

価格形成要因等の概要

(平成28年地価公示)

(広島県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住</p> <p>宅</p> <p>地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・景気の回復傾向等から、平均変動率は下落幅が縮小(-1.2%→-0.3%)。広島市8区の平均では上昇幅が拡大している(+0.2%→+1.4%)。但し、安芸区は横這い、安佐北区は下落幅は縮小しているものの下落が続いている。他の市町の平均変動率は府中町・海田町・坂町が上昇。廿日市市は横這い。福山市・呉市・東広島市等10市2町は下落幅縮小、庄原市は昨年と同じ下落幅。大竹市・世羅町は下落幅拡大。 <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 (+2.4%→+3.7%) 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 (+0.9%→+1.4%) JR広島駅周辺の再開発・大型商業施設の集積等により利便性が高まり、需要増。 ・南区 (+1.3%→+3.2%) 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 (+0.6%→+1.6%) 利便性志向が続く、区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 (-0.1%→+1.5%) 昨年8月豪雨の被災地周辺は取引が少ないが、利便性の高い平坦地は需要増。 ・安佐北区 (-1.8%→-1.0%) 昨年8月豪雨の被災地周辺は取引が少ないが、利便性の高い平坦地は需要増。 ・安芸区 (-1.0%→0.0%) 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 (+0.4%→+1.6%) 市街地中心部周辺の需要は根強いが、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 (-2.1%→-1.7%) 中心部周辺の需要は根強いが、外縁部の価格は下落傾向にある。 ・呉市 (-2.8%→-1.5%) 生活利便性の高い住宅地需要は増大、外縁部・島嶼部では大幅下落。 ・東広島市 (-1.5%→-0.5%) 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 (-3.1%→-2.6%) 基幹産業である造船業は持ち直しつつあるが、住宅の需要は減少傾向。 ・廿日市市 (-0.9%→0.0%) 利便性の高い平坦地では上昇地点が見られるが、全般的には横這い。 ・三原市 (-4.1%→-3.5%) 地域経済の低迷・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> <p>上昇率上位</p> <ul style="list-style-type: none"> ・(広島東-7: 光が丘+9.8%→+8.5%) 南隣接土地区画整理地区の市街地再生や利便性の向上の影響あり。 ・(広島中-1: 西白島町+1.5%→+8.3%) 根強い戸建住宅需要に加え、JR新駅開業によって投資需要も増加。 ・(広島南-7: 東雲本町1丁目+4.2%→+8.0%) 近接する段原地区土地区画整理進展により、需要増。 ・(広島中-10: 上幟町+7.8%→+7.6%) ブランド力のあるマンション適地で、都心回帰傾向もあり需要は堅調。 ・(広島南-19: 東雲3丁目+3.1%→+7.6%) 近接する段原地区土地区画整理の進展等より需要増。 ・(広島府中-1: 府中町鹿籠1丁目+3.1%→+7.4%) 向洋区画整理区域周辺の平地で利便性が優れ底堅い需要があり、地価は上昇傾向 <p>下落率上位</p> <ul style="list-style-type: none"> ・(江田島-1: 江田島町-8.7%→-7.4%) 島しょ部で周辺地域への人口流出が続いており、需要は弱い。 ・(江田島-2: 江田島町-8.7%→-7.2%) 港近くの住宅地であるが生活利便性が劣り、不動産需要は弱い。 ・(江田島-3: 大柿町-8.8%→-7.2%) 人口減少等により、地価は下落傾向で推移するものと思料される。 ・(三原-9: 本郷北4丁目-7.5%→-6.5%) 本郷駅北側の住宅団地で需要は少なく、市場競争力は劣る。 ・(東広島-3: 河内町中河内-6.0%→-6.4%) 店舗等の生活利便施設の減少に伴う居住環境の低下。
<p>商</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平均変動率は上昇に転じた(-0.5%→+0.8%)。広島市は上昇幅が拡大(+2.2%→+4.1%)。他の市町は廿日市市・府中町・海田町は上昇幅拡大。9市2町で下落幅縮小、三次市・庄原市・大竹市・世羅町で下落幅拡大。 <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 (+3.5%→+5.9%) 都心回帰傾向に伴い、都心部では商業施設の集積が進み、集客力増大。 ・東区 (+4.8%→+4.0%) 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、需要増。 ・南区 (+1.3%→+4.0%) 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 (+0.1%→+2.2%) アルパーク等がある西部商業地区の集客力増大。マンション適地での需要増加。 ・安佐南区 (+1.5%→+2.8%) 国道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 (-1.0%→+0.1%) 大規模商業施設に顧客が集中し、既存商業地の地価は低迷している。 ・安芸区 (-0.8%→+1.0%) 区外の大型複合商業施設へ顧客が流出、既存の小型店舗等は厳しい。 ・佐伯区 (-0.9%→0.0%) 郊外大型店等を中心とした商圈の広域化により、既存商業地は低迷している。

<p>商 業 地</p>	<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 (-2.6%→-1.9%) 郊外大型店の需要は底堅いが、他の商業地域の需要は弱く、下落基調。 ・呉市 (-2.4%→-0.7%) 中心部のマンション適地は需要増大。既存商店街及び島嶼部は大幅下落。 ・東広島市 (-0.8%→-0.2%) 下落傾向にあるが下落幅は縮小。中心部はマンション需要あり。 ・尾道市 (-3.9%→-3.6%) 円高是正により造船の受注が回復する一方、既存商業地の需要は弱い。 ・廿日市 (+0.3%→+2.0%) 大型店舗周辺を中心に商業地の地価は回復し、平均変動率は上昇幅が拡大。 ・三原市 (-4.5%→-3.8%) 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部も低迷。 <p>④その他の特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>上昇率上位</p> <ul style="list-style-type: none"> ・(広島中5-2:堀川町+13.2%→+13.6%) 八丁堀交差点付近のアーケード商店街に存し、商業施設の集積が進み、一段と回遊性が上昇。 ・(広島中5-1:八丁堀+6.6%→+11.9%) 都心オフィス街の一等地で周辺のオフィスビル建替計画も進展し、空室率が一段と改善している。 ・(広島中5-6:新天地+8.1%→+11.9%) 八丁堀交差点付近の大型店舗であり、商業施設の集積が進み、一段と回遊性が上昇。 ・(広島中5-3:紙屋町2丁目+6.7%→+10.9%) 紙屋町交差点付近のアーケード商店街に存し、個人消費の回復もあり、店舗需要が増加。 ・(広島東5-1:光町2丁目+12.5%→+10.6%) 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。 <p>下落率上位</p> <ul style="list-style-type: none"> ・(世羅5-1:世羅町-7.1%→-7.2%) 尾道道開通で交通量が減少し、また、国道432号沿線に商業地域の中心が移行したことで、競争力の低下が著しい。 ・(東広島5-6:安芸津町三津-6.3%→-7.1%) 近隣商業地としての需要は少なく、住宅地に移行しつつある。 ・(江田島5-1:江田島町-7.2%→-6.7%) 旧来からの商業中心地であるが、周辺地域全体の衰退が続き、商況も低迷している。 ・(福山5-3:三之丸町-6.3%→-6.7%) 同一需給圏内における相対的地位の低下、並びに近時における地域経済情勢等を反映。 ・(三原5-5:本郷南6丁目-5.7%→-5.7%) 旧来からの商業地域でロードサイドゾーンとの競合から出店需要は少なく、需要は停滞している。
<p>工 業 地</p>	<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(-1.4%→-0.1%)で昨年から下落幅縮小。広島市は上昇に転じている(-0.2%→+1.6%)。 ・太陽光発電所(メガソーラー)を除いた集計によると、広島県の平成27年上期(1～6月)の工業団地内の工場立地件数は6件で、前年の12件より減少しているが、取得面積は24.3haで前年同期(9.6ha)の約2.5倍と増加している。敷地面積が拡大したのは大規模立地が複数あったためで、企業の投資意欲が一定の高水準を保っていることが窺える。 <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(+0.9%→+0.8%) …… 円高是正等により、輸出関連企業を中心に需要は増加傾向にある。 ・南区(+0.5%→+4.0%) …… // ・西区(0.0%→+1.4%) …… // ・安佐南区(+0.4%→+3.0%) …… // ・安芸区(-2.2%→-0.9%) …… // <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・広島市以外の平均変動率は-2.1%→-1.1%と下落幅が縮小している。 <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"> ・(広島南9-2:大州4丁目+0.9%→+7.1%) マツダ関連企業等の工業地の需要が増加している上に、マツダスタジアム周辺の開発が進むなど周辺地域では大規模集客施設やショッピングセンターの立地が進んでいる影響もあり、地価は上昇している。 ・(三原9-3:大規模工業地-2.7%→-2.2%) 円安により製造業は持ち直し傾向にあるが、地域経済の持ち直しは不十分である。需要が高まりつつあるI・Cに近い工業団地に比べて、臨海部工業地の取引は少なく、需要は依然不透明。

※ 地域政策、取り組み等について

- ・広島県と広島市は平成27・28年度、広島市中心部の紙屋町・八丁堀地区(中区)等の活性化を目指す「都心活性化プラン」(仮称)を策定し、再開発が進んでいる広島駅周辺と紙屋町・八丁堀地区を市中心部の東西の核と位置付け、回遊性を持たせることで活性化を目指す。
- ・広島市は土砂災害被災地の再建を進めるため「復興まちづくり本部」を設置し、被害の大きかった安佐南区八木、緑井、安佐北区可部東など、7地区を対象にインフラ整備や住宅再建の支援策をまとめた復興ビジョン案を昨年末に作成。
- ・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八丁堀ビル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、第2広電ビルと日本生命広島第2ビルを取壊し、新しいオフィスビル1棟を共同で建設する計画を発表(平成30年完成予定、敷地2,600㎡、地上17階、地下1階、延25,500㎡)
- ・中区において旧広島市民球場跡地にサッカースタジアム等を検討中。広島大学本部跡地に「知の拠点」再生プロジェクトの事業計画が平成26年7月に承認され、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の平成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「新白島駅」が平成27年3月開業。大京がマンション用地として平和公園南方の日銀寮跡地をかなり高値(路線価の4.1倍)で落札。平成26年3月広島高速道路3号線(広島南道路の吉島-商工センター間4.2km)が開通。
- ・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4月完了)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。平成26年5月最後の5街区(1.48ha)が広島テレビ放送・情報通信業のエネルギーコミュニケーションズ・大和ハウス工業3社の共同グループに売却。
- ・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、また平成28年6月完了予定のBブロック(地上52階マンション・ビッグカメラ等)及び平成28年12月完了予定のCブロック(地上46階マンション・エディオン等)の駅前再開発計画・段原再開発地区・宇品ベイエリア等、開発が進んでいる。広島駅南口と新幹線口を結ぶ「自由通路」が平成29年完了予定。又、路面電車を駅前大橋ルートとし広場に高架で進入させるとともに、循環ルートに再整備する基本方針を決定。
- ・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月開店、扇町にイズミが平成27年1月広島物流センター完成、続いて「商工センター店」を平成28年出店予定。アストラムラインの延伸計画(広域公園前-JR西広島駅)が発表され、平成30年初頭に事業着手し、40年初頭の全線開通を目指す。
- ・安佐南区において祇園コベルコ社宅跡地と高取駅西パチンコ店跡地にマックスバリュが平成26年9月に2店舗開店。
- ・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26年2月に三入~大林3丁目までの2.2kmが供用開始。JR可部線延伸計画(1.6km)認可が下り、平成29年春頃供用開始予定。
- ・安芸区において東広島・安芸バイパスの中野IC~温品西ICが平成26年3月末に供用開始。
- ・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。
- ・佐伯区において複合商業施設が開発され、平成25年10月ホームセンター開店、スーパーも12月開店した。石内地区で約70haの複合団地開発が現在造成工事中。平成27年度に団地内にイオンモールが開業する予定だったが、開業が遅れる見通し。
- ・坂町では大型家具インテリア販売店跡に「ナフコ」と「ツーワンスタイル」が平成25年4月にオープン。
- ・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、現在テナント募集中。
- ・阿賀マリンポリス地区整備(46.4ha)、マリノ大橋を中心とした「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)。東広島呉道路が平成27年3月全通した。
- ・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年換地処分開始)。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。JR竹原駅前にグリーンスカイホテル竹原(78室)平成26年11月オープン。
- ・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。
- ・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。志和流通団地を拡大(平成28年8月予定)、吉川工業団地北地区(平成28年10月予定)及び西条町寺家地区(平成29年6月予定)に新たな公的産業団地の整備が進められている。
- ・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、平成20年11月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、中国地方最大規模のショッピングセンター「ゆめタウン廿日市」平成27年6月開業した。JR廿日市駅北口において、土地区画整理事業(16.2ha)進行中。
- ・大竹市において、三菱レーヨン炭素繊維工場が平成26年に生産能力倍増。大願寺タウン平成24年から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。
- ・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3月吉舎ICが供用開始。吉舎IC~世羅IC間は平成27年3月開通し、これにより尾道松江線は全通した。
- ・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。

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	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.2%	-0.3%	159	30	241	430
広島市	+0.2%	+1.4%	124	14	45	183
福山市	-2.1%	-1.7%	0	7	66	73
呉市	-2.8%	-1.5%	6	2	26	34
東広島市	-1.5%	-0.5%	9	4	13	26
尾道市	-3.1%	-2.6%	0	0	23	23
廿日市市	-0.9%	0.0%	11	2	8	21
三原市	-4.1%	-3.5%	0	0	13	13
その他			9	1	47	57

(2)商業地

市町村名	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.5%	+0.8%	74	7	60	141
広島市	+2.2%	+4.1%	57	4	2	63
福山市	-2.6%	-1.9%	0	1	19	20
呉市	-2.4%	-0.7%	8	1	6	15
東広島市	-0.8%	-0.2%	3	1	2	6
尾道市	-3.9%	-3.6%	0	0	8	8
廿日市市	+0.3%	+2.0%	3	0	0	3
三原市	-4.5%	-3.8%	0	0	5	5
その他			3	0	18	21

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●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	広島市中区上幟町7番8	638,000	+7.6 (+7.8)	都心に近い川沿いのマンション適地であり、供給が限られていることから、地価は上昇傾向。
	商業地 広島中5-1	広島市中区八丁堀15番6外	2,350,000	+11.9 (+6.6)	都心オフィス街の一等地で周辺のオフィスビル建替計画も進展し、空室率が一段と改善している。
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	218,000	+8.5 (+9.8)	南隣接土地区画整理地区の市街地再生や利便性の向上の影響により地価は上昇傾向にある。
	商業地 広島中5-2	広島市中区堀川町6番2内	2,340,000	+13.6 (+13.2)	八丁堀交差点付近のアーケード商店街に存し、商業施設の集積が進み、一段と回遊性が上昇。
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	31,200	-7.4 (-8.7)	島しょ部で近隣地域への人口流出が続いており、不動産需要は弱く下落継続。
	商業地 世羅5-1	世羅郡世羅町大字西上原字流494番4外	36,200	-7.2 (-7.1)	尾道道開通で交通量が減少し、また、国道432号沿線に商業地域の中心が移行したことで、競争力の低下が著しい。

●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	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	638,000	+7.6 (+7.8)	都心に近い川沿いのマンション適地であり、供給が限られていることから、地価は上昇傾向。
	商業地 広島中5-1	広島市中区八丁堀15番6外	2,350,000	+11.9 (+6.6)	都心オフィス街の一等地で周辺のオフィスビル建替計画も進展し、空室率が一段と改善している。
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	218,000	+8.5 (+9.8)	南隣接土地区画整理地区の市街地再生や利便性の向上の影響により地価は上昇傾向にある。
	商業地 広島中5-2	広島市中区堀川町6番2内	2,340,000	+13.6 (+13.2)	八丁堀交差点付近のアーケード商店街に存し、商業施設の集積が進み、一段と回遊性が上昇。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。