

Tanikan Report Chugoku

vol.15 2025年地価公示 発表

2025.3版



広島駅の新駅ビル「minamo（ミナモア）」（2025年3月24日開業）



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	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	2024年	2025年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	富良野－4	北海道	富良野市北の峰町4777番33 『北の峰町25－11』	49,500	65,000	31.3
2	白馬－1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字堰別レ 827番36	15,900	20,600	29.6
3	宮古島－6	沖縄県	宮古島市上野字野原東方原1104番	10,800	13,300	23.1
4	千歳－19	北海道	千歳市栄町2丁目25番20	76,500	94,000	22.9
5	合志－6	熊本県	合志市御代志字小池817番40	29,000	35,300	21.7
6	野沢温泉－1	長野県	下高井郡野沢温泉村大字豊郷字蟹沢 7886番10	23,000	27,800	20.9
7	石垣－3	沖縄県	石垣市字平得西原129番3	57,200	68,800	20.3
8	石垣－2	沖縄県	石垣市字新川喜田盛14番1	58,600	69,900	19.3
9	福岡東－42	福岡県	福岡市東区箱崎6丁目4096番3 『箱崎6－11－1』	306,000	365,000	19.3
10	目黒－8	東京都	目黒区青葉台4丁目580番7 『青葉台4－6－19』	1,750,000	2,080,000	18.9

■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	2024年	2025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』	500,000	535,000	7.0
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』	479,000	511,000	6.7
3	福山－14	福山市西町3丁目39番 『西町3－10－30』	127,000	135,000	6.3
3	福山－22	福山市光南町2丁目36番1 『光南町2－3－23』	127,000	135,000	6.3
5	広島中－15	広島市中区中町9番2 『中町9－5』	1,590,000	1,690,000	6.3
6	広島府中－4	安芸郡府中町本町4丁目448番4 『本町4－8－17』	204,000	216,000	5.9
7	広島中－6	広島市中区舟入南2丁目67番1 『舟入南2－12－5』	274,000	290,000	5.8
8	広島府中－1	安芸郡府中町鹿籠1丁目5430番5 『鹿籠1－21－17』	210,000	222,000	5.7
9	広島佐伯－17	広島市佐伯区新宮苑23番4外 『新宮苑15－6』	160,000	169,000	5.6
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』	178,000	188,000	5.6

■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	2024年	2025年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	千歳5-4	北海道	千歳市幸町3丁目19番2	86,000	128,000	48.8
2	千歳5-3	北海道	千歳市千代田町5丁目1番8	119,000	170,000	42.9
3	千歳5-2	北海道	千歳市錦町2丁目10番3	76,000	104,000	36.8
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	22,400	29,800	33.0
5	渋谷5-13	東京都	渋谷区桜丘町15番6外『桜丘町14-6』	2,600,000	3,450,000	32.7
6	菊陽5-1	熊本県	菊池郡菊陽町大字津久礼字石坂2343番2	95,500	125,000	30.9
7	台東5-4	東京都	台東区浅草1丁目16番14外『浅草1-1-2』	5,560,000	7,170,000	29.0
8	高山5-1	岐阜県	高山市上三之町51番	330,000	425,000	28.8
9	台東5-5	東京都	台東区西浅草2丁目66番2『西浅草2-13-10』	2,050,000	2,580,000	25.9
10	渋谷5-9	東京都	渋谷区神山町7番9『神山町16-4』	1,480,000	1,840,000	24.3

■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	2024年	2025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』	2,550,000	2,800,000	9.8
2	広島中5-24	広島市中区弥生町3番1外『弥生町3-2』	423,000	463,000	9.5
3	広島中5-14	広島市中区胡町3番12外『胡町3-12』	1,190,000	1,300,000	9.2
4	廿日市5-2	廿日市市宮島町字中之町520番1	203,000	219,000	7.9
5	広島南5-2	広島市南区稻荷町4番4外『稻荷町4-5』	830,000	895,000	7.8
6	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』	455,000	490,000	7.7
7	広島南5-1	広島市南区大須賀町138番3外『大須賀町13-10』	985,000	1,060,000	7.6
8	広島中5-7	広島市中区三川町2番3外『三川町2-3』	2,150,000	2,310,000	7.4
9	福山5-1	福山市伏見町99番『伏見町4-38』	593,000	637,000	7.4
10	広島中5-17	広島市中区八丁堀6番2外『八丁堀6-3』	2,170,000	2,330,000	7.4

■工業地 変動率【全国トップ10】

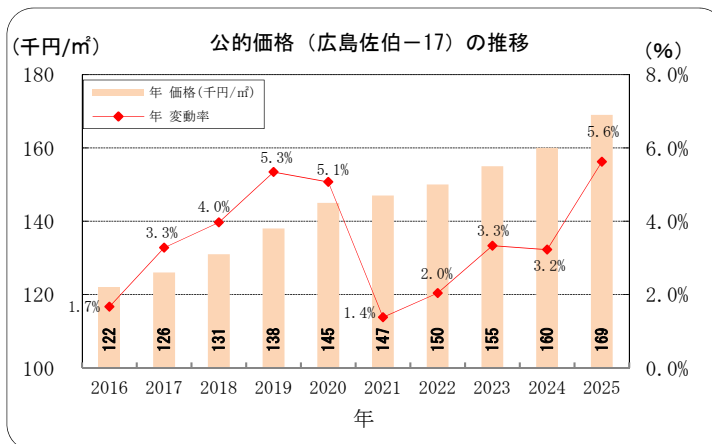
順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	2024年	2025年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	熊本大津9-1	熊本県	菊池郡大津町大字杉水字水口3327番1	30,000	40,000	33.3
2	千歳9-1	北海道	千歳市上長都1046番外	9,000	11,500	27.8
3	習志野9-3	千葉県	習志野市茜浜3丁目36番2外 『茜浜3-7-2』	135,000	165,000	22.2
4	熊本東9-1	熊本県	熊本市東区小山3丁目602番1 『小山3-2-77』	49,600	60,000	21.0
5	千歳9-2	北海道	千歳市流通1丁目2番6	15,000	18,000	20.0
5	石狩9-1	北海道	石狩市新港南1丁目28番69	6,000	7,200	20.0
5	仙台泉9-1	宮城県	仙台市泉区明通3丁目9番	50,000	60,000	20.0
8	市川9-2	千葉県	市川市二俣新町17番9外	255,000	305,000	19.6
9	仙台宮城野9-2	宮城県	仙台市宮城野区扇町1丁目1番7外 『扇町1-1-41』	134,000	160,000	19.4
10	船橋9-2	千葉県	船橋市日の出2丁目11番 『日の出2-17-1』	160,000	191,000	19.4

■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	2024年	2025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』	118,000	125,000	5.9
2	広島南9-1	広島市南区出島2丁目18番3 『出島2-11-56』	141,000	148,000	5.0
3	廿日市9-2	廿日市市串戸1丁目4931番1外 『串戸1-10-14』	88,500	92,700	4.7
4	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』	119,000	124,000	4.2
5	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』	146,000	152,000	4.1
6	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』	75,600	78,400	3.7
7	東広島9-3	東広島市志和流通1番20	38,200	39,600	3.7
8	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』	27,700	28,700	3.6
9	広島南9-2	広島市南区大州4丁目343番3 『大州4-8-4』	172,000	178,000	3.5
10	広島安佐南9-2	広島市安佐南区長束6丁目1509番1 『長束6-10-3』	155,000	160,000	3.2

【トピックス① 広島県 住宅地の地価動向】

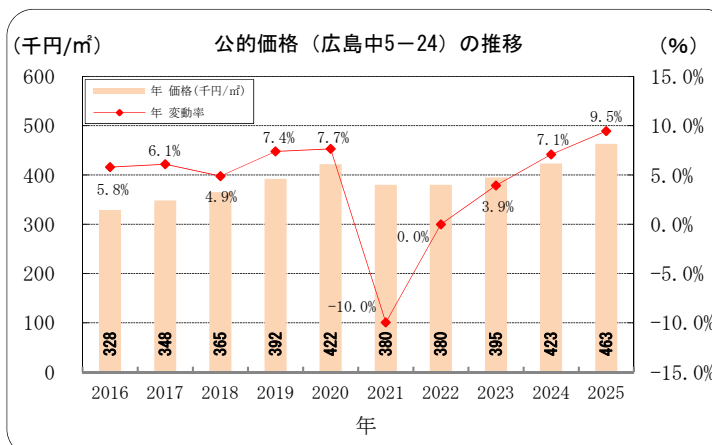
- 県全体の対前年平均変動率は+1.3%（前年+1.0%）と上昇率が拡大し、4年連続の上昇となった。
広島市（8区）や福山市、東広島市などの計15市区町で上昇、安芸高田市及び熊野町は横ばい、残る10市町は下落となった。
- 広島市の対前年平均変動率は+2.4%（前年+2.0%）と上昇率が拡大し、11年連続の上昇となった。
8区全てで上昇・上昇率拡大となり、生活利便性の高い地点での上昇傾向が継続し、その影響が外延部の住宅地域にも広がりを見せている。



- JR五日市駅から徒歩圏内に所在する【広島佐伯-17】
住宅地上昇率は9位。地価は2015年以降上昇を続け、2025年は直近10年間で最大の上昇率となった（写真は周辺の準幹線道路）。

【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+2.7%（前年+2.4%）と上昇率が拡大し、4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、呉市及び北広島町は横ばい、残る9市町は下落となった。
- 広島市の対前年平均変動率は+4.6%（前年+4.2%）と上昇率が拡大し、4年連続の上昇となった。
8区全てで上昇し、安佐南区及び安芸区は上昇率縮小となったが、ほか6区は上昇率が拡大した。
中心部の価格上位地点では、広島駅前再開発が徐々に顕在化している影響から、地価上昇が継続している。

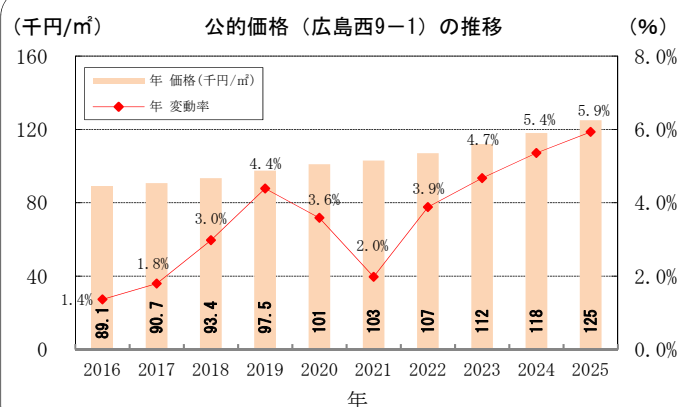


- 広島市中心部の歓楽街に近接する【広島中5-24】
商業地上昇率は2位。コロナ禍以降、店舗の収益性は改善され、地価は上昇を継続している。

【トピックス③ 広島県 工業地の地価動向】

■県全体の対前年平均変動率は+2.2%（前年+1.7%）と上昇率が拡大し、9年連続の上昇となった。
広島市（調査地点は東区・安佐北区を除く6区）や廿日市市、東広島市などの計13市区で上昇、呉市は下落となった。

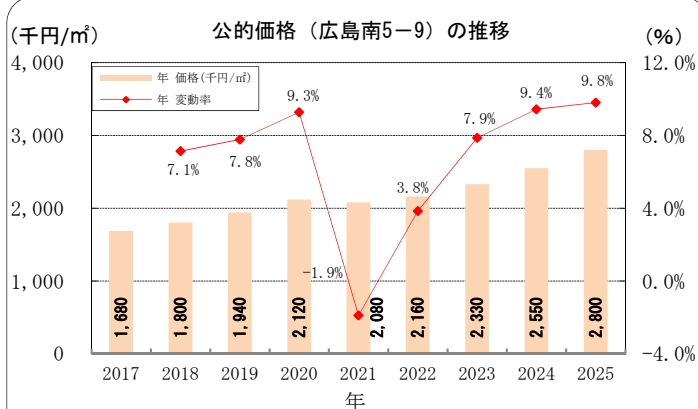
なお、広島市の対前年平均変動率は+2.9%（前年+2.6%）と上昇率が拡大し、10年連続の上昇となった。広島市中心部への接近性に優れる物流施設地では、引き続き根強い需要が認められる。



■流通業務地域に所在する【広島西9-1】

工業地上昇率は1位。近年は地価上昇率拡大を継続しており、今後は広島南道路「木材港西～廿日市」区間の整備による物流交通の効率化が期待される。

【トピックス④ 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	2023年	2024年	変動率 %
		円/㎡	円/㎡	
南（県）5-6	商業地	1,480,000	1,640,000	10.8

■JR広島駅付近の商業地【広島南5-9】（写真右側が当地価公示標準地）

地価上昇率の拡大は顕著であり、商業地上昇率ランキングは2年連続で1位となった。

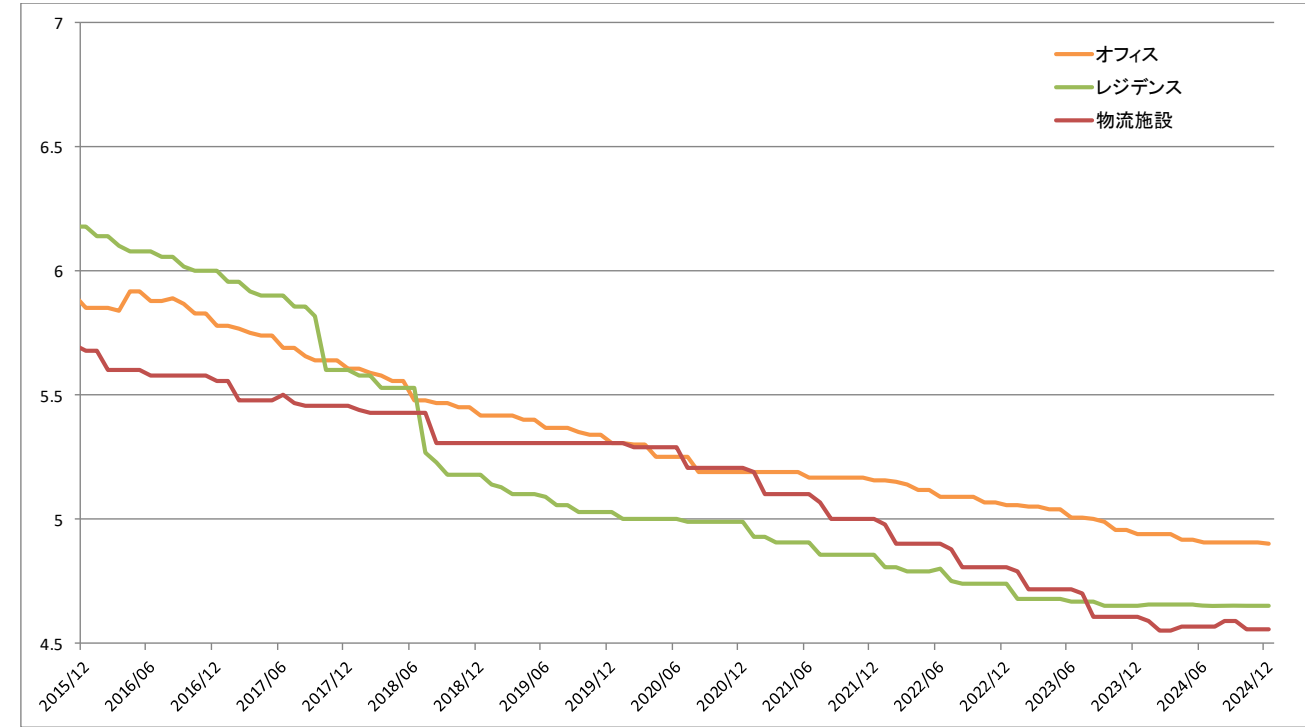
広島駅前大橋ルートを含む広島駅南口広場再整備事業が進展し、利便性・賑わいの向上への期待感から、駅周辺でのホテル用地を中心とする需要が増加し、地価は強含みで推移している。

【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ほか、ホテルの利回りについても、安定的な推移を継続している。

なお、中国・四国圏では様々なアセットタイプでの取引が観察される状況となっている（下表■ J-REITによる取引物件(2024年～2025年3月現在) 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(2024年～2025年3月現在)

【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
willDo岡山駅西口(譲渡)	共同住宅	岡山市北区昭和町11-17	2025.1	—	4.7%
				65,382,000円	4.5%
willDo岡山大供(譲渡)	共同住宅	岡山市北区大供3丁目1-4	2025.1	—	4.7%
				57,789,000円	4.6%
KDXレジデンス舟入幸町(譲渡)	共同住宅	広島市中区舟入幸町10-5	2024.12	—	4.7%
				38,448,000円	4.7%
NTTクレド岡山ビル(譲渡)	事務所・店舗	岡山市北区中山下1丁目8-45	2024.12	—	5.9%
				197,000,000円	5.9%
IIF 下関ヴィークルメンテナンスセンター	事務所・工場	下関市長府扇町3-88	2024.12	1,200,000,000円	4.6%
				60,000,000円	5.0%
ヴァリエホテル広島(譲渡)	ホテル	広島市中区上八丁堀7-25	2024.10	—	4.8%
				85,719,617円	4.8%
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%
				38,087,000円	5.1%
フジグラン宇部	商業施設	宇部市明神町3丁目1-1	2024.8	5,528,000,000円	5.4%
				367,791,000円	6.0%
T&Bメンテナンスセンター松江	工場・事務所・倉庫	松江市東津田町字堂前1070外	2024.6	1,884,000,000円	4.8%
				95,142,000円	5.1%
コーナン新市店	底地	福山市新市町大字戸手662	2024.5	2,630,000,000円	4.7%
				119,659,720円	4.6%
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丁目38	2024.4	2,580,000,000円	4.9%
				141,126,000円	5.4%
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%

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
一級建築士事務所 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 90名(2025年2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