

Tanikan Report Kobe

vol.10 2022年地価調査 発表

2022.9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	2021年	2022年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	北広島－2	北海道	北広島市共栄町4丁目8番23	29,800	38,500	29.2
2	北広島－3	北海道	北広島市稲穂町東6丁目1番14	36,800	47,500	29.1
3	北広島－4	北海道	北広島市若葉町3丁目3番4	26,500	34,200	29.1
4	江別－10	北海道	江別市野幌東町43番16	44,300	55,500	25.3
5	恵庭－5	北海道	恵庭市島松東町2丁目197番 『島松東町2－7－17』	20,800	26,000	25.0
6	江別－8	北海道	江別市野幌町7番21外	46,700	58,300	24.8
7	石狩－4	北海道	石狩市花川南1条2丁目187番	24,600	30,700	24.8
8	江別－4	北海道	江別市元江別820番22	21,800	27,200	24.8
9	恵庭－4	北海道	恵庭市柏木町3丁目549番147 『柏木町3－10－18』	20,200	25,200	24.8
10	恵庭－3	北海道	恵庭市黄金北4丁目12番2	29,500	36,800	24.7

■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	2021年	2022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』	322,000	341,000	5.9
2	神戸灘－8	神戸市灘区楠丘町6丁目3番5 『楠丘町6-3-9』	407,000	430,000	5.7
3	神戸灘－7	神戸市灘区都通2丁目18番 『都通2-4-10』	250,000	263,000	5.2
4	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』	423,000	444,000	5.0
5	芦屋－4	芦屋市大原町75番2 『大原町17-7』	592,000	620,000	4.7
6	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』	382,000	399,000	4.5
7	芦屋－6	芦屋市宮塚町31番2 『宮塚町6-17』	368,000	384,000	4.3
8	神戸垂水－15	神戸市垂水区霞ヶ丘1丁目1261番6 『霞ヶ丘1-2-33』	208,000	217,000	4.3
9	明石－14	明石市大久保町大久保町字寺ノ上289番8	117,000	122,000	4.3
10	神戸灘－9	神戸市灘区浜田町4丁目20番2 『浜田町4-1-22』	250,000	260,000	4.0

■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	2021年	2022年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	北広島5-4	北海道	北広島市美沢1丁目1番3外	44,000	55,000	25.0
2	北広島5-3	北海道	北広島市中央6丁目8番10	46,000	57,000	23.9
3	恵庭5-1	北海道	恵庭市漁町159番	30,000	36,800	22.7
4	江別5-5	北海道	江別市野幌住吉町18番1外	33,200	40,500	22.0
5	千歳5-4	北海道	千歳市花園7丁目78番外 『花園7-13-13』	41,000	50,000	22.0
6	木更津5-5	千葉県	木更津市金田東6丁目27番6	58,000	69,500	19.8
7	千歳5-1	北海道	千歳市東雲町1丁目6番4	51,500	61,700	19.8
8	千歳5-2	北海道	千歳市末広2丁目122番2外内 『末広2-6-3』	61,000	73,000	19.7
9	江別5-3	北海道	江別市元町32番5	28,100	33,600	19.6
10	石狩5-2	北海道	石狩市花川南4条2丁目271番8外	29,300	34,800	18.8

■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	2021年	2022年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	芦屋5-2	芦屋市業平町13番 『業平町2-10』	599,000	647,000	8.0
2	伊丹5-2	伊丹市伊丹1丁目246番11 『伊丹1-13-50』	298,000	312,000	4.7
3	宝塚5-4	宝塚市逆瀬川1丁目40番2外 『逆瀬川1-1-11』	430,000	450,000	4.7
4	明石5-3	明石市松の内2丁目6番8	194,000	203,000	4.6
5	神戸垂水5-2	神戸市垂水区神田町111番4外 『神田町2-10』	352,000	367,000	4.3
6	神戸灘5-2	神戸市灘区篠原南町5丁目5番6 『篠原南町5-5-3』	316,000	329,000	4.1
7	西宮5-7	西宮市松原町48番 『松原町4-4』	410,000	424,000	3.4
8	神戸東灘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』	460,000	475,000	3.3
9	加古川5-1	加古川市加古川町寺家町字西ノ町340番2	123,000	127,000	3.3
10	神戸灘5-1	神戸市灘区友田町2丁目7番23 『友田町2-7-17』	465,000	480,000	3.2

■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	2021年	2022年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	菊陽9-1	熊本県	菊池郡菊陽町大字原水字南下原 1333番1	34,200	45,000	31.6
2	豊見城9-1	沖縄県	豊見城市字豊崎3番62	107,000	133,000	24.3
3	菊池9-1	熊本県	菊池市旭志川辺字四東沖1126番7	9,700	12,000	23.7
4	大津9-1	熊本県	菊池郡大津町大字室字狐平1576番1	15,300	18,300	19.6
5	船橋9-1	千葉県	船橋市西浦2丁目6番2外 『西浦2-14-1』	139,000	166,000	19.4
6	市川9-1	千葉県	市川市高谷新町9番5外	140,000	167,000	19.3
7	北広島9-1	北海道	北広島市大曲工業団地3丁目5番1	21,000	25,000	19.0
8	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』	101,000	119,000	17.8
9	広川9-1	福岡県	八女郡広川町大字日吉523番3外	19,700	23,000	16.8
10	福岡東9-2	福岡県	福岡市東区多の津2丁目7番22 『多の津2-6-2』	80,000	92,000	15.0

■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	2021年	2022年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	尼崎9-1	尼崎市中浜町24番外	80,000	88,000	10.0
2	尼崎9-2	尼崎市西高洲町16番45	110,000	120,000	9.1
3	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』	160,000	170,000	6.3
4	神戸東灘9-1	神戸市東灘区御影浜町2番	68,000	72,000	5.9
5	神戸西9-1	神戸市西区高塚台3丁目2番11	52,500	55,500	5.7
6	尼崎9-3	尼崎市次屋3丁目94番 『次屋3-11-36』	146,000	152,000	4.1
7	伊丹9-1	伊丹市北伊丹7丁目90番2	120,000	124,000	3.3
8	加古川9-1	加古川市平岡町高畑字辻ケ内331番6	48,000	49,500	3.1
9	加東9-1	加東市河高字黒石355番20	19,800	20,300	2.5
10	伊丹9-2	伊丹市鴻池7丁目2番外 『鴻池7-1-10』	127,000	130,000	2.4

【トピックス① 新型コロナウイルスの地価への影響】

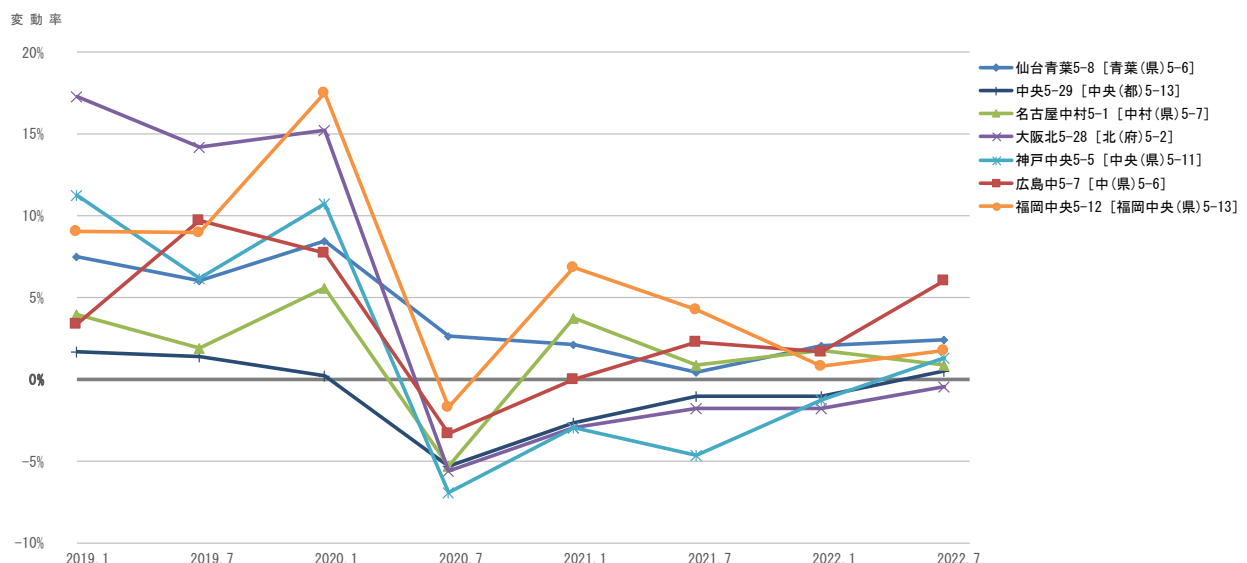
全国主要都市（弊社所在エリア）における代表的な商業地共通地点（国土交通省地価公示の標準地と都道府県地価調査の基準地が同一地点となっている地点）の近時の価格推移を掲載すると以下のとおりである。

この半期の変動率は大阪市（うめきたエリア）を除きいずれも上昇となり、経済活動の正常化が進む中、コロナ禍で弱含みを見せていた店舗・オフィス等の需要は回復傾向にあるものと認められる。

年月	仙台青葉5-8[青葉(県)5-6]		中央5-29[中央(都)5-13]		名古屋中村5-1[中村(県)5-7]		大阪北5-28[北(府)5-2]		神戸中央5-5[中央(県)5-11]		広島中5-7[中(県)5-6]		福岡中央5-12[福岡中央(県)5-13]	
	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	価格(千円/㎡)	変動率
2019年1月	2,000		42,600		10,500		19,000		6,120		1,540		2,780	
2019年7月	2,120	+6.0%	43,200	+1.4%	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%	43,300	+0.2%	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%	41,000	△5.3%	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%	39,900	△2.7%	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%	39,500	△1.0%	11,200	+0.9%	22,500	△1.7%	6,200	△4.6%	1,800	+2.3%	3,900	+4.3%
2022年1月	2,470	+2.1%	39,100	△1.0%	11,400	+1.8%	22,100	△1.8%	6,120	△1.3%	1,830	+1.7%	3,930	+0.8%
2022年7月	2,530	+2.4%	39,300	+0.5%	11,500	+0.9%	22,000	△0.5%	6,200	+1.3%	1,940	+6.0%	4,000	+1.8%
1ヶ年変動率		+4.5%		△0.5%		+2.7%		△2.2%		±0.0%		+7.8%		+2.6%
1.5ヶ年変動率		+5.0%		△1.5%		+3.6%		△3.9%		△4.6%		+10.2%		+7.0%
2ヶ年変動率		+7.2%		△4.1%		+7.5%		△6.8%		△7.5%		+10.2%		+14.3%
2.5ヶ年変動率		+10.0%		△9.2%		+1.8%		△12.0%		△13.9%		+6.6%		+12.4%

	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）
東京	中央(都)5-13	中央区銀座2丁目2番19外 「銀座2-6-7」	内外ブランド店や老舗店舗等が建ち並ぶ日本有数の高度商業地域（銀座通り）
名古屋	中村(県)5-7	中村区名駅4丁目601番1外 「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



【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 $\Delta 0.1\%$ （前年 $\Delta 0.8\%$ ）と14年連続で下落となったが、下落幅は縮小した。神戸市は $+1.2\%$ （前年 $+0.1\%$ ）で10年連続の上昇となり、上昇幅についても拡大した。阪神南地域では、尼崎市で $+0.9\%$ （前年 $+0.2\%$ ）、西宮市で $+1.2\%$ （前年 $+0.6\%$ ）、芦屋市で $+2.8\%$ （前年 $+1.7\%$ ）といずれも上昇となり、阪神北地域でも上昇または下落幅が縮小している。

・県内の住宅地における地価上昇率上位5地点は神戸市灘区泉通5丁目所在の「神戸灘-4」（ $+5.9\%$ ）、同区楠丘町6丁目所在の「神戸灘-8」（ $+5.7\%$ ）、同区都通2丁目所在の「神戸灘-7」（ $+5.2\%$ ）、神戸市東灘区御影中町4丁目所在の「神戸東灘-3」（ $+5.0\%$ ）、芦屋市大原町所在の「芦屋-4」（ $+4.7\%$ ）であり、上位3地点についてはいずれも神戸市灘区が占める結果となった。地価上昇率1位となった「神戸灘-4」は、2016年に開業したJR摩耶駅の周辺にあって、駅開業以来、商業施設や小学校の開校等、住環境が向上し、マンション開発等も進む地域に所在する。その他の地点についても、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 $+0.4\%$ （前年 $\Delta 0.6\%$ ）と3年ぶりに下落から上昇へと転じた。神戸市は $+1.5\%$ で、前年（ $\Delta 1.1\%$ ）から2年ぶりに上昇に転じた。長引く新型コロナウイルス感染拡大の影響を受け、大きく下落を見せていた三宮エリアにおいても前年比で概ね横ばい又は微増の結果となり、新型コロナウイルス感染拡大による影響から回復しつつあることが窺える。



- 「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 $\pm 0.0\%$ ）

・阪神間においては、阪神南地域が $+2.1\%$ （前年 $+1.5\%$ ）と10年連続の上昇、阪神北地域が $+1.3\%$ （前年 $+1.2\%$ ）と8年連続の上昇という結果となり、安定した上昇を続けている。地価上昇率上位3地点についても、「芦屋5-2」（芦屋市業平町） $+8.0\%$ 、「伊丹5-2」（伊丹市伊丹1丁目） $+4.7\%$ 、「宝塚5-4」（宝塚市逆瀬川1丁目） $+4.7\%$ と、阪神間の地域が占めている。当該3地点については、いずれも都心へのアクセスに優れた駅近のエリアであり、コロナ禍以前から高値での取引の見受けられるエリアである。中でも「芦屋5-2」については、芦屋駅南地区再開発事業が動き出したことによる影響も窺える。

・その他の地域については、東播磨地域が $+0.8\%$ （前年 $\pm 0.0\%$ ）と2年ぶりに上昇したことを除き、全地域で下落となっている。

【トピックス ④神戸空港の国際化】

9月18日に開催された関西国際空港、大阪（伊丹）国際空港、神戸空港の「関西3空港懇談会」において、2030年をめどに神戸空港に国際定期便を就航させることが決定した。

現状、関西国際空港の需要が新型コロナウイルス感染症以前の水準に回復していない中、関西国際空港の回復を第一とする見方もある。一方で、2025年の大阪万博開催でのインバウンドの回復見通しもあり、今回の合意へと至った。

【トピックス ⑤神戸市役所本庁舎2号館再整備事業に進展】

建て替えに向け今年1月に解体された神戸市役所本庁舎2号館について、神戸市により建設工事などを担う事業者が選定され、事業者による提案の概要が公開された。

建て替えに当たっては、三ノ宮駅周辺からウォーターフロント、旧居留地等における回遊性を向上させるため、本庁舎としての機能を確保しながら、神戸らしい魅力的な文化や都市景観等を発信するとともに、周辺まちづくりの活性化を牽引するシンボリックな空間を図ることを目的とし計画が進められており、2028年度ごろの完成を目指す。

神戸市役所新2号館は地上24階、地下2階の設計で、上層階にハイクラスのホテルやオフィス、下層階に市庁舎や商業施設が入る予定。

三宮再整備を巡っては、昨年4月に神戸三宮阪急ビル（地上29階、地下3階）が開業、再整備中の東遊園地に今年3月「子供本の森 神戸」がオープンしている他、JR西日本の三ノ宮駅ビル（地上32階、地下2階）の建て替えや西日本最大級のバスターミナルを備えるツインタワー（1期ビル：地上32階、地下3階）の計画も進んでいる。



■外観イメージ図（神戸市ホームページより）

■解体された2号館跡地

【トピックス ⑥相次いで建築される大型物流施設】

コロナ禍に伴うインターネット通販需要の拡大や数年内に全線が開通するとみられる新名神高速道路の後押しを受け、兵庫県内では大型物流施設の建築が目立つ。

特に、旧来から工業地区として形成されてきた尼崎市では、ここ数年物流施設の建築ラッシュが続いている。大型物流施設としては、2020年6月に竣工したアジア太平洋最大級の物流施設である「ESR尼崎ディストリビューションセンター」、「GLP尼崎Ⅰ～Ⅳ、ALFALINK尼崎(Ⅳ及びALFALINKについては現在建築中)」、「ロジフロント尼崎Ⅰ～Ⅳ(Ⅲについては現在建築中)」、「プロロジスパーク尼崎1～3」、「ロジポート尼崎」等が挙げられる。



■ロジポート尼崎



■プロロジスパーク猪名川1

内陸部においても大型物流施設の開発が進んでいる。

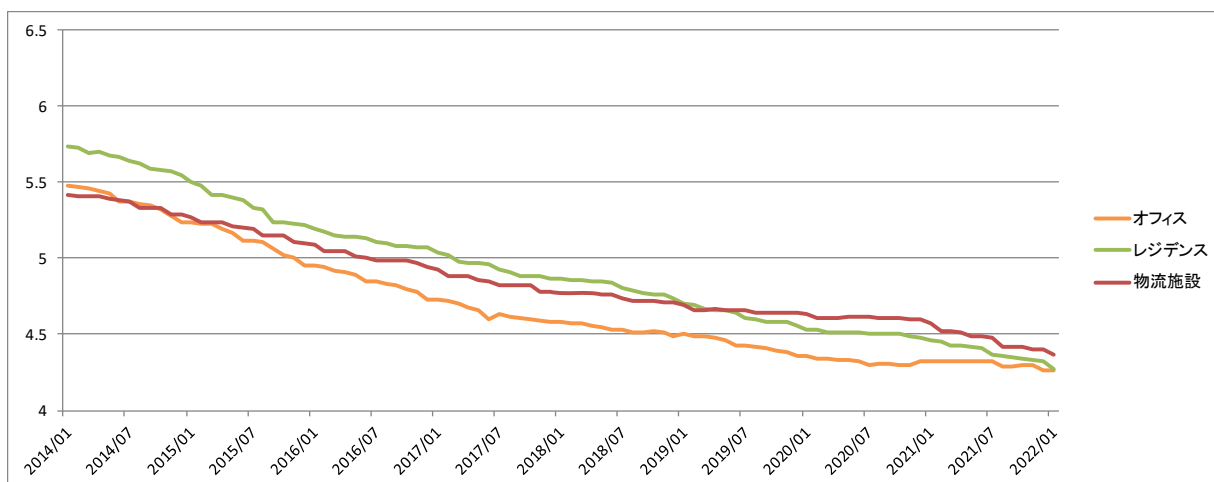
大阪へのアクセスに優れるエリアでは、猪名川町で合わせて延床面積38万㎡の「プロロジスパーク猪名川1、2」がそれぞれ2021年8月、11月に竣工している他、ESRが川西市に敷地面積50万㎡を超える「ESR川西ディストリビューションセンター」の開発を今年3月に発表している。

神戸市内においても、西区見津が丘の「神戸テクノ・ロジスティックパーク」においてプロロジス日本法人が同団地内5棟目となる「プロロジスパーク神戸3」を今年5月に竣工。また、同区押部谷町では、神戸市が所有するゴルフ場の産業団地整備事業を進めている。

【トピックス ⑦利回り動向】

新型コロナウイルス感染拡大の長期化の影響により、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、回復の兆しも見受けられる中、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（2021年～2022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
シオノギ神戸ビル	オフィス	神戸市中央区磯上通4-1-6	2022.7	3,450,000,000円	4.3%
				161,149,151円	4.7%
イリーゼ神戸六甲	老人ホーム	神戸市灘区篠原本町4-3-3	2022.2	1,200,000,000円	4.7%
				62,639,740円	5.2%
スターシップ神戸学園都市	レジデンス	神戸市垂水区小束台東868-1416	2022.1	982,000,000円	4.4%
				57,150,000円	5.8%
SOMPOケアラヴィーレ神戸伊川谷	老人ホーム	神戸市西区伊川谷町有瀬字尾崎1745-1	2022..1	1,288,000,000円	—
				56,000,000円	4.3%
プロロジスパーク神戸5	物流	神戸市西区見津が丘7-6-5	2021.11	9,500,000,000円	4.5%
				429,000,000円	4.5%

【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
レジディア甲東園	レジデンス	西宮市段上町2-15-8	2022.9	500,000,000円	—
				22,295,000円	4.5%
セレンテ甲子園プリエ	レジデンス	西宮市鳴尾町5-2-6	2022.2	770,000,000円	4.6%
				37,781,335円	4.9%
エクセレント宝塚ガーデンヒルズ	老人ホーム	宝塚市平井5-4-1	2022.2	2,340,000,000円	4.6%
				111,958,074円	4.8%
エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ	老人ホーム	宝塚市花屋敷荘園4-1-6	2022.2	1,287,000,000円	4.7%
				65,085,014円	5.1%
SOSiLa尼崎(準共有持分10%)	物流	尼崎市潮江4-65-2	2021.11	1,500,000,000円	4.0%
				60,814,000円	4.1%

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
シニアマネージャー	不動産鑑定士	石川	太郎
マネージャー	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 代表取締役社長 川藤 等

登録 不動産鑑定業 国土交通大臣登録(16)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 79名（2022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

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

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