

## 7. 地方圏

※（ ）は前年変動率

### (1) 地方四市

【北海道札幌市】 住宅地：6.1%上昇（6.1%上昇） 商業地：6.6%上昇（11.0%上昇）

- 住宅地については、鉄道駅徒歩圏の利便性が良好な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に加え、相対的に割安感のある手稲区などの周辺区にも住宅需要の広がりが見られる。
- 商業地については、札幌駅周辺においてオフィス等の需要が堅調であり、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の地域でも再開発への期待から需要が強まっている。大通・すすきの地区では、インバウンド等を見込んだ店舗・ホテル用地需要は減退している。
- 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、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：3.7%上昇（6.0%上昇） 商業地：6.9%上昇（10.5%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引き続き需要が堅調である。太白区では、長町駅周辺など土地区画整理事業が行われ良好な住環境が形成された地域で高い上昇を示した地点が見られる。
- 商業地については、店舗・オフィス需要に加え、マンション用地の需要も引き続き堅調である。仙台駅周辺では「せんだい都心再構築プロジェクト」が始動し、助成制度の活用や容積率緩和による老朽建築物の建替えと企業立地の促進が期待される駅西側をはじめ、周辺整備が進む駅東側、東北大学農学部跡地の再開発が進展する駅北側においても商業地の需要が堅調である。
- なお、仙台市周辺の名取市においても、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。

【広島県広島市】 住宅地：0.8%上昇（2.2%上昇） 商業地：2.8%上昇（5.7%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需要は堅調である。
- 商業地については、中心商業地である八丁堀・紙屋町及びその周辺では、容積率緩和を可能とする地区計画の運用開始（平成30年2月）及び都市再生緊急整備地域指定（平成30年10月）による再開発への期待を背景に、オフィス・店舗需要が堅調である。広島駅周辺においては、駅南側での大型商業施設の開業、南北自由通路及び駅ビルの整備、駅北側の再開発の進捗等による回遊性・繁華性の高まりを受け、需要が強まっている。
- なお、広島市周辺の海田町、府中町においても、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。

【福岡県福岡市】 住宅地：3.5%上昇（5.3%上昇） 商業地：7.5%上昇（12.8%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良好な地域を中心に引き続き需要が堅調であり、特に、天神地区・博多地区へのアクセスに優れた地域でのマンション用地に対する需要が強い。
- 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に、オフィス・店舗等の需要が競合し、高い上昇率を示している。
- なお、福岡市周辺の筑紫野市、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

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、12 市が上昇（17 市）、2 市が横ばい（1 市）、20 市が下落（16 市）となった。商業地については、14 市が上昇（24 市）、横ばいなし（1 市）、20 市が下落（9 市）となった。

**【岩手県盛岡市】** 住宅地：0.4%上昇（0.7%上昇） 商業地：0.4%上昇（0.8%上昇）

- 住宅地については、市中心部周辺や市南部の盛岡南新都心地区において需要は堅調で上昇が継続している。
- 商業地については、盛岡駅周辺は発展傾向が高まっており、県外資本等による投資が進んでいる。

**【秋田県秋田市】** 住宅地：0.1%上昇（0.0%） 商業地：0.2%上昇（0.2%上昇）

- 住宅地については、区画整然として住環境の良好な秋田駅東側や利便性に優れる官庁街周辺での需要が堅調であり、20 年ぶりの上昇となった。
- 商業地については、秋田駅周辺の官民一体となった複数の再開発の進展や、中心部幹線道路沿いでの店舗需要の高まりを背景に、上昇傾向が続いている。

**【山形県山形市】** 住宅地：2.8%上昇（3.0%上昇） 商業地：0.8%上昇（1.0%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が多く、また、小中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。
- 商業地については、中心商業地に隣接する既成商業地域で、都市計画道路の拡幅工事や市街地再開発事業の進捗もあり、マンション用地需要が堅調であり、上昇が継続している。

**【福島県福島市】** 住宅地：0.6%上昇（1.2%上昇） 商業地：0.4%上昇（1.8%上昇）

- 住宅地については、供給の少ない市街地中心部や大森等の人気の高い地域を中心に需要は安定的に推移し、上昇が継続している。
- 商業地については、福島駅東口で福島医大の新学部建設が進捗し、市街地再開発事業も動き出したことから地域活性化に大きな期待が持たれており、上昇が継続している。

**【富山県富山市】** 住宅地：0.1%上昇（0.6%上昇） 商業地：0.4%上昇（1.0%上昇）

- 住宅地については、富山駅では令和元年 10 月に南北自由通路が開通し、令和 2 年 3 月には路面電車の南北接続が完了したことにより駅利用者の利便性が高まり、駅から徒歩圏内にあるエリアでは需要が高く、上昇が継続している。
- 商業地については、富山駅周辺の開発により利便性が向上し、徒歩圏内の商業地域では店舗やマンションなどの需要が高く、上昇が継続している。

**【岡山県岡山市】** 住宅地：0.3%上昇（0.6%上昇） 商業地：1.1%上昇（2.1%上昇）

- 住宅地については、中心部の利便性の高い地域や地縁的選好性の強い地域では需要が堅調であり、上昇基調が継続している。
- 商業地については、岡山駅周辺の中心商業地ではオフィス、店舗の需要が底堅く、上昇が継続している。

**【佐賀県佐賀市】** 住宅地：0.5%上昇（0.8%上昇） 商業地：0.9%上昇（1.7%上昇）

- 住宅地については、市内中心部や人気校区、近年区画整理された住環境に優れた地域では需要は堅調であり、供給も少なく価格は強含みであり、上昇が継続している。
- 商業地については、佐賀駅周辺では多様なニーズが競合する中で供給が限定的であることから価格も強含みであり、上昇が継続している。

**【熊本県熊本市】** 住宅地：0.7%上昇（1.3%上昇） 商業地：2.1%上昇（5.9%上昇）

- 住宅地については、品等が高く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、令和元年9月に中心部で再開発ビル「サクラマチ クマモト」の開業により、近接するアーケード街とあわせた当該地域の回遊性・繁華性の向上の期待から店舗・ホテル等の需要が見られ、上昇が継続しているものの上昇幅が縮小した。

**【大分県大分市】** 住宅地：2.0%上昇（1.7%上昇） 商業地：0.4%上昇（1.3%上昇）

- 住宅地については、市南部の丘陵地には多くの大規模住宅団地が存し、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おり、上昇が継続している。
- 商業地については、繁華性や収益性の優る商業地では集客力等への期待が高く、希少性から需要は底堅く、上昇が継続している。

**【沖縄県那覇市】** 住宅地：6.8%上昇（14.8%上昇） 商業地：10.2%上昇（25.2%上昇）

- 住宅地については、公共施設や商業施設が集積し住環境に優れる新都心地区や市中心部は引き続き需要が強いものの、価格帯が高値になったことで上昇傾向が鈍化し、低価格帯の隣接・近接する市町村へ住宅地需要が波及している。
- 商業地については、インバウンドを含めた観光客の増加によって活況となっていた国際通り等の中心市街地は、新型コロナウイルス感染症の流行により閉店したままの店舗が見られ、また県外資本による沖縄進出も様子見傾向が増え、不動産市場は一時停止の状況になり、上昇幅が縮小となった。

### (3) その他の市町村

【北海道帯広市】 住宅地は 3.3%上昇(2.7%上昇) 商業地は 0.7%上昇(0.6%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、需要が増大し、地価が上昇している。
- 商業地については、底値感から国道 38 号沿いの事業用地の需要が高まっており、地価が上昇している。

【岩手県紫波郡矢巾町】 住宅地は 4.2%上昇(4.1%上昇) 商業地は 2.1%上昇(4.6%上昇)

- 住宅地については、矢幅駅前や周辺道路等の整備に加え、大学病院及び関連施設が盛岡市から移転したことに伴い、住宅需要が堅調で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、上昇幅が縮小したが上昇が継続している。

【沖縄県宮古島市】 住宅地：10.8%上昇(2.6%上昇) 商業地：31.5%上昇(7.4%上昇)

- 住宅地については、観光客の増加によるホテル等の観光関連施設の投資増大や自衛隊基地を始めとする公共施設の整備等によってホテル従業員や建設作業員等の住宅需要が令和 2 年 2 月頃まで続き、市街地から遠い既成集落でも幹線道路沿い等で高水準の取引が散見され、地価水準に対する認識が変化したことから、上昇幅が拡大している。
- 商業地については、観光客や建設作業員等の増加を背景に、市街地では店舗やビジネスホテル等の商業用途の不動産需要は底堅く、上昇幅が拡大している。

※地価上昇率(住宅地)全国 1、4、10 位。地価上昇率(商業地)全国 1、5、6 位。

【沖縄県中頭郡西原町】 住宅地：11.0%上昇(6.2%上昇) 商業地：7.3%上昇(5.5%上昇)

- 住宅地については、隣接する中城村なかぐすくそんの地価上昇の影響もあって、相対的な割安感から住宅需要は堅調である。町内の区画整然としたエリアでは選好性が高く、上昇幅が拡大している。
- 商業地については、繁華性の高いエリアでは土地区画整理事業や県道整備が進捗中であり、また幹線街路沿いで一定の店舗需要が見込まれ、上昇幅が拡大している。