

Tanikan Report Chugoku

vol.12 2023年地価調査 発表

2023.9版



建築工事が進む広島駅ビル（2025年春開業予定）

■ 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	2022年	2023年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	千歳-3	北海道	千歳市栄町5丁目3番外内	75,000	98,000	30.7
2	千歳-1	北海道	千歳市東雲町5丁目52番	59,000	77,000	30.5
3	千歳-10	北海道	千歳市みどり台北4丁目5番7 『みどり台北4-5-7』	31,000	40,000	29.0
4	恵庭-4	北海道	恵庭市柏木町3丁目549番147 『柏木町3-10-18』	25,200	32,500	29.0
5	恩納-1	沖縄県	国頭郡恩納村字真栄田真栄田原36番外	19,000	24,500	28.9
6	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』	26,000	33,500	28.8
7	北広島-2	北海道	北広島市共栄町4丁目8番23	38,500	49,500	28.6
8	千歳-2	北海道	千歳市青葉3丁目9番13 『青葉3-5-3』	40,600	52,000	28.1
9	宮古島-16	沖縄県	宮古島市伊良部字国仲屋敷90番	12,500	16,000	28.0
10	千歳-9	北海道	千歳市大和1丁目8番46 『大和1-8-20』	38,000	48,000	26.3
10	北広島-3	北海道	北広島市稲穂町東6丁目1番14	47,500	60,000	26.3

■ 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	2022年	2023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』	445,000	472,000	6.1
2	西-8	広島市西区古江西町786番8 『古江西町10-34』	157,000	166,000	5.7
3	佐伯-6	広島市佐伯区五日市町大字美鈴園 22番12	106,000	112,000	5.7
4	佐伯-7	広島市佐伯区千同1丁目1056番4 『千同1-19-20』	109,000	115,000	5.5
5	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』	73,000	76,700	5.1
6	南-4	広島市南区宇品西4丁目1322番6 『宇品西4-1-11』	237,000	248,000	4.6
7	中-1	広島市中区舟入幸町13番26 『舟入幸町13-28』	267,000	279,000	4.5
8	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』	134,000	140,000	4.5
9	西-9	広島市西区大芝3丁目44番2 『大芝3-8-6』	198,000	206,000	4.0
10	安芸府中-1	安芸郡府中町鶴江2丁目618番4 『鶴江2-9-8』	178,000	185,000	3.9

■ 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	2022年	2023年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	大津5-1	熊本県	菊池郡大津町大字室字門出176番4	68,000	90,000	32.4
2	千歳5-3	北海道	千歳市北栄2丁目1345番27 『北栄2-3-9』	78,000	102,000	30.8
3	千歳5-1	北海道	千歳市東雲町1丁目6番4	61,700	80,500	30.5
4	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』	73,000	95,000	30.1
5	北広島5-1	北海道	北広島市共栄町4丁目18番2	44,500	57,000	28.1
6	大津5-2	熊本県	菊池郡大津町大字引水字三吉原 750番2外	43,000	55,000	27.9
7	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	31,500	40,100	27.3
8	北広島5-4	北海道	北広島市美沢1丁目1番3外	55,000	70,000	27.3
9	北広島5-3	北海道	北広島市中央6丁目8番10	57,000	72,000	26.3
10	菊陽5-2	熊本県	菊池郡菊陽町大字津久礼字平ノ上 11番8	105,000	132,000	25.7

■ 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	2022年	2023年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	南5-6	広島市南区京橋町1番2 『京橋町1-3』	1,360,000	1,480,000	8.8
2	中5-6	広島市中区三川町2番3外 『三川町2-3』	1,940,000	2,090,000	7.7
3	中5-1	広島市中区幟町14番8外 『幟町14-8』	2,180,000	2,340,000	7.3
4	西5-7	広島市西区庚午中3丁目10番2外 『庚午中3-8-2』	251,000	268,000	6.8
5	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』	281,000	300,000	6.8
6	安佐南5-1	広島市安佐南区高取北1丁目1番7 『高取北1-1-12』	121,000	129,000	6.6
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』	245,000	261,000	6.5
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』	243,000	258,000	6.2
9	中5-2	広島市中区白島九軒町3番15 『白島九軒町3-17』	461,000	489,000	6.1
10	安佐南5-4	広島市安佐南区古市2丁目1455番8 『古市2-16-1』	168,000	178,000	6.0

■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	2022年	2023年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	大津9-1	熊本県	菊池郡大津町大字室字狐平1576番1	18,300	24,000	31.1
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』	119,000	155,000	30.3
3	千歳9-1	北海道	千歳市泉沢1007番39外	6,800	8,800	29.4
4	菊池9-1	熊本県	菊池市旭志川辺字四東沖1126番7	12,000	15,500	29.2
5	須恵9-2	福岡県	糟屋郡須恵町大字植木字尾黒 181番14外	59,000	74,000	25.4
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	41,500	52,000	25.3
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	34,700	43,000	23.9
8	粕屋9-1	福岡県	糟屋郡粕屋町大字仲原字釜屋 2729番4	91,800	112,000	22.0
9	古賀9-1	福岡県	古賀市青柳字井ノ浦3526番3外	38,800	47,000	21.1
10	新宮9-1	福岡県	糟屋郡新宮町上府北4丁目1561番16外 『上府北4-1-30』	42,200	51,000	20.9

■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	2022年	2023年	変動率
			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』	82,200	86,500	5.2
2	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』	31,000	32,000	3.2
3	海田9-1	安芸郡海田町畝2丁目1312番1外 『畝2-16-7』	99,800	103,000	3.2
4	坂9-1	安芸郡坂町平成ヶ浜4丁目13062番 『平成ヶ浜4-2-20』	84,000	86,500	3.0
5	福山9-2	福山市明神町2丁目48番1外 『明神町2-3-26』	62,100	63,300	1.9
6	福山9-3	福山市曙町4丁目59番2 『曙町4-8-2』	53,600	54,600	1.9
7	福山9-1	福山市箕沖町127番5	22,200	22,600	1.8
8	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』	32,500	33,000	1.5
9	福山9-4	福山市大門町4丁目146番外 『大門町4-19-34』	31,600	32,000	1.3
10	呉9-1	呉市昭和町9番1 『昭和町9-1』	28,500	28,500	0.0
10	三次9-1	三次市東酒屋町306番25	13,300	13,300	0.0
10	安芸高田9-1	安芸高田市吉田町西浦字日南山 10835番18外	5,800	5,800	0.0

【トピックス① 広島県 住宅地の地価動向】

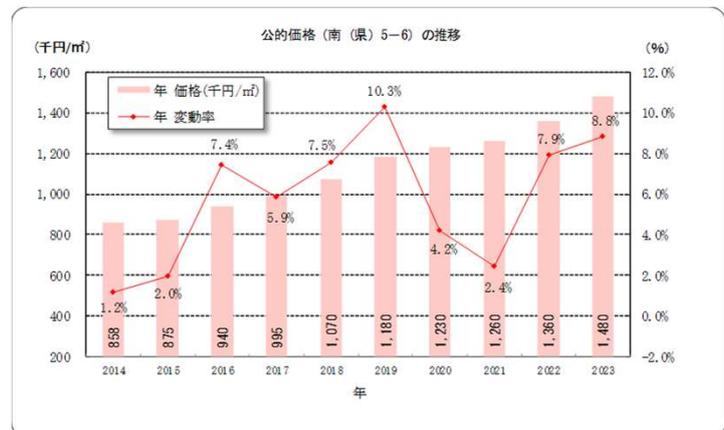
- 県全体の対前年平均変動率は±0.0%（前年△0.3%）と下落から横ばいとなった。
広島市（8区）や福山市，廿日市市などの13市区町で上昇となったが、東広島市や呉市，尾道市など17市町は下落となった。
- 広島市の対前年平均変動率は+1.4%（前年+1.2%）と上昇幅が拡大した。
8区全てが上昇となり、市内中心部や生活利便性の高い郊外エリアの需要は堅調である。



- 住宅地上昇率1位の【中（県）-4】。
中心部近郊に位置する。
地価は2013年以降上昇を継続しており、1㎡当たりの単価は16年連続で1位である。

【トピックス② 広島県 商業地の地価動向】

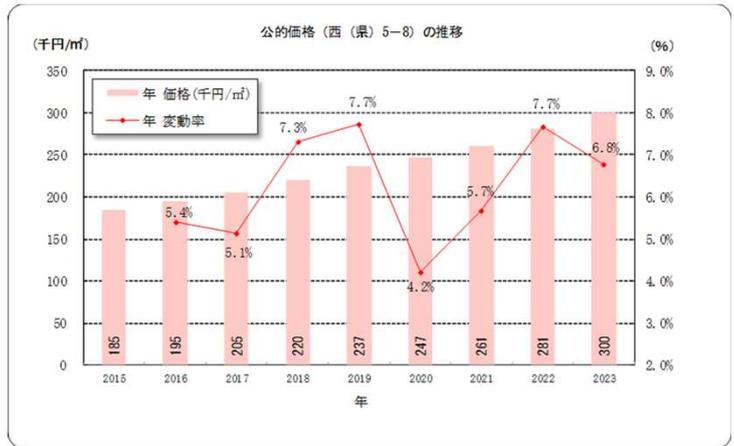
- 県全体の対前年平均変動率は+1.3%（前年+0.7%）と上昇幅が拡大した。
広島市（7区）や福山市，東広島市などの14市区町で上昇となり、大竹市は横ばい、他の15市区町は下落となった。
- 広島市の対前年平均変動率は+4.0%（前年+3.2%）と上昇幅が拡大した。
8区の内、安芸区は下落となったが、ほか7区は上昇となった。市内中心部では人通りが回復し、JR広島駅やJR西広島駅周辺は将来の発展期待などを要因に上昇率が拡大した。



- 商業地上昇率1位の【南（県）5-6】。
JR広島駅周辺の幹線道路沿いに位置する。
当エリアでは、広島電鉄「駅前大橋線」の整備が行われており、また、広島駅ビル建替え工事の開発期待等から土地需要は強まっている。

株式会社谷澤総合鑑定所
電話：082-241-6464

【トピックス③ JR西広島駅周辺の地価動向（広島市西区）】



＜参考＞JR西広島駅付近 地価公示標準地の地価動向

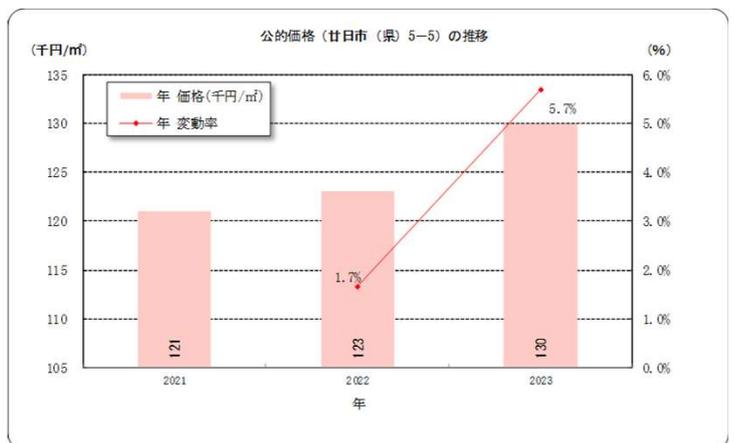
標準地番号	用途	2022年	2023年	変動率
		円/㎡	円/㎡	%
広島西5-3	商業地	396,000	423,000	6.8

■JR西広島駅付近に位置する【西（県）5-8】の地価推移。

近年の地価上昇率は顕著であり、県内の商業地上昇率ランキングは5位（前年4位）である。

周辺では、2022年にJR西広島駅の新駅舎が完成したほか、同駅へのアストラムラインの延伸が予定されていること、高層マンション・商業ビルを建設する再開発が計画されているなど、住宅地・商業地ともに需要が高まっている。

【トピックス④ 世界遺産・宮島エリアの地価動向】



■廿日市市宮島町の商業地【廿日市（県）5-5】。

厳島神社至近に位置する（左図、丸印）。

脱コロナや大鳥居の改修工事完了を背景として、観光客数は回復傾向にあり、今後の更なる回復への期待感から地価の上昇が継続している。

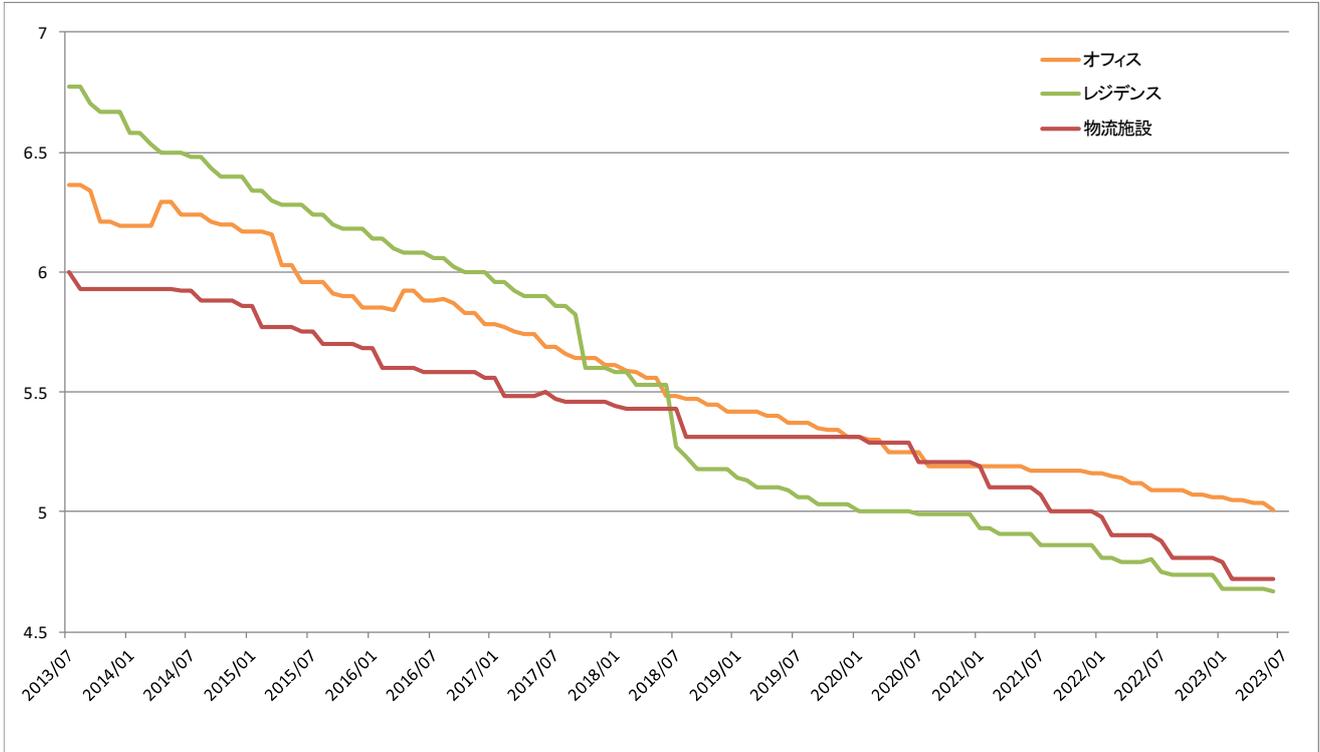
なお、県内の商業地上昇率ランキングは12位である。

【トピックス⑤ 利回り動向】

在宅需要に比較的強い物流施設やレジデンスに加え、オフィ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。

そのほか、ホテルの利回りは上下に変動しているが、中国・四国圏ではホテルの取引が活発に行われている（下表■ J-REITによる取引物件(2022年～2023年9月現在／抜粋) 参照）。

■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(2022年～2023年9月現在／抜粋)

【中国・四国圏】

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
アルファリビング岡山後楽園(譲渡)	ヘルスケア	岡山市中区浜1丁目11-4	2023.9	—	4.7%
				31,294,000円	—
スマイルホテル松山	ホテル	松山市勝山町1丁目18-1	2023.9	1,010,000,000円	5.0%
				52,757,000円	5.2%
KOKO HOTEL 広島駅前	ホテル	広島市南区京橋町10-3	2023.8	4,100,000,000円	4.5%
				195,686,000円	4.8%
ホテルマイステイズ岡山	ホテル	岡山市北区本町9-16	2023.7	2,613,000,000円	5.2%
				138,103,000円	5.3%
GLP 岡山総社Ⅲ	倉庫	総社市長良4-13	2023.5	6,980,000,000円	4.5%
				310,000,000円	4.4%
ホテルビスタ松山	ホテル	松山市一番町3丁目3-5	2023.5	1,904,000,000円	6.0%
				114,753,364円	6.0%
コンフォートホテル高松	ホテル	高松市中新町20-10	2022.11	2,050,000,000円	5.3%
				119,290,000円	5.8%
NBF広島立町ビル(譲渡)	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	倉敷市稻荷町5-13	2022.1	590,000,000円	4.9%
				30,317,000円	5.1%

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 松村 和樹
不動産鑑定士 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 東京都知事登録 第65706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(3)第8359号

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

所属鑑定士 81名(2023年9月20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