

# Tanikan Report Chugoku

vol.7 2021年地価公示 発表

2021.4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	2020年	2021年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	倶知安-3	北海道	虻田郡倶知安町字山田83番29	108,000	135,000	25.0
2	北広島-1	北海道	北広島市共栄町1丁目10番3	31,000	36,500	17.7
3	北広島-6	北海道	北広島市東共栄2丁目20番5	21,200	24,500	15.6
4	北広島-4	北海道	北広島市美沢3丁目4番8	33,000	38,000	15.2
5	倶知安-2	北海道	虻田郡倶知安町南3条東1丁目16番9外	47,000	53,500	13.8
6	北広島-14	北海道	北広島市北進町3丁目3番4	40,000	45,000	12.5
7	白馬-1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字堰別レ827番36	8,980	10,100	12.5
8	福岡博多-16	福岡県	福岡市博多区博多駅南5丁目52番2 『博多駅南5-1-10』	248,000	277,000	11.7
9	福岡中央-21	福岡県	福岡市中央区港2丁目10番8 『港2-2-24』	338,000	376,000	11.2
10	倶知安-1	北海道	虻田郡倶知安町北7条西2丁目2番28	26,000	28,800	10.8

## ■ 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	2020年	2021年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	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』	70,400	73,300	4.1
2	広島安佐北-16	広島市安佐北区口田3丁目660番617 『口田3-45-24』	92,800	95,700	3.1
3	廿日市-10	廿日市市住吉2丁目778番3 『住吉2-10-11』	106,000	109,000	2.8
3	広島安佐南-16	広島市安佐南区緑井4丁目3238番6 『緑井4-29-7』	142,800	146,100	2.8
3	広島府中-4	安芸郡府中町本町4丁目448番4 『本町4-8-17』	177,000	182,000	2.8
6	海田-1	安芸郡海田町東昭和町665番4外 『東昭和町2-56』	146,000	150,000	2.7
6	広島中-7	広島市中区広瀬町5番20 『広瀬町5-27』	300,000	308,000	2.7
8	廿日市-12	廿日市市四季が丘5丁目9番10 『本町6-20』	58,800	60,300	2.6
8	廿日市-11	廿日市市阿品3丁目2721番 『阿品3-11-21』	87,500	89,800	2.6
8	広島東-7	広島市東区光が丘15番2 『光が丘13-12』	273,000	280,000	2.6

## ■ 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	2020年	2021年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	倶知安5-1	北海道	虻田郡倶知安町南1条西1丁目40番1外	100,000	121,000	21.0
2	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』	400,000	460,000	15.0
3	福岡博多5-10	福岡県	福岡市博多区店屋町210番1外	728,000	830,000	14.0
4	福岡中央5-8	福岡県	福岡市中央区平尾2丁目281番 『平尾2-19-22』	695,000	790,000	13.7
5	福岡博多5-14	福岡県	福岡市博多区奈良屋町120番外	780,000	880,000	12.8
6	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』	1,580,000	1,780,000	12.7
7	福岡中央5-4	福岡県	福岡市中央区春吉3丁目11号34番外 『春吉3-16-19』	800,000	900,000	12.5
8	福岡博多5-15	福岡県	福岡市博多区博多駅前1丁目470番1外 『博多駅前1-21-4』	1,240,000	1,390,000	12.1
9	北広島5-2	北海道	北広島市栄町1丁目1番3	50,000	56,000	12.0
10	福岡博多5-8	福岡県	福岡市博多区諸岡1丁目19番5 『諸岡1-23-27』	202,000	226,000	11.9

## ■ 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	2020年	2021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』	720,000	742,000	3.1
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』	360,000	370,000	2.8
3	広島中5-15	広島市中区広瀬町6番4外 『広瀬町6-4』	560,000	575,000	2.7
4	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』	530,000	544,000	2.6
4	海田5-1	安芸郡海田町窪町1941番1外 『窪町5-8』	227,000	233,000	2.6
4	海田5-2	安芸郡海田町栄町1501番1外 『栄町5-13』	193,000	198,000	2.6
7	広島中5-5	広島市中区鉄砲町6番5 『鉄砲町6-7』	670,000	687,000	2.5
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』	302,000	309,000	2.3
8	東広島5-7	東広島市寺家駅前14番5 『寺家駅前14-26』	128,000	131,000	2.3
10	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』	370,000	378,000	2.2

## ■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	2020年	2021年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	豊見城9-1	沖縄県	豊見城市字豊崎3番62	79,000	102,000	29.1
2	糸満9-1	沖縄県	糸満市西崎町5丁目8番7外	50,100	61,300	22.4
3	那覇9-1	沖縄県	那覇市港町3丁目7番10 『港町3-7-54』	136,000	155,000	14.0
4	筑紫野9-1	福岡県	筑紫野市岡田3丁目10番2	29,000	32,700	12.8
5	福岡東9-2	福岡県	福岡市東区松島5丁目10区4番1 『松島5-16-17』	79,000	88,500	12.0
6	福岡東9-7	福岡県	福岡市東区松島1丁目8区6番 『松島1-28-13』	93,200	104,000	11.6
7	鳥栖9-1	佐賀県	鳥栖市原町字本原1060番外	43,100	47,900	11.1
8	横浜鶴見9-2	神奈川県	横浜市鶴見区大黒町36番14 『大黒町9-11』	126,000	140,000	11.1
9	松戸9-1	千葉県	松戸市松飛台字中原336番17	120,000	133,000	10.8
10	浦添9-2	沖縄県	浦添市西洲2丁目4番4	111,000	123,000	10.8

## ■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	2020年	2021年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	東広島9-3	東広島市志和流通1番20番	32,500	33,800	4.0
2	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』	24,100	25,000	3.7
3	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』	66,200	68,200	3.0
4	広島南9-1	広島市南区出島2丁目18番3 『出島2-11-56』	123,000	126,000	2.4
5	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』	101,000	103,000	2.0
6	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』	103,000	105,000	1.9
6	廿日市9-2	廿日市市串戸1丁目4931番1外 『串戸1-10-14』	79,200	80,600	1.8
8	東広島9-1	東広島市西条町御園宇字湯之元6400番3	34,000	34,500	1.5
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』	131,000	132,000	0.8
10	広島安佐南9-2	広島市安佐南区長束6丁目1509番5外 『長束6-10-3』	147,000	148,000	0.7

## 【トピックス① 新型コロナウイルスの影響】

### コロナにより打撃を受けた広島市中心部の商業地

2020年の新型コロナウイルスに端を発した全国的な景気後退により、地価動向は全体的に弱含みとなっている。

地価動向の変化の程度は、地域や用途によって異なるものの、その程度は概ね商業地が住宅地・工業地よりも大きく、とりわけ広島市中心部の商業地の下落率が目立つ結果となった。

広島市中心部の商業地では、繁華街エリア（標準地：広島中5-14ほか）が大きく下落し、次いで小売店舗等が建ち並ぶエリア（標準地：広島中5-2ほか）、幹線道路沿い等のオフィス街エリア（標準地：広島中5-27ほか）の下落が目立った。また、広島市中区の商業地の平均変動率は2014年より上昇していたが、8年ぶりに下落に転じた。

なお、広島市中心部のオフィス需要については、現時点で空室率は低水準で推移しており、賃料水準の上昇もしくは賃料水準の下落は顕在化していない。



■ 中四国一の繁華街、通称「流川」。  
この1年間はコロナによる外出自粛等によって閑散とし、大きな影響を受けた。

#### ■ 広島市中心部の商業地 下落が目立ったエリア

標準地が所在するエリア・主な用途	標準地番号	標準地の所在	2020年	2021年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
繁華街	広島中5-14	広島市中区胡町3番12外 『胡町3-12』	1,250,000	1,100,000	-12.0
繁華街	広島中5-24	広島市中区弥生町3番1外 『弥生町3-2』	422,000	380,000	-10.0
小売店舗等 (アーケード街)	広島中5-2	広島市中区堀川町6番2内 『堀川町6-14』	3,370,000	3,150,000	-6.5
小売店舗等 (アーケード街)	広島中5-3	広島市中区紙屋町2丁目2番20 『紙屋町2-2-20』	2,070,000	1,940,000	-6.3
小売店舗等	広島中5-23	広島市中区立町4番2 『立町4-2』	1,250,000	1,180,000	-6.3
小売店舗等	広島中5-7	広島市中区三川町2番3外 『三川町2-3』	1,820,000	1,760,000	-3.3
小売店舗等	広島中5-6	広島市中区新天地2番1外 『新天地2-1』	2,650,000	2,580,000	-2.6
小売店舗等	広島中5-11	広島市中区袋町6番27 『袋町6-19』	910,000	891,000	-2.1
幹線道路沿い・オフィス街	広島中5-27	広島市中区中町7番15 『中町7-35』	1,970,000	1,900,000	-3.6
幹線道路沿い・オフィス街	広島中5-17	広島市中区八丁堀6番2外 『八丁堀6-3』	1,840,000	1,780,000	-3.3
幹線道路沿い・オフィス街	広島中5-1	広島市中区八丁堀15番6外 『八丁堀15-8』	3,550,000	3,440,000	-3.1

## 【トピックス② 広島駅南口で駅ビル建替え、魅力的な駅前空間へ】



■広島駅南口。現在大規模な建替え工事が行われている。

### 広島駅ビルの収益性に期待

2025年春の開業を目指し、広島駅ビルの建替え工事が進んでいる。

駅ビルとして建設を予定されているのは、建築面積約14,000㎡、延床面積約111,000㎡、地上20階・地下1階建ての建物であり、完成すれば広島を代表する魅力的な陸の玄関となる。

また、駅ビル2階には、路面電車（通称「広電」）が進入する空間を設ける予定で、広島駅中央口改札や新幹線口改札へと段差なくフラットに繋がり、駅・歩行者空間・商業施設が一体となった利便性の高い空間となる。

そのほか、商業施設として店舗面積約25,000㎡のショッピングセンターや映画館、高層階にはJR西日本ホテルズの新規ブランド「ホテルヴィスキオ」（400室規模）、さらに駅ビル直結駐車場（約500台）・駅北西に別棟駐車場（約400台）の建設が計画されている。

### 再開発が進む広島駅周辺エリア

広島駅橋上・高架下施設「ekie（エキエ）」や新幹線コンコースの整備、広島東郵便局跡地の広島駅南口計画（仮称）など再開発が進む広島駅周辺エリア。

そのなかにあつて、再開発の目玉である駅ビル建替え計画は広島県民のみならず、多くの人の利便性に大きな影響を与えることからその完成が待ち望まれている。



■広島駅南口の西に位置する広島東郵便局跡地。地所19階建てのオフィスビルの建設を予定している。

## 【トピックス③ 広島市中心地 新サッカースタジアムの建設】

### 街なかスタジアムの実現、近隣エリアとの相乗効果を狙う

広島市中心地である広島市中区基町では、「中央公園サッカースタジアム（仮称）」の建設が進んでおり、2024年2月の開業を目指している。

新サッカースタジアム建設地は、原爆ドーム・広島バスセンターから徒歩圏内といった都心に立地し、「街なかスタジアム」として都心のシンボルとなるとともに都心の求心力の向上が期待されている。

さらに、スタジアム建設と連携した中央公園全体の空間づくりや紙屋町エリアの賑わいづくりを進め、特定都市再生緊急整備地域に指定（2020年9月）された紙屋町・八丁堀地区における民間投資の促進に繋げることも期待されている。



■元々は公園であったが現在スタジアム建設が進んでいる。



■スタジアム隣の「広場エリア」。スタジアムや観光資源（広島城など）との連携を図り、また、防災機能も有する。

## 【トピックス④ 広島西の玄関口 「西広島駅」 新駅舎が来年完成予定】



■建設中の「西広島駅」南口。

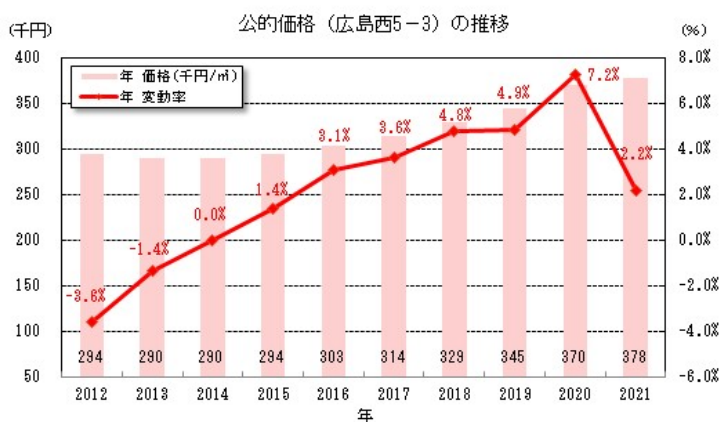
### 再開発の機運が高まる広島市西区エリア

広島市西区に所在するJR山陽本線「西広島駅」の建設が進んでおり、昨年假駅舎が供用された。新駅は2022年度末に完成予定となる。

広島市中区～広島市安佐南区を走るアストラムラインが西広島駅まで延伸される計画は2029年～2031年頃の完成を予定している。これによって広島では唯一のJR、広電、アストラムラインの3つが集結する駅となる。

さらに、西広島駅周辺では再開発の構想があり、駅周辺の約1.82haに地上100mを超えるマンションや商業ビルの建設が計画され、商業系機能、公共施設、コンベンション機能、生活環境を補完する業務系機能などを果たせることが想定されている。

新駅の整備が先行して進むなか、広島市で安佐南区に次ぎ人口が多い広島市西区エリアの今後の発展に期待が掛かる。

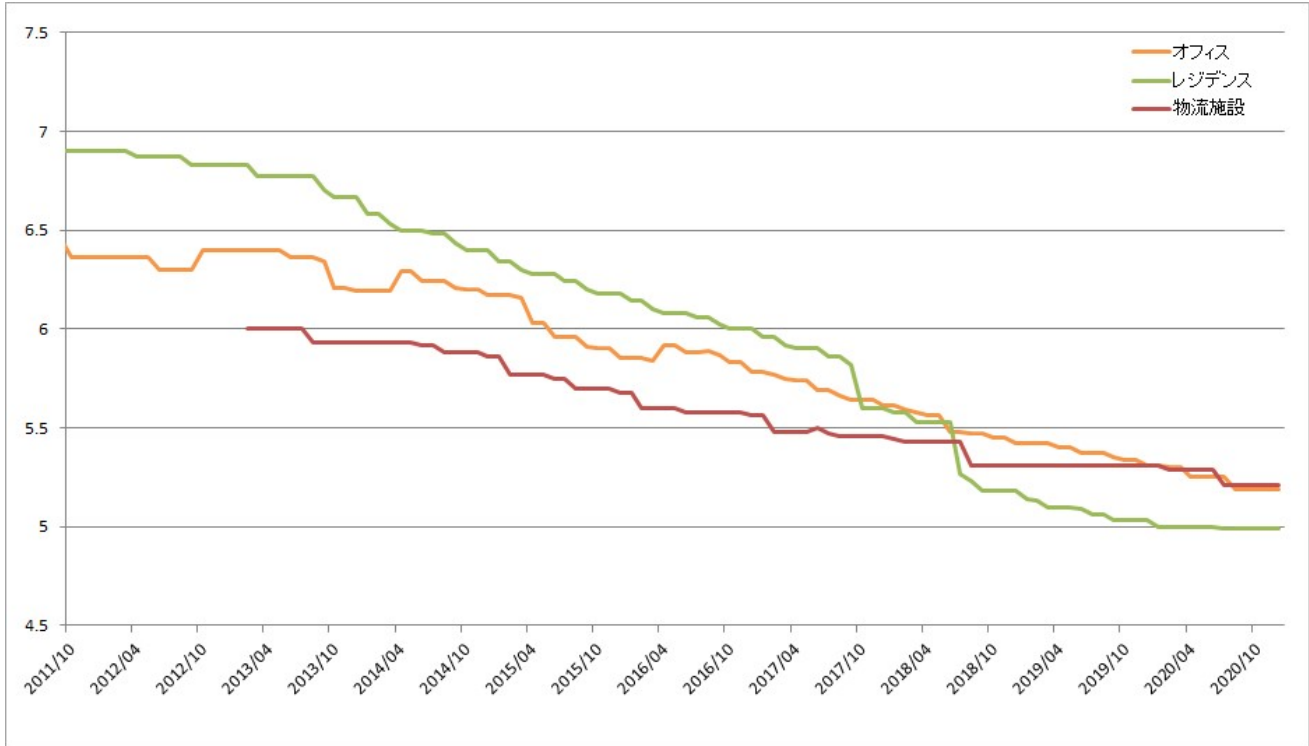


■「西広島駅」より南東約200mに位置する標準地（広島西5-3）。2021年はコロナの影響もあり地価の上昇幅は小さくなったが、2015年より上昇を続け堅調に推移している。

## 【トピックス⑤ 利回り動向】

緩和的な金融環境が続く中、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ており、中国・四国圏においても山陽エリアを中心として引き合いが観測されている。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への注目が集まっており利回りは安定的に推移している。一方で、ホテルの利回りは僅かだが上下に変動しており、今後の動向が注目される。

### ■近時の利回り推移（中国・四国圏／鑑定CR）



### ■J-REITによる物件取得(2020年～2021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	
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%
				—	—	—
広島鯉城通りビル	オフィス	広島市中区大手町3丁目1-9	2020.3	2,250,000,000円	—	4.6%
				116,000,000円	—	5.2%
GRANODE広島(準共有持分50%)	オフィス ホテル	広島市東区二葉の里3丁目5-7	2020.2	14,400,000,000円	—	4.4%
				656,000,000円	—	4.6%
下関駅西ワシントンホテルプラザ	ホテル	山口県下関市大和町1丁目4-1	2020.2	1,080,000,000円	—	4.8%
				59,838,458円	—	5.5%
ララシャンズHIROSHIMA迎賓館	底地	広島市南区西蟹屋3丁目329-25、410-14	2020.2	1,040,000,000円	—	—
				—	—	—
MFLP広島 I	物流	広島市西区観音新町4丁目2876-26	2020.1	14,480,000,000円	—	4.9%
				723,000,000円	—	5.0%



# 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 真里谷 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 84名(2021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