

# 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

## 東京圏中心部の住宅地の地価動向 (東京都港区)

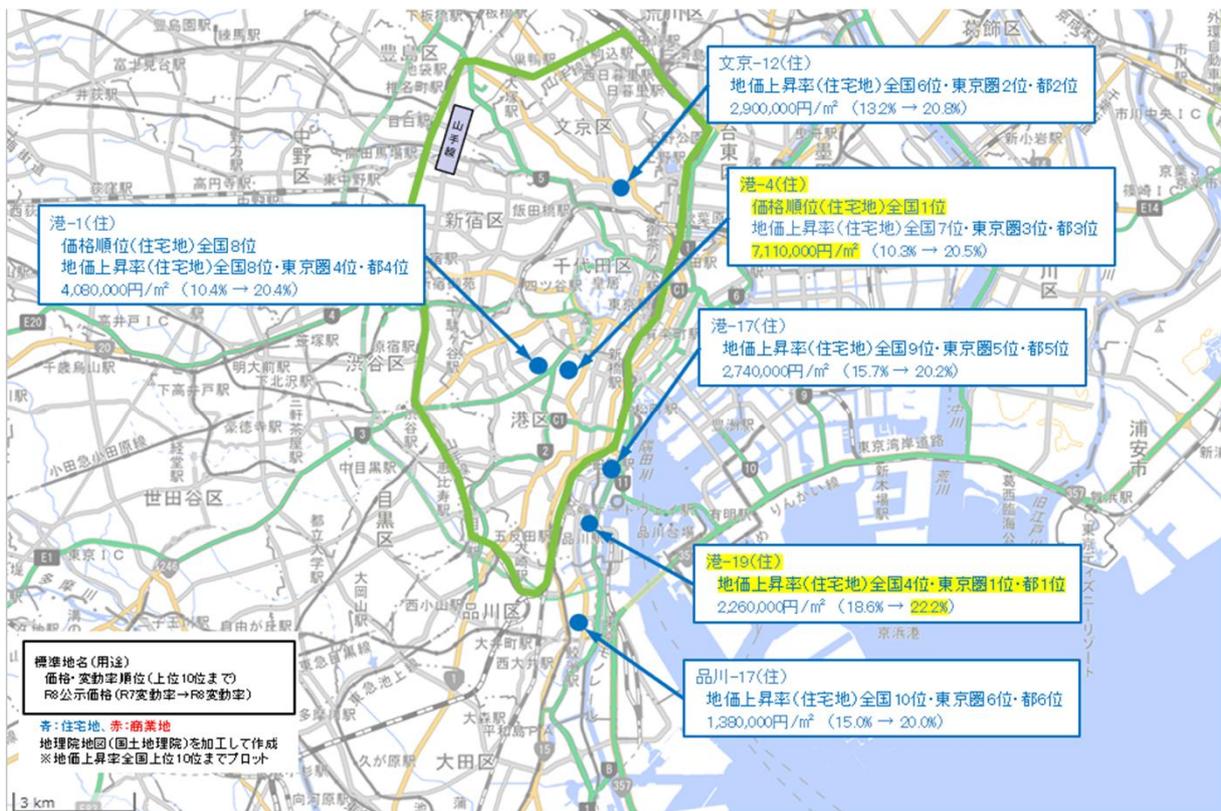
### <地域の概要>

東京都港区は、23区の南部に位置し、国際的なビジネス拠点として多くの企業の本社や外資系企業が集積しているほか、六本木やお台場などの観光地を擁する地域である。近年は海外からの観光客が増加しており、東京都観光客数等実態調査によれば、令和6年の訪都外国人旅行者数は約2,479万人となり、令和元年比で63.3%増と新型コロナウイルス感染症の影響以前の水準を大きく上回り、過去最高を記録した。

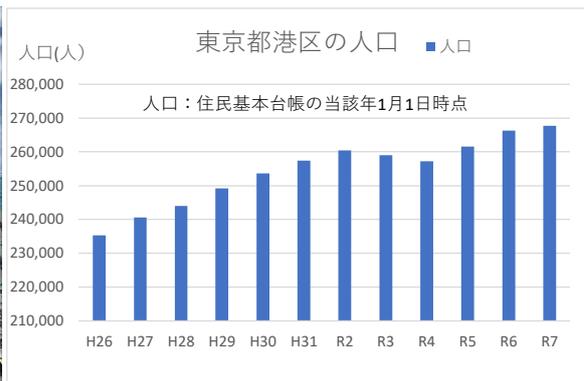
また、再開発事業が各地で進められており、虎ノ門・麻布台エリアや品川・高輪ゲートウェイ周辺では、超高層ビル群や複合施設の整備が進行中である。これらの整備に伴い、高級ホテルや商業施設、国際会議場などが次々に開業し、国際都市としての魅力を高めている。

### <特徴的な地価動向>

港区の人口は、新型コロナウイルス感染症に伴う行動制限等が実施されていた時期を除けば、概ね増加傾向にある。ステータスの高い港区ではマンション用地の希少性が極めて高く、港区の住宅地の平均変動率は16.6% (12.7%) と23区の中で最も高い上昇率を示している。



東京都港区「高輪ゲートウェイ駅周辺」



# リゾート地域等の別荘・コンドミニアム需要等(長野県白馬村)

## <地域の概要>

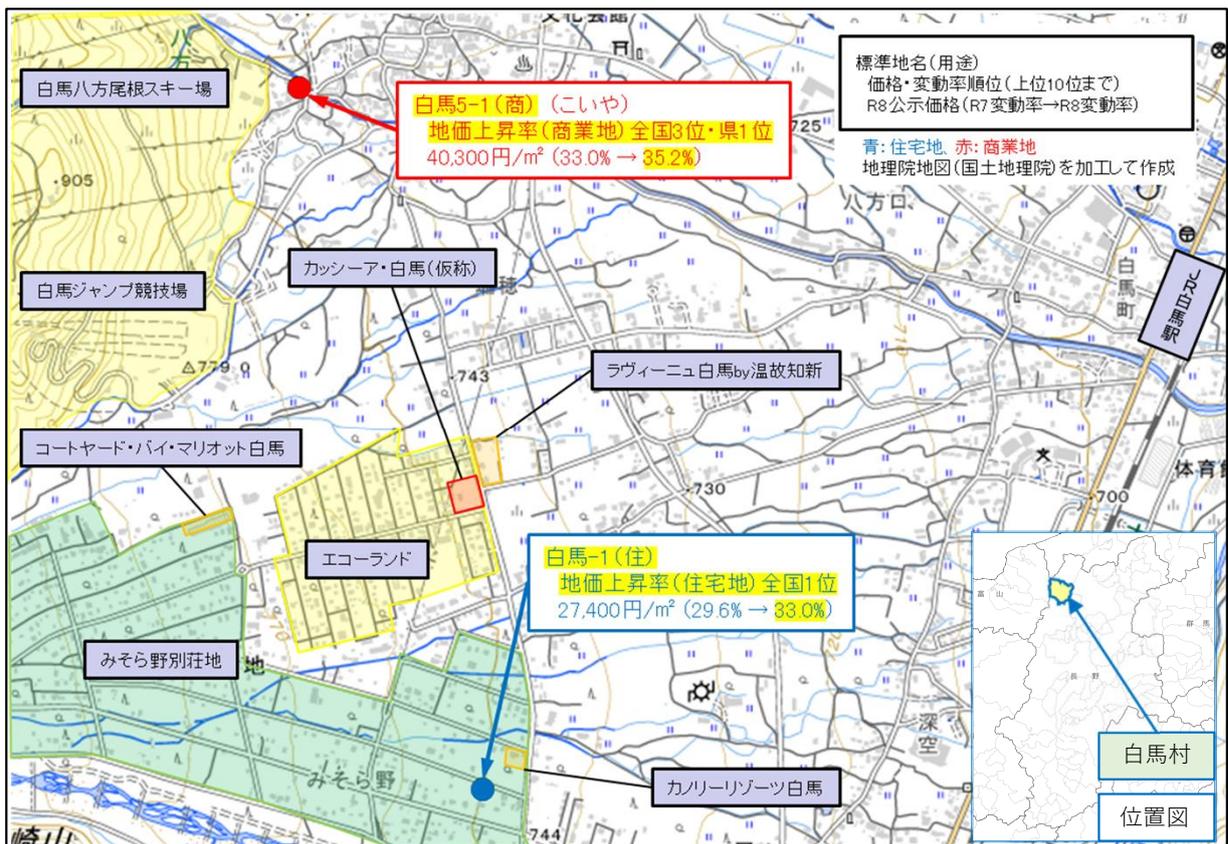
白馬村は、長野県北西部、北アルプスの麓に広がる自然豊かな地域であり、四季を通じて良好な住環境を有している。冬季にはスキー、夏季には登山を目的とした観光客が訪れる国際的な山岳リゾートとして知られている。近年はパウダースノーを求める外国人観光客が増加し、令和6年には令和元年以降で最大の観光客数を記録するなど、地域活性化が進んでいる。

こうした観光需要の高まりにより、スキー場周辺や白馬駅前では、高級ホテルや複合施設の整備が進み、周辺住宅地においても利便性の向上がみられる。自然環境に囲まれた静穏な居住環境である一方、商業施設や宿泊施設の充実により生活利便性も向上しており、定住者・移住者の双方にとって魅力ある住宅地となっている。

## <特徴的な地価動向>

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、白馬村の平均変動率は22.8%(19.8%)と高い地価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、白馬5-1(商)は35.2%(33.0%)と高い地価上昇が継続している。



長野県白馬村「エコランド大通り」



長野県 観光スポーツ部 山岳高原観光課  
「令和3年、6年 観光地利用者統計調査結果 主要観光地の状況より抜粋」

# 主要都市の商業地の地価動向（大阪市中央区）

## <地域の概要>

大阪市中央区に位置する心齋橋駅周辺は、江戸時代から続く心齋橋筋商店街をはじめ、御堂筋沿いに立ち並ぶ高級ブランド店や大型商業施設が集積するエリアとして発展してきた。国内外の来街者数は年々増加傾向にあり、駅周辺は昼夜を問わず多様な客層でにぎわいを見せている。

また、駅西側には若者文化の発信地であるアメリカ村が広がり、ファッション・アート・音楽を中心とした多様な店舗が集まることで強い集客力を維持している。周辺には道頓堀や戎橋など日本を代表する観光地も徒歩圏内に位置している。

## <特徴的な地価動向>

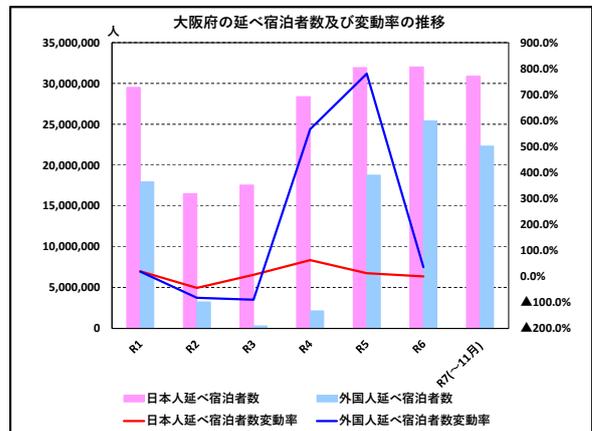
国内外の来街者数が増加し、旺盛な消費活動によって店舗の収益性が高まっていることから、引き続き店舗需要は強い。こうした状況を背景に、中央区の商業地の平均変動率は15.5%（14.2%）と大阪市の中で最も高い上昇率を示している。



大阪市中央区「心齋橋駅周辺」



「大阪中央5-20」



観光庁「宿泊旅行統計調査」より作成  
R7については11月までの集計

# 大手半導体メーカー工場進出による影響（北海道千歳市）

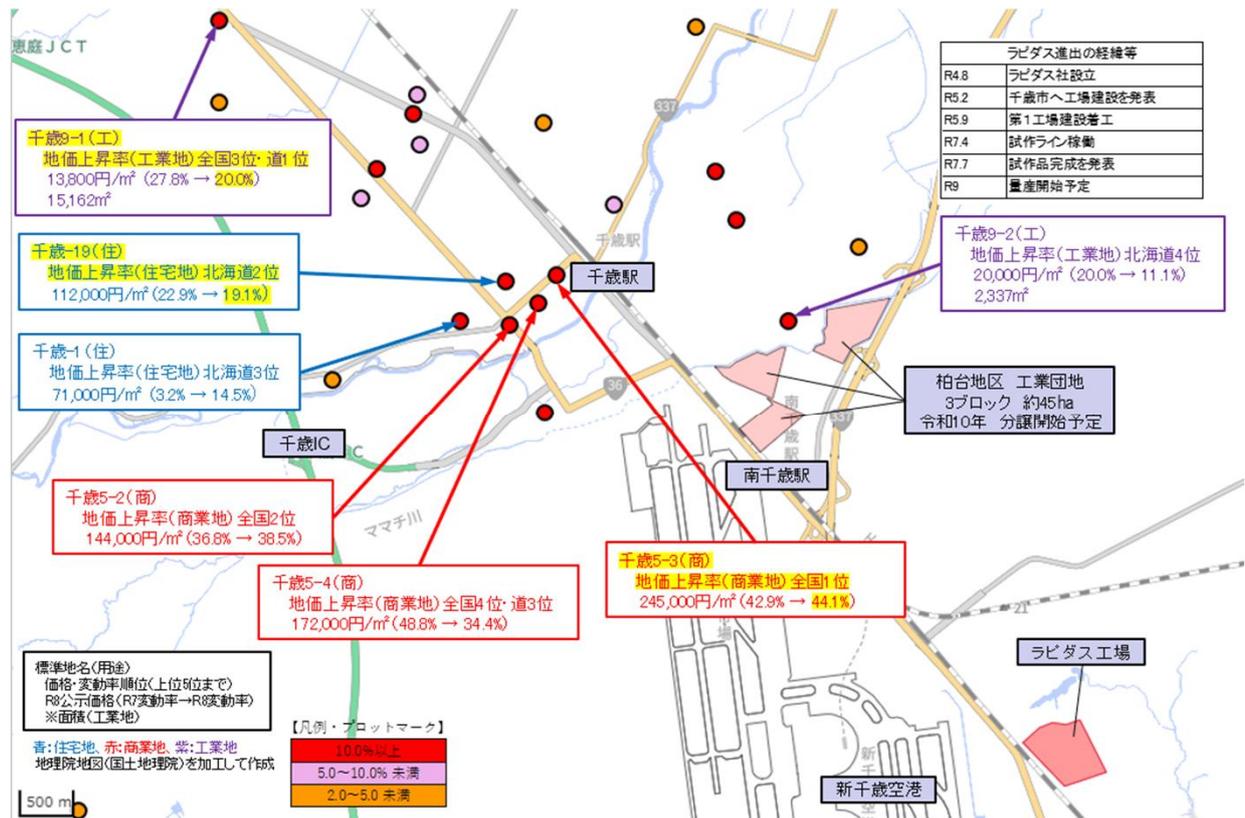
## ＜地域の概要＞

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を有する地域である。大手半導体メーカーであるラピダスが市内での、次世代半導体工場の建設を令和5年2月に発表し、令和7年4月には試作ラインの稼働を開始しており、令和9年の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増加に加え、ラピダス及び関連企業の従業員とその家族の転入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、ラピダスの進出を契機として賃貸マンション用地をはじめ、事務所・ホテル・店舗用地への需要が非常に旺盛となっている。この結果、千歳市の商業地の平均変動率は29.7% (37.8%) と高い地価上昇が継続している。

また、住宅地は、利便性の高い駅周辺に限らず、その他の地区でも共同住宅用地としての需要が堅調であることから、千歳市の平均変動率は6.8% (6.0%) と地価上昇が継続している。



北海道千歳市「建設中の最先端半導体製造施設(R7.12撮影)」



オフィス



ビジネスホテル

北海道千歳市「オフィス、ビジネスホテルの建設が旺盛(R8.2撮影)」

### 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 (価格順位(住宅地)全国1位)	港-4 [住宅地] 溜池山王駅 420m	7,110,000 円/㎡ 20.5% (10.3%)	高級分譲マンションが供給される優良住宅地域であり、マンション用地の希少性が非常に高く、需要も旺盛なことから、高い地価上昇が継続している。
大阪府大阪市福島区 (価格順位(住宅地)大阪圏1位)	大阪福島-7 [住宅地] 新福島駅 450m	1,470,000 円/㎡ 8.9% (8.0%)	大阪駅への交通利便性に優れた地域に所在し、マンション用地の需要が堅調に推移しており、地価上昇が継続している。
愛知県名古屋市中区 (価格順位(住宅地)名古屋圏1位)	名古屋中-2 [住宅地] 伏見駅 500m	2,050,000 円/㎡ 5.1% (2.6%)	中心部の地下鉄駅に近接するマンション用地の希少性が高く、需要も堅調なことから、地価上昇が継続している。
東京都中央区 銀座地区 (価格順位(商業地)全国1位)	中央 5-22 [商業地] 銀座駅近接	67,100,000 円/㎡ 10.9% (8.6%)	希少性が極めて高い中央通りに面し、富裕層やインバウンドによる高額品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、地価は高い上昇を見せている。
大阪府大阪市中央区 ミナミ地区 (価格順位(商業地)大阪圏1位)	大阪中央 5-2 [商業地] なんば駅 230m	25,000,000 円/㎡ 6.4% (9.8%)	世界的な人流を呼び込む日本有数の高度商業地である心齋橋筋商店街の入口に所在し、インバウンドを含む観光客の増加を背景に店舗需要が強く、地価上昇が継続している。
愛知県名古屋市中村区 名駅地区 (価格順位(商業地)名古屋圏1位)	名古屋中村 5-2 [商業地] 名古屋駅近接	19,800,000 円/㎡ 1.5% (0.0%)	希少性の高い名駅地区のオフィス地域に所在し、新規開設や館内増床により空室率が低下、賃料も上昇している。新規供給が限られていることに加え、需要も堅調なことから、地価は上昇に転じた。