

## 7. 地方圏

### (1) 地方四市

【北海道札幌市】 住宅地：12.5%上昇（11.8%上昇） 商業地：11.9%上昇（7.8%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北区、東区、西区等の地下鉄駅徒歩圏内にマンション・アパート用地需要が拡大しており、更に手稲区、厚別区、南区などには戸建住宅の需要が拡大していることから、地価の上昇が継続している。
- 商業地については、札幌駅周辺ビジネス街では、オフィス需要が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、地下鉄駅徒歩圏内はマンション需要との競合により、地価の上昇が継続している。
- 札幌市周辺市では、地価の上昇が継続する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により需要が旺盛であることから、住宅地、商業地ともに、地価は高い上昇を継続している。
- 恵庭市の住宅地については、札幌市中心部の地価上昇に伴う需要の波及に加え、北海道ボールパークFビレッジの影響を受けている北広島市の地価上昇の影響やJR駅徒歩圏内の供給不足による地価上昇が、駅から離れた地域に波及しており、地価の上昇が継続している。
- 商業地については、中心部に新規開業も見られ、低層店舗と店舗付き共同住宅の需要が競合し、地価の上昇が継続している。
- 北広島市の住宅地については、札幌市の地価上昇による波及に加え、北広島駅西口におけるマンション建設計画など需要は堅調であり、地価の上昇が継続している。商業地については、住宅用地需要の競合や、北広島駅西口で再開発計画が進行していることへの期待感などから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+18.3%	商業地+18.7%)
恵庭市	(住宅地+24.8%	商業地+18.3%)
北広島市	(住宅地+23.2%	商業地+23.4%)
石狩市	(住宅地 +8.8%	商業地+16.1%)

【宮城県仙台市】 住宅地：7.1%上昇（5.9%上昇） 商業地：7.8%上昇（5.7%上昇）

- 住宅地については、中心部の住環境や利便性が良好なエリアでは引き続き需要は堅調である。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、地価の上昇が継続している。
- 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。
- 仙台市周辺市町では、仙台市からの住宅需要の波及や幹線道路沿いの路線商業地域、駅周辺の利便性良好なエリアを中心に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。
- 大和町の住宅地は、近年の幹線道路拡幅による仙台市との交通利便性の向上や周辺自治体の自動車関連企業をはじめとする大規模な工場・研究施設が立地していることから、住宅需要は堅調であり、地価は上昇している。

(主な周辺市町の状況)

- 名取市 (住宅地+7.5% 商業地+9.4%)
- 富谷市 (住宅地+7.4% 商業地+4.9%)
- 利府町 (住宅地+9.0% 商業地+6.7%)
- 大和町 (住宅地+9.6% 商業地+1.1%)

【広島県広島市】 住宅地：1.4%上昇 (1.2%上昇) 商業地：4.0%上昇 (3.2%上昇)

- 住宅地については、中心部への接近性、生活利便性に優れた平地に位置する住環境が良好な地域や、郊外部の駅周辺及び大型商業施設周辺の生活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開発期待から、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となった。
- 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国内観光客の回復や、今後のインバウンドの回復期待感から、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% 商業地+1.5%)
- 府中町 (住宅地+3.3% 商業地+3.9%)
- 海田町 (住宅地+2.0% 商業地+2.1%)

【福岡県福岡市】 住宅地：8.2%上昇 (6.5%上昇) 商業地：11.2%上昇 (9.6%上昇)

- 住宅地については、戸建住宅の需要は堅調で、中心部と比較して割安感を残すエリアや中心部の希少性が高い高級住宅地では引き続き地価の上昇が継続している。また、市内のマンション販売が好調であることから、マンション用地の需要が旺盛で、取得競争が続いており、地価の上昇が継続している。
- 商業地については、天神地区や博多駅周辺では、ビルの建て替えを促す再開発プロジェクト「天神ビックバン」や「博多コネクティッド」が進行しており、繁華性の向上等から店舗・オフィス需要は堅調である。また、その周辺ではオフィス需要に加え、マンション需要との競合により、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の鉄道駅周辺等の利便性が良好な地域を中心に、需要は堅調であり、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、駅周辺ではマンション需要との競合、幹線道路沿いでは店舗や事業所等の需要に加え、物流施設需要も見られることから、地価の上昇が継続している。
- 大野城市の商業地は、市内に JR 鹿児島本線と西鉄天神大牟田線が横断しており、福岡市中心部へのアクセスに優れることから、駅周辺を中心にマンション需要との競合、幹線道路沿いでは店舗や事業所等の需要が旺盛で、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等から、地価の上昇が継続している。

(主な周辺市町の状況)

- 小郡市 (住宅地+10.1% 商業地+10.6%)
- 大野城市 (住宅地 +8.9% 商業地+12.2%)
- 古賀市 (住宅地+11.2% 商業地 +8.7%)
- 宇美町 (住宅地 +8.2% 商業地 +6.0%)
- 須恵町 (住宅地 +7.3% 商業地+10.3%)

(2) その他の市町村

**【北海道ニセコ町】 住宅地：10.9%上昇（6.7%上昇） 商業地：6.5%上昇（7.0%上昇）**

- 住宅地については、土地取引の中心はリゾートエリアであるが、市街地においても地元以外の業者や外国人による需要が堅調であり、地価の上昇が継続している。
- 商業地については、リゾートエリアのホテル等の需要や背後の住宅地の需要を反映して、地価の上昇が継続している。

**【北海道真狩村】 住宅地：14.2%上昇（8.2%上昇） 商業地：地点なし**

**【北海道留寿都村】 住宅地：14.5%上昇（9.3%上昇） 商業地：地点なし**

- 真狩村の住宅地については、倶知安町等と比較し、地価が割安であり、ニセコリゾートへのアクセスが容易なことから、別荘地や従業員向けアパート等の需要が堅調であり、地価の上昇が継続している。また、留寿都村においても、ニセコエリアからの需要に加え、ルスツリゾートの世界的認知度の高まりから、リゾート周辺で別荘用地等の開発が進められている等、地価の上昇が継続している。

**【北海道倶知安町】 住宅地：4.7%上昇（6.9%上昇） 商業地：7.1%上昇（8.4%上昇）**

- 住宅地については、新型コロナ収束を見据えて、リゾート関連施設の再開や停滞していた別荘、コンドミニアム、ホテル等の再開の回復により、市街地住宅や別荘地等の需要は堅調であり、地価の上昇が継続している。
- 商業地については、駅前通りや国道5号線沿いで、インフラ整備期待による先行投資が見られ、特に新幹線の新駅設置が予定されている駅前通りとその周辺の商店街では、飲食店舗等の新規投資が活発化等、倶知安町周辺の在住者や国内外からの需要が増加し、地価の上昇が継続している。

**【北海道帯広市】 住宅地：12.9%上昇（9.8%上昇） 商業地：9.3%上昇（4.4%上昇）**

**【北海道音更町】 住宅地：10.2%上昇（8.1%上昇） 商業地：10.4%上昇（5.2%上昇）**

**【北海道芽室町】 住宅地：15.0%上昇（5.0%上昇） 商業地：9.2%上昇（0.8%下落）**

- 帯広市の住宅地については、宅地供給不足により需給関係が逼迫した状況が継続し、市内の中で低廉な価格帯、小規模な区画割りの需要が増加し、地価の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開業計画や歓楽街の客足回復により、地価の上昇が継続している。
- 音更町及び芽室町の住宅地については、隣接する帯広市の地価上昇による宅地供給不足が強く影響し、地価が低廉な地域への住宅需要が増加し、地価の上昇が継続している。また、音更町の商業地については、国道241号の電線地中化事業が進んでおり、街並みが改善された期待感や背後の住宅需要を反映し地価の上昇が継続している。

**【岩手県盛岡市】 住宅地：3.2%上昇（1.4%上昇） 商業地：1.7%上昇（0.2%上昇）**

- 住宅地については、市中心部や、インフラ整備が進む盛岡南新都市地区の需要は堅調であり、地価の上昇が継続している。
- 商業地については、市中心部や盛岡駅前地区では店舗等需要が堅調であり、近隣商業地域や路線商業地域でも需要が回復傾向となったことから、地価は上昇が継続している。

**【長野県軽井沢町】 住宅地：9.3%上昇（7.6%上昇） 商業地：5.3%上昇（3.2%上昇）**

- 住宅地については、住環境に優れ、首都圏からアクセスが良好なため別荘地需要は根強く旺盛である。また、豊かな自然に恵まれ子育て環境が良好なことから首都圏からの移住ニーズも堅調であるが、供給不足であることから、地価の上昇が継続している。
- 商業地については、国内外の観光客が回復傾向にあり、新たな店舗需要も見られ、ホテルやマンション需要との競合により、地価の上昇が継続している。

**【沖縄県那覇市】 住宅地：3.3%上昇（1.1%上昇） 商業地：4.5%上昇（0.1%上昇）**

- 住宅地については、コロナ禍による観光業の停滞等による様子見感から、減少していた分譲住宅の着工件数は増加しており、高価格帯の中心部では需要の回復が見られるとともに、中心部と比較して割安感を残すエリアへの需要の波及が続いており、地価の上昇が継続している。
- 商業地については、コロナ禍で減少していた観光客の大幅な回復に伴い、観光客向けの店舗需要の回復が顕著で、景気回復による観光業を中心としたオフィス需要の回復も見られ、地価の上昇が継続している。

**【沖縄県宮古島市】 住宅地：17.7%上昇（10.9%上昇） 商業地：12.6%上昇（4.0%上昇）**

- 住宅地については、島外からの需要が継続し、地価が上昇傾向で推移する中、特に景観が良好な郊外部等では、島外者による取引が顕著で、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、大型リゾートホテル等の開業や開発進展に伴い、観光客向けの店舗等を中心に新規出店が見られる等、需要は堅調で、地価は高い上昇を見せている。