、観光客の減少や会食需要が大きく減少し、閉店や休業店舗が増える等店舗の収益性が低下し、地価は下落に転じた。 |

| | | | |
|-----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|---|
| 愛知県名古屋市錦3丁目地区 (地価下落率(商業地)全国7位) | 名古屋中5-28 [商業地] 久屋大通駅 340m | 1,560,000 円/㎡ 15.2%下落 (11.5%上昇) | コロナ禍により会食需要が減少しており、閉店や休業店舗も見られる等店舗の収益性が低下し、地価は下落に転じた。 |
| 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 | 1,100,000 円/㎡ 12.0%下落 (11.6%上昇) | コロナ禍による会食需要の減退から歓楽街の利用客が激減しており、店舗の収益性が低下していることから、地価は下落に転じた。 |

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 |
|--|--|---------------------------------------|--|
| 北海道函館市 | 函館5-4 [商業地] 函館駅前近接 | 135,000 円/㎡ 6.9%下落 (7.4%上昇) | コロナ禍において、観光客の減少が著しく、函館駅前、ウォーターフロント等のエリアでは、商業地の地価上昇を牽引していたホテル需要が減退したため、地価は下落に転じた。 |
| | 函館5-17 [商業地] 五稜郭公園前 近接 | 192,000 円/㎡ 6.8%下落 (3.0%上昇) | |
| 北海道倶知安町 〔倶知安-3〕 (地価上昇率(全用途)全国2位) (地価上昇率(住宅地)全国1位) 〔倶知安5-1〕 (地価上昇率(全用途)全国4位) (地価上昇率(商業地)全国1位) | 倶知安-3 [住宅地] 倶知安駅6.5km | 135,000 円/㎡ 25.0%上昇 (44.0%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の別荘地エリアでは、新型コロナ収束後を見据えた開発計画も進められるなど、コロナ禍において全体的な取引件数の減少などによる上昇率の縮小は見られるものの引き続き地価は上昇している。 駅前エリアの商業地では、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、上昇率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620m | 121,000 円/㎡ 21.0%上昇 (57.5%上昇) | |
| 東京都台東区浅草地区 | 台東5-4 [商業地] 浅草駅近接 | 4,400,000 円/㎡ 12.0%下落 (34.0%上昇) | 地価上昇を牽引してきた外国人観光客関連需要の激減により、ホテル・飲食店舗・物販店舗等の収益性が大幅に低下し、ホテル・店舗需要が減退した。特に、ホテル開発業者による競合がほぼなくなって用途の多様性が低下したことから、地価は下落に転じた。 |
| | 台東5-5 [商業地] つくばエクスプレス浅草駅 160m | 1,580,000 円/㎡ 12.2%下落 (32.4%上昇) | |
| 石川県金沢市 | 金沢5-14 [商業地] 金沢駅2.3km | 415,000 円/㎡ 9.8%下落 (13.6%上昇) | コロナ禍による国内外からの観光客の減少に伴い、ホテル・飲食店舗等の収益性が低下し、ホテル・店舗需要が減退したことから、地価は下落に転じた。 |

| | | | |
|---|----------------------------------|--|---|
| 長野県白馬村 〔白馬-1〕 (地価上昇率(住宅地)全国7位) | 白馬-1 〔住宅地〕 白馬 2.9km | 10,100 円/㎡ 12.5%上昇 (20.2%上昇) | スキーリゾートとして外国人による別荘地、店舗及びホテル需要が強まっていたが、コロナ禍で外国人による需要は低下したものの国内事業者の需要は堅調であり、引き続き地価が上昇している。 |
| | 白馬 5-1 〔商業地〕 白馬駅 2.3km | 15,400 円/㎡ 6.9%上昇 (15.2%上昇) | |
| 岐阜県高山市 古い町並地区 | 高山 5-1 〔商業地〕 高山駅 770m | 303,000 円/㎡ 12.2%下落 (10.2%上昇) | コロナ禍により国内外からの観光客が激減し、旺盛であった店舗・宿泊施設需要が減退し、地価は下落している。 |
| 京都府京都市東山地区 (地価下落率(商業地)全国10位) | 京都東山 5-1 〔商業地〕 祇園四条 400m | 1,300,000 円/㎡ 13.9%下落 (24.8%上昇) | 京都随一の繁華な観光地であるが、コロナ禍により国内外の観光客が減少し、飲食店舗の収益性が急速に低下したため、地価は下落に転じた。 |
| 大阪市道頓堀地区 〔大阪中央 5-2〕 (地価下落率(商業地)全国2位) 〔大阪中央 5-19〕 (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 | 21,100,000 円/㎡ 26.5%下落 (44.9%上昇) | コロナ禍により国内外の観光客が激減し、物販及び飲食店舗の収益性が大きく毀損し、地価は下落に転じた。 |
| | 大阪中央 5-19 〔商業地〕 なんば駅 260m | 5,800,000 円/㎡ 28.0%下落 (23.8%上昇) | |
| 大分県別府市北浜温泉地区 | 別府 5-3 〔商業地〕 別府駅 760m | 88,600 円/㎡ 2.4%下落 (10.7%上昇) | コロナ禍により国内外など観光客が減少し、旅館等の休業や廃業も見られ、需要は急速に冷え込み、地価は下落に転じた。 |
| 沖縄県宮古島市 | 宮古島 5-1 〔商業地〕 北給油所前停 近接 | 91,800 円/㎡ 2.1%上昇 (41.4%上昇) | コロナ禍で観光客数は激減しているものの、宮古島市の中心部では供給が限定的であり、長期的観点から観光産業に対する発展が期待され、需要は底堅く、上昇率は縮小したが上昇が継続している。 |

首都圏に近い別荘地の地価動向

| 地区 | 標準地・所在地 | 地価の動向 | 価格形成要因等 |
|-----------|--------------------------------|--|--|
| 神奈川県箱根町 | 箱根-1 [住宅地] 強羅駅 3.1km | 18,200 円/m ² 0.5%下落 (0.0%) | 都心から比較的近く国内有数の別荘地であり、コロナ禍においても直接的な影響は受けていないが別荘地需要はやや鈍く地価はわずかに下落となった。 |
| 静岡県熱海市 | 熱海-1 [住宅地] 熱海駅 300m | 96,500 円/m ² 1.3%上昇 (1.0%上昇) | 熱海駅直近に存するため、首都圏居住者を中心に、別荘として中古マンションや建物付物件への需要が高まっていることから、地価が上昇している。 一方、駅から離れた別荘地では、需要はあるものの、地価の上昇には至っていない。 |
| | 熱海-3 [住宅地] 来宮駅 2.9km | 26,100 円/m ² 0.0% (1.5%下落) | |
| 山梨県富士河口湖町 | 富士河口湖-4 [住宅地] 河口湖駅 5.1km | 9,900 円/m ² 1.0%下落 (1.0%下落) | コロナ禍において、別荘地に対する引合いは増えているが、地価への影響は少なくわずかな下落となった。 |
| 長野県軽井沢町 | 軽井沢-1 [住宅地] 軽井沢駅 2.5km | 64,900 円/m ² 10.0%上昇 (9.3%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、首都圏の高所得層を中心とする別荘地への需要で地価は上昇傾向で推移していたが、コロナ禍において、移住等を目的とした需要者層が広がり、地価の上昇が継続している。 |
| | 軽井沢-3 [住宅地] 軽井沢駅 2.0km | 107,000 円/m ² 7.0%上昇 (5.2 上昇) | |
| | 軽井沢-4 [住宅地] 軽井沢駅 3.5km | 29,000 円/m ² 7.0%上昇 (3.0%上昇) | |
| | 軽井沢 5-2 [商業地] 軽井沢駅 1.9km | 62,700 円/m ² 3.3%上昇 (1.8%上昇) | 大規模商業施設に至る幹線道路沿いでは店舗需要が堅調であり、地価の上昇が継続している。 |

インフラ整備等の影響

| 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 (ボールパーク構想) | 北広島-1 [住宅地] 北広島駅 1.5km | 36,500 円/㎡ 17.7%上昇 (16.5%上昇) | 令和5年に新球場を核としたボールパークの開業が予定されており、雇用増と定住人口増が見込まれるが、宅地の供給が限定されていることや、隣接する札幌市と比較して相対的な割安感から、札幌市の住宅需要が波及し、住宅地の地価が上昇している。 商業地についても、住宅需要の増加に伴い、店舗付共同住宅用地等の需要が堅調であるほか、新球場による訪問客増加を見据えた再開発計画が進捗しており、地価が上昇している。 |
| | 北広島-4 [住宅地] 北広島駅 800m | 38,000 円/㎡ 15.2%上昇 (15.4%上昇) | |
| | 北広島-6 [住宅地] 北広島駅 2.0km | 24,500 円/㎡ 15.6%上昇 (10.4%上昇) | |
| | 北広島 5-2 [商業地] 北広島駅 150m | 56,000 円/㎡ 12.0%上昇 (12.1%上昇) | |
| 栃木県宇都宮市 (LRT) | 宇都宮-39 [住宅地] 宇都宮駅 9.2km | 54,900 円/㎡ 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周辺では、利便性向上への期待から、住宅地の地価が上昇している。 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中で、利便性や繁華性の向上が期待され、マンション用地需要も堅調であり、地価が上昇している。 |
| | 宇都宮 5-34 [商業地] 宇都宮駅 380m | 375,000 円/㎡ 2.2%上昇 (-) | |
| 富山県富山市 (新駅予定地周辺) | 富山-28 [住宅地] 新庄田中駅 2.6km | 30,500 円/㎡ 5.2%上昇 (4.3%上昇) | あいの風とやま鉄道の新駅予定地周辺では、交通利便性向上への期待から、地価が上昇している。 |
| 大阪府箕面市 (新駅予定地周辺) | 箕面-19 [住宅地] 千里中央駅 2.1km | 230,000 円/㎡ 4.5%上昇 (4.8%上昇) | 北大阪急行延伸で設置される新駅から徒歩圏内の中規模戸建住宅を中心とした優良な住宅地域では、利便性向上への期待から、住宅地の地価が上昇している。 また、新駅予定地周辺では再開発が進捗中であり、店舗や事務所の新規需要により、商業地の地価が上昇している。 |
| | 箕面 5-4 [商業地] 千里中央駅 1.6km | 530,000 円/㎡ 8.2%上昇 (8.9%上昇) | |

| | | | |
|------------------|---------------------------------|---|--|
| 広島県広島市 (新駅周辺) | 広島安佐北-28 [住宅地] あき亀山駅 600m | 73,300 円/m ² 4.1%上昇 (4.8%上昇) | 平成 29 年に新駅が開業したことに加え、駅に近接して市民病院が建設中で、利便性の向上から需要は堅調であり、住宅地の地価が上昇している。 |
|------------------|---------------------------------|---|--|

| 物流施設の需要の高まり | | | |
|--|--|---|---|
| 地区 | 標準地・所在地 | 地価の動向 | 価格形成要因等 |
| 千葉県松戸市 (地価上昇率(工業地)全国 9 位) | 松戸 9-1 [工業地] 松飛台 1.0km | 133,000 円/m ² 10.8%上昇 (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加え、コロナ禍において消費地周辺の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。 |
| 神奈川県横浜市 (地価上昇率(工業地)全国 8 位) | 横浜鶴見 9-2 [工業地] 生麦駅 2.2km | 140,000 円/m ² 11.1%上昇 (7.7%上昇) | 横浜臨海部では、令和 2 年 3 月に首都高速横浜北西線(横浜青葉 JCT~横浜港北 JCT)が開通し東名高速道路と接続したこと等もあり、物流適地として地価が上昇している。 |
| 福岡県筑紫野市 (地価上昇率(工業地)全国 4 位) | 筑紫野 9-1 [工業地] 筑紫駅 1.5km | 32,700 円/m ² 12.8%上昇 (9.4%上昇) | 主要幹線及び九州自動車道の IC に近く、福岡市をはじめ主要都市への自動車交通の便に恵まれており、E コマースをはじめとする流通業務用地に対する需要増加を背景に、地価は上昇している。 |
| 佐賀県鳥栖市 (地価上昇率(工業地)全国 7 位) | 鳥栖 9-1 [工業地] 田代駅 600m | 47,900 円/m ² 11.1%上昇 (18.1%上昇) | 九州自動車道へのアクセスが良好で物流施設の立地適地であり、九州全体を俯瞰した物流網構築に寄与できることから流通業務用地に対する需要は増加しているが、供給が限定的であるため地価は上昇している。 |
| 沖縄県 <small>とみぐすく</small> 豊見城市、糸満市 [豊見城 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) [糸満 9-1] (地価上昇率(全用途)全国 3 位) (地価上昇率(工業地)全国 2 位) | 豊見城 9-1 [工業地] 道の駅豊崎停 470m 糸満 9-1 [工業地] 西崎第二団地前停 1.0km | 102,000 円/m ² 29.1%上昇 (32.1%上昇) 61,300 円/m ² 22.4%上昇 (31.8%上昇) | 豊見城市及び糸満市では、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あり、地価が上昇している。 |