

Tanikan Report Chugoku

vol.18 2026年地価調査 発表

2026.9版



建設が進む地下1階付地上31階建の高層複合ビル「KAMIHACHI X（カミハチクロス）」
（広島市中区基町、2027年春竣工予定）

■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	2025年	2026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』	51,600	68,100	32.0
2	白馬－2	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字大道上 5921番	13,400	17,600	31.3
3	白馬－3	長野県	北安曇郡白馬村大字北城12319番1	6,100	8,000	31.1
4	野沢温泉－1	長野県	下高井郡野沢温泉村大字豊郷字湯沢 9669番1	25,200	30,700	21.8
5	つくば－36	茨城県	つくば市みどりの東39番9	75,600	90,000	19.0
6	品川－8	東京都	品川区北品川五丁目628番2外 『北品川5－9－28』	1,650,000	1,960,000	18.8
7	宮古島－11	沖縄県	宮古島市下地字上地ツ－ガ家502番6	24,000	28,500	18.8
8	港－9	東京都	港区芝浦四丁目1番34 『芝浦4－5－16』	2,190,000	2,600,000	18.7
9	流山－4	千葉県	流山市東初石3丁目103番82	171,000	203,000	18.7
10	妙高－8	新潟県	妙高市大字関川字山柘谷内 2275番87外	6,500	7,700	18.5

■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	2025年	2026年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	南－2	広島市南区段原3丁目8番3 『段原3－8－19』	392,000	420,000	7.1
2	安芸府中－1	安芸郡府中町鶴江2丁目618番4 『鶴江2－9－8』	207,000	220,000	6.3
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』	193,000	205,000	6.2
4	安芸府中－3	安芸郡府中町山田3丁目7番7 『山田3－7－7』	161,000	171,000	6.2
5	安芸府中－2	安芸郡府中町緑ヶ丘1598番 『緑ヶ丘17－11』	169,000	179,000	5.9
6	中－4	広島市中区白島中町8番3外 『白島中町8－8』	546,000	578,000	5.9
7	安芸府中－5	安芸郡府中町柳ヶ丘5310番4 『柳ヶ丘37－20』	197,000	208,000	5.6
8	中－1	広島市中区舟入幸町13番26 『舟入幸町13－28』	306,000	322,000	5.2
9	福山－21	福山市北吉津町3丁目16番7 『北吉津町3－20－14』	97,000	102,000	5.2
10	西－5	広島市西区東観音町25番4 『東観音町25－9』	273,000	287,000	5.1

■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	2025年	2026年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	白馬5-1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字平河 6366番2外	23,600	32,000	35.6
2	野沢温泉5-1	長野県	下高井郡野沢温泉村大字豊郷字湯沢 9577番2外	40,000	50,800	27.0
3	台東5-1	東京都	台東区浅草一丁目17番9 『浅草1-29-6』	3,860,000	4,900,000	26.9
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	67,500	85,000	25.9
5	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』	155,000	194,000	25.2
6	台東5-17	東京都	台東区西浅草二丁目66番2 『西浅草2-13-10』	2,880,000	3,600,000	25.0
6	中野5-11	東京都	中野区中野五丁目21番7 『中野5-67-5』	4,800,000	6,000,000	25.0
8	台東5-6	東京都	台東区浅草五丁目77番15 『浅草5-37-6』	854,000	1,060,000	24.1
9	新宿5-18	東京都	新宿区西早稲田二丁目660番4外 『西早稲田2-20-5』	2,600,000	3,220,000	23.8
10	台東5-5	東京都	台東区駒形一丁目5番5 『駒形1-4-15』	1,920,000	2,370,000	23.4

■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	2025年	2026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』	1,950,000	2,260,000	15.9
2	南5-1	広島市南区西荒神町163番	835,000	931,000	11.5
3	廿日市5-5	廿日市市宮島町字大町405番	149,000	160,000	7.4
4	西5-5	広島市西区横川町2丁目5番9 『横川町2-5-6』	463,000	493,000	6.5
5	中5-6	広島市中区三川町2番3外 『三川町2-3』	2,360,000	2,510,000	6.4
6	安芸府中5-2	安芸郡府中町本町4丁目544番1外 『本町4-5-31』	287,000	305,000	6.3
7	中5-1	広島市中区幟町14番8外 『幟町14-8』	2,770,000	2,940,000	6.1
8	福山5-10	福山市東桜町20番 『東桜町3-3』	454,000	481,000	5.9
9	安芸府中5-1	安芸郡府中町浜田2丁目4620番9 『浜田2-2-18』	256,000	271,000	5.9
10	福山5-6	福山市霞町1丁目71番外 『霞町1-2-3』	239,000	253,000	5.9

■工業地 変動率【全国トップ10】

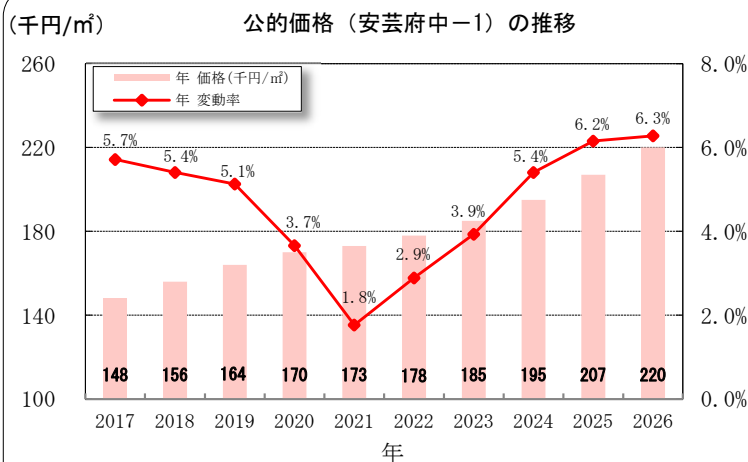
順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	2025年	2026年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	菊池9-1	熊本県	菊池市旭志川辺字四東沖1126番7	26,500	33,400	26.0
2	鳥栖9-1	佐賀県	鳥栖市藤木町字若桜5番2	84,000	105,000	25.0
3	基山9-1	佐賀県	三養基郡基山町大字小倉字野入17番2外	59,000	73,300	24.2
4	大津9-1	熊本県	菊池郡大津町大字室字狐平1576番1	41,500	51,000	22.9
5	美浜9-2	千葉県	千葉市美浜区新港63番2	128,000	155,000	21.1
6	大田9-1	東京都	大田区京浜島二丁目7番27 『京浜島2-7-16』	482,000	583,000	21.0
7	合志9-301	熊本県	合志市幾久富字山下1600番3	36,000	43,500	20.8
8	千歳9-1	北海道	千歳市泉沢1007番39外	12,000	14,400	20.0
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』	125,000	150,000	20.0
8	美浜9-1	千葉県	千葉市美浜区新港197番8外	75,000	90,000	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	2025年	2026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』	98,100	105,000	7.0
2	海田9-1	安芸郡海田町南明神町1800番1外 『南明神町2-14』	106,000	110,000	3.8
3	福山9-3	福山市曙町4丁目59番2 『曙町4-8-2』	57,500	59,500	3.5
4	坂9-1	安芸郡坂町平成ヶ浜4丁目13062番 『平成ヶ浜4-2-20』	92,000	95,000	3.3
5	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』	34,000	35,100	3.2
6	福山9-2	福山市明神町2丁目48番1外 『明神町2-3-26』	66,500	68,500	3.0
7	福山9-4	福山市大門町4丁目146番外 『大門町4-19-34』	33,200	34,100	2.7
8	福山9-1	福山市箕沖町127番5	23,600	24,200	2.5
9	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』	34,000	34,500	1.5
10	呉9-1	呉市昭和町9番1 『昭和町9-1』	28,800	29,100	1.0

【トピックス① 広島県 住宅地の地価動向】

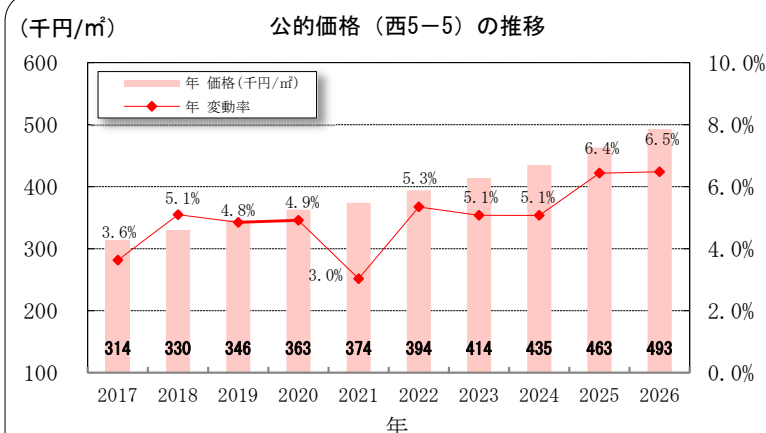
- 県全体の対前年平均変動率は+0.5%（前年+0.4%）と上昇率が拡大し、3年連続の上昇となった。
広島市（8区）や府中町、海田町などの計15市区町で上昇、残る15市町は下落となった。
- 広島市の対前年平均変動率は+1.8%（前年+1.8%）と上昇率は横ばい、11年連続の上昇となった。
8区全てで上昇となり、東区、安佐南区、佐伯区は上昇率拡大、安佐北区は上昇率横ばい、中区、南区、西区は上昇率縮小、安芸区は下落から上昇に転じた。
外延部においても、生活利便性に優れる地点では上昇率の拡大が見られた。



- 交通・生活利便性に優れる【安芸府中-1】
住宅地上昇率は2位（前年3位）。広島駅や周辺生活利便施設への接近性が良好な平坦地の住宅地域。
地価上昇は13年連続・地価上昇率は6年連続の拡大となった（写真は当地点周辺のバス通り）。

【トピックス② 広島県 商業地の地価動向】

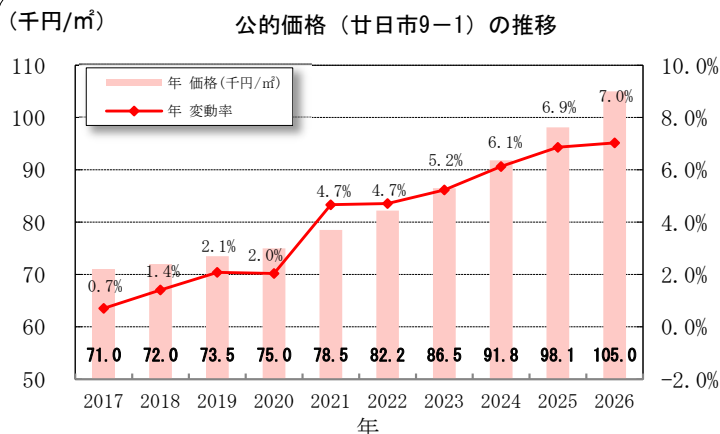
- 県全体の対前年平均変動率は+1.7%（前年+1.8%）と上昇率は縮小したが、5年連続の上昇となった。
広島市（7区）や府中町、福山市などの計15市区町で上昇、残る15市区町は下落となった。
- 広島市の対前年平均変動率は+4.0%（前年+4.2%）と上昇率は縮小したが、13年連続の上昇となった。
安芸区を除く7区で上昇し、南区は上昇率拡大、安佐北区及び佐伯区は上昇率横ばい、ほか4区は上昇率が縮小した。
広島駅ビル開業の影響から、駅南口周辺の地点では地価上昇が顕著であったほか、中心部縁辺の商業地についても地価上昇率が拡大した地点が見られた。



- JR横川駅の徒歩圏内に所在する【西5-5】
商業地上昇率は4位（前年9位）。周辺には飲食店舗や小売店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ利便性良好なエリアである。

【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+1.9%）と上昇率が拡大し、11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7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。

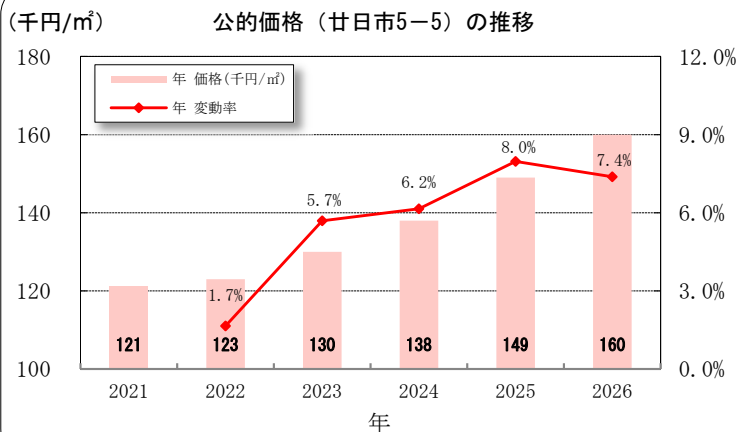


■廿日市市木材港北の工業地【廿日市9-1】
倉庫・事務所等が建ち並ぶ地域に所在する（左図、丸印）。

工業地上昇率は前年に引き続き1位。中心部への接近性に優れる当地点では、近年地価上昇が顕著であり、物流施設地等としての需要は強い。

また、2026年3月に「広島はつかいち大橋」が4車線化したことにより、渋滞緩和が図られている。

【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3位（前年3位）。宮島エリアでは、観光客が増加したことを背景に地価上昇が継続している。

なお、2025年の来島者数は過去最多(※)の約497万人であり、2026年1～7月は前年同期間を約3.2%下回っているものの、商況は好調を維持している。

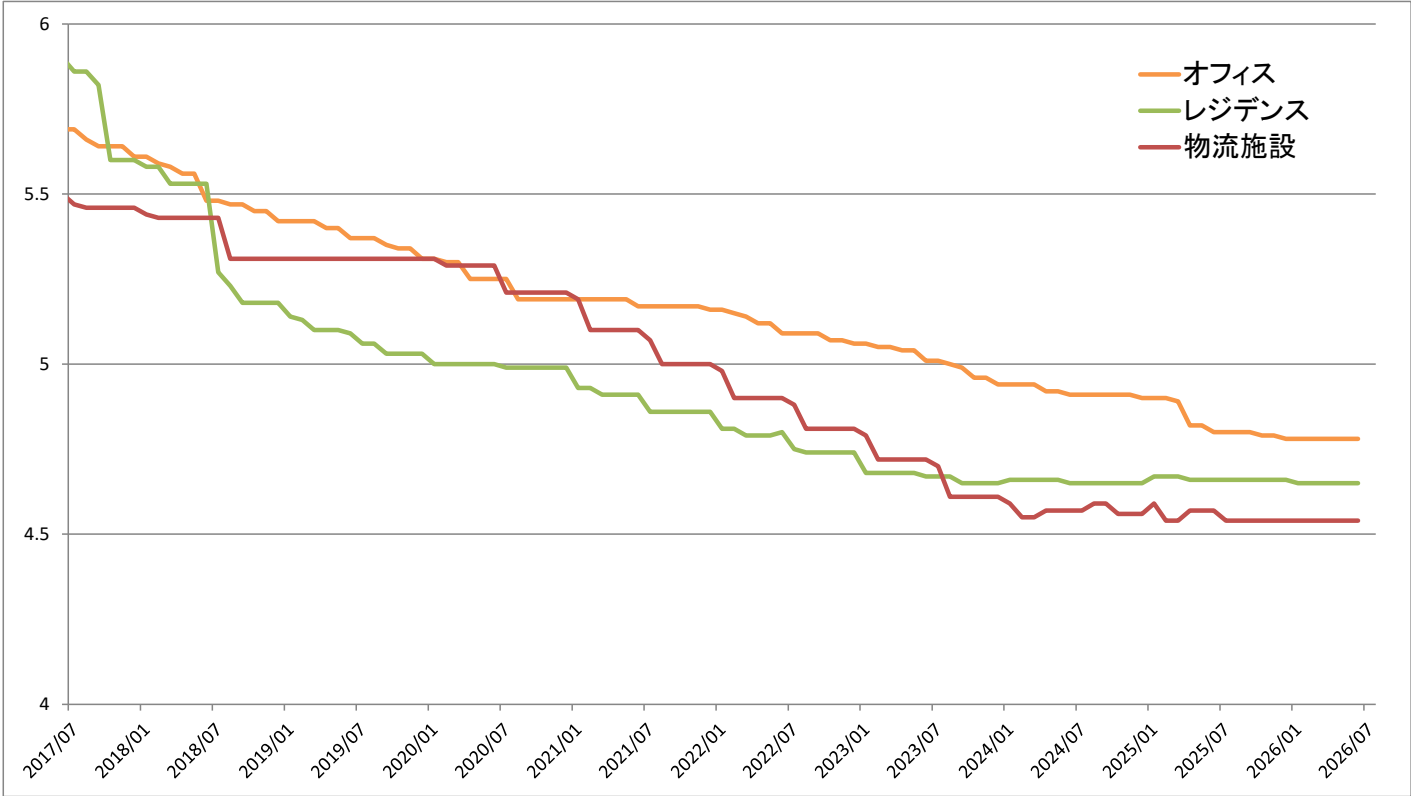
(※)集計を開始した1964年1月以降

【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いるが、長らく低下基調にあった利回りは2026年に入り概ね横ばいとなった。昨今の金利上昇が不動産市場へ与える影響については注視を要する状況となっている。

なお、中国・四国圏では様々なアセットタイプの取引が観察されている（下表■ J-REITによる取引物件(2026年1月～2026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(2026年1月～2026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
ハピラス海田(譲渡)	底地	広島県安芸郡海田町畝2丁目1262-11	2026.9	1,590,000,000円 (譲渡予定価格)	—
				—	—
アルティザ高松中央町	共同住宅	香川県高松市中央町5-22	2026.7	920,000,000円	4.6%
				49,806,000円	5.4%
Marq 広島2	倉庫・事務所	広島県広島市中区江波南2丁目15-26	2026.7	13,110,000,000円	4.2%
				581,000,000円	4.4%
野村不動産広島ビル(譲渡)	事務所	広島県広島市中区立町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	広島県広島市東区光町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	愛媛県松山市築山町12-30	2026.2	1,050,000,000円	4.5%
				56,822,000円	5.4%

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 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 : <https://www.tanikan.co.jp/>

所属鑑定士 89名(2026年9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