

Tanikan Report Kobe

vol.13 2024年地価公示 発表

2024.4版



■ 住宅地 変動率【全国トップ10】

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	2023年	2024年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	富良野-201	北海道	富良野市北の峰町4777番33 『北の峰町25-11』	38,700	49,500	27.9
2	千歳-19	北海道	千歳市栄町2丁目25番20	62,000	76,500	23.4
3	宮古島-6	沖縄県	宮古島市上野字野原東方原1104番	8,910	10,800	21.2
4	千歳-10	北海道	千歳市柏陽2丁目3番11	17,000	20,500	20.6
5	帯広-8	北海道	帯広市大空町1丁目6番13	14,700	17,700	20.4
6	千歳-1	北海道	千歳市緑町3丁目13番 『緑町3-2-5』	50,000	60,100	20.2
7	福岡博多-7	福岡県	福岡市博多区麦野3丁目5番3 『麦野3-17-24』	163,000	195,000	19.6
8	白馬-1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字堰別レ 827番36	13,300	15,900	19.5
9	千歳-5	北海道	千歳市花園5丁目33番 『花園5-2-14』	61,500	73,500	19.5
10	幕別-5	北海道	中川郡幕別町札内あかしや町47番23	22,600	27,000	19.5

■ 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	2023年	2024年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	芦屋-11	芦屋市船戸町15番	665,000	710,000	6.8
2	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」	319,000	340,000	6.6
3	神戸灘-10	神戸市灘区灘北通8丁目3番9 「灘北通8-3-18」	347,000	369,000	6.3
4	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」	306,000	325,000	6.2
5	神戸灘-2	神戸市灘区楠丘町3丁目10番11 「楠丘町3-10-11」	405,000	430,000	6.2
6	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」	412,000	437,000	6.1
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」	282,000	299,000	6.0
7	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」	315,000	334,000	6.0
8	神戸灘-3	神戸市灘区記田町3丁目1番1 「記田町3-1-29」	340,000	360,000	5.9
8	神戸中央-1	神戸市中央区中山手通6丁目4番24 「中山手通6-4-30」	459,000	486,000	5.9

株式会社谷澤総合鑑定所 神戸支社
電話：078-231-0701

■ 商業地 変動率【全国トップ10】

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	2023年	2024年	変動率
				円/㎡	円/㎡	
1	熊本大津5-1	熊本県	菊池郡大津町大字大津字拾六番町屋敷 1096番2外	57,800	77,000	33.2
2	菊陽5-1	熊本県	菊池郡菊陽町大字津久礼字石坂 2343番2	73,000	95,500	30.8
3	千歳5-4	北海道	千歳市幸町3丁目19番2	66,000	86,000	30.3
4	白馬5-1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字山越 4093番2	17,200	22,400	30.2
5	千歳5-3	北海道	千歳市千代田町5丁目1番8	92,000	119,000	29.3
6	千歳5-2	北海道	千歳市錦町2丁目10番3	59,000	76,000	28.8
7	千歳美浜5-301	千葉県	千葉市美浜区豊砂1番4	280,000	356,000	27.1
8	大阪中央5-19	大阪府	大阪市中央区道頓堀1丁目37番外 『道頓堀1-6-10』	4,950,000	6,200,000	25.3
9	北広島5-2	北海道	北広島市栄町1丁目1番3	86,000	106,000	23.3
10	札幌東5-6	北海道	札幌市東区北8条東1丁目2番3外 『北8条東1-2-1』	496,000	610,000	23.0

■ 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	2023年	2024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」	715,000	788,000	10.2
2	西宮5-4	西宮市高松町541番外 「高松町5-39」	1,050,000	1,150,000	9.5
3	神戸中央5-7	神戸市中央区北長狭通3丁目1番18外 「北長狭通3-1-14」	1,180,000	1,280,000	8.5
4	芦屋5-4	芦屋市船戸町38番3 「船戸町5-24」	850,000	920,000	8.2
5	西宮5-5	西宮市津門呉羽町73番2 「津門呉羽町1-28」	403,000	435,000	7.9
6	尼崎5-13	尼崎市潮江1丁目814番外 「潮江1-2-6」	725,000	780,000	7.6
6	西宮5-6	西宮市甲子園口北町243番4 「甲子園口北町1-3」	435,000	468,000	7.6
8	豊岡5-3	豊岡市城崎町湯島字中406番	185,000	198,000	7.0
9	明石5-3	明石市小久保1丁目4番3外	280,000	262,000	6.9
10	神戸灘5-4	神戸市灘区徳井町4丁目1番3 「徳井町4-1-19」	470,000	440,000	6.8

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	都道府県	標準地の所在地	2023年	2024年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	市川9-1	千葉県	市川市塩浜3丁目17番12	252,000	325,000	29.0
2	市川9-2	千葉県	市川市二俣新町17番9外	199,000	255,000	28.1
3	船橋9-2	千葉県	船橋市日の出2丁目11番 『日の出2-17-1』	126,000	160,000	27.0
4	柏9-1	千葉県	柏市新十余二2番1外	163,000	200,000	22.7
5	恵庭9-1	北海道	恵庭市戸磯612番	9,400	11,500	22.3
6	市川9-3	千葉県	市川市高浜町3番3	164,000	200,000	22.0
7	仙台泉9-1	宮城県	仙台市泉区明通3丁目9番	41,500	50,000	20.5
8	尼崎9-7	兵庫県	尼崎市東海岸町1番60	98,000	118,000	20.4
9	志免9-1	福岡県	糟屋郡志免町別府西1丁目984番6 『別府西1-2-17』	68,200	82,000	20.2
10	大阪住之江9-2	大阪府	大阪市住之江区南港中1丁目7番 『南港中1-2-90』	121,000	145,000	19.8

■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	2023年	2024年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	尼崎9-7	尼崎市東海岸町1番60	98,000	118,000	20.4
2	尼崎9-11	尼崎市北初島町16番9	117,000	140,000	19.7
3	尼崎9-3	尼崎市大浜町2丁目50番外	112,000	134,000	19.6
4	尼崎9-5	尼崎市西向島町145番1	155,000	185,000	19.4
5	尼崎9-8	尼崎市西向島町81番2	123,000	142,000	15.4
6	尼崎9-2	尼崎市久々知3丁目395番 「久々知3-24-35」	113,000	130,000	15.0
7	西宮9-1	西宮市鳴尾浜3丁目11番4	122,900	140,000	14.8
8	西宮9-3	西宮市西宮浜2丁目7番2外	122,000	140,000	14.8
9	神戸東灘9-4	神戸市東灘区深江浜町133番	113,000	128,000	13.3
10	神戸東灘9-3	神戸市東灘区深江浜町30番内	91,000	103,000	13.2

株式会社谷澤総合鑑定所 神戸支社
電話：078-231-0701

【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+1.4%（前年+0.7%）と2年連続で上昇した。神戸市は+2.1%（前年+1.2%）、阪神南地域の尼崎市は+1.7%（前年+1.0%）、西宮市で+2.4%（前年+1.7%）、芦屋市で+3.0%（前年+2.5%）といずれも上昇幅が拡大した。大阪や神戸へのアクセスに優れる地域においては引き続き住宅需要が堅調だ。

・県内の住宅地における地価上昇率上位5地点は、「芦屋-11」（芦屋市船戸町）+6.8%、「神戸灘-16」（神戸市灘区烏帽子町2丁目）+6.6%、「神戸灘-10」（神戸市灘区灘北通8丁目）+6.3%、「神戸灘-12」（神戸市灘区下河原通3丁目）+6.2%、「神戸灘-2」（神戸市灘区楠丘町3丁目）+6.2%と依然として灘区の住宅用地の人気は高い。また、神戸市北区が+1.8%（前年+0.4%）、西区が+2.1%（前年+1.0%）と上昇幅が拡大しており、都市部の地価高騰等の理由から比較的割安感のある郊外の住宅地の需要も増加傾向にある。

【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+2.7%（前年+1.3%）と上昇幅が拡大し、上昇率上位5地点中4地点には芦屋市や西宮市の中心市街地が並んだ。この他、海外からの渡航者が増加したこと等の理由から、宿泊施設の需給が逼迫している城崎温泉周辺の地価も上昇した。



県内地価最高地点である「神戸中央5-5」（神戸市中央区三宮町）には2021年1月に撤退したGAPの後継テナントであるユニクロ神戸三宮店がオープンする予定だ。神戸市以外では、阪神南が+5.0%（前年+3.0%）、阪神北が+2.7%（前年+1.9%）といずれも上昇幅が拡大しており、阪神間エリアにおいても人流が回復していることなどから、店舗用地の需要が高まり、相応の規模を有する画地については引き続きマンション用地需要も堅調である。

- 「神戸中央5-5」（神戸市中央区三宮町1丁目）
価格県内1位（6,650,000円/㎡）（対前年比+6.4%）

【トピックス ③さんちか2番街がリニューアルオープン】

都心三宮の地下街「さんちか」の2番街がリニューアルオープンした。「さんちか」は9つのエリアから構成され、このうち1番街と2番街では2022年春から大規模改修工事が行われていた。

装いを新たにした2番街には飲食店や日用雑貨を取り扱う店舗など12店舗が入居し、このうち5店舗は兵庫県内初出店。2025年春には1番街の改修工事も終了する予定であり、地下鉄三宮駅と夢広場を結ぶ南北通路が開通する予定だ。



【トピックス ④尼崎市で大規模物流施設建設工事着工】

物流開発大手の日本GLPは、尼崎市南部において開発計画を進めていた多機能物流施設「GLPアルファリンク尼崎」南棟の建設工事に着工した。同施設は、関西最大級のマルチテナント型物流施設であり、南棟と北棟の2棟から構成される。敷地内には、災害時に避難場所として活用することが出来る広場が整備されることに加え、近隣の住民等も利用出来る飲食店やコンビニエンスストアが入居する共用棟の建設も計画されている。全棟の完成予定は2025年10月であり、当初予定されていた2026年6月から早まる見通し。尼崎市市内においては、特に工業系用地の引き合いが強く、今後も取引価格は上昇傾向にて推移するものと考えられる。今回の地価公示においても、兵庫県内の工業地における地価上昇率上位5地点はいずれも尼崎市内の地点である。



■ GLPアルファリンク尼崎完成イメージ図
(日本GLP株式会社ホームページより)

【トピックス ⑤阪急西宮ガーデンズプラス館開業と西宮卸売市場の新装】

阪急西宮北口南東エリアに複合型商業施設「阪急西宮ガーデンズプラス館」が開業した。同施設は、地上14階建てで、建物3階が歩行者デッキを通じて西宮北口駅に直結している。建物1階～9階には飲食店や金融機関や学習塾等が入居し、10階～14階は賃貸マンションである。西宮北口南東エリアにおいては、2008年の阪急西宮ガーデンズ本館開業後、2018年に別館及びゲート館が増設され、今回のプラス館開業をもって大規模開発が完了した。

また、JR西宮駅南西に位置する西宮卸売市場の新施設が2023年12月に開場した。公設の西宮市地方卸売市場と民設の西宮東地方卸売市場が2019年に統合し民営化された同市場は施設の老朽化による耐震性への対応が不十分である等の理由から再整備が進められていた。新施設は災害発生時の救援物資の保管・配送拠点としての機能を有し、こども食堂への青果食材無償提供も計画されている。



■ 阪急西宮ガーデンズプラス館
(阪急阪神不動産株式会社
報道発表資料より)



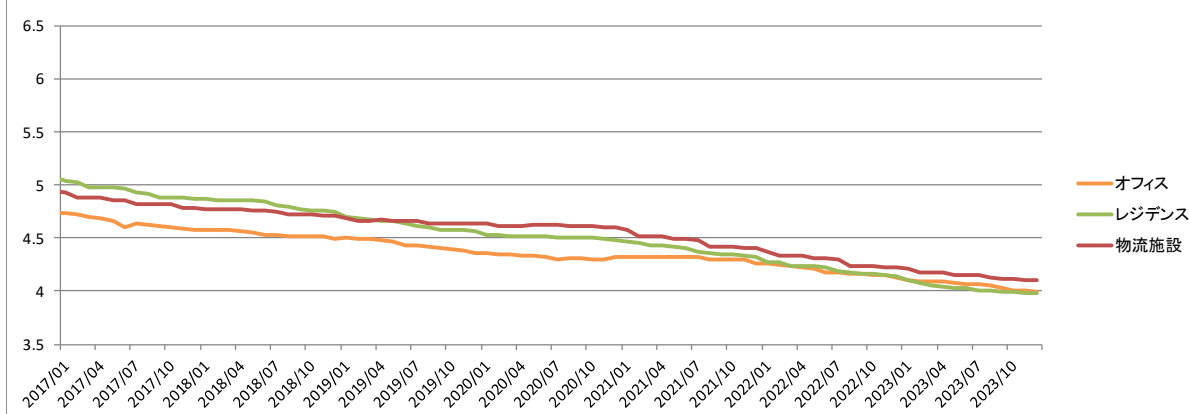
■ 新施設が開場した西宮市卸売市場
(西宮市ホームページより)

【トピックス ⑧利回り動向】

近畿圏においては、引き続き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低位にて推移している。また、レジャーやビジネス目的に加え、海外からの渡航者も増加していること等の理由から、宿泊施設や商業施設のなどアセットについても、取引が回復傾向にある。

■近時の利回り推移（近畿圏／鑑定CR）

鑑定CRの推移



■J-REITによる物件取得（2022年～2024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
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%
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%

【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
コンフォリア西宮 (Perfect Life 西宮)	住宅	西宮市六湛寺町1-12	2024.3	1,782,000,000円	3.9%	72,492,000円	4.1%
MJロジパーク加古川1	物流	加古川市平岡町高畑字乾角451-18	2023.9	7,423,000,000円	4.3%	335,298,000円	4.5%
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%

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 東京都知事登録 第65706号
大阪府知事登録 (イ)第26550号
補償コンサルタント 国土交通大臣登録 補06第600号
宅地建物取引業登録 国土交通大臣登録(3)第8359号

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

所属鑑定士 81名（2024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