

# Tanikan Report Chugoku

vol.9 2022年地価公示 発表

2022.4版



## ■ 住宅地 変動率【全国トップ10】

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	2021年	2022年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	北広島-1	北海道	北広島市共栄町1丁目10番3	36,500	46,000	26.0
2	北広島-4	北海道	北広島市美沢3丁目4番8	38,000	47,000	23.7
3	北広島-6	北海道	北広島市東共栄2丁目20番5	24,500	29,800	21.6
4	石狩-5	北海道	石狩市花畔3条1丁目86番	15,500	18,800	21.3
5	北広島-11	北海道	北広島市西の里東3丁目8番8	27,100	32,500	19.9
6	北広島-9	北海道	北広島市白樺町2丁目5番7	23,600	28,300	19.9
7	北広島-7	北海道	北広島市大曲南ヶ丘3丁目14番5	26,700	32,000	19.9
7	石狩-9	北海道	石狩市花川南8条4丁目255番	26,700	32,000	19.9
9	北広島-10	北海道	北広島市輪厚中央1丁目6番10	11,600	13,900	19.8
10	江別-12	北海道	江別市野幌町23番6	45,500	54,500	19.8

## ■ 住宅地 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	2021年	2022年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	広島中-1	広島市中区西白島町9番8 『西白島町9-16』	417,000	442,000	6.0
2	広島中-7	広島市中区広瀬町5番20 『広瀬町5-27』	308,000	326,000	5.8
3	広島中-2	広島市中区白島九軒町13番11 『白島九軒町13-16』	404,000	427,000	5.7
4	広島安佐南-24	広島市安佐南区上安1丁目1630番3 『上安1-12-26』	111,000	116,000	4.5
5	広島安佐北-28	広島市安佐北区亀山1丁目794番1外『亀山1-14-25』	73,300	76,500	4.4
6	広島安佐南-32	広島市安佐南区川内2丁目1520番2 『川内2-29-30』	140,000	146,000	4.3
7	広島安佐南-8	広島市安佐南区東原2丁目66番1 『東原2-13-14』	146,000	152,000	4.1
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』	221,000	230,000	4.1
9	広島安佐南-31	広島市安佐南区中筋1丁目830番5 『中筋1-18-22』	159,000	165,000	3.8
10	廿日市-19	廿日市市大野原2丁目5920番1 『大野原2-13-29』	57,000	59,000	3.5

## ■ 商業地 変動率【全国トップ10】

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	2021年	2022年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	北広島5-2	北海道	北広島市栄町1丁目1番3	56,000	67,000	19.6
2	北広島5-1	北海道	北広島市中央2丁目1番2	37,200	44,000	18.3
3	福岡博多5-21	福岡県	福岡市博多区祇園町355番1 『祇園町4-60』	1,780,000	2,100,000	18.0
4	恵庭5-4	北海道	恵庭市緑町2丁目77番 『緑町2-3-7』	34,000	39,500	16.2
5	福岡博多5-5	福岡県	福岡市博多区博多駅南3丁目133番 『博多駅南3-13-30』	489,000	568,000	16.2
6	福岡中央5-26	福岡県	福岡市中央区渡辺通2丁目3号54番 『渡辺通2-3-24』	900,000	1,040,000	15.6
7	福岡中央5-7	福岡県	福岡市中央区清川2丁目4号13番1 『清川2-4-19』	460,000	530,000	15.2
8	福岡中央5-20	福岡県	福岡市中央区天神4丁目38番 『天神4-2-34』	1,590,000	1,830,000	15.1
9	福岡東5-2	福岡県	福岡市東区名島3丁目2829番 『名島3-2-16』	235,000	270,000	14.9
10	福岡博多5-11	福岡県	福岡市博多区博多駅東3丁目31番 『博多駅東3-3-16』	1,010,000	1,160,000	14.9

## ■ 商業地 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	2021年	2022年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	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』	742,000	789,000	6.3
2	広島中5-29	広島市中区十日市町2丁目5番27 『十日市町2-5-26』	370,000	393,000	6.2
3	広島中5-15	広島市中区広瀬町6番4外 『広瀬町6-4』	575,000	610,000	6.1
4	広島中5-5	広島市中区鉄砲町6番5 『鉄砲町6-7』	687,000	725,000	5.5
5	広島西5-4	広島市西区横川町2丁目6番2 『横川町2-6-3』	544,000	570,000	4.8
6	広島西5-3	広島市西区己斐本町1丁目17番8外 『己斐本町1-17-14』	378,000	396,000	4.8
7	広島西5-8	広島市西区楠木町1丁目15番37 『楠木町1-15-2』	260,000	272,000	4.6
8	広島西5-7	広島市西区中広町3丁目3番10外 『中広町3-3-19』	309,000	323,000	4.5
9	広島安佐南5-1	広島市安佐南区西原5丁目384番5 外 『西原5-13-1』	225,000	235,000	4.4
10	広島中5-4	広島市中区東白島町19番35外 『東白島町19-82』	604,000	630,000	4.3

## ■工業地 変動率【全国トップ10】

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	2021年	2022年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	糸満9-1	沖縄県	糸満市西崎町5丁目8番7外	61,300	78,700	28.4
2	豊見城9-1	沖縄県	豊見城市宇豊崎3番62	102,000	129,000	26.5
3	市川9-1	千葉県	市川市塩浜3丁目17番12	175,000	210,000	20.0
4	市川9-4	千葉県	市川市二俣717番73	159,000	190,000	19.5
5	市川9-2	千葉県	市川市二俣新町17番9外	139,000	166,000	19.4
6	船橋9-2	千葉県	船橋市日の出2丁目11番 『日の出2-17-1』	88,000	105,000	19.3
7	福岡東9-1	福岡県	福岡市東区箱崎ふ頭5丁目2番5 『箱崎ふ頭5-2-13』	114,000	136,000	19.3
8	市川9-3	千葉県	市川市高浜町3番3	115,000	137,000	19.1
9	枚方9-1	大阪府	枚方市招提田近1丁目12番2	81,000	95,000	17.3
10	志免9-1	福岡県	糟屋郡志免町別府西1丁目984番6 『別府西1-2-17』	50,000	58,500	17.0

## ■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	2021年	2022年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	東広島9-3	東広島市志和流通1番20	33,800	35,200	4.1
2	広島南9-1	広島市南区出島2丁目18番3 『出島2-11-56』	126,000	131,000	4.0
3	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』	103,000	107,000	3.9
4	広島中9-2	広島市中区江波南2丁目1462番9外 『江波南2-10-37』	105,000	109,000	3.8
5	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』	25,000	25,900	3.6
6	広島安佐南9-3	広島市安佐南区伴南2丁目8005番19 『伴南2-5-34』	68,200	70,500	3.4
7	広島中9-1	広島市中区南吉島2丁目902番19外 『南吉島2-3-13』	132,000	136,000	3.0
8	廿日市9-2	廿日市市串戸1丁目4931番1外 『串戸1-10-14』	80,600	82,300	2.1
9	東広島9-1	東広島市西条町御園宇 字湯之元6400番3	34,500	35,200	2.0
10	福山9-5	福山市新涯町2丁目224番外 『新涯町2-19-15』	43,000	43,800	1.9

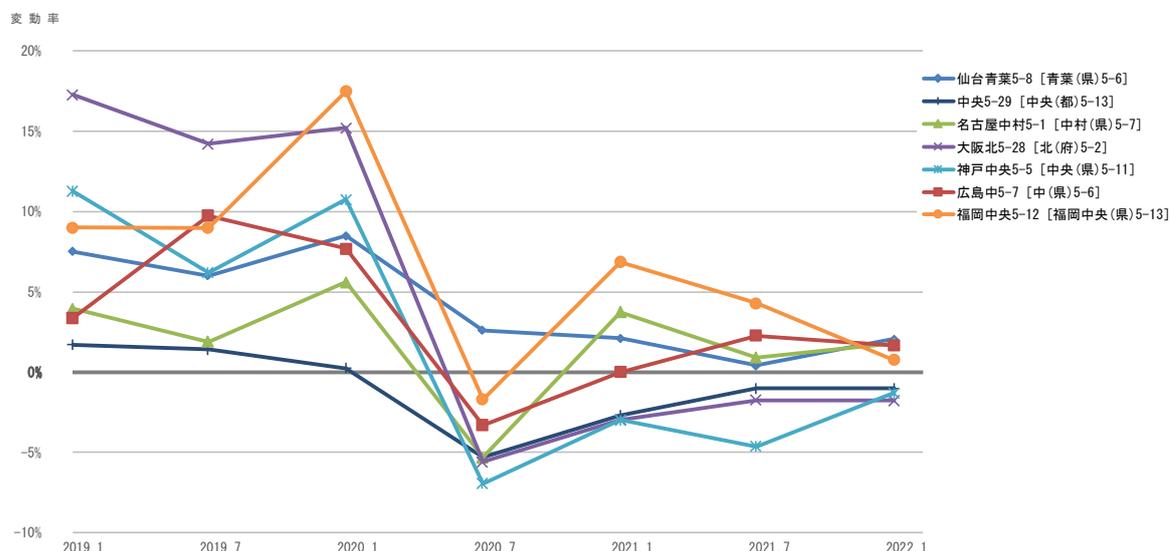
## 【トピックス① 新型コロナウイルスの地価への影響】

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	仙台青葉5-8[青葉(県)5-6]		中央5-29[中央(都)5-13]		名古屋中村5-1[中村(県)5-7]		大阪北5-28[北(府)5-2]		神戸中央5-5[中央(県)5-11]		広島中5-7[中(県)5-6]		福岡中央5-12[福岡中央(県)5-13]	
	価格(千円/m <sup>2</sup> )	変動率	価格(千円/m <sup>2</sup> )	変動率	価格(千円/m <sup>2</sup> )	変動率	価格(千円/m <sup>2</sup> )	変動率						
2019年1月	2,000		42,600		10,500		19,000		6,120		1,540		2,780	
2019年7月	2,120	+6.0%	43,200	+1.4%	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%	43,300	+0.2%	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%	41,000	△5.3%	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%	39,900	△2.7%	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%	39,500	△1.0%	11,200	+0.9%	22,500	△1.7%	6,200	△4.6%	1,800	+2.3%	3,900	+4.3%
2022年1月	2,470	+2.1%	39,100	△1.0%	11,400	+1.8%	22,100	△1.8%	6,120	△1.3%	1,830	+1.7%	3,930	+0.8%
1ヶ年変動率		+2.5%		△2.0%		+2.7%		△3.5%		△5.8%		+4.0%		+5.1%
1.5ヶ年変動率		+4.7%		△4.6%		+6.5%		△6.4%		△8.7%		+4.0%		+12.3%
2ヶ年変動率		+7.4%		△9.7%		+0.9%		△11.6%		△15.0%		+0.5%		+10.4%

	標準地番号	所在地	地域の概要等
仙台	仙台青葉5-8	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）
東京	中央5-29	中央区銀座2丁目2番19外 「銀座2-6-7」	内外ブランド店や老舗店舗等が建ち並ぶ日本有数の高度商業地域（銀座通り）
名古屋	名古屋中村5-1	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	大阪北5-28	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	神戸中央5-5	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	広島中5-7	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5-12	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、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、2020年7月以降より既に回復しているものと認められる（但し、都市により回復の程度には差が見られる）。一方で、物販店等を中心とする繁華街については、コロナ禍の影響も強く未だ下落圧力が強いものと認められる。

## 【トピックス② 広島市中心部の再開発事業 都市計画決定】



■再開発事業区域。相生通り沿いで現在コインパーキング等として利用されている敷地に「高層棟」が建設される。



■写真(上)は、現在の市営駐車場。建物解体後、敷地の一部に5階建ての「変電所棟(駐車場有)」を建設予定。

■写真(下)は、現在の建物。建物解体後、5階建ての「市営駐輪場棟」を建設予定。

### にぎわいと魅力ある都市空間の形成へ

2022年3月3日、「基町相生通地区第一種市街地再開発事業」(広島市中区基町)が都市計画決定された。官民連携によるリーディングプロジェクトとして、紙屋町・八丁堀エリアの活性化に向けて賑わいのある都市空間の形成を目指す。

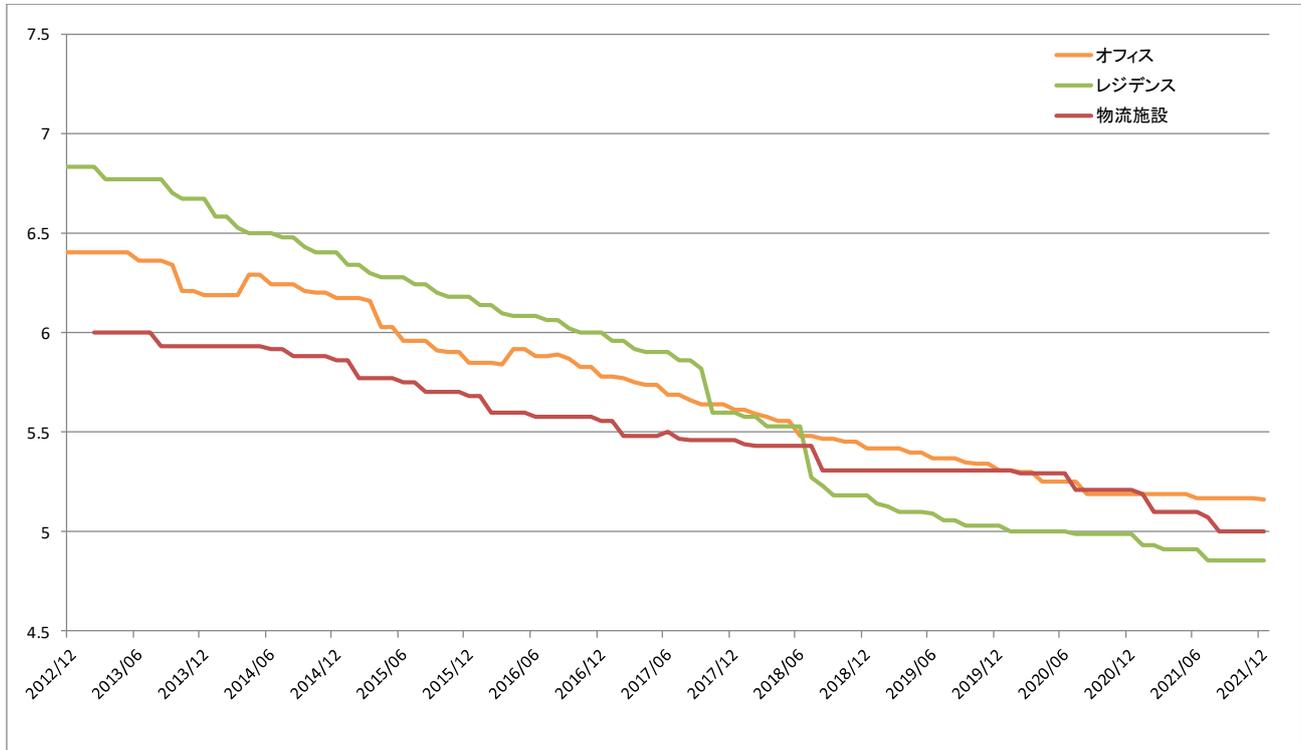
基町相生通地区は、中四国最大の業務・商業集積地である紙屋町・八丁堀エリアに位置する。当地区は、国から都市再生緊急整備地域「広島都心地域」及び特定都市再生緊急整備地域「紙屋町・八丁堀地区」に指定され、都市基盤の再整備・都市機能の集積が求められており、再開発事業の必要性が高い地区となっている。また、事業エリアは都市再生特別地区となり、容積率は900%に緩和される。

当再開発事業の区域面積は約1.0ha(敷地面積:約7,500㎡)で、「高層棟」「変電所棟」「市営駐輪場棟」の計3棟の建物の建築が計画されている。なかでも「高層棟」は、地上31階建て、高さ約160m(延床面積:約78,000㎡)の高層ビルで、低層部には広島商工会議所をはじめ、にぎわいを創出する「広場空間」や店舗等、中層部には事務所、高層部にはホテルが入る予定で、完成すれば広島の新都心の新たな「顔」となり、業務機能の高度化、宿泊機能等の充実・強化が見込まれる。なお、2022~2023年度に着工予定、「高層棟」及び「変電所棟」の完成予定は2027年度となっている(「市営駐輪場棟」は2029年度の完成予定)。

## 【トピックス③ 利回り動向】

依然として緩和的な金融環境が続き、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、広島県や山陽エリアを中心として引き合いが観測されている。長期化す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の利回りは安定的な推移を継続している。一方で、ホテルの利回りは僅かだが上下に変動しており、引き続き今後の動向には注視を要する。

### ■近時の利回り推移（中国・四国圏／鑑定CR）



### ■J-REITによる取引物件(2021年～2022年3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	
NBF広島立町ビル	事務所	広島市中区立町2-27	2022.1	3,520,000,000円		4.9%
				128,795,000円		3.7%
アルティザ倉敷	共同住宅	倉敷市稲荷町5-13	2022.1	590,000,000円		4.9%
				30,317,000円		5.1%
愛媛ビル・広島	事務所	広島市中区三川町2-10	2021.12	2,780,000,000円		4.5%
				137,000,000円		4.9%
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%
マックスバリュ高取店	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%
				—		—
IIF広島マニュファクチャリングセンター	底地	尾道市天満町17-50	2021.3	1,910,000,000円		—
				—		—

# 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
	鑑定スタッフ	川地 弘峰

Mail: [chugoku@tanikan.co.jp](mailto: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(2022年3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