

# V. 特徴的な地価動向が見られた市町村・地点の状況

※ ( ) は前年変動率

## 交通利便性や生活利便性に優れた地域(千葉県流山市)

### <地域の概要>

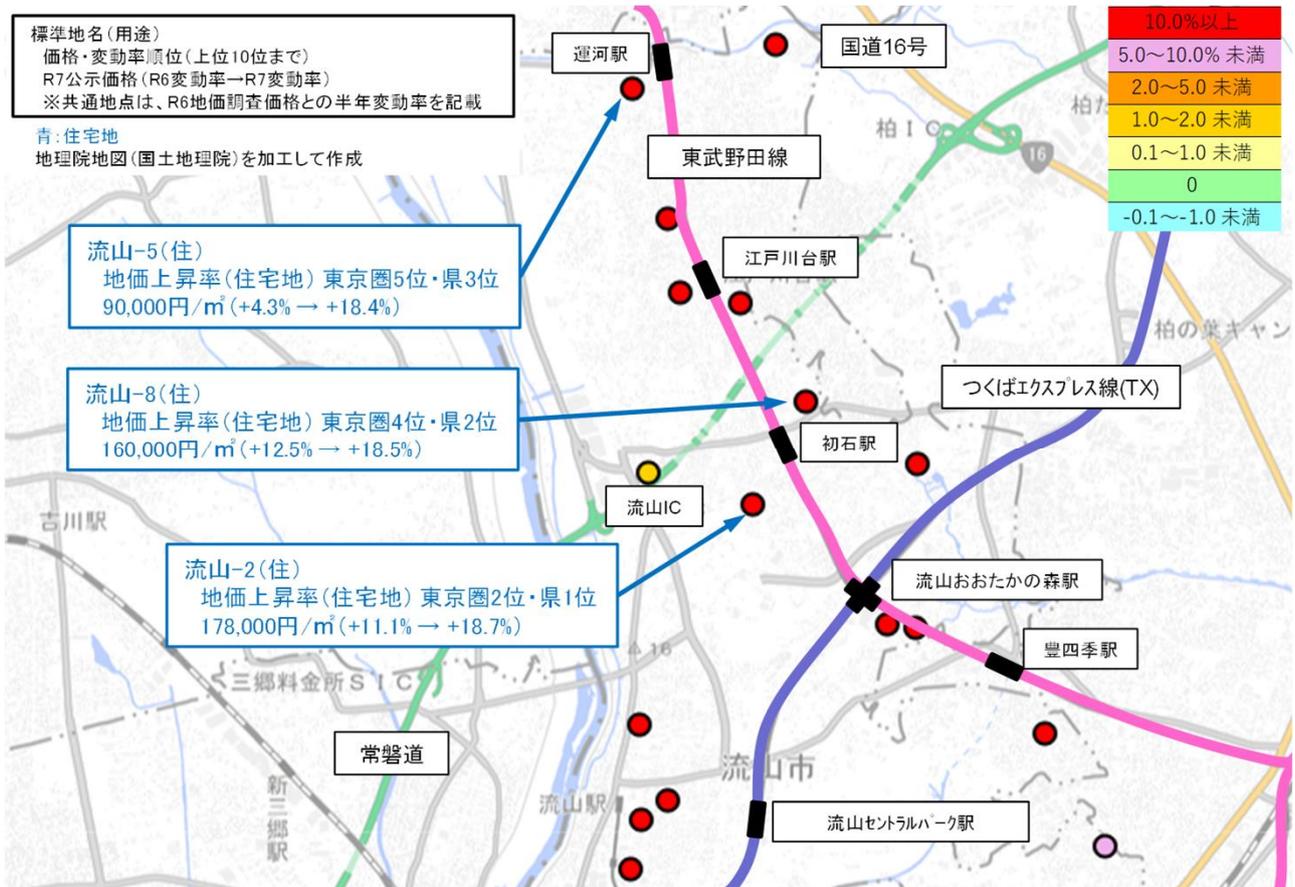
流山市は千葉県北西部、東京都心から30km圏に位置し、鉄道は流山おおたかの森駅を中心に、東西に市内3駅を有するつくばエクスプレス線(市内の駅から秋葉原駅まで約30分)、南北に東武野田線などが走っている。

また、流山おおたかの森駅周辺には広い商圈を有する大型商業施設などが集積している。

市内には保育施設が充実しており、待機児童ゼロを令和3年度に達成、送迎保育システム(送迎保育ステーション(2箇所)と市内の指定保育所をバスで結び、登園・降園することができるシステム)などの子育て支援制度も整備され、子育て世帯を中心に人口の増加が続いている。

### <特徴的な地価動向>

流山市の住宅地は、旺盛な住宅需要を背景に市の平均変動率は+13.6%(+10.1%)と地価の高い上昇が継続している。本年は、流山おおたかの森駅をはじめとするつくばエクスプレス沿線の非常に旺盛な需要が周辺の既存住宅地に波及し、地価は高い上昇を見せている。



千葉県流山市「流山おおたかの森駅」



# リゾート地・観光地の別荘・コンドミニアム需要(長野県白馬村・野沢温泉村)

## <地域の概要>

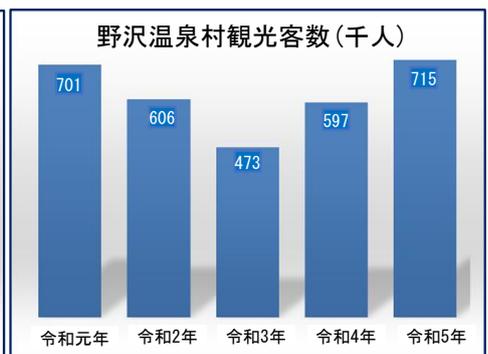
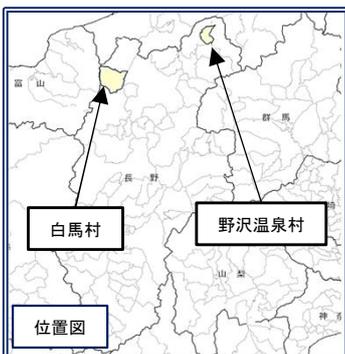
白馬村は、長野県の北西部、北アルプスの麓に位置し、冬はスキー、夏は登山を目的とした観光客が訪れ、避暑地としても知られている。国内最大規模の八方尾根スキー場があり、平成10年には長野オリンピックの競技会場として世界にその名が知られた。近年はパウダースノーを求める外国人観光客や移住者が増加している。

野沢温泉村は、長野県北部に位置する歴史ある温泉地で、天然のパウダースノーに恵まれたスキー場を有する。近年は多くの外国人観光客がその雪質を求め来訪している。

## <特徴的な地価動向>

白馬村の住宅地は、国内富裕層や外国人による別荘やコンドミニアム需要が旺盛で、国内外からの資本が流入している状況にあり、村の平均変動率は+19.8%(+10.5%)と地価の高い上昇が継続している。商業地は、観光客数の増加により、ホテル、店舗需要が旺盛であり、標準地である白馬5-1(商)は+33.0%(+30.2%)と地価の高い上昇が継続している。

野沢温泉村の住宅地は、住商混在地域が多くを占めており、近年は外国人をはじめ良質な雪質を求めるスキー客向けのペンション等宿泊施設の需要が旺盛なことから、村の平均変動率は+19.4%(+13.0%)と地価の高い上昇が継続している。



# 外国人を含めた観光客が増加した観光地(兵庫県・城崎温泉)

## <地域の概要>

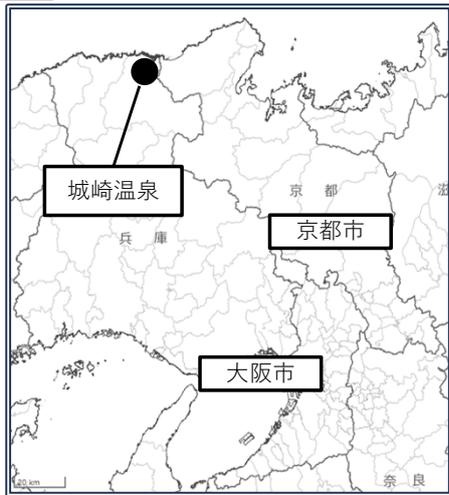
城崎温泉のある豊岡市は兵庫県の北東部、日本海に面した農林水産業、観光業などが盛んな市であり、城崎温泉は市の北端に位置している。JR京都駅又はJR大阪駅から城崎温泉駅へは特急を利用すると約2時間半でアクセスが可能である。城崎温泉駅から温泉街へは徒歩圏にあるため、鉄道利用が多い外国人観光客が利用しやすい立地となっている。泊食分離型のサービスを提供する旅館・ホテルが多く、特に欧米系の個人客に好まれている。外湯巡り、土産物屋巡り、海鮮料理や但馬牛の食事等、日帰りでも楽しめる温泉として広い年齢層に人気がある。

令和5年度の城崎地域の観光客入込客数は813,800人(うち外国人91,338人)とコロナ前の平成31年度の863,600人(うち外国人69,590人)の94%まで回復した。外国人についてはコロナ前を31%上回っている。

## <特徴的な地価動向>

標準地である豊岡5-3(商)は、温泉街の中心地である一の湯と御所の湯の間に所在し、旺盛な店舗・宿泊需要を背景に+20.2%(+7.0%)と地価は高い上昇を見せている。

広域図

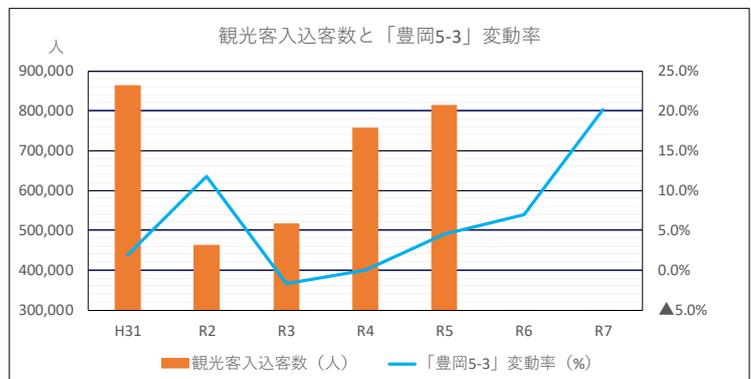


標準地名(用途)  
価格・変動率順位(上位10位まで)  
R7公示価格(R6変動率→R7変動率)  
※共通地点は、R6地価調査価格との半年変動率を記載

赤:商業地  
地理院地図(国土地理院)を加工して作成



兵庫県豊岡市「城崎温泉(御所の湯)」



|               | H31     | R2      | R3      | R4      | R5      | R6   | R7   |
|---------------|---------|---------|---------|---------|---------|------|------|
| 観光客入込客数(人)    | 863,600 | 462,900 | 515,700 | 755,700 | 813,800 | -    | -    |
| 「豊岡5-3」変動率(%) |         | 1.9%    | 11.8%   | ▲1.7%   | 0.0%    | 4.5% | 7.0% |

※観光客入込客数は、城崎地域の宿泊者数及び外湯の利用客数を基に日帰り客数を推計した合計(年度)

豊岡市観光文化部観光政策課作成  
「豊岡市観光入込客数より抜粋」

# 大手半導体メーカー工場進出による影響（北海道千歳市）

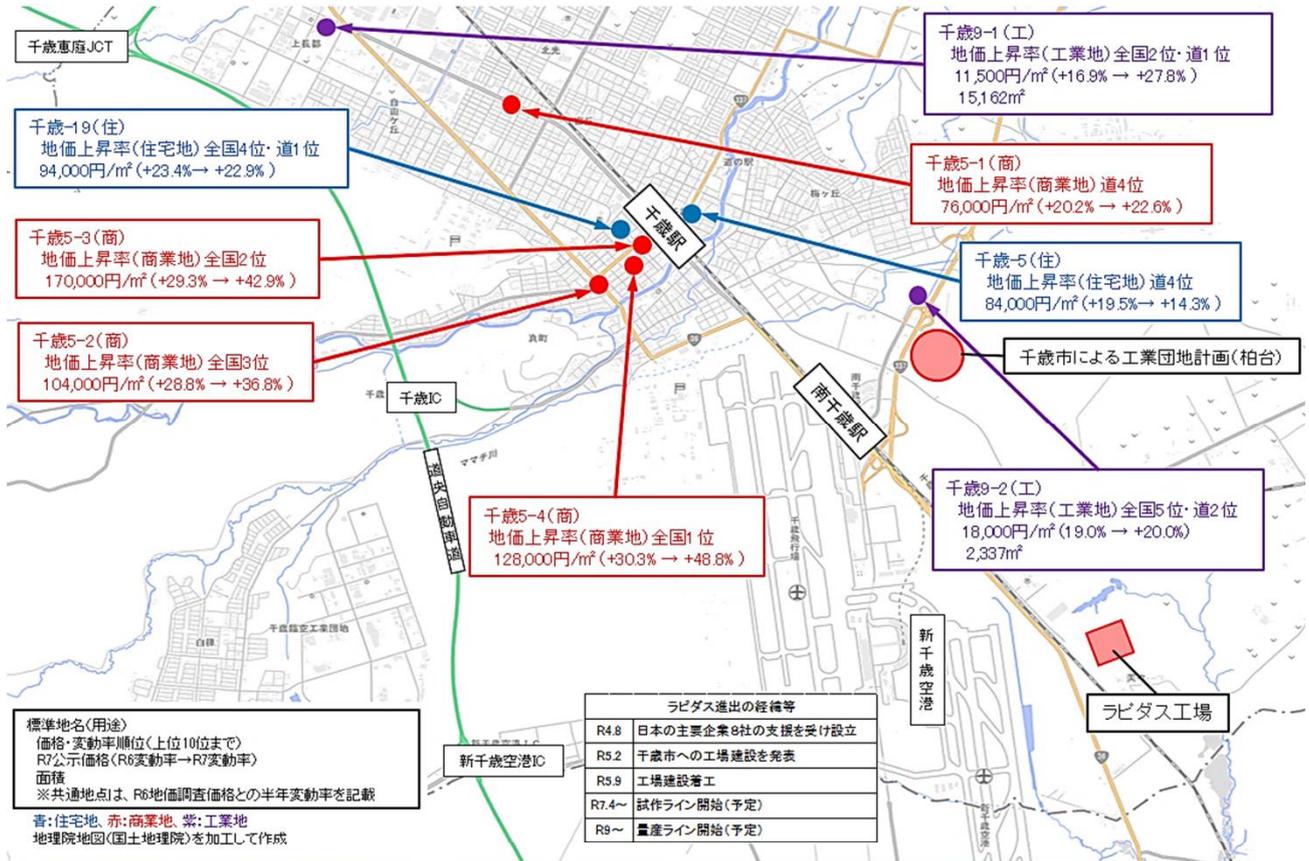
## <地域の概要>

千歳市は、北海道の中南部、石狩平野の南端に位置し、自衛隊基地や新千歳空港が所在している。大手半導体メーカーのラピダスが、次世代半導体の工場建設を令和5年2月に発表し、現在工場を建設中であり、令和7年4月からの試作ライン稼働、令和9年に量産化を目指している。「千歳市将来ビジョン」では、従来からの自衛隊関係者に加え、関連企業も含めた半導体関係の従業員や家族による人口増加を見込んでいる。

## <特徴的な地価動向>

従来から自衛隊や空港関係者を中心とする安定した住宅需要により、地価は堅調に推移していた。ラピダス進出を契機とした賃貸マンション用地需要をはじめとして、事務所・ホテル店舗用地の需要が非常に旺盛となる中、特に商業地において、市の平均変動率は+37.8%(+24.8%)と地価の高い上昇が継続している。

また、工業地については、関連企業の進出が多く見られ、工業地への需要が急激に高まっていることから、地価の高い上昇が継続している。



北海道千歳市「ホテル建設予定地」



「建設中の最先端半導体製造施設」

# 令和6年能登半島地震などによる影響（石川県能登地域等）

## ＜地域の概要＞

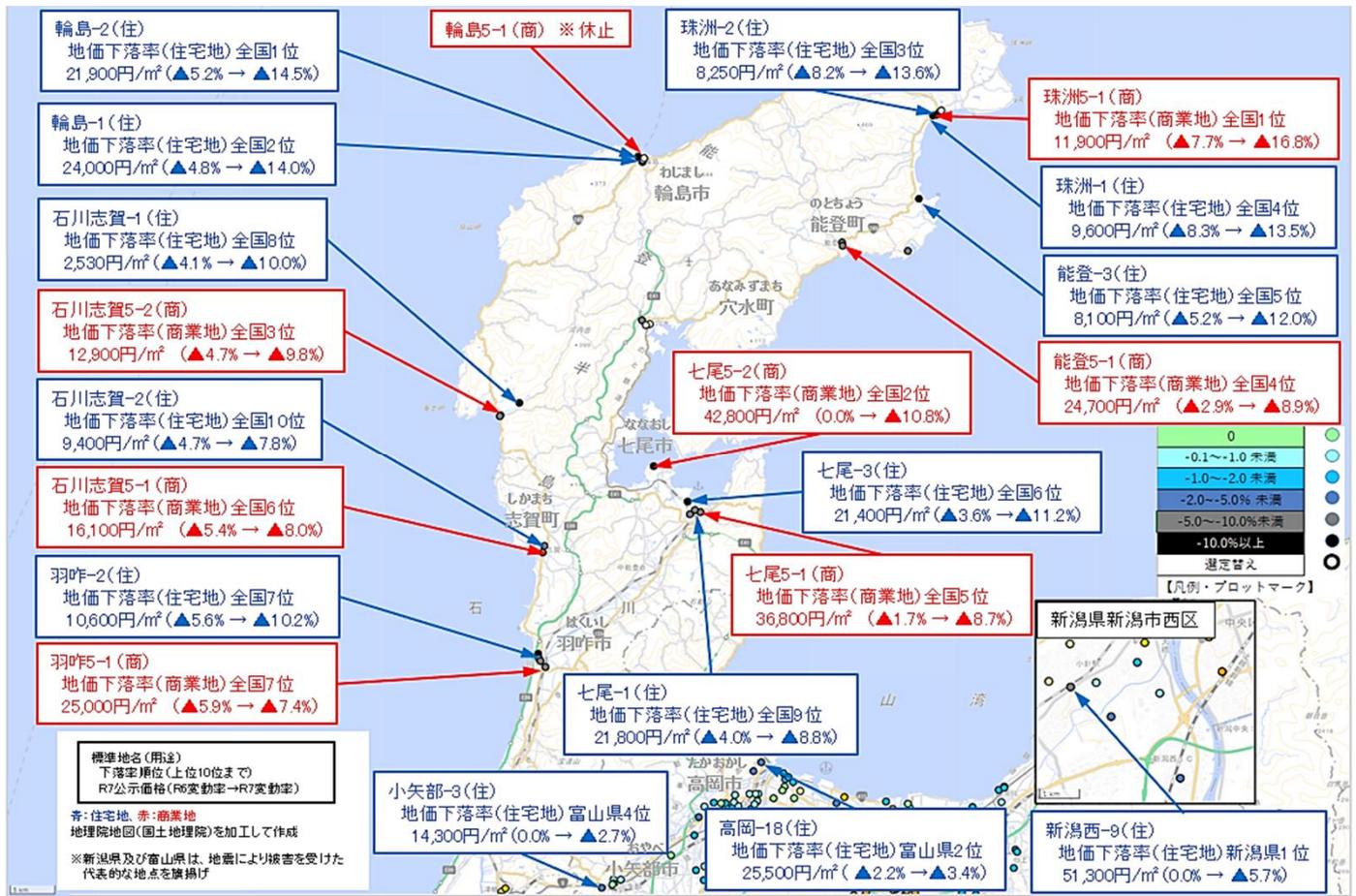
石川県能登地域では、人口減少と高齢化が進行している中、相次ぐ群発地震に加え、令和6年1月1日にはマグニチュード7.6の地震が発生、令和6年9月には甚大な豪雨被害を受けている。

また、新潟市西区や富山県高岡市では、地震による液状化の被害、富山県小矢部市では地震による局所的な被害を受けている。

## ＜特徴的な地価動向＞

石川県能登地域を中心に、地震や豪雨による建物及びインフラ被害などで人口流出が加速し、住宅及び店舗等の需要低迷により、地価の下落幅が拡大している。

また、地震による液状化被害などが見られた地域においても、需要低迷により、地価は下落している。



県・市町における対前年平均変動率 (%)

| 県・市町  | 住宅地   |      | 商業地   |      |
|-------|-------|------|-------|------|
|       | R7    | R6   | R7    | R6   |
| 石川県   | 0.6   | 1.4  | 1.4   | 1.1  |
| 七尾市   | ▲9.0  | ▲3.6 | ▲9.8  | ▲0.9 |
| 輪島市   | ▲14.3 | ▲5.1 | -     | ▲4.6 |
| 珠洲市   | ▲13.6 | ▲8.3 | ▲16.8 | ▲7.0 |
| 羽咋市   | ▲7.9  | ▲5.2 | ▲7.4  | ▲5.9 |
| 志賀町   | ▲8.9  | ▲4.6 | ▲8.9  | ▲5.1 |
| 能登町   | ▲8.1  | ▲3.2 | ▲8.9  | ▲2.9 |
| 新潟県   | ▲0.6  | ▲0.5 | ▲0.7  | ▲0.9 |
| 新潟市西区 | ▲0.8  | 0.6  | 0.3   | 0.1  |
| 富山県   | 0.0   | 0.0  | 0.1   | 0.0  |
| 高岡市   | ▲1.1  | ▲0.9 | ▲0.5  | ▲0.6 |
| 小矢部市  | ▲1.2  | 0.0  | ▲0.1  | ▲0.1 |



石川県輪島市「朝市通り」

### 三大都市圏の最高価格地点の地価動向

| 地区                                      | 標準地・所在地                      | 地価の動向                                | 価格形成要因等   |
|---|------------------------------|--------------------------------------|---|
| 東京都港区<br>(価格順位(住宅地)全国1位)                | 港-4<br>[住宅地]<br>溜池山王駅 420m   | 5,900,000 円/㎡<br>10.3%上昇<br>(4.5%上昇) | 大使館が多く見られる優良住宅地域に存し、マンション用地需要は引き続き堅調であることから、地価は高い上昇を見せている。  |
| 大阪府大阪市福島区<br>(価格順位(住宅地)大阪圏1位)           | 大阪福島-7<br>[住宅地]<br>新福島駅 450m | 1,350,000 円/㎡<br>8.0%上昇<br>(7.8%上昇)  | 大阪駅などへの交通利便性が良好な地域に存するマンション適地への需要は高く、地価の上昇が継続している。  |
| 愛知県名古屋市中区<br>(価格順位(住宅地)名古屋圏1位)          | 名古屋中-2<br>[住宅地]<br>伏見駅 500m  | 1,950,000 円/㎡<br>2.6%上昇<br>(11.8%上昇) | 都心中心部の地下鉄駅に近いマンション適地に対する需要は堅調であるが、地価や建築費の上昇に伴い、マンション開発にやや落ち着きが見られることから、地価の上昇が継続しているものの、上昇幅は縮小した。  |
| 東京都中央区<br>銀座地区<br>(価格順位(商業地)全国1位)       | 中央 5-22<br>[商業地]<br>銀座駅近接    | 60,500,000 円/㎡<br>8.6%上昇<br>(3.5%上昇) | 希少性が極めて高い銀座4丁目周辺では富裕層や外国人による高額品等の消費が旺盛であることを背景に、店舗の収益性が増加傾向にあり、ブランド店舗の出店需要も非常に強いことから、地価の上昇が継続している。                                      |
| 大阪府大阪市北区<br>梅田地区<br>(価格順位(商業地)大阪圏1位)    | 大阪北 5-28<br>[商業地]<br>大阪駅近接   | 24,300,000 円/㎡<br>3.0%上昇<br>(5.4%上昇) | うめきた2期地区の再開発が進展しており、利便性や賑わい向上への期待感は認められるが、オフィス等の需要に落ち着きが見られることや、建築費の上昇懸念など投資採算性の観点から、高額物件に対する新規開発意欲に一服感が生じており、地価の上昇は継続しているものの、上昇幅は縮小した。 |
| 愛知県名古屋市中村区<br>名駅地区<br>(価格順位(商業地)名古屋圏1位) | 名古屋中村 5-2<br>[商業地]<br>名古屋駅近接 | 19,500,000 円/㎡<br>0.0%<br>(2.6%上昇)   | 希少性のある名駅地区の需要は底堅いものの、建築費の上昇や賃料上昇の動きが弱いなど、投資採算性の観点から、高額物件に対する新規開発に慎重姿勢が生じている。オフィス市況は改善しつつあるが、現時点では踊り場の状況となっており、地価は横ばいに転じた。               |