



広島東南ロータリークラブ

会長方針『語ろうロータリーを 語ろう全会員で』

2024年10月7日 (第2932回例会)

例会日 月曜日 ANAクラウンプラザホテル広島 TEL241-1111

事務所 リーガロイヤルホテル広島13階 TEL221-4894

会長 田上克彦 幹事 鹿瀬賢二

10月は「地域社会の経済発展月間・米山月間」です

10月ロータリーレート 142円



本日の例会

<ガバナーご入場>

- 12:30 点 鐘  
国歌斉唱・ロータリーソング「奉仕の理想」  
来客紹介 (親睦委員会)  
10月誕生月会員お祝い「バースデーソング」  
会食
- 12:45 会長時間 (田上会長)  
幹事報告 (鹿瀬幹事)  
委員会報告  
・出席報告 (出席担当)  
・その他  
同好会報告  
S.A.A.
- 13:00 プログラム
- 13:30 点 鐘

<ガバナーご退場>

会長時間

○上田文雄ガバナー 公式訪問

**入会式** 大西 修会員 (株)ソルコム  
紹介者:上田康博会員、山下泉会員  
沖土居 恵会員 (株)ラグドール  
紹介者:若宮奈美江会員、武士末修会員

幹事報告

- 10月ロータリーレートについて
- 例会終了後、フォーラム開催
- 次週10/14は休会です (スポーツの日)

本日のプログラム

「ガバナー公式訪問」  
国際ロータリー第2710地区ガバナー 上田文雄様

次回例会(10月21日)

「3RC(広島東南RC・広島中央RC・広島城南RC) 合同夜間例会・懇親会」

お知らせ



マルチプルポールハリスフェロー認証(1回目)  
上田康博会員



ゴルフ同好会9月優勝 温泉川梅代会員

今週の「#つぶやき」は次回10/28に繰越します

今後の予定

- 3RC合同夜間例会・懇親会  
広島東南RC・広島中央RC・広島城南RC  
と き 10月21日(月)18:30~  
ところ リーガロイヤルホテル広島4階
- 2024-25年度地区大会(ホスト:岩国RC)  
10月25日(金) 記念ゴルフ大会  
10月26日(土) 大会1日目 ※会長・幹事のみ  
★10月27日(日) 大会2日目 青少年・本会議
- 支店長を囲む会(松茸の陣)  
と き 10月28日(月)18:30~  
ところ 料亭久里川
- ※予告○サッカー観戦  
と き 11月3日(日)13:00試合開始  
ところ エディオンピースウイング広島
- ★はメイクアップ対象事業です

## 2024-25年度ガバナー 略歴



[氏名]	上田 文雄 (うえだ ふみお)	
[所属クラブ]	岩国ロータリークラブ	
[生年月日]	1953年8月21日	
[職業分類]	鉄工業 (産業機械製造)	
[学歴]	1977年3月	東京大学工学部工業化学科卒業
[職歴]	1977年4月 1985年4月 2008年3月 2020年2月	帝人(株)入社 旭興産(株)入社 旭興産(株)代表取締役社長就任 アラインテック(株)代表取締役社長就任 (社名変更のため)
[主な公職]	2006年2月～現在 2015年3月～現在 2012年4月～2022年3月 2013年7月～2019年6月	日本政策金融公庫下関友の会幹事 岩国商工会議所常議員 公正取引委員会下請取引等改善協力委員 (独法)山口県産業技術センター評価委員
[ロータリー歴]	1994年3月3日 1999年6月30日 (旭興産(株)前社長が岩国市長を退任し岩国RCに復帰するため交代) 2007年7月5日 2013-14年度 2016-17年度 2021-22年度	岩国ロータリークラブ入会 岩国ロータリークラブ退会 岩国ロータリークラブ再入会 岩国ロータリークラブ幹事 岩国ロータリークラブ会長 RI第2710地区グループ5ガバナー補佐
	ベネファクター マルチプル・ポール・ハリス・フェロー (6回) 第3回米山功労者マルチプル 2021-22年度 地区功労賞 (ガバナー補佐)	

地区役員ご紹介

<p>なかむら たかや <b>随行幹事 中邑 隆哉</b></p> <p>生年月日 1958年3月18日 地区役職 地区副代表幹事 地区研修委員会副委員長 所属 RC 岩国RC 職業分類 教育(幼稚園) <b>ロータリー歴</b> 入会日 2008年6月26日 会長 2020-21年度 <b>寄付歴</b> ベネファクター 米山功労者</p>	<p>さとう じろう <b>G7ガバナー補佐 佐藤 二郎</b></p> <p>生年月日 1948年12月13日 地区役職 G7 ガバナー補佐 所属 RC 広島西南RC 職業分類 ビルメンテナンス業 <b>ロータリー歴</b> 入会日 2005年7月5日 会長 2021-22年度 <b>寄付歴</b> ベネファクター ポール・ハリス・フェロー 米山功労者 地区財団委員2020年～</p>	<p>すぎもと きよひで <b>G7ガバナー補佐幹事 杉本 清英</b></p> <p>生年月日 1964年12月11日 地区役職 G7 ガバナー補佐幹事 所属 RC 広島西南RC 職業分類 不動産賃貸業 <b>ロータリー歴</b> 入会日 2008年3月31日 会長 2023-24年度 幹事 2017-18年度 <b>寄付歴</b> ベネファクター ポール・ハリス・フェロー マルチプル・ポール・ハリス・フェロー 米山功労者</p>
--	---	--

前回2024年9月30日例会

「広島の開発動向と地価の行方」 不動産鑑定士 (有)総合アプレイザル 河合 猛様



本日は大下達士さんからお話を数ヶ月前に頂きまして、楽しみにして参りました。30分間という短い時間ではありますが、お付き合い下さい。

仕事は不動産鑑定士をしております。25歳の時に業界に入り、29歳で不動産鑑定士登録、以来17年間、全国組織の鑑定機関、個人での開業を経て、現在は全国組織の鑑定機関で一緒だった先輩鑑定士と一緒に頑張っております。数ある資格の中でも相当知名度が低いかと思しますので、まず不動産鑑定士の話をお話致します。現在広島県内で登録している不動産鑑定士の数は81名です。比較すると、弁護士業界は広島県内で750名いらっしゃるそうです。ちなみに隣

接県をみると、鳥根県17名、鳥取県13名程です。業界の人数が少ないため、今本会を中心に知名度アップのため、大学で不動産鑑定士講座を開催、無料相談会を開催するなどしております。

仕事内容は次のようなものがあります。不動産鑑定及び調査・分析ですが、まず、定期的な鑑定評価は、国(国土交通省、国税庁)、都道府県、市町村から依頼される地価公示、相続税標準地評価、都道府県地価調査、固定資産税標準宅地の評価などがあります。そのほか、時期は定まっておりますが、公共用地の取得や売却、裁判上の評価、不動産を証券化する際の資産評価、不動産売買、担保価値の把握のための調査などもあります。

続いて、コンサルティング・国際評価の需要ですが、これは不動産を多く抱えている企業等の遊休不動産の有効活用の提案や開発計画に関するシミュレーションなどの相談業務です。国際評価の需要も近年グローバル化が進む中で一部出てきており、私共のところにも相談がきております。皆様にも関係があるかと思しますので、公的評価のところを少し深掘りさせて下さい。

地価公示・地価調査・相続税路線価評価・固定資産税標準地評価ですが、それぞれ目的が違います。地価公示・地価調査は適正な地価の形成が目的(一般の土地の取引価格に対して指標、公共事業用地の取得価格算定の規準等)です。また、相続税路線価評価は相続や贈与が発生した際の相続税・贈与税のベースとなる不動産評価の根拠、固定資産税路線価評価は固定資産税の計算根拠とするため行っております。何れにしても、それぞれの目的のため、全国各地に定点観測する評価地点が埋め込まれており、不動産鑑定士がその地点の調査を行って、地価動向を把握するというような仕組みと、なっております。主務官庁、評価の基準日、公表時期、求める価格、価格の特色も違いますが、相続税路線価、固定資産税評価額は、相続税評価額は時価の80%程度、固定資産税評価額は時価の70%

程度という建付けになっております。

続いて一般の民間評価としては、売買や賃貸借の参考のための評価、資産評価、担保評価の局面があります。最近弊社では、売買の参考のための評価、立退料の算定などの業務も多いです。

その他、業務外の活動としては、我々の業界団体は被災地支援活動などを建物調査の側面から行っております。住家被害認定調査とは、地震や風水害の災害により被災した住宅の被害の程度を認定するための調査で、市町村により実施され、この認定結果に基づき、被災者の方々に罹災証明書が発行されます。この罹災証明書があれば、災害救助法に基づく公的支援や、災害共済給付金、住宅再建支援給付金などの各種補償を受けることができ、また、火災保険や地震保険などの保険金や給付金の請求にも必要となります。

今から8年前、2016年4月に発生した熊本地震の被災地にてご協力させて頂いて以来、毎年のように頻発する全国各地の自然災害に際しても、被災地にいち早く会員を派遣し、住家被害認定調査の支援活動を行っております。私も数日参加しましたが、広島でも2018年7月の西日本豪雨災害の後に安芸郡海田町・坂町において、調査員に対する調査方法のレクチャー、罹災証明書発行窓口の設営方法の助言、相談窓口対応マニュアルの作成等を実施しました。以上、不動産鑑定士の紹介をさせて頂きました。何となく仕事内容等のイメージ等を持って頂けたかと思えます。

それでは本題の開発動向の話です。

高度成長期(1950~1970年くらい)に建築された建物が耐用年数を迎えていること、旧耐震設計基準に基づいた建物に対する危機感が強いこと、平成25年辺りから金融緩和が続いていること、インバウンドでホテル開発需要が強いこと等々、色んな要因が重なって、全国各地の利便性の高いエリア、駅前などを中心に開発がとて多くなっています。広島でも現在多くの開発計画が進行中ですが、中心部に絞って、話をさせて頂きます。市内中心部の開発を簡単に纏めてみました。

#### <JR 広島駅周辺>

広島市とJR 西日本、広島電鉄の3者は、広島駅南口広場の再整備を進めています。

建て替えられる新ビルは地上20階建てで、商業施設、ホテル、シネマコンプレックスを備える複合ビルになる予定です。

商業施設の名称を「minamoa(ミナモア)」に決定しており、「ミナモア」の店舗部分の面積は約2万5,000平方メートルで「エキエ」の2倍以上となるようです。店舗数はエキエの130店に対し、200店程度となるようで、観光客を主なターゲットにした「エキエ」に対し、「ミナモア」は地元の人も楽しめるテナントを誘致していくとのこと。ホテルは、当初グループの宿泊特化型ブランドの「ホテルヴィスキオ」となることが明らかにされていましたが、上級のシティホテルブランド「グランヴィア」に変更されました。客室数は380室となる予定で、北口の「ホテルグランヴィア広島」と合わせると787室の2館体制となります。

商業施設のオープンの後、少し遅れて、ひろでんも2階に乗り入れます。

路面電車が現在の猿猴橋町を経由するルートから駅前大橋線を経由するルートに変更、新駅ビルの2階に高架で乗り入れることで、JRとの乗り換えの利便性が向上するなど賑わい創出と都心同士(紙屋町・八丁堀地区)のアクセス性向上に大きく貢献する存在になります。

その他でいくと、広島JPビルディング、既に2年前に竣工、稼働しておりますが、このビルは内覧会の時に参加しましたが、デッキで駅に直結になる利便性はもちろんですが、数々の有難い機能を備えているハイスペックビルです。

オフィスは当然のように無柱空間、トイレは高級ホテル並みの仕様、自走式駐車場完備、低層階にはグランゲート広島というフードホールや焼き鳥、お寿司等の飲食店もあります。

私が個人的に一番印象に残ったのは、テナント専用の食堂でした。低価格でテナント向けにランチ等を提供しており、内装もとてもおしゃれ且つ席も色んなタイプが用意されています。食事はもちろん、仕事も出来ますし、夜などは飲食持ち込みで、歓送迎会なども開けるスペースも用意されていました。賃料は高いですが、テナント満足度もとても高いビルのようです。

続いて、駅北口ではイケア跡地開発です。大和ハウス工業による10階建てのオフィスビルと住友不動産による33階建ての複合施設の開発です。メインのマンションのほか、温浴施設、レストラン、ホテル、オフィスなどもあるようです。また、周辺では2030年度、新しい病院が建設される予定です。県立広島病院・JR 広島病院・中電病院・広島がん高精度放射線治療センター (HIPRAC) の4つの医療機関が一体となり、病床数は1,000床、そして診療科数は41科、最新の医療設備も導入され、全国トップレベルの医療を提供予定となっています。広島東警察署もヒルトン建設地から移転しておりますし、駅近、最先端の病院も近い、地区のセキュリティも高いという事で、南口のシティタワーに続き、住友不動産のマンションは稀少性のある高い人気のマンションとなっていくと思います。

その他も広島産業センタービル跡地、ニューヒロデン跡地、ホテルセンチュリー21跡地と開発が目白押しです。

ホテル開発が多い理由としては、広島県は中四国地区最大の都市としてビジネス需要が旺盛で、国内の観光需要だけでなく、欧米圏からの訪日外国人にも人気が高く、広島東洋カープ本拠地となる「MAZDA Zoom-Zoom スタジアム広島」や、本年2月に完成したサンフレッチェ広島F.C のホームスタジアムである「エディオンピースウイング広島」など、今後サッカーを含めたスポーツ、レジャーの更なる需要が見込めるためです。

続いて、旧来からの中心地である、本通り・相生通り周辺に目を向けます。

基町駐車場一帯については、広島市中区の旧朝日会館跡地、旧市営基町駐車場一帯を進める「基町相生通地区第一種市街地再開発事業」について、12月14日から駐車場など既存施設の解体工事に着手しました。2024年10月に着工し、2027年度から2029年度にかけ段階的に竣工させる予定です。本事業は、アットパーク基町駐車場(旧市営基町駐車場)、朝日会館跡地、中国電力基町ビルを一体的に再開発するもので、オフィスや広島商工会議所、高層階にラグジュアリーホテルが入居する約160mの高層棟のほか、発電所棟、駐輪場棟が整備されます。

本通3丁目においても、本通交差点に面した、「本通り商店街」を含む約1.1ha を対象とし、高さ約185m のタワー2棟(ホテル、オフィス、住宅)とそれらを繋ぐ低層の商業棟などを整備することを目指しています。準備組合は野村不動産を事業パートナーに迎え、2033年度の開業を目指し各種手続きを進めています。

YMCA 一帯でも、2021年6月、地権者らでつくる準備組合が発表した計画では、広島YMCA や幟会館などがある一帯約12,000 m<sup>2</sup>に地上15階、16階、28階のビル3棟を計画しており、オフィス、商業施設、マンションなどの入居を見込んでいます。

明治安田生命広島ビルの建て替え工事を進めています。かつてのビルは、高さ約62m、地上17階・地下4階の規模で1972年に竣工。当時としては大型のオフィスビルでした。

新しいビルは高さ約60m、地上14階建てとほぼ同規模。環境性能やBCP対策を重視した設計を採用し、2025年1月末に完成する予定です。

その他、ひろしまスタジアムパーク、天満屋八丁堀ビル、サンモール、山陰合銀・野村不動産ビル、マリOTT広島の開発など、広島駅周辺と同じく、旧来からの都心部もとても開発が多い状況となっています。

都心部の主要な開発計画を纏めましたが、これ以外にもホテルを中心に今後も供給が続いていくものと予測されております。

以上を受けて、駅前地区と旧来からの都心部の地価も接近しつつあり、旧来からの都心部の地価を100としたら10年前は50だった水準が現在は70の水準まであがってきております。今後は開発の進捗や熟成に合わせて同レベルか超えていき、ダブル都心となっていくものと予測されます。

インバウンド需要を背景としたホテル開発が牽引し、広島の街がスクラップ&ビルドでまた更に変わっていくというわくわくするような話をお届けしましたが、その陰でそもそもの人口減少や地方4市、札幌・仙台・広島・福岡の中での相対的位置の低下等もあって、ホテル以外の用途は将来的な不透明感拭えません。既存の古いビルは賃料がとれない、空室は長期化等々の状況もありますので、今後も

## 前回2024年9月30日例会

「広島の開発動向と地価の行方」 不動産鑑定士 (有)総合アプレイザル 河合 猛様

開発動向・地価動向の把握に努めてまいりたいと思っております。

今日は不動産鑑定士の紹介と広島中心部の開発状況・地価動向について触れました。

本当は立退料の話なども面白いので、少しふれたかったのですが、時間に限りがありますので、この辺りで終わらせて頂きます。最後になりましたが、皆様の益々のご発展を祈念します。

ご清聴頂き、有難うございました。



## 9/23 台中 R C ウェルカムランチ会

報告者: 幹事 鹿瀬賢二

9月23日(月)、台中RCの6名様(Jamie 曾榮孟会長、VicWu 吳家壽幹事、PDG、頼光雄Jim70周年担当理事、Tim 古亭河国際奉仕担当理事、Patent 吳宏亮姉妹クラブ担当理事、Luggage 江錫洲国際奉仕担当リーダー)が来広され、ホテルグランヴィアにてウェルカム



ランチ会を開催しました。我がクラブからは会長を筆頭に15名が出席し、21名での食事会となりました。

田上会長、曾榮孟会長のご挨拶、佐野パスト会長による乾杯の挨拶の後、来年5月に開催される台中RC創立70周年記念式典の招待状を受け取りました。当日は早朝から新幹線の運休があり、台中RCの御一行の広島への到着が予定より1時間半遅れて少し忙しい食事会となりましたが、終始笑顔があふれた雰囲気が進み、

有意義な時間を過ごす事が出来ました。

最後に、山下パスト会長より「東南RCから出来るだけ多くの会員で70周年式典に参加します！」との挨拶をもって、閉会となりました。



1. 真実かどうか 2. みんなに公平か 3. 好意と友情を深めるか 4. みんなのためになるかどうか



報告者:幹事 鹿瀬賢二

9月26日(木)、長崎南RCより創立60周年記念式典にご招待をいただき、会長と幹事の2名で出席してきました。長崎南RC会長からの突然の挨拶要請にも拘わらず、田上会長は少し困惑されながらも速やかに登壇され、場が和む温かい祝辞を述べられました。地区ガバナーの方々と同テーブル・前席正面という席次でした。式典・懇親会の後も多くの会員の方と交流をすることができました。柄直前会長をはじめとする会員皆様の意志を引き継ぎ、コロナ禍の5年間を取り戻すべく、東南RCと長崎南RCとの友好関係を維持発展して参ります。

### ロータリー財団への寄附会員 (敬称略)

#### 年次基金—シェア(1000ドル/年)

- ・武士末 修
- ・菅野博文
- ・林 潤子
- ・上田康博
- ・大本一城
- ・脇舛賢治
- ・塩崎滋弘

#### 恒久基金—シェア(1000ドル/年)

- ・久保和浩
- ポリオプラス(10ドル/月)
- ・國司 晃
- ポリオプラスソサエティ(200ドル/年)
- ・要田昭治

「100万ドルの食事」とは世界中のロータリアンが50万人位の1962年頃、例会食費1人当たり2ドルを節約すれば総額100万ドルの資金ができることからできた言葉です。当クラブでは第一例会を「100万ドルの食事」の日とし、1人当たり670円を節約してロータリー財団、米山記念奨学会へ寄附しています。

### 9月30日 累計322,000円(本例会 23,000円)

ニコニコ箱  
ペコペコ箱

○富部秀司:日本人メジャーリーガー大谷翔平さん、150年以上の歴史あるアメリカ大リーグ史上誰も成し得なかった50ホームラン、50盗塁達成という前人未到の偉業を楽々とは言いませんが、軽くオーバーする54ホームラン、59盗塁達成しました。これは私達日本人の至宝であり誇りです。大偉業に対してお見事!大アップレです!!(10口)

○上田康博:9月3日、左目の緑内障、白内障の手術を受けました。今回は少し入院期間が長くなりましたが、これでやっと両目の手術が終わりました。皆様には色々ご心配、ご迷惑をおかけしました。(5口)

○柴田公房:おせち重のご案内を入れさせていただきました。和食・洋食・中華が楽しめる三段重をはじめとして、3種ご用意いたしております。ANAクラウンプラザホテル広島のおせちと共に新しい年をお迎えいただければ幸いです。又、昨年もご好評をいただきましたクリスマスケーキを今年も販売することとなりました。大切な人と過ごす、一年に一度の特別な時間。特製クリスマスケーキで思い出に残るひとときをお過ごしください。ご用命については、ホテルスタッフにお尋ねくださいませ。(2口)

○温泉川梅代:9月ゴルフ例会で45-44/89ハンデ21、4アンダーで優勝。取り切り戦の資格をとりました。(2口)

○荻田玲子:この度は主人の誕生日に綺麗なお花をありがとうございます。今は主人が水やりの役をしてくれているので、るんるんで水をやってくれています。(1口)

○鷲尾健太郎:妻の誕生日に綺麗なコショウランが届きました。妻は照れ屋なのか、これという言葉はありませんでしたが、今年もリビングの一番いいところに飾ってくれていました。ありがとうございました。(1口)

○横山敏郎:昨日の妻の誕生日にきれいな蘭の花を頂きました。ありがとうございます。(1口)

○河野宏明:妻の誕生日に綺麗なお花を有難うございました。(1口)

# THE ROTARY CLUB OF HIROSHIMA SOUTHEAST

## 今月の会員記念日（2024年10月）

### 会員誕生日

荒木 浩 幸	2日
森原 弘 昌	3日
鹿瀬 賢 二	20日
井原 倫 子	21日
田中 康 平	27日
濱本 聖 次	29日

### パートナー誕生日

柄 博 治	柄 陽 子	9日
板本 敏 行	板本 勝 子	13日
田中 貴	田中 裕 子	17日
宮内 章 裕	宮内 由 紀 子	18日
佐々木 一 暢	佐々木 貴 子	29日
佐々木 聡	佐々木 寿 賀 子	31日

### 創業月

武士末 修	(株)寿老園	西谷 伸 治	日本電通システム(株)
鹿瀬 賢 二	シグマー電機工業(株)	戸邊 宏 二	三井住友海上火災保険(株)
中村 伸 弘	(有)丸昌商事	若宮 奈美江	(株)アン
高垣 創	一般社団法人百合宝会	安永 竜 弥	(株)スラッガー

### 結婚記念日

鹿瀬 賢 二	1日
田中 貴	4日
井原 倫 子	5日
神辺 眞 之	10日
樽林 志 朗	13日
平町 隆 典	21日
渡邊 直 樹	28日

### 入会月

久保河内 豊	H17年
品川 晃 二	H18年
井原 倫 子	H27年
西谷 伸 治	R5年
鈴川 浩 史	R5年

### 例会出席報告

○2024年9月2日例会	○2024年9月30日例会
会員総数 90名	会員総数 90名
出席免除者 6名	出席 72名
(内出席4名)	欠席 18名
出席率対象会員88名	ゲスト 2名
そのうち 出席72名	ビジター 2名
欠席16名	
メイクアップ 16名	
出席率 <b>100%</b>	



9/30例会 つぶやきの様子 菅野博文会員

### 他クラブ例会変更・休会(受付12:00~12:30)

10/10(木) 広島安佐(リーガ)	10/17(木) 広島安佐(リーガ)
10/15(火) 広島(リーガ)	10/18(金) 広島城南(セラトン)
広島西南(ANA)	10/29(火) 広島西南(ANA)
広島安芸(グランヴィア)	10/31(木) 広島北(グランヴィア)
10/16(水) 広島東(グランヴィア)	広島安佐(リーガ)
広島陵北(リーガ)	

1. 真実かどうか 2. みんなに公平か 3. 好意と友情を深めるか 4. みんなのためになるかどうか