

駅周辺の再整備が続く、広島県東部の都心「福山駅」

山陽新幹線「のぞみ」号も停車する、広島県東部の玄関口である福山駅周辺では、駅周辺再生「ふくまち」プロジェクトが進行中。

2024年の「NEW CASPA」開業に続き、福山駅を起点に駅前広場の再整備など、ウォークアブルなまちづくりを計画。商業施設、公共空間を一体的に再編することで、さらなるエリア価値の向上が期待されています。



長らく未活用だった駅前の旧キャスパ跡地に
2024年「NEW CASPA」開業



新幹線「のぞみ号」「さくら号」で
東京・大阪・九州まで直結



駅前広場はバス乗降場の再配置や
イベントスペース設置など再整備を計画
(2033年度完成予定)



10以上の商店街が連なる賑わいと、 福山城公園の自然が寄り添う福山都心

駅南側の繁華街エリアには飲食店を中心に多数の店舗が軒を連ね、県東部随一の繁華街エリアを形成。北側の緑豊かな福山城公園内には文化・芸術施設も立ち並び、福山駅周辺に都市の中核機能が集積しています。



2025年広島県 住みたい街(駅)ランキング

2025年順位	2023年順位	2020年順位	駅名(代表的な沿線名)
1位	1位	1位	広島(JR山陽本線)
2位	2位	2位	福山(JR山陽本線)
3位	3位	3位	横川(JR山陽本線)
4位	4位	5位	天神川(JR山陽本線)
5位	5位	4位	新白島(JR山陽本線)

※データ出典:「リクルートSUUMOジャーナル 広島県住みたい街(駅)ランキング2025年版」、調査元:リクルート調べ。

福山駅は、広島駅に次ぐ2位にランクイン。人気が高い山陽本線沿線の中で、県東部のターミナル駅として存在感を示しています。

実物投資として考える「マンション購入」



安定性の高さと節税効果が魅力の 「実物資産」投資。

実物資産として不動産を所有することは、金融資産等と比べて価値がゼロになりにくくインフレにも強い安定性が魅力。住まう場合には家賃ではなく資産化される支払いとなり、住宅ローン控除による所得税の減税や、固定資産税の軽減などの優遇措置も受けられます。生活の質を高めつつ、税負担を抑えながら効率的に資産形成できる点が大きな魅力です。



相続対策として有利な不動産。

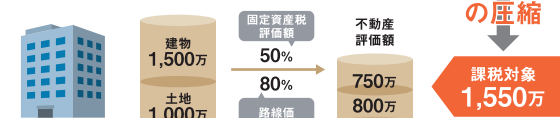
不動産を相続する場合は市場価格より相続税評価額が低くなる傾向にあり、現金よりも相続税が軽くなるメリットがあります。特にマンションは土地持分が小さいため、土地評価額がさらに低くなり相続税の圧縮効果が高い資産です。また、他の不動産と比較して売却もしやすいため、現金化して分割することも可能。資産形成をしながら効率的に資産を残せる相続対策として優れています。

評価減のイメージ図

■現金を相続した場合の例



■自己利用中のマンション1室を相続した場合の例



法人購入の場合の節税効果。

法人名義の購入の場合、住宅ローン控除等は適用されませんが、減価償却に加え、管理費等の費用や借入利息分、固定資産税などを損金化して経費計上することで、課税所得の圧縮が可能になります。また、法人を相続する際は登記移転が不要なため、登記費用等のコストが発生しないなどのメリットもあります。

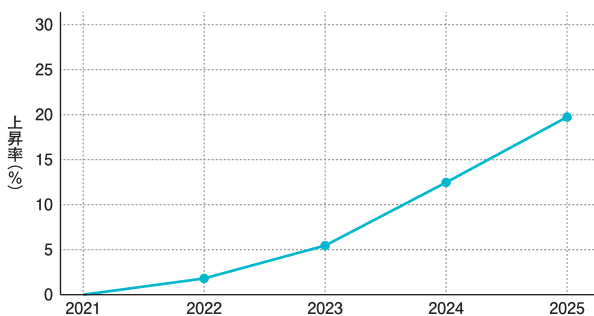


上昇傾向にある 「福山駅」周辺エリア。

JR福山駅の公示地価は、過去5年で約20%上昇。福山市の交通・商業・行政機能の中心である福山駅周辺では、「福山駅前再生ビジョン」(2018年策定)より駅周辺再生計画が進行中です。既存施設の活用や再開発が進み、広島県東部の都心として、商業地・住宅地とも堅調な需要が見込まれます。

※「国土交通省 地価公示データ」より「JR福山駅」半径約800m圏内にて算出(2026年6月現在)

福山駅周辺の地価公示平均



住居費用が「資産形成」に変わる 住宅ローン。

住宅ローンは個人で借入可能なローンの中では、最も金利が低い金融商品です。低金利で大きな資産を購入可能な借入で、住居費用が「家賃」から「資産形成」に変わるのが最大の利点です。団信による保障も得られ、将来の売却・買い替えにも柔軟に対応可能。老後の住居費用リスクを抑えつつ、長期的な資産戦略を実現できるのが住宅ローン利用の大きな魅力です。

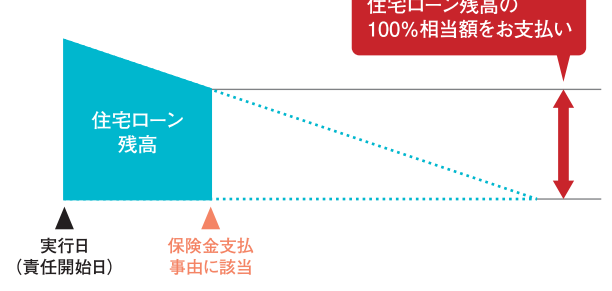


「団信」で家族も安心。

住宅ローンを利用して購入する場合、「団体信用生命保険」(団信)に加入します。ローンの契約者が亡くなった場合や、がんなどの病気で高度障害状態*となった場合にローン残高が0円になる保険で、家族に実物資産を残せるため生命保険代わりになります。保険料負担も小さく、住まいの確保と資産形成を同時に実現できます。

※疾病保障等の内容は契約するローンにより異なります。詳しくは係員にお尋ねください。

団信の保険金額のイメージ



※掲載の内容は2026年2月に作成したもので、今後の税制改正や住宅ローン商品の改定により変更になる場合があります。予めご了承ください。※詳しくは係員にお尋ねください。