


全国財務局長会議席上配付資料

- I 最近の関東財務局管内の経済情勢
- II 商業地の地価変動に関する特徴的事例
 - (1) 管内の全体的な状況
 - (2) 特徴的な事例 ①新潟市 ②長野県白馬村










令和7年1月30日
関東財務局

I 最近の関東財務局管内の経済情勢

	前回（6年10月判断）	今回（7年1月判断）	前回比較	総括判断の要点
総括判断	持ち直している	持ち直している		個人消費は、物価上昇の影響がみられるものの、持ち直している。 生産活動は、生産用機械や輸送機械などが増加する一方、化学などが減少しており、一進一退の状況にある。 雇用情勢は、人手不足を背景に企業の採用意欲が高い状況にあるなか、改善しつつある。

〔先行き〕

先行きについては、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、景気が持ち直していくことが期待される。ただし、欧米における高い金利水準の継続や中国における不動産市場の停滞の継続に伴う影響など、海外景気の下振れが景気を下押しするリスクとなっている。また、物価上昇、アメリカの政策動向、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等の影響に十分注意する必要がある。

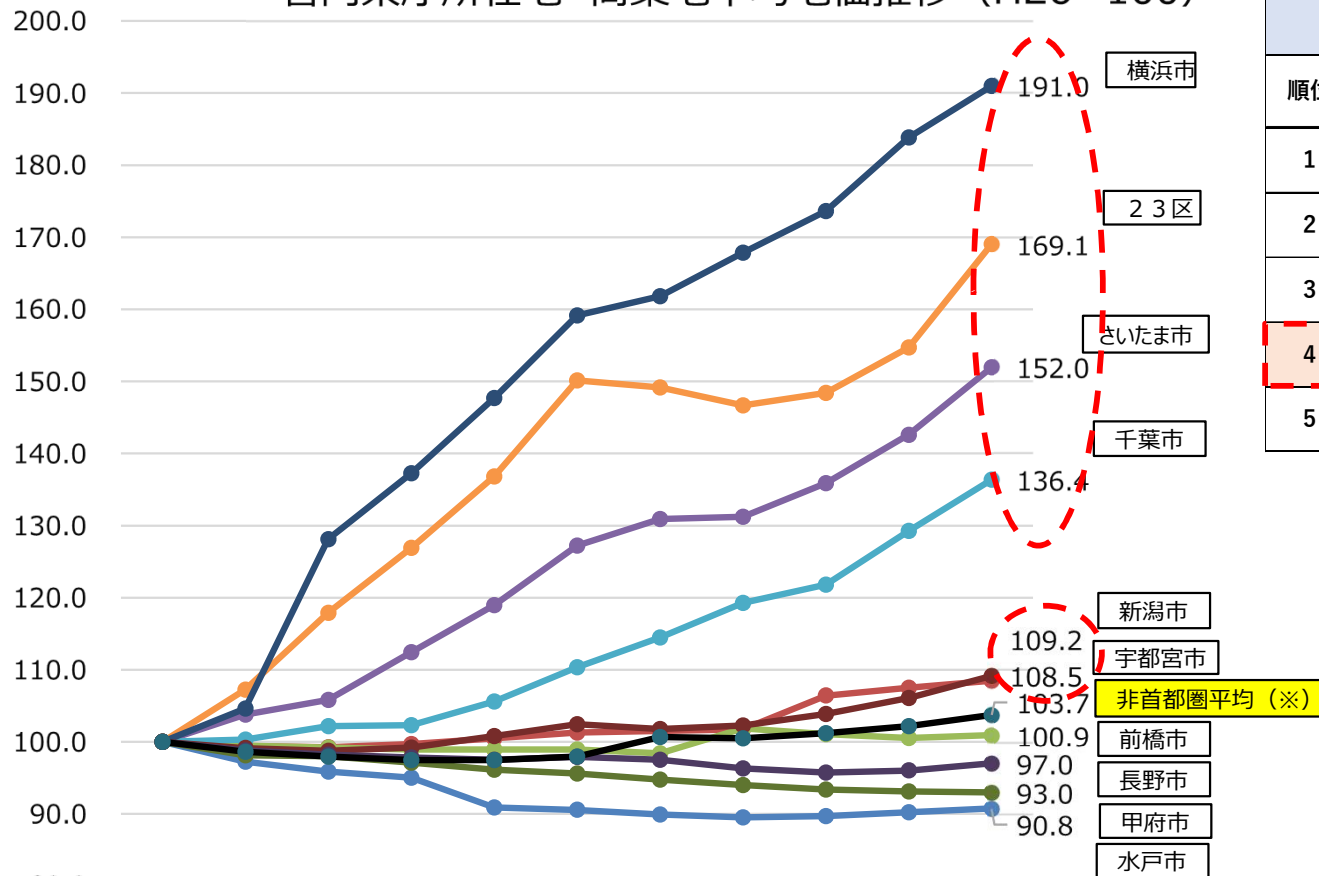
	前回（6年10月判断）	今回（7年1月判断）	前回比較
個人消費	物価上昇の影響がみられるものの、持ち直している	物価上昇の影響がみられるものの、持ち直している	
生産活動	弱含んでいる	一進一退の状況にある	
雇用情勢	人手不足を背景に企業の採用意欲が高い状況にあるなか、改善しつつある	人手不足を背景に企業の採用意欲が高い状況にあるなか、改善しつつある	
設備投資	6年度は増加見込みとなっている(全規模・全産業ベース)	6年度は増加見込みとなっている(全規模・全産業ベース)	
企業収益	6年度は減益見込みとなっている(全規模ベース)	6年度は増益見込みとなっている(全規模ベース)	
企業の景況感	「上昇」超となっている（全規模・全産業ベース）	「上昇」超となっている（全規模・全産業ベース）	
住宅建設	前年を下回っている	前年を下回っている	
公共事業	前年を上回っている	前年を上回っている	
輸出	前年を上回っている	前年を上回っている	

※7年1月判断は、前回6年10月判断以降、足下の状況までを含めた期間で判断している。

Ⅱ 商業地の地価変動 — 関東管内の全体的状況 —

- 関東管内の県庁所在地における、ここ10年の「商業地」の地価推移を見ると、東京都と東京都に近接する各県（神奈川、埼玉、千葉）の県庁所在地で大きく上昇。
- 北関東及び甲信越の大半は横ばい又は下落の中、**新潟市**と宇都宮市は、例外的に高い伸び。
- 一方、2024年の商業地の公示地価上昇率を見ると、**長野県白馬村**が全国4位の高い伸び。

管内県庁所在地 商業地平均地価推移 (H26=100)



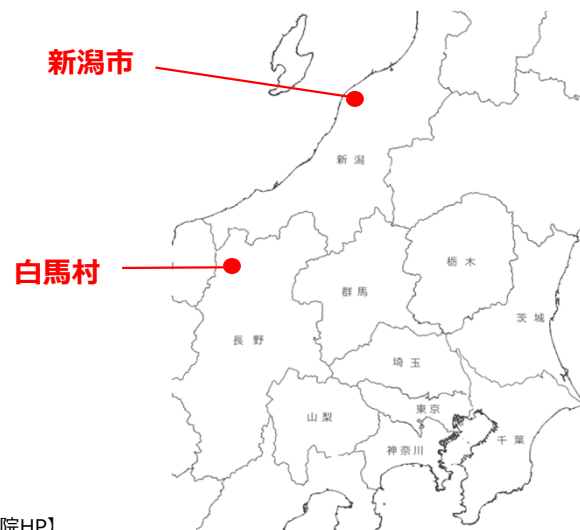
※ 「非首都圏平均」は、首都圏を除く管内県庁所在6市の平均

H26 H27 H28 H29 H30 R1 R2 R3 R4 R5 R6

【データ出所：国土交通省HP】

令和6年地価公示変動率上位順位表（全国）

商業地			
順位	所在地	変動率(%)	令和6年公示価格(円/m ²)
1	熊本県菊池郡大津町大字大津字拾六番町屋敷	33.2	77,000
2	熊本県菊池郡菊陽町大字津久礼字石坂	30.8	95,500
3	北海道千歳市幸町3丁目	30.3	86,000
4	長野県北安曇郡白馬村大字北城字山越	30.2	22,400
5	北海道千歳市千代田町5丁目	29.3	119,000



【地図出所：国土地理院HP】

Ⅱ (2) 商業地の地価変動に関する特徴的事例① - 新潟市

新たな都心軸形成「にいがた2km」構想 ⇒ 半世紀ぶりの官民協働のエリア再開発が着々と進行中

新潟県新潟市

- 新潟市は古くから「みなとまち」として栄え、本州日本海側最大都市、かつ、唯一の政令指定都市。
- 中心市街地における商業施設の撤退がみられ、観光客等の滞留・回遊の不足や、県外への就業による若者の流出などが課題となっている。
- 新潟市中心市街地のビル等は、半数以上が旧耐震基準であるなど老朽化が進んでいるが、建替が進まず。
- そうした中で、**新潟市（商業地平均）の2024年地価上昇率は対前年+2.9%上昇（10年前比 +9.2%、5年前比 +6.6%）**

地価上昇の背景と現状

- 新潟駅から古町地区までを繋ぐ都心軸周辺エリアにおける**面的なコンセプト「にいがた2km」**のもと、内閣府より**都市再生緊急整備地域の指定**を受け**容積率などの規制を緩和**するとともに、国・市の助成、**都市機能誘導施設等の整備について加算補助を行う市独自の施策**により、コンセプトに沿った民間プロジェクトを誘引し、再開発を促す取り組みを令和3年から開始。
- JR東日本も、駅ナカ商業施設のリニューアルや駅南北通行動線の改善などを含む、60年ぶりの駅リニューアルを実施。

● この取組に呼応し、**大小様々なプロジェクトが進行 ⇒ 地価上昇**

【主な大型プロジェクト】

- ① ホテル、商業施設、住宅の複合施設（アパホテルほか）【R4完成】
 - ② 商業施設、住宅の複合施設（旧JT新潟支店跡地）【R7予定】
 - ③ オフィス、学校、住宅の複合施設【R8予定】
 - ④ オフィス、商業施設、住宅の複合施設（旧新潟三越跡地）【R11予定（※）】
- ※ 人手不足等の影響により施工業者選定が難航、事業着手が遅れている。

今後に向けて - 新潟市のスタンス

- 「にいがた2km」は、**街のリニューアルだけに留まるものではなく、新潟圏域の地域経済循環を太くするための戦略的な取り組みの一つ**。ビジネス創出、賑わい創出により**定住人口と交流人口の増加**を図るとともに、新たな価値創出により**都心の成長エネルギーを市全域に波及**させ、新潟市の拠点性をさらに向上させる。
- 当局留保財産である「**旧新潟運輸総合庁舎跡地**」（⑤）について、地域経済の活性化への寄与に期待。



【画像出所：新潟市HP、新潟市作成資料】

Ⅱ (2) 商業地の地価変動に関する特徴的事例② ー 長野県白馬村

「世界水準のオールシーズン・マウンテンリゾート」を目指して各種取り組み ⇒ 投機的な地価上昇に危機感

長野県白馬村

- 東京から約2時間半とアクセスが容易でありつつ、隣接する小谷村、大町市を含む「白馬バレー」にスキー場10ヶ所が並ぶ、世界でも稀有なスノーリゾート。
- 外国人入込客数はコロナ禍を経て急激に増加しており、令和5年度には過去最高の56万人に達した。
- 「世界水準のオールシーズン・マウンテンリゾート」を目指す各種取り組みを進め、直近（令和5年度）には夏季観光客がスキー客約160万人を上回る約266万人に達した。
- JR白馬駅前の2024年地価上昇率は対前年+30.2%、熊本（2ヶ所）と北海道千歳市に次いで、**全国4位の上昇率**。

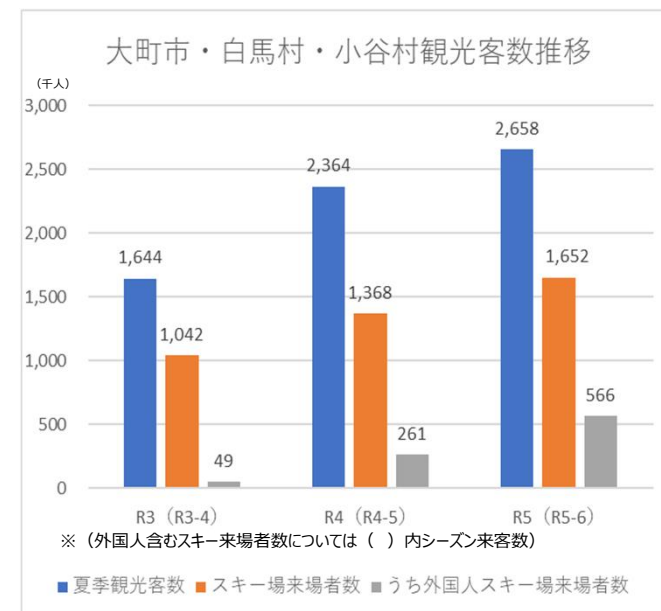
【観光客・スキー客等出所：一般社団法人HAKUBAVALLEY TOURISM・令和5年度活動状況報告書】

地価上昇の背景と現状

- 年間スキー客数は、スキースーム終焉により最盛期の300万人超から約160万人まで減少したものの、外国人客は全体の約3割を占める56.6万人まで増加。**海外からはスキーをしない「雪だけが目的」の観光客も。**
- インバウンドの活況に目を付けた**外国資本や国内の新興ディベロッパー**が、転売を前提とした値上がりの期待からか、**高値で土地を取得**、白馬の地価は、コロナ前から継続的に上昇傾向であったが、**ここ2年で急激に上昇**。（円安も影響か）
- スキースームの終焉、日本人客の大幅減のなかで、収益力に乏しく、**98年の長野五輪の際の負債**が足枷となって施設更新がままならない事業者が、高値を提示されるとあまり抵抗なく土地・建物を売却してしまう状況も。また当時施設更新しなかった宿泊施設は老朽化が進み、**事業承継者もない**ことも多く、同じく売却してしまいやすい状況。

⇒ 地元からは、

- 土地・建物を手放してしまえば、収益の多くは村外や海外に流出。
- 周囲の地価も上がってしまい、他の地元事業者にしてみれば相続税や固定資産税負担が増えるだけ。
- 地価上昇だけでは地域発展にプラスになっていない。本社が村内にない企業や、外国資本とも適度に一緒にやっていこうな形が望ましい。 **などの声も。**



地元事業者の取り組み

(株)ズクトチエ



共同代表 和田 寛 氏

(本 社) 長野県白馬村
(資本金) 4.8百万円
(業 種) リゾート施設の企画・開発・運営、コンサルティングなど

- 日本人スキー客のみで白馬地域の経済が成り立つ時代ではなくなっている。積極的に外国人客を呼び込むために「世界水準」のコンテンツが、安定した地元雇用や収益を確保するために冬のスキーだけに頼らない「オールシーズン」のコンテンツが必要。

⇒ 「世界水準のオールシーズン・マウンテンリゾート」を目指すとともに、「地元」も収益を上げ発展していくための仕掛けとして、①～④などの取り組みを展開。

- ① 「ハイジのブランコ」、湖畔のカフェ、サウナなど、**スキー以外のコンテンツを提供**
- ② 廃業する民宿や旅館を借り上げて複数束ねて運営することで効率化
- ③ ホテルのレストランを丸ごと借り上げて**宿泊客以外も利用可能なレストランを開業**
- ④ 複数の土地を買い上げてまとめ、国内大手事業者の投資を呼び込む取り組み



【画像出所：(株)岩岳リゾートHP】