

お知らせ

記者発表資料

平成28年3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4四半期(平成27年10月1日～平成28年1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公表しています。

平成27年第4四半期(平成27年10月1日～平成28年1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 船 真 哉 (内線6121)

建政部 建設専門官 原 田 明 典 (内線6144)

【広報担当窓口】

広報広聴対策官 平 川 雅 文 (内線2117)

企画部 環境調整官 田 尾 和 也 (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33回】平成27年第4四半期(平成27年10月1日～平成28年1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

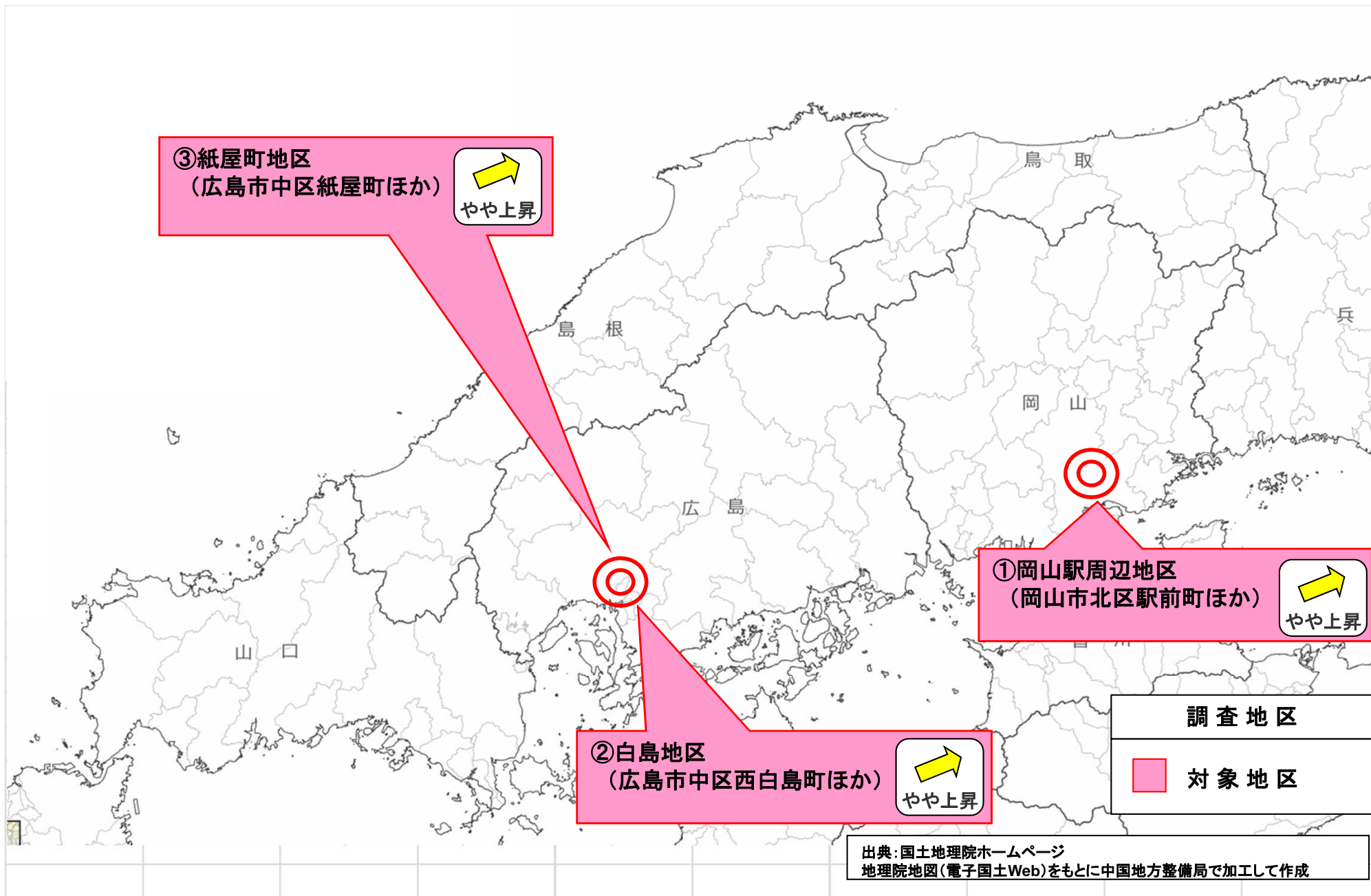
三大都市圏、地方中心都市等において特に地価動向を把握する必要性の高い地区
東京圏43地区、大阪圏25地区、名古屋圏9地区、地方中心都市等23地区 計100地区
住宅系地区…高層住宅等により高度利用されている地区(32地区)
商業系地区…店舗、事務所等が高度に集積している地区(68地区)

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://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4四半期(平成27年10月1日～平成28年1月1日)の動向



各地区の総合評価(変動率)推移

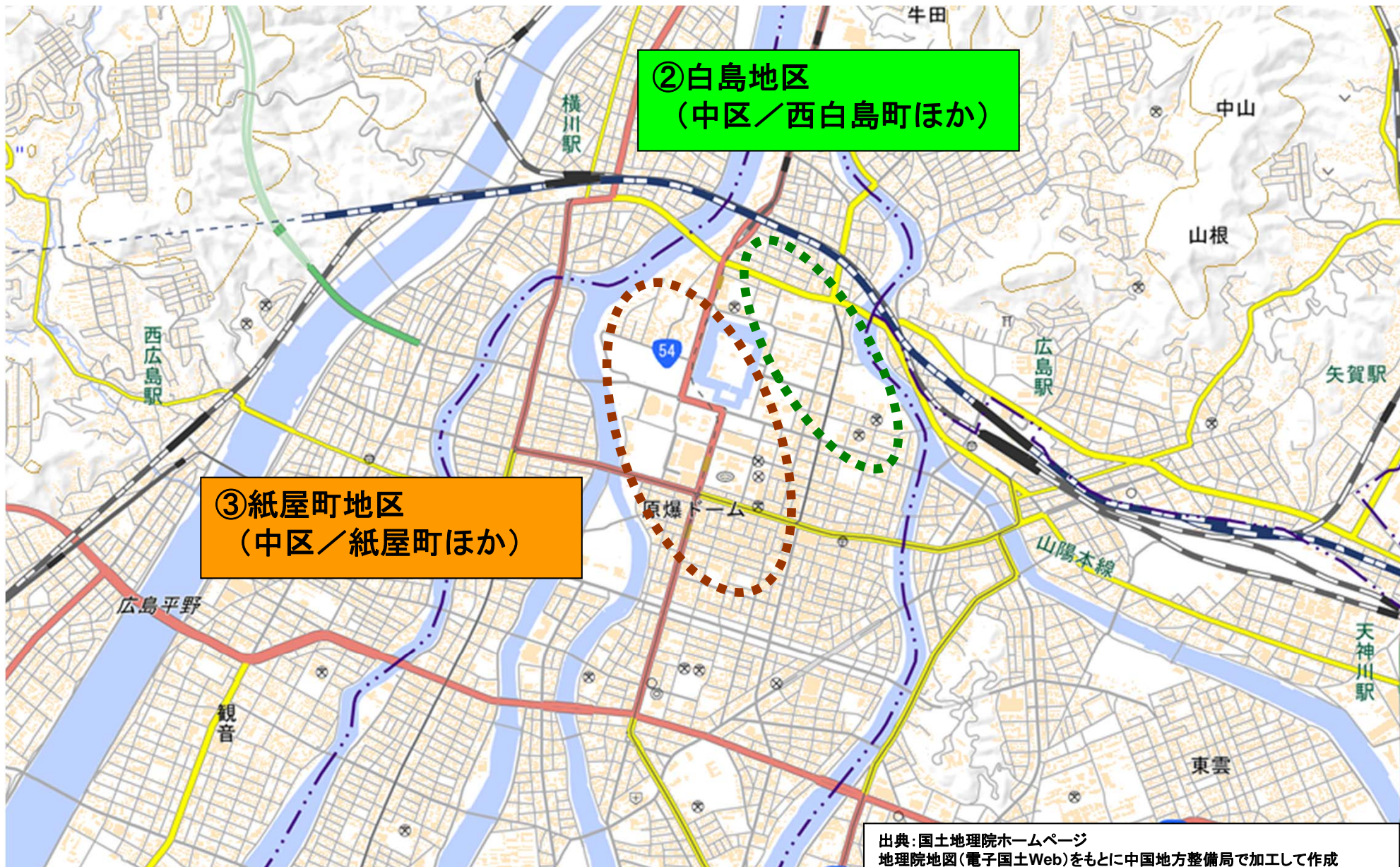
引き続き上昇基調が継続中

	番号	県名	都市名	行政区	地区	区分	地区の特徴	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
								H27.1/1～ H27.4/1	H27.4/1～ H27.7/1	H27.7/1～ H27.10/1	H27.10/1～ H28.1/1
調査対象地区	①	岡山県	岡山市	北区	岡山駅周辺	商業	○JRW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

岡山駅周辺地区の調査対象地



白島地区・紙屋町地区の調査対象地












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

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(H27.10.1~H28.1.1)

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	△	□	□	□	△	□	—	—	当地区のオフィス需要は堅調な状態が続いており、空室率が低位安定が続いてきたことから、空室率改善のための割安入居条件の変更や新規賃料の見直しが進められ、継続賃料や新規賃料の緩やかな引き上げが始まっており、賃料水準はやや上昇している。また、当地区に隣接する都市型大規模店舗の影響によって、当地区への来街者は歩行者、自動車利用者ともに増加している。しかし、地区全体の店舗面積が過剰気味であり、物販の売上げは大規模店舗及び周辺店舗を含め当初の期待値を下回っており、店舗賃料は横ばいが続いている。このような状況ではあるものの、当地区は岡山県で最も高度な商業拠点であるため店舗需要は安定しており、都市型大規模店舗の立地によってさらに拠点性は高まっている。こうした状況を背景にオフィス賃料は上昇し、地価動向は引き続きやや上昇で推移している。 当地区周辺で従来水準を大きく超える取引価格が見受けられることから、依然旺盛な需要により緩やかな上昇が見込まれる。店舗賃料は、今後も各店舗で売上が大きく上昇する見込みは低く、このまま横ばいが継続すると考えられる。一方、オフィスは空室率の低位安定が続いており、新規供給の予定がない中で入居需要は良好で、オフィス賃料は緩やかな上昇が続くと見込まれる。また、都市型大規模店舗の影響によって岡山駅周辺店舗への回遊性が少しずつ高まっている。このようなことから、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(H27.10.1~H28.1.1)

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	△	▽	▽	□	—	—	△	□	平成27年3月に開業した新白島駅の効果もあって、立地条件が優る一部の賃貸住宅で新規賃料が上昇している物件もあるが、全体では概ね横ばいである。投資用賃貸マンションの供給は減少傾向にあるが、取得需要が強い状況に変化はないため、物件不足によって取引価格は上昇傾向にあり、取引利回りは緩やかではあるが低下傾向にある。一方、分譲マンションの販売価格は上昇しているが、新規供給が絞られることで、需給のバランスが保たれており、分譲マンションの販売は好調を維持している。当期行われた開発案地の入札では、住宅系の不動産会社が高額で落札している等、開発案地の仕入れが困難な状況が続いており、取引価格は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。住宅地としてのブランド力のある当地区では、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案地の需要が一段と強まっている。マンション販売は好調を維持しており、旺盛な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。								

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(H27.10.1～H28.1.1)

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いる。新規賃料は緩やかな上昇傾向で推移しており、館内増床や移転拡張の動きも堅調で空室率は低下する等オフィス市況は好調を維持している。また、貸手優位の市場を反映して、契約更新時にオーナー側からの賃料増額の提示を受け、増額改定に応じるテナントが増える等、継続賃料上昇の動きも続いている。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に変化はない。投資物件の供給は減少傾向にあるが、当期は広島駅前及び平和大通沿いの大型ホテルや八丁堀周辺のオフィスビルが高額で取引されており、当地区の取引利回りは低下に転じている。旧市内全域で投資用物件を中心に相場を上回る取引が続いているため、取引価格は全体的にやや上昇傾向にある。そのため、当地区の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は上昇しており、継続賃料も契約更新時にオフィスグレードに応じた額に増額改定される等、賃料上昇の動きが続くと予想される。過去3年間オフィスビルの新規供給がない中で、館内増床や移転拡張等の動きが活発であるため、空室率は低下傾向で推移することが見込まれる。好調なオフィス市況が続く中で、平成28年夏には大規模改修を行ったオフィスビルの供給が、平成29年11月末には新築大型オフィスビルの供給が控えており、新規賃料の更なる上昇が期待される。旧市内を中心に、投資適格物件の取引価格は上昇傾向にあることから、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。								