

東京カンテイ 広島市「新築・中古マンション市場をデータ・現地調査から分析」発表

広島市 新築坪単価は 9 年間で +16.2% の 221.2 万円

中古坪単価は 10 年間で +65.8% の 146.6 万円 再開発が進む広島駅周辺の上昇が顕著

●データで見る広島市の特徴

【新築マンションの価格動向】

2023 年に広島市で供給された新築マンションの平均坪単価は 221.2 万円で、直近の最高値となっている。2015 年～2023 年の価格上昇率は +16.2% と直近にかけて価格水準が大きく上昇していることが確認できる。2023 年は供給数が前年の 2 倍以上に回復し、中区や南区で比較的高価格帯の物件が多く供給されたことが影響し、一戸平均価格と平均坪単価のいずれも直近の最高値を記録した。

(※2024 年の価格データは整備中のため 2023 年までのデータを掲載)

【中古マンションの価格動向】

2024 年に広島市で流通した中古マンション(築 11 年～20 年)の平均坪単価は 146.6 万円で、直近 10 年間では 2023 年の 149.1 万円に次ぐ水準となった。坪単価の上昇率は 5 年間で +16.1%、10 年間では +65.8% であり、直近にかけて価格水準が大きく上昇していることが確認できる。高額化に拍車がかかる新築マンションの受け皿として中古マンションの人氣が高まり、連れ高の様相を呈している。

【広島市各区の特徴】

中区

中区は太田川から京橋川の間にあり、広島城や原爆ドーム、広島県庁や流川町といった主要な施設から歓楽街までが集中している。他の地方中枢市と同様に、中心部に位置していることから価格水準は市内で最も高い。また、マンション価格は新築・中古ともに右肩上がりで推移している。

東区・南区

東区・南区には広島駅の駅勢圏も入っており、南区では「シティタワー広島」、東区では「ザ・広島タワー」といったタワーマンションが供給されている。また、現在も各行政区にて広島駅まで徒歩 5 分以内の立地に新築マンションが開発中である。東区・南区ともに中古マンション坪単価は上昇トレンドで推移している。

広島市 新築マンション供給戸数(分譲年ベース)

エリア名		2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
広島市	中区	237	732	603	877	214	408	464	300	641	179
	東区	44	38	178	223	150	127	123	49	133	133
	南区	468	567	236	305	197	112	589	235	484	253
	西区	27	145	99	192	419	254	304	144	431	179
	安佐南区	85	254	127	231	305		217	96	142	257
	安佐北区								92		
	安芸区					38				48	
	佐伯区		38	390	130		42			184	87
		861	1,774	1,633	1,958	1,323	943	1,697	916	2,063	1,088

広島市 新築マンションの価格動向(分譲年ベース)

単位: 万円

エリア名		2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
中区	平均価格	4,961	4,523	4,547	5,019	3,332	4,234	4,317	5,281	5,246	—
	坪単価	201.1	192.3	195.7	209.2	211.3	217.1	216.5	237.9	246.3	—
東区	平均価格	2,810	4,047	4,522	3,431	4,747	4,554	3,762	3,900	—	—
	坪単価	118.7	164.3	190.6	144.8	211.3	195.0	171.2	177.4	—	—
南区	平均価格	4,642	4,248	4,723	4,382	—	6,928	4,325	4,359	4,389	—
	坪単価	200.7	187.5	205.3	206.5	—	238.5	190.2	195.6	201.7	—
西区	平均価格	4,070	3,840	4,072	3,742	4,071	4,235	4,163	4,406	5,167	—
	坪単価	179.8	166.3	178.0	168.0	182.6	185.6	187.8	200.8	221.6	—
安佐南区	平均価格	3,519	3,216	3,892	3,555	3,843		3,848	4,463	—	—
	坪単価	145.2	135.9	154.2	155.0	167.1		170.1	181.3	—	—
安佐北区	平均価格								3,185		
	坪単価								147.7		
安芸区	平均価格					3,591				—	—
	坪単価					162.3				—	—
佐伯区	平均価格		3,329	3,218	3,355		3,729			—	—
	坪単価		141.2	133.8	139.4		153.8			—	—
広島市	平均価格	4,505	4,158	4,253	4,401	4,110	4,287	4,203	4,573	4,788	—
	坪単価	190.3	179.0	181.2	189.1	185.2	197.4	192.2	205.5	221.2	—

広島市 中古マンションの価格動向(流通年ベース、築 11 年～20 年)

単位: 万円

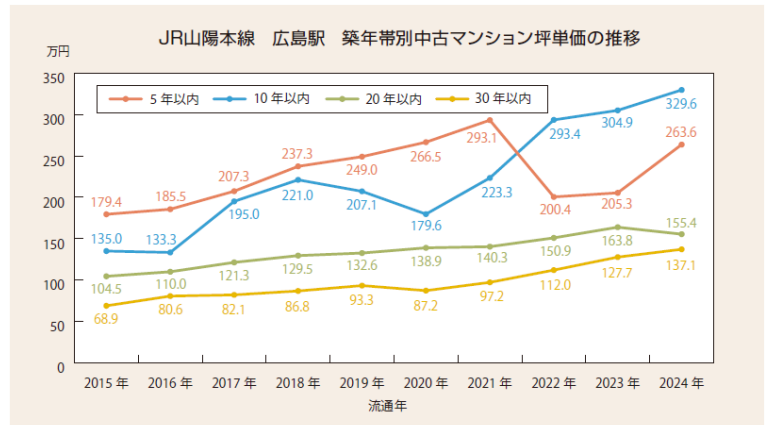
エリア名		2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
中区	平均価格	2,961	3,392	3,520	3,703	3,655	4,487	4,440	4,247	4,362	4,704
	坪単価	128.7	140.0	136.4	145.8	152.8	170.2	164.9	173.6	181.9	189.4
東区	平均価格	1,837	1,910	2,382	2,620	2,799	3,036	3,434	3,612	3,517	3,464
	坪単価	82.4	84.5	98.0	101.5	110.8	116.8	125.2	140.6	131.8	136.4
南区	平均価格	2,250	2,617	3,091	3,037	3,348	3,295	3,601	3,891	3,900	3,857
	坪単価	100.9	114.1	123.3	123.4	135.0	133.3	142.8	154.5	157.2	160.2
西区	平均価格	1,920	2,191	2,270	2,567	2,738	2,802	2,931	3,304	3,411	3,571
	坪単価	85.3	94.3	96.1	107.7	113.1	115.6	119.3	130.7	136.0	141.2
安佐南区	平均価格	1,772	2,067	2,229	2,275	2,485	2,634	2,705	2,982	3,145	3,154
	坪単価	68.8	83.9	92.7	91.8	98.9	104.8	114.8	119.1	127.9	128.3
安佐北区	平均価格	1,142	1,412	1,483	1,874	2,251	2,158	2,015	2,263	2,331	2,241
	坪単価	51.9	64.1	67.6	73.5	81.0	76.8	74.2	79.0	87.2	90.0
安芸区	平均価格	1,418	1,421	1,785	2,764	2,451	2,646	2,725	2,844	2,999	2,855
	坪単価	72.2	67.7	74.5	99.1	99.5	107.2	111.6	118.4	115.5	117.5
佐伯区	平均価格	1,795	1,946	2,009	2,201	2,556	2,674	3,031	3,105	3,286	3,343
	坪単価	79.6	81.7	81.1	89.0	101.1	101.1	109.7	113.2	122.9	122.8
広島市	平均価格	2,036	2,324	2,559	2,834	2,944	3,233	3,423	3,587	3,717	3,669
	坪単価	88.4	98.6	103.9	113.7	119.6	126.3	131.6	141.8	149.1	146.6

※「—」はデータ収集対象外、赤字は事例数が 10 件未満を意味する

●現地調査で見る広島市の特徴

【広島駅周辺マンションの価格動向】

2025 年 3 月に広島駅ビル「ミナモ」が開業した。南口の総合的開発は現在も進行中で、これに加えて“駅裏”と呼ばれる東区の新幹線口周辺、“駅西”と呼ばれる南区の大須賀町周辺エリアでも再開発やマンション建築が活況となっている。物件の分布は駅周辺を中心に、中区では良質な住宅地である縮景園や上幟町周辺、東区では二葉の里や光町エリアがある。南区では広島東洋カープのホームスタジアム周辺から広島大学病院のある段原エリアの北側まで幅広く分布している。結果として、全ての築年帯において価格が急上昇しており、いずれもこの 10 年で 45% 以上も上昇している。築 10 年以内に至っては 10 年で価格水準が約 2.4 倍も押し上がっている。また、縮景園前駅・本通駅・中電前駅といった商業的中心地に位置する広電停車駅の価格を比べても価格の伸びが大きいことを確認できる。



【各区の紹介】

上図では 2022 年に築 5 年以内のグラフが降下しているが、これは 2016 年に竣工した駅前タワーマンションの「シティタワー広島」や「グランクロスタワー広島」がともに築 5 年以内の対象から外れたことが理由である。次に、良質な住宅地の上幟町やその南にある幟町にフォーカスを当てる。その由来は名前の通り幟を掲げるような武家屋敷がこの辺りに多くあったことで、由緒正しき住宅地となっている。特に、京橋川を臨む上柳橋周辺は新旧問わず多くのマンションが密集している。このエリアは広島駅や商業の中心地である八丁堀までも徒歩圏（約 10 ～ 15 分）という好利便性が享受できる。東区の新幹線口付近で発展した二葉の里・光町のエリアは、地域の方々から“駅裏”と呼ばれていて、実情としても人流の多くが駅南に流れており、大きなポテンシャルを持っている。これまで広島テレビ社屋・各大型ホテルの建築に始まり、2025 年は県立病院（旧：JR 病院）が移転してきた。今後、3 度延期されてきた広島高速 5 号線・二葉の里～温品間の開通が 2029 年に予定されている。この他、住友不動産が手掛ける 34 階建てのタワーマンションを含む複合開発なども控えている。その東側の光町エリアでも、1 年 1 物件ペースで新築マンションが供給されている。駅徒歩圏ながら元より商住混在（用途地域で言えば商業系地域）の雰囲気のある場所であり、建物が林立している印象も受けるが落ち着いた立地という印象も受ける場所だ。南区の球場付近は 2009 年の開場以降、JR 線路沿いの“カープロード”と猿猴川の間で多くのマンションが供給されてきた。猿猴川から南の段原エリアも駅徒歩圏で、特に広島大学病院の関係者からのニーズが高い。段原アドレスの方が高価格での供給がされているが、これは的場町にも同様のことが言える。段原山崎の方が大学病院は近く、ここには地場業者が「コンツェルトパーク」シリーズの物件を多数供給している。

【価格上昇要因の検証】

広島駅が隆盛する理由について現地調査の所見と他の主要都市との比較から検証した所、都市内におけるターミナル駅の需要の高さ、要は広島駅を通る確率が高いことが影響していると考えられる。内需で言えば、名古屋駅～博多駅の間であれば迷わず新幹線で広島駅に向かうし、国土交通省「旅客地域流動調査」では東京からの移動でも新幹線と飛行機の利用割合が 6:4 で新幹線の方が高く、多くの人が広島駅を使うようである。広島駅は他都市と比べても大きな玄関口となっていることを示している。原爆ドームや宮島の厳島神社など観光資源にも富む広島市において、広島駅周辺は今後ますます活況になるものと推察される。