

## 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1位)	中央5-13 [商業地] 銀座一丁目駅近接	39,500,000 円/㎡ 3.7%下落 (5.1%下落)	コロナ禍において、外国人観光客関連の需要は、ほぼ消失しており、国内客も減少したことから、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ており、地価の下落が継続している。
大阪府大阪市梅田地区 (価格順位大阪圏1位)	北5-2 [商業地] 大阪駅近接	22,500,000 円/㎡ 4.7%下落 (8.8%上昇)	コロナ禍において、一等地におけるオフィス需要は比較的堅調であるが、休業要請や人流減少等により店舗・ホテルの収益性が低下したため、地価は下落に転じた。

### 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 (地価下落率(商業地)全国8位)	中央5-15 [商業地] 銀座駅360m	6,140,000 円/㎡ 9.0%下落 (5.9%下落)	コロナ禍において、会食需要の減退から飲食店の利用客が大きく減少し、閉店や休業店舗が増え、新規出店意欲も低迷するなど店舗の収益性が低下しており、地価の下落が継続している。
東京都新宿区歌舞伎町地区 (地価下落率(商業地)全国7位)	新宿5-1 [商業地] 新宿駅340m	6,970,000 円/㎡ 10.1%下落 (5.0%下落)	コロナ禍において、歌舞伎町の来街者が大きく減少し、飲食店舗の空室が目立つなど店舗の収益性が低下しており、土地投資意欲も減退していることから、地価の下落が継続している。
神奈川県横浜市横浜中華街	中5-8 [商業地] 元町・中華街駅 380m	2,830,000 円/㎡ 6.9%下落 (2.9%下落)	コロナ禍において、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ており、地価の下落が継続している。
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/㎡ 7.1%下落 (4.5%下落)	コロナ禍において、国内外からの観光客の減少、営業自粛等によるホテル・飲食店舗等の収益性の低下が著しく、ホテル・店舗需要が大きく減退したことから、地価の下落が継続している。

大阪府大阪市なんば地区 (地価下落率(商業地)全国2位)	中央5-1 [商業地] なんば駅150m	4,420,000 円/㎡ 16.6%下落 (3.6%下落)	コロナ禍において、インバウンドを中心とした観光客が激減し、国内需要も低迷したことにより、撤退テナントが増加するなど、飲食店舗を中心に収益性が大きく低下したため、地価は下落している。
福岡県福岡市中洲地区	福岡博多5-6 [商業地] 中洲川端駅250m	1,910,000 円/㎡ 2.1%下落 (0.0%)	コロナ禍において、歓楽街中洲の来街者が大きく減少し、飲食店舗の空室が目立つなど店舗の収益性が低下しており、地価が下落に転じた。

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
北海道函館市	函館5-6 [商業地] 函館駅500m	68,000 円/㎡ 5.6%下落 (1.4%下落)	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観光エリアでは、商業地の地価上昇を牽引していたホテル需要減退が続いており、オフィス等への転用も難しいことから、地価は前年に引き続き下落した。
	函館5-8 [商業地] 函館駅250m	81,500 円/㎡ 4.1%下落 (-)	
東京都台東区浅草地区	台東5-23 [商業地] 浅草駅230m	1,160,000 円/㎡ 1.7%下落 (1.7%上昇)	コロナ禍において、外国人観光客関連の需要がほぼ消失し、国内客も減少したことから、飲食・物販店舗等の収益性が低下し、地価は下落に転じた。
石川県金沢市ひがし茶屋街	金沢5-16 [商業地] 金沢駅2.1km	370,000 円/㎡ 5.1%下落 (6.0%下落)	コロナ禍において、国内外からの観光客の減少、営業自粛等により飲食店・土産物店舗等の収益性が低下し、地価の下落が継続している。
長野県白馬村 (地価上昇率(商業地)全国9位)	白馬5-2 [商業地] 白馬駅2.2km	27,800 円/㎡ 13.5%上昇 (30.3%上昇)	コロナ禍において、国内外観光客の減少により国外からの投資需要は減退したものの、国内事業者等の需要は堅調であり、地価の上昇が継続している。
岐阜県高山市 (地価下落率(商業地)全国4位)	高山5-4 [商業地] 高山駅770m	285,000 円/㎡ 10.9%下落 (1.5%下落)	高山市の中心商業地においては、コロナ禍において、インバウンドの消滅と国内観光客の減少により、稼働率が著しく低下した宿泊施設が見られ、地価が下落している。
京都府京都市伏見地区 (地価下落率(商業地)全国5位)	伏見5-1 [商業地] 稲荷駅50m	456,000 円/㎡ 10.6%下落 (2.9%下落)	伏見稲荷大社参道至近の商業地であるが、コロナ禍において、インバウンドを中心に国内外の観光客が減少し、店舗の収益性が低下したため、地価は下落している。

大阪府大阪市道頓堀地区 (地価下落率(商業地)全国1位)	中央5-3 [商業地] なんば駅230m	19,000,000円/㎡ 18.5%下落 (4.5%下落)	コロナ禍において、インバウンドを中心とした観光客が激減し、国内需要も低迷したことにより、撤退テナントが増加するなど、物販及び飲食店舗の収益性が大きく低下したため、地価は下落している。
奈良県奈良市	奈良5-11 [商業地] JR奈良駅130m	456,000円/㎡ 5.0%下落 (2.3%上昇)	コロナ禍において、観光客の減少や宿泊施設需要の減退、経済活動自粛等の影響から、店舗や宿泊施設の収益性が低下したため、地価は下落に転じた。
大分県別府市	別府5-3 [商業地] 別府駅570m	78,000円/㎡ 1.1%下落 (0.0%)	コロナ禍において、国内外からの観光客の減少、営業自粛等によるホテル・飲食店舗等の収益性が低下しており、地価は下落に転じた。

別荘地の地価動向			
地区	基準地・所在地	地価の動向	価格形成要因等
北海道倶知安町 (地価上昇率(全用途)全国7位) (地価上昇率(住宅地)全国5位)	倶知安-2 [住宅地] 比羅夫駅3.6km	91,000円/㎡ 17.4%上昇 (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の別荘地地域では需要は依然強く、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は見られるものの、引続き地価は上昇している。
神奈川県箱根町	箱根-1 [住宅地] 強羅駅1.8km	19,300円/㎡ 0.5%下落 (1.0%下落)	都心から比較的近く国内有数の別荘地であるが、別荘需要はやや鈍く地価の下落が継続している。
山梨県富士河口湖町	富士河口湖-3 [住宅地] 河口湖駅6.0km	20,200円/㎡ 5.2%上昇 (1.1%上昇)	コロナ禍において、別荘地に対する引合いは増えており希少性のある景観・眺望に優れた別荘地で地価が上昇している。
長野県軽井沢町	軽井沢-1 [住宅地] 軽井沢駅2.0km	112,000円/㎡ 10.9%上昇 (5.0%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、首都圏の高所得層の別荘地需要が中心であったが、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-6 [住宅地] 軽井沢駅2.5km	67,000円/㎡ 13.6%上昇 (6.9%上昇)	
	軽井沢5-1 [商業地] 軽井沢駅1.6km	294,000円/㎡ 2.4%上昇 (0.0%)	

インフラ整備、再開発等の進展等

地区	基準地・所在地	地価の動向	価格形成要因等
栃木県宇都宮市 (LRT)	宇都宮-23 [住宅地] 宇都宮駅 8.5km	36,900 円/㎡ 1.4%上昇 (0.8%上昇)	LRT (次世代型路面電車システム)が整備中で、新駅設置が予定されているゆいの杜地区とその周辺地域では、利便性向上への期待から地価が上昇している。
	宇都宮 5-15 [商業地] 宇都宮駅 800m	282,000 円/㎡ 2.2%上昇 (1.8%上昇)	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、マンション需要も堅調であり、地価が上昇している。
大阪府箕面市 (新駅予定地周辺)	箕面 5-3 [商業地] 千里中央駅 1.6km	550,000 円/㎡ 7.8%上昇 (10.9%上昇)	北大阪急行延伸で設置される新駅予定地周辺では、再開発が進行中であり、新駅設置・駅前地区計画等による整備への期待感の高まりから、店舗・事務所需要及びマンション需要が旺盛であり、地価は上昇している。
香川県高松市 (新駅周辺)	高松-11 [住宅地] 伏石駅 450m	73,000 円/㎡ 0.8%上昇 (0.8%上昇)	令和2年11月の新駅(琴電伏石駅)の開業により利便性が向上し、住宅需要も堅調であり、地価が上昇している。
山口県山口市 (新山口駅周辺)	山口 5-8 [商業地] 新山口駅 120m	98,600 円/㎡ 11.0%上昇 (-)	近年の新山口駅舎改修及び周辺整備(バスターミナル・産業拠点整備等)の完成による都市機能の向上により、新しい街への発展期待感から地価が上昇している。
熊本県熊本市 (熊本駅周辺)	熊本西 5-3 [商業地] 熊本駅 200m	690,000 円/㎡ 5.8%上昇 (5.2%上昇)	熊本駅周辺では、令和3年4月の新駅ビルの開業や周辺の開発による将来的発展への期待感から、店舗・マンション需要が堅調であり、地価が上昇している。

物流施設等の需要の高まり

地区	基準地・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] みのり台駅 1.3km	156,000 円/㎡ 11.4%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。

<p>愛知県<small>とびしまわら</small>飛島村 (地価上昇率(工業地)全国4位)</p>	<p>飛島 9-1 [工業地] 国道 302 号 2.0km</p>	<p>52,000 円/m<sup>2</sup> 14.0%上昇 (0.0%)</p>	<p>令和3年5月に名古屋環状2号線(名古屋西JCT～飛島JCT間)が開通し、尾張北部へのアクセスの向上により、物流施設用地の需要が強まっており、地価が上昇している。</p>
<p>福岡県志免町 (地価上昇率(全用途)全国6位) (地価上昇率(工業地)全国2位)</p>	<p>志免 9-1 [工業地] 福岡空港駅 1.0km</p>	<p>101,000 円/m<sup>2</sup> 18.7%上昇 (9.1%上昇)</p>	<p>福岡市都心部へのアクセスが良好なことから物流会社等が配送拠点の新設・集約・分散を非常に活発化させており、物流施設用地に対する需要増加を背景に地価が上昇している。</p>
<p>沖縄県<small>とみぐすく</small>豊見城市 (地価上昇率(全用途)全国1位) (地価上昇率(工業地)全国1位)</p>	<p>豊見城 9-1 [工業地] 道の駅豊崎停 470m</p>	<p>107,000 円/m<sup>2</sup> 28.9%上昇 (28.9%上昇)</p>	<p>国道331号バイパスの4車線化により那覇市街・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、さらに、eコマース市場の拡大等を背景に物流施設の需要が旺盛であり、地価が上昇している。</p>
<p>沖縄県西原町 (地価上昇率(工業地)全国5位)</p>	<p>西原 9-1 [工業地] 大典寺阿弥陀堂前停 1.2km</p>	<p>36,900 円/m<sup>2</sup> 12.8%上昇 (7.2%上昇)</p>	<p>事業進捗中の国道329号バイパスの整備計画により、交通アクセスの向上が大きく期待されるとともに、西海岸の工業地と比べ相対的に割安であることから、地価が上昇している。</p>