

価格形成要因等の概要

(平成 26 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	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・いわゆるアベノミクス効果(円安・株高)による景気回復期待感等から、平均変動率は下落幅が縮小(△2.6%→△1.9%)。広島市も同傾向(△1.5%→△0.4%)。その中で中区・東区・南区は上昇に転じている。他の市町の平均変動率は海田町が上昇に転じ、呉市・福山市・東広島市・府中町等11市3町で下落幅縮小、三次市・坂町・世羅町の1市2町で下落幅やや拡大、庄原市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 (△0.5%→0.9%) 都心回帰傾向により利便性の高い平坦部におけるマンション・戸建用地の需要増。 ・東区 (△1.3%→0.1%) JR広島駅周辺の再開発・大型商業施設のオープン等により利便性が高まり、需要増。 ・南区 (△0.9%→0.2%) 利便性の優れる皆実・翠・宇品地区の平坦部住宅地では高値取引が見られる。 ・西区 (△1.3%→△0.2%) 利便性志向が続き、南部は交通利便性と商業施設立地への期待感から活性化。 ・安佐南区(△1.0%→△0.1%) 区南東部の平坦部での回復が広がり、新興住宅団地(春日野・こころ)の分譲は順調。 ・安佐北区(△2.2%→△1.9%) 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 (△2.2%→△1.7%) 駅に近い平坦住宅地の需要は根強く、古い団地は依然として需要は弱い。 ・佐伯区 (△1.9%→△0.6%) 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 (△3.0%→△2.6%) 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、価格はやや下落。 ・呉市 (△4.3%→△3.7%) 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(△3.5%→△2.6%) 西条町中心部及び周辺部の市況は堅調。外縁部は下落が続いている。 ・尾道市 (△4.0%→△3.7%) 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(△3.2%→△1.9%) 住宅地の一部は上昇しているが、一般的に下落傾向及び横這い傾向で推移している。 ・三原市 (△5.0%→△4.6%) 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"> ・(広島東-7:光が丘8.3%) 街路整備、SCの開店、医療施設等の進出によって利便性が進展し、地価は騰勢傾向。 ・(広島中-10:上幟町6.0%) ブランド力のある住宅地であり、都心回帰の傾向を反映して、需要は堅調である。 ・(広島東-17:光が丘5.0%) 道路整備や大型店の進出等により生活の利便性が良くなり、地価は上昇傾向にある。 ・(広島西-18:高須1丁目4.6%) 住環境・生活利便性は良好で需要は根強く、景気回復期待感もあり上昇傾向。 ・(広島中-13:平野町3.2%) 都心回帰のマンション需要を期待する業者の仕入れ意欲は依然強い。 ・(江田島-1:江田島町△9.8%) 港近くの住宅団地であるが、需要は弱く、下落は継続している。 ・(江田島-2:江田島町△9.5%) 港近くの住宅地であるが、需要は弱く、下落は継続している。 ・(廿日市-18:宮島町△9.2%) 島内中心部から外れた小規模な住宅地域で、需要が閉鎖的で弱含み基調。 ・(三原-9:本郷北4丁目△9.1%) 土地区画整理事業等により住宅地は供給過剰気味で、高台住宅地の需要は弱い。 ・(呉-5:上平原町△8.1%) 生活利便性がやや劣る傾斜地の住宅地域で、平地に比べ需要は弱く、依然弱含み。
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(△3.2%→△1.8%)。広島市は上昇に転じている(△1.6%→0.4%)。他の市町は11市2町で下落幅縮小、3町で下落幅拡大、大竹市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 (△1.4%→1.3%) 都心部では新規開業が相次ぎ、集客力増大。外縁部では未だに復調の兆しが無い。 ・東区 (△0.8%→3.1%) JR広島駅周辺の再開発・大型商業施設のオープン等により活性化し、売り手市場。 ・南区 (△1.9%→△0.5%) 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 (△2.2%→△1.4%) アルパーク等がある西部商業地区の集客力増大。マンション適地に需要増加。 ・安佐南区(△1.1%→0.7%) 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(△1.8%→△1.7%) 各種の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 (△2.0%→△1.8%) 区外の大規模複合商業施設へ顧客が流出し、既存の小型店舗等の商業環境は厳しい。 ・佐伯区 (△2.6%→△1.8%) 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 (△3.9%→△3.0%) 郊外大型店の需要は底堅いが、その他の商業地域の需要は弱く、下落基調。 ・呉市 (△4.8%→△3.5%) 中心部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(△4.5%→△2.2%) 下落傾向にあるが下落幅は縮小し、1地点が横ばい。中心部はマンション需要あり。 ・尾道市 (△4.9%→△4.7%) 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(△3.4%→△1.1%) 商業地の地価は全地点で下落傾向にあるが、縮減している。 ・三原市 (△5.2%→△5.1%) 既存商業地は大型店の影響により衰退。駅前再開発が遅れ中心市街地も低迷。 <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"> ・(広島東5-1:光町2丁目9.2%) 広島駅周辺の開発や隣接地区の活性化が波及し、地価は売り手市場の強含み。 ・(広島東5-4:東蟹屋町8.3%) 広島駅周辺の再開発、都市再生事業等の反映により、地価は騰勢を強めている。 ・(広島中5-6:新天地7.2%) 集客力のある大型店舗等が連担しており、回遊性が上昇している。 ・(広島中5-2:堀川町5.8%) 八丁堀交差点周辺に大型商業施設が新規オープンし、回遊性が上昇している。 ・(広島中5-18:小町4.6%) マンション適地は選別化が進んでいるものの、依然として需要が強い。 ・(江田島5-2:大柿町△10.1%) 旧来からの繁華地であるが、衰退気味で、下落が継続している。 ・(江田島5-1:江田島町△9.7%) 旧来からの繁華地であるが、衰退気味で、下落が継続している。 ・(東広島5-6:安芸津町△8.6%) 駅前通りの商業地であるが、幹線沿いへの拠点の移行で需要低迷。 ・(呉5-8:川尻町△8.4%) 商業地需要はほとんどないが、背後の住宅地価格に近付きつつある。 ・(呉5-7:仁方本町△8.1%) 地場産業の苦境が続き、需要が少なく、商業地地価は下落傾向。

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%→△2.2%)で昨年から下落幅縮小。広島市も下落幅縮小(△2.3%→△1.2%)。 ・広島県の平成24年工場立地件数は18件で、電気業6件、食品、飲料、飼育製造5件、その他輸送用器具製造業等7件。平成25年1月～6月12件で(前年4件)電気業6件。再生可能エネルギーの固定価格買い取り制度を受け、メガソーラーを開設する業者増加。	
	②県庁所在地(広島市)の地価動向と要因 ・中区(△1.2%→△0.5%) ・南区(△1.8%→△0.5%) ・西区(△3.9%→△0.8%) ・安佐南区(△1.5%→△0.8%) ・安芸区(△3.3%→△2.5%)	平成24年末以降の円高是正の影響により、主力の自動車業等の業績が改善し、工場地の需要は回復しつつある。 しかしながら、県内製造業立地の海外シフトも進んでおり、やや弱含みで推移している。
	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△2.9%→△2.8%とやや下落幅が縮小している。 東日本大震災後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引き続き増加している。また、日照に優れている低コスト地には、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。	
	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:△3.5%→△3.1%)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、県内工場地の需要は、不透明な状況にあり、地価は依然として弱含みであるが、下落幅は縮小している。	

※ 地域政策、取り組み等について

- ・広島市中心部の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、本通商店街に「ソフマップ」が平成25年7月開店。八丁堀交差点付近において天満屋広島店にヤマダ電機が平成24年6月、ヤマダ電機跡にドン・キホーテが平成24年10月、カジュアル衣料品「H&M」が平成25年9月、「広島ゼロゲート(パルコ3)」「ワシントンホテル」が同年10月、「エクセル広島八丁堀店」が同年12月に開店。
- ・中区の旧広島市民球場跡地、広島大学本部跡地は「広島ナレッジパーク」計画が平成25年12月に発表され、53階建超高層分譲マンション・学生向け賃貸住宅・IT・医療福祉分野の人材育成施設を平成30年完成を目指す(総事業費約300億円)。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27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、イズミ・放射線治療総合センター・東警察署・IKEA・分譲マンション等の建設が予定されている。
- ・南区において、新球場周辺地区にコストコ広島倉庫店が平成25年3月開店、また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・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。
- ・西区においてマックスバリュ草津南店が平成25年6月開店、フジ三篠店が平成26年2月、扇町にイズミが大型商業施設を平成28年出店予定。
- ・安佐南区において建設機械メーカー社宅跡地にマックスバリュが平成25年12月開店予定。西風新都石内東地区開発事業(広電):広島都市圏最大級イオン大型商業施設が平成27年秋頃出店予定。
- ・安佐北区において国道54号可部バイパスは終点の大林地区まで区間整備が進められており、平成25年度暫定供用開始予定。
- ・安芸区において東広島・安芸バイパスへの連絡道路整備事業が中野IC東側で進行中で、平成25年度供用開始予定。
- ・安芸地区において、府中町・向洋駅周辺で区画整理事業進行中。
海田町では都市計画道路新開蟹原線がほぼ完成。今後は広島市東部地区連続立体交差事業と海田市駅南口土地区画整理事業などが計画されている。
- ・坂町では大型家具インテリア販売店跡に「ナフコ」と「ツワンスタイル」が平成25年4月にオープン。
- ・熊野町では平成24年10月ヤマダ電機オープン。
- ・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月末閉鎖、現在イズミが検討中。
- ・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。
- ・天応埋立地(9ha)に自動車部品のユージンが操業(平成24年12月)。東広島道路(黒瀬-阿賀)平成24年4月開通。
- ・第二音戸大橋(平成25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)。竹原工業流通団地に東信鋼鉄の立地が平成25年8月発表。
- ・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。高屋工業団地に三徳工業の立地決定(1.5ha、平成27年4月操業開始予定)。
- ・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)。
- ・大竹市において、三菱レーヨン炭素繊維工場で平成26年初めに生産能力倍増予定。大願寺タウン平成24年157区画分譲中。小中一貫校の小方学園が平成25年4月開校。
- ・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。
- ・三次市において、松江道と中国自動車道の結節点となる三次東JCT・ICが完成。
平成26年度吉舎IC(仮称)が供用開始予定。
- ・三原市において、県営三原西部工業団地、惣定地区への中国紙工業が2.1ha、高砂香料工業が5.2haの進出予定。
- ・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 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 2.6	△ 1.9	54	41	334	429
広島市	△ 1.5	△ 0.4	47	33	103	183
福山市	△ 3.0	△ 2.6	0	0	71	71
呉市	△ 4.3	△ 3.7	2	0	31	33
東広島市	△ 3.5	△ 2.6	0	0	26	26
尾道市	△ 4.0	△ 3.7	0	0	24	24
廿日市市	△ 3.2	△ 1.9	1	6	14	21
三原市	△ 5.0	△ 4.6	0	0	13	13
その他			4	2	52	58

(2)商業地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 3.2	△ 1.8	23	19	101	143
広島市	△ 1.6	0.4	22	17	25	64
福山市	△ 3.9	△ 3.0	0	0	21	21
呉市	△ 4.8	△ 3.5	1	0	15	16
東広島市	△ 4.5	△ 2.2	0	2	4	6
尾道市	△ 4.9	△ 4.7	0	0	8	8
廿日市市	△ 3.4	△ 1.1	0	0	4	4
三原市	△ 5.2	△ 5.1	0	0	5	5
その他			0	0	19	19

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	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 広島中-10	広島市中区上鞆町7番8	550,000	6.0 (-)	ブランド力のある住宅地であり、都心回帰の傾向を反映して、需要は堅調である。
	商業地 広島中5-1	広島市中区八丁堀15番6外	1,970,000	2.6 (0.0)	都心オフィス街の一等地で、景気回復期待感等からオフィス需要は増加傾向にある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 広島東-7	広島市東区光が丘15番2	183,000	8.3 (0.0)	街路整備、SCの開店、医療施設等進出によって生活の利便性が進展し地価は騰勢を強めている。
	商業地 広島東5-1	広島市東区光町2丁目8番17	343,000	9.2 (0.0)	広島駅周辺の開発動向や隣接地区の活性化が波及し、地価は売り手市場の強含みで推移している。
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	36,900	△9.8 (△10.5)	港近くの住宅団地であるが、需要は弱く、下落は継続している。
	商業地 江田島5-2	江田島市大柿町柿浦字常道2071番3外	54,400	△10.1 (△10.4)	旧来からの繁華地であるが、衰退気味で、下落が継続している。

●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	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 広島中-10	広島市中区上鞆町7番8	550,000	6.0 (-)	ブランド力のある住宅地であり、都心回帰の傾向を反映して、需要は堅調である。
	商業地 広島中5-1	広島市中区八丁堀15番6外	1,970,000	2.6 (0.0)	都心オフィス街の一等地で、景気回復期待感等からオフィス需要は増加傾向にある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 広島東-7	広島市東区光が丘15番2	183,000	8.3 (0.0)	街路整備、SCの開店、医療施設等進出によって生活の利便性が進展し地価は騰勢を強めている。
	商業地 広島東5-1	広島市東区光町2丁目8番17	343,000	9.2 (0.0)	広島駅周辺の開発動向や隣接地区の活性化が波及し、地価は売り手市場の強含みで推移している。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。