



令和5年（2023年）都道府県地価調査の概要

大和不動産鑑定株式会社
リサーチ&マーケティング部

石井 健太郎

- ・令和5年(2023年)都道府県地価調査(7月1日時点)は、景気が緩やかに回復する中、地域等により差はあるものの、三大都市圏を中心に上昇が拡大した。地方圏においても住宅地・商業地ともに平均で上昇に転じ、地価の回復傾向が進んだ。また、地方四市の高い上昇率も拡大が続いている。
- ・全国と三大都市圏の全用途・住宅地・商業地の平均価格は2年連続で上昇し、上昇率も拡大している。地方圏ではその他地域で、全用途の平均価格は30年続いた下落から横ばいに転じ、商業地では32年ぶりに上昇となった。
- ・調査期間の前半(2022.7.1~2023.1.1)と後半(2023.1.1~2023.7.1)を通して上昇傾向にあり、後半ではよりその傾向が強くなった。地価が上昇した調査地点は全体のうちの45%(前年は37%)増加し、下落した地点は40%(同45%)と減少した。
- ・地価上昇率の上位は引き続き北海道恵庭市と北広島市の地点が高い上昇率となっているが、大手半導体メーカーの進出により北海道千歳市と熊本県菊池郡においても上昇率が高くなった。

1. 前年比変動率：経済正常化に伴い地価は2年連続で上昇、上昇率は拡大

- 都道府県地価調査に基づく2023年7月1日時点の地価(全国・全用途平均)は2年連続で上昇し、上昇率は拡大した。
- 用途別の全国平均も住宅地、商業地、工業地のすべてにおいて2年連続上昇、上昇率は拡大となった。
- 東京圏の全用途平均、商業地は11年連続、大阪圏では2年連続、名古屋圏では3年連続で上昇した。
- 地方圏では、全用途平均、住宅地は31年ぶり、商業地は4年ぶりに上昇に転じた。その他地方圏では、全用途平均で30年継続していた下落から横ばいに転じ、商業地では32年ぶりに上昇となった。

図表1：地域別・用途別の地価(都道府県地価調査に基づく地価)変動率

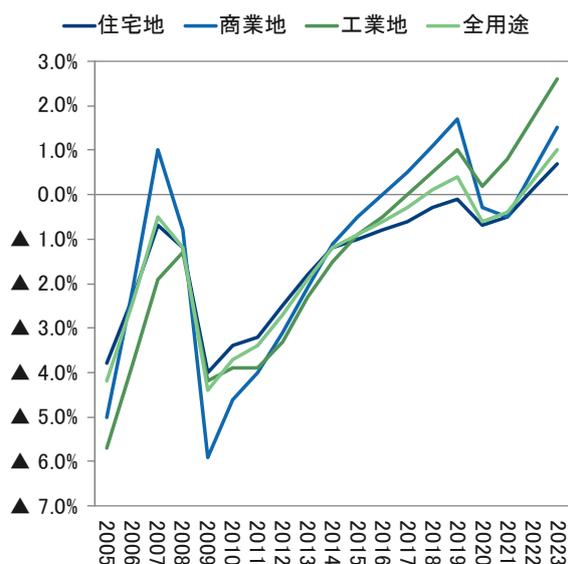
	住宅地				商業地				工業地				全用途			
	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023
全国	▲0.7	▲0.5	0.1	0.7	▲0.3	▲0.5	0.5	1.5	0.2	0.8	1.7	2.6	▲0.6	▲0.4	0.3	1.0
三大都市圏	▲0.3	0.0	1.0	2.2	0.7	0.1	1.9	4.0	1.2	1.9	3.3	4.5	0.0	0.1	1.4	2.7
東京圏	▲0.2	0.1	1.2	2.6	1.0	0.1	2.0	4.3	1.7	2.3	3.7	4.7	0.1	0.2	1.5	3.1
大阪圏	▲0.4	▲0.3	0.4	1.1	1.2	▲0.6	1.5	3.6	1.2	1.7	3.3	4.5	0.0	▲0.3	0.7	1.8
名古屋圏	▲0.7	0.3	1.6	2.2	▲1.1	1.0	2.3	3.4	▲0.6	1.2	2.1	3.5	▲0.8	0.5	1.8	2.6
地方圏	▲0.9	▲0.7	▲0.2	0.1	▲0.6	▲0.7	▲0.1	0.5	▲0.1	0.4	1.1	1.9	▲0.8	▲0.6	▲0.2	0.3
地方四市	3.6	4.2	6.6	7.5	6.1	4.6	6.9	9.0	5.3	7.4	10.3	12.6	4.5	4.4	6.7	8.1
その他	▲1.0	▲0.8	▲0.5	▲0.2	▲1.0	▲1.0	▲0.5	0.1	▲0.2	0.3	1.0	1.7	▲1.0	▲0.8	▲0.4	0.0

(出所)都道府県地価調査(特に記す以外は以下全て同じ)

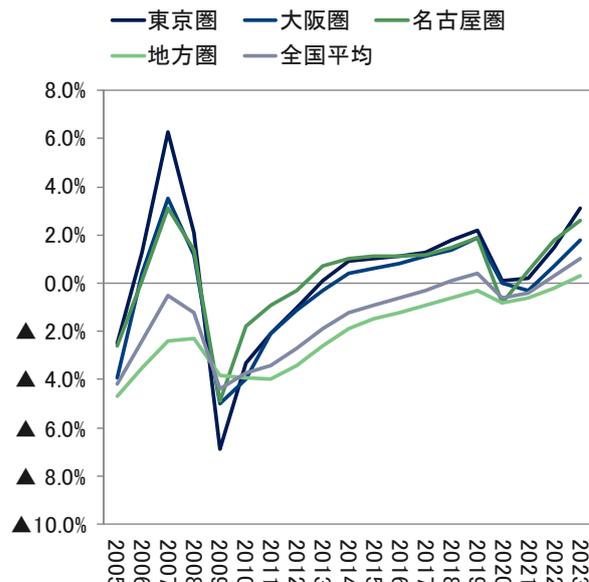
(注)「変動率」とは前年から継続している基準地の価格の対前年変化率。地域平均値はその単純平均値(以下同じ)



図表2: 全国・用途別の地価変動率



図表3: 全用途・地域別の地価変動率



- 主要大都市（大都市圏 8 都市と地方 4 市）に注目してみても、全用途平均、住宅地、商業地ともに 12 都市すべてにおいて地価は 2 年連続で上昇しており、工業地の一部では上昇率が縮小しているエリアもみられるが概ね拡大傾向にある。
- 全用途平均地価で上昇率がもっとも高かったのが札幌市（前年比+12.3%）、次いで福岡市（同+9.4%）、仙台市（同+7.4%）となり、地方都市で大きく地価は上昇しており、前年から順位の変動はない。大都市圏においても各エリアで上昇率は 2.0% を超えて拡大している。
- 住宅地、商業地とも上昇率は拡大しており、住宅地では、特に地方四市の中心部の地価上昇の影響が波及した周辺地域では高い上昇率となった。商業地では、札幌市や福岡市など再開発事業等の進展を背景に引き続き上昇傾向がみられる。

図表4: 主要大都市の用途別地価変動率

		住宅地			商業地			工業地			全用途		
		2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
大都市圏	東京都区部	0.5	2.2	4.2	▲0.3	2.2	5.1	1.7	3.3	3.6	0.1	2.2	4.6
	大阪市	0.2	1.1	2.5	▲2.0	1.7	5.5	0.1	2.9	4.3	▲0.8	1.5	4.0
	名古屋市	1.3	3.1	3.9	3.2	4.4	5.3	2.3	3.7	6.9	2.2	3.7	4.6
	横浜市	0.6	1.3	2.5	1.8	2.7	5.3	2.5	3.1	4.7	1.0	1.7	3.4
	千葉市	0.4	1.5	2.6	0.5	3.0	4.6	0.6	4.1	5.2	0.5	1.9	3.1
	さいたま市	▲0.1	2.2	2.6	▲0.1	2.7	3.7	1.6	2.6	2.1	0.0	2.3	2.8
	京都市	▲0.1	0.6	1.7	▲0.4	2.5	4.9	3.6	5.3	7.8	▲0.1	1.4	3.0
	神戸市	0.1	1.2	2.4	▲1.1	1.5	4.2	3.3	4.9	7.1	▲0.1	1.3	3.0
地方四市	札幌市	7.4	11.8	12.5	4.2	7.8	11.9	6.1	10.2	14.8	6.4	10.5	12.3
	仙台市	3.6	5.9	7.1	3.7	5.7	7.8	7.5	10.8	10.6	3.7	5.9	7.4
	広島市	0.7	1.2	1.4	1.7	3.2	4.0	4.0	4.2	1.5	1.1	1.9	2.3
	福岡市	4.4	6.5	8.2	7.7	9.6	11.2	9.0	11.7	15.2	5.6	7.7	9.4

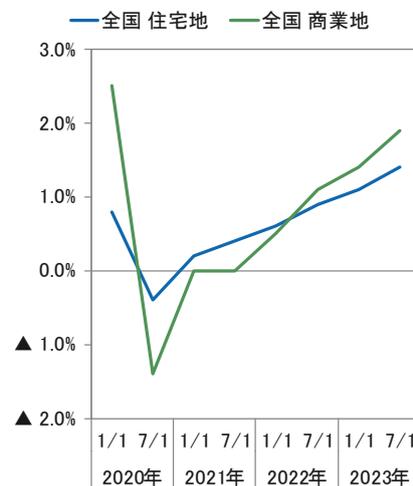
(注) 大都市圏区分は地価公示における定義に従い、首都圏整備法、近畿圏整備法、中部圏開発整備法等の指定区域に含まれる市のうち、県庁所在都市の地価の平均変動率を記載。ただし奈良市は大都市圏の主要都市からは省略した。

2. 半年ごとの推移：2年連続で通年で地価は上昇、上昇率も拡大傾向

- 半年ごとの推移をみると、住宅地と商業地ともに経済が正常化に向かい始めた時期(2021.7.1～2022.1.1)以降、上昇傾向にあり上昇率も概ね拡大傾向にある。
- 全国の住宅地価は、コロナ禍前(2019.7.1～2020.1.1)の水準を通年で上回っている。商業地では、調査期間の後半(2023.1.1～2023.7.1)においてもコロナ禍前の水準までには回復していないが上昇率は概ね拡大傾向にある。

図表5:地域別・用途別 半年ごとの地価変動率

用途区分	地域区分	2021年		2022年		2023年	
		1/1	7/1	1/1	7/1	1/1	7/1
住宅地	全国	0.2%	0.4%	0.6%	0.9%	1.1%	1.4%
	東京圏	0.1%	0.3%	0.7%	1.1%	1.5%	1.9%
	大阪圏	▲0.1%	0.0%	0.3%	0.5%	0.7%	1.1%
	名古屋圏	0.3%	0.4%	1.0%	1.4%	1.4%	1.6%
	地方圏	0.3%	0.6%	0.7%	0.9%	1.0%	1.1%
商業地	全国	0.0%	0.0%	0.5%	1.1%	1.4%	1.9%
	東京圏	0.0%	0.2%	0.7%	1.4%	1.9%	2.6%
	大阪圏	▲0.7%	▲0.4%	0.2%	1.6%	1.6%	3.0%
	名古屋圏	0.9%	0.4%	1.1%	1.5%	2.1%	1.9%
	地方圏	0.0%	0.0%	0.3%	0.6%	0.8%	1.0%

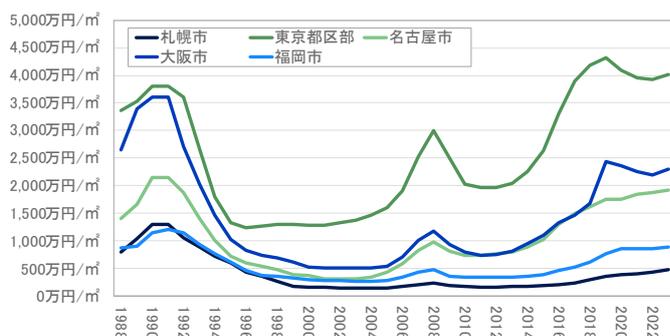


(注)半年ごとの変動率。

3. 主要都市商業地の最高価格：東京都区部と大阪市の最高価格が4年ぶりに上昇

- 東京都区部と大阪市の最高価格は、4年ぶりにプラスとなり、名古屋市を除く都市では上昇幅も拡大している。
- 依然として、東京都区部と大阪市ではコロナ禍前の最高価格まで上昇しておらず、インバウンド需要は戻りつつあるがコロナによる影響が回復しきっていないことも窺える。今後、人流の回復が進んでいくことも考えられ、地価はさらに上昇していくと思われる。なお、東京都区部に関してはバブル期の価格を上回っている。

図表6:主要都市商業地の最高価格の推移

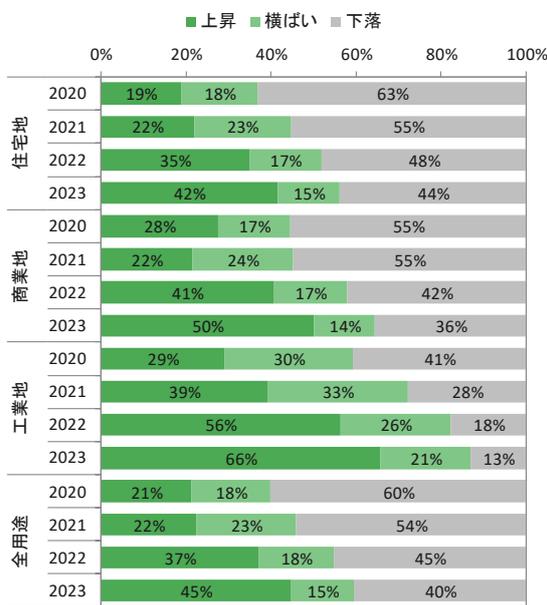


都市名	2020	2021	2022	2023
札幌市	8.2%	4.4%	7.5%	9.3%
仙台市	7.6%	2.6%	2.3%	4.5%
東京都区部	▲5.1%	▲3.7%	▲0.5%	2.0%
名古屋市	0.0%	5.1%	2.2%	2.1%
大阪市	▲3.3%	▲4.7%	▲2.2%	4.5%
広島市	0.0%	▲1.0%	1.9%	4.1%
福岡市	10.4%	0.0%	0.0%	3.5%

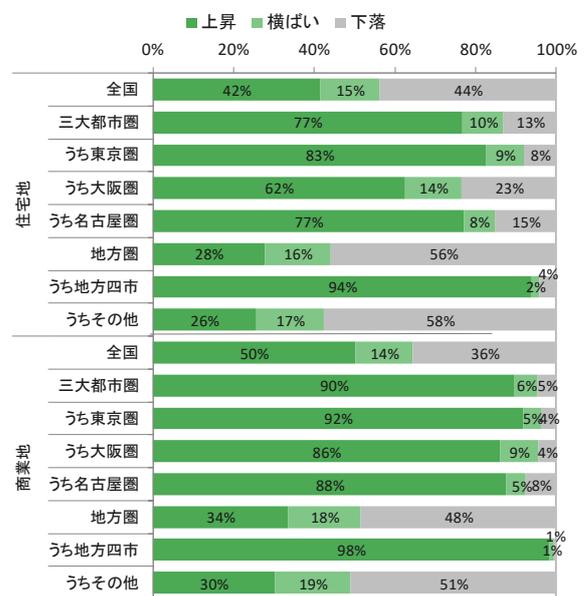
4. 上昇・横ばい・下落地点構成比：全国基準地の45%が上昇、前年から引き続き住宅地・商業地ともに三大都市圏で上昇地点が増加

- 全国の全用途における地価上昇視点の構成比は45%（前年37%）と増加した。また、下落地点数は40%（同45%）に減少した。
- 用途別の上昇地点構成比は、住宅地42%（前年35%）、商業地50%（同41%）、工業地66%（同56%）となっている。
- 地域別では、上昇地点構成比はどのエリアも増加した。商業地では全国の半分の地点が上昇しており、経済活動の正常化による影響が地価にも反映されていることが窺える。
- 主要9都道府県における上昇地点構成比では、沖縄県が旺盛な移住ニーズや観光客の増加などを背景に住宅地と商業地ともに大きく上昇した。大阪も商業地では大きく上昇する結果となった。

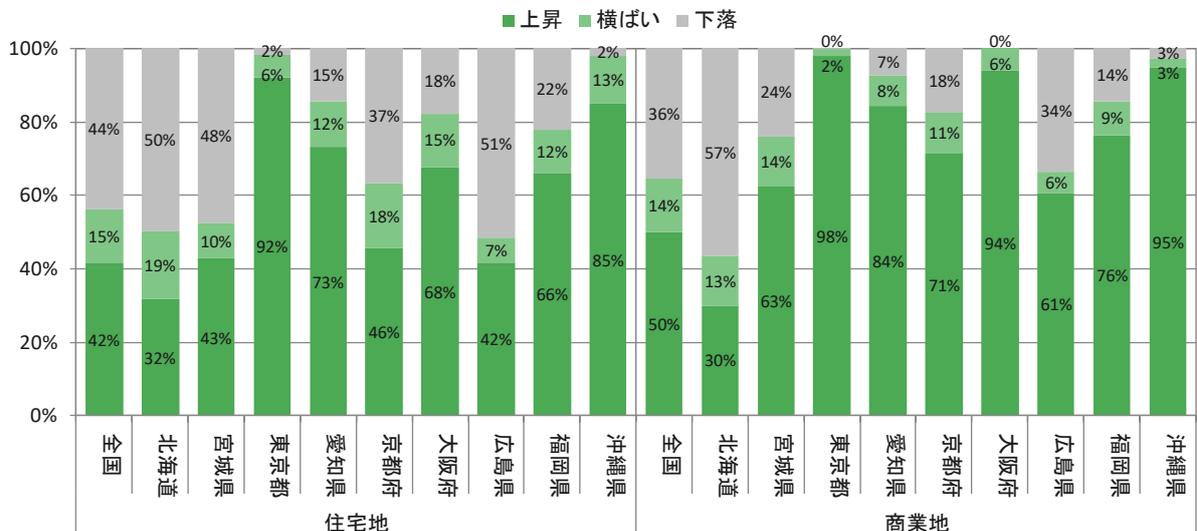
図表7: 上昇・横ばい・下落地点構成比推移 (全国用途別)



図表8: 上昇・横ばい・下落地点構成比 (地域別、2023年調査)



図表9: 主要都道府県の上昇・横ばい・下落地点構成比(2023年調査)



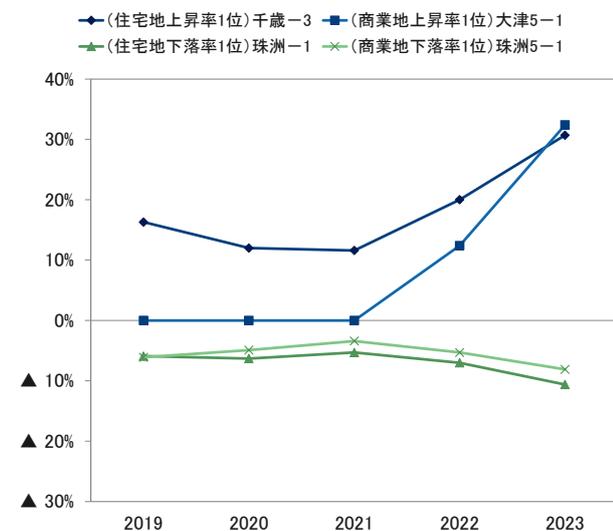
5. 全国 地価上昇率・下落率の上位： 上昇率上位は北海道に加えて住宅地では沖縄、商業地では熊本がランクイン。下落率上位は災害被災地や人口減少等により需要が減少している地域

- 全国の住宅地における地価上昇率1位は北海道の千歳市、商業地では熊本県菊池郡の基準地が1位となった。上昇率も拡大傾向にあり、住宅地は30.7%(前年の1位地点29.2%)、商業地は32.4%(同25.0%)となった。
- 千歳市と熊本県で上昇率が上位になった背景には大手半導体メーカーの進出がある。千歳市では「Rapidus株式会社」、熊本県では「台湾積体回路製造(TSMC)」が半導体の生産工場を建設している。住宅地5位の沖縄県恩納村ではインバウンドの増加や移住ニーズの高まりを受けてランクインした。前年から引き続き、札幌市内の住宅地需要増加の影響やボールパークビレッジ、再開発事業を要因として恵庭市と北広島市がそれぞれ住宅地と商業地でランクインした。
- 住宅地の下落率1位と2位および4位、商業地の1位の基準地は2023年5月に起こった震度6強の地震の影響もあり地価の下落傾向を強めている。

図表10:(住宅地・商業地)地価変動率上位・下位5地点

上昇率 上位				下落率 上位					
用途	順位	基準地番号	立地	変動率	用途	順位	基準地番号	立地	変動率
住宅	1位	千歳-3	北海道千歳市栄町5	30.7%	住宅	1位	珠洲-1	石川県珠洲市正院町正院式部	▲10.6%
	2位	千歳-1	北海道千歳市東雲町5	30.5%		2位	珠洲-3	石川県珠洲市蛸島町力部	▲8.6%
	3位	千歳-10	北海道千歳市みどり台北4	29.0%		3位	室蘭-3	北海道室蘭市陣屋町4	▲8.3%
	4位	恵庭-4	北海道恵庭市柏木町3	29.0%		4位	珠洲-2	石川県珠洲市宝立町鶴飼式字	▲8.2%
	5位	恩納-1	沖縄県国頭郡恩納村字真栄田真栄田原	28.9%		5位	洞爺湖-2	北海道虻田郡洞爺湖町本町	▲8.0%
商業	1位	大津5-1	熊本県菊池郡大津町大字室字門出	32.4%	商業	1位	珠洲5-1	石川県珠洲市飯田町吉部	▲8.1%
	2位	千歳5-3	北海道千歳市北栄2	30.8%		2位	足寄5-1	北海道足寄郡足寄町南2条1	▲7.3%
	3位	千歳5-1	北海道千歳市東雲町1	30.5%		3位	室蘭5-2	北海道室蘭市中央町2	▲6.7%
	4位	千歳5-2	北海道千歳市末広2	30.1%		3位	月形5-1	北海道樺戸郡月形町字本町	▲6.3%
	5位	北広島5-1	北海道北広島市共栄町4	28.1%		5位	気仙沼5-2	宮城県気仙沼市本吉町津谷松岡	▲6.3%

図表11: 全国住宅地の地価上昇率1位および下落率1位の地価変動率



(参考)住宅地価上昇率1位および下落率1位の地価変動要因

区分	基準地名	上昇・下落要因等
上昇率1位	(住宅地) 千歳-3	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。
下落率1位	(住宅地) 珠洲-1	人口減少等により地価は下落傾向にあったが、5月に発生した震度6強にみられる断続的な地震発生の影響が大きい。

(注)住宅地の地価上昇率1位・下落率1位における上昇・下落要因等は、当該道県及び国土交通省の資料等から作成。

(参考) 昨年(2022年) 地価変動率上位・下位

- 2022年の都道府県地価調査上昇率上位は住宅地と商業地ともに北海道が占める結果となった。住宅地の下落率上位は令和元年東日本台風の被災地にある基準地が多く、商業地の下落上位では、人口減少等によってコロナ禍以前から下落傾向にあった地域がランクインした。

図表12: (参考:2022年、住宅地・商業地)地価変動率上位・下位5地点

上昇率 上位				下落率 上位					
用途	順位	基準地番号	立地	変動率	用途	順位	基準地番号	立地	変動率
住宅	1位	北広島-2	北海道北広島市共栄町4	29.2%	住宅	1位	郡山-26	福島県郡山市字十貫河原	▲8.7%
	2位	北広島-3	北海道北広島市稲穂町東6	29.1%		2位	長野-24	長野県長野市豊野町豊野字沖	▲8.1%
	3位	北広島-4	北海道北広島市若葉町3	29.1%		3位	せたな-1	北海道久遠郡せたな町大成区都	▲7.9%
	4位	江別-10	北海道江別市野幌東町	25.3%		4位	いわき-5	福島県いわき市平中平窪西高砂	▲7.8%
	5位	恵庭-5	北海道恵庭市島松東町2	25.0%		5位	芦別-2 ほか	北海道芦別市上芦別町 ほか	▲7.4%
商業	1位	北広島5-4	北海道北広島市美沢1	25.0%	商業	1位	上砂川5-1	北海道空知郡上砂川町字上砂川町	▲7.4%
	2位	北広島5-3	北海道北広島市中央6	23.9%		2位	大崎5-2	宮城県大崎市鳴子温泉字赤湯	▲6.9%
	3位	恵庭5-1	北海道恵庭市漁町	22.7%		3位	妹背牛5-1	北海道雨竜郡妹背牛町字妹背牛	▲6.9%
	4位	江別5-5	北海道江別市野幌住吉町	22.0%		3位	軽米5-1	岩手県九戸郡軽米町大字軽米第8地割字大軽米	▲6.9%
	5位	千歳5-4	北海道千歳市花園7	22.0%		5位	足寄5-1	北海道足寄郡足寄町南2条1	▲6.8%

(参考) 地域別 地価変動率上位・下位

- 地域別の地価上昇率上位に複数入ったのは、東京圏の住宅地では我孫子市と流山市、工業地では柏市、大阪圏の住宅地では神戸市灘区、工業地では尼崎市の各地点である。
- 各都市圏の下落上位には、災害被災地域に加え、交通利便性が低いエリアや人口が減少している地域がランクインした。

図表13: (住宅地・商業地)地域別 地価変動率上位・下位5地点

区分	用途	順位	東京圏		大阪圏		名古屋圏		地方圏	
			立地	変動率	立地	変動率	立地	変動率	立地	変動率
変動率上位	住宅	1位	我孫子市我孫子4	18.6	大阪市福島区鷺島5	6.6	名古屋市中区錦1	16.4	千歳市栄町5	30.7
		2位	我孫子市並木8	18.3	京都市中京区壬生土居ノ内町	6.6	名古屋市中千種区橋本町2	15.8	千歳市東雲町5	30.5
		3位	流山市おおたかの森西1	15.4	神戸市灘区楠丘町6	6.5	名古屋市中村区則武2	15.4	千歳市みどり台北4	29.0
		4位	流山市おおたかの森南1	15.1	京都市下京区花畑町	6.3	東海市高横須賀町5	14.9	恵庭市柏木町3	29.0
		5位	市川市菅野2	14.9	神戸市灘区泉通5	6.2	名古屋市中区丸の内1	11.4	恩納村字真栄田真栄田原	28.9
	商業	1位	横浜市西区みなとみらい4	24.4	大阪市福島区福島6	11.5	名古屋市中区錦2	14.7	大津町大字室字門出	32.4
		2位	木更津市金田東6	19.4	京都市東山区祇園町	11.5	名古屋市中村区名駅南3	12.6	千歳市北栄2	30.8
		3位	浦安市北栄1	15.7	京都市下京区塩小路町	11.4	名古屋市中千種区池下1	12.4	千歳市東雲町1	30.5
		4位	流山市おおたかの森西1	15.5	大阪市北区大淀南1	11.1	名古屋市中区泉2	12.3	千歳市末広2	30.1
		5位	市川市行徳駅前2	15.3	芦屋市業平町	10.4	名古屋市中川区八田町	11.8	北広島市共栄町4	28.1
	工業	1位	船橋市西浦2	19.9	尼崎市中浜町	15.9	小牧市新小木2	15.8	大津町大字室字狐平	31.1
		2位	市川市高谷新町	19.8	尼崎市西高洲町	12.5	名古屋市中区南野3	12.2	志免町別府北3	30.3
		3位	柏市風早1	19.7	久御山町田井新荒見	12.0	飛島村東浜2	10.5	千歳市泉沢	29.4
		4位	柏市新十余二	14.1	大阪市住之江区柴谷1	10.6	名古屋市中区港木場町	9.9	菊池市旭志川辺字四東沖	29.2
		5位	厚木市下依知1	14.1	京都市伏見区久我西出町	10.5	名古屋市中区熱田区古新町1	6.4	須恵町大字植木字尾黒	25.4
変動率下位	住宅	1位	利根町大字布川字栄	▲3.6	岬町多奈川谷川	▲6.0	南知多町大字豊浜字新居	▲5.1	珠洲市正院町正院式部	▲10.6
		2位	利根町大字羽根野字羽根野台	▲3.3	岬町深日	▲5.9	南知多町大字大井字西園	▲4.7	珠洲市蛸島町力部	▲8.6
	商業	1位	富津市富津字仲町	▲3.3	木津川市加茂町兎並東前田	▲4.1	南知多町大字師崎字向島	▲5.7	珠洲市飯田町巻巻部	▲8.1
		2位	相模原市緑区与瀬字稲原	▲3.3	平群町緑ヶ丘1	▲3.6	南知多町大字豊浜字鳥居	▲5.6	足寄町南2条1	▲7.3
	工業	1位	常総市鴻野山字古間木新田代	0.0	東大阪市玉串町東3 ほか	0.0	—	—	いちき串木野市日出町	▲4.9
		2位	—	—	—	—	—	—	岩見沢市東町	▲3.4

6. 特徴的な地価変動がみられた地点

- 本年の都道府県地価調査では、特徴的な地価変動がみられた地点として、①三大都市圏の最高地価格、②住宅地、③インフラ整備、再開発事業等の地域、④店舗等の需要回復、⑤観光地などをあげている。
- 住宅地では引き続き、利便性が優れた地域で需要が堅調なことから地価が上昇した。
- 都市部では堅調なオフィス需要、インバウンドを含めた人流回復を背景とした店舗収益の改善等により商業地価格は上昇している。
- 鉄道の延伸が期待される地域では、繁華性や利便性の向上への期待から地価の上昇が継続している。

図表14:特徴的な地価変動がみられた地点

区分	地区	所在地・地価変動	地価形成要因等
三大都市圏の最高価格地等の地価動向	東京・銀座地区 (商業地・価格全国1位)	東京都中央区:中央 5-13 [商業地]銀座一丁目駅 近接 40,100,000 円/㎡ +2.0%(2022年:▲0.5%)	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。
	大阪・梅田地区 (商業地・価格大阪圏1位) (商業地・価格全国6位)	大阪市北区:北 5-2 [商業地]大阪駅 近接 23,000,000 円/㎡ +4.5%(▲2.2%)	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。
	愛知県名古屋市中村区 (商業地・価格名古屋圏1位)	名古屋市中村区:中村 5-1 [商業地]地下鉄名古屋駅 近接 19,200,000 円/㎡ +2.1%(+2.2%)	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。
住宅地の地価動向	北海道恵庭市 (住宅地・上昇率全国4位)	北海道恵庭市:恵庭 -4 [住宅地]恵み野駅 1.7km 32,500 円/㎡ +29.0%(+24.8%)	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。
	東京都豊島区 (住宅地・上昇率東京都1位)	東京都豊島区:豊島 -8 [住宅地]大塚駅 550m 770,000 円/㎡ +6.9%(+3.4%)	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。
	大阪府寝屋川市 (住宅地・上昇率大阪圏6位) (住宅地・上昇率大阪府2位)	大阪府寝屋川市:寝屋川 -10 [住宅地]京阪寝屋川市駅 800m 158,000 円/㎡ +6.0%(+0.7%)	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。
	沖縄県恩納村 (住宅地・上昇率全国5位) (住宅地・上昇率沖縄県1位)	沖縄県恩納村:恩納 -1 [住宅地]真栄田停 230m 24,500 円/㎡ +28.9%(+4.4%)	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。
インフラ整備、再開発事業等の地域の地価動向	北海道札幌市 (商業地・価格北海道1位)	北海道札幌市:札幌中央 5-1 [商業地]さっぽろ駅 近接 4,700,000 円/㎡ +9.3%(+7.5%)	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、繁華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。
	東京都中野区 (商業地・上昇率東京都7位)	東京都中野区:中野 5-7 [商業地]中野駅 70m 5,630,000 円/㎡ +8.9%(+5.9%)	中野駅周辺では、再開発等の複数の事業の進展による繁華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。
	石川県小松市 (商業地・上昇率石川県1位)	石川県小松市:小松 5-2 [商業地]小松駅 300m 95,000 円/㎡ +6.7%(+3.5%)	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、商業地としての繁華性が向上したことから、地価の上昇が継続している。
	広島県広島市南区 (商業地・価格広島圏4位) (商業地・上昇率広島県1位)	広島市南区:南 5-6 [商業地]広島駅 300m 1,480,000 円/㎡ +8.8%(+7.9%)	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華性・利便性向上の期待感から、地価の上昇が継続している。

図表14(続き):特徴的な地価変動がみられた地点

区分	地区	所在地・地価変動	地価形成要因等
店舗等の需要回復	東京都中央区 (商業地・価格全国2位)	東京都中央区:中央 5-14 [商業地]銀座駅 150m 28,800,000 円/㎡ +1.8%(▲0.7%)	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。
	東京都新宿区	東京都新宿区:新宿 5-1 [商業地]新宿駅 340m 7,450,000 円/㎡ +6.9%(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。
	京都・河原町通 (商業地・価格京都府4位)	京都市中央区:中京 5-5 [商業地]京都河原町駅 400m 4,700,000 円/㎡ +7.6%(+0.5%)	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・天神地区 (商業地・価格福岡県1位)	福岡市中央区:福岡中央 5-15 [商業地]天神駅 50m 8,800,000 円/㎡ +3.5%(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 (商業地・価格熊本県1位)	熊本市中央区:熊本中央 5-14 [商業地]熊本駅 2.6km 2,380,000 円/㎡ +0.4%(▲2.1%)	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	東京・浅草地区 (商業地・上昇率東京都1位)	東京都台東区:台東 5-1 [商業地]浅草駅 350m 2,540,000 円/㎡ +11.9%(+4.1%)	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。
	神奈川県鎌倉市	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%(+4.7%)	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。
	岐阜県高山市 (商業地・上昇率岐阜県1位)	岐阜県高山市:高山 5-4 [商業地]高山駅 770m 303,000 円/㎡ +9.8%(▲3.2%)	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顕在化し、地価は上昇に転じた。
	京都市・祇園地区 (商業地・価格京都府5位) (商業地・上昇率大阪圏2位) (商業地・上昇率京都府1位)	京都市東山区:東山 5-1 [商業地]祇園四条駅 300m 3,680,000 円/㎡ +11.5%(+4.8%)	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。
	大阪・道頓堀地区 (商業地・価格全国8位) (商業地・価格大阪圏2位) (商業地・価格大阪府2位)	大阪市中央区:中央 5-3 [商業地]なんば駅 230m 19,500,000 円/㎡ +4.3%(▲1.6%)	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。
	沖縄県那覇市 (商業地・価格沖縄県7位) (商業地・上昇率沖縄県6位)	沖縄県那覇市:那覇 5-10 [商業地]牧志駅 550m 401,000 円/㎡ +11.7%(▲0.6%)	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。