

Tanikan Report Kobe

vol.7 2021年地価公示 発表

2021.4版



谷澤総合鑑定所

The Tanizawa Sōgō Appraisal Co., Ltd.

■商業地 変動率【全国トップ10】

順位	標準地番号	標準地の所在地	2020年	2021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	100,000	121,000	21.0
2	福岡中央5-7	福岡市中央区清川2丁目4号13番1 『清川2-4-19』	400,000	460,000	15.0
3	福岡博多5-10	福岡市博多区店屋町210番1外	728,000	830,000	14.0
4	福岡中央5-8	福岡市中央区平尾2丁目281番 『平尾2-19-22』	695,000	790,000	13.7
5	福岡博多5-14	福岡市博多区奈良屋町120番外	780,000	880,000	12.8
6	福岡博多5-21	福岡市博多区祇園町355番1 『祇園町4-60』	1,580,000	1,780,000	12.7
7	福岡中央5-4	福岡市中央区春吉3丁目11号34番外 『春吉3-16-19』	800,000	900,000	12.5
8	福岡中央5-15	福岡市博多区博多駅前1丁目470番1外 『博多駅前1-21-4』	1,240,000	1,390,000	12.1
9	北広島5-2	北広島市栄町1丁目1番3	50,000	56,000	12.0
10	福岡博多5-8	福岡市博多区諸岡1丁目19番5 『諸岡1-23-27』	202,000	226,000	11.9

■商業地 変動率【兵庫県内トップ10】

順位	標準地番号	標準地の所在地	2020年	2021年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	芦屋5-1	芦屋市業平町34番1 『業平町5-21』	600,000	630,000	5.0
2	川西5-1	川西市中央町143番1外 『中央町7-18』	550,000	575,000	4.5
3	伊丹5-8	伊丹市伊丹1丁目246番11 『伊丹1-13-50』	280,000	292,000	4.3
4	宝塚5-1	宝塚市逆瀬川1丁目40番2外 『逆瀬川1-1-11』	405,000	422,000	4.2
5	芦屋5-4	芦屋市船戸町38番3 『船戸町5-24』	725,000	755,000	4.1
6	川西5-4	川西市小花1丁目217番2 『小花1-6-20』	310,000	322,000	3.9
7	伊丹5-7	伊丹市中央1丁目45番 『中央1-5-21』	490,000	508,000	3.7
8	宝塚5-5	宝塚市栄町1丁目324番3 『栄町1-1-12』	340,000	352,000	3.5
8	伊丹5-9	伊丹市中央4丁目18番 『中央4-4-10』	257,000	266,000	3.5
10	伊丹5-4	伊丹市伊丹3丁目528番1 『伊丹3-1-57』	288,000	295,000	2.4

■住宅地 変動率【全国トップ10】

順位	標準地番号	標準地の所在地	2020年	2021年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	倶知安－3	虻田郡倶知安町字山田83番29	108,000	135,000	25.0
2	北広島－1	北広島市共栄町1丁目10番3	31,000	36,500	17.7
3	北広島－6	北広島市東共栄2丁目20番5	21,200	24,500	15.6
4	北広島－4	北広島市美沢3丁目4番8	33,000	38,000	15.2
5	倶知安－2	虻田郡倶知安町南3条東1丁目16番9外	47,000	53,500	13.8
6	北広島－14	北広島市北進町3丁目3番4	40,000	45,000	12.5
6	白馬－1	北安曇郡白馬村大字北城字堰別レ827番36	8,980	10,100	12.5
8	福岡博多－16	福岡市博多区博多駅南5丁目52番2 『博多駅南5－1－10』	248,000	277,000	11.7
9	福岡中央－21	福岡市中央区港2丁目10番8 『港2－2－24』	338,000	376,000	11.2
10	倶知安－1	虻田郡倶知安町北7条西2丁目2番28	26,000	28,800	10.8

■住宅地 変動率【兵庫県内トップ10】

順位	標準地番号	標準地の所在地	2020年	2021年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	宝塚－42	宝塚市湯本町32番1 『湯本町7－21』	280,000	290,000	3.6
2	伊丹－6	伊丹市西台3丁目526番12 『西台3－2－8』	273,000	282,000	3.3
3	神戸灘－2	神戸市灘区楠丘町3丁目10番11 『楠丘町3－10－11』	356,000	367,000	3.1
4	神戸灘－9	神戸市灘区深田町1丁目2番3外 『深田町1－2－3』	364,000	375,000	3.0
5	神戸灘－17	神戸市灘区神ノ木通3丁目3番10 『神ノ木通3－3－10』	279,000	287,000	2.9
5	神戸灘－16	神戸市灘区烏帽子町2丁目20番 『烏帽子町2－3－5』	280,000	288,000	2.9
7	神戸灘－13	神戸市灘区岩屋中町2丁目4番21 『岩屋中町2－4－1』	249,000	256,000	2.8
7	神戸灘－8	神戸市灘区八幡町4丁目39番 『八幡町4－8－7』	431,000	443,000	2.8
9	神戸灘－3	神戸市灘区記田町3丁目1番1 『記田町3－1－29』	303,000	311,000	2.6
9	姫路－89	姫路市北条口3丁目33番	190,000	195,000	2.6
9	神戸灘－12	神戸市灘区下河原通3丁目50番 『下河原通3－3－2』	270,000	277,000	2.6
9	神戸灘－21	神戸市灘区中郷町4丁目2番13 『中郷町4－2－20』	349,000	358,000	2.6
9	神戸東灘－8	神戸市東灘区御影石町4丁目88番3 『御影石町4－14－3』	311,000	319,000	2.6

株式会社谷澤総合鑑定所 神戸支社
電話：078-231-0701

■工業地 変動率【全国トップ10】

順位	標準地番号	標準地の所在地	2020年	2021年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	豊見城9-1	豊見城市字豊崎3番62	79,000	102,000	29.1
2	糸満9-1	糸満市西崎町5丁目8番7外	50,100	61,300	22.4
3	那覇9-1	那覇市港町3丁目7番10 『港町3-7-54』	136,000	155,000	14.0
4	筑紫野9-1	筑紫野市岡田3丁目10番2	29,000	32,700	12.8
5	福岡東9-2	福岡市東区松島5丁目10区4番1 『松島5-16-17』	79,000	88,500	12.0
6	福岡東9-7	福岡市東区松島1丁目8区6番 『松島1-28-13』	93,200	104,000	11.6
7	鳥栖9-1	鳥栖市原町字本原1060番外	43,100	47,900	11.1
7	横浜鶴見9-2	横浜市鶴見区大黒町36番14 『大黒町9-11』	126,000	140,000	11.1
9	松戸9-1	松戸市松飛台字中原336番17	120,000	133,000	10.8
9	浦添9-2	浦添市西洲2丁目4番4	111,000	123,000	10.8

■工業地 変動率【兵庫県内トップ10】

順位	標準地番号	標準地の所在地	2020年	2021年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	神戸東灘9-1	神戸市東灘区魚崎浜町36番2	74,000	77,000	4.1
2	神戸東灘9-2	神戸市東灘区住吉浜町19番5	61,500	63,900	3.9
2	神戸東灘9-3	神戸市東灘区深江浜町30番内	77,000	80,000	3.9
4	神戸中央9-1	神戸市中央区港島3丁目6番1	104,000	108,000	3.8
5	神戸東灘9-4	神戸市東灘区深江浜町133番	95,500	99,000	3.7
6	神戸須磨9-1	神戸市須磨区弥栄台3丁目15番6	68,500	71,000	3.6
6	西宮9-2	西宮市山口町阪神流通センター 1丁目48番	55,000	57,000	3.6
8	明石9-2	明石市二見町南二見17番13	43,500	45,000	3.4
9	神戸西9-7	神戸市西区室谷2丁目2番2	45,500	47,000	3.3
10	神戸西9-1	神戸市西区伊川谷町潤和 字西ノ口750番5	49,500	51,000	3.0

【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 $\Delta 0.6\%$ （前年 $\Delta 0.1\%$ ）と12年連続で下落となり、下落率が拡大した。神戸市は $\Delta 0.3\%$ で、前年（ $+0.5\%$ ）から下落に転じた。全9区のうち、2区で微増、1区で横ばいとなり、残り6区で下落となった。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、上昇から下落に転じた。

住宅地の最高価格地点は、JR芦屋駅北の「芦屋-11」（芦屋市船戸町）（61万円/㎡）で2年連続トップとなった。県内上昇率トップは「宝塚-42」（宝塚市湯本町）（ $+3.6\%$ ）と、駅徒歩圏のマンション適地として希少性の観点から需要は堅調で、地価は上昇傾向にある。他に県内の上昇率トップ5に、阪急六甲駅が最寄りの灘区楠丘町3丁目、JR六甲道駅から徒歩圏にある灘区深田町1丁目などの灘区の3地点が入った。

【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 $\Delta 0.8\%$ （前年 $+2.8\%$ ）と6年ぶりに下落に転じた。神戸市は $\Delta 1.8\%$ で、前年（ $+6.0\%$ ）から大きく下落した。阪急神戸三宮駅直結の「神戸三宮阪急ビル」が4月に開業するなど三宮地区で再整備計画が具体化する一方、コロナ禍でホテルや飲食店街、繁華街などから客足が遠のき収益性が悪化したことが響いた。

県内で下落率が大きかった商業地は、神戸市中央区が1～5位を占める形となった。代わって芦屋市、宝塚市、伊丹市、川西市といった阪神間が上昇率トップ5を独占した。これらの地点の共通点は、そもそも海外からの観光需要（インバウンド）に依存しておらず、主要駅前に立地し高容積率の土地であり、マンション需要が依然として高い点などが指摘される。「芦屋5-1」（芦屋市業平町）が対前年比 $+5.0\%$ と上昇率県内1位で、続いて「川西5-1」（川西市中央町） $+4.5\%$ 、「伊丹5-8」（伊丹市伊丹1丁目） $+4.3\%$ 、「宝塚5-1」（宝塚市逆瀬川1丁目） $+4.2\%$ 、「芦屋5-4」（芦屋市船戸町） $+4.1\%$ となっている。



- 「神戸中央5-10」（神戸市中央区中山手通1丁目） ■「神戸中央5-5」（神戸市中央区三宮町1丁目）
下落率県内1位 対前年比 $\Delta 13.1\%$ （前年 $+15.1\%$ ） 価格県内1位（6,500,000円/㎡）
（対前年比 $\Delta 9.7\%$ ）

【トピックス ③医療産業都市神戸と世界一のスパコン「富岳」の連携】

産学官の連携のもと、神戸ポートアイランドに先端医療技術の研究開発拠点が整備され、370の企業や団体が集積する医療産業都市が形成されている。

神戸ポートアイランドにある理化学研究所（理研）では、2019年8月に運用停止したスーパーコンピュータ「京」の後継機である「富岳」が2021年3月より本格稼働している。「富岳」は、計算速度ランキング「トップ500」などスパコンの性能を示す主要4部門で2期連続世界一に輝いている。

神戸医療産業都市で併用開始される「富岳」により、感染症対応を含め、科学技術の発展や産業競争力の強化につながる画期的なイノベーションの創出が期待される。

【トピックス ④遂に完成！神戸三宮阪急ビル】

阪急電鉄が建て替えを進める神戸三宮駅直結の「神戸三宮阪急ビル」が4月26日に開業した。同ビルは高さ約120m、地上29階地下3階建、延床面積約3万4千㎡で、地階に食品スーパー「阪急オアシス」、低層部に飲食店を中心とする商業施設「E K I Z O（エキゾ）神戸三宮」、中層部にオフィスや知的交流拠点の「アンカー神戸」、高層部に阪急阪神ホテルズが展開する「レムプラス神戸」（ダブルルームを主体とした209室）が入居している。外観は、低層部東側に大きなアーチ状の窓や円筒型の外壁が特徴的な構造となっており、阪神・淡路大震災で損壊・解体した旧神戸阪急ビル東館のデザインを受け継いでいる。また、神戸市営地下鉄線との乗り換えの利便性を高めるためのエスカレーターの増設、エレベーターの新設も予定されている。

なお、隣接するＪＲ三ノ宮駅ビルの建て替え工事も、ＪＲ西日本の業績悪化を受け計画内容の見直しが進められるなど、新型コロナウイルス感染拡大により地域経済の停滞が懸念される中、同ビルには都市の魅力向上を牽引する役割が期待されている。



【トピックス ⑤神戸ウォーターフロントに大規模アリーナ】

神戸市は、新港突堤西地区の新港第2突堤における開発について、優先交渉権者をNTT都市開発を代表企業とする企業連合体に決定し、神戸のウォーターフロントで初めてとなる大規模多目的アリーナ「KOBÉ Smartest Arena」の建設計画を発表した。1万人超規模の、水際の魅力を最大限に活かしたアリーナを計画しており、プロスポーツ興行、国内外トップアーティストによる音楽興行などの多様な興行や演出に対応可能とする。デザインは、「自然＝水際の景色」と「都市＝アリーナの造形」が融合するシンボリックなものとなる。アリーナのほか、最大3千人が滞留できるオープンスペースとしてのプラザ、歩行者専用の街路空間としてのコリドーを整備し、コリドーはアリーナと水際緑地をつなぎ、コリドー沿いには飲食店舗やオープンテラスを計画する。アリーナは地上5階建、最高高さ約30m、建築面積約1万㎡、延床面積約2万5千㎡となっており、集客効果は年間約100万人を見込んでいる。

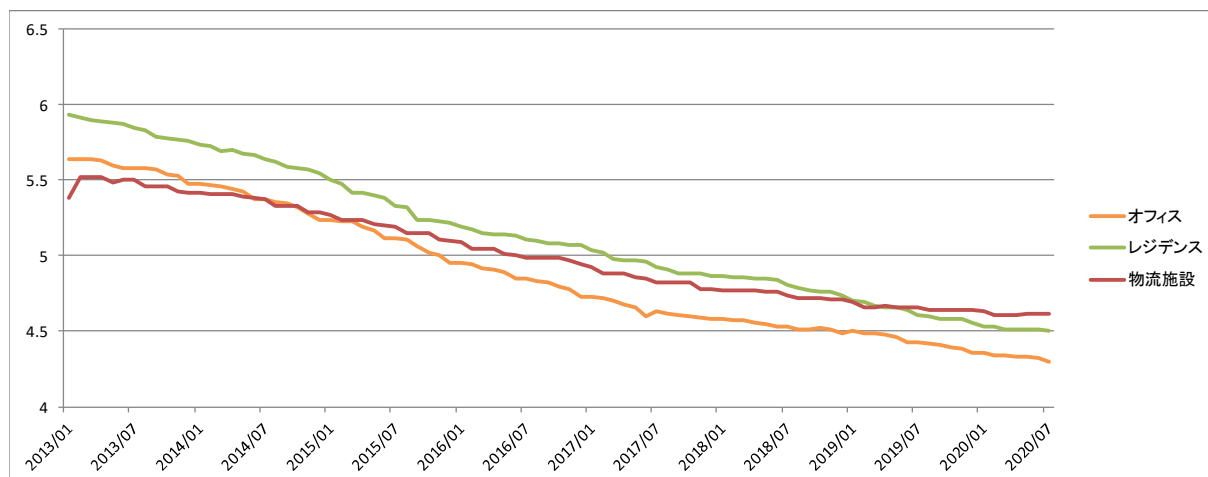


（いずれも神戸市HPより）

【トピックス ⑥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において投資需要が高まりを見せている。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、依然として慎重な投資姿勢が窺えるなど、二極化の様相を呈している。

■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～2021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
メラード大開	店舗	神戸市兵庫区水木通7丁目1-10	2021.4	5,440,000,000円	4.9%
				285,494,000円	5.2%
リハビリホームグランダ神戸北野	老人ホーム	神戸市中央区北野町4丁目12-1	2021.2	1,720,000,000円	4.6%
				83,672,000円	4.9%
MJインダストリアルパーク神戸	その他	神戸市東灘区住吉浜町18-10	2021.2	4,970,000,000円	4.0%
				256,876,000円	5.2%
ロジスクエア神戸西	物流	神戸市西区見津が丘3丁目10-4	2021.1	3,479,000,000円	4.5%
				162,265,759円	4.7%
GLP 六甲Ⅲ	物流	神戸市東灘区向洋町西6丁目14	2020.11	7,981,000,000円	4.1%
				348,000,000円	4.4%
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%

【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
メディカルホームグランダ苦楽園	老人ホーム	西宮市奥畑6-6	2021.2	2,709,440,000円	4.6%
				128,753,528円	4.8%
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%
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	2,483,000,000円	4.8%
				129,660,000円	5.2%
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	13,520,000,000円	4.4%
				619,904,000円	4.6%

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 (代表)

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 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 84名（2021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

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