

Tanikan Report Chugoku

2019年地価公示 発表



紙屋町交差点から相生通りを抜けて八丁堀交差点へ

■住宅地 変動率【全国トップ10】

広島県のポイントは10位圏外に

順位	標準地番号	標準地の所在地	2018年	2019年	変動率 %
			円/㎡	円/㎡	
1	倶知安-3	虻田郡倶知安町字山田83番29	50,000	75,000	50.0
2	倶知安-1	虻田郡倶知安町北7条西4丁目1番33	17,000	22,500	32.4
3	那覇-19	那覇市おもろまち3丁目6番11 「おもろまち3-6-20」	270,000	351,000	30.0
4	倶知安-2	虻田郡倶知安町南3条東1丁目16番9外	28,000	36,000	28.6
5	名古屋中-5	名古屋市中区栄5丁目113番外 「栄5-1-20」	571,000	720,000	26.1
6	那覇-3	那覇市天久1丁目7番14外 「天久1-7-21」	265,000	330,000	24.5
7	名古屋中-3	名古屋市中区上前津2丁目1208番 「上前津2-12-9」	420,000	522,000	24.3
8	名古屋東-8	名古屋市東区泉1丁目502番 「泉1-5-26」	698,000	860,000	23.2
9	名古屋中-4	名古屋市中区丸の内3丁目801番 「丸の内3-8-1」	650,000	800,000	23.1
10	名古屋中-1	名古屋市中区正木1丁目902番1 「正木1-9-2」	244,000	300,000	23.0

■住宅地 変動率【広島県内トップ10】

バブル崩壊以降、27年ぶりに下げ止まり

順位	標準地番号	標準地の所在地	2018年	2019年	変動率 %
			円/㎡	円/㎡	
1	広島東-1	広島市東区牛田中1丁目374番2 『牛田中1-8-23』	240,000	269,000	12.1
2	広島東-8	広島市東区牛田旭2丁目1161番2 『牛田旭2-2-42』	190,000	212,000	11.6
3	広島中-15	広島市中区中町9番2 『中町9-5』	1,230,000	1,350,000	9.8
4	広島中-1	広島市中区西白島町9番8 『西白島町9-16』	334,000	366,000	9.6
5	広島中-2	広島市中区白島九軒町13番11 『白島九軒町13-16』	325,000	356,000	9.5
5	広島南-19	広島市南区東雲3丁目1605番3 『東雲3-3-3』	169,000	185,000	9.5
7	広島南-7	広島市南区東雲本町1丁目122番3 『東雲本町1-13-4』	194,000	212,000	9.3
8	広島西-23	広島市西区草津新町2丁目20番5 『草津新町2-13-22』	188,000	205,000	9.0
9	広島西-1	広島市西区庚午中1丁目72番2 『庚午中1-9-18』	186,000	202,000	8.6
10	広島中-10	広島市中区上幟町7番8 「上幟町7-12」	740,000	800,000	8.1
10	広島中-13	広島市中区平野町12番2 「平野町12-17」	320,000	346,000	8.1

■ 商業地 変動率【全国トップ10】 インバウンド需要の旺盛な関西・北海道が上位を占める

順位	標準地番号	標準地の所在地	2018年	2019年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	倶知安5-1	虻田郡倶知安町南1条西1丁目40番1外	40,000	63,500	58.8
2	大阪中央5-24	大阪市中央区日本橋1丁目16番4外 『日本橋1-21-6』	831,000	1,200,000	44.4
3	大阪北5-16	大阪市北区茶屋町20番17 「茶屋町12-6」	4,030,000	5,810,000	44.2
4	東山5-7	京都市東山区四条通大和大路東入 祇園町北側277番	1,950,000	2,800,000	43.6
5	大阪北5-13	大阪市北区芝田1丁目47番1外 『芝田1-4-14』	3,150,000	4,500,000	42.9
6	那覇5-15	那覇市前島3丁目1番8外 『前島3-1-15』	323,000	460,000	42.4
7	下京5-17	京都市下京区七条通間之町東入材木町 481番	590,000	823,000	39.5
8	東山5-9	京都市東山区三条通大橋東入三町目 35番7外	690,000	959,000	39.0
9	那覇5-14	那覇市久茂地3丁目1番1 「久茂地3-1-1」	1,010,000	1,400,000	38.6
10	淀川5-8	大阪市淀川区宮原3丁目5番7外 「宮原3-5-24」	1,230,000	1,700,000	38.2

■ 商業地 変動率【広島県内トップ10】

県内の平均変動率は3年連続の上昇

順位	標準地番号	標準地の所在地	2018年	2019年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	広島中5-1	広島市中区八丁堀15番6外 『八丁堀15-8』	2,880,000	3,280,000	13.9
2	広島中5-14	広島市中区胡町3番12外 『胡町3-12』	1,000,000	1,120,000	12.0
3	広島東5-6	広島市東区二葉の里3丁目3番2 『二葉の里3-3-1』	536,000	600,000	11.9
4	広島中5-18	広島市中区小町1番17外 『小町1-25』	946,000	1,050,000	11.0
5	広島東5-3	広島市東区牛田旭1丁目1505番79 『牛田旭1-8-16』	280,000	308,000	10.0
6	広島中5-22	広島市中区大手町3丁目1番11外 『大手町3-1-9』	1,040,000	1,140,000	9.6
7	広島中5-3	広島市中区紙屋町2丁目2番20 『紙屋町2-2-20』	1,720,000	1,880,000	9.3
8	広島中5-2	広島市中区堀川町6番2内 『堀川町6-14』	2,860,000	3,120,000	9.1
9	広島中5-6	広島市中区新天地2番1外 『新天地2-1』	2,150,000	2,340,000	8.8
10	広島中5-11	広島市中区袋町6番27 『袋町6-19』	758,000	820,000	8.2

■工業地 変動率【全国トップ10】

沖縄県のポイントが4つランクイン

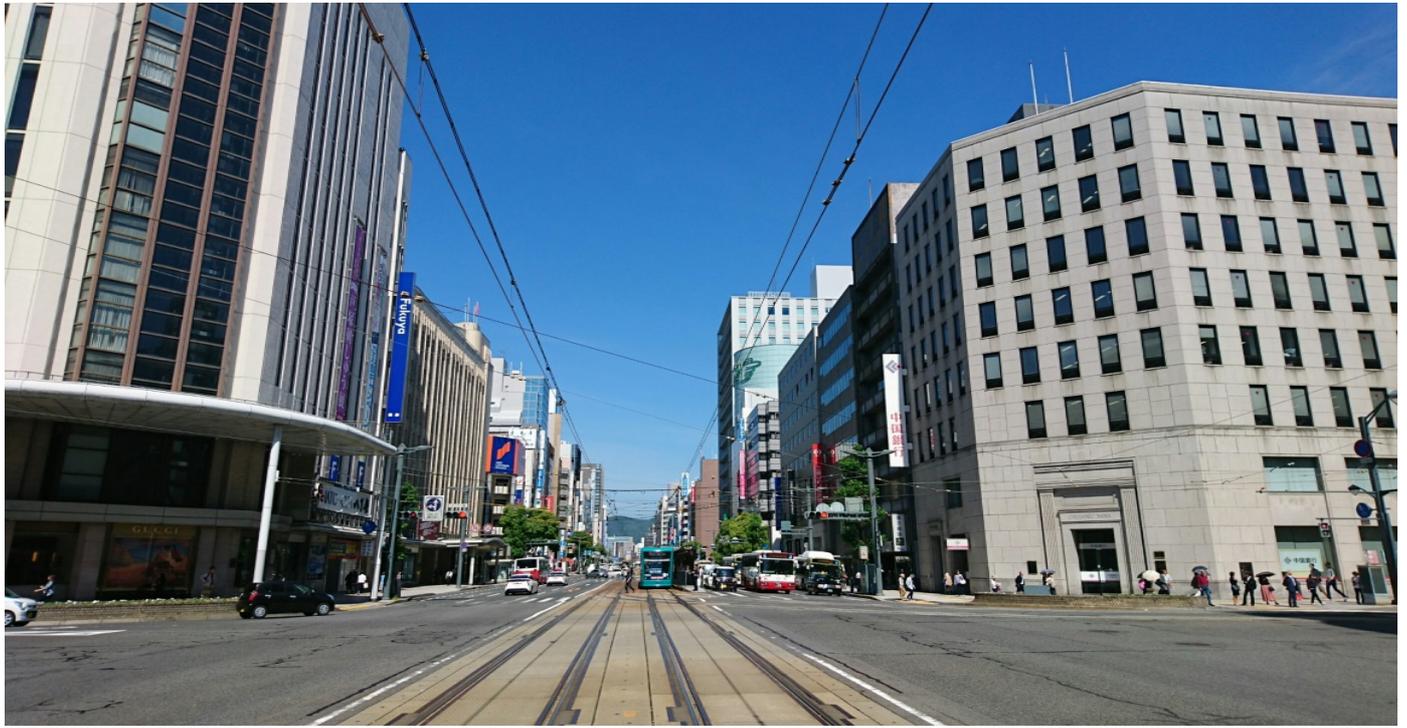
順位	基準地番号	基準地の所在地	2018年	2019年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	豊見城9-1	豊見城市字豊崎3番62	46,500	59,800	28.6
2	糸満9-1	糸満市西崎町5丁目8番7外	30,000	38,000	26.7
3	鳥栖9-1	鳥栖市原町字本原1060番外	30,800	36,500	18.5
4	矢巾9-1	紫波郡矢巾町流通センター南 1丁目5番10 『流通センター南1-5-16』	18,300	21,600	18.0
5	那覇9-1	那覇市港町3丁目7番10 『港町3-7-54』	101,000	118,000	16.8
6	久御山9-1	久世郡久御山町佐山新開地198番	75,000	87,000	16.0
7	久御山9-3	久世郡久御山町市田石橋2番外	71,500	82,300	15.1
8	札幌白石9-3	札幌市白石区本通20丁目南3番2 『本通20南1-34』	69,300	79,500	14.7
9	浦添9-2	浦添市西洲2丁目4番4	85,200	95,500	12.1
10	志免9-1	糟屋郡志免町別府西1丁目984番6 『別府西1-2-17』	35,900	40,000	11.4

■工業地 変動率【広島県内トップ10】

県内の平均変動率は6年連続の上昇

順位	基準地番号	基準地の所在地	2018年	2019年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	広島南9-2	広島市南区大州4丁目343番3 『大州4-8-4』	137,000	147,000	7.3
2	安佐南9-2	広島市安佐南区西原2丁目2189番3外 『西原2-27-7』	151,000	160,000	6.0
3	安佐南9-3	広島市安佐南区伴南2丁目8005番19 『伴南2-5-34』	60,000	63,100	5.2
4	東広島9-2	東広島市吉川工業団地5677番 『吉川工業団地4-22』	21,900	22,900	4.6
5	広島南9-1	広島市南区出島2丁目18番3 『出島2-11-56』	113,000	118,000	4.4
5	広島西9-1	広島市西区草津港2丁目17番63 『草津港2-6-21』	93,400	97,500	4.4
7	東広島9-1	東広島市西条町御園宇字湯之元6400番3	31,400	32,400	3.2
8	広島安芸9-1	広島市安芸区矢野新町1丁目4番3 『矢野新町1-2-4』	67,000	69,000	3.0
9	福山9-4	福山市駅家町大字法成寺1613番7	20,700	21,300	2.9
10	東広島9-3	東広島市志和流通1番20	30,000	30,800	2.7

【注目のNEWS①】 都心再生に向けた動きが加速 高まる開発機運



広島を中心街 紙屋町・八丁堀の再生に向けて官民一体となった動きが求められる

広島市は中心商業地の地区計画を見直し、一定の要件を満たせば、容積率加算を認める方針を出した。さらに、紙屋町・八丁堀地区は、2018年10月に国の「都市再生緊急整備地域」の指定を受けたが、広島市は国の支援対象にならないよう

な小規模な開発であっても容積率緩和等のメリットを受けられる支援策を検討している。これらの政策が民間開発を加速させ、中四国地方を代表する中心商業地の活性化に繋がることが期待されている。



■市営基町駐車場・駐輪場

広島内中心部に位置する市営基町駐車場・駐輪場一帯において民間の所有地と合わせた約7,500㎡に複合ビルを建設する構想がある。



■天満屋八丁堀ビル

1945年開業。広島を代表する百貨店として長年にわたり中心商業地のシンボリック的存在であった。現在は複合商業ビルに転換。2020年以降の解体・建替えが検討されている。



■新サッカースタジアム「中央公園」に決定

2024年春の開業を目指す。収容人数は約3万人。事業費は約190億円。候補の中から同場所での新スタジアムが賑わいづくりの拠点になることを考慮されて選ばれた。



■地価公示標準地「広島中5-1」

2019年地価公示において県内最高価格と最高上昇率を記録した中区八丁堀に所在する地点。3,280,000円/㎡ 前年比+13.9%

【注目のNEWS②】 広島市の陸の玄関口において再生が大きく進む！



■グラノード広島
延床面積は約5万㎡。地上20階、地下2階。駐車場台数415台。
グラノードとは、建物のイメージを連想させる「Grand」と、
アクティビティの中心を連想させる「Node」からなる造語。



■南口広場に隣接する「広島東郵便局」。日本郵政グループ
から建替えの計画が明らかにされた。

オフィス面積 中四国最大の複合ビルが完成

大和ハウス工業が広島駅北口前で工事を進めていた複合施設「グラノード広島」が4月に開業する。20階建てでオフィス部分の面積は中四国地方で最大の19,330㎡。1フロアの面積も2,200㎡とこちらも中四国最大で、企業がフロアをまたがずに効率的に使用できる設計となっている。市内中心部でオフィス需要が高まる中、すでに20社以上が契約済み。同施設はオフィス以外にも、飲食店や認可保育園、関東や関西を結ぶ高速バスの発着場のほか、上層階にはダイワロイネットホテルがオープンする。

広島駅ビルの建替え発表 大阪・京都に次ぐ規模

現在の駅ビルは1965年開業、築約54年が経過し老朽化が進んでいた。新駅ビルは地上20階、地下1階、延床面積約111,000㎡規模に建替えられて2025年春の開業予定。ホテル、シネコンが入り、広島市の玄関口の再生総仕上げとなることが期待されている。

南口の再開発は一区切り～次のステージへ

広島市が基本計画を策定してから約36年、A・B・Cブロックのすべてのビルが完成し南口の再開発事業は一区切りを迎えた。

今後の南口再開発の方向性として、広島市は上記の新広島駅ビル2階に、路面電車を高架で乗り入れる等の基本方針を掲げており、2020年代半ばの完成を目指す。また、築約60年の広島東郵便局は、2023年度をめどに高層オフィス主体のビルへ建替えが検討されており、実現すれば広島では大規模なオフィスビルになる見込みである。

【注目のNEWS③】 増加する観光客&ホテルの建設ラッシュ

旺盛なインバウンド需要は続く見通し

「2017年版広島市観光概況」によると、広島市の2016年の入込観光客数は対前年比5.1%増の約1,260万人となり、6年連続で過去最高を更新した。このうち、外国人観光客は対前年比14.3%増の約118万人となり、5年連続でこちらも過去最高を更新。増加要因としては、オバマ前米国大統領の訪問や原爆ドームと厳島神社の世界遺産登録20周年観光キャンペーンの実施などに加え、球団史上最多となる観客動員数を記録したカープ球団の人気も重なったことが挙げられる。しかし2018年においては7月豪雨災害の影響により入込客数の大幅な減少に見舞われた。

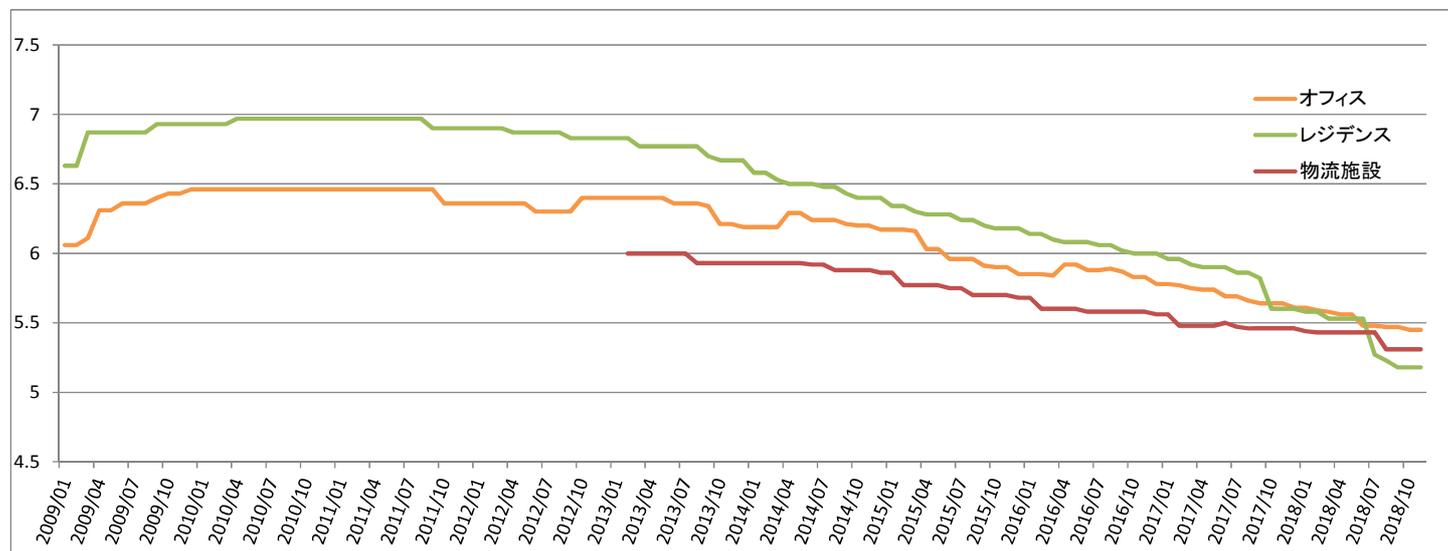


■左・ホテルビスタ広島 2018年8月開業・228室
右・カンデオホテルズ広島八丁堀 2018年2月開業・183室

【注目のNEWS④】 旺盛な不動産投資需要

広島都市圏を中心に、不動産投資意欲は依然活発であり、多種多様なプレイヤーが投資市場に参入しているが、供給は限定的であることから、過熱感が否めない取引も散見され、利回りは低下傾向にて推移してきた。しかし、近時では利回りの下げ余力は少なくなっているものと思われる。

■近時の利回り推移（中国・四国圏／鑑定CR）



■J-REITによる物件取得(2017年～2019年1月時点)

【中国圏】

名称	主用途	所在	契約締結日	取得価格		鑑定CR	
				NCF(あるいはNOI)	取引利回り	NCF(あるいはNOI)	取引利回り
チサンホテル広島	ホテル	広島県広島市中区幟町14-7	2019.1	1,880,000,000円	4.9%	93,810,000円	5.0%
アルティザ東島田	レジデンス	岡山県岡山市北区東島田1丁目5-4	2019.1	700,000,000円	5.0%	36,737,000円	5.2%
コートホテル倉敷	ホテル	岡山県倉敷市中央2丁目2-26	2018.8	1,725,000,000円	5.1%	100,380,530円	5.8%
ジェイシティ八丁堀	レジデンス	広島県広島市中区八丁堀12-10	2018.6	1,200,000,000円	5.0%	66,349,000円	5.5%
レジディア比治山公園	レジデンス	広島県広島市南区段原1丁目2-2、2-15	2018.6	663,000,000円	5.1%	36,332,000円	5.5%
広島第一生命OSビルディング	オフィス	広島県広島市南区的場町1丁目2-21	2018.6	2,780,000,000円	4.9%	148,805,000円	5.4%
IIF広島マニュファクチャリングセンター	底地	広島県広島市中区江波南2丁目1461-1	2018.2	1,608,000,000円	—	—	—
GLP岡山総社 I	物流	岡山県総社市長良4-10	2018.2	12,800,000,000円	5.0%	667,000,000円	5.2%
GLP岡山総社 II	物流	岡山県総社市長良4-1	2018.2	12,700,000,000円	5.0%	671,000,000円	5.3%
S-FORT中広通り	レジデンス	広島県広島市西区中広町2丁目20-1	2018.1	885,000,000円	5.0%	45,303,000円	5.1%
S-FORT鶴見町	レジデンス	広島県広島市中区鶴見町7-10	2018.1	820,000,000円	4.9%	40,753,000円	5.0%
アーバイン広島エグゼクティブ	ホテル	広島県広島市東区若草町16-13	2017.7	1,800,000,000円	5.3%	110,589,858円	6.1%
Dプロジェクト広島西風	物流	広島県広島市安佐南区伴西2丁目2-1	2017.3	3,820,000,000円	5.7%	220,000,000円	5.8%
シャープ広島ビル	オフィス	広島県広島市安佐南区西原2丁目13-4	2017.3	1,850,000,000円	5.5%	104,000,000円	5.6%

こんなとき

タニカンにお声掛けください。

◎保有不動産の時価評価

時価会計の導入によって、会計書類作成や減損処理において保有不動産の時価を把握する必要が以前にも増して増えてきております。

また、最近では事業承継に伴う不動産関係の清算処理においても、創業者が所有している事業用不動産の価格の把握が問題となっております。

こんなとき、不動産鑑定士による的確な鑑定評価を取り入れていただければ、ステークホルダーの方に対する説明責任が果たせましますし、外部機関による鑑定評価によって、財務の客観性・健全性が担保されます。

◎動産評価

機械設備、船舶・航空機などの動産の時価を、国際標準の適正な評価手法を用いて評価いたします。

◎エネルギー関連施設の評価

自然エネルギーの可能性を求められる中、地熱発電・太陽光発電等に関する評価実績を有しており、今後もエネルギー関連施設の評価について積極的に取り組んでまいります。

◎市街地再開発事業等に関する総合コーディネート業務

再開発事業の初動期から完了まで順次必要とされる調査・評価・補償積算・資金計画・権利変換計画・管理運営計画・価額確定等の一連の業務とともに事業全般にわたる総合コーディネート業務で数多くの実績を残しております。

評価に関することなら何でもお問い合わせください。

中国支社概要

〒730-0032

広島市中区立町1番23号

ごうぎん広島ビル

(広島電鉄「立町」電停)

TEL:082-241-6464

FAX:082-241-6468

支社長	不動産鑑定士	片山 祐輔
	不動産鑑定士	吉田 力
		大場 亮典



Mail: chugoku@tanikan.co.jp

URL: <http://www.tanikan.co.jp/>

会社概要

名称 株式会社谷澤総合鑑定所
設立 1967年2月1日(昭和42年2月1日)
資本金 2,500万円
代表者 代表取締役社長 岡村 秀樹
登録 不動産鑑定業 国土交通大臣登録(15)第19号
一級建築士事務所 大阪府知事登録(チ)第9340号
補償コンサルタント 国土交通大臣登録 補26第600号
宅地建物取引業登録 国土交通大臣登録(1)第8359号

URL : <http://www.tanikan.co.jp/>

所属鑑定士 73名(2019年4月1日現在)

グループ会社

ユニオンリサーチ(補償コンサルティングを中心に業務展開しています)
ティーマックス(デュレリジェンスを中心に業務展開しています)
ジャパンホテルアプレイザル(ホテル・旅館等に特化した鑑定評価を行う鑑定会社です)

中国支社以外の拠点一覧

東京本社

東京都港区赤坂1丁目11番44号
赤坂インターシティ
(溜池山王駅13番出口近く)
TEL:03-5549-2202
FAX:03-3505-2202

大阪本社

大阪市北区中之島2丁目2番7号
中之島セントラルタワー
(大阪市役所・日銀大阪支店近く)
TEL:06-6208-3500
FAX:06-6208-3591

中部支社

名古屋市中区錦2丁目13番30号
名古屋伏見ビル
(伏見地下街E出口近く)
TEL:052-203-1005
FAX:052-203-1006

東北支社

仙台市青葉区本町3丁目4番18号
太陽生命仙台北町ビル
(宮城県庁すぐ)
TEL:022-722-2933
FAX:022-722-2934

神戸支社

神戸市中央区磯上通7丁目1番8号
三宮プラザWEST
(三宮駅近く)
TEL:078-231-0701
FAX:078-231-0729

九州支社

福岡市中央区天神2丁目8番38号
協和ビル
(天神駅近く)
TEL:092-771-0641
FAX:092-771-0643