

平成28年兵庫県地価調査について

＜平成28年兵庫県地価調査の概況＞

1 調査結果の概況	2
2 価格上位及び変動率（プラス・マイナス）上位地点一覧	
(1) 住宅地	9
(2) 商業地	13
(3) 工業地	17

＜参考＞

・平成28年兵庫県地価調査事業の概要	21
・兵庫県地価調査変動率の推移（住宅地・商業地）	22

平成28年兵庫県地価調査の概況

1 調査結果の概況

- (1) 価格評価時点 平成28年7月1日
- (2) 地点数 830地点
(住宅地593地点、商業地175地点、その他62地点)

(3) 概況

① 県全体の地価の概況（住宅地及び商業地）

県の地価はこの一年間（H27.7.1→H28.7.1）で、平均では、住宅地で1.0%の下落、商業地で0.0%の横ばいであった。

ア 住宅地

- ・ 住宅地は△1.0%で、昨年（△0.9%）から概ね前年並みとなった。

イ 商業地

- ・ 商業地は0.0%で、昨年（△0.8%）から横ばいとなった。

② 地域・用途別地価の概況

ア 住宅地

- ・ 神戸市は+0.5%で、昨年（+0.6%）から上昇幅が縮小した。
- ・ 阪神南地域は+1.1%で、昨年（+1.3%）から上昇幅が縮小した。
- ・ 阪神北地域は△0.5%で、昨年（△0.4%）から下落幅が拡大した。
- ・ 昨年は12市区町で上昇したが、今年は神戸市東灘区、灘区、兵庫区、須磨区、中央区、尼崎市、西宮市、芦屋市、伊丹市、宝塚市、明石市、加古川市および播磨町の13市区町で上昇し、その他市区町は下落または前年並となった。
- ・ 昨年、150地点であった地価上昇地点が、今年は144地点に減少した。

イ 商業地

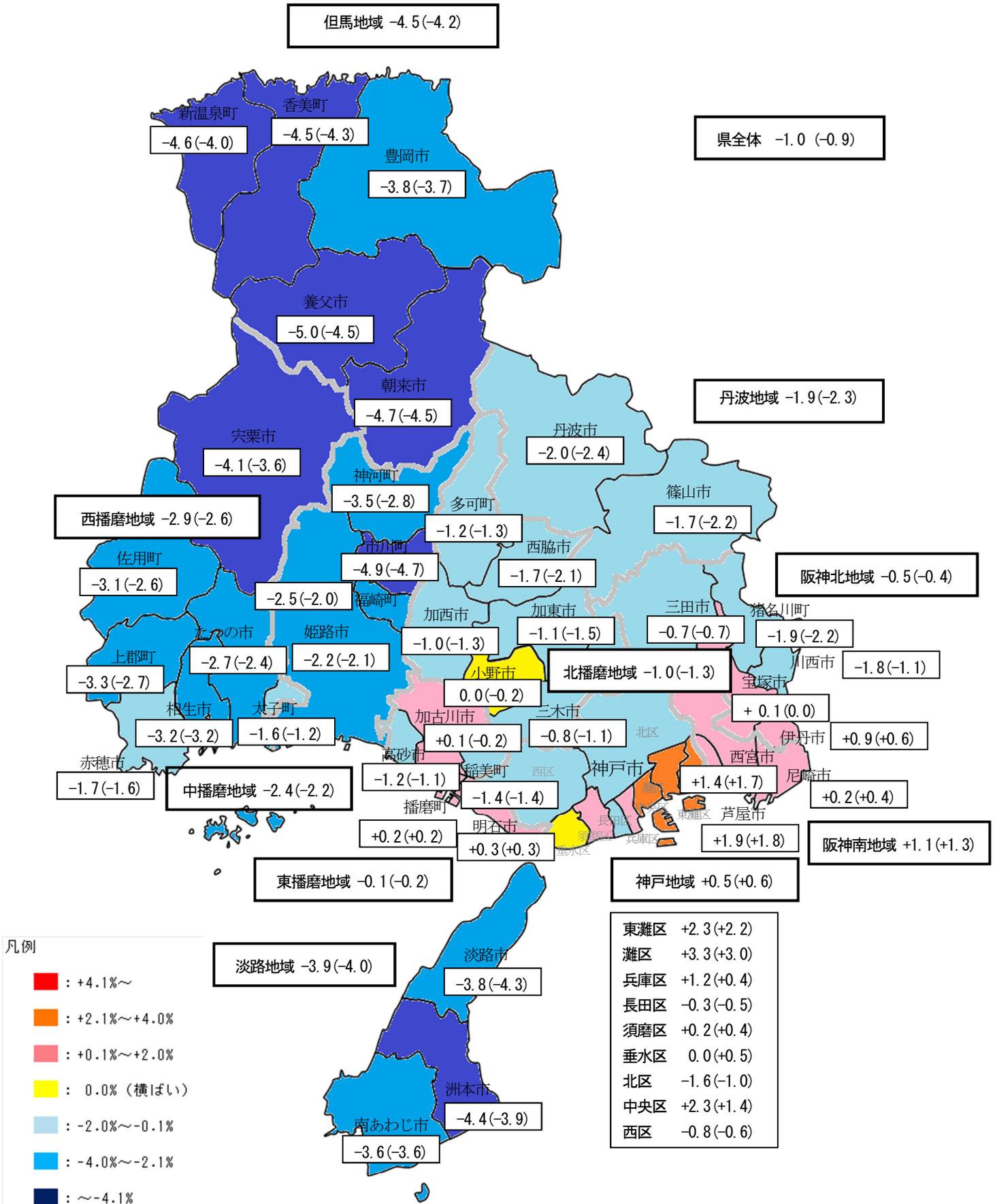
- ・ 神戸市は+3.6%で、昨年（+1.5%）から上昇幅が拡大した。
- ・ 阪神南地域は+1.9%で、昨年（+2.0%）から上昇幅が縮小した。
- ・ 阪神北地域は+0.9%で、昨年（+0.1%）から上昇幅が拡大した。
- ・ 昨年は11市区で上昇したが、今年は神戸市東灘区、灘区、兵庫区、長田区、須磨区、中央区、尼崎市、西宮市、芦屋市、伊丹市、宝塚市、明石市および小野市の13市区で上昇し、その他市区町は下落または前年並となった。
- ・ 昨年、48地点であった地価上昇地点が、今年は58地点に増加した。

ウ その他

- ・ 工業地は△1.5%で、昨年（△1.8%）から下落幅が縮小した。
- ・ 林地は昨年に引続き下落した。

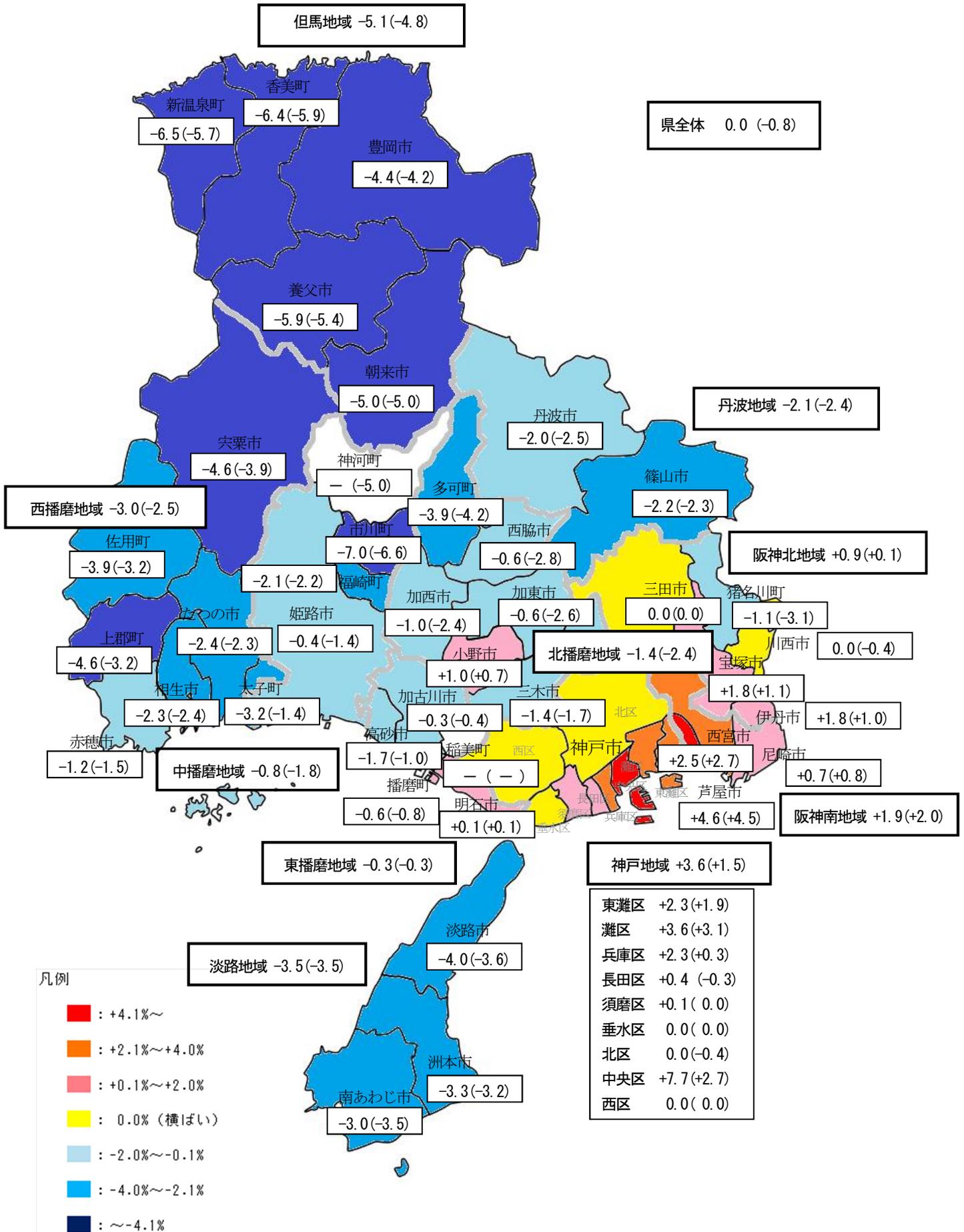
平成28年地価調査 住宅地変動率

()内は平成27年の変動率



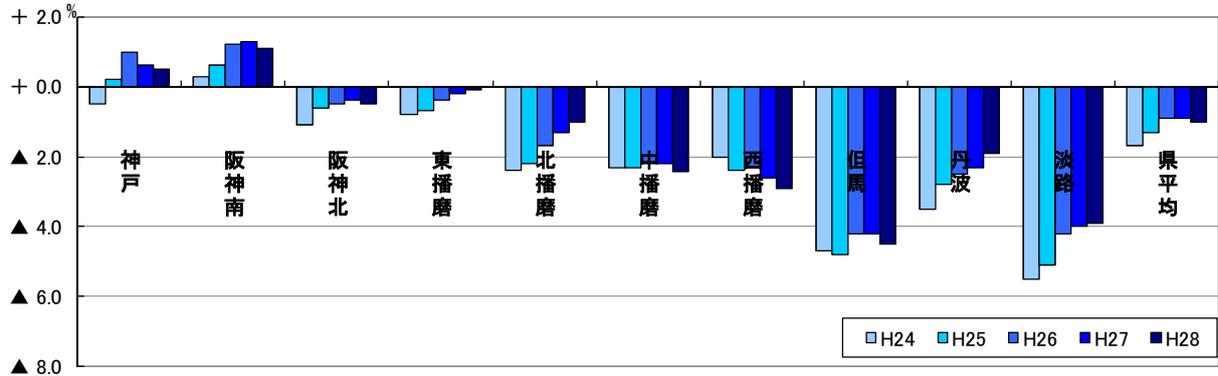
平成28年地価調査 商業地変動率

()内は平成27年の変動率

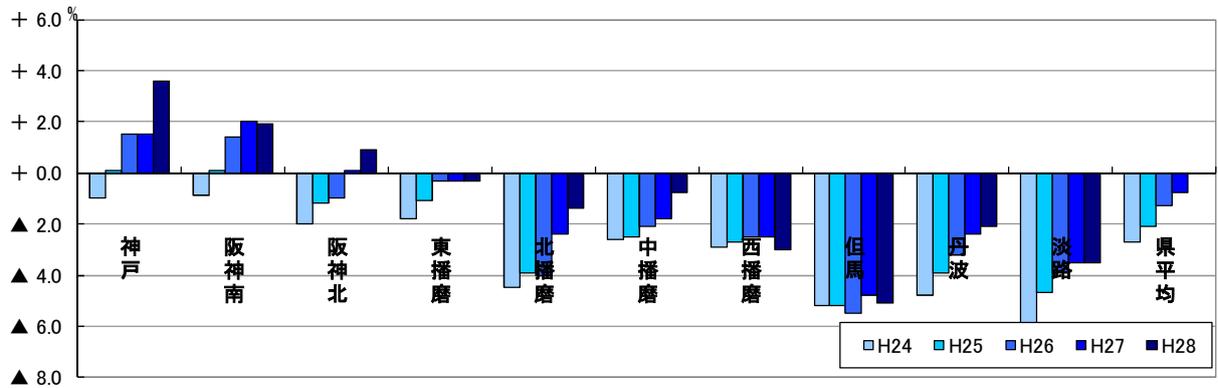


県民局別の地価変動率の推移

<住宅地>



<商業地>



〔地域別変動率〕

(単位:%)

区分	住宅地		商業地		工業地	
	27年	28年	27年	28年	27年	28年
神戸	0.6	0.5	1.5	3.6	-0.3	0.4
阪神南	1.3	1.1	2.0	1.9	1.0	1.3
阪神北	-0.4	-0.5	0.1	0.9	0.0	0.6
東播磨	-0.2	-0.1	-0.3	-0.3	-0.3	0.0
北播磨	-1.3	-1.0	-2.4	-1.4	-0.9	-0.8
中播磨	-2.2	-2.4	-1.8	-0.8	-2.3	-2.6
西播磨	-2.6	-2.9	-2.5	-3.0	-2.2	-2.4
但馬	-4.2	-4.5	-4.8	-5.1	-4.7	-4.8
丹波	-2.3	-1.9	-2.4	-2.1	-1.1	-0.8
淡路	-4.0	-3.9	-3.5	-3.5	-5.7	-5.4
兵庫県	-0.9	-1.0	-0.8	0.0	-1.8	-1.5

各地域の該当市郡一覧表

(29市12町)

区分	該 当 市 郡
神戸・阪神	
神戸	東灘区、灘区、兵庫区、長田区、須磨区、垂水区、北区、中央区、西区
阪神南	尼崎市、西宮市、芦屋市
阪神北	伊丹市、宝塚市、川西市、三田市、川辺郡猪名川町
東播磨	明石市、加古川市、高砂市、加古郡稲美町、播磨町
北播磨	西脇市、三木市、小野市、加西市、加東市、多可郡多可町
中播磨	姫路市、神崎郡市川町、福崎町、神河町
西播磨	相生市、赤穂市、宍粟市、たつの市、揖保郡太子町、赤穂郡上郡町、佐用郡佐用町
但馬	豊岡市、養父市、朝来市、美方郡香美町、新温泉町
丹波	篠山市、丹波市
淡路	洲本市、南あわじ市、淡路市

用途別平均価格・平均変動率(地域別)

28

区分	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	林地
神戸・阪神	169,700 0.4 (0.5) 271		446,700 2.6 (1.4) 75	103,800 0.8 (0.3) 11	1,732,900 -4.7 (-5.3) 7
神戸	162,700 0.5 (0.6) 130		598,500 3.6 (1.5) 38	89,100 0.4 (-0.3) 4	1,885,000 -4.8 (-3.9) 2
阪神南	228,700 1.1 (1.3) 74		366,100 1.9 (2.0) 22	105,500 1.3 (1.0) 4	2,200,000 -4.3 (-4.6) 1
阪神北	118,000 -0.5 (-0.4) 67		180,400 0.9 (0.1) 15	121,300 0.6 (0.0) 3	1,540,000 -4.8 (-6.2) 4
東播磨	81,000 -0.1 (-0.2) 59	29,500 - (0.0) 1	122,500 -0.3 (-0.3) 17	39,000 0.0 (-0.3) 7	245,000 -7.5 (-7.0) 1
北播磨	25,700 -1.0 (-1.3) 43		44,500 -1.4 (-2.4) 11	17,800 -0.8 (-0.9) 3	156,000 -4.3 (-4.6) 2
中播磨	55,900 -2.4 (-2.2) 76		114,900 -0.8 (-1.8) 28	30,700 -2.6 (-2.3) 4	874,500 -6.2 (-4.9) 2
西播磨	35,200 -2.9 (-2.6) 56		59,200 -3.0 (-2.5) 14	26,000 -2.4 (-2.2) 2	73,000 -4.6 (-4.4) 3
但馬	21,800 -4.5 (-4.2) 44		56,300 -5.1 (-4.8) 11	18,300 -4.8 (-4.7) 3	56,500 -5.3 (-5.0) 3
丹波	17,300 -1.9 (-2.3) 21		34,000 -2.1 (-2.4) 8	14,100 -0.8 (-1.1) 2	136,500 -4.0 (-4.0) 2
淡路	30,100 -3.9 (-4.0) 23		60,300 -3.5 (-3.5) 11	21,200 -5.4 (-5.7) 6	360,000 -4.2 (-3.9) 3
県平均	101,300 -1.0 (-0.9) 593	29,500 - (0.0) 1	238,200 0.0 (-0.8) 175	48,800 -1.5 (-1.8) 38	703,400 -4.8 (-4.8) 23

上段:平均価格(宅地:円/㎡)(林地:円/10a)(10の位を四捨五入)

下段:左から28年変動率、27年変動率、総地点数の順

注:平均価格は全地点の価格の平均、変動率は各地点ごとの変動率の単純平均(継続地点のみ)

地域	市区町	住宅地			宅地見込地			商業地			工業地			林地			
神戸	東灘区	309,100	2.3	(2.2)	19			403,400	2.3	(1.9)	5	97,500	0.8	(0.0)	2		
	灘区	257,500	3.3	(3.0)	12			331,700	3.6	(3.1)	3						
	兵庫区	184,200	1.2	(0.4)	5			294,000	2.3	(0.3)	3	113,000	0.0	(0.0)	1		
	長田区	122,100	-0.3	(-0.5)	8			240,300	0.4	(-0.3)	3						
	須磨区	145,100	0.2	(0.4)	15			278,000	0.1	(0.0)	4						
	垂水区	123,600	0.0	(0.5)	31			210,000	0.0	(0.0)	1						
	北区	54,400	-1.6	(-1.0)	19			127,500	0.0	(-0.4)	2					2,250,000	-6.3 (-4.0) 1
	中央区	297,300	2.3	(1.4)	7			1,147,600	7.7	(2.7)	14						
	西区	83,600	-0.8	(-0.6)	14			161,300	0.0	(0.0)	3	48,300	0.0	(-1.0)	1	1,520,000	-3.2 (-3.7) 1
	神戸市計	162,700	0.5	(0.6)	130			598,500	3.6	(1.5)	38	89,100	0.4	(-0.3)	4	1,885,000	-4.8 (-3.9) 2
阪神南	尼崎市	192,800	0.2	(0.4)	24			325,900	0.7	(0.8)	10	106,000	1.0	(1.0)	3		
	西宮市	236,300	1.4	(1.7)	41			398,700	2.5	(2.7)	10	104,000	2.0	(1.0)	1	2,200,000	-4.3 (-4.6) 1
	芦屋市	289,700	1.9	(1.8)	9			404,500	4.6	(4.5)	2						
阪神北	伊丹市	161,900	0.9	(0.6)	14			197,500	1.8	(1.0)	4	117,500	0.9	(0.0)	2		
	宝塚市	158,600	0.1	(0.0)	20			265,800	1.8	(1.1)	4	129,000	0.0	(0.0)	1	2,300,000	-4.2 (-5.9) 1
	川西市	96,400	-1.8	(-1.1)	18			157,300	0.0	(-0.4)	3				1,450,000	-3.3 (-6.3) 1	
	三田市	50,200	-0.7	(-0.7)	11			96,500	0.0	(0.0)	3				1,160,000	-7.9 (-8.0) 1	
	猪名川町	44,400	-1.9	(-2.2)	4			91,500	-1.1	(-3.1)	1				1,250,000	-3.8 (-4.4) 1	
東播磨	明石市	96,400	0.3	(0.3)	23			150,700	0.1	(0.1)	9	60,000	0.0	(0.0)	2		
	加古川市	77,800	0.1	(-0.2)	20	29,500	-	90,600	-0.3	(-0.4)	5	38,500	0.3	(-0.3)	2	245,000	-7.5 (-7.0) 1
	高砂市	64,000	-1.2	(-1.1)	10			91,500	-1.7	(-1.0)	2	25,900	-0.3	(-0.8)	2		
	稲美町	45,600	-1.4	(-1.4)	3												
	播磨町	76,000	0.2	(0.2)	3			90,300	-0.6	(-0.8)	1	24,400	0.0	(0.0)	1		
北播磨	西脇市	17,100	-1.7	(-2.1)	7			49,100	-0.6	(-2.8)	2				92,000	-2.1 (-2.1) 1	
	三木市	33,400	-0.8	(-1.1)	11			43,200	-1.4	(-1.7)	2	23,000	0.0	(0.0)	1		
	小野市	34,200	0.0	(-0.2)	5			77,300	1.0	(0.7)	1						
	加西市	34,400	-1.0	(-1.3)	5			60,400	-1.0	(-2.4)	1				220,000	-6.4 (-7.1) 1	
	加東市	24,800	-1.1	(-1.5)	9			42,400	-0.6	(-2.6)	3	19,400	-0.5	(-1.0)	1		
	多可町	8,700	-1.2	(-1.3)	6			20,100	-3.9	(-4.2)	2	11,000	-1.8	(-1.8)	1		

地 域	市区町	住 宅 地	宅地見込地	商 業 地	工 業 地	林 地
中播磨	姫路市	63,100 -2.2 (-2.1) 63		125,300 -0.4 (-1.4) 24	30,700 -2.6 (-2.3) 4	874,500 -6.2 (-4.9) 2
	市川町	13,100 -4.9 (-4.7) 3		33,000 -7.0 (-6.6) 1		
	福崎町	44,200 -2.5 (-2.0) 4		69,000 -2.1 (-2.2) 2		
	神河町	10,000 -3.5 (-2.8) 6		39,000 - (-5.0) 1		
西播磨	相生市	36,900 -3.2 (-3.2) 5		64,500 -2.3 (-2.4) 2		
	赤穂市	54,500 -1.7 (-1.6) 9		76,100 -1.2 (-1.5) 2	24,400 -1.6 (-1.6) 1	
	宍粟市	23,500 -4.1 (-3.6) 11		53,300 -4.6 (-3.9) 2		46,000 -4.2 (-4.0) 1
	たつの市	41,000 -2.7 (-2.4) 13		57,500 -2.4 (-2.3) 4	27,600 -3.2 (-2.7) 1	
	太子町	58,800 -1.6 (-1.2) 4		80,500 -3.2 (-1.4) 1		
	上郡町	23,800 -3.3 (-2.7) 4		52,000 -4.6 (-3.2) 1		104,000 -5.5 (-5.2) 1
	佐用町	17,600 -3.1 (-2.6) 10		39,500 -3.9 (-3.2) 2		69,000 -4.2 (-4.0) 1
但馬	豊岡市	28,600 -3.8 (-3.7) 13		57,300 -4.4 (-4.2) 5	31,200 -5.5 (-5.7) 1	48,000 -5.9 (-5.6) 1
	養父市	15,000 -5.0 (-4.5) 10		34,200 -5.9 (-5.4) 2		
	朝来市	17,100 -4.7 (-4.5) 8		55,700 -5.0 (-5.0) 2	11,900 -4.5 (-4.3) 2	75,000 -3.8 (-3.7) 1
	香美町	17,900 -4.5 (-4.3) 8		70,500 -6.4 (-5.9) 1		
	新温泉町	31,300 -4.6 (-4.0) 5		82,500 -6.5 (-5.7) 1		46,500 -6.1 (-5.7) 1
丹波	篠山市	17,300 -1.7 (-2.2) 9		38,800 -2.2 (-2.3) 3	16,600 -0.6 (-1.2) 1	182,000 -5.7 (-5.9) 1
	丹波市	17,300 -2.0 (-2.4) 12		31,100 -2.0 (-2.5) 5	11,500 -0.9 (-0.9) 1	91,000 -2.2 (-2.1) 1
淡路	洲本市	41,700 -4.4 (-3.9) 4		87,800 -3.3 (-3.2) 2	27,900 -3.2 (-2.9) 2	440,000 -3.7 (-3.4) 1
	南あわじ市	22,200 -3.6 (-3.6) 7		49,400 -3.0 (-3.5) 4	11,500 -7.8 (-8.3) 3	240,000 -4.0 (-3.8) 1
	淡路市	30,800 -3.8 (-4.3) 12		58,100 -4.0 (-3.6) 5	37,000 -2.9 (-3.3) 1	400,000 -4.8 (-4.5) 1
計	市計 (神戸市含)	109,600 -0.8 (-0.7) 533	29,500 - (0.0) 1	253,900 0.3 (-0.6) 161	50,500 -1.6 (-1.8) 36	774,100 -4.8 (-4.8) 19
	町計	27,900 -2.9 (-2.6) 60		56,900 -3.8 (-3.6) 14	17,700 -0.9 (-0.9) 2	367,400 -4.9 (-4.8) 4
	県計	101,300 -1.0 (-0.9) 593	29,500 - (0.0) 1	238,200 0.0 (-0.8) 175	48,800 -1.5 (-1.8) 38	703,400 -4.8 (-4.8) 23

上段：平均価格（宅地：円/㎡）（林地：円/10a）（10の位を四捨五入）

下段：左から28年変動率、27年変動率、総地点数の順

注：平均価格は全地点の価格の平均

変動率は各地点ごとの変動率の単純平均（継続地点のみ）

2 価格上位及び変動率上位地点一覧

(1) 住宅地

7 価格上位地点

順位	基準地番号	所在地	27年価格 (円/㎡)	28年価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	東灘 15	岡本2丁目18番1 「岡本2-9-26」	510,000	530,000	3.9
2	東灘 6	岡本9丁目13番6 「岡本9-3-4」	472,000	490,000	3.8
3	芦屋 4	大原町75番2 「大原町17-7」	450,000	468,000	4.0
4	西宮 4	甲風園2丁目172番 「甲風園2-12-21」	398,000	415,000	4.3
5	東灘 18	御影山手2丁目188番 「御影山手2-8-6」	402,000	410,000	2.0

(注) 所在地欄「 」書きは住居表示である。

イ 上昇率上位地点 (変動率プラス)

順位	基準地番号	所在地	27年価格 (円/㎡)	28年価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	灘 3	灘南通3丁目17番3 「灘南通3-3-15」	214,000	230,000	7.5
2	灘 4	泉通5丁目2番7 「泉通5-2-6」	225,000	240,000	6.7
3	灘 11	都通2丁目18番 「都通2-4-10」	198,000	207,000	4.5
4	西宮 4	甲風園2丁目172番 「甲風園2-12-21」	398,000	415,000	4.3
5	芦屋 4	大原町75番2 「大原町17-7」	450,000	468,000	4.0

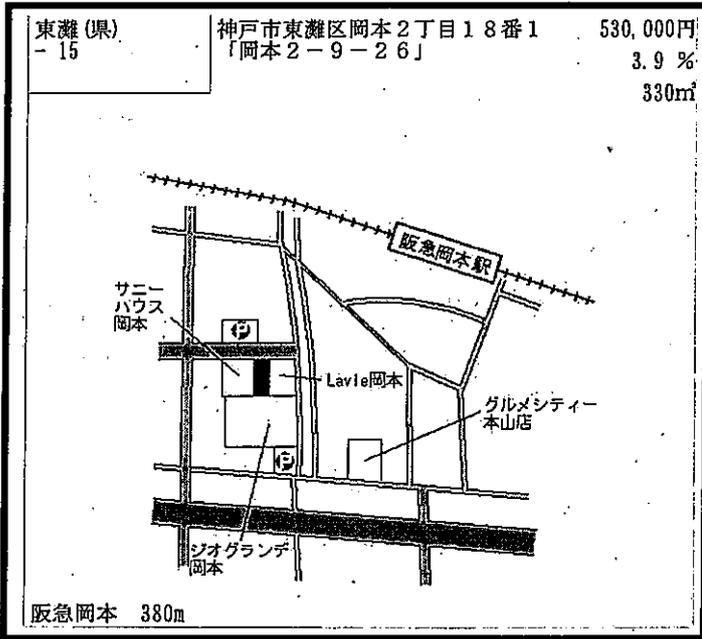
(注) 所在地欄「 」書きは住居表示である。

ウ 下落率上位地点 (変動率マイナス)

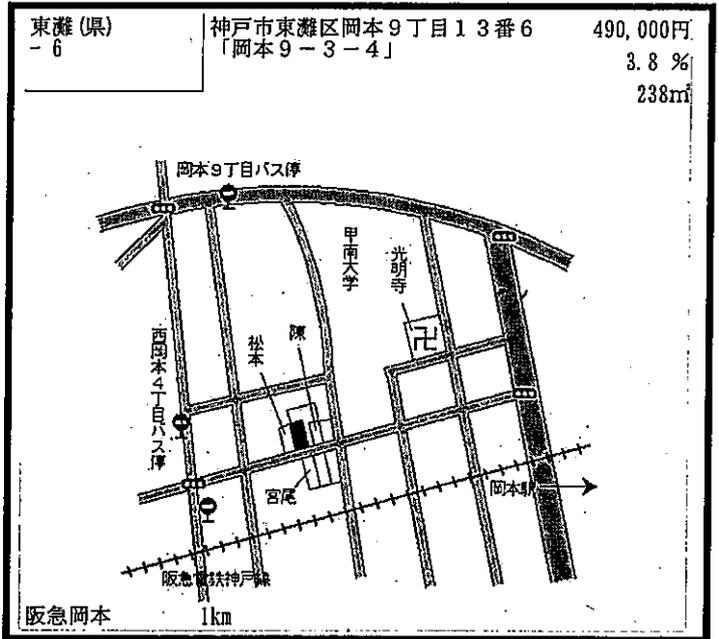
順位	基準地番号	所在地	27年価格 (円/㎡)	28年価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	姫路 21	家島町真浦字小川1259番2	43,200	39,000	-9.7
2	姫路 48	家島町坊勢字炭焼ノ東552番4外	32,000	29,200	-8.8
3	洲本 1	小路谷字古茂江1283番14	32,800	30,600	-6.7
	豊岡 5	瀬戸字新町185番2外	37,300	34,800	-6.7
5	宍粟 8	千種町千草字東側155番1	21,600	20,200	-6.5
	香美 8	小代区大谷184番2	15,500	14,500	-6.5

・価格上位地点(住宅地) 付近案内図

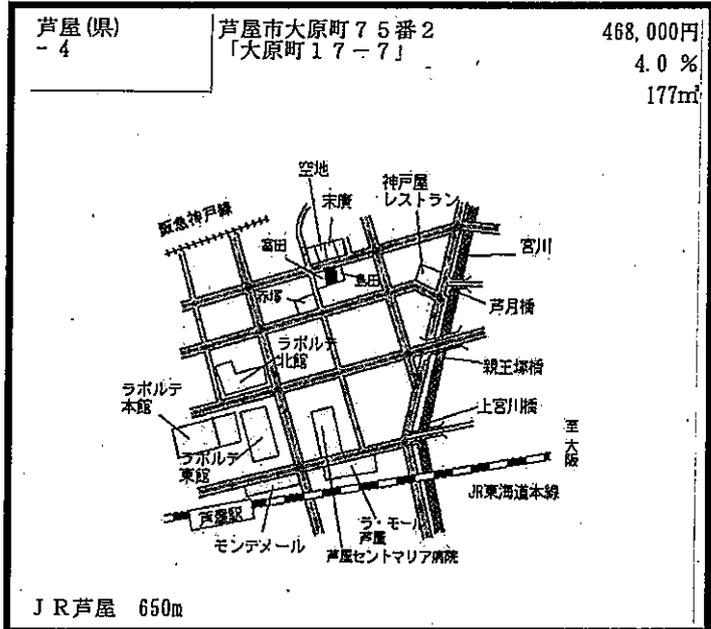
(1位)



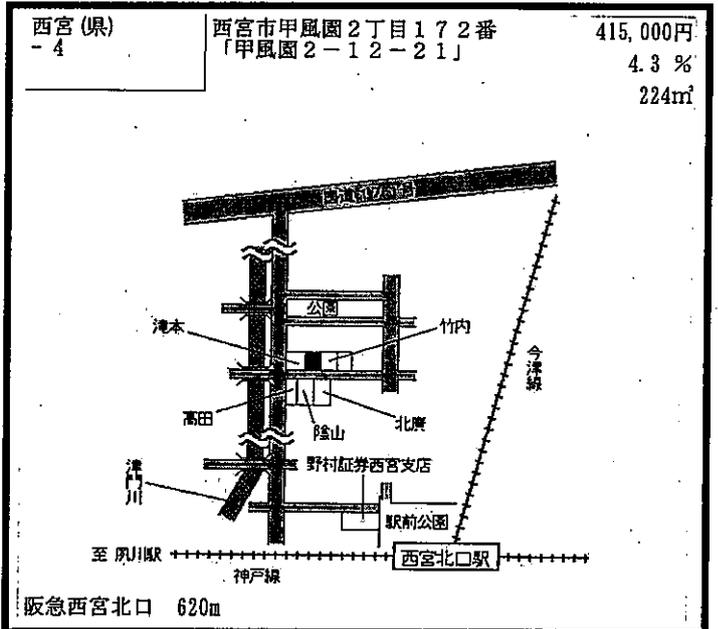
(2位)



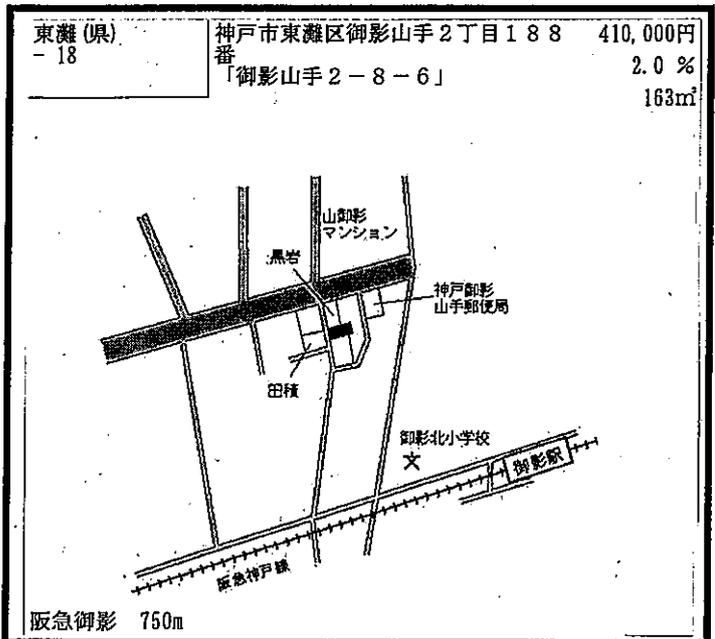
(3位)



(4位)

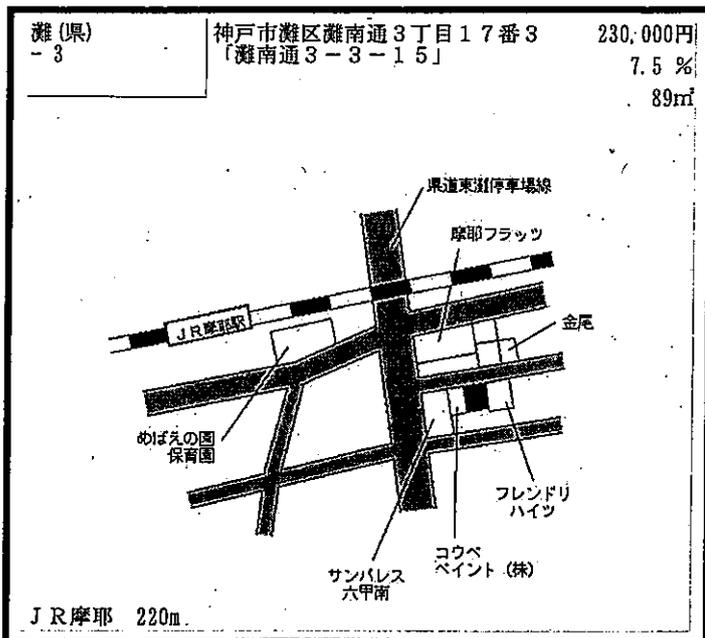


(5位)

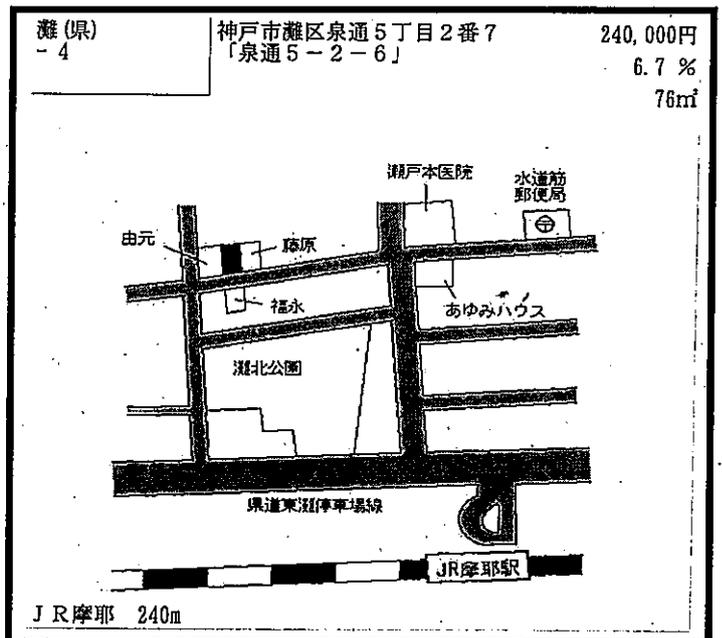


・上昇率上位地点(住宅地) 付近案内図(変動率プラス)

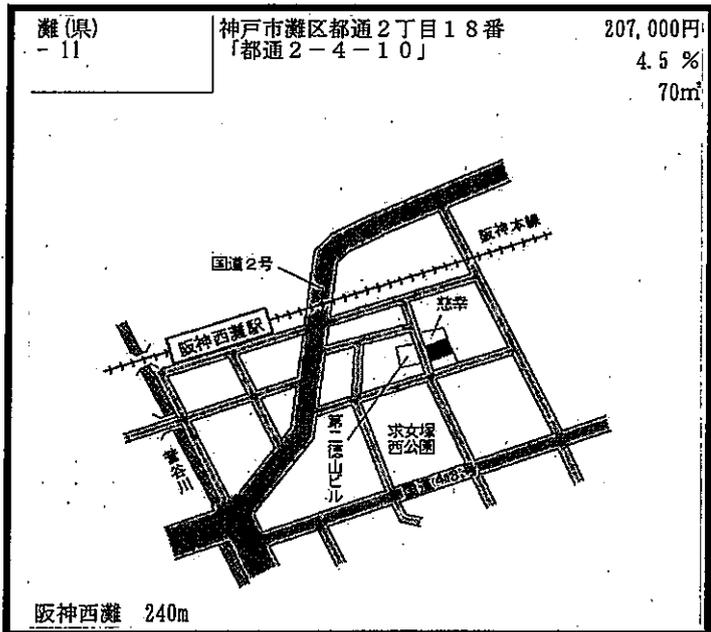
(1位)



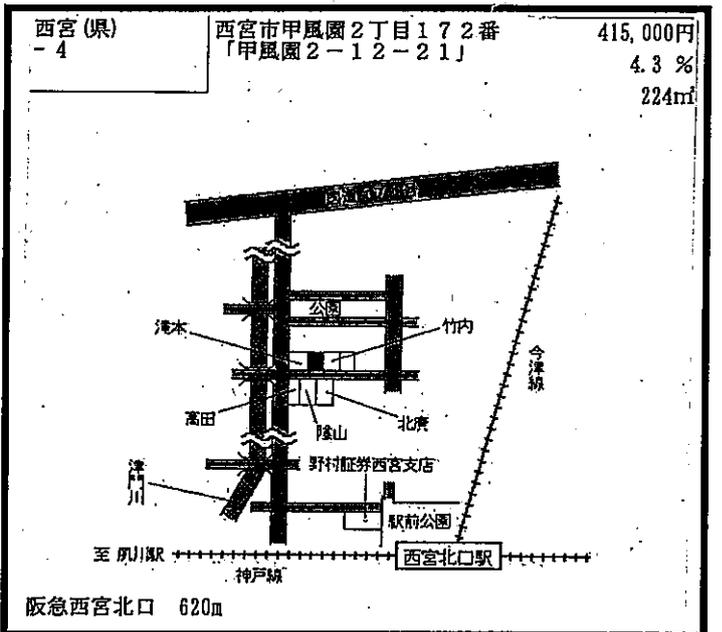
(2位)



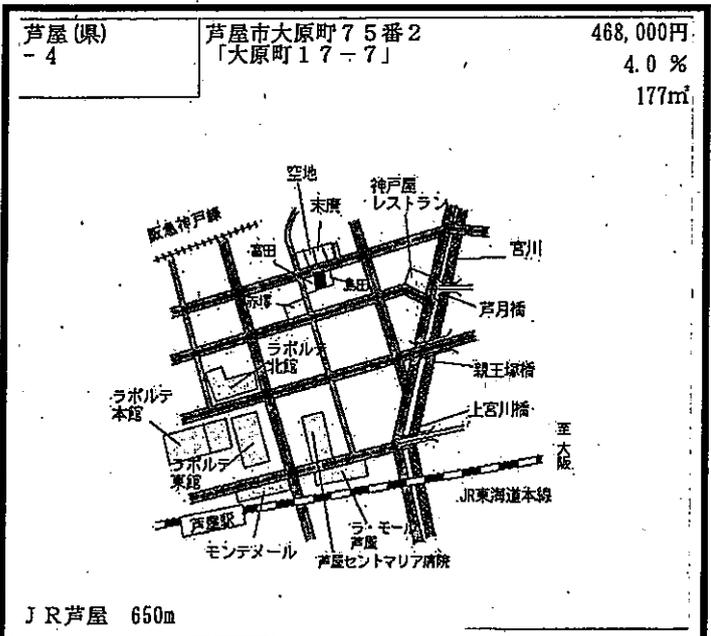
(3位)



(4位)

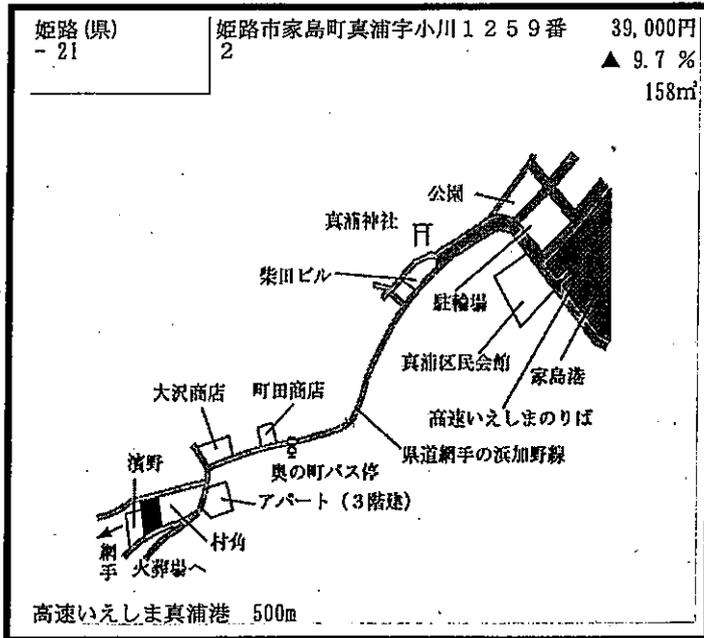


(5位)

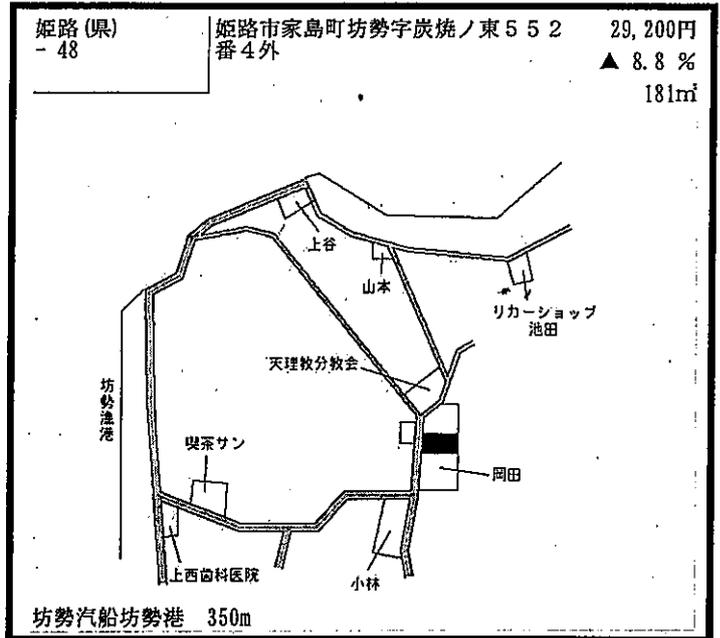


・下落率上位地点(住宅地) 付近案内図(変動率マイナス)

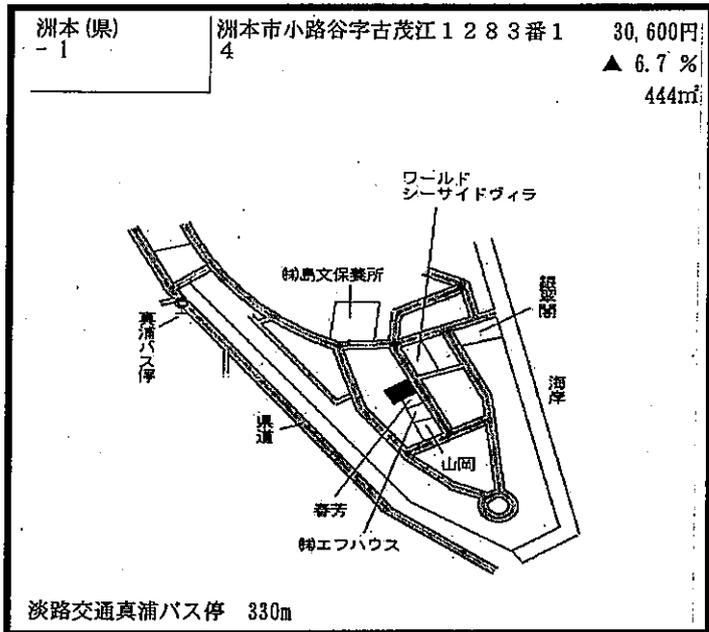
(1位)



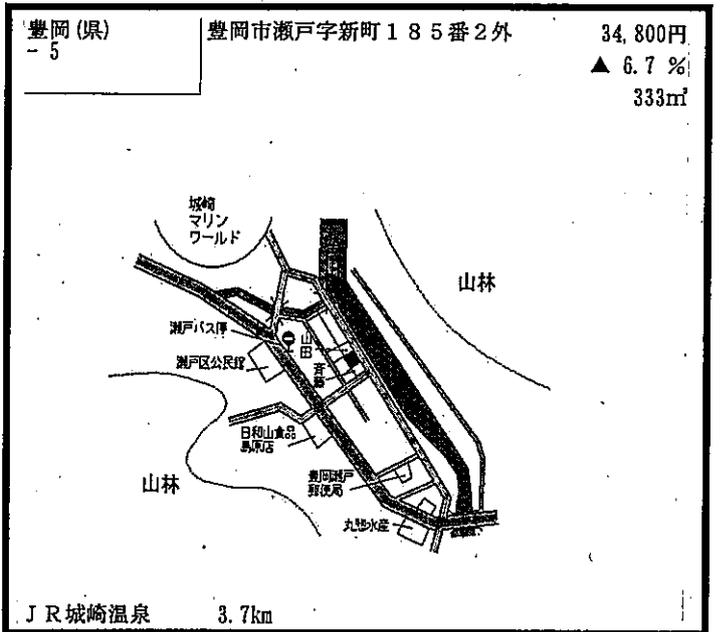
(2位)



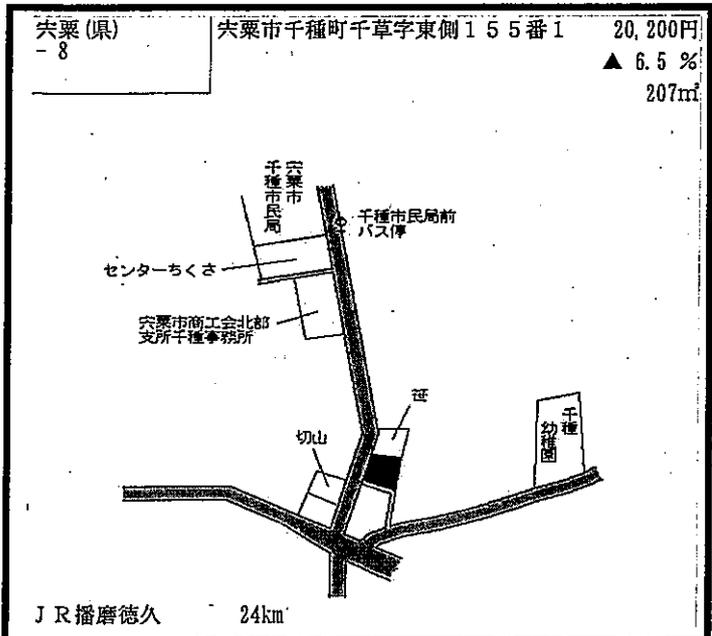
(3位)



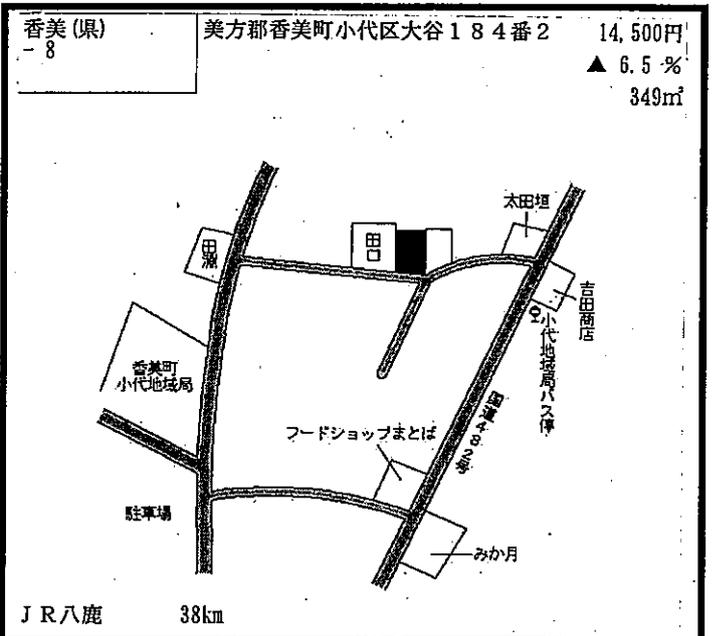
(3位)



(5位)



(5位)



(2) 商業地

ア 価格上位地点

順位	基準地番号	所在地	27年価格 (円/㎡)	28年価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	中央 5-11	三宮町1丁目5番6 「三宮町1-5-1」	3,800,000	4,400,000	15.8
2	中央 5-5	三宮町1丁目4番20 「三宮町1-4-2」	1,650,000	1,900,000	15.2
3	中央 5-14	元町通1丁目11番20	—	1,800,000	—
4	中央 5-8	八幡通4丁目333番外 「八幡通4-2-9」	1,330,000	1,480,000	11.3
5	中央 5-1	加納町4丁目10番32 「加納町4-10-21」	1,170,000	1,350,000	15.4

(注) 所在地欄「 」書きは住居表示である。

イ 上昇率上位地点 (変動率プラス)

順位	基準地番号	所在地	27年価格 (円/㎡)	28年価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	中央 5-11	三宮町1丁目5番6 「三宮町1-5-1」	3,800,000	4,400,000	15.8
2	中央 5-1	加納町4丁目10番32 「加納町4-10-21」	1,170,000	1,350,000	15.4
3	中央 5-5	三宮町1丁目4番20 「三宮町1-4-2」	1,650,000	1,900,000	15.2
4	中央 5-10	栄町通1丁目1番13外 「栄町通1-1-24」	870,000	980,000	12.6
5	中央 5-8	八幡通4丁目333番外 「八幡通4-2-9」	1,330,000	1,480,000	11.3

(注) 所在地欄「 」書きは住居表示である。

ウ 下落率上位地点 (変動率マイナス)

順位	基準地番号	所在地	27年価格 (円/㎡)	28年価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	豊岡 5-3	竹野町竹野字上町394番	50,200	46,600	-7.2
2	市川 5-1	西川辺字的場451番2	35,500	33,000	-7.0
3	養父 5-2	関宮字桜ヶ坪374番5	28,200	26,300	-6.7
4	新温泉 5-1	湯字本町1236番内	88,200	82,500	-6.5
5	香美 5-1	香住区香住字真新場881番1内	75,300	70,500	-6.4

・価格上位地点(商業地) 付近案内図

(1位)

中央(県) 5-11	神戸市中央区三宮町1丁目5番6 「三宮町1-5-1」 銀泉三宮ビル	4,400,000円 15.8% 1,358㎡
---------------	---	-------------------------------

J R三ノ宮 140m

(2位)

中央(県) 5-5	神戸市中央区三宮町1丁目4番20 「三宮町1-4-2」 CRSX-WEST	1,900,000円 15.2% 110㎡
--------------	---	-----------------------------

J R三ノ宮 400m

(3位)

中央(県) 5-14	神戸市中央区元町通1丁目11番2 0 OTOM GARDEN	1,800,000円 342㎡
---------------	--------------------------------------	--------------------

J R元町 110m

(4位)

中央(県) 5-8	神戸市中央区八幡通4丁目33番3 外 「八幡通4-2-9」 フラワーロードビル	1,480,000円 11.3% 538㎡
--------------	--	-----------------------------

J R三ノ宮 460m

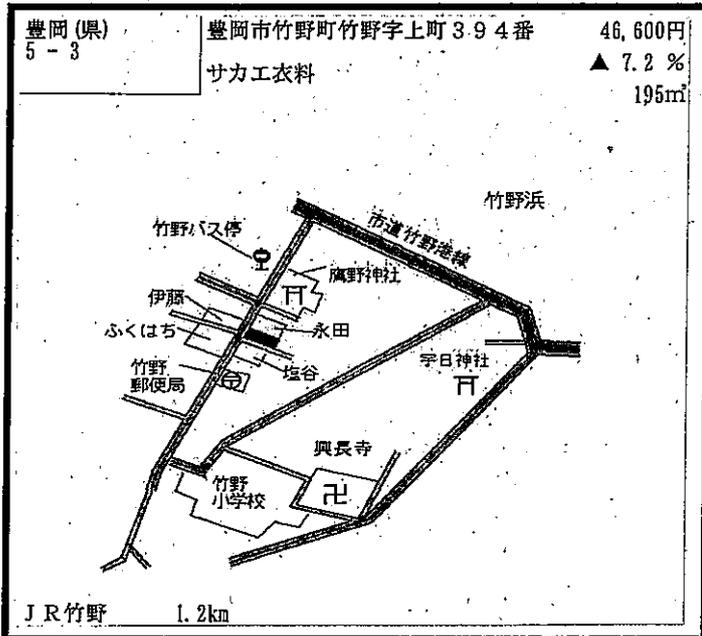
(5位)

中央(県) 5-1	神戸市中央区加納町4丁目10番3 2 「加納町4-10-21」 柏井ビル	1,350,000円 15.4% 194㎡
--------------	---	-----------------------------

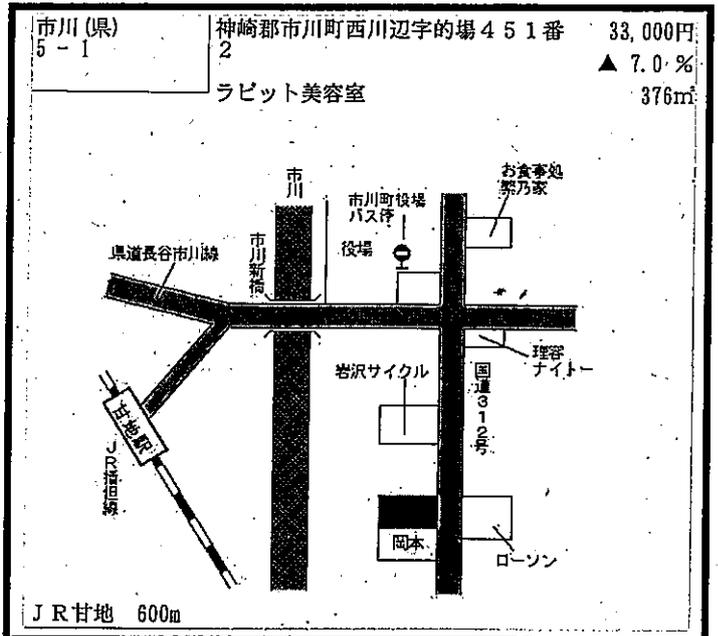
J R三ノ宮 300m

・下落率上位地点(商業地) 付近案内図(変動率マイナス)

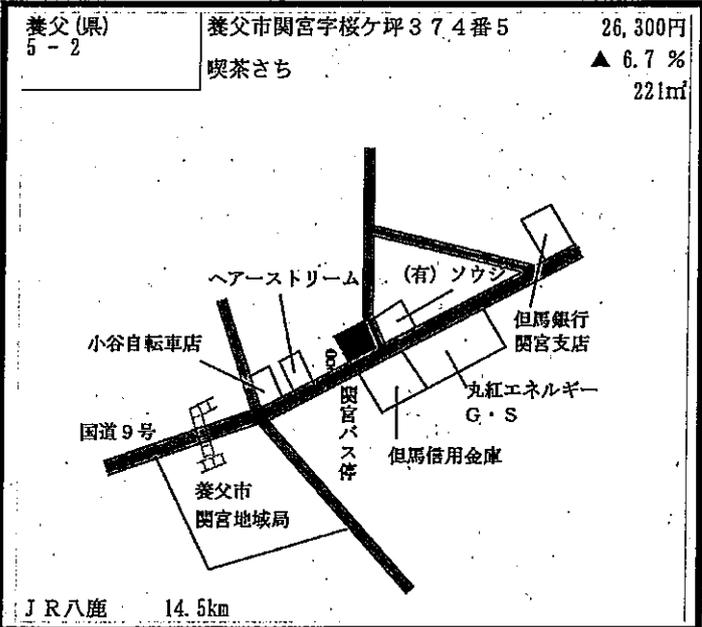
(1位)



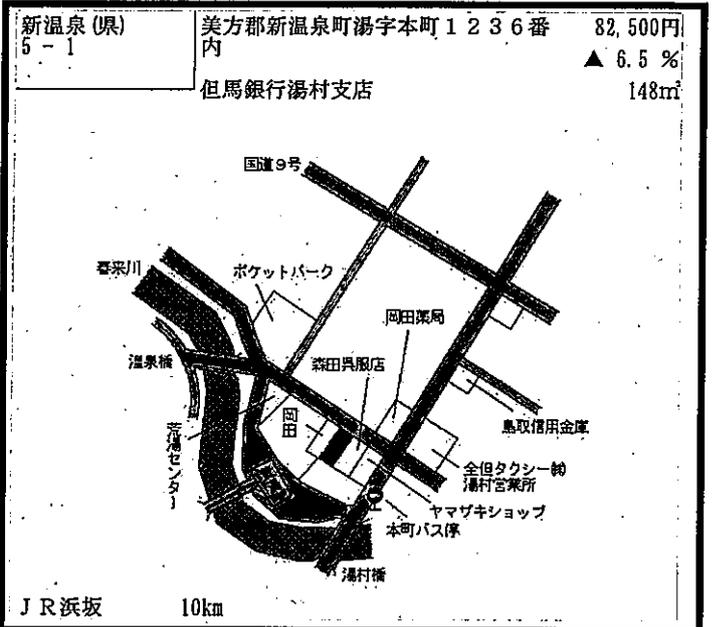
(2位)



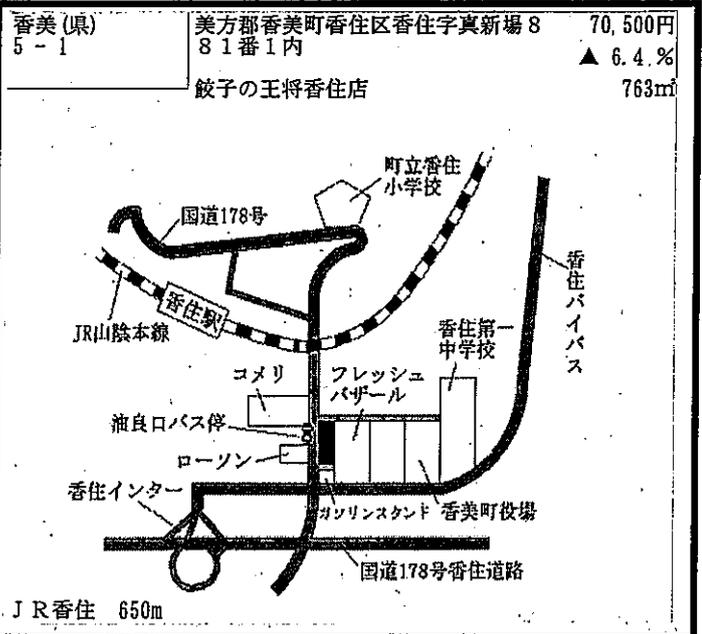
(3位)



(4位)



(5位)



(3) 工業地

ア 価格上位地点

順位	基準地番号	所在地	27年価格 (円/㎡)	28年価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	尼崎 9-3	次屋3丁目94番 「次屋3-11-36」	142,000	143,000	0.7
2	東灘 9-2	御影塚町1丁目20番2 「御影塚町1-3-20」	135,000	136,000	0.7
3	宝塚 9-1	亀井町113番1外 「亀井町10-20」	129,000	129,000	0.0
4	伊丹 9-2	鴻池7丁目2番外 「鴻池7-1-10」	120,000	121,000	0.8
5	伊丹 9-1	北伊丹7丁目90番2	113,000	114,000	0.9

(注) 所在地欄「 」書きは住居表示である。

イ 上昇率上位地点 (変動率プラス)

順位	基準地番号	所在地	27年価格 (円/㎡)	28年価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	西宮 9-1	鳴尾浜1丁目6番18	102,000	104,000	2.0
2	尼崎 9-1	中浜町24番外	72,000	73,000	1.4
3	加古川 9-1	平岡町高畑字辻ヶ内331番6	45,500	46,000	1.1
4	尼崎 9-2	西高洲町16番45	101,000	102,000	1.0
5	伊丹 9-1	北伊丹7丁目90番2	113,000	114,000	0.9
	東灘 9-1	御影浜町2番	58,500	59,000	0.9

ウ 下落率上位地点 (変動率マイナス)

順位	基準地番号	所在地	27年価格 (円/㎡)	28年価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	南あわじ9-3	阿万東町字クノモト260番外	8,900	8,100	-9.0
2	南あわじ9-2	松帆古津路字西原630番外	10,400	9,500	-8.7
3	姫路 9-1	花田町高木字西中川原530番3	24,000	22,000	-8.3
4	南あわじ9-1	広田中筋字大丸170番1外	18,000	17,000	-5.6
5	豊岡 9-1	九日市下町字下荒原171番1	33,000	31,200	-5.5

・価格上位地点(工業地) 付近案内図

(1位)

尼崎(県) 9-3	尼崎市次屋3丁目94番 「次屋3-11-36」	143,000円 0.7% 1,061㎡
--------------	----------------------------	----------------------------

阪急園田 1.9km

(2位)

東灘(県) 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」 トヨタ部品兵庫共販(株)	136,000円 0.7% 826㎡
--------------	---	--------------------------

阪神石屋川 700m

(3位)

宝塚(県) 9-1	宝塚市亀井町113番1外 「亀井町10-20」	129,000円 0.0% 740㎡
--------------	----------------------------	--------------------------

阪急小林 1.6km

(4位)

伊丹(県) 9-2	伊丹市鴻池7丁目2番外 「鴻池7-1-10」 伊藤園伊丹支店	121,000円 0.8% 1,282㎡
--------------	--------------------------------------	----------------------------

阪急伊丹 4km

(5位)

伊丹(県) 9-1	伊丹市北伊丹7丁目90番2 有限会社TCE	114,000円 0.9% 728㎡
--------------	--------------------------	--------------------------

JR北伊丹 420m

・上昇率上位地点(工業地) 付近案内図(変動率プラス)

(1位)

西宮(県) 9-1	西宮市鳴尾浜1丁目6番18 齋藤運送(株)倉庫	104,000円 2.0% 1,883㎡
--------------	----------------------------	----------------------------

阪神鳴尾 3.5km

(2位)

尼崎(県) 9-1	尼崎市中浜町24番外 協同シャフト株式会社	73,000円 1.4% 21,638㎡
--------------	--------------------------	----------------------------

阪神尼崎センタープール前 1.6km

(3位)

加古川(県) 9-1	加古川市平岡町高畑字辻ケ内331番6 セイノースーパーエクスプレス	46,000円 1.1% 930㎡
---------------	--------------------------------------	-------------------------

J.R 東加古川 1.4km

(4位)

尼崎(県) 9-2	尼崎市西高洲町16番45 ワールドメタル(株)	102,000円 1.0% 1,499㎡
--------------	----------------------------	----------------------------

阪神出屋敷 1.1km

(5位)

東灘(県) 9-1	神戸市東灘区御影浜町2番	59,000円 0.9% 8,264㎡
--------------	--------------	---------------------------

阪神住吉 1.1km

(5位)

伊丹(県) 9-1	伊丹市北伊丹7丁目90番2 有限会社TCE	114,000円 0.9% 728㎡
--------------	--------------------------	--------------------------

J.R 北伊丹 420m

〈参考〉

・平成28年兵庫県地価調査事業の概要

1 目的等

この調査は、国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号）第9条の規定に基づき、県内の各市町の代表的な地点（基準地）について、毎年1回定期的に標準価格を判定し、公表するもので、昭和50年以降（昭和49年については、予備調査を実施）毎年実施している。

国土利用計画法による土地取引の規制を適正かつ円滑に実施するための土地価格算定の規準となるほか、公共事業用地取得の際の価格算定規準となるとともに、一般の土地取引価格に指標を与えること等により、適正な地価の形成に寄与することを目的としており、地価公示との調和を保ち、一体として効果を発揮するよう努めるものとされている。

2 基準地価格の性格等

(1) 基準地価格

基準地価格は、毎年7月1日における基準地の1平方メートル当たり（林地は10アール（1,000平方メートル）当たり）の標準価格である。

標準価格とは、当該基準地に建物その他の定着物がなく、かつ、使用収益を制限する権利の存しないものとしての価格である。また、自由な取引が行われるとした場合にその取引において通常成立すると認められる価格である（売り手と買い手の双方に売り急ぎ、買い進み等の特殊な事情がない取引において成立する客観的な交換価値を表した価格）。

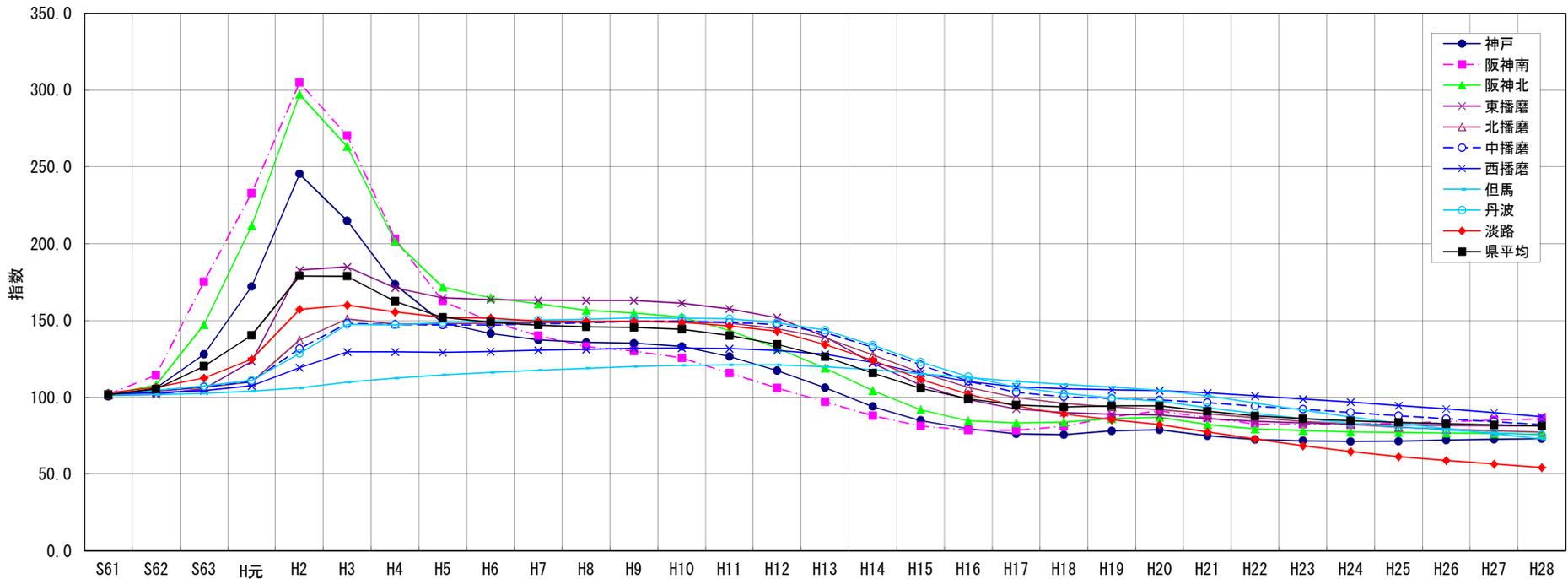
(2) 価格の判定

兵庫県知事が基準地について不動産鑑定士の鑑定評価を求め、価格を判定する。

3 地価調査・地価公示対照表

区 分	平成28年兵庫県地価調査	平成28年地価公示（兵庫県）
根拠法令	国土利用計画法施行令第9条	地価公示法
調査地点の名称	基準地（830地点）	標準地（1,157地点）
調査実施主体	兵庫県知事	国土交通省土地鑑定委員会
価格判定の基準日	7月1日（9月21日公表）	1月1日（3月23日公表）
調査対象範囲	県下全市町 （29市12町）	都市計画区域指定市町 （29市10町）

地価調査変動率の推移（住宅地）



指数（昭和60年を100とした場合）

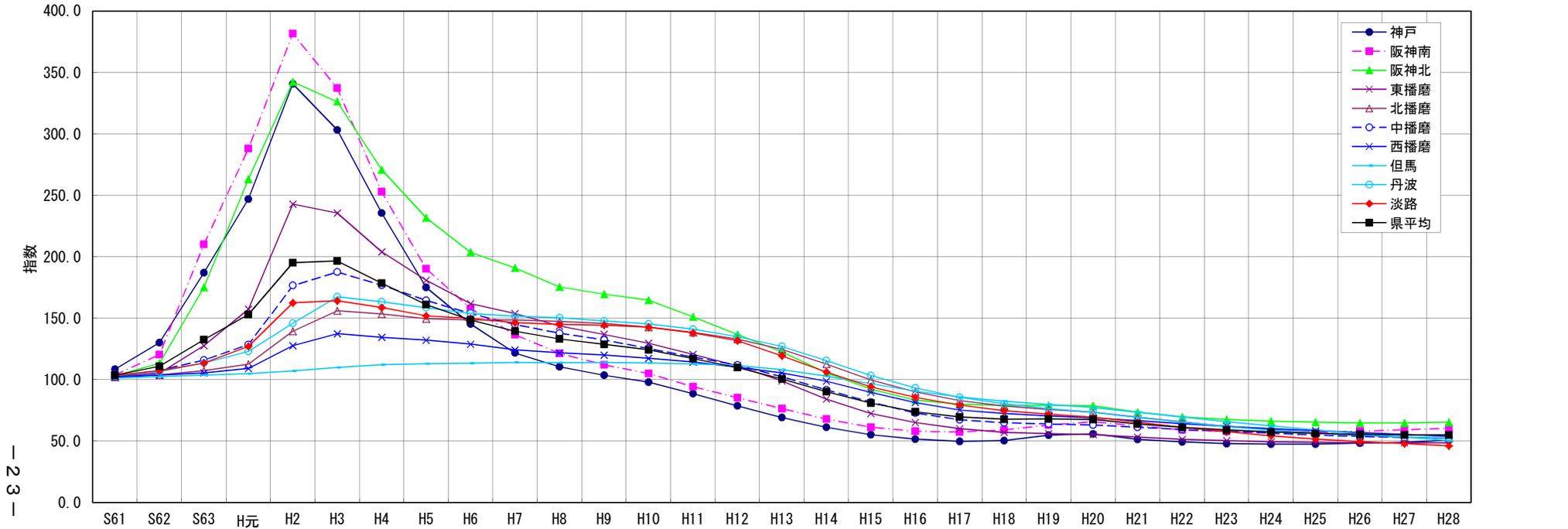
(各年7月1日)

	S60	S61	S62	S63	H元	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28
神戸	100.0	100.6	106.1	128.1	172.3	245.5	215.1	173.6	148.6	141.6	137.3	135.8	135.3	133.1	126.6	117.5	106.3	94.0	85.0	79.5	76.2	75.7	78.2	78.9	74.9	72.4	71.7	71.4	71.5	72.2	72.6	73.0
阪神南	100.0	102.1	114.5	175.2	233.1	305.1	270.6	203.2	162.8	149.4	140.2	133.2	130.1	125.8	115.9	106.1	97.0	88.1	81.4	78.6	78.5	81.1	87.4	91.2	86.6	82.8	82.4	82.7	83.2	84.2	85.3	86.2
阪神北	100.0	101.9	108.1	147.4	211.8	297.3	263.4	201.5	171.9	164.8	160.9	156.7	155.0	152.3	143.7	132.2	119.0	104.3	91.9	84.7	83.2	83.8	86.1	87.0	82.3	79.3	78.4	77.5	77.1	76.7	76.4	76.0
東播磨	100.0	101.1	101.8	105.6	123.5	182.8	185.0	171.3	164.8	163.7	163.2	163.0	163.0	161.4	157.7	152.0	139.5	122.2	108.0	98.4	92.5	89.9	88.9	88.4	86.2	84.4	83.3	82.6	82.0	81.7	81.6	81.5
北播磨	100.0	101.9	103.7	106.5	110.1	137.5	151.1	147.7	147.9	148.3	148.8	148.9	149.4	149.1	148.3	144.6	138.8	127.7	116.1	106.5	100.0	96.0	93.8	92.0	89.2	86.6	84.4	82.4	80.5	79.2	78.1	77.4
中播磨	100.0	102.3	104.4	106.9	110.4	131.8	148.3	147.5	147.1	147.2	147.8	148.6	149.6	149.6	148.8	147.5	142.2	132.7	121.1	110.5	103.3	100.4	99.2	98.4	96.6	94.3	92.2	90.1	88.0	86.1	84.2	82.2
西播磨	100.0	102.0	102.9	104.4	107.5	119.3	129.6	129.6	129.3	129.8	130.6	131.3	131.9	132.1	131.8	130.5	128.0	122.7	115.7	110.4	106.9	105.5	104.9	104.3	102.9	100.9	98.9	96.9	94.6	92.4	90.0	87.4
但馬	100.0	101.3	101.7	102.6	104.0	106.0	109.9	112.5	114.6	116.2	117.6	118.9	120.1	120.8	121.1	121.2	120.0	117.9	115.3	112.8	110.3	108.3	106.6	104.6	101.0	96.3	91.6	87.3	83.1	79.6	76.2	72.8
丹波	100.0	102.6	104.4	107.3	111.1	128.6	147.5	147.2	148.7	149.5	150.3	150.9	151.8	151.6	151.2	148.5	143.7	134.1	123.1	113.5	106.6	102.5	99.7	97.4	93.3	89.5	86.1	83.1	80.8	78.8	77.0	75.5
淡路	100.0	102.8	106.5	112.7	124.8	157.3	160.0	155.7	152.1	151.6	149.7	149.5	149.4	148.9	146.4	143.0	134.4	124.1	111.8	102.1	94.4	89.2	85.5	82.2	77.5	72.8	68.5	64.7	61.4	58.9	56.5	54.3
県平均	100.0	101.7	105.5	120.3	140.4	179.0	178.9	162.6	152.0	149.0	147.0	145.9	145.6	144.3	140.2	134.6	126.4	115.8	105.9	99.1	95.0	93.7	94.4	94.5	90.9	87.9	86.2	84.7	83.6	82.8	82.1	81.3

変動率

	S61	S62	S63	H元	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28
神戸	0.6	5.5	20.7	34.5	42.5	-12.4	-19.3	-14.4	-4.7	-3.0	-1.1	-0.4	-1.6	-4.9	-7.2	-9.5	-11.6	-9.6	-6.4	-4.2	-0.7	3.4	0.9	-5.1	-3.3	-1.0	-0.5	0.2	1.0	0.6	0.5
阪神南	2.1	12.1	53.1	33.0	30.9	-11.3	-24.9	-19.9	-8.2	-6.2	-5.0	-2.3	-3.3	-7.9	-8.4	-8.6	-9.2	-7.6	-3.4	-0.1	3.3	7.7	4.4	-5.1	-4.3	-0.5	0.3	0.6	1.2	1.3	1.1
阪神北	1.9	6.1	36.3	43.7	40.4	-11.4	-23.5	-14.7	-4.1	-2.4	-2.6	-1.1	-1.7	-5.7	-8.0	-10.0	-12.3	-11.9	-7.8	-1.8	0.7	2.7	1.1	-5.4	-3.6	-1.2	-1.1	-0.6	-0.5	-0.4	-0.5
東播磨	1.1	0.7	3.7	17.0	48.0	1.2	-7.4	-3.8	-0.7	-0.3	-0.1	0.0	-1.0	-2.3	-3.6	-8.2	-12.4	-11.6	-8.9	-6.0	-2.8	-1.1	-0.6	-2.5	-2.1	-1.3	-0.8	-0.7	-0.4	-0.2	-0.1
北播磨	1.9	1.8	2.7	3.3	24.9	9.9	-2.2	0.1	0.3	0.3	0.1	0.3	-0.2	-0.5	-2.5	-4.0	-3.0	-9.1	-8.3	-6.1	-4.0	-2.3	-1.9	-3.0	-2.9	-2.6	-2.4	-2.2	-1.7	-1.3	-1.0
中播磨	2.3	2.1	2.3	3.3	19.4	12.5	-0.5	-0.3	0.1	0.4	0.5	0.7	0.0	-0.5	-0.9	-3.6	-6.7	-8.7	-8.8	-6.5	-2.8	-1.2	-0.8	-1.8	-2.4	-2.2	-2.3	-2.2	-2.2	-2.2	-2.4
西播磨	2.0	0.9	1.4	3.0	11.0	8.6	0.0	-0.2	0.4	0.6	0.5	0.5	0.1	-0.2	-1.0	-1.9	-4.1	-5.7	-4.6	-3.2	-1.3	-0.6	-0.5	-1.4	-1.9	-2.0	-2.0	-2.4	-2.3	-2.6	-2.9
但馬	1.3	0.4	0.9	1.3	2.0	3.6	2.4	1.9	1.4	1.2	1.1	1.0	0.6	0.2	0.1	-1.0	-1.7	-2.2	-2.2	-2.2	-1.8	-1.6	-1.9	-3.4	-4.7	-4.9	-4.7	-4.8	-4.2	-4.2	-4.5
丹波	2.6	1.8	2.7	3.6	15.7	14.7	-9.2	1.0	0.6	0.5	0.4	0.6	-0.1	-0.3	-1.8	-3.2	-6.7	-8.2	-7.8	-6.1	-3.8	-2.8	-2.3	-4.2	-4.0	-3.8	-3.5	-2.8	-2.5	-2.3	-1.9
淡路	2.8	3.6	5.8	10.8	26.0	1.7	-2.7	-2.3	-0.3	-1.3	-0.1	-0.1	-0.3	-1.7	-2.3	-6.0	-7.7	-9.9	-8.7	-7.5	-5.5	-4.2	-3.8	-5.7	-6.1	-5.9	-5.5	-5.1	-4.2	-4.0	-3.9
県平均	1.7	3.7	14.1	16.7	27.5	-0.1	-9.1	-6.5	-2.0	-1.3	-0.8	-0.2	-0.9	-2.8	-4.0	-6.1	-8.4	-8.5	-6.5	-4.1	-1.4	0.8	0.1	-3.8	-3.3	-2.0	-1.7	-1.3	-0.9	-0.9	-1.0

地価調査変動率の推移（商業地）



- 23 -

指数（昭和60年を100とした場合）

（各年7月1日）

	S60	S61	S62	S63	H元	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28
神戸	100.0	108.5	130.2	187.1	247.0	340.8	303.3	235.7	175.1	145.3	121.8	110.5	103.6	98.0	88.6	78.9	69.3	61.3	55.3	51.6	49.8	50.5	54.9	56.0	51.4	49.3	48.1	47.6	47.7	48.4	49.1	50.9
阪神南	100.0	103.8	120.4	210.2	288.0	381.6	337.4	253.0	190.3	157.9	136.8	121.4	112.2	105.1	94.3	85.4	76.5	68.1	61.3	58.1	57.5	59.2	63.2	65.9	62.5	59.2	57.9	57.3	57.4	58.2	59.4	60.5
阪神北	100.0	103.2	113.4	175.1	263.2	342.4	326.3	270.9	231.8	203.8	191.0	175.5	169.7	164.8	151.3	136.9	122.7	105.6	92.4	83.4	79.9	79.1	79.1	78.7	73.5	69.6	67.6	66.2	65.4	64.8	64.8	65.4
東播磨	100.0	102.6	105.3	127.8	157.4	242.9	235.6	204.1	181.0	162.0	153.9	143.7	137.0	129.7	120.8	111.5	99.0	84.7	72.5	65.1	60.1	57.1	56.0	55.2	53.3	51.4	49.5	49.0	48.8	48.7	48.5	
北播磨	100.0	102.1	103.8	107.3	112.6	139.5	156.1	153.5	149.7	148.6	148.6	147.4	145.8	142.7	138.5	133.1	124.8	112.7	99.9	90.2	83.0	78.6	75.7	73.5	69.5	65.5	61.9	59.1	56.8	54.6	53.2	52.5
中播磨	100.0	102.4	107.7	116.0	128.7	176.7	187.8	176.9	164.7	154.0	145.1	137.9	132.4	125.5	118.4	112.0	102.5	91.7	81.7	72.9	67.4	65.1	64.0	63.2	61.4	59.6	58.0	56.5	55.1	54.0	53.0	52.6
西播磨	100.0	102.3	103.6	105.5	109.2	127.9	137.4	134.6	132.1	129.0	124.3	122.0	120.0	117.4	114.3	110.2	105.6	98.8	89.6	81.5	75.3	72.5	70.5	68.9	66.6	64.2	61.9	60.1	58.4	57.0	56.6	53.9
但馬	100.0	101.3	102.5	103.6	104.9	107.1	110.0	112.2	113.0	113.3	114.1	113.9	114.0	113.6	112.8	111.5	108.1	102.8	96.9	90.8	85.9	82.4	79.7	77.3	73.5	69.6	65.8	62.4	59.1	55.9	53.2	50.5
丹波	100.0	103.3	106.5	113.5	123.1	146.1	167.4	163.4	158.7	153.9	151.7	150.4	147.8	145.3	141.1	135.0	127.2	115.6	103.5	93.4	85.6	80.4	76.4	73.5	69.2	65.3	61.9	58.9	56.6	54.8	53.5	52.3
淡路	100.0	103.4	107.3	113.6	127.2	162.5	164.2	158.7	152.1	149.9	146.3	145.0	144.3	142.7	138.2	131.8	119.5	106.3	94.3	85.6	79.3	74.7	71.9	69.5	65.4	61.2	57.6	54.2	51.7	49.7	47.9	46.2
県平均	100.0	103.6	111.1	132.7	153.2	195.3	196.6	178.5	161.2	148.7	139.6	133.2	128.8	124.3	117.3	109.9	100.7	90.3	80.9	74.0	69.7	67.9	68.1	67.7	64.1	61.2	59.1	57.5	56.3	55.6	55.1	55.1

変動率

	S61	S62	S63	H元	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28
神戸	8.5	20.0	43.7	32.0	38.0	-11.0	-22.3	-25.7	-17.0	-16.2	-9.3	-6.2	-5.4	-9.6	-11.0	-12.1	-11.6	-9.7	-6.8	-3.5	1.5	8.6	2.0	-8.1	-4.1	-2.5	-1.0	0.1	1.5	1.5	3.6
阪神南	-3.8	16.0	74.6	37.0	32.5	-11.6	-25.0	-24.8	-17.0	-13.4	-11.2	-7.6	-6.3	-10.3	-9.4	-10.5	-11.0	-10.0	-5.1	-1.1	-2.9	6.8	4.3	-5.1	-5.3	-2.3	-0.9	0.1	-1.4	-2.0	1.9
阪神北	-3.2	9.9	54.4	50.3	30.1	-4.7	-17.0	14.4	-12.1	-6.3	-8.1	-3.3	-2.9	-8.2	-9.5	-10.4	-13.9	-12.5	-9.8	4.1	-1.1	0.1	-0.5	-6.7	-5.3	-2.9	-2.0	-1.2	-1.0	0.1	0.9
東播磨	2.6	2.6	21.4	23.2	54.3	-3.0	-13.4	-11.3	-10.5	-5.0	-6.6	-4.7	-5.3	-6.9	-7.7	-11.2	-15.0	-13.8	-10.2	-7.8	-4.9	-1.9	-1.4	-3.5	-3.6	-1.9	-1.8	-1.1	-0.3	-0.3	-0.3
北播磨	2.1	1.7	3.3	5.0	23.9	11.9	-1.7	-2.5	-0.7	0.0	-0.8	-1.1	-2.1	-3.0	-3.9	-6.2	-9.7	-11.4	-9.7	-7.9	-5.4	-3.6	-2.9	-5.5	-5.7	-4.5	-3.9	-4.0	-2.4	-1.4	
中播磨	2.4	5.2	7.7	10.9	37.3	6.3	-5.8	-6.9	-6.5	-5.8	-4.9	-4.0	-5.2	-5.7	-5.4	-8.5	-10.5	-10.9	-10.8	-7.5	-3.5	-1.6	-1.3	-2.9	-2.9	-2.6	-2.5	-2.1	-1.8	-0.8	
西播磨	2.3	1.3	1.8	3.5	17.1	7.5	-2.1	-1.8	-2.4	-3.6	-1.9	-1.6	-2.2	-2.6	-3.6	-4.2	-6.4	-9.3	-9.1	-7.6	-3.7	-2.7	-2.3	-3.4	-3.6	-3.6	-2.9	-2.7	-2.5	-2.5	-3.0
但馬	1.3	1.2	1.1	1.2	2.1	2.7	2.0	0.7	0.3	0.7	-0.2	0.1	-0.3	-0.7	-1.2	-3.0	-4.9	-5.8	-6.3	-5.4	-4.0	-3.3	-3.0	-4.9	-5.3	-5.2	-5.2	-5.2	-4.8	-5.1	
丹波	3.3	3.1	6.6	8.4	18.7	14.6	-2.4	-2.9	-3.0	-1.4	-0.9	-1.7	-1.7	-2.9	-4.3	-5.8	-9.1	-10.5	-9.7	-8.4	-6.1	-5.0	-3.8	-5.8	-5.6	-5.3	-4.8	-3.9	-3.2	-2.4	-2.1
淡路	-3.4	3.8	5.8	12.0	27.8	1.0	-3.3	-4.2	-1.4	-2.4	-0.9	-0.5	-1.1	-3.2	-4.6	-9.3	-11.1	-11.3	-9.2	-7.3	-5.8	-3.8	-3.4	-5.9	-6.3	-5.9	-5.9	-4.7	-3.9	-3.5	-3.5
県平均	3.6	7.2	19.5	15.4	27.5	0.7	-9.2	-9.7	-7.8	-6.1	-4.6	-3.3	-3.5	-5.6	-6.3	-8.4	-10.3	-10.4	-8.6	-5.8	-2.5	0.3	-0.7	-5.3	-4.5	-3.4	-2.7	-2.1	-1.3	-0.8	0.0