Tanikan Report Chugoku

vol.10 2022年地価調査 発表

2022.9版





■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	2021年	2022年	変動率
				円/m ^d	円/m ^d	%
1	北広島 – 2	北海道	北広島市共栄町4丁目8番23	29,800	38,500	29.2
2	北広島 – 3	北海道	北広島市稲穂町東6丁目1番14	36,800	47,500	29.1
3	北広島 – 4	北海道	北広島市若葉町3丁目3番4	26,500	34,200	29.1
4	江別-10	北海道	江別市野幌東町43番16	44,300	55,500	25.3
5	恵庭 – 5	北海道	恵庭市島松東町2丁目197番 『島松東町2-7-17』	20,800	26,000	25.0
6	江別 – 8	北海道	江別市野幌町7番21外	46,700	58,300	24.8
7	石狩 – 4	北海道	石狩市花川南1条2丁目187番	24,600	30,700	24.8
8	江別 – 4	北海道	江別市元江別820番22	21,800	27,200	24.8
9	恵庭 – 4	北海道	恵庭市柏木町3丁目549番147 『柏木町3-10-18』	20,200	25,200	24.8
10	恵庭-3	北海道	恵庭市黄金北4丁目12番2	29,500	36,800	24.7

■住宅地 変動率【広島県内トップ10】

	+ ####	サンゲルトゥラブナルト	2021年	2022年	変動率
順位	基準地番号	基準地の所在地	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』	68,200	73,000	7.0
2	中-4	広島市中区白島中町8番3外 『白島中町8-8』	419,000	445,000	6.2
3	西-8	広島市西区古江西町786番8 『古江西町10-34』	150,000	157,000	4.7
4	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』	70,800	73,800	4.2
5	西-5	広島市西区東観音町25番4 『東観音町25-9』	230,000	239,000	3.9
6	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』	129,000	134,000	3.9
7	西-7	広島市西区草津東2丁目12番14 『草津東2-9-13』	185,000	192,000	3.8
8	安芸府中-4	安芸郡府中町浜田2丁目6130番2 『浜田2-13-4』	161,000	167,000	3.7
9	海田-1	安芸郡海田町三迫1丁目1084番17 『三迫1-15-16』	94,000	97,500	3.7
10	中-1	広島市中区舟入幸町13番26 『舟入幸町13-28』	258,000	267,000	3.5

■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	2021年 円/㎡	2022年 円/㎡	変動率%
1	北広島 5 – 4	北海道	北広島市美沢1丁目1番3外	44,000	55,000	25.0
2	北広島 5 – 3	北海道	北広島市中央6丁目8番10	46,000	57,000	23.9
3	恵庭5-1	北海道	恵庭市漁町159番	30,000	36,800	22.7
4	江別5-5	北海道	江別市野幌住吉町18番1外	33,200	40,500	22.0
5	千歳 5 – 4	北海道	千歳市花園7丁目78番外 『花園7-13-13』	41,000	50,000	22.0
6	木更津5-5	千葉県	木更津市金田東6丁目27番6	58,000	69,500	19.8
7	千歳 5 – 1	北海道	千歳市東雲町1丁目6番4	51,500	61,700	19.8
8	千歳 5 – 2	北海道	千歳市末広2丁目122番2外内 『末広2-6-3』	61,000	73,000	19.7
9	江別5-3	北海道	江別市元町32番5	28,100	33,600	19.6
10	石狩5 – 2	北海道	石狩市花川南4条2丁目271番8外	29,300	34,800	18.8

■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	2021年	2022年	変動率
川山山	举 华地留与	基华地O//1111地	円/㎡	円/㎡	%
1	南5-6	広島市南区京橋町1番2 『京橋町1-3』	1,260,000	1,360,000	7.9
2	中5-1	広島市中区幟町14番8外 『幟町14-8』	2,020,000	2,180,000	7.9
3	中5-6	広島市中区三川町2番3外 『三川町2-3』	1,800,000	1,940,000	7.8
4	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』	261,000	281,000	7.7
5	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』	288,000	308,000	6.9
6	中5-2	広島市中区白島九軒町3番15 『白島九軒町3-17』	434,000	461,000	6.2
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』	231,000	245,000	6.1
8	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』	230,000	243,000	5.7
9	南5-1	広島市南区西荒神町163番 『西荒神町1-45』	650,000	685,000	5.4
10	西5-5	広島市西区横川町2丁目5番9 『横川町2-5-6』	374,000	394,000	5.3

■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	2021年	2022年	変動率
川只江	坐 年地田 7	即但仍未	坐:年26○万州江26	円/㎡	円/㎡	%
1	菊陽 9 - 1	熊本県	菊池郡菊陽町大字原水字南下原 1333番1	34,200	45,000	31.6
2	豊見城9-1	沖縄県	豊見城市字豊崎3番62	107,000	133,000	24.3
3	菊池9-1	熊本県	菊池市旭志川辺字四東沖1126番7	9,700	12,000	23.7
4	大津9-1	熊本県	菊池郡大津町大字室字狐平1576番1	15,300	18,300	19.6
5	船橋9-1	千葉県	船橋市西浦2丁目6番2外 『西浦2-14-1』	139,000	166,000	19.4
6	市川9-1	千葉県	市川市高谷新町9番5外	140,000	167,000	19.3
7	北広島 9 – 1	北海道	北広島市大曲工業団地3丁目5番1	21,000	25,000	19.0
8	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』	101,000	119,000	17.8
9	広川9-1	福岡県	八女郡広川町大字日吉523番3外	19,700	23,000	16.8
10	福岡東9-2	福岡県	福岡市東区多の津2丁目7番22 『多の津2-6-2』	80,000	92,000	15.0

■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	2021年	2022年	変動率
川只江	至华地田与	奉华地 ♥/////////	円/㎡	円/㎡	%
1	廿日市9-1	廿日市市木材港北1069番14 『木材港北6-56』	78,500	82,200	4.7
2	海田 9 - 1	安芸郡海田町畝2丁目1312番1外『畝2-16-7』	95,500	99,800	4.5
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』	31,200	32,500	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』	29,900	31,000	3.7
5	坂9-1	安芸郡坂町平成ヶ浜4丁目13062番 『平成ヶ浜4-2-20』	81,500	84,000	3.1
6	福山 9 - 1	福山市箕沖町127番5	21,800	22,200	1.8
7	福山 9 - 3	福山市曙町4丁目59番2 『曙町4-8-2』	53,000	53,600	1.1
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	62,100	1.0
9	福山 9 - 4	福山市大門町4丁目146番外 『大門町4-19-34』	31,400	31,600	0.6
10	三次9-1	三次市東酒屋町306番25	13,300	13,300	0.0

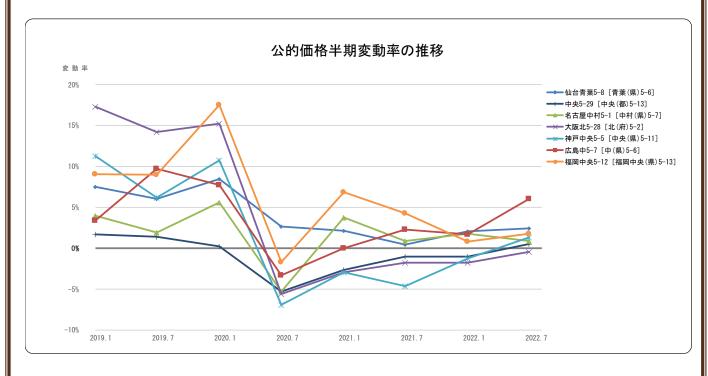
【トピックス① 新型コロナウイルスの地価への影響】

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。

この半期の変動率は大阪市(うめきたエリア)を除きいずれも上昇となり、経済活動の正常化が進む中、コロナ禍で弱含みを見せていた店舗・オフィス等の需要は回復傾向にあるものと認められる。

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]		
+7	価格(千円/m ⁱ)	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	価格(千円/㎡)	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%
2022年7月	2,530	+2.4%	39,300	+0.5%	11,500	+0.9%	22,000	△0.5%	6,200	+1.3%	1,940	+6.0%	4,000	+1.8%
1ヶ年変動率		+4.5%		△0.5%		+2.7%		△2.2%		±0.0%		+7.8%		+2.6%
1.5ヶ年変動率		+5.0%		△1.5%		+3.6%		△3.9%		△4.6%		+10.2%		+7.0%
2ヶ年変動率		+7.2%		△4.1%		+7.5%		△6.8%		△7.5%		+10.2%		+14.3%
2.5ヶ年変動率		+10.0%		△9.2%		+1.8%		△12.0%		△13.9%		+6.6%		+12.4%

	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)
東京	中央(都)5-13	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	中村(県)5-7	中村区名駅4丁目601番1外 「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)



【トピックス② 広島駅南口エリア 広島JPビルディング竣工】



■広島駅南口隣接の好立地に、19階建の店舗・オフィスビル「広島JPビルディング」が竣工(事業者は日本郵便株式会社、施工は鹿島建設株式会社中国支店)。



■店舗エントランス。オフィスエントランスは2階。



■当ビル2階とJR広島駅の新駅ビルとのデッキ接続予定場所(2025年春頃)。

広島駅周辺地区に新たなランドマークの誕生

2022年8月31日、広島東郵便局跡地に「広島JPビルディング(広島市南区松原町)」が竣工した。 全国有数のターミナル駅であり、近年開発計画や整備などが進む広島駅に隣接する。

広島駅前の新たなランドマークとなる当ビルは、広島駅南口広場に面して立体的な公開空地を整備し、歩行者空間や滞在空間を確保することで新たな憩いやにぎわいを創出する。

当ビルは、地上19階建,延床面積約44,200㎡,高さ約88m、主要用途のオフィス部分は基準階貸室面積約450坪と広島最大級であり、低層階には商業店舗が入る。今後は、JR広島駅の新駅ビル完成時に、当ビル2階部分とペデストリアンデッキで接続され駅直結となる。

フロア構成は、1階に郵便局・店舗,2階に店舗・オフィスエントランス,3階〜5階に自走式駐車場200台,6階にテナント専用食堂・カフェテリア・オフィス,7階〜19階にオフィスが入居予定である。なお、1階「広島JPビル郵便局」は2022年9月26日に開業した。

周辺の開発状況等については、広島市・西日本旅客鉄道株式会社・広島電鉄株式会社が連携し、JR広島駅の駅ビル建替え(2025年春開業予定)、路面電車の高架化による新駅ビル2階への乗り入れ、バス乗降場広場の再整備があるほか、広島駅南口に隣接する旧フタバ図書の土地・建物をホテルチェーンのアパグループが取得し、同グループは2026年12月に30階建ホテルの開業を目指している。

【トピックス③ 世界遺産厳島神社の玄関口・広電宮島口駅の新駅舎供用開始】



2020年10月より一帯の交通渋滞の緩和を目的として駅舎の移設工事が進められていたが、2022年7月2日、新たに広島電鉄宮島線の広電宮島口駅(広島県廿日市市)が供用開始した。

新駅舎は、2019年に閉店した飲食・物産店跡地にあり、2020年に開業したフェリーターミナルや商業施設「е t t o 」に近接することから、世界遺産厳島神社の玄関口としての利便性が向上した。

新型コロナウイルス感染拡大の影響により、2021年の宮島来島者数は統計を取り始めた1964年以降で過去最少となったが、2022年には3年ぶりにゴールデンウィーク・お盆休みの移動制限が緩和されたこと等から観光需要回復の兆しが窺える。

【トピックス④ コンベンションルームを備える「ヒルトン広島」がオープン】

世界的なホテルチェーンヒルトンが中国・四国地方に初進出し、2022年9月1日に「ヒルトン広島(広島市中区富士見町)」がソフトオープンした。

広島市のメインストリートの一つである平和大通りにほど近い立地であり、 地上22階建,客室数は420室。

当ホテルの特徴としては、約1,000 人が収容可能で大規模国際会議にも適 した19の宴会場・会議室を備え、コ ンベンションルームとしては中国・四 国地方最大級であるほか、レストラン やスパ・プール、チャペルを完備して いる。

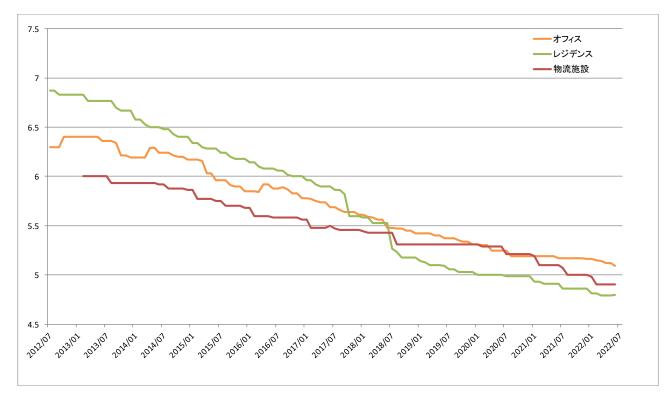
2022年10月22日グランドオープン 予定。



【トピックス⑤ 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みられる。依然として続くコロナ禍において、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ほか、オフィスもやや回復傾向にある。一方で、近時における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9月現在/抜粋)

【中国圏】

【中国图】					
名称	主用途	所在	契約締結日	取得価格	鑑定CR
-11		··· =	201311111	NCF(あるいはNOI)	
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%
	712171	从岛山中区立M2 27	2022.1	128,795,000円	3.7%
고고··································	共同住宅	会数主预先职员 10	0000.1	590,000,000円	4.9%
アルティザ倉敷	共同性七	倉敷市稲荷町5−13	2022.1	30,317,000円	5.1%
愛媛ビル・広島	事務所	内自主中区二川町0 10	2021.12	2,780,000,000円	4.5%
変媛にル・仏島	争物所	広島市中区三川町2-10	2021.12	137,000,000円	4.9%
GRANODE広島(準共有持分50%追加取得)	オフィス	広島市東区二葉の里3丁目5-7	2021.8	14,400,000,000円	4.4%
GRANODE広島(华共有特力50%追加取特)	ホテル	仏島川泉区一条の至3 日5-7	2021.0	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%
799 727 39-		口口川川崎田2 1日1-1	2021.7	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%
乔 长门	ハソル	山口乐茂门门床川杨儿2225-1	2021.3	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%
DOMタイイル担心	压地	尾垣Ⅱ入棡町I/-ZI	2021.4	_	_
マックス・ジリー 京阪庁	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%
マックスバリュ高取店	压地	広島巾女佐曽区高取北3 1日10-18	2021.3	43,000,000円	4.5%
ノナンフカノル 尽道	底地	尾道市天満町17-50	2021.3	900,000,000円	4.7%
イオンスタイル尾道	広地		2021.3	_	_
IIF広島マニュファクチュアリングセンター	底地	尼诺士工港町17-50	2021.2	1,910,000,000円	_
川に広島マーエンドンデエドリングセンダー	広地	尾道市天満町17-50	2021.3	-	_

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すし、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 不動産鑑定士 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 代表取締役社長 川藤 等

登録 不動産鑑定業 国土交通大臣登録(16)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 79名(2022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

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

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

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

東北支社

仙台市青葉区本町3丁目4番18号 太陽生命仙台本町ビル

太陽王明旧日本町 ()

(宮城県庁すぐ)

TEL:022-722-2933 FAX:022-722-2934

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