

Tanikan Report Kobe

vol.8 2021年地価調査 発表

2021.9版



■住宅地 変動率【全国トップ10】

順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	2020年	2021年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	宮古島-8	沖縄県	宮古島市城辺字保良村内507番	4,230	5,200	22.9
2	北広島-2	北海道	北広島市共栄町4丁目8番23	25,000	29,800	19.2
3	北広島-4	北海道	北広島市若葉町3丁目3番4	22,300	26,500	18.8
4	北広島-3	北海道	北広島市稲穂町東6丁目1番14	31,000	36,800	18.7
5	倶知安-2	北海道	虻田郡倶知安町字榊山65番132外	77,500	91,000	17.4
6	恵庭-3	北海道	恵庭市黄金北4丁目12番2	25,200	29,500	17.1
7	恵庭-4	北海道	恵庭市柏木町3丁目549番147 『柏木町3-10-18』	17,300	20,200	16.8
8	石狩-4	北海道	石狩市花川南1条2丁目187番	21,200	24,600	16.0
9	江別-10	北海道	江別市野幌東町43番16	38,300	44,300	15.7
10	石狩-3	北海道	石狩市花川北6条2丁目101番	19,900	23,000	15.6

■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	2020年	2021年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	神戸灘-4	神戸市灘区泉通5丁目2番7 『泉通5-2-6』	306,000	322,000	5.2
2	神戸東灘-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』	403,000	423,000	5.0
3	神戸灘-8	神戸市灘区楠丘町6丁目3番5 『楠丘町6-3-9』	389,000	407,000	4.6
4	神戸灘-1	神戸市灘区篠原南町2丁目26番3 『篠原南町2-4-7』	366,000	382,000	4.4
5	神戸灘-7	神戸市灘区都通2丁目18番 『都通2-4-10』	240,000	250,000	4.2
5	神戸灘-9	神戸市灘区浜田町4丁目20番2 『浜田町4-1-22』	240,000	250,000	4.2
7	芦屋-4	芦屋市大原町75番2 『大原町17-7』	570,000	592,000	3.9
8	芦屋-3	芦屋市川西町65番9 『川西町10-18』	392,000	404,000	3.1
8	芦屋-6	芦屋市宮塚町31番2 『宮塚町6-17』	357,000	368,000	3.1
10	西宮-4	西宮市甲風園2丁目172番 『甲風園2-12-21』	459,000	472,000	2.8

■商業地 変動率【全国トップ10】

順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	2020年	2021年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	福岡博多5-8	福岡県	福岡市博多区綱場町163番2外 『綱場町9-28』	950,000	1,100,000	15.8
2	福岡博多5-10	福岡県	福岡市博多区冷泉町206番 『冷泉町5-32』	2,120,000	2,440,000	15.1
3	福岡中央5-8	福岡県	福岡市中央区高砂2丁目6号21番外 『高砂2-6-23』	407,000	468,000	15.0
4	福岡中央5-14	福岡県	福岡市中央区舞鶴1丁目105番1 『舞鶴1-4-30』	715,000	820,000	14.7
5	北広島5-1	北海道	北広島市共栄町1丁目13番12	30,000	34,400	14.7
6	福岡中央5-6	福岡県	福岡市中央区舞鶴3丁目108番3外 『舞鶴3-6-17』	900,000	1,030,000	14.4
7	福岡中央5-9	福岡県	福岡市中央区草香江2丁目6区156番 『草香江2-6-14』	565,000	644,000	14.0
8	太宰府5-2	福岡県	太宰府市通古賀3丁目71番 『通古賀3-9-7』	151,000	172,000	13.9
9	白馬5-2	長野県	北安曇郡白馬村大字北城 字新田3020番837外1筆	24,500	27,800	13.5
10	福岡中央5-4	福岡県	福岡市中央区天神4丁目41番外 『天神4-3-8外』	3,400,000	3,850,000	13.2

■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	2020年	2021年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	宝塚5-4	宝塚市逆瀬川1丁目40番2外 『逆瀬川1-1-11』	405,000	430,000	6.2
2	芦屋5-2	芦屋市業平町13番 『業平町2-10』	565,000	599,000	6.0
3	伊丹5-2	伊丹市伊丹1丁目246番11 『伊丹1-13-50』	282,000	298,000	5.7
4	西宮5-6	西宮市高松町541番外 『高松町5-39』	960,000	1,000,000	4.2
5	宝塚5-3	宝塚市武庫川町170番20 『武庫川町6-22』	309,000	320,000	3.6
6	丹波5-4	丹波市氷上町本郷字通ノ下318番8外	40,200	41,500	3.2
7	川西5-1	川西市栄町736番7 『栄町12-8』	320,000	330,000	3.1
8	西宮5-7	西宮市松原町48番 『松原町4-4』	398,000	410,000	3.0
9	西宮5-2	西宮市羽衣町167番 『羽衣町8-10』	550,000	565,000	2.7
10	尼崎5-2	尼崎市瀬江1丁目814番外 『瀬江1-2-6』	680,000	698,000	2.6

■工業地 変動率【全国トップ10】

順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	2020年	2021年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	豊見城9-1	沖縄県	豊見城市字豊崎3番62	83,000	107,000	28.9
2	志免9-1	福岡県	糟屋郡志免町別府北3丁目667番2外 『別府北3-3-10』	85,100	101,000	18.7
3	北広島9-1	北海道	北広島市大曲工業団地3丁目5番1	18,000	21,000	16.7
4	飛島9-1	愛知県	海部郡飛島村東浜2丁目1番25外	45,600	52,000	14.0
5	西原9-1	沖縄県	中頭郡西原町字小那覇古茶川原1300番	32,700	36,900	12.8
6	須恵9-1	福岡県	糟屋郡須恵町大字上須恵 字岩ノ下1356番1	33,000	37,000	12.1
7	宇美9-1	福岡県	糟屋郡宇美町大字 宇美字安楽寺3381番11外	27,600	30,900	12.0
8	鳥栖9-1	佐賀県	鳥栖市藤木町字若桜5番2	43,700	48,900	11.9
9	松戸9-1	千葉県	松戸市稔台5丁目12番1	140,000	156,000	11.4
10	古賀9-1	福岡県	古賀市青柳字井ノ浦3526番3外	32,500	35,800	10.2

■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	2020年	2021年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	尼崎9-2	尼崎市西高州町16番45	105,000	110,000	4.8
2	神戸東灘9-1	神戸市東灘区御影浜町2番	65,000	68,000	4.6
2	神戸東灘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』	153,000	160,000	4.6
2	尼崎9-1	尼崎市中浜町24番外	76,500	80,000	4.6
5	神戸西9-1	神戸市西区高塚台3丁目2番11	50,500	52,500	4.0
6	姫路9-3	姫路市大津区勘兵衛町3丁目2番1	26,000	26,500	1.9
7	伊丹9-1	伊丹市北伊丹7丁目90番2	118,000	120,000	1.7
7	加古川9-1	加古川市平岡町高畑字辻ケ内331番6	47,200	48,000	1.7
9	伊丹9-2	伊丹市鴻池7丁目2番外 『鴻池7-1-10』	125,000	127,000	1.6
10	尼崎9-3	尼崎市次屋3丁目94番 『次屋3-11-36』	144,000	146,000	1.4

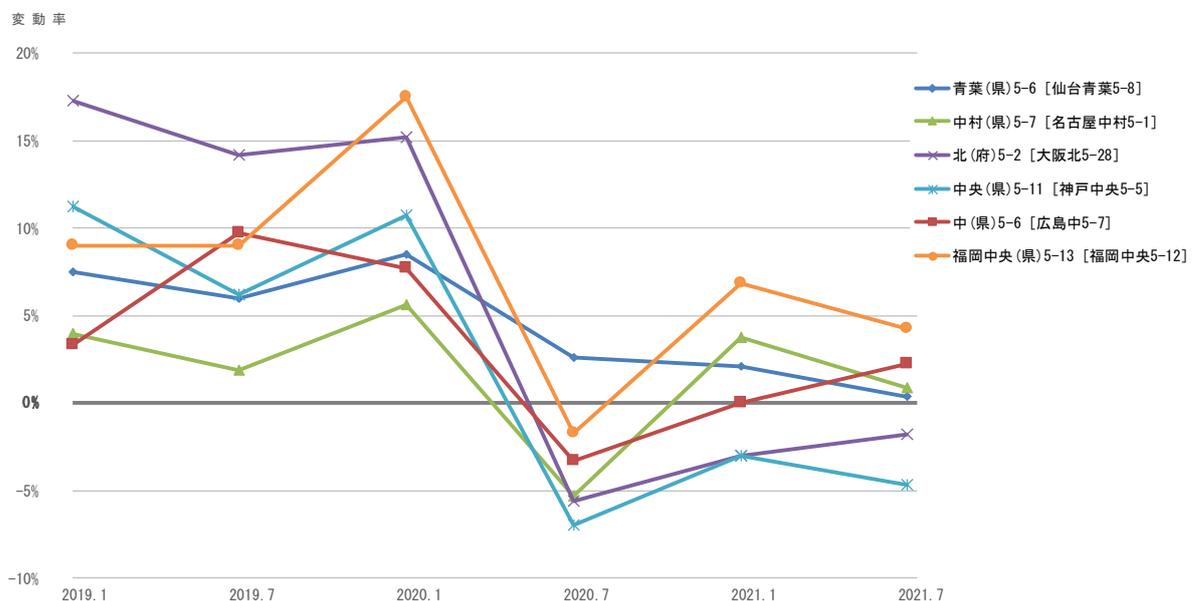
【トピックス① 新型コロナウイルスの地価への影響】

東京を除く全国主要都市（弊社所在エリア）における代表的な商業地共通地点（国土交通省地価公示の標準地と都道府県地価調査の基準地が同一地点となっている地点）の近時の価格推移を掲載すると以下のとおりである。

年月	青葉(県)5-6[仙台青葉5-8]		中村(県)5-7[名古屋中村5-1]		北(府)5-2[大阪北5-28]		中央(県)5-11[神戸中央5-5]		中(県)5-6[広島中5-7]		福岡中央(県)5-13[福岡中央5-12]	
	価格(千円/㎡)	変動率	価格(千円/㎡)	変動率	価格(千円/㎡)	変動率	価格(千円/㎡)	変動率	価格(千円/㎡)	変動率	価格(千円/㎡)	変動率
2018年7月	1,860		10,100		16,200		5,500		1,490		2,550	
2019年1月	2,000	+7.5%	10,500	+4.0%	19,000	+17.3%	6,120	+11.3%	1,540	+3.4%	2,780	+9.0%
2019年7月	2,120	+6.0%	10,700	+1.9%	21,700	+14.2%	6,500	+6.2%	1,690	+9.7%	3,030	+9.0%
2020年1月	2,300	+8.5%	11,300	+5.6%	25,000	+15.2%	7,200	+10.8%	1,820	+7.7%	3,560	+17.5%
2020年7月	2,360	+2.6%	10,700	△5.3%	23,600	△5.6%	6,700	△6.9%	1,760	△3.3%	3,500	△1.7%
2021年1月	2,410	+2.1%	11,100	+3.7%	22,900	△3.0%	6,500	△3.0%	1,760	±0.0%	3,740	+6.9%
2021年7月	2,420	+0.4%	11,200	+0.9%	22,500	△1.7%	6,200	△4.6%	1,800	+2.3%	3,900	+4.3%
1ヶ年変動率		+2.5%		+4.7%		△4.7%		△7.5%		+2.3%		+11.4%
1.5ヶ年変動率		+5.2%		△0.9%		△10.0%		△13.9%		△1.1%		+9.6%

	基準地番号	所在地	地域の概要等
仙台	青葉(県)5-6	青葉区本町2丁目16番3外 「本町2-16-10」	高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域（東二番丁通り）
名古屋	中村(県)5-7	中村区名駅4丁目601番 「名駅4-6-23」	高層の事務所ビルが多い駅前の中心的商業地域（名古屋駅前、桜通）
大阪	北(府)5-2	北区大深町207番外 「大深町4-20」	都市機能の集積が進む超高層ビル中心の商業地域（大阪駅前、うめきたエリア）
神戸	中央(県)5-11	中央区三宮町1丁目7番35 「三宮町1-7-5」	中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ中心的商業地域（神戸三宮駅前、三宮センター街）
広島	中(県)5-6	中区三川町2番3外 「三川町2-3」	中高層店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域（中央通り）
福岡	福岡中央(県)5-13	中央区大名2丁目177番 「大名2-6-36」	中高層の事務所、店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域（明治通り）

公的価格半期変動率の推移



これによると、ターミナル駅付近の物販店等を中心とする繁華街（神戸,大阪）については、人流の抑制により未だ下落圧力が強い一方で、メインストリート沿いのオフィスビルを中心とする業務商業地域については、都市により程度の差はあるものの既に回復しているものと認められる。

【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 $\Delta 0.8\%$ （前年 $\Delta 1.1\%$ ）と13年連続で下落となったが、下落幅は縮小した。神戸市は $+0.1\%$ で、前年（ $+0.2\%$ ）から上昇幅が若干縮小した。阪神南地域の尼崎市で $+0.2\%$ （前年 $\Delta 0.3\%$ ）、西宮市で $+0.6\%$ （前年 $\Delta 0.1\%$ ）、芦屋市で $+1.7\%$ （前年 $+0.9\%$ ）といずれも上昇となり、阪神北地区でも三田市を除くと上昇または下落幅が縮小している。

・JR摩耶駅北側に位置し、周辺でマンション開発が続く神戸市灘区泉通5丁目所在の「灘-4」（ $+5.2\%$ ）が上昇率県内1位であった。続く2位は、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」（ $+5.0\%$ ）となり、灘区楠丘町6丁目所在の「灘-8」（ $+4.6\%$ ）、同区篠原南町2丁目所在の「灘-1」（ $+4.4\%$ ）、同区都通2丁目所在の「灘-7」（ $+4.2\%$ ）、同区浜田町4丁目所在の「灘-9」（ $+4.2\%$ ）が県内上昇率の上位を占める結果となった。神戸市灘区は利便性が高く、ブランド力のある東灘区、中央区より割安感があることから近年人気エリアとなっている。

【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 $\Delta 0.6\%$ （前年 $\Delta 0.1\%$ ）と2年連続でマイナスとなった。神戸市は $\Delta 1.1\%$ で、前年（ $+1.3\%$ ）の上昇から9年ぶりに下落に転じた。長引く新型コロナウイルス禍で緊急事態宣言が繰り返され、飲食店や宿泊業を中心に都心部が打撃を受ける状況が浮き彫りとなった。県内で下落率が大きかった商業地は、神戸市中央区が1~4位を占める形となった。代わって宝塚市、芦屋市、伊丹市、西宮市といった阪神間が上昇率トップ5を独占した。「宝塚5-4」（宝塚市逆瀬川1丁目）が対前年比 $+6.2\%$ と上昇率県内1位で、続いて「芦屋5-2」（芦屋市業平町）が $+6.0\%$ 、「伊丹5-2」（伊丹市伊丹1丁目） $+5.7\%$ 、「西宮5-6」（西宮市高松町）が $+4.2\%$ 、「宝塚5-3」（宝塚市武庫川町）が $+3.6\%$ となっている。



■「中央5-2」（神戸市中央区北長狭通3丁目）
下落率県内1位 対前年比 $\Delta 8.6\%$ （前年 $+2.4\%$ ）



■「中央5-11」（神戸市中央区三宮町1丁目）
価格県内1位（6,200,000円/㎡）
（対前年比 $\Delta 7.5\%$ ）

【トピックス ④神戸阪急が大改装に着手】

エイチ・ツー・オー（H2O）リテイリングは、神戸阪急のフロア改装について、高槻阪急と合わせて計100億円を投資する方針を明らかにし、2022年度から改装に着手する。

神戸阪急は「都市型百貨店としての標準的な商品力に加え、神戸らしさを取り入れた特徴的なフロアを構築する」としている。神戸阪急は2019年10月に開業し、地下の食品フロアの改装を済ませている。

またH2Oリテイリングは、関西でスーパーマーケットを運営する万代と包括業務提携することで基本合意したと発表している。



【トピックス ⑤神戸市中心部の地下通路がリニューアル】

・三宮の地下街「さんちか」で、1～3番街エリアの再整備が計画されている。北側の1番街に南北の直線道路を通し、市営地下鉄西神・山手線三宮駅から海岸線三宮・花時計前駅に通じる同線の回遊性を高めるほか、滞在空間である「夢広場」を拡張し、防火・防災設備の強化も計画されている。さんちかは1965年10月に開業。施設の老朽化が進んでおり、近年は入場者数が減少し、エリアの活性化や乗り換え動線の改善が課題となっている。



■ 拡張予定のさんちか「夢広場」

・神戸市は、三宮と元町を繋ぐ「三宮中央通り地下通路」のリニューアルに着手すると発表。同通路は2001年7月の市営地下鉄海岸線の開業に合わせて整備された。今回のリニューアルは市が進める都心・三宮再整備の一環で、東西400mの地下通路は、天井や壁などからせり出した「ゲート」で20ヶ所に切り分けられ、各「ゲート」に案内サインの役割を持たせ、それぞれ色を変える。夏以降に工事に入り、本年度内の完成を目指す。

【トピックス ⑥関西・住みたい街1位「西宮」】

・住宅メーカーが発表した関西版ランキングで西宮が3年連続1位となった。大阪や神戸へのアクセスの良さ、生活利便性、落ち着いた住環境が評価された。交通や生活利便性の高さに対し家賃や物件価格、さらには買い物や飲食などの日常生活に関わる物価も含めてコストパフォーマンスのいい街であるとの認識が強くなっていることがうかがえる。遠出をしたりせずとも近場で必要な用事をすませることができる便利さが、大きく評価されたようにも思われる。

・阪急電鉄と阪急不動産は、阪急西宮ガーデンズ本館の西側において、2023年8月開業を目指し、地上14階建ての複合施設の建設計画に着手すると発表。施設は1階、3階を飲食・物販・サービス店舗などが入居する商業施設とし、4階～9階の中層階を教育関連施設等の来店型テナントが入居するオフィスとする。そして、10階～14階の上層階は、単身世帯を主なターゲットとした賃貸住宅とし、地域との沿線の活性化に寄与する計画。



■ 人気商業施設「阪急西宮ガーデンズ」

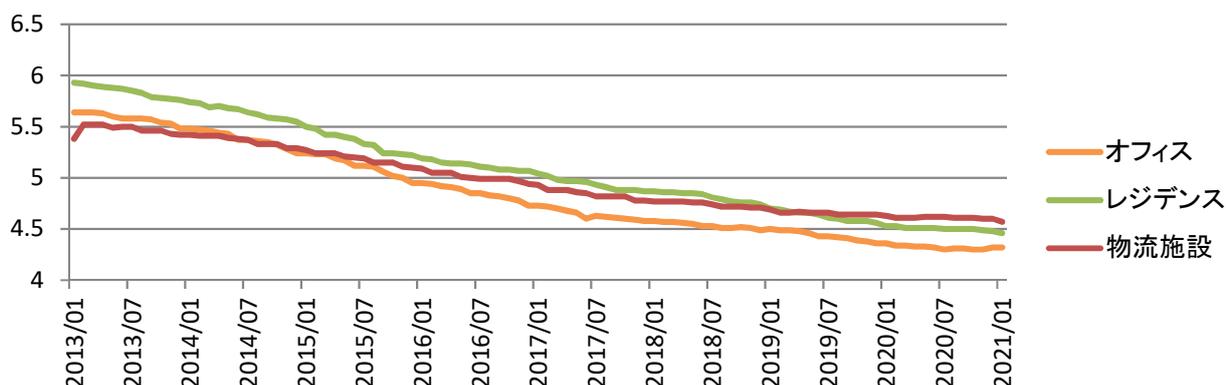
【トピックス ⑦国際化が期待される神戸空港】

・神戸空港を運営する関西エアポートは、国際線需要の回復時期に関し「来年に50%、2023年後半～24年に100%」との見通しを示し、神戸空港の国際化やターミナルビル拡張などの検討に着手したいとの思いをにじませた。「神戸空港の滑走路は2500mなので、あまり大きな飛行機は飛ばせない。近隣アジアへの就航が現実的だろう」と言及。

【トピックス ⑧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は利回りは安定的に推移している。他方、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		
神戸西神物流センター	物流	神戸市須磨区弥栄台2-5-1	2021.8	1,923,000,000円	4.6%		
				97,480,000円	5.1%		
ウエルシア尼崎武庫元町店(底地)	その他	尼崎市武庫元町1-97-3	2021.7	565,000,000円	-		
				24,000,000円	4.2%		
ENEOS伊川谷SS店(底地)	その他	神戸市西区池上4-30-3	2021.7	530,000,000円	-		
				24,000,000円	4.5%		
GLP 六甲IV	物流	神戸市東灘区向洋町西六-6	2021.6	2,175,000,000円	4.1%		
				120,000,000円	5.5%		
メラード大開	店舗	神戸市兵庫区水木通7-1-10	2021.4	5,440,000,000円	4.9%		
				285,494,000円	5.2%		

【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		
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3-3-4	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

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 85名（2021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
太陽生命仙台本町ビル
(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