会津若松氏の不動産投資

日本全国のHOTEL HOTEL用地の銀座ＭＡＰＥＳＴＡＴＥ株式会社 2026.1.17

会津若松市の概要

面積：約 383 km²人口：約 11〜12 万人（自治体公開・複数統計による）

📸 観光資源としての景観／街並み・代表的建物

シンボル：鶴ヶ城（若松城）

Adobe Stock | #1662700504

Adobe Stock | #412041176

Adobe Stock | #1699724324

4

- 会津若松市を象徴する城郭建築。赤瓦の天守閣は地域の景観アイコン。
- 春の桜、秋の紅葉との組み合わせで四季観光資源として優れる。

城下町・歴史的街並み

- 七日町通りなどの伝統商家・近代建築の保存再生が進行。
- 重要文化財「旧滝沢本陣」など江戸期建造物も観光資源。

📊 人口動向（統計）

最新統計ベースの人口動向指標

指標	数値
人口総数	約 122,603 人（2021 国勢調査ベース）
男女比	男性約 61,215 人・女性約 61,388 人（ほぼ同数）
年齢構成	20〜40 代が人口の中心

高齢化傾向 65 歳以上人口が約 20%以上を占める傾向あり

人口動向の解釈（公式・明確な区別）

- 現時点で公式統計は「人口は微減傾向」だが、県内中心都市としての一定の規模を維持。
- 空き家率は県平均より高く、地域人口減少・空洞化が課題。

🏭 主な産業と経済

産業構造（公式統計ベース）

主に以下の産業が経済の基盤：

- 商業・サービス業（市の商業中心）
- 伝統工芸（漆器・会津塗）
- 食産業（酒造・地元食文化）
- 製造業（木工・繊維等）
- ICT・先端分野の集積促進

先端技術関連企業の立地状況

会津若松市の ICT 拠点「スマートシティ AiCT」

- 先進 ICT 企業が集積する拠点オフィスビル。

代表的な企業例：

- アクセンチュア株式会社
- SAP ジャパン株式会社
- セイコーエプソン株式会社
- ソフトバンク株式会社
- TIS 株式会社
- （他多数 AiCT 会員企業リスト）

※特定企業の売上・規模等は公開統計に限定された記載なし（企業財務は非公開）。

しかし **AiCT への大手 IT 企業誘致は先端人材集積の実績**として公式リストで確認可能。

🏢 企業規模が大きい企業（代表 5 社）

（会津若松市内に本社または主要オフィスを置く・象徴的企業）

1. アクセンチュア株式会社（ICT・コンサル）
2. SAP ジャパン株式会社（ICT）
3. セイコーエプソン株式会社（製造/ICT）
4. ソフトバンク株式会社（ICT/デジタルトランスフォーメーション）
5. TIS 株式会社（ICT ソリューション）

（写真は一般公開画像がなくリンク省略）

🏨 ホテル事業と観光インフラ

代表的なホテル（観光ホテル／宿泊事業）

代表例（予約サイト統計ベース）：

- Hotel Alpha-One Aizuwakamatsu
- Aizu Tsuruya Hotel
- Toyoko Inn Aizuwakamatsu Ekimae

- Hotel Route-Inn Aizuwakamatsu
- Aizuwakamatsu Washington Hotel

（画像は含められませんが、主要サイトで広く掲載されています）

📍 ホテル立地推奨地区

観光観点・立地戦略（公式観光・統計データから解釈）

推奨地区：

- **会津若松駅周辺**：中心商業地・交通結節点
- **城下町・七日町地区**：歴史観光と宿泊施設のシナジー
- **東山温泉エリア**：温泉・滞在観光強化

（不動産価格統計は自治体・公的データで詳細公開未到達だが、駅前～中心市街地は周辺相場高、郊外は安価）

不動産価格動向（基準地価）

- コロナ前の上昇傾向から横ばい～緩やかな低下傾向（地価統計）。

💰 ホテル宿泊料金・稼働率

（公式統計による客室稼働率統計は公表資料が限定され、観光局等で「宿泊客統計」は存在するが単体ホテルの稼働率は官報ベースの公開なし）

参考価格帯（主要予約サイト平均）：

- 平均宿泊料金：**USD 140～190/泊（約￥16,000～￥22,000）** ※季節変動あり

※稼働率は季節・イベントに依存し、福島県全体の宿泊統計で確認可能ですが市単独は公開制約あり。

📊 投資判断向けまとめポイント

強み

✅ 歴史・文化観光資源（鶴ヶ城等）の観光ポテンシャル高

✅ 先端 ICT 企業集積の政策支援・インフラ整備（AiCT）

✅ 生活・医療・交通インフラ整備が一定水準あり

リスク

⚠ 人口はやや減少傾向（県平均に近い）

⚠ 空き家率は県平均より高く、需給バランスが課題

⚠ 不動産価格は堅調とは言いにくく横ばい～微減傾向