不動産鑑定士の目で地方四市の動向を見る。

福岡　都心部へのアクセスに優れる地域での住宅需要は従来から力強く、優良なマンション用地には需要が競合する傾向が顕著で、地価は上昇している。福岡では、現在進行する「天神ビッグバン」、「博多コネクティッド」といった再開発への取り組みに寄せられる期待が大きく、都心部のオフィスやマンション等の需要が増大し、地下鉄新駅の開設が予定される地域においても利便性の向上が期待され、地価の上昇が見られる。また、福岡市を中心とする福岡都市圏だけではなく、広域的に地価上昇が確認されている。

広島　の中心市街地に近接する平坦地は住環境に優れ、根強い住宅需要に支えられている。また、郊外型大型ショッピングセンター周辺で生活利便性に富んだエリアでも、高い住宅需要によって地価が上昇している。他方、商業地では、広島駅北口・南口の再開発による都市の発展可能性が期待を集め、地価上昇が見られている。商業中心である八丁堀・紙屋町エリアでも人通りに回復が認められ、需要が持ち直しつつある。さらに、広島市周辺の海田町、府中町、東広島市でも同様に、堅調な土地需要が地価を押し上げている。

仙台　市では、東北エリアの中枢として都市機能が拡大。仙台駅周辺をはじめ都心部や郊外部において、住環境や利便性に恵まれた地域で住宅需要が底堅く、住宅地価格は継続して上昇している。また、商業地では、オフィス需要が高水準で推移しており、注目度の高い仙台駅周辺や東北大学農学部跡地等を中心に、中心商業地の地価が上昇を示している。この傾向は仙台市の外縁部にある名取市、富谷市、大和町等においても確認され、住宅地、商業地ともに需要が堅調で、広範囲にわたって地価の上昇が見られている。

札幌　市中心部とその周辺部でのマンション需要に支えられ、旺盛な住宅需要が住宅地価格の上昇を牽引している。一方、商業地では、オフィス需要が堅調で空室率は低水準で推移している。また、新幹線延伸等により予定される再開発計画への期待から、札幌駅周辺を中心として地価の上昇が継続している。さらに、人口集中が進む札幌市から、割安感のある周辺各市への住宅需要の広がりが見られ、ボールパーク建設に沸く北広島市を始めとして、広域的な範囲で地価上昇が確認されている。

地価公示：地価変動率の経年推移（住宅地）／参照元：国土交通省ホームページ

不動産鑑定士が見極める地価への影響　―多極集中と都市機能拡充―

不動産鑑定士による地価公示や地価調査によれば、コロナ禍以前、日本の地価は全国平均で上昇を継続していたが、その中でも特に高い上昇率を示していたのが地方四市だ。コロナ禍で全国平均が下落に転じた際も、地方四市では、上昇率は縮小したものの上昇自体は維持し、その土地需要の底堅さを示した。そして、コロナ禍による不動産市場への影響が徐々に緩和されつつある現在、地方四市では引き続き全国平均や三大都市圏を上回る地価上昇率を見せている。各地方の中核的役割を担うこれらの都市は、インフラや交通網が整い、従来から交通利便性や生活環境に恵まれている。さらに近年、中心市街地において大規模な再開発が進行または予定されており、都市機能の大幅な更新が期待されることから、人口や投資を誘引する力がより強化され、そこに力強い不動産需要が生まれ、地価上昇を牽引している。

人口減少や環境配慮など、様々な社会的要因に適応して、国土のあり方は変貌を続ける中、地方四市の都市機能拡充は、三大都市圏に限らない「多極集中」の流れに合致する。地方圏における都市の発展と、不動産市況の今後の動向に注目が集まる現在も、日本全国の不動産鑑定士が地価への影響を見極めている。

公益社団法人
日本不動産鑑定士協会連合会
Japan Association of Real Estate Appraisers

日本不動産鑑定士協会連合会
公認キャラクター
不動産鑑定士の認知を目的として
各地のイベントに登場しています。

土地月間（10月）に合わせ、全国で不動産に関する無料相談を行います。詳しくは、本会ホームページにてご案内しています。
https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/

日本経済新聞　朝刊第二部　全国版　全15段　2022年9月21日掲載