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3年第3四半期（令和3年7月1日～令和3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）

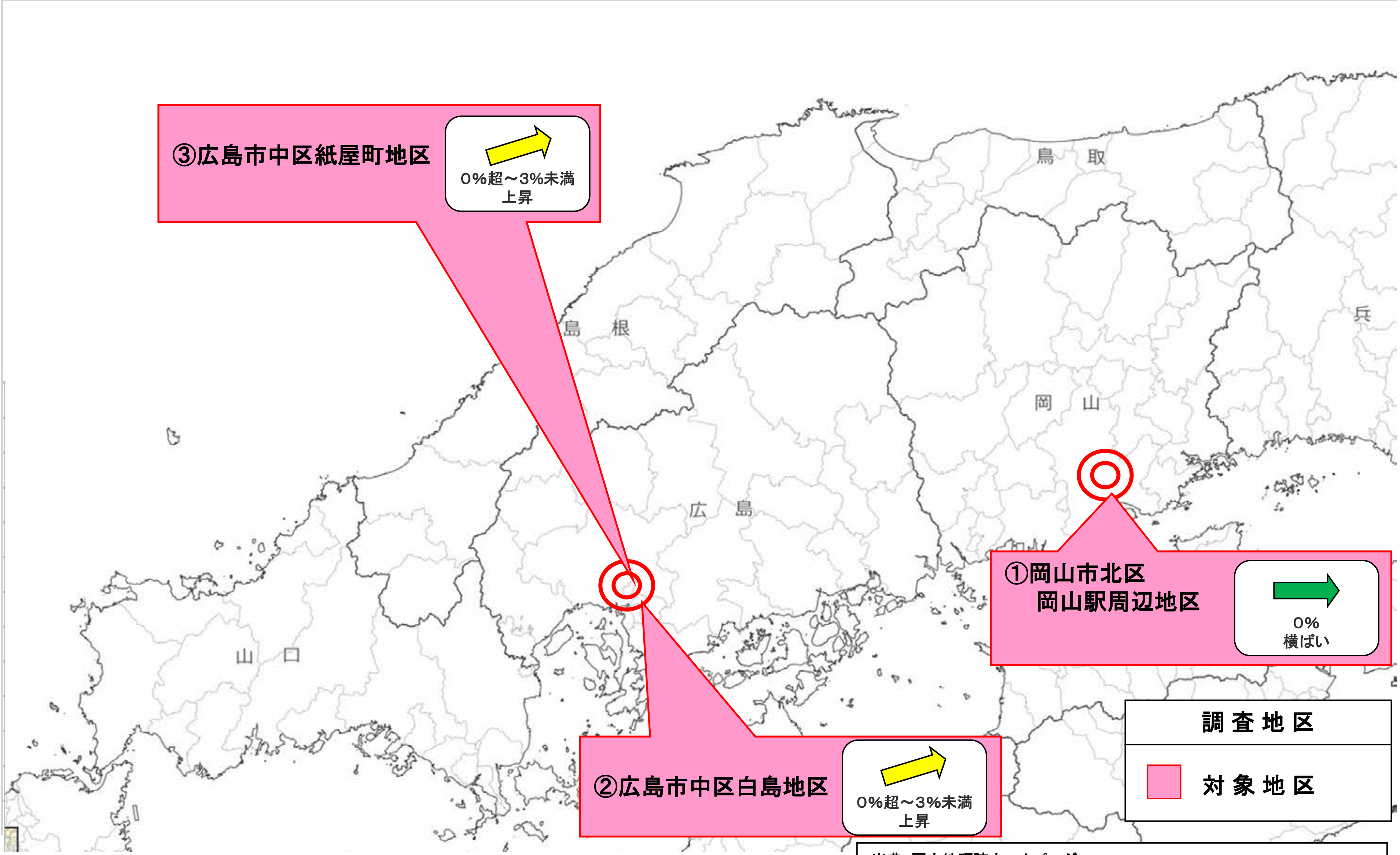
中国地方管内においては、上記対象地区のうちの3地区について掲載しています。

（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3年第3四半期（令和3年7月1日～令和3年10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

都市名	行政区	地区	区分	地区の特徴	第4四半期 R2.10/1～ R3.1/1	第1四半期 R3.1/1～ R3.4/1	第2四半期 R3.4/1～ R3.7/1	第3四半期 R3.7/1～ R3.10/1
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	0% 横ばい	0% 横ばい	0% 横ばい	0% 横ばい
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築され、高度利用化が進む住宅地区	0% 横ばい	0%超～ 3%未満 上昇	0%超～ 3%未満 上昇	0%超～ 3%未満 上昇
広島市	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	0% 横ばい	0%超～ 3%未満 上昇	0%超～ 3%未満 上昇	0%超～ 3%未満 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、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（R3.7.1～R3.10.1）

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 取引価格	B 取引利回り	C オフィス賃料	D 店舗賃料	E マンション分譲価格	F 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 0% 横ばい）	□	□	□	□	—	—	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安定しており、新型コロナウイルス感染症の感染拡大する以前は物件が供給されれば高価格帯で取引される市況が続いていたが、感染拡大の影響により土地取引は減少し、当期もその状態が続いている。また、新型コロナウイルス感染症に伴う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、物販等の店舗につい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、閉店等の事例が当期も見られた。オフィスについては、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、当期は一部テナントに解約の動きが見られ、空室率が若干ではあるが上昇傾向にあり、後継テナント決定までの期間も長期化している。しかし、当期のオフィス賃料は概ね横ばいで推移しており、前記の空室率等の動向は下落圧力を及ぼす程の大きな影響は確認されない。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であるが、当地区の不動産市況に対する影響は限定的で、需要者の様子見姿勢等から市況に変化は見込まれないため、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（R3.7.1～R3.10.1）

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 取引価格	B 取引利回り	C オフィス賃料	D 店舗賃料	E マンション分譲価格	F 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。県内外の不動産業以外の中小事業者を中心とした市場参加者の増加等により、収益物件に対する取得需要が強い状況に変化はないため、良好な投資用賃貸マンションの売り物件が減少傾向にある等、取引利回りの水準を下げなければ物件取得が難しい状況にある。また、中心部及び郊外の戸建住宅並びに分譲マンションはマンション分譲価格が上昇しているが、エンドユーザー側の住宅需要が強い状況に変化はないため、販売は好調を維持している。当期は、広島市中心部で賃貸マンションのほか、マンション開発素地等の取引を数件確認されており、旧市内を中心にマンション開発素地等の不足が長く続いているため、いずれも従来の取引価格水準を上回る価格であった。以上から、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区はブランド力のある住宅地であることに加え、新白島駅による交通利便性が評価され、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、幅広い住宅需要が見込める。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、新型コロナウイルス感染症の影響は残るものの不動産事業者等の需要回復が鮮明になっており、旧市内を中心に強気の価格を提示しなければマンション開発素地の取得が難しい状況にある。以上から、将来の地価動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。
					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（R3.7.1～R3.10.1）

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） A 取引価格	B 取引利回り	C オフィス賃料	D 店舗賃料	E マンション分譲価格	F マンション賃料	項目	不動産鑑定士のコメント
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オフィスビルでは、解約された小規模区画に新たなテナントの入居が進んでいることから、高い稼働率を維持している。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概ね応じていないのが現状で、賃料水準が低い時期に入居したテナントに対しては契約更新時の増額改定が行われている。今後１年程度は新規大型オフィスビルの供給予定がないことや、足元のオフィス市況は概ね安定して推移していることから、空室の消化には一定程度の時間を要するものの、オフィス市況が急激に悪化する要因になるとは市場で認識されていない。オフィス賃料についても、各オフィスビルの競争力に相応した賃料で交渉が続いているため、概ね横ばいである。なお、本通り周辺の店舗賃料は、新型コロナウイルス感染症による影響を強く受けていた業種を中心に下落しているため、業種による濃淡はあるものの全体で見ると緩やかな下落基調にあり、出店希望者が少ない状況にあることから今後の店舗賃料には注視を要する。当期はオフィスビル等の取引を数件確認できたが、いずれも従来の取引価格水準を上回る価格であったため、取引価格は全体的にやや上昇傾向で推移している。よって、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区が位置する紙屋町・八丁堀地区は特定都市再生緊急整備地域に指定されており、中区基町の相生通り沿いの再開発事業は順調に進捗し、本通り及び八丁堀で再開発計画が公表される等、新たなにぎわい創出を目的とした事業の進展により、周辺環境への相乗効果等も期待されている。以上から、当期の市況が当面続き、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
					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。	