

Tanikan Report Kobe

vol.2 平成30年地価調査 発表

H30.9版



■住宅地 変動率【全国トップ10】

北海道・沖縄県の基準地が独占

順位	基準地番号	基準地の所在地	平成29年	平成30年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	倶知安-2	虻田郡倶知安町字樺山65番132外	27,000	36,000	33.3
2	倶知安-1	虻田郡倶知安町南8条西1丁目3番22	18,500	24,000	29.7
3	倶知安-3	虻田郡倶知安町南4条東5丁目1番67	16,000	20,000	25.0
4	那覇-2	那覇市天久2丁目11番9 『天久2-11-16』	226,000	263,000	16.4
5	那覇-3	那覇市安謝1丁目8番18 『安謝1-8-21』	199,000	231,000	16.1
6	八重瀬-4	島尻郡八重瀬町字屋宜原東大越地原169番外	69,000	80,000	15.9
7	北谷-2	中頭郡北谷町字砂辺大道原302番7	77,900	90,000	15.5
8	大野城-7	大野城市錦町4丁目7番31 『錦町4-3-30』	161,000	185,000	14.9
9	那覇-11	那覇市泉崎2丁目14番3	212,000	240,000	13.2
9	那覇-21	那覇市壺川2丁目11番1 『壺川2-11-1』	159,000	180,000	13.2

■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	基準地番号	基準地の所在地	平成29年	平成30年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	灘-3	神戸市灘区灘南通3丁目17番3 『灘南通3-3-15』	246,000	264,000	7.3
2	灘-4	神戸市灘区泉通5丁目2番7 『泉通5-2-6』	248,000	262,000	5.6
3	芦屋-4	芦屋市大原町75番2 『大原町17-7』	464,000	488,000	5.2
4	中央-7	神戸市中央区山本通2丁目6番6	396,000	415,000	4.8
5	長田-5	神戸市長田区片山町1丁目45番3外 『片山町1-15-8-1』	156,000	163,000	4.5
6	灘-11	神戸市灘区都通2丁目18番 『都通2-4-10』	216,000	225,000	4.2
7	灘-7	神戸市灘区岩屋北町1丁目4番26 『岩屋北町1-4-19』	247,000	257,000	4.0
8	灘-1	神戸市灘区篠原南町2丁目26番3 『篠原南町2-4-7』	335,000	348,000	3.9
8	兵庫-2	神戸市兵庫区中道通町4丁目1番26 『中道通4-1-15』	228,000	237,000	3.9
9	東灘-3	神戸市東灘区御影中町4丁目1217番1外 『御影中町4-5-3』	345,000	358,000	3.8

■ 商業地 変動率【全国トップ10】

インバウンド需要の旺盛なエリアが引き続き上位に

順位	基準地番号	基準地の所在地	平成29年	平成30年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	俱知安5-1	虻田郡俱知安町北1条西2丁目18番	31,000	45,000	45.2
2	東山5-1	京都市東山区四条通大和大路東入祇園町北側277番	1,680,000	2,170,000	29.2
3	下京5-2	京都市下京区新町通七条下る東塩小路町727番5	940,000	1,180,000	25.5
4	下京5-3	京都市下京区猪熊通五条下る柿本町594番7	266,000	333,000	25.2
5	中5-12	名古屋市中区錦2丁目1901番『錦二丁目19番1号』	2,180,000	2,720,000	24.8
6	下京5-6	京都市下京区西洞院通綾小路下る綾西洞院町723番1ほか	572,000	713,000	24.7
7	中村5-12	名古屋市中村区名駅2丁目4010番『名駅二丁目40番16号』	940,000	1,170,000	24.5
8	中央5-5	神戸市中央区三宮町1丁目4番20『三宮町1-4-2』	2,170,000	2,700,000	24.4
9	札幌中央5-9	札幌市中央区南2条西5丁目26番17	965,000	1,200,000	24.4
10	中京5-8	京都市中京区蛸薬師通東洞院東入泉正寺町322番	1,050,000	1,300,000	23.8

■ 商業地 変動率【兵庫県内トップ10】

トップ10すべてが神戸市内商業地

順位	基準地番号	基準地の所在地	平成29年	平成30年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	中央5-5	神戸市中央区三宮町1丁目4番20『三宮1-4-2』	2,170,000	2,700,000	24.4
2	中央5-7	神戸市中央区江戸町104番1外	810,000	1,000,000	23.5
3	中央5-14	神戸市中央区元町通1丁目11番20	2,050,000	2,500,000	22.0
4	中央5-8	神戸市中央区八幡通4丁目333番外『八幡4-2-9』	1,650,000	2,000,000	21.2
5	中央5-1	神戸市中央区加納4丁目10番32『加納町4-10-21』	1,560,000	1,870,000	19.9
6	中央5-10	神戸市中央区栄町1丁目1番13外『栄町通1-1-24』	1,100,000	1,260,000	14.5
7	中央5-2	神戸市中央区北長狭通3丁目1番18外『北長3-1-14』	990,000	1,120,000	13.1
8	東灘5-1	神戸市東灘区御影中町3丁目993番1『御影中町3-1-19』	385,000	410,000	6.5
9	中央5-6	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	6.4
10	東灘5-2	神戸市東灘区田中町1丁目34番3外『田中町1-9-5』	481,000	510,000	6.0

■工業地 変動率【全国トップ10】

岩沼9-1が全国第10位にランクイン

順位	基準地番号	基準地の所在地	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	38,500	49,500	28.6
2	宜野湾9-1	宜野湾市大山7丁目1400番15『大山7-4-17』	64,700	74,400	15.0
3	鳥栖9-1	鳥栖市藤木町字若桜5番2	28,900	33,000	14.2
4	基山9-1	三養基郡基山町大字小倉字野入17番2外	22,000	25,000	13.6
5	宇治田原9-1	綴喜郡宇治田原町大字岩山小字釜井谷1番42	20,500	23,000	12.2
6	野田9-1	野田市はやま7番2	24,700	27,500	11.3
7	久御山9-1	久世郡久御山町田井新荒見99番1ほか1筆	73,300	80,300	9.5
8	五霞9-1	猿島郡五霞町大字江川字沖ノ内2585番1外	33,000	36,000	9.1
9	古河9-2	古河市北利根2番	25,500	27,700	8.6
10	岩沼9-1	岩沼市下野郷字新南長沼22番6外	18,000	19,500	8.3

■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	基準地番号	基準地の所在地	平成29年	平成30年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	東灘9-1	神戸市東灘区御影浜町2番	60,000	62,000	3.3
2	東灘9-2	神戸市東灘区御影塚町1丁目20番2『御影塚町1-3-20』	140,000	144,000	2.9
3	姫路9-4	姫路市大津区勘兵衛町3丁目2番1	25,100	25,500	1.6
4	尼崎9-1	尼崎市中浜町24番外	74,000	75,000	1.4
5	明石9-1	明石市魚住町中尾字長谷425番1外	74,000	75,000	1.4
6	姫路9-2	姫路市御国野町御着字深見181番22外	39,000	39,400	1.0
6	尼崎9-2	尼崎市西高洲町16番45	103,000	104,000	1.0
6	高砂9-1	高砂市高砂町字向島町1474番1外	20,100	20,300	1.0
7	伊丹9-1	伊丹市北伊丹7丁目90番2	115,000	116,000	0.9
7	三木9-1	三木市別所町巴25番	23,000	23,200	0.9

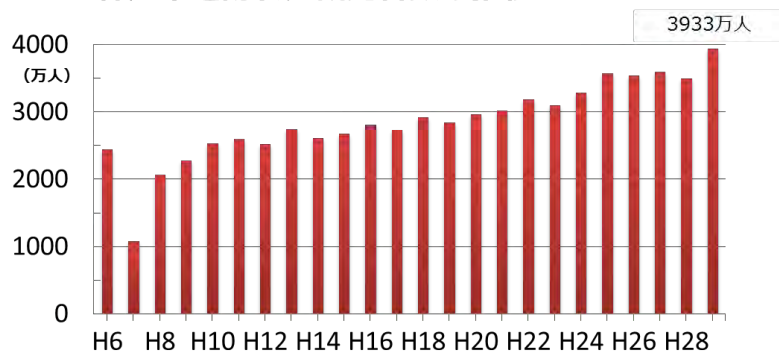
【トピックス① 増加する訪日客、神戸の観光客最多3933万人】

神戸市は2017年に訪れた観光客（観光入り込み客）が前年に比べて1割以上増え、過去最高となる3933万人となった。

神戸港開港150年目の関連行事続き、音楽や映像、食の複合イベント

「078（ゼロ・ナナ・ハチ）」など、新たに開かれたイベントが観光客を引き付けた。また三宮・元町エリアではホテルの開業が相次ぎ、今後も新規供給が予定されている。

神戸市を訪れた観光客数の推移



- カンデオンホテル三宮
(2018年4月開業)
地上14階建
延床面積：4,645㎡、客室数160室



- 神戸ルミナスホテル三宮
(2018年8月開業)
地上19階地下1階建
延床面積：7,648.28㎡、客室数272室

【トピックス②住宅地の動向】

- ・兵庫県内の住宅地の平均変動率は対前年比△1.1%（前年△1.2%）と10年連続で下落となった。
- ・平成28年に開業したJR「摩耶」駅の影響もあり、神戸市灘区灘南通3丁目所在の「灘-3」（+7.3%）、同区泉通5丁目所在の「灘-4」（+7.0%）が県内上昇率トップ1位,2位となった。両地点は平成26年から連続で県内上昇率トップ地点となっている。

【トピックス③商業地の動向】

- ・兵庫県内の商業地の平均変動率は対前年比+0.9%（前年+0.2%）と上昇幅が拡大。
- ・再開発計画が始まった三宮では、神戸市中央区三宮町1丁目所在の「中央5-5」が上昇率では全国8位の+24.4%となったほか、神戸市内の商業地の平均変動率は対前年比+12.0%（前年+8.6）と上昇。



■「中央5-5」（神戸市中央区三宮町1丁目）
上昇率県内1位（+24.4%）



■「中央5-11」（神戸市中央区三宮町1丁目）
価格県内1位（5,500,000円/m²）

【トピックス④拡がる再開発・再整備の流れ】

三宮エリアでは、JR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等の複数の大規模再開発が進行している。JR三ノ宮駅南東側で、現在中央区役所がある再開発地区の再整備事業協力者に三菱地所や神鋼不動産などのグループが選ばれた。

またJR元町駅北の「元町山手地区」（右図参照）についても、同駅や老朽化した県庁舎などを再整備し、高級ホテルや駅舎と一体となった商業施設等を誘致し、三宮やハーバーランドなどに続く集客を目指すなど、元町エリアについても再整備の機運が高まっている。

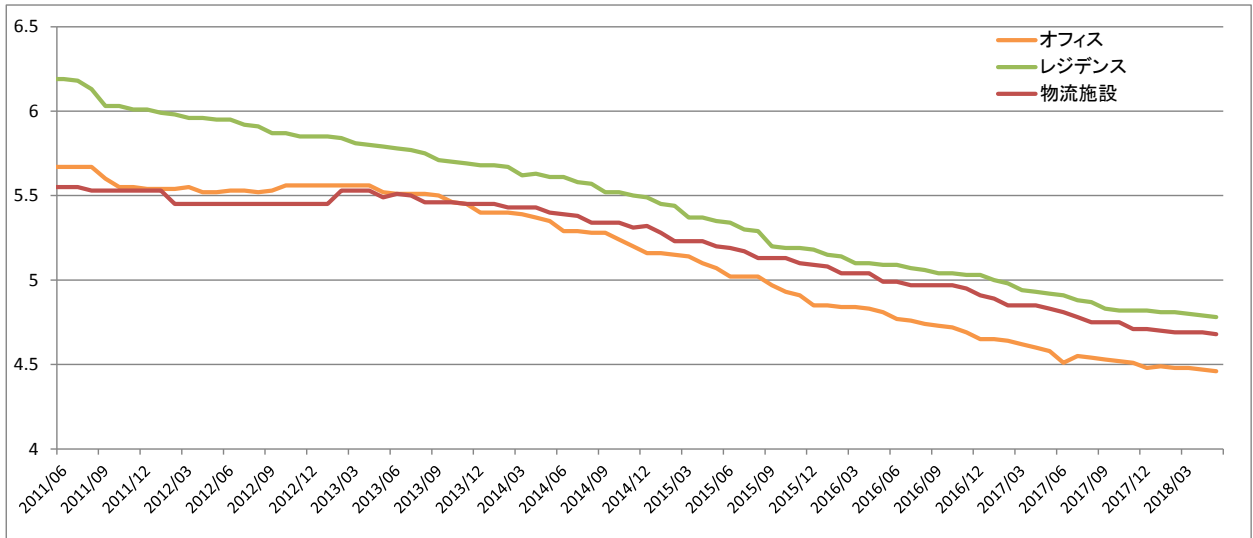


（※神戸新聞社 引用）

【上昇の要因を探る】 ⑤ 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、利回りは低下傾向にある。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	NCF(あるいはNOI)	取引利回り
東神戸センタービル	オフィス	神戸市東灘区本山南町8丁目6-26	H30.8	7,440,000,000円	5.0%	382,171,930円	5.1%
				3,900,000,000円	4.7%	192,892,000円	4.9%
ロジクロス神戸三田	物流	神戸市北区赤松台1丁目2-27	H30.8	2,390,000,000円	4.7%	122,593,899円	5.1%
セレニテ神戸元町	レジデンス	神戸市中央区海岸通3丁目1-22	H30.7	2,810,000,000円	5.1%	146,543,601円	5.2%
オラージュ須磨	老人福祉施設	神戸市須磨区若草町3丁目622-11	H30.7	1,830,000,000円	4.7%	88,864,872円	4.9%
カネディアンヒル	老人福祉施設	神戸市灘区长峰台2丁目3-1	H30.7	1,420,000,000円	4.8%	69,651,821円	4.9%
アネシス兵庫	老人福祉施設	神戸市兵庫区吉田町1丁目8-21	H30.7				

【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	NCF(あるいはNOI)	取引利回り
GLP 西宮	物流	西宮市山口町阪神流通センター1丁目	H30.8	2,750,000,000円	5.3%	151,000,000円	5.5%
KDXレジデンス夙川ヒルズ	レジデンス	西宮市樋之池町7-1	H30.7	6,884,800,000円	4.5%	334,344,986円	4.9%

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。

神戸支社概要

〒651-0086

神戸市中央区磯上通7丁目1番8号

三宮プラザWEST

(三宮駅近く)

TEL:078-231-0701

FAX:078-231-0729

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 太郎

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