

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 ～

令和2年第3四半期(令和2年7月1日～令和2年10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

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

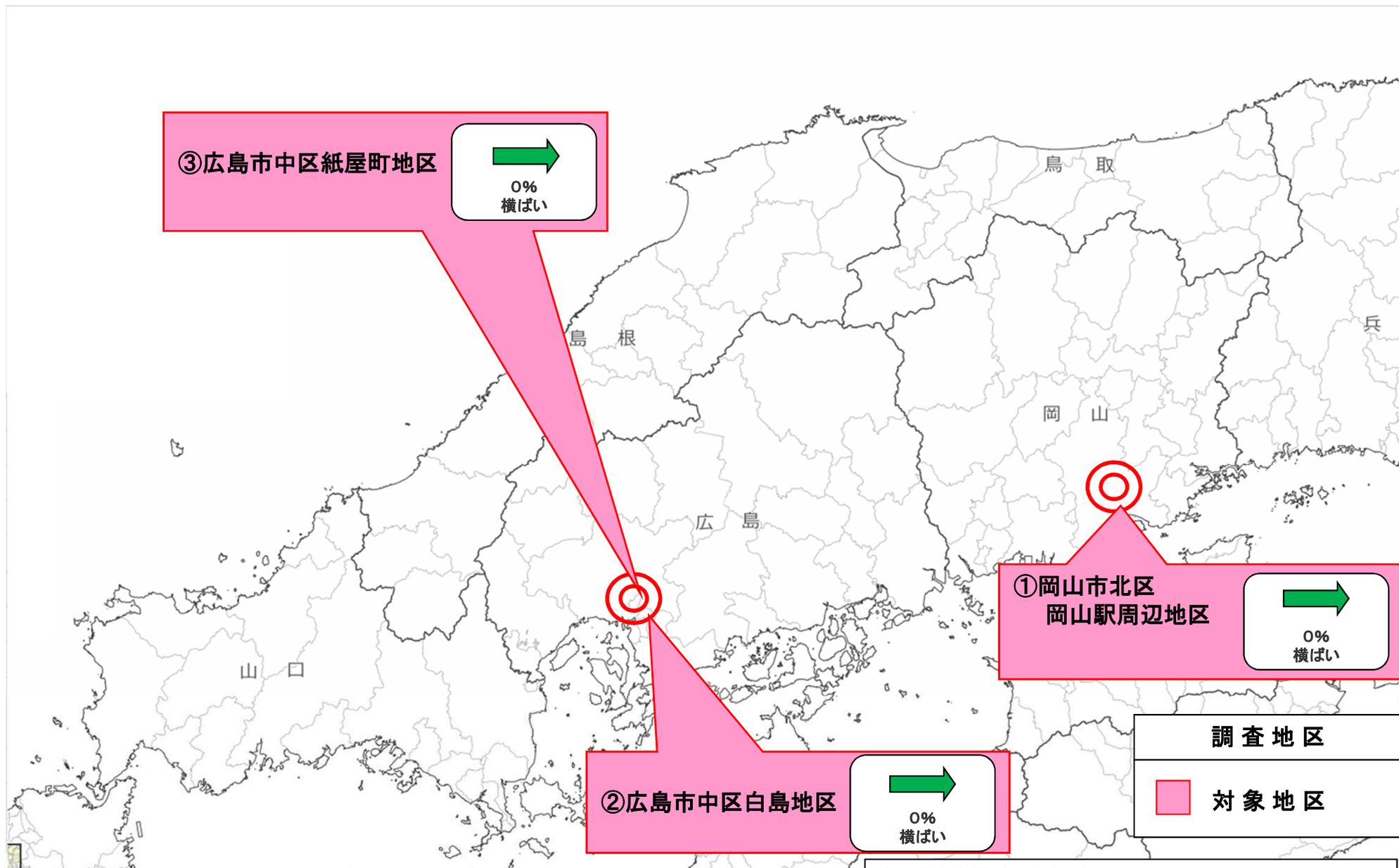
三大都市圏、地方中心都市等において特に地価動向を把握する必要性の高い地区
東京圏43地区、大阪圏25地区、名古屋圏9地区、地方中心都市等23地区 計100地区
住宅系地区…高層住宅等により高度利用されている地区(32地区)
商業系地区…店舗、事務所等が高度に集積している地区(68地区)

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://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

令和2年第2四半期(令和2年4月1日～令和2年7月1日)の動向



出典: 国土地理院ホームページ
地理院地図(電子国土Web)をもとに中国地方整備局で加工して作成

各地区の総合評価(変動率)推移

							第4四半期	第1四半期	第2四半期	第3四半期
							R1.10/1~ R2.1/1	R2.1/1~ R2.4/1	R2.4/1~ R2.7/1	R2.7/1~ R2.10/1
調査対象地区	①	岡山県	岡山市	北区	岡山駅周辺	商業	○J.R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 0%超~3%未満上昇	0%超~3%未満上昇	0%横ばい	0%横ばい
	②	広島県	広島市	中区	白島	住宅	○J.R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 0%超~3%未満上昇	0%超~3%未満上昇	0%横ばい	0%横ばい
	③			中区	紙屋町	商業	○J.R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 0%超~3%未満上昇	0%超~3%未満上昇	0%横ばい	0%横ばい

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、不動産鑑定士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不動産鑑定士が判断し、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) オフィス賃料 商業系地区におけるオフィス賃料
- (D) 店舗賃料 商業系地区における店舗賃料
- (E) 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
- (F) 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. 不動産鑑定士のコメント

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不動産鑑定士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(R2.7.1～R2.10.1)

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%横ばい (前期)	□	□	□	□	—	—	地価動向 当地区は商業地として立地条件が優れた岡山駅前に位置しているため需要は堅調に推移し、物件が供給されれば高価格帯での取引が予想される市況が続いていたものの、当期では物件供給が少なく、取引も少ない状況であった。新型コロナウイルス感染症による経済活動の停滞等による影響は、業種、業態により強弱が見られ、飲食、物販等の店舗に関しては来店客数の伸び悩み等により、一部で賃料減額要請や、閉店等の事例も見られた。オフィスに関しては、感染拡大前は、賃料上昇、空室率低下という状況にあったが、一部テナントに解約の動きが見られ、空室率低下に歯止めがかかり、オフィス賃料についても様子見の状況となっている。以上から、取引価格の横ばい傾向が続いており、当地区の地価動向は当期も横ばいで推移した。 新型コロナウイルス感染症の今後の動向については不透明な部分が多いが、当地区の不動産市況に対する影響は限定的で、需要者等の様子見の状況が続くと見込まれることから、将来の地価動向は横ばいと予想される。	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(R2.7.1~R2.10.1)

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% 横ばい	□	□	—	—	□	□	地価動向	広島市の旧市内(中区、南区、東区、西区)を中心に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。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、売り物件の投資用賃貸マンション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。投資目的での不動産取引は低調であったが、新型コロナウイルス感染症の影響による資金繰りの悪化等に伴い売り急いで取引された事例は確認できなかった。一方、テレワーク等により在宅での勤務を余儀なくされたことにより、エンドユーザーの住宅への関心が高まっているため、7月以降も戸建住宅・分譲マンションとも販売は好調であった。当期は、広島市中心部でマンション開発素地等の取引が確認されたが、旧市内を中心に開発素地の供給不足が続いており、全体的として取引価格は横ばいである。以上から、当期の地価動向は横ばいで推移した。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が、新型コロナウイルス感染症の影響が長期化すれば、影響を強く受けているホテル開発を中心とした投資需要が、安定した稼働が見込める賃貸マンション等の住宅系にシフトし、競争が予想される。また、実需ベースで取得意欲のある県内の需要者が多数控えていることから、当地区の地価が大きく値崩れするような状況にはないものの、新型コロナウイルス感染症の動向を慎重に見極めながら行動している不動産業者等が多数を占めていることから、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
					前期  0% 横ばい							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(R2.7.1~R2.10.1)

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% 横ばい					—	—	地価動向 相生通り及び鯉城通り等の主要通り沿いのオフィスビルはほぼ満室で稼働している。競争力の高いオフィスビルではテナント側からの賃料減額要請等には応じておらず、また、マーケットが弱含んでいた時期に入居したテナントに対しては引き続き契約更新時の増額改定が行われている。しかし、昨年竣工したオフィスビルへの移転や、複数のオフィスビルにテナントとして入居していた企業の自社ビル竣工に伴う二次空室が顕在化しており、一部のオフィスビルではフロア単位の空室が発生している。空室部分については、新型コロナウイルス感染症の影響により契約締結までの時間が長引いているが、引き合いは引き続き認められており、各オフィスビルの競争力に相応した賃料で交渉が続く等、足元のオフィス市況は概ね安定している。なお、一部のオフィスビルでは減床等の動きも見られるが、オフィス市況全体に影響を及ぼすようなものではないため、オフィス賃料は横ばいである。本通り周辺の店舗賃料は概ね横ばいであるが、新型コロナウイルス感染症の影響により出店希望者が減少している。直近ではEコマース等の影響を受けにくい来店型店舗の需要が強くなってきているが、全体的に出店希望者が減少していることから、現在の店舗の空室状況等を考慮すると、賃料に下落圧力が働く可能性もあるため、今後の店舗賃料の動向には注視を要する。なお、Go Toトラベルにより、観光地周辺の高級旅館等では年内は予約でほぼ埋まっている物件も見られる等一部で明るい兆しも見られているが、全体的にはビジネスホテル等を中心に厳しい状況が続いている。当期はオフィスビルの取引を確認したが、新型コロナウイルス感染症の影響による資金繰りの悪化等に伴い売り急いで取引された事例は確認できなかった。以上から、当期の地価動向は横ばいで推移した。	当地区が位置する紙屋町・八丁堀地区では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が強く、また今後2年程度は新規オフィスビルの供給予定がないこともあって、マーケットバランスが大きく崩れるような要因は見当たらないと予想される。新型コロナウイルス感染症の影響が長期化すれば、地価上昇を牽引していた複合開発等を中心とした投資需要の縮小が予測されるが、実需ベースで取得意欲のある県内外の需要者が多数控えていることから地価が大きく値崩れるような状況にはない。以上から、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
					(前期)  0% 横ばい						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。		