

広島店不動産市況レポート

- 令和2年 地価公示結果の概要について ※令和2年地価公示の概況
(国土交通省土地鑑定委員会資料抜粋)

① 平成31年1月以降の1年間の地価について

- 全国平均では、全用途平均が5年連続の上昇となり、上昇幅も4年連続で拡大し上昇基調を強めている。用途別では、住宅地は3年連続、商業地は5年連続、工業地は4年連続の上昇となり、いずれも上昇基調を強めている。
- 三大都市圏をみると、全用途平均・住宅地・商業地・工業地のいずれについても、各圏域で上昇が継続し、東京圏及び大阪圏では上昇基調を強めている。
- 地方圏をみると、全用途平均・住宅地は2年連続、商業地・工業地は3年連続の上昇となり、いずれも上昇基調を強めている。地方圏のうち、**地方四市（札幌市、仙台市、広島市及び福岡市）**では全ての用途で上昇が継続し、上昇基調を強めている。地方四市を除くその他の地域においても、全用途平均・商業地が平成4年以来28年ぶりに上昇、住宅地は平成8年から続いた下落から横ばいとなり、工業地は2年連続の上昇となった。

【住宅地】

- ◆雇用・所得環境の改善が続く中、低金利環境の継続や住宅取得支援施策等による需要の下支え効果もあって、交通便利性や住環境の優れた地域を中心に需要が堅調である。全国的に住宅地の地価の回復が進展し、全国の平均変動率は0.8%と3年連続の上昇となり、上昇幅も2年連続で拡大し上昇基調を強めている。
- ◆圏域別にみると、
- ・東京圏の平均変動率は1.4%と7年連続の上昇となり、上昇幅も5年連続で拡大している。
 - ・大阪圏の平均変動率は0.4%と3年連続の上昇となり、上昇幅も2年連続で拡大している。
 - ・名古屋圏の平均変動率は1.1%と7年連続の上昇となったが、上昇幅は昨年より縮小した。
 - ・地方圏の平均変動率は0.5%と2年連続の上昇となり、上昇幅も昨年より拡大している。地方圏のうち、**地方四市（札幌市、仙台市、広島市及び福岡市）**の平均変動率は5.9%と7年連続の上昇となり、上昇幅も6年連続で拡大している。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は0.0%と平成8年から続いた下落から横ばいとなった。

【商業地】

- ◆景気回復、良好な資金調達環境の下、企業による人材確保等を目的として、オフィスビルに対する需要が堅調であり、空室率の低下・賃料の上昇傾向が継続している。また、外国人観光客をはじめとする国内外からの訪問客の増加により収益性の向上が見込まれる地域、交通インフラの整備や再開発の進展に伴い利便性や繁華性の向上が見られる地域などでは、店舗、ホテル等の需要が堅調である。地方都市を含め、鉄道駅周辺などではマンション需要との競合も見られ、こうした多様な需要が競合することにより地価が上昇しており、全国の平均変動率は3.1%と5年連続の上昇となり、上昇幅も4年連続で拡大し上昇基調を強めている。

◆圏域別にみると、

- ・東京圏の平均変動率は5.2%と7年連続の上昇となり、上昇幅も6年連続で拡大している。
- ・大阪圏の平均変動率は6.9%と7年連続の上昇となり、上昇幅も6年連続で拡大している。
- ・名古屋圏の平均変動率は4.1%と7年連続の上昇となったが、上昇幅は昨年より縮小した。
- ・地方圏の平均変動率は1.5%と3年連続の上昇となり、上昇幅も2年連続で拡大している。地方圏のうち、地方四市の平均変動率は11.3%と7年連続の上昇となり、上昇幅も6年連続で拡大している。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は0.3%となり、平成4年以来28年ぶりに上昇に転じた。

【工業地】

- ◆インターネット通販の普及・拡大に伴う物流施設の建設や工場の立地・拡張の動き等、全国的に工業地への需要の回復が見られる。特に、高速道路のインターチェンジ周辺等の交通便利性に優れた地域では大型物流施設建設に対する需要が強い。このため、工業地の地価は総じて堅調に推移し、全国の平均変動率は1.8%と4年連続の上昇となり、上昇幅も3年連続で拡大し上昇基調を強めている。

◆圏域別にみると、

- ・東京圏の平均変動率は3.0%と7年連続の上昇、大阪圏の平均変動率は2.8%と5年連続の上昇、名古屋圏の平均変動率は0.7%と5年連続の上昇となった。
- ・地方圏の平均変動率は1.1%と3年連続の上昇となった。地方圏のうち、地方四市の平均変動率は5.6%と7年連続の上昇となり、地方四市を除くその他の地域の平均変動率についても0.8%と2年連続の上昇となった。

② 広島市の地価公示結果の概要

住宅地：3.1%上昇（2.7%上昇） 商業地：7.7%上昇（5.8%上昇） ※（ ）は前年変動率

- 住宅地については、市中心部への接近性に優れ住環境が良好な平坦地や、郊外型大型店舗周辺の生活利便性が高い地域において需要が堅調である。
- 商業地については、中心商業地である八丁堀・紙屋町及びその周辺では、オフィス・店舗需要のほか、観光客増加に伴いホテル用地需要が堅調であり、容積率緩和を可能とする地区計画の運用開始（平成30年2月）及び都市再生緊急整備地域指定（平成30年10月）による再開発への期待も高まっている。また、広島駅周辺においても、駅南側での大型商業施設の開業、南北自由通路及び駅ビルの整備、駅北側の再開発の進捗等による回遊性・繁华性の高まりを受け、需要が強まっている。
- なお、広島市周辺の廿日市市、東広島市、海田町、府中町においても、住宅地、商業地ともに需要は堅調であり、地価が上昇している。

※不動産の価格は、公示地価も参考とはなりますが、周辺の取引価格、立地、土地面積、道路付き、周辺環境など様々な要因で決定します。

お手持ち不動産のご売却の際は、お気軽に広島店までご相談ください！