

# Tanikan Report Kobe

vol.1 平成30年地価公示 発表

H30.4版



■ 商業地 変動率【全国トップ10】 インバウンド需要の旺盛な関西・北海道が上位を占める  
神戸市2ポイントがトップ10入り

順位	標準地番号	標準地の所在地	平成29年	平成30年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	倶知安5-1	虻田郡倶知安町南1条 西1丁目40番1外	29,500	40,000	35.6
2	大阪中央5-19	大阪市中央区道頓堀1丁目37番外 『道頓堀1-6-10』	4,000,000	5,100,000	27.5
3	京都南5-5	京都市南区東九条 上殿田町50番2外	1,650,000	2,100,000	27.3
4	東山5-7	京都市東山区四条通大和大路東入 祇園町北側277番	1,550,000	1,950,000	25.8
5	名古屋中村5-11	名古屋市中村区椿町1501番外 『椿町15-2』	3,900,000	4,880,000	25.1
6	名古屋中村5-22	名古屋市中村区名駅2丁目3603番 『名駅2-36-10』	2,000,000	2,500,000	25.0
6	東山5-9	京都市東山区三条通大橋 東入三丁目35番7外	552,000	690,000	25.0
6	神戸中央5-24	神戸市中央区磯上通8丁目329番 『磯上通8-3-5』	2,160,000	2,700,000	25.0
9	札幌中央5-21	札幌市中央区南6条 西3丁目6番31	340,000	424,000	24.7
10	神戸中央5-18	神戸市中央区明石町47番	1,910,000	2,380,000	24.6

■ 商業地 変動率【兵庫県内トップ10】 8ポイントを三宮エリアが占める

順位	標準地番号	標準地の所在地	平成29年	平成30年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	神戸中央5-24	神戸市中央区磯上通8丁目329番 『磯上通8-3-5』	2,160,000	2,700,000	25.0
2	神戸中央5-18	神戸市中央区明石町47番	1,910,000	2,380,000	24.6
3	神戸中央5-5	神戸市中央区三宮町1丁目7番35	4,000,000	4,900,000	22.5
4	神戸中央5-4	神戸市中央区京町79番	1,670,000	2,020,000	21.0
5	姫路5-15	姫路市駅前町252番	1,050,000	1,200,000	14.3
6	神戸中央5-20	神戸市中央区加納町4丁目8番18外 『加納町4-8-15』	697,000	785,000	12.6
7	芦屋5-1	芦屋市業平町34番1 『業平町5-21』	430,000	480,000	11.6
8	神戸中央5-10	神戸市中央区中山手通1丁目4番16 『中山手通1-4-11』	933,000	1,040,000	11.5
9	神戸中央5-25	神戸市中央区下山手通5丁目12番 11『下山手通5-12-9』	670,000	745,000	11.2
10	神戸中央5-11	神戸市中央区中山手通2丁目1番21 外『中山手通2-1-13』	823,000	915,000	11.2

## ■ 住宅地 変動率【全国トップ10】 全国の平均変動率が10年ぶりに上昇に転じる

順位	標準地番号	標準地の所在地	平成29年	平成30年	変動率 %
			円/㎡	円/㎡	
1	倶知安-2	虻田郡倶知安町南3条 東1丁目16番9外	21,000	28,000	33.3
2	倶知安-3	虻田郡倶知安町字山田83番29	38,000	50,000	31.6
3	倶知安-1	虻田郡倶知安町北7条 西4丁目1番33	13,500	17,000	25.9
4	那覇-19	那覇市おもろまち3丁目6番11	230,000	270,000	17.4
5	浦添-6	浦添市西原5丁目681番10	98,000	115,000	17.3
6	那覇-3	那覇市天久1丁目7番14外	228,000	265,000	16.2
7	北谷-3	中頭郡北谷町字伊平伊礼原260番7	125,000	141,000	12.8
8	中城-2	中頭郡中城村字南上原 中坂田原840番7	97,200	109,000	12.1
9	那覇-23	那覇市首里金城町1丁目19番6	108,000	121,000	12.0
10	福岡東-42	福岡市東区千早4丁目2872番外	158,000	177,000	12.0

## ■ 住宅地 変動率【兵庫県内トップ10】 新駅「JR摩耶駅」周辺好調

順位	標準地番号	標準地の所在地	平成29年	平成30年	変動率 %
			円/㎡	円/㎡	
1	灘-6	神戸市灘区灘南通3丁目17番3 『灘南通3-3-15』	238,000	255,000	7.1
2	灘-10	神戸市灘区灘北通8丁目3番9 『灘北通8-3-18』	248,000	262,000	5.6
3	東灘-2	神戸市東灘区御影郡家2丁目305番6 『御影郡家2-5-21』	464,000	488,000	5.2
4	神戸中央-11	神戸市中央区山本通4丁目97番151 『山本通4-14-21』	310,000	325,000	4.8
5	灘-17	神戸市灘区神ノ木通3丁目3番10 『神ノ木通3-3-10』	235,000	246,000	4.7
6	灘-9	神戸市灘区深田町1丁目2番3外 『深田町1-2-3』	304,000	318,000	4.6
7	灘-21	神戸市灘区中郷町4丁目2番13 『中郷町4-2-20』	285,000	298,000	4.3
8	灘-12	神戸市灘区下河原通3丁目50番 『下河原通3-3-2』	230,000	240,000	4.3
9	灘-13	神戸市灘区岩屋中町2丁目4番21 『岩屋中町2-4-1』	209,000	218,000	4.3
10	灘-8	神戸市灘区八幡町4丁目39番 『八幡町4-8-7』	364,000	379,000	4.1

## ■工業地 変動率【全国トップ10】 インターネット通販の普及もあり全国的に需要は回復傾向

順位	標準地番号	標準地の所在地	平成29年	平成30年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	豊見城9-1	豊見城市字豊崎3番62	36,500	46,500	27.4
2	糸満9-1	糸満市西崎町5丁目8番7外	27,000	30,000	11.1
3	五霞9-1	猿島郡五霞町大字元栗橋 字観音下403番8外	30,000	33,300	11.0
4	那覇9-1	那覇市港町3丁目7番10	91,900	101,000	9.9
5	浦添9-2	浦添市西洲2丁目4番4	77,600	85,200	9.8
6	川口9-3	川口市領家5丁目3914番	135,000	148,000	9.6
7	松戸9-1	松戸市松飛台字中原336番17	92,000	100,000	8.7
7	久御山9-1	久世郡久御山町 佐山新開地198番	69,000	75,000	8.7
9	久御山9-3	久世郡久御山町市田石橋2番外	65,800	71,500	8.7
10	若林9-1	仙台市若林区卸町東4丁目1番14 『卸町東4-1-35』	49,000	53,000	8.2

## ■工業地 変動率【兵庫県内トップ10】 臨海部に加えて内陸部も需要は堅調

順位	標準地番号	標準地の所在地	平成29年	平成30年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	神戸中央9-1	神戸市中央区港島3丁目6番1	90,000	97,000	7.8
2	東灘9-1	神戸市東灘区魚崎浜町36番2	65,800	69,000	4.9
3	須磨9-1	神戸市須磨区弥栄台3丁目15番6	61,000	63,500	4.1
4	東灘9-2	神戸市東灘区住吉浜町19番5	55,000	57,000	3.6
5	東灘9-3	神戸市東灘区深江浜町30番内	69,000	71,500	3.6
6	東灘9-4	神戸市東灘区深江浜町133番	85,500	88,300	3.3
7	灘9-1	神戸市灘区大石南町3丁目67番 『大石南町3-3-11』	135,000	139,000	3.0
8	神戸西9-7	神戸市西区室谷2丁目2番2	41,500	42,700	2.9
9	東灘9-5	神戸市東灘区魚崎南町3丁目1079 番8『魚崎南町3-2-3』	141,000	144,000	2.1
10	神戸西9-3	神戸市西区森友4丁目34番	64,400	65,600	1.9

## 【上昇の要因を探る】 ① 再開発が進む三宮エリア

- ・ 神戸市三宮地区では、オフィス需要は堅調で、地区内の事務所の空室率は引き続き低下傾向にある。
- ・ J R三ノ宮駅の駅ビル、神戸阪急ビル、バスターミナル等の開発、神戸市庁舎の一部建替計画、ウォーターフロントの再開発等の複数の大規模再開発が進行しており、地価上昇率において三宮エリアは全国TOP10入り。
- ・ 三宮の再整備計画が進む神戸市中央区は、投資家から全国的な注目を集めて10%超の上昇。エリア周辺ではホテル・マンション等の建設も進む。

- 三ノ宮ターミナルビル  
(2018年3月末に閉館)  
商業施設・ホテル・温浴施設等を有する  
新駅ビルの建替計画を検討中



- (仮称) 相鉄フレッサイン神戸三宮  
(2019年秋開業予定)  
S造、地上14階地下1階建  
延床面積：5,878.49㎡



- 新神戸阪急ビル東館  
(2021年春竣工予定)  
S造(地下部RC造)、地上29階地下3階建  
延床面積：約28,850㎡  
ホテル・オフィス・商業施設・駅施設等



完成後の概観イメージ

- ザ・パークハウス神戸タワー  
(2020年3月31日完成予定)  
R C造一部S造、地上33階地下1階建  
延床面積：39,520.55㎡  
総戸数：352戸



## 【上昇の要因を探る】 ② JR姫路駅前バブル末期以来の2桁上昇

- ・ホテル建設や商業施設整備が進むJR姫路駅周辺は、神戸市以外の商業地で唯一、県内トップ5入りした。
- ・外国人観光客が好調な姫路城への玄関口である「姫路市駅前町」が今回、14.3%の上昇となり、同市で27年ぶりの2桁上昇となった。世界遺産の姫路城人気を追い風に、県内随一のインバウンドによる恩恵を受けたものと思料される。

### ■ 姫路5-15 (姫路市駅前町252番)



## 【上昇の要因を探る】 ③ 兵庫県内において相次ぐ物流施設の新規供給

- ・インターネット通販の拡大により、保冷機能付など高機能倉庫の需要が高まっており、阪神高速道路や山陽自動車道などのインターチェンジに近いエリアにおいて、内陸部・臨海部問わず物流拠点の新設や、REITへの組み入れが相次いでいる。
- ・尼崎市臨海部ではパナソニック工場跡地において物流施設「HUB AMAGASAKI」が平成29年8月に竣工。現在南側跡地においても国内最大級の物流施設「ESR尼崎ディストリビューションセンター」が建築中。

### ■ HUB AMAGASAKI S造、地上6階建 延床面積：280,091.62㎡



### ■ ESR尼崎ディストリビューションセンター (2020年3月末竣工予定) RC+S造、地上6階建 延床面積：388,373.14㎡



完成後の概観イメージ

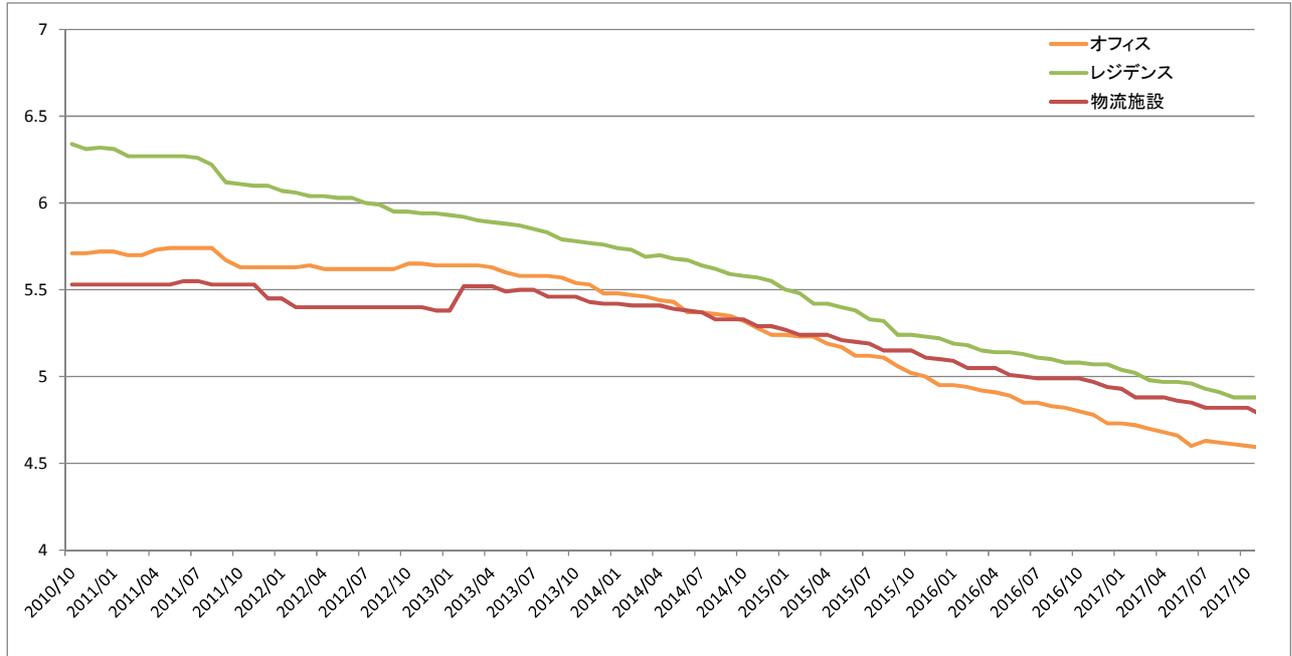


株式会社谷澤総合鑑定所 神戸支社  
電話：078-231-0701

## 【上昇の要因を探る】 ④ 旺盛な不動産投資需要

神戸市を中心に、収益物件に対する東京資本等をはじめとした不動産投資意欲は依然活発であるものの、供給が限定的であるため、取引価格は高値を示し、利回りは一段と低下している。また、最近では神戸市以外の兵庫県内においても、積極的な物件の取得が目立っている。

### ■ 近時の利回り推移（近畿圏／鑑定CR）



### ■ J-REITによる物件取得(平成29年～平成30年／抜粋)

#### 【神戸市内】

名称	主用途	所在(兵庫県)	契約締結日	取得価格		鑑定CR	
				NCF(あるいはNOI)	取引利回り	取得価格	鑑定CR
S-FORT神戸三宮北	レジデンス	神戸市中央区布引町2丁目2-13	H30.1	515,000,000円	4.7%	24,629,000円	4.8%
Gビル神戸三宮01	店舗	神戸市中央区北長狭通3丁目1-15	H29.11	3,000,000,000円	4.2%	135,000,000円	4.5%
ラウンドワン三宮駅前店	店舗	神戸市中央区小野柄通6丁目1-17	H29.10	3,200,000,000円	3.9%	131,000,000円	4.1%
ザ・ビー神戸	ホテル	神戸市中央区下山手通2丁目11-5	H29.10	7,020,000,000円	4.4%	327,327,115円	4.7%
三宮ファーストビル	オフィス	神戸市中央区磯辺通3丁目2-11	H29.9	1,390,000,000円	5.3%	79,262,000円	5.7%
神戸学園都市ビル	老人福祉施設	神戸市西区学園西町1丁目1-2	H29.1	4,320,000,000円	4.6%	211,000,000円	4.9%
はびね神戸魚崎三番館	老人ホーム	神戸市東灘区魚崎南町8丁目10-7	H29.1	930,000,000円	4.6%	46,000,000円	4.9%

#### 【その他兵庫県内】

名称	主用途	所在(兵庫県)	契約締結日	取得価格		鑑定CR	
				NCF(あるいはNOI)	取引利回り	取得価格	鑑定CR
S-FORT西宮	レジデンス	西宮市戸田町5-31	H30.1	1,412,000,000円	4.8%	72,887,000円	5.2%
S-FORT西宮上ヶ原	レジデンス	西宮市上ヶ原六番町2-43	H30.1	789,000,000円	4.8%	39,131,000円	5.0%
大江戸温泉物語きのさき	ホテル	豊岡市城崎町桃島字菊屋島1232-1	H29.11	2,084,000,000円	5.4%	135,863,000円	6.5%
イオンモール伊丹昆陽	店舗	伊丹市池尻4丁目1-1	H29.2	16,860,000,000円	5.6%	998,539,000円	5.9%

# 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。**

## 神戸支社概要

〒651-0086

神戸市中央区磯上通7丁目1番8号

三宮インテス

(三宮駅近く)

TEL:078-231-0701

FAX:078-7231-0729

支社長 不動産鑑定士 上原 卓志

副支社長 不動産鑑定士 入田 裕和

不動産鑑定士 石川 太朗

不動産鑑定士 濱之上 茂

平井 正憲

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 岡村 秀樹  
登録 不動産鑑定業 国土交通大臣登録(15)第19号  
一級建築士事務所 大阪府知事登録(チ)第9340号  
補償コンサルタント 国土交通大臣登録 補26第600号  
宅地建物取引業登録 国土交通大臣登録(1)第8359号

URL : <http://www.tanikan.co.jp/>

所属鑑定士 70名(平成30年4月1日現在)

## グループ会社

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)  
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)  
ジャパン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)

## 神戸支社以外の拠点一覧

### 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

### 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

### 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

### 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

### 中国支社

広島市中区立町1番23号  
ごうぎん広島ビル  
(広島県庁近く)  
TEL:082-241-6464  
FAX:082-241-6468