

Tanikan Report Kobe

vol.15 2025年地価公示 発表

2025.3版



※兵庫県内最高価格地付近（神戸三宮センター街東側出入口付近）

■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	2024年	2025年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	富良野-4	北海道	富良野市北の峰町4777番33 『北の峰町25-11』	49,500	65,000	31.3
2	白馬-1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字堰別レ 827番36	15,900	20,600	29.6
3	宮古島-6	沖縄県	宮古島市上野字野原東方原1104番	10,800	13,300	23.1
4	千歳-19	北海道	千歳市栄町2丁目25番20	76,500	94,000	22.9
5	合志-6	熊本県	合志市御代志字小池817番40	29,000	35,300	21.7
6	野沢温泉-1	長野県	下高井郡野沢温泉村大字豊郷字蟹沢 7886番10	23,000	27,800	20.9
7	石垣-3	沖縄県	石垣市字平得西原129番3	57,200	68,800	20.3
8	石垣-2	沖縄県	石垣市字新川喜田盛14番1	58,600	69,900	19.3
9	福岡東-42	福岡県	福岡市東区箱崎6丁目4096番3 『箱崎6-11-1』	306,000	365,000	19.3
10	目黒-8	東京都	目黒区青葉台4丁目580番7 『青葉台4-6-19』	1,750,000	2,080,000	18.9

■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	2024年	2025年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	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』	340,000	367,000	7.9
2	神戸灘-3	神戸市灘区記田町3丁目1番1 『記田町3-1-29』	360,000	388,000	7.8
3	神戸東灘-2	神戸市東灘区御影郡家2丁目305番6 『御影郡家2-5-21』	599,000	645,000	7.7
4	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』	486,000	522,000	7.4
5	神戸東灘-13	神戸市東灘区本山南町5丁目15番4 『本山南町5-1-27』	380,000	408,000	7.4
6	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』	334,000	358,000	7.2
7	神戸東灘-4	神戸市東灘区本山中町3丁目144番 『本山中町3-8-20』	490,000	525,000	7.1
8	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』	437,000	468,000	7.1
9	神戸灘-10	神戸市灘区灘北通8丁目3番9 『灘北通8-3-18』	369,000	395,000	7.0
10	芦屋-11	芦屋市船戸町15番 『船戸町8-11』	710,000	760,000	7.0

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	2024年	2025年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	千歳5-4	北海道	千歳市幸町3丁目19番2	86,000	128,000	48.8
2	千歳5-3	北海道	千歳市千代田町5丁目1番8	119,000	170,000	42.9
3	千歳5-2	北海道	千歳市錦町2丁目10番3	76,000	104,000	36.8
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	22,400	29,800	33.0
5	渋谷5-13	東京都	渋谷区桜丘町15番6外『桜丘町14-6』	2,600,000	3,450,000	32.7
6	菊陽5-1	熊本県	菊池郡菊陽町大字津久礼字石坂2343番2	95,500	125,000	30.9
7	台東5-4	東京都	台東区浅草1丁目16番14外『浅草1-1-2』	5,560,000	7,170,000	29.0
8	高山5-1	岐阜県	高山市上三之町51番	330,000	425,000	28.8
9	台東5-5	東京都	台東区西浅草2丁目66番2『西浅草2-13-10』	2,050,000	2,580,000	25.9
10	渋谷5-9	東京都	渋谷区神山町7番9『神山町16-4』	1,480,000	1,840,000	24.3

■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	2024年	2025年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	豊岡5-3	豊岡市城崎町湯島字中406番	198,000	238,000	20.2
2	芦屋5-1	芦屋市業平町34番1『業平町5-21』	788,000	888,000	12.7
3	神戸中央5-5	神戸市中央区三宮町1丁目7番6外『三宮町1-7-5』	6,650,000	7,300,000	9.8
4	尼崎5-13	尼崎市潮江1丁目814番外『潮江1-2-6』	780,000	855,000	9.6
5	西宮5-4	西宮市高松町541番外『高松町5-39』	1,150,000	1,260,000	9.6
6	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』	1,280,000	1,400,000	9.4
7	西宮5-3	西宮市和上町19番1『和上町1-31』	626,000	684,000	9.3
8	尼崎5-10	尼崎市御園町21番2	455,000	495,000	8.8
9	芦屋5-4	芦屋市船戸町38番3『船戸町5-24』	920,000	1,000,000	8.7
10	神戸中央5-10	神戸市中央区中山手通1丁目4番16『中山手通1-4-11』	1,170,000	1,270,000	8.5

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	2024年	2025年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	熊本大津9-1	熊本県	菊池郡大津町大字杉水字水口3327番1	30,000	40,000	33.3
2	千歳9-1	北海道	千歳市上長都1046番外	9,000	11,500	27.8
3	習志野9-3	千葉県	習志野市茜浜3丁目36番2外 『茜浜3-7-2』	135,000	165,000	22.2
4	熊本東9-1	熊本県	熊本市東区小山3丁目602番1 『小山3-2-77』	49,600	60,000	21.0
5	千歳9-2	北海道	千歳市流通1丁目2番6	15,000	18,000	20.0
5	石狩9-1	北海道	石狩市新港南1丁目28番69	6,000	7,200	20.0
5	仙台泉9-1	宮城県	仙台市泉区明通3丁目9番	50,000	60,000	20.0
8	市川9-2	千葉県	市川市二俣新町17番9外	255,000	305,000	19.6
9	仙台宮城野9-2	宮城県	仙台市宮城野区扇町1丁目1番7外 『扇町1-1-41』	134,000	160,000	19.4
10	船橋9-2	千葉県	船橋市日の出2丁目11番 『日の出2-17-1』	160,000	191,000	19.4

■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	2024年	2025年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	神戸東灘9-4	神戸市東灘区深江浜町133番	128,000	150,000	17.2
2	神戸東灘9-1	神戸市東灘区魚崎浜町36番2	100,000	117,000	17.0
3	尼崎9-7	尼崎市東海岸町1番60	118,000	138,000	16.9
4	尼崎9-8	尼崎市西向島町81番2	142,000	166,000	16.9
5	神戸東灘9-3	神戸市東灘区深江浜町30番内	103,000	120,000	16.5
6	尼崎9-3	尼崎市大浜町2丁目50番外	134,000	156,000	16.4
7	神戸中央9-1	神戸市中央区港島3丁目6番1	138,000	160,000	15.9
8	神戸東灘9-2	神戸市東灘区住吉浜町19番5	82,000	94,500	15.2
9	尼崎9-6	尼崎市西長洲町3丁目13番外 『西長洲町3-1-77』	140,000	160,000	14.3
9	尼崎9-11	尼崎市北初島町16番9	140,000	160,000	14.3

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+1.9%（前年+1.4%）と3年連続で上昇した。神戸市は+2.7%（前年+2.1%）、阪神南地域は尼崎市で+2.3%（前年+1.7%）、西宮市で+3.3%（前年+2.4%）、芦屋市で+3.6%（前年+3.0%）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、「神戸灘-16」（神戸市灘区烏帽子町）+7.9%、「神戸灘-3」（神戸市灘区記田町）+7.8%、「神戸東灘-2」（神戸市東灘区御影郡家）+7.7%、「神戸中央-1」（神戸市中央区中山手通）+7.4%、「神戸東灘-13」（神戸市東灘区本山南町）+7.4%と上昇率、価格ともに上位には従来から選好性の高い住宅地が並んだ。

【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+3.5%（前年+2.7%）と3年連続上昇幅が拡大し、上昇率上位5地点中4地点には引き続き県内主要駅付近の中心市街地が並んだ。城崎温泉街の商業地に関しては観光・宿泊需要が増加する中、物件の供給が限られており、その希少性等から地価が大幅に上昇している。



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）は県内トップクラスの繁華性を有する三宮センター街に位置しているため、その希少性等から地価は引き続き上昇基調にある。

神戸市以外では、阪神南地域が+6.1%（前年+5.0%）、阪神北地域が+3.1%（前年+2.7%）と上昇幅が拡大しており、阪神間エリアにおいて、特に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住宅地同様に地価は堅調に推移している。

- 「神戸中央5-5」（神戸市中央区三宮町1丁目）
県内最高価格地点（7,300,000円/㎡）（対前年比+9.8%）

【トピックス ③マリンピア神戸がリニューアルオープン】

2024年11月に「三井アウトレットパークマリンピア神戸」が全面建替工事を終えてリニューアルオープンし、開店前には多くの買い物客が列をつくるなどの賑わいをみせた。

生まれ変わった当施設には、ショッピングエリアやフードコートだけではなく、アスレチックやウォーターアクティビティ、BBQを楽しむことが出来る「LAGOON COMMUNITY PARK」が設けられ、買い物客だけではなく、レジャー目的の来場者が増加することで更なる賑わいが期待される。



- LAGOON COMMUNITY PARK全体イメージ図
（三井不動産報道発表資料より）

【トピックス ④「最後のタワマン」完成と「空室税」の導入検討】



神戸市湾岸エリアに分譲マンション「ベイシティタワーズ神戸EAST」が竣工した。当マンションは神戸市が都心部における大規模集合住宅の新設を規制した、いわゆる「タワマン規制」の条例施工前に着工しており、「最後のタワマン」と呼ばれる。神戸市では、タワマンの空室所有者に対して課す「空室税」の導入も検討しており、都心部を中心に過熱するタワマン投資を抑制する効果が得られるのかその動向が注目される。

■ 住友不動産が開発を手掛けた
「ベイシティタワーズ神戸 WEST・EAST」

【トピックス ⑤湾岸エリアが新たな神戸市のランドマークに】

神戸港ウォーターフロントエリアにおいて建設が進められていた「ジーライオンアリーナ神戸」が完成し、3月に竣工式が行われた。当施設の収容人数は約1万人で、プロバスケットボールBリーグの神戸ストークスの本拠地となる他、各種イベントにも使用される。アリーナには国内最大級のLEDビジョン等が備えられ、来場した観客を魅了する設備が整えられており、神戸市の新たなランドマークとなることが期待される。

この他、ウォーターフロントエリアにおいては、新設するマリーナを国内初の高級大型クルーザーに特化した施設にすることが神戸市より発表されており、2027年春ごろの開業を目指している。



■ 4月に開業が予定されている
「ジーライオンアリーナ神戸」



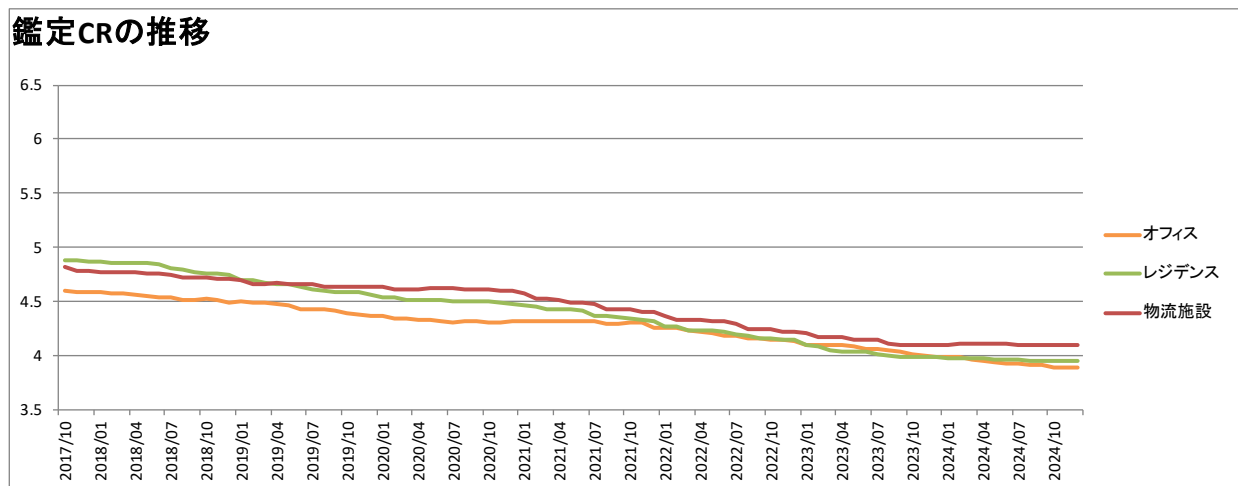
■ [新マリーナ完成イメージ図]
(神戸市ホームページより)

【トピックス ⑥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施設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の利回りは低位にて推移している。

このほか、国内レジャーや海外からの観光客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継続的取引が確認されており、利回りも低下傾向にある。

■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～2025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	住宅	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%

【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
㈱オンモール猪名川	店舗	川辺郡猪名川町白金2	2025.4	11,500,000,000円	5.1%
				593,622,614円	5.2%
㈱エリスアイビー門戸厄神	学生寮	西宮市野間町2-32	2024.12	1,800,000,000円	4.2%
				81,000,000円	4.5%
㈱ 兵庫三田ロジスティクスセンターⅡ	物流	三田市テクノパーク39-1	2024.9	9,240,000,000円	3.8%
				387,000,000円	4.2%
コンフォリア西宮(Peace 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%
㈱ 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%

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 太朗

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
一級建築士事務所 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 90名 (2025年2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