



BOJ *Reports & Research Papers*

広島県内の不動産市場の動向

2019年1月8日

日本銀行広島支店

本稿の執筆は、日本銀行広島支店営業課 山本高央、谷本智祐が担当しました。本レポートで示された意見は執筆者に属し、必ずしも日本銀行広島支店の見解を示すものではありません。本稿の内容について、商用目的で転載・複製を行う場合は、予め日本銀行広島支店までご相談ください。転載・複製を行う場合は、出所を明記してください。

<本件に関する問い合わせ先>

日本銀行広島支店営業課

〒730-0011 広島市中区基町8番17号 TEL : 082-227-4110 FAX : 082-502-0165

本資料は当店ホームページ (<http://www3.boj.or.jp/hiroshima/>) にも掲載しています。

本レポートの概要

- 広島県内の不動産市場をみると、広島市内を中心に、高めの地価上昇率となっている地点が僅かにみられるほか、企業からも「周辺の相場を上回るような高値取引が一部でみられている」といった声が聞かれているものの、過去のバブル期に比較すれば、全体としては落ち着いた状況にある。
- 商業地では、①国内外の観光客の増加を受けたホテルの新設の動きや②景気回復に伴うオフィス需要の増加等が不動産市況の押し上げに繋がっているとみられ、企業からは、「当面の間はこうした要因が当地の不動産市場を下支えする」との声が聞かれている。
- 住宅地では、世帯数が増加している地域において地価の上昇がみられている。特に、広島市では、雇用・所得環境の改善に加えて、シニア層を中心とした利便性の高い地域への住み替えニーズ等もあって分譲マンション建設の動きが活発であるほか、相続対策などもあって貸家建設が増加しており、こうした要因が不動産市況の押し上げに寄与しているものとみられる。
- この間、1件あたりの不動産取引価格は、広島市を中心に商業地、住宅地ともに上昇傾向にあり、企業からは、「新規出店にあたって、地価上昇により条件に合う物件の取得が難航している」とか、「住宅価格の上昇を受けて郊外の物件を検討する顧客が増えている」といった声が聞かれている。こうした中、不動産取引件数は、商業地、住宅地ともに緩やかな増加が続いていたが、ここ最近はやや減少している。

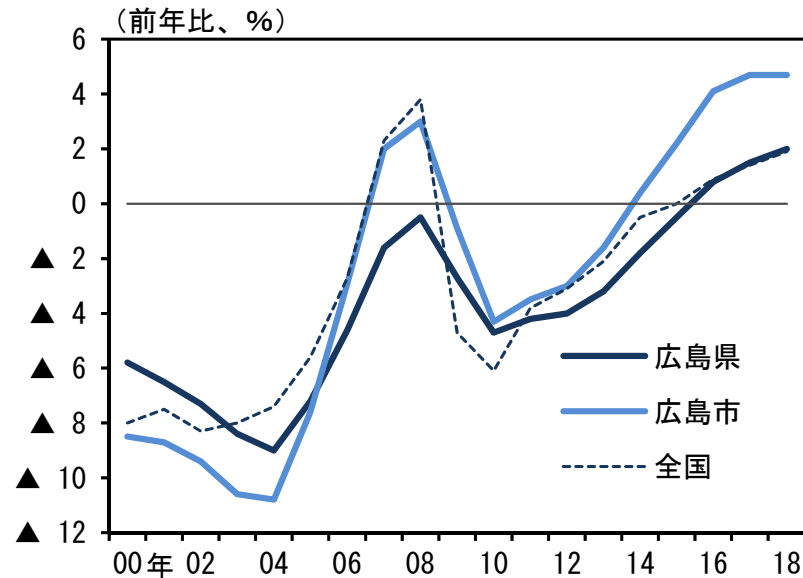
1. 商業地の動向

(1) 商業地：地価の動向

～広島県の商業地の地価は、全体としては落ち着いている状況にあるが、市町別にみると地価上昇率には相応にばらつきが存在～

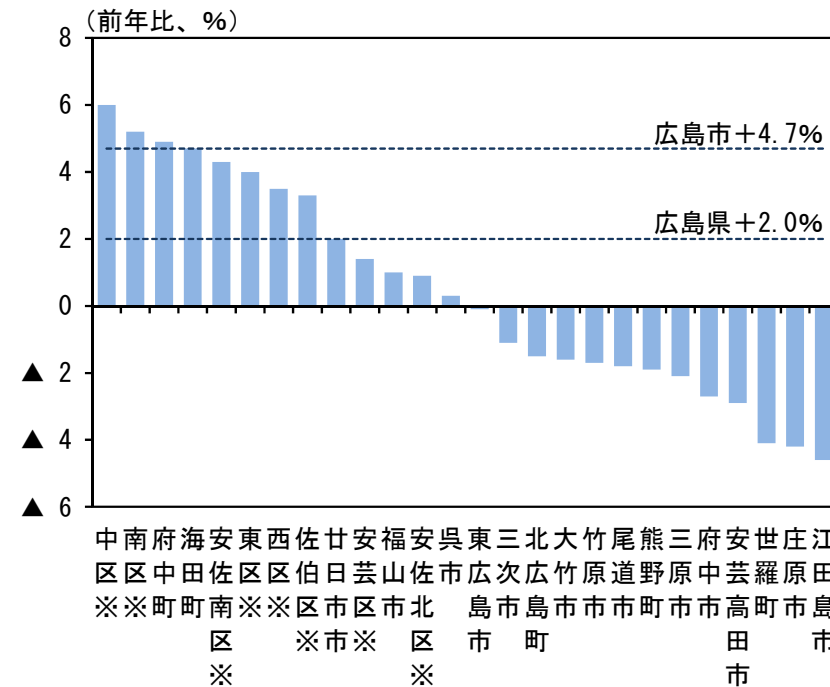
- 広島県の商業地の地価は、2016年に25年ぶりに上昇に転じて以降、**3年連続で上昇**。地価上昇率は全国と概ね同様であり、**全体としては落ち着いている状況**にある。
- ただし、市町別にみると地価上昇率にはばらつきがあり、下落が続いている地域も相応に存在。

【図表1】公示地価



(出所) 国土交通省「地価公示」

【図表2】市町別の地価上昇率(2018年)



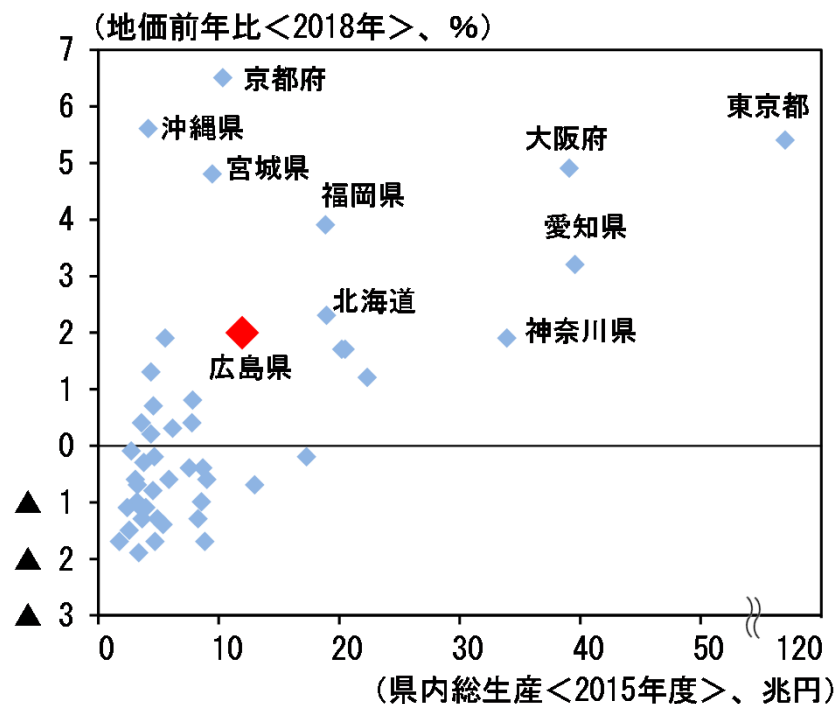
(出所) 国土交通省「地価公示」
(注) ※は広島市。

(2) 商業地：経済規模と地価

～広島県の地価上昇率は、概ね経済規模に見合った水準～

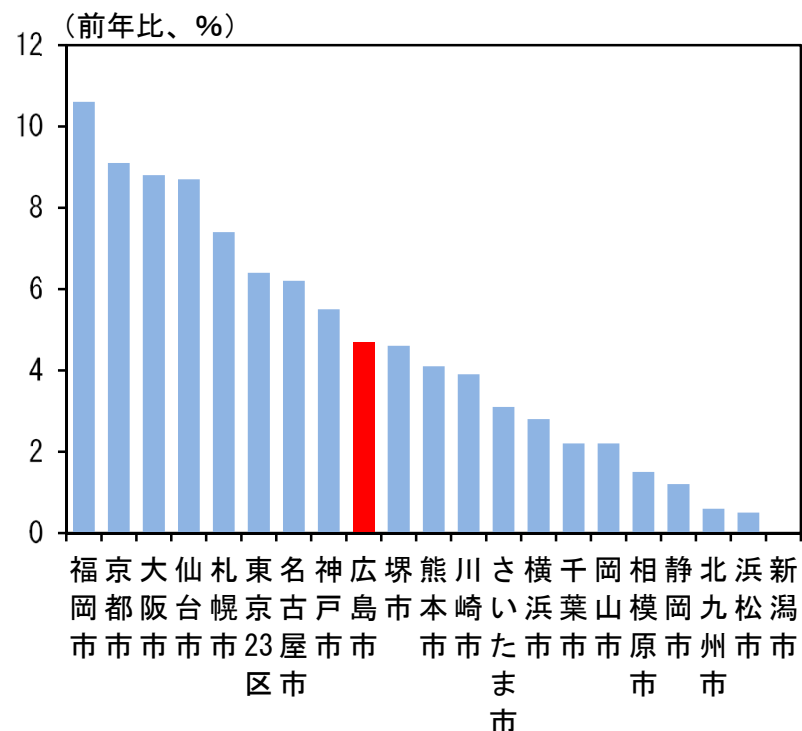
- 県内総生産と地価上昇率の関係をみると、経済規模が大きい都市部ほど地価上昇率が高い傾向が窺われており、広島県は概ね経済規模に見合った地価上昇率となっている。また、広島市の地価上昇率は、主要都市との比較では、中位に位置している。

【図表3】経済規模と地価上昇率



(出所) 国土交通省「地価公示」、内閣府「県民経済計算」

【図表4】地価上昇率(2018年、主要都市との比較)



(出所) 国土交通省「地価公示」

(注) 主要都市は、政令指定都市、東京23区。

(3) 商業地：バブル期との比較

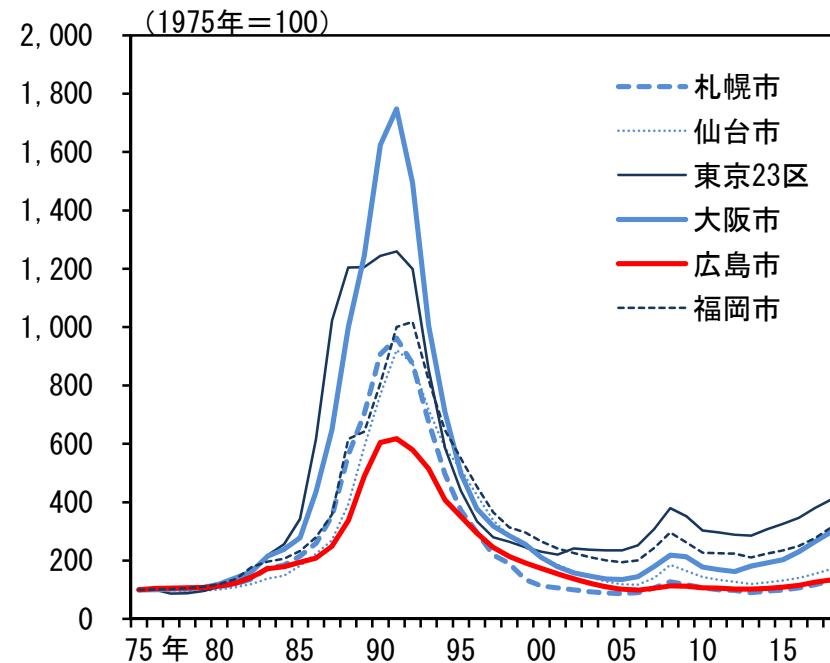
～広島市の地価上昇ペースは、他の主要都市に比べて落ち着いている～

➤ バブル期との比較では、広島市の地価は全国の中でも高い水準にあるものの、ここ数年の地価上昇ペースは、他の主要都市に比べて落ち着いている。

【図表5】バブル期の最高値との比較(平均価格)

順位	都道府県	平均価格 (ピーク時=100)
1	東京23区	32.5
2	福岡市	30.9
3	山口市	26.2
	⋮	
5	松江市	23.1
6	広島市	21.7
	⋮	
26	岡山市	14.3
	⋮	
38	鳥取市	10.6
	⋮	
45	前橋市	8.3
46	甲府市	6.0

【図表6】主要都市との比較(平均価格)



(出所) 国土交通省「地価公示」

(出所) 国土交通省「地価公示」

- (注) 1. ピーク時の価格には、それぞれの1975年以降の最高値を使用。
 2. 比較対象は、県庁所在地と東京23区(さいたま市<2001年～>は除く)。

(4) 商業地：不動産市況の上昇の背景

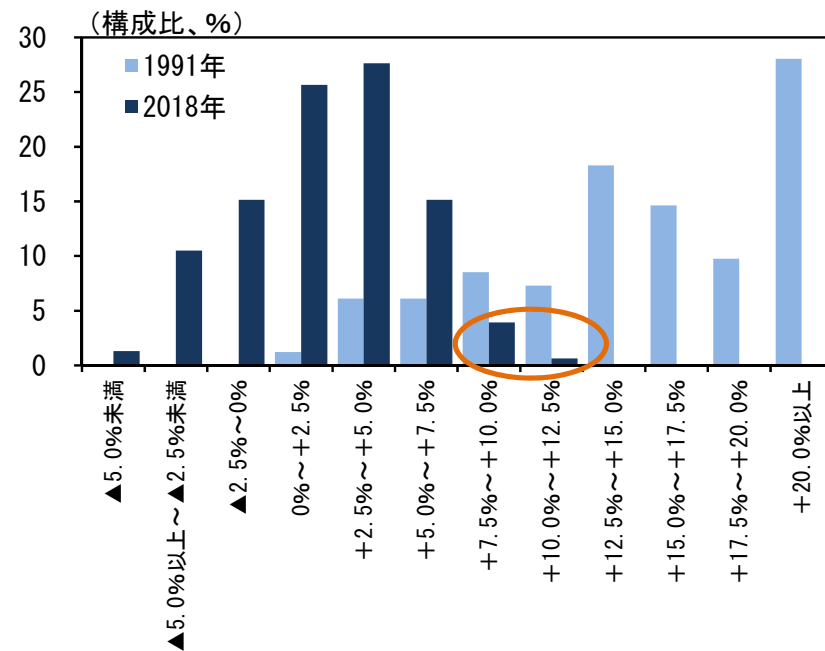
～観光客の増加を背景としたホテル新設の動きや景気回復に伴うオフィス需要が当地の不動産市況を押し上げ～

- 企業からは、①国内外の観光客の増加を受けたホテル新設の動き、②景気回復に伴うオフィス需要の増加等が不動産市況を押し上げているとの声が聞かれている。こうした中、県内では、バブル期と比較して地価の上昇率は低めの分布にあるが、地価の上昇率が高い地点も僅かながら存在している。

▽ヒアリング情報

<p>A社 (不動産調査会社)</p>	<p><u>国内外の観光客の増加を受けたホテルの建設ラッシュや景気回復に伴うオフィスの新規出店・移転需要等を背景に、広島市内の不動産取引価格は上昇傾向にある。</u>当地は、河川が多く、平地面積が少ないため、<u>市内中心部では、オフィスとマンション、ホテルの3者が競合する</u>ケースもあり、不動産市況を押し上げている。</p>
<p>B社 (不動産調査会社)</p>	<p><u>オフィス移転やホテルの新設需要を背景に、中央通りや相生通り等、市内中心部の築浅物件を中心に、物件価格は上昇傾向。</u></p>

【図表7】地点毎の地価の変動率の分布(広島県)



(出所) 国土交通省「地価公示」

(注) 両年とも前年との比較が可能な調査地点のみを抽出。

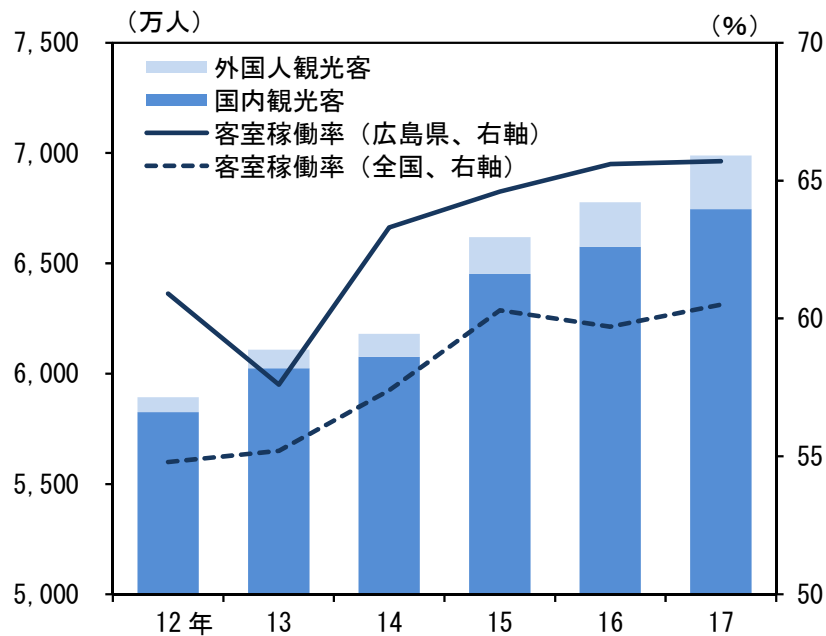
(5) 商業地：広島市内におけるホテル新設の動き①

～国内外の観光客数の増加を背景にホテルの需給は逼迫～

➤ 国内外の観光客数の増加を背景に、**広島県の宿泊施設の客室稼働率は、全国の中でも高い水準で推移。**

—— 広島県の外国人観光客1万人あたりの客室数は、比較的低い水準にあり、この2年間でみても大きく減少している。

【図表8】広島県の国内外の観光客数と客室稼働率



(出所) 広島県「広島県観光客数の動向」、観光庁「宿泊旅行統計調査」

【参考】都道府県別にみた客室稼働率と外国人観光客1万人あたりの客室数

順位	都道府県	客室稼働率 (2017年) (%)	順位	都道府県	外国人観光客1万人あたり客室数 (2017年度)	2015年度対比
1	大阪府	82.4	1	奈良県	46	▲ 42
2	東京都	80.0	2	京都府	51	▲ 19
3	福岡県	72.8	3	千葉県	56	0
4	愛知県	71.3	4	大阪府	84	▲ 25
5	千葉県	67.3	5	東京都	134	▲ 12
6	沖縄県	65.8	6	山梨県	171	▲ 28
7	広島県	65.7	7	福岡県	194	▲ 80
			8	神奈川県	216	▲ 4
			9	沖縄県	223	▲ 116
			10	大分県	228	▲ 74
			11	愛知県	243	▲ 45
			12	兵庫県	296	▲ 42
			13	広島県	348	▲ 107

(出所) 観光庁「宿泊旅行統計調査」、「訪日外国人消費動向調査」、法務省「出入国管理統計」、厚生労働省「衛生行政報告例」

(注) 1. 各都道府県の外国人観光客数は、「出入国管理統計」の外国人入国者数と「訪日外国人消費動向調査」の訪問率を用いて本店が試算。

2. 客室は、ホテルと旅館の合計。

(5) 商業地：広島市内におけるホテル新設の動き②

～当面の間は、ホテルの新設が不動産市場を下支え～

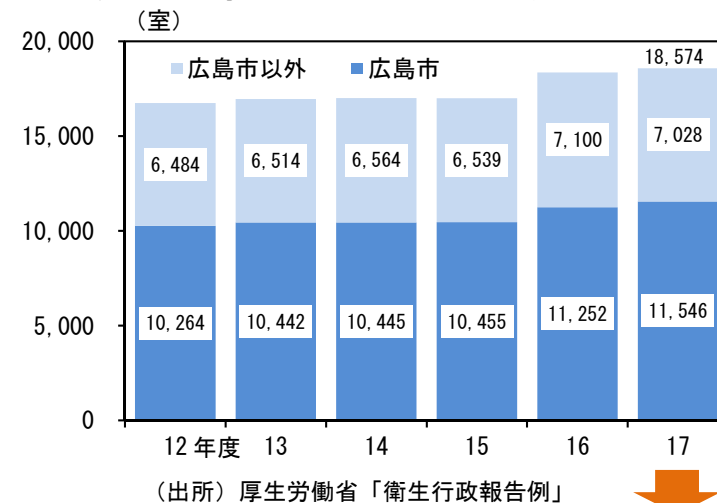
➤ こうした中、広島市内ではホテルの新設が相次いでおり、企業からは、「当面の間は不動産市場を下支えする」、「世界的に知名度の高いホテルの進出は当地の魅力を高める可能性がある」との声が聞かれている。

【図表9】広島市内におけるホテルの建設計画

ホテル（計画）名	開業時期	場所	客室数
カンデオホテルズ広島八丁堀	2018年	中区八丁堀	183
ホテルビスタ広島	2018年	中区鉄砲町	228
くれたけイン広島大手町	2019年	中区大手町	198
東洋観光新ホテル	2019年	中区銀山町	133
ホテルインターゲート広島	2019年	中区鉄砲町	234
（仮）広島幟町ホテル	2019年	中区幟町	126
ダイワロイネットホテル	2019年	東区二葉の里	201
ホテルリブマックス広島駅北	2019年	東区二葉の里	109
広島平和大通ホテルプロジェクト	2020年	中区大手町	約220
（仮称）広島・京橋町ホテル計画	2020年	南区京橋町	250
レッドプラネット広島流川	2020年	中区流川町	160
ヒルトン広島	2022年	中区富士見町	400
合計			約2,400

（出所）ひろぎん経済研究所「カレントひろしま2018年11月号」

【図表10】広島県内のホテルの客室数



広島市内のホテルの客室数を
2割程度押し上げ

C社
（不動産調査会社）

当地は平和公園や宮島といった国内外で知名度の高い観光資源が複数あり、外国人観光客が増加しているが、他の主要都市と比べると立地の良いホテルが少ない。ホテルの建設計画は概ね出揃ってきたが、まだ暫くはホテル新設の動きが続くとみており、当面の間は当地の不動産市場を下支えするものとみている。

D社
（ホテル）

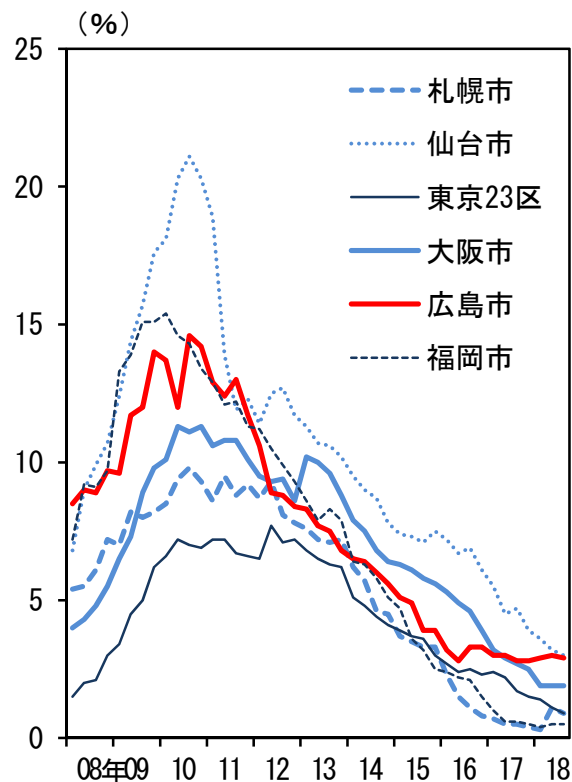
世界的に知名度の高いホテルの進出は、海外富裕層の観光客の増加という効果を通じて当地の魅力を高める可能性があるため、競合が増える懸念よりも期待の方が大きい。

(6) 商業地：広島市内のオフィス需要

～景気回復を背景に広島市内のオフィスの空室率は低水準で推移～

➤ 広島市内のオフィス空室率は、景気回復を背景に低い水準で推移。この間、県内では、全体の事業所数は減少しているものの、法人事業所数は増加。特に、広島市中心部では、比較的規模の大きな事業所の増加率が高い。

【図表11】広島市内のオフィスの空室率



(出所) CBRE
(注) 直近は18/9月末。

【図表12】民営事業所数(広島県)

	2012年	2016年	(事業所) 2012年対比
全体	129,504	127,057	▲2,447
法人	80,311	82,102	+1,791
個人等	49,193	44,955	▲4,238

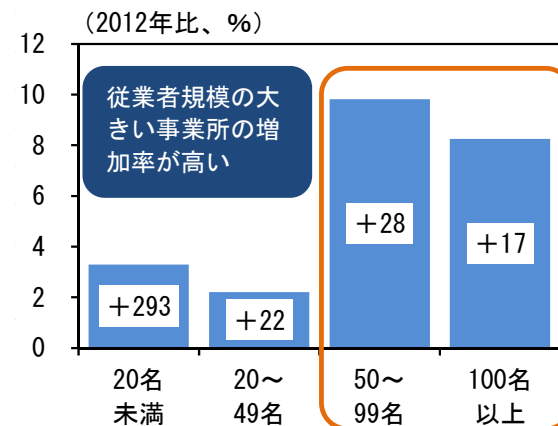
(出所) 経済産業省「経済センサス-活動調査」

【図表13】法人民営事業所数(広島市)

	2012年	2016年	(事業所) 2012年対比
広島市	36,394	37,390	+996
中区	10,482	10,902	+420
安佐南区	4,590	4,779	+189
南区	5,264	5,403	+139
西区	6,438	6,573	+135
佐伯区	2,731	2,798	+67
安芸区	1,208	1,234	+26
安佐北区	3,033	3,058	+25
東区	2,648	2,643	▲5

(出所) 経済産業省「経済センサス-活動調査」
(注) 従業員規模が不明な企業を含む。

【図表14】広島市中心部(中区)における従業員規模別にみた法人民営事業所数の増加率(2016年)

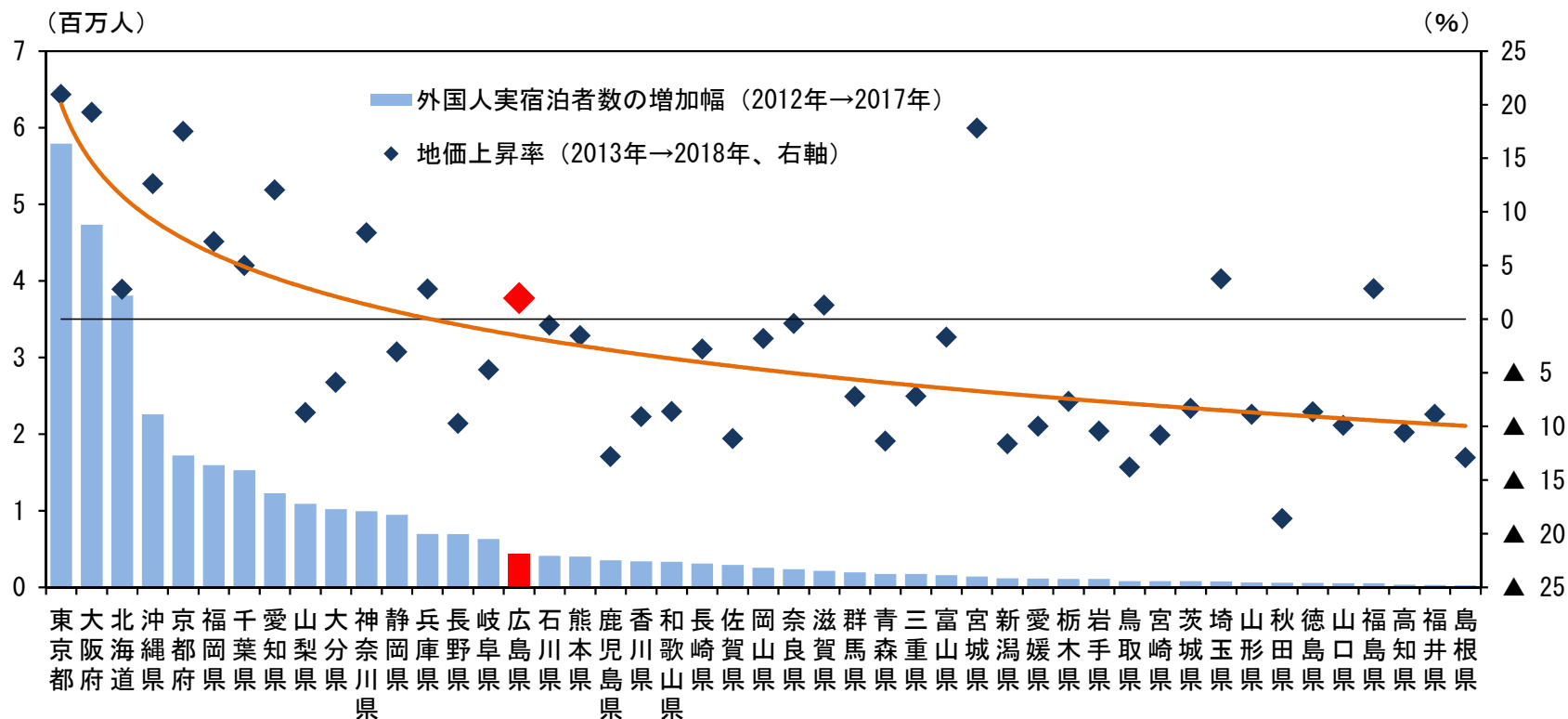


(出所) 経済産業省「経済センサス-活動調査」
(注) グラフ内の計数は、増加事業所数。

【BOX1】インバウンド需要と地価

➤ インバウンド需要と地価の関係をみると、外国人観光客数が大きく増加している都道府県ほど地価の上昇率が高い傾向が窺われており、当地においても、好調なインバウンド需要が地価の押し上げに多少なりとも寄与している可能性。

▽インバウンドと地価



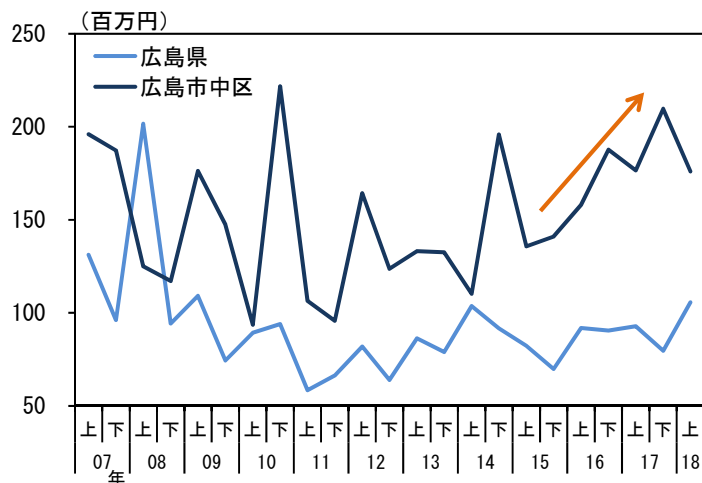
(出所) 国土交通省「地価公示」、観光庁「宿泊旅行統計調査」
(注) 地価上昇率 (2013年→2018年) は、各年の前年比を用いて本店が試算。

(7) 商業地：不動産取引価格の動向

～広島市内中心部の不動産取引価格は上昇傾向～

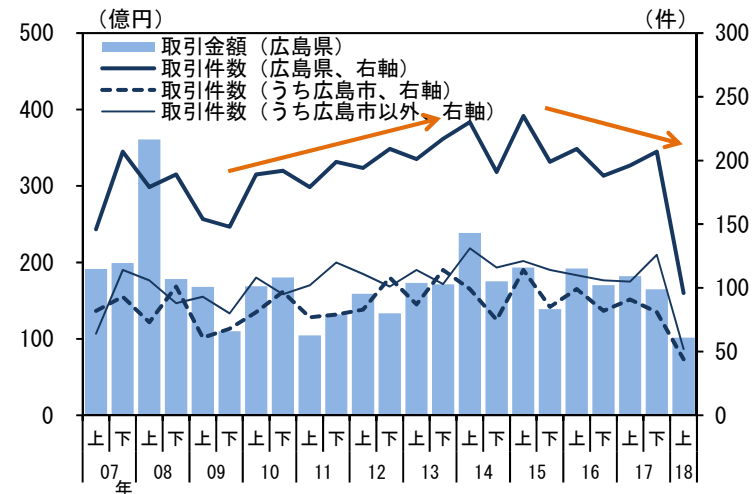
- この間、広島市中心部の1件あたりの不動産取引金額は上昇傾向にあり、企業からは「周辺の相場を上回るような高値取引が一部みられている」とか、「地価が高く、条件に見合う物件の取得が難航している」といった声が聞かれている。こうした中、広島県内の不動産取引件数は緩やかな増加傾向が続いていたが、このところはやや減少している。

【図表15】不動産取引の1件あたりの取引金額(半期ベース)



(出所) 国土交通省「不動産取引価格情報」
(注) 各年とも1-6月、7-12月の計数(直近は、18/1-6月)。

【図表16】不動産取引の動向(半期ベース)



(出所) 国土交通省「不動産取引価格情報」
(注) 各年とも1-6月、7-12月の計数(直近は、18/1-6月)。

E社 (不動産調査会社)	全体的に物件価格が上昇傾向にある中、 <u>建物の耐震性能や築年数対比、割高な取引もごく一部で見られている</u> 。
F社 (金融機関)	広島市内中心部では、期待利回りが5%を下回るといった、 <u>周辺の相場を上回るような高値取引も一部みられている</u> 。
G社 (スーパー)	広島県内では、広島市を中心に出店ペースを加速させていきたいが、 <u>地価の上昇により、条件に合う物件の取得が難航</u> しており、想定通りの出店は難しいかもしれない。

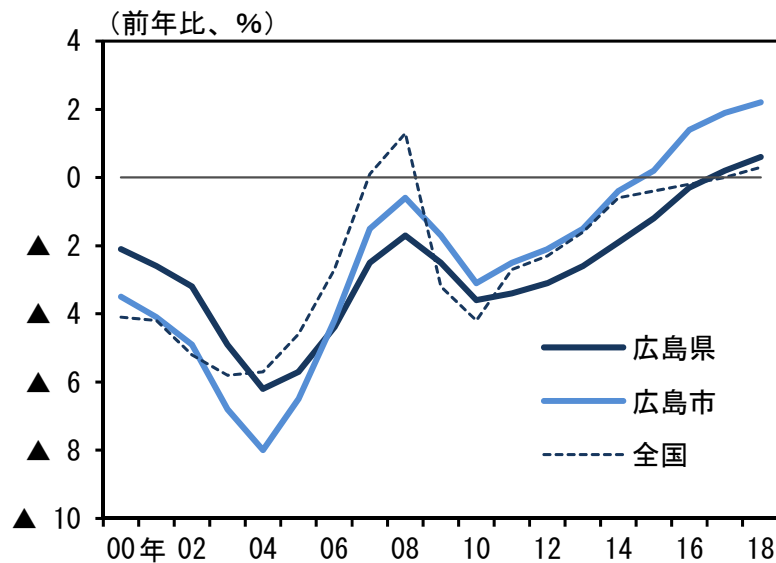
2. 住宅地の動向

(1) 住宅地：地価の動向

～広島県の住宅地の地価は、全体としては落ち着いている状況。市町別にみると世帯数が減少している市町では下落が継続～

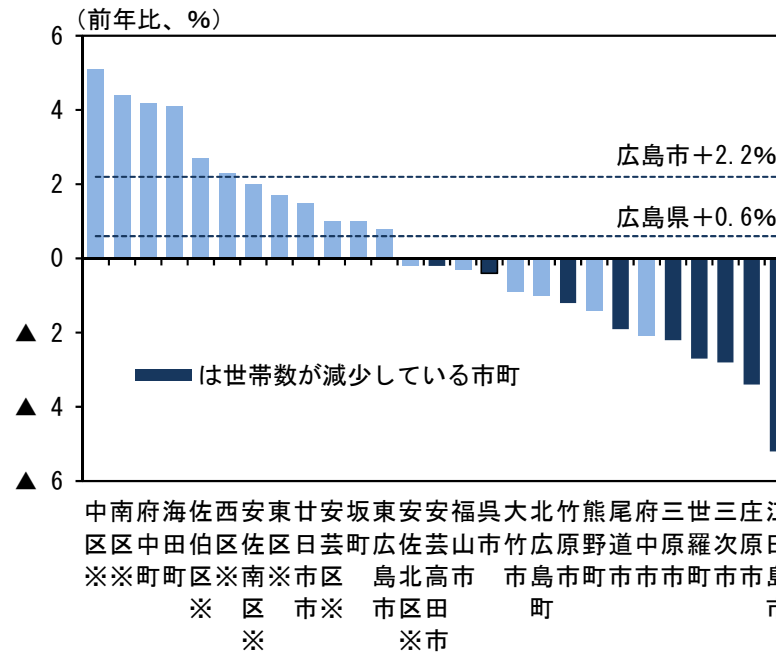
- 広島県の住宅地の地価は、2017年に26年ぶりに上昇に転じて以降、2年連続で上昇。上昇率は、全国と概ね同様の動きとなっており、全体としては落ち着いている状況。
- 市町別にみると、世帯数が減少している地域では下落が継続しているほか、地価上昇率には地域毎に相応にばらつきが存在。

【図表17】公示地価



(出所) 国土交通省「地価公示」

【図表18】市町別の地価上昇率(2018年)



(出所) 国土交通省「地価公示」、総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」

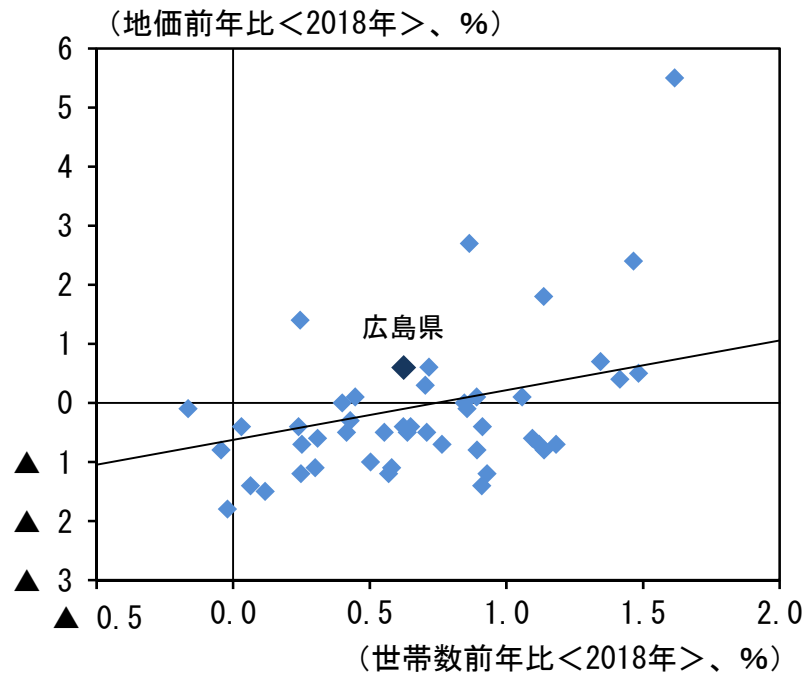
(注) 1. ※は広島市。
2. 世帯数は、2018年と2017年の比較。

(2) 住宅地：世帯数と地価

～広島県の地価上昇率は、世帯数の増加に対してやや高めの水準～

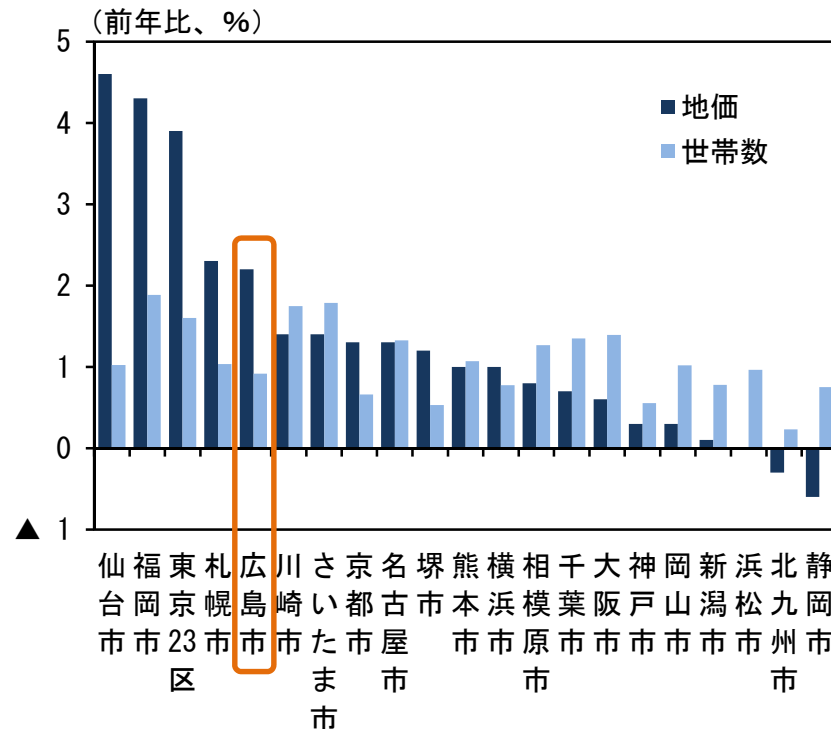
▶ 全国の中で広島県の地価上昇率は、世帯数の増加に対してやや高めの水準となっている。また、広島市の地価上昇率は、主要都市との比較においても上位に位置している。

【図表19】世帯数と地価(都道府県別)



(出所) 国土交通省「地価公示」、総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」

【図表20】地価上昇率(2018年、主要都市との比較)



(出所) 国土交通省「地価公示」、総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」

(注) 主要都市は、政令指定都市、東京23区。

(3) 住宅地：バブル期との比較

～ただし、他の主要都市と比較すると、広島市の地価上昇ペースは、
落ち着いた～

➤ 上述の通り、広島市の地価上昇率は主要都市の中で上位に位置しているが、
バブル期との比較では、広島市の地価の水準は全国の中でも概ね中位に位置
している。 主要都市と比較しても、ここ数年の地価の上昇ペースは比較的落ち着いた
している。

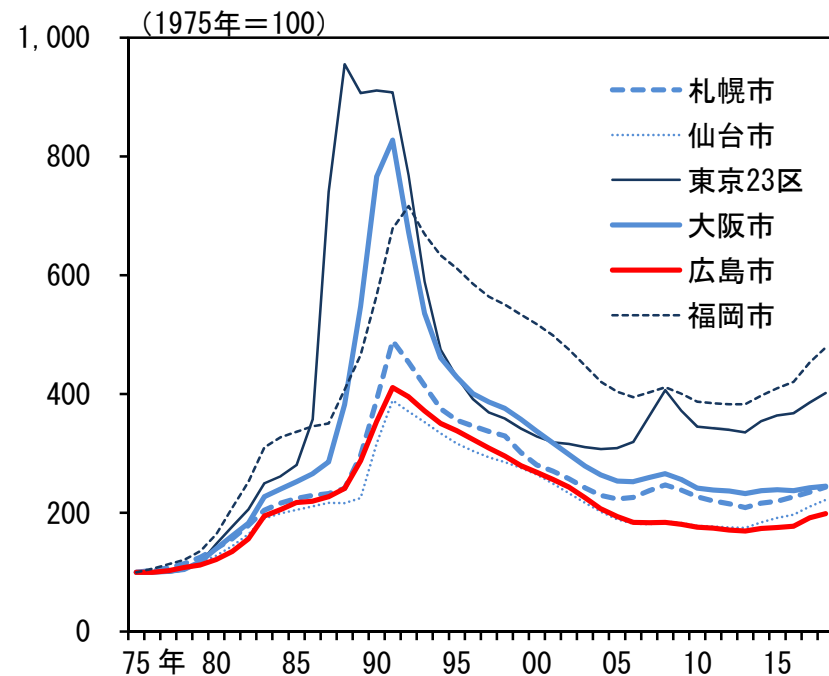
【図表21】バブル期の最高値との比較(平均価格)

順位	都道府県	平均価格 (ピーク時=100)
1	鹿児島市	76.9
2	那覇市	72.1
3	大分市	67.4
	⋮	
7	松江市	59.1
	⋮	
18	広島市	48.3
	⋮	
23	山口市	45.6
	⋮	
25	岡山市	42.3
	⋮	
35	鳥取市	35.0
	⋮	
45	大津市	26.8
46	千葉市	26.7

(出所) 国土交通省「地価公示」

(注) 1. ピーク時の価格には、それぞれの1975年以降の最高値を使用。
2. 県庁所在地と東京23区(さいたま市<2001年～>は除く)。

【図表22】主要都市との比較(平均価格)



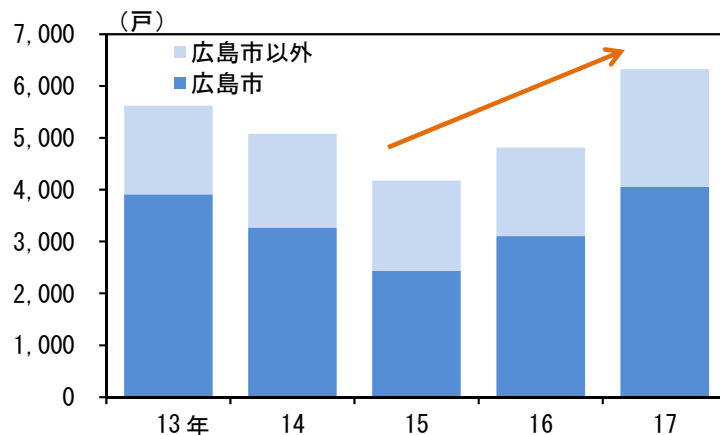
(出所) 国土交通省「地価公示」

(4) 住宅地：不動産市況上昇の背景(分譲マンションの動向)

～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の住み替えニーズ等から、分譲マンションの建設が増加～

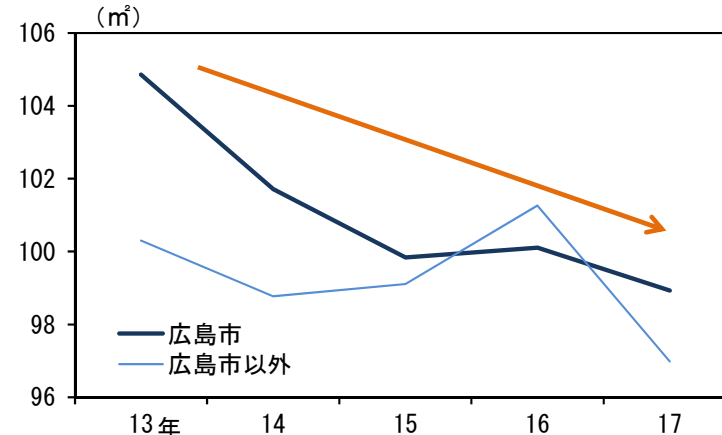
- 広島市内では、雇用・所得環境の改善を受けたファミリー層からの需要増加や、シニア層を中心とした郊外から利便性の高いエリアへの住み替えニーズ等もあって、分譲マンションの建設が増加。この間、広島市内では、地価上昇や建築コスト上昇の影響からか、1戸あたりの床面積が縮小傾向にある。こうした中、企業からは「地価の上昇や利便性の良い土地の不足を受けて広島市内の物件の供給を絞っている」との声が聞かれている。

【図表23】新設住宅着工戸数(分譲住宅)



(出所) 国土交通省「住宅着工統計」

【図表24】新設住宅着工戸数のうち分譲住宅の1戸あたり床面積



(出所) 国土交通省「住宅着工統計」

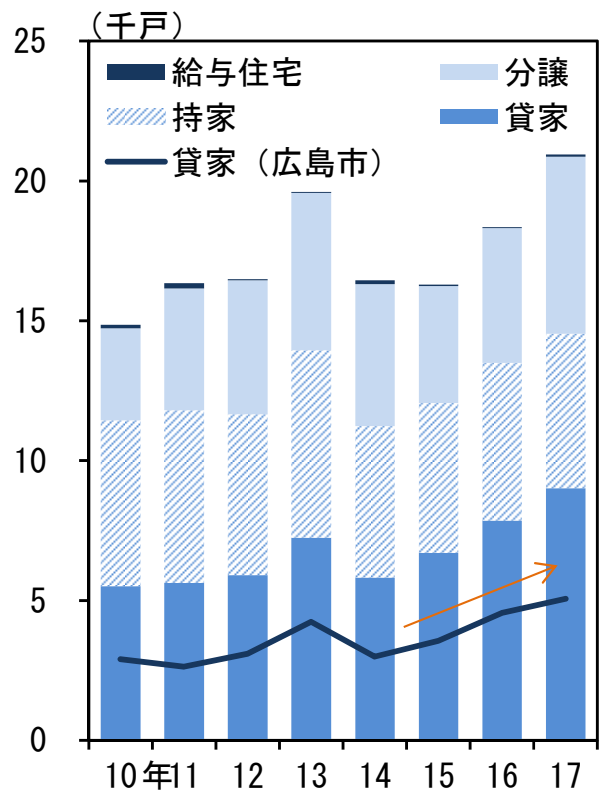
H社 (金融機関)	<u>団塊の世代が、郊外の老朽化した団地から利便性の高い広島市内に住み替えるケースが増え</u> ており、分譲マンションの需要は旺盛。
I社 (不動産会社)	雇用所得環境の改善から、 <u>30~40代のファミリー層を中心に広島市内のマンション販売が堅調</u> 。ただし、 <u>広島市内については、地価の上昇や利便性の良い土地の不足を受けて物件の供給を絞っており</u> 、今後は福山市や三原市等での小規模物件の展開に切り替えていく。

(5) 住宅地：不動産市況上昇の背景（貸家の動向①）

～広島市内中心部では、世帯数の増加を上回るペースで貸家が増加～

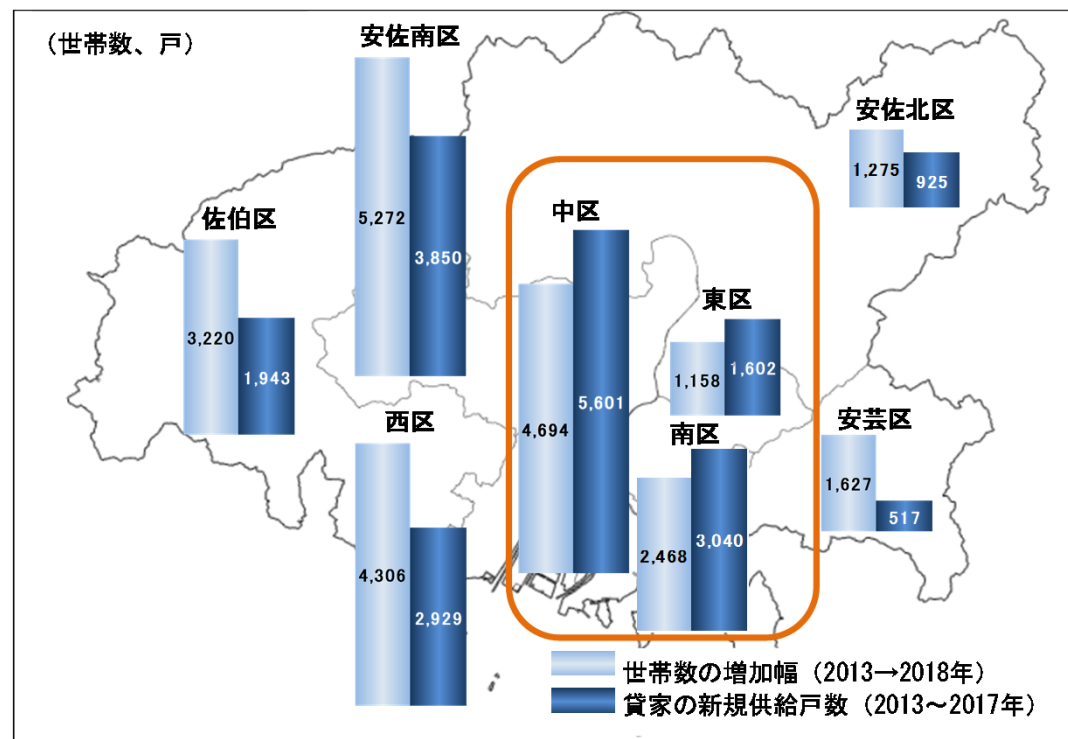
- また、ここ数年、相続対策などもあって貸家建設が広島県の新設住宅着工戸数を押し上げている。特に、広島市内中心部では、この5年間に世帯数の増加を上回るペースで貸家が新規供給されている。

【図表25】新設住宅着工戸数(広島県)



(出所) 国土交通省「住宅着工統計」、
広島県「新設住宅着工戸数」

【図表26】広島市における世帯数の変動と貸家の新規供給戸数



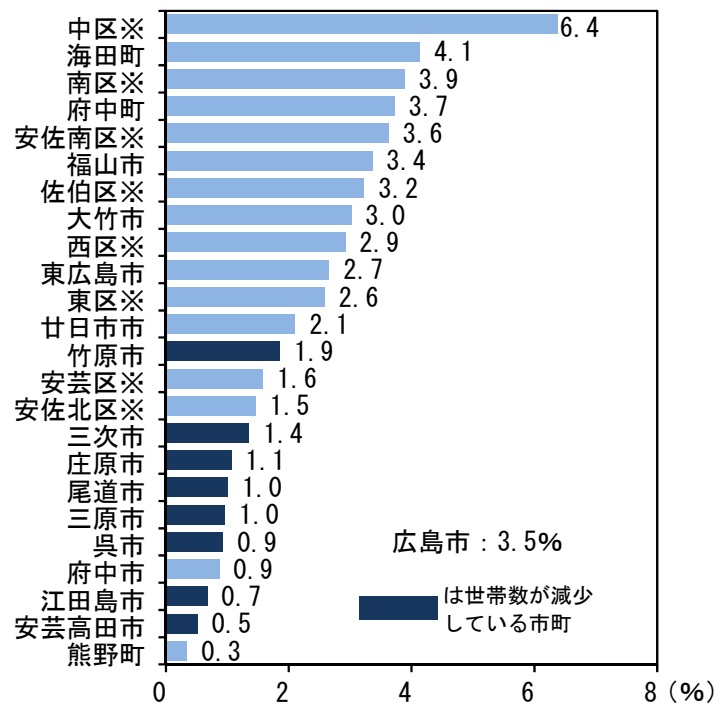
(出所) 国土交通省「住宅着工統計」、総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」
(注) 世帯数の2013年は3月31日時点、2018年は1月1日時点の値を使用。

(5) 住宅地：不動産市況上昇の背景（貸家の動向②）

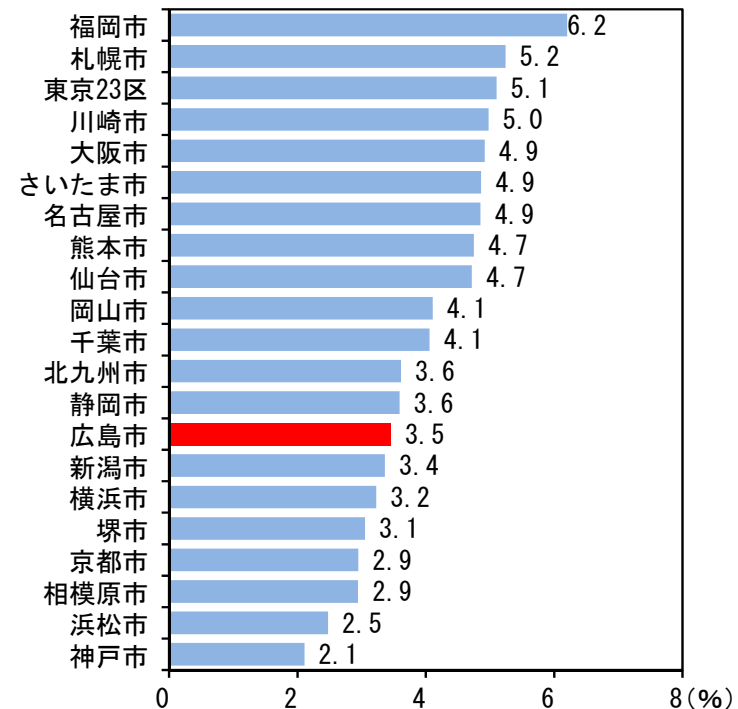
～広島市では一部エリアで貸家の積極的な供給がみられているが、主要都市の中では、貸家の供給ペースは比較的落ち着いている～

- ▶ 広島県の住宅ストック総数に対する貸家の新規供給戸数の割合をみると、広島市内中心部やその近郊のエリアは、県内の中で高めの水準となっている。ただし、主要都市との比較では、広島市は中位に位置しており、広島市全体でみると貸家の供給ペースは比較的落ち着いている。

【図表27】住宅ストック総数(2013年)に対する貸家の新規供給戸数(2013～2017年累計)の割合(県内市町別)



【図表28】住宅ストック総数(2013年)に対する貸家の新規供給戸数(2013～2017年累計)の割合(主要都市との比較)



(出所) 国土交通省「住宅・土地統計調査」、「住宅着工統計」

(注) 1. 住宅ストック総数は、2013年の「居住世帯あり」と「居住世帯なし」の合計値を使用。世帯数は、2018年と2017年の比較。

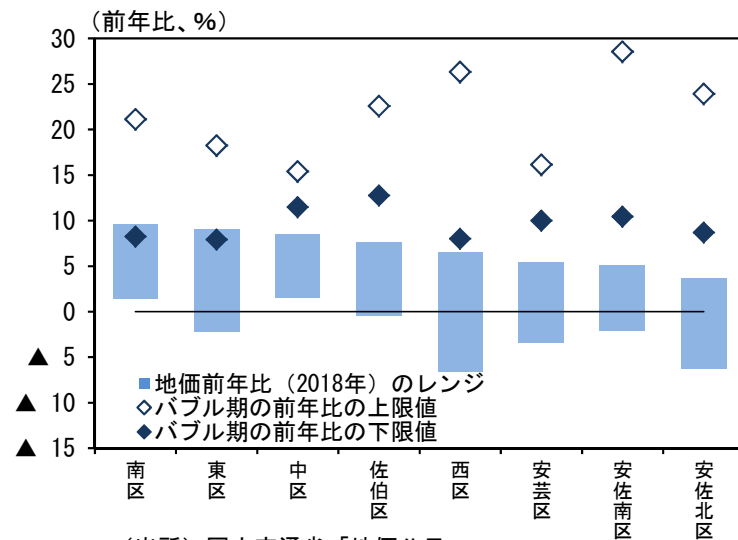
2. ※は広島市。主要都市は、政令指定都市、東京23区。

(6) 住宅地：不動産取引価格の動向

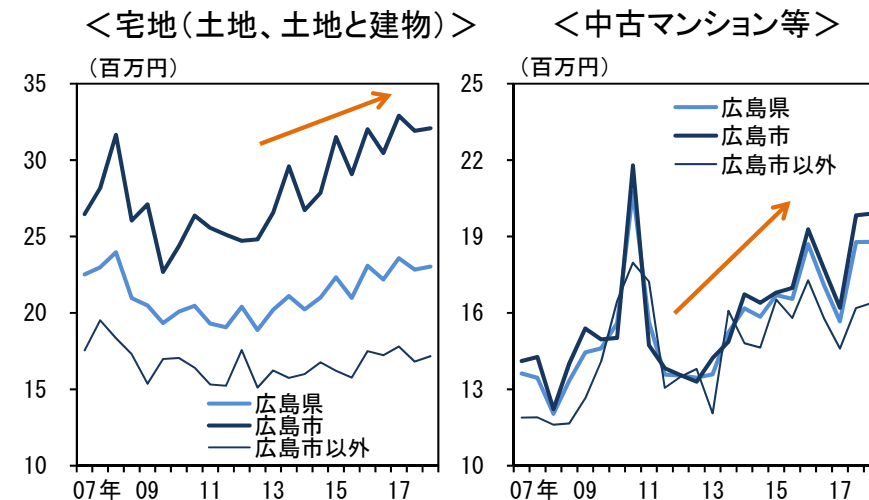
～不動産取引価格の上昇が続く中、顧客の住宅取得行動に一部影響がみられているとの声も～

- こうした中、広島市内の地価変化率のレンジは、総じてみればバブル期と比較して小幅な動きとなっているものの、**1件あたりの不動産取引金額は、宅地、中古マンションとも上昇**。企業からは「価格上昇を受けて、郊外の物件取得を検討する顧客が増えている」との声も聞かれている。

【図表29】広島市内の地価上昇率のレンジ(バブル期との比較) 【図表30】不動産取引の1件あたりの取引金額(半期ベース)



(出所) 国土交通省「地価公示」
(注) バブル期の前年比は、1991年。



(出所) 国土交通省「不動産取引価格情報」
(注) 各年とも1-6月、7-12月の計数(直近は、18/1-6月)。

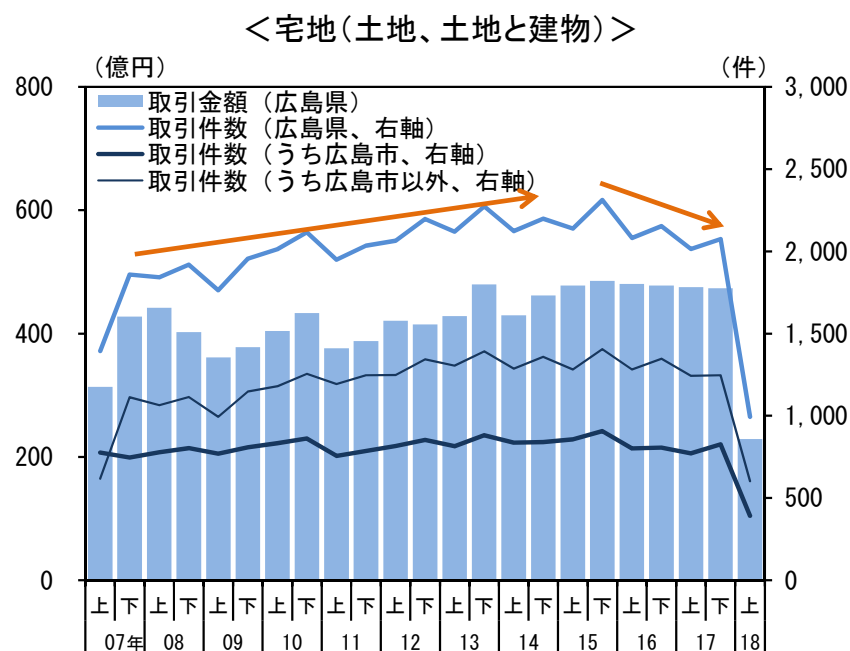
J社 (金融機関)	広島市中心部の物件は、既にサラリーマンが手を出し難い価格になっているほか、市内近郊においても、土地と建物合わせて50百万円を超えるケースが増えている。 物件価格の上昇を受けて、最近では、郊外の物件取得を検討する顧客が増えている。
K社 (住宅メーカー)	不動産価格の上昇により、 予算的に注文住宅の契約が難しくなった顧客が、分譲住宅の取得に流れてきている。

(7) 住宅地：不動産取引の動向

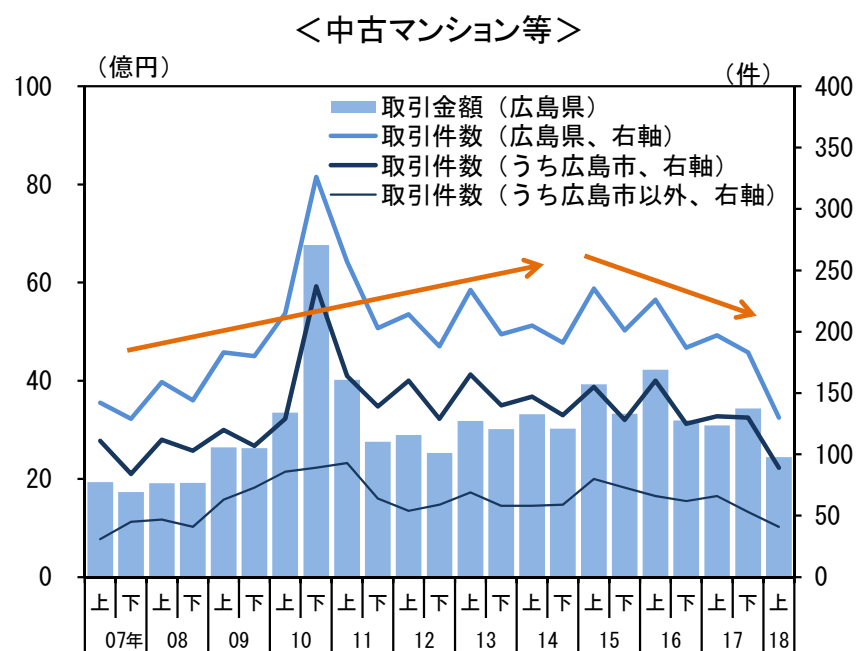
～不動産取引件数は緩やかな増加が続いていたが、このところはやや減少している～

- 県内の不動産取引の動向をみると、緩やかな増加が続いていたが、不動産市況上昇の影響からか、宅地、中古マンションともにこのところはやや減少している。

【図表31】県内の不動産取引の動向(半期ベース)



(出所) 国土交通省「不動産取引価格情報」
 (注) 各年とも1-6月、7-12月の計数(直近は、18/1-6月)。

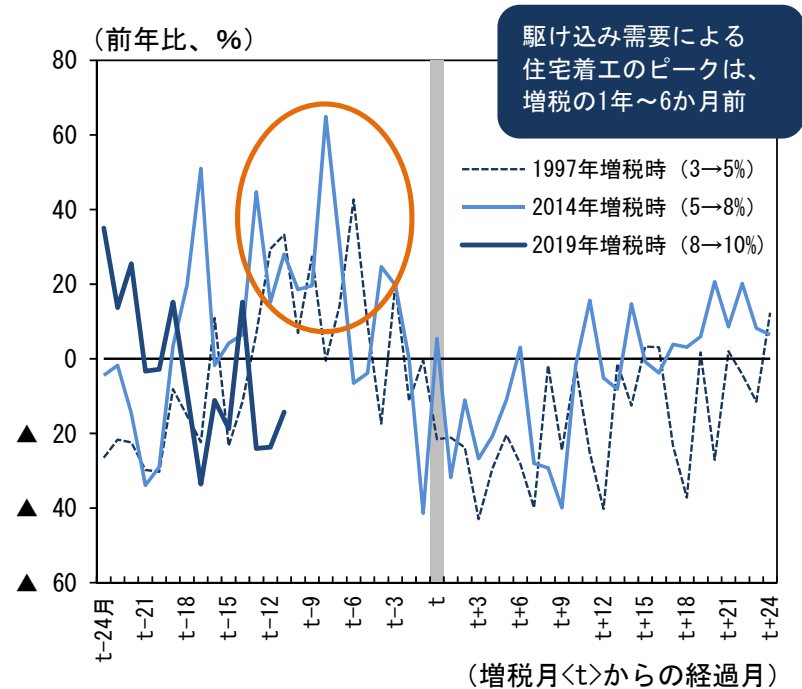


(出所) 国土交通省「不動産取引価格情報」
 (注) 各年とも1-6月、7-12月の計数(直近は、18/1-6月)。

【BOX2-1】消費税率引上げに向けた動き

- 過去の消費税率引上げ時のパターンでは、**駆け込み需要は増税の1年前～6か月前にピークを迎えている**。今回（19/10月）の増税においても、駆け込み需要が出てくるとみられるが、各種減税措置が講じられる中、企業からは、「最近の住宅価格の上昇を受けて先行きの価格下落局面まで購入時期を先延ばしする動きがみられている」とか、「増税幅が前回増税時よりも小幅であり、着工の押し上げ効果は小さい」との声が聞かれており、**駆け込み需要は前回増税時よりは小さいものとなる可能性**。

▽消費税率引上げ前後の新設住宅着工戸数(広島県)



(出所) 国土交通省「住宅着工統計」

L社
(不動産調査会社)

現在のところ駆け込み需要は限定的。東京オリンピック関連工事や災害復旧工事の時期が重なっているため、建築コストが上昇している。こうした中、**オリンピック後の住宅価格の下落を見越した顧客が購入を先延ばしする動きが一部みられている。**

M社
(住宅メーカー)

雇用・所得環境の改善や低金利を背景に、若年層からの受注が堅調。今後、増税前の駆け込み需要も見込まれるが、利便性の良い分譲宅地の在庫が減少しているほか、**今回の増税幅(8%→10%)が前回よりも小幅であることから、着工の押し上げ効果は小さいものとなる可能性。**

【BOX2-2】 住宅ローンにかかる税制措置等

- 2019年度与党税制改正大綱において、消費税増税に伴う住宅にかかる対策として、住宅ローン減税の拡充措置の継続等が決定されており、消費税増税後の需要の下支えになることが期待される。

▽消費税増税に伴う住宅にかかる対策

①住宅ローン減税の拡充措置の継続

控除対象となる借入限度額が、一般住宅では4,000万円、長期優良住宅・低炭素住宅では5,000万円となる。

▽住宅ローン減税の控除延長

- 現行の住宅ローン減税について、**控除期間を3年間延長（10年→13年）**
- 適用年の11年目から13年目までの各年の控除限度額は、以下のいずれか小さい額（一般住宅の場合）。
 - (a) 住宅借入金年末残高（上限4,000万円）×1%
 - (b) 建物購入価格（上限4,000万円）×2/3%（2%÷3年） ←建物購入価格の消費税2%分の範囲で減税
- 消費税率10%が適用される住宅の取得等をして、**2019年10月1日から2020年12月31日に入居した場合が対象。**

②住まい給付金の拡充

対象となる所得階層が拡充されるほか、給付額を最大30万円から50万円に引上げ。

③贈与税の非課税枠の大幅な拡充

最大限度額を1,200万円から3,000万円に引上げ。

（出所）国土交通省プレスリリース（2018年12月14日付）

以 上