

## 地方圏

※（ ）は前年変動率

### (1) 地方四市

【北海道札幌市】 住宅地：7.1%上昇（4.0%上昇） 商業地：10.2%上昇（8.8%上昇）

- 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加え、相対的に割安感のある厚別区、手稲区などの周辺区にも住宅需要の広がりが見られる。
- 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・ホテル用地需要が引き続き旺盛である。
- なお、札幌市周辺の北広島市、恵庭市、石狩市、江別市等においても、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：5.7%上昇（5.8%上昇） 商業地：10.9%上昇（10.7%上昇）

- 住宅地については、仙台駅周辺及び鉄道駅徒歩圏を中心に引き続き需要が堅調である。太白区では、長町駅周辺など土地区画整理事業が行われ良好な住環境が形成された地域で高い上昇を示した地点が見られる。
- 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・マンション用地需要も競合し、高い上昇率を示している。仙台駅周辺では、「せんだい都心再構築プロジェクト」が始動し、助成制度の活用や容積率緩和による老朽建築物の建替えと企業立地の促進が期待される西側をはじめ、周辺整備が進む東側、東北大学農学部跡地の再開発が進展する北側においても周辺商業地の需要が堅調である。
- なお、仙台市周辺の名取市、岩沼市、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：3.1%上昇（2.7%上昇） 商業地：7.7%上昇（5.8%上昇）

- 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用地需要が堅調であり、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、駅南側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による回遊性・繁華性の高まりを受け、需要が強まっている。
- なお、広島市周辺の廿日市市、東広島市、海田町、府中町においても、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：6.8%上昇（5.3%上昇） 商業地：16.5%上昇（12.3%上昇）

- 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用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や、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・店舗等の需要が競合し、高い上昇率を示している。
- なお、福岡市周辺の春日市、筑紫野市、大野城市、福津市、太宰府市、古賀市、糸島市、宗像市、篠栗町、志免町、粕屋町、宇美町等においても、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

**【北海道小樽市】** 住宅地：0.9%上昇（▲0.6%） 商業地：11.2%上昇（2.5%上昇）

- 住宅地については、傾斜地・郊外地から市中心部への回帰傾向を背景に、平坦な中心部でのマンション用地等の需要が堅調で、平成8年以来24年ぶりに上昇に転じた。
- 商業地については、外国人観光客をはじめとする訪問客の増加を背景に、小樽駅周辺でホテル用地需要が強まっている。また、市中心部やその周辺の高い容積率を活用可能な地域ではマンション用地需要も堅調であり、上昇幅が拡大している。

**【北海道北広島市】** 住宅地：5.5%上昇（1.1%上昇） 商業地：14.5%上昇（1.0%上昇）

- 住宅地については、札幌市に隣接する地域や鉄道駅徒歩圏の利便性が良好な地域を中心に需要が堅調で、上昇幅が拡大している。
- 商業地については、「きたひろしま総合運動公園」がプロ野球球団の新球場及び緑地、広場等の公共施設を建設するボールパーク構想の対象地に決定され、JR北広島駅周辺の活性化推進及び新駅設置について検討が行われるなど、当該地域の開発・発展に対する期待から需要が強まっており、上昇幅が拡大している。

**【岩手県北上市】** 住宅地：0.5%上昇（▲0.4%） 商業地：1.6%上昇（0.0%）

- 住宅地については、大手半導体メーカーの新工場が昨年秋に完成し、本年より本格稼働する予定であり、雇用の増加を見据えた賃貸住宅等の需要が強まっていることから、平成14年以来18年ぶりに上昇に転じた。
- 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のオフィス需要等が強まっており、昭和60年以来35年ぶりに上昇に転じた。

**【秋田県秋田市】** 住宅地：0.2%上昇（▲0.1%） 商業地：0.2%上昇（▲0.3%）

- 住宅地については、区画整然として住環境の良好な秋田駅東側や利便性に優れる官庁街周辺での需要が堅調であり、平成13年以来19年ぶりに上昇に転じた。
- 商業地については、複数の再開発が進展し活性化が期待される秋田駅周辺や、主要な幹線道路沿いでの店舗需要の高まりを背景に、平成5年以来27年ぶりに上昇に転じた。

**【茨城県かみすし神栖市】** 住宅地：0.2%上昇（▲0.1%） 商業地：0.9%上昇（0.8%上昇）

- 住宅地については、商業施設が集積する国道124号の背後地等の利便性が良好な地域において、長期の地価下落による割安感と子育て支援施策の充実を背景に需要が堅調であり、平成17年8月の神栖市の発足後初めて上昇に転じた。
- 商業地については、慢性的な交通渋滞が発生していた国道124号の6車線化（平成29年3月供用開始）や背後地人口の増加により、路線商業地における店舗需要が堅調であり、地価が上昇している。

**【長野県かみいなぐんみなみのむら上伊那郡南箕輪村】** 住宅地：0.3%上昇（▲0.3%） 商業地：地点なし

- 南箕輪村では、電子関係や精密機械関係の工場等の立地による安定的な雇用と、いち早く保育料の引下げ等子育て支援に取り組んできたことなどを背景に、子育て世帯の転入が進んでいる（長野県内で人口増加率は最も高く、高齢化率は最も低い）ことから住宅地の需要が堅調であり、平成10年以来22年ぶりに上昇に転じた。

【**岐阜県羽島郡岐南町**】 住宅地：0.4%上昇（0.1%上昇） 商業地：0.1%上昇（0.1%上昇）

- 住宅地については、岐阜市の南に隣接し岐阜市及び名古屋市への交通アクセスに優れる地理的優位性、小・中学校給食費無償化など子育て支援策の充実、岐阜市内との比較における割安感などにより、子育て世代をはじめとした需要が堅調であり、地価が上昇している。
- 商業地については、国道が交差し岐阜県内最大の交通量となっている岐南インターチェンジ周辺を中心に幹線道路沿いの店舗需要が堅調であり、地価が上昇している。

【**高知県高知市**】 住宅地：▲0.4%（▲0.4%） 商業地：0.2%上昇（▲0.2%）

- 住宅地については、津波浸水懸念のある沿岸部では需要の減退が見られる一方、高台を含む市北部外縁地域での需要や、市中心部の利便性の高い地域でのマンション用地需要が堅調である。
- 商業地については、公共施設の整備（歴史博物館（平成 29 年 3 月開館）、図書館・科学館複合施設「オーテピア」（平成 30 年 7 月開館））などによる来街者の増加を背景に、市中心部での店舗需要が堅調であるほか、商業施設が集積し集客力を有する一部の幹線道路沿いでの店舗需要が強まっており、平成 3 年以来 29 年ぶりに上昇に転じた。

【**福岡県北九州市**】 住宅地：0.1%上昇（▲0.1%） 商業地：1.3%上昇（1.0%上昇）

- 住宅地については、高度成長期などに開発された傾斜地の住宅団地は敬遠され、平坦地で利便性の高い住宅地が選好される傾向が強まっており、平成 11 年以来 21 年ぶりに上昇に転じた。
- 商業地については、小倉駅南側での大型複合商業施設の開業による活性化への期待や、アーケード商店街でのドラッグストアや飲食店を中心とした安定的な出店意欲を背景に小倉駅周辺での需要が堅調であり、地価が上昇している。

【**沖縄県那覇市**】 住宅地：9.9%上昇（10.6%上昇） 商業地：20.1%上昇（17.5%上昇）

- 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のほか、沖縄都市モノレール（ゆいレール）の延伸（昨年 10 月）により利便性が向上した地域をはじめ周辺部においても引き続き需要が強い。なお、価格水準が上昇した住宅地においては変動率が前年より縮小する地点も見られる。
- 商業地については、国内外からの観光客数が初の 1,000 万人台を記録し 7 年連続で過去最高を更新、県外企業の沖縄進出も見られるなど好調な県内景気を背景に、観光客で賑わう国際通り周辺での店舗・ホテル用地需要をはじめ、市中心部でのオフィス需要、幹線道路沿いでの店舗需要も引き続き旺盛であり、上昇幅が拡大している。

【**沖縄県中頭郡読谷村**】 住宅地：21.2%上昇（10.8%上昇） 商業地：18.8%上昇（6.7%上昇）

- 住宅地については、国道 58 号沿いで飲食店舗や大型商業施設等が順次開業したほか、診療所を備えた新たな商業施設の開業も予定されるなど生活利便性の向上を背景に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 58 号沿いに大型店舗が建ち並ぶ新興商業地域が形成されたことにより、村内だけでなく隣接市町村からの顧客も増加していることから店舗需要が堅調であり、上昇幅が拡大している。

【**沖縄県宮古島市**】 住宅地：14.1%上昇（1.8%上昇） 商業地：27.3%上昇（2.8%上昇）

- 住宅地については、平成 27 年 3 月の伊良部大橋の開通後、宮古島市では観光客が大幅に増加しており、リゾートホテル等の建設が相次ぐ中、建設作業員やホテル従業員用の賃貸住宅の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、観光客や建設作業員等の増加を背景に、市街地では店舗やビジネスホテル等の需要が強まっており、上昇幅が拡大している。