

Tanikan Report Kobe

vol.3 2019年地価公示 発表

2019.5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
沖縄もランクイン

順位	標準地番号	標準地の所在地	2018年	2019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	40,000	63,500	58.8
2	大阪中央5-24	大阪市中央区日本橋1丁目16番4外『日本橋1-21-6』	831,000	1,200,000	44.4
3	大阪北5-16	大阪市北区茶屋町20番17『茶屋町12-6』	4,030,000	5,810,000	44.2
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	1,950,000	2,800,000	43.6
5	大阪北5-13	大阪市北区芝田1丁目47番1外『芝田1-4-14』	3,150,000	4,500,000	42.9
6	那覇5-15	那覇市前島3丁目1番8外『前島3-1-15』	323,000	460,000	42.4
7	下京5-17	京都市下京区七条通間之町東入材木町481番	590,000	823,000	39.5
8	東山5-9	京都市東山区三条通大橋東入三丁目35番7外	690,000	959,000	39.0
9	那覇5-14	那覇市久茂地3丁目1番1『久茂地3-1-1』	1,010,000	1,400,000	38.6
10	淀川5-8	大阪市淀川区宮原3丁目5番7外『宮原3-5-24』	1,230,000	1,700,000	38.2

■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中、姫路・川西が
ランクイン

順位	標準地番号	標準地の所在地	2018年	2019年	変動率 %
			円/㎡	円/㎡	
1	神戸中央5-18	神戸市中央区明石町47番	2,380,000	3,050,000	28.2
2	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』	2,700,000	3,450,000	27.8
3	姫路5-15	姫路市駅前町252番	1,200,000	1,500,000	25.0
4	神戸中央5-5	神戸市中央区三宮町1丁目7番35『三宮町1-7-5』	4,900,000	6,120,000	24.9
5	神戸中央5-4	神戸市中央区京町79番	2,020,000	2,500,000	23.8
6	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』	915,000	1,050,000	14.8
7	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』	1,040,000	1,190,000	14.4
8	神戸中央5-2	神戸市中央区御幸通5丁目316番『御幸通5-2-15』	624,000	705,000	13.0
9	神戸中央5-7	神戸市中央区北長狭通3丁目1番18外『北長狭通3-1-14』	1,050,000	1,180,000	12.4
9	川西5-1	川西市中央町143番1外『中央町7-18』	445,000	500,000	12.4

■住宅地 変動率【全国トップ10】 北海道・沖縄県・愛知県の標準地が独占

順位	標準地番号	標準地の所在地	2018年	2019年	変動率 %
			円/㎡	円/㎡	
1	俱知安-3	虻田郡俱知安町字山田83番29	50,000	75,000	50.0
2	俱知安-1	虻田郡俱知安町北7条西4丁目1番33	17,000	22,500	32.4
3	那覇-19	那覇市おもろまち3丁目6番11 『おもろまち3-6-20』	270,000	351,000	30.0
4	俱知安-2	虻田郡俱知安町南3条東1丁目16番9外	28,000	36,000	28.6
5	名古屋中-5	名古屋市中区栄5丁目113番外 『栄5-1-20』	571,000	720,000	26.1
6	那覇-3	那覇市天久1丁目7番14外 『天久1-7-21』	265,000	330,000	24.5
7	名古屋中-3	名古屋市中区上前津2丁目1208番 『上前津2-12-9』	420,000	522,000	24.3
8	名古屋東-8	名古屋市東区泉1丁目502番 『泉1-5-26』	698,000	860,000	23.2
9	名古屋中-4	名古屋市中区丸の内3丁目801番 『丸の内3-8-1』	650,000	800,000	23.1
10	名古屋中-1	名古屋市中区正木1丁目902番1 『正木1-9-2』	244,000	300,000	23.0

■住宅地 変動率【兵庫県内トップ10】 2016年開業の「JR摩耶駅」周辺好調

順位	標準地番号	標準地の所在地	2018年	2019年	変動率 %
			円/㎡	円/㎡	
1	灘-10	神戸市灘区灘北通8丁目3番9 『灘北通8-3-18』	262,000	290,000	10.7
2	灘-6	神戸市灘区灘南通3丁目17番3 『灘南通3-3-15』	255,000	280,000	9.8
3	灘-21	神戸市灘区中郷町4丁目2番3 『中郷町4-2-20』	298,000	326,000	9.4
4	芦屋-11	芦屋市船戸町17番 『船戸町8-8』	515,000	550,000	6.8
5	姫路-89	姫路市北条口3丁目33番	167,000	178,000	6.6
6	灘-3	神戸市灘区記田町3丁目1番1 『記田町3-1-29』	267,000	284,000	6.4
7	灘-9	神戸市灘区深田町1丁目2番3外 『深田町1-2-3』	318,000	338,000	6.3
8	灘-16	神戸市灘区烏帽子町2丁目20番 『烏帽子町2-3-5』	245,000	260,000	6.1
8	灘-8	神戸市灘区八幡町4丁目39番 『八幡町4-8-7』	379,000	402,000	6.1
9	宝塚-42	宝塚市湯本町32番1 『湯本町7-21』	247,000	261,000	5.7

■工業地 変動率【全国トップ10】 eコマースの普及もあり全国的に物流需要が堅調

順位	標準地番号	標準地の所在地	2018年	2019年	変動率 %
			円/㎡	円/㎡	
1	豊見城9-1	豊見城市字豊崎3番62	46,500	59,800	28.6
2	糸満9-1	糸満市西崎町5丁目8番7外	30,000	38,000	26.7
3	鳥栖9-1	鳥栖市原町字本原1060番外	30,800	36,500	18.5
4	矢巾9-1	紫皮郡矢巾町流通センター南1丁目5番10 『流通センター南1-5-16』	18,300	21,600	18.0
5	那覇9-1	那覇市港町3丁目7番10 『港町3-7-54』	101,000	118,000	16.8
6	久御山9-1	久世郡久御山町佐山新開地198番	75,000	87,000	16.0
7	久御山9-3	久世郡久御山町市田石橋2番外	71,500	82,300	15.1
8	札幌白石9-3	札幌市白石区本通20丁目南3番2 『本通20南1-34』	69,300	79,500	14.7
9	浦添9-2	浦添市西洲2丁目4番4	85,200	95,500	12.1
10	志免9-1	糟屋郡志免町別府西1丁目984番6 『別府西1-2-17』	35,900	40,000	11.4

■工業地 変動率【兵庫県内トップ10】 自然災害等の影響により内陸部の需要が堅調 三田市の内陸型の工業団地がランクイン

順位	標準地番号	標準地の所在地	2018年	2019年	変動率 %
			円/㎡	円/㎡	
1	灘9-1	神戸市灘区大石南町3丁目67番 『大石南町3-3-11』	139,000	147,000	5.8
2	須磨9-1	神戸市須磨区弥栄台3丁目15番6	63,500	66,000	3.9
3	神戸中央9-1	神戸市中央区港島3丁目6番1	97,000	100,000	3.1
4	神戸西9-7	神戸市西区室谷2丁目2番2	42,700	44,000	3.0
5	福崎9-1	神崎郡福崎町西台字白輪1714番14外	17,600	18,000	2.3
6	姫路9-2	姫路市飾磨区中島字庄助新田3429番2	44,800	45,800	2.2
6	姫路9-1	姫路市飾磨区細江字浜万歳1288番	27,200	27,800	2.2
6	伊丹9-1	伊丹市北河原5丁目70番 『北河原5-3-28』	92,000	94,000	2.2
7	神戸西9-1	神戸市西区伊川谷町潤和字西ノ口750番5	47,000	48,000	2.1
8	神戸西9-3	神戸市西区森友4丁目34番	65,600	66,900	2.0
8	三田9-1	三田市テクノパーク4番11	30,500	31,100	2.0

【トピックス ①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 $\Delta 0.2\%$ （前年 $\Delta 0.4\%$ ）と11年連続で下落となった。
- ・2016年に開業したJR「摩耶」駅の影響もあり、神戸市灘区灘北通8丁目所在の「灘-10」（ $+10.7\%$ ）、同区灘南通3丁目所在の「灘-6」（ $+9.8\%$ ）が県内上昇率トップ1位,2位となった。

【トピックス ②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 $+2.4\%$ （前年 $+1.7\%$ ）と上昇幅が拡大。
- ・兵庫県の中心部であり再開発計画が進む三宮エリアでは、神戸市中央区明石町所在の「中央5-18」（ $+28.2\%$ ）、同区磯上通8丁目所在の「中央5-24」（ $+27.8\%$ ）が県内上昇率トップ1位,2位となったほか、神戸市の商業地の平均変動率は対前年比 $+6.1\%$ （前年 $+5.5$ ）と上昇。



■「中央5-18」（神戸市中央区明石町）
上昇率県内1位（ $+28.2\%$ ）



■「中央5-5」（神戸市中央区三宮町1丁目）
価格県内1位（6,120,000円/㎡）

【トピックス ③大きく動き出した三宮エリア】

・三宮エリアにおいて商業地地価上昇の要因の一つとなっているJR三ノ宮駅の駅ビル、神戸阪急ビル、神戸市庁舎3号館建替計画、バスターミナル再整備のほか、クロススクエア計画等の複数の大規模再開発が進行中である。

■三宮ターミナルビル

長らく停滞していた「三宮ターミナルビル」の建替事業であるが、2018年11月より本格的な撤去・解体作業が開始されており、現在解体用のクレーンや足場が確認される。2020年度内の解体完了、2023年度以降に新ターミナルビル開業を目指している。



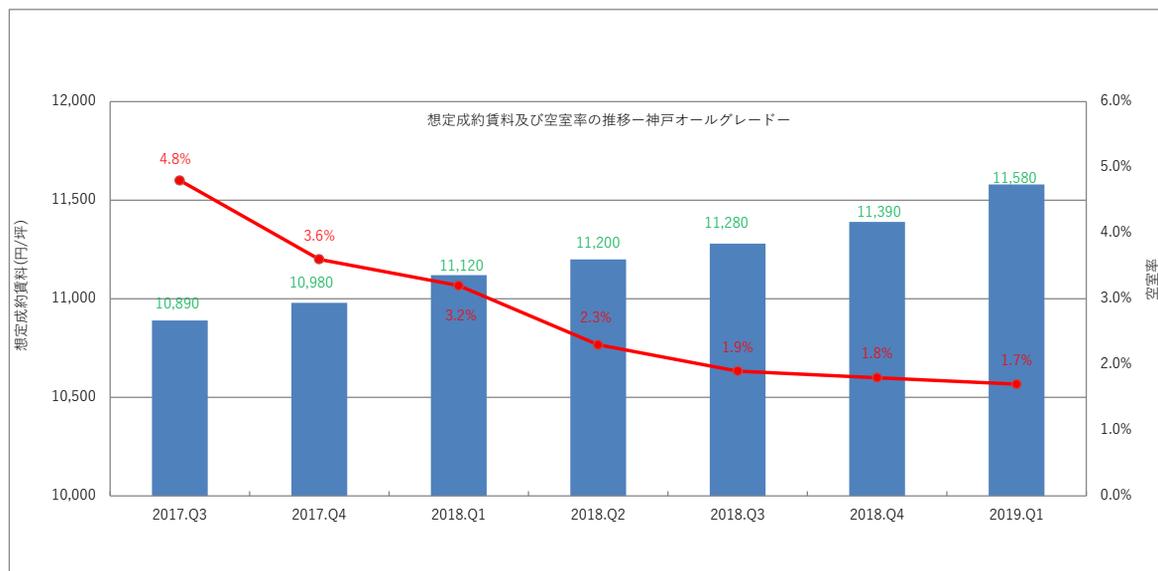
■クロススクエア計画

各線三宮駅周辺について、神戸市は、神戸三宮「えき＝まち空間」基本計画を策定した。3段階の事業ステップを経て人と公共交通を優先する道路空間「三宮クロススクエア」を整備し、これを核とする神戸の象徴となる新たな駅前空間を目指している。



【トピックス ④神戸市オフィス市場】

・神戸市中心部の空室率は7期連続で過去最低値を更新。三宮駅周辺に集中していたニーズが、他のエリアにも広がっている。テナントにそれほど人気のなかった旧居留地方面や、それよりさらに南のエリアの空室が相次いで消化された。これまで賃料の上昇は緩やかだったが、今期は直近5年間で最も大きい上昇率となった。上昇ペースは今後さらに加速する可能性があるなど、良好なオフィス市場と供給不足を反映していることが窺える。



※出典：「ジャパノフィスマーケットビュー」シービーアール株式会社

※調査対象：対象エリア内にある延床面積1,000坪以上、かつ新耐震基準に準拠した賃貸オフィスビル

※想定成約賃料：対象ビルのサンプル調査に基づく想定成約賃料（共益費含む）

※空室率：空室は集計時点で即入居可能であるものを対象

【トピックス ⑤注目される明石市】

・関西圏が人口減少に陥る中、兵庫県明石市が人口のV字回復を達成し注目を集めている。JR山陽本線（新快速）で大阪へ約40分と良好なアクセスにあるほか、近年では、中学生までの医療費や保育料無料化など積極的な子育て施策により、神戸市などの周辺地方自治体から子育て世帯を中心に転入が相次いでいる。

・JR大久保駅南地区の旧JT跡地にて、マンション3棟：771戸、戸建住宅：17戸が計画中で2023年度末完成予定。

・明石市の2019年地価公示平均変動率(前年比)は住宅地+0.3%、商業地+1.7%、工業地+0.9%と上昇傾向で推移。

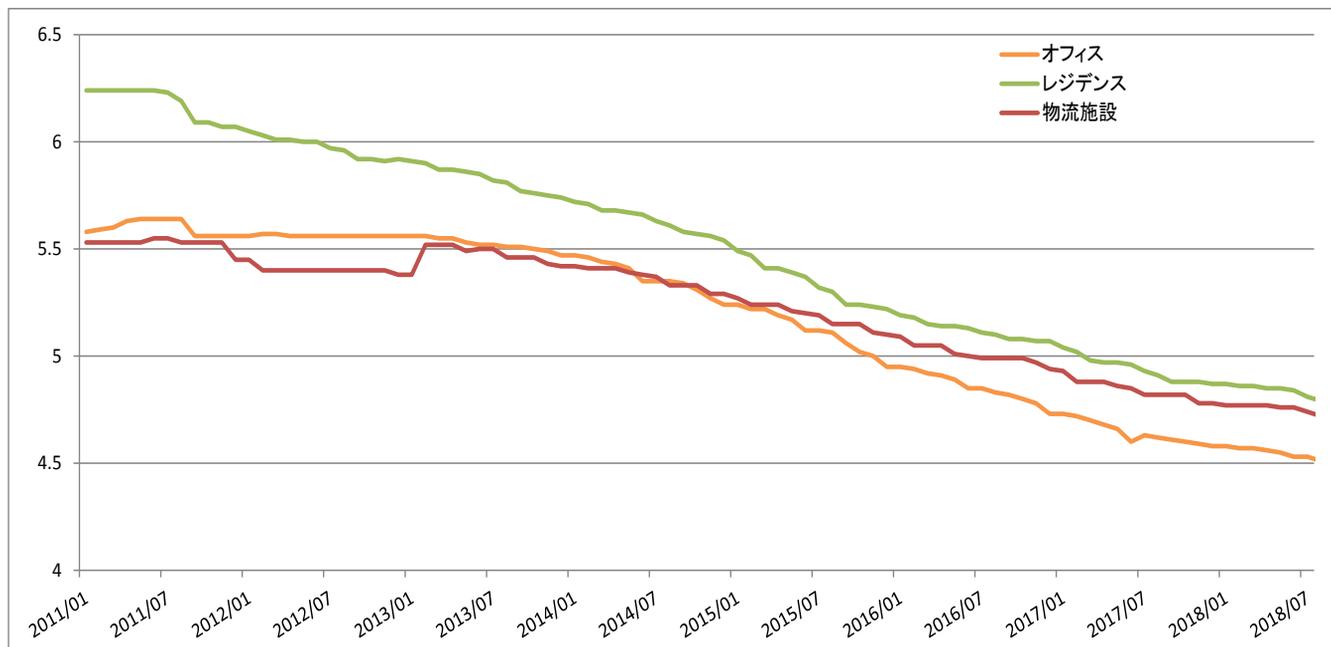
■明石駅前の高層マンション「プラウドタワー明石」(2017/3竣工 約200戸が即日完売)・複合商業施設「パピオスあかし」(店舗・事務所・公益施設)



【トピックス ④ 継続する活発な不動産投資需要

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(2018年～2019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
アルテ石屋川	老人福祉施設	神戸市東灘区御影塚町1丁目10-13	2019.2	1,061,000,000円	5.4%	77,865,500円	7.3%
S-FORT神戸小河通	レジデンス	神戸市兵庫区小河通2丁目1-8	2019.1	599,000,000円	4.8%	29,124,000円	4.9%
NMF神戸名谷ビル	商業施設	神戸市須磨区西落合1丁目1-11	2018.11	3,560,000,000円	4.5%	166,438,096円	4.7%
六甲アイランドDC	物流	神戸市東灘区向洋町西6丁目2-12	2018.11	8,650,000,000円	5.4%	472,000,000円	5.5%
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	2018.8	7,440,000,000円	5.0%	382,171,930円	5.1%
ロジクロス神戸三田	物流	神戸市北区赤松台1丁目2-27	2018.8	3,900,000,000円	4.7%	192,892,000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	NCF(あるいはNOI)	取引利回り
IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	物流	たつの市揖西町長尾字タイ山300番2他	2019.5	3,915,000,000円	5.0%	225,000,000円	5.7%
tonarie清和台	商業施設	川西市清和台東3丁目1-8	2019.2	3,290,000,000円	5.4%	186,000,000円	5.7%

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:078-7231-0729

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

マネージャー 不動産鑑定士 石川 太郎

不動産鑑定士 濱之上 茂

不動産鑑定士 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
宮城県知事登録第18710079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 76名(2019年5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

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

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