

## 7. 地方圏

※（ ）は前年変動率

### (1) 地方四市

【北海道札幌市】 住宅地：1.1% (2.9%) 商業地：4.6% (6.0%)

- 住宅地については、中央区及びその隣接区において利便性の高い住宅地の需要は堅調であり、上昇は継続しているものの、地価や建築費の上昇に加え、路線バス便の減少といった要因から、購買意欲の抑制が見られ、中央区周辺部では横ばい又は下落となった地点も見られた。特に清田区では約半数の地点が下落に転じたほか、手稲区においては全地点が横ばいとなったことから、全体として上昇幅は縮小した。
- 商業地については、インバウンドの増加による賑わいの向上から店舗・ホテル等の需要が堅調であり、オフィスについても空室率の低下や賃料の上昇によって収益性が向上している。一方で、地価や建築費の上昇に伴う再開発事業の遅れや事業計画の見直し、さらに路線商業地域における需要の弱まりが影響し、全体として上昇幅は縮小した。
- 札幌市周辺の市の住宅地については、共同住宅用地の需要は引き続き堅調であるものの、地価や建築費の上昇により住宅需要が弱まり、北広島市では横ばいとなる地点が増加したほか、一部には下落へ転じた地点も見られ、全体として上昇幅は縮小した。商業地についても、地価や建築費の上昇による影響がみられ、上昇幅が縮小した地点が散見されるなど、全体として上昇幅は縮小した。

(主な周辺市の状況)

恵庭市	住宅地	5.2% (5.2%)	商業地	7.5% (8.0%)
北広島市	住宅地	1.8% (2.2%)	商業地	12.3% (13.9%)

【宮城県仙台市】 住宅地：4.3% (6.3%) 商業地：7.8% (8.3%)

- 住宅地については、中心部の交通利便性や生活利便性が高い地域を中心に需要は引き続き堅調であるが、多くの地域で地価や建築費の上昇により住宅の買い控えが見られ、上昇は継続しているものの、全区で上昇幅が縮小した。特に外縁部の戸建住宅が多く存する地域では、横ばい又は下落に転じた地点が見られたことから、全体として上昇幅は縮小した。
- 商業地については、中心部での店舗・ホテル等の需要は引き続き堅調であり、オフィスについても空室率の低下や賃料上昇により収益性が向上していることから、上昇は継続しているものの、地価や建築費の上昇から開発に慎重姿勢が見られ、全体として上昇幅は縮小した。
- 仙台市周辺の市町の住宅地については、生活利便性が良好なエリアを中心に住宅需要が引き続き堅調であるが、価格水準が仙台市に近づいていることに伴い、地価の割安感が弱まり、多くの地点で上昇幅が縮小した。商業地では、幹線道路沿いの店舗需要が堅調であり、地価上昇が継続している。

(主な周辺市町の状況)

名取市	住宅地	4.6% (5.5%)	商業地	8.5% (8.2%)
岩沼市	住宅地	4.3% (5.7%)	商業地	7.1% (7.9%)
富谷市	住宅地	3.0% (6.8%)	商業地	4.0% (4.8%)
大和町	住宅地	4.3% (6.3%)	商業地	5.8% (7.2%)

**【広島県広島市】** 住宅地：2.7% (2.4%) 商業地：5.2% (4.6%)

- 住宅地については、市内中心部から距離のある丘陵部に存する住宅地域は引き続き下落傾向にあるが、交通利便性や生活利便性が高い地域、値頃感のある近郊の住宅地域の需要が堅調で、地価上昇が継続している。
- 商業地については、広島駅の駅ビル開業や南口広場整備の進展、さらに広島電鉄駅前大橋ルートの開通に伴う利便性および賑わいの向上により、地価上昇が継続している。加えて、八丁堀・紙屋町周辺における再開発への期待感も相まって、商業地の地価は上昇基調にある。
- 広島市周辺の市町では、交通利便性や生活利便性が良好な住宅地域の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線、土産店や飲食店が建ち並ぶ観光地の商業地域を中心に需要が高まっており、住宅地、商業地ともに地価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	1.1%	(1.0%)	商業地	2.3%	(1.9%)
廿日市市	住宅地	1.8%	(1.6%)	商業地	4.3%	(2.9%)
府中町	住宅地	4.8%	(4.5%)	商業地	5.4%	(5.8%)

**【福岡県福岡市】** 住宅地：7.0% (9.0%) 商業地：9.0% (11.3%)

- 住宅地については、鉄道沿線の利便性の高い地域や富裕層向けの高額マンションの販売が見込まれる地域では、住宅需要が堅調であり、高い地価上昇が継続している。一方で、地価や建築費の上昇により多くの地域で売れ行き鈍化がみられ、これらの影響により全体としての上昇幅は縮小した。
- 商業地については、外国人を含む観光客数の増加により百貨店売上やホテル稼働率が好調であるほか、天神地区や博多駅前での再開発によりオフィス供給が進み、賃料も上昇傾向にあることから収益性が高まり、地価上昇が継続している。しかし、地価や建築費の上昇の影響により、上昇幅は縮小した。
- 福岡市周辺の市では、JR 筑肥線、JR 鹿児島本線、西鉄天神大牟田線沿線における福岡市中心部との連携に優れた利便性の高い地域の住宅需要が堅調であり、駅周辺の商業地においてもマンション需要との競合が見られる地域では需要が堅調で、住宅地・商業地ともに地価の上昇は継続しているものの、地価や建築費の上昇の影響により割安感が薄れている地域では、上昇幅は縮小した。

(主な周辺市の状況)

大野城市	住宅地	5.6%	(7.9%)	商業地	6.9%	(8.5%)
太宰府市	住宅地	5.0%	(5.8%)	商業地	10.1%	(11.8%)
古賀市	住宅地	4.9%	(10.0%)	商業地	5.1%	(14.8%)
糸島市	住宅地	5.2%	(4.9%)	商業地	9.2%	(10.5%)

## (2) その他の市町村

**【秋田県秋田市】** 住宅地：2.0%（1.8%） 商業地：3.2%（2.5%）

- 住宅地については、外縁部では人口減少や中心部への人口流出が続いていることから住宅需要は依然として弱い状況にあるが、中心部における堅調な住宅需要が周辺部にも波及し、上昇幅が拡大した。
- 商業地については、秋田駅前地区において大型文化施設の利用率が引き続き高い水準で推移しているほか、広小路を歩行者天国とするイベントが定期的に行われるなど、人流回復が見られる。これらを背景に、店舗やホテルに対する需要は堅調に推移している。また、マンション需要との競合も見られ、上昇幅が拡大した。

**【佐賀県佐賀市】** 住宅地：4.6%（3.5%） 商業地：10.9%（9.0%）

- 住宅地については、中心部では利便性や生活環境の良さが評価され、住宅需要が引き続き堅調に推移している。特に、人気校区や区画整理により住環境が整った地域では、購入の引き合いが増えている。これらの地域では供給が限定的であることから土地の希少性が高まり、上昇幅が拡大した。
- 商業地については、佐賀駅周辺や幹線道路沿いで、県外からの投資やマンション開発など多様な需要が競合する一方、供給は限られている。SAGA アリーナでのイベント開催によりホテルの稼働が回復し、佐賀駅前広場の整備や高架下の商業施設開業により賑わいが見られる。また、歓楽街では客足の回復や新規出店が進んでいる。これらを背景に、商業地の需要は堅調に推移し、上昇幅が拡大した。

**【沖縄県那覇市】** 住宅地：5.3%（5.9%） 商業地：7.1%（6.8%）

- 住宅地については、中心部や那覇新都心の住環境や生活利便性に優れた地域では、県外からの移住者を中心とした需要が堅調に推移しており、その影響は割安感のある郊外部にも波及している。一方で、建築費の上昇により住宅取得を控える動きもみられ、上昇幅は縮小した。
- 商業地については、大型クルーズ船の寄港数の増加に加え、国際線の増便や新規就航によりインバウンドが大きく伸びており、国際通りでは来訪者数が増加し、活気を呈している。これらを背景に、店舗需要に加え、ホテル需要も堅調に推移している。一方、中心部の良好な立地における供給は限られているため、需給が逼迫している地域もみられる。これらの状況を反映し、上昇幅が拡大した。