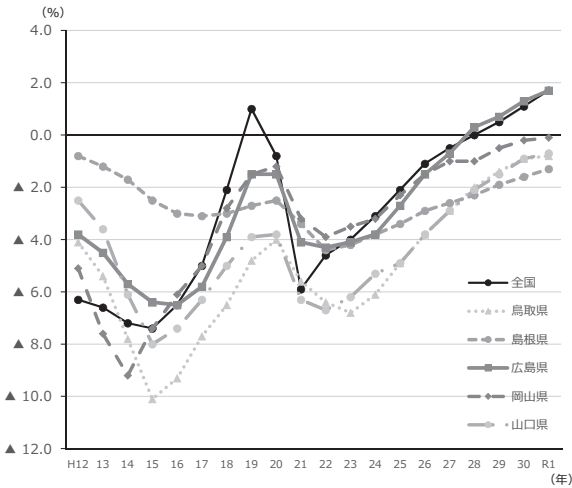


地域における地価の動向と土地・不動産の利活用状況 ～基準地価(商業地)の前年比推移～

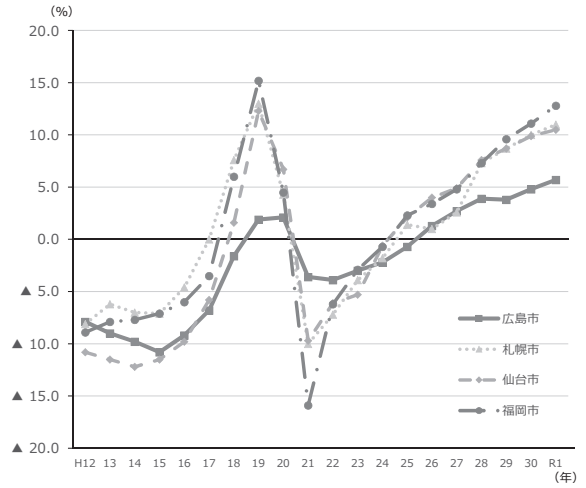
- 中国管内における基準地価(商業地・県別)をみると、広島県が平成28年に前年比プラスに転じ、その後も上昇を続けており、その他の県についても、前年比マイナスの状況が続いているものの、このところ下落率が縮小してきている。
- 広島市における基準地価(商業地)をみると、足下の地価変動率は、地方四市の他の都市(札幌市、仙台市、福岡市)ほどの勢いはないものの、平成26年に前年比プラスに転じ、このところ上昇率が拡大しつつある。
※「地方四市」とは、札幌市、仙台市、広島市、福岡市の4市をいう。

(1) 管内における基準地価(商業地・県別)



出典：国土交通省「都道府県地価調査」

(2) 広島市における基準地価(商業地)

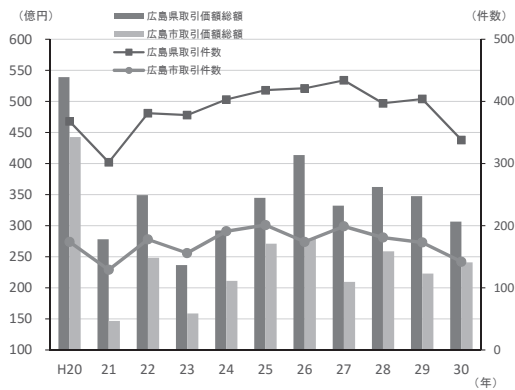


出典：国土交通省「都道府県地価調査」

地域における地価の動向と土地・不動産の利活用状況 ～不動産の取引価格の動向～

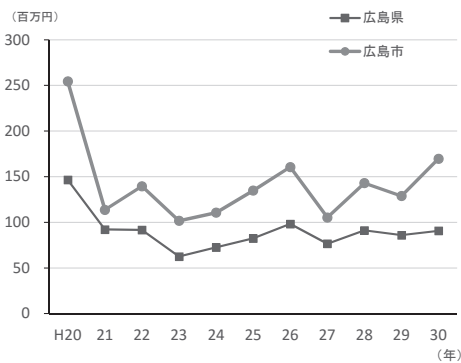
- 不動産取引件数(広島県、広島市)をみると、広島県、広島市ともに緩やかに増加していたものの、このところ減少傾向で推移している。
- 不動産取引の1件当たりの取引金額(広島県、広島市)をみると、広島県はおおむね横ばいで推移する中、広島市はこのところ上昇傾向で推移している。

(1) 不動産取引件数、金額(広島県、広島市)



出典：国土交通省「不動産取引価格情報」
(注)「不動産取引価格情報」の「不動産の種類」のうち、「宅地(土地)」及び「宅地(土地と建物)」を当局で集計し作成。

(2) 不動産取引の1件当たりの取引金額(広島県、広島市)

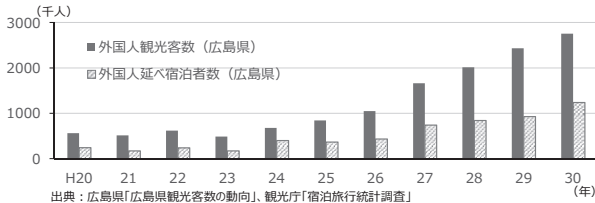


出典：国土交通省「不動産取引価格情報」
(注)「不動産取引価格情報」の「不動産の種類」のうち、「宅地(土地)」及び「宅地(土地と建物)」を当局で集計し作成。

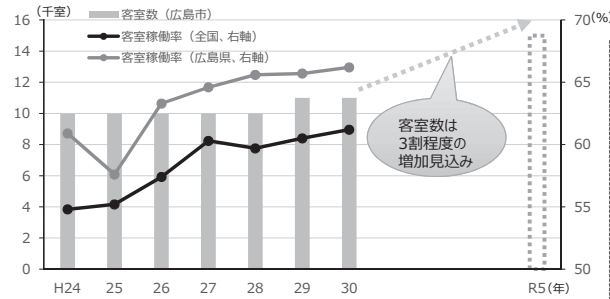
地域における地価の動向と土地・不動産の利活用状況 ~インバウンド需要の動向~

- 広島県の外国人観光客数は、平成24年以降7年連続で過去最高を更新している。外国人延べ宿泊者数も平成26年以降5年連続で増加しているものの、観光客数に占める宿泊者数の割合は、おおむね4割で推移している。
- 広島市のホテル客室数（人口千人当たり）は9.66室となっており、地方四市の他の都市（札幌市、仙台市、福岡市）と比較して少ない状況にある。
- こうした中、広島県の客室稼働率は、全国を上回る水準で推移しており、広島市内ではホテルの新設が相次いでいる。

(1) 外国人観光客数及び外国人延べ宿泊者数の推移（広島県）



(3) 客室稼働率（全国、広島県）と客室数（広島市）の推移



(2) 政令指定都市のホテル客室数・人口千人当たりのホテル客室数

都市名	客室数 (室)	人口 (千人)	人口千人当たりのホテル客室数 (室)
1 大阪市	61,090	2,702	22.61
2 京都市	23,899	1,416	16.89
3 福岡市	24,927	1,529	16.30
4 札幌市	27,077	1,952	13.87
5 仙台市	14,593	1,061	13.75
6 新潟市	7,750	797	9.72
7 岡山市	6,854	709	9.67
8 広島市	11,546	1,195	9.66
9 北九州市	8,730	961	9.08
10 神戸市	13,540	1,543	8.78

出典：厚生労働省「平成29年度衛生行政報告例」、総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」

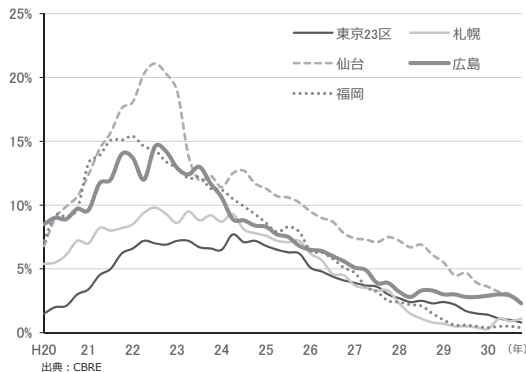
【企業の声】

- 米国ホテルチェーンの進出など、広島市内ではホテルの建設ラッシュとなっており、供給過多になることを懸念する声もあるが、まだまだホテルは足りないとみている。（大・建設）
- ホテル用地が高価格で取引されており、広島市内中心部の地価を牽引している。（大・不動産）
- インバウンド需要が着実に増加しており、訪日外国人旅行者は土日に関係なく平日でも宿泊するため、客室稼働率が上昇している。（大・宿泊）
- 広島市内のホテルの客室稼働率は高いものの、新しいホテルでも稼働率50%を下回るホテルもあり、インバウンドのニーズがどこにあるのか、しっかりと分析して取り組む必要がある。（中堅・不動産）

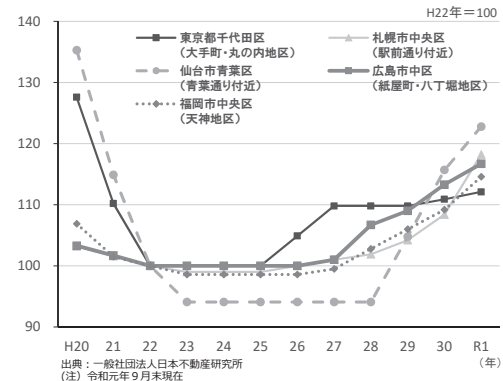
地域における地価の動向と土地・不動産の利活用状況 ~オフィス需要の動向~

- 広島市のオフィスの空室率をみると、平成27年6月以降、5%を下回る低い水準で推移している。
- 広島市中区（紙屋町・八丁堀地区）のオフィス賃料指数の動向をみると、平成27年以降5年連続して上昇しており、足下では平成26年と比べて約17ポイント上昇している。

(1) オフィスの空室率



(2) オフィス賃料指数の動向

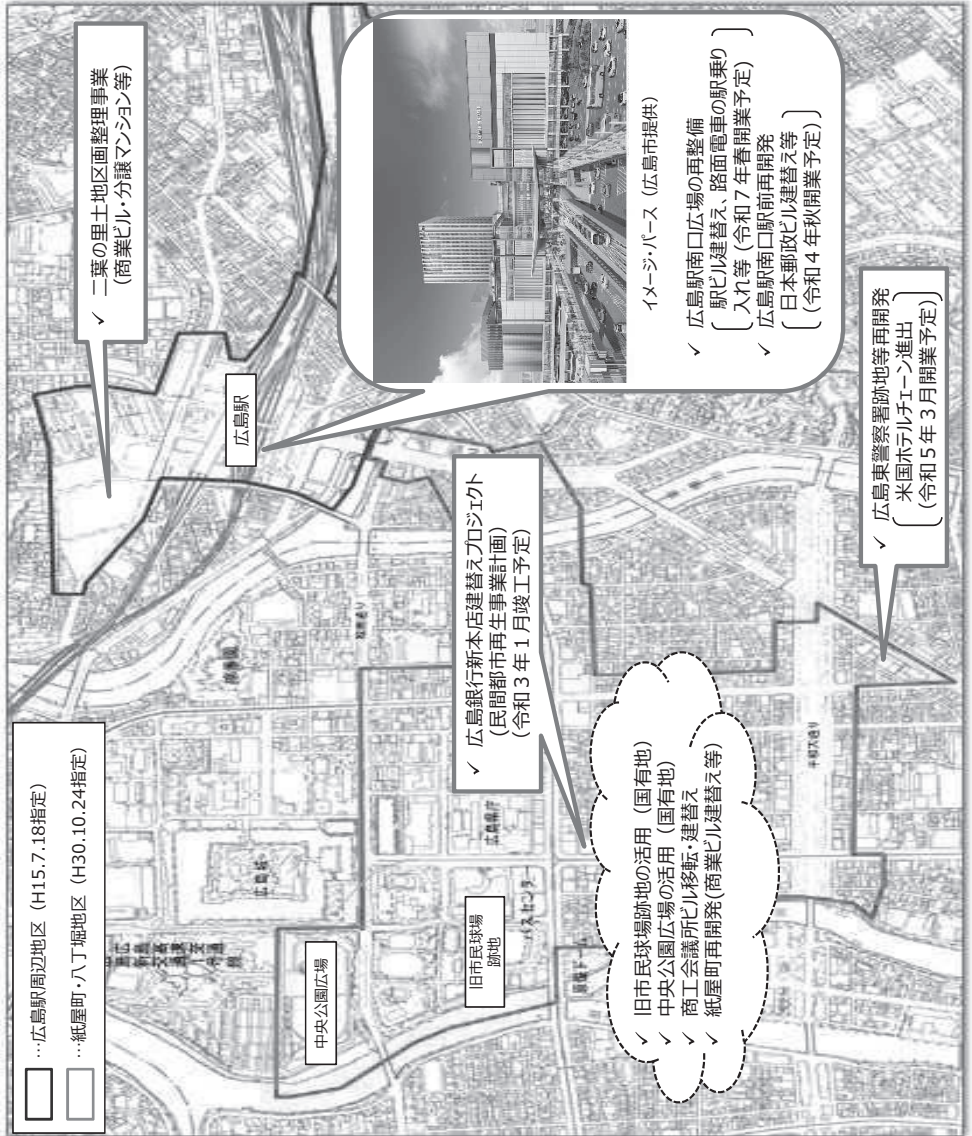


【企業の声】

- 広島市内には耐震性等に優れた好条件のオフィスビルが少ない中、そうした条件を備えたビル需要は潜在的にあり、最近市内中心部に建設された物件（2棟）はいずれも満室となっている。（大・不動産）
- オフィス需要は堅調。広島市内中心部ではオフィスビルの新規建設はほとんどなく、絶対数が少ないため、空室率は低い。（大・建設）
- 利便性の高い広島市内への移転需要があるとみても、実際に当社が請け負った案件をみても、郊外から市内中心部により近い場所への移転が多い。（中堅・建設）
- まさに今、オフィスビルを所有できるのであれば、需要は十分見込まれるだろうが、これから新たに土地を購入して2~3年後に竣工ということになると、その時の需要は予測できず、新たに建設することには慎重にならざるを得ない。（大・不動産）

地域における地価の動向と土地・不動産の利活用状況 ～広島市・都心活性化に向けた再開発の動き～

■ 広島市の都市再生緊急整備地域（広島駅周辺地区、紙屋町・八丁堀地区）



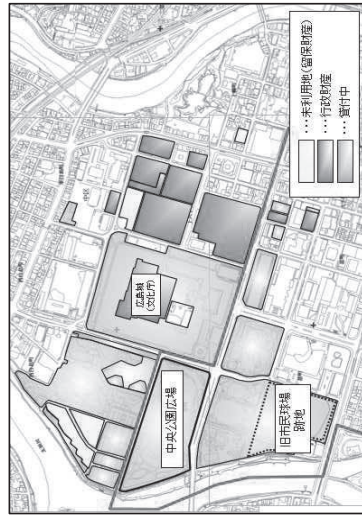
都市再生緊急整備地域の指定

広島市は、「ひろしま都心活性化プラン」(平成29年3月策定)において、広島駅周辺地区と紙屋町・八丁堀地区を都心の東西の核と位置付け、都市機能の集積・強化を図ることにより、相互に刺激し高め合う「楕円形の都心づくり」を進めており、広島県とも連携して都心の活性化に取り組んでいる。こうした中、広島駅周辺地区(平成15年7月指定)に加えて、紙屋町・八丁堀地区についても、平成30年10月、「都市再生緊急整備地域」(※)に指定された。

※都市再生特別措置法の政令により定められ、都市開発事業などにより緊急かつ重点的に市街地整備を推進し都市再生の拠点となるべき地域。

- ・主な支援措置
- ・容積率制限の緩和、税制支援、民間都市開発推進機構による金融支援

■ 紙屋町・八丁堀地区に所在する国有地



国有地の主な動き

中央公園広場…サッカースタジアム建設
 旧市民球場跡地…屋根付きイベント広場等の検討
 ※広島市主催の有識者会議で中央公園の今後の活用方針を検討中。(当局はオブザーバー参加)