

Tanikan Report Chugoku

vol.16 2025年地価調査 発表

2025.9版



JR広島駅駅ビル「minamo」2階に高架で乗り入れる広島電鉄新路線
(駅前大橋ルート、2025年8月3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	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	2024年	2025年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	富良野－3	北海道	富良野市北の峰町1981番62 『北の峰町11－21』	40,600	51,600	27.1
2	千歳－1	北海道	千歳市東雲町5丁目52番	95,000	117,000	23.2
3	千歳－3	北海道	千歳市栄町5丁目3番外内	121,000	149,000	23.1
4	真狩－1	北海道	虻田郡真狩村字真狩44番17	6,600	7,900	19.7
5	つくば－36	茨城県	つくば市みどりの東39番9	63,200	75,600	19.6
6	真狩－2	北海道	虻田郡真狩村字真狩4番27	5,800	6,900	19.0
7	宮古島－11	沖縄県	宮古島市下地字上地ツ－ガ家502番6	20,200	24,000	18.8
8	恩納－1	沖縄県	国頭郡恩納村字真栄田真栄田原36番外	31,600	37,500	18.7
9	宮古島－15	沖縄県	宮古島市伊良部字池間添下桃山219番	14,500	17,200	18.6
10	流山－4	千葉県	流山市東初石3丁目103番82	145,000	171,000	17.9

■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	2024年	2025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』	505,000	546,000	8.1
2	南－2	広島市南区段原3丁目8番3 『段原3－8－19』	366,000	392,000	7.1
3	安芸府中－1	安芸郡府中町鶴江2丁目618番4 『鶴江2－9－8』	195,000	207,000	6.2
3	安芸府中－4	安芸郡府中町浜田2丁目6130番2 『浜田2－13－4』	182,000	193,000	6.0
5	安芸府中－3	安芸郡府中町山田3丁目7番7 『山田3－7－7』	152,000	161,000	5.9
6	廿日市－5	廿日市市宮島町字大西町29番	73,700	77,900	5.7
7	安芸府中－2	安芸郡府中町緑ヶ丘1598番 『緑ヶ丘17－11』	160,000	169,000	5.6
8	廿日市－8	廿日市市宮島町字西連町709番	82,400	87,000	5.6
9	東－8	広島市東区曙4丁目45番16 『曙4－4－22』	217,000	229,000	5.5
10	西－5	広島市西区東観音町25番4 『東観音町25－9』	259,000	273,000	5.4

■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	2024年	2025年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	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』	118,000	155,000	31.4
2	千歳5-3	北海道	千歳市北栄2丁目1345番27 『北栄2-3-9』	127,000	165,000	29.9
3	千歳5-1	北海道	千歳市東雲町1丁目6番4	98,000	127,000	29.6
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	52,200	67,500	29.3
5	高山5-4	岐阜県	高山市上三之町51番	385,000	493,000	28.1
6	台東5-1	東京都	台東区浅草1丁目17番9 『浅草1-29-6』	3,030,000	3,860,000	27.4
7	台東5-17	東京都	台東区西浅草2丁目66番2 『西浅草2-13-10』	2,300,000	2,880,000	25.2
8	中央5-23	東京都	中央区湊1丁目16番2 『湊1-2-7』	1,480,000	1,850,000	25.0
8	渋谷5-10	東京都	渋谷区円山町86番2外 『円山町22-16』	1,800,000	2,250,000	25.0
10	中央5-27	東京都	中央区銀座7丁目205番14 『銀座7-16-7』	3,650,000	4,560,000	24.9

■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	2024年	2025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』	1,640,000	1,950,000	18.9
2	中5-1	広島市中区幟町14番8外 『幟町14-8』	2,530,000	2,770,000	9.5
3	廿日市5-5	廿日市市宮島町字大町405番	138,000	149,000	8.0
4	南5-1	広島市南区西荒神町163番 『西荒神町1-45』	780,000	835,000	7.1
5	中5-6	広島市中区三川町2番3外 『三川町2-3』	2,210,000	2,360,000	6.8
6	中5-2	広島市中区白島九軒町3番15 『白島九軒町3-17』	520,000	555,000	6.7
7	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』	137,000	146,000	6.6
8	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』	320,000	341,000	6.6
9	西5-5	広島市西区横川町2丁目5番9 『横川町2-5-6』	435,000	463,000	6.4
10	福山5-10	福山市東桜町20番 『東桜町3-3』	427,000	454,000	6.3

■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	2024年	2025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	32,000	41,500	29.7
2	菊池9-1	熊本県	菊池市旭志川辺字四東沖1126番7	20,500	26,500	29.3
3	大田9-1	東京都	大田区京浜島2丁目7番27 『京浜島2-7-16』	380,000	482,000	26.8
4	合志9-301	熊本県	合志市幾久富字山下1600番3	28,500	36,000	26.3
5	基山9-1	佐賀県	三養基郡基山町大字小倉字野入17番2外	47,500	59,000	24.2
6	西原9-1	熊本県	阿蘇郡西原村大字鳥子字梅香口312番2	11,500	14,000	21.7
7	新宮9-2	福岡県	糟屋郡新宮町大字立花口字日焼409番1	44,000	53,000	20.5
8	宮城野9-2	宮城県	仙台市宮城野区扇町4丁目7番35 『扇町4-7-30』	104,000	125,000	20.2
9	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	64,000	76,800	20.0
9	鳥栖9-1	佐賀県	鳥栖市藤木町字若桜5番2	70,000	84,000	20.0

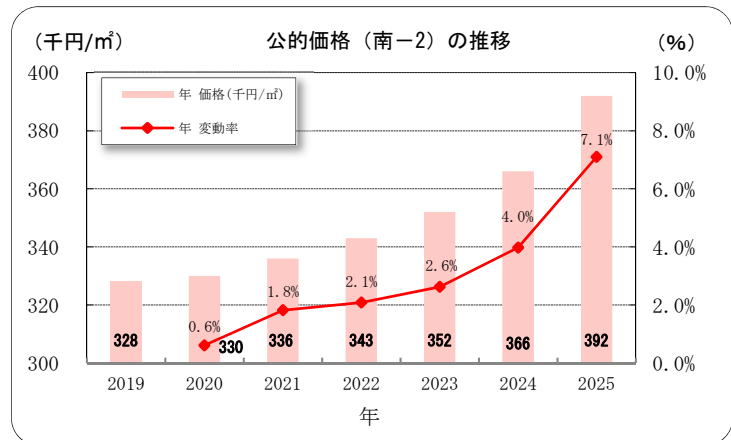
■工業地 変動率【広島県内トップ10】

順位	基準地番号	基準地の所在地	2024年	2025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』	91,800	98,100	6.9
2	坂9-1	安芸郡坂町平成ヶ浜4丁目13062番 『平成ヶ浜4-2-20』	89,200	92,000	3.1
3	福山9-3	福山市曙町4丁目59番2 『曙町4-8-2』	55,800	57,500	3.0
4	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』	33,000	34,000	3.0
5	福山9-2	福山市明神町2丁目48番1外 『明神町2-3-26』	64,600	66,500	2.9
6	福山9-1	福山市箕沖町127番5	23,100	23,600	2.2
7	福山9-4	福山市大門町4丁目146番外 『大門町4-19-34』	32,500	33,200	2.2
8	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』	33,500	34,000	1.5
9	呉9-1	呉市昭和町9番1 『昭和町9-1』	28,600	28,800	0.7
10	三次9-1	三次市東酒屋町306番25	13,300	13,300	0.0
10	安芸高田9-1	安芸高田市吉田町西浦字日南山 10835番18外	5,800	5,800	0.0

【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+0.4%（前年+0.2%）と上昇率が拡大し、2年連続の上昇となった。広島市（7区）や府中町、廿日市市などの計14市区町で上昇、残る16市区町は下落となった。
- 広島市の対前年平均変動率は+1.8%（前年+1.7%）と上昇率が拡大し、10年連続の上昇となった。安芸区を除く7区で上昇となり、西区・安佐北区・佐伯区は上昇率横ばいとなったが、ほか4区は上昇率が拡大した。

生活利便性の高い地点での上昇傾向が継続したほか、宮島エリアではコロナ禍の緩和に伴い地価上昇が見られた。



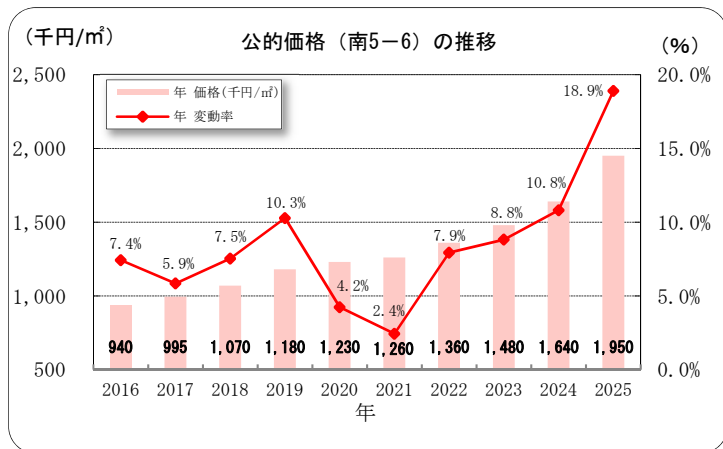
■ JR広島駅への接近性に優れる【南-2】

住宅地上昇率は2位。市内中心部へのアクセスも良好な平坦地の住宅地域。2025年の地価上昇率は過去最大となった（写真は周辺の幹線道路）。

【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+1.8%（前年+1.5%）と上昇率が拡大し、4年連続の上昇となった。広島市（7区）や府中町、福山市などの計15市区町で上昇、残る15市区町は下落となった。
- 広島市の対前年平均変動率は+4.2%（前年+3.8%）と上昇率が拡大し、12年連続の上昇となった。安芸区を除く7区で上昇し、安佐北区及び安佐南区は上昇率横ばいとなったが、ほか5区は上昇率が拡大した。

JR広島駅周辺では、新駅ビル開業の影響から繁华性が向上し、地価上昇は顕著となった。



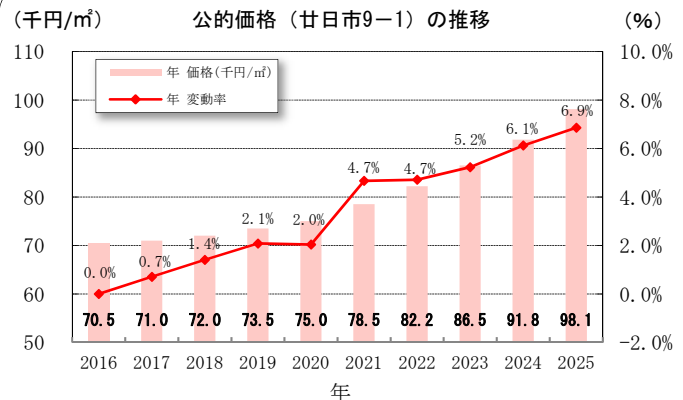
■ JR広島駅から徒歩圏内に所在する【南5-6】

商業地上昇率は1位。

ホテル・オフィス等の需要の高まりを受け、2025年は大幅な地価上昇となった。

【トピックス③広島県 工業地の地価動向】

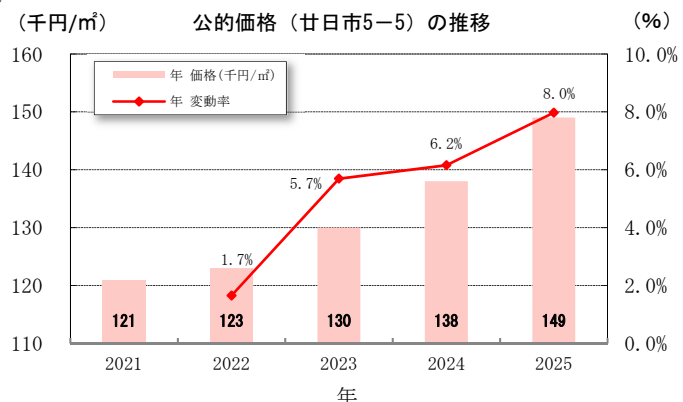
■県全体の対前年平均変動率は+1.9%（前年+1.7%）と上昇率が拡大し、10年連続の上昇となった。
広島市（調査地点は安佐北区のみ）や廿日市市、東広島市などの計6市区町で上昇、三次市、安芸高田市は横ばい、三原市、府中市は下落となった。



■廿日市市木材港北の工業地【廿日市9-1】
倉庫・事務所等が建ち並ぶ地域に所在する（左図、丸印）。

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、広島市中心部への接近性に優れていることから、物流施設地としての需要は根強い。

【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）
商業地上昇率ランキングは、前年9位から3位となった。

インバウンドの増加より、2024年の来島者数は過去最多(※)の約485万人、2025年1～7月は前年同期間を約2.8%上回っており、商況は好調である。

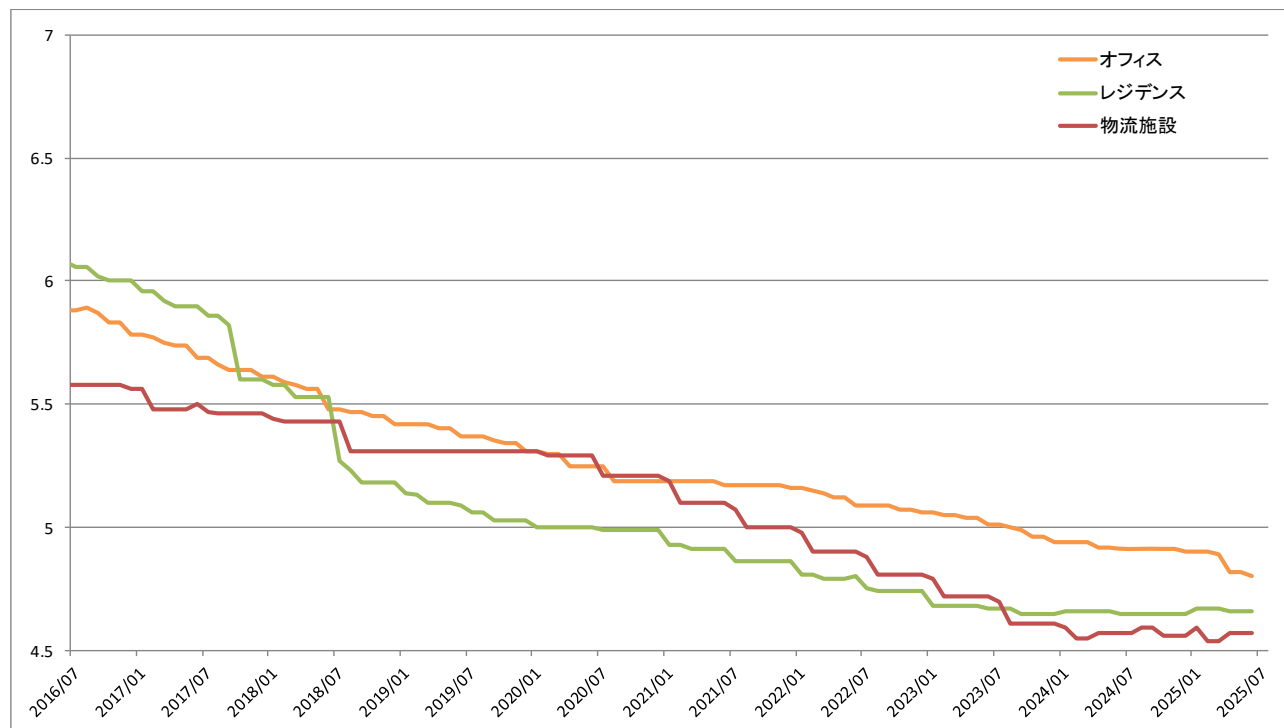
(※)集計開始した1964年1月以降

【トピックス⑤ 利回り動向】

オフィス、レジデンス、物流施設の利回りは安定的な推移を継続しており、ホテルの利回りについても引き続き安定的な推移を示している。

なお、中国・四国圏ではホテルを中心として取引が観察されている（下表■ J-REITによる取引物件(2024年～2025年9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(2025年1月～2025年9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
S-RESIDENSE表町	共同住宅	岡山市北区表町3丁目10-21	2025.8	1,084,000,000円	4.6%
				52,950,000円	4.9%
亀の井ホテル高知	ホテル	吾川郡いの町鎌田字花畑山538	2025.8	446,000,000円	5.9%
				26,845,000円	6.0%
fav 高松	ホテル	高松市塩上町2丁目4-20	2025.8	1,410,000,000円	4.8%
				77,978,000円	5.5%
fav 広島スタジアム	ホテル	広島市南区西蟹屋3丁目6-24	2025.8	1,360,000,000円	4.8%
				72,373,000円	5.3%
fav 広島平和大通り	ホテル	広島市中区西平塚町7-15	2025.8	2,010,000,000円	4.8%
				111,162,000円	5.5%
T&Bメンテナンスセンター松江(譲渡)	工場・事務所・倉庫	松江市東津田町字堂前1070外	2025.4	—	—
				91,000,000円	5.5%
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%

株式会社谷澤総合鑑定所
電話：082-241-6464

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 藤野 裕三

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 95名(2025年8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