

東京カンテイ、広島市における分譲マンションの市場動向を行政区別に調査・分析

広島市中区の新築マンション坪単価、2020年に238.4万円を記録

この20年間で坪単価は100万円以上も上昇、近年では東区や南区でも200万円台で推移

●新築マンション供給動向(旧市街地4区)

広島市における新築マンション供給戸数の推移を行政区別で見ると、中区ではミニバブルの終焉に伴って2008年から3年間は200戸を下回るボリュームまで減少するなど、供給状況は非常に厳しい環境下にあったことが窺える。2011年以降は供給規模も回復し、広島市内を代表するマンション開発適地として今日に至るまでボリュームを伴った継続的な供給が為されている。

東区では2008年に33階建て・総戸数219戸の大規模タワーマンションが供給されたことを受けて、直近20年間で最多の505戸を記録、当時の広島市内における行政区で最も多い供給戸数となった。2013年以降は再びコンスタントなマンション供給が為されているものの、ボリューム自体は多くても100戸~200戸程度に留まっている。

南区は市内でも供給ボリュームが比較的大きく、2007年には2棟の大規模タワーマンションが供給されたこともあり、直近20年間で最多の617戸を記録した。基本的には数百戸の供給ペースが維持されており、前述の中区と並ぶマンション開発適地であることに変わりはない。

ミニバブル崩壊後に多くの行政区が供給戸数を減らす中、西区においてはJR山陽本線や広島電鉄宮島線の沿線エリアを中心に宅地開発が進み、価格の割安さも追い風となって2014年まで一定以上の供給戸数を維持し続けていた。ただ、その後の価格高騰局面においては販売ターゲットが比較的資金に余裕がある購入層へとシフトしていき、彼らのニーズに応じる形で立地優位性や交通利便性が良好な市内中心部へと供給先が移る中で供給規模は徐々に縮減しつつある。

広島市 行政区別 新築マンション供給戸数(分譲年ベース)

行政区名	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
広島市	2,362	2,390	2,624	1,949	3,228	2,911	1,387	1,298	1,087	1,809	1,590	1,732	1,858	861	1,774	1,633	1,527	1,468	980	1,523
中区	759	860	542	388	611	960	179	195	168	492	339	623	632	237	732	603	446	359	476	375
東区	161	142	268	343	222	269	505	59	168	33		143	150	44	38	178	223	150	127	123
南区	590	505	460	350	466	617	63	294	302	279	460	282	505	468	567	236	305	197	112	534
西区	489	234	595	416	458	399	415	391	234	365	313	320	398	27	145	99	192	419	223	288
安佐南区	241	323	206	179	684	139	153	255	176	358	273	216	90	85	254	127	231	305		203
安佐北区	96		120	80	102	126	48			44	54									
安芸区	26		41	127	350	116				43			39					38		
佐伯区		326	392	66	335	285	24	104	39	195	151	148	44		38	390	130		42	

広島市 行政区別 新築マンション坪単価(分譲年ベース)

単位:万円

行政区名	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
広島市	120.4	117.7	103.2	108.1	112.4	125.9	130.4	125.6	124.9	127.4	135.7	146.3	171.5	190.3	179.0	181.4	176.1	190.5	187.2	192.9
中区	137.5	135.4	113.3	135.3	129.8	140.9	140.3	155.0	137.7	150.9	157.2	170.6	183.1	201.1	192.3	195.8	204.2	228.6	238.4	229.6
東区	120.8	95.7	100.2	103.0	106.2	102.7	145.5	133.1	107.1	108.8		131.8	179.6	118.7	164.3	190.6	144.8	211.3	195.0	204.5
南区	116.4	113.9	111.4	111.5	116.9	133.1	117.3	131.0	132.7	134.9	146.3	146.1	198.0	200.7	187.5	205.3	206.5		238.5	189.5
西区	114.4	112.3	105.0	102.4	114.6	128.1	119.2	118.2	131.5	122.2	131.4	131.8	138.5	179.8	166.3	178.0	168.0	182.6	182.6	191.3
安佐南区	99.6	101.7	103.2	88.7	107.2	98.2	108.4	124.1	112.7	110.9	118.8	137.3	112.9	145.2	135.9	154.2	155.0	167.1		178.3
安佐北区	106.3		83.0	91.6	96.2	99.5	107.7			101.9	87.0									
安芸区	97.6		95.4	88.0	109.0	107.1				95.9			134.2					162.3		
佐伯区		111.5	87.3	88.9	94.5	100.1	111.1	87.4	117.0	113.4	110.5	103.4	138.4		141.2	133.8	139.4		153.8	

広島市 行政区別 中古マンション坪単価(流通年ベース、築11年~20年)

単位:万円

行政区名	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
広島市	67.6	63.4	61.0	63.5	64.6	63.2	65.3	66.7	69.2	71.3	73.4	77.8	84.1	98.3	105.6	108.9	119.3	125.1	131.7	134.7
中区	81.2	79.2	72.4	80.3	81.7	82.1	94.7	93.8	100.6	100.8	105.5	107.8	124.6	138.3	145.6	144.4	150.7	157.3	171.9	166.7
東区	57.9	51.5	52.3	59.9	60.2	60.6	62.1	59.3	59.0	61.8	67.1	70.8	78.2	86.9	90.7	99.1	102.1	114.2	122.6	126.5
南区	66.2	69.2	61.9	70.7	72.0	80.6	84.1	79.7	79.5	80.2	89.3	98.1	93.7	111.3	115.4	125.0	129.0	134.5	135.2	146.9
西区	66.6	60.4	60.3	67.0	64.4	60.0	60.3	63.3	64.2	66.7	70.6	71.2	78.7	89.7	95.9	99.8	112.7	115.3	120.2	123.2
安佐南区	61.6	59.6	63.9	59.2	63.2	64.1	66.0	67.0	67.2	68.9	64.6	63.2	62.8	76.4	90.8	93.5	95.1	108.5	108.1	114.6
安佐北区	61.7	49.5	55.9	50.4	46.2	45.7	47.3	49.4	47.3	51.1	51.8	48.3	54.7	51.3	71.5	70.4	74.1	81.5	77.9	74.3
安芸区	59.8	59.9	61.0	55.3	57.1	56.1	52.4	53.0	57.9	59.3	59.8	58.0	88.0	77.4	65.5	82.8	109.6	104.6	115.6	117.0
佐伯区	56.6	54.2	54.3	51.6	56.4	52.7	53.3	53.5	54.2	63.9	68.0	72.9	68.6	84.1	81.8	81.7	98.6	105.1	106.2	110.3

※赤字は事例数が10件未満を意味する

●新築・中古マンション坪単価(旧市街地4区)

広島市中区の新築坪単価は、直近10年間で上昇度合いが一段と強まっている。2015年には200万円の大台に達し、2020年には238.4万円を記録した。中古坪単価も新築に連動する形で上昇基調を示しており、2020年には171.9万円と、この20年間で2倍以上の水準まで上昇している。東区の新築坪単価においては大幅に変動する年も見られるが、基本的には上昇基調で推移している。2013年以降は明確に坪単価の水準が押し上がってきており、2019年には211.3万円に達している。一方の中古坪単価も上昇基調を示しており、2018年には100万円の大台に乗せている。新築との価格差は2000年代の前半よりも拡大しつつあるが、これは昨今の新築マンションにおいて駅近・タワー物件の比率が高まっていることに起因している。南区における新築坪単価の推移で特徴的なのは、2014年に水準が一気に50万円以上も押し上がっている点である。当時から大規模タワーマンションから多くの住戸が供給され始め、さらに2020年には高額レジデンスが供給されたことで一段と水準が高まっていた。ただし、翌2021年には最寄駅からやや離れている物件から多くの住戸が供給されたことを受けて、再び200万円を割り込んでいる。中古坪単価は2014年以降に新築との価格差が広がっているが、これは物件スペックによる違いが影響している。西区における新築坪単価は200万円の大台にまだ達していない。地域の特性上、タワーマンションや高級レジデンスなど的高額物件が少なく、基本的には一般的な購入者を対象とした割安な新築マンションが供給されやすい。また、高額物件が供給されていない影響から中古坪単価もさほど連れ高とはなっておらず、直近では東区に抜かれて旧市街地の中で最も低い水準となっている。

