

①春の原爆ドーム ②夏の宮島水中花火 ③秋の三次雲海 ④冬の味覚・牡蠣

「カンパイ！ 広島県」 さて、次の一手やいかに!?

公益社団法人 広島県不動産鑑定士協会 片山 祐輔

1. はじめに

「おいしい！広島県」(2013年3月～)
「泣ける！広島県」(2014年7月～)
「カンパイ！広島県」(2015年6月～)

2013年3月より始まった広島県の観光プロモーションにおけるスローガンを順に掲げると上記のとおりです。皆様、一つくらいは目あるいは耳にされたことがあるものと思います。

広島県を訪れた総観光客数は1997年(11,872千人)をピークとして長らく横ばい傾向で推移し、2012年には11,984千人と12百万人まであと一步(「おいしい!」)となりました。

かかる状況の下、大々的な観光プロモーションが開始され、その後は順調に右肩上がりでの増加を続け過去最大(2015年; 14,070千人)

を更新し続けています。

本稿では、そんな広島県の近時トピック・地価の動向・グルメ情報を紹介致します。

2. 広島駅周辺地区の動向

広島県の陸の玄関口である広島駅。中国地方における一大ターミナル駅であることから、これまでに利用されたことがある方も多いものと思われます。

しかし、その広島駅周辺が現在、大きく生まれ変わっていることまでご存じでしょうか？

第1部では、変貌を遂げる広島駅周辺地区の動向を紹介して参ります。

まずは、“地域分析”風に記載してみることとします。

広島駅周辺地区においては、陸の玄関口という立地性を活かすべく様々な事業が計画されてきたが、バブル経済崩壊以降の景気の動向に翻弄され、1999年に「南口Aブロック」に地場百貨店である福屋をキーテナントとする再開発ビルが建設された以外は、出店するテナントもままならず、地価も一時上昇気配を見せたが、その後は下落基調で推移した。

しかし、近時においては、2009年4月に広島駅南東方の貨物ヤード跡地に「マツダスタジアム(新広島市民球場)」がオープンしたことを皮切りとして、2013年3月に球場に隣接して中四国地方初の「コストコ」が開業した。

また、これまで長期停滞していた「南口Bブロック」及び「南口Cブロック」についても、それぞれ家電量販店を核テナントとして、順に2016年8月及び12月に竣工するなど、大きな転換期を迎えている。

他方、北口についても、大きな変革期を迎えている。

東側の「若草町地区」においては、2010年に賃貸複合マンション及び分譲マンションが竣

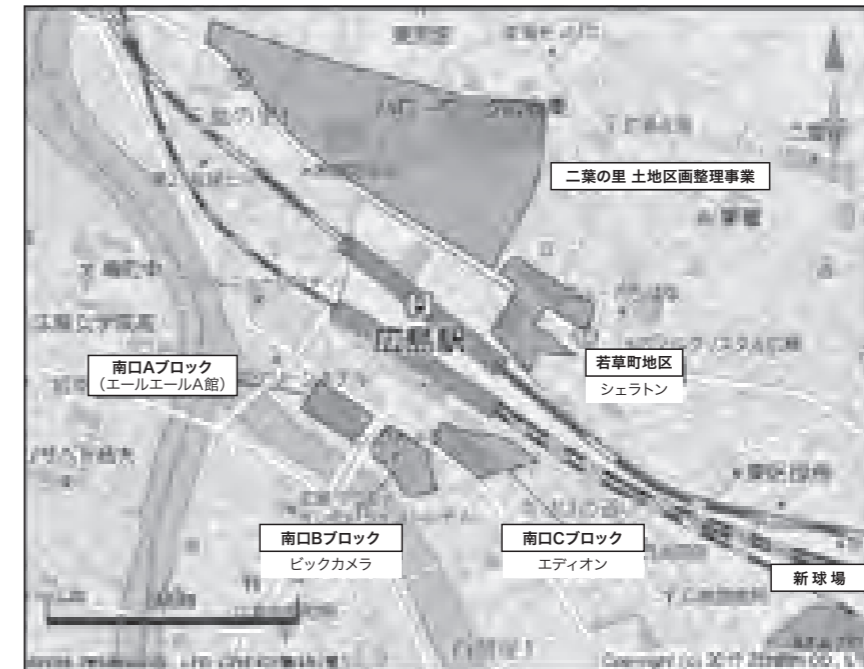
工したのに続き、2011年3月には“シェラトンホテル広島”が開業した。

西側の「二葉の里地区」における土地区画整理事業については、2010年1月の都市計画決定以降計画どおりに進み、2014年3月17日に換地処分公告がなされた。その後5月に実施された二段階一般競争入札において、最後の国有地の譲渡先が決定し、これによって、施行区域における将来像の全貌が明らかとなった。

これらの基盤整備に加えて、本年5月には広島駅南北自由通路が開通(これにより広島駅は橋上駅舎化)し、南口エリアと北口エリアとの導線が強化された。

以上より、広島駅周辺地区は、これらの相乗効果による更なる地域変革が見込まれ、業務性及び商業性双方の高い効用が顕在化していくものと考えられることから、地価水準のみならず賃料水準についても上昇していくことが期待されることである。

次ページでは、駅南口再開発による2つの施設を写真で紹介致します。





上記の全景写真のとおり、超高層のツインタワーが整備されています。

左側（西側）が昨年夏に竣工したBブロックの「BIG FRONT ひろしま」です。

ビックカメラをキーテナントに公益施設、ビジネスホテル、パチンコ店、分譲マンションなどにより構成され、マンション「シティタワー広島」は52階建、兵庫以西で最高峰の197.5m

を誇っています。

一方、右側（東側）が昨年冬に竣工したCブロックの「EKICITY HIROSHIMA」です。

新業態のエディオン蔦屋家電をキーテナントにスポーツジム、賃貸・分譲マンションなどにより構成され、ジムはなんと天然温泉付きとなっています。

3. 地価の動向

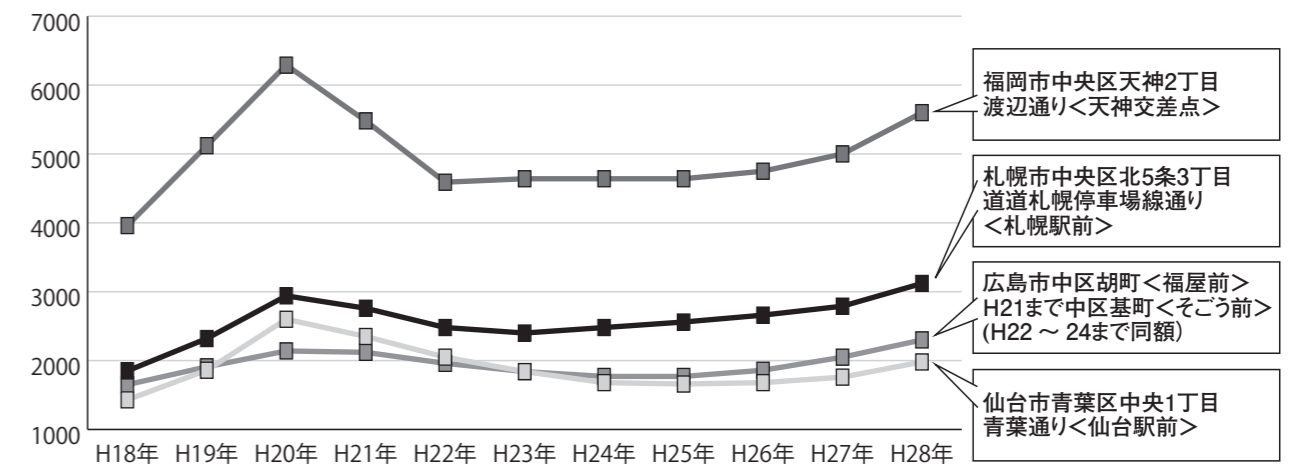
第2部では地価の動向をお伝え致します。
広域中心都市である「札幌広福」における最

高路線価の推移及び沿道風景を纏めてみました。しかし、次の第3部に紙面を割きたいために、コメントは割愛させていただきます。ご容赦下さい。

最高路線価の推移

価格時点（1月1日）		H18年	H19年	H20年	H21年	H22年	H23年	H24年	H25年	H26年	H27年	H28年
札幌市中央区北5条3丁目 道道札幌停車場線通り <札幌駅前>	路線価 (千円/m)	1,850	2,320	2,940	2,760	2,480	2,400	2,480	2,560	2,660	2,790	3,120
	対前年変動率(%)	-	25.4	26.7	▲6.1	▲10.1	▲3.2	3.3	3.2	3.9	4.9	11.8
仙台市青葉区中央1丁目 青葉通り<仙台駅前>	路線価 (千円/m)	1,430	1,860	2,600	2,350	2,050	1,840	1,680	1,660	1,680	1,760	1,980
	対前年変動率(%)	-	30.1	39.8	▲9.6	▲12.8	▲10.2	▲8.7	▲1.2	1.2	4.8	12.5
広島市中区胡町<福屋前> H21まで中区基町<そごう前> (H22～24まで同額)	路線価 (千円/m)	1,650	1,910	2,140	2,120	1,960	1,840	1,770	1,770	1,860	2,050	2,300
	対前年変動率(%)	-	15.8	12.0	▲0.9	▲7.5	▲6.1	▲3.8	0.0	5.1	10.2	12.2
福岡市中央区天神2丁目 渡辺通り<天神交差点>	路線価 (千円/m)	3,960	5,120	6,290	5,480	4,590	4,640	4,640	4,640	4,750	5,000	5,600
	対前年変動率(%)	-	29.3	22.9	▲12.9	▲16.2	1.1	0.0	0.0	2.4	5.3	12.0

H18年～路線価推移



4. グルメ情報

広島県を代表する郷土料理である“お好み焼き”。全国的にも知名度抜群であることから、これまでに召し上がられたことがある方も多いものと思われます。

しかし、一言にお好み焼きと言えど、広島県内各地には趣向を凝らしたご当地焼が存在することまでご存じでしょうか？

第3部では、県HPの説明文を拝借しながら、これらを紹介して参ります。

○**呉焼き**：造船の町、呉市。同市のお好み焼きは見た目も少し違っており、呉名物「細うどん」を使っていることと、最後に二つ折りにすることが特徴です。その誕生背景には諸説あります。昔、呉は旧海軍の拠点であり、たくさんの技術工や職人が働いていました。昔の小さな鉄板を有効活用し、多くの枚数を焼き上げるために半分に折ったという説や、持ち帰りが多かったため、持ち帰りやすくするために半分に折ったという説があります。「食は歴史なり」ですね。



○**たけはら焼**：酒処、竹原市。同市のお好み焼きに入るのは地元酒蔵の「酒粕」です。生地に酒粕を練りこんで、香ばしい中に酒粕の香りが立ち上がりま



す。お店によっては、生地を2枚焼いて具をサンドし、卵とソースをのせるところも。酒粕の香りがより強くなり、食欲をそそります。味も良く、美容にも良い、一枚で二度「おいしい！」純米吟醸たけはら焼をご賞味ください。

○**三原モダン焼**：タコの町、三原市。見た目はスタンダードなお好み焼き…。でも一口食べてビックリ!! 鶏モツがたっぷり余すところなく敷きつめられて、どこを食べてもきっちりモツの味がします。同市では、そばを入れると、呼び名がお好み焼きから「モダン焼き」になり、常連さんは「肉玉そば」ではなく、「そばモダン」なんて言うそうですよ。



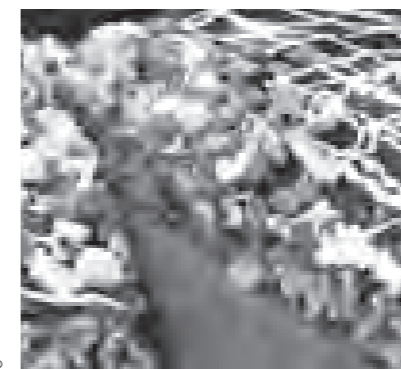
○**尾道焼**：坂と猫の町、尾道市。NHK朝の連続ドラマ「てっぺん」で一躍有名になった同市のお好み焼き。



人気のトッピングは、スナズリとイカ天。やわらかいイカ天と、コリコリ食感のスナズリは、独特の風味を醸し出しています。お店によっては、スジ肉の煮込みやコンニャクが入る場合も。いずれも尾道独特の歯ごたえがたまらない一品です。

○**備後府中焼き**：家具の町、府中市。同市のお好み焼きは一味違います。お好み焼きにヘラを

入れたら、「バリッ」とか「ザクッ」という音がします。備後府中焼きに入るのは、豚バラではなくミンチ。



そば、うどんを焦げる一歩手前くらいまでカリカリに焼きます。外側がカリカリなのに、中はふわっと柔らかく、香ばしいのが最大の特徴です。

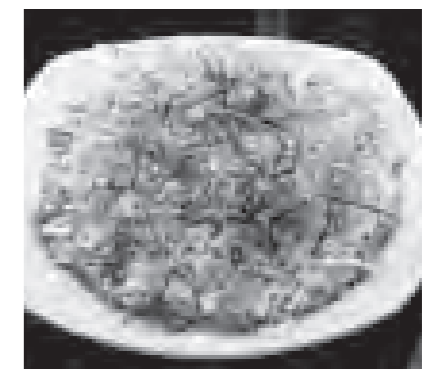
○**三次唐麺焼**：霧の町、三次市。ちょっと変わった誕生秘話を持つ「三次唐麺焼」。なんと三次出身の広島カープ・梵選手とそのお兄さんがプロデュースしています。その特徴は、唐辛子を練りこんだピリ辛「唐麺」と、市販されていない「カープソース辛口」を使っていること。一口食べると、じわじわと辛みが効いてきます。「唐麺」の江草製麺も「カープソース」の毛利醸造も三次に



古くからある地元企業。地産地消にこだわった同市自慢の逸品です。

○**ふわふわ納豆焼**：筆の町、熊野町。こちらのご当地焼は、お好み焼きとはちょっと違った「ふわふわ納豆焼」。その名のとおり、山芋と卵のふわふわ生地に、納豆がたっぷり入っています。お店により、チーズなどのトッピングも。そばやうどんは入らないので、どちらかというとお酒のおつまみに最適な一品です。同町の商工会が「筆に続く特産品を生み出そう」と一般

募集したところ堂々の一位に輝いたメニューが、この「ふわふわ納豆焼」でした。熊野町の新しいおいしい！ グルメをぜひお試しあれ。



5. おわりに

冒頭で述べたとおり、広島県の総観光客数は増加基調となっています。が、県観光課への聴取によると、現在集計中の2016年に関しては、予断を許さない（前年割れ!?）状況にあるとのことでした。

その一方で、（予算の都合でしょうか）今年度も観光スローガン「カンパイ！広島県」は継続されることとなっています。

そこで、僭越ながらこれに代わる新たなスローガンを考案してみました。

その発表（+能書き）をもって、本拙筆の締めくくりとさせていただきます。

ほんとうにいいところだから（じゃけえ）という意味を込めまして

「ほいじゃけえ！広島県」

※「ほいじゃけん！広島けん」の方が語呂は良いのですが、生粋の広島弁である「じゃけえ」を選択しています。ご付度ください。

※※白黒写真では伝えきれません。ご自身の目で舌でそして心で、新生広島県を体験されに是非お越しくください。

（写真出典）広島県「ひろしま観光ナビ」、各自治体、再開発組合（設計会社）、所属事務所社員

おもしろき国に向かっていざー。 山口県

公益社団法人 山口県不動産鑑定士協会 中野 亘

本州の最西端に位置する山口県は、東側のお隣りが広島県と島根県、西側のお隣りは九州の福岡県です。

日本海、瀬戸内海、響灘。三方を海に開かれ、約1,500キロメートルに及ぶ長い海岸線は、エメラルドグリーン的大海と美しい砂浜、荒波によって浸食された断崖と奇岩の絶景、穏やかな海にぽっかりと浮かぶかわいらしい島々の心いやされる風景など、それぞれ異なった表情を見せてくれます。

エメラルドグリーン的大海が美しい「角島大橋」、日本最大級のカルスト台地「秋吉台」とその地下に広がる大鍾乳洞「秋芳洞」、断崖・奇岩の絶景から海上アルプスと称される「青海

島」などでは、山口ならではの大自然が満喫できます。


歴史がお好きの方には、幕末期に吉田松陰が主宰し多くの逸材を輩出した「松下村塾」、日本最古の天満宮で日本三天神のひとつに数えられる「防府天満宮」。匠の技に心ひかれるという方には、清流錦川に架かる五連の名橋「錦帯橋」、大内文化の最高傑作といわれる国宝「瑠璃光寺五重塔」。

ふらりと歩いてみたくなる「萩城下町」や「柳井白壁の町並み」などの歴史浪漫漂う町並みや、鉄道ファンにはたまらない「SL「やまぐち」号」など見所満載です。

幕末維新やまぐちデスティネーションキャンペーン（山口DC）

山口県では、今年9月から12月まで、全国のJRグループと連携して、大型観光キャンペーン「幕末維新やまぐちデスティネーションキャンペーン」を実施します。キャンペーン期間中、歴史・文化や、自然、食、温泉、体験など、多彩な魅力あふれる山口県を観光客の皆さんに堪能していただくため、期間限定、プレミアム感満載の特別企画を多数用意しています。おいでませ おもしろき国 山口へ！

■山口DCのプロモーション動画 配信中！■

山口DC  <https://www.oidemase.or.jp/yamaguchi-dc/movie>

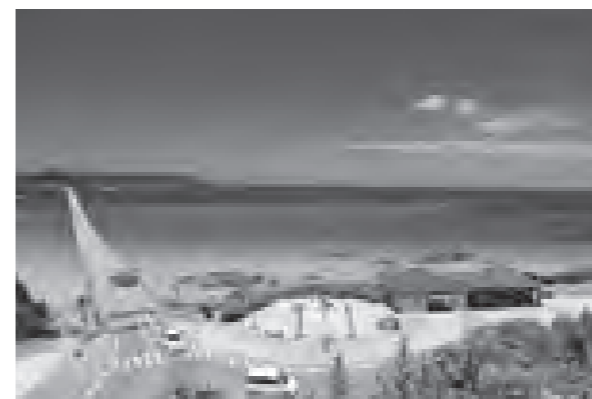
1. 元乃隅稻成神社（長門市）



元乃隅稻成神社（長門市）

元乃隅稻成神社は、白狐のお告げがあったことにより、昭和30年に島根県津和野町太鼓谷稲成神社から分霊された神社です。商売繁盛、大漁、海上安全は元より、良縁、子宝、開運厄除、福德円満、交通安全、学業成就、願望成就の大神です。「稲荷」神社は全国で四万社ほどありますが、「稲成」神社は二社のみです。昭和62年から10年間かけて奉納された123基の鳥居が、龍宮の潮吹側から100m以上にわたって並ぶ景色は圧巻です。神社敷地内にある高さ約6mの大鳥居の上部には賽銭箱が設置されており、見事、賽銭を投げ入れることができれば願い事が叶うと言われています。

2. 角島大橋（下関市）



角島大橋（下関市）

角島大橋は、2000年11月3日に開通しました。角島観光のシンボリックな存在で、CMなど

でちよくちよく登場しています。角島観光といえば、まずはこの角島大橋です！ エメラルドグリーン的大海と、途中に浮かぶ小さな島（鳩島）、角島と角島大橋、このバランスが絶妙です。写真撮影にはもってこいのスポットです。角島大橋を渡られる際にはぜひ、カメラをご持参ください。角島大橋の通行料は無料です。通行料金無料の離島架橋としては、全国屈指の長さを誇ります。

3. 錦帯橋（岩国市）



錦帯橋（岩国市）

錦帯橋は、世界的に見ても珍しい木造アーチ橋として知られており、日本三名橋や日本三大奇橋にも数えられています。

1673年、岩国第三代藩主の吉川広嘉が錦帯橋を架けましたが、残念ながらすぐに流失しました。

しかし改良を加えて翌年再建された錦帯橋は、1950年9月にキジア台風による洪水で流失するまで276年の間、架替えを繰り返しながら威容を保ちました。流失後、鉄筋コンクリートで再建という意見もありましたが、市民の強い要望により、1953年に再度、木造の錦帯橋として再建されました。

平成13年度（2001）から平成15年度（2003）にかけて、劣化した木造部分を架け替える「平成の架替事業」を行い2004年3月、装いを新たに完成し、訪れる人を魅了し続けています。

4. 片添ヶ浜海水浴場（周防大島町）



片添ヶ浜海水浴場（周防大島町）

山口県内では最も早い海開きを迎える片添ヶ浜海水浴場は、環境省選出の快水浴場百選にも認定されている美しい海水浴場です。椰子の並木が美しい海水浴場周辺は海浜公園にも指定されており、海の家をはじめキャンプ場やホテルなどの施設も充実の、山口県を代表する海水浴場の一つです。

5. 萩世界遺産（萩市）

2015年7月、「明治日本の産業革命遺産」が世界遺産に登録されました。この世界遺産は、西洋から非西洋への産業化の移転が成功したことを証言する8県11市の23の産業遺産群により構成されており、このうち、山口県（萩市）の構成資産は5つあります。

萩城下町は、1604年の萩城築城以来、260

年にわたって栄えた日本有数の城下町です。格式のある武家屋敷、美しい白壁や土塀、鍵曲（かいまがり）など、当時の風情が今も残っています。



萩城下町



恵美須ヶ鼻造船所跡

恵美須ヶ鼻造船所跡は、萩藩の大船用造船所跡です。安政3年（1856）に萩藩初の洋式軍艦「丙辰丸（へいしんまる）」が、万延元年（1860）に2隻目の洋式軍艦「庚申丸（こうしんまる）」がここから進水しました。



萩反射炉

萩反射炉は、西洋式の鉄製大砲の鑄造を行うための金属溶解炉として、萩藩が安政3年（1856）に建設しました。高さ10.5mで安山岩とレンガで作られています。



大板山たたら製鉄遺跡

大板山たたら製鉄遺跡は、砂鉄を原料に木炭を燃焼させて鉄を作る日本の伝統的なたたら製鉄技術を使った製鉄所跡です。製鉄に関する遺跡がよく残され、製鉄の歴史を探るうえで貴重な遺跡です。



松下村塾

松下村塾は、幕末期に吉田松陰が主宰した私塾です。天保13年（1842）に松陰の叔父である玉木文之進が自宅で私塾を開いたのが始まりで、後に松陰の外伯父にあたる久保五郎左衛門が継承し、子弟の教育にあたりました。そして安政4年（1857）、28歳の松陰がこれを継ぎ、主宰することになりました。木造瓦葺き平屋建ての50㎡ほどの小舎で、当初からあった8畳の一室と、後に吉田松陰が増築した4畳半一室、3畳二室、土間一坪、中二階付きの部分から成っています。講義室だった8畳の部屋には松陰の石膏像と肖像画、机が置いてあります。松陰は身分や階級にとらわれず塾生として受け入れ、わずか1年余りの間でしたが、久坂玄瑞、高杉晋作、伊藤博文、山県有朋、山田顕義、品川弥二郎など、明治維新の原動力となり、明治新政府に活躍した多くの逸材を育てました。当時、この地域が松本村と呼ばれていたことから「松下村塾」という名がつけられました。松陰は、「学は人たる所以を学ぶなり。塾係くるに村名を以てす。」と『松下村塾記』に記し、村名を冠した塾名に誇りと責任を感じ、志ある人材を育てようとした。

6. 山口県の食

三方を海に開かれ、豊かな山々に抱かれた山口県は、海の幸や山の幸に恵まれています。

山口県に来たら一度は味わっていただきたい本場の「フグ料理」をはじめ、地元では定番の人気グルメ「瓦そば」、別名殿様寿司ともいわれる「岩国寿司」、萩の特産品である夏みかんを使った「夏みかん菓子」など、自慢のグルメがたくさんあります。



フグ

フグの取扱量日本一の下関では、フグのことを「福」にちなんで「フク」と呼びます。江戸時代、食用を禁じられていたフグですが、明治になりそのおいしさに感動して解禁したのは、元萩藩士で初代総理大臣になった伊藤博文でした。目利きを選び、職人が最高の状態に成熟させ、自慢の腕をふるったフクの味は、まさに至福の味。フクはやっぱり本場山口で！



瓦そば

川棚温泉の名物料理「瓦そば」は、熱した瓦の上に香ばしい茶そば、錦糸卵、甘辛く味付けした牛肉などを盛り、たれにつけていただきます。山口県では、家庭の食卓にも登場する大人気の定番メニューです。



岩国寿司

別名殿様寿司ともいわれる「岩国寿司」は、一度に4～5升の米を使い何段にも重ねて豪快に作られる華やかな押し寿司です。



夏みかん菓子

萩の特産品である夏みかんを使った「夏みかん菓子」も人気の逸品。夏みかんは、明治時代、困窮した元武士の暮らしを救うため、萩の城下町で栽培されるようになりました。皮を砂糖漬けにしたものや、ゼリー、マーマレード、中身をくりぬいた皮の中に白羊羹を流し込んだものなど、バラエティー豊富です。

7. 山口県の地価動向

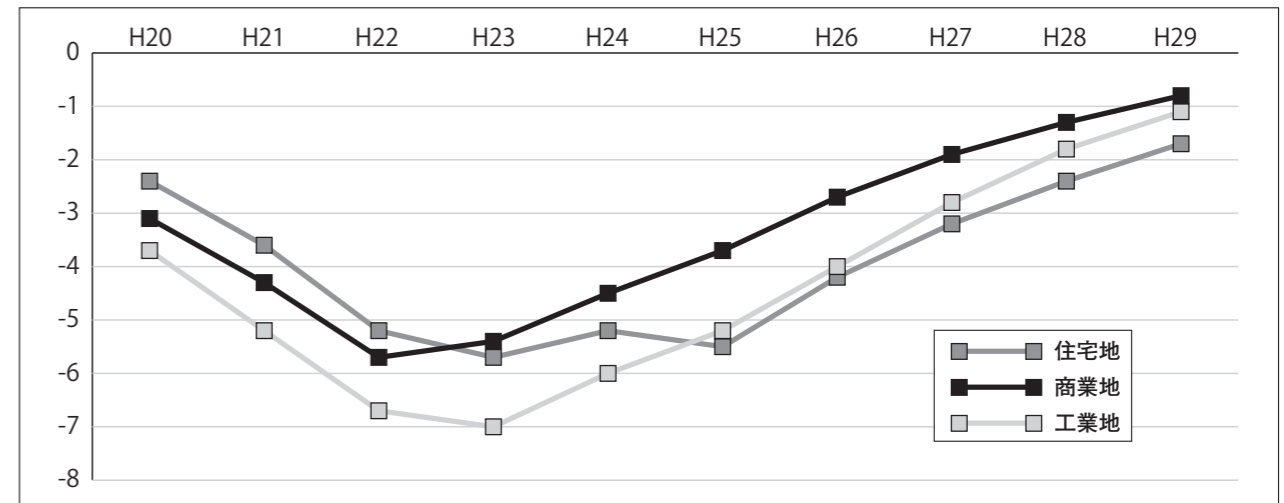
平成29年地価公示（H29年1月1日時点、28.1.1～28.12.31）によると、全国平均では住宅地は横這いとなり、商業地は2年連続で上昇する中で、山口県の住宅地は平均でマイナス0.8%（前年マイナス1.3%）、商業地は平均でマイナス1.1%（前年マイナス1.8%）といずれ

【参考】全国状況との比較

※（ ）内は、前年の数値及び順位

	平均変動率		平均価格	
	住宅地	商業地	住宅地	商業地
山口県	△0.8% (△1.3%)	△1.1% (△1.8%)	32,800円/㎡ (33,000円/㎡)	61,900円/㎡ (62,500円/㎡)
全国順位	28位(32位)	30位(35位)	38位(37位)	36位(36位)
全国	0.00% (△0.2%)	1.40% (-0.90%)	112,100円/㎡ (109,800円/㎡)	480,300円/㎡ (444,500円/㎡)

用途別の対前年平均変動率推移



も下落幅は縮小し、地価の下げ止まり傾向は一層鮮明になっています。より具体的には、住宅地で地価が上昇したのは、前回調査の1地点から今回調査では11地点に増え、商業地の地価上昇が1地点増えました。商業地の地価上昇は実に18年ぶりです。他方、地価下落が止まった地点は、住宅地で12地点、商業地で9地点とそれぞれ増えています。

このように、山口県の地価は、回復傾向を鮮明にしつつある一方で、山口県北部の山陰側では人口の減少・高齢化などを理由に不動産需要は総じて低調であり、地価の二極化傾向はより顕著になりつつあります。このような現象は同じ市域であっても、市街地と山間部の間でも指摘することができます。

山口県内では、今後も駅舎改築や周辺整備事業・庁舎建替え、交通網の整備・大学学部の新設・観光地整備など、現在進捗中の事業や計画の動

向等に引き続き注視する必要があるほか、自治体などが主体となって取り組んでいる地方創生施策や、近年になって地方へも広がりを見せつつある大型クルーズ船寄港の動向などにも注視していかなければなりません。

8. おわりに

源平の命運を決した壇ノ浦の戦い、西国一の勢力を誇った大内氏により花開いた豪華絢爛な大内文化、そして熱き志を胸に幕末の動乱期を駆け抜けた維新の志士たち。

古くから交通の要衝であり、大陸との玄関口でもあった山口県は、数々の時代の転換期にその歴史舞台となりました。

往時の面影をたたえる多くの史跡とともに、先人たちから受け継いだ歴史や文化を豊かに残す山口県で、歴史浪漫を巡る旅を是非お楽しみください。