

Tanikan Report Kobe

vol.16 2025年地価調査 発表

2025.9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	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	2024年	2025年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	富良野－3	北海道	富良野市北の峰町1981番62 『北の峰町11－21』	40,600	51,600	27.1
2	千歳－1	北海道	千歳市東雲町5丁目52番	95,000	117,000	23.2
3	千歳－3	北海道	千歳市栄町5丁目3番外内	121,000	149,000	23.1
4	真狩－1	北海道	虻田郡真狩村字真狩44番17	6,600	7,900	19.7
5	つくば－36	茨城県	つくば市みどりの東39番9	63,200	75,600	19.6
6	真狩－2	北海道	虻田郡真狩村字真狩4番27	5,800	6,900	19.0
7	宮古島－11	沖縄県	宮古島市下地字上地ツ－ガ家502番6	20,200	24,000	18.8
8	恩納－1	沖縄県	国頭郡恩納村字真栄田真栄田原36番外	31,600	37,500	18.7
9	宮古島－15	沖縄県	宮古島市伊良部字池間添下桃山219番	14,500	17,200	18.6
10	流山－4	千葉県	流山市東初石3丁目103番82	145,000	171,000	17.9

■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	2024年	2025年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	東灘－9	神戸市東灘区田中町3丁目293番3 『田中町3－5－13』	440,000	476,000	8.2
2	東灘－14	神戸市東灘区本山南町3丁目34番 『本山南町3－7－17』	350,000	378,000	8.0
3	明石－18	明石市魚住町清水字長池599番5	87,500	94,000	7.4
4	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』	505,000	542,000	7.3
5	灘－4	神戸市灘区泉通5丁目2番7 『泉通5－2－6』	385,000	413,000	7.3
6	中央－6	北野町3丁目121番1	387,000	415,000	7.2
7	東灘－10	本山中町2丁目34番2 『本山中町2－6－24』	415,000	455,000	7.2
8	東灘－17	魚崎西町4丁目257番 『魚崎西町4－8－13』	252,000	270,000	7.1
9	芦屋－4	大原町75番2 『大原町17－7』	700,000	750,000	7.1
10	灘－3	灘南通3丁目17番3 『灘南通3－3－15』	338,000	362,000	7.1

■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	2024年	2025年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	千歳5-2	北海道	千歳市末広2丁目12番2外内 『末広2-6-3』	118,000	155,000	31.4
2	千歳5-3	北海道	千歳市北栄2丁目1345番27 『北栄2-3-9』	127,000	165,000	29.9
3	千歳5-1	北海道	千歳市東雲町1丁目6番4	98,000	127,000	29.6
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	52,200	67,500	29.3
5	高山5-4	岐阜県	高山市上三之町51番	385,000	493,000	28.1
6	台東5-1	東京都	台東区浅草1丁目17番9 『浅草1-29-6』	3,030,000	3,860,000	27.4
7	台東5-17	東京都	台東区西浅草2丁目66番2 『西浅草2-13-10』	2,300,000	2,880,000	25.2
8	中央5-23	東京都	中央区湊1丁目16番2 『湊1-2-7』	1,480,000	1,850,000	25.0
8	渋谷5-10	東京都	渋谷区円山町86番2外 『円山町22-16』	1,800,000	2,250,000	25.0
10	中央5-27	東京都	中央区銀座7丁目205番14 『銀座7-16-7』	3,650,000	4,560,000	24.9

■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	2024年	2025年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	芦屋5-2	芦屋市業平町13番 『業平町2-10』	810,000	930,000	14.8
2	淡路5-5	淡路市野島臺浦字畑田157番1	35,000	39,500	12.9
3	豊岡5-2	豊岡市城崎町湯島字弁天221番	215,000	242,000	12.6
4	西宮5-6	西宮市高松町541番外 『高松町5-39』	1,210,000	1,350,000	11.6
5	中央5-14	神戸市中央区元町通1丁目11番20 『元町通1-11-17』	3,000,000	3,330,000	11.0
6	中央5-2	北長狭通3丁目1番18外 『北長狭通3-1-14』	1,330,000	1,470,000	10.5
7	中央5-1	加納町3丁目1番34外 『加納町3-1-23』	2,070,000	2,280,000	10.1
8	尼崎5-2	潮江1丁目814番外 『潮江1-2-6』	800,000	878,000	9.8
9	東灘5-4	住吉宮町4丁目23番 『住吉宮町4-1-7』	603,000	660,000	9.5
10	中央5-11	三宮町1丁目7番6外 『三宮町1-7-5』	7,000,000	7,650,000	9.3

■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	2024年	2025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	32,000	41,500	29.7
2	菊池9-1	熊本県	菊池市旭志川辺字四東沖1126番7	20,500	26,500	29.3
3	大田9-1	東京都	大田区京浜島2丁目7番27 『京浜島2-7-16』	380,000	482,000	26.8
4	合志9-301	熊本県	合志市幾久富字山下1600番3	28,500	36,000	26.3
5	基山9-1	佐賀県	三養基郡基山町大字小倉字野入17番2外	47,500	59,000	24.2
6	西原9-1	熊本県	阿蘇郡西原村大字鳥子字梅香口312番2	11,500	14,000	21.7
7	新宮9-2	福岡県	糟屋郡新宮町大字立花口字日焼409番1	44,000	53,000	20.5
8	宮城野9-2	宮城県	仙台市宮城野区扇町4丁目7番35 『扇町4-7-30』	104,000	125,000	20.2
9	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	64,000	76,800	20.0
9	鳥栖9-1	佐賀県	鳥栖市藤木町字若桜5番2	70,000	84,000	20.0

■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	2024年	2025年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	尼崎9-1	尼崎市中浜町24番外	122,000	142,000	16.4
2	東灘9-1	神戸市東灘区御影浜町2番	89,000	103,000	15.7
3	尼崎9-2	尼崎市西高洲町16番45	160,000	185,000	15.6
4	明石9-1	明石市魚住町中尾字鳥別当350番2外	57,000	64,000	12.3
5	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』	201,000	221,000	10.0
6	西9-1	高塚台3丁目2番11	66,500	72,500	9.0
7	尼崎9-3	次屋3丁目94番 『次屋3-11-36』	170,000	183,000	7.6
8	伊丹9-1	北伊丹7丁目90番2	140,000	150,000	7.1
9	宝塚9-1	亀井町113番1外 『亀井町10-20』	141,000	151,000	7.1
10	伊丹9-2	鴻池7丁目2番外 『鴻池7-1-10』	142,000	152,000	7.0

【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+1.5%(前年+1.2%)と3年連続で上昇した。神戸市は+3.5%(前年+3.2%)、阪神南地域は尼崎市で+2.3%(前年+1.9%)、西宮市で+3.7%(前年+2.9%)、芦屋市で+4.4%(前年+3.8%)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、「東灘-9」(神戸市東灘区田中町3)+8.2%、「東灘-14」(神戸市東灘区本山南町3)+8.0%、「明石-18」(明石市魚住町清水)+7.4%、「中央-3」(神戸市中央区中山手通6)+7.3%、「灘-4」(神戸市灘区泉通5)+7.3%と従来から選好性の高い住宅地に加え、郊外の住宅地も上位に並んだ。

【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+3.4%(前年+2.8%)と4年連続上昇幅が拡大し、上昇率上位5地点中3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。城崎温泉街や淡路島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「中央5-11」(神戸市中央区三宮町1丁目)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+6.3%(前年+5.7%)、阪神北地域が+3.5%(前年+2.4%)と上昇幅が拡大しており、阪神間エリアの傾向として、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住宅地同様に地価が堅調に推移している。

■「中央5-11」(神戸市中央区三宮町1丁目)

県内最高価格地点(7,650,000円/㎡)(対前年比+9.3%)

【トピックス ③神戸空港 旅客数過去最多】

関西エアポートは7月25日、神戸空港の2025年上半期(1~6月)の旅客数が速報値で187万5975人(前年同期比+10%)となり、上半期として3年続けて過去最多を更新したと発表。

4月18日に就航した国際便の旅客数(12万4010人)が加わったほか、国内線でも過去最多を更新した。

なお、国際線のうち外国人は10万7155人と86.4%を占め、利用目的はインバウンドが中心である。

また同日、中国の大手航空会社、中国東方航空が神戸空港と北京大興国際空港を結ぶ国際チャーター便を9月28日から1日1往復すると発表する等、神戸空港の国際線拡大は堅調に進んでいる。



■神戸空港 第1ターミナルビル

【トピックス ④ALFALINK尼崎 10月竣工へ】



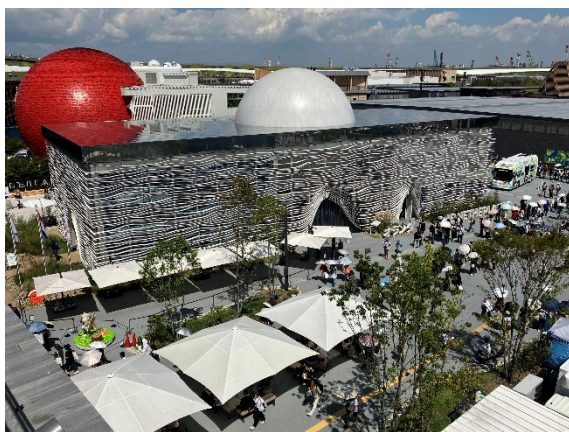
■10月竣工予定の「GLP ALFALINK 尼崎」北棟部分

今年10月、尼崎市道意町7に総延床面積約37万㎡、関西最大級の最先端物流拠点「GLP ALFALINK 尼崎」が竣工する予定。「ALFALINK」ブランドは、「オープンハブ」をコンセプトとし、入居企業間のビジネス共創や地域との共生の取り組みに注力しており、物流拠点としてだけではなく、工場・冷凍冷蔵庫・研究施設等様々な用途への対応が可能なマルチプラットフォーム物流施設を目指している。公式HPによれば北棟・南棟ともに、竣工前からテナント成約率100%と幸先の良いスタートを切っている。

【トピックス ⑤万博オランダ館 淡路島へ移設】

人材サービス大手のパソナグループは5月20日、大阪・関西万博の閉幕後、オランダパビリオンを淡路島に移設すると発表した。時期や用途は未定だが、パソナによる万博施設の淡路島移設は、自社パビリオンに続き2件目となる。

同日、パビリオンの設計と建設を受注した日本・オランダの共同事業体と移設に関する基本合意書を交わした。パビリオンの名称は「A New Dawn—新たな夜明け」で、外観は太陽と水をモチーフに、クリーンエネルギーがもたらす未来を表現している。



■移設が発表された「オランダ館」



■同じく移設が決定している
パソナグループパビリオン
「PASONA NATUREVERSE」

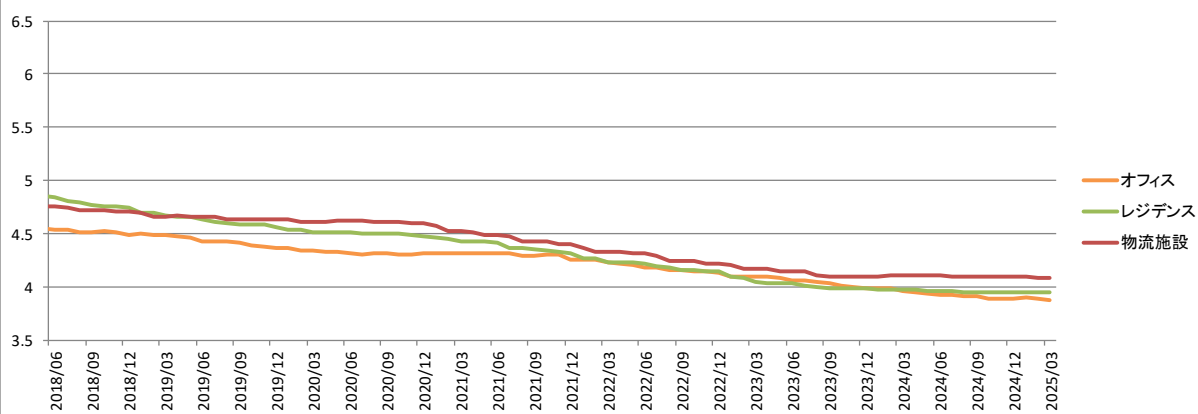
【トピックス ⑥利回り動向 】

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）

鑑定CRの推移



■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
MJ インダストリアルパーク神戸西(底地)	物流	神戸市西区見津が丘4丁目10-1	2025.7	1,088,000,000円	3.8%
				51,603,000円	4.7%
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%

【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
イオンモール猪名川	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%
ウ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%
IIF 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(Peak 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%

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

シニアマネジャー 不動産鑑定士 石川 太郎

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 藤野 裕三

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 95名 (2025年8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