

## 吉崎誠二の REIT NOW

本連載は、不動産エコノミストの吉崎誠二が JREIT や私募 REIT など、証券化された不動産商品に関する、最近の話題、注目トレンドなどをお伝えするものです。

### 第 11 回：上昇率ベスト 10 に 6 地点がランクイン！リゾート地域の地価動向

25 年の地価公示では、全国 26,000 地点の鑑定が行われましたが、その中で住宅地上昇率トップは、昨年と同じく北海道富良野市の地点、第 2 位は長野県白馬村の地点でした。過去を振り返れば、地点上昇率上位のラインアップは、時世が反映されており、興味深いものがあります。22-23 年には、半導体工場の進出地域が上位を占めていました。また、宮古島や石垣島、沖縄本島の観光地などの地点も、ランクインすることが多いようです。報道でも取り上げられる地点の価格上位は、毎年ある程度固定された地点やエリアですが、上昇「率」で見れば、世相を映したものになります。

ここでは、25 年の上昇率上位を占めるリゾート地域の地価動向を見てみましょう。

#### （スキーリゾート地の状況）

24 年・25 年とも上昇率トップだったのは北海道富良野市の地点でした。今年の上昇幅は +31.3%、前年も +27.9% でしたので、2 年で 1.7 倍近くになっていることになります。富良野市はドラマ「北の国から」が大ヒットしたこともあり観光地として有名な場所です。また、富良野市や隣接の美瑛町ではラベンダー畑などの花畑など、「映える」スポットが多くあります。また、富良野はスキー場リゾート地としても有名で、1 年中観光客でにぎわいを見せています。再び、富良野に勢いが戻ってきている現状がうかがえます。

そして、1998 年長野冬季五輪の会場となったスキーリゾート地として有名な白馬村の地点も住宅地地価上昇率 2 位（+29.6%）となっています。国内のスキーやスノボ人口が大きく増えているという状況ではないようですので、この急上昇の内因にはインバウンド需要があるのでしょう。

白馬村は長野県の北西部、富山県に隣接する側に位置し、背後の北アルプス連峰には多くのスキー場（白馬 47、梅池高原、八方尾根＝国内最大級の規模 等）があります。同時に登山客に人気の山を抱えています。白馬地域は、雪質も良い上に、長野オリンピックの会場であったため、世界的に知られたスキー場となっています。

また、野沢温泉村の地点が 6 位（+20.9%）に入りました。知る限り初めてのベスト 10 入りでしょう。野沢温泉地域は、良好な雪質のスキー場として、また温泉地としても有名で、最近インバウンド観光客に知られるようになってきました。

ともに、国内富裕層や外国人利用の別荘や、民泊やコンドミニウムの建築などの資本流入が進んでいます。白馬村全体（全用途平均）の上昇率も19.8%（前年は10.5%）と、高い地価上昇が続いています。観光客の増加によりホテルの稼働率上昇、店舗需要が旺盛で、商業地は全国4位の上昇率で+33.0%（前年は+13.0%）と大きな伸びとなっています。

白馬地域を「第二のニセコ」と呼ぶ投資家も多く、ホテルの建築が進み、計画も多くあるようです。また、民泊なども増えています。投資マネーが多く流入しており、来年以降も期待できそうです。

### **（沖縄離島地域）**

また、沖縄県のマリンリゾートの地点もランクインしています。住宅地上昇率上位10位には、3位に宮古島の地点（+23.1%）、7位・8位に石垣島の地点（+20.3%、+19.3%）が入っています。昨年は沖縄本島の恩納村の地点もランクインしていました。特に宮古島は、過去10年を見ても、毎年のように地点がベスト10にランクインしており、過去10年で最も地価が上昇して地域と言っているのかもしれませんが。住宅賃料も大幅に上昇しています。

こうしてみれば、全国住宅地の上昇率上位10位には6つのリゾート地域がランクインしており、有名リゾート地域上昇が顕著になってきました。次は、どの地域に脚光が浴びるのか、多くの投資家が「次の人気急上昇スポット」を求めて投資合戦が始まっているようです。