

7. 地方圏

(1) 地方四市

【北海道札幌市】 住宅地：3.6%上昇（12.5%上昇） 商業地：7.6%上昇（11.9%上昇）

- 住宅地については、中心部の地下鉄駅徒歩圏外など利便性が劣るエリアや市外縁部において、近年の地価や建築費の上昇に伴い、住宅の買い控え等の需要の弱含みの動きにより、小幅な上昇又は横ばいになった地点が多く見られており、全区で上昇が継続しているものの上昇幅が縮小した。
- 商業地については、札幌駅南口等のオフィス需要は、空室率の低い状態が継続するなど需要が堅調であり、北海道新幹線のホームが設置されるなど、再開発計画が進展している札幌駅の東側や地下鉄駅徒歩圏内では、富裕層向けのマンション用地需要が堅調となっている。また、幹線道路沿いの路線商業地域では大型店舗の出店による商業集積が進み地価の上昇が継続している。中心部の高度商業地域の需要が堅調である一方で、近年の地価や建築費の上昇により、地下鉄駅周辺の普通商業地域などのマンション用地需要に落ち着きが見られるなど、多くの地点で上昇幅が縮小した。
- 札幌市周辺市の住宅地については、これまで札幌市の宅地供給不足と相対的な割安感から需要は堅調であったが、地価や建築費の上昇により、交通便利性が劣る地域などの需要は減退し、上昇幅が縮小した。商業地については、駅周辺の再開発の進展の期待感や幹線道路沿いの堅調な店舗需要がある一方で、戸建住宅需要の減退により、アパート用地需要との競合が減退し、上昇幅が縮小した。

（主な周辺市の状況）

江別市	住宅地：3.6%上昇（18.3%上昇）	商業地：5.6%上昇（18.7%上昇）
恵庭市	住宅地：6.8%上昇（24.8%上昇）	商業地：9.3%上昇（18.3%上昇）
北広島市	住宅地：3.4%上昇（23.2%上昇）	商業地：10.8%上昇（23.4%上昇）
石狩市	住宅地：1.8%上昇（8.8%上昇）	商業地：6.8%上昇（16.1%上昇）

【宮城県仙台市】 住宅地：6.3%上昇（7.1%上昇） 商業地：7.9%上昇（7.8%上昇）

- 住宅地については、鉄道駅徒歩圏の交通便利性が良好な地域や再開発により生活利便性の高い地域を中心に需要が堅調であるが、一方で、地価や建築費の上昇により、住宅の買い控えや、利便性・画地条件等の劣る物件が敬遠されるなどの動きが見られ、上昇幅が縮小した区が見られる。
- 商業地については、仙台駅周辺では大型商業施設の進出により生活利便性が向上し、マンション需要が旺盛であり、また、東北大学農学部跡地の周辺では大規模開発の進捗により、マンション需要の高まりや、店舗需要の堅調もあり、地価の上昇は継続している。
- 仙台市周辺市町の住宅地については、これまで仙台市より相対的な割安感から需要は堅調であったが、価格水準が仙台市に近づいていることや、地価や建築費の上昇により、交通便利性が劣る地域では需要が減退したことにより、上昇幅が縮小した市が見られる。商業地については、幹線道路沿いでの店舗需要等が堅調であり、上昇が継続している。

（主な周辺市町の状況）

名取市	住宅地：5.7%上昇（7.5%上昇）	商業地：9.7%上昇（9.4%上昇）
富谷市	住宅地：4.0%上昇（7.4%上昇）	商業地：5.6%上昇（4.9%上昇）
利府町	住宅地：9.6%上昇（9.0%上昇）	商業地：8.3%上昇（6.7%上昇）
大和町	住宅地：9.7%上昇（9.6%上昇）	商業地：1.4%上昇（1.1%上昇）

【広島県広島市】 住宅地：1.7%上昇（1.4%上昇） 商業地：3.8%上昇（4.0%上昇）

- 住宅地については、都心部への接近性に優る生活利便性の高い平坦地の地域や、旧来から名声の高い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、広電駅前大橋ルートを含む広島駅南口広場再開発事業が進展し、将来性への期待感から広島駅周辺でのホテル用地を中心とする需要が増大しており、地価の上昇が継続している。また八丁堀、紙屋町の商業地については、広島駅とのアクセス向上による利便性向上の期待感と、再開発による発展性への期待感から地価の上昇幅は拡大している。一方、再開発の影響を直接受けない商業地においては新規出店傾向に落ち着きが見られはじめている。
- 広島市周辺の市町では、生活利便性が良好な平坦地の住宅需要は引き続き堅調であり、大型商業施設周辺や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。

（主な周辺市町の状況）

廿日市市 住宅地：1.4%上昇（1.4%上昇） 商業地：1.1%上昇（1.5%上昇）
府中町 住宅地：4.5%上昇（3.3%上昇） 商業地：5.0%上昇（3.9%上昇）
海田町 住宅地：2.0 %上昇（2.0%上昇） 商業地：2.4%上昇（2.1%上昇）

【福岡県福岡市】 住宅地：9.5%上昇（8.2%上昇） 商業地：13.2%上昇（11.2%上昇）

- 住宅地については、富裕層が需要者となっている中心部や利便性が良好で割安感のある郊外部を中心に地価の上昇が継続している。また、市内のマンション販売は、引き続き好調であり、マンション用地の取得は、開発業者による競合が続いており、地価の上昇が継続している。
- 商業地については、天神地区や博多駅前地区では、再開発プロジェクトの進展等から、オフィスやマンションの需要は堅調に推移している。また、百貨店の売上やホテルの稼働も好調なことから、開発用地の取引も活発化しており、地価の高い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線等の利便性が良好な地域の住宅需要は堅調であり、駅周辺の商業地では、マンション用地需要の高まりを受け、需要が引き続き旺盛となっており、住宅地、商業地ともに地価の高い上昇を見せている。

（主な周辺市町の状況）

筑紫野市 住宅地： 8.0%上昇 （7.5%上昇） 商業地：14.4%上昇（11.0%上昇）
大野城市 住宅地： 8.4%上昇 （8.9%上昇） 商業地：14.3%上昇（12.2%上昇）
古賀市 住宅地：11.7%上昇（11.2%上昇） 商業地：17.1%上昇 （8.7%上昇）
粕屋町 住宅地： 8.9%上昇 （7.3%上昇） 商業地：13.8%上昇 （8.6%上昇）

（２）その他の市町村（特徴的な地価動向がみられた市町村）

【北海道真狩村】 住宅地：18.2%上昇（14.2%上昇） 商業地：地点なし

- 住宅地については、倶知安町やニセコ町の地価上昇に伴い、相対的な割安感とニセコリゾートやルスツリゾートへのアクセスが容易であることから、従業員向けアパートなどの需要が堅調であり、供給が限定的なことから地価の高い上昇が継続している。

【群馬県高崎市】 住宅地：0.3%上昇（0.0%） 商業地：1.0%上昇（0.5%上昇）

- 住宅地については、高崎駅周辺や区画整理地区など居住環境良好なエリアで需要が旺盛であり、郊外の地価下落していた地域でも需要の回復傾向が見られたことから、平成4年以来32年ぶりに上昇に転じた。
- 商業地については、高崎駅周辺の賃貸マンション需要は堅調であり、郊外の路線商業地域において店舗需要の回復が見られたこともあり、地価の上昇が継続している。

【福井県敦賀市】 住宅地：0.1%上昇（0.4%下落） 商業地：0.4%上昇（0.3%上昇）

- 住宅地については、商業施設が充実するなど生活利便性が良好な地域の住宅需要は底堅く、旧来からの既成住宅にも需要の回復が見受けられたことから、平成9年以来27年ぶりに上昇に転じた。
- 商業地については、北陸新幹線開業に伴い、駅西口の商業施設への来訪者が増加しており、市内中心も含めた賑わい向上への期待感もあることから、地価の上昇が継続している。

【長野県長野市】 住宅地：0.1%上昇（0.3%下落） 商業地：0.2%上昇（0.2%下落）

- 住宅地については、長野駅に近接する生活利便性や快適性に優る住宅地や、中心市街地に近接し水害等の自然災害リスクが低いエリアの需要は堅調であり、また大きな水害被害が発生した地域においても住宅需要が回復傾向にあり、平成7年以来29年ぶりに地価は上昇に転じた。
- 商業地については、長野駅周辺では外国人を含む観光客の増加により店舗、ホテル用地の需要が増加しており、また再開発等の動きも見られ、賑わい向上の期待感から平成4年以来32年ぶりに地価は上昇に転じた。

【和歌山県和歌山市】 住宅地：0.2%上昇（0.1%下落） 商業地：0.4%上昇（0.3%上昇）

- 住宅地については、市街地中心部の利便性と居住環境に優れた地域の需要は底堅く、郊外部にも需要の持ち直しの動きが見られたことから、平成2年以来34年ぶりに上昇に転じた。
- 商業地については、JR和歌山駅周辺などの中心商業地域や主要幹線道路沿いの商業地域における店舗等需要は堅調であり、地価の上昇が継続している。

【島根県松江市】 住宅地：0.1%上昇（0.0%） 商業地：0.3%上昇（0.2%下落）

- 住宅地については、利便性や居住環境に優れた地域では需要が堅調に推移しており、供給が限定的であることから、当該地域の上昇幅が拡大し、平成12年以来24年ぶりに上昇に転じた。
- 商業地については、経済活動の再開による人流回復や観光客の大幅な増加による店舗需要の増加に加え、マンション需要との競合もあり、平成4年以来32年ぶりに上昇に転じた。

【徳島県徳島市】 住宅地：0.0%（0.1%下落） 商業地：0.1%上昇（0.3%下落）

- 住宅地については、旧来から人気の高い地域の需要は引き続き堅調であり、郊外部においても需要の回復傾向が見られたことから、令和2年から4年続いた下落から横ばいに転じた。
- 商業地については、徳島駅前地区や中心商業地では、経済活動の再開による人流回復や外国人も含めた観光客の回復により店舗需要が回復したことから、令和元年以来5年ぶりに上昇に転じた。

【香川県直島町】 住宅地：2.4%上昇（1.1%上昇） 商業地：地点なし

- 住宅地については、瀬戸内国際芸術祭をきっかけとした島内への移住希望者が増加したことから、供給に限りがある島内住宅地に対する需要が高まっており、地価の上昇が継続している。