

7. 地方圏

※（ ）は前年変動率

(1) 地方四市

【北海道札幌市】 住宅地：0.7% (1.4%) 商業地：5.0% (5.5%)

- 住宅地については、中央区及びその隣接区の利便性に優れた住宅地では需要が堅調であり、上昇は継続しているものの、地価や建築費の上昇に加え、路線バス便の減少による購買意欲の低下から、外縁部では横ばい又は下落となる地点が増加した。特に清田区では半数近くの地点が下落に転じたことから、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を背景に、店舗・ホテル等の需要が堅調であり、オフィスについても拡張移転等による成約が見られ、賃料の上昇に伴い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に加え、商業集積の弱い路線商業地域において需要の鈍化が見られたことから、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、共同住宅用地需要が堅調であるものの、地価や建築費の上昇を背景に住宅取得需要には弱さが見られ、横ばい又は下落となる地点が増加したことから、全体として上昇幅は縮小した。商業地についても、地価や建築費の上昇の影響により、上昇幅が縮小した地点や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。

(主な周辺市の状況)

恵庭市	住宅地	5.7% (6.1%)	商業地	6.2% (5.6%)
北広島市	住宅地	1.3% (1.6%)	商業地	9.4% (10.0%)

【宮城県仙台市】 住宅地：2.5% (5.1%) 商業地：5.8% (7.6%)

- 住宅地については、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、生活利便性に優れたエリアを中心に住宅需要が引き続き堅調であるものの、価格水準が仙台市に近づいたことで地価の割安感が薄れ、多くの地点で上昇幅が縮小した。商業地については、堅調な需要を背景に上昇が継続しているものの、近年の地価上昇に加え、建築費の上昇により新規開発への慎重姿勢が見られたことから、上昇幅は縮小した。

(主な周辺市町の状況)

名取市	住宅地	3.8% (4.8%)	商業地	6.4% (9.9%)
多賀城市	住宅地	5.8% (6.8%)	商業地	2.9% (4.8%)
富谷市	住宅地	1.6% (4.0%)	商業地	2.2% (6.2%)
利府町	住宅地	5.5% (9.2%)	商業地	6.2% (7.6%)

【広島県広島市】 住宅地：1.8%（1.8%） 商業地：4.0%（4.2%）

- 住宅地については、市内中心部から距離のある丘陵部の住宅地域や農家集落地域では引き続き下落傾向にある。一方、地価や建築費の上昇の影響は見られるものの、交通利便性や生活利便性の高い地域、値頃感のある中心部近郊の住宅地域では、堅調な住宅需要を背景に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、広島電鉄駅前大橋ルートの開通に伴う利便性及び賑わいの向上に加え、観光客の増加を背景とした堅調なホテル需要により、地価上昇が継続している。一方で、地価や建築費の上昇の影響から、上昇幅は縮小した。
- 広島市周辺の市町では、交通利便性や生活利便性に優れた住宅地の需要が引き続き堅調であり、商業地についても、駅周辺や大型商業施設周辺、幹線道路沿線、観光地の商業地域を中心に需要が底堅く、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	0.4%（0.1%）	商業地	1.3%（1.0%）
廿日市市	住宅地	1.8%（1.9%）	商業地	1.8%（1.6%）
府中町	住宅地	6.0%（5.8%）	商業地	6.1%（6.1%）

【福岡県福岡市】 住宅地：5.5%（7.2%） 商業地：8.1%（10.2%）

- 住宅地については、鉄道沿線の交通利便性の高い地域や富裕層向けの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住宅取得に慎重な動きが見られ、多くの地域で需要の落ち着きが見られることから、全体として上昇幅は縮小した。
- 商業地については、外国人を含む観光客数の増加を背景に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における再開発に伴うオフィス供給の進展により、賃料は上昇傾向を維持しており、空室率の低下も相まって地価上昇が継続している。一方で、近年の地価上昇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、福岡市中心部への交通利便性に優れた鉄道沿線の地域において住宅需要が堅調であり、駅周辺の商業地についても、マンション用地需要との競合が見られる地域を中心に需要が底堅いことから、住宅地・商業地ともに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割安感が薄れていることから、上昇幅は縮小した。

（主な周辺市の状況）

大野城市	住宅地	4.0%（6.2%）	商業地	8.8%（11.8%）
太宰府市	住宅地	3.3%（4.6%）	商業地	7.1%（8.8%）
古賀市	住宅地	3.4%（4.2%）	商業地	2.1%（9.4%）
糸島市	住宅地	4.3%（5.7%）	商業地	6.9%（10.3%）

（２）その他の市町村

【群馬県前橋市】 住宅地：0.0%（▲0.2%） 商業地：0.5%（0.3%）

- 住宅地については、中心市街地や生活利便性及び居住環境に優れた郊外住宅地で堅調な需要が見られるほか、建築費上昇の影響により割安感のある外周部への需要も増加しており、平成５年から３３年続いた下落から横ばいに転じた。
- 商業地については、前橋駅周辺におけるマンション開発による居住人口の増加や中心市街地における再開発事業の進展に伴う利便性及び賑わいの向上への期待を背景として、店舗需要が堅調に推移しており、上昇幅が拡大した。

【徳島県徳島市】 住宅地：0.1%（0.0%） 商業地：0.6%（0.3%）

- 住宅地については、郊外部では下落や横ばいの地点が見られるものの、文教地区として富裕層から高い人気を集める渭北地区などの市内中心部における堅調な住宅需要を背景に、上昇幅が拡大した地点が全体を牽引し、令和元年以来７年ぶりに上昇に転じた。
- 商業地については、徳島駅前などの中心市街地では観光やビジネスによる人流増加を背景とした堅調な店舗需要に加え、市街地再開発事業の進捗による利便性や賑わいの向上への期待感から上昇幅が拡大した地点が全体を牽引し、上昇幅が拡大した。

【沖縄県那覇市】 住宅地：5.3%（4.9%） 商業地：6.7%（6.8%）

- 住宅地については、地価や建築費の上昇による影響が一部で見られるものの、住環境や生活利便性に優れる中心部では県外からの移住者を含む住宅需要が堅調で、上昇幅が拡大した。
- 商業地については、インバウンドを含めた観光客数が過去最高を記録する中で、国際通り周辺の商業地における店舗・ホテル需要が堅調な一方、郊外部を中心に地価や建築費の上昇による影響が見られ、上昇幅は縮小した。