

## 7. 地方圏

※（ ）は前年変動率

### (1) 地方四市

#### 【北海道札幌市】

- 住宅地は4.0%上昇(2.3%上昇)、商業地は8.8%上昇(7.4%上昇)となった。
- 住宅地については、平成30年9月に発生した北海道胆振東部地震により液状化や道路陥没等の被害が生じた清田区の一部で需要が減退し地価が下落した地点が見られたものの、地下鉄駅等徒歩圏の利便性が良好な地域を中心に需要が引き続き堅調であり、総じて地価の上昇が続いている。中央区及び豊平区で引き続き高い上昇率を示しているほか、中央区に隣接する白石区や新さっぽろ駅周辺で再開発事業が進む厚別区等、相対的に割安感のある周辺区において上昇幅が昨年より拡大した地点が多く見られる。
- 商業地については、札幌駅周辺においてオフィス需要が堅調であるほか、大通・すすきの地区を中心に、外国人観光客の増加等を背景とした店舗・ホテル需要が旺盛である。また、地下鉄駅等周辺ではマンション素地需要も堅調である。さらに、平成30年3月に北海道新幹線札幌駅のホームを在来線ホームの東側に設置することが正式決定されたことを受け、札幌駅東側の地域(創成東地区)での再開発の期待が高まるなど、需要の広がりも見られる。
- なお、札幌市周辺の北広島市、恵庭市等においても、住宅地、商業地ともに需要は堅調であり、地価が上昇している。

#### 【宮城県仙台市】

- 住宅地は5.8%上昇(4.6%上昇)、商業地は10.7%上昇(8.7%上昇)となった。
- 住宅地については、戸建住宅・マンション素地ともに需要が引き続き堅調である。仙台駅周辺で高い上昇率を示したほか、地下鉄駅周辺での需要が旺盛で、上昇幅が昨年より拡大した地点が多く見られる。郊外での住宅需要も堅調であり、市北部の「泉パークタウン」では、昭和49年のまちびらき後45年が経過するが、住宅、商業施設、スポーツ・レクリエーション施設、公園・緑地等の配置や街路設計・植栽等住環境向上に工夫を凝らすなどまち全体の維持管理が行われていることから、住宅地としての名声が高く、新たな住宅地開発も計画されている。
- 商業地については、店舗・オフィス需要が堅調であるとともに、ホテル・マンション素地需要も競合し、高い上昇率を示している。特に、仙台駅周辺では、東北における中心拠点としての性格が強まっており、企業の支店等の進出やオフィスの拡張・移転、再開発事業による商業施設の充実等を背景に、上昇基調が続いている。また、青葉区上杉地区の東北大学農学部跡地の大規模再開発計画の進展により、周辺商業地では高い上昇率を示した地点が見られる。
- なお、仙台市周辺の名取市、岩沼市、富谷市等においても、住宅地、商業地ともに需要は堅調であり、地価が上昇している。

#### 【広島県広島市】

- 住宅地は2.7%上昇(2.2%上昇)、商業地は5.8%上昇(4.7%上昇)となった。
- 住宅地については、都心への接近性に優れ、住環境が良好な平坦地及び郊外型大型店舗周辺の生活利便性が高い地域において需要が引き続き堅調である。
- 商業地については、中心商業地である八丁堀・紙屋町及びその周辺では、店舗・オフィス・ホテル素地需要が堅調で、容積率緩和を可能とする地区計画の運用開始(平成30年2月)及び都市再生緊急整備地域指定(平成30年10月)による再開発の期待も高まり、地価の上昇が続いている。また、広島駅周辺においても、駅南口での大型商業施設の開業、南北自由通路及び駅ビルの整備、駅北側の二葉の里地区における再開発の進捗等、回遊性・繁華性の向上が見られ、需要は引き続き堅調である。

### 【福岡県福岡市】

- 住宅地は 5.3%上昇（4.3%上昇）、商業地は 12.3%上昇（10.6%上昇）となった。
- 住宅地については、人口増加を背景に、戸建住宅・マンション素地ともに鉄道駅徒歩圏の利便性が良好な地域を中心に需要が引き続き堅調である。特に、都心部及び都心への接近性に優れた地域でのマンション素地に対する需給が逼迫しており、中央区、東区及び南区で引き続き高い上昇率を示している。
- 商業地については、外国人観光客の増加及び市による創業支援も充実し活発な企業活動等を背景に、店舗・オフィス・ホテル素地需要が旺盛である。特に、今後の再開発計画や地下鉄七隈線延伸計画等により一層の集客力向上が期待される博多駅周辺、規制緩和によりビルの建て替えを誘導し新たな空間と雇用を創出する「天神ビッグバン」プロジェクトが進展する天神地区において、高い上昇率を示した地点が多く見られる。
- なお、福岡市周辺の春日市、大野城市、太宰府市、筑紫野市等においても、住宅地、商業地ともに需要は堅調であり、地価が上昇している。

## （２）その他の市町村

### 【山形県東根市<sup>ひがしね</sup>】

- 住宅地は 0.7%上昇（0.0%）、商業地は 0.2%上昇（▲0.2%）となった。
- 住宅地については、市が「子育てするなら東根市」を掲げ、育児・福祉関係の複合施設（さくらんぼタントクルセンター）や図書館・美術館等の複合文化施設（まなびあテラス）の整備等、特色のある施策を展開しているほか、山形県初の併設型中高一貫校が開校になるなど、人口は増加傾向にあり、住宅需要が堅調で、平成 14 年以来 17 年ぶりに上昇に転じた。
- 商業地については、さくらんぼ東根駅の東側に新市街地が整備され、市役所をはじめとする公共施設や商業施設・宿泊施設の集積が進んでいる。また、仙台圏とは国道で直接繋がっているため観光需要の取り込みにも積極的に、人口増加ともあいまって店舗等の需要が堅調であり、平成 4 年以来 27 年ぶりに上昇に転じた。

### 【長野県松本市】

- 住宅地は 0.8%上昇（0.5%上昇）、商業地は 0.4%上昇（▲0.1%）となった。
- 住宅地については、中心市街地の住環境良好な地域において上昇地点が増加しており、上昇幅が拡大している。
- 商業地については、松本駅東側での大型商業施設の開業（平成 29 年 9 月）により集客力が増していることに加え、外国人観光客の増加により駅から松本城へ向かう沿道周辺で、店舗・ホテル素地需要が強まり、平成 4 年以来 27 年ぶりに上昇に転じた。

### 【静岡県熱海市】

- 住宅地は 0.0%（0.0%）で前年に続き横ばい、商業地は 1.4%上昇（▲0.2%）となった。
- 住宅地については、熱海駅から徒歩圏内の利便性に優れた住宅地の需要が堅調である。
- 商業地については、情報発信をはじめとした多様な誘客活動等官民一体となった取組により観光客数が回復傾向にあり、熱海駅周辺や熱海温泉街の幹線道路沿いでは、店舗・ホテル素地需要が強まり、平成 20 年以来 11 年ぶりに上昇に転じた。

### 【佐賀県鳥栖市】

- 住宅地は1.3%上昇(0.6%上昇)、商業地は1.8%上昇(0.9%上昇)、工業地は9.0%上昇(5.5%上昇)となった。
- 住宅地については、福岡市へのアクセスも良好であり、区画整然として住環境に優れる蔵上(くらのうえ)地区(新鳥栖駅北東)及び弥生が丘地区(市北部)のほか、鉄道駅周辺を中心に需要が堅調であり、上昇幅が拡大している。
- 商業地については、市内の人口増加を背景に、鳥栖駅周辺及び主要な幹線道路沿いにおいて店舗需要が堅調であり、上昇幅が拡大している。
- 工業地については、鳥栖ジャンクションにおいて九州自動車道、長崎自動車道及び大分自動車道が交差し広域的な交通アクセスに優れていることから、物流施設の需要が強く、上昇幅が拡大している。

### 【大分県速見郡日出町】

- 住宅地は1.0%上昇(0.0%)、商業地は0.5%上昇(▲0.2%)となった。
- 住宅地については、別府湾の北岸に位置し、大分市・別府市及び大分空港への交通アクセスが良好であることに加え、JR 暘谷(ようこく)駅移設(平成28年4月)に伴う図書館・商業複合施設等の整備により利便性が向上している。町として若い世代の定住促進にも力を入れている中、住宅需要が高まっており、平成13年以来18年ぶりに上昇に転じた。
- 商業地については、暘谷駅周辺の整備、土地区画整理事業地内での商業施設の集積及び歴史的建造物の保存・復元など旧城下町としての町並みの整備により、集客力が増していることから店舗需要も強まり、平成7年の調査地点設定以来初めて地価が上昇した。

### 【沖縄県那覇市】

- 住宅地は10.6%上昇(6.3%上昇)、商業地は17.5%上昇(8.0%上昇)となった。
- 住宅地については、土地区画整理事業が行われ公共施設や商業施設が集積し住環境に優れる新都心及び市中心部において、マンション、戸建住宅ともに強い需要が見られる。また、沖縄都市モノレール(ゆいレール)の延伸(2019年夏頃を予定)により利便性の向上が期待される地域をはじめ、周辺部においても住宅需要が堅調であり、上昇幅が拡大している。
- 商業地については、6年連続で過去最高を更新するなど国内外からの観光客の増加を背景に、国際通り周辺を中心に店舗・ホテル素地需要が引き続き旺盛である。観光関連産業を中心に県内景気が好調であることに加え、市中心部において官庁施設・オフィス・ホテル等とバスターミナル及び図書館・商業等複合施設が一体的に整備される(平成30年10月開業)など大規模再開発が進展しており、沖縄県の玄関口としての利便性や繁華性の更なる向上等を背景に、上昇幅が拡大している。

## (3) 福島第一原子力発電所の事故の影響による調査休止地点の一部再開

平成31年地価公示において、福島第一原子力発電所の事故の影響によりこれまで調査を休止していた福島県内の12地点のうち、平成29年3月に避難指示区域の指定が一部解除された浪江町及び富岡町の区域内の計5地点について、土地利用状況等を勘案し調査地点の変更を行った上で、調査を再開した。

- 5地点について調査を再開： 浪江町3地点(住宅地2地点、商業地1地点)  
富岡町2地点(住宅地1地点、商業地1地点)
- 避難指示区域内の7地点については引き続き調査を休止：  
双葉町3地点(住宅地2地点、商業地1地点)  
大熊町3地点(住宅地2地点、商業地1地点)  
富岡町1地点(住宅地1地点)