

## 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 6.1%上昇(3.9%上昇)、商業地は 11.0%上昇(10.0%上昇)となった。
- 住宅地については、鉄道駅徒歩圏の利便性が良好な地域を中心に引き続き需要が堅調である。中央区及びその隣接区において高い上昇率を示しているほか、相対的に割安感のある周辺区でも住宅需要が広がりを見せている。
- 商業地については、札幌駅周辺においてオフィス等の需要が堅調であり、札幌駅北側や北海道新幹線のホームが設置される札幌駅東側の地域でも再開発への期待から需要が強まっている。また、外国人観光客の増加等を背景に、大通・すすきの地区での店舗・ホテル素地需要が引き続き旺盛である。
- なお、札幌市に隣接する江別市、恵庭市、北広島市においても、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 6.0%上昇(5.7%上昇)、商業地は 10.5%上昇(9.9%上昇)となった。
- 住宅地については、仙台駅周辺及び地下鉄駅徒歩圏を中心に戸建住宅・マンション素地ともに引き続き需要が堅調であり、郊外部での需要も堅調である。
- 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、商業施設等が充実する西口だけでなく東口の開発が進むとともに、駅北側の上杉地区では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の需要が強まっている。
- なお、仙台市周辺の名取市、多賀城市、岩沼市、富谷市、大和町等においても、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 2.2%上昇(2.0%上昇)、商業地は 5.7%上昇(4.8%上昇)となった。
- 住宅地については、市中心部への接近性に優れ住環境が良好な平坦地や、郊外型大型店舗周辺の生活利便性が高い地域において引き続き需要が堅調である。
- 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、オフィス・店舗需要のほか、観光客増加に伴いホテル素地需要が強まっており、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）による再開発への期待も高まっている。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、駅北側の再開発の進捗等、回遊性・繁華性の向上が見られ、引き続き需要が堅調である。
- なお、広島市に隣接する廿日市市、府中町、海田町においても、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。

#### 【福岡県福岡市】

- 住宅地は 5.3%上昇(4.4%上昇)、商業地は 12.8%上昇(11.1%上昇)となった。
- 住宅地については、顕著な人口増加を背景に、鉄道駅徒歩圏の利便性が良好な地域を中心に引き続き需要が堅調であり、特に、天神地区・博多地区へのアクセスに優れた地域でのマンション素地に対する需要が強い。
- 商業地については、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、地下鉄七隈線の延伸（令和 4 年度を予定）や博多駅の賑わいと活力を周辺へつなげていくプロジェクト「博多コネクティッド」が打ち出され一層の繁華性向上が期待される博多地区を中心に、オフィス・店舗・ホテル素地需要が競合し、高い上昇率を示している。
- なお、福岡市周辺の春日市、大野城市、太宰府市、志免町、須恵町等においても、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

### 【北海道千歳市】

- 住宅地は 7.8%上昇(3.2%上昇)、商業地は 11.2%上昇(4.8%上昇)となった。
- 住宅地については、新千歳空港の従業者数の増加等による人口増加を背景に、共同住宅用地等の需要が堅調であり、上昇幅が拡大している。
- 商業地については、人口増加により幹線道路沿いで商業店舗の需要が堅調であるとともに、千歳駅周辺では外国人観光客等の増加を背景としたホテル素地需要が見られ、上昇幅が拡大している。

### 【岩手県北上市】

- 住宅地は 1.8%上昇(0.0%)、商業地は 1.1%上昇(▲0.7%)となった。
- 住宅地については、大手半導体メーカーの新工場が本年秋に完成し、来年より稼働する予定であり、雇用の増大を見据えた賃貸住宅等の需要が強まっており、地価が上昇している。
- 商業地については、北上駅周辺を中心に、大手半導体メーカーの関連企業や人材派遣企業等のオフィス需要が強まっており、平成 4 年以来 27 年ぶりに上昇に転じた。

### 【岩手県紫波郡矢巾町】

- 住宅地は 4.1%上昇(1.9%上昇)、商業地は 4.6%上昇(4.5%上昇)となった。
- 住宅地については、矢幅駅前や周辺道路等の整備に加え、大学病院の盛岡市からの移転に伴い、住宅需要が堅調で上昇幅が拡大している。
- 商業地については、医療関連の事務所や飲食店等の出店需要が強く、引き続き上昇している。

### 【石川県野々市市】

- 住宅地は 4.3%上昇(1.5%上昇)、商業地は 0.8%上昇(▲0.1%)となった。
- 住宅地については、金沢市の南に隣接しており、金沢市内への交通利便性や相対的に低い価格水準が選好されるとともに、市内に 2 つの大学が所在するなど若年層も多く、石川県内一人口が増加していることから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、人口増加や金沢市等からの集客も多いことから幹線道路沿いの店舗需要が堅調であり、平成 3 年(当時は野々市町)以来 28 年ぶりに上昇に転じた。

### 【静岡県駿東郡長泉町】

- 住宅地は 0.6%上昇(0.2%上昇)、商業地は 0.7%上昇(0.7%上昇)となった。
- 住宅地については、JR 三島駅(東海道新幹線停車駅のため首都圏への新幹線通勤・通学も可能)への利便性や、中学生まで(現在は高校生まで)の医療費無料化、子育て支援施設の充実など町による先進的な取組などにより、人口増加率が静岡県内一であることを背景に住宅需要が堅調であり、引き続き地価が上昇している。
- 商業地については、人口増加を背景に店舗需要が堅調であり、引き続き地価が上昇している。

### 【鳥取県西伯郡白吉津村】

- 住宅地は 3.2%上昇(3.7%上昇)、商業地は 0.0%(0.0%)となった。
- 住宅地については、米子市の東に隣接し、幹線道路沿いに商業施設の集積が見られるなど生活利便性が高いことに加え、村が保育施設の充実など子育て世帯へのきめ細かな支援に取り組んでいることもあって、若年層を中心に鳥取県内で唯一人口が増加しており、住宅需要が堅調で、引き続き地価が上昇している。
- 商業地については、安定的な後背地人口を背景に需給が均衡しており、前年に続き横ばいとなった。

### 【香川県香川郡直島町<sup>なおしまちょう</sup>】

- 住宅地は1.4%上昇(0.9%上昇)となった(なお、商業地の調査地点はなし。)
- 瀬戸内国際芸術祭の中心的な開催地であり、観光客のための民宿等の需要や町内企業従業員の住宅需要が堅調なことから、地価が上昇している。

### 【佐賀県三養基郡基山町<sup>みやまきぐんきやまちょう</sup>】

- 住宅地は2.7%上昇(0.4%上昇)、商業地は0.2%上昇(▲0.9%)、工業地は14.0%上昇(13.6%上昇)となった。
- 住宅地については、福岡都市圏へのアクセスが良好であり、住宅地としての選好性の高い隣接する鳥栖市弥生が丘地区と比較して相対的に価格水準が低いことに加え、町が子育て・若年世帯への支援・定住促進に注力しており、宅地開発が活発に行われるなど住宅需要が堅調なことから、上昇幅が拡大している。
- 商業地については、町中心部での人口の増加、周辺の住宅地価格の上昇の影響により、平成7年以来24年ぶりに上昇に転じた。
- 工業地については、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鳥栖ジャンクションに近接していることから、物流施設等の需要が旺盛であり、引き続き地価が上昇している。

### 【長崎県長崎市】

- 住宅地は0.2%上昇(▲0.1%)、商業地は4.8%上昇(4.0%上昇)となった。
- 住宅地については、斜面地からの平坦地への住替えによるマンション需要が堅調であり、平坦地の希少性もあいまって平成9年以来22年ぶりに上昇に転じた。
- 商業地については、県庁の移転や九州新幹線西九州ルート<sup>西九州ルート</sup>の暫定開業(令和4年度を予定)など長崎駅周辺の再開発への期待からホテル・マンション素地需要が堅調であり、引き続き地価が上昇している。

### 【沖縄県那覇市】

- 住宅地は14.8%上昇(9.3%上昇)、商業地は25.2%上昇(13.3%上昇)となった。
- 住宅地については、公共施設や商業施設が集積し住環境に優れる新都心地区や市中心部において、マンション、戸建住宅ともに旺盛な需要が見られる。また、沖縄都市モノレール(ゆいレール)の延伸(本年10月開業予定)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強まっており、上昇幅が拡大している。
- 商業地については、国内外からの観光客数が6年連続で過去最高を更新し、県外企業の沖縄進出もみられるなど好調な県内景気を背景に、市中心部におけるオフィス需要や、活況を呈する国際通り周辺の店舗・ホテル素地需要が引き続き旺盛である。また、幹線道路沿いの店舗需要も旺盛であり、上昇幅が拡大している。

### 【沖縄県中頭郡読谷村<sup>なかがみぐんよみたんそん</sup>】

- 住宅地は17.9%上昇(6.5%上昇)、商業地は14.4%上昇(6.0%上昇)となった。
- 住宅地については、国道58号沿いの土地区画整理事業地内で大型商業施設群が順次オープンするなど生活利便性の向上を背景に住宅需要が強まっており、上昇幅が拡大している。
- 商業地については、国道沿いに大型店舗が連たんする新興商業地域が形成されたことにより、村外に流れていた顧客が村内に滞留し、村内の他の幹線道路沿いの商業地でも店舗需要が堅調であり、上昇幅が拡大している。