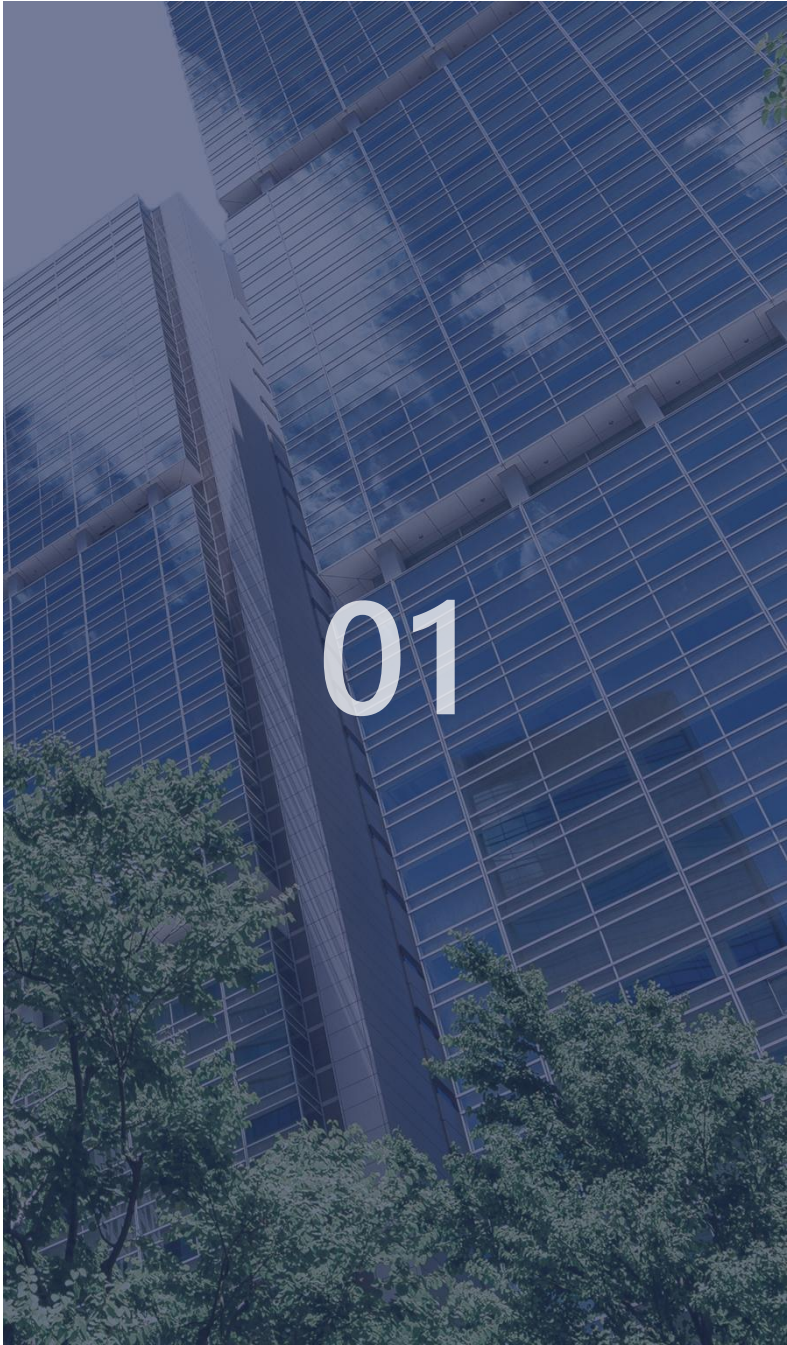


エリアマーケットレポート/中国（広島・岡山エリア） ～2026年7月～

TABLE OF CONTENTS

01. 市場サマリ	P.03
02. 不動産売買マーケット	P.06
03. 不動産賃貸マーケット	P.16
04. マクロ経済指標	P.23
05. 三菱地所リアルのご紹介	P.30
06. 支店紹介	P.36





01

市場サマリ

広島市のマーケット状況サマリ

不動産売買マーケット

- 広島市の公示価格は、全用途で緩やかな上昇がみられる。商業地については2020～2021年にかけて一時的に下落したものの、その後は上昇しており、直近の変動率は+5.2%となった。
- 広島エリアの投資家期待利回りは全アセットにおいて低下傾向となっている。直近ではオフィス、レジデンス（1R・ファミリー）が継続して横ばい、他のアセットは低下した。

不動産賃貸マーケット

- 広島市のオフィス空室率は2026年5月時点では僅かに低下した。募集賃料は緩やかに上昇しており、11,000円台/坪で推移している。2026年の大型オフィス新規供給量は、2017年以降の平均値を上回る見通しとなっているため、空室率や募集賃料への影響を注視する必要がある。
- 広島県の賃貸マンションの間取り別賃料推移は全タイプとも概ね横ばいで推移している。直近では全タイプで下落した一方で総平均賃料は上昇しており、賃料水準の高い2・3部屋タイプの成約件数の割合が高まったことなどが考えられる。

マクロ経済指標

- 広島市における建築費指数は、2017年以降上昇傾向にある。特に住宅（W）の上昇率が顕著となっているが、2025年12月頃より上昇の勢いは鈍化している。
- 広島県の工場立地件数は、2024年に中国地方で最多（14件）となっていたが、2025年においては前年比で11件減少し、3件にとどまった。

岡山市のマーケット状況サマリ

不動産売買マーケット

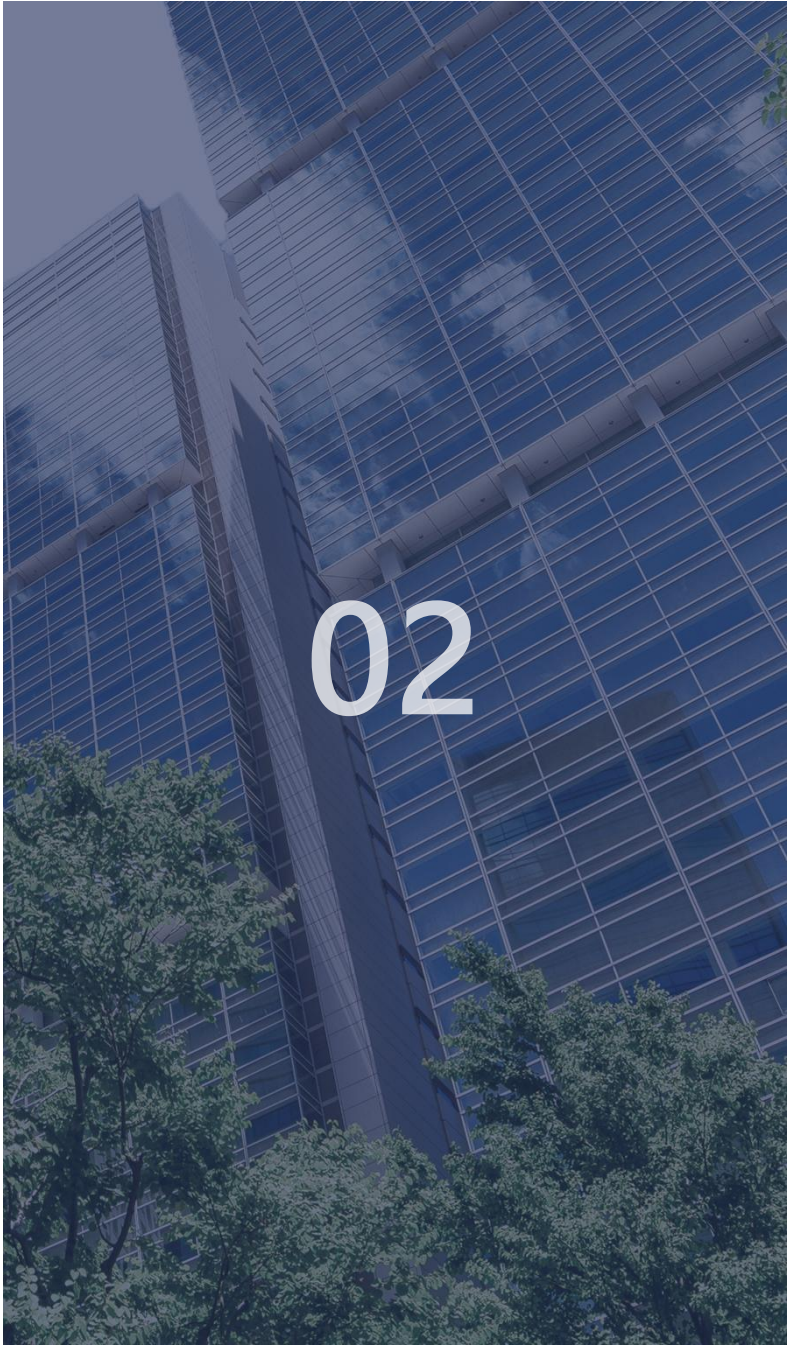
- 岡山市の公示価格は、全用途において上昇傾向となっている。変動率を見ると、商業地が+4.2%と最も変動が大きかった。
- 岡山市では、経済・商業の中心部である「北区」の主要エリアに取引が集中しており、同区における不動産取引の活発さが窺える。具体的には駅前の本町や中心商業地の表町など、利便性の高い中心部のアセットを狙った地元の金融業や投資運用業による取得が進んでいる。

不動産賃貸マーケット

- 岡山市のオフィス空室率は2025年2月以降低下傾向にあり、2026年5月時点では2.28%まで低下している。募集賃料は2025年に入り上昇を続け、直近の5月は12,838円/坪であった。2026年においては大型オフィスの新規供給は現状予定されていない。
- 岡山県の賃貸マンションの間取り別賃料推移をみると、2024年後半以降変動は大きいものの全タイプ概ね横ばいとなっている。直近では1部屋・3部屋の成約賃料が下落した。

マクロ経済指標

- 岡山県の業況指数(DI値)は2023年9月以降プラス圏で推移しており、2025年は上昇傾向にあった。2026年3月時点では「製造業」は上昇した一方、「非製造業」は低下。6月の先行きについてはどちらも低下が予想されている。
- 岡山県の客室稼働率は2026年1月以降上昇傾向にあり、直近では66.1%となった。延べ宿泊者数も2026年に入り増加傾向にあり、前月比で日本人延べ宿泊者数が131.2%、外国人延べ宿泊者数は137.7%となるなど、大幅な伸びを見せている。



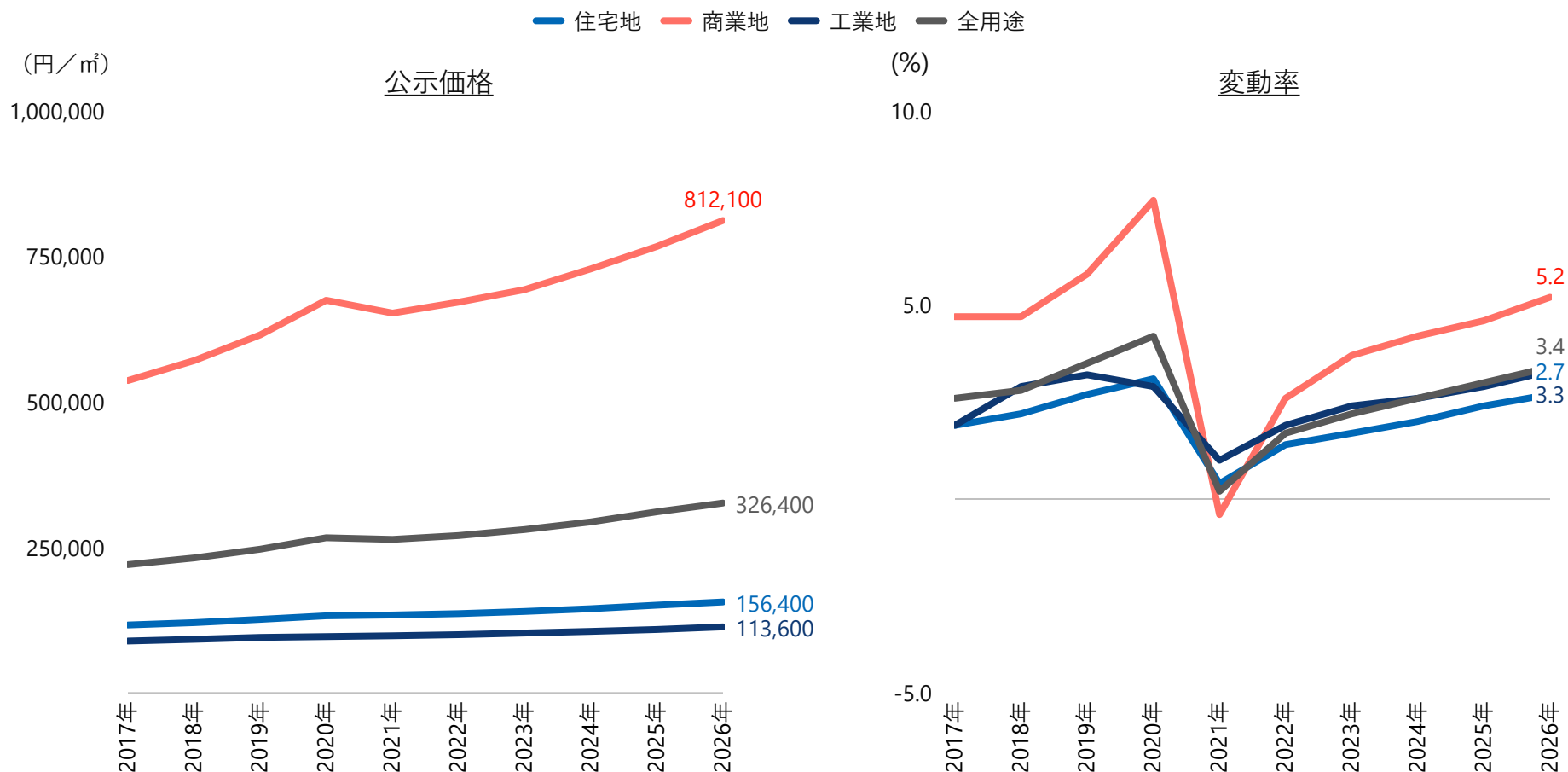
02

不動産売買マーケット

公示価格推移

広島市の公示価格は、全用途で緩やかな上昇がみられる。商業地については2020～2021年にかけて一時的に下落したものの、その後は上昇しており、直近の変動率は+5.2%となった。

広島市 / 用途別公示価格推移



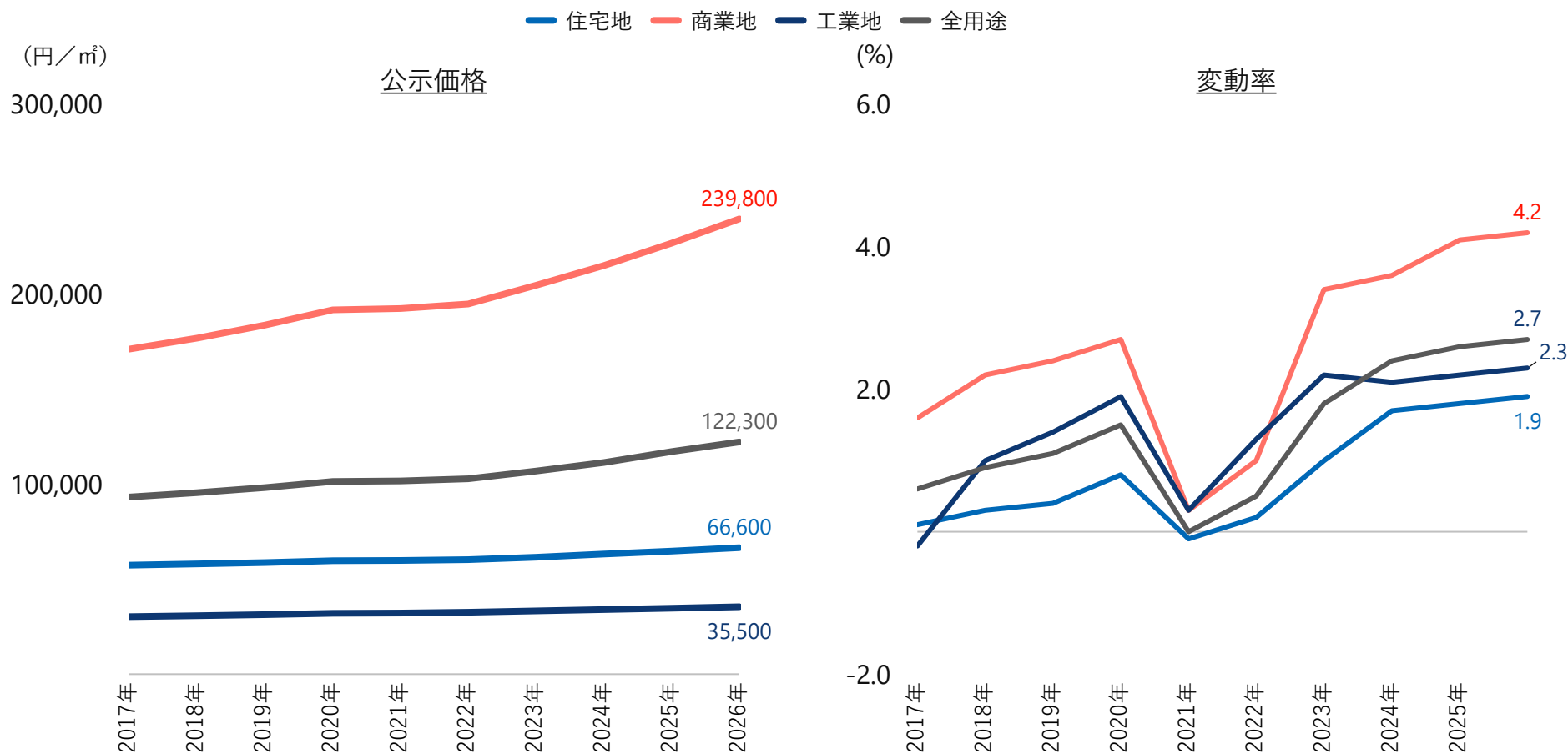
※「変動率」とは、前年から継続している地点（継続地点）ごとの価格の対前年変動率（百分率で表し小数第2位を四捨五入し第1位まで求めたもの）の合計を当該地点数で除して求めたもの（四捨五入について同左）をいう。

出所：国土交通省「地価公示」を基に当社作成
公表日：2026年3月18日

公示価格推移

岡山市の公示価格は、全用途において上昇傾向となっている。変動率を見ると、商業地が+4.2%と最も変動が大きかった。

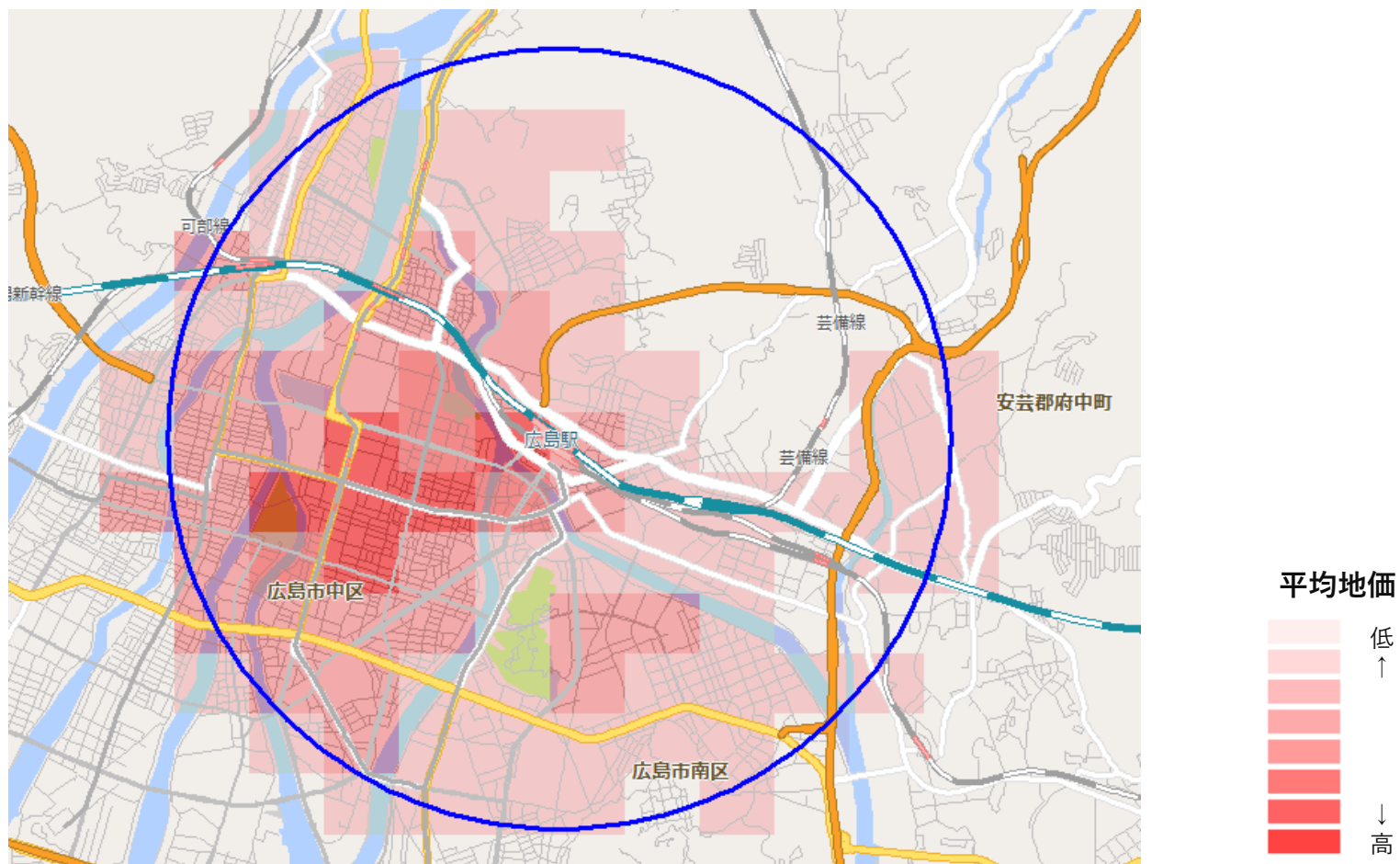
岡山市 / 用途別公示価格推移



※「変動率」とは、前年から継続している地点（継続地点）ごとの価格の対前年変動率（百分率で表し小数第2位を四捨五入し第1位まで求めたもの）の合計を当該地点数で除して求めたもの（四捨五入について同左）をいう。

出所：国土交通省「地価公示」を基に当社作成
公表日：2026年3月18日

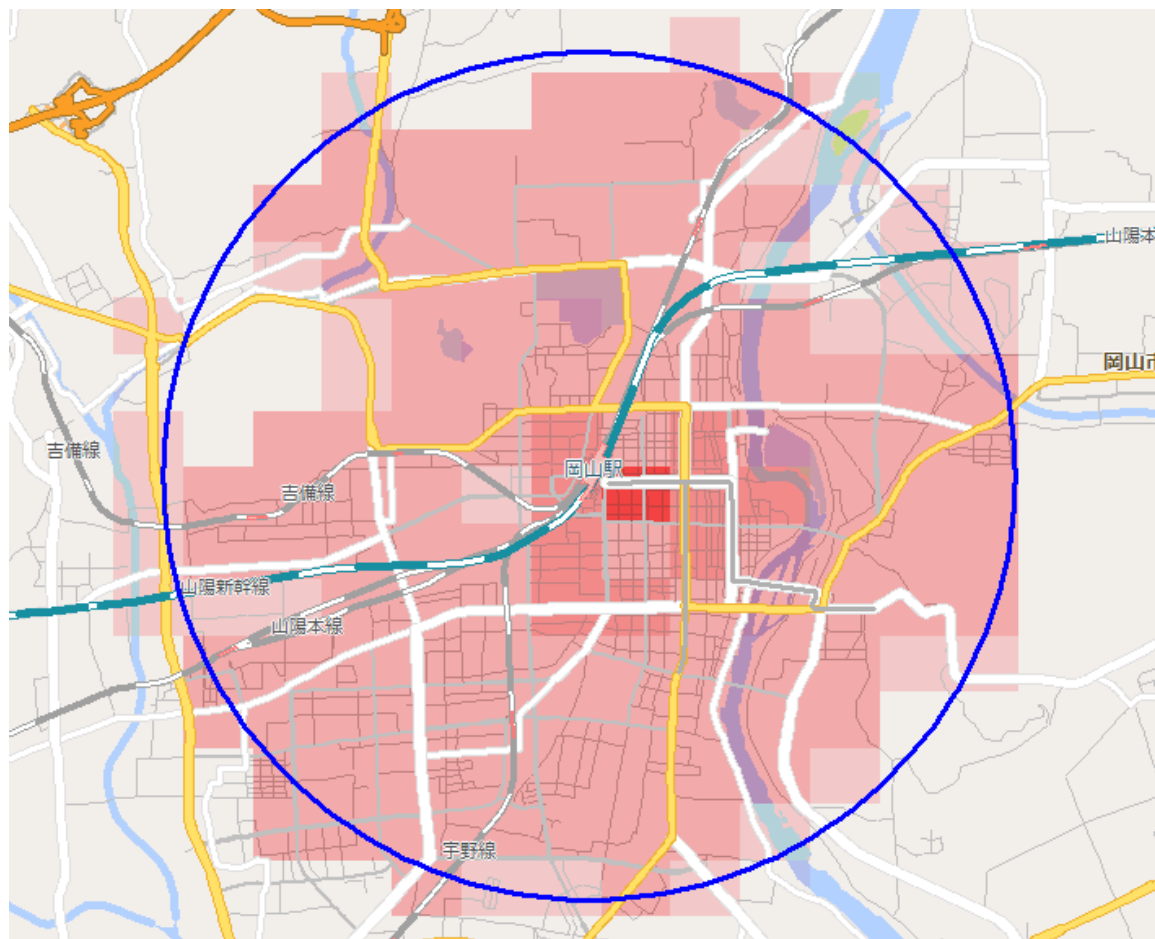
地価分布図：広島市中心部



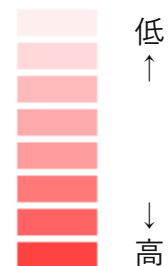
(※) 広島駅周辺で半径約3km圏内エリアを対象。500mメッシュ毎の2025年地価公示、都道府県地価調査の平均値。

(※) データ概要：技研商事インターナショナルにて、国土交通省が公表する地価公示（約2万6千地点）及び都道府県地価調査（約2万1千地点）を元に、平滑化手法を用いて小地域ごとの各年の平均地価を推計したデータ。

地価分布図：岡山市中心部



平均地価



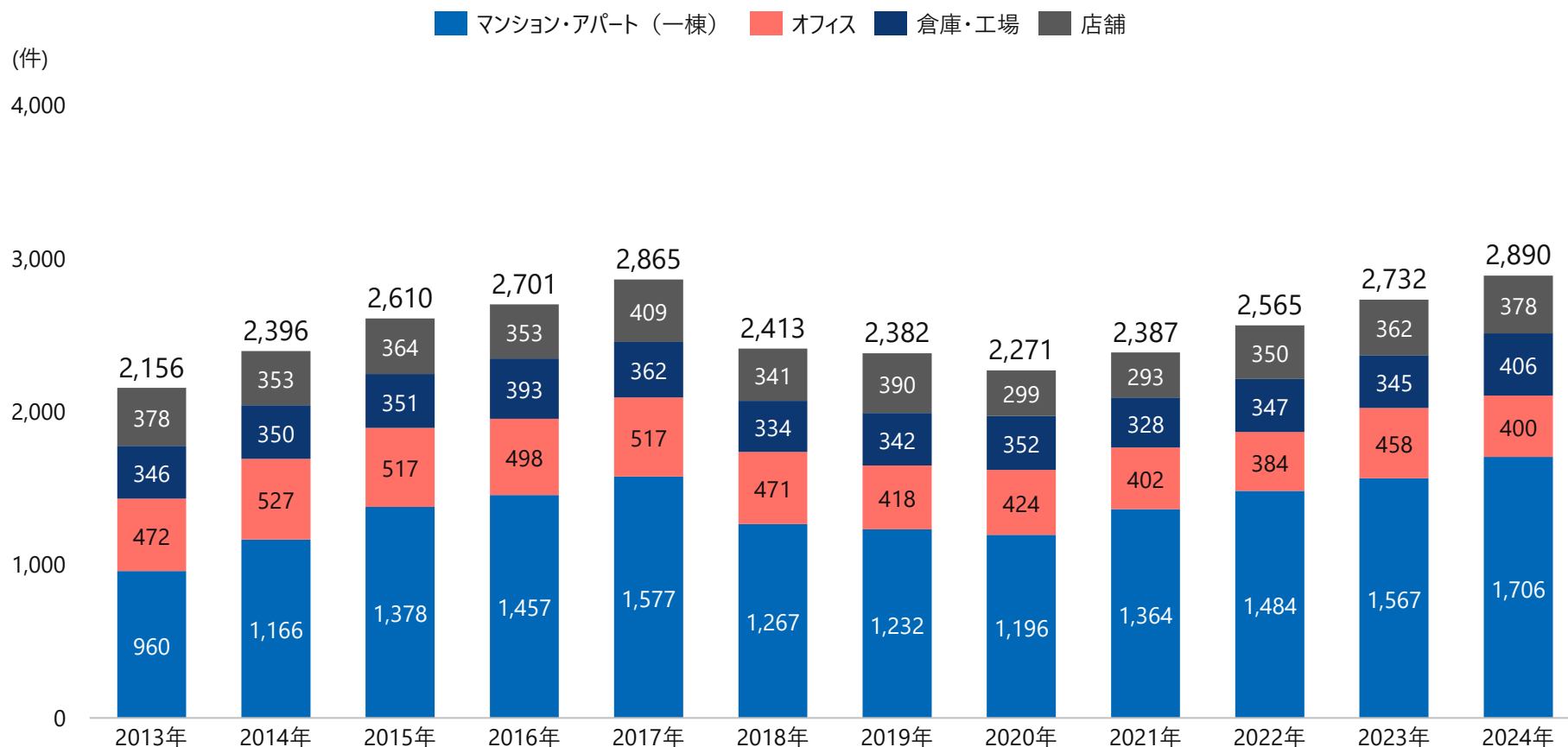
(※) 岡山駅周辺で半径約3.5km圏内エリアを対象。500mメッシュ毎の2025年地価公示、都道府県地価調査の平均値。

(※) データ概要：技研商事インターナショナルにて、国土交通省が公表する地価公示（約2万6千地点）及び都道府県地価調査（約2万1千地点）を元に、平滑化手法を用いて小地域ごとの各年の平均地価を推計したデータ。

不動産取引件数推移

中国地方における不動産取引件数は、2020年以降増加傾向に転じた。2024年の取引件数は2013年以降最多となり、前年比では「マンション・アパート（一棟）」が+8.9%、「倉庫・工場」が+17.7%となった。

中国地方／不動産取引件数推移

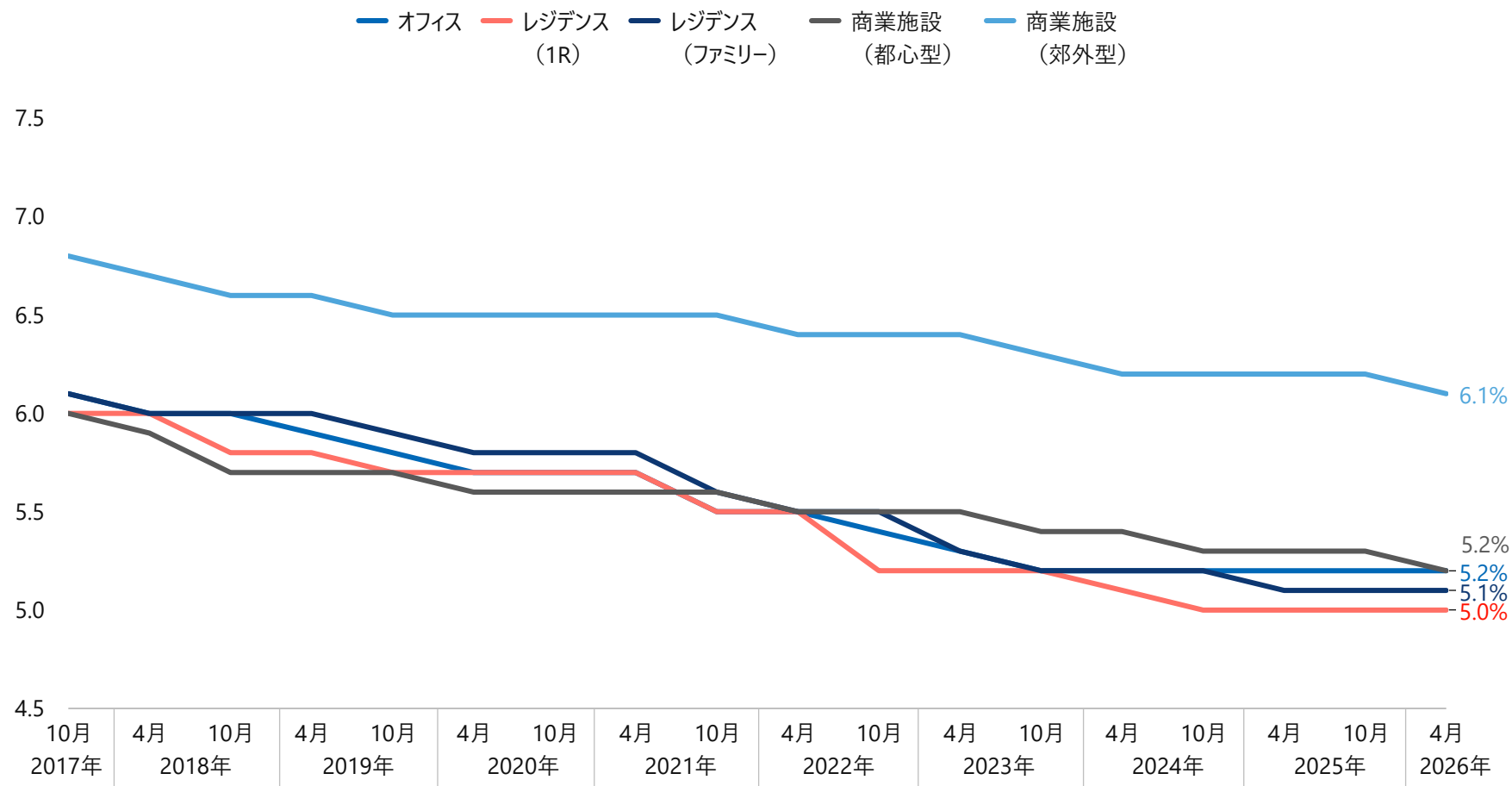


出所：国土交通省「不動産取引件数・面積」を基に当社作成
公表日：2025年6月30日

期待利回り推移

広島エリアの投資家期待利回りは全アセットにおいて低下傾向となっている。直近ではオフィス、レジデンス（1R・ファミリー）が継続して横ばい、他のアセットは低下した。

広島／アセット別期待利回り（NOIベース）推移



※エリア：オフィス／広島 紙屋町、八丁堀、レジデンス・商業施設／広島

出所：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基に当社作成
公表日：2026年5月27日

売買トピック：広島市・岡山市／売買取引事例一覧

広島市

取引時期	アドレス	種別	土地面積	延床面積	築年	売主所在、属性	買主所在、属性
2025年6月	広島市中区本川町3丁目	マンション	約514㎡	約2,059㎡	2024年	大阪府 建物売買業	広島県 旅館、ホテル
2025年9月	広島市中区吉島西1丁目	マンション	約538㎡	約1,378㎡	1994年	広島県 建物売買業	広島県 建物売買業
2025年9月	広島市中区国泰寺町2丁目	マンション	約409㎡	約3,135㎡	2024年	大阪府 建物売買業	東京都 その他の不動産賃貸業
2025年9月	広島市中区堺町2丁目	マンション	約360㎡	約1,788㎡	2022年	広島県 不動産代理業・仲介業	広島県 他に分類されない識別工事業
2025年12月	広島市南区東荒神町	アパート	約234㎡	約843㎡	2021年	広島県 無店舗小売業（各種商品小売）	広島県 沿海貨物海運業
2025年11月	広島市南区西蟹屋2丁目	更地	約267㎡	-	-	広島県 不動産代理業・仲介業	大阪府 貸家業

岡山市

取引時期	アドレス	物件種別	土地面積	延床面積	築年	売主所在、属性	買主所在、属性
2025年6月	岡山市北区中央町	ビル	約623㎡	約2,204㎡	-	岡山県 貸衣しょう業（別掲を除く）	岡山県 金融業
2025年8月	岡山市北区田町2丁目	マンション	約565㎡	約2,041㎡	2009年	大阪府 不動産代理業・仲介業	岡山県 経営コンサルタント業
2025年10月	岡山市北区表町3丁目	マンション	約248㎡	約1,185㎡	2008年	個人	岡山県 不動産代理業・仲介業
2025年10月	岡山市北区本町	駐車場	約1,106㎡	-	-	岡山県 旅館、ホテル	岡山県 投資運用業

出所：当社作成

売買トピック：広島県／大型売買取引事例

名称	IIF東広島マニュファクチャリングセンター
売主	国内事業会社（非開示）
買主	産業ファンド投資法人
土地面積	1,090.97㎡（330.02坪）
取得価格	3,300百万円
鑑定評価額	4,450百万円
所在地	広島県東広島市田口研究団地5番10号
最寄駅	山陽新幹線「東広島」駅 約7.5km
竣工年月	1990年8月（増築：2003年、2007年、2015年、2022年）
規模	地上2階（鉄骨造）
延床面積	約5,933坪
テナント	ペバストジャパン株式会社
NOI利回り	6.0%
取引概要	産業ファンド投資法人は2025年12月12日、広島県東広島市の工場「IIF東広島マニュファクチャリングセンター」を取得した。東広島物件は国内事業会社から33億円で取得。鑑定評価額を下回る価格での取得となり、含み益率は東広島が34.8%となる。 東広島物件はペバストジャパンが自動車用サンルーフ製品の開発・製造を行う国内唯一の製造拠点で、延床面積は約5,933坪。Webastoグループ全体で最も多くの自動車用ルーフシステムを製造する重要拠点である。 東広島物件では取得と同時にペバストジャパンと契約期間20年の定期建物賃貸借契約を締結し、CPI連動賃料を導入する。5年ごとに賃料改定が行われ、改定後の賃料は改定前を下回らない下限（賃料フロア）が設定されている。 NOI利回りは東広島物件が6.0%となる。（2026年3月5日時点）

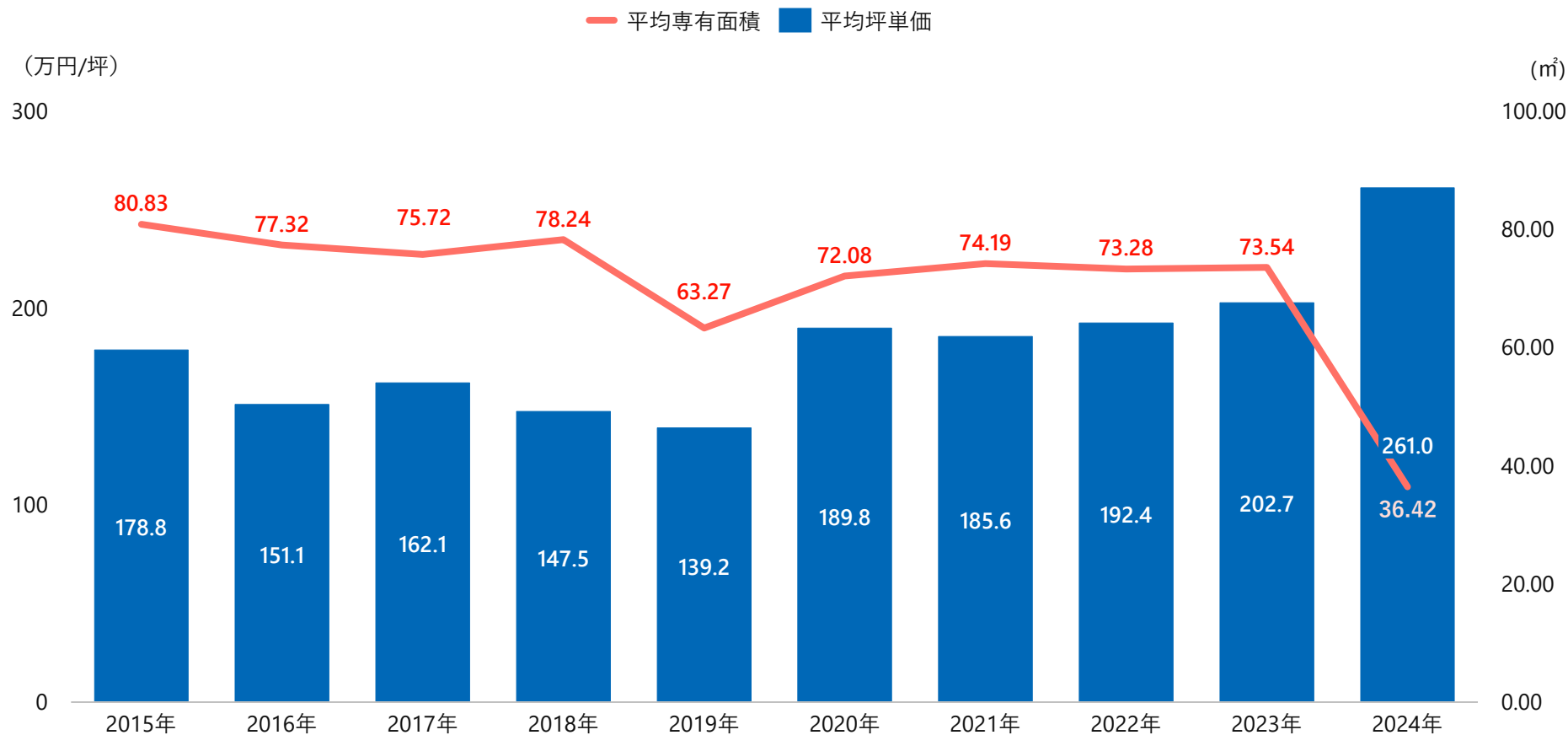


出所：estie不動産情報ポータルを基に当社作成

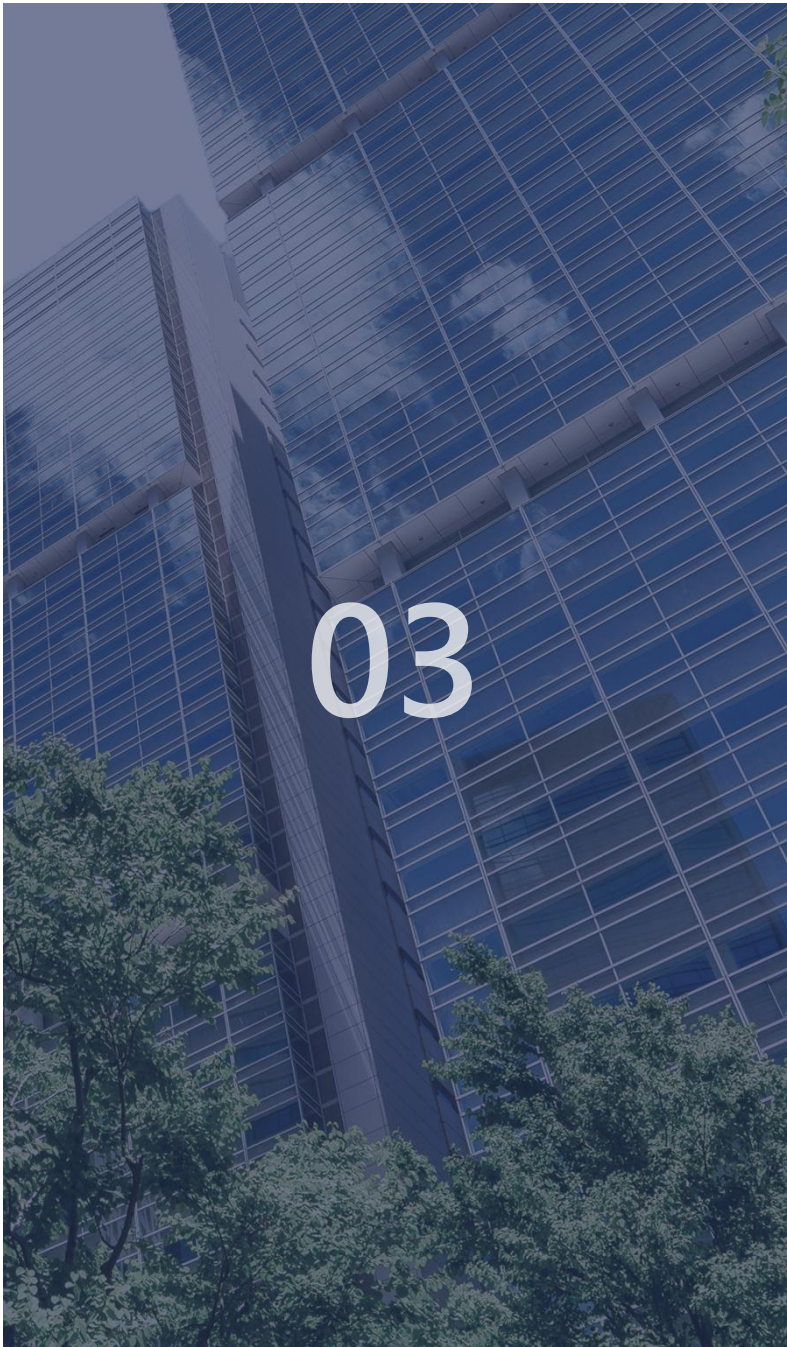
新築マンション 平均坪単価・専有面積の推移

広島市の新築マンションの平均坪単価は261万円/坪と前年比で+28.8%の上昇となった。一方、平均専有面積は大幅に縮小しており、シングルやDINKs向けを中心に小ぶりの物件の供給が多かったものと思料される。

広島市／新築マンション 平均坪単価、専有面積の推移



出所：株式会社東京カンテイ「Kantei eye Vol.125」を基に当社作成
※2025年データは出所元で整備中のため、最新データは2024年まで



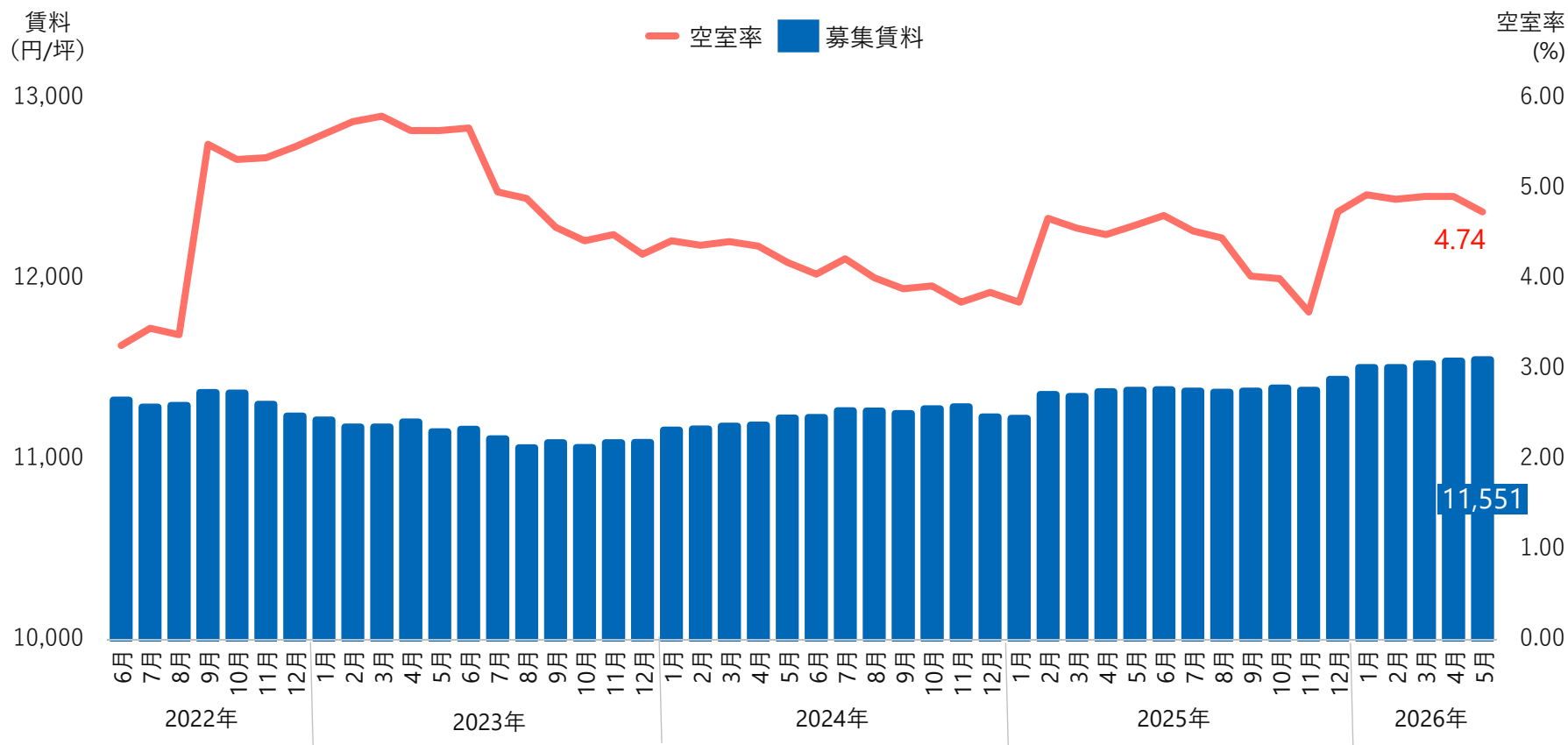
03

不動産賃貸マーケット

オフィス空室率・募集賃料推移

広島市のオフィス空室率は、2025年12月と2026年1月に2か月連続で大型物件が竣工した影響から上昇したものの、直近では僅かに低下した。募集賃料は緩やかな上昇傾向にあり、11,000円台/坪で推移している。

広島市／オフィス空室率・募集賃料推移



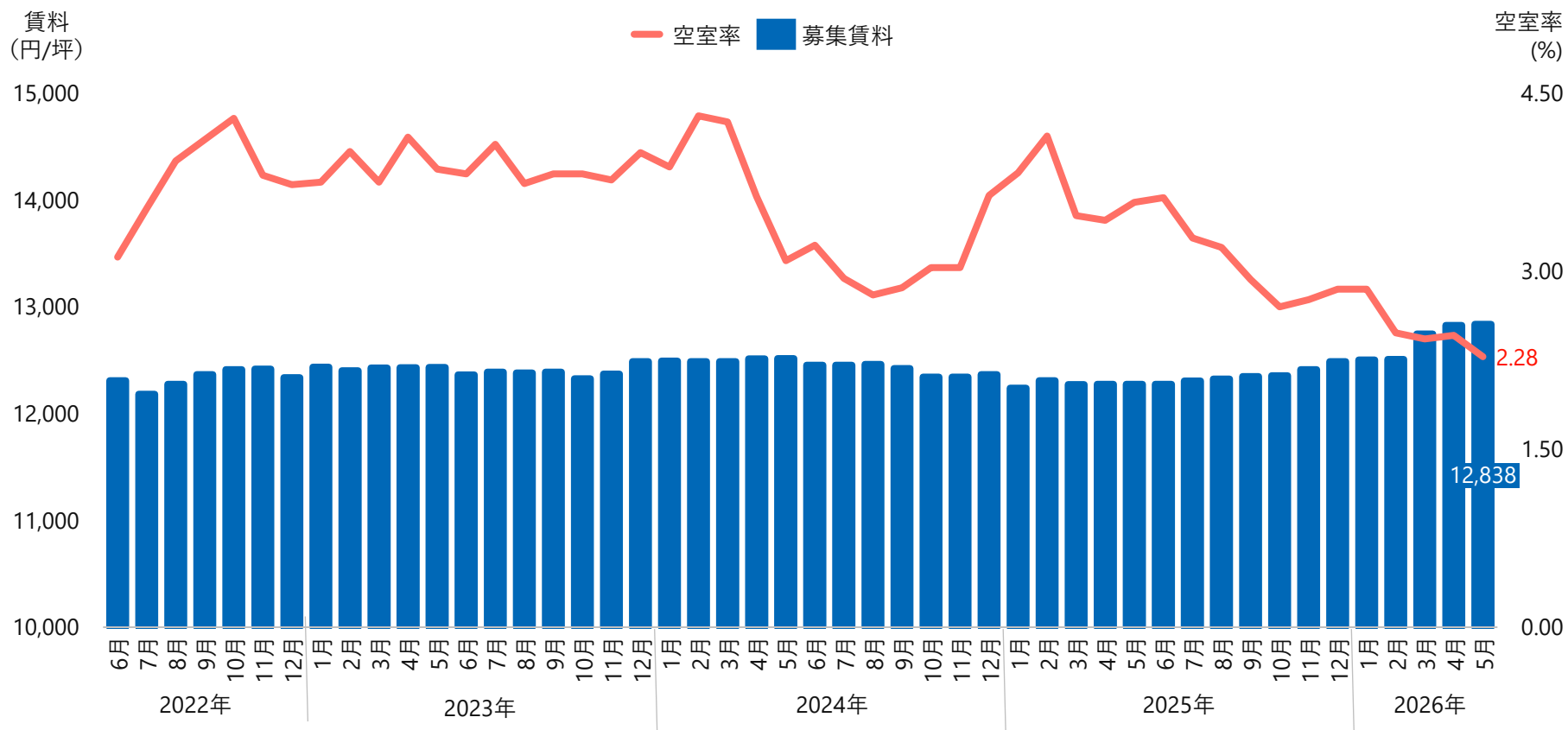
※抽出条件：延床面積500坪以上

出所：株式会社estie「estieマーケット調査」を基に当社作成
※データは取得時期によって変動する可能性があります。

オフィス空室率・募集賃料推移

岡山市のオフィス空室率は2025年2月以降低下傾向にあり、直近では2.28%まで低下している。募集賃料は2025年に入り上昇を続け、直近の5月は12,838円/坪であった。

岡山市／オフィス空室率・募集賃料推移



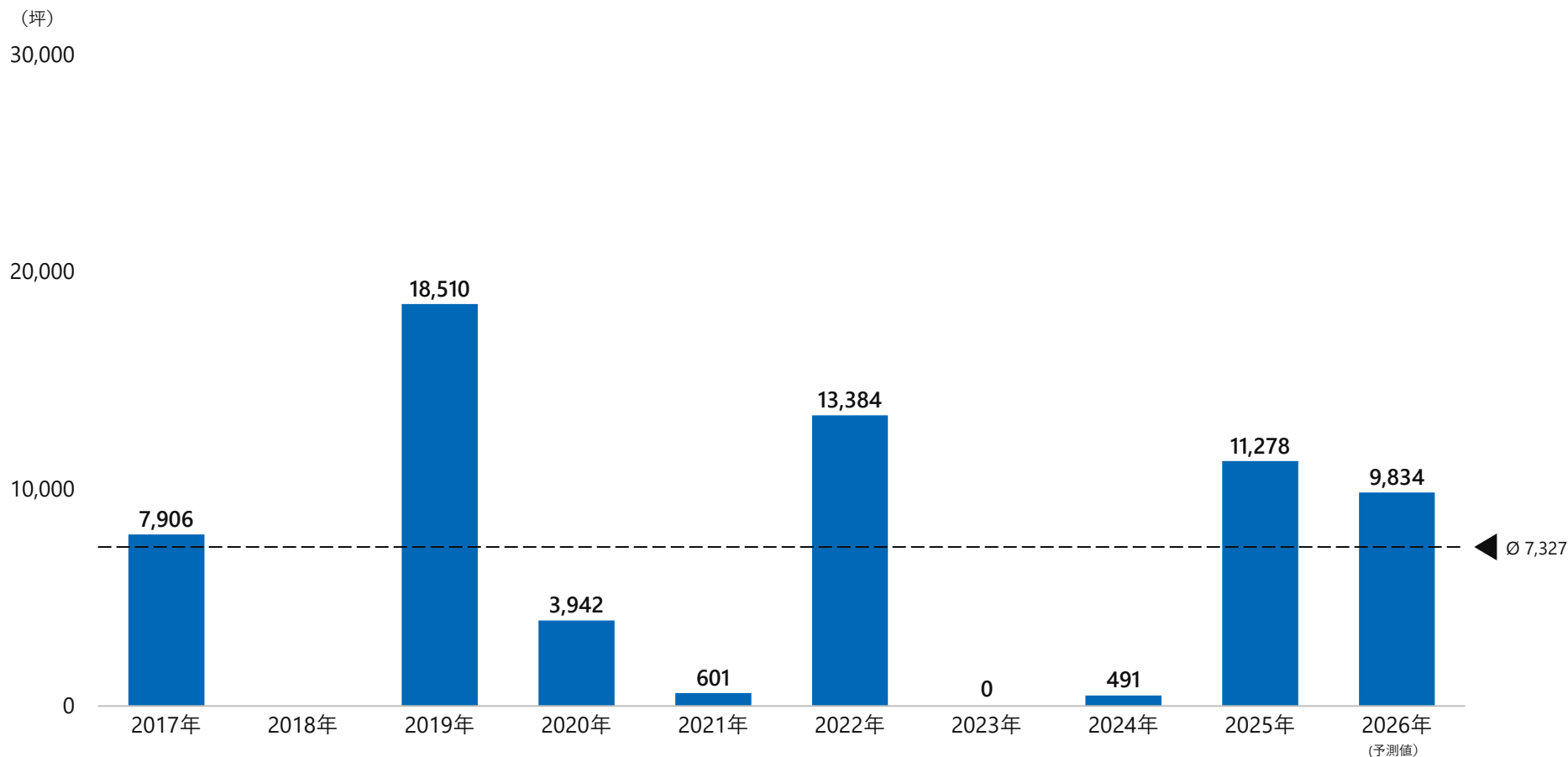
※抽出条件：延床面積500坪以上

出所：株式会社estie「estieマーケット調査」を基に当社作成
※データは取得時期によって変動する可能性があります。

オフィス新規供給量

2026年の広島市における大型オフィス新規供給量は9,834坪（予測値）となり、2017年以降の平均値を2年連続で上回る水準であり、今後の空室率や募集賃料への影響を注視する必要がある。

広島市／大型オフィス新規供給量



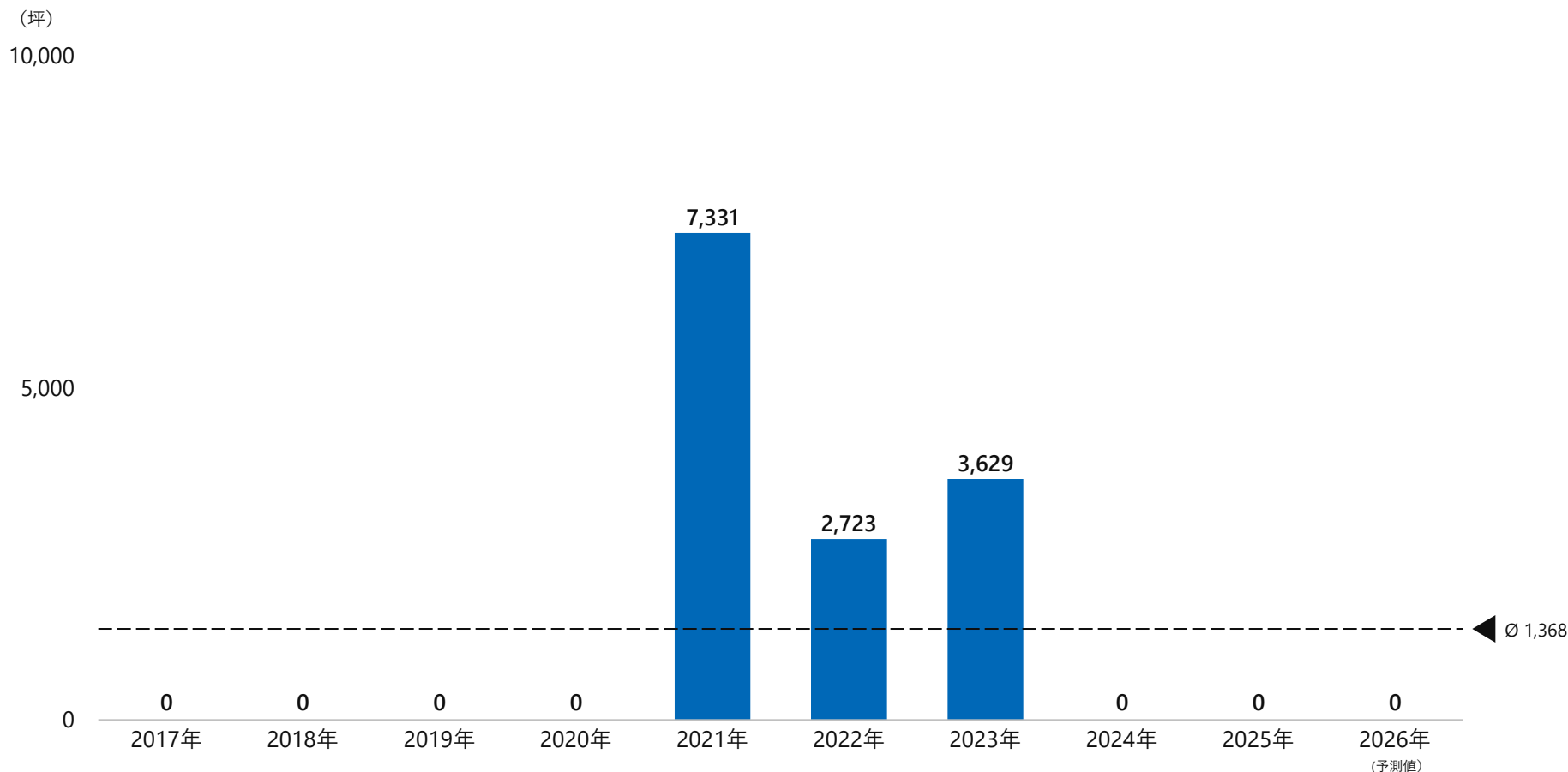
※抽出条件：延床面積100坪以上

出所：三鬼商事「OFFICE REPORT2026」を基に当社作成

オフィス新規供給量

岡山市における大型オフィスビルの新規供給について、2021年にまとまった新規供給があったものの、2026年の新規供給は現状予定されていない。

岡山市／大型オフィス新規供給量



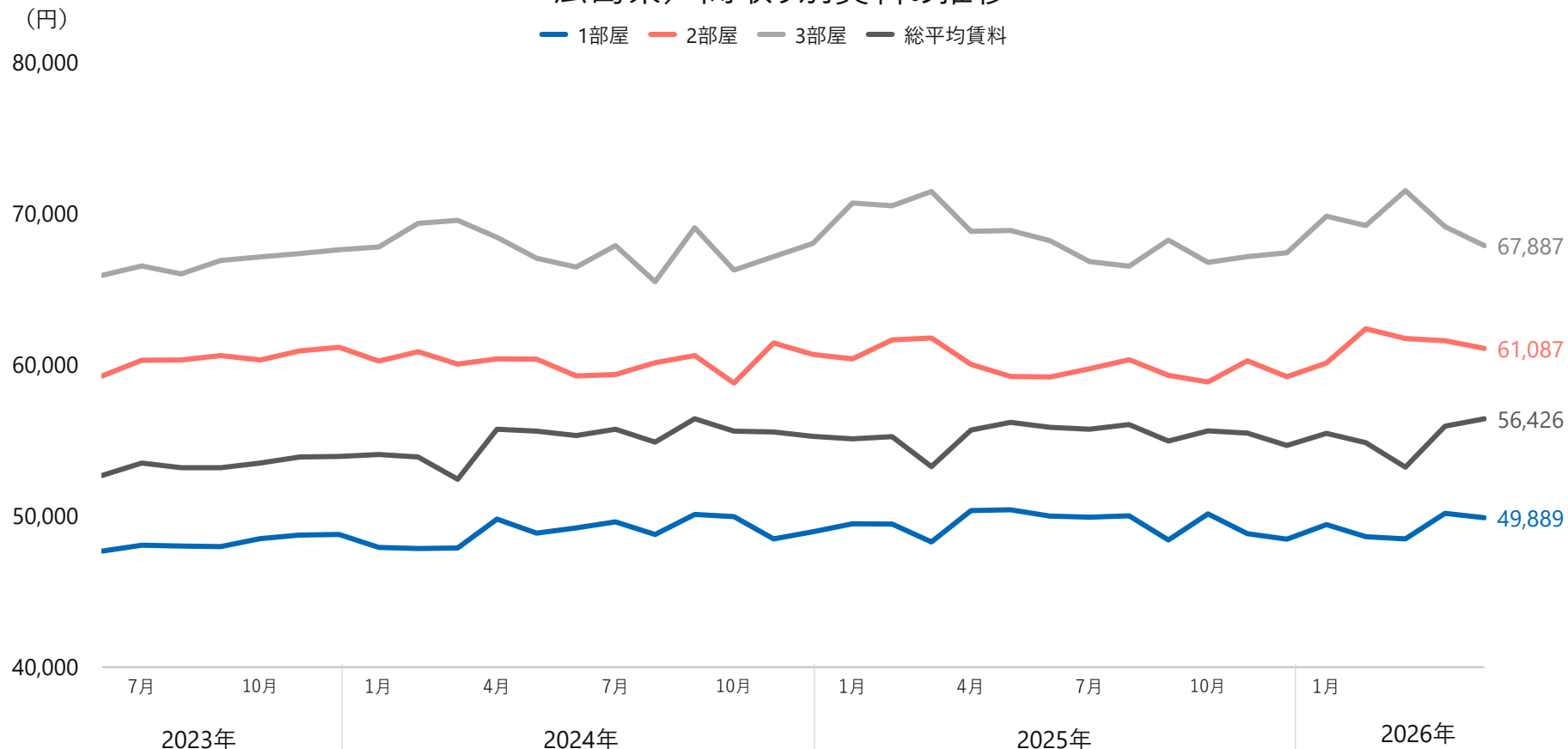
※抽出条件：延床面積500坪以上

出所：株式会社estie「estieマーケット調査」を基に当社作成
※データは取得時期によって変動する可能性があります。

マンション成約賃料

賃貸マンションの間取り別賃料推移は全タイプとも概ね横ばいで推移している。直近では全タイプで下落した一方で総平均賃料は上昇しており、賃料水準の高い2・3部屋タイプの成約件数の割合が高まったことなどが考えられる。

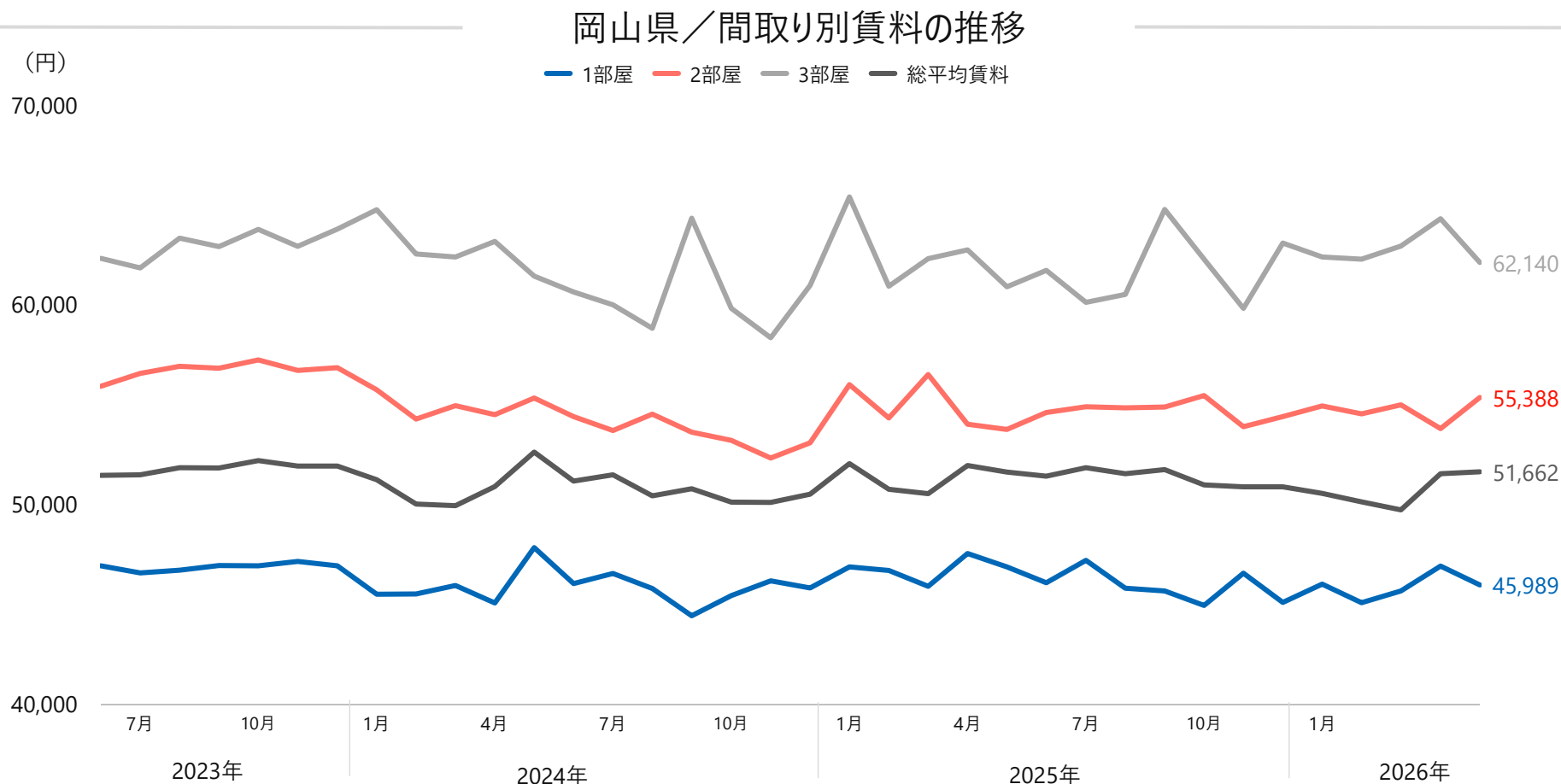
広島県／間取り別賃料の推移



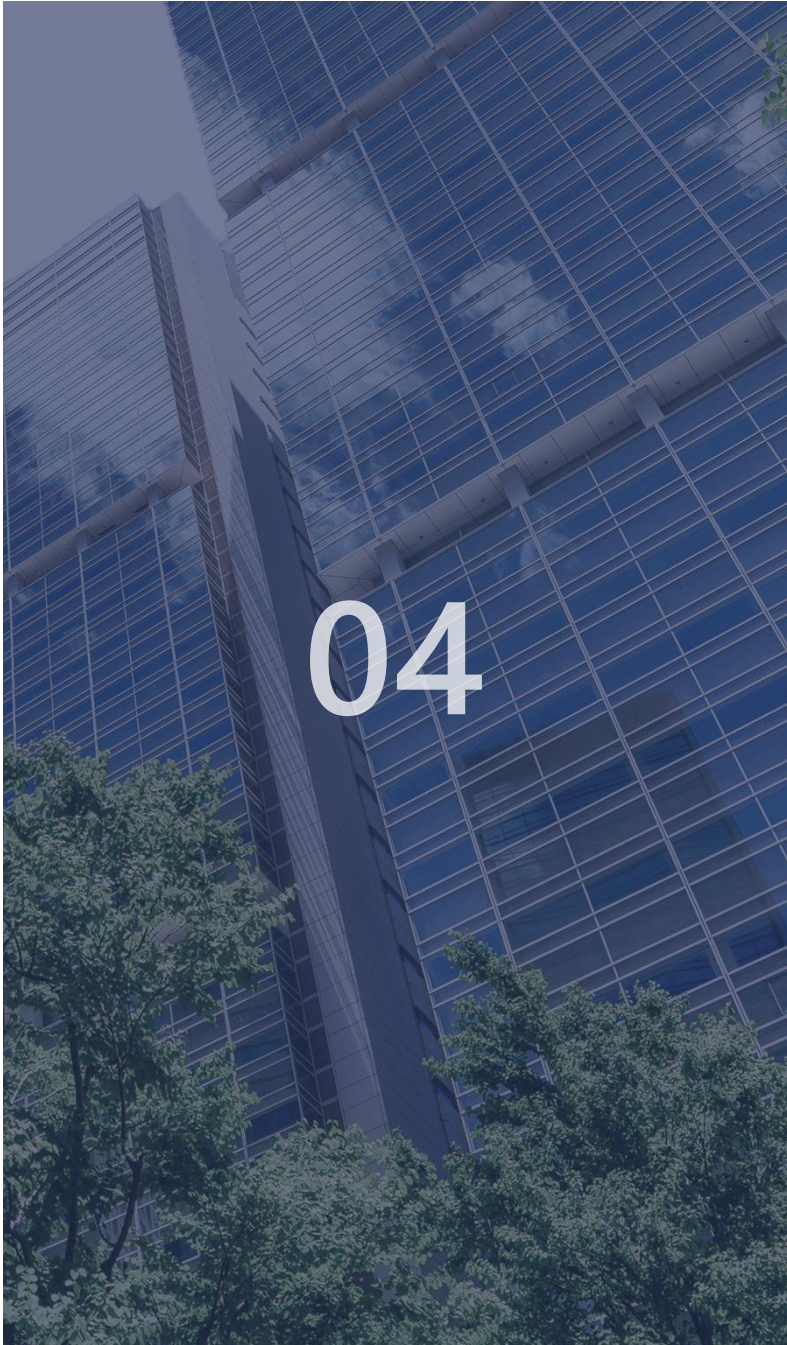
出所：全国賃貸管理ビジネス協会「全国家賃動向」を基に当社作成
公表日：2026年6月12日

マンション成約賃料

岡山県の賃貸マンションの間取り別賃料推移をみると、2024年後半以降変動は大きいものの全タイプ概ね横ばいとなっている。直近では1部屋・3部屋の成約賃料が下落した。



出所：全国賃貸管理ビジネス協会「全国家賃動向」を基に当社作成
公表日：2026年6月12日



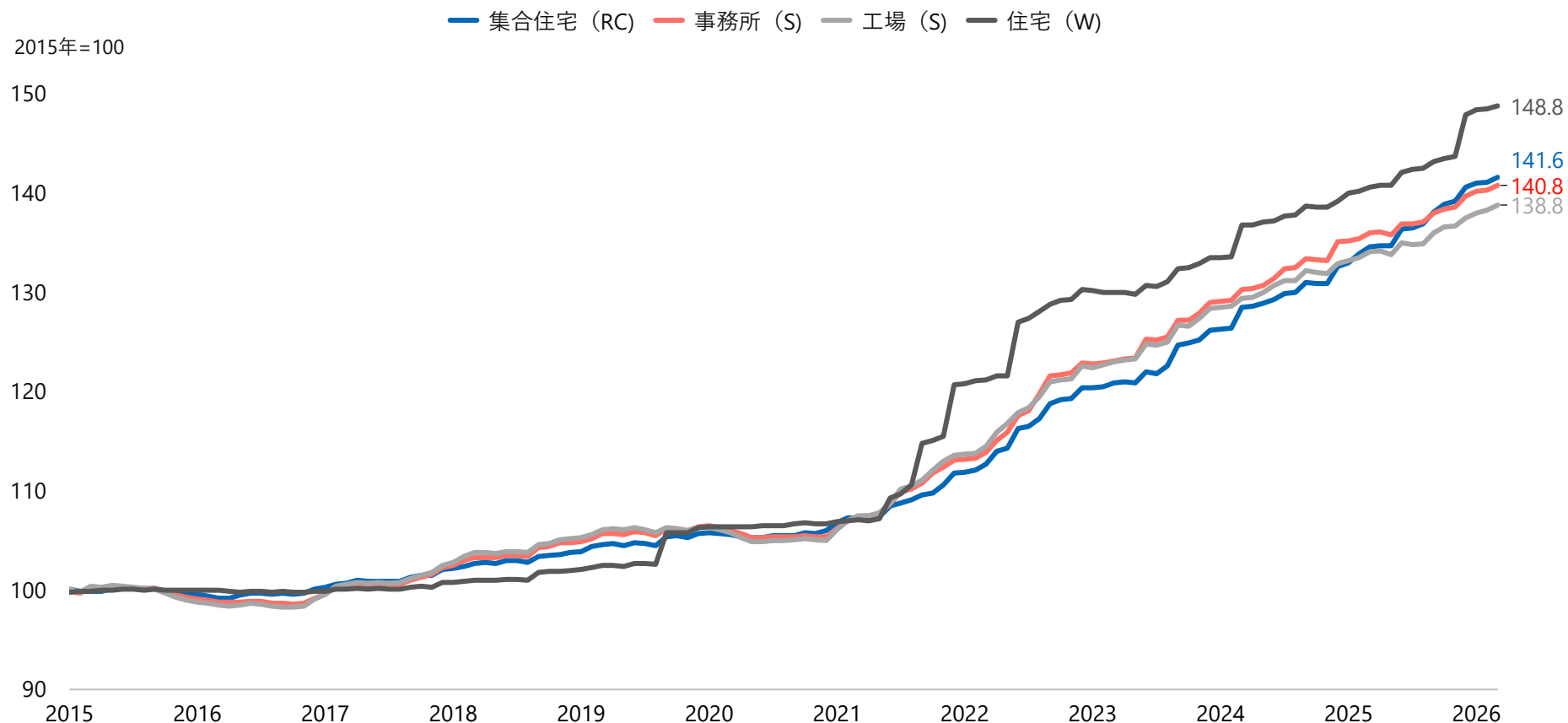
04

マクロ経済指標

建築費動向

広島市における建築費指数は、2017年以降上昇傾向にある。特に住宅（W）の上昇率が顕著となっているが、2025年12月頃より上昇の勢いは鈍化している。

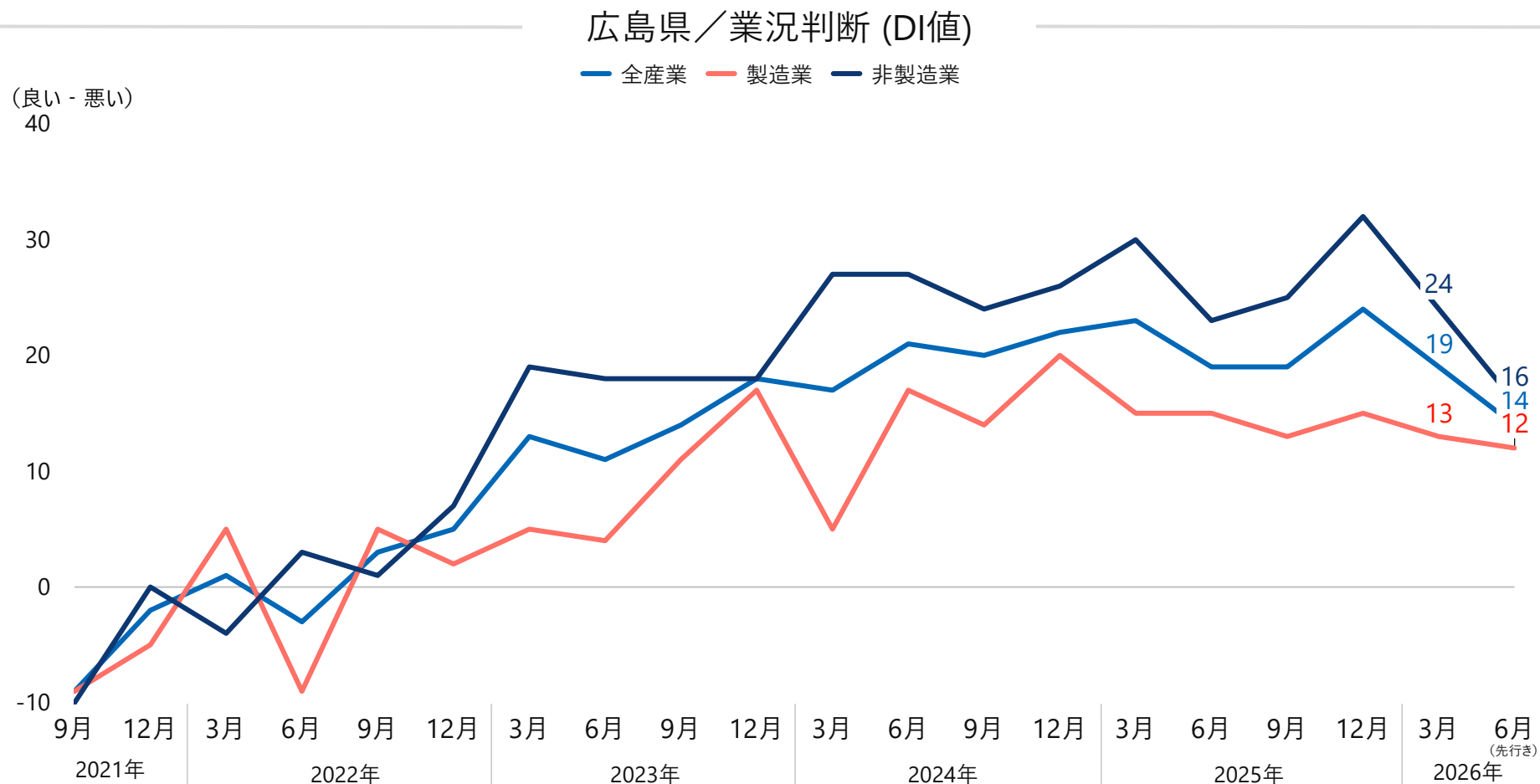
広島市／建築費指数（工事原価）



出所：一般財団法人建設物価調査会「建築費指数」を基に当社作成
公表日：2026年6月10日

業況指数（DI値）推移

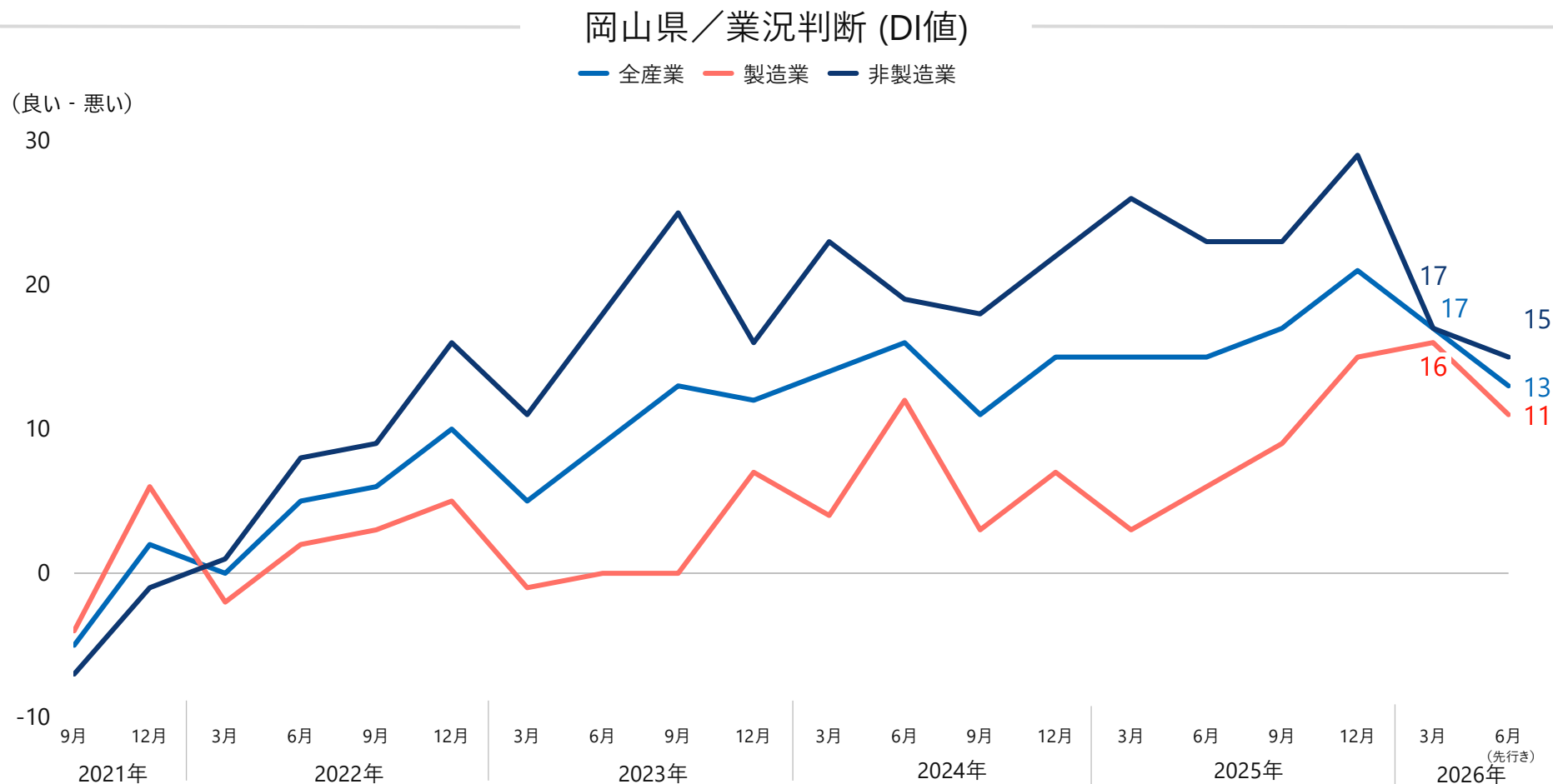
広島県の業況指数(DI値)は、2025年12月調査において各項目において上昇が見られたものの、2026年に入り一転して低下した。6月の先行き予測においても、その低下傾向が継続する見通しとなっている。



出所：日本銀行広島支店「短観」を基に当社作成
公表日：2026年4月1日

業況指数（DI値）推移

岡山県の業況指数(DI値)は2023年9月以降プラス圏で推移しており、2025年は上昇傾向にあった。2026年3月時点では「製造業」は上昇した一方、「非製造業」は低下。6月の先行きについてはどちらも低下が予想されている。

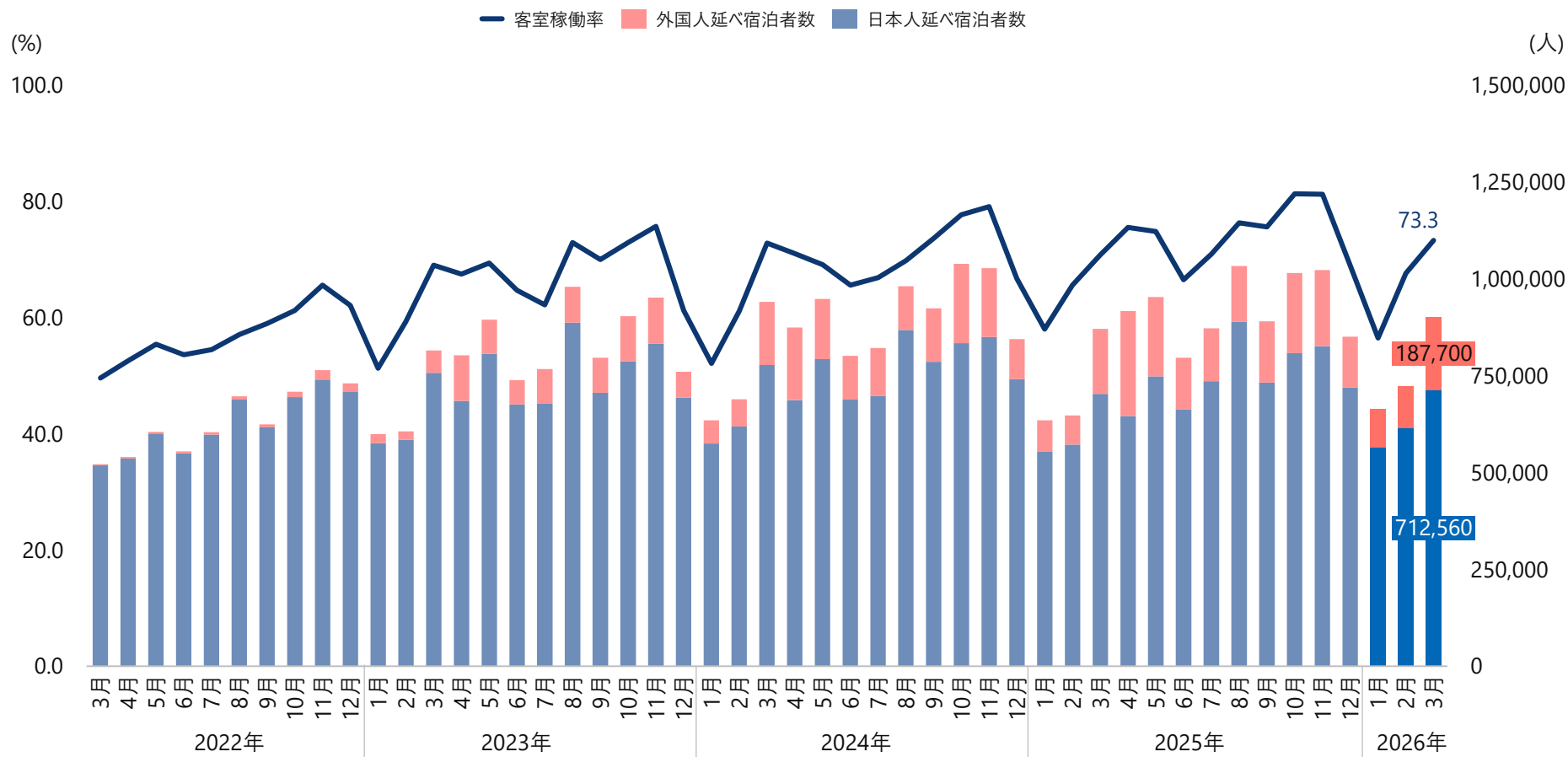


出所：日本銀行岡山支店「短観」を基に当社作成
公表日：2026年4月1日

宿泊施設客室稼働率・延べ宿泊者数

広島県の客室稼働率は2026年1月以降上昇傾向にあり、直近では73.3%となった。延べ宿泊者数は前月比で日本人延べ宿泊者数が115.8%、外国人延べ宿泊者数が175.7%と、いずれも前月を上回る伸びを見せている。

広島県／宿泊施設客室稼働率・延べ宿泊者数



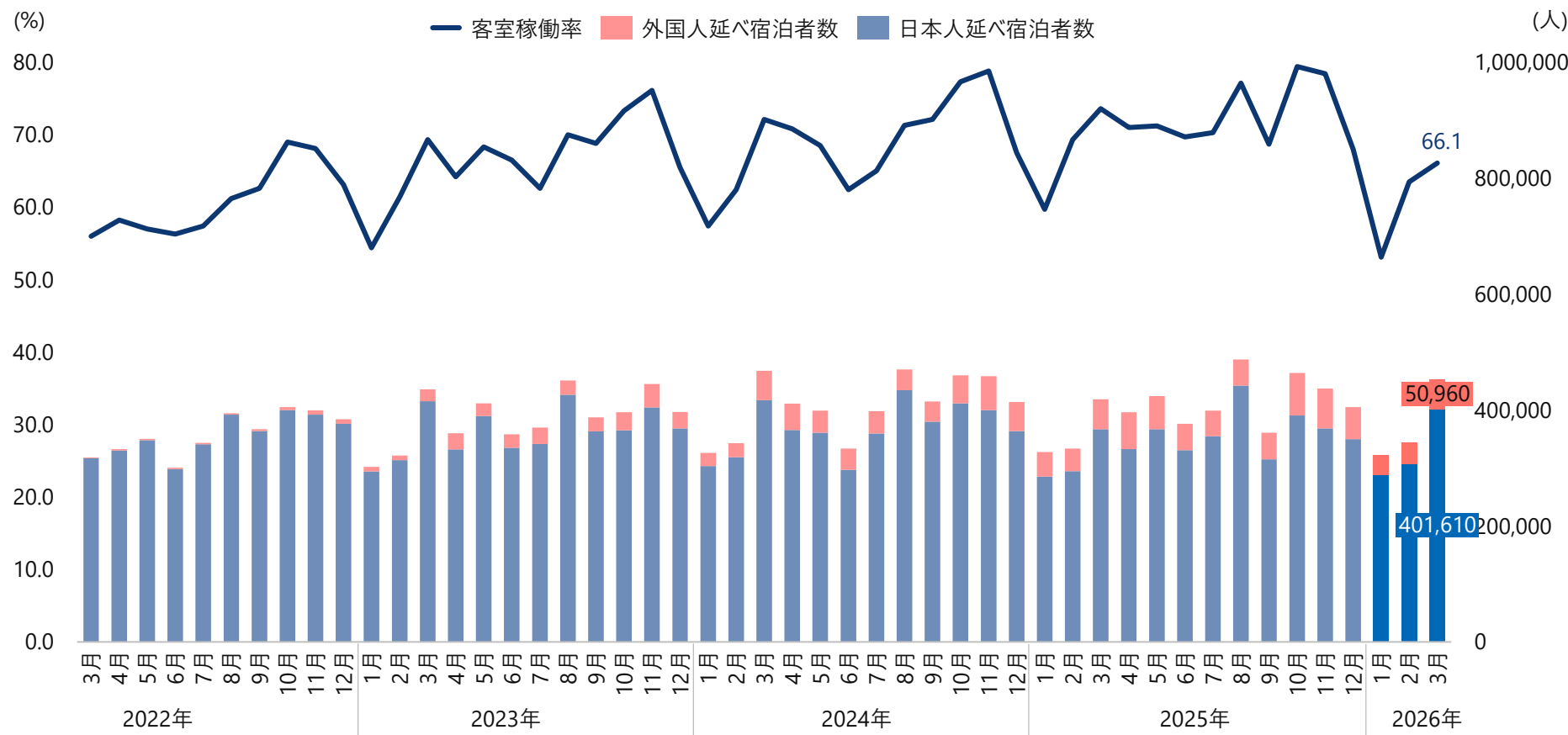
※統計精度の更なる向上を図るために見直しを行い、令和8年1月分調査から層化基準を「従業者数」から「客室数」へ変更。
そのため、対前年（同月）比、対前年（同月）差については、見直しの影響が含まれている可能性があります。

出所：国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査」 第2次速報を基に当社作成
公表日：2026年5月29日

宿泊施設客室稼働率・延べ宿泊者数

岡山県の客室稼働率は2026年1月以降上昇傾向にあり、直近では66.1%となった。延べ宿泊者数も2026年に入り増加しており、前月比では日本人延べ宿泊者数が131.2%、外国人延べ宿泊者数が137.7%と、いずれも前月を大きく上回った。

岡山県／宿泊施設客室稼働率・延べ宿泊者数



※統計精度の更なる向上を図るために見直しを行い、令和8年1月分調査から層化基準を「従業者数」から「客室数」へ変更。
そのため、対前年（同月）比、対前年（同月）差については、見直しの影響が含まれている可能性があります。

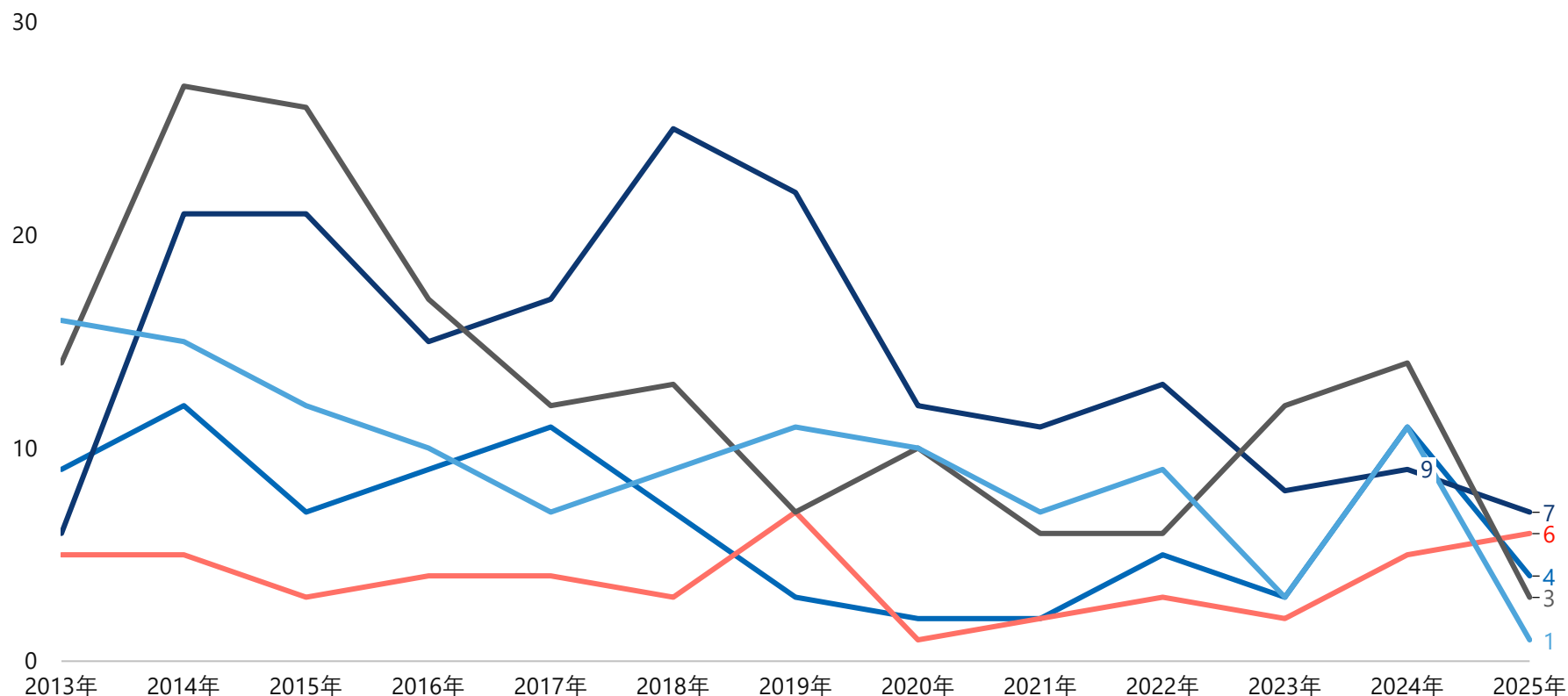
出所：国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査」 第2次速報を基に当社作成
公表日：2026年5月29日

工場立地動向

2025年の中国地方の工場立地件数は、島根県において僅かに増加したものの、その他の県においては減少した。中でも、広島県、山口県は前年比で10件以上減少している。

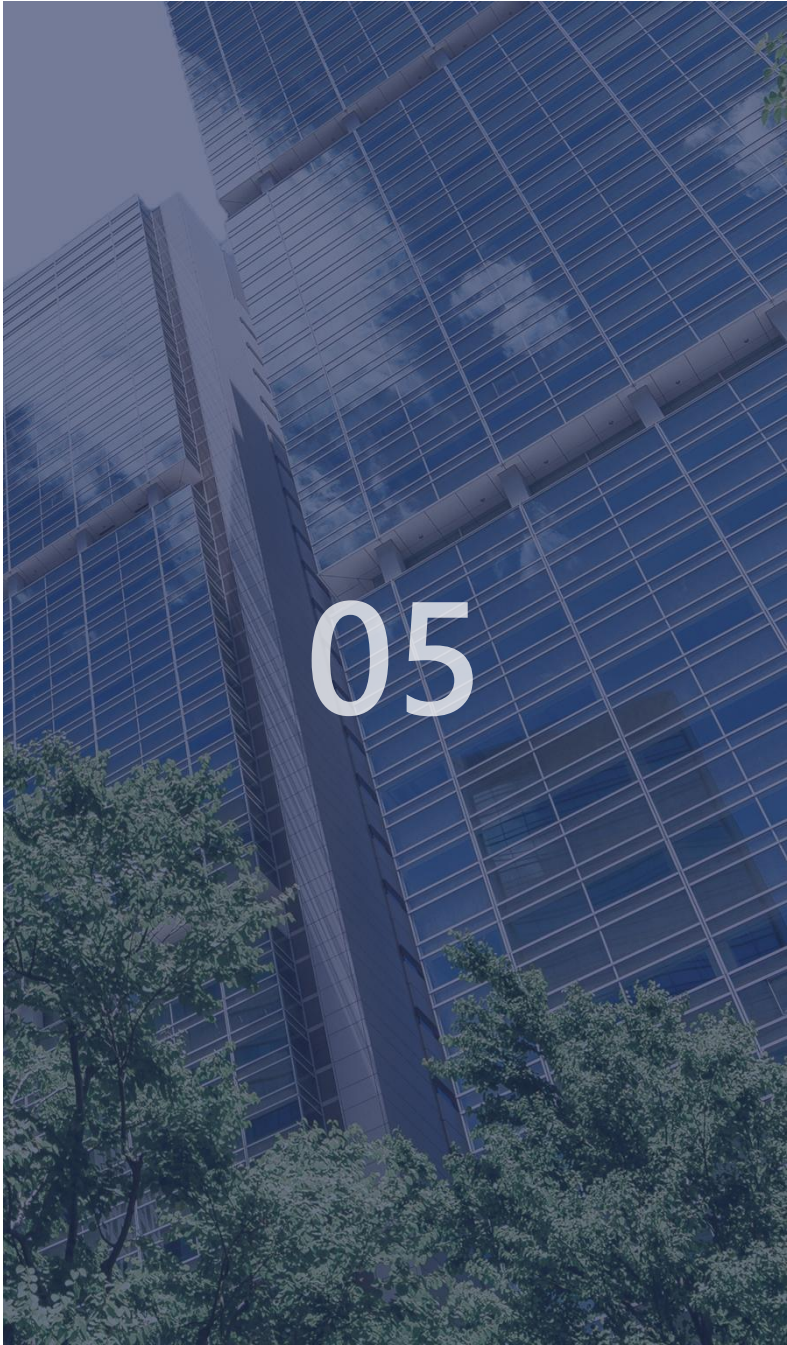
中国地方／工場立地件数推移

鳥取県 島根県 岡山県 広島県 山口県



(※) 製造業、電気業（水力発電所、地熱発電所及び太陽光発電施設を除く。）、ガス業及び熱供給業のための工場、事業場又は研究所を建設する目的をもって1,000㎡以上の用地を取得（借地を含む。）したものを対象

出所：経済産業省「工場立地動向調査」を基に当社作成
公表日：2026年6月15日

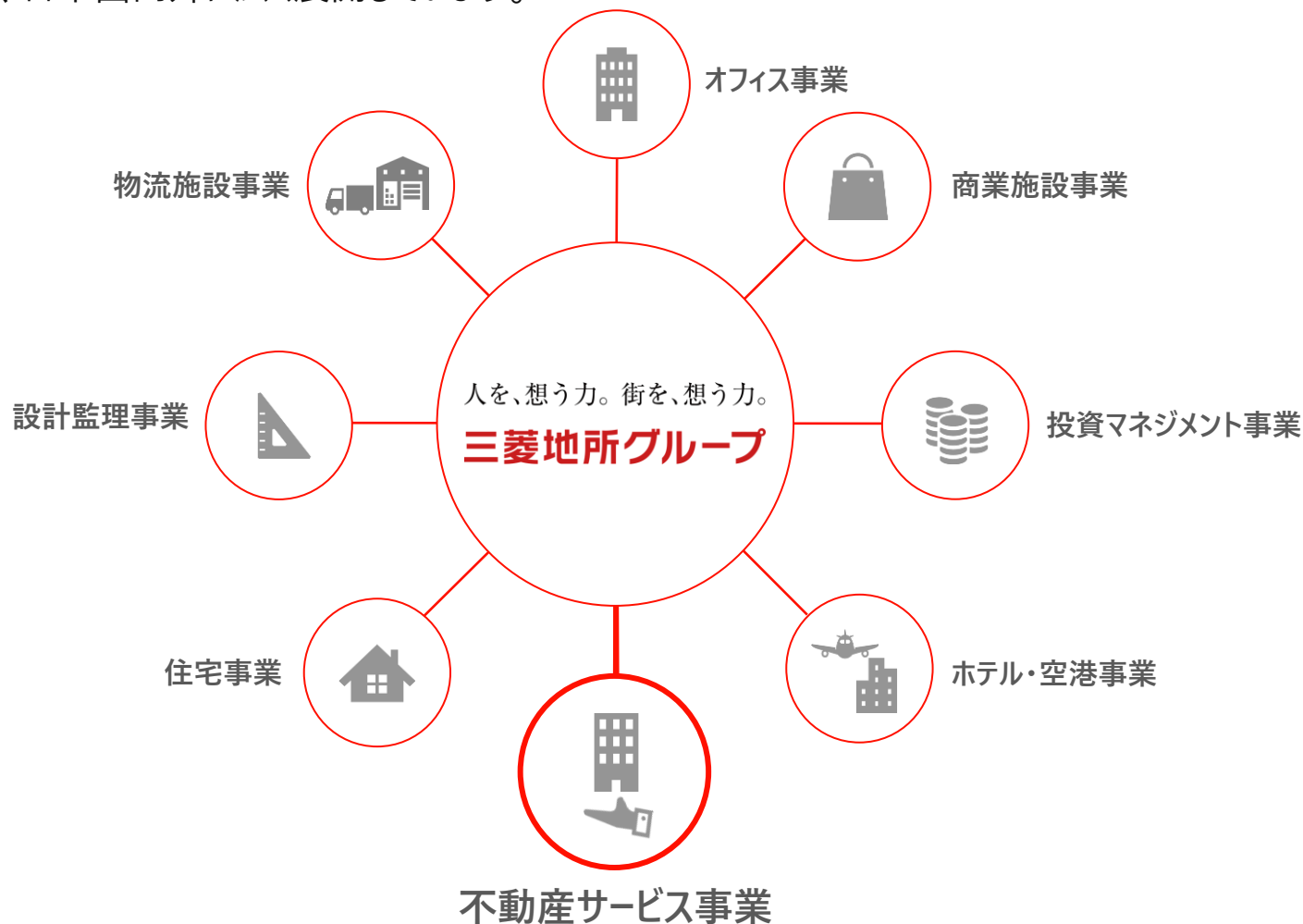


05

三菱地所リアルのご紹介

三菱地所グループのご紹介

三菱地所グループの事業領域は、不動産サービス・ビル・商業施設・住宅・ホテル・投資・設計監理など多岐にわたり、事業所においても、日本国内外に広く展開しています。



 **三菱地所リアルエステートサービス**

基本情報

不動産への積極的な投資やオフィスニーズの変化等に伴い、不動産市場の環境に変化の兆しがみられる中でも、不動産の価値最大化や最適活用という課題を解決してきました。

企業名 三菱地所リアルエステートサービス株式会社

代表者 代表取締役社長 清水 秀一

設立 1972年12月20日

資本金 24億円

取扱高 608,217百万円（2026年3月期）

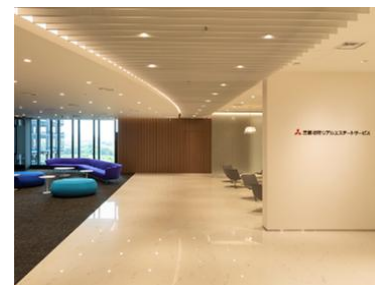
従業員数 694名（2026年4月1日現在）

本社情報

〒100-0004 東京都千代田区大手町1-9-2
大手町フィナンシャルシティ グランキューブ11階

事業内容

1. 不動産の売買、仲介及び鑑定
2. 不動産の管理、貸借及び売買の受託
3. 不動産の所有、管理及び貸借
4. 前各号に関連するプラットフォーム業務
5. 駐車場の管理及び運営
6. 駐車場の管理及び運営の受託
7. 前各号に関連する業務の開発、販売、企画及びコンサルティング業務
8. 金融商品取引法に基づく第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業
9. M&Aに関する仲介、斡旋及びアドバイザー業務



数値で見る当社の実績

1972年の創業以来、半世紀以上にわたって不動産領域で事業を拡大し続けてきました。

主要項目の数値



取扱高 …………… **6,082** 億円

2026年3月期の取扱高は6,082億円となり、
1972年の創業以来着実に成長



クライアント数………… **14** 万以上

法人のお客様を中心に14万以上のお客様とお取引
※2026年3月末時点



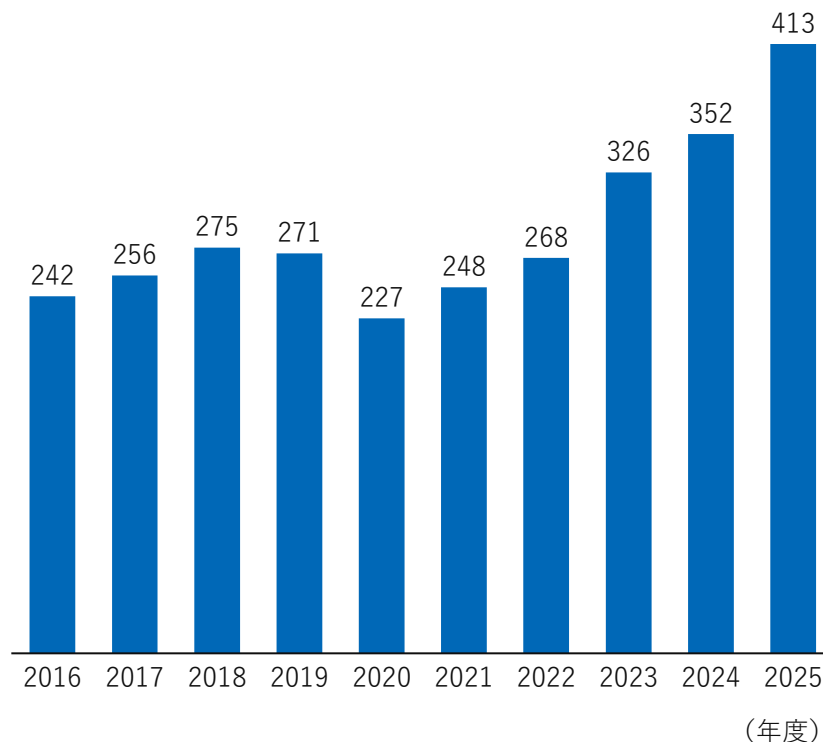
年間取扱数 …………… **87,960** 件

売買仲介受託数 : 約15,000件
マンション管理戸数 : 約11,800戸
ビル管理棟数 : 約160棟
オフィス仲介登録棟数 : 約61,000棟

※2025年度

営業収益の推移（億円）

直近10年間、コロナ禍の影響を受けつつもお客様の
事業用不動産パートナーとして、堅調に事業を拡大してきました。



提供サービス一覧

人材・ネットワーク・サービスを組み合わせ、お客様それぞれの課題解決につながるコンサルティングサービスを提供しています。



不動産売却サポート

顧客目線の全エリア全アセット対応で豊富な法人仲介実績



不動産購入サポート

豊富な情報ストックと三菱ブランドが約束する堅実性が強み



不動産M&Aサポート

不動産価値の観点からお客様ニーズに合うM&Aをサポート



企業再生サポート

幅広い知識や専門性を併せ持つ人材でサポート



不動産投資サポート

高品質な物件情報、精緻で豊富なデータ提供により投資判断をサポート



不動産鑑定サービス

売買価格・市場賃料等のリアルな市場感を基礎とした鑑定評価



オフィス移転サポート

独自の賃貸オフィスマーケットデータによる適切なご提案



賃貸不動産経営マネジメント

収益性や安定性、不動産の価値や安心感を高めるお手伝い



ビル賃貸経営サポート

空室保証型マスターリース提供と物件計画段階からのサポート



マンション賃貸経営サポート

ボリューム・間取・収支等レジデンスの有効活用提案



CRE戦略実行サポート

不動産情報一元化による的確でタイムリーな意思決定をサポート



駐車場運営マネジメント

戦略策定から運営上の課題、管理まで幅広くサポート

不動産ソリューション

お客様の抱えている様々な経営・組織課題を複数の不動産サービスによるカスタムメイド型ソリューションにより解消、企業価値の最大化に寄与します。



拠点再編コンサルティング

課題の分析から戦略立案・実施、移転元物件の売却・有効活用、アフターフォローまで、不動産情報のご提供に留まらない課題解決を実現するコンサルティングサービス



不動産バリューアップ コンサルティング

物件課題、ポテンシャルや顧客ニーズを的確に捉えた市場調査・商品企画が強み
リーシング、管理運営までワンストップのサービスで資産価値の最大化を実現



CRE戦略策定・実行マネジメント

“CRE@M”で一元化した物件情報を分析し経営課題解消に繋がるCRE戦略を策定
個別施策の円滑な実行を実現するプロジェクトマネジメントを提供



不動産賃貸事業立上げ支援

お客様のビジネスを下支えする新規事業としての「不動産賃貸事業」という選択肢
必要なリソースを迅速にご提供することで、早期の事業立上げを低負荷で実現



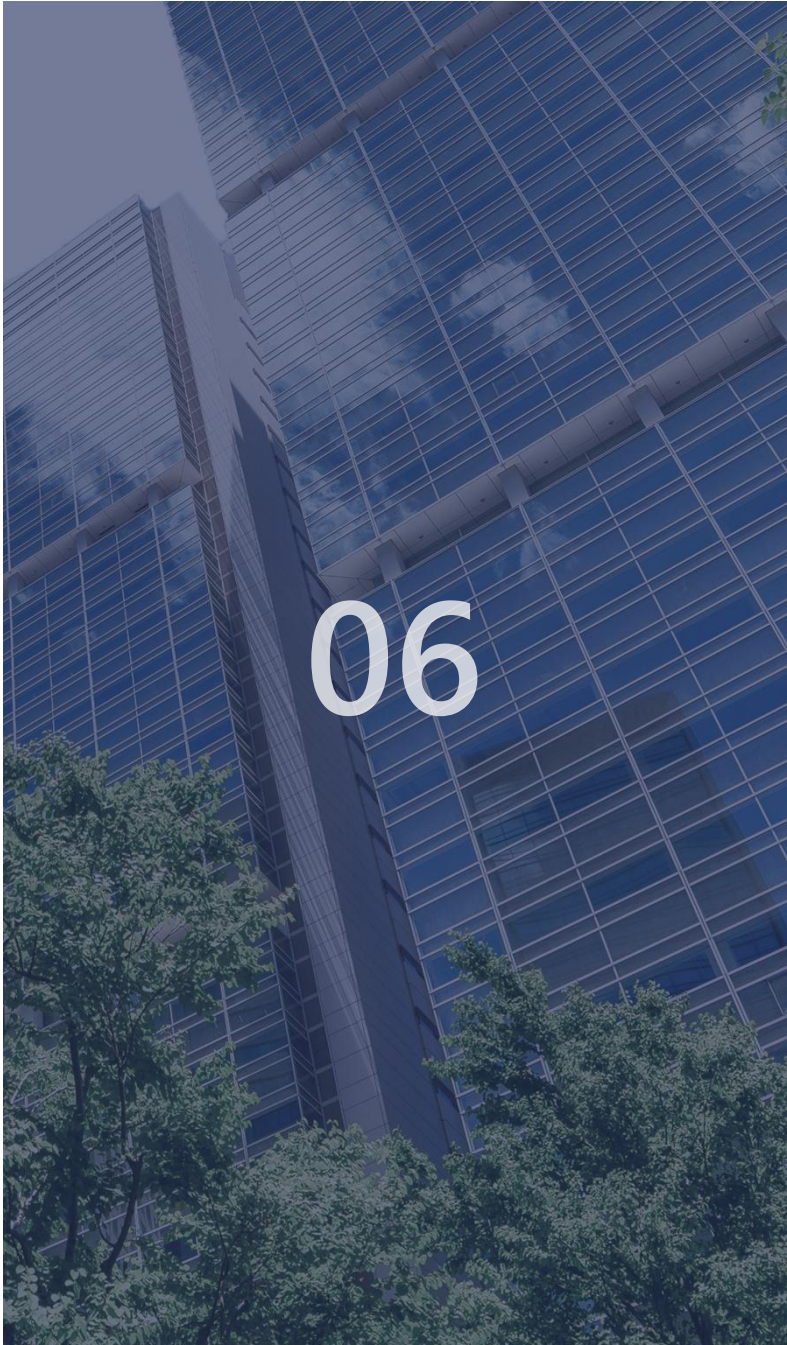
ワークプレイス最適化サポート

「働き方改革」、「ニューノーマル」や「SDGs」への対応など、
お客様のオフィス課題を深掘りし、時代に則す理想のオフィスへの最適解を提案



不動産財務マネジメント

資産オフバランス、損益コントロールやキャッシュフロー確保など、
お客様の経営計画に即した財務面の効果・メリットを実現するマネジメントを提供



06

支店紹介

中四国支店のご紹介

事業用不動産に精通したプロフェッショナルな人材がお客様の不動産戦略・不動産投資を全面的にバックアップします。

支店	中四国支店
所在	〒730-0051 広島市中区大手町3-7-5 広島パークビル 8階
電話番号	0120-505-234（フリーダイヤル）
人員数	10名

中四国支店によるご支援の特徴

事業用不動産特化

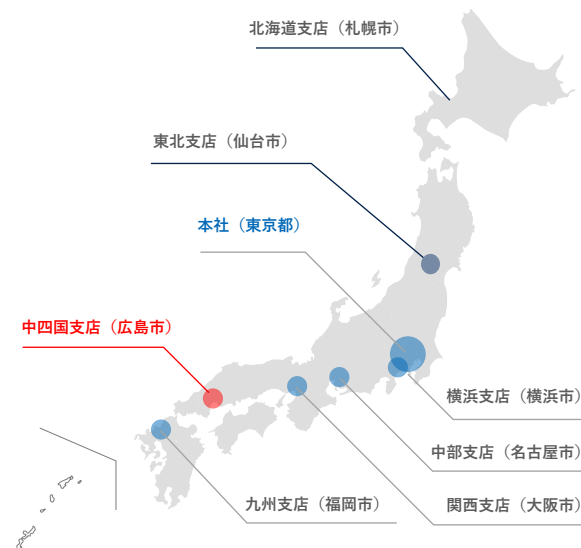
事務所、一棟マンション、ビル、旅館・ホテル、マンション用地、工場用地など、事業用不動産に特化した不動産売買、コンサルティングを提供

プロフェッショナル人材

宅建士は勿論、不動産証券化協会認定マスター、不動産コンサルティングマスターの資格者、地元の特化したプロ人材のメンバー構成

地元優良企業との 強固なネットワーク

地元に地盤のある優良企業や、パートナー企業のご紹介が可能



お問い合わせ

当社のホームページでは、不動産に関連する情報を積極的に配信しております。ぜひ情報収集にお役立てください。

[ホームページを見る](#)



不動産に関するお問い合わせ



[相談する](#)



実際の売却の流れを知りたい



[事例を見る](#)



他のサービス情報が知りたい



[お役立ち情報を見る](#)



【留意事項】

- ◆ 本資料は、不動産市場に関する当社の現在の見解に基づいて作成されています。当社の見解は、当社が信頼できると判断した情報ソース及び現在の市場環境に対する当社独自の分析に基づく、意見または予測であり、ここに記載された内容が記載日時以降の市場や経済情勢の状況に起因し妥当でなくなる可能性があります。
- ◆ 本資料に使用しているデータは、発行月前月20日締めのものを使用しています。
- ◆ 本資料の著作権は、全て三菱地所リアルエステートサービス株式会社に帰属し、弊社への事前の同意なく公表又は貴社以外の第三者に開示又は提供されないものとします。

お問い合わせ

三菱地所リアルエステートサービス株式会社

中四国支店

0120-505-234（フリーダイヤル）

マーケティング部

03-3510-8037（代）



不動産の売却・購入等のお問い合わせ

<https://www.mecyes.co.jp/contact/brokerage>

人を、想う力。街を、想う力。

三菱地所グループ

 **三菱地所リアルエステートサービス**