

V. 特徴的な地価動向が見られた市町村・地点の状況

子育て環境が整備され転入者が多い地域(茨城県つくば市)

<地域の概要>

つくば市は茨城県の南西部、東京都心から50km圏に位置し、鉄道はつくば駅をはじめ市内に4駅を有するつくばエクスプレス線（つくば駅から秋葉原駅まで最速で約45分）が走っており、国等の研究・教育機関や大型商業施設が集積している。

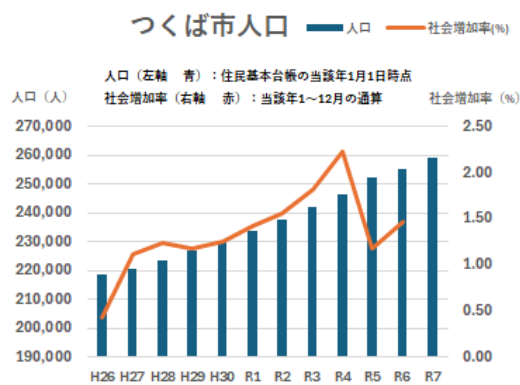
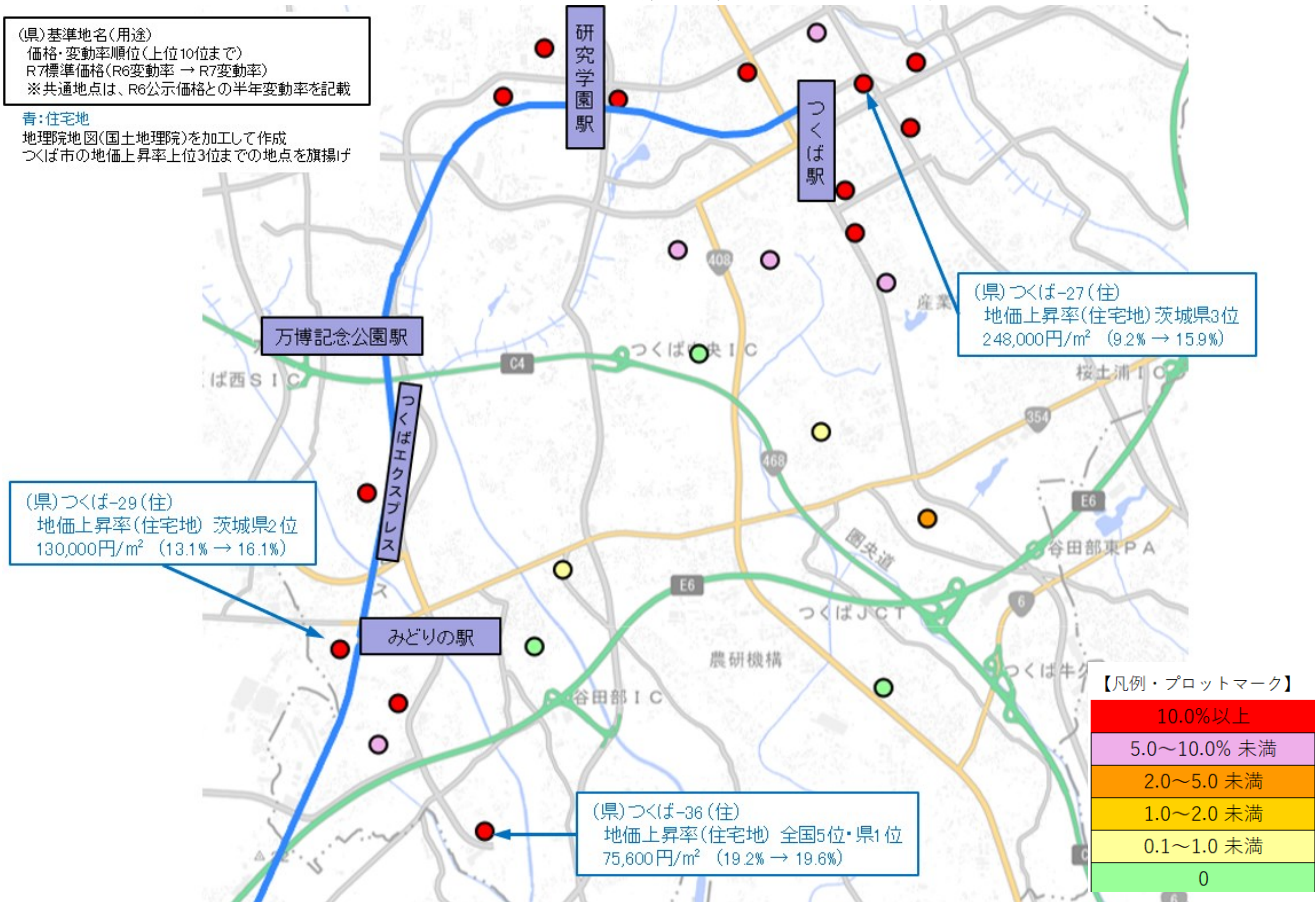
保育施設の充実が図られ、令和6年4月には待機児童数0人を達成、地域子育て支援拠点の整備や子育てサポートサービスなどの子育て支援制度も整備され、令和5、7年では、全国の市の中で1位（出典：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」）の人口増加率となるなど、子育て世代を中心に人口増加が続いている。

<特徴的な地価動向>

つくばエクスプレス沿線の住宅地では、旺盛な住宅需要を背景に地価は高い上昇を見せている。特に区画整理済等の地域では非常に旺盛な住宅需要があり、基準地（県）つくば-36(住)は、地価の割安感もあり、令和5年から3年連続で地価上昇率の茨城県1位となっている。

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

青:住宅地
地理院地図(国土地理院)を加工して作成
つくば市の地価上昇率上位3位までの地点を旗揚げ



リゾート地域の住宅需要（沖縄県宮古島市）

<地域の概要>

宮古島市は、沖縄本島から南西に約300kmに位置し、大小6つの島（宮古島、池間島、来間島、伊良部島、下地島、大神島）で構成されており、宮古ブルーと呼ばれる美しい海とサンゴ礁を有するマリンスポーツ地域として賑わいを見せている。同市を訪れる観光客は、コロナ禍で一時減少したものの近年増加傾向となっているほか、大型商業施設の進出による生活利便施設等の整備により島外からの移住者が増えている。

<特徴的な地価動向>

観光需要の増加に伴い、大手資本によるリゾートホテル等の建設が相次ぐ中、宮古島市の住宅地は、リゾートホテル等の従業員や建設作業員用の住宅需要、自然環境を好む島外からの移住需要が旺盛である。また、中心市街地周辺の生活利便性が高い地域では市内在住者による住宅需要が活発化しているが、近年の建築費の上昇等により、市の平均変動率は11.2%(17.9%)と上昇幅は縮小している。



沖縄県宮古島市「リゾートホテルの進出」



「与那覇前浜ビーチ」

特にインバウンドが増加した観光地等の地価動向（長野県白馬村）

<地域の概要>

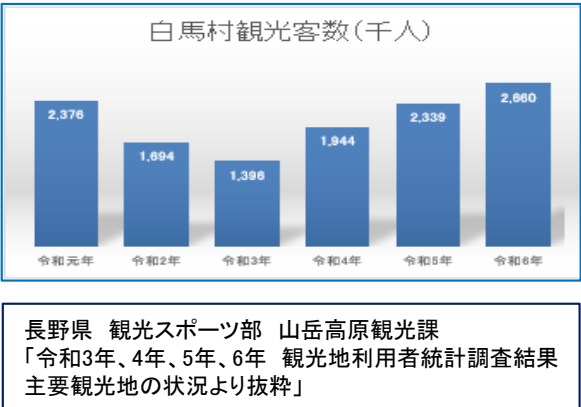
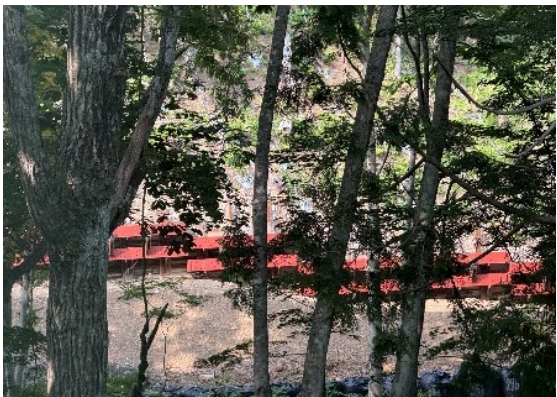
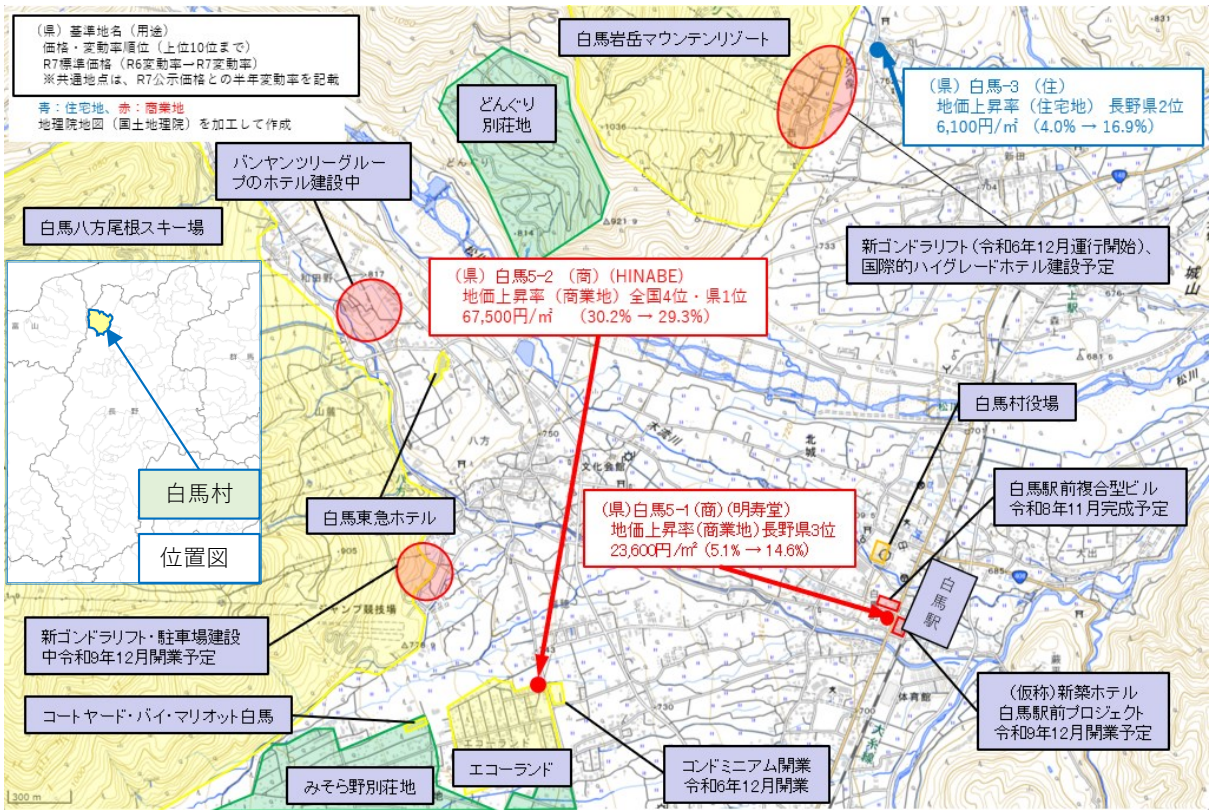
白馬村は、長野県の北西部、北アルプスの麓に位置し、冬はスキー、夏は登山を目的とした観光客が訪れ、避暑地としても知られている。平成10年の長野オリンピック競技会場として世界的に有名となった八方尾根スキー場があり、近年はパウダースノーを求める外国人観光客が増加し、令和6年には令和元年以降最高の観光客数を記録した。

これらの観光客に対応するため、スキー場周辺や白馬駅前などでは、高級ホテルや複合型ビルなどの建設が進んでいる。

<特徴的な地価動向>

白馬村の商業地は、観光客数の増加により、ホテル・コンドミニウム用地やスキー場周辺の店舗需要が旺盛で、国内外からの資本が流入している状況にあり、基準地（県）白馬5-2(商)は29.3%(30.2%)と地価の高い上昇傾向が継続している。

住宅地は、国内富裕層や外国人による別荘地需要が旺盛で、スキー場周辺や白馬駅前のホテル開発計画の進捗などに伴い、周辺の住宅地需要も増加し、基準地（県）白馬-3(住)は16.9%(4.0%)と地価は高い上昇を見せている。



大手半導体メーカー工場進出による影響（北海道千歳市）

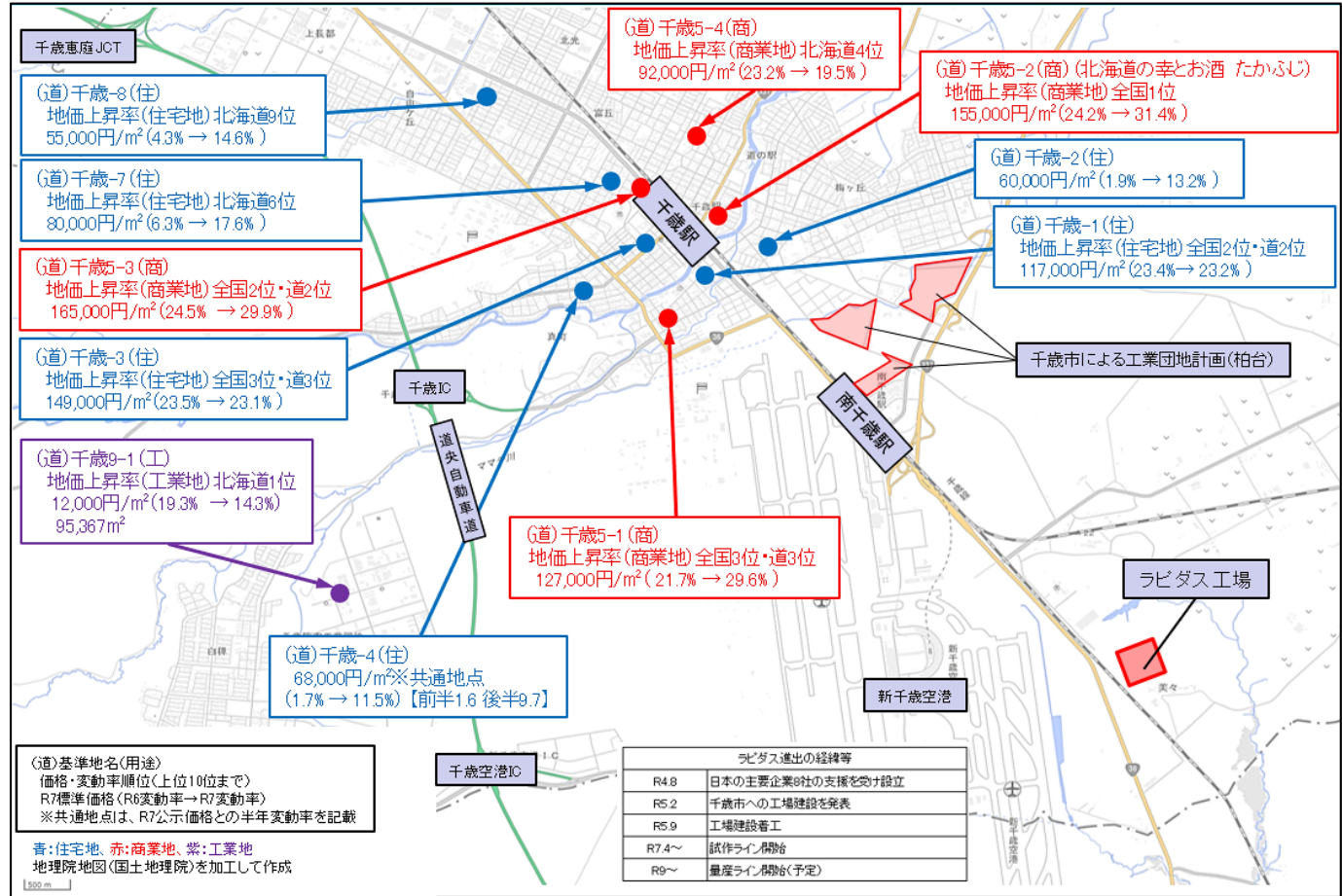
＜地域の概要＞

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。

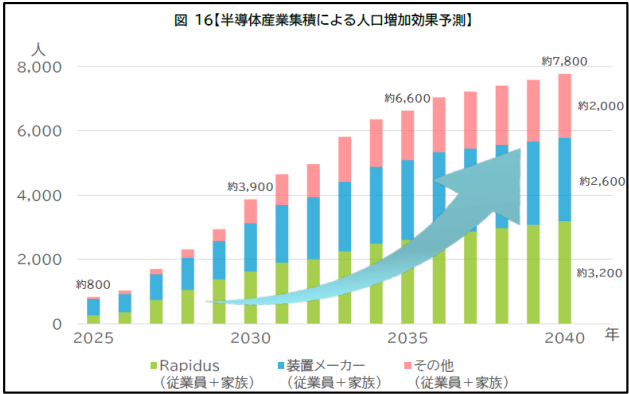
大手半導体メーカーのラピダスが、次世代半導体の工場建設を令和5年2月に発表し、建設工事に着手、令和7年4月に試作ラインの稼働を開始しており、令和9年に量産化を目指している。「千歳市将来ビジョン」では、建設企業や装置メーカーの従業員の滞在の増加はもとより、ラピダス及び半導体関連企業の従業員や家族による人口増加が進むと見込んでいる。

＜特徴的な地価動向＞

従来からの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が、ラピダス進出を契機として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、商業地の市平均変動率は27.6%(23.4%)と高い上昇が継続している。また住宅地では、利便性の高い駅周辺以外の地区についても共同住宅用地としての需要が高まっており、市平均変動率は12.3%(6.7%)と上昇幅が拡大している。



北海道千歳市「最先端半導体製造施設」



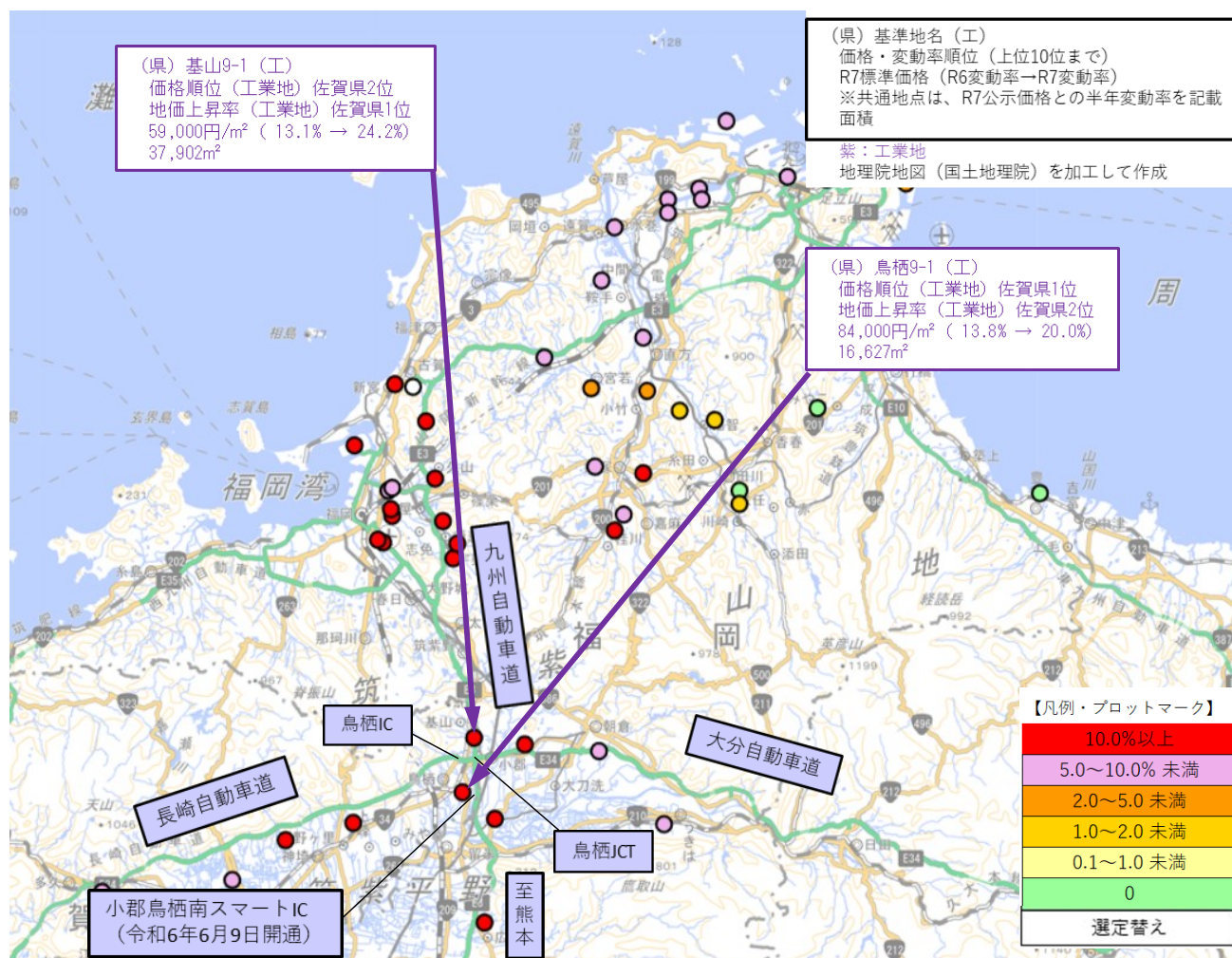
大型物流施設の用地需要による影響（佐賀県基山町・鳥栖市）

＜地域の概要＞

佐賀県東部に位置する基山町・鳥栖市は、道路交通において九州自動車道と長崎自動車道・大分自動車道が交差する交通結節点であり、鳥栖JCT付近は流通業務関連施設が数多く進出し、九州随一の物流拠点として発展している。物流施設用地に関する需要が高いものの供給が不足している状況であるため、鳥栖市の小郡鳥栖南スマートICの北西に34ヘクタールの工業団地を鳥栖市が計画し、令和12年の完成に向けて事業を推進している。

＜特徴的な地価動向＞

交通利便性の高い地域で、物流施設用地としての需要が高く、地価は堅調に推移しており、特に令和6年6月に小郡鳥栖南スマートICが開通したことにより、鳥栖ICに集中していた交通量が南北に分散し、鳥栖JCT付近で発生していた交通渋滞が緩和され、周辺部の交通が円滑となったため、施設用地としての需要が一層強まり、地価の上昇幅が拡大している。



佐賀県基山町（大型物流施設建設中）



佐賀県鳥栖市（大型物流施設建設中）