

## 広島市内、近郊の物件購入ニーズ

2022年12月1日現在

※レジ案件に関しては、別紙 **広島 収益レジ募集要項** をご参照ください。

- ① 広島駅、紙屋町・八丁堀エリアの実勢価格と路線価の乖離があるようなエリアのオフィスビル、商業ビル  
→新耐震以降、空ビルでも検討可、遵法性に問題がなければ検討可、金額は10億円以上が希望  
(今期はあと、200億円以上仕入れなければならないので、ご協力のほど、お願いいたします。)
- ② 旧広島市内の土地・建物(築古ビルなどの建物付きでも検討可、場合によっては木造戸建も可)  
→リノベーションして再活用 or 賃貸マンションとして開発
- ③ 広島大学近くの学生マンション用地(大学近くで延床で最低600坪建てられるものが希望)
- ④ 有料老人ホーム、サ高住などのヘルスケア関連施設  
→エリア:広島駅北口周辺、広島駅～横川駅辺りまでのJR線より南側の広島市全域  
(岡山市内でも岡山駅の北側、北東部、岡山大学近辺を中心に探しております)
- ⑤ 底地案件:規模は約400～5,000坪  
→ドラッグストア、スーパー、ホームセンターであれば、約1,000坪～検討
- ⑥ 広島・岡山にかけて、3,000坪以上の物流倉庫用地
- ⑦ 広島市内“ラストワンマイル”エリアでの物流用地  
→エリア:廿日市木材港～仁保JCT、住宅隣接でなく、約5,000坪強～、前面道路幅員8m以上
- ⑧ 広島県内のIC(できれば県東部、岡山県でも総社市等中央部は検討)近くで、3,500坪以上の土地  
→工場も併設予定、工業用水もしくは井戸(1日1,000t以上の水を使用)が必要条件
- ⑨ 安佐南区で7,000坪程度の物流用地(事業用定期借地権でも検討可)
- ⑩ 広島駅周辺の土地・建物→主に「セットアップオフィス」として開発検討  
(土地の場合、1種80～100万円のレンジが目安)
- ⑪ 広島市中心部オフィスビル(NOI4%以上、相生通り、鯉城通りなどの幹線道路沿い)

※等価交換方式や定期借地方式(一般定借50年以上も検討可)も検討可能なお客様もいらっしゃいますので、土地活用のご相談もお気軽にお申し付けください。

※あくまで一例、希望でございますので、異なる条件であっても、是非一度お声掛けください。

《お問い合わせ先》 山章株式会社 ソリューション推進部

TEL 082-225-8880 FAX 082-225-8890 Email info@sunsho.jp

- ・エリアは、中区、南区、東区（一部西区：原則「S-FORT 中広通り」周辺なら、検討可）
  - ・原則主要 JR 駅、広電電車電停徒歩 10 分圏内  
（平和大通り沿いなど、市内中心部幹線道路沿いであれば、電停 10 分以上でも検討可。原則バス停は不可。）
  - ・具体的な募集エリアは、原則以下の通りです。（例外あり。物件次第。）
- 1 広電本線「広島駅」～「小網町」（天満川を越えても検討可の場合あり。太田川放水路を越えると原則不可。）
  - 2 広電宇品線「本通」～「皆実町六丁目」（～「宇品五丁目」付近まで検討可の場合あり）
  - 3 広電比治山線「的場町」～「皆実町六丁目」
  - 4 広電江波線「土橋」～「舟入川口町」
  - 5 広電白島線「八丁堀」～「白島」
  - 6 広電横川線「十日市」～「別院前」（～「横川」駅周辺でも検討可の場合あり）
  - 7 JR 山陽本線「広島」～「新白島」（～「横川」駅～太田川放水路手前までは検討可の場合あり）

《その他条件》

- ・ NOI5%前後は必要  
（築年数、戸数にもよるので、あくまで目安。100 戸程度で築浅なら、踏み込んで NOI 約 4.6%～検討可）
- ・ 戸数は多ければ多いほうがいい（広島では、最低でも 1 棟あたり 4, 50 戸は欲しい）
- ・ 土地建物合わせて、最低 5 億円以上（上記 NOI キャップ感を出せる前提で）  
（購入者によっては、最低 10 億円以上を求めているところもあります）
- ・ 戸数が 30 戸程度であれば、複数棟纏め売り（バルク案件）でお願いいたします
- ・ 築 30 年以上でも検討可（戸数が 100 戸前後で、主要駅至近などの条件が合えば）
- ・ 「現賃料が相場より低い」案件であれば、築 30 年以上でも検討可（新耐震であれば）

※既存レジ 3 億円程度～検討する会社様、ファンド様（個人投資家様向けのセパア力案件）もごございますので、お気軽にご相談ください。（エリアは原則、上記エリアに準じます。利回り水準は原則、NOI5%以上です。）

《土地から購入→収益レジ（ビル）を建設する場合》

- ・ 敷地面積 30 坪～検討可（目安）
- ・ 専有面積 180 坪程度～（目安）
- ・ 相場の約 1.3 倍位までなら、価格は検討可（建築費が抑えられるなら、土地代が伸びても検討可。）
- ・ 土地から購入する場合の投資基準、並びに立地は、原則既存レジ取得基準と同じ
- ・ フォワコミ案件は原則、応相談。建築条件付き案件でも検討可。

※等価交換方式や定期借地方式（一般定借 50 年以上も検討可）も検討可能なお客様もいらっしゃいますので、土地活用のご相談もお気軽にお申し付けください。

**小さな土地から大きな土地まで、山章のソリューションサービスにお任せください！**

■お問い合わせ先

山章株式会社 ソリューション推進部

〒730-0014 広島県広島市中区上幟町 3-8

TEL : 082-225-8880 FAX : 082-225-8890 Email : info@sunsho.jp

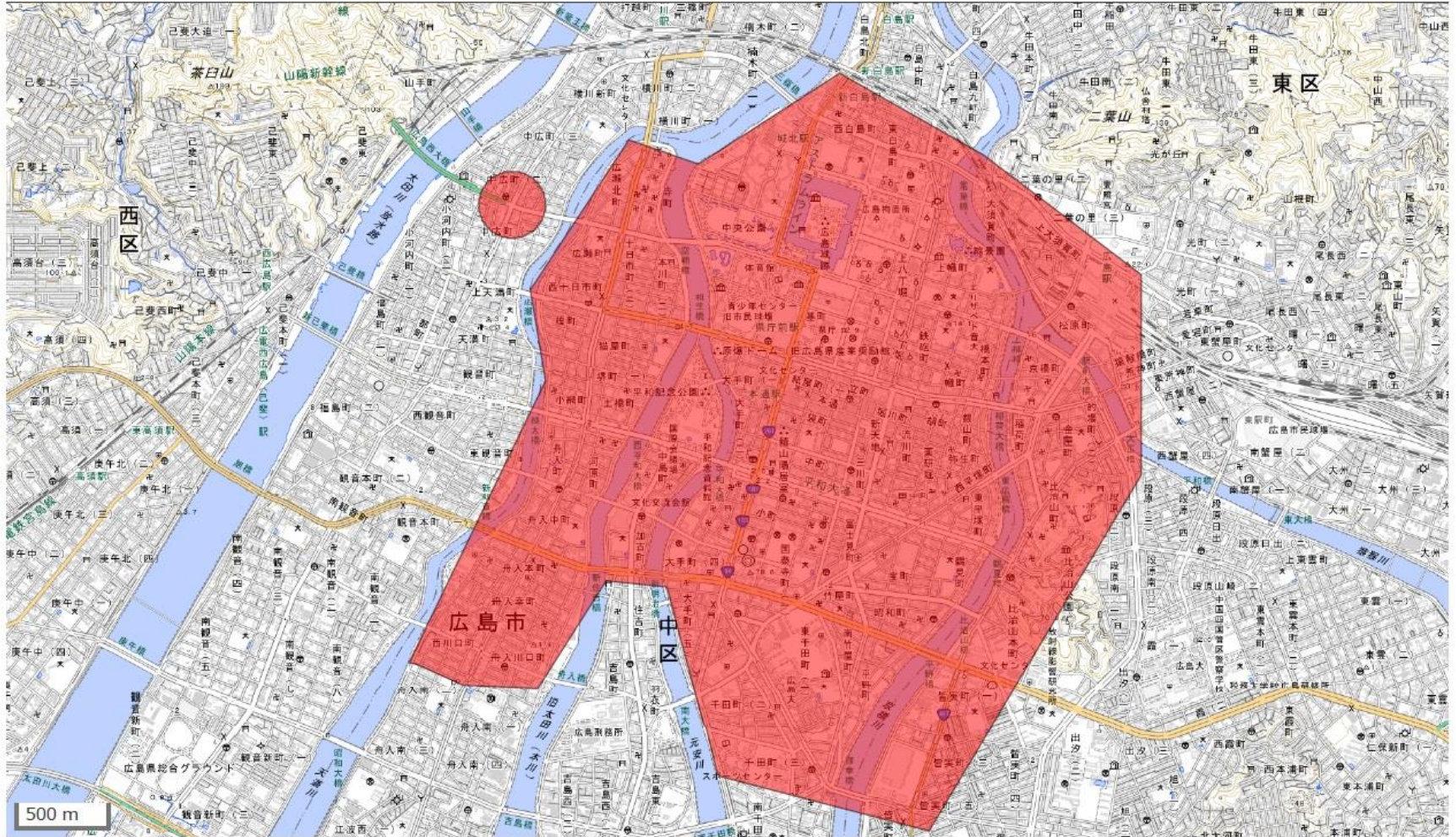
※あくまで一例、希望でございますので、異なる条件であっても是非一度お声がけください。



# 広島 クライテリア (収益レジ)



地理院地図  
GSI Maps



《収益レジニーズ》

- ・原則として、周辺にリート保有物件があれば、検討可能
- ・主要駅から**徒歩7～8分圏内（目安）**
- ・**NOI5%以上（目安）**（A社様）
- ・**築年20年迄（目安）**
- ・築浅（5年未満）であれば、**NOI約4%～（表面約5.2%～）**検討可能（目安）（B社様）
- ・（できれば）**土地・建物で5億円を超える案件**が望ましい（もちろん5億円以下の案件も検討可）（C社様）
- ・**表面約4.5%（NOI約3.4%）**～検討可（D社様）

◎重点検討エリアとしては、下記地域です

- ・地下鉄空港線「東比恵」～「藤崎」
- ・地下鉄七隈線「天神南」～「別府」
- ・西鉄天神大牟田線「西鉄福岡」～「大橋」
- ・JR鹿児島本線「吉塚」～「千早」

（上記エリア内で駅から徒歩10分圏内、専有500坪程度確保できれば、開発案件として、用地から検討します）

《その他ニーズ》

- ・福岡市中心エリアにおける「フォワコミ案件」  
→対象：オフィス、レジ、物流施設  
キャップ感はレジの場合、**NOI4.5%～**検討可（満室想定でも検討可）
- ・九州各地の商業施設（スーパー、ホームセンター、ドラッグストアなど）を探しております  
→一定の商圈人口が必要、底地でも検討可、原則私募リート様が保有予定
- ・福岡都市圏内で、敷地面積**400坪**以上の土地を検討します（敷地内にコンビニ併設**GS**を建設予定）
- ・熊本市中央区であれば、ヘルスケア施設の募集も行っております
- ・北九州（原則小倉北区）でレジ、オフィス、商業ビルを探しております  
→オフィス、商業ビルは旧耐震、空室率が高くても検討可。検討価格は最低**10億円**以上  
レジは**3億円**以上から検討可。  
レジは規模が大きくなれば、**NOI5%～**検討可、個人向け案件では**NOI6%**程度～検討可
- ・北九州で物流用地も探しております  
→北九州空港周辺エリア（目安：空港から半径**10km**以内のエリア）  
土地面積：約**10,000坪**前後 用途：物流倉庫 **2023**年初旬に建築工事着工希望
- ・九州各地の新幹線停車駅周辺の再開発用地（案件）、マンション用地を探しております

※別紙にも記載がございますが、福岡市内、及び近郊を中心に、九州広域圏内におきましても、物流用地（施設、事業用定借権でも可）やヘルスケア施設、ホテル（用地）、ゴルフ場、再生可能エネルギー施設（用地）など、その他物件・用地の購入ニーズも多数ございます。

また記載事項はあくまで一例、希望でございますので、異なる条件であっても、是非一度お声掛けください。

■お問い合わせ先：山章株式会社 ソリューション推進部 〒730-0014 広島県広島市中区上幟町3-8

TEL：082-225-8880 FAX：082-225-8890 Email：info@sunsho.jp