

Tanikan Report Chugoku

vol.8 2021年地価調査 発表

2021.9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	都道府県	基準地の所在地	2020年	2021年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	宮古島-8	沖縄県	宮古島市城辺字保良村内507番	4,230	5,200	22.9
2	北広島-2	北海道	北広島市共栄町4丁目8番23	25,000	29,800	19.2
3	北広島-4	北海道	北広島市若葉町3丁目3番4	22,300	26,500	18.8
4	北広島-3	北海道	北広島市稲穂町東6丁目1番14	31,000	36,800	18.7
5	倶知安-2	北海道	虻田郡倶知安町字樺山65番132外	77,500	91,000	17.4
6	恵庭-3	北海道	恵庭市黄金北4丁目12番2	25,200	29,500	17.1
7	恵庭-4	北海道	恵庭市柏木町3丁目549番147 『柏木町3-10-18』	17,300	20,200	16.8
8	石狩-4	北海道	石狩市花川南1条2丁目187番	21,200	24,600	16.0
9	江別-10	北海道	江別市野幌東町43番16	38,300	44,300	15.7
10	石狩-3	北海道	石狩市花川北6条2丁目101番	19,900	23,000	15.6

■ 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	2020年	2021年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	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』	65,000	68,200	4.9
2	西-8	広島市西区古江西町786番8 『古江西町10-34』	144,000	150,000	4.2
3	西-6	広島市西区井口鈴が台2丁目109番20 『井口鈴が台2-12-13』	124,000	129,000	4.0
3	中-4	広島市中区白島中町8番3外 『白島中町8-8』	403,000	419,000	4.0
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』	134,000	139,000	3.7
5	廿日市-10	廿日市市平良1丁目1140番2 『平良1-14-31』	93,100	96,500	3.7
7	安佐北-9	広島市安佐北区亀山南2丁目246番5 『亀山南2-9-9』	68,400	70,800	3.5
8	西-7	広島市西区草津東2丁目12番14 『草津東2-9-13』	179,000	185,000	3.4
9	中-1	広島市中区舟入幸町13番26 『舟入幸町13-28』	250,000	258,000	3.2
10	中-3	広島市中区江波二本松1丁目1166番51 『江波二本松1-16-4』	160,000	165,000	3.1

■ 商業地 変動率【全国トップ10】

順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	2020年	2021年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	福岡博多5-8	福岡県	福岡市博多区網場町163番2外 『網場町9-28』	950,000	1,100,000	15.8
2	福岡博多5-10	福岡県	福岡市博多区冷泉町206番 『冷泉町5-32』	2,120,000	2,440,000	15.1
3	福岡中央5-8	福岡県	福岡市中央区高砂2丁目6号21番外 『高砂2-6-23』	407,000	468,000	15.0
4	福岡中央5-14	福岡県	福岡市中央区舞鶴1丁目105番1 『舞鶴1-4-30』	715,000	820,000	14.7
5	北広島5-1	北海道	北広島市共栄町1丁目13番12	30,000	34,400	14.7
6	福岡中央5-6	福岡県	福岡市中央区舞鶴3丁目108番3外 『舞鶴3-6-17』	900,000	1,030,000	14.4
7	福岡中央5-9	福岡県	福岡市中央区草香江2丁目6区156番 『草香江2-6-14』	565,000	644,000	14.0
8	太宰府5-2	福岡県	太宰府市通古賀3丁目71番 『通古賀3-9-7』	151,000	172,000	13.9
9	白馬5-2	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字新田 3020番837外1筆	24,500	27,800	13.5
10	福岡中央5-4	福岡県	福岡市中央区天神4丁目41番外 『天神4-3-8外』	3,400,000	3,850,000	13.2

■ 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	2020年	2021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』	720,000	765,000	6.3
2	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』	247,000	261,000	5.7
3	西5-4	広島市西区己斐本町2丁目18番15 『己斐本町2-18-26』	274,000	288,000	5.1
4	南5-1	広島市南区西荒神町163番 『西荒神町1-45』	619,000	650,000	5.0
5	中5-2	広島市中区白島九軒町3番15 『白島九軒町3-17』	418,000	434,000	3.8
6	海田5-1	安芸郡海田町稻荷町2080番1 『稻荷町9-18』	188,000	195,000	3.7
7	安佐南5-2	広島市安佐南区西原5丁目384番5外 『西原5-13-1』	223,000	230,000	3.1
7	西5-1	広島市西区上天満町10番32 『上天満町10-39』	288,000	297,000	3.1
7	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』	224,000	231,000	3.1
10	西5-5	広島市西区横川町2丁目5番9 『横川町2-5-6』	363,000	374,000	3.0

■工業地 変動率【全国トップ10】

順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	2020年	2021年	変動率
				円/㎡	円/㎡	
1	豊見城9-1	沖縄県	豊見城市字豊崎3番62	83,000	107,000	28.9
2	志免9-1	福岡県	糟屋郡志免町別府北3丁目667番2外 『別府北3-3-10』	85,100	101,000	18.7
3	北広島9-1	北海道	北広島市大曲工業団地3丁目5番1	18,000	21,000	16.7
4	飛島9-1	愛知県	海部郡飛島村東浜2丁目1番25外	45,600	52,000	14.0
5	西原9-1	沖縄県	中頭郡西原町字小那覇古茶川原 1300番	32,700	36,900	12.8
6	須恵9-1	福岡県	糟屋郡須恵町大字上須恵字岩ノ下 1356番1	33,000	37,000	12.1
7	宇美9-1	福岡県	糟屋郡宇美町大字宇美字安楽寺 3381番11外	27,600	30,900	12.0
8	鳥栖9-1	佐賀県	鳥栖市藤木町字若桜5番2	43,700	48,900	11.9
9	松戸9-1	千葉県	松戸市稔台5丁目12番1	140,000	156,000	11.4
10	古賀9-1	福岡県	古賀市青柳字井ノ浦3526番3外	32,500	35,800	10.2

■工業地 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	2020年	2021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』	77,700	81,500	4.9
2	廿日市9-1	廿日市市木材港北1069番14 『木材港北6-56』	75,000	78,500	4.7
3	海田9-1	安芸郡海田町畝2丁目1312番1外 『畝2-16-7』	91,800	95,500	4.0
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』	30,000	31,200	4.0
5	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』	29,200	29,900	2.4
6	福山9-1	福山市箕沖町127番5	21,400	21,800	1.9
7	福山9-4	福山市大門町4丁目146番外 『大門町4-19-34』	31,200	31,400	0.6
8	福山9-2	福山市明神町2丁目48番1外 『明神町2-3-26』	61,500	61,500	0.0
8	福山9-3	福山市曙町4丁目59番2 『曙町4-8-2』	53,000	53,000	0.0
8	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

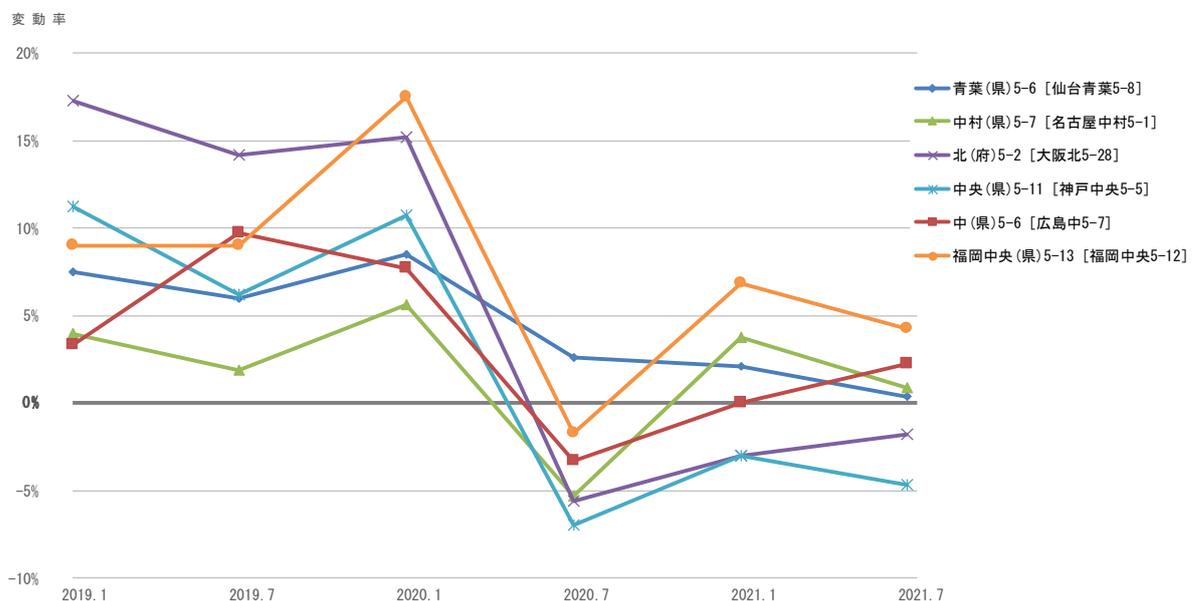
【トピックス① 新型コロナウイルスの地価への影響】

東京を除く全国主要都市（弊社所在エリア）における代表的な商業地共通地点（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地点）の近時の価格推移を掲載すると以下のとおりである。

年月	青葉(県)5-6[仙台青葉5-8]		中村(県)5-7[名古屋中村5-1]		北(府)5-2[大阪北5-28]		中央(県)5-11[神戸中央5-5]		中(県)5-6[広島中5-7]		福岡中央(県)5-13[福岡中央5-12]	
	価格(千円/㎡)	変動率	価格(千円/㎡)	変動率	価格(千円/㎡)	変動率	価格(千円/㎡)	変動率	価格(千円/㎡)	変動率	価格(千円/㎡)	変動率
2018年7月	1,860		10,100		16,200		5,500		1,490		2,550	
2019年1月	2,000	+7.5%	10,500	+4.0%	19,000	+17.3%	6,120	+11.3%	1,540	+3.4%	2,780	+9.0%
2019年7月	2,120	+6.0%	10,700	+1.9%	21,700	+14.2%	6,500	+6.2%	1,690	+9.7%	3,030	+9.0%
2020年1月	2,300	+8.5%	11,300	+5.6%	25,000	+15.2%	7,200	+10.8%	1,820	+7.7%	3,560	+17.5%
2020年7月	2,360	+2.6%	10,700	△5.3%	23,600	△5.6%	6,700	△6.9%	1,760	△3.3%	3,500	△1.7%
2021年1月	2,410	+2.1%	11,100	+3.7%	22,900	△3.0%	6,500	△3.0%	1,760	±0.0%	3,740	+6.9%
2021年7月	2,420	+0.4%	11,200	+0.9%	22,500	△1.7%	6,200	△4.6%	1,800	+2.3%	3,900	+4.3%
1ヶ年変動率		+2.5%		+4.7%		△4.7%		△7.5%		+2.3%		+11.4%
1.5ヶ年変動率		+5.2%		△0.9%		△10.0%		△13.9%		△1.1%		+9.6%

	基準地番号	所在地	地域の概要等
仙台	青葉(県)5-6	青葉区本町2丁目16番3外 「本町2-16-10」	高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域（東二番丁通り）
名古屋	中村(県)5-7	中村区名駅4丁目601番 「名駅4-6-23」	高層の事務所ビルが多い駅前の中心的商業地域（名古屋駅前、桜通）
大阪	北(府)5-2	北区大深町207番外 「大深町4-20」	都市機能の集積が進む超高層ビル中心の商業地域（大阪駅前、うめきたエリア）
神戸	中央(県)5-11	中央区三宮町1丁目7番35 「三宮町1-7-5」	中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ中心的商業地域（神戸三宮駅前、三宮センター街）
広島	中(県)5-6	中区三川町2番3外 「三川町2-3」	中高層店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域（中央通り）
福岡	福岡中央(県)5-13	中央区大名2丁目177番 「大名2-6-36」	中高層の事務所、店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域（明治通り）

公的価格半期変動率の推移



これによると、ターミナル駅付近の物販店等を中心とする繁華街（神戸,大阪）については、人流の抑制により未だ下落圧力が強い一方で、メインストリート沿いのオフィスビルを中心とする業務商業地域については、都市により程度の差はあるものの既に回復しているものと認められる。

【トピックス② 旧広島市民球場跡地の展望】

【広島市中心地から新たな魅力創造へ】



■完成イメージ図-1 (事業対象面積：約4.7ha) 【出典 広島市HPリリース】

球場跡地の運用方針が固まる

広島市は跡地の整備・管理運営を行う民間事業者を公募していたが、2021年8月31日、企業グループ「NEW HIROSHIMA GATEPARK」を設置等予定者（選考審議会の審査・評価により、最も適切であると認められた提案者）に決定した。

「NEW HIROSHIMA GATEPARK」の提案は、全体コンセプトとして、「市民の新しいライフスタイルへのGATE」と、「地域全体の魅力と回遊性を高めるGATE」という2つの「GATE」（入り口）を掲げたものである。

※2023年3月開業予定。

※提案内容については今後変更となる場合有り。



■現在の旧広島市民球場跡地。日中は開放されている。
(写真右奥は原爆ドーム、写真中央奥は観光名所「おりづるタワー」)

株式会社谷澤総合鑑定所
電話：082-241-6464

【賑わいと回遊性を生む公園計画】



■完成イメージ図-2 【出典 広島市HPリリース】

【特定施設公園 提案内容】

- ①未来への平和の象徴として桜並木などから「ピースプロムナード」を設置。
- ②旧広島市民球場の形状を「2つのリボン」で表現し、求心力のあるデザインへ。
- ③折鶴をイメージした屋根の設置。地域や店舗に寄り添ったにぎわいの屋根(桜並木かピースプロムナードの手前)。



■ピースプロムナード設置予定地。
写真左は広島商工会議所。

【8棟の木造店舗群・イベント開催でにぎわいを最大限表出】



■完成イメージ図-3 【出典 広島市HPリリース】

周辺施設と共存した「屋外環境×滞在型」施設を配置し、にぎわいを創出する店舗を誘致する。

この施設は8棟（木造）建設し、飲食や物販施設を予定している。

そのほか、外周に植木を設置し広場を囲み、また一回り小さい塀などの囲いを設けて、大小様々なイベントに対応し、1,000人以上の集客イベントを年間90日以上開催する予定となっている。

各方面の魅力と回遊性を高める入口へ

～周辺エリア市況の動向～

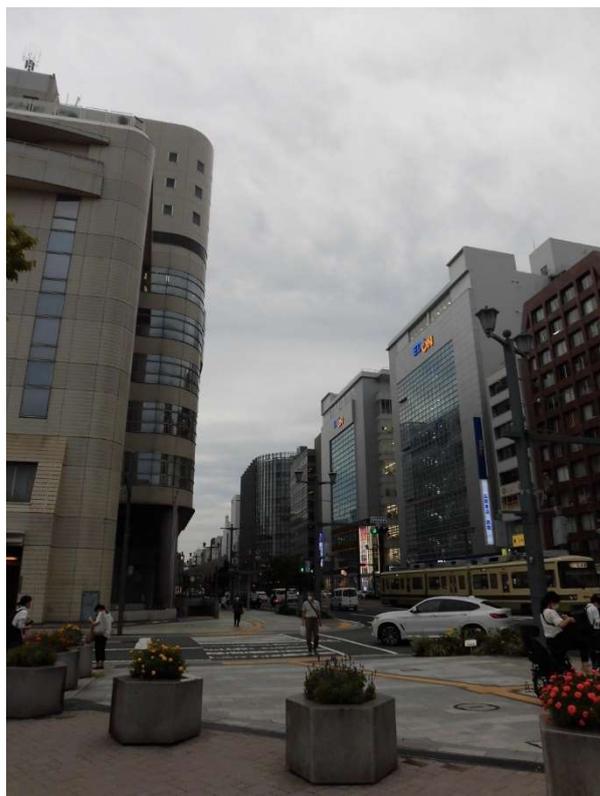
1957年に開場した広島市中区の広島市民球場は、長らく広島東洋カープの本拠地として利用されてきたが、2010年にその役目を終え、2012年に取り壊された。球場解体後、様々なイベント会場として利用されてきたが、今後の動向については注目が集まっていた。

球場跡地の周辺には、オフィス街や商業施設へと繋がる中心市街地の紙屋町～八丁堀エリアや原爆ドーム、新サッカースタジアム（現在建設中）のほか、広島城などがあり、いずれのエリアも球場跡地を經由して往来できる。公園事業が開業すれば、周辺エリアの動向などに大きな影響を与えることが予想される。

なお、球場跡地に隣接する広島商工会議所が老朽化のため移転する予定で（時期未定）、こちらの動向にも注目したい。



■ 広島を象徴する原爆ドーム。



■ 球場跡地至近の紙屋町。



■ 広島城（写真左奥）。

敷地内には初詣で知られる広島護国神社がある。



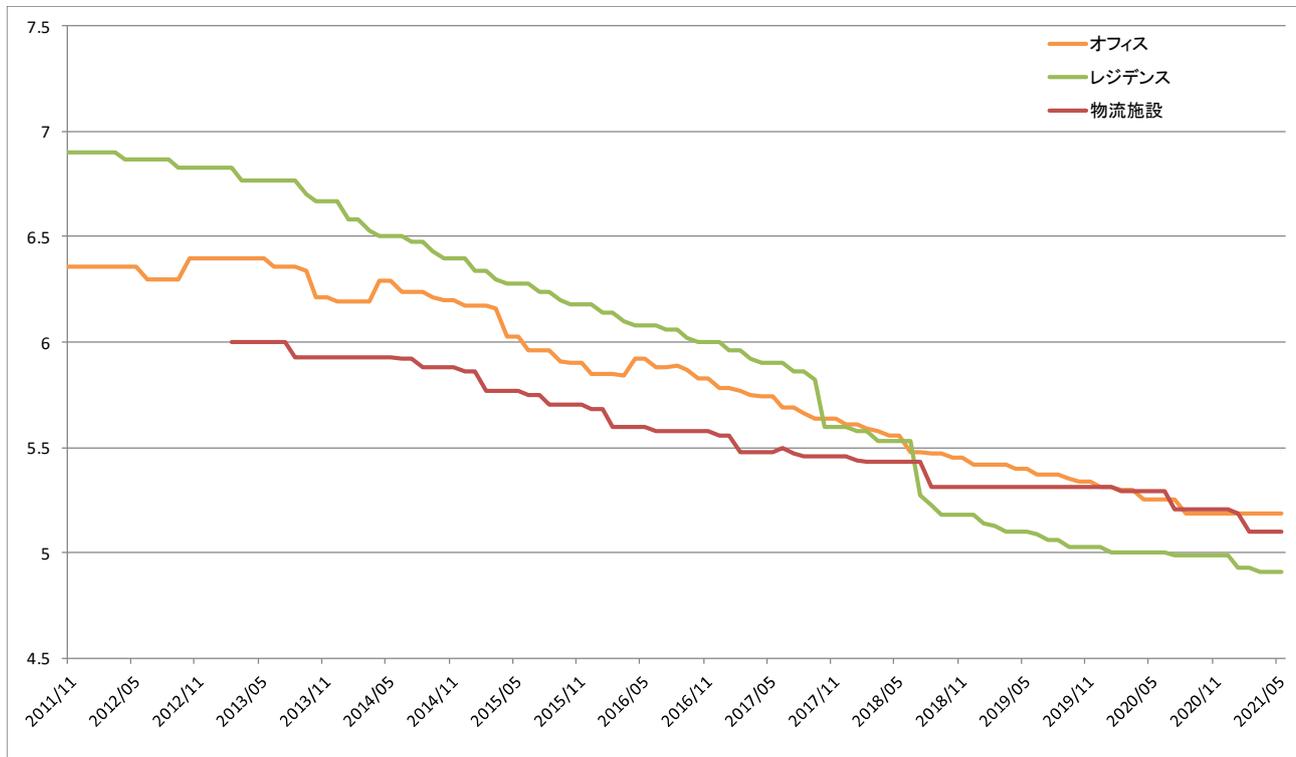
■ 建設が進む新サッカースタジアム（写真奥）。
手前はスタジアム隣接の「広場エリア」。

株式会社谷澤総合鑑定所
電話：082-241-6464

【トピックス③ 利回り動向】

依然として続くコロナ禍において、レジデンスや物流施設などのアセットタイプは在宅需要に比較的強く、安定的に推移している。懸念されていたホテルの利回りについては、徐々に安定基調に入ってきたとみられるが、今後の動向には引き続き注視を要する。

■ 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(2020年～2021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		
GRANODE広島 (準共有持分50%追加取得)	オフィス ホテル	広島市東区二葉の里3丁目5-7	2021.8	14,400,000,000円	4.4%		
				683,000,000円	4.7%		
フジグランナタリー	商業	廿日市市阿品3丁目1-1	2021.7	3,950,000,000円	5.1%		
				206,000,000円	5.2%		
界 長門	ホテル	山口県長門市深川湯元2229-1	2021.5	2,750,000,000円	5.4%		
				158,499,000円	5.8%		
DCMダイキ尾道店	底地	尾道市天満町17-21	2021.4	1,170,000,000円	5.3%		
				—	—		
マックスパリュ高取店	底地	広島市安佐南区高取北3丁目16-18	2021.3	950,000,000円	4.3%		
				43,000,000円	4.5%		
イオンスタイル尾道	底地	尾道市天満町17-50	2021.3	900,000,000円	4.7%		
				—	—		
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%		
ララチャンス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%		

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	大場 亮典
	鑑定スタッフ	松村 和樹
	鑑定スタッフ	川地 弘峰

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 眞里谷 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 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 85名(2021年9月1日現在)

グループ会社

株式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)
株式会社ティーマックス(デューデリジェンスを中心に業務展開しています)
株式会社日本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