

7. 地方圏

(1) 地方四市

【北海道札幌市】住宅地：8.4%上昇（15.0%上昇） 商業地：10.3%上昇（9.7%上昇）

- 住宅地については、地価や建築費の上昇により、これまで旺盛だった住宅需要は落ち着きを見せたことから、全区で昨年より上昇率が縮小した。特に厚別区、白石区、手稲区、清田区などの市外縁部の戸建住宅は落ち着きを見せ、上昇率が大幅に縮小した。一方で、中央区及びその隣接区の地下鉄徒歩圏の利便性が良好なエリアではマンション用地需要が堅調である。
- 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、札幌駅北口や北海道新幹線のホームが設置される札幌駅の東側では再開発進展の期待感、地下鉄駅周辺ではマンション用地需要が堅調なことから、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、人流回復を受け、店舗需要が回復し、地価は高い上昇を見せている。
- 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旺盛であったが、地価や建築費の上昇により、住宅需要は落ち着きを見せたことから、多くの地点で上昇率が大幅に縮小した。商業地については、駅周辺の再開発進展の期待感、幹線道路沿いの堅調な店舗需要に加え、戸建住宅需要との競合もあり、地価の上昇が継続している。

（主な周辺市の状況）

江別市（住宅地 11.7% 商業地 10.6%）

恵庭市（住宅地 14.0% 商業地 14.3%）

北広島市（住宅地 11.4% 商業地 21.2%）

石狩市（住宅地 11.0% 商業地 12.1%）

【宮城県仙台市】住宅地：7.0%上昇（5.9%上昇） 商業地：7.8%上昇（6.1%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終了した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。再開発が完了した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、さらにマンション用地需要の競合から、地価の上昇が継続している。また、国分町地区の繁華街では人流が回復傾向にあり、店舗の出店意欲が改善傾向にあることから、地価は上昇に転じた。
- 仙台市周辺市町の住宅地では、仙台市の住宅需要が波及しており、また、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を中心に戸建住宅需要が堅調である。商業地では、幹線道路沿いの店舗需要や背後人口の増加を背景に需要が高まり、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）

名取市（住宅地 6.1% 商業地 8.2%）

岩沼市（住宅地 6.2% 商業地 8.2%）

富谷市（住宅地 9.4% 商業地 5.2%）

大和町（住宅地 8.3% 商業地 5.0%）

【広島県広島市】 住宅地：2.0%上昇（1.7%上昇） 商業地：4.2%上昇（3.7%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、郊外部の駅周辺及び大型商業施設周辺の利便性が高い地域で需要が堅調であり、地価の上昇が継続している。
- 商業地については、令和7年3月末に完成予定の広電駅前大橋ルートを含む広島駅南口広場再整備事業による将来への期待感から、広島駅周辺での需要が強まっている。また、再開発が予定されている八丁堀・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、生活利便性が良好な平坦部の住宅地は需要が堅調であり、大型商業施設周辺や郊外型店舗の立地が進む繁华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。
- 廿日市市の商業地は、宮島の大鳥居の改修工事が完了したこと等によるインバウンドを含めた観光客の回復傾向を受け、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 0.9%、商業地 1.3%）
廿日市市（住宅地 1.6%、商業地 2.6%）
府中町（住宅地 3.4%、商業地 4.3%）
海田町（住宅地 2.0%、商業地 2.4%）

【福岡県福岡市】 住宅地：9.6%上昇（8.0%上昇） 商業地：12.6%上昇（10.6%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や中心部と比較して割安感を残す地域を中心に地価の高い上昇が継続している。また、市内のマンションの販売は引き続き好調であるが、マンション用地の供給が少ないことから、開発業者による需要の競合が続いており、地価の高い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では、福岡市による再開発事業の進展等から、オフィス需要は堅調で、観光客を含めた人流回復に伴いホテルや飲食店舗の取引も活発化しており、その周辺地域では、旺盛なマンション用地需要も見られることから、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の利便性が良好な地域を中心に需要は堅調で、住宅地の地価上昇が継続している。また、商業地についても、幹線道路沿いを中心に店舗や事業所等の需要が堅調で、鉄道駅周辺ではマンション用地需要が旺盛なことから、地価の上昇が継続している。
- 古賀市の住宅地は、JR鹿児島本線の駅が市内に3駅あるなど、福岡市中心部へのアクセスが良好であることから、福岡市のベッドタウンとして住宅需要の波及が続いており、また、隣接市町と比較した地価の割安感もあることから、地価の上昇が継続している。

（主な周辺市町の状況）

筑紫野市（住宅地 8.6%、商業地 10.0%）
大野城市（住宅地 8.7%、商業地 8.6%）
古賀市（住宅地 14.2%、商業地 9.7%）
宇美町（住宅地 9.3%、商業地 7.4%）
粕屋町（住宅地 7.3%、商業地 10.4%）

(2) その他の市町村

【北海道帯広市】住宅地：11.7%上昇（9.8%上昇） 商業地：8.1%上昇（5.5%上昇）

- 住宅地については、人口の転入超過が続いており、住宅需要は堅調であるが、市内中心部では供給が限定的で、郊外部への需要波及が続いていることから、地価の上昇が継続している。
- 商業地については、幹線道路沿いの路線商業地域への出店需要が堅調なことや、住宅需要との競合もあり、地価の上昇が継続している。

【北海道音更町】住宅地：6.5%上昇（5.7%上昇） 商業地：3.2%上昇（3.3%上昇）

【北海道芽室町】住宅地：9.8%上昇（5.7%上昇） 商業地：地点なし

【北海道幕別町】住宅地：12.4%上昇（3.4%上昇） 商業地：地点なし

- 住宅地については、帯広市内の宅地供給不足による住宅需要の波及を受け、地価の上昇が継続している。
- 商業地については、住宅需要との競合により、地価の上昇が継続している。

【青森県青森市】住宅地：0.4%上昇（0.1%下落） 商業地：0.6%上昇（0.4%下落）

- 住宅地については、生活利便性が良好な地域では需要が堅調に推移しており、その周辺部にも需要の波及が認められたことから、平成13年以来23年ぶりに上昇に転じた。
- 商業地については、クルーズ船の再開によるインバウンドの回復や、行動制限緩和後の人流回復、ねぶた祭再開等による国内外観光客の増加、商業施設の新規開業や駅ビルの竣工期待感などによる店舗需要の回復が顕著となったことから、中心部の商業地域では地価が上昇に転じる地点が見受けられており、路線商業地域の店舗需要も引き続き堅調なことから、平成4年以来32年ぶりに上昇に転じた。

【岩手県盛岡市】住宅地：2.7%上昇（1.3%上昇） 商業地：1.6%上昇（0.6%上昇）

- 住宅地については、区画整然とした利便性良好な盛岡南新都市開発地区や、盛岡駅への交通利便性にも優れた北西部では需要が堅調に推移しており、地価の上昇が継続している。
- 商業地については、盛岡駅前地区は行動制限緩和後の人流回復や、インバウンドを含めた観光客が大幅に増加しており、更に、県外資本等による投資が活発化し、需要の高まりが見られている。その他、繁華性にやや劣る地区でも潜在的なマンション素地需要による下支えにより、地価の上昇が継続している。

【福井県福井市】住宅地：0.3%上昇（0.1%下落） 商業地：2.1%上昇（0.7%上昇）

- 住環境良好な地域や商業施設が充実するなど生活利便性が良好な地域では戸建住宅需要が堅調であり、更に、交通利便性が向上した地域で戸建住宅需要が向上したことから、平成5年以来31年ぶりに上昇に転じた。
- 北陸新幹線の金沢駅から敦賀駅間の開業を令和6年3月16日に控え、駅周辺における再開発の進捗による賑わい向上への期待感が高まっており、駅東地区では駅西地区と比較した地価の割安感から上昇が継続し、平成30年から7年連続で上昇している。

【三重県津市】住宅地：0.5%上昇（0.0%） 商業地：0.3%上昇（0.2%下落）

- 住宅地については、津駅に近く住環境が良好な地域の戸建住宅需要は堅調であり、また、バイパス周辺の宅地開発により住宅需要が外縁部に広がったことから、平成5年以来31年ぶりに上昇に転じた。
- 商業地については、人流回復による店舗需要の回復や、路線商業地域では大型商業施設開業により、周辺の店舗需要が回復した地域において地価が上昇に転じたことなどから、平成4年以来32年ぶりに上昇に転じた。

【高知県高知市】 住宅地：0.0%（0.3%下落） 商業地：0.2%上昇（0.3%下落）

- 住宅地については、利便性が高い地域を中心に需要は堅調であり、浸水リスクが相対的に低い津波浸水想定区域外縁部についても需要の回復が認められたことから、平成14年から22年続いた下落から横ばいに転じた。
- 商業地については、インバウンドを含めた観光客の回復傾向を受け、中心商業地の店舗需要は回復傾向となったことから、令和2年以来4年ぶりに上昇に転じた。

【沖縄県宮古島市】 住宅地：12.3%上昇（7.7%上昇） 商業地：12.4%上昇（3.5%上昇）

- 住宅地については、島外からの移住等を含めた需要が継続し、地価は上昇傾向で推移しており、大型商業施設の開業に伴い、生活利便性が大きく向上した郊外部においても需要が堅調であることから、地価は高い上昇を見せている。
- 商業地については、観光客の大幅な回復や新たなリゾート施設の開発等もあって、観光客向けの店舗等を中心に需要は回復しており、中心部では、共同住宅との需要の競合も見られることから、地価は高い上昇を見せている。