



# 広島都市圏の不動産市場動向

2022年 1月  
アイスタイル株式会社 石原 健

# CONTENTS

- 01 国内景気及び国内不動産市場動向
- 02 広島都市圏不動産市場動向
- 03 今後の広島都市圏市場動向
- 04 まとめ



# 01

## 国内景気及び国内不動産市場動向

コロナウィルスの影響で、物流の停滞、原材料の高騰、円安によるコスト上昇等で消費者物価指数は上昇する中、世帯所得が増えない成長なきインフレを迎えつつある我が国の動向を考察する。



# 01

## 国内景気及び国内不動産市場動向



- 1. 国内景気の停滞**：岸田政権は、経済に慎重と見なされた  
⇒ 経済回復のスピードが他の地域に比べて遅れる
- 2. 金融緩和継続**：アジアの成長、国内での投資マインドの対比が顕著  
⇒ 出遅れ、インバウンド関連政策への取り組み次第
- 3. グローバル経済・アジア経済の伸長と遅れた国内経済の対比**  
⇒ 米の政策不信vs. 中国の勢いがアジアから集中へ
- 4. J・リート(不動産投資信託)の拡大**：  
⇒ 高齢化による個人金融資産・個人資金が不動産市場を支える
- 5. 外人機関投資家が国内市場投資拡大**  
⇒ グローバルな割安感、安定した日本経済が、国内不動産市場へ流入継続
- 6. サプライチェーンリスクの顕在化**  
⇒ 人件費の安いアジア等の諸外国で生産に頼っている物資の高騰

02

## 広島都市圏不動産市場動向

現状の広島都市圏における不動産市場の動向  
を考察する。



## 02

# 広島都市圏不動産市場動向



### 1. 建築費等の高騰で、全般的に価格上昇が顕著。

賃貸マンション建築費 2007年頃75万円/坪 ⇒ 現在115万円/坪  
おおよそ**15年で1.5倍**に

### 2. 官有地のみならず、個人及び法人所有の中規模以上の土地取引が、相対取引ではなく入札形式に変遷している。

最近では、広島市内中心部の希少地であれば、小規模でも入札取引になりつつある

### 3. 広島市中区中心部や広島駅等の再開発案件が活発である。

しかしながら、所有者の多い再開発案件の将来展望は非常に厳しい

### 4. 郊外の古い団地の高齢化が進み、街の新陳代謝が低下している。

とある団地では、今年度の小学校入学者数ゼロの団地も

### 5. 商業用地においては、運送業や大規模小売店等のニーズが高い1,500坪以上の土地の供給が極めて少ない。

広島は地理要因として、海と川と山に囲まれており平野部が非常に少ない

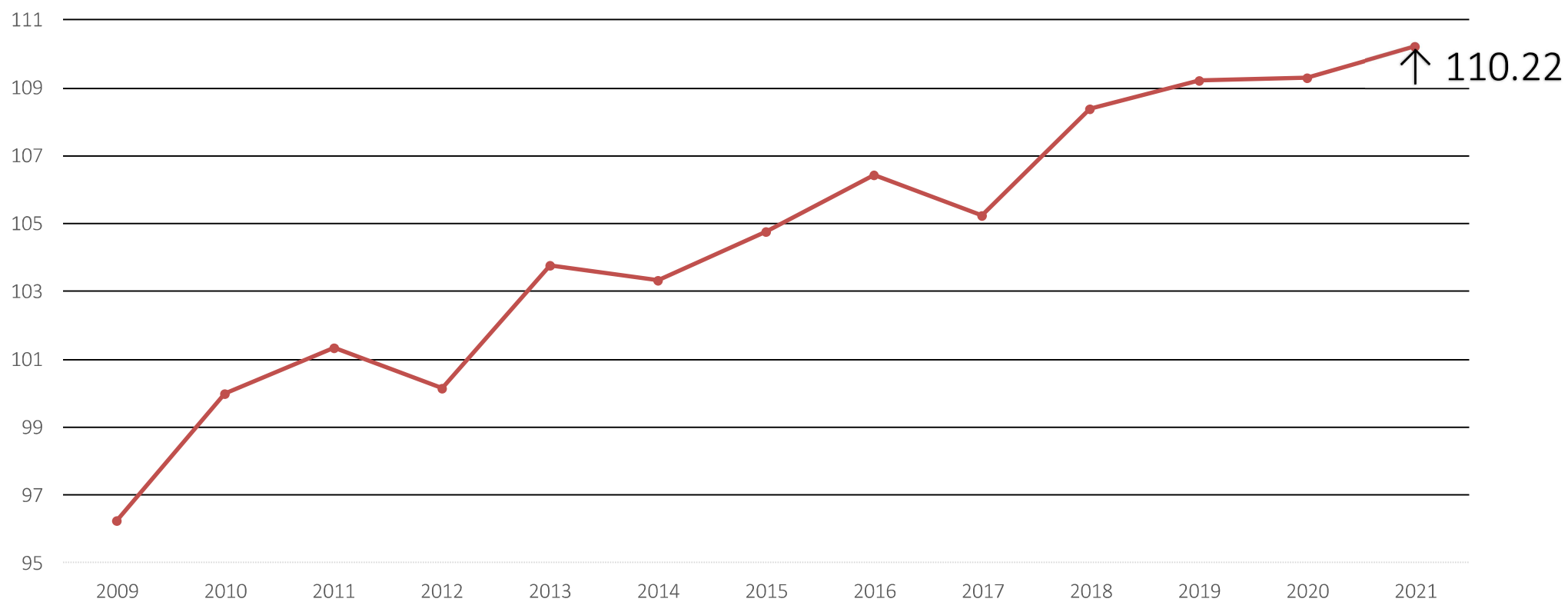
# 02

## 広島都市圏不動産市場動向



### 国土交通省 発表統計 不動産価格指数 中国地方 (2009年～2021年)

※2010年を100として基準設定



国土交通省 不動産価格指数

# 03

## 今後の広島都市圏市場動向

今後の広島都市圏における不動産市場の動向  
を考察する。





## 03

# 今後の広島都市圏市場動向



### 賃貸市場

- ・ 利便性の良い場所に立地するマンションの成約率が良い
- ・ 以前は、新築で市内中心部にあればほぼ満室になっていたが、顧客の情報力が向上し一概にそうではない。
- ・ 賃料は建築費等の上昇に伴わず、あまり変化はみられない。
- ・ 単身用賃貸では、25㎡以下の物件は成約率が悪い。

### 売買市場

- ・ 官庁の物件が、今後数年、継続して供給される可能性大（中央・地方財政の悪化）
- ・ 建築資材及び原材料の高騰や、人手不足による建築工期の長期化等で価格は上昇。
- ・ 一坪あたりの販売価格が上昇するため、販売面積を縮小しグロス価格を抑制する。
- ・ 人気エリアとそうでないエリアの価格乖離が増大する。

04

## まとめ

～広島都市圏の不動産市場の今後の展望～





**土地価格：**国土交通省『地価公示』によると、広島市内全域（安佐北区を除く）及び府中町・海田町・廿日市市は、地域によりばらつきはあるものの上昇しており、今後もその傾向が維持されると思われる。一方で、それら以外のエリアにおいては価格が下落傾向にある。これらは、総務省発表の『住民基本台帳に元づく人口、人口動態及び世帯数』で、世帯数が減少している市町と相関関係が認められる。

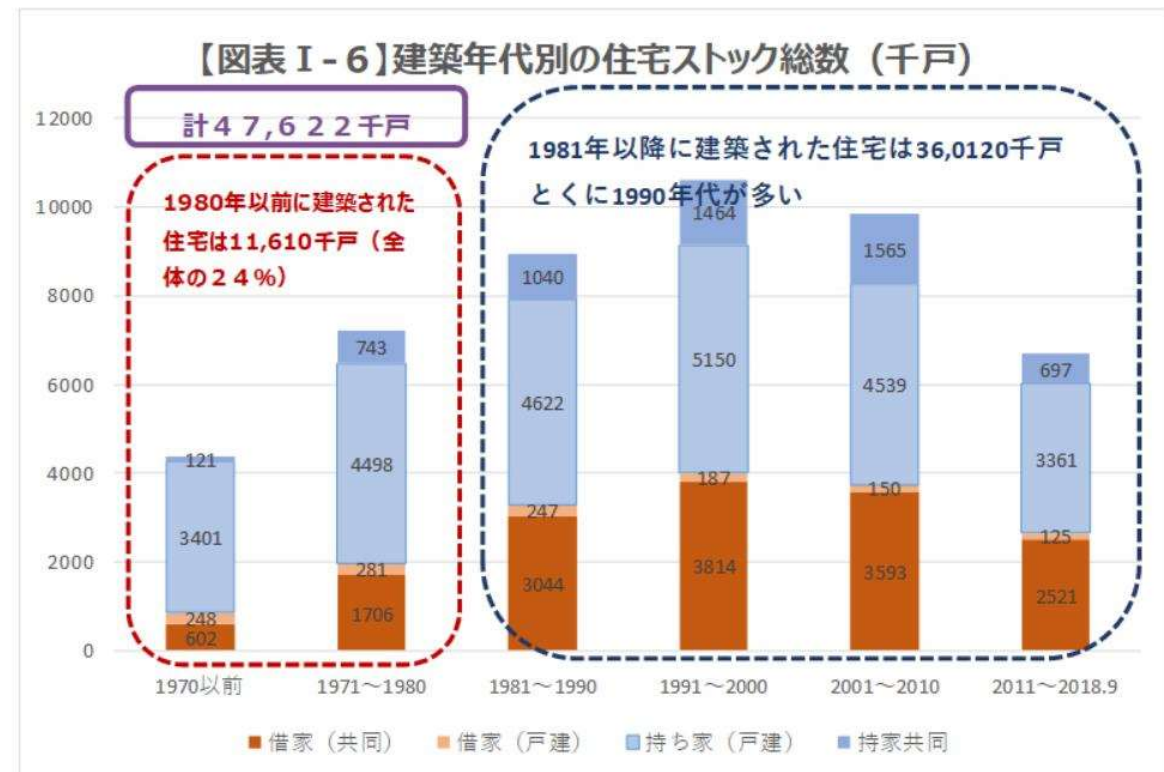
**分譲住宅：**広島市内では、ファミリー層からの需要増加や、シニア層を中心とした郊外から利便性の高いエリアへの住み替えニーズ等もあって、分譲マンションの建設が増加。この間、広島市内では、地価上昇や建築コスト上昇の影響から、1戸あたりの床面積が縮小傾向にある。それに合わせて最近では、単身者やディンクスをターゲットにした1K～2LDKの供給も多くみられるようになり始めた。女性の社会での活躍による所得増加等が起因してかどうか、自分一人または夫婦二人での人生を楽しむという向きもあり、そこをターゲットに今後も継続して供給されると予想される。

**ホテル建築：**インバウンド需要は戻ると予想している向きがあり、首都圏のみならず広島都市圏においても既にホテルディベロッパーの動きがある。彼らが更に活発に活動し始めると、中区中心部の商業地や広島駅周辺の土地価格の上昇につながると思われ、コロナ以前の様相に戻ると予想される。



空き家問題：全国共通して、人口減少、経済の停滞が課題となるエリアが多数あり、広島都市圏も例外ではない。国交省が政策的に空き家解消を推進しており、所在者不明土地法の制定、実施や税制も後押し問題解決に動き出した感はあるが、その後の土地活用等でまだまだ先が見えない現状にある。

耐震問題：広島市中心部では、耐震対策を満たしていない小規模建物が多く存在し、相続問題と併せて、総合的な対応が必要である。





Istyle co., Ltd.

ご清聴ありがとうございました。

出典：日本銀行 広島支店 2019年1月8日 広島県の不動産市場の動向  
国土交通省 地価公示  
国土交通省 不動産価格指数  
総務省 住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数

アイスタイル株式会社

Founded in 2005 for the JAPANESE  
HIROSHIMA

アイスタイル株式会社 代表取締役 石原 健