

Tanikan Report Kobe

vol.14 2024年地価調査 発表

2024.9版



フラワーロードから三宮センター街を臨む

■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	2023年	2024年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	恩納－1	沖縄県	国頭郡恩納村字真栄田真栄田原36番外	24,500	31,600	29.0
2	宮古島－15	沖縄県	宮古島市伊良部字池間添下桃山219番	11,500	14,500	26.1
3	千歳－3	北海道	千歳市栄町5丁目3番外内	98,000	121,000	23.5
4	宮古島－3	沖縄県	宮古島市平良字西里アラバ1537番3	17,500	21,600	23.4
5	千歳－1	北海道	千歳市東雲町5丁目52番	77,000	95,000	23.4
6	宮古島－13	沖縄県	宮古島市上野字上野ソバンメ394番15	9,980	12,000	20.2
7	宮古島－11	沖縄県	宮古島市下地字上地ツーガ家502番6	16,800	20,200	20.2
8	富良野－3	北海道	富良野市北の峰町1981番62 『北の峰町11－21』	33,800	40,600	20.1
9	宮古島－8	沖縄県	宮古島市城辺字保良村内507番	7,880	9,420	19.5
10	宮古島－7	沖縄県	宮古島市城辺字砂川島中原102番	8,800	10,500	19.3

■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	2023年	2024年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	中央－3	神戸市中央区中山手通6丁目4番24 『中山手通6－4－30』	470,000	505,000	7.4
2	芦屋－4	芦屋市大原町75番2 『大原町17－7』	655,000	700,000	6.9
3	東灘－9	神戸市東灘区田中町3丁目293番3 『田中町3－5－13』	412,000	440,000	6.8
4	中央－6	神戸市中央区北野町3丁目121番1	363,000	387,000	6.6
5	中央－4	神戸市中央区八雲通2丁目368番外 『八雲通2－3－16』	227,000	242,000	6.6
6	灘－4	神戸市灘区泉通5丁目2番7 『泉通5－2－6』	362,000	385,000	6.4
7	明石－13	明石市大久保町森田字新田宮南13番2	95,000	101,000	6.3
8	灘－3	神戸市灘区灘南通3丁目17番3 『灘南通3－3－15』	318,000	338,000	6.3
9	明石－10	明石市西明石町3丁目827番119 『西明石町3－8－5』	147,000	156,000	6.1
10	垂水－15	神戸市垂水区霞ヶ丘1丁目1261番6 『霞ヶ丘1－2－33』	230,000	244,000	6.1

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	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	2023年	2024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	90,000	120,000	33.3
1	大津5-301	熊本県	菊池郡大津町大字大津字拾六番町屋敷1096番2外	66,000	88,000	33.3
3	菊陽5-301	熊本県	菊池郡菊陽町大字津久礼字石坂2343番2	83,000	110,000	32.5
4	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	40,100	52,200	30.2
5	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	55,000	70,400	28.0
6	高山5-4	岐阜県	高山市上三之町51番	303,000	385,000	27.1
7	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	132,000	166,000	25.8
8	台東5-17	東京都	台東区西浅草二丁目66番2 『西浅草2-13-10』	1,840,000	2,300,000	25.0
9	千歳5-3	北海道	千歳市北栄2丁目1345番27 『北栄2-3-9』	102,000	127,000	24.5
10	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』	95,000	118,000	24.2

■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	2023年	2024年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	豊岡5-2	豊岡市城崎町湯島字弁天221番	185,000	215,000	16.2
2	芦屋5-2	芦屋市業平町13番 『業平町2-10』	714,000	810,000	13.4
3	西宮5-6	西宮市高松町541番外 『高松町5-39』	1,100,000	1,210,000	10.0
4	尼崎5-2	尼崎市潮江1丁目814番外 『潮江1-2-6』	735,000	800,000	8.8
5	中央5-11	神戸市中央区三宮町1丁目7番6外 『三宮町1-7-5』	6,450,000	7,000,000	8.5
6	尼崎5-6	尼崎市長洲本通1丁目35番1 『長洲本通1-4-2』	580,000	628,000	8.3
7	西宮5-10	西宮市薬師町250番1外 『薬師町2-38』	353,000	380,000	7.6
8	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』	1,240,000	1,330,000	7.3
9	中央5-8	神戸市中央区八幡通4丁目333番外 『八幡通4-2-9』	2,440,000	2,610,000	7.0
10	西宮5-2	西宮市羽衣町167番 『羽衣町8-10』	608,000	650,000	6.9

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	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	2023年	2024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	24,000	32,000	33.3
2	菊池9-1	熊本県	菊池市旭志川辺字四東沖1126番7	15,500	20,500	32.3
3	合志9-301	熊本県	合志市幾久富字山下1600番3	22,000	28,500	29.5
4	船橋9-1	千葉県	船橋市西浦2丁目6番2外 『西浦2-14-1』	199,000	256,000	28.6
5	市川9-1	千葉県	市川市高谷新町9番5外	200,000	257,000	28.5
6	習志野9-1	千葉県	習志野市茜浜3丁目36番2外 『茜浜3-7-2』	118,000	150,000	27.1
7	粕屋9-1	福岡県	糟屋郡粕屋町大字仲原字釜屋2729番4	112,000	140,000	25.0
7	菊陽9-1	熊本県	菊池郡菊陽町大字津久礼字平ノ上6番2外	80,000	100,000	25.0
9	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	43,000	53,000	23.3
10	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	52,000	64,000	23.1

■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	2023年	2024年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	尼崎9-1	尼崎市中浜町24番外	102,000	122,000	19.6
2	尼崎9-2	尼崎市西高洲町16番45	135,000	160,000	18.5
3	東灘9-1	神戸市東灘区御影浜町2番	79,000	89,000	12.7
4	西9-1	神戸市西区高塚台3丁目2番11	59,500	66,500	11.8
5	明石9-1	明石市魚住町中尾字鳥別当350番2外	52,000	57,000	9.6
6	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』	185,000	201,000	8.6
7	伊丹9-1	伊丹市北伊丹7丁目90番2	129,000	140,000	8.5
8	尼崎9-3	尼崎市次屋3丁目94番 『次屋3-11-36』	160,000	170,000	6.3
9	伊丹9-2	伊丹市鴻池7丁目2番外 『鴻池7-1-10』	134,000	142,000	6.0
10	兵庫9-1	神戸市兵庫区芦原通6丁目2番14 『芦原通6-2-34』	118,000	124,000	5.1

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+1.2%（前年+0.6%）と2年連続で上昇した。神戸市は+3.2%（前年+2.4%）、阪神南地域の尼崎市は+1.9%（前年+1.2%）、西宮市で+2.9%（前年+1.8%）、芦屋市で+3.8%（前年+3.3%）といずれも上昇幅が拡大した。大阪・神戸への交通利便性が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、「中央-3」（神戸市中央区中山手通）+7.4%、「芦屋-4」（芦屋市大原町）+6.9%、「東灘-9」（神戸市東灘区田中町）+6.8%、「中央-6」（神戸市中央区北野町）+6.6%、「中央-4」（神戸市中央区八雲通）+6.6%と駅徒歩圏内に位置し、生活利便性が優れる地域においては従来同様に人気が高い。一方で、人口減少や高齢化等の影響を受けている地域や最寄駅から距離を有する住宅地などについては継続して地価が下落傾向にあるなど地域間における格差がみられる。

【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+2.8%（前年+1.7%）と上昇幅が拡大し、上昇率上位5地点中4地点には県内主要駅付近の中心市街地が並んだ。また、国内外からの観光客が回復し、店舗、宿泊施設への投資需要が見込める城崎温泉街中心部の地点は県内地価上昇率が最大となった。



県内地価最高地点である「中央5-11」（神戸市中央区三宮町）は県内トップクラスの繁华性を有する三宮センター街に位置し、3月にはユニクロ神戸三宮店が新規開店した。

神戸市以外では、阪神南が+5.7%（前年+3.3%）、阪神北が+2.4%（前年+1.3%）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、再開発への期待感やマンション需要が強い地域においては引き続き地価は堅調である。

この他、県西部の姫路市においては、国内外からの観光客等の回復を受けて、姫路駅周辺地域を中心に地価が上昇した。

- 「中央5-11」（神戸市中央区三宮町1丁目）
県内最高価格地点（7,000,000円/㎡）（対前年比+8.5%）

【トピックス ③神戸須磨シーワールド開業】

施設老朽化等に伴い2023年5月に閉園した須磨海浜水族園の跡地に、「神戸須磨シーワールド」が開園した。オープン当日は開館前から地元ファンを中心に来場者が長蛇の列をつくった。同施設は西日本で唯一となるシャチのパフォーマンスが魅力であり、新しい神戸の観光スポットになることが期待される。また、施設に隣接する神戸須磨シーワールドホテルは全客室がオーシャンビューであり、宿泊者限定でイルカと触れ合えるプールも常設されている。



- 西日本唯一のシャチによるパフォーマンス

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 ④JR三ノ宮新駅ビル整備事業が本格的に開始】



JR西日本が大阪、広島駅ビルの再開発とともに三大プロジェクトと位置付ける三ノ宮新駅ビルの起工式が3月に行われた。地上30階、地下2階建てで鉄道施設のほか、商業施設、ホテル、オフィスが入居する。同駅ビルは2029年度に開業を予定しており、神戸の新しいランドマーク完成に向けて事業が本格的に動き出した。また、神戸市ウォーターフロントエリアにおいて開発中の関西最大級のアリーナ施設の名称が「ジーライオンアリーナ神戸」に決定し、2025年4月の開業を予定している。

■JR三ノ宮新駅ビルの建設予定地

【トピックス ⑤県内観光地における人流回復が鮮明】

県内観光地で国内外から観光客が増加している。このうち、人気観光地のひとつである城崎温泉では海外からの観光客の増加が顕著であり、豊岡市によると13年前と比較して外国人観光客の宿泊数が約55倍に増加した。宿泊施設の形態も多様化し、近年は素泊まり専門の施設も増加。タトゥーがある入浴客も受入可能な温泉施設が増加したことも外国人観光客にとっては魅力のひとつであり、こうした状況を反映し、温泉街中心部の地点が県内商業地価格上昇率でトップとなった。

また、世界文化遺産に指定されている姫路城も多くの訪日客で賑わっている。2023年度の入場者数は約150万人でそのうち約45万人は外国人観光客と過去最多を更新した。年間40万人を上回ったのは初めであり、こうした中、姫路市は姫路城の入場料について、手荷物の預かりサービス等を盛り込んだインバウンド向けのプレミアム料金の導入を検討している。



■城崎温泉 温泉街の風景
(豊岡市観光公式サイトより)



■姫路城の外観
(姫路城公式サイトより)

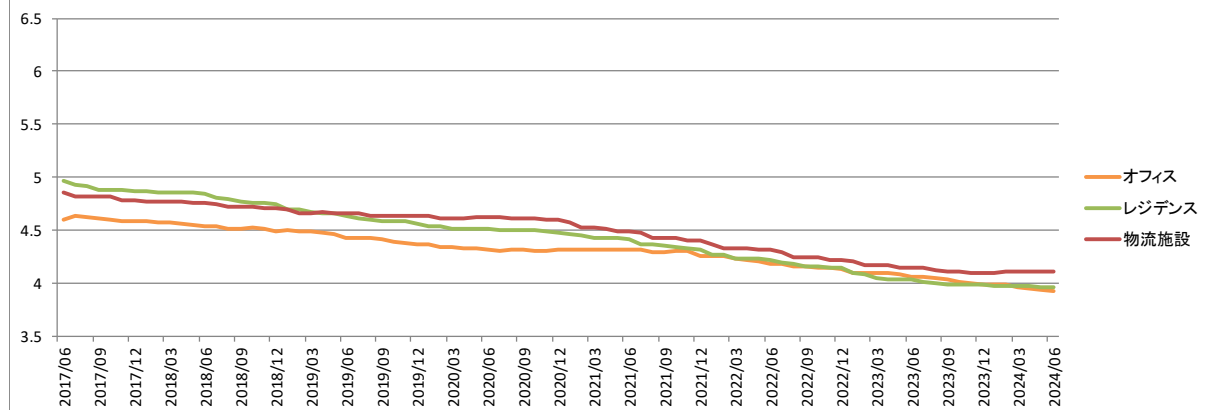
株式会社谷澤総合鑑定所 神戸支社
電話：078-231-0701

【トピックス 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などの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
クロスレジデンス神戸元町	住宅	神戸市中央区元町通4-6-3	2024.3	1,650,000,000円	3.6%
				69,897,000円	4.2%
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%

【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
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%
IIF 兵庫三田ロジスティクスセンターI (底地)	物流	三田市テクノパーク37	2024.2	520,000,000円	3.4%
				—	3.6%
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%

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
	不動産鑑定士	丸山 優介

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 88名（2024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

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2番23号
野村不動産広島ビル
(広島県庁近く)
TEL:082-241-6464
FAX:082-241-6468