

Tanikan Report Chugoku

vol.6 2020年地価調査 発表

2020.10版



谷澤総合鑑定所

The Tanizawa Sōgō Appraisal Co.,Ltd.

■住宅地 変動率【全国トップ10】

順位	基準地番号	基準地の所在地	2019年	2020年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	宮古島-8	宮古島市城辺 字保良村内507番	3,080	4,230	37.3
1	糸満-2	糸満市西崎町3丁目 279番	75,000	103,000	37.3
3	倶知安-2	虻田郡倶知安町 字樺山65番132外	60,000	77,500	29.2
4	宮古島-3	宮古島市平良 字西里アラバ1537番3	8,850	10,600	19.8
5	豊見城-5	豊見城市宜保2丁目 2番16外	122,000	143,000	17.2
6	西原-3	中頭郡西原町上原2丁目 20番13	94,600	109,000	15.2
7	那覇-9	那覇市壺川1丁目4番6	223,000	255,000	14.3
8	那覇-1	那覇市松尾1丁目245番9 『松尾1-15-11』	225,000	255,000	13.3
9	大分-49	大分市大字田尻字南ノ迫 1045番105	43,300	49,000	13.2
10	宮古島-11	宮古島市下地 字上地ソーガ家502番6	10,800	12,200	13.0

■住宅地 変動率【広島県内トップ10】

順位	基準地番号	基準地の所在地	2019年	2020年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	中-4	広島市中区白島中町8番3外 『白島中町8-8』	380,000	403,000	6.1
2	東-1	広島市東区牛田本町5丁目1460番1 『牛田本町5-3-28』	280,000	296,000	5.7
3	佐伯-1	広島市佐伯区五月が丘3丁目18番16 『五月が丘3-18-31』	62,000	65,000	4.8
3	廿日市-10	廿日市市平良1丁目1140番2 『平良1-14-31』	88,800	93,100	4.8
5	西-7	広島市西区草津東2丁目12番14 『草津東2-9-13』	171,000	179,000	4.7
5	安芸府中-3	安芸郡府中町山田3丁目7番7 『山田3-7-7』	128,000	134,000	4.7
7	廿日市-6	廿日市市桜尾本町185番13 『桜尾本町6-12』	131,000	137,000	4.6
8	廿日市-1	廿日市市本町515番2 『本町6-20』	133,000	139,000	4.5
9	東-3	広島市東区牛田早稲田3丁目91番254 『牛田早稲田3-13-14』	135,000	141,000	4.4
10	廿日市-9	廿日市市串戸2丁目165番2 『串戸2-10-32』	116,000	121,000	4.3

■商業地 変動率【全国トップ10】

順位	基準地番号	基準地の所在地	2019年	2020年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	宮古島5-1	宮古島市平良字西里根間246番	95,000	132,000	38.9
2	那覇5-13	那覇市前島2丁目11番15 『前島2-11-17』	230,000	310,000	34.8
3	倶知安5-1	虻田郡倶知安町北1条西2丁目18番	75,000	99,000	32.0
4	白馬5-2	北安曇郡白馬村大字北城字新田3020番837外1筆	18,800	24,500	30.3
5	宮古島5-2	宮古島市平良字西里出口556番	59,700	77,700	30.2
6	宮古島5-3	宮古島市平良字下里大嶺356番61外	58,000	72,800	25.5
7	那覇5-6	那覇市泊1丁目6番6	304,000	370,000	21.7
8	那覇5-17	那覇市天久2丁目18番13 『天久2-18-11』	428,000	502,000	17.3
9	那覇5-18	那覇市天久2丁目1番1 『天久2-1-1』	479,000	561,000	17.1
10	福岡博多5-5	福岡市博多区博多駅前3丁目552番 『博多駅前3-21-12』	1,550,000	1,800,000	16.1

■商業地 変動率【広島県内トップ10】

順位	基準地番号	基準地の所在地	2019年	2020年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	東5-3	広島市東区二葉の里3丁目3番2 『二葉の里3-3-1』	650,000	720,000	10.8
2	中5-2	広島市中区白島九軒町3番15 『白島九軒町3-17』	398,000	418,000	5.0
3	東5-1	広島市東区曙2丁目35番1 『曙2-8-18』	350,000	367,000	4.9
3	西5-5	広島市西区横川町2丁目5番9 『横川町2-5-6』	346,000	363,000	4.9
5	東5-2	広島市東区若草町1085番 『若草町10-11』	830,000	870,000	4.8
6	南5-1	広島市南区西荒神町163番 『西荒神町1-45』	593,000	619,000	4.4
6	海田5-1	安芸郡海田町稲荷町2080番1 『稲荷町9-18』	180,000	188,000	4.4
8	中5-1	広島市中区幟町14番8外 『幟町14-8』	1,900,000	1,980,000	4.2
8	南5-6	広島市南区京橋町1番2 『京橋町1-3』	1,180,000	1,230,000	4.2
8	西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』	237,000	247,000	4.2
8	安佐南5-3	広島市安佐南区中筋1丁目664番1 『中筋1-9-20』	215,000	224,000	4.2

■工業地 変動率【全国トップ10】

順位	基準地番号	基準地の所在地	2019年	2020年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	豊見城9-1	豊見城市字豊崎3番62	64,400	83,000	28.9
2	北広島9-1	北広島市大曲工業団地3丁目5番1	15,500	18,000	16.1
3	鳥栖9-1	鳥栖市藤木町字若桜5番2	39,000	43,700	12.1
4	松戸9-1	松戸市稔台5丁目12番1	126,000	140,000	11.1
5	宜野湾9-1	宜野湾市大山7丁目1400番15 『大山7-4-17』	85,600	94,600	10.5
6	須恵9-1	糟屋郡須恵町大字上須恵字岩ノ下 1356番1	30,000	33,000	10.0
7	岩沼9-1	岩沼市下野郷字新南長沼22番6外	21,000	23,000	9.5
8	志免9-1	糟屋郡志免町別府北3丁目667番2 『別府北3-3-10』	78,000	85,100	9.1
8	須恵9-2	糟屋郡須恵町大字植木字尾黒181番14 外	44,000	48,000	9.1
10	宮城野9-2	仙台市宮城野区扇町4丁目7番35 『扇町4-7-30』	56,000	61,000	8.9

■工業地 変動率【広島県内トップ10】

順位	標準地番号	標準地の所在地	2019年	2020年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	坂9-1	安芸郡坂町平成ヶ浜4丁目13062番 『平成ヶ浜4-2-20』	74,000	77,700	5.0
2	海田9-1	安芸郡海田町畝2丁目1312番1外 『畝2-16-7』	87,800	91,800	4.6
3	安佐北9-1	広島市安佐北区三入5丁目53番1外 『三入5-13-10』	28,800	30,000	4.2
4	東広島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』	28,500	29,200	2.5
5	廿日市9-1	廿日市市木材港北1069番14 『木材港北6-56』	73,500	75,000	2.0
6	福山9-3	福山市曙町4丁目59番2 『曙町4-8-2』	52,500	53,000	1.0
6	福山9-4	福山市大門町4丁目146番外 『大門町4-19-34』	30,900	31,200	1.0
8	福山9-1	福山市箕沖町127番5	21,200	21,400	0.9
9	福山9-2	福山市明神町2丁目48番1外 『明神町2-3-26』	61,000	61,500	0.8
10	安芸高田9-1	安芸高田市吉田町西浦字日南山 835番18外	5,800	5,800	0.0

【トピックス① 新型コロナウイルスの影響 その1】

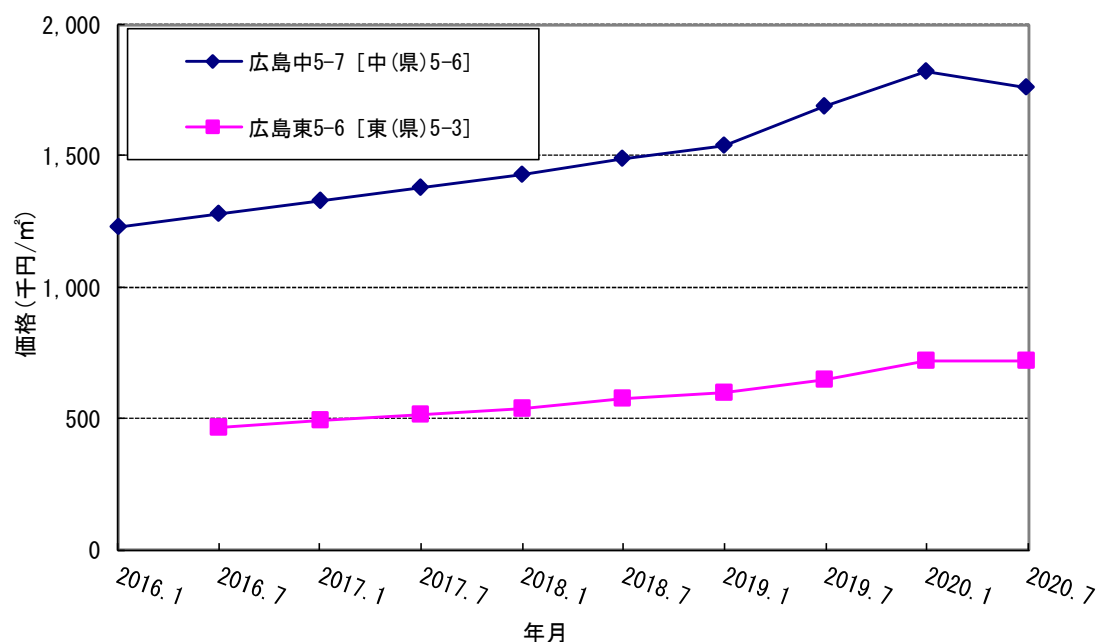
■地価動向

新型コロナウイルスの感染拡大に伴う外出自粛等によって、広島市中心部の商業地は大きな打撃を受けた。

2020年都道府県地価調査においては、コロナ禍の影響を受ける基準地が散見された。下記に参考として、国土交通省地価公示の標準地と都道府県地価調査の基準地が同一地点となっている広島中5-7〔中(県)5-6〕(三川町;中央通り)及び広島東5-6〔東(県)5-3〕(二葉の里3;駅北エリア)の価格推移を半年毎に掲載する。ともに2020年1月1日までは上昇傾向で推移していた地点であるが、2020年1月1日～2020年7月1日では横ばい若しくは下落に転じる結果となった。

年月	広島中5-7〔中(県)5-6〕		広島東5-6〔東(県)5-3〕	
	価格(千円/㎡)	変動率	価格(千円/㎡)	変動率
2016年1月	1,230	—		
2016年7月	1,280	+4.1%	467	—
2017年1月	1,330	+3.9%	495	+6.0%
2017年7月	1,380	+3.8%	515	+4.0%
2018年1月	1,430	+3.6%	536	+4.1%
2018年7月	1,490	+4.2%	578	+7.8%
2019年1月	1,540	+3.4%	600	+3.8%
2019年7月	1,690	+9.7%	650	+8.3%
2020年1月	1,820	+7.7%	720	+10.8%
2020年7月	1,760	△3.3%	720	±0.0%

公的価格の推移



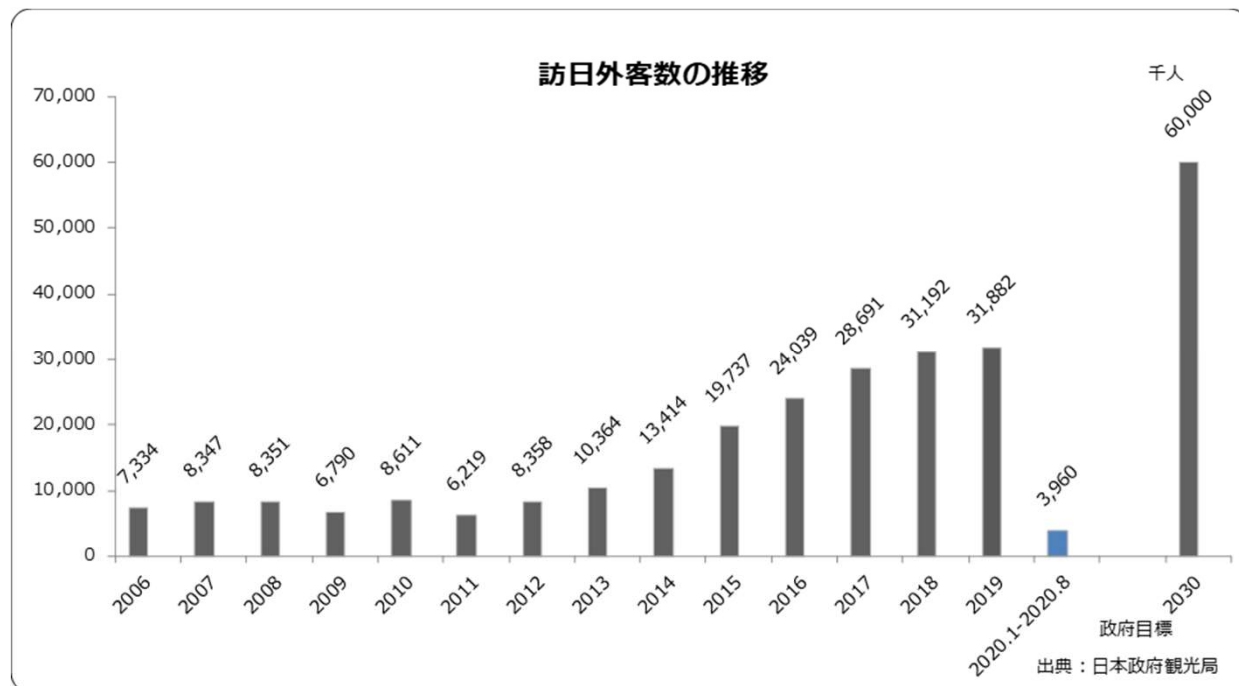
このほか、コロナ禍の影響を最も受けている流川・薬研堀といった繁華街(いわゆる“夜の街”)に所在する地価公示標準地(地価調査基準地は存在せず)に関する今後の地価動向が注目される。

【トピックス① 新型コロナウイルスの影響 その2】

■インバウンドの動向

インバウンドの増加に伴い、ホテル市場を中心に、ここ数年広島市の商業系のマーケットは活況を呈していた。しかしながら、WHOによりパンデミックに指定された新型コロナウイルスの感染拡大により、各国の外出制限、水際対策の実施及び航空会社の大幅な運休、減便等で、2020年2月以降のインバウンド数は激減している。日本政府観光局によると、2020年8月までの訪日外客数は、3,960千人（前年同月比△82.1%）であった。

東京オリンピック・パラリンピックについては、2021年に開催が延期されており、世界的な流行を引き起こした新型コロナウイルス感染症の終息時期が見込めない現状において、インバウンド回帰は一定の期間を要するものと思料される。これまで政府方針によるインバウンドの増加により、宿泊・観光業界は中長期的に堅調な推移を示してきたが、今後の動向には注視を要する。



国内有数の観光地であり、県内で最もインバウンド増加の恩恵を享受していた宮島では、5月の来訪観光客が9割減を記録するなど大きな打撃を受けた。

島内の土産物店等が建ち並ぶ地域に所在する地価調査基準地〔廿日市(県)5-5〕については、昨年の+6.0%の上昇から本年は±0.0%と横ばいとなった。



【トピックス② 宮島への玄関口に新ターミナル完成】



世界文化遺産「厳島神社」を対岸に臨む宮島口に新たな旅客ターミナルが完成し、本年2月29日に供用が開始された（写真手前側）。

また、4月には隣接して「※etto(エット)」と名付けられた商業施設がオープンした（奥側）。1階には地元企業による土産物店等が集まる「いつくしマルシェ」、2階には飲食店が出店して、宮島への観光客に広島をPRする施設として開業したものの、コロナ禍により僅か10日での一時閉鎖を余儀なくされた。

その後、7月16日に再オープンの運びとなった。コロナ終息が見通せない中、苦難の船出となっているが、世界に向けて宮島・広島をアピールする本来の役割が果たせる日々が一日も早く戻ることを願うばかりである。

※「えっと」とは、沢山を意味する広島弁

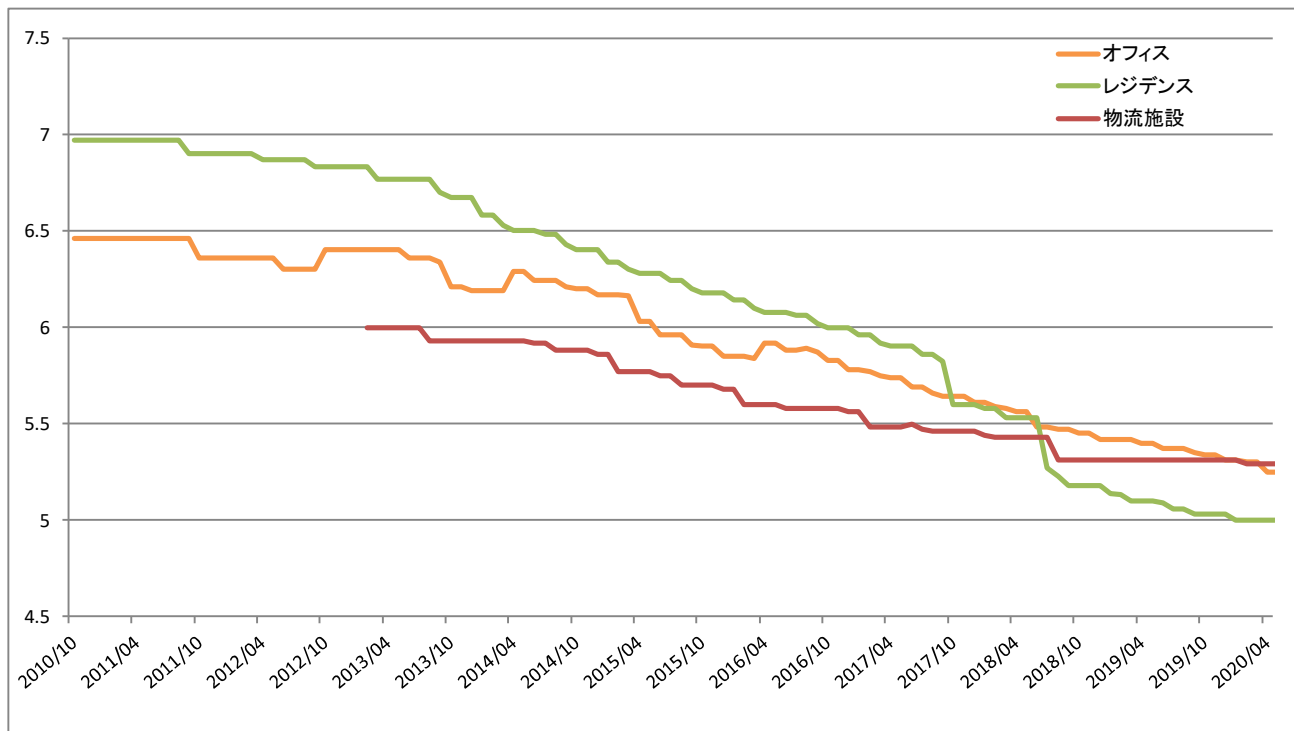


ターミナル内は開放感ある吹き抜け構造となっており、天井の一部がガラス張りとなっていることから明るい。また、「木のまち」廿日市市をイメージし地元産の杉が多用されている。

【トピックス③ 利回り動向】

緩和的な金融環境が続く中、J-REITや不動産ファンド、事業会社等の投資需要は活発な状況が継続しており、中国・四国圏においても山陽エリアを中心として引き合いが観測されている。コロナ禍において、在宅需要に比較的強い物流施設やレジデンスなどのアセットタイプへの注目が集まっている。利回りについては低下傾向が続いてきたが、物件によっては下げ止まり傾向を示すものも見られる。

■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(2019年～2020年9月現在)

【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
広島鯉城通りビル	オフィス	広島市中区大手町3丁目1-9	2020.3	2,250,000,000円	4.6%
				116,000,000円	5.2%
GRANODE広島(準共有持分50%)	オフィスホテル	広島市東区二葉の里3丁目5-7	2020.2	14,400,000,000円	4.4%
				656,000,000円	4.6%
下関駅西ワシントンホテルプラザ	ホテル	山口県下関市大和町1丁目4-1	2020.2	1,080,000,000円	4.8%
				59,838,458円	5.5%
ララシャンスHIROSHIMA迎賓館	底地	広島市南区西蟹屋3丁目329-25、410-14	2020.2	1,040,000,000円	—
				—	—
MFLP広島 I	物流	広島市西区観音新町4丁目2876-26	2020.1	14,480,000,000円	4.9%
				723,000,000円	5.0%
IIF広島西風新都ロジスティクスセンター	物流	広島市安佐南区伴南2丁目8005-4他	2019.11	6,208,000,000円	4.9%
				347,000,000円	5.6%
ハピアス海田	底地	広島県安芸郡海田町畝2丁目1262-11	2019.11	1,400,000,000円	—
				71,021,900円	5.1%
ヴァリエホテル広島	ホテル	広島市中区上八丁堀7-25	2019.7	1,500,000,000円	4.9%
				87,292,070円	5.8%
チサンホテル広島	ホテル	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%

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	大場 亮典
	鑑定スタッフ	松村 和樹

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 代表取締役会長 真里谷 和美
代表取締役社長 川藤 等

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
宮城県知事登録 第18710079号
補償コンサルタント 国土交通大臣登録 補31第600号
宅地建物取引業登録 国土交通大臣登録(2)第8359号

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

所属鑑定士 79名(2020年9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

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