

# 主要都市の高度利用地地価動向報告(中国地方管内) ～ 地価LOOKレポート ～

平成28年第4四半期(平成28年10月1日～平成29年1月1日)の動向

## 1. 調査目的

『主要都市の高度利用地地価動向報告(地価LOOKレポート)』とは、主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について、四半期毎に地価動向を把握することにより先行的な地価動向を明らかにするものです。

## 2. 調査内容

鑑定評価員(不動産鑑定士)が調査対象地区の不動産市場の動向に関する情報を収集するとともに、不動産鑑定評価に準じた方法によって地価動向を把握し、その結果を国土交通省において集約します。

## 3. 対象地区

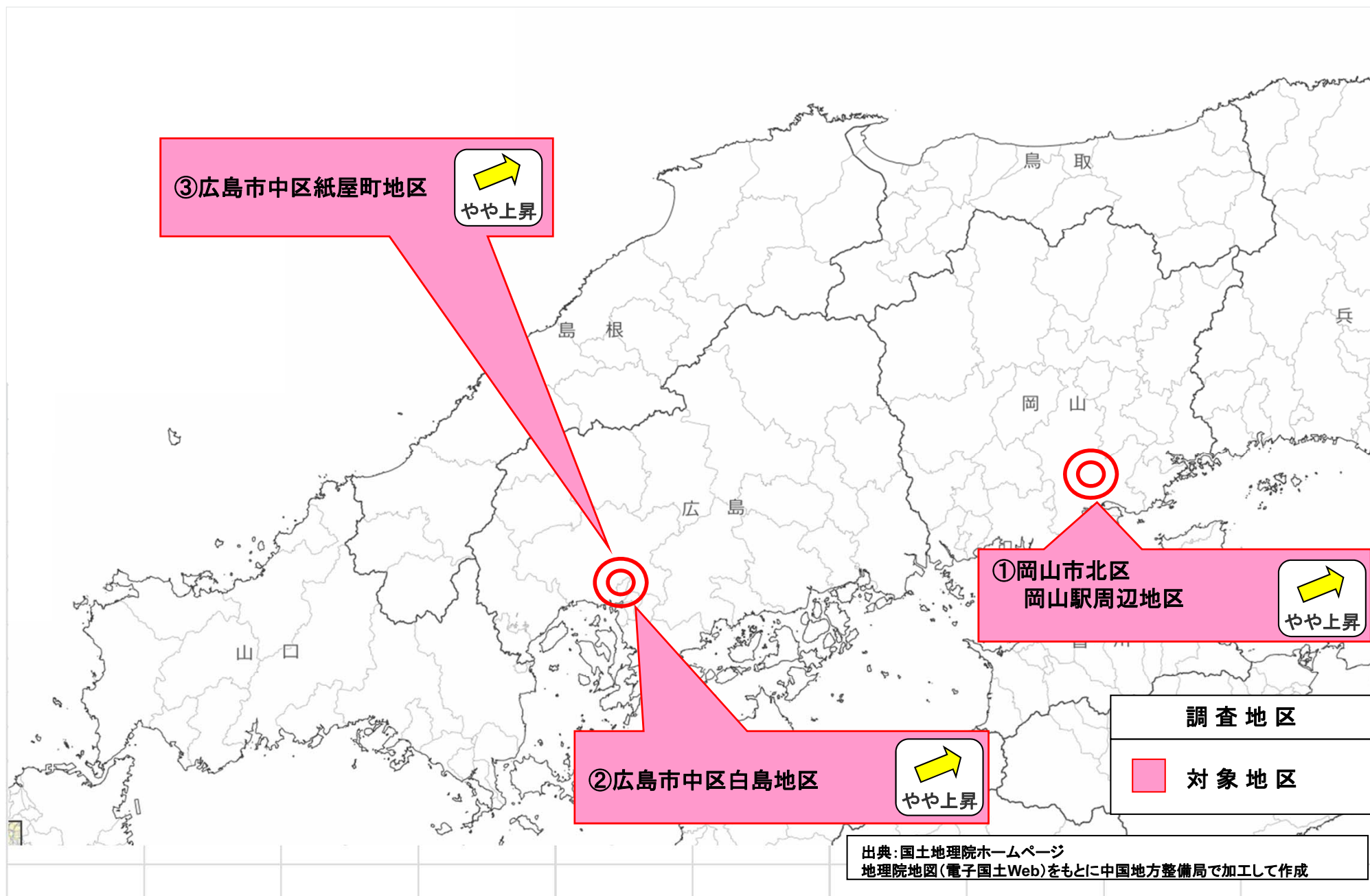
三大都市圏、地方中心都市等において特に地価動向を把握する必要性の高い地区  
東京圏43地区、大阪圏25地区、名古屋圏9地区、地方中心都市等23地区 計100地区  
住宅系地区…高層住宅等により高度利用されている地区(32地区)  
商業系地区…店舗、事務所等が高度に集積している地区(68地区)

中国地方管内においては、上記対象地区のうちの3地区について掲載しています。  
(全国版の調査結果は本省HP【<http://tochi.mlit.go.jp/kakaku/chika-look>】にて公開しています。)

※「高度利用地(高度利用地区)」とは、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区です。(都市計画法第9条)

# 中国地方管内における調査地区

平成28年第4四半期(平成28年10月1日～平成29年1月1日)の動向



# 各地区の総合評価(変動率)推移

## 引き続き上昇基調が継続中










	番号	県名	都市名	行政区	地区	区分	地区の特徴	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
								H28.1/1～ H28.4/1	H28.4/1～ H28.7/1	H28.7/1～ H28.10/1	H28.10/1～ H29.1/1
調査対象地区	①	岡山県	岡山市	北区	岡山駅周辺	商業	○JR岡山駅周辺 ○岡山駅東側を中心として、中高層ビルが建ち並ぶ岡山市中心の商業地区	↗ やや上昇	↗ やや上昇	↗ やや上昇	↗ やや上昇
	②	広島県	広島市	中区	白島	住宅	○JR新白島駅の南方約350m、広島電鉄白島駅及びアストラムライン城北駅周辺 ○中高層のマンションが建設され、高度利用化が進む住宅地区	↗ やや上昇	↗ やや上昇	↗ やや上昇	↗ やや上昇
	③			中区	紙屋町	商業	○JR広島駅の南西方約1.7km、広島電鉄紙屋町西駅及びアストラムライン県庁前駅周辺 ○中高層事務所、店舗ビルが建ち並ぶ、高度商業地区	↗ やや上昇	↗ やや上昇	↗ やや上昇	↗ やや上昇

# 各地区の詳細情報

## 各地区の詳細情報の見方




### 1. 調査項目の説明（再掲）

総合評価 対象地区の代表的地点（地価公示地点を除く）について、鑑定評価員が不動産鑑定評価に準じた方法によって四半期ごと（前回調査時点から今回調査時点の3ヶ月間）に調査し、変動率を9区分（※）で記載。

※  : 上昇(6%以上)、 : 上昇(3%以上 6%未満)、 : 上昇(0%超 3%未満)、 : 横ばい(0%)、  
 : 下落(0%超 3%未満)、 : 下落(3%以上 6%未満)、 : 下落(6%以上 9%未満)、 : 下落(9%以上 12%未満)、  
 : 下落(12%以上)

### 2. 詳細項目の動向

対象地区内全体について、地価動向に影響を与える以下の要因の四半期の動向について鑑定評価員が判断し、以下の3区分により記載。

3区分の凡例  : 上昇・増加、 : 横ばい、 : 下落・減少



- (A) 取引価格 対象地区の不動産（土地又は土地・建物の複合不動産の土地に相当する部分）の取引価格
- (B) 取引利回り 対象地区の不動産（土地又は土地・建物の複合不動産）の取引に関する利回り（純収益を取引価格で除した値）
- (C) 取引件数 対象地区の不動産（土地又は土地建物の複合不動産）の取引件数
- (D) 投資用不動産の供給 投資用不動産（賃貸収益を目的とする貸しオフィスや貸しマンションなど）の供給件数
- (E) オフィス賃料 商業系地区におけるオフィス賃料
- (F) 店舗賃料 商業系地区における店舗賃料
- (G) マンション分譲価格 住宅系地区における新築マンションの分譲価格
- (H) マンション賃料 住宅系地区における賃貸マンションの賃料

### 3. 鑑定評価員のコメント

不動産市場の動向に関して、対象地区内全体の地価動向について鑑定評価員の特徴的なコメントを記載。



# ① 岡山駅周辺地区(岡山県岡山市北区)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	 0～3% 上昇	△	□	□	□	△	□	—	—	地価動向 前期末に幹線沿い背後で高額取引が把握され、依然として取得意欲が旺盛なことが確認されたことから、当期も良好な資金調達環境に支えられ、立地条件の良いエリアでの旺盛な取得意欲は続いている。オフィスの新規供給や大規模な退去はない。市役所筋、桃太郎大通りを核とするオフィスエリアはほとんど空室がない状況に至り安定化が続き、入居賃料の改定や新規賃料の増額の動きが継続しており、オフィス賃料は依然としてやや上昇傾向である。一方、地区内の都市型大規模店舗の集客力は、好調さを維持しているものの、大規模店周辺の店舗では店舗面積の余剰感から店舗賃料は横ばいが続いている。しかし、当地区は、商業集積性が他地区を圧倒していることから顧客吸引力はさらに強まっており、店舗は余剰感はあるものの高収益物件と市場に認識されていることから、相対的に強い需要が見込める状態が続いている。以上から、当地区の地価動向は当期もやや上昇が続いている。	
					前期  0～3% 上昇										将来地価動向 当地区内の顧客吸引力を求めて物販店舗や飲食店舗の立地意欲は依然として強く、店舗間での競合は厳しいものの店舗賃料は当面横ばいと見込まれる。オフィスについては新規の供給見込みはなく新たな入居スペースの発生も考えにくく空室率は依然として低位のままで、オフィス賃料は緩慢ながら上昇が続くと見込まれる。このような点から、当地区への新規の大型投資等によって堅調な需要が見込まれ、当地区の将来地価動向はやや上昇と予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR岡山駅周辺。岡山駅東側を中心として、中高層ビルが建ち並ぶ岡山市中心の商業地区。				



## ② 白島地区(広島県広島市中区)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.10.1～H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
広島県	広島市	中区	住宅	白島	 0～3% 上昇	△	□	▽	□	—	—	□	□	地価動向 一昨年前に開業した新白島駅により利便性が向上しており、立地条件が優る賃貸マンションを中心に新規賃料は一部で上昇しているが、当地区全体では概ね横ばいである。売買される投資用賃貸マンションは減少傾向にあるが、取得需要が強い状況に変化はないため、賃貸マンション等の収益物件の取引価格は上昇傾向にある。一方、マンション分譲価格はほぼ上限に達しつつあるが、販売は好調を維持しており、完成在庫もエリア全体で150戸程度と低い水準で推移している。当期は周辺地区で開発素地が取引され、相場をやや上回る取引が見られた。開発素地の仕入れが困難な状況が続いていることから取引価格はやや上昇傾向にあり、そのため、地価動向はやや上昇している。	将来地価動向 当地区はブランド力のある住宅地であることに加え、新白島駅の開業効果が定着しているため、富裕層向けの戸建住宅や分譲マンション及び賃貸住宅等の開発素地の需要は当面強い状態が続くと予想される。マンション販売は好調を維持しており、利便性の良い高級住宅街では戸建需要が強く、高額での取引が見られることから、当地区の旺盛な住宅需要に牽引され、取引価格の上昇は当面続くことが見込まれる。以上から、賃貸住宅は、駐車場として利用していた土地が賃貸マンションとして建築される事例や相続対策による建築が増える等、新築物件の増加が今後の賃貸マーケットに影響する可能性があるものの、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					(前期)  0～3% 上昇								路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR新白島駅の南方約350m、広島電鉄白島駅及びアストラムライン城北駅周辺。中高層のマンションが建築され、高度利用化が進む住宅地区。		

### ③ 紙屋町地区(広島県広島市中区)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.10.1~H29.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
広島県	広島市	中区	商業	紙屋町	 0~3% 上昇	△	▽	▽	□	△	□	—	—	地価動向 大通り沿いの主要オフィスビルはほぼ満室稼働が続いている。新規賃料は緩やかな上昇傾向で推移しており、館内増床や移転拡張の動きも堅調で空室率の低下が続く等オフィス市況は好調を維持している。また、貸手優位の市場を反映して、契約更新時に増額改定の動きが広がる等、継続賃料上昇の動きも続いている。本通周辺の店舗賃料は概ね横ばいであるが、出店需要が強い状況に変化はない。売買される投資物件は減少傾向にあるが、取得需要が強い状況に変化はないため、オフィスビル等の収益物件の取引価格は上昇傾向、取引利回りは低下傾向で推移している。市内全域で投資用物件を中心に相場を上回る取引が続いているため、取引価格は全体的にやや上昇傾向にある。そのため、当地区の地価動向はやや上昇している。	
					(前期)  0~3% 上昇										
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR広島駅の南西方約1.7km、広島電鉄紙屋町西駅及びアストラムライン県庁前駅周辺。中高層事務所、店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。		