

## 7. 地方圏

### (1) 地方四市

【北海道札幌市】 住宅地：7.4%上昇（6.1%上昇） 商業地：4.2%上昇（6.6%上昇）

- 住宅地については、鉄道駅徒歩圏の利便性が高い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では住環境の良い高級住宅地の需要が堅調であることに加え、相対的な割安感のある手稲区、厚別区などの周辺区にも戸建住宅を中心に需要の広がりが見られる。
- 商業地については、オフィス需要が堅調であり、中心となる札幌駅南口ビジネス街周辺に加え、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などでも、再開発計画の進展とともに底堅いオフィス需要がある。一方で、店舗の休業などによって収益性が低下しており、商業地は全般的に前年の上昇率が鈍化する傾向が見られる。
- 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：3.6%上昇（3.7%上昇） 商業地：3.7%上昇（6.9%上昇）

- 住宅地については、再開発や土地区画整理事業等が進む地域や住環境が良好な生活利便性の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、コロナ禍において店舗及びホテル需要は減退しているが、オフィス需要は堅調である。再開発が行われている東北大学農学部跡地の周辺では、引き続き需要が旺盛である。一方で、仙台駅前地区に比べて客足の戻りが鈍い国分町周辺では店舗等の収益性低下により下落に転じた地点が見られる。
- 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：0.7%上昇（0.8%上昇） 商業地：1.7%上昇（2.8%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は引き続き需要が堅調である。
- 商業地については、広島駅周辺では、北口の開発による拠点性の向上と南口の再開発による発展への期待から需要が強まっている。中心商業地である八丁堀・紙屋町及びその周辺では、コロナ禍において飲食店舗及びホテル需要は減退しているが、オフィス需要は堅調である。
- なお、広島市周辺の海田町、府中町においても、住宅地、商業地とも需要は堅調であり、地価が上昇している。

【福岡県福岡市】 住宅地：4.4%上昇（3.5%上昇） 商業地：7.7%上昇（7.5%上昇）

- 住宅地については、福岡市及びその周辺への人口の流入が続いており、市中心部への交通利便性に優れた地域や再開発により生活利便性の向上した地域を中心に引き続き需要が堅調であり、地価は上昇している。
- 商業地については、市中心部のビジネス地区に隣接する比較的割安なオフィス地区では、開発事業者や投資ファンドによるオフィスビル需要が堅調であり、地価は上昇している。二大プロジェクトが進行する博多地区・天神地区を中心とする地域では、引き続きオフィス需要は堅調である。また都心への交通利便性の良好な地域を中心に賃貸マンションによる需要が堅調で、地価は上昇している。
- なお、福岡市周辺の太宰府市、筑紫野市、春日市、須恵町、宇美町等においても、住宅地、商業地とも需要は堅調であり、地価が上昇している。

## (2) その他の県庁所在地 ※住宅地・商業地とも上昇の県庁所在地について記載。

三大都市圏及び地方四市を除く 34 の県庁所在地の地価動向は、住宅地については、13 市が上昇 (12 市)、横ばいは 0 市 (2 市)、21 市が下落 (20 市) となった。商業地については、12 市が上昇 (14 市)、1 市が横ばい (0 市)、21 市が下落 (20 市) となった。

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

- 住宅地については、秋田駅に近く土地区画整理事業など発展要因もある駅東側や利便性に優れる官庁街周辺で需要は堅調であり、上昇が継続している。
- 商業地については、中心部幹線道路沿いの店舗需要が堅調であり、上昇が継続している。

### 【山形県山形市】 住宅地：1.5%上昇 (2.8%上昇) 商業地：0.1%上昇 (0.8%上昇)

- 住宅地については、郊外部の商業施設等に近く利便性の高い地域の需要が堅調であり、上昇が継続している。
- 商業地については、中心商業地に隣接する既成商業地域や中心部に近い幹線道路沿いでマンション需要が継続しており、上昇が継続している。

### 【栃木県宇都宮市】 住宅地：0.3%上昇 (0.0%横ばい) 商業地：0.2%上昇 (0.2%上昇)

- 住宅地については、LRT (次世代型路面電車システム) の整備が進む JR 宇都宮駅東側方面の区域や同駅西側方面の中心市街地における品等の高い住宅地域及びその周辺地域の需要が堅調であり、地価が上昇した。
- 商業地については、LRT 事業や駅前開発等が進捗中である JR 宇都宮駅東口周辺の商業地域、駅前再開発の機運が高まっている同駅西口周辺の商業地域では需要が堅調であり、上昇が継続している。

### 【新潟県新潟市】 住宅地：0.1%上昇 (0.0%横ばい) 商業地：0.2 上昇 (0.6%下落)

- 住宅地については、中央区では居住環境や生活利便性が高い住宅地の需要が堅調であり、中央区周辺の各区では中央区に比較して割安感があり、市街中心部や幹線道路沿線の商業施設への接近性が良好な地域で需要が堅調であることから、地価が上昇している。
- 商業地については、新潟駅北口では駅周辺整備による発展期待感からマンション・店舗等多用途の需要が堅調であり、新潟駅南口でも駅周辺整備、中長距離バスターミナル整備による発展期待感により需要が高まっていることから、地価が上昇している。

### 【富山県富山市】 住宅地：0.1%上昇 (0.1%上昇) 商業地：0.5%上昇 (0.4%上昇)

- 住宅地については、富山駅周辺整備による南北自由通路の開通、LRT (次世代型路面電車システム) の南北接続によって利便性が向上している地域や、市街中心部周辺の居住環境や生活利便性が良い地域では需要が堅調であることから、上昇が継続している。
- 商業地については、ホテルや商業施設の建設が進む富山駅周辺や再開発が進められている市電環状線の沿線の商業地を中心に店舗、マンション等の需要が高く、上昇が継続している。

### 【佐賀県佐賀市】 住宅地：0.4%上昇 (0.5%上昇) 商業地：0.7%上昇 (0.9%上昇)

- 住宅地については、市内中心部や近年に区画整理された住宅地では需要が引き続き堅調であり、供給も少なく、地価の上昇が継続している。
- 商業地については、佐賀駅周辺や幹線道路沿線などでは、店舗・マンション需要が競合しており、供給が限定的であることから価格も強含みであり、地価の上昇が継続している。

【熊本県熊本市】 住宅地：0.8%上昇（0.7%上昇） 商業地：0.6%上昇（2.1%上昇）

- 住宅地については、品等の高い住宅地域や交通利便性が高い地域では需要が堅調であり、上昇が継続している。
- 商業地については、熊本駅周辺で駅ビルの開業や周辺の開発による将来的発展への期待感から店舗・マンション等の需要が見られるほか、幹線道路沿いで店舗需要があり、上昇が継続している。

【大分県大分市】 住宅地：1.9%上昇（2.0%上昇） 商業地：0.1%上昇（0.4%上昇）

- 住宅地については、市郊外部の交通利便性がよく相対的な割安感のある住宅地域での需要が堅調であり、上昇が継続している。
- 商業地については、市中心部の繁华性や収益性の優る商業地では希少性から需要が底堅く、上昇が継続している。

### （3）その他の市町村

【宮城県名取市】 住宅地：5.6%上昇（4.9%上昇） 商業地：6.9%上昇（6.5%上昇）

- 住宅地については、利便性良好な名取駅周辺や住環境が良好な住宅団地、区画整然とした新興住宅地区では需要が旺盛であり、地価が上昇している。
- 商業地については、旧来からの商店街では繁华性が低下しているが、路線商業地域や仙台空港アクセス線の杜せきのした駅周辺で大型商業施設が集積しており、商業施設及びマンション需要は根強く、地価が上昇している。

【千葉県一宮町】 住宅地：2.6%上昇（1.9%上昇） 商業地：7.3%上昇（7.0%上昇）

- 住宅地については、都心からのアクセスの良さから主にサーフィンを愛好する層に注目されていたことに加え、コロナ禍においてサーフィン愛好者だけに特化しない移住・セカンドハウスを求める需要の広がりから、地価が上昇している。
- 商業地については、町内の供給対象地域が限定的であることから住宅地需要との競合により、地価が上昇している。

【沖縄県宮古島市】 住宅地：5.3%上昇（10.8%上昇） 商業地：4.6%上昇（31.5%上昇）

- 住宅地については、コロナ禍で観光客数は減少しているが、公共事業やホテル等の観光関連施設の投資が引き続き増加しており、ホテル従業員や建設作業員等の需要に加えて、自然環境を好んで移住希望者の一定の需要も存在し、上昇が継続している。
- 商業地については、コロナ禍で観光客は減少しているものの、コロナ収束後の観光需要回復を見越した、島内外からの投資意欲が高く、島内の中心商業地は供給が限定的なことから、上昇が継続している。