

地方圏

(1) 地方四市

【北海道札幌市】 住宅地：4.3%上昇（7.1%上昇） 商業地：2.9%上昇（10.2%上昇）

- 住宅地については、鉄道駅徒歩圏の利便性が高い地域を中心に引き続き需要が堅調である。中央区及びその隣接区では住環境の良い高級住宅地の需要が堅調であることに加え、相対的な割安感のある手稲区・厚別区などの周辺区にも戸建住宅を中心に需要の広がりが見られる。
- 商業地については、オフィス需要が堅調で空室率の水準が低い状態が続いており、中心となる札幌駅南口ビジネス街周辺に加え、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の地域などでも、再開発計画の進展とともに底堅い需要がある。一方、すすきの地区では、店舗の休業などにより収益性が低下しており、前年の大幅な上昇から下落に転じた地点が見られる。
- なお、札幌市周辺の北広島市、恵庭市、石狩市、江別市、千歳市等においても、相対的な割安感から住宅地、商業地ともに需要は堅調であり、地価が上昇している。

【宮城県仙台市】 住宅地：2.0%上昇（5.7%上昇） 商業地：2.8%上昇（10.9%上昇）

- 住宅地については、仙台駅周辺及び鉄道駅徒歩圏を中心に、住環境が良好な地域や生活利便性の高い地域において引き続き需要が堅調である。
- 商業地については、コロナ禍において店舗、ホテル需要が減少しているが、オフィス需要は堅調に推移している。再開発が行われている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る。
- なお、仙台市周辺の名取市、岩沼市、富谷市等においても、住宅地、商業地とも需要は堅調であり、地価が上昇している。

【広島県広島市】 住宅地：0.4%上昇（3.1%上昇） 商業地：0.4%下落（7.7%上昇）

- 住宅地については、市中心部への接近性に優れ住環境が良好な平坦地や、郊外型大型店舗周辺の生活利便性が高い地域において引き続き需要が堅調である。
- 商業地については、広島駅周辺では、北口の開発による拠点性の向上と南口の再開発による発展への期待から需要が強まっている。中心商業地である八丁堀・紙屋町及びその周辺では、外国人観光客等を見込んだ店舗、ホテル需要は減退している。
- なお、広島市周辺の海田町、府中町は住宅地、商業地ともに需要は堅調であり、地価が上昇している。

【福岡県福岡市】 住宅地：3.3%上昇（6.8%上昇） 商業地：6.6%上昇（16.5%上昇）

- 住宅地については、顕著な人口増加を背景に、鉄道駅徒歩圏の利便性が高い地域を中心に引き続き需要が堅調である。また、駅から距離はあるが相対的な割安感のある地域へと需要が波及している。
- 商業地については、規制緩和によりビルの建替えを誘導し新たな空間と雇用を創出する「天神ビッグバン」プロジェクトが進展する天神地区や、地下鉄七隈線の延伸（令和4年度を予定）や博多駅の賑わいと活力を周辺へつなげていくプロジェクト「博多コネクティッド」が打ち出され、一層の繁華性向上が期待される博多地区を中心とする地域では、主にオフィス需要により地価が引き続き上昇している。ただし、相対的に割高感が生じた地点については、上昇率が緩やかになっている。一方で、中心部周縁に位置し相対的に割安感がある地域では、居住利便性の高さから賃貸マンション需要が増加し、地価が上昇している。また、郊外部では背後人口の増加等による店舗需要が堅調であり、地価が上昇している。
- なお、福岡市周辺の小郡市、筑紫野市、春日市、大野城市、太宰府市、古賀市、福津市、糸島市、宇美町、篠栗町、志免町、粕屋町等においても、住宅地、商業地ともに需要は堅調であり、地価が上昇している。

(2) その他の県庁所在地 ※住宅地・商業地とも上昇の県庁所在地について記載。

三大都市圏及び地方四市を除く 34 の県庁所在地の地価動向は、住宅地については、11 市が上昇 (20 市)、4 市が横ばい (1 市)、19 市が下落 (13 市) となった。商業地については、10 市が上昇 (27 市)、1 市が横ばい (1 市)、23 市が下落 (6 市) となった。

【山形県山形市】 住宅地：2.5%上昇 (3.1%上昇) 商業地：1.0%上昇 (1.6%上昇)

- 住宅地については、市中心部や郊外部で商業施設等に近く利便性の高い地域の需要は堅調であり、また、中・小規模の分譲地が中心で供給量も少ないことから、上昇が継続している。
※地方四市以外の県庁所在地で住宅地の地価上昇率 1 位。
- 商業地については、マンション需要が堅調である。また、中心商業地近郊や郊外部の路線商業地域においても需要が引き続き堅調であり、上昇が継続している。

【福島県福島市】 住宅地：0.7%上昇 (1.7%上昇) 商業地：0.2%上昇 (2.1%上昇)

- 住宅地については、市街地中心部や大森地区等の人気の高い地域を中心に需要は安定的に推移しており、上昇が継続している。
- 商業地については、福島駅西口や郊外部の路線商業地域では需要が堅調であり、上昇が継続している。

【栃木県宇都宮市】 住宅地：0.1%上昇 (0.4%上昇) 商業地：0.2%上昇 (0.9%上昇)

- 住宅地については、宇都宮駅東側で LRT (次世代型路面電車) 事業や公共・民間施設の整備が進捗中で、利便性、住環境の良好な地域では需要が強く、上昇が継続している。
- 商業地については、宇都宮駅東口の駅前開発により利便性や繁華性の向上が期待され、周辺の商業地域ではマンションなどの需要が強く、上昇が継続している。

【山口県山口市】 住宅地：0.4%上昇 (0.5%上昇) 商業地：0.1%上昇 (0.4%上昇)

- 住宅地については、新山口駅周辺の利便性の高い地域や旧市内中心部の選好性の強い地域では需要が堅調であり、上昇が継続している。
- 商業地については、新山口駅周辺や県庁周辺ではマンションなどの需要が底堅く、また、新山口駅北口では再開発事業も進捗しており、上昇が継続している。

【佐賀県佐賀市】 住宅地：0.7%上昇 (1.4%上昇) 商業地：1.7%上昇 (3.2%上昇)

- 住宅地については、市内中心部や人気校区、街路条件など住環境の良い地域では、供給も少なく、上昇が継続している。
- 商業地については、佐賀駅周辺ではマンション等多様な需要が競合する中で供給が限定的であることから価格は強含みであり、上昇が継続している。
※地方四市以外の県庁所在地で商業地の地価上昇率 1 位。

【熊本県熊本市】 住宅地：0.7%上昇 (1.5%上昇) 商業地：0.8%上昇 (6.3%上昇)

- 住宅地については、品等に優れ居住環境が良好な高級住宅地域や利便性が高い住宅地では安定的な需要が見られ、上昇が継続している。
- 商業地については、熊本駅周辺で駅ビルや駅前広場の整備等による発展への期待感から店舗・マンション等の需要が見られるほか、郊外の沿道型商業地で店舗需要があり、上昇が継続している。

【大分県大分市】 住宅地：1.6%上昇 (2.4%上昇) 商業地：0.6%上昇 (2.1%上昇)

- 住宅地については、郊外のうち中心市街地への接近性は劣るものの優れた住環境と相対的な割安感から選好性が高まっている地域で上昇が継続している。
- 商業地については、郊外の背後人口が増加し収益性の高まっている地域を中心に店舗需要が見られ、上昇が継続している。

(3) その他の市町村

【北海道帯広市】 住宅地：4.1%上昇(2.9%上昇) 商業地：1.2%上昇(0.3%上昇)

- 住宅地については、道東の中心都市として周辺市町村からの人口流出の受け皿となっており、住宅需要が増大し、地価が上昇している。
- 商業地についても、堅調な住宅需要を背景に生活必需品等の店舗需要がある一方で底値感があり、地価が上昇している。

【岩手県紫波郡矢巾町】 住宅地：3.4%上昇(2.9%上昇) 商業地：2.8%上昇(4.6%上昇)

- 住宅地については、大学病院及び関連施設が盛岡市から移転したことに伴う、旺盛な住宅需要に対して供給が限定的なため、地価が上昇している。
- 商業地については、医療関連の事務所や飲食店等の新規出店需要が堅調で、上昇が継続している。

【山形県東根市】 住宅地：1.5%上昇(1.5%上昇) 商業地：1.9%上昇(1.0%上昇)

- 住宅地については、中・小規模の分譲地の供給量は多いが、世帯数の増加率も高く、住宅需要は堅調であり、地価が上昇している。
- 商業地については、大型商業施設が立地する集客力の高い新興商業地域では店舗需要は堅調であり、供給量も少ないことから、地価が上昇している。