

広島ビジネスエリアガイド



広島中心部エリア(2015年9月撮影)

広島県の県庁所在地であり、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。本州西域の小売卸業、サービス業、そして地域の主産業である製造業の中心機能を担い、マツダと関連企業の本拠地である。中心地の交通インフラは市電とバス。ビジネスゾーンは、古くからの中心地である八丁堀から紙屋町にかけての相生通り沿い、紙屋町から平和大通りにかけての鯉城通り沿いに発展しており、オフィスビルが集積している。商圈は、本通りと金座街のメインストリートに形成されている。

広島市のデータ

		2009年比
1 人口 (2015年9月)	1,190,629人	+1.4%
2 事業所数 (2014年)	58,225所	+1.8%
3 従業者数 (2014年)	610,050人	+3.0%
4 大企業数 (2012年、従業員300人以上)	116社	-1.7%
5 市内総生産 (2011年度)	5兆2,538億円	+7.2%
6 観光客数 (2014年度)	1,165.2万人	+16.0%
●うち、外国人の宿泊者数	65.7万人	2.16倍

◎出典: 1…広島市「人口統計」、2・3・4…総務省統計局「経済センサス」、5…広島市「市民経済計算」、6…広島市「広島市観光動向」



広島駅周辺エリア(2015年9月撮影)



CBRE

広島の実業用不動産に関する
価値あるご提案をいたします。

**シービーアールイー株式会社
広島支店**

〒730-0036 広島市中区袋町3-17 シシヨービル6F
TEL.082-243-9321



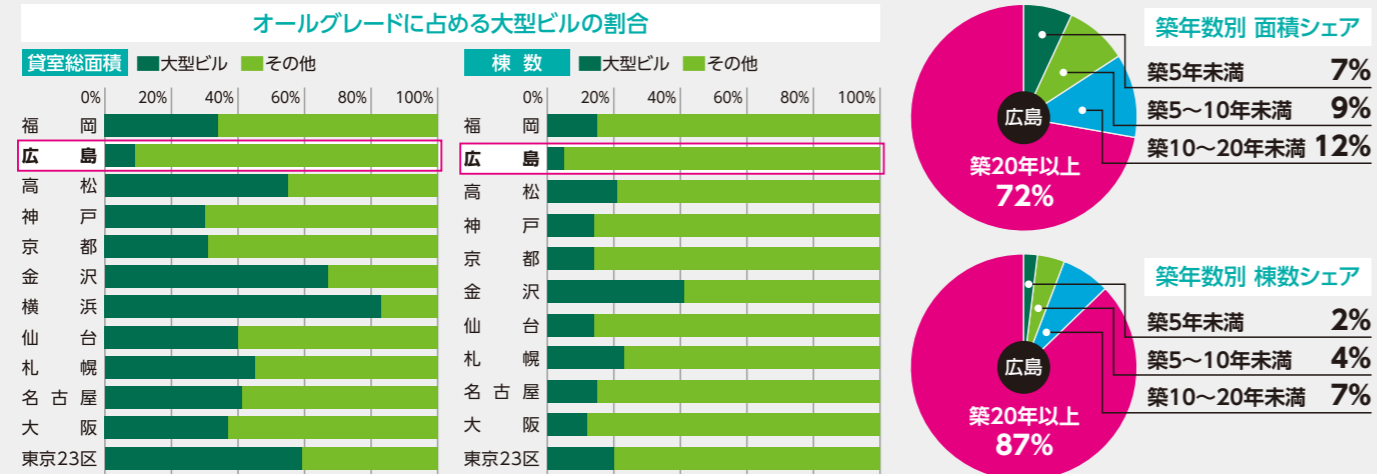
シービーアールイー(CBRE)グループは、「FORTUNE500」や「S&P500」の指標銘柄に選定された、世界最大の事業用不動産サービス企業です。日本では、地域に密着した幅広い情報資源を駆使し、業界のリーダーとして、企業の不動産をめぐるあらゆる課題にソリューションをご提供しています。

広島オフィスマーケット

対象ビル **大型ビル** 広島市のオフィスエリアに所在する、規模および設備等で各エリアを代表すると考えられるオフィスビル。空室率は、基準階200坪以上または延床面積10,000坪以上の新耐震基準に準拠したオフィスビルが対象。想定成約賃料(共益費込)はフリーレント等のインセンティブは含まない。
オールグレード 広島市のオフィスエリアに所在する、延床面積1,000坪以上の新耐震基準に準拠したオフィスビル。想定成約賃料(共益費込)はフリーレント等のインセンティブは含まない。

広島オフィスマーケットの特徴

■出典: CBRE, Q2 2015

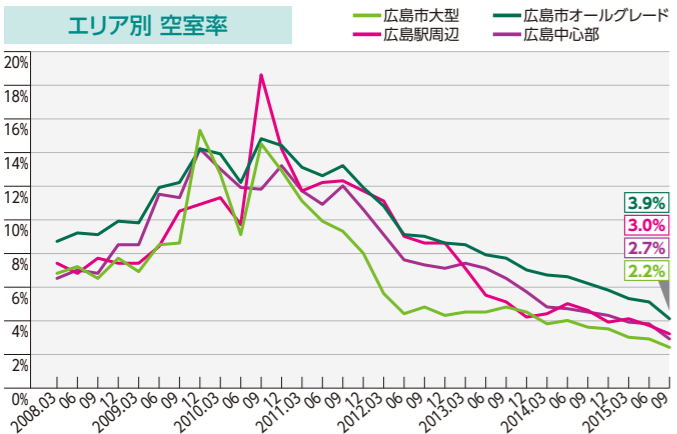


上のグラフは、全国主要都市のオフィスビルについて、貸室総面積および棟数における大型ビルの割合を示したものである。広島と他都市を比較すると、大型ビルの占める割合が少ないことが特徴と

して表れている。また、築年数別割合を見ると、築20年以上を経過したビルが多いことが分かる。新築大型ビルの供給が限られており、好況期には需給がタイトになりやすいマーケットとなっている。

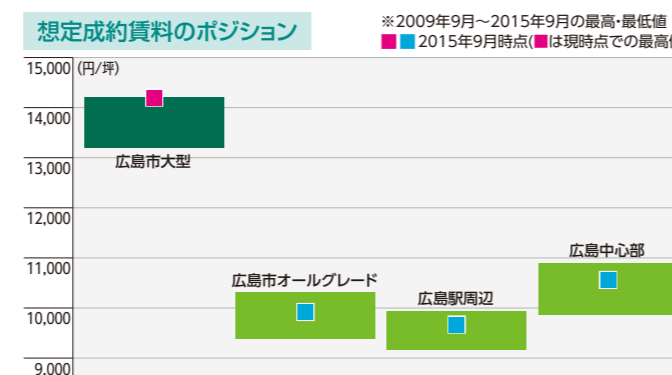
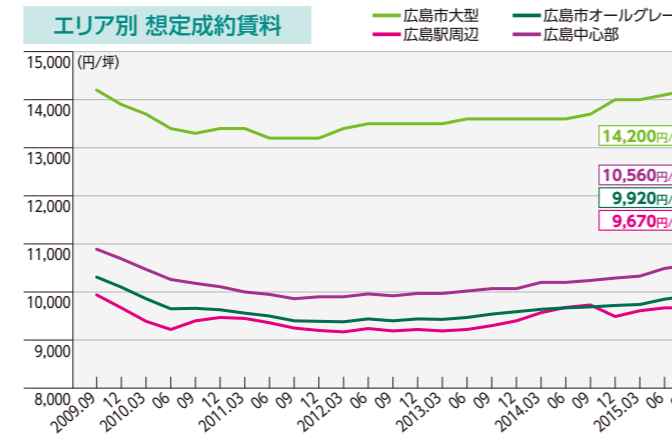
エリア別空室率と想定成約賃料

■出典: CBRE, Q3 2015



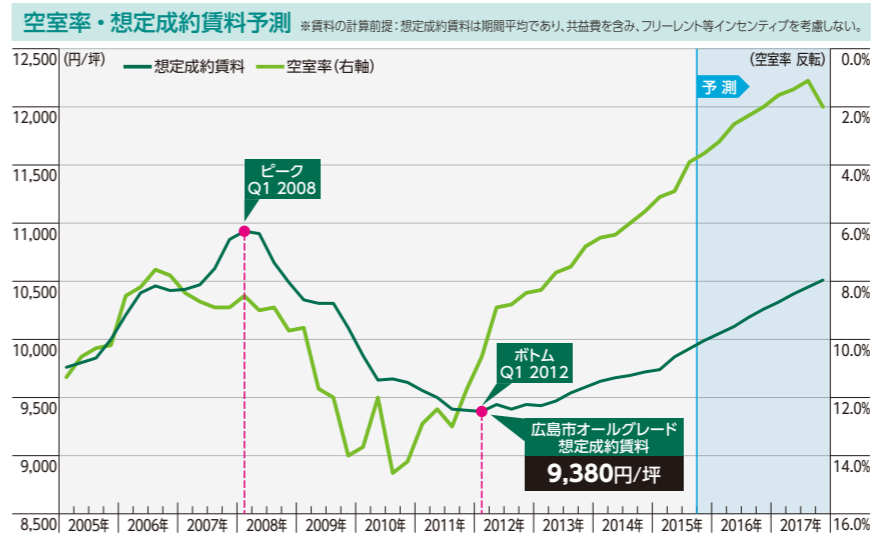
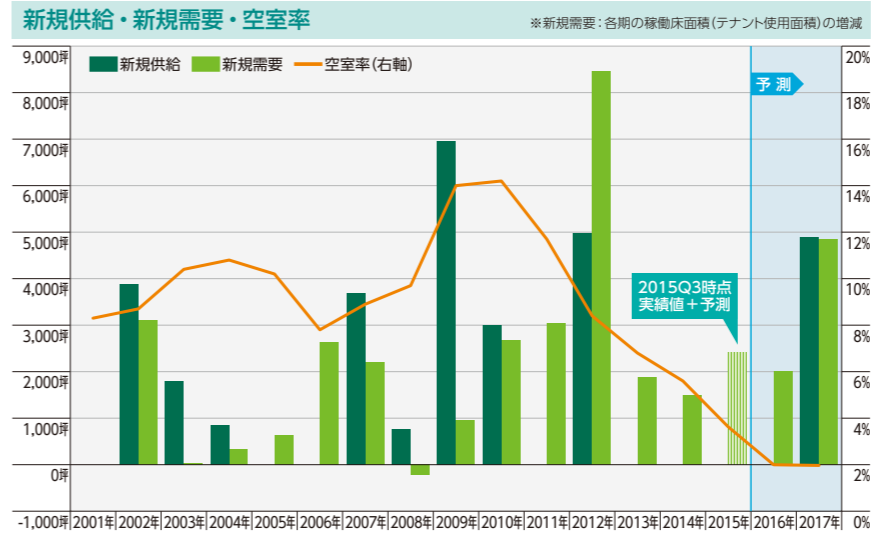
広島市大型ビルの2015年9月期の空室率は対前期比0.5ポイント低下の2.2%、オールグレードは2011年9月期以来16期連続で低下を続けて3.9%と、全国的に見ても低水準となった。テナント企業の拡張移転や館内増床の動きが背景にある。大手電機メーカーの自社ビル売却後の移転需要も、今期の空室率低下要因の1つとなった。

広島市大型ビルの想定成約賃料水準は、対前期比0.7%上昇の14,200円/坪、広島市オールグレードは対前期比0.7%上昇の9,920円/坪となった。市内の上位クラスのビルから始まった賃料上昇が中位クラスのビルにも波及しており、全体の賃料水準の底上げが進んでいる。



オフィスマーケット予想

■出典: CBRE, Q3 2015



広島市オールグレードの空室率は3%台にまで低下し、需給は極めて逼迫している。テナント企業にとって移転の選択肢が限られる状況下でも、空室率が低下を続けている理由は2つある。1つは、移転に際して候補先を拡大させなくてはならない状況が続き、ビルの立地条件や築年数に対する許容度を高めていること。もう1つは、好立地や築年数の浅いビルでは、入居しているテナントが、館内増床で床を押さえていることである。

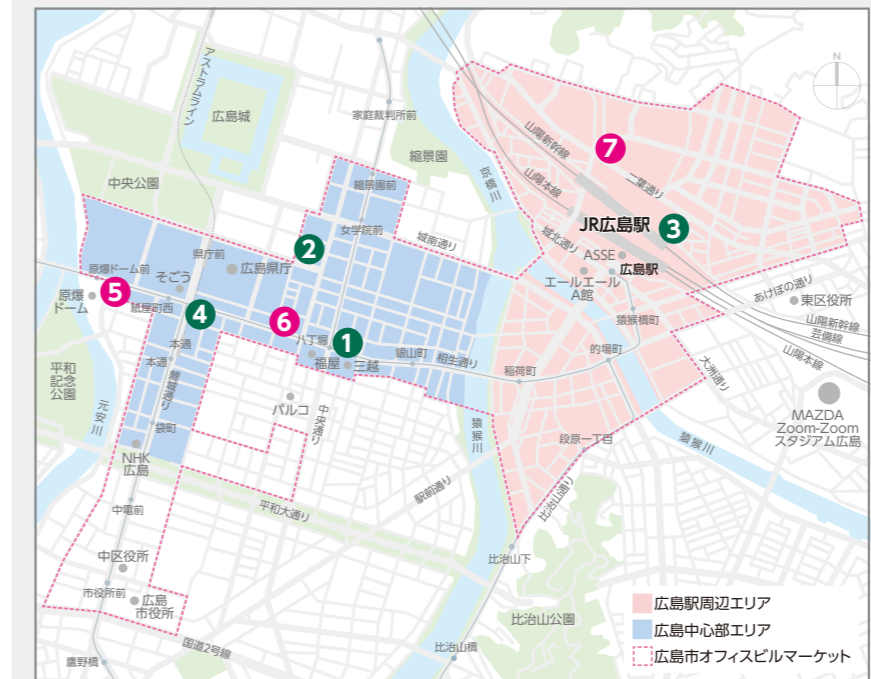
新規供給が待たれるところであるが、過去3年間に新規供給はなく、今後3年間では2017年に「広島中心部」エリアで約5,000坪が予定されていることとされる。

賃料動向を見ると、空室率の低下基調が継続する中、想定成約賃料は10期連続で上昇している。左のグラフは、各種経済指標・不動産指標とブローカーの見通しに基づき、CBREリサーチが統計的手法で賃料を予測したものであるが、今後の想定成約賃料は2015年末までに1%、2018年末までに8%の上昇が予想されている。

需給逼迫を背景に、複数の建て替え計画の具体化が進んでいるため、今後は建て替えのために貸し止めとなるビルが出てくる見通しである。移転先を確保しなければならぬテナントも増加し、移転ニーズに対する受け皿が不足している状況で需給はさらにタイトとなり、しばらくは新規需要が顕在化しづらいマーケットとなることが予想される。

広島オフィスエリアと築浅・新規供給ビル

■出典: CBRE, Q3 2015



築浅ビル	竣工	規模	延床面積	基準階面積
1 広島鉄砲町ビルディング	2009.4	地下1F 地上14F	3,016坪	147坪
2 広島ビジネスタワー	2009.12	地上21F	8,598坪	311坪
3 アクティブインターシティ広島オフィス棟	2010.8	地下1F 地上21F	14,647坪	276坪
4 広島トランヴェールビルディング	2012.2	地下2F 地上14F	8,999坪	385坪

新規供給ビル等	竣工(予定)	規模(予定)	延床面積	基準階面積
5 広島ビースター(大規模改修)	2016.6	地下2F 地上14F	3,506坪	163坪
6 (仮称)広島八丁堀共同プロジェクト	2017.11	地上16F	7,719坪	346坪
7 (仮称)二葉の里地区5街区プロジェクト複合ビル	2019.1	地下2F 地上24F	—	550坪

●事業主: 広島マツダ ●最寄駅: 広島電鉄「原爆ドーム前」電停徒歩2分
 ●事業主: 日本生命保険、広島電鉄 ●最寄駅: 広島電鉄「立町」電停徒歩1分
 ●事業主: 大和ハウス工業 ●最寄駅: JR「広島」駅徒歩4分

※面積は2015年9月時点の計画値

広島駅前再開発

交通利便性の高い立地でありながら、開発余地が多く残されていたJR広島駅周辺。駅前一等地である新幹線口の「二葉の里地区」は、中国地方最大規模の未利用国有地とJR西日本所有地を中心として高いエリアポテンシャルを持つことから、現在、民間主体の再開発事業および関連公共施設である新たな広島駅自由通路、新幹線口ペDESTリアンデッキ、新幹線口広場の一体的な整備が行われている。「国際平和文化都市」広島にふさわしい陸の玄関の再生と共に、広島市全体の活性化を担う開発として、全国から注目を集めている。

■出典：「二葉の里地区まちづくりガイドライン」広島駅新幹線口エリアマネジメント推進調整会議、広島市役所ホームページ



A 国有地 約0.6ha
広島東警察署移転予定(2016年度)

B ㈱日本アイコム 約0.3ha
分譲マンション竣工予定(2017年度)

C イケア・ジャパン(株) 約1.9ha
商業関連施設建設予定

D ㈱イズミ 約0.8ha
本社屋・スーパーマーケット(2013年度竣工済)

E (-社)広島県歯科医師会 他 約0.5ha
医療関連施設建設予定

F 広島県 約0.6ha
広島がん高精度放射線治療センター(2015年度竣工済)

G JR西日本 広島鉄道病院 約2.6ha
敷地内移転 竣工予定(2015年度)

H 大和ハウス工業(株) 他 約1.5ha
複合棟、メディア棟、データセンター棟 竣工予定

オフィス・ホテル・商業施設が入る複合棟(大和ハウス工業、2019年竣工予定)、データ通信棟(エネルギー・コミュニケーションズ、2016年竣工予定)、メディア棟(広島テレビ放送、2019年竣工予定)の3棟。

提供：大和ハウス工業株式会社

I 広島駅新幹線口ペDESTリアンデッキ
2015年度供用開始予定

「広島駅自由通路」と新幹線口側の再開発区域を相互に連絡する「新幹線口ペDESTリアンデッキ」。ユニバーサルデザインに配慮した、だれもが歩きやすい歩行者空間の整備により、駅ナカ開発による新たな賑わいの創出も期待される。

提供：広島市道路交通局道路部街路課

J 広島駅自由通路
2017年度供用開始予定

JR広島駅の2階部分を南北に貫く自由通路は、「新幹線口ペDESTリアンデッキ」と連続して、広島駅周辺地区の「活力と賑わい」を一層高め、駅北側と南側の歩行者の回遊性向上を図る。

提供：広島市道路交通局道路部街路課

K 広島駅南口広場再整備
2025年頃完成予定

南口広場への路面電車の進入ルート、駅ビル敷地を活用し路面電車を高架とする駅前大橋ルートとする広場再整備。合わせて、段原一丁目、的場町、八丁堀、紙屋町、市役所前、皆実町六丁目を環状で結ぶ循環ルートを整備する。

提供：広島市都市交通部

L 広島駅南口Bブロック市街地再開発事業
2016年度竣工予定

区域面積約1.4haに2棟のビルを建設。住宅、駐車場、ホテル、ビックカメラが入る西棟「シティタワー広島」(地下2階・地上52階、高さ約193m)と、商業施設、事務所、駐車場が入る東棟(地下1階・地上10階、高さ約47m)となる。

提供：広島駅南口Bブロック市街地再開発組合

M 広島駅南口Cブロック市街地再開発事業
2017年度竣工予定

区域面積約1.9haに2棟のビルを建設。住宅、医療施設、商業施設店舗が入る住宅棟「グランドクロスタワー広島」(地下1階・地上46階、高さ約166m)と、エディオンやフィットネスクラブ、物販・飲食店舗が入る商業棟(地下1階・地上11階、高さ約47m)となる。

提供：広島駅南口Cブロック市街地再開発組合