

Tanikan Report Chugoku

vol.17 2026年地価公示 発表

2026.3版



■ 歩行者用デッキで「エールエールHIROSHIMA」と繋がった広島駅ビル

■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	2025年	2026年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	白馬-1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字堰別レ 8 2 7 番 3 6	20,600	27,400	33.0
2	富良野-4	北海道	富良野市北の峰町 4 7 7 7 番 3 3 『北の峰町 2 5 - 1 1』	65,000	84,500	30.0
3	野沢温泉-1	長野県	下高井郡野沢温泉村大字豊郷字蟹沢 7 8 8 6 番 1 0	27,800	34,000	22.3
4	港-19	東京都	港区港南 3 丁目 6 番 7 『港南 3 - 7 - 2 3』	1,850,000	2,260,000	22.2
5	野沢温泉-2	長野県	下高井郡野沢温泉村大字豊郷字八幡下 6 5 1 3 番外	20,400	24,700	21.1
6	文京-12	東京都	文京区本郷 1 丁目 1 0 7 番 1 『本郷 1 - 2 8 - 3』	2,400,000	2,900,000	20.8
7	港-4	東京都	港区赤坂 1 丁目 1 4 2 4 番 1 『赤坂 1 - 1 4 - 1 1』	5,900,000	7,110,000	20.5
8	港-1	東京都	港区赤坂 6 丁目 1 9 1 1 番 『赤坂 6 - 1 9 - 2 3』	3,390,000	4,080,000	20.4
9	港-17	東京都	港区芝浦 2 丁目 1 番 3 3 『芝浦 2 - 3 - 2 7』	2,280,000	2,740,000	20.2
10	品川-17	東京都	品川区東品川 4 丁目 1 3 番 『東品川 4 - 2 - 1 1』	1,150,000	1,380,000	20.0

■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	2025年	2026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 - 1 6』	535,000	578,000	8.0
2	広島中-2	広島市中区白島九軒町 1 3 番 1 1 『白島九軒町 1 3 - 1 6』	511,000	550,000	7.6
3	福山-1 4	福山市西町 3 丁目 3 9 番 『西町 3 - 1 0 - 3 0』	135,000	144,000	6.7
3	福山-2 2	福山市光南町 2 丁目 3 6 番 1 『光南町 2 - 3 - 2 3』	135,000	144,000	6.7
5	広島西-2 4	広島市西区観音新町 1 丁目 5 4 番 1 4 『観音新町 1 - 2 5 - 1 5』	174,000	185,000	6.3
6	廿日市-2 1	廿日市市宮島町字北之町 5 5 3 番 2 3	97,900	104,000	6.2
7	広島中-1 5	広島市中区中町 9 番 2 『中町 9 - 5』	1,690,000	1,790,000	5.9
8	広島中-6	広島市中区舟入南 2 丁目 6 7 番 1 『舟入南 2 - 1 2 - 5』	290,000	307,000	5.9
9	広島府中-1	安芸郡府中町鹿籠 1 丁目 5 4 3 0 番 5 『鹿籠 1 - 2 1 - 1 7』	222,000	235,000	5.9
10	広島府中-3	安芸郡府中町浜田 2 丁目 6 1 3 0 番 2 『浜田 2 - 1 3 - 4』	188,000	199,000	5.9

■ 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	2025年	2026年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	千歳5-3	北海道	千歳市千代田町5丁目1番8	170,000	245,000	44.1
2	千歳5-2	北海道	千歳市錦町2丁目10番3	104,000	144,000	38.5
3	白馬5-1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字山越4093番2	29,800	40,300	35.2
4	千歳5-4	北海道	千歳市幸町3丁目19番2	128,000	172,000	34.4
5	渋谷5-13	東京都	渋谷区桜丘町15番6外『桜丘町14-6』	3,450,000	4,450,000	29.0
6	台東5-4	東京都	台東区浅草1丁目16番14外『浅草1-1-2』	7,170,000	9,150,000	27.6
7	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』	2,580,000	3,230,000	25.2
8	大阪中央5-19	大阪府	大阪市中央区道頓堀1丁目37番外『道頓堀1-6-10』	7,600,000	9,500,000	25.0
9	高山5-1	岐阜県	高山市上三之町51番	425,000	531,000	24.9
10	台東5-22	東京都	台東区浅草2丁目24番6『浅草2-14-13』	998,000	1,240,000	24.2

■ 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	2025年	2026年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	広島南5-2	広島市南区稲荷町4番4外『稲荷町4-5』	895,000	1,060,000	18.4
2	広島南5-1	広島市南区大須賀町138番3外『大須賀町13-10』	1,060,000	1,190,000	12.3
3	広島南5-9	広島市南区松原町9番14『松原町9-1』	2,800,000	3,100,000	10.7
4	広島中5-20	広島市中区東平塚町2番33『東平塚町2-26』	628,000	685,000	9.1
5	広島中5-24	広島市中区弥生町3番1外『弥生町3-2』	463,000	505,000	9.1
6	廿日市5-2	廿日市市宮島町字中之町520番1	219,000	238,000	8.7
7	広島中5-14	広島市中区胡町3番12外『胡町3-12』	1,300,000	1,410,000	8.5
8	廿日市5-4	廿日市市宮島口1丁目2609番9『宮島口1-5-13』	182,000	197,000	8.2
9	広島中5-21	広島市中区河原町1番21『河原町1-26』	643,000	695,000	8.1
10	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』	679,000	732,000	7.8

■工業地 変動率【全国トップ10】

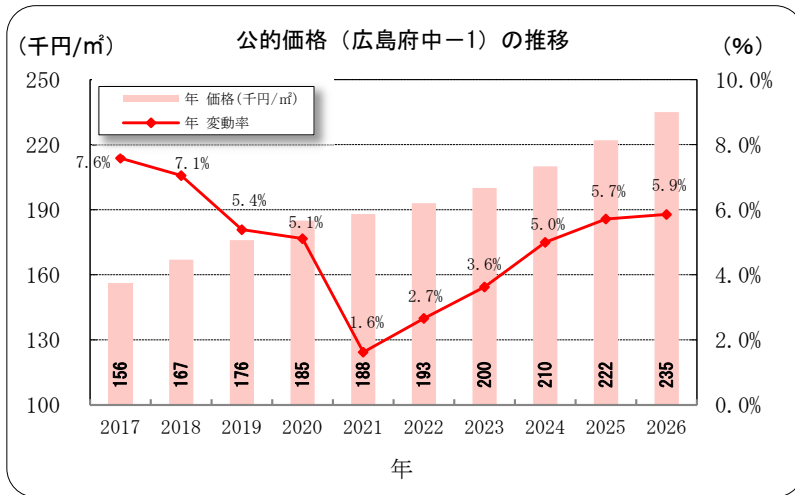
順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	2025年	2026年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	熊本大津9-1	熊本県	菊池郡大津町大字杉水字水口3327番1	40,000	50,400	26.0
2	大田9-5	東京都	大田区城南島2丁目9番1 『城南島2-9-15』	381,000	459,000	20.5
3	千歳9-1	北海道	千歳市上長都1046番外	11,500	13,800	20.0
3	仙台泉9-1	宮城県	仙台市泉区明通3丁目9番	60,000	72,000	20.0
5	仙台宮城野9-1	宮城県	仙台市宮城野区苦竹3丁目1番15 『苦竹3-4-5』	149,000	178,000	19.5
6	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』	160,000	191,000	19.4
7	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』	187,000	220,000	17.6
8	仙台若林9-1	宮城県	仙台市若林区卸町東4丁目1番14 『卸町東4-1-35』	115,000	135,000	17.4
9	足立9-4	東京都	足立区入谷6丁目3221番 『入谷6-2-6』	300,000	351,000	17.0
10	江東9-2	東京都	江東区東雲2丁目9番42 『東雲2-14-19』	600,000	700,000	16.7
10	神戸東灘9-4	兵庫県	神戸市東灘区深江浜町133番	150,000	175,000	16.7

■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	2025年	2026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』	125,000	133,000	6.4
2	広島南9-2	広島市南区大州4丁目343番3 『大州4-8-4』	178,000	188,000	5.6
3	広島南9-1	広島市南区出島2丁目18番3 『出島2-11-56』	148,000	156,000	5.4
4	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』	152,000	160,000	5.3
5	廿日市9-2	廿日市市串戸1丁目4931番1外 『串戸1-10-14』	92,700	97,300	5.0
6	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』	28,700	30,000	4.5
7	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』	124,000	129,000	4.0
8	東広島9-3	東広島市志和流通1番20	39,600	41,100	3.8
9	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』	78,400	81,300	3.7
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』	160,000	165,000	3.1

【トピックス① 広島県 住宅地の地価動向】

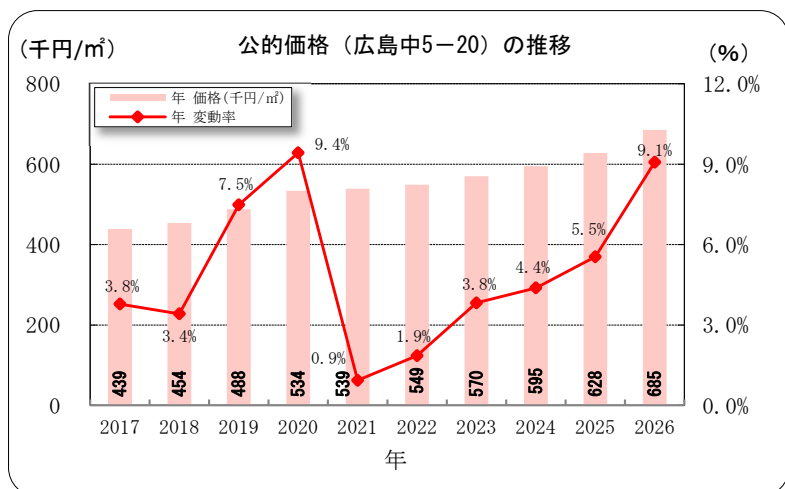
- 県全体の対前年平均変動率は+1.5%（前年+1.3%）と上昇率が拡大し、5年連続の上昇となった。広島市（8区）や福山市、廿日市市などの計16市区町で上昇、呉市及び安芸高田市は横ばい、残9市町は下落となった。
- 広島市の対前年平均変動率は+2.7%（前年+2.4%）と上昇率が拡大し、12年連続の上昇となった。8区全てで上昇・上昇率拡大となり、中心部縁辺では生活利便性の高い地点での上昇が継続している。



- JR向洋駅から徒歩圏内に所在する【広島府中-1】住宅地上昇率は9位。地価は2014年以降上昇を継続し、2026年は5年連続で上昇率拡大となった。最寄駅から程近く、住宅用地としての需要が増加している。

【トピックス② 広島県 商業地の地価動向】

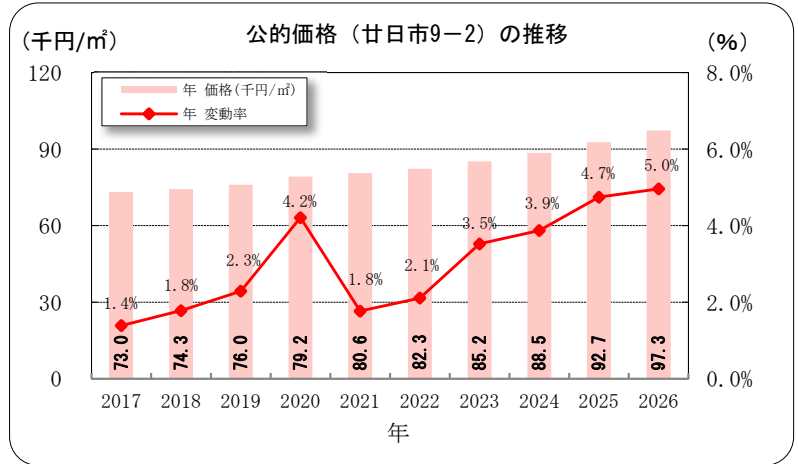
- 県全体の対前年平均変動率は+3.1%（前年+2.7%）と上昇率が拡大し、5年連続の上昇となった。広島市（8区）や福山市、廿日市市などの計16市区町で上昇、北広島町は横ばい、残る9市町は下落となった。
- 広島市の対前年平均変動率は+5.2%（前年+4.6%）と上昇率が拡大し、5年連続の上昇となった。8区全てで上昇し、安佐南区の上昇率は横ばいとなったが、ほか7区は上昇率が拡大した。広島市中区の商業地では、インバウンドの影響からホテル用地の需要が高まったこと等により、地価上昇が継続している地点が見られる。



- 広島駅や歓楽街に程近いエリアに所在する【広島中5-20】商業地上昇率は4位。周辺ではホテルの進出が見られるなど、当エリアの土地需要は高まっている。

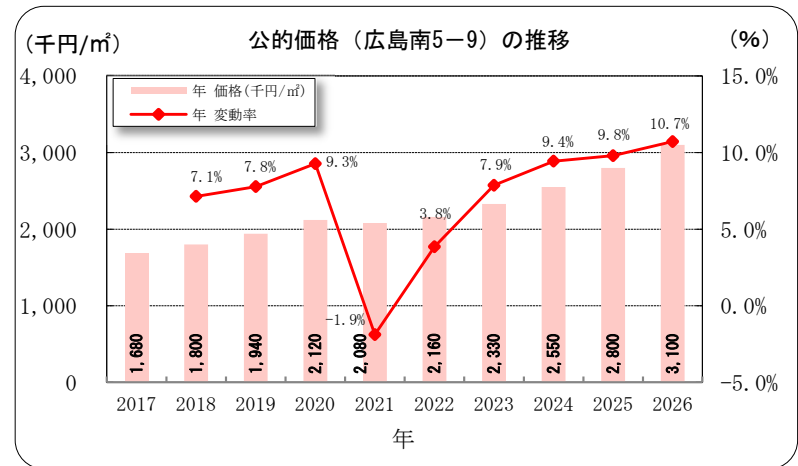
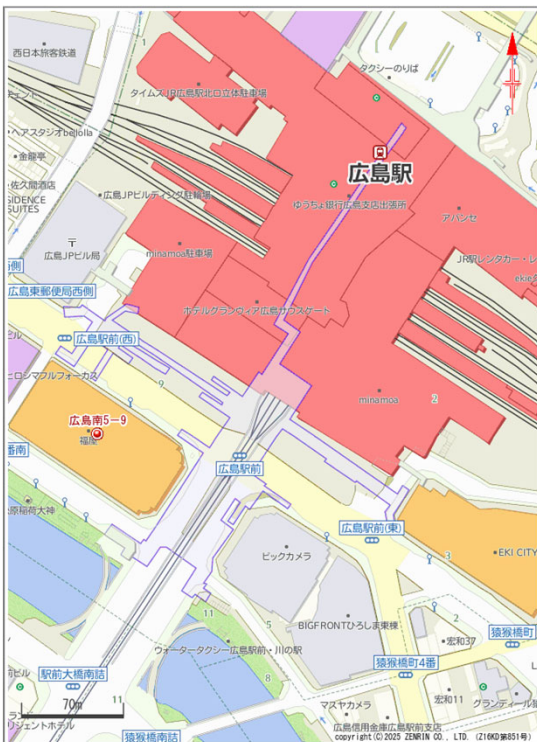
【トピックス③ 広島県 工業地の地価動向】

- 県全体の対前年平均変動率は+2.6%（前年+2.2%）と上昇率が拡大し、10年連続の上昇となった。呉市が下落から上昇に転じ、調査地点のある全市区で上昇した。
- なお、広島市の対前年平均変動率は+3.3%（前年+2.9%）と上昇率が拡大し、11年連続の上昇となった。広島市中心部への接近性や幹線道路へのアクセスに優れる物流施設地では、底堅い需要が認められる。



- 住宅・工場・倉庫等が混在する地域に所在する【廿日市9-2】
- 工業地上昇率は5位。交通施設等への接近性に優れる当地点は、近年地価上昇率拡大を継続しており、2026年は直近10年間で最大の上昇率となった。

【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	2024年	2025年	変動率
		円/㎡	円/㎡	
南（県）5-6	商業地	1,640,000	1,950,000	18.9

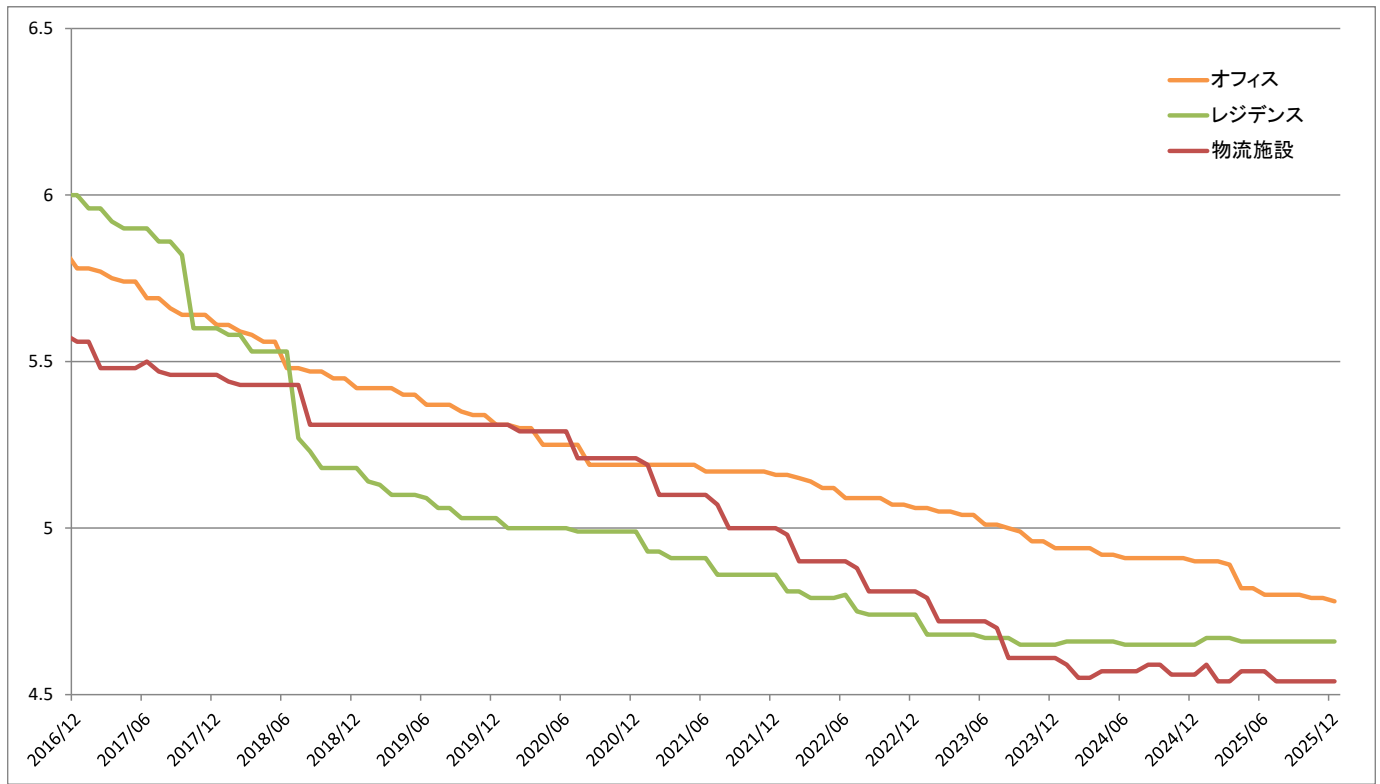
- JR広島駅南口付近の商業地【広島南5-9】
- 商業地上昇率は3位。新駅ビル開業や広島電鉄「駅前大橋ルート」の開通等により、商業集積・繁華性が上昇し、地価は強含みで推移している。

【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近時の利回りは、概ね微減傾向にて推移しているほか、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(2025年4月～2026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(2025年4月～2026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
野村不動産広島ビル(譲渡)	事務所	広島市中区立町2-23	2026.3	—	5.4%
				151,619,316円	3.2%
広島ネットワークセンター(譲渡)	ネットワークセンター	広島市東区光町2丁目6-6	2026.3	—	5.7%
				66,000,000円	5.3%
ルミナス勝山東	共同住宅	松山市築山町12-30	2026.2	1,050,000,000円	4.5%
				56,822,000円	5.4%
IIF 東広島マニファクチャリングセンター	物流施設	東広島市田口研究団地5-10	2025.12	3,300,000,000円	4.4%
				197,000,000円	6.0%
LIMNO鳥取	底地	鳥取市立川町7丁目101	2025.11	2,400,000,000円	4.1%
				119,845,000円	5.0%
アパホテル(松山城西)	ホテル	松山市本町2丁目5-5	2025.11	1,200,000,000円	5.0%
				70,556,984円	5.9%
アルファリビング高松紺屋町(譲渡)	老人ホーム・診療所	高松市紺屋町5-3	2025.1	—	4.7%
				60,478,000円	—
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%

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すし、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(2026年3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