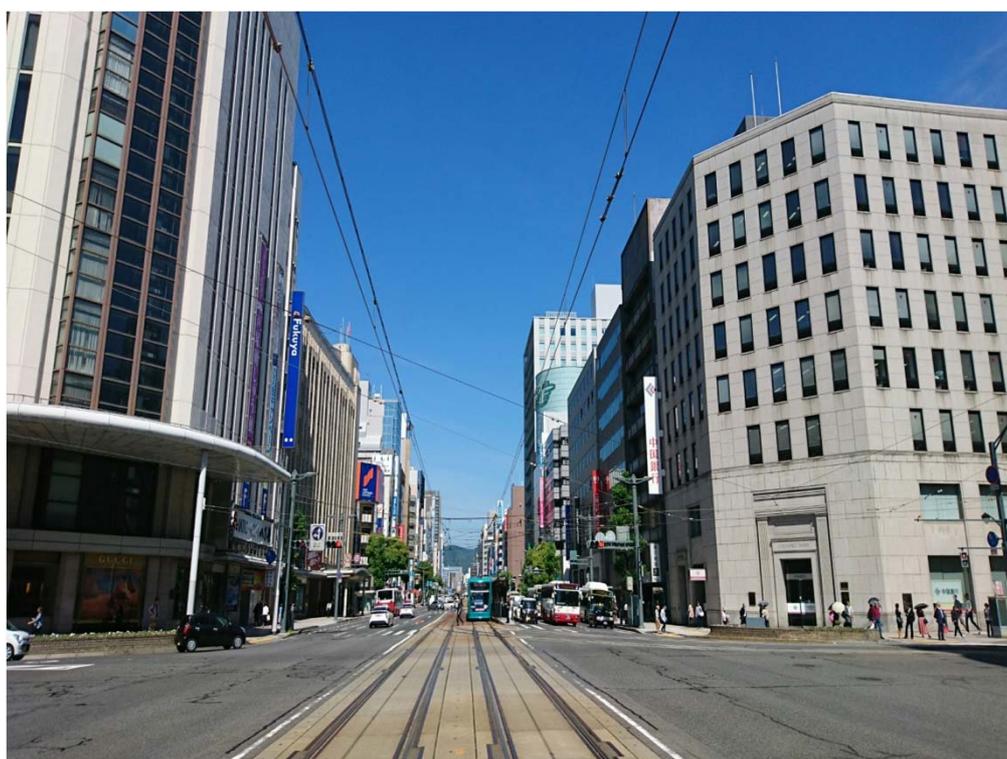


Tanikan Report Chugoku

vol.1 平成30年地価公示 発表



■ 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	平成29年	平成30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	29,500	40,000	35.6
2	大阪中央5-19	大阪市中央区道頓堀1丁目37番外 『道頓堀1-6-10』	4,000,000	5,100,000	27.5
3	京都南5-5	京都市南区東九条 上殿田町50番2外	1,650,000	2,100,000	27.3
4	東山5-7	京都市東山区四条通大和東入 祇園町北側277番	1,550,000	1,950,000	25.8
5	名古屋中村5-11	名古屋市中村区椿町1501番外 『椿町15-2』	3,900,000	4,880,000	25.1
6	名古屋中村5-22	名古屋市中村区名駅2丁目3603番 『名駅2-36-10』	2,000,000	2,500,000	25.0
6	東山5-9	京都市東山区三条通大橋 東入三丁目35番7外	552,000	690,000	25.0
6	神戸中央5-24	神戸市中央区磯上通8丁目329番 『磯上通8-3-5』	2,160,000	2,700,000	25.0
9	札幌中央5-21	札幌市中央区南6条 西3丁目6番31	340,000	424,000	24.7
10	神戸中央5-18	神戸市中央区明石町47番	1,910,000	2,380,000	24.6

■ 商業地 変動率【広島市内トップ10】平成29年地価公示と比して若干変動率は鈍化傾向

順位	標準地番号	標準地の所在地	平成29年	平成30年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	広島中5-14	広島市中区胡町3番12外 『胡町3-12』	906,000	1,000,000	10.4
2	広島中5-1	広島市中区八丁堀15番6外 『八丁堀15-8』	2,630,000	2,880,000	9.5
3	広島中5-2	広島市中区堀川町6番2内 『堀川町6-14』	2,620,000	2,860,000	9.2
4	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』	1,580,000	1,720,000	8.9
5	広島中5-6	広島市中区新天地2番1外 『新天地2-1』	1,980,000	2,150,000	8.6
6	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』	495,000	536,000	8.3
7	広島中5-7	広島市中区三川町2番3外 『三川町2-3』	1,330,000	1,430,000	7.5
8	広島中5-17	広島市中区八丁堀6番2外 『八丁堀6-3』	1,350,000	1,450,000	7.4
9	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』	261,000	280,000	7.3
10	広島南5-9	広島市南区松原町9番14 『松原町9-1』	1,680,000	1,800,000	7.1

■ 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	平成29年	平成30年	変動率 %
			円/㎡	円/㎡	
1	俱知安-2	虻田郡俱知安町南3条 東1丁目16番9外	21,000	28,000	33.3
2	俱知安-3	虻田郡俱知安町字山田83番29	38,000	50,000	31.6
3	俱知安-1	虻田郡俱知安町北7条 西4丁目1番33	13,500	17,000	25.9
4	那覇-19	那覇市おもろまち3丁目6番11	230,000	270,000	17.4
5	浦添-6	浦添市西原5丁目681番10	98,000	115,000	17.3
6	那覇-3	那覇市天久1丁目7番14外	228,000	265,000	16.2
7	北谷-3	中頭郡北谷町字伊平伊礼原260番7	125,000	141,000	12.8
8	中城-2	中頭郡中城村字南上原 中坂田原840番7	97,200	109,000	12.1
9	那覇-23	那覇市首里金城町1丁目19番6	108,000	121,000	12.0
10	福岡東-42	福岡市東区千早4丁目2872番外	158,000	177,000	12.0

■ 住宅地 変動率【広島県内トップ10】

上昇地点エリアの裾野が広がっている

順位	標準地番号	標準地の所在地	平成29年	平成30年	変動率 %
			円/㎡	円/㎡	
1	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』	177,000	194,000	9.6
2	広島東-1	広島市東区牛田中1丁目374番2 『牛田中1-8-23』	220,000	240,000	9.1
3	広島南-19	広島市南区東雲3丁目1605番3 『東雲3-3-3』	155,000	169,000	9.0
4	広島中-13	広島市中区平野町12番2 『平野町12-17』	295,000	320,000	8.5
5	広島東-8	広島市東区牛田旭2丁目1161番2 『牛田旭2-2-42』	176,000	190,000	8.0
6	広島佐伯-24	広島市佐伯区楽々園3丁目2757番2 『楽々園3-11-11』	158,000	170,000	7.6
7	広島中-10	広島市中区上幟町7番8 『上幟町7-12』	689,000	740,000	7.4
8	広島府中-1	安芸郡府中町鹿籠1丁目5430番5 『鹿籠1-21-17』	156,000	167,000	7.1
9	広島南-17	広島市南区皆実町4丁目489番7 『皆実町4-7-23』	189,000	202,000	6.9
10	東広島-27	東広島市西条町寺家字樋本4371番 『寺家字樋本4371番』	81,500	87,000	6.7
10	東広島-8	東広島市西条町寺家字湯谷迫5024番8 『寺家湯谷迫5024番8』	70,600	75,300	6.7

【上昇の要因を探る】① 中四国を代表する「陸の玄関」が大きく変わる



再開発により、広島駅北口が本格的な商業タウンおよびビジネス街へ生まれ変わる

戦後に国有地となり、長年にわたり旧国鉄の事務所や宿舍利用されていた広島駅北口エリアの再開発が大きく進んでいる。広テレ本社ビルの移転や大和ハウスによる複合施設の建設などが進み、都市再生が加速度的に進展することが期待される。

また、北口正面に立地し広島駅と直結可能な一等地に存する「JR西日本広島支社（約19,000㎡）（上記写真の右側）」が2020年春にも移転し、跡地にオフィスや商業の複合再開発を行うことが明らかになっている。



■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） 今春に第2期をオープン。仙台・博多の有名店や地元の名店等21店舗が新たに出店。



■エキシティ・ヒロシマ
前方の商業棟（11階）と後方の住宅等（46階）から成る。

南口は一区切りを迎え、次のステージへ

南口Cブロックの再開発ビル「エキシティ・ヒロシマ」が竣工し、A・B・Cブロックのビルがすべて完成して南口の再開発事業は一区切りを迎えた。広島市が基本計画を策定してから約36年の月日を要した。

今後の再開発の目玉は、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年代半ばを目標に完了を目指している。

【上昇の要因を探る】 ② オフィスビルと分譲マンションの高需要



■ スタートラム広島
地上16階建て、高さ約80mの複合オフィスビル

高い稼働率をキープするオフィスビル

賃貸オフィスビルの空室率は2期続けて3.0%を下回った。これは2017年末竣工の「スタートラム広島」がほぼ満室竣工になったことを受けてテナントの動きが活発化して、比較的築浅物件を中心にテナントがスペース確保に走り、空室率が低下したことが主要因と考えられる。

高水準での供給が続く新築分譲マンション

広島市中心部において相次いで分譲マンションが建設されている。日銀による大規模な金融緩和による資金流入と、都心回帰の動きが広い世代に広がっていることが要因と考えられる。2018年の広島都市圏のマンション供給は約2,400戸であり、この10年で最高となる見通し。

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年春の完成予定。ただし、将来の供給過剰の懸念や中心部のマンション人気は今後いつまで続くかは不透明な部分が大きい。

【上昇の要因を探る】 ③ 増加する観光客&ホテルの建設ラッシュ

宿泊需要の受け皿となるホテル建設の増加

「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。

旺盛なインバウンド需要は続く見通し

また、外国人観光客については、オバマ前米国大統領が訪れた広島平和記念資料館が、世界最大の旅行口コミサイト「トリップアドバイザー」で、外国人訪問者の満足度が高い日本の観光地として3年連続で第2位となったこと等が増加につながった。



■ アパホテル広島駅前大橋 2016年開業・客室数727室

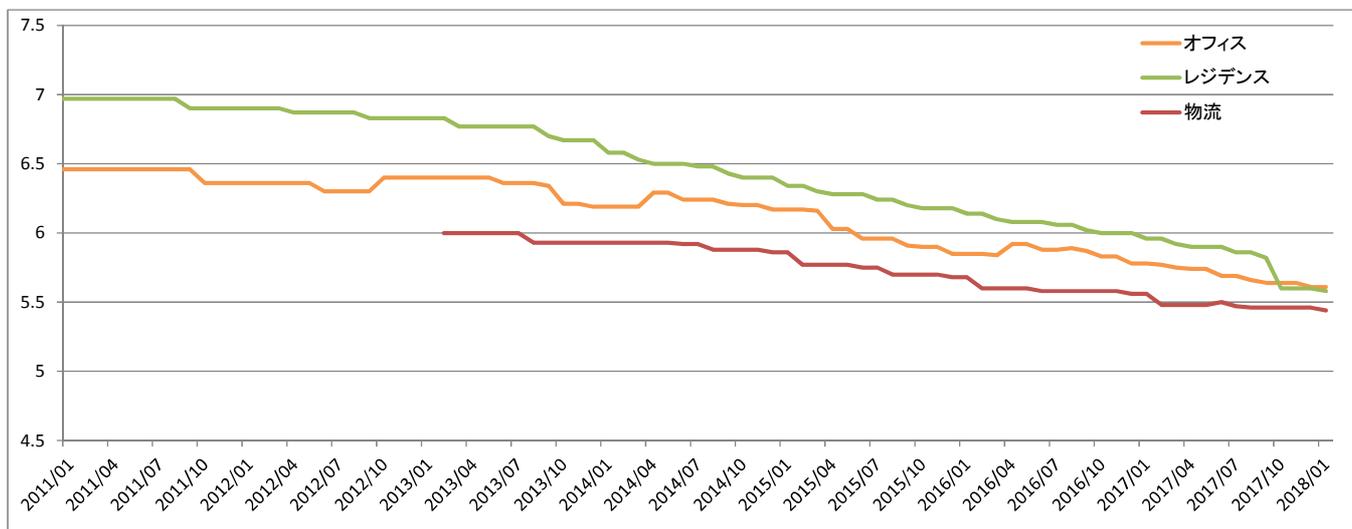


■ 左・ホテルビスタ広島 今夏開業予定・228室
右・カンデオホテルズ広島八丁堀 今年2月開業・183室

【上昇の要因を探る】 ④ 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(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	
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%	5.0%
				667,000,000円	5.2%	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%	5.0%
				671,000,000円	5.3%	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%	5.0%
				45,303,000円	5.1%	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%	4.9%
				40,753,000円	5.0%	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%	5.3%
				110,589,858円	6.1%	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%	5.7%
				220,000,000円	5.8%	5.8%
シャープ広島ビル	オフィス等	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%	5.5%
				104,000,000円	5.6%	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

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
三宮インテス
(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