

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5年(2023年)7月1日
 (3) 地点数 広島市114地点 〔 全国 21,381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4年	令和5年
広島市	住宅地	1.2%	1.4%
	商業地	3.2%	4.0%
全国平均	住宅地	0.1%	0.7%
	商業地	0.5%	1.5%
三大都市圏平均 〔東京、大阪、名古屋圏〕	住宅地	1.0%	2.2%
	商業地	1.9%	4.0%
地方四市平均 〔札幌、仙台、 広島、福岡〕	住宅地	6.6%	7.5%
	商業地	6.9%	9.0%

(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	3.6 (3.4)	1.2 (0.9)	2.8 (2.3)	2.7 (2.7)	1.3 (1.1)	0.1 (0.0)	0.1 (0.0)	1.9 (1.5)
商業地	5.3 (4.4)	2.5 (2.6)	3.8 (3.8)	5.2 (4.4)	6.3 (4.2)	1.3 (0.5)	-1.0 (-1.6)	1.6 (0.1)

※()内は前年の変動率

イ 最高価格地点

住宅地:中区白島中町 472,000円/㎡[変動率 6.1%(前年 6.2%)]

商業地:中区本通 3,280,000円/㎡[変動率 4.1%(前年 1.9%)]

ウ 最高上昇率地点

住宅地:中区白島中町 472,000円/㎡[変動率 6.1%(前年 6.2%)]

商業地:南区京橋町 1,480,000円/㎡[変動率 8.8%(前年 7.9%)]

エ 地価動向

① 住宅地

各区とも上昇した。

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価格上位地点のほか、様子見感がうかがえた中心部近郊の住宅地域の地点である。下落地点は相対的に地価水準が低位に位置し、地理的には広島市外縁部または傾斜地及びその周辺に位置する地点や農家集落地域がほとんどであった。

② 商業地

中区を中心に、西区、佐伯区では前年と比較して上昇幅が拡大した。

要因はコロナ予防対策の浸透とともに、特に広島市都心部など価格上位地点では、人通りが回復している状況が続いているなかであり、開発計画による将来への売上期待感が高まっており、中心部周辺においても、その影響を受け、上昇幅が強まった地点が多かったことによる。

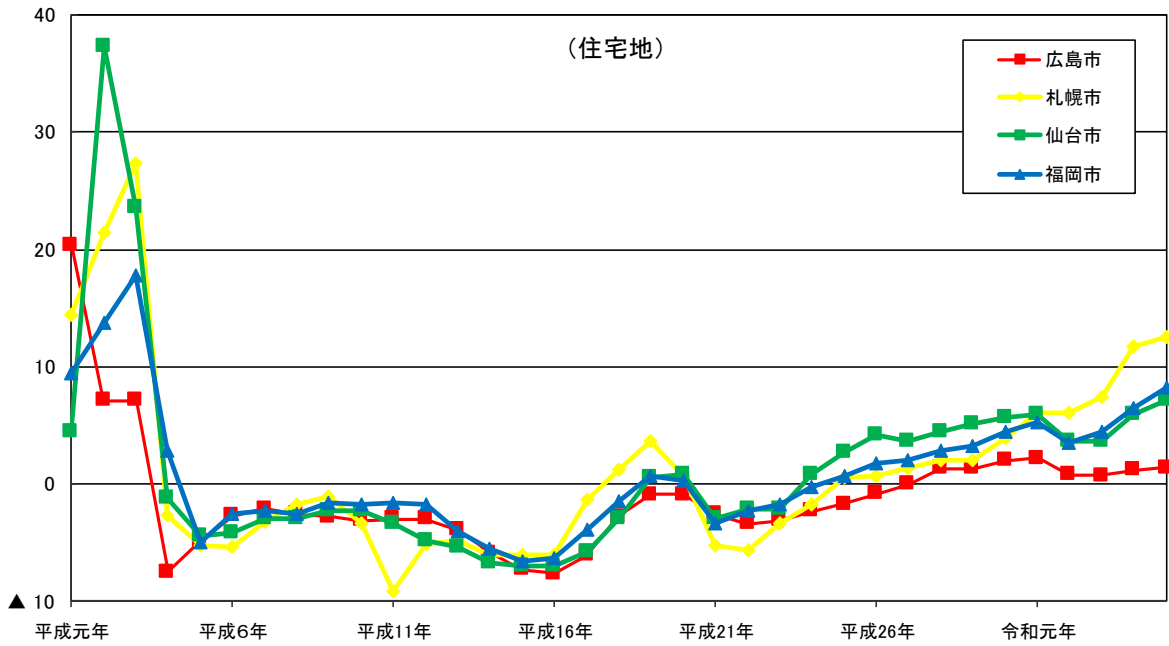
特に、再開発計画が進む八丁堀・紙屋町地区一帯、またJR広島駅へ向かう幹線道路沿いのオフィス街は、事務所需要は底堅く、広島電鉄のJR広島駅乗り入れ計画による開発期待ともあいまって、上昇率が高い地点が多かった。

またJR西広島駅周辺においても、駅前整備、駅舎橋上化といった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)

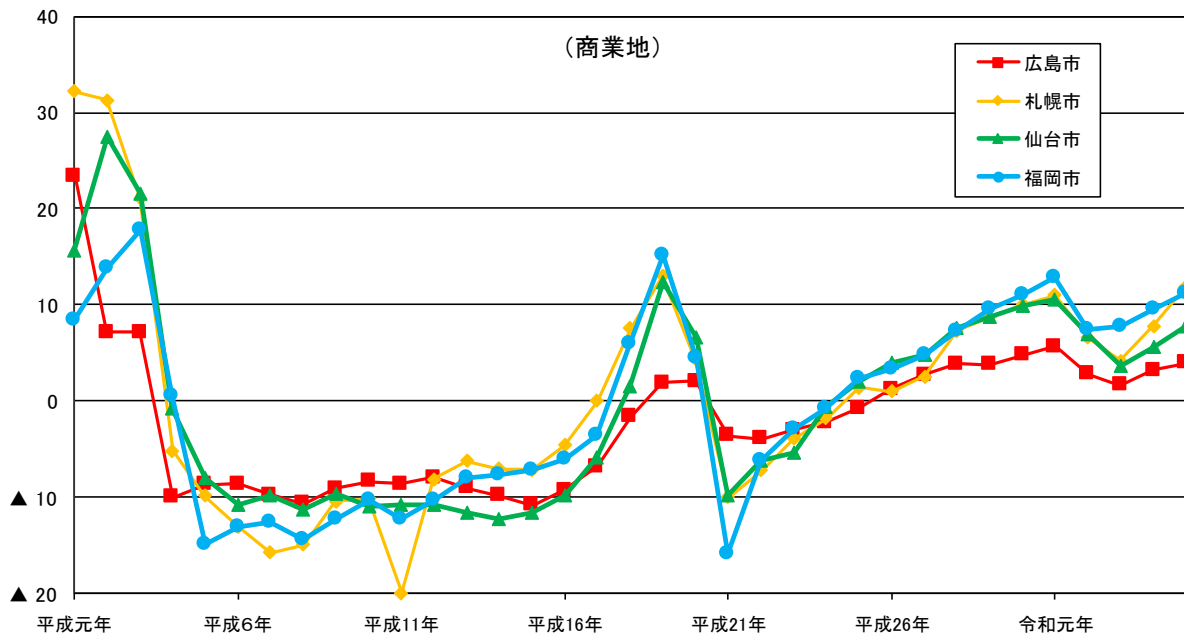
広島市の上昇率は、住宅地及び商業地ともに他の地方中枢都市の平均を下回っている。

(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
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
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
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
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

(単位: %)



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
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
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
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
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