

Tanikan Report Chugoku

平成30年地価調査 発表



■ 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	基準地番号	基準地の所在地	平成29年	平成30年	変動率 %
			円/㎡	円/㎡	
1	倶知安（道）-2	虻田郡倶知安町字樺山65番132外	27,000	36,000	33.3
2	倶知安（道）-1	虻田郡倶知安町南8条西1丁目3番22	18,500	24,000	29.7
3	倶知安（道）-3	虻田郡倶知安町南4条東5丁目1番67	16,000	20,000	25.0
4	那覇（県）-2	那覇市天久2丁目11番9 『天久2-11-16』	226,000	263,000	16.4
5	那覇（県）-3	那覇市安謝1丁目8番18 『安謝1-8-21』	199,000	231,000	16.1
6	八重瀬（県）-4	島尻郡八重瀬町字屋原東大越地原169番外	69,000	80,000	15.9
7	北谷（県）-2	中頭郡北谷町字砂辺大道原302番7	77,900	90,000	15.5
8	大野城（県）-7	大野城市錦町4丁目7番31 『錦町4-3-30』	161,000	185,000	14.9
9	那覇（県）-11	那覇市泉崎2丁目14番3 『泉崎2-14-3』	212,000	240,000	13.2
9	那覇（県）-21	那覇市壺川2丁目11番1 『壺川2-11-1』	159,000	180,000	13.2

■ 住宅地 変動率【広島県内トップ10】 平均変動率の下落が27年ぶりにストップ

順位	基準地番号	基準地の所在地	平成29年	平成30年	変動率 %
			円/㎡	円/㎡	
1	広島中（県）-4	広島市中区白島中町8番3外 『白島中町8-8』	306,000	336,000	9.8
2	広島東（県）-1	広島市東区牛田本町5丁目1460番1 『牛田本町5-3-28』	228,000	250,000	9.6
3	広島佐伯（県）-3	広島市佐伯区海老園2丁目343番24 『海老園2-12-32』	160,000	172,000	7.5
4	広島南（県）-2	広島市南区段原3丁目10番16外 『段原3-10-9』	290,000	310,000	6.9
5	廿日市（県）-9	廿日市市串戸2丁目165番2 『串戸2-10-32』	103,000	110,000	6.8
6	広島南（県）-6	広島市南区大州2丁目58番6 『大州2-4-17』	166,000	177,000	6.6
6	広島南（県）-1	広島市南区翠3丁目1448番4 『翠3-9-18』	227,000	242,000	6.6
8	広島佐伯（県）-1	広島市佐伯区五月が丘3丁目18番16 『五月が丘3-18-31』	54,600	57,900	6.0
8	廿日市（県）-6	廿日市市桜尾本町185番13 『桜尾本町6-12』	117,000	124,000	6.0
10	廿日市（県）-10	廿日市市平良1丁目1140番2 『平良1-14-31』	79,500	84,200	5.9
10	廿日市（県）-1	廿日市市本町515番2	119,000	126,000	5.9
10	安芸府中（県）-4	安芸郡府中町浜田2丁目6130番2 『浜田2-13-4』	136,000	144,000	5.9

■ 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	基準地番号	基準地の所在地	平成29年	平成30年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	倶知安（道）5-1	虻田郡倶知安町北1条西2丁目18番	31,000	45,000	45.2
2	東山（府）5-1	京都市東山区四条通大和大路東入 祇園町北側277番	1,680,000	2,170,000	29.2
3	下京（府）5-2	京都市下京区新町通七条下る 東塩小路町727番5	940,000	1,180,000	25.5
4	下京（府）5-3	京都市下京区猪熊通五条下る 柿本町594番7	266,000	333,000	25.2
5	中（県）5-12	名古屋市中区錦2丁目1901番 『錦2-19-1』	2,180,000	2,720,000	24.8
6	下京（府）5-6	京都市下京区西洞院通綾小路下る 綾西洞院町723番1外	572,000	713,000	24.7
7	中村（県）5-12	名古屋市中村区名駅2丁目4010番 『名駅2-40-16』	940,000	1,170,000	24.5
8	中央（県）5-5	神戸市中央区三宮町1丁目4番20 『三宮町1-4-2』	2,170,000	2,700,000	24.4
8	札幌中央（道）5-9	札幌市中央区南2条西5丁目26番17 『南2条西5-26』	965,000	1,200,000	24.4
10	中京（府）5-8	京都市中京区蛸薬師通東同院 東入泉正寺町322番	1,050,000	1,300,000	23.8

■ 商業地 変動率【広島県内トップ10】 平均変動率はプラス1.3%で3年連続の上昇

順位	基準地番号	基準地の所在地	平成29年	平成30年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	広島中（県）5-1	広島市中区幟町14番8外 『幟町14-8』	1,430,000	1,630,000	14.0
2	広島東（県）5-3	広島市東区二葉の里3丁目3番2 『二葉の里3-3-1』	515,000	578,000	12.2
3	広島中（県）5-4	広島市中区本通5番8外 『本通5-9』	2,620,000	2,860,000	9.2
4	広島中（県）5-6	広島市中区三川町2番3外 『三川町2-3』	1,380,000	1,490,000	8.0
5	広島南（県）5-1	広島市南区西荒神町163番 『西荒神町1-45』	500,000	539,000	7.8
6	広島南（県）5-6	広島市南区京橋町1番2 『京橋町1-3』	995,000	1,070,000	7.5
7	広島中（県）5-7	広島市中区国泰寺町1丁目1番6 『国泰寺町1-1-3』	545,000	585,000	7.3
7	広島西（県）5-8	広島市西区己斐本町1丁目6番11外 『己斐本町1-6-14』	205,000	220,000	7.3
9	広島中（県）5-8	広島市中区大手町5丁目3番10 『大手町5-3-20』	527,000	565,000	7.2
10	安佐南（県）5-2	広島市安佐南区西原5丁目384番5外 『西原5-13-1』	190,000	203,000	6.8
10	安佐南（県）5-3	広島市安佐南区中筋1丁目664番1 『中筋1-9-20』	190,000	203,000	6.8

■工業地 変動率【全国トップ10】

1位～4位まで沖縄県と佐賀県が占める

順位	基準地番号	基準地の所在地	平成29年	平成30年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	豊見城（県）9-1	豊見城市豊崎3番62	38,500	49,500	28.6
2	宜野湾（県）9-1	宜野湾市大山7丁目1400番15 『大山7-4-17』	64,700	74,400	15.0
3	鳥栖（県）9-1	鳥栖市藤木町字若桜5番2	28,900	33,000	14.2
4	基山（県）9-1	三養基郡基山町大字小倉字野入 17番2外	22,000	25,000	13.6
5	宇治田原（府）9-1	綴喜郡宇治田原町大字岩山小字釜井谷 1番42	20,500	23,000	12.2
6	野田（県）9-1	野田市はやま7番2	24,700	27,500	11.3
7	久御山（府）9-1	久世郡久御山野田井新荒見 99番1外1筆	73,300	80,300	9.5
8	五霞（県）9-1	猿島郡五霞町大字江川字沖ノ内 2585番1外	33,000	36,000	9.1
8	古河（県）9-2	古河市北利根2番	25,500	27,700	8.6
10	岩沼（県）9-1	岩沼市下野郷字新南長沼 22番6外	18,000	19,500	8.3

■工業地 変動率【広島県内トップ10】

豪雨被害エリアは今後に懸念

順位	基準地番号	基準地の所在地	平成29年	平成30年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	東広島（県）9-1	東広島市八本松飯田2丁目1484番52 『八本松飯田2-15-1』	25,000	26,700	6.8
2	坂（県）9-1	安芸郡坂町平成ヶ浜4丁目13062番 『平成ヶ浜4-2-20』	66,000	70,000	6.1
3	海田（県）9-1	安芸郡海田町畝2丁目1312番1外 『畝2-16-7』	78,400	82,700	5.5
4	呉（県）9-1	呉市昭和町9番1 『昭和町9-1』	29,500	30,000	1.7
5	廿日市（県）9-1	廿日市市木材港北1069番14 『木材港北6-56』	71,000	72,000	1.4
6	福山（県）9-4	福山市大門町4丁目146番外 『大門町4-19-34』	29,800	30,200	1.3
7	福山（県）9-3	福山市曙町4丁目59番2 『曙町4-8-2』	50,900	51,500	1.2
8	福山（県）9-1	福山市箕沖町127番5	20,600	20,800	1.0
9	安芸高田（県）9-1	安芸高田市吉田町西浦字日南山835番18外	5,700	5,750	0.9
10	安佐北（県）9-1	広島市安佐北区三入南1丁目1661番2 『三入南1-13-38』	26,600	26,800	0.8

【注目のNEWS①】 駅前再開発が進み、広島駅周辺が大きく変わる



新築マンションや商業施設に加えて、高層オフィスビルの新築計画が活性化

広島駅北口エリアで、20階建ての複合ビル（写真正面）が2019年3月の完成に向けて工事を進めている。予定では、3～11階に20～30社のオフィスが入り、長距離バスの発着場もできる。当該エリアは、駐車場を確保しやすく、広島駅前と山陽

自動車道をつなぐ広島高速5号線の開通を控えるなど、交通利便性の高さから全国大手や地場企業から幅広く引き合いがある。また、JR西日本は北口正面の広島支社を2020年に移転し、跡地は高層のオフィスビルとして再開発するとの見方が広がっている。



■広島高速5号線 駅北口から広島高速1号線の温品JCに接続する約4kmの有料道路。再来年度までの完成を目指す。



■ekie（エキエ）今年9月に第3期エリアとして、お土産店やカフェ＆ベーカリーなど新たに48店がオープンした。



■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て替える計画が明らかにされた。

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は、中四国最大のターミナル駅としての「交通処理能力の向上」と「賑わいと交流空間の創出」である。駅ビルを建て替えて、路面電車が高架で駅ビルの2階に乗り入れる等の基本方針を広島市は掲げており、2020年代半ばの完了を目指す。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NEWS②】 マンション人気続く・オフィス稼働も高水準を維持



■広島大学本部跡地に誕生する「hitoto広島 The Tower」。中四国・九州エリアで最高層のタワーマンションとなる。

活況を呈する新築分譲マンション市場

低金利が続く中、広島市中心部に近く利便性の高いマンション人気は根強い状況が続いており大型のマンション開発が相次いでいる。中区東千田町では中四国・九州エリアで最も高層の53階建て665戸のタワーマンションの建設が進んでおり、2020年春の完成を前に250戸以上が売れた。

国土交通省によると、中国地方の2007年度の新設住宅着工戸数は約5万戸だったが、リーマン・ショックの影響が広がった2009年度は約3万6千戸と約28%下落し、特に資金調達が難しくなり開発が鈍化したことなどをを受けてマンションの新設戸数は約6割減少した。

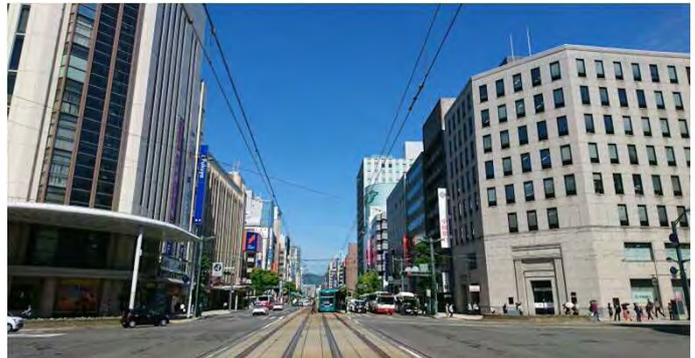
かかる状況から現在まで、住宅ローンの金利優遇などの政策もあって緩やかに回復し、2017年度は約4万9千戸に上り、リーマン前の水準に戻ってきている。

今後のマンション市場については、郊外から中心部への住み替えなど需要はまだ根強いという声がある一方で、来年10月に予定されている消費税増税により消費者の購買意欲は低下し先行きは不透明との指摘もある。

商業地は3年連続で地価が上昇

広島市中心商業地において近年、数多くの建替計画が浮上し、昨年に続き来年も大型オフィスが供給される予定である。

また、「紙屋町・八丁堀地区」は、国の都市再生緊急整備地域の指定を受ける見通しであり、容積率の緩和や、事業者による土地取得等における税制優遇が追い風となり、建替えの機運がさらに高まる可能性も思料されるなど、中四国地方を代表するオフィスゾーンのさらなる活性化が期待されている。



■八丁堀エリアを抜けて紙屋町エリアへと続く相生通り。老朽化したビルが建ち並ぶが、国の都市再生緊急整備地域の指定を受ける見通しが立っている。

【注目のNEWS③】 増加する宿泊需要とホテル建設ラッシュ

「平成29年版広島市観光概況」によると、広島市の平成28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、宿泊率も上昇傾向にある。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した。増加の要因としては、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。



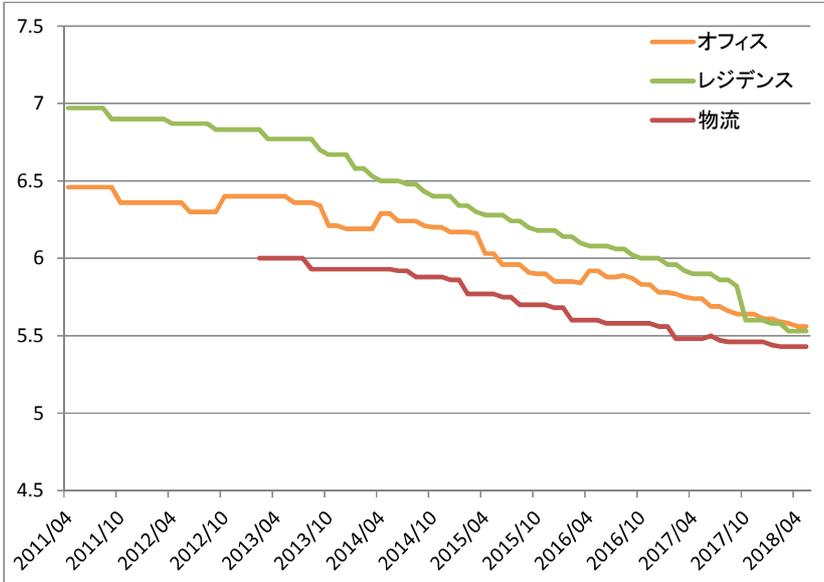
■左・ホテルビスタ広島 今年8月オープン・228室
右・カンデオホテルズ広島八丁堀 今年2月オープン・183室

【注目のNEWS④】 投資意欲は依然活発だが供給は限定的な状況

大都市圏において旺盛な不動産投資が続くなか、広島市中心部の不動産市場では、投資適格性を有するビルに限られることから、オフィスに関しては建替え主体の動きであった。

近時においては既存物件の入札の引き合いが増加しており、将来的な再開発も視野に入れた物件取得が顕在化していくことが予想される。

■近時の利回り推移（中国圏／鑑定CR、単位％）



■広島第一生命OSビルディング
広島市中心部のオフィスビルにおいて、J-REITでは約2年ぶりに新規取得が見られた。

■J-REITによる物件取得(平成29年～平成30年／抜粋)

【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	
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	H30.6	1,200,000,000円	5.0%	5.5%
				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	H30.6	663,000,000円	5.1%	5.5%
				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	H30.6	2,780,000,000円	4.9%	5.4%
				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	H30.2	1,608,000,000円	—	—
				—	—	
GLP岡山総社 I	物流	岡山県総社市長良4-10	H30.2	12,800,000,000円	5.0%	5.2%
				667,000,000円	5.2%	
GLP岡山総社 II	物流	岡山県総社市長良4-1	H30.2	12,700,000,000円	5.0%	5.3%
				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	H30.1	885,000,000円	5.0%	5.1%
				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	H30.1	820,000,000円	4.9%	5.0%
				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	H29.7	1,800,000,000円	5.3%	6.1%
				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	H29.3	3,820,000,000円	5.7%	5.8%
				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	H29.3	1,850,000,000円	5.5%	5.6%
				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、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

(広島電停「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
鑑定補助者 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 70名(平成30年10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(デューデ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

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

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

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

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

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