

広島市の地価動向等について

1. 地価調査制度の概要

- (1) 調査主体 各都道府県
 (2) 評価時点 令和6年(2024年)7月1日
 (3) 地点数 広島市116地点 〔 全国 21,436地点
 広島県 421地点 〕

2. 地価動向の特徴等

(1) 平均変動率(前年比較)

区分		令和5年	令和6年
広島市	住宅地	1.4%	1.7%
	商業地	4.0%	3.8%
全国平均	住宅地	0.7%	0.9%
	商業地	1.5%	2.4%
三大都市圏平均 〔東京、大阪、名古屋圏〕	住宅地	2.2%	3.0%
	商業地	4.0%	6.2%
地方四市平均 〔札幌、仙台、 広島、福岡〕	住宅地	7.5%	5.6%
	商業地	9.0%	8.7%

(2) 広島市内の地価動向

ア 各区の平均変動率

単位：%

区分	中区	東区	南区	西区	安佐南区	安佐北区	安芸区	佐伯区
住宅地	4.3 (3.6)	1.4 (1.2)	3.4 (2.8)	2.7 (2.7)	2.1 (1.3)	0.3 (0.1)	0.0 (0.1)	1.2 (1.9)
商業地	4.9 (5.3)	3.1 (2.5)	4.6 (3.8)	4.8 (5.2)	5.3 (6.3)	1.3 (1.3)	-1.2 (-1.0)	0.5 (1.6)

※()内は前年の変動率

イ 最高価格地点

住宅地:中区白島中町 505,000円/㎡[変動率 7.0%(前年 6.1%)]

商業地:中区本通 3,380,000円/㎡[変動率 3.0%(前年 4.1%)]

ウ 最高上昇率地点

住宅地:中区白島中町 505,000円/㎡[変動率 7.0%(前年 6.1%)]

商業地:南区京橋町 1,640,000円/㎡[変動率 10.8%(前年 8.8%)]

エ 地価動向

① 住宅地

安芸区を除き上昇した。

上昇地点は、都心部への接近性に優り、生活利便性に優れた平地に位置する旧来から名声の高い価格上位地点のほか、値ごろ感のある中心部近郊の住宅地域である。但し、これらと競争関係にあった都市近郊における傾斜部の住宅地については上昇基調が縮減傾向にある。下落地点は広島市外縁部に位置する住宅団地や農家集落地域がほとんどであった。

② 商業地

中区、西区、安佐南区、佐伯区において、上昇傾向に一服感が見られる。

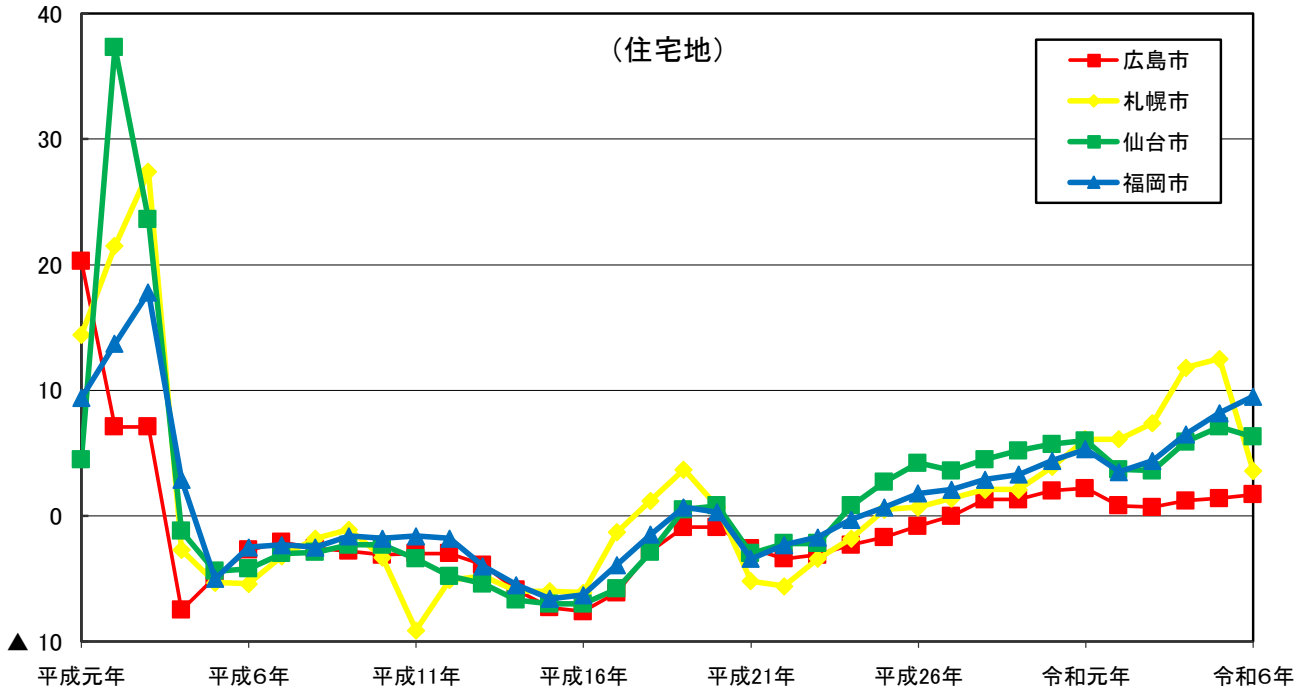
広島市中心部における価格上位地点では、広島駅前再開発が徐々に顕在化しており、線的連続性のある八丁堀、紙屋町の幹線商業地を中心として将来収益性に対する期待感は強まっており、上昇幅は拡大している。但し、再開発の影響を直後的に受けない商業地や、郊外型商業地においては、売り希望価格に落ち着きが見られ、若干の割高感のある商業地エリアも出始めており、総体的な上昇率には一服感が見られる。

またJR西広島駅周辺においては北口土地区画整理事業の進捗や、南口再開発計画等、地域活性化による将来的な発展期待から、上昇率が高い地点が認められた。

③ 他の地方中枢都市(札幌市・仙台市・福岡市)との比較 (図表1参照)

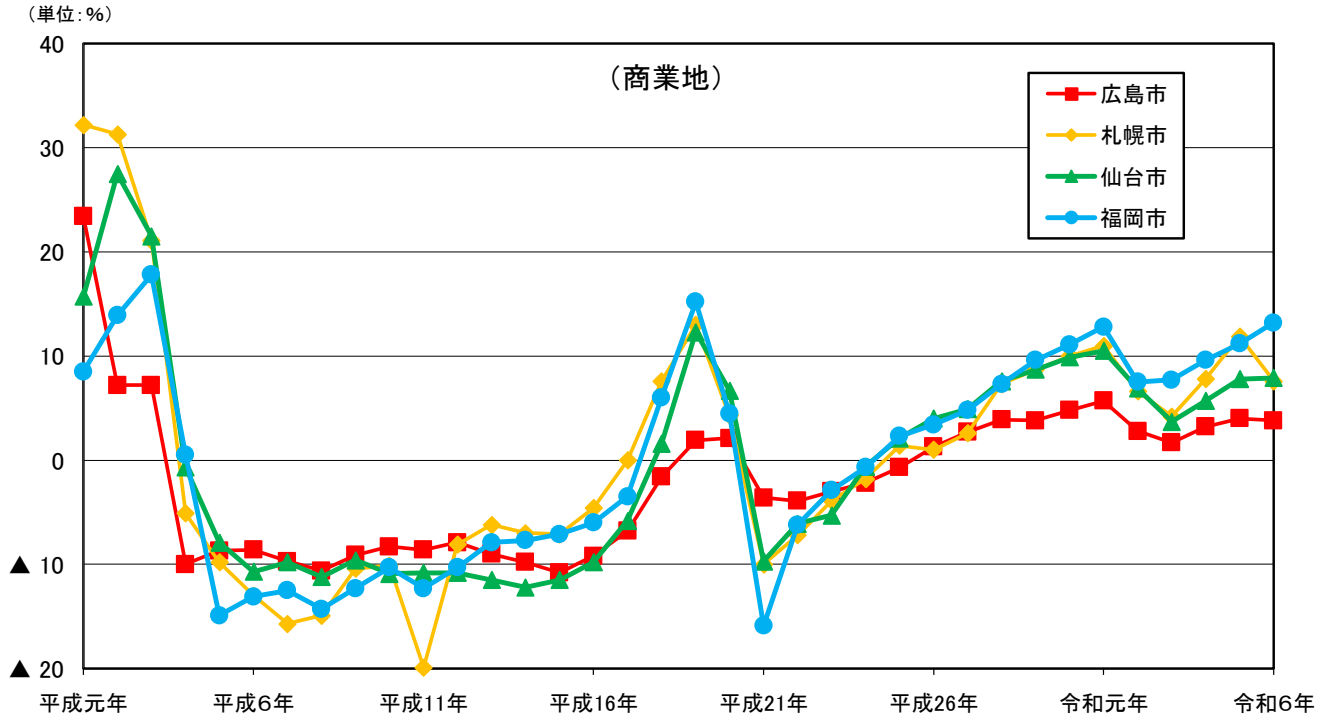
広島市の上昇率は、住宅地及び商業地ともに他の地方中枢都市の平均を下回っている。

(単位:%) (図表1) 地方四市(広島市、札幌市、仙台市、福岡市)の平均変動率の推移



住宅地	平成元年	平成2年	平成3年	平成4年	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年
広島市	20.3	7.1	7.1	-7.5	-4.9	-2.7	-2.1	-2.6	-2.8	-3.1	-3.0	-3.0	-3.9	-5.9	-7.3	-7.6	-6.1	-2.8
札幌市	14.4	21.5	27.4	-2.7	-5.3	-5.4	-3.2	-1.8	-1.1	-3.3	-9.1	-5.1	-4.8	-6.0	-6.0	-6.1	-1.3	1.2
仙台市	4.5	37.3	23.6	-1.2	-4.4	-4.2	-3.0	-2.9	-2.3	-2.3	-3.4	-4.8	-5.4	-6.7	-7.0	-7.0	-5.8	-2.9
福岡市	9.4	13.7	17.8	2.9	-5.0	-2.5	-2.3	-2.5	-1.6	-1.8	-1.6	-1.8	-4.0	-5.5	-6.6	-6.3	-3.9	-1.5

住宅地	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年
広島市	-0.9	-0.9	-2.6	-3.4	-3.1	-2.3	-1.7	-0.8	0.0	1.3	1.3	2.0	2.2	0.8	0.7	1.2	1.4	1.7
札幌市	3.7	0.7	-5.2	-5.6	-3.4	-1.8	0.5	0.7	1.4	2.1	2.1	3.9	6.1	6.1	7.4	11.8	12.5	3.6
仙台市	0.5	0.8	-3.0	-2.2	-2.2	0.8	2.7	4.2	3.6	4.5	5.2	5.7	6.0	3.7	3.6	5.9	7.1	6.3
福岡市	0.7	0.3	-3.4	-2.3	-1.7	-0.3	0.7	1.8	2.1	2.9	3.3	4.4	5.3	3.5	4.4	6.5	8.2	9.5



商業地	平成元年	平成2年	平成3年	平成4年	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年
広島市	23.4	7.2	7.2	-10	-8.7	-8.6	-9.7	-10.6	-9.1	-8.3	-8.6	-7.9	-9	-9.8	-10.8	-9.2	-6.8	-1.6
札幌市	32.2	31.3	21.1	-5.1	-9.8	-13	-15.7	-14.9	-10.4	-10.1	-19.9	-8.1	-6.2	-7	-7.1	-4.6	0.0	7.6
仙台市	15.7	27.5	21.5	-0.7	-7.9	-10.7	-9.8	-11.2	-9.6	-10.9	-10.8	-10.8	-11.5	-12.2	-11.5	-9.8	-5.8	1.6
福岡市	8.5	13.9	17.8	0.5	-14.9	-13.1	-12.5	-14.3	-12.3	-10.3	-12.3	-10.3	-7.9	-7.7	-7.1	-6	-3.5	6.0

商業地	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年
広島市	1.9	2.1	-3.6	-3.9	-3.0	-2.2	-0.7	1.3	2.7	3.9	3.8	4.8	5.7	2.8	1.7	3.2	4.0	3.8
札幌市	13.0	4.3	-10.0	-7.2	-3.9	-1.8	1.4	1.0	2.6	7.3	8.7	10.0	11.0	6.6	4.2	7.8	11.9	7.6
仙台市	12.3	6.7	-9.7	-6.1	-5.3	-0.6	2.1	4.0	4.9	7.6	8.7	9.9	10.5	6.9	3.7	5.7	7.8	7.9
福岡市	15.2	4.5	-15.9	-6.2	-2.9	-0.7	2.3	3.4	4.8	7.3	9.6	11.1	12.8	7.5	7.7	9.6	11.2	13.2