

2019年(令和元年)5月31日

〔(一社)長野県不動産鑑定士協会 研修会〕

リニア中央新幹線事業の進捗状況と地価動向等について

(2019年5月現在)

(一社)長野不動産鑑定士協会
リニア新幹線情報管理特別委員会
委員長 寺沢 秀文

[1]. リニア中央新幹線事業の進捗状況等

(1).全体概況等

①.全体概況

- 1).東京(品川)－名古屋間については2014年(平成26年)12月に起工式が挙行され、2015年(平成27年)12月には山梨県早川町で「南アルプストンネル」(延長約25キロ)の山梨工区の工事が着工、以降、関連5県のそれぞれにおいて工事着手されている。
- 2).東京－名古屋間で始発駅含め計6駅が設置されるも品川駅、名古屋駅、神奈川県駅(橋本駅)では駅部分の建設工事に入っている。他の中間3駅については駅部分の工事は未着工である。
- 3).山梨県内では実験線が設置され試験走行実施中である。実験線は1997年(平成9年)に18.4キロが開設、その後に42.8キロまで延長され(平成25年)、本線に組み込まれることとなっている。

②.長野県内概況・・・長野県並びに飯田市作成の別添資料を参照。

- 1).長野県関係では2016年(平成28年)11月に下伊那郡大鹿村で「南アルプストンネル」の長野工区が着工、以降、県内各地にて「非常口」坑等の関連工事が

着手されている。

2).現在、長野県内ではリニア関連の直接工事として下記が着工済みである。

- ①.飯田市 … 「中央アルプストンネル」
「風越山トンネル」黒田非常口
- ②.大鹿村 … 「南アルプストンネル」長野工区、小渋川非常口ほか
「伊那山地トンネル」青木川工区ほか
「小渋川変電所」
- ③.豊丘村 … 「伊那山地トンネル」坂島工区、戸中・壬生沢工区ほか

3).また、今後の予定として下記の工事に伴う用地取得、工事等が予定されている。

- ①.飯田市 … 「本線明かり区間・橋梁」、「長野県駅」、「保守基地」等
「風越山トンネル」土曽川非常口ほか
「風越山トンネル」松川橋梁ほか
- ②.豊丘村 … 「豊丘変電所」ほか
- ③.喬木村 … 「本線明かり区間・橋梁」、「阿島トンネル」ほか
- ④.阿智村 … 「中央アルプストンネル」萩の平非常口ほか
- ⑤.南木曽町 … 「中央アルプストンネル」広瀬非常口ほか

4).また、リニア関連として「残土処分場」の確保、「ガイドウェイ用地」として下記の用地確保、工事等が予定、または進捗中である。

- ①残土処分場 … 大鹿村内などで一部確保。松川町内での用地確保は進んでおらず。これ以外に中川村、豊丘村、下條村、阿智村などで残土処分場の候補地が挙げられている。
- ②ガイドウェイ用地 … リニアの側壁用のガイドウェイの製作用地として地元自治体が確保。喬木村では既に用地確保し工事着手。高森町でもほぼ確定。松川町では計画中止。

5).更に上記以外に、リニア関連の他事業として下記の用地確保、工事等が予定、または進捗中である。これらは長野県、地元市町村等が事業主体となっている。

- ①.新駅周辺整備事業 … 飯田市が実施、現在用地交渉準備中。
- ②.国道153号線拡幅改良 … 長野県が実施、現在用地交渉中。
- ③.中央道「座光寺PA」スマートインター新設（2020年度末供用予定）
… 飯田市及びネクスコ中日本が実施、用地買収終え工事着手済み。
- ④.「座光寺上郷道路」（③と新駅を結ぶアクセス道路）新設工事
… 長野県が実施、現在用地交渉準備中。

⑤.移転代替地整備事業 …… 飯田市が実施、現在用地交渉準備中。

本線、駅周辺買収等による移転者約100戸の代替地確保の必要。

⑥.県道松川インター大鹿線改良（残土搬出用）

…… 長野県が実施、既に2つの新トンネルが完成。

⑦.「宮ヶ瀬橋」付け替え（残土搬出用）…… 長野県が実施、現在橋脚工事中。

(2).事業進捗状況等について（私見含む）

以下はあくまで私見を含んでのものとしてである。

1).2027年(令和9年)の「東京－名古屋」間の開通を目指しており、ＪＲ東海ではあくまで予定通りの開通見込みとしている。

2).その一方で、長野県内での残土処分場の確保が大幅に遅れている他、リニア関連事業絡みで土砂崩落、陥没等が相次ぎ、開業までのスケジュールに関してやや懸念材料がある。

3).各地でリニア事業に対する反対派の反対活動や訴訟が提起されているなど、反対運動の存在がある。

[2].リニア中央新幹線事業に関わる地価動向等について

(1).長野県内の動向

1).飯田市

①.関連用地買収事業が進捗中ではあるも、一部を除いてはほとんどがまだ単価発表等されていないところから、様子見の感が強く、まだ土地取引等も極めて少ない状況にある。

②.上記を受けてリニア関連地域では総体的にはまだ横這いの域にあるものと認められ、関連地域における地価公示、地価調査の関連数地点では横這い傾向となっている。

③.飯田市全体としてはリニア関連地域を除いては微落傾向続くも下落率自体は

緩和傾向が続く。

2).下伊那郡部・・・カッコ内は平成30年県地価調査の住宅地変動率(年率)。

リニア関連事業区域としては大鹿村(▲1.4%。前年同)、豊丘村(▲1.4%。前年同)、喬木村(▲0.8%。前年同)、阿智村(▲1.1%。前年同)などで、各村の地価は前年とほぼ同程度の下落傾向が続く。横這い地点はまだ出ていない。

(2).飯田市における現在の地価動向・・・別添の「周辺地価公示地等位置図」を参照。

全体的にはまだ特に目立った兆候等は見られず。下落率自体はやや緩和傾向。

1).地価公示価格

		27年	28年	29年	30年	31年
全国平均	住宅地	▲0.4%	▲0.2%	± 0%	+0.3%	+0.6%
	商業地	± 0%	+0.9%	+1.4%	+1.9%	+2.8%
長野県平均	住宅地	▲1.8%	▲1.3%	▲0.8%	▲0.5%	▲0.2%
	商業地	▲2.5%	▲1.9%	▲1.5%	▲1.0%	▲0.7%
飯田市平均	住宅地	▲1.3%	▲0.9%	▲0.7%	▲0.4%	▲0.4%
	商業地	▲2.9%	▲2.4%	▲2.1%	▲1.5%	▲1.3%
飯田新駅 予定地周辺 (共通地点)	飯田 - 3 (上郷飯沼)	▲1.0%	▲0.7%	± 0%	± 0%	± 0%
	飯田 5 - 4 (上郷飯沼)	▲1.3%	▲0.5%	± 0%	± 0%	± 0%

2).長野県地価調査価格

全体的にはまだ特に目立った兆候等は見られず。下落率自体はやや緩和傾向。

		26年	27年	28年	29年	30年
全国平均	住宅地	▲1.2%	▲1.0%	▲0.8%	▲0.6%	▲0.3%
	商業地	▲1.1%	▲0.5%	± 0%	+0.5%	+1.1%
長野県平均	住宅地	▲2.1%	▲1.7%	▲1.3%	▲1.1%	▲0.9%
	商業地	▲3.1%	▲2.5%	▲2.1%	▲1.7%	▲1.4%
飯田市平均	住宅地	▲2.1%	▲1.6%	▲1.1%	▲0.9%	▲0.9%
	商業地	▲3.1%	▲2.4%	▲1.9%	▲1.3%	▲0.9%
飯田新駅 予定地周辺	飯田 - 13 (座光寺)	(新設)	▲1.2%	± 0%	± 0%	± 0%

	飯田 5 - 5 (座光寺)	▲ 2.0 %	▲ 1.8 %	▲ 1.4 %	± 0 %	± 0 %
--	-------------------	---------	---------	---------	-------	-------

3). リニア関連地域の地価動向等

- ①. リニア関連事業地域付近に設定されている共通地点のうち住宅地の飯田(国) - 3 兼飯田(県) - 1 2 (飯田市上郷飯沼)は平成 2 7 年 7 月 1 日より 2 9,3 0 0 円/㎡のままにて横這いで推移。また商業地の飯田(国) 5 - 5 兼飯田(県) 5 - 7 (飯田市上郷飯沼。国道 1 5 3 号線沿い)は平成 2 7 年 7 月 1 日より 6 2,0 0 円/㎡のままにてやはり横這いである。
- ②. この他のリニア関連事業地域付近に設定されている県地価調査地点は住宅地、商業地ともここ 4 年間ほどは横這いのままである。
- ③. 今後の地価動向についてであるも、駅周辺並びに関連事業等の用地買収の進捗等に伴って土地取引も活発化してくるものと見込まれ、今後の地価上昇転換のタイミングが微妙なところとなっている。隣県の中津川市の新駅周辺では既に上昇に転じているところから(後述)、飯田市関連地域での今後の動向が注目される。

(3). 他県のリニア関連地域の地価動向等

1). 山梨県関係の地価動向等

①. 「リニア山梨県駅」(仮称)付近

※. 中央道南側の甲府市大津町地区付近の市街化調整区域内に位置。

i). 山梨県内における総体的なリニア関連地価動向

* 平成 3 1 年地価公示においては県平均として住宅地▲ 1.0 %、商業地▲ 0.6 %とまだ下落基調にあり、リニア関連地域の地点も横這いのままとなっている。

ii). 平成 3 1 年地価公示における最寄り地点

* 甲府(国) 9 - 1 (1 8,0 0 0 円/㎡) ± 0 % (前年 ± 0 %)
同地点は平成 2 8 年より横這いのままである。

iii). 平成 3 0 年県地価調査における最寄り地点

* 甲府(県) - 1 7 (3 5,0 0 0 円/㎡) ± 0 % (前年 ± 0 %)
同地点は平成 2 5 年より横這いのままである。なお、同地点は

市街地化調整区域である(リニア駅予定地も)。

iv).山梨県地価短期動向調査(3ヶ月毎)

*平成23年よりリニア新駅付近等10地点を県が継続調査。

*直近の3ヶ月においても甲府市調査地点は横這いのまま。

v).甲府市におけるリニア関連の取引動向等

*注目される取引動向としてリニア新駅の北方約1.5キロ付近の甲府市上今井町地区にて平成27年春より開発分譲された「あさひリニアタウン」(171区画。土地坪単価125,000円~175,000円)は昨年までに完売している。

②.南巨摩郡早川町 平成30年県地価調査

*リニア「南アルプストンネル」の山梨工区の坑口のある早川町ではトンネル工事が進捗するも同町内地価自体は下落基調が続く。

早川(県)-1 4,140円/㎡ ▲1.0%(前年▲0.9%)

早川(県)-2 3,800円/㎡ ▲1.0%(前年▲0.8%)

2).岐阜県関係の地価動向等

①.「リニア岐阜県駅」(仮称)付近

※.中津川市のJR中央本線「美乃坂本」駅の北西側至近地の農地地帯の中に位置。

i).岐阜県内における総体的なりニア関連地価動向

*平成31年地価公示においては県平均として住宅地▲0.7%、商業地▲0.5%とまだ下落基調にあるも、リニア駅予定地のある中津川市は全体としてやや微騰傾向に転じている。

*新駅予定地の「美乃坂本」駅付近では公示地・県調査地の地点は共通地点1地点のみとなり、同地点は平成29年地価公示以降、微騰傾向に転じている。

ii).平成31年地価公示

*「美乃坂本」駅至近地に平成29年より中津川(国)-4を新設。以降微騰傾向に転じている。(平成31年公示価格28,900円/㎡)
平成30年+2.6%、平成31年+2.8%

iii).平成30年県地価調査

*「美乃坂本」駅至近地にあった(旧)中津川(県)-14は平成27年以降平成29年まで横這いのままであったが、平成30年よりは選定

替えとなり、地価公示の中津川(国)－４がそのまま(新)中津川(県)－１４となり、共通地点となっている。

中津川(県)－１４ 平成３０年価格 ２８,５００円／㎡

３).東京都関係の地価動向等

①.「品川駅」付近

※.リニアの東京始発駅として「品川」駅の地下に新駅を建設中。

i).平成３１年地価公示

* 「品川」駅東口の公示地・港(国)５－２６は平成３１年地価公示で１０,７００,０００円／㎡で＋９.２％。東京都内は全般的に上昇傾向が続いており(平成３１年地価公示で東京都平均は住宅地＋２.９％、商業地＋６.８％)、品川駅付近が特に高騰している等の傾向は見られず現段階ではリニアによる地価への影響は余り見られない。

４).神奈川県関係の地価動向等

①.「神奈川県駅」(仮称)付近の地価動向

※.相模原市の「橋本」駅の地下に新駅を建設中。

i).平成３０年県地価調査

* 「橋本」駅西口の地価調査地・相模原緑(県)５－１は平成３０年地価調査で５４３,０００円／㎡で＋１３.１％(神奈川県内商業地上昇率第２位)。「橋本」駅周辺は全般的に上昇傾向が続いており(平成３０年県地価調査では神奈川平均は商業地＋２.０％)、同地点は平成２４年公示より上昇に転じ、２３年価格３２６,０００円／㎡に対し平成３０年価格５４３,０００円／㎡は＋６６.６％の上昇。

ii).平成３１年県地価公示

* 「橋本」駅西口の公示地・相模原緑(国)５－４は平成３１年地価公示で６７４,０００円／㎡で＋１１.０％(神奈川県内商業地上昇率第９位)。

４).愛知県関係の地価動向等

①.「名古屋」駅付近の地価動向

※.「名古屋」駅の地下に新駅を建設中。

i).平成 3 0 年県地価調査

* 「名古屋」 駅東口近くの地価調査地・中村(県) 5 - 1 2 (名駅 2 丁目) は平成 3 0 年地価調査で 1,1 7 0,0 0 0 円/㎡で + 2 4.5 % (商業地上昇率全国第 7 位)。同じく東口の中村(県) 5 - 9 (名駅 3 丁目) は平成 2 7 年価格 3,0 3 0,0 0 0 円/㎡→平成 3 0 年価格 6,0 5 0,0 0 0 円/㎡と 3 年間で + 9 9.7 %、また西口(新幹線口)の中村(県) 5 - 4 (椿町) は平成 2 7 年価格 3,2 5 0,0 0 0 円/㎡→平成 3 0 年価格 6,3 2 0,0 0 0 円/㎡と 3 年間で + 9 4.5 % と高騰が続いている。

ii).平成 3 1 年地価公示

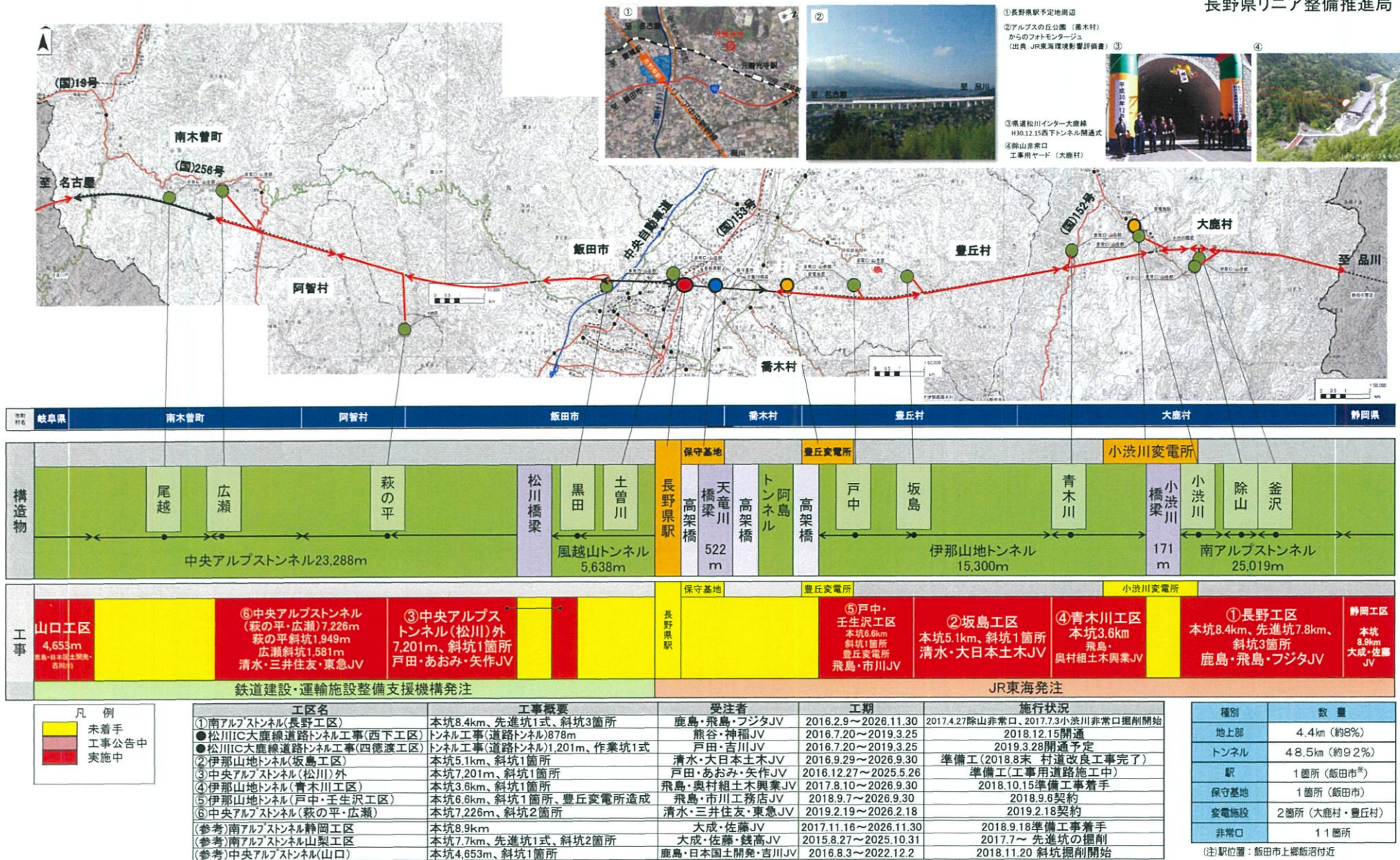
* 「名古屋」 駅西口(新幹線口)の公示地・名古屋中村(国) 5 - 3 3 (椿町) は平成 3 1 年地価公示で 3,0 0 0,0 0 0 円/㎡で + 2 5.0 %。全国的には上位には位置しないも「名古屋」 駅周辺では年率 + 2 0 % 台の上昇が続いている。西口(新幹線口)の公示地・名古屋中村(国) 5 - 1 1 (椿町) は 2 8 年価格 3,1 7 0,0 0 0 円/㎡→平成 3 1 年価格 5,9 0 0,0 0 0 円/㎡と 3 年間で + 8 6.1 % の上昇で西口(新幹線口)周辺の高騰が目立つ。

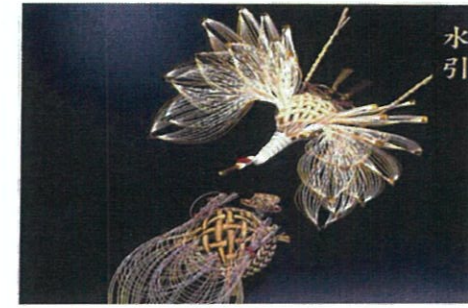
(以上)

リニア中央新幹線 長野県内事業概要図

別紙

長野県リニア整備推進局





リニア中央新幹線及び関連事業の概要



リニア中央新幹線及び関連事業の現状と当面のスケジュール

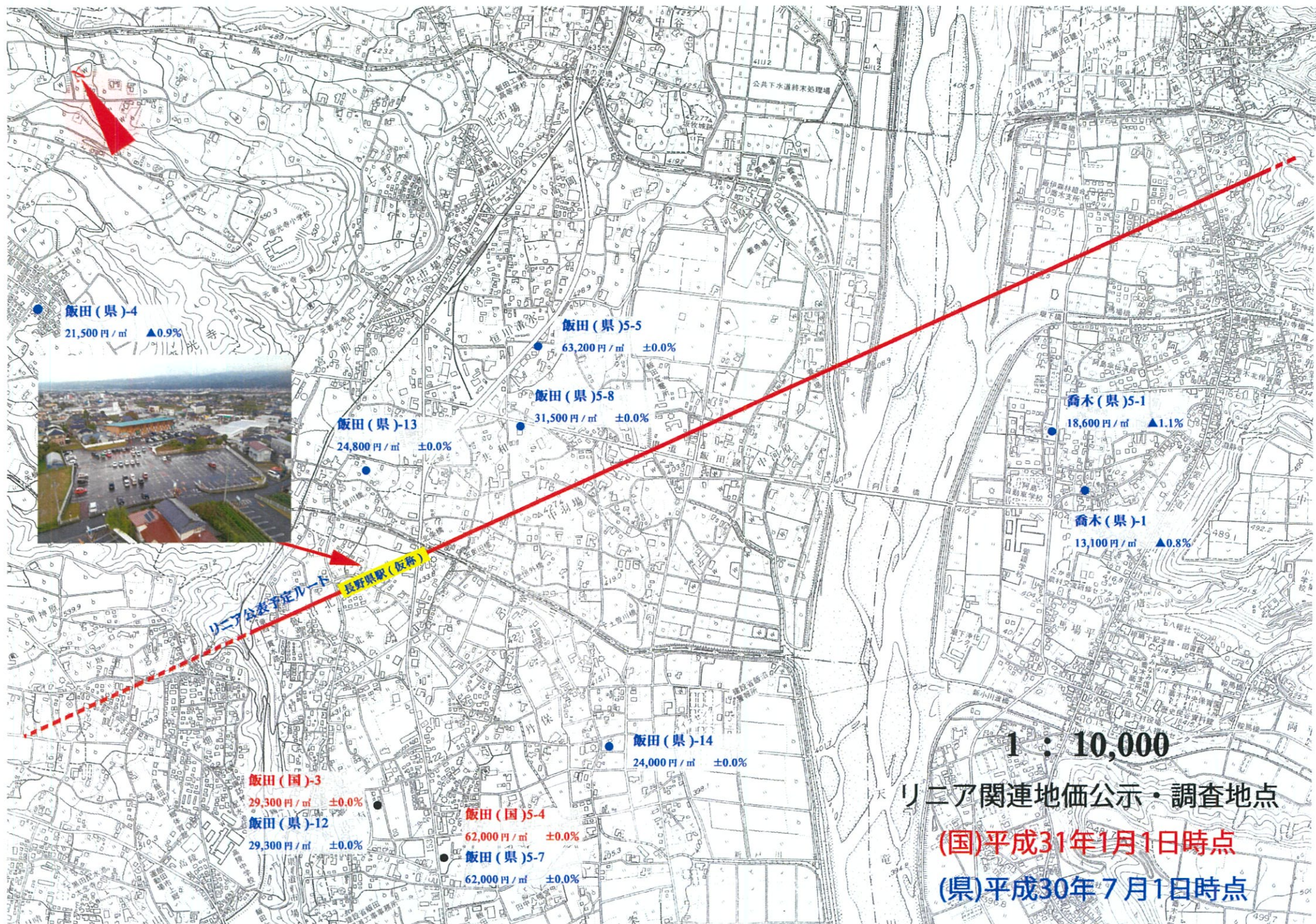
区 分 【 】内は事業主体			2018年度（平成30年度）		2019年度（平成31年度）				資 料 ページ	
			10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月		
リニア中央 新 幹 線 【ＪＲ東海】	天竜川～駅部 （地上区間）	上郷地域	用地測量・物件調査		用地協議（補償金、移転先など個別協議）・契約・移転				6～8ページ	
			設計協議							
		座光寺地域	用地測量・物件調査			用地協議（補償金、移転先など 個別協議）・契約・移転				
	風越山トンネル	非常口(黒田)	土地価格算定・建物等補償額算定・用地協議・契約			準備工事着手			9ページ	
		非常口(土曽川)	地質調査							
			発生土搬出方法の検討、設計施工計画							
	中央アルプス トンネル	坑口（松川）	（鼎） 準備工事 大休妙琴線待避所設置工事含む							
			（羽場） 準備工事 飯田南木曽線改良工事含む							
	トンネル発生土 置き場	下久堅	地権者協議・詳細設計			準備工事着手			13ページ	
		龍江	概略設計・地権者説明・測量地質調査・詳細設計							
	駅周辺整備 【飯田市】	基本設計		第4回会議 10/16開催	第5回会議 3/26開催				15ページ	
平面計画策定・都市計画決定他				実施設計						
用地取得		用地測量・物件調査		用地協議（補償金、移転先など個別協議）・契約・移転						
関 連 道 路	座光寺ＳＩＣ 【飯田市】		用地測量・物件調査・用地協議・契約			工事着手			16ページ	
	座光寺上郷道路 【長野県】		測量・設計							
			用地測量・物件調査・用地協議・契約							

区 分 【 】内は事業主体		2018年度（平成30年度）		2019年度（平成31年度）				資 料 ページ
		10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	
関 連 道 路	国道153号北改良 【長野県】	用地物件調査						16ページ
		用地協議（補償金、移転先など個別協議）・契約・移転						
	県道市場桜町線 【長野県】	用地物件調査						
		用地協議（補償金、移転先など個別協議）・契約・移転						
代替地整備 【飯田市】	丹保・北条	測量・設計(地元協議)				売却単価提示 整備計画公表	希望受付・調整・売却	7ページ 17ページ
		道路工事						
		造成用地取得				造成計画		
	座光寺唐沢・宮ノ前					売却単価提示 整備計画公表	希望受付 調整・売却	8ページ 17ページ
		測量・設計				道路・造成用地取得		
	座光寺共和	広域的施設協議						
		代替地希望者意向確認						
代替地斡旋	代替地登録制度	代替地登録受付・基盤整備検討						7～8ページ
		代替地登録物件 閲覧						
		希望受付・調整・売却						
	宅建業者との連携による斡旋	南信支部と 協定書締結 3/15						
用地関係者 組 合	上郷地域							18ページ
	座光寺地域	用地関係者組合設立 用地協議 座光寺上郷道路土曹川大橋西側は未定				用地単価合意		19ページ

※ スケジュールは現段階のものであり、今後変更となる場合があります。

リニア中央新幹線 天竜川～駅部（地上区間）の概要





リニア関連地価公示・調査地点

(国)平成31年1月1日時点

(県)平成30年7月1日時点