

## お知らせ

記者発表資料 | 平成27年12月4日

同時発表先：合同庁舎記者クラブ、岡山県政記者クラブ、広島県政記者クラブ、  
中国地方建設記者クラブ

### 主要都市の高度利用地地価動向報告(中国地方管内)の公表について

#### ～地価LOOKレポート～

(平成27年第3四半期(平成27年7月1日～平成27年10月1日)の動向)

国土交通省では、主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地などの地区について、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し公表しています。

平成27年第3四半期(平成27年7月1日～平成27年10月1日)の動向について、次頁以降のとおり公表します。

なお、中国地方整備局ホームページにも掲載しています。

(URL <http://www.cgr.mlit.go.jp/chiki/kensei/kensetu/kensetu05.htm>)

全国版の調査結果につきましては、以下のURLに掲載しています。

土地総合情報ライブラリー(URL <http://tochi.mlit.go.jp/kakaku/chika-look>)

#### <問い合わせ先>

中国地方整備局 082-221-9231 (代表) : (平日・昼間)

#### 【担当】

建政部 計画・建設産業課長 岩<sup>いわ</sup> 船<sup>ふね</sup> 真<sup>しん</sup> 哉<sup>や</sup> (内線6121)

建政部 建設専門官 原<sup>はら</sup> 田<sup>だ</sup> 明<sup>あき</sup> 典<sup>のり</sup> (内線6144)

#### 【広報担当窓口】

広報広聴対策官 平<sup>ひら</sup> 川<sup>かわ</sup> 雅<sup>まさ</sup> 文<sup>ふみ</sup> (内線2117)

企画部 環境調整官 田<sup>た</sup> 尾<sup>お</sup> 和<sup>かず</sup> 也<sup>なり</sup> (内線3114)

# 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 ～

【第32回】平成27年第3四半期(平成27年7月1日～平成27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などの地区について、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. 対象地域

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)

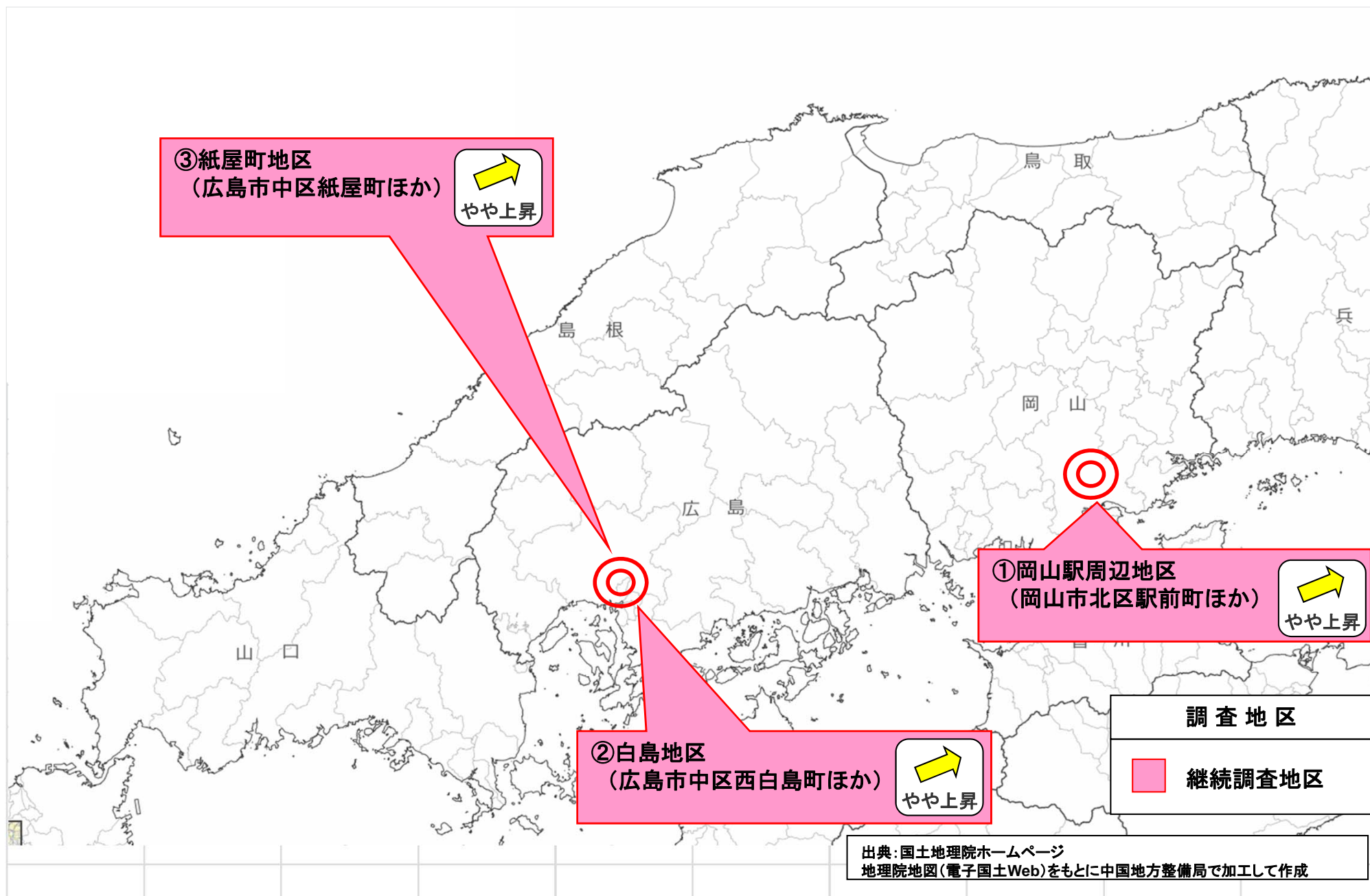
中国地方管内においては、上記対象地域のうちの3地区(継続調査地区)について掲載しています。

(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27年第3四半期(平成27年7月1日～平成27年10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

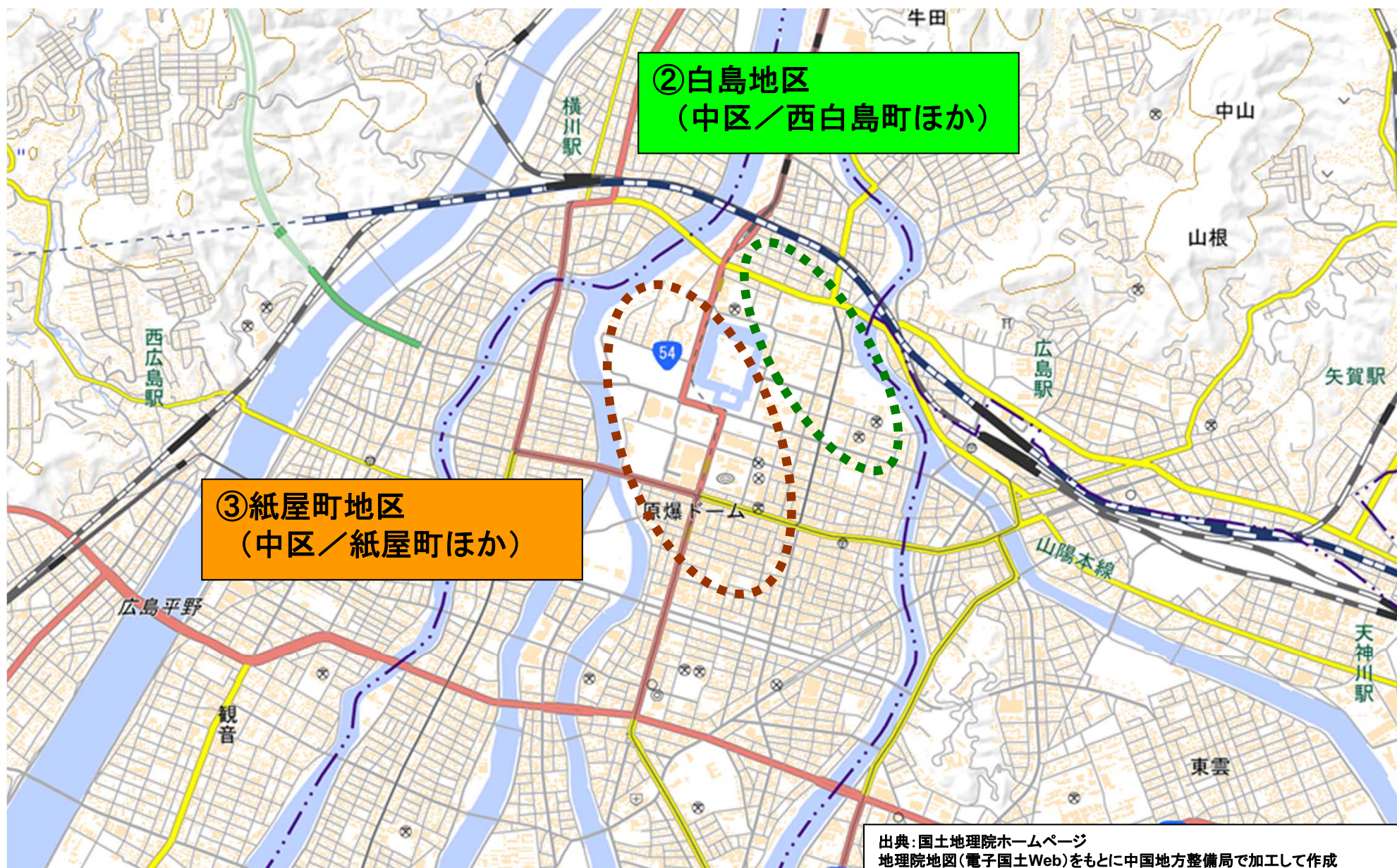
	番号	県名	都市名	行政区	地区	区分	地区の特徴	第4四半期	第1四半期	第2四半期	第3四半期
								H26.10/1～ H27.1/1	H27.1/1～ H27.4/1	H27.4/1～ H27.7/1	H27.7/1～ H27.10/1
継続調査地区	①	岡山県	岡山市	北区	岡山駅周辺	商業	○JR岡山駅周辺 ○岡山駅東側を中心として、中高層ビルが建ち並ぶ岡山市中心の商業地区	やや上昇	やや上昇	やや上昇	やや上昇
	②	広島県	広島市	中区	白島	住宅	○JR広島駅の北西方約1.6km、広島電鉄白島駅周辺 ○中高層のマンションが建設され、高度利用化が進む住宅地区	やや上昇	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
	④			南区	広島駅南	商業	○JR広島駅からの徒歩圏 ○中高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地区	やや上昇	—	—	—
注視地区	⑤	鳥取県	鳥取市	—	鳥取駅前地区	商業	○中低層の店舗ビルが建ち並ぶ駅前の商業地域	下落	—	—	—
	⑥	島根県	松江市	—	松江駅前地区	商業	○中高層事務所ビル等が多い駅前の商業地域	下落	—	—	—
	⑦	山口県	山口市	—	新山口駅 新幹線口地区	商業	○JR新山口駅からの徒歩圏 ○中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ駅前の幹線商業地区	やや下落	—	—	—

※平成27年第1四半期より、調査地区数の削減により、中国地方管内における調査地区は、上記①～③になりました。

# 岡山駅周辺地区の調査対象地



# 白島地区・紙屋町地区・広島駅南地区の調査対象地












# 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及び主な項目の概要



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。

### 4. ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

対象地区内の不動産市場の動向に関して、国土交通省各地方整備局等が各地区の不動産業者、金融機関等の地元不動産関係者にヒアリングして収集した声の一部を掲載。

# 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(H27.7.1~H27.10.1)

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)								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  (前期)  0~3% 上昇	△	□	□	□	△	□	—	—	市役所筋はほとんど物件の供給がなく、一方需要は堅調な状態が続いている。当地区のオフィス賃料については、稼働率が高水準で安定してきたことから、新規賃料の見直しが進められ、以前の賃料の値上げ改訂申し入れや新規賃料の緩やかな引き上げによってやや上昇している。都市型大規模店舗が平成26年12月に開業し、当地区への来街者は歩行者、車利用者の双方ともに増加し、大規模店の集客力の影響は大きい。しかし、大規模店舗への主要な徒歩によるアクセスはJR岡山駅から通ずる地下道によっており、地上での顧客の流れの変化は小さいため、当地区の店舗賃料は横ばいが続いている。このようなことから、地価動向は引き続きやや上昇で推移している。 物件供給がほとんどなく、取引件数の変化はないが、取引価格は依然旺盛な需要から緩やかな上昇が見込まれる。店舗賃料は、長く横ばいが続きこのまま継続すると考えられる。一方、オフィス賃料は空室率が下限で安定してきており、オフィステナントの入居需要は良好で、賃料は緩やかな上昇で見直しが続くと見込まれる。当地区に隣接する大規模商業施設開業の好影響は限定的であるが、顧客への浸透が少しずつ進んでおり周辺での回遊性も生じている。そのため、当地区の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(H27.7.1～H27.10.1)

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)								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 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	△	—	—	△	□	JR山陽本線とアストラムラインの結節点に新白島駅が開業し利便性が向上し、立地条件が優る一部の物件では賃貸住宅の新規賃料が上昇しているが、全体で見ると概ね横ばいである。市内中心部で見ると、相続対策等から賃貸住宅の建設が進んでいるが、利回りが低い物件の取得には慎重な態度を保持している投資家等が多いため取引利回りは横ばいである。当期、当地区内及びその周辺部で目立った取引は確認できなかったが、開発素地等に対する強い需要に見合った供給量を確保できない状況が続いており、強い住宅需要に牽引されて取引価格が上昇していることから、地価動向はやや上昇している。 住宅地としてのブランド力のある当地区では、3月に開業した新白島駅の開業効果が見られており、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開発素地への需要が一段と強まっている。また、新駅開業により店舗需要も加わる等需要者層の拡大も見られる。マンション販売も好調を維持しており、利便性の高い平坦地における戸建需要も強い等住宅需要に牽引される形で取引価格の上昇が続いている。そのため、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新白島駅の南方約350m、広島電鉄白鳥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。								

### 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(H27.7.1~H27.10.1)

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)								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 (前期)  0~3% 上昇	△	□	▽	□	△	□	—	—	大通り沿いの主要オフィスビルはほぼ満室で稼働しており、賃料は微増ながらも上昇し、空室率も低下する等改善傾向が続いている。貸手優位の市場となっており、賃料水準の低いテナントとの契約更新時に増額改定で更新する事例が増える等賃料底上げの動きも続いている。また、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が続いており、2階以上の店舗への入居も進んでいる。供給物件は減少傾向にあるが、利回りが低い物件の取得には慎重な態度を保持している投資家等が多いため、取引利回りは横ばいである。八丁堀・本通周辺を中心に相場を上回る取引が見られており、取引価格は全体的にやや上昇傾向にある。そのため、地価動向はやや上昇している。 競争力が優るオフィスビルを中心に新規賃料が上昇しており、既存テナントの賃料水準も契約更新時に市場賃料並に増額される等賃料水準の底上げの動きが広がっている。旧耐震・小規模オフィスビルは引き続き厳しい状況が続くと予想されるが、全体的に館内増床や移転拡張等の需要は強いままであることから、賃料の上昇及び空室率の低下は当面続くことが予想される。好調な市況がこのまま続けば、賃料上昇に伴う物件価格の上昇や、取引件数の増加及び取引利回りの低下等が期待できることから、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。								