

7. 地方圏

(1) 地方四市

【北海道札幌市】 住宅地：15.0%上昇（9.3%上昇） 商業地：9.7%上昇（5.8%上昇）

- 住宅地については、中央区及びその隣接区の住環境や利便性が良好なエリアを中心に需要が堅調であり、中心部との相対的な割安感のある厚別区、白石区、手稲区、清田区などの市外縁部にも戸建住宅の需要が広がっていることから、地価の上昇が継続している。
- 商業地については、札幌駅南口ビジネス街等のオフィス需要は、空室率の低い状態が継続するなど堅調であり、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などでは再開発計画が進展していることから、地価の上昇が継続している。また、飲食店舗などが集中するすすきの地区では、人流が回復傾向となったことから収益性が回復し、地価は上昇に転じている。
- 札幌市周辺市では、人口集中が進む札幌市からの住宅需要の広がりや、札幌市と比較した相対的な割安感から需要は旺盛であることから、住宅地、商業地ともに、地価は高い上昇を見せている。
- 江別市の住宅地は、札幌駅へのアクセスに優れるなど生活利便性が良好であり、隣接する札幌市の外縁区と比較した相対的割安感などから、地価は高い上昇を見せている。
- 北広島市では、札幌市からの住宅需要の広がりや相対的な割安感に加え、北海道ボールパークFビレッジ事業への期待もあり、住宅地の地価が高い上昇を見せるとともに、商業地についても、駅前再開発事業が進展していることから収益性の向上が期待されるとともに、住宅需要との競合もあり、地価は高い上昇を見せている。

（主な周辺市の状況）

江別市（住宅地+27.5% 商業地+20.8%）

恵庭市（住宅地+26.4% 商業地+21.3%）

北広島市（住宅地+26.2% 商業地+26.7%）

石狩市（住宅地+20.9% 商業地+20.9%）

【宮城県仙台市】 住宅地：5.9%上昇（4.4%上昇） 商業地：6.1%上昇（4.2%上昇）

- 住宅地については、中心部の利便性良好なエリアでは引き続き需要は堅調であるとともに、土地区画整理事業等の大規模開発が進む地域などでは地価の上昇が継続している。また、中心部との相対的な割安感から、郊外部の住環境が良好な地域では住宅需要が堅調となっている。
- 商業地については、オフィス需要は堅調に推移している。再開発計画等が進展する仙台駅周辺及び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り、地価の上昇が継続している。一方で、国分町地区の繁華街では人流が回復傾向にあるものの、仙台駅周辺と比べて店舗の出店意欲が戻っていないことから、地価の下落が継続している。
- 仙台市周辺市では、仙台市の住宅需要が波及しており、幹線道路沿いの路線商業地域や駅周辺の利便性良好なエリアではマンション用地需要が堅調であることから、住宅地、商業地ともに地価の上昇が継続している。
- 富谷市の住宅地は、大手自動車工場に近い市北部や仙台市泉区と生活圏を同一とする市南部エリアでは、需要が旺盛で、地価は高い上昇を見せている。
- 名取市の商業地は、大型家電販売店やファミリーレストラン等が立地する路線商業地域において、新規出店も見られるなど店舗需要が回復しており、地価は上昇している。

（主な周辺市町の状況）

富谷市（住宅地+9.1% 商業地+4.4%）

名取市（住宅地+6.2% 商業地+8.4%）

大和町（住宅地+8.9% 商業地+4.1%）

【広島県広島市】 住宅地：1.7%上昇（1.4%上昇） 商業地：3.7%上昇（2.6%上昇）

- 住宅地については、中心部の住環境が良好な地域や郊外部の駅周辺、大型商業施設周辺の生活利便性が高い地域で需要は堅調であり、地価の上昇が継続している。
- 商業地については、広島駅南口広場再整備事業による発展期待から広島駅周辺では需要が強まっている。また、再開発が進む八丁堀・紙屋町周辺のオフィス需要は堅調であり、人流の回復により店舗需要も回復傾向にあることから、地価の上昇が継続している。
- 広島市周辺の市町では、利便性良好な平坦部の住宅地は希少性が高く需要が堅調であり、大型商業施設周辺や郊外型店舗の立地が進む繁華性の高い幹線道路沿いの地域においては店舗需要が高まっていることから、住宅地、商業地ともに地価の上昇が継続している。
- 府中町の住宅地は、2.6%上昇（1.8%上昇）。広島市のベッドタウンで人口は微増傾向にあり、新駅の開業や道路整備等により生活利便性が向上しており、地価の上昇が継続している。
- 海田町の商業地は、2.7%上昇（2.6%上昇）。背後人口が増加している幹線道路沿いの路線商業地域においては需要が堅調であり、一定規模以上の画地ではマンション需要が見込めることから、地価の上昇が継続している。

（主な周辺市町の状況）

東広島市（住宅地+0.7%、商業地+1.3%）
廿日市市（住宅地+1.2%、商業地+1.3%）
府中町（住宅地+2.6%、商業地+3.1%）
海田町（住宅地+1.9%、商業地+2.7%）

【福岡県福岡市】 住宅地：8.0%上昇（6.1%上昇） 商業地：10.6%上昇（9.4%上昇）

- 住宅地については、中心部の希少性が高い高級住宅地では地価の上昇が継続しており、中心部と比較して割安感を残すエリアでは地価の上昇が顕著となっている。また、市内のマンション販売は好調であるものの、マンション開発素地の供給が少ないことから、マンション用地の地価の上昇が継続している。
- 商業地については、天神地区や博多駅周辺のオフィス需要は堅調であり、その周辺ではオフィス需要に加え、マンション用地の需要が旺盛となっており、地価の上昇が継続している。
- 福岡市周辺の市町では、福岡市の住宅需要の波及により JR 鹿児島本線や西鉄天神大牟田線沿いを中心に、鉄道駅周辺等の利便性が良好な地域の需要は堅調であり、住宅地の地価上昇は継続している。また、商業地についても、駅周辺ではマンション用地の需要が旺盛で、幹線道路沿いでは店舗及び事業所等の需要が見られることから、地価の上昇が継続している。
- 古賀市の住宅地は、市内に JR 鹿児島本線の駅が3駅あり、博多駅へのアクセスが比較的良好で、福岡市の住宅需要の波及や隣接市町と比較した地価の割安感から、地価の上昇が継続している。
- 筑紫野市の商業地は、駅周辺ではマンション用地需要が旺盛となっており、幹線道路沿いでは店舗需要のほか、事業所等の需要が旺盛で、地価の上昇が継続している。

（主な周辺市町の状況）

古賀市（住宅地+9.2%、商業地+6.3%）
大野城市（住宅地+8.6%、商業地+8.1%）
筑紫野市（住宅地+8.1%、商業地+10.0%）
須恵町（住宅地+8.9%、商業地地点無し）
粕屋町（住宅地+6.8%、商業地+9.5%）

(2) その他の市町村

【北海道帯広市】 住宅地：9.8%上昇（7.9%上昇） 商業地：5.5%上昇（2.5%上昇）

- 住宅地については、道東の中心都市として支店、営業所、工場などが集積されており、住宅需要は底堅いものの、宅地供給が可能な地域に限られることから、地価の上昇が継続している。
- 商業地については、幹線道路沿いのエリアでは、商業施設の集積による繁華性の向上により店舗等の需要が堅調であることから、地価の上昇が継続している。

【長野県軽井沢町】 住宅地：7.5%上昇（7.2%上昇） 商業地：5.3%上昇（3.6%上昇）

- 住宅地については、首都圏の高所得者層を中心とする別荘地需要が旺盛な旧軽井沢地区及び南ヶ丘地区や、中心部の供給不足により需要が波及している中軽井沢地区や追分地区、更に山間地も含め町内全域に需要が拡大しており、地価の上昇が継続している。
- 商業地については、軽井沢本通り周辺の商業地では国内観光客が回復しており、軽井沢駅南口の集客力がある大型商業施設に至る幹線道路沿いではホテル・マンション等の需要が堅調であることから、地価の上昇が継続している。

【佐賀県佐賀市】 住宅地：2.1%上昇（1.7%上昇） 商業地：6.4%上昇（2.8%上昇）

- 住宅地については、佐賀駅周辺や人気のある学区、区画整理された住環境が良好な地域の需要が堅調で、地価の上昇が継続している。
- 商業地については、佐賀駅周辺では、マンション用地の需要を中心に多様な用途の需要が競合しているものの、供給が限定的であり、地価の上昇が継続している。

【熊本県合志市】 住宅地：7.1%上昇（2.4%上昇） 商業地：9.8%上昇（継続地点なし）

【熊本県大津町】 住宅地：5.6%上昇（3.4%上昇） 商業地：16.8%上昇（3.1%上昇）

【熊本県菊陽町】 住宅地：9.7%上昇（4.6%上昇） 商業地：21.7%上昇（4.3%上昇）

- 住宅地については、住宅需要が堅調であったところに、世界最大手半導体メーカーの菊陽町への進出があり、利便性良好な駅周辺や幹線道路沿いの地域では共同住宅の需要が急激に増加していることから、地価は高い上昇を見せている。
- 商業地については、世界最大手半導体メーカーの菊陽町への進出に伴い、事務所需要が急激に増加しているとともに、住宅需要との競合もあり、地価は高い上昇を見せている。

【大分県大分市】 住宅地：2.9%上昇（2.3%上昇） 商業地：1.6%上昇（0.9%上昇）

- 住宅地については、再開発や道路インフラ整備等により生活利便性が向上している地域や、大型商業施設等へのアクセスに優れ居住環境が良好な郊外部において、地価の上昇が顕著となっている。また、中心部では、マンション用地の需要が旺盛となっており、その需要は周辺に波及している。
- 商業地については、大分駅周辺の中心市街地では、複数の再開発進展への期待等から需要は堅調であり、人口増加やインフラ整備が進む郊外部では、店舗等の需要が堅調となっていることから、地価の上昇が継続している。

【沖縄県宮古島市】 住宅地：7.7%上昇（5.3%上昇） 商業地：3.5%上昇（2.6%上昇）

- 住宅地については、コロナ禍で落ち込んだ観光客が大幅に回復しており、観光従事者等の住宅取得意欲の高まりや、県外者の移住需要等により、地価の上昇が継続している。
- 商業地については、大型リゾートホテル等の開発進展により、観光客向けの店舗需要が堅調であることから、地価の上昇が継続している。