

V. 特徴的な地価動向が見られた市町村・地点の状況

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>

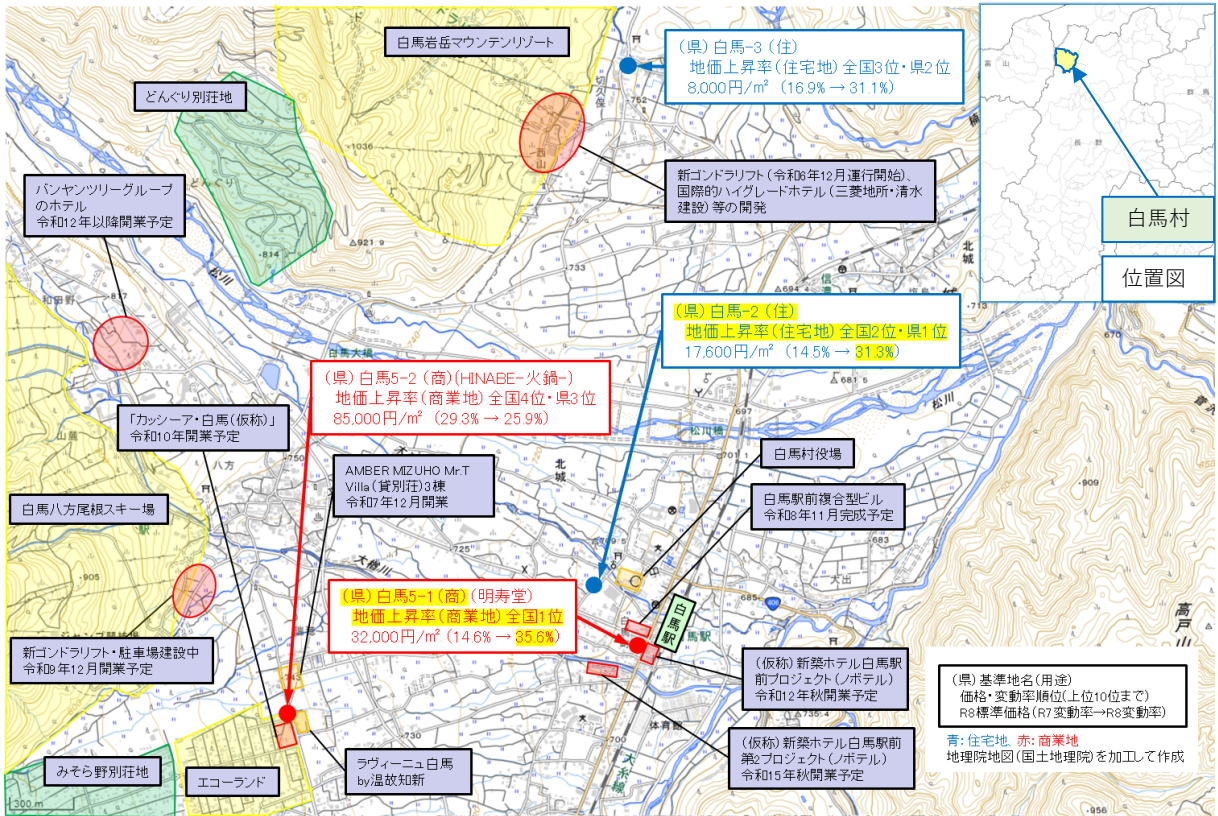
白馬村は、長野県の北西部、北アルプスの麓に位置し、冬はスキー、夏は登山を目的とした観光客が訪れ、避暑地としても知られている。平成10年の長野オリンピック競技会場として世界的に有名となった八方尾根スキー場があり、近年はパウダースノーを求める外国人観光客が増加している。

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。

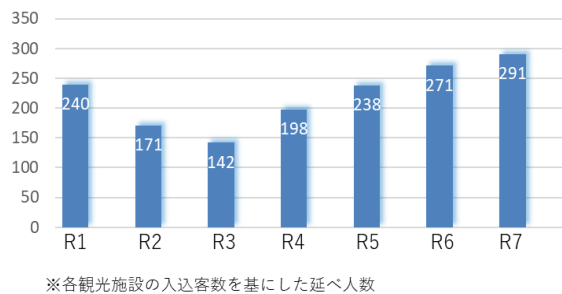
<特徴的な地価動向>

白馬村の商業地は、観光客数の増加により、スキー場周辺でのホテルや店舗需要が旺盛である。白馬駅周辺でも、商業施設や複数のホテル開発が進展しており、店舗・宿泊施設需要が旺盛で、基準地（県）白馬5-1(商)は35.6%(14.6%)と上昇幅が拡大している。

住宅地は、国内富裕層や外国人による別荘・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、需要が周辺の既存住宅地域にも波及し、基準地（県）白馬-2(住)は31.3%(14.5%)と上昇幅が拡大している。



白馬村観光客数(単位: 万人)



観光統計「観光客入込状況」(白馬村観光課)から作成



長野県白馬村「白馬駅前複合型ビル」

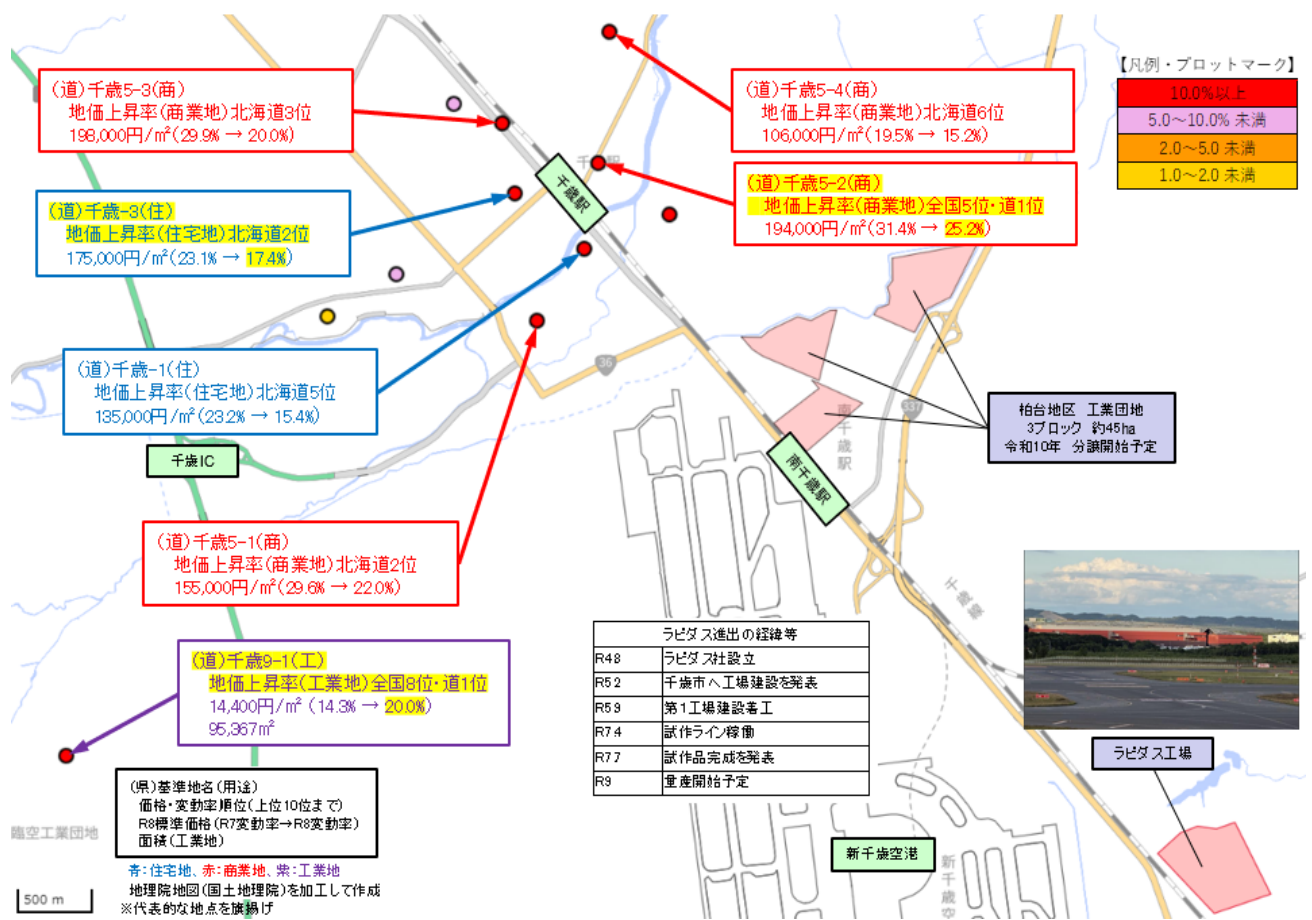
大手半導体メーカー工場進出による影響（北海道千歳市）

<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。

<特徴的な地価動向>

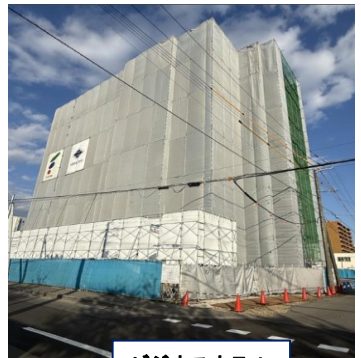
ラピダスや関連企業の進出を背景として、共同住宅、事務所、ホテル及び店舗用地への需要は引き続き旺盛であるが、需要の周辺市町への分散や地価・建築費の上昇により、住宅地及び商業地の上昇幅は縮小している。一方、工業地については、令和9年の量産開始に向けた半導体関連企業の用地需要増加を受け、上昇幅が拡大している。



北海道千歳市「ラピダスの半導体工場」



事務所



ビジネスホテル

北海道千歳市「事務所、ビジネスホテルの建設が旺盛」

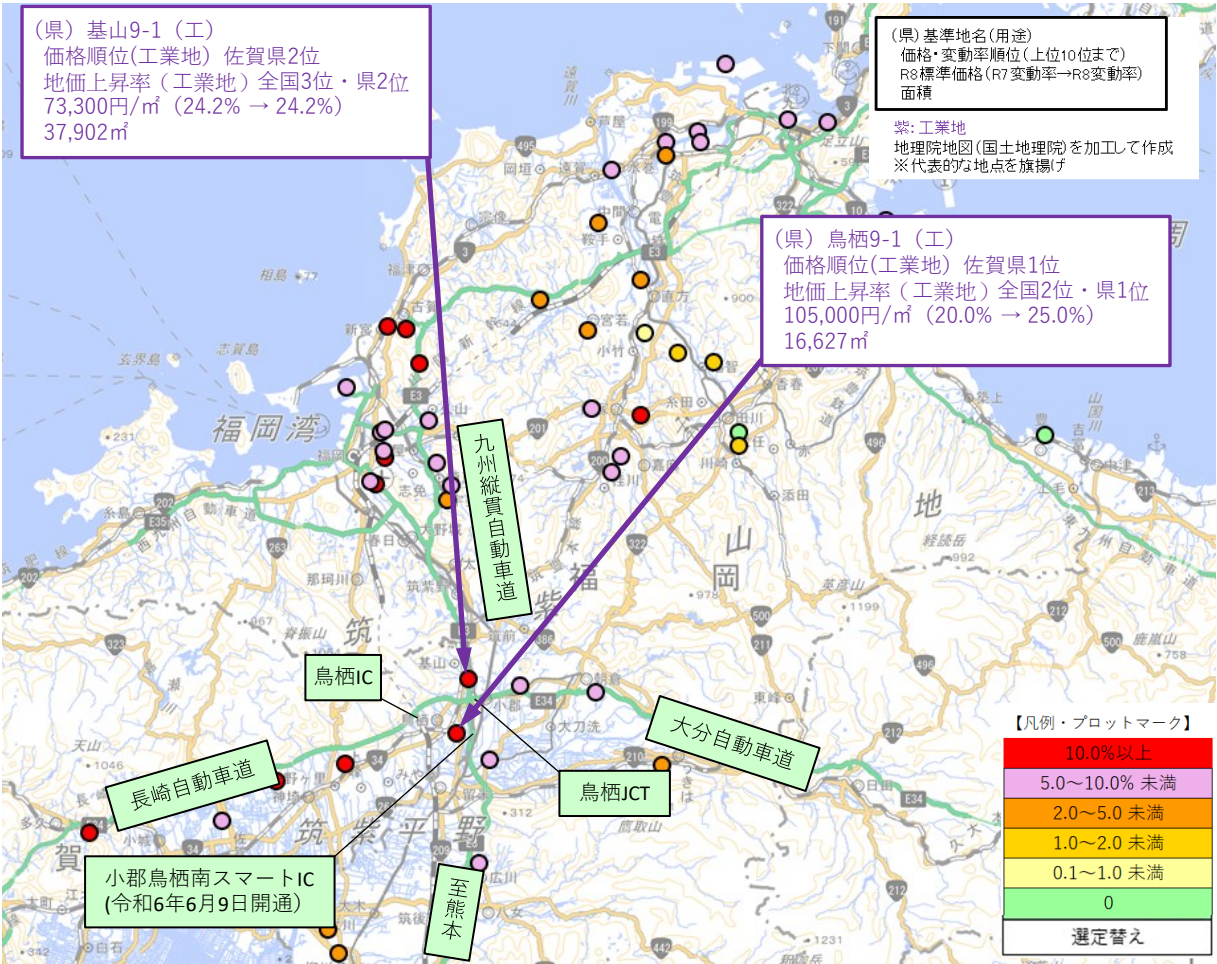
大型物流施設の用地需要による影響（佐賀県鳥栖市・基山町）

<地域の概要>

佐賀県東部に位置する鳥栖市・基山町は、道路交通において九州縦貫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に位置しており、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。

<特徴的な地価動向>

高速道路へのアクセスが良好で労働力も確保しやすいことから、物流施設用地に対する需要は高く、地価は堅調に推移している。特に令和6年6月の小郡鳥栖南スマートICの開通により、鳥栖IC周辺に集中していた交通が分散され、周辺道路の交通環境が改善したことから、物流施設用地としての利便性が一層向上し、需要の高まりを背景に高い地価上昇が継続している。



佐賀県基山町（大型物流施設）



佐賀県鳥栖市（大型物流施設）