

Tanikan Report Chugoku

vol.13 2024年地価公示 発表

2024.4版



2024年2月に開業したサッカースタジアム「エディオンピースウイング広島」

■ 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	2023年	2024年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	富良野-201	北海道	富良野市北の峰町4777番33 『北の峰町25-11』	38,700	49,500	27.9
2	千歳-19	北海道	千歳市栄町2丁目25番20	62,000	76,500	23.4
3	宮古島-6	沖縄県	宮古島市上野字野原東方原1104番	8,910	10,800	21.2
4	千歳-10	北海道	千歳市柏陽2丁目3番11	17,000	20,500	20.6
5	帯広-8	北海道	帯広市大空町1丁目6番13	14,700	17,700	20.4
6	千歳-1	北海道	千歳市緑町3丁目13番 『緑町3-2-5』	50,000	60,100	20.2
7	福岡博多-7	福岡県	福岡市博多区麦野3丁目5番3 『麦野3-17-24』	163,000	195,000	19.6
8	白馬-1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字堰別レ 827番36	13,300	15,900	19.5
9	千歳-5	北海道	千歳市花園5丁目33番 『花園5-2-14』	61,500	73,500	19.5
10	幕別-5	北海道	中川郡幕別町札内あかしや町47番23	22,600	27,000	19.5

■ 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	2023年	2024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』	469,000	500,000	6.6
2	広島中-2	広島市中区白島九軒町13番11 『白島九軒町13-16』	451,000	479,000	6.2
3	福山-14	福山市西町3丁目39番 『西町3-10-30』	120,000	127,000	5.8
3	福山-22	福山市光南町2丁目36番1 『光南町2-3-23』	120,000	127,000	5.8
5	広島府中-1	安芸郡府中町鹿籠1丁目5430番5 『鹿籠1-21-17』	200,000	210,000	5.0
6	広島中-6	広島市中区舟入南2丁目67番1 『舟入南2-12-5』	261,000	274,000	5.0
7	広島中-14	広島市中区舟入川口町2番15 『舟入川口町2-35』	263,000	276,000	4.9
8	福山-52	福山市沖野上町5丁目655番6 『沖野上町5-25-23』	81,000	85,000	4.9
9	広島中-10	広島市中区上幟町7番8 『上幟町7-12』	938,000	984,000	4.9
10	広島府中-3	安芸郡府中町浜田2丁目6130番2 『浜田2-13-4』	170,000	178,000	4.7

■ 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	2023年	2024年	変動率
				円/㎡	円/㎡	
1	熊本大津5-1	熊本県	菊池郡大津町大字大津字拾六番町屋敷 1096番2外	57,800	77,000	33.2
2	菊陽5-1	熊本県	菊池郡菊陽町大字津久礼字石坂 2343番2	73,000	95,500	30.8
3	千歳5-4	北海道	千歳市幸町3丁目19番2	66,000	86,000	30.3
4	白馬5-1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字山越 4093番2	17,200	22,400	30.2
5	千歳5-3	北海道	千歳市千代田町5丁目1番8	92,000	119,000	29.3
6	千歳5-2	北海道	千歳市錦町2丁目10番3	59,000	76,000	28.8
7	千歳美浜5-301	千葉県	千葉市美浜区豊砂1番4	280,000	356,000	27.1
8	大阪中央5-19	大阪府	大阪市中央区道頓堀1丁目37番外 『道頓堀1-6-10』	4,950,000	6,200,000	25.3
9	北広島5-2	北海道	北広島市栄町1丁目1番3	86,000	106,000	23.3
10	札幌東5-6	北海道	札幌市東区北8条東1丁目2番3外 『北8条東1-2-1』	496,000	610,000	23.0

■ 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	2023年	2024年	変動率
			円/㎡	円/㎡	
1	広島南5-9	広島市南区松原町9番14 『松原町9-1』	2,330,000	2,550,000	9.4
2	福山5-1	福山市伏見町99番 『伏見町4-38』	551,000	593,000	7.6
3	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』	423,000	455,000	7.6
4	広島南5-2	広島市南区稲荷町4番4外 『稲荷町4-5』	773,000	830,000	7.4
5	広島南5-1	広島市南区大須賀町138番3外 『大須賀町13-10』	918,000	985,000	7.3
6	広島中5-24	広島市中区弥生町3番1外 『弥生町3-2』	395,000	423,000	7.1
7	広島中5-7	広島市中区三川町2番3外 『三川町2-3』	2,010,000	2,150,000	7.0
8	広島中5-17	広島市中区八丁堀6番2外 『八丁堀6-3』	2,030,000	2,170,000	6.9
9	福山5-4	福山市笠岡町3番 『笠岡町1-3』	182,000	194,000	6.6
10	広島中5-11	広島市中区袋町6番27 『袋町6-19』	948,000	1,010,000	6.5

株式会社谷澤総合鑑定所
電話：082-241-6464

■工業地 変動率【全国トップ10】

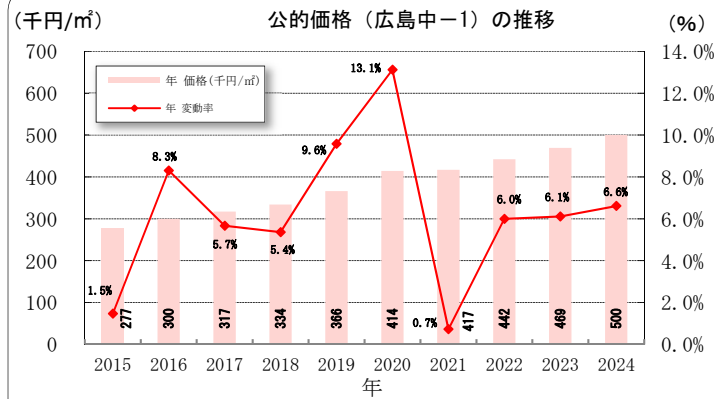
順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	2023年	2024年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	市川9-1	千葉県	市川市塩浜3丁目17番12	252,000	325,000	29.0
2	市川9-2	千葉県	市川市二俣新町17番9外	199,000	255,000	28.1
3	船橋9-2	千葉県	船橋市日の出2丁目11番 『日の出2-17-1』	126,000	160,000	27.0
4	柏9-1	千葉県	柏市新十余二2番1外	163,000	200,000	22.7
5	恵庭9-1	北海道	恵庭市戸磯612番	9,400	11,500	22.3
6	市川9-3	千葉県	市川市高浜町3番3	164,000	200,000	22.0
7	仙台泉9-1	宮城県	仙台市泉区明通3丁目9番	41,500	50,000	20.5
8	尼崎9-7	兵庫県	尼崎市東海岸町1番60	98,000	118,000	20.4
9	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』	68,200	82,000	20.2
10	大阪住之江9-2	大阪府	大阪市住之江区南港中1丁目7番 『南港中1-2-90』	121,000	145,000	19.8

■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	2023年	2024年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	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』	112,000	118,000	5.4
2	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』	114,000	119,000	4.4
3	東広島9-3	東広島市志和流通1番20	36,700	38,200	4.1
4	廿日市9-2	廿日市市串戸1丁目4931番1外 『串戸1-10-14』	85,200	88,500	3.9
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』	26,700	27,700	3.7
6	広島南9-1	広島市南区出島2丁目18番3 『出島2-11-56』	136,000	141,000	3.7
7	広島南9-2	広島市南区大州4丁目343番3 『大州4-8-4』	166,000	172,000	3.6
8	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』	73,000	75,600	3.6
9	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』	141,000	146,000	3.5
10	福山9-4	福山市駅家町大字法成寺1613番7	23,000	23,600	2.6

【トピックス① 広島県 住宅地の地価動向】

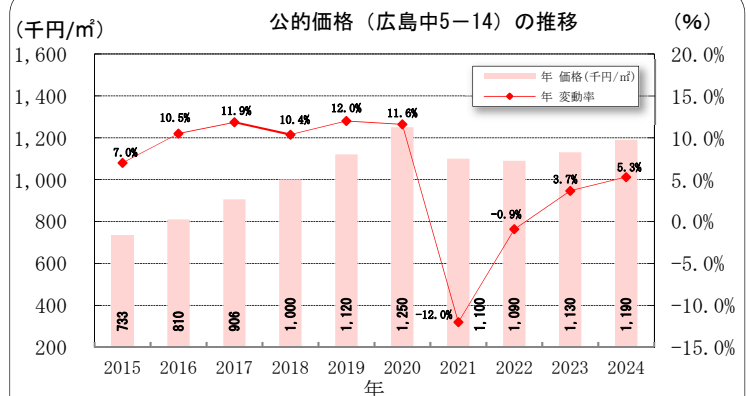
- 県全体の対前年平均変動率は+1.0%（前年+0.6%）と上昇率が拡大し、3年連続の上昇となった。
広島市（8区）や福山市，東広島市などの計14市区町で上昇、安芸高田市は横ばい、残る12市町は下落となった。
- 広島市の対前年平均変動率は+2.0%（前年+1.7%）と上昇率が拡大した。
8区全てで上昇・上昇率拡大となり、生活利便性の高い地点での上昇傾向が継続している。



- 広島市中心部近郊に位置する【広島中-1】。
住宅地上昇率は1位。地価は2014年以降上昇を継続しており、3年連続で上昇率が拡大した。

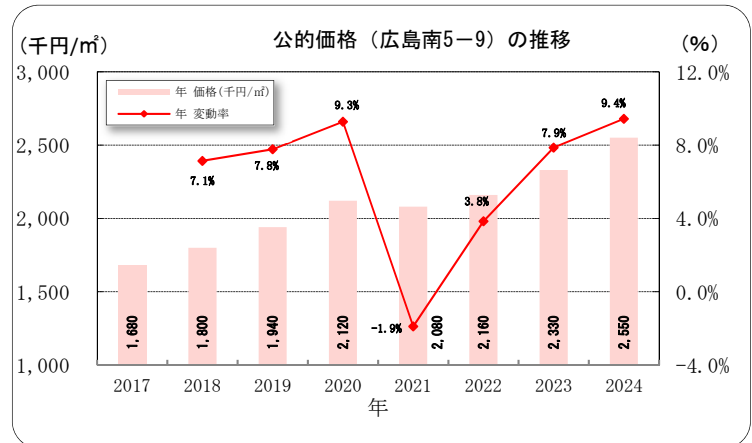
【トピックス② 広島県 商業地の地価動向】

- 県全体の対前年平均変動率は+2.4%（前年+1.7%）と上昇率が拡大し、3年連続の上昇となった。
広島市（8区）や福山市，東広島市などの計15市区町で上昇、山県郡北広島町は横ばい、残る10市町は下落となった。
- 広島市の対前年平均変動率は+4.2%（前年+3.7%）と上昇率が拡大した。
8区全てで上昇し、安芸区は上昇率縮小、佐伯区は上昇率横ばいとなったが、ほか6区は上昇率が拡大した。中心部や歓楽街では人流回復を受け、賑わいの更なる向上が見込まれることから地価の上昇が継続している。



- 広島市中心部の歓楽街に位置する【広島中5-14】。
コロナ禍において地価は大きく下落したが、2023年の地価公示（2022/1/1～2022/12/31の変動）では上昇に転じ、2024年は上昇率拡大となった。

【トピックス③ JR広島駅周辺の地価動向】



＜参考＞JR広島駅近郊（駅前大橋エリア）地価調査基準地の地価動向

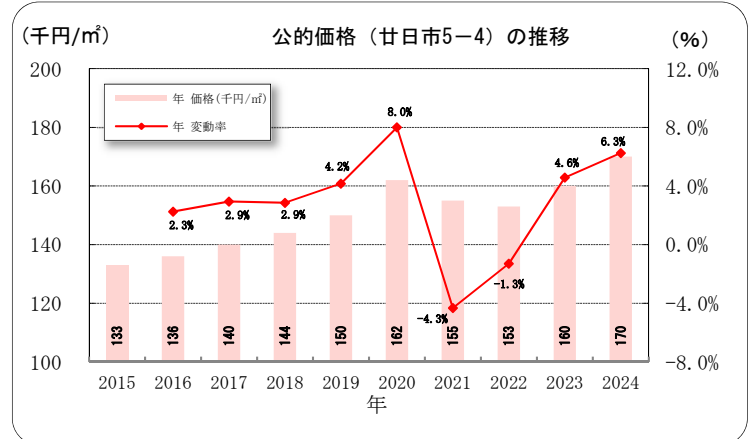
基準地番号	用途	2022年	2023年	変動率 %
		円/㎡	円/㎡	
南（県）5-6	商業地	1,360,000	1,480,000	8.8

■ JR広島駅付近の商業地【広島南5-9】（左上図、丸印）。

近年の地価上昇は顕著であり、商業地上昇率ランキングは1位（前年4位）である。

当地点はJR広島駅南口エリアに位置しており、広島駅前大橋ルートを含む広島駅南口広場再整備事業による利便性や賑わいの向上への期待感から、地価は強含みで推移している。

【トピックス④ 世界遺産・宮島エリアの地価動向】



■ 廿日市市宮島口の商業地【廿日市5-4】。

JR宮島フェリー乗り場付近に位置する。

2023年の観光客数は前年から+64%と、過去2番目の多さであった。

当地点では地価の上昇が継続しており、厳島神社のある宮島島内中心部の商業地【廿日市5-2】についても地価上昇となり、いずれの地点も上昇率拡大となった。

【トピックス⑤ 利回り動向】

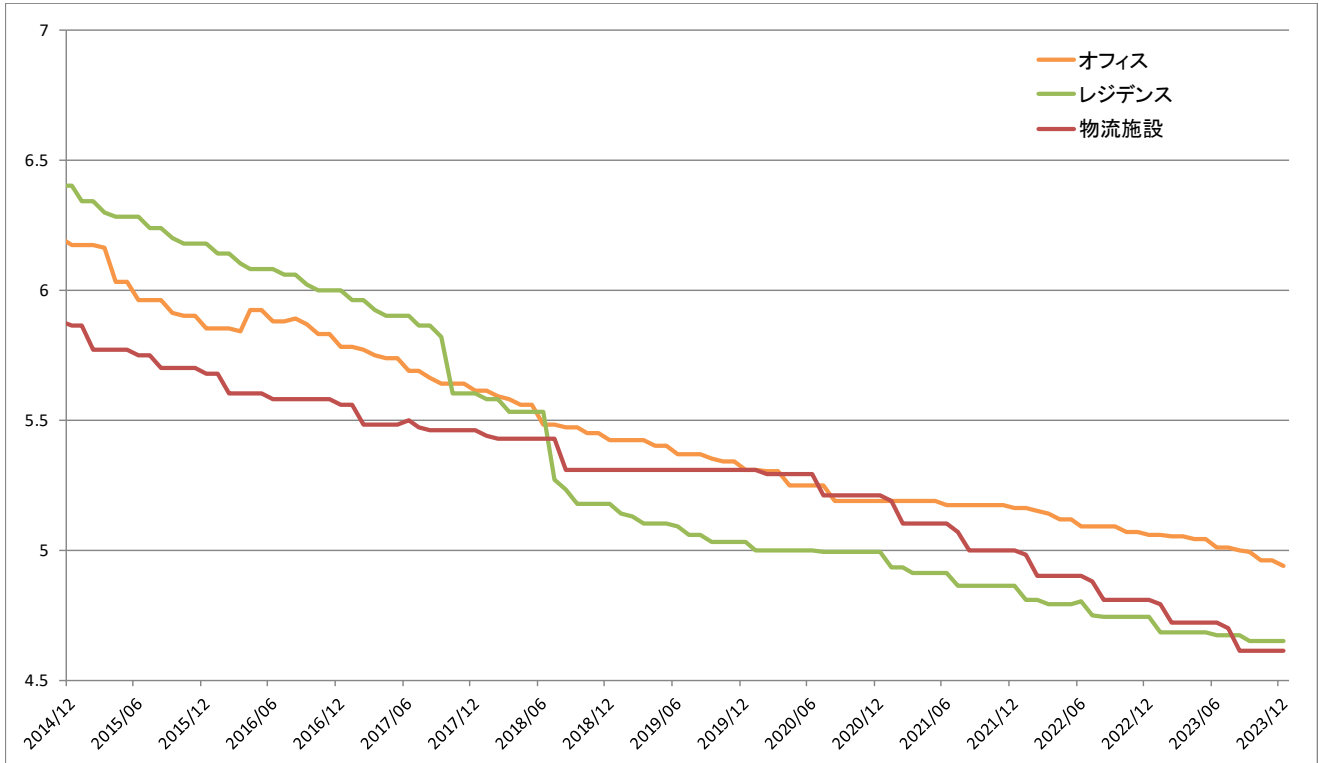
物流施設やレジデンス、オフィスなどのアセットタイプの利回りは、引き続き安定的な推移を示している。

そのほか、ホテルの利回りは、近時安定的に推移している。

なお、中国・四国圏ではホテルの取引を中心として、複数の用途での取引が行われている（下表

■ J-REITによる取引物件(2023年～2024年3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(2023年～2024年3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
KDX広島呉配送センター	倉庫・事務所	呉市光町6-32	2024.2	616,000,000円	4.8%
				30,773,313円	5.0%
ホテル呉竹荘広島大手町	ホテル	広島市中区大手町3丁目7-3	2023.11	2,540,000,000円	4.5%
				136,000,000円	5.4%
S-FORT高松中野町	共同住宅	高松市中野町1-7	2023.11	459,000,000円	5.0%
				23,759,000円	5.2%
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%

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
大阪府知事登録(イ)第26550号
補償コンサルタント 国土交通大臣登録 補06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(2024年4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