

Tanikan Report Chugoku

vol.14 2024年地価調査 発表

2024.9版



広島駅ビル（2025年春開業予定）



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	2023年	2024年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	恩納－1	沖縄県	国頭郡恩納村字真栄田真栄田原36番外	24,500	31,600	29.0
2	宮古島－15	沖縄県	宮古島市伊良部字池間添下桃山219番	11,500	14,500	26.1
3	千歳－3	北海道	千歳市栄町5丁目3番外内	98,000	121,000	23.5
4	宮古島－3	沖縄県	宮古島市平良字西里アラバ1537番3	17,500	21,600	23.4
5	千歳－1	北海道	千歳市東雲町5丁目52番	77,000	95,000	23.4
6	宮古島－13	沖縄県	宮古島市上野字上野ソバンメ394番15	9,980	12,000	20.2
7	宮古島－11	沖縄県	宮古島市下地字上地ツ－ガ家502番6	16,800	20,200	20.2
8	富良野－3	北海道	富良野市北の峰町1981番62 『北の峰町11－21』	33,800	40,600	20.1
9	宮古島－8	沖縄県	宮古島市城辺字保良村内507番	7,880	9,420	19.5
10	宮古島－7	沖縄県	宮古島市城辺字砂川島中原102番	8,800	10,500	19.3

■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	2023年	2024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』	472,000	505,000	7.0
2	安芸府中－1	安芸郡府中町鶴江2丁目618番4 『鶴江2－9－8』	185,000	195,000	5.4
3	佐伯－7	広島市佐伯区千同1丁目1056番4 『千同1－19－20』	115,000	121,000	5.2
4	安芸府中－4	安芸郡府中町浜田2丁目6130番2 『浜田2－13－4』	173,000	182,000	5.2
5	安佐南－8	広島市安佐南区伴南1丁目8001番59 『伴南1－9－20』	99,000	104,000	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』	248,000	260,000	4.8
7	西－5	広島市西区東観音町25番4 『東観音町25－9』	248,000	259,000	4.4
8	南－5	広島市南区日宇那町707番6 『日宇那町11－9』	114,000	119,000	4.4
9	福山－20	福山市多治米町4丁目732番11 『多治米町4－30－8』	87,000	90,800	4.4
10	東－8	広島市東区曙4丁目45番16 『曙4－4－22』	208,000	217,000	4.3

■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	2023年	2024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	90,000	120,000	33.3
1	大津5-301	熊本県	菊池郡大津町大字大津字拾六番町屋敷1096番2外	66,000	88,000	33.3
3	菊陽5-301	熊本県	菊池郡菊陽町大字津久礼字石坂2343番2	83,000	110,000	32.5
4	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	40,100	52,200	30.2
5	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	55,000	70,400	28.0
6	高山5-4	岐阜県	高山市上三之町51番	303,000	385,000	27.1
7	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	132,000	166,000	25.8
8	台東5-17	東京都	台東区西浅草二丁目66番2 『西浅草2-13-10』	1,840,000	2,300,000	25.0
9	千歳5-3	北海道	千歳市北栄2丁目1345番27 『北栄2-3-9』	102,000	127,000	24.5
10	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』	95,000	118,000	24.2

■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	2023年	2024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』	1,480,000	1,640,000	10.8
2	中5-1	広島市中区幟町14番8外 『幟町14-8』	2,340,000	2,530,000	8.1
3	南5-1	広島市南区西荒神町163番 『西荒神町1-45』	723,000	780,000	7.9
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』	300,000	320,000	6.7
5	福山5-10	福山市東桜町20番 『東桜町3-3』	401,000	427,000	6.5
6	中5-2	広島市中区白島九軒町3番15 『白島九軒町3-17』	489,000	520,000	6.3
7	福山5-7	福山市御船町1丁目18番 『御船町1-2-17』	142,000	151,000	6.3
8	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』	129,000	137,000	6.2
9	福山5-11	福山市船町28番外 『船町1-25』	130,000	138,000	6.2
9	廿日市5-5	廿日市市宮島町字大町405番	130,000	138,000	6.2

■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	2023年	2024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	24,000	32,000	33.3
2	菊池9-1	熊本県	菊池市旭志川辺字四東沖1126番7	15,500	20,500	32.3
3	合志9-301	熊本県	合志市幾久富字山下1600番3	22,000	28,500	29.5
4	船橋9-1	千葉県	船橋市西浦2丁目6番2外 『西浦2-14-1』	199,000	256,000	28.6
5	市川9-1	千葉県	市川市高谷新町9番5外	200,000	257,000	28.5
6	習志野9-1	千葉県	習志野市茜浜3丁目36番2外 『茜浜3-7-2』	118,000	150,000	27.1
7	粕屋9-1	福岡県	糟屋郡粕屋町大字仲原字釜屋2729番4	112,000	140,000	25.0
7	菊陽9-1	熊本県	菊池郡菊陽町大字津久礼字平ノ上6番2外	80,000	100,000	25.0
9	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	43,000	53,000	23.3
10	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	52,000	64,000	23.1

■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	2023年	2024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』	86,500	91,800	6.1
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』	32,000	33,000	3.1
3	坂9-1	安芸郡坂町平成ヶ浜4丁目13062番 『平成ヶ浜4-2-20』	86,500	89,200	3.1
4	海田9-1	安芸郡海田町畝2丁目1312番1外 『畝2-16-7』	103,000	106,000	2.9
5	福山9-1	福山市箕沖町127番5	22,600	23,100	2.2
6	福山9-3	福山市曙町4丁目59番2 『曙町4-8-2』	54,600	55,800	2.2
7	福山9-2	福山市明神町2丁目48番1外 『明神町2-3-26』	63,300	64,600	2.1
8	福山9-4	福山市大門町4丁目146番外 『大門町4-19-34』	32,000	32,500	1.6
9	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』	33,000	33,500	1.5
10	呉9-1	呉市昭和町9番1 『昭和町9-1』	28,500	28,600	0.4

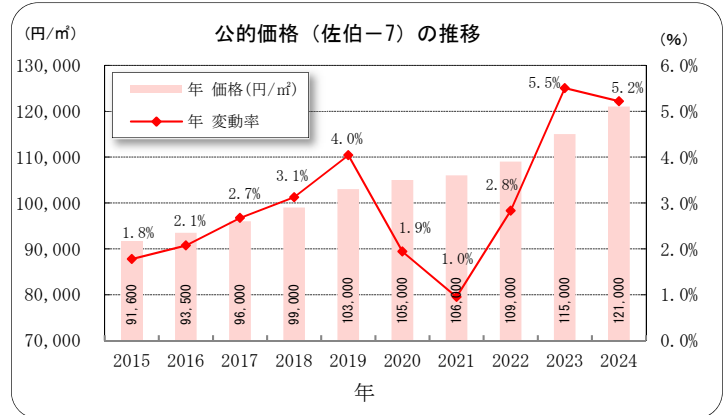
【トピックス① 広島県 住宅地の地価動向】

■県全体の対前年平均変動率は+0.2%（前年±0.0%）と横ばいから上昇に転じた。

広島市（7区）や府中町、海田町、廿日市市などの12市区町で上昇となり、広島市安芸区は横ばい、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+1.7%（前年+1.4%）と上昇幅が拡大した。

8区の内、安芸区を除く7区が上昇となり、中区・東区・南区・安佐南区・安佐北区は上昇幅拡大となった。



■住宅地上昇率3位の【佐伯-7】

近年地価上昇が顕著であり、前年の住宅地上昇率は4位。広島市中心部まで約12km（道路距離）の当基準地は、「西広島バイパス」やバス停へのアクセスに優れており、ベッドタウンとして底堅い需要が認められる（写真は周辺の準幹線道路沿道）。

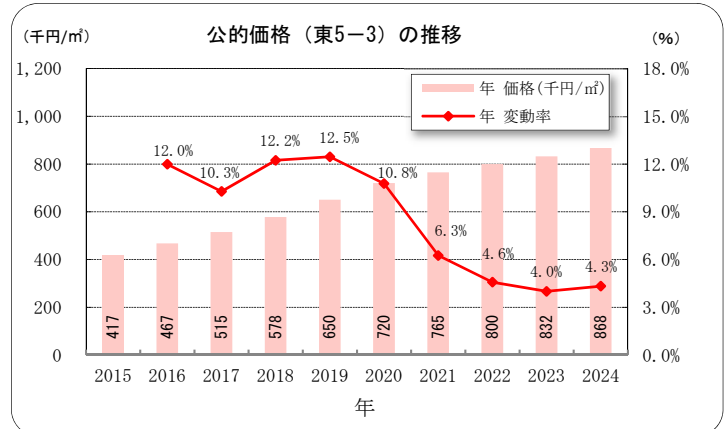
【トピックス② 広島県 商業地の地価動向】

■県全体の対前年平均変動率は+1.5%（前年+1.3%）と上昇幅が拡大した。

広島市（7区）や府中町、福山市などの15市区町で上昇となったが、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+3.8%（前年+4.0%）と上昇幅が縮小した。

8区の内、安芸区は下落となったが、ほか7区は上昇となり、東区・南区は上昇幅が拡大した。



■広島市東区二葉の里3丁目3番街区に所在する【東5-3】

近隣ではオフィスビルが建設中であるほか、2027年の開業を目指してマンション・ホテル・温浴施設等が入る33階建の複合施設の建設が計画されている。さらに、二葉の里3丁目1番街区では、新病院の整備が予定されている（2030年度開院予定）。

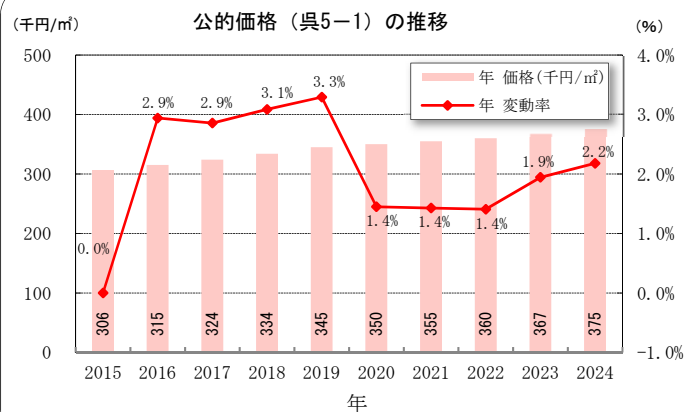
当地域は発展傾向にあり、当面地価は上昇傾向にて推移することが予測される。

【トピックス③ 呉市 商業地の地価動向・地域経済の動向】

■呉市商業地の対前年平均変動率は△0.7%（前年△0.8%）であり、下落幅が縮小した。

2021年以降下落が続いているが、駅前の商業地では上昇傾向にて推移している。

このほか、当市の基幹産業であった製鉄所が2023年9月に撤退し、地域経済全般に対する先行き不透明感が漂う状況であるが、製鉄所跡地に防衛省の「複合防衛拠点」を整備することが検討されており、今後の動向が注目される。

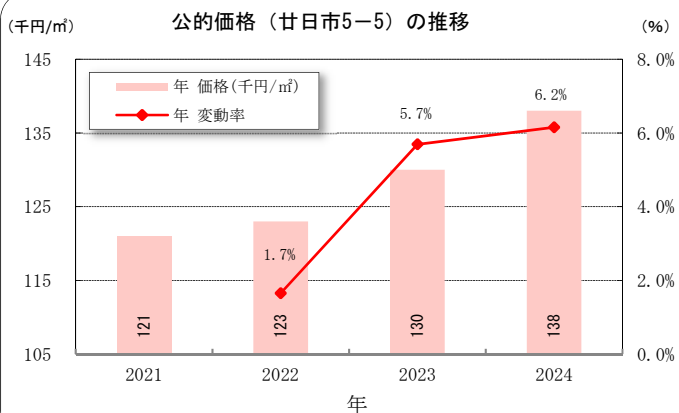


■JR呉駅の北東方に位置する【呉5-1】

国道沿いに所在する当基準地の地価は、2年連続で上昇幅拡大となった。

また、呉駅前ロータリーに隣接する「そごう呉店」跡地では、国・市・民間が一体となったプロジェクト「呉駅周辺地域総合開発（第1期）」が進み、バスターミナル付複合施設等が建設される予定となっていることから、今後の商業発展が期待される（写真は工事中の「そごう呉店」跡地）。

【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5-5】

厳島神社至近に位置する（左図、丸印）。

2023年の宮島来島者数は、G7広島サミット等の影響もあり、1964年のデータ集計以降2番目に多い約465.2万人となった（最多は2019年の約465.7万人）。

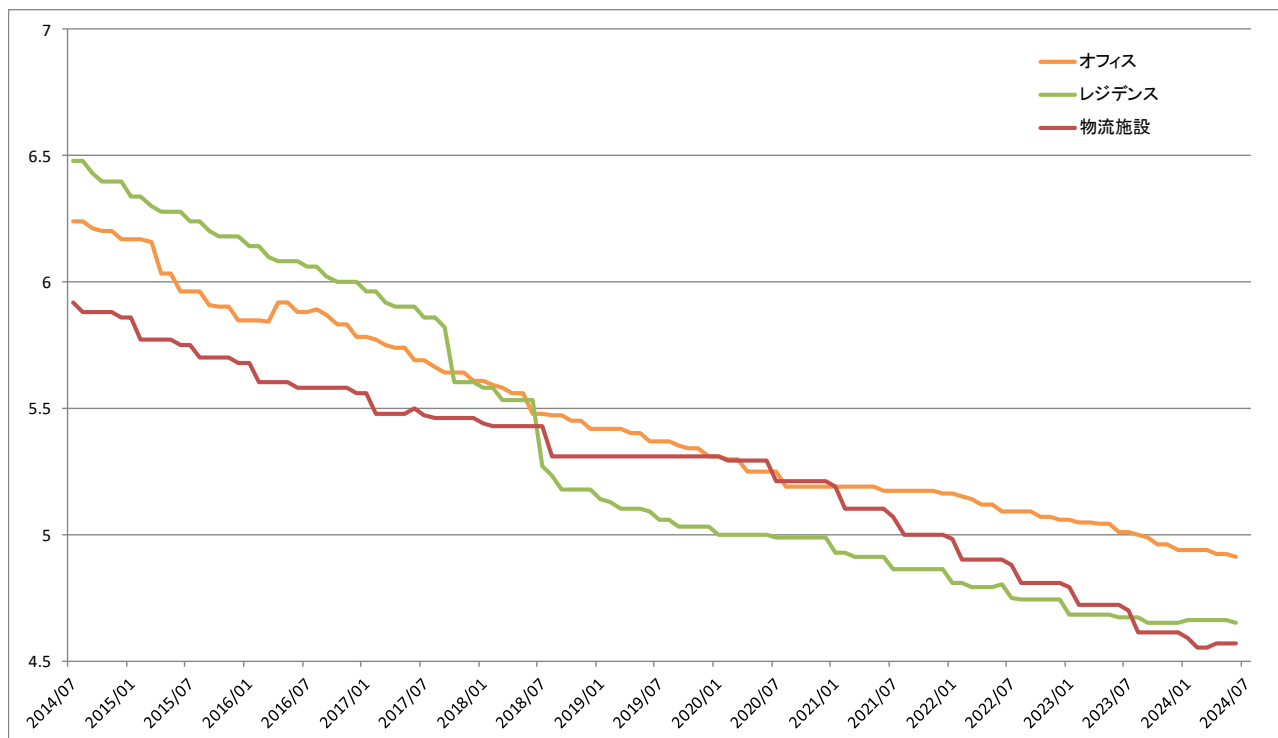
また、2024年1月～7月の来島者数は、前年同期間を約6.4%上回っており、観光客増加を背景として土地需要は堅調である。

【トピックス⑤ 利回り動向】

在宅需要に比較的強いレジデンスに加えて、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。なかでも物流施設の利回り低下は顕著となっている。

そのほか、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(2023年～2024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(2023年～2024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
S-FORT栗林公園北(サムティ栗林公園北)	共同住宅	高松市中野町1-1	2024.9	730,000,000円	4.8%
				37,421,000円	5.1%
フジグラン宇部	商業	宇部市明神町3丁目1-1	2024.8	5,528,000,000円	5.4%
				329,631,000円	6.0%
ランドーホテル広島プレステージ	ホテル	広島市南区西荒神町1-38	2024.4	2,580,000,000円	4.9%
				138,716,000円	5.4%
KDX広島呉配送センター	倉庫	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	2024.11	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%
ホテルピスタ松山	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2番23号

野村不動産広島ビル

(広島電鉄「立町」・「紙屋町東」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 88名(2024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ブレイザル(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