

# Tanikan Report Kobe

vol.6 2020年地価調査 発表

2020.10版



## ■商業地 変動率【全国トップ10】

| 順位 | 基準地番号   | 基準地の所在地                            | 2019年     | 2020年     | 変動率  |
|----|---------|------------------------------------|-----------|-----------|------|
|    |         |                                    | 円/㎡       | 円/㎡       | %    |
| 1  | 宮古島5-1  | 宮古島市平良字西里根間246番                    | 95,000    | 132,000   | 38.9 |
| 2  | 那覇5-13  | 那覇市前島2丁目11番15<br>『前島2-11-17』       | 230,000   | 310,000   | 34.8 |
| 3  | 倶知安5-1  | 虻田郡倶知安町北1条西2丁目18番                  | 75,000    | 99,000    | 32.0 |
| 4  | 白馬5-2   | 北安曇郡白馬村大字北城字新田<br>3020番837外1筆      | 18,800    | 24,500    | 30.3 |
| 5  | 宮古島5-2  | 宮古島市平良字西里出口556番                    | 59,700    | 77,700    | 30.2 |
| 6  | 宮古島5-3  | 宮古島市平良字下里大嶺356番61外                 | 58,000    | 72,800    | 25.5 |
| 7  | 那覇5-6   | 那覇市泊1丁目6番6                         | 304,000   | 370,000   | 21.7 |
| 8  | 那覇5-17  | 那覇市天久2丁目18番13<br>『天久2-18-11』       | 428,000   | 502,000   | 17.3 |
| 9  | 那覇5-18  | 那覇市天久2丁目1番1<br>『天久2-1-1』           | 479,000   | 561,000   | 17.1 |
| 10 | 福岡博多5-5 | 福岡市博多区博多駅前3丁目552番<br>『博多駅前3-21-12』 | 1,550,000 | 1,800,000 | 16.1 |

## ■商業地 変動率【兵庫県内トップ10】

| 順位 | 基準地番号  | 基準地の所在地                          | 2019年     | 2020年     | 変動率 |
|----|--------|----------------------------------|-----------|-----------|-----|
|    |        |                                  | 円/㎡       | 円/㎡       | %   |
| 1  | 宝塚5-4  | 宝塚市逆瀬川1丁目40番2外<br>『逆瀬川1-1-11』    | 383,000   | 405,000   | 5.7 |
| 2  | 伊丹5-2  | 伊丹市伊丹1丁目246番11<br>『伊丹1-13-50』    | 268,000   | 282,000   | 5.2 |
| 3  | 芦屋5-2  | 芦屋市業平町13番<br>『業平町2-10』           | 540,000   | 565,000   | 4.6 |
| 4  | 西宮5-6  | 西宮市高松町541番外<br>『高松町5-39』         | 925,000   | 960,000   | 3.8 |
| 5  | 尼崎5-6  | 尼崎市長洲西通1丁目11番1<br>『長洲西通1-3-23』   | 309,000   | 320,000   | 3.6 |
| 6  | 姫路5-1  | 姫路市白銀町43番外                       | 570,000   | 590,000   | 3.5 |
| 7  | 中央5-10 | 神戸市中央区栄町通1丁目1番13外<br>『栄町通1-1-24』 | 1,450,000 | 1,500,000 | 3.4 |
| 8  | 川西5-1  | 川西市栄町736番7<br>『栄町12-8』           | 310,000   | 320,000   | 3.2 |
| 8  | 伊丹5-3  | 伊丹市行基町1丁目107番                    | 222,000   | 229,000   | 3.2 |
| 10 | 宝塚5-3  | 宝塚市武庫川町170番20<br>『武庫川町6-22』      | 300,000   | 309,000   | 3.0 |

## ■住宅地 変動率【全国トップ10】

| 順位 | 基準地番号  | 基準地の所在地                      | 2019年   | 2020年   | 変動率  |
|----|--------|------------------------------|---------|---------|------|
|    |        |                              | 円/㎡     | 円/㎡     | %    |
| 1  | 宮古島-8  | 宮古島市城辺字保良村内507番              | 3,080   | 4,230   | 37.3 |
| 1  | 糸満-2   | 糸満市西崎町3丁目279番                | 75,000  | 103,000 | 37.3 |
| 3  | 倶知安-2  | 虻田郡倶知安町字樺山65番132外            | 60,000  | 77,500  | 29.2 |
| 4  | 宮古島-3  | 宮古島市平良字西里アラバ1537番3           | 8,850   | 10,600  | 19.8 |
| 5  | 豊見城-5  | 豊見城市宜保2丁目2番16外               | 122,000 | 143,000 | 17.2 |
| 6  | 西原-3   | 中頭郡西原町上原2丁目20番13             | 94,600  | 109,000 | 15.2 |
| 7  | 那覇-9   | 那覇市壺川1丁目4番6                  | 223,000 | 255,000 | 14.3 |
| 8  | 那覇-1   | 那覇市松尾1丁目245番9<br>『松尾1-15-11』 | 225,000 | 255,000 | 13.3 |
| 9  | 大分-49  | 大分市大字田尻字南ノ迫1045番105          | 43,300  | 49,000  | 13.2 |
| 10 | 宮古島-11 | 宮古島市下地字上地ツーガ家502番6           | 10,800  | 12,200  | 13.0 |

## ■住宅地 変動率【兵庫県内トップ10】

| 順位 | 基準地番号 | 基準地の所在地                             | 2019年   | 2020年   | 変動率 |
|----|-------|-------------------------------------|---------|---------|-----|
|    |       |                                     | 円/㎡     | 円/㎡     | %   |
| 1  | 東灘-3  | 神戸市東灘区御影中町4丁目1217番1外<br>『御影中町4-5-3』 | 380,000 | 403,000 | 6.1 |
| 2  | 灘-9   | 神戸市灘区浜田町4丁目20番2<br>『浜田町4-1-22』      | 230,000 | 240,000 | 4.3 |
| 2  | 灘-11  | 神戸市灘区都通2丁目18番<br>『都通2-4-10』         | 230,000 | 240,000 | 4.3 |
| 4  | 灘-7   | 神戸市灘区岩屋北町1丁目4番26<br>『岩屋北町1-4-19』    | 268,000 | 278,000 | 3.7 |
| 4  | 灘-4   | 神戸市灘区泉通5丁目2番7<br>『泉通5-2-6』          | 295,000 | 306,000 | 3.7 |
| 6  | 芦屋-4  | 芦屋市大原町75番2<br>『大原町17-7』             | 550,000 | 570,000 | 3.6 |
| 7  | 灘-8   | 神戸市灘区楠丘町6丁目3番5<br>『楠丘町6-3-9』        | 378,000 | 389,000 | 2.9 |
| 8  | 東灘-8  | 神戸市東灘区本庄町1丁目18番2<br>『本庄町1-10-20』    | 305,000 | 313,000 | 2.6 |
| 9  | 中央-3  | 神戸市中央区中山手通6丁目4番24<br>『中山手通6-4-30』   | 433,000 | 444,000 | 2.5 |
| 9  | 中央-5  | 神戸市中央区中山手通7丁目26番10<br>『中山手通7-26-17』 | 320,000 | 328,000 | 2.5 |

## ■工業地 変動率【全国トップ10】

| 順位 | 基準地番号  | 基準地の所在地                          | 2019年   | 2020年   | 変動率  |
|----|--------|----------------------------------|---------|---------|------|
|    |        |                                  | 円/㎡     | 円/㎡     | %    |
| 1  | 豊見城9-1 | 豊見城市字豊崎3番62                      | 64,400  | 83,000  | 28.9 |
| 2  | 北広島9-1 | 北広島市大曲工業団地3丁目5番1                 | 15,500  | 18,000  | 16.1 |
| 3  | 鳥栖9-1  | 鳥栖市藤木町字若桜5番2                     | 39,000  | 43,700  | 12.1 |
| 4  | 松戸9-1  | 松戸市稔台5丁目12番1                     | 126,000 | 140,000 | 11.1 |
| 5  | 宜野湾9-1 | 宜野湾市大山7丁目1400番15<br>『大山7-4-17』   | 85,600  | 94,600  | 10.5 |
| 6  | 須恵9-1  | 糟屋郡須恵町大字上須恵字岩ノ下<br>1356番1        | 30,000  | 33,000  | 10.0 |
| 7  | 岩沼9-1  | 岩沼市下野郷字新南長沼22番6外                 | 21,000  | 23,000  | 9.5  |
| 8  | 志免9-1  | 糟屋郡志免町別府北3丁目667番2<br>『別府北3-3-10』 | 78,000  | 85,100  | 9.1  |
| 8  | 須恵9-2  | 糟屋郡須恵町大字植木字尾黒181番14外             | 44,000  | 48,000  | 9.1  |
| 10 | 宮城野9-2 | 仙台市宮城野区扇町4丁目7番35<br>『扇町4-7-30』   | 56,000  | 61,000  | 8.9  |

## ■工業地 変動率【兵庫県内トップ10】

| 順位 | 基準地番号  | 基準地の所在地                           | 2019年   | 2020年   | 変動率 |
|----|--------|-----------------------------------|---------|---------|-----|
|    |        |                                   | 円/㎡     | 円/㎡     | %   |
| 1  | 東灘9-2  | 神戸市東灘区御影塚町1丁目20番2<br>『御影塚町1-3-20』 | 148,000 | 153,000 | 3.4 |
| 2  | 東灘9-1  | 神戸市東灘区御影浜町2番                      | 63,000  | 65,000  | 3.2 |
| 3  | 三木9-1  | 三木市別所町巴25番                        | 23,500  | 23,800  | 1.3 |
| 4  | 西9-1   | 神戸市西区高塚台3丁目2番11                   | 50,000  | 50,500  | 1.0 |
| 5  | 伊丹9-1  | 伊丹市北伊丹7丁目90番2                     | 117,000 | 118,000 | 0.9 |
| 6  | 明石9-1  | 明石市魚住町中尾字長谷425番1外                 | 47,500  | 47,900  | 0.8 |
| 6  | 伊丹9-2  | 伊丹市鴻池7丁目2番外<br>『鴻池7-1-10』         | 124,000 | 125,000 | 0.8 |
| 8  | 尼崎9-1  | 尼崎市中浜町24番外                        | 76,000  | 76,500  | 0.7 |
| 9  | 加東9-1  | 加東市河高字黒石355番20                    | 19,500  | 19,600  | 0.5 |
| 10 | 加古川9-1 | 加古川市平岡町高畑字辻ケ内331番6                | 47,000  | 47,200  | 0.4 |
| 10 | 播磨9-1  | 加古郡播磨町新島37番4外                     | 24,500  | 24,600  | 0.4 |

## 【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 $\Delta$ 1.1%（前年 $\Delta$ 0.8%）と12年連続で下落となり、下落幅が拡大した。神戸市は+0.2%で、前年（+0.7%）から上昇幅が縮小した。全9区のうち、5区で上昇幅が縮小し、1区で横ばいから下落となり、3区で下落が継続した。阪神地域では芦屋市、伊丹市、宝塚市で上昇が続いているが、堅調だった尼崎市と西宮市は、それぞれ8年ぶりと9年ぶりに上昇から下落に転じた。

・複数の駅へのアクセス可能な神戸市東灘区御影中町4丁目所在の「東灘-3」（+6.1%）が上昇率県内1位であった。依然として2016年に開業したJR「摩耶」駅の影響もあり、神戸市灘区岩屋北町1丁目所在の「灘-7」（+3.7%）、同区泉通5丁目所在の「灘-4」（+3.7%）が県内上昇率の上位を占めた。また、価格県内1位（585,000円/㎡）の「東灘-15」（神戸市東灘区岡本2丁目）と価格県内2位（570,000円/㎡）の「芦屋-4」（芦屋市大原町）との価格差は前年22,000円/㎡ $\rightarrow$ 本年15,000円/㎡に縮小した。

## 【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 $\Delta$ 0.1%（前年+1.5%）と5年ぶりに下落に転じた。神戸市は+1.3%で、前年（+5.5%）から上昇幅が縮小した。三宮地区で再整備計画が具体化する一方、コロナ禍で飲食店などの閉店が相次いでいることが響いた。阪神地域では三田市で横ばいが継続し、他の多くの市で上昇幅が縮小した。

・県内の商業地の上昇率では、神戸市中央区の高度商業地のいずれの地点も2012年以来、8年ぶりに県内トップ5入りしなかった（コロナ禍で取引が低調だったこともあってか、2%程度の上昇にとどまった）。代わって宝塚市や伊丹市などの阪神間がトップ5を独占した。地価調査地点の中で「宝塚5-4」が対前年比+5.7%（前年+9.4%）と上昇率県内1位で、「中央5-11」（神戸市中央区三宮町1丁目）が価格県内1位（6,700,000円/㎡）であった。



■「宝塚5-4」（宝塚市逆瀬川1丁目）  
上昇率県内1位 対前年比+5.7%(前年+9.4%)



■「中央5-11」（神戸市中央区三宮町1丁目）  
価格県内1位（6,700,000円/㎡）  
（対前年比+2.3%）

## 【トピックス ③新港突堤西地区第1突堤基部再開発事業】



■建設中のツインタワーマンション、フェリスモ本社ビル等

・神戸市中央区の新港突堤西地区で建設中の27階建、高さ約100m、総戸数700戸の超高層ツインタワーマンションを含む文化・集客・業務・商業・住環境などからなる大規模複合再開発計画が進行中である。歩道の拡幅、広場、デッキ等の整備を行うことで、回遊性の向上を図るとともに、神戸港の雰囲気を楽しめるよう臨海エリアの景観スポットとしての創造を目指すものとされており、新たな賑わいが期待されている。

## 【トピックス ④積極的な投資により注目される淡路島】

・島民の高齢化及び人口減少に悩んでいた淡路島が近年、積極的な投資により注目を浴びつつある。飲食・物販店舗が集まる商業施設「のじまスコラ」・「あわじクラフトサーカス」、アニメ×テクノロジー×自然をテーマとした新感覚テーマパーク「アニメパークニジゲンノモリ」、ハローキティをテーマにした「ハローキティスマイル」・「ハローキティショーボックス」、劇場のあるレストラン「青海波」など新規オープンが相次いでいる。



※あわじ花さじきホームページ参照

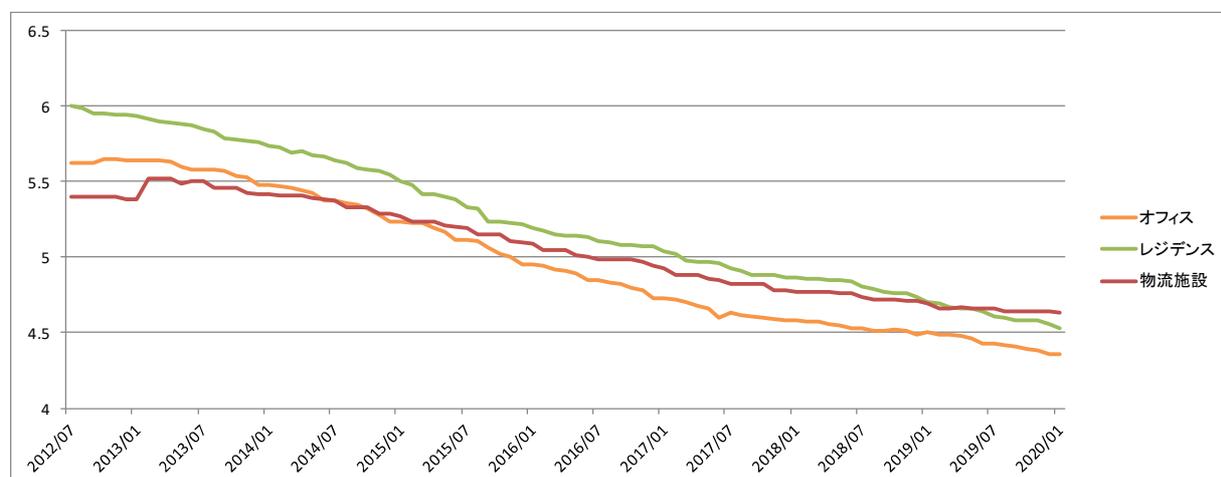
・淡路島の観光スポット「あわじ花さじき」（兵庫県淡路市）が、2020年3月にリニューアル。東京ドーム約3個分（約15ヘクタール）もの敷地で、四季折々の花畑を楽しめる。リニューアルでは展望デッキと新展望スペースをつなぐ空中回廊が目玉となっている。2階ではテラス付きの飲食スペース「Galleri（ギャラリー）」にて、ミシュランガイドで1つ星を7年連続で獲得した前田慎也シェフによる北欧のオープンサンドが提供され、1階には産地直売所やお土産ショップが併設。

・人材派遣大手のパソナグループが主な本社機能を東京(東京都千代田区)から淡路島に移す試みが注目されている。2025年5月末までに約1,200人が移転する計画であり、テレワーク勤務の推進、拠点や人員の分散化による災害時の事業継続、都心に比べオフィス賃料が抑えられるメリットなどが見込まれる。

## 【トピックス ⑤利回り動向】

・新型コロナウイルス感染拡大の影響により、近畿圏では、賃貸需要が底堅い物流や景気変動の影響を比較的受けにくいレジデンスなどのアセットタイプが注目されている。一方、インバウンドの恩恵を受けてきたホテルや商業施設などのその影響を直接的に受けているアセットについては取引自体が中止になる例が見受けられるなど、これまでの好況感にストップがかかる形となっている。

### ■近時の利回り推移（近畿圏／鑑定CR）



### ■J-REITによる物件取得(2019年～2020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 |
| GLP 西神             | 物流     | 神戸市須磨区弥栄台2丁目5-1    | 2020.7  | 1,931,000,000円 | 5.1%  | 84,000,000円  | 4.4%  |
|                    |        |                    |         | 1,300,000,000円 | 5.1%  | 69,804,000円  | 5.4%  |
| 神戸遠矢浜物流センター        | 物流     | 神戸市兵庫区遠矢浜町5-35     | 2020.4  | 1,820,000,000円 | 4.3%  | 97,967,000円  | 5.4%  |
| グッドタイム リビング御影      | 老人福祉施設 | 神戸市東灘区御影中町3丁目2-3   | 2019.11 | 4,250,000,000円 | 4.8%  | 211,469,000円 | 5.0%  |
| 家電住まいる館YAMADA神戸垂水店 | 商業施設   | 神戸市垂水区多聞町字小東山868-6 | 2019.8  | 5,020,000,000円 | 4.8%  | 243,000,000円 | 4.8%  |
| プロロジスパーク神戸4        | 物流     | 神戸市西区見津が丘7丁目6-1    | 2019.6  | 1,061,000,000円 | 5.4%  | 77,865,500円  | 7.3%  |
| 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  |                |       |              |       |

#### 【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 |
| ロジポート尼崎             | 物流  | 尼崎市扇町20              | 2019.9 | 24,582,000,000円 | 4.5%  | 1,268,880,000円 | 5.2%  |
|                     |     |                      |        | 2,483,000,000円  | 4.8%  | 129,660,000円   | 5.2%  |
| MJロジパーク西宮1          | 物流  | 西宮市山口町阪神流通センター3丁目3-4 | 2019.9 | 13,520,000,000円 | 4.4%  | 619,904,000円   | 4.6%  |
| ホテルヒューイット甲子園        | ホテル | 西宮市甲子園高潮町3-30        | 2019.6 | 3,915,000,000円  | 5.0%  | 225,000,000円   | 5.7%  |
| 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 |                 |       |                |       |

# 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

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

実務修習生 長岡 志倫



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 代表取締役会長 眞里谷 和美  
代表取締役社長 川藤 等  
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31第600号  
宅地建物取引業登録 国土交通大臣登録(2)第8359号

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

所属鑑定士 79名(2020年9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