

Tanikan Report Kobe

vol.17 2026年地価公示 発表

2026.3版



※「コンラッド」を含む複合ビル建設予定地（神戸市役所本庁舎2号館跡地）

■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	2025年	2026年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	白馬-1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字堰別レ 8 2 7 番 3 6	20,600	27,400	33.0
2	富良野-4	北海道	富良野市北の峰町 4 7 7 7 番 3 3 『北の峰町 2 5 - 1 1』	65,000	84,500	30.0
3	野沢温泉-1	長野県	下高井郡野沢温泉村大字豊郷字蟹沢 7 8 8 6 番 1 0	27,800	34,000	22.3
4	港-19	東京都	港区港南 3 丁目 6 番 7 『港南 3 - 7 - 2 3』	1,850,000	2,260,000	22.2
5	野沢温泉-2	長野県	下高井郡野沢温泉村大字豊郷字八幡下 6 5 1 3 番外	20,400	24,700	21.1
6	文京-12	東京都	文京区本郷 1 丁目 1 0 7 番 1 『本郷 1 - 2 8 - 3』	2,400,000	2,900,000	20.8
7	港-4	東京都	港区赤坂 1 丁目 1 4 2 4 番 1 『赤坂 1 - 1 4 - 1 1』	5,900,000	7,110,000	20.5
8	港-1	東京都	港区赤坂 6 丁目 1 9 1 1 番 『赤坂 6 - 1 9 - 2 3』	3,390,000	4,080,000	20.4
9	港-17	東京都	港区芝浦 2 丁目 1 番 3 3 『芝浦 2 - 3 - 2 7』	2,280,000	2,740,000	20.2
10	品川-17	東京都	品川区東品川 4 丁目 1 3 番 『東品川 4 - 2 - 1 1』	1,150,000	1,380,000	20.0

■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	2025年	2026年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	淡路-7	淡路市浦字猪ノ尻 1 0 7 5 番 2	34,700	37,500	8.1
2	明石-10	明石市大久保町大窪字北開知 4 4 8 番 6	103,000	111,000	7.8
3	神戸東灘-2	神戸市東灘区御影郡家 2 丁目 3 0 5 番 6 『御影郡家 2 - 5 - 2 1』	645,000	695,000	7.8
4	明石-16	明石市藤江字中尾 8 9 0 番 3 8	130,000	140,000	7.7
5	神戸中央-1	神戸市中央区中山手通 6 丁目 4 番 2 4 『中山手通 6 - 4 - 3 0』	522,000	562,000	7.7
6	神戸灘-16	神戸市灘区鳥帽子町 2 丁目 2 0 番 『鳥帽子町 2 - 3 - 5』	367,000	395,000	7.6
7	神戸東灘-4	神戸市東灘区本山中町 3 丁目 1 4 4 番 『本山中町 3 - 8 - 2 0』	525,000	565,000	7.6
8	神戸灘-21	神戸市灘区中郷町 4 丁目 2 番 1 3 『中郷町 4 - 2 - 2 0』	444,000	477,000	7.4
9	神戸灘-10	神戸市灘区灘北通 8 丁目 3 番 9 『灘北通 8 - 3 - 1 8』	395,000	424,000	7.3
10	神戸東灘-33	神戸市東灘区魚崎南町 3 丁目 6 3 2 番 『魚崎南町 3 - 1 6 - 2 2 - 1』	205,000	220,000	7.3

■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	2025年	2026年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	千歳5-3	北海道	千歳市千代田町5丁目1番8	170,000	245,000	44.1
2	千歳5-2	北海道	千歳市錦町2丁目10番3	104,000	144,000	38.5
3	白馬5-1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字山越4093番2	29,800	40,300	35.2
4	千歳5-4	北海道	千歳市幸町3丁目19番2	128,000	172,000	34.4
5	渋谷5-13	東京都	渋谷区桜丘町15番6外『桜丘町14-6』	3,450,000	4,450,000	29.0
6	台東5-4	東京都	台東区浅草1丁目16番14外『浅草1-1-2』	7,170,000	9,150,000	27.6
7	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』	2,580,000	3,230,000	25.2
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』	7,600,000	9,500,000	25.0
9	高山5-1	岐阜県	高山市上三之町51番	425,000	531,000	24.9
10	台東5-22	東京都	台東区浅草2丁目24番6『浅草2-14-13』	998,000	1,240,000	24.2

■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	2025年	2026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』	888,000	1,000,000	12.6
2	神戸中央5-24	神戸市中央区磯上通8丁目329番『磯上通8-3-5』	4,120,000	4,590,000	11.4
3	西宮5-3	西宮市和上町19番1『和上町1-31』	684,000	760,000	11.1
4	西宮5-4	西宮市高松町541番外『高松町5-39』	1,260,000	1,400,000	11.1
5	神戸中央5-19	神戸市中央区磯上通4丁目336番『磯上通4-2-22』	489,000	538,000	10.0
6	芦屋5-4	芦屋市船戸町38番3『船戸町5-24』	1,000,000	1,100,000	10.0
6	神戸5-7	北長狭通3丁目1番18外『北長狭通3-1-14』	1,400,000	1,540,000	10.0
8	尼崎5-13	尼崎市潮江1丁目814番外『潮江1-2-6』	855,000	940,000	9.9
9	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』	7,300,000	8,000,000	9.6
10	西宮5-5	西宮市津門呉羽町73番2『津門呉羽町1-28』	470,000	515,000	9.6

■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	2025年	2026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	40,000	50,400	26.0
2	大田9-5	東京都	大田区城南島2丁目9番1 『城南島2-9-15』	381,000	459,000	20.5
3	千歳9-1	北海道	千歳市上長都1046番外	11,500	13,800	20.0
3	仙台泉9-1	宮城県	仙台市泉区明通3丁目9番	60,000	72,000	20.0
5	仙台宮城野9-1	宮城県	仙台市宮城野区苦竹3丁目1番15 『苦竹3-4-5』	149,000	178,000	19.5
6	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』	160,000	191,000	19.4
7	福岡東9-7	福岡県	福岡市東区松島1丁目8区6番 『松島1-28-13』	187,000	220,000	17.6
8	仙台若林9-1	宮城県	仙台市若林区卸町東4丁目1番14 『卸町東4-1-35』	115,000	135,000	17.4
9	足立9-4	東京都	足立区入谷6丁目3221番 『入谷6-2-6』	300,000	351,000	17.0
10	江東9-2	東京都	江東区東雲2丁目9番42 『東雲2-14-19』	600,000	700,000	16.7
10	神戸東灘9-4	兵庫県	神戸市東灘区深江浜町133番	150,000	175,000	16.7

■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	2025年	2026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	150,000	175,000	16.7
2	神戸東灘9-2	神戸市東灘区住吉浜町19番5	94,500	110,000	16.4
3	神戸東灘9-1	神戸市東灘区魚崎浜町36番2	117,000	136,000	16.2
4	尼崎9-8	尼崎市西向島町81番2	166,000	192,000	15.7
5	神戸中央9-1	神戸市中央区港島3丁目6番1	160,000	185,000	15.6
6	尼崎9-3	尼崎市大浜町2丁目50番外	156,000	180,000	15.4
7	神戸東灘9-3	神戸市東灘区深江浜町30番内	120,000	138,000	15.0
8	尼崎9-11	尼崎市北初島町16番9	160,000	183,000	14.4
9	尼崎9-4	尼崎市南塚口町4丁目37番外 『南塚口町4-2-37』	154,000	175,000	13.6
10	尼崎9-5	尼崎市西向島町145番1	210,000	238,000	13.3

【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+2.2%(前年+1.9%)と4年連続で上昇した。神戸市は+2.9%(前年+2.7%)、阪神南地域は尼崎市で+2.7%(前年+2.3%)、西宮市で+3.8%(前年+3.3%)、芦屋市で+4.0%(前年+3.6%)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、「神戸東灘-2」(神戸市東灘区御影郡家2)+7.8%、「芦屋-11」(芦屋市船戸町15)+7.2%、「神戸中央-10」(神戸市中央区山本通1)+5.9%、「神戸東灘-15」(神戸市東灘区住吉本町1)+5.4%、「神戸東灘-6」(神戸市東灘区岡本2)+4.2%、と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+4.0%(前年+3.5%)と4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。



県内地価最高地点である「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+6.8%(前年+6.1%)、阪神北地域が+4.2%(前年+3.1%)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5-5」(神戸市中央区三宮町1丁目)
県内最高価格地点(8,000,000円/㎡)(対前年比+9.6%)

【トピックス ③港町の灯台に五つ星『コンラッド』神戸初開業】



神戸市役所本庁舎2号館跡地に建設される複合ビルに、ヒルトングループの最上級ブランド「コンラッド」が2029年度に開業予定。

オリックス不動産ら企業グループが整備する延床面積約77,000㎡、高さ約140m・28階建の建物に、低層階に市役所、中層階にオフィス、上層階にホテルを配置。最上階にレセプションロビーを置き、バー、レストランから神戸港と六甲山を望め、港町の灯台となる新ランドマークを目指す。

【トピックス ④三宮駅周辺の再整備による交通結節機能の強化】

神戸市が推進する三宮周辺地区の再整備に伴い、駅周辺の交通結節機能の強化や回遊性向上に向けた動きが加速している。JR三ノ宮駅においては、駅東エリアの活性化を目的とした新東口の設置について、JR西日本との協議が進められている。



駅東側の再開発エリアでは、商業施設や高級ホテルが入る「神戸三宮ツインゲート」の1期ビルが2027年12月に完成予定であり、計画中の2期ビルと合わせて西日本最大級のバスターミナルが整備されることで、東側への新たな人の流れの創出が見込まれている一方、駅西側では、神戸新交通ポートライナー三宮駅に西改札を新設し、2029年度に開業予定のJR新駅ビル(4階部分)と接続する方針が決定した。これにより、他路線への乗り換え時間が約1分短縮されるとともに、駅構内の混雑緩和や駅西側エリアへの回遊性が高まることが期待される。

【トピックス ⑤ウォーターフロント・京橋地区の埋め立てと新たなにぎわい拠点整備】



神戸市は、臨海部のウォーターフロント・京橋地区において、約3.2haの埋め立て事業に2026年度にも着手する方針である。同地区には開放的な緑地や遊歩道、歩行者デッキが整備され、これまで迂回が必要だった周辺エリア間のスムーズな往来が可能となり、回遊性が大幅に向上する計画だ。

また、飲食やスポーツなどを楽しめる拠点施設の構想もあり、民間事業者のノウハウを活用する方式も検討されている。本事業は阪神高速道路の大規模改修と並行して進められるため、完成までに10年程度を要する見込みであるが、2025年開業の「ジライオンアリーナ神戸」や2027年春開業予定の新設マリナーなど周辺の開発と相まって、海が近い神戸の特長を生かした新たな名所として交流人口の増加が期待される。

【トピックス ⑥THE PASONA nature reverse retreat～健康寿命を延ばす長期滞在型未病リトリート施設～】

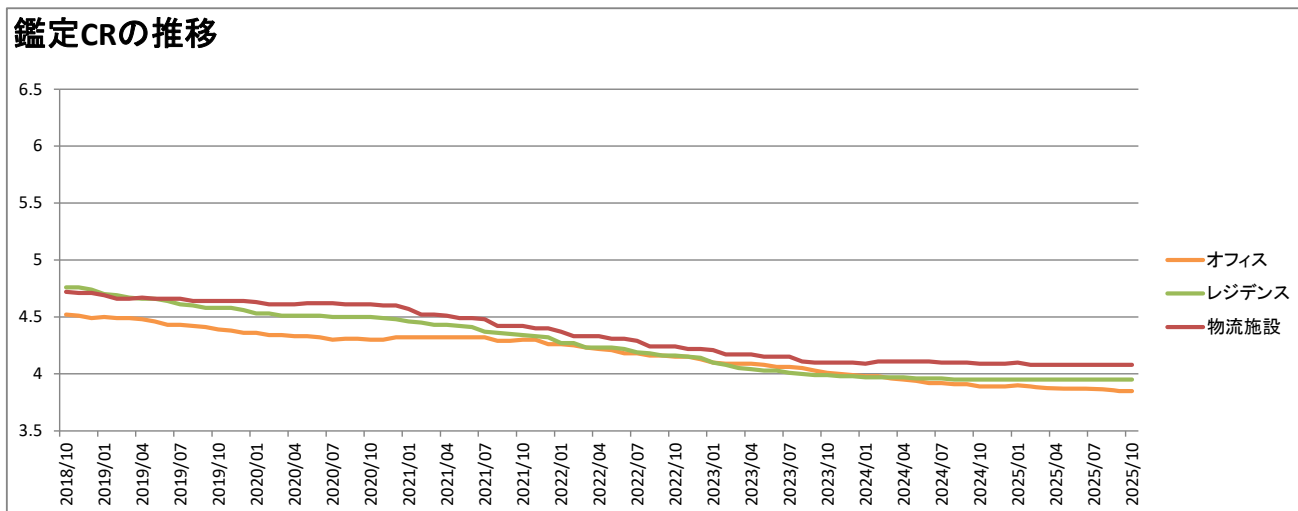
パソナグループは淡路島にて長期滞在型未病リトリート施設「THE PASONA nature reverse retreat」を今年6月開業予定。鉄筋コンクリート5階建て・57室で、設計はプリツカー賞受賞の世界的建築家・坂茂氏が担当、施工は大林組である。施設海側には全長約300mのボードウォークとスーパーヨットの着岸に対応するウォーターエントランスが整備される予定であり、滞在中はファシリテーターが付き、運動や休息リズムについて助言し、海水を使ったタラソセラピー(海洋療法)などのプログラムを提供される予定である。地元食材を活かしたレストランで多様なジャンルを展開し、海辺のボードウォークではヨガや禅で心身を整えることができるよう整備される。神戸大学医学部附属病院と館内クリニックとの連携により、医療機能と高級滞在施設の統合により新たな価値を創出することが目指されている。

【トピックス ⑦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～2026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		
カワサキロボットサービス神戸玉津事業所	工場	神戸市西区玉津町居住字孫田92-1	2025.11	1,090,000,000円	5.4%	75,327,000円	6.9%
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%

【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 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 (2026年3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