

# 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31年第1四半期(平成31年1月1日～平成31年4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

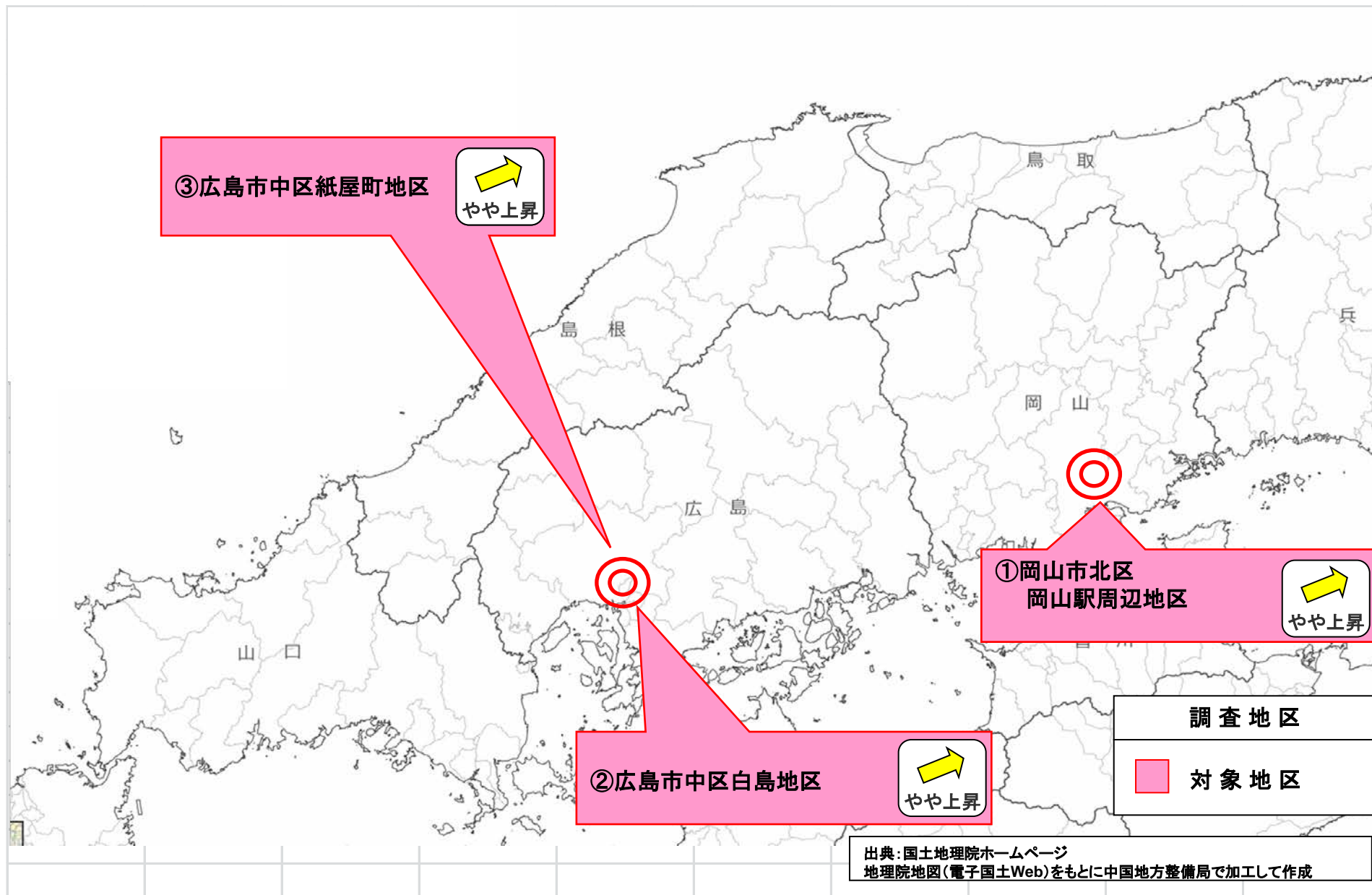
三大都市圏、地方中心都市等において特に地価動向を把握する必要性の高い地区  
東京圏43地区、大阪圏25地区、名古屋圏9地区、地方中心都市等23地区 計100地区  
住宅系地区…高層住宅等により高度利用されている地区(32地区)  
商業系地区…店舗、事務所等が高度に集積している地区(68地区)

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://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_fr4\\_000045.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000045.html)】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31年第1四半期(平成31年1月1日～平成31年4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2四半期	第3四半期	第4四半期	第1四半期
								H30.4/1～ H30.7/1	H30.7/1～ H30.10/1	H30.10/1～ H31.1/1	H31.1/1～ H31.4/1
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(H31.1.1～H31.4.1)

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	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	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 (前期)  0～3% 上昇	△	□	△	□	—	—	地価動向	当地区は商業地としてのポテンシャルが高い岡山駅前に位置し、需要は堅調に推移しているため、物件が供給されれば高価格での取引が予想される市況が続いている。ただし、当地区では物件供給が少なく、取引も少ないことから取引価格の把握は難しい状況にある。岡山駅周辺へのオフィス需要の強まりに比して、ここ数年オフィスの新規供給はないことから、当地区を中心にオフィス空室率は低下の一途を辿っている。このような状況を反映して、既存テナントの増額改定や入替えに伴う新規賃料の引き上げが見られ、オフィス賃料はやや上昇傾向にある。また、地区内の大規模店舗の集客力は好調を維持し、店舗需要は堅調であるが、大規模店舗周辺では店舗の余剰感から店舗賃料は横ばいが続いている。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。 好調なオフィス市況、堅調な店舗需要については、今後も同様の状況が継続することが見込まれ、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
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(H31.1.1～H31.4.1)

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	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	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  (前期)  0～3% 上昇	△	□	—	—	□	□	地価動向	広島市内全体で新築賃貸マンションの供給が進んでいるため、当地区を含め新築賃貸マンションの賃料は横ばいで推移している。売り物件の投資用賃貸マンション等が少ない状況に変化はなく、売り手側と買い手側の利回り目線がやや乖離している物件も見られる。収益物件に対する取得需要が認められる状況は前期と同様で変化はないため、取引価格は緩やかな上昇傾向にある。一方、分譲マンション市況は、平成30年の年間販売戸数は2,080戸程度と過去10年間で2番目に多い年であった。平成30年は大規模タワー型マンションの新規供給等があり、例年になく供給量が多かったが、在庫はほぼ積み上がり横ばいで推移した。しかし、広島市内中心部では、高価格帯の物件の動きが鈍い等物件間の販売に優劣が見られていることから、今後の動向には注視を要する。当期は、広島市中心部でマンション開発素地等の取引を確認できなかったが、旧市内を中心に開発素地がなかなか市場に出てこない状況が続いており、仕入価格を上昇させなければ開発素地を取得できない状況に変化は見られないことから、取引価格はやや上昇傾向にある。よって、当地区の地価動向もやや上昇で推移している。 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たため、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が当面強い状態が続くことが見込まれるため、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。
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(H31.1.1～H31.4.1)

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	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	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  (前期  0～3% 上昇)	△	▽	△	□	—	—	地価動向	相生通り及び鯉城通り等の主要通り沿いの主なオフィスビルはほぼ満室稼働が続いている。新規オフィス賃料は上昇傾向、空室率も過去最低水準で推移する等、オフィス市況は引き続き好調である。当期、広島駅北口でオフィスビルが竣工し、今秋にもオフィスビルの竣工が控えていることから、新規オフィスビルの供給に伴う2次空室が年末にかけて発生し、稼働率が一時的に悪化する可能性がある。しかし、移転拡張や館内増床の需要が強い状況に変化はないため、現在のマーケットであれば空室を順調に消化することは十分に可能であり、一時的に空室率が悪化したとしても短期間で解消に向かうことが予測される。また、既存オフィスビルにおいても、契約更新時に増額改定の動きが広がりを見せており、継続賃料上昇の動きも続いている。本通り周辺の店舗賃料は、Eコマースとの競合や人件費の上昇等により、全般的に出店条件がやや厳しくなっているが、物件によってはテナント入替時に賃料が上昇している物件も見られている。当期はオフィスビル等の取引を数件確認できたが、市場価格を上回る価格で取引されている。以上のような市況が続いており、取引価格は全体的にやや上昇傾向で推移していることから、当地区の地価動向はやや上昇している。 今秋に新規オフィスビルが供給されると、今後3年程度は新規オフィスビルの供給予定がないため、新規物件への移転需要は潜在化することになるが、マーケットバランスが崩れるような要因は見当たらないことから、今後も新規賃料の上昇や、投資用物件の取引価格の上昇等が期待できる。また、市内中心部である紙屋町・八丁堀地区が都市再生緊急整備地域に指定されたことにより、再開発案件が取り沙汰される等期待感強い。よって、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
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。		