

Tanikan Report Kobe

vol.18 2026年地価調査 発表

2026.9版



※ Amazon関西最大拠点「Amazon武庫川フルフィルメントセンター」

■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	2025年	2026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』	51,600	68,100	32.0
2	白馬－2	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字大道上 5921番	13,400	17,600	31.3
3	白馬－3	長野県	北安曇郡白馬村大字北城12319番1	6,100	8,000	31.1
4	野沢温泉－1	長野県	下高井郡野沢温泉村大字豊郷字湯沢 9669番1	25,200	30,700	21.8
5	つくば－36	茨城県	つくば市みどりの東39番9	75,600	90,000	19.0
6	品川－8	東京都	品川区北品川五丁目628番2外 『北品川5－9－28』	1,650,000	1,960,000	18.8
7	宮古島－11	沖縄県	宮古島市下地字上地ツ－ガ家502番6	24,000	28,500	18.8
8	港－9	東京都	港区芝浦四丁目1番34 『芝浦4－5－16』	2,190,000	2,600,000	18.7
9	流山－4	千葉県	流山市東初石3丁目103番82	171,000	203,000	18.7
10	妙高－8	新潟県	妙高市大字関川字山柘谷内 2275番87外	6,500	7,700	18.5

■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	2025年	2026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」	476,000	518,000	8.8
2	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」	542,000	582,000	7.4
3	芦屋－4	芦屋市大原町75番2 「大原町17－7」	750,000	805,000	7.3
4	灘－3	神戸市灘区灘南通3丁目17番3 「灘南通3－3－15」	362,000	388,000	7.2
5	灘－4	神戸市灘区泉通5丁目2番7 「泉通5－2－6」	413,000	442,000	7.0
6	東灘－10	神戸市東灘区本山中町2丁目34番2 「本山中町2－6－24」	445,000	476,000	7.0
7	中央－7	神戸市中央区山本通2丁目6番6 『山本通2－6－10』	547,000	585,000	6.9
8	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』	378,000	404,000	6.9
9	明石－20	明石市北王子町393番1 『北王子町1－20』	84,000	89,700	6.8
10	東灘－17	神戸市東灘区魚崎西町4丁目257番 『魚崎西町4－8－13』	270,000	288,000	6.7

■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	2025年	2026年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	白馬5-1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字平河 6366番2外	23,600	32,000	35.6
2	野沢温泉5-1	長野県	下高井郡野沢温泉村大字豊郷字湯沢 9577番2外	40,000	50,800	27.0
3	台東5-1	東京都	台東区浅草一丁目17番9 『浅草1-29-6』	3,860,000	4,900,000	26.9
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	67,500	85,000	25.9
5	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』	155,000	194,000	25.2
6	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』	2,880,000	3,600,000	25.0
6	中野5-11	東京都	中野区中野五丁目21番7 『中野5-67-5』	4,800,000	6,000,000	25.0
8	台東5-6	東京都	台東区浅草五丁目77番15 『浅草5-37-6』	854,000	1,060,000	24.1
9	新宿5-18	東京都	新宿区西早稲田二丁目660番4外 『西早稲田2-20-5』	2,600,000	3,220,000	23.8
10	台東5-5	東京都	台東区駒形一丁目5番5 『駒形1-4-15』	1,920,000	2,370,000	23.4

■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	2025年	2026年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	芦屋5-2	芦屋市業平町13番 『業平町2-10』	930,000	1,050,000	12.9
2	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』	3,330,000	3,700,000	11.1
2	西宮5-6	西宮市高松町541番外 『高松町5-39』	1,350,000	1,500,000	11.1
4	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』	7,650,000	8,450,000	10.5
5	芦屋5-3	芦屋市公光町54番4外 『公光町11-7』	840,000	925,000	10.1
6	尼崎5-2	尼崎市潮江1丁目814番外 『潮江1-2-6』	878,000	966,000	10.0
7	東灘5-5	神戸市東灘区森南町1丁目480番 『森南町1-6-5』	510,000	560,000	9.8
8	灘5-1	神戸市灘区友田町2丁目7番23 『友田町2-7-17』	592,000	650,000	9.8
9	淡路5-5	淡路市野島臺浦字畑田157番1	39,500	43,300	9.6
10	東灘5-4	神戸市東灘区住吉宮町4丁目23番 『住吉宮町4-1-7』	660,000	723,000	9.5

■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	2025年	2026年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	菊池9-1	熊本県	菊池市旭志川辺字四東沖1126番7	26,500	33,400	26.0
2	鳥栖9-1	佐賀県	鳥栖市藤木町字若桜5番2	84,000	105,000	25.0
3	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	59,000	73,300	24.2
4	大津9-1	熊本県	菊池郡大津町大字室字狐平1576番1	41,500	51,000	22.9
5	美浜9-2	千葉県	千葉市美浜区新港63番2	128,000	155,000	21.1
6	大田9-1	東京都	大田区京浜島二丁目7番27 『京浜島2-7-16』	482,000	583,000	21.0
7	合志9-301	熊本県	合志市幾久富字山下1600番3	36,000	43,500	20.8
8	千歳9-1	北海道	千歳市泉沢1007番39外	12,000	14,400	20.0
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』	125,000	150,000	20.0
8	美浜9-1	千葉県	千葉市美浜区新港197番8外	75,000	90,000	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	2025年	2026年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	東灘9-1	神戸市東灘区御影浜町2番	103,000	119,000	15.5
2	尼崎9-1	尼崎市中浜町24番外	142,000	164,000	15.5
3	尼崎9-2	尼崎市西高洲町16番45	185,000	212,000	14.6
4	明石9-1	明石市魚住町中尾字鳥別当350番2外	64,000	72,000	12.5
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』	221,000	241,000	9.0
6	西9-1	神戸市西区高塚台3丁目2番11	72,500	79,000	9.0
7	尼崎9-3	尼崎市次屋3丁目94番 『次屋3-11-36』	183,000	199,000	8.7
8	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』	131,000	141,000	7.6
9	伊丹9-1	伊丹市北伊丹7丁目90番2	150,000	158,000	5.3
10	伊丹9-2	伊丹市鴻池7丁目2番外 『鴻池7-1-10』	152,000	160,000	5.3

【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+1.4%(前年+1.5%)と4年連続で上昇した。神戸市は+3.3%(前年+3.5%)と上昇率はやや縮小、阪神南地域は尼崎市で+2.2%(前年+2.3%)、西宮市で+4.0%(前年+3.7%)、芦屋市で+4.7%(前年+4.4%)と西宮市・芦屋市は上昇幅が拡大した。

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)+8.8%、「中央-3」(神戸市中央区中山手通6)+7.4%、「芦屋-4」(芦屋市大原町)+7.3%、「灘-3」(神戸市灘区灘南通3)+7.2%「灘-4」(神戸市灘区泉通5)+7.0%、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+3.2%(前年+3.4%)と5年連続上昇し、上昇率上位5地点いずれも、県内主要駅や再開発の進む駅付近の中心市街地が並んだ。



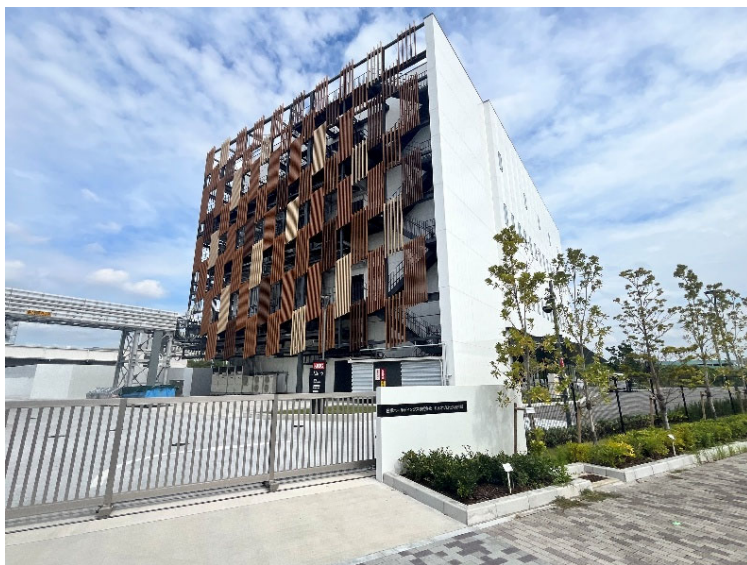
県内地価最高地点である「中央5-11」(神戸市中央区三宮町1)は県内トップクラスの繁华性を有する三宮センター街に位置しているため、その希少性等から地価は引き続き上昇基調にある。

神戸市以外では、阪神南地域が+6.4%(前年+6.3%)、阪神北地域が+3.1%(前年+3.5%)と上昇幅はやや縮小～ほぼ横ばいとなっているものの、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(8,450,000円/㎡)(対前年比+10.5%)

【トピックス ③日揮HD ポートアイランドにバイオ拠点】



■バイオプロセス研究所第一研究棟

プラント国内最大手の日揮HDは、微生物を活用してプラスチック原料の製造を目指す「バイオプロセス研究所第一研究棟」をポートアイランドに新設した。

2027年度には北側に2棟目も設ける予定だ。

当事業は日揮HDのほかバックス、カネカ、島津製作所による共同プロジェクトで国の「グリーンイノベーション基金事業」に採択され、30年度までの総投資額は、補助金を合わせ300億円に上る。

現在は200リットルの培養液から約10グラムのプラスチックを作ることができるが、30年度には大型プラントで数千トンの製造を目指す。

【トピックス ④世界最高峰英国インターナショナルスクール 六甲山にキャンパス新設予定】



■新校舎イメージパース
(当校HPより <https://nlcskobe.jp/ja/>)

世界最高峰の英国インターナショナルスクール『North London Collegiate School kobe (NLCS)』は、2028年に六甲山・国立公園に中高一貫のボーディングスクールを開校することを発表。

当校は、1850年に創立したイギリスの名門私立校で、卒業生の40%が世界トップ20の大学へ進学する実績を持つ。

2025年に六甲アイランドのAsia One Centerにて小中学校を開校し、今回の六甲山キャンパスは日本で2校目。

キャンパスデザインは世界的な建築家ミケレ・デ・ルッキ氏が手掛けていることでも話題を呼んでいる。

【トピックス ⑤神戸港 データセンター需要増に伴い輸入額過去最高】



■神戸税関前

神戸税関が発表した4月の神戸港貿易概況によると、今年度の輸入額が前年同月比7.8%増の4,597億円で、2022年10月以来、過去最高を更新した。

輸入額が過去最高となった背景としては、データセンター需要の増加に伴い、チリや米国からの「金属鉱及びくず（銅スクラップ等）」の輸入量が7か月連続でプラスとなったことが挙げられるほか、フランスからの航空機類やドイツからの作業車など輸送用機器も金額を押し上げた。

【トピックス ⑥ゴルフ王国・兵庫 訪日客魅了】

日本のゴルフ発祥地とされ、全国2位※のゴルフ場数を誇る兵庫。そんな「ゴルフ王国」でのプレーを目当てに、県内を訪れるインバウンドが増えつつある。神戸空港が昨年4月に国際化されたのを追い風に、愛好者が多い韓国などから続々来日。空港と近く、神戸の観光と合わせて楽しめる環境が魅力という。

神戸空港から車で約30分のゴルフ場はもちろんのこと、三木市等の空港から距離を有するゴルフ場でも利用客数は増加傾向にあるため、場内の案内掲示板やレストランメニューにハングルや中国語表記を追加するケースも増えてきており、訪日客をいかに取り込めるかが経営のカギとなっているようだ。

※全国のゴルフ場数は2,152コースで、都道府県別では千葉県が最多の約159コース、2位が兵庫県約157コース、3位が北海道約140コース（一般社団法人日本ゴルフ場経営者協会（NGK）調べ）。なお、兵庫県では、原則、1990年からゴルフ場の開発許可申請はできない（総量規制・抑制方針）。

【トピックス ⑦アマゾン 尼崎に2カ所目の物流拠点を開設】

インターネット通販大手のアマゾンジャパンは、尼崎市道意町に新しい物流拠点「Amazon武庫川フルフィルメントセンター」を設けたと発表した。延床面積は約11万1千㎡で、同社としては関西最大という。当拠点は、ロボットが荷物を移動させる最新技術を導入。ロボット約3千台で24時間商品を管理、約3万台の商品棚を動かす仕組みで作業の効率化を図り、出荷数は1日50万個を超える。

同社は「これまで以上に効率的な配送作業が可能になる。兵庫県で働く機会も創出し、地域経済の発展も後押しする。」としている。

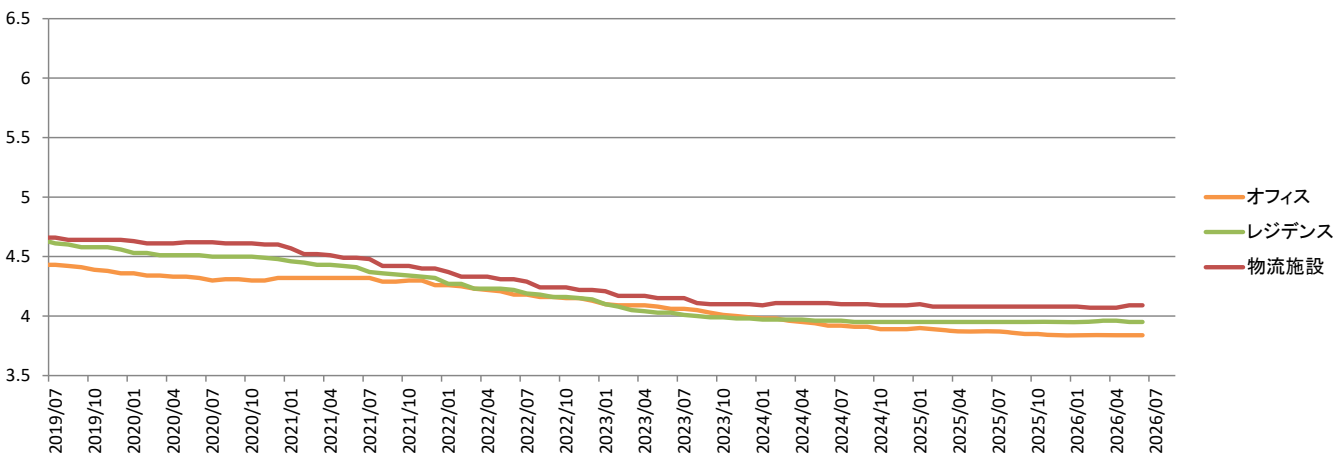
【トピックス ⑦利回り動向 】

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）

鑑定CRの推移



■J-REITによる物件売買事例（2024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
神戸旧居留地25番館(準共有持分24%)	ホテル	神戸市中央区京町25	2026.1	6,301,000,000円	3.6%
				904,000,000円	3.4%
アプリーレ新青木一番館	住宅	神戸市東灘区北青木2-10-6	2025.10	3,450,000,000円	5.4%
				185,438,000円	5.4%
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4-10-1	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%

【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
ひょうご東条物流センター	物流	加東市南山6-6-8	2026.8	4,500,000,000円	4.0%
				195,000,000円	4.3%
西宮北ロプライマリーワン	住宅	西宮市南昭和町3-29	2026.7	1,833,000,000円	3.4%
				64,774,000円	3.5%
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%

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 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 : <https://www.tanikan.co.jp/>

所属鑑定士 89名 (2026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