

# Tanikan Report Kobe

vol.12 2023年地価調査 発表

2023.9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	2022年	2023年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	千歳-3	北海道	千歳市栄町5丁目3番外内	75,000	98,000	30.7
2	千歳-1	北海道	千歳市東雲町5丁目52番	59,000	77,000	30.5
3	千歳-10	北海道	千歳市みどり台北4丁目5番7 『みどり台北4-5-7』	31,000	40,000	29.0
4	恵庭-4	北海道	恵庭市柏木町3丁目549番147 『柏木町3-10-18』	25,200	32,500	29.0
5	恩納-1	沖縄県	国頭郡恩納村字真栄田真栄田原36番外	19,000	24,500	28.9
6	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』	26,000	33,500	28.8
7	北広島-2	北海道	北広島市共栄町4丁目8番23	38,500	49,500	28.6
8	千歳-2	北海道	千歳市青葉3丁目9番13 『青葉3-5-3』	40,600	52,000	28.1
9	宮古島-16	沖縄県	宮古島市伊良部字国仲屋敷90番	12,500	16,000	28.0
10	千歳-9	北海道	千歳市大和1丁目8番46 『大和1-8-20』	38,000	48,000	26.3
10	北広島-3	北海道	北広島市稲穂町東6丁目1番14	47,500	60,000	26.3

## ■ 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	2022年	2023年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	神戸灘-8	神戸市灘区楠丘町6丁目3番5 『楠丘町6-3-9』	430,000	458,000	6.5
2	神戸灘-4	神戸市灘区泉通5丁目2番7 『泉通5-2-6』	341,000	362,000	6.2
3	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』	217,000	230,000	6.0
4	明石-10	明石市西明石町3丁目827番119 『西明石町3-8-5』	139,000	147,000	5.8
5	明石-14	明石市大久保町大久保町字寺ノ上289番8	122,000	129,000	5.7
6	神戸中央-4	神戸市中央区八雲通2丁目368番外 『八雲通2-3-16』	215,000	227,000	5.6
7	芦屋-4	芦屋市大原町75番2 『大原町17-7』	620,000	655,000	5.6
8	神戸垂水-14	神戸市垂水区舞子台3丁目15番7 『舞子台3-2-15』	182,000	192,000	5.5
9	神戸垂水-13	神戸市垂水区旭が丘1丁目2242番141 『旭が丘1-10-62』	168,000	177,000	5.4
10	神戸中央-7	神戸市中央区山本通2丁目6番6 『山本通2-6-10』	460,000	485,000	5.4

## ■ 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	2022年	2023年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	大津5-1	熊本県	菊池郡大津町大字室字門出176番4	68,000	90,000	32.4
2	千歳5-3	北海道	千歳市北栄2丁目1345番27 『北栄2-3-9』	78,000	102,000	30.8
3	千歳5-1	北海道	千歳市東雲町1丁目6番4	61,700	80,500	30.5
4	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』	73,000	95,000	30.1
5	北広島5-1	北海道	北広島市共栄町4丁目18番2	44,500	57,000	28.1
6	大津5-2	熊本県	菊池郡大津町大字引水字三吉原 750番2外	43,000	55,000	27.9
7	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	31,500	40,100	27.3
8	北広島5-4	北海道	北広島市美沢1丁目1番3外	55,000	70,000	27.3
9	北広島5-3	北海道	北広島市中央6丁目8番10	57,000	72,000	26.3
10	菊陽5-2	熊本県	菊池郡菊陽町大字津久礼字平ノ上 11番8	105,000	132,000	25.7

## ■ 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	2022年	2023年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	芦屋5-2	芦屋市業平町13番 『業平町2-10』	647,000	714,000	10.4
2	西宮5-6	西宮市高松町541番外 『高松町5-39』	1,030,000	1,100,000	6.8
3	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』	480,000	512,000	6.7
4	明石5-3	明石市松の内2丁目6番8	203,000	216,000	6.4
5	神戸東灘5-5	神戸市東灘区森南町1丁目480番 『森南町1-6-5』	412,000	438,000	6.3
6	神戸垂水5-2	神戸市垂水区神田町111番4外 『神田町2-10』	367,000	390,000	6.3
7	神戸東灘5-4	神戸市東灘区住吉宮町4丁目23番 『住吉宮町4-1-7』	536,000	568,000	6.0
8	神戸垂水5-1	神戸市垂水区平磯4丁目10番2 『平磯4-4-14』	215,000	228,000	6.0
9	神戸中央5-2	神戸市中央区北長狭通3丁目1番18外 『北長狭通3-1-14』	1,170,000	1,240,000	6.0
10	神戸西5-2	神戸市西区伊川谷町有瀬字東高見1304番	122,000	129,000	5.7

## ■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	2022年	2023年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	大津9-1	熊本県	菊池郡大津町大字室字狐平1576番1	18,300	24,000	31.1
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』	119,000	155,000	30.3
3	千歳9-1	北海道	千歳市泉沢1007番39外	6,800	8,800	29.4
4	菊池9-1	熊本県	菊池市旭志川辺字四東沖1126番7	12,000	15,500	29.2
5	須恵9-2	福岡県	糟屋郡須恵町大字植木字尾黒 181番14外	59,000	74,000	25.4
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	41,500	52,000	25.3
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	34,700	43,000	23.9
8	粕屋9-1	福岡県	糟屋郡粕屋町大字仲原字釜屋 2729番4	91,800	112,000	22.0
9	古賀9-1	福岡県	古賀市青柳字井ノ浦3526番3外	38,800	47,000	21.1
10	新宮9-1	福岡県	糟屋郡新宮町上府北4丁目1561番16外 『上府北4-1-30』	42,200	51,000	20.9

## ■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	2022年	2023年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	尼崎9-1	尼崎市中浜町24番外	88,000	102,000	15.9
2	尼崎9-2	尼崎市西高洲町16番45	120,000	135,000	12.5
3	神戸東灘9-1	神戸市東灘区御影浜町2番	72,000	79,000	9.7
4	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』	170,000	185,000	8.8
5	神戸西9-1	神戸市西区高塚台3丁目2番11	55,500	59,500	7.2
6	尼崎9-3	尼崎市次屋3丁目94番 『次屋3-11-36』	152,000	160,000	5.3
7	明石9-1	明石市魚住町中尾字鳥別当350番2外	49,500	52,000	5.1
8	伊丹9-1	伊丹市北伊丹7丁目90番2	124,000	129,000	4.0
9	加古川9-1	加古川市平岡町高畑字辻ケ内331番6	49,500	51,500	4.0
10	加東9-1	加東市河高字黒石355番20	20,300	21,100	3.9

## 【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+0.6%（前年△0.1%）と15年ぶりに上昇となった。神戸市は+2.4%（前年+1.2%）と上昇幅が拡大した。阪神南地域では、尼崎市で+1.2%（前年+0.9%）、西宮市で+1.8%（前年+1.2%）、芦屋市で+3.3%（前年+2.8%）といずれも上昇幅が拡大した。

・県内の住宅地における地価上昇率上位5地点は神戸市灘区楠丘町6丁目所在の「灘-8」（+6.5%）、同区泉通5丁目所在の「灘-4」（+6.2%）、垂水区霞ヶ丘1丁目所在の「垂水-15」（+6.0%）、明石市西明石町3丁目所在の「明石-10」（+5.8%）、明石市大久保町大久保町所在の「明石-14」（+5.7%）であり、交通利便性などに優れた阪神間諸都市や神戸市東部エリアは引き続き底堅く、供給が不足していることに伴い、神戸市の郊外型住宅地や明石市などの今後生活利便性の向上が期待される駅徒歩圏内の住宅地においても上昇基調が強まっている。

## 【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+1.7%（前年+0.4%）と上昇幅が拡大した。神戸市は+4.2%で、前年（+1.5%）上昇幅が拡大し、経済活動の回復などから、神戸市中央区の商業地は継続地点のすべてで上昇となった。



・阪神間においては、阪神南地域が+3.3%（前年+2.1%）、阪神北地域が+1.3%（前年+1.3%）と引き続き上昇した。地価上昇率上位3地点については、「芦屋5-2」（芦屋市業平町）+10.4%、「西宮5-6」（高松町541番外）+6.8%、「灘5-1」（神戸市灘区友田町2丁目）+6.7%といずれも都心へのアクセスに優れた駅近や幹線道路沿いのエリアであり、再開発への期待感や人流の回復などによる影響から地価は上昇傾向にある。

・その他の地域については、観光需要の回復から姫路市商業地の平均上昇率が+0.6%（前年△0.4%）と上昇に転じた。

- 「中央5-11」（神戸市中央区三宮町1丁目）  
価格県内1位（6,450,000円/㎡）  
（対前年比+4.0%）

## 【トピックス ③須磨海浜水族園、35年の歴史に幕】

須磨海浜水族園・海浜公園再整備事業に伴い、須磨海浜水族園が本年5月31日に閉園した。同園は、1987年に前身の須磨水族館をリニューアルして誕生。地元ファンを中心に世代を越えて親しまれてきた。

しかし、開園から35年が経過し、施設全体が老朽化したことなどから、再整備に伴い解体される。跡地には新たに国内最大級の水族館が建設され、2024年春頃にオープンする予定であり、西日本では唯一となるシャチの展示も行う。



- 跡地に新たに建設される水族館のイメージ図（神戸市ホームページより）

## 【トピックス ④米マイクロソフトが神戸にAI・IoT開発拠点を開設】

米マイクロソフトがAIやIoTの開発拠点を今秋にも神戸市内に開設する予定だ。同社が本社を置く米レドモンドや上海などに次ぐ5番目の拠点であり、日本における拠点開設は初めて。

当拠点は、神戸商工貿易センタービル内に開設し、MS社のエンジニアが数名常駐する。利用企業のIT人材育成や神戸市、川崎重工などの企業グループと連携し、大企業だけではなく、中小企業、新興企業、教育機関なども対象としてDXに繋がる技術・ソフトの開発を支援する。

新拠点の整備費用は、神戸商工貿易センターや川崎重工が負担し、運営費は企業グループやMS社が拠出する。

神戸市は米シリコンバレーの投資ファンドと連携してスタートアップやIT企業の誘致・進出を計画してきた。

また、川崎重工は近年マイクロソフトと連携して産業用仮想空間への参入準備を進めている。



■マイクロソフト社のAI・IoT開発拠点の入居が予定されている神戸商工貿易センタービル

## 【トピックス ⑤神戸医療産業都市での企業進出、拠点開設が進む】



■神戸医療産業都市  
(神戸市ホームページより)

神戸・ポートアイランドの「医療産業都市」において企業の進出や拠点開設が進んでいる。「医療産業都市」は、スーパーコンピューター「富岳」が存することでも有名であり、理化学研究所などの研究機関や病院・医療関連企業、計算科学分野の学術機関などが集積するエリアである。

この度、光分析技術の研究開発や産業化に取り組むエバ・ジャパンが同エリアに進出すると発表した。

同社は2003年に設立され、人間の目では評価できない物性の違いを判定する「ハイパースペクトルカメラ」の開発・製造を行っており、医療用カメラを開発するための情報収集や薬事申請などの準備を進める予定だ。

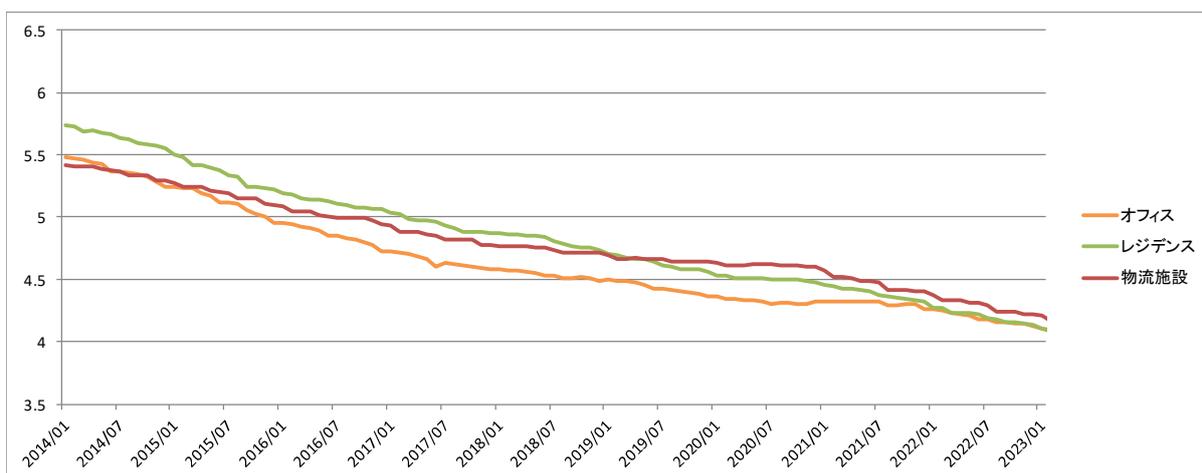
また、医薬品大手大塚HDの事業子会社である大塚製薬も分析センターを開設したと発表した。神戸空港や自社の製造拠点への近接性などの立地条件や南海トラフ地震を想定した護岸整備などの災害対策を評価して拠点開設を決定。

今後も同エリアへの企業進出や拠点開設が期待される。

## 【トピックス ⑥利回り動向】

近畿圏では、コロナ禍以降も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（2022年～2023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		
プロロジスパーク神戸3	物流	神戸市西区見津が丘4-11-5	2022.12	9,580,000,000円	4.3%		
				414,000,000円	4.3%		
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	神戸市垂水区小東台東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%		

#### 【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		
スマイルホテル西明石	ホテル	明石市和坂12-5	2023.9	970,000,000円	5.3%		
				53,278,000円	5.5%		
ミラキタシティ花北	商業施設	姫路市増位新町1-24	2023.1	570,000,000円	5.9%		
				41,776,000円	7.3%		
プロロジスパーク猪名川1	物流	川辺郡猪名川町差組合小谷101-1	2022.12	27,900,000,000円	4.3%		
				1,210,000,000円	4.3%		
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	4.1%		
				22,295,000円	4.5%		
GLP 尼崎Ⅲ	物流	尼崎市道意町6丁目79-1	2022.1	6,665,000,000円	3.5%		
				255,000,000円	3.8%		



# 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 東京都知事登録 第65706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 81名（2023年9月20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