

# 広島ビジネスエリアガイド 2017

HIROSHIMA

中国地方の政治・経済・文化の中心地である広島市は、東京から飛行機で1時間半、大阪からも新幹線で1時間半の距離に位置する。本州西地域の小売卸業、サービス、そして地域の主産業である製造業の中心機能を担う。八丁堀から紙屋町にかけての相生通りを中心に発展してきたが、現在は老朽化した建物のいくつかで建替計画が具体的になり、また広島駅周辺でも再開発が進行し、街全体の機能更新が図られている。



主な賃貸オフィスビル				
築浅ビル	竣工	規模	延床面積	基準階面積
広島鉄砲町ビルディング	2009. 4	B1/14F	3,016坪	147坪
広島ビジネスタワー	2009.12	-/21F	8,598坪	311坪
アクティブインターシティ広島 オフィス棟	2010. 8	B1/21F	14,647坪	276坪
広島トランヴェールビルディング	2012. 2	B2/14F	8,999坪	385坪
おりづるタワー	2016. 9※1	B2/14F	3,506坪	214坪
新規供給ビル				
竣工予定	規模	延床面積	基準階面積	
スタートラム広島	2017.11	-/16F	7,906坪	347坪
広島二葉の里プロジェクト	2019. 3	B2/20F	15,037坪	658坪
損保ジャパン日本興亜広島紙屋町ビル	2019.10	B1/13F	3,944坪	—
新広島ビルディング	2019 秋	-/14F	3,479坪	—
主な開発計画(賃貸オフィスビル以外)				
商業施設等	竣工予定	規模		
ekie(エキエ) [広島駅橋上・高架下商業施設]	2017.10※2	約2,700坪(店舗面積)		
エディオン本店建替	2019. 4	B2/10F		
広島銀行本店ビル建替	2021. 1	B1/19F		
サンモール建替(紙屋町再開発)	2024	50F(最大)		
ホテル(他4棟 2019年以降開業予定)	竣工予定	規模		
カンデオホテルズ広島八丁堀	2017 冬	B1/14F		
ホテルピスタ広島	2018 夏	14F		
(仮称)ダイワロイネットホテル※3	2019. 3	13~19F		

※1:改修竣工 ※2:一部オープン ※3:広島二葉の里プロジェクト

## オフィスマーケット動向

テナント需要は堅調で、優良物件の空室が減少傾向にある。中心部で5年ぶりの新規供給となる2017年11月末竣工予定の「スタートラム広島」では、竣工前にテナントがほぼ決定している状況。まとまった面積の確保が困難であることから、新築ビルに限らず100坪以上の空室に対しては、解約予告期間中に商談が集中する傾向にある。今後は「スタートラム広島」の二次空室の顕在化や、2019年竣工予定の「広島二葉の里プロジェクト」「新広島ビルディング」等のリーシングが開始され、継続的に大型面積がマーケットへ供給されることになり、テナント需要が喚起されるものと予想される。



スタートラム広島 (2017年7月撮影)

## 企業誘致・広島市の施策

# ビジネス環境の整った中・四国最大の都市 オフィスビルの賃借料補助が充実しました

**広島市** The City of Hiroshima  
広島市経済観光局産業振興部 産業立地推進課 課長 秋田 耕志氏

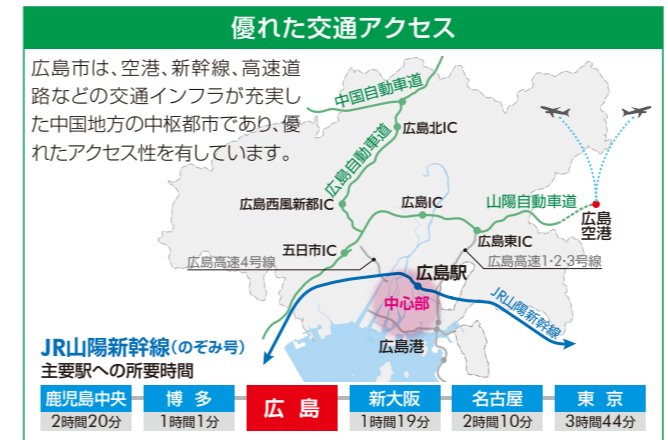


## 広島市への立地をご検討ください 選んでいただける理由があります

中・四国地方最大の都市・広島市の人口は約119万人。広島市と日常生活や経済面のつながりが強い、広島県と山口県にまたがる「広島広域都市圏」の人口は約234万人です。

広島市には、臨海部を中心に、マツダ(株)や三菱重工業(株)広島製作所をはじめとする大手製造業やそのサプライヤーなどが数多く立地しており、古くから高度な技術の集積が進んでいます。このような産業集積や高次都市機能が評価され、中国地方を統括する企業の拠点も多く集積しています。

新幹線、高速道路、空港などの交通インフラも充実し、優れたアクセス性を有しており、新幹線のぞみの停車駅であるJR広島駅から、東京への所要時間は最短で3時間44分です。



また、瀬戸内の温暖な気候に恵まれた広島市では、1年を通じて快適に過ごすことができます。中国山地と四国山地に囲まれた地形により、降水量が少なく、晴天の日が多いという特徴があります。

太平洋に面していないため、台風による被害が少ないことも特徴のひとつです。広島県内に活火山がないこととも合わせ、近年はBCPの観点から、広島市への立地を選択いただくケースも多くなります。

## オフィスビルの賃借料補助を充実 県制度と合わせて3年間賃借料が無料になるケースも

市民球団・広島東洋カープの快進撃で活気づいている広島市。そのカープの本拠地球場「MAZDA Zoom-Zoom スタジアム広島」が位置する広島駅周辺もまた、再開発が進み活気づいています。

本市では、再開発により設置されたオフィスビルなどに、IT関連産業やコールセンター、本社機能等が立地する場合に賃借料を助成する制度を、平成29年4月から大幅に拡充しました。

賃借料の2分の1を3年間補助します(年額1,000万円まで)。広島県の助成制度も適用になれば、3年間賃借料が全額補助される場合もあります。この機会にぜひ広島市への立地をご検討ください。

広島市企業立地促進補助金の概要		
<b>1 建物賃借する場合</b>		
業種・機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市型産業(情報サービス業、コールセンター業等)で広域都市圏域<sup>※</sup>内初立地又は新規常用労働者50人以上雇用</li> <li>本社機能</li> </ul>	
立地エリア	市内全域	
常用労働者数	10人以上かつ広域都市圏域全体で10人以上増加(中小企業は5人以上かつ広域都市圏域全体で5人以上増加)	
補助内容	賃借料年額×1/2(限度額1,000万円/年)を3年間	
<b>2 建物新築する場合</b>		
業種	製造業	物流関連(運送業・倉庫業・卸売業)
業種・機能(次のいずれか)	<ul style="list-style-type: none"> <li>広域都市圏域内初立地</li> <li>研究開発部門</li> <li>成長産業分野</li> <li>大規模投資(50億円以上)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>広域都市圏域内初立地</li> <li>共同化事業</li> </ul>
立地エリア	市内全域	<ul style="list-style-type: none"> <li>商工センター</li> <li>西島新都</li> <li>宇品・出島</li> </ul>
延床面積	1,000㎡以上かつ広域都市圏域全体で1,000㎡以上増加	
常用労働者数	10人以上かつ広域都市圏域全体で10人以上増加	
補助内容	建物・機械設備等に対する投下資本額×15%限度額5億円(広域都市圏域全体での純増部分のみ対象)	

※広域都市圏域：本市と経済的なつながりが強い広島県、山口県の24市町

広島市の企業誘致についての詳細はホームページをご覧ください。  
<http://www.city.hiroshima.lg.jp/www/genre/100000000790/index.html>

# 広島駅前再開発

JR広島駅の南口と新幹線口の「二葉の里地区」では、現在、再開発プロジェクトが続々と進行中。駅の機能更新を含め官民一体となった再開発は、広島のビジネスポテンシャルを飛躍的に高める起爆剤として期待されている。



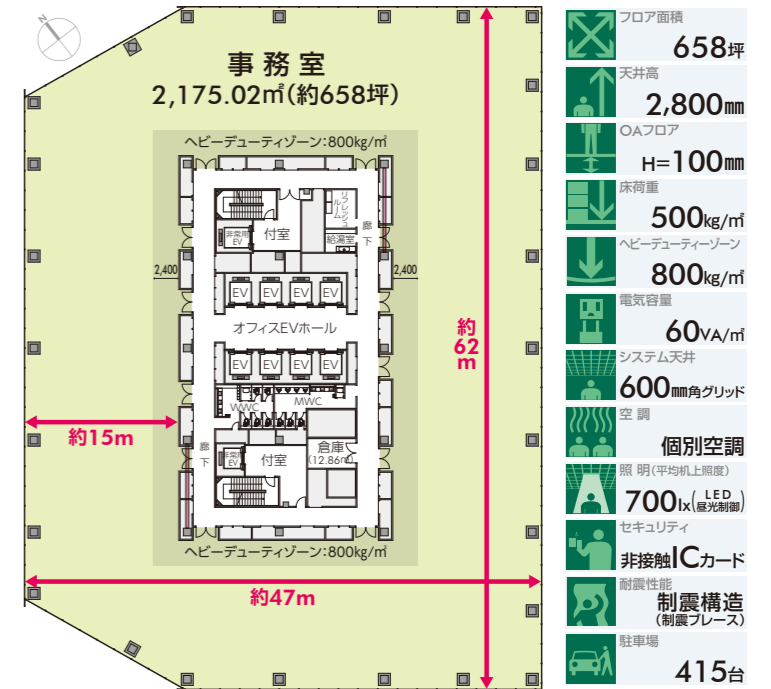
# 広島二葉の里プロジェクト

JR広島駅新幹線口から徒歩4分、再開発エリアに誕生する高層複合ビル



## オフィスフロア

広島市内では最大を誇るワンフロア約658坪  
■フロア最大12分割可能(最小面積約33坪)  
■各階にリフレッシュコーナー、ビル3階には喫煙ルーム設置



## アクセス

JR広島駅新幹線口改札から  
ペDESTリアンデッキ利用で徒歩4分

- 新幹線で全国主要都市へ軽快アクセス
- 広島空港リムジンバス乗り場へ徒歩3分
- 高速5号線(整備中)経由で山陽自動車道「広島東IC」へ直通



## 物件概要

所在地	広島県広島市東区二葉の里三丁目8番7(地番)
用途	事務所、店舗、ホテル、駐車場
構造	鉄骨造(CFT)、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、制震構造
規模	地下2階、地上20階、塔屋2階
延床面積	49,709.62㎡
駐車場台数	415台(地下自走式:51台、地下機械式:364台)
駐輪台数	203台
エレベータ	オフィス用:24人乗×8基、ホテル用:11人乗×3基、その他3基
事業主	大和ハウス工業株式会社
竣工	2019年3月(予定)



お問い合わせは **CBRE** シービーアールイー株式会社 Tel 082-243-9321  
広島支店 〒730-0036 広島県広島市中区袋町3-17