

価格形成要因等の概要

(平成 25 年地価公示)

(広島県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 東日本大震災以降からの景気持ち直し等により、平均変動率は下落幅が縮小(△3.1%→△2.6%)。広島市も同傾向(△2.1%→△1.5%)。他の市町は呉市・大竹市・府中町等9市4町で下落幅縮小、三原市・府中市・三次市・江田島市の4市で下落幅やや拡大、北広島町・世羅町の2町は昨年同様の下落率。 <p>②県庁所在地(広島市)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 中区 (△1.2%→△0.5%) 都心部エリアではマンション用地、周辺部では戸建用地に対する需要は根強い。 東区 (△1.9%→△1.3%) 利便性の高い平坦部の住宅地には相応の需要がある。 南区 (△1.7%→△0.9%) 利便性の優れる宇品地区等の平坦部住宅地に対する需要は比較的堅調。 西区 (△2.2%→△1.3%) 需要者の強い利便性志向が続く、総じて立地環境による格差が大きい。 安佐南区 (△1.5%→△1.0%) アストラムライン沿いは人気が高い。新興住宅団地(春日野・こころ)の分譲は順調。 安佐北区 (△2.6%→△2.2%) 可部地区中心部周辺の平地地域は堅調、高台の住宅団地は苦戦。 安芸区 (△2.8%→△2.2%) 駅に近い平坦住宅地の需要は根強く、古い団地は極端に需要は弱い。 佐伯区 (△3.0%→△1.9%) 市街地中心部周辺の住宅地の需要は根強いが、郊外団地では下落が続いている。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 福山市 (△3.2%→△3.0%) 中心部周辺(川口町・多治米町・曙町・蔵王町等)の需要はあるがやや下落。 呉市 (△5.7%→△4.3%) 生活利便性の良好な住宅地の需要はやや増大、川尻・安浦・島嶼部では大幅な下落。 東広島市 (△3.4%→△3.5%) 市内経済の不振などにより下落基調にあるが、開発著しい寺家地区の需要は旺盛。 尾道市 (△4.1%→△4.0%) 基幹産業である造船業の不振等により雇用が減り、住宅の需要が減少。 廿日市市 (△3.8%→△3.2%) 中心部周辺では下落幅縮減、郊外住宅団地(四季が丘・宮園を除く)は下落拡大。 三原市 (△4.8%→△5.0%) 地域経済の低迷・人口減少・少子高齢化等の影響により、地価の下落が続いている。 <p>④その他の特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> (安佐南-30: 祇園5丁目2.0%)・(安佐南-32: 川内2丁目1.0%)・(安佐南-6: 大町東3丁目0.8%)・(安佐南-21: 祇園2丁目0.8%)いずれも安佐南区アストラムライン沿線に存し、大型商業施設の出店等を契機に宅地の需要は増大地価は堅調に推移。 (広島南-12: 宇品東7丁目 0.6%) 周辺地域は街路整備・商業施設オープン等により、需要が増大している。 (江田島-1、-2、-3、-4: △10.5%～△7.7%) 地域経済が低迷し過疎化・高齢化が進行しており、下落幅大。 (三原-9 △9.1%) 高台の住宅団地で、周辺地区の区画整理による相対的地位の低下から、下落傾向。 (廿日市-18 △9.0%) 島嶼部である宮島町の小集落で、特に際立った要因もなく衰退基調。 (呉-5 △8.2%) 上平原町の接近性の劣る高台の住宅団地で、需要は限定的であり下落が続いている。 (呉-7 △8.0%) 吉浦地区の道路事情の劣る既存住宅地で、需要は弱く下落幅は大きい。 (東広島-23 △8.0%) 志和町の利便性の劣る郊外調整区域内宅地で、需要は低迷しており下落傾向。 (東広島-6 △7.9%) 郊外の農家住宅地域で、高齢化・過疎化が進み、取引は殆どなく需要は乏しい。
商 業 地	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 平均変動率は昨年より下落幅が縮小(△4.0%→△3.2%)。広島市も同傾向(△3.0%→△1.6%)。 <p>②県庁所在地(広島市)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 中区 (△3.4%→△1.4%) 都心は底値感もあって、投資適格物件、特に店舗系・住居系に対する需要は根強い。 東区 (△1.9%→△0.8%) JR広島駅周辺の再開発地・大型商業施設に対する需要が高まっている。 南区 (△2.9%→△1.9%) 大規模商業施設の出店がここ数年相次ぐ反面、既存商業地は衰退している。 西区 (△3.3%→△2.2%) 駅周辺(横川・己斐地区)は商況低迷するも、マンション適地は持ち直しの兆しがある。 安佐南区 (△1.3%→△1.1%) 国道183号沿線では賃借需要が根強い。緑井地区の中心はJR緑井駅周辺に移行。 安佐北区 (△2.6%→△1.8%) 大規模商業施設に顧客集中し、既存商業地の地価は下落が続いている。 安芸区 (△3.0%→△2.0%) 大型複合商業施設へ顧客が集中し、既存の小型店舗等の商業環境は厳しい。 佐伯区 (△2.9%→△2.6%) 郊外大型店等を中心とした商圏の広域化により、既存商業地の価格は下落傾向。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 福山市 (△3.7%→△3.9%) 郊外大型店の進出により駅前空洞化、郊外の既存商店街では下落基調。 呉市 (△5.7%→△4.8%) 都心周辺のマンション適地は需要増大、既存の商店街及び島嶼部は大幅下落。 東広島市 (△3.7%→△4.5%) 基幹産業の不振により需要は低迷しているが、国道375号バイパス沿線の需要は多い。 尾道市 (△5.1%→△4.9%) 造船の受注残が減少し、地元経済は低迷し商業地の需要は弱い。 廿日市市 (△4.2%→△3.4%) 幹線及び駅前商業地域や宮島地区・佐伯区の商業地はいずれも下落。 三原市 (△5.0%→△5.2%) 駅前再開発の遅れ及び郊外大型店舗の影響により既存商業地は衰退傾向にある。 <p>④その他の特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> (広島中5-2: 堀川町 2.4%) 八丁堀交差点周辺に大型商業施設が集積しつつあり、店舗需要は根強い。 (広島中5-3: 紙屋町2丁目 0.9%) 紙屋町交差点周辺は大型複合ビル等がオープンし、店舗需要は回復傾向。 (江田島5-1: 江田島町 △11.3%) 大型店に顧客を吸収され、店舗需要は殆ど無く下落幅は大きい。 (江田島5-2: 大柿町 △10.4%) // (呉5-3: 音戸町 △10.0%) 呉市外縁部においては、商業環境は悪化し、住宅地との価格差は縮まっている。 (呉5-8: 川尻町 △10.0%) // (尾道5-7: 因島土生町△8.9%)・(東広島5-7: 安芸津町△8.7%)・(安芸高田5-1: 吉田町△8.6%) (東広島5-6: 河内町△8.5%)・(竹原5-1: 中央1丁目△8.2%)・(世羅5-1: 世羅町 △7.1%) いずれも人口減少・郊外型大型商業施設の影響等により、需要低迷。

工業 業 地 等	①県全体の地価動向と要因 ・平均変動率は(△2.7%→△2.7%)で昨年から横ばい。広島市は下落幅縮小(△2.7%→△2.3%)。	
	②県庁所在地(広島市)の地価動向と要因 ・中区(△1.8%→△1.2%) ・南区(△2.7%→△1.8%) ・西区(— →△3.9%) ・安佐南区(△2.9%→△1.5%) ・安芸区(△3.6%→△3.3%) ・佐伯区(— →△2.7%)	東日本大震災以降の景気を持ち直し、リスク分散のため地方拠点確保等のプラス要因が見受けられるものの、中国問題・欧州経済危機・円高傾向等の先行き不透明感から、設備投資に慎重な姿勢が続いている。ただし、円高是正の期待が高まりつつある。
	③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・広島市以外の平均変動率は△2.7%→△2.9%と下落幅やや拡大。 電力需要が比較的安定し、地理的に震災が少ないとされる広島県においてリスク回避を図る企業の問い合わせが増加している。また、瀬戸内海に面し日照に優れていることから、メガソーラー(大規模太陽光発電所)の申請も増加傾向にある。なお、昨今の総合家電メーカーの業績悪化等を受けて、東広島・福山・三原地区を中心に影響が注視されている。	
	④その他の特徴的な変動率を示した地域と要因 ・(三原9-3:△3.4%→△3.5%)広島県を代表する大規模工業地。瀬戸内海の臨海工業地で、景気の先行き不透明感等の影響により取引は少なく、地価は依然として弱含みである。	
※ 地域政策、取り組み等について ・広島市中心部で紙屋町交差点付近において大型複合ビル(地上14F、地下2F)が平成24年2月、エディオン広島本店新館ビル(地上11F、地下1F)が平成24年6月に完成。八丁堀交差点付近に天満屋広島店においてヤマダ電機が平成24年6月、ヤマダ電機跡にドン・キホーテが平成24年10月に開店。 ・中区の旧広島市民球場跡地の新たな活用策を13年春までにまとめる予定。白島地区ではJR線と新交通システムを結ぶ「白島新駅(仮称)」が平成26年春完成予定。 ・東区において広島駅北口の若草地区再開発(2.9ha)が平成23年3月に完了し、シェラトンホテル・賃貸マンション等が完成し、二葉の里地区区画整理事業(13.5ha、平成25年度完成予定)では、放射線治療総合センター等の進出が決定。 ・南区においてBブロック(ビッグカメラ等)及びCブロック(エディオン等)駅前再開発計画・新球場周辺地区(コストコ等)・段原再開発地区・宇品ベイエリア等、今後の動向が注目されている。 ・西区の県営広島飛行場は平成24年10月廃港となり、ヘリポート等として供用開始。 ・JR呉駅南地区においては、再開発による整備が図られ、大型商業施設が平成17年10月開店、シティホテル・マンション等も完成している。これに対し、呉駅北地区のデパートが平成25年1月末の閉鎖が決定。 ・阿賀マリンポリス地区整備(46.4ha)、マリン大橋を中心とした「呉港阿賀地区道路」1号線が平成23年3月開通。 ・竹原市新開地区土地区画整理事業(30.4ha、平成25年換地処分予定)。 ・福山駅前東桜町において、市街地再開発事業(0.56ha)により、平成23年4月に28Fマンションとホテル・商業施設を備えたアイネス福山オープン。駅前伏見町における市街地再開発事業は平成26年完成予定で進行中。 ・東広島市では、西条駅前(7.6ha)・東広島駅前(42.7ha)・八本松駅前(22.1ha)で区画整理事業を実施中。 ・廿日市市では、シビックコア地区(約32ha)計画が進捗しており、H20.11には合同庁舎が完成し、税務署、法務局等が移転。同地区内の県営貯木場の公有水面(約6ha)を埋立、4.5haを商業施設用地として売却(平成24年度末完成)。 ・JR廿日市駅北口において、土地区画整理事業(16.2ha)に着手。平成26年度完成予定。 ・その他、国道2号東広島バイパス(広島市ー東広島市)・広島高速1～5号線(広島都市圏における高速道路網計画)・東広島呉道路(東広島ー呉)・中国横断自動車道(尾道ー松江)等が施行され、一部、供用開始区域も認められる。 ・岩国錦帯橋空港が米海兵隊岩国基地と滑走路を共用し、東京便1日4往復で平成24年12月開港し、広島空港利用者約190万人のうち広島市佐伯区以西の利用者約11万人が岩国へシフトするとの試算。		

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 3.1	△ 2.6	5	26	404	435
広島市	△ 2.1	△ 1.5	5	21	164	190
福山市	△ 3.2	△ 3.0	0	0	73	73
呉市	△ 5.7	△ 4.3	0	0	32	32
東広島市	△ 3.4	△ 3.5	0	0	25	25
尾道市	△ 4.1	△ 4.0	0	0	25	25
廿日市市	△ 3.8	△ 3.2	0	1	21	22
三原市	△ 4.8	△ 5.0	0	0	12	12
その他			0	4	52	56

(2)商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 4.0	△ 3.2	2	8	136	146
広島市	△ 3.0	△ 1.6	2	8	54	64
福山市	△ 3.7	△ 3.9	0	0	23	23
呉市	△ 5.7	△ 4.8	0	0	14	14
東広島市	△ 3.7	△ 4.5	0	0	6	6
尾道市	△ 5.1	△ 4.9	0	0	8	8
廿日市市	△ 4.2	△ 3.4	0	0	5	5
三原市	△ 5.0	△ 5.2	0	0	5	5
その他			0	0	21	21

3. 上位の価格及び変動率等

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 広島中－10	広島市中区上幟町7番8	519,000	－ (－)	ブランド力ある都心住宅地であり、富裕層の需要が底堅く、概ね堅調に推移。
	商業地 広島中5－1	広島市中区八丁堀15番6外	1,920,000	0.0 (△4.0)	都心オフィス外の一等地であり、投資適格物件への需要は根強い。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 安佐南－30	広島市安佐南区祇園5丁目1807番5	103,000	2.0 (0.0)	大型商業施設の出店を契機として、宅地の需要は上向き、地価は若干の上昇に転じつつある。
	商業地 広島中5－2	広島市中区堀川町6番14外	1,720,000	2.4 (△5.1)	八丁堀交差点周辺に、大型商業施設が集積しつつあり、店舗需要は根強い。
下落率1位	住宅地 江田島－1	江田島市江田島町小用3丁目8410番28	40,900	△10.5 (△10.4)	過疎化が進行し、周辺新規団地等の供給価格は比較的安値販売し、下落幅は大きい。
	商業地 江田島5－1	江田島市江田島町中央1丁目17535番2外	78,300	△11.3 (△11.7)	大型店への出店により商業中心地が移行中で、当地域への需要が減少し、下落幅は大きい。

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 広島中－10	広島市中区上幟町7番8	519,000	－ (－)	ブランド力ある都心住宅地であり、富裕層の需要が底堅く、概ね堅調に推移。
	商業地 広島中5－1	広島市中区八丁堀15番6外	1,920,000	0.0 (△4.0)	都心オフィス外の一等地であり、投資適格物件への需要は根強い。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 安佐南－30	広島市安佐南区祇園5丁目1807番5	103,000	2.0 (0.0)	大型商業施設の出店を契機として、宅地の需要は上向き、地価は若干の上昇に転じつつある。
	商業地 広島中5－2	広島市中区堀川町6番14外	1,720,000	2.4 (△5.1)	八丁堀交差点周辺に、大型商業施設が集積しつつあり、店舗需要は根強い。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。