

令和元年兵庫県地価調査について

〈令和元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〉

・令和元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

令和元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 令和元年7月1日
- (2) 地点数 810地点
(住宅地589地点、商業地171地点、その他50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（H30.7.1→R1.7.1）で、平均では、住宅地で $\Delta 0.8\%$ の下落、商業地で $+1.5\%$ の上昇であった。

ア 住宅地

- ・ 住宅地は $\Delta 0.8\%$ で、昨年（ $\Delta 1.1\%$ ）から下落幅が縮小した。

イ 商業地

- ・ 商業地は $+1.5\%$ で、昨年（ $+0.9\%$ ）から上昇幅が拡大した。

② 地域・用途別地価の概況

ア 住宅地

- ・ 神戸市は $+0.7\%$ で、昨年並（ $+0.5\%$ ）から上昇幅が拡大した。
- ・ 阪神南地域は $+0.9\%$ で、昨年（ $+0.6\%$ ）から上昇幅が拡大した。
- ・ 阪神北地域は $+0.1\%$ で、昨年（ $\Delta 0.3\%$ ）から上昇に転じた。
- ・ 昨年と同様に、今年は神戸市東灘区、灘区、兵庫区、垂水区、中央区、尼崎市、明石市、西宮市、芦屋市、伊丹市および宝塚市の11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、140地点であった地価上昇地点が、今年は160地点に増加した。

イ 商業地

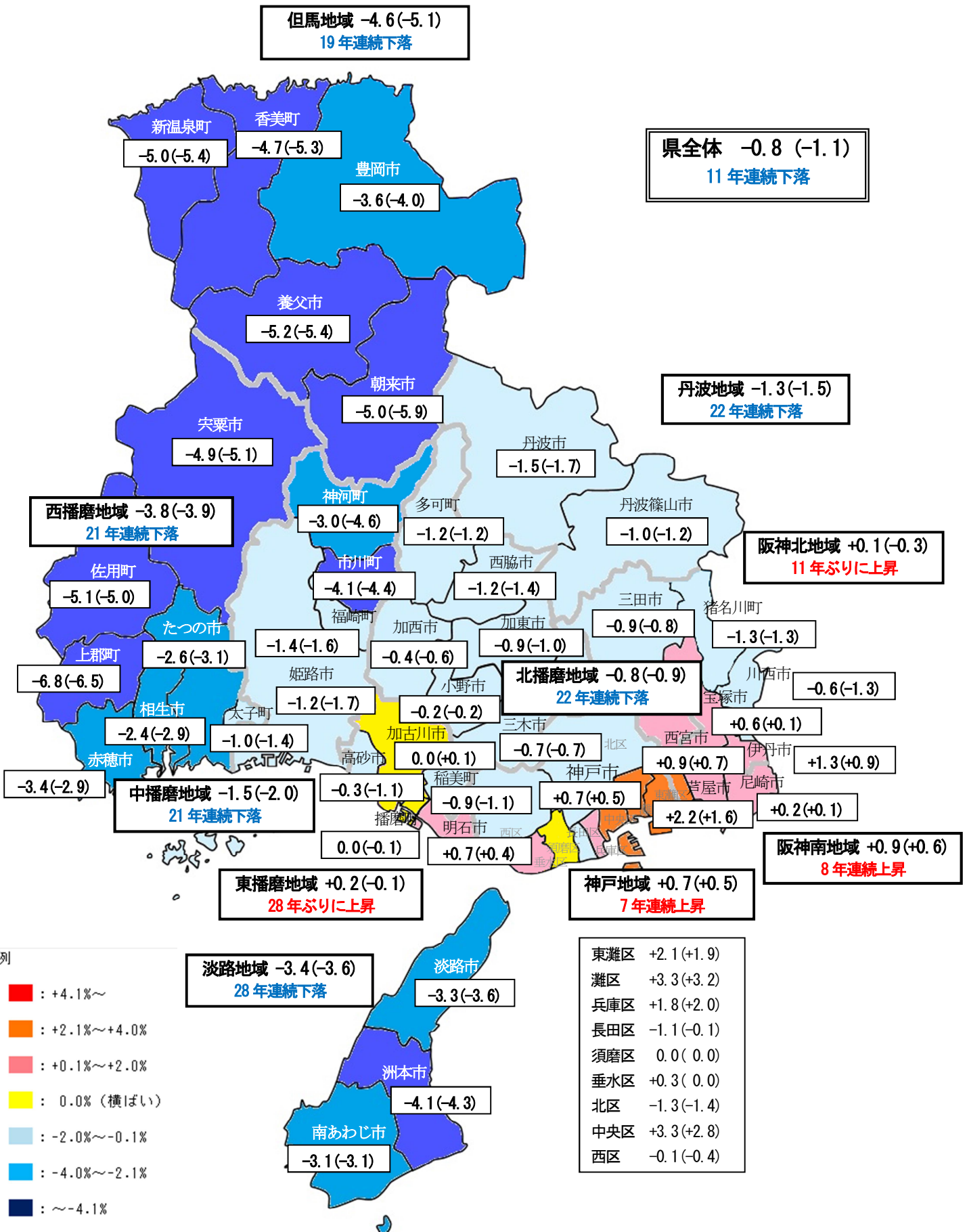
- ・ 神戸市は $+5.5\%$ で、昨年（ $+5.7\%$ ）から上昇幅が縮小した。
- ・ 阪神南地域は $+2.9\%$ で、昨年（ $+1.9\%$ ）から上昇幅が拡大した。
- ・ 阪神北地域は $+2.5\%$ で、昨年（ $+0.9\%$ ）から上昇幅が拡大した。
- ・ 東播磨地域は $+0.5\%$ で、昨年（ $+0.4\%$ ）から上昇幅が拡大した。
- ・ 昨年と同様に、今年は神戸市東灘区、灘区、兵庫区、長田区、須磨区、垂水区、北区、中央区、西区、姫路市、尼崎市、明石市、西宮市、芦屋市、伊丹市、加古川市、宝塚市および川西市の18市区で上昇し、その他市町は下落または前年並となった。
- ・ 昨年、80地点であった地価上昇地点が、今年は82地点に増加した。

ウ その他

- ・ 工業地は $\Delta 0.7\%$ で、昨年（ $\Delta 1.1\%$ ）から下落幅が縮小した。
- ・ 林地は昨年に引き続き下落した。

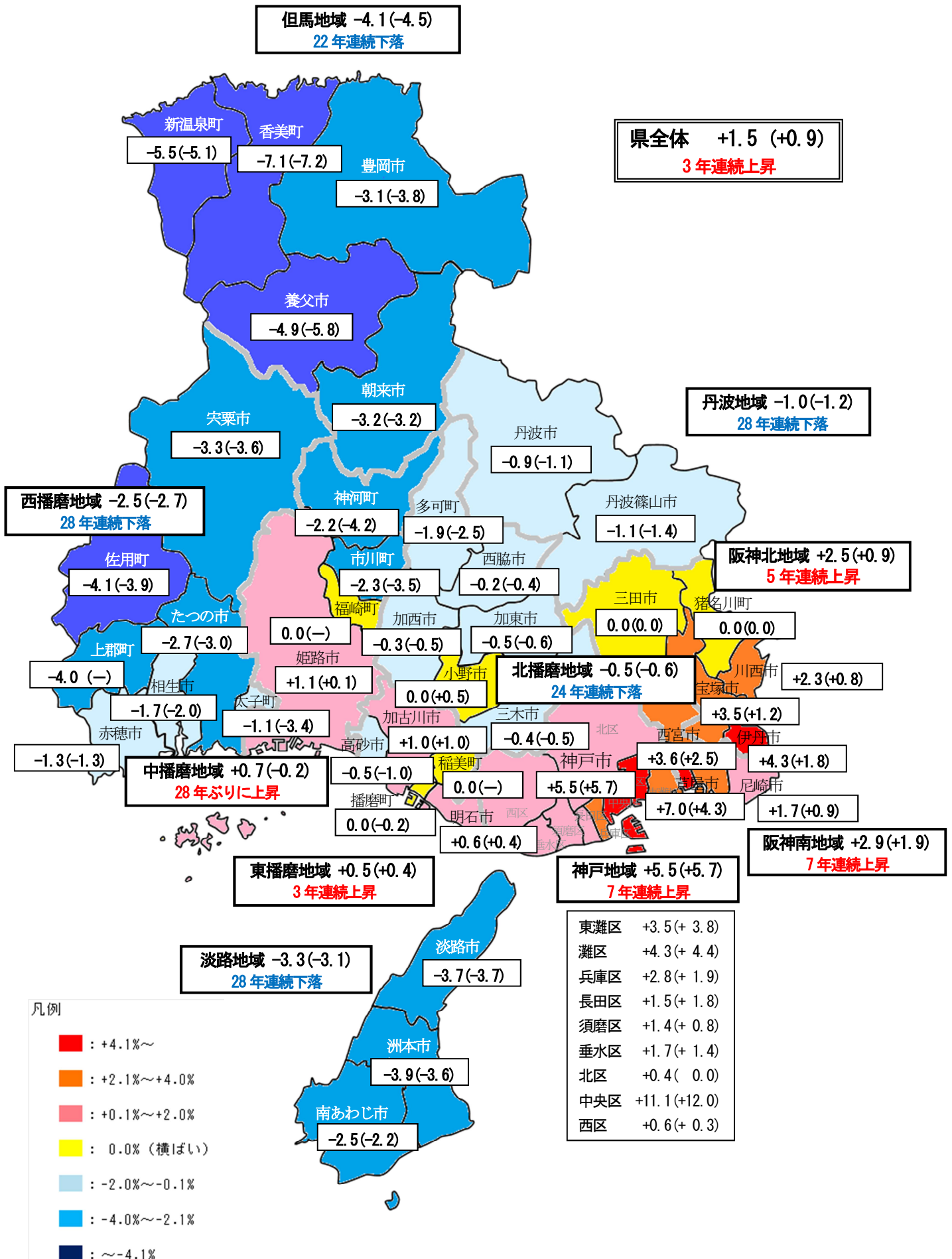
令和元年地価調査 住宅地変動率

() 内は平成30年の変動率



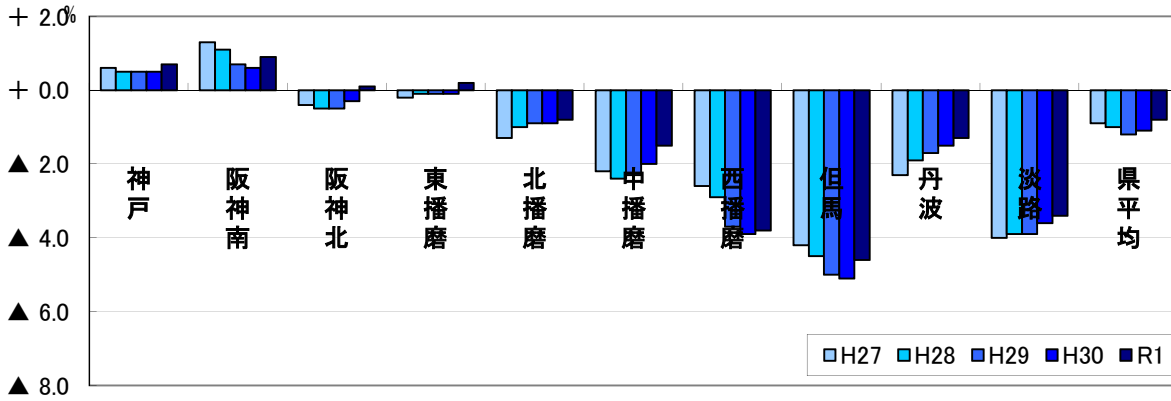
令和元年地価調査 商業地変動率

()内は平成30年の変動率



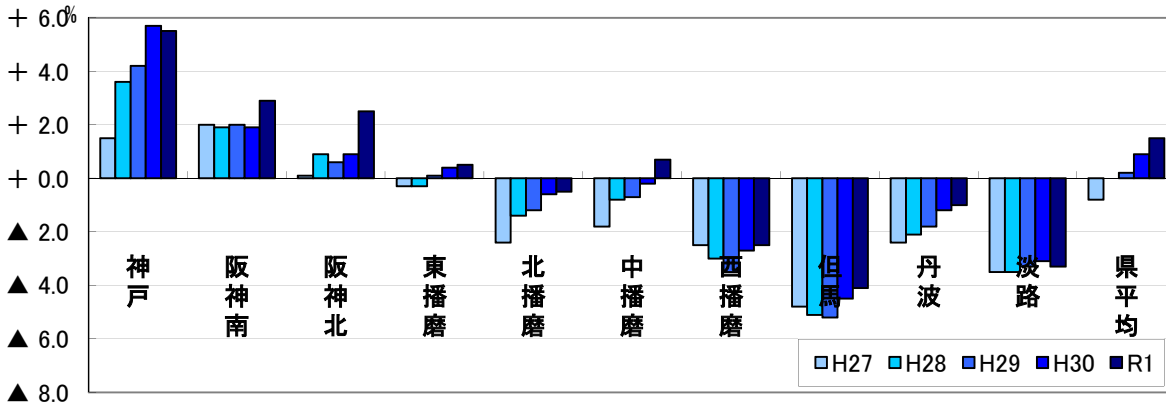
県民局別の地価変動率の推移

<住宅地>



	H27	H28	H29	H30	R1
神戸	+ 0.6	+ 0.5	+ 0.5	+ 0.5	+ 0.7
阪神南	+ 1.3	+ 1.1	+ 0.7	+ 0.6	+ 0.9
阪神北	▲ 0.4	▲ 0.5	▲ 0.5	▲ 0.3	+ 0.1
東播磨	▲ 0.2	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	+ 0.2
北播磨	▲ 1.3	▲ 1.0	▲ 0.9	▲ 0.9	▲ 0.8
中播磨	▲ 2.2	▲ 2.4	▲ 2.3	▲ 2.0	▲ 1.5
西播磨	▲ 2.6	▲ 2.9	▲ 3.7	▲ 3.9	▲ 3.8
但馬	▲ 4.2	▲ 4.5	▲ 5.0	▲ 5.1	▲ 4.6
丹波	▲ 2.3	▲ 1.9	▲ 1.7	▲ 1.5	▲ 1.3
淡路	▲ 4.0	▲ 3.9	▲ 3.9	▲ 3.6	▲ 3.4
県平均	▲ 0.9	▲ 1.0	▲ 1.2	▲ 1.1	▲ 0.8

<商業地>



	H27	H28	H29	H30	R1
神戸	+ 1.5	+ 3.6	+ 4.2	+ 5.7	+ 5.5
阪神南	+ 2.0	+ 1.9	+ 2.0	+ 1.9	+ 2.9
阪神北	+ 0.1	+ 0.9	+ 0.6	+ 0.9	+ 2.5
東播磨	▲ 0.3	▲ 0.3	+ 0.1	+ 0.4	+ 0.5
北播磨	▲ 2.4	▲ 1.4	▲ 1.2	▲ 0.6	▲ 0.5
中播磨	▲ 1.8	▲ 0.8	▲ 0.7	▲ 0.2	+ 0.7
西播磨	▲ 2.5	▲ 3.0	▲ 3.5	▲ 2.7	▲ 2.5
但馬	▲ 4.8	▲ 5.1	▲ 5.2	▲ 4.5	▲ 4.1
丹波	▲ 2.4	▲ 2.1	▲ 1.8	▲ 1.2	▲ 1.0
淡路	▲ 3.5	▲ 3.5	▲ 3.3	▲ 3.1	▲ 3.3
県平均	▲ 0.8	+ 0.0	+ 0.2	+ 0.9	+ 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	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)

①

区分	住宅地			宅地見込地			商業地			工業地			林地		
神戸・阪神	175,400						551,400			106,900			1,807,500		
	0.6	(0.3)	268				4.2	(3.6)	81	1.2	(1.1)	10	-4.2	(-4.4)	4
神戸	169,700						770,200			93,500			2,030,000		
	0.7	(0.5)	129				5.5	(5.7)	42	1.7	(1.7)	4	-3.3	(-4.5)	1
阪神南	237,900						392,800			108,300			1,900,000		
	0.9	(0.6)	72				2.9	(1.9)	24	1.0	(0.8)	3	-5.0	(-4.8)	1
阪神北	119,100						192,800			123,300			1,650,000		
	0.1	(-0.3)	67				2.5	(0.9)	15	0.6	(0.6)	3	-4.3	(-4.1)	2
東播磨	81,600			29,500			126,800			39,500			202,000		
	0.2	(-0.1)	59	0.0	(0.0)	1	0.5	(0.4)	18	0.5	(0.5)	7	-4.7	(-6.6)	1
北播磨	25,500						48,300			17,800			89,000		
	-0.8	(-0.9)	43				-0.5	(-0.6)	9	0.0	(-0.3)	3	-1.1	(-1.1)	1
中播磨	55,600						176,000			29,300			1,590,000		
	-1.5	(-2.0)	74				0.7	(-0.2)	25	-1.3	(-2.1)	4	-0.6	(-0.6)	1
西播磨	32,600						60,800			24,500			48,500		
	-3.8	(-3.9)	57				-2.5	(-2.7)	11	-1.2	(-2.2)	2	-4.9	(-6.0)	2
但馬	19,300						48,900			16,000			64,000		
	-4.6	(-5.1)	44				-4.1	(-4.5)	10	-4.9	(-5.6)	3	-4.5	(-5.6)	1
丹波	16,500						34,200			13,800			88,000		
	-1.3	(-1.5)	21				-1.0	(-1.2)	7	-0.8	(-0.8)	2	-1.1	(-1.1)	1
淡路	27,000						53,700			21,300			275,000		
	-3.4	(-3.6)	23				-3.3	(-3.1)	10	-4.0	(-4.4)	5	-5.1	(-4.8)	2
県平均	103,100			29,500			314,100			48,500			762,300		
	-0.8	(-1.1)	589	0.0	(0.0)	1	1.5	(0.9)	171	-0.7	(-1.1)	36	-3.7	(-4.1)	13

上段：平均価格(宅地：円/㎡) (林地：円/10a) (10の位を四捨五入)

下段：左から元年変動率、30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	330,700	2.1	(1.9)	19			447,000	3.5	(3.8)	5	105,500	2.2	(3.1)	2		
	灘区	279,000	3.3	(3.2)	11			377,300	4.3	(4.4)	3						
	兵庫区	200,200	1.8	(2.0)	6			333,000	2.8	(1.9)	4	113,000	0.0	(0.0)	1		
	長田区	121,200	-1.1	(-0.1)	7			252,000	1.5	(1.8)	3						
	須磨区	145,700	0.0	(0.0)	15			286,800	1.4	(0.8)	4						
	垂水区	124,500	0.3	(0.0)	31			277,500	1.7	(1.4)	2						
	北区	53,100	-1.3	(-1.4)	19			127,000	0.4	(0.0)	3					2,030,000	-3.3 (-4.5) 1
	中央区	324,100	3.3	(2.8)	7			1,621,200	11.1	(12.0)	15						
	西区	83,700	-0.1	(-0.4)	14			163,700	0.6	(0.3)	3	50,000	2.5	(0.4)	1		
	神戸市計	169,700	0.7	(0.5)	129			770,200	5.5	(5.7)	42	93,500	1.7	(1.7)	4	2,030,000	-3.3 (-4.5) 1
阪神南	尼崎市	193,700	0.2	(0.1)	23			342,600	1.7	(0.9)	12	108,300	1.0	(0.8)	3		
	西宮市	246,300	0.9	(0.7)	40			437,100	3.6	(2.5)	10				1,900,000	-5.0 (-4.8) 1	
	芦屋市	313,400	2.2	(1.6)	9			472,500	7.0	(4.3)	2						
阪神北	伊丹市	167,200	1.3	(0.9)	14			214,300	4.3	(1.8)	4	120,500	0.9	(0.9)	2		
	宝塚市	161,300	0.6	(0.1)	20			284,300	3.5	(1.2)	4	129,000	0.0	(0.0)	1	2,000,000	-4.8 (-4.5) 1
	川西市	94,300	-0.6	(-1.3)	18			167,700	2.3	(0.8)	3				1,300,000	-3.7 (-3.6) 1	
	三田市	49,700	-0.9	(-0.8)	11			101,300	0.0	(0.0)	3						
	猪名川町	42,500	-1.3	(-1.3)	4			91,000	0.0	(0.0)	1						
東播磨	明石市	98,100	0.7	(0.4)	23			155,200	0.6	(0.4)	8	60,800	0.6	(0.6)	2		
	加古川市	78,400	0.0	(0.1)	20	29,500	0.0 (0.0) 1	116,500	1.0	(1.0)	6	38,900	0.2	(0.2)	2	202,000	-4.7 (-6.6) 1
	高砂市	62,700	-0.3	(-1.1)	10			89,000	-0.5	(-1.0)	2	26,400	1.0	(1.0)	2		
	稲美町	44,100	-0.9	(-1.1)	3			74,500	0.0	-	1						
	播磨町	75,900	0.0	(-0.1)	3			89,800	0.0	(-0.2)	1	24,500	0.4	(0.0)	1		
北播磨	西脇市	16,200	-1.2	(-1.4)	7			48,600	-0.2	(-0.4)	2				89,000	-1.1 (-1.1) 1	
	三木市	32,900	-0.7	(-0.7)	11			42,500	-0.4	(-0.5)	2	23,500	1.3	(0.9)	1		
	小野市	36,700	-0.2	(-0.2)	5			78,200	0.0	(0.5)	1						
	加西市	34,000	-0.4	(-0.6)	5			59,400	-0.3	(-0.5)	1						
	加東市	24,300	-0.9	(-1.0)	9			49,800	-0.5	(-0.6)	2	19,500	0.5	(0.0)	1		
	多可町	8,400	-1.2	(-1.2)	6			15,400	-1.9	(-2.5)	1	10,400	-1.9	(-1.9)	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	63,300						193,500			29,300			1,590,000		
		-1.2 (-1.7)	61					1.1 (0.1)	22		-1.3 (-2.1)	4		-0.6 (-0.6)	1	
	市川町	11,200						29,800								
		-4.1 (-4.4)	3					-2.3 (-3.5)	1							
西播磨	福崎町	42,700						78,000								
		-1.4 (-1.6)	4					0.0 -	1							
	神河町	8,800						35,600								
		-3.0 (-4.6)	6					-2.2 (-4.2)	1							
	相生市	33,600						60,800								
		-2.4 (-2.9)	5					-1.7 (-2.0)	2							
	赤穂市	50,400						80,500			23,500					
	-3.4 (-2.9)	9					-1.3 (-1.3)	2		-0.8 (-1.3)	1					
但馬	宍粟市	20,800						64,800						39,000		
		-4.9 (-5.1)	11					-3.3 (-3.6)	1					-4.9 (-5.7)	1	
	たつの市	39,500						54,000			25,500					
		-2.6 (-3.1)	14					-2.7 (-3.0)	3		-1.5 (-3.0)	1				
	太子町	56,600						74,100								
		-1.0 (-1.4)	4					-1.1 (-3.4)	1							
	上郡町	19,600						50,400								
	-6.8 (-6.5)	4					-4.0 -	1								
丹波	佐用町	15,000						35,500						58,000		
		-5.1 (-5.0)	10					-4.1 (-3.9)	1					-4.9 (-6.2)	1	
	豊岡市	25,500						55,100			17,800					
		-3.6 (-4.0)	13					-3.1 (-3.8)	4		-5.8 (-5.8)	2				
	養父市	15,000						29,000								
	-5.2 (-5.4)	10					-4.9 (-5.8)	2								
淡路	朝来市	15,000						41,800			12,300			64,000		
		-5.0 (-5.9)	8					-3.2 (-3.2)	2		-3.9 (-5.5)	1		-4.5 (-5.6)	1	
	香美町	15,200						56,500								
		-4.7 (-5.3)	8					-7.1 (-7.2)	1							
	新温泉町	25,200						70,300								
	-5.0 (-5.4)	5					-5.5 (-5.1)	1								
丹波	丹波篠山市	16,700						37,400			16,300					
		-1.0 (-1.2)	9					-1.1 (-1.4)	3		-0.6 (-0.6)	1				
淡路	丹波市	16,400						31,800			11,200			88,000		
		-1.5 (-1.7)	12					-0.9 (-1.1)	4		-0.9 (-0.9)	1		-1.1 (-1.1)	1	
	洲本市	36,700						79,300			25,900					
	-4.1 (-4.3)	4					-3.9 (-3.6)	2		-3.0 (-3.5)	2					
淡路	南あわじ市	20,300						45,700			11,200			210,000		
		-3.1 (-3.1)	7					-2.5 (-2.2)	4		-4.8 (-5.4)	2		-4.5 (-4.3)	1	
淡路	淡路市	27,700						48,900			32,500			340,000		
		-3.3 (-3.6)	12					-3.7 (-3.7)	4		-4.4 (-4.2)	1		-5.6 (-5.3)	1	
計	市計 (神戸市含)	111,800			29,500			333,400			50,400			821,000		
		-0.6 (-0.8)	529	0.0 (0.0)	1			1.8 (1.2)	159		-0.7 (-1.1)	34		-3.7 (-4.0)	12	
	町計	25,700						58,400			17,500			58,000		
	-3.3 (-3.6)	60					-2.4 (-3.3)	12		-0.8 (-1.0)	2		-4.9 (-6.2)	1		
計	県計	103,100			29,500			314,100			48,500			762,300		
		-0.8 (-1.1)	589	0.0 (0.0)	1			1.5 (0.9)	171		-0.7 (-1.1)	36		-3.7 (-4.1)	13	

上段：平均価格（宅地：円/㎡）（林地：円/10a）（10の位を四捨五入）

下段：左から元年変動率、30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

ア 価格上位地点

順位	基準地番号	所在地	30年価格 (円/㎡)	元年価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	東灘 15	岡本2丁目18番1 「岡本2-9-26」	560,000	572,000	2.1
2	芦屋 4	大原町75番2 「大原町17-7」	510,000	550,000	7.8
3	東灘 6	岡本9丁目13番6 「岡本9-3-4」	518,000	528,000	1.9
4	西宮 4	甲風園2丁目172番 「甲風園2-12-21」	443,000	456,000	2.9
5	東灘 18	御影山手2丁目188番 「御影山手2-8-6」	426,000	435,000	2.1

(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	30年価格 (円/㎡)	元年価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	灘 3	灘南通3丁目17番3 「灘南通3-3-15」	264,000	286,000	8.3
2	芦屋 4	大原町75番2 「大原町17-7」	510,000	550,000	7.8
3	灘 4	泉通5丁目2番7 「泉通5-2-6」	275,000	295,000	7.3
4	東灘 3	御影中町4丁目1217番1外 「御影中町4-5-3」	358,000	380,000	6.1
5	灘 9	浜田町4丁目20番2 「浜田町4-1-22」	218,000	230,000	5.5

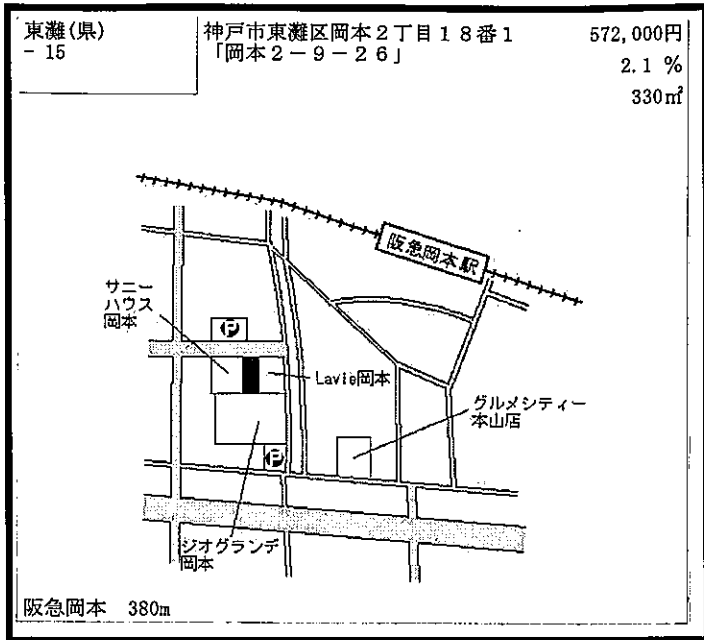
(注) 所在地欄「 」書きは住居表示である。

ウ 下落率上位地点 (変動率マイナス)

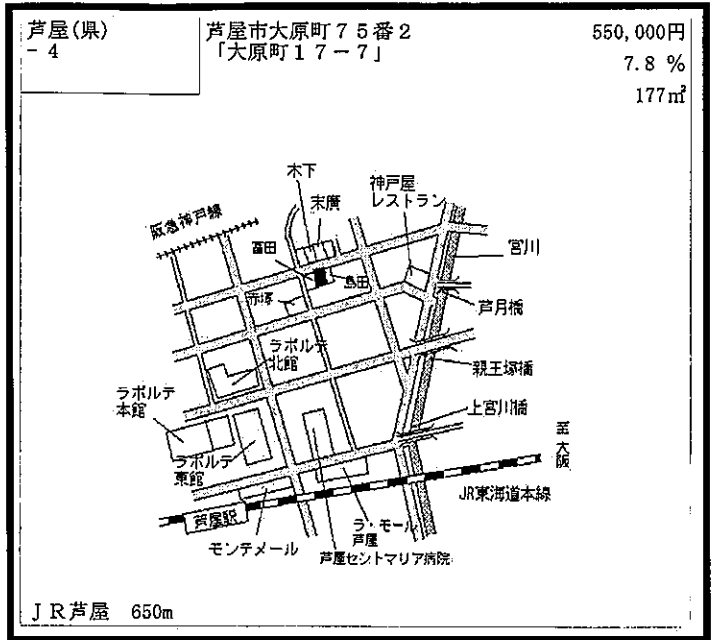
順位	基準地番号	所在地	30年価格 (円/㎡)	元年価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	宍粟 8	千種町千草字東側155番1	17,200	15,900	-7.6
2	朝来 1	生野町口銀谷字町1991番1	28,200	26,100	-7.4
3	朝来 2	生野町新町字1丁目下筋1150番	13,600	12,600	-7.4
4	上郡 4	野桑字中河原1192番	11,000	10,200	-7.3
5	宍粟 9	一宮町三方町字下垣内300番	12,500	11,600	-7.2

(注) 同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2位以下の四捨五入によるもの。

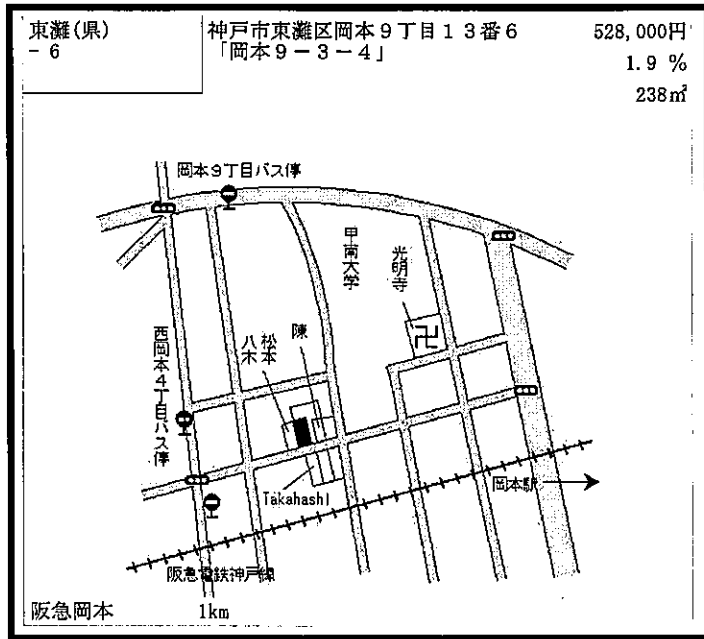
・価格上位地点(住宅地) 付近案内図
(1位)



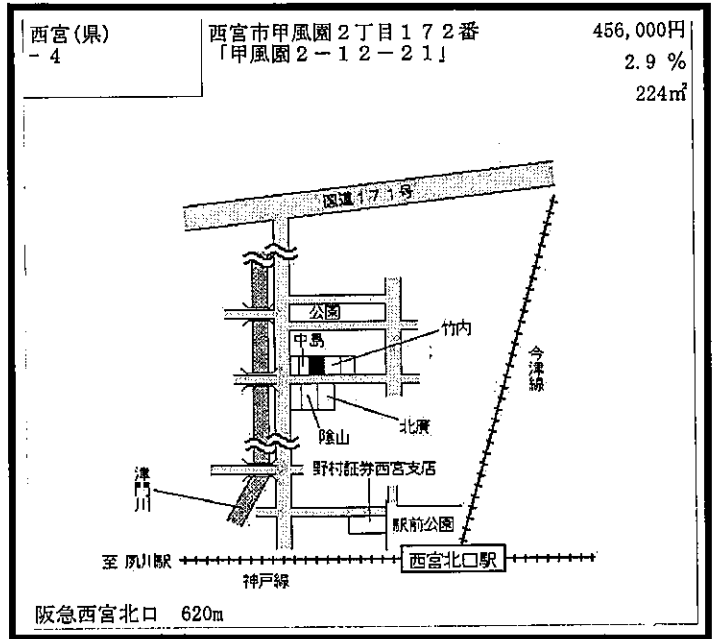
(2位)



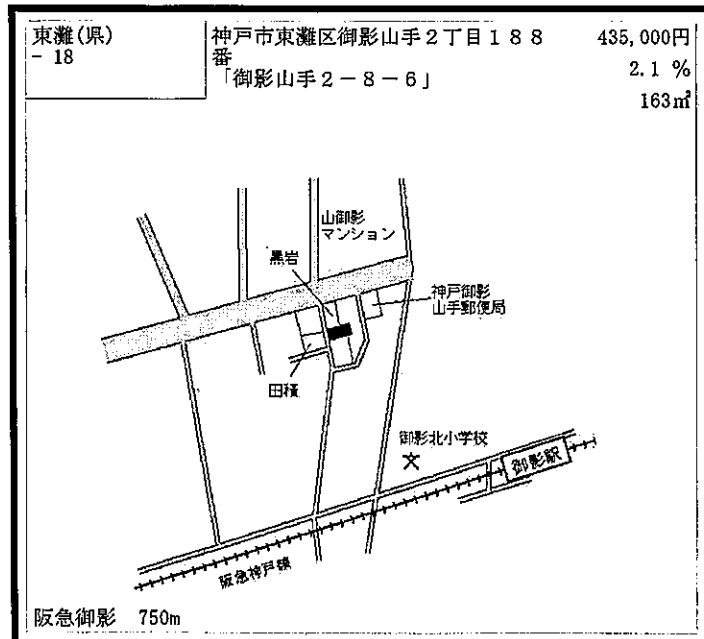
(3位)



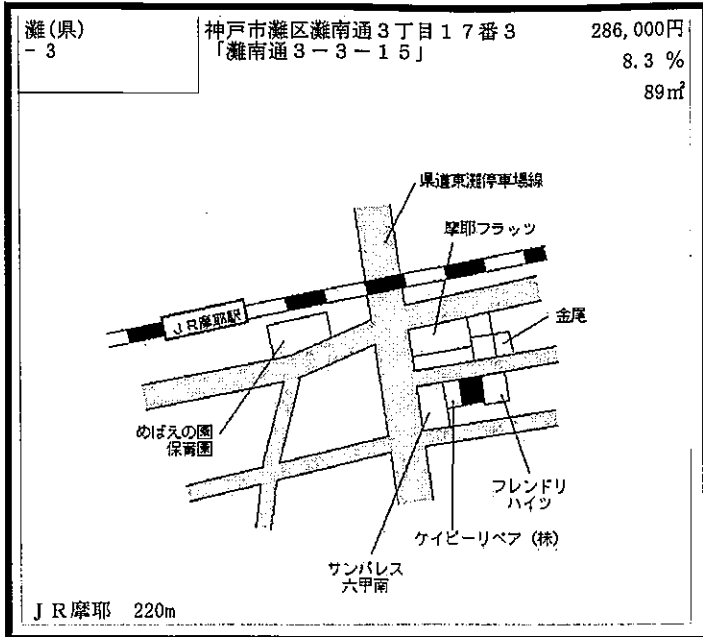
(4位)



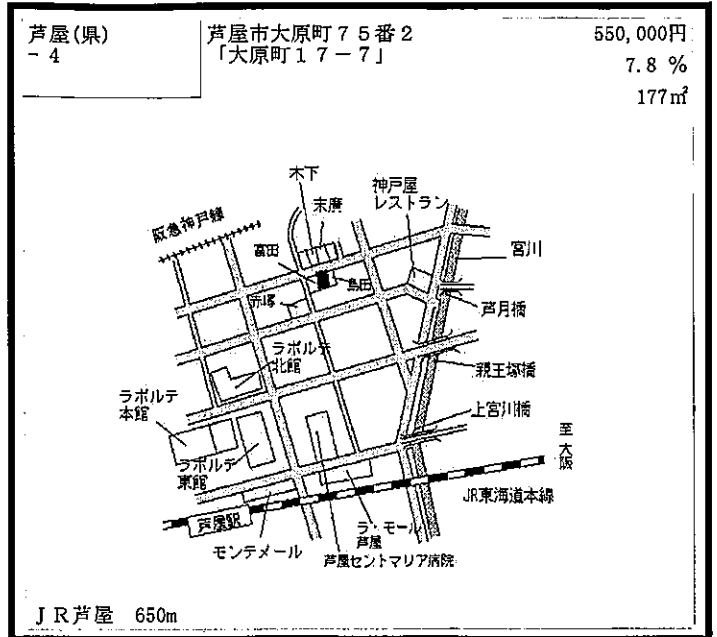
(5位)



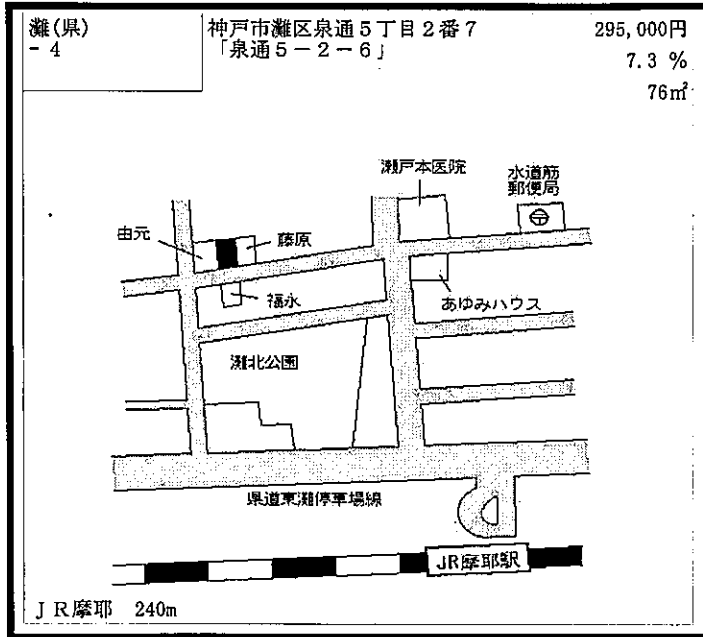
・上昇率上位地点(住宅地) 付近案内図(変動率プラス)
(1位)



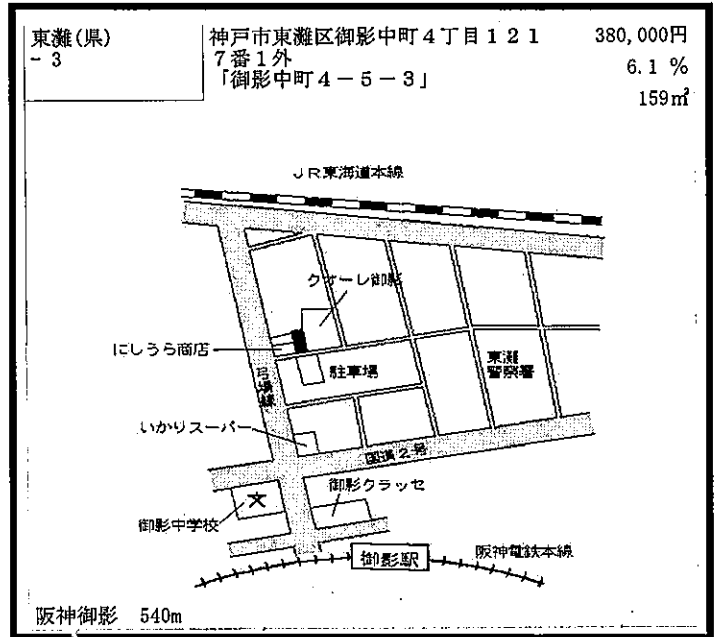
(2位)



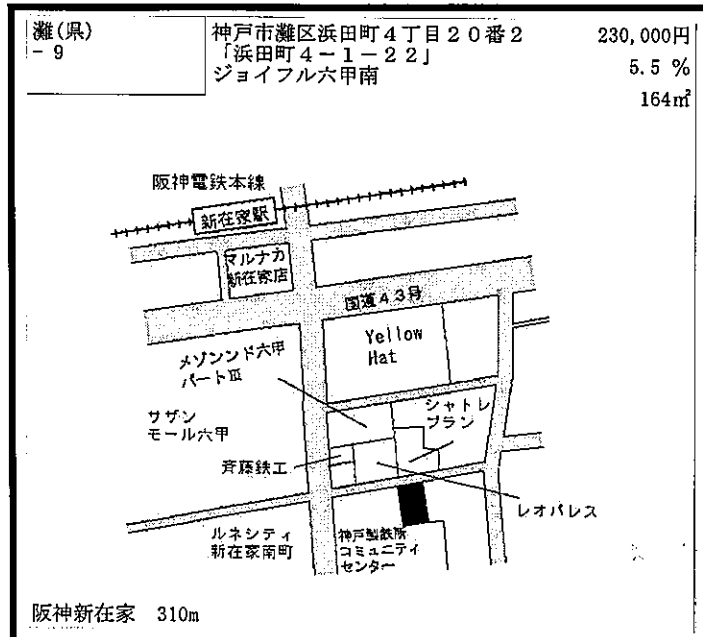
(3位)



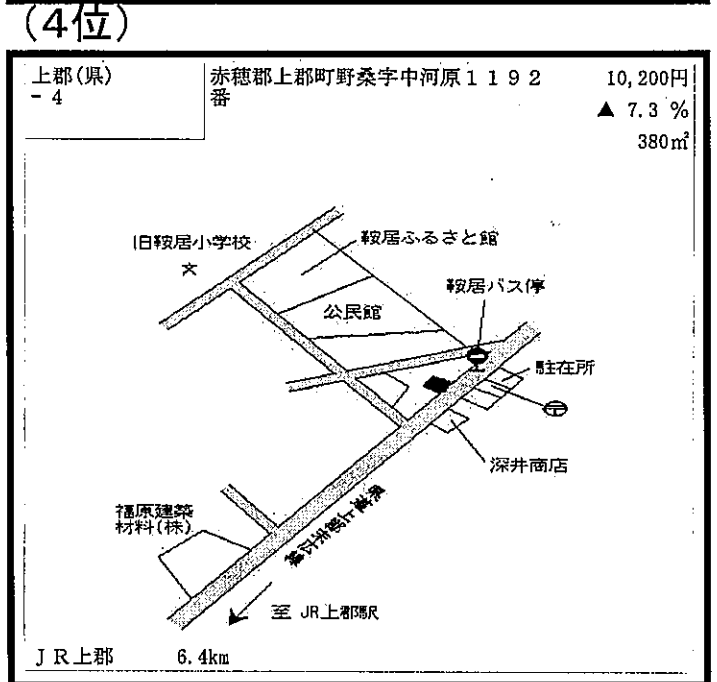
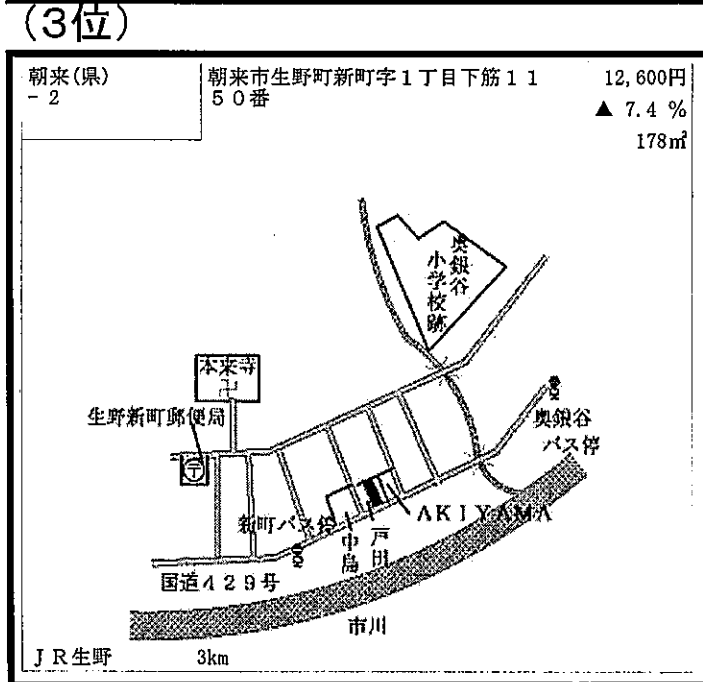
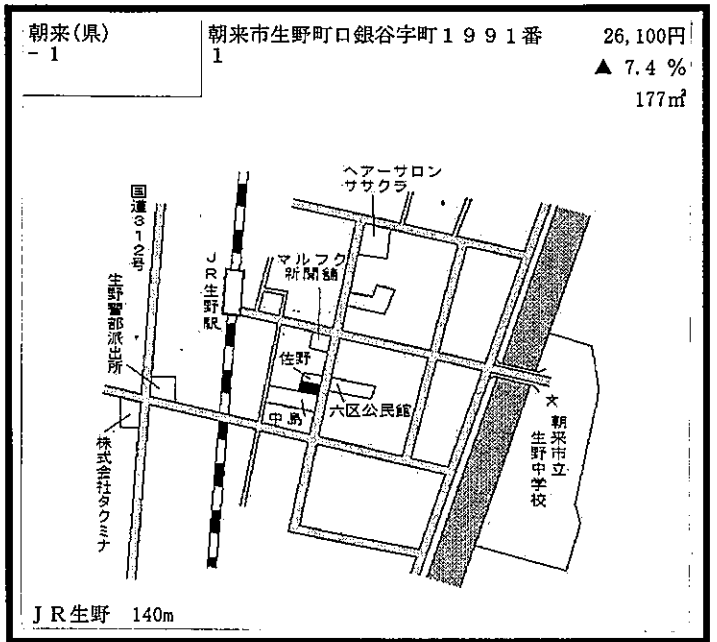
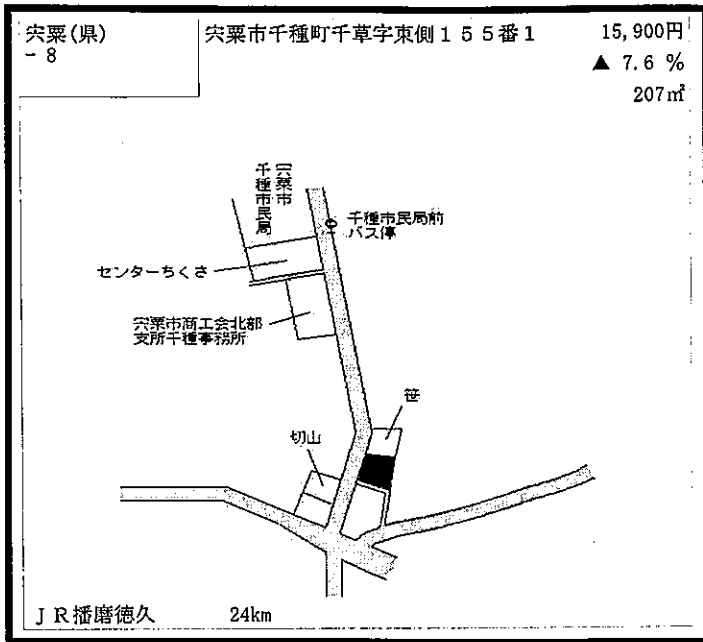
(4位)



(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)



(2) 商業地

7 価格上位地点

順位	基準地番号	所在地	30年価格 (円/㎡)	元年価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	中央 5-11	三宮町1丁目7番35 「三宮町1-7-5」	5,500,000	6,550,000	19.1
2	中央 5-5	三宮町1丁目4番20 「三宮町1-4-2」	2,700,000	3,200,000	18.5
3	中央 5-14	元町通1丁目11番20	2,500,000	2,900,000	16.0
4	中央 5-8	八幡通4丁目333番外 「八幡通4-2-9」	2,000,000	2,350,000	17.5
5	中央 5-1	加納町4丁目10番32 「加納町4-10-21」	1,870,000	2,200,000	17.6

(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)

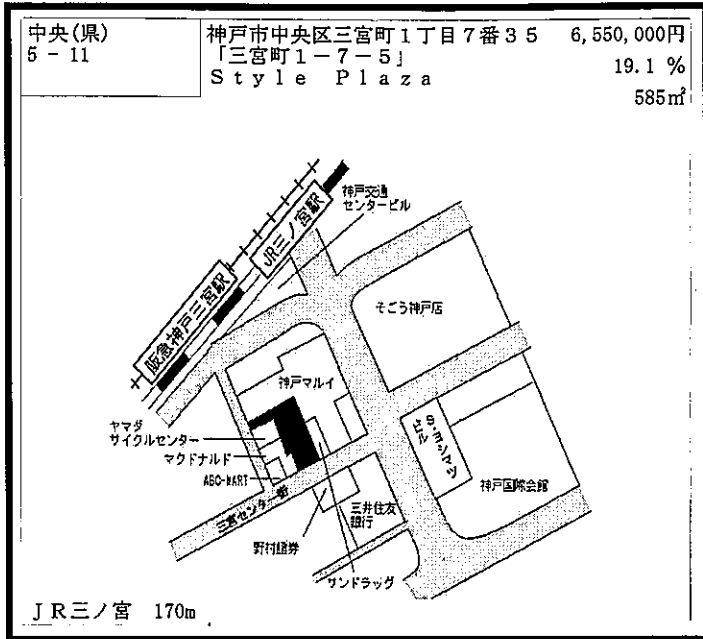
順位	基準地番号	所在地	30年価格 (円/㎡)	元年価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	中央 5-11	三宮町1丁目7番35 「三宮町1-7-5」	5,500,000	6,550,000	19.1
2	中央 5-7	江戸町104番1外	1,000,000	1,190,000	19.0
3	中央 5-5	三宮町1丁目4番20 「三宮町1-4-2」	2,700,000	3,200,000	18.5
4	中央 5-1	加納町4丁目10番32 「加納町4-10-21」	1,870,000	2,200,000	17.6
5	中央 5-8	八幡通4丁目333番外 「八幡通4-2-9」	2,000,000	2,350,000	17.5

(注) 所在地欄「 」書きは住居表示である。

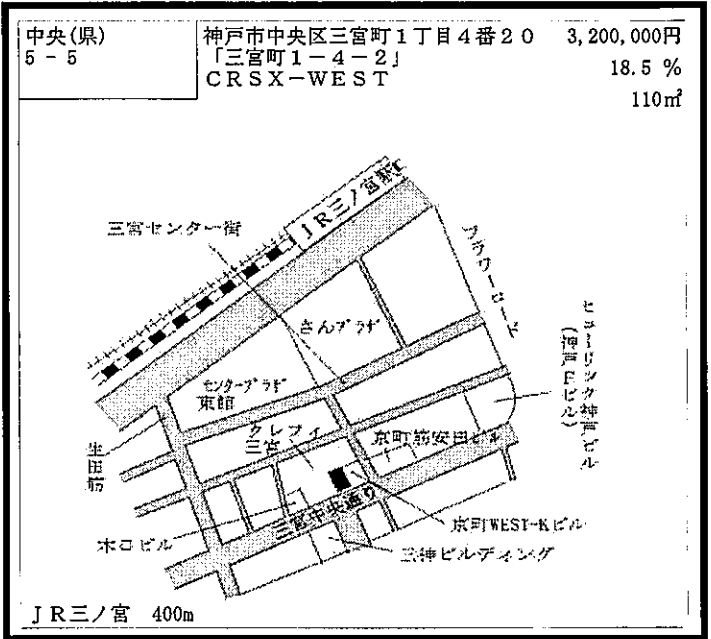
ウ 下落率上位地点 (変動率マイナス)

順位	基準地番号	所在地	30年価格 (円/㎡)	元年価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	香美 5-1	香住区香住字真新場881番1内	60,800	56,500	-7.1
2	豊岡 5-4	日高町日置字矢組23番14外	48,000	45,100	-6.0
3	豊岡 5-3	但東町出合字八反ヶ坪81番1	22,300	21,000	-5.8
4	新温泉 5-1	湯字本町1236番内	74,400	70,300	-5.5
5	養父 5-2	関宮字桜ヶ坪374番5	22,900	21,700	-5.2

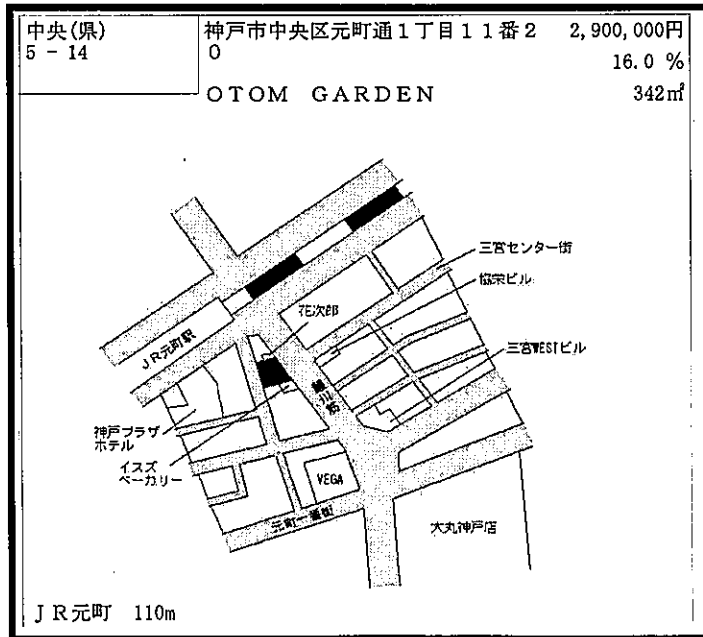
・価格上位地点(商業地) 付近案内図
(1位)



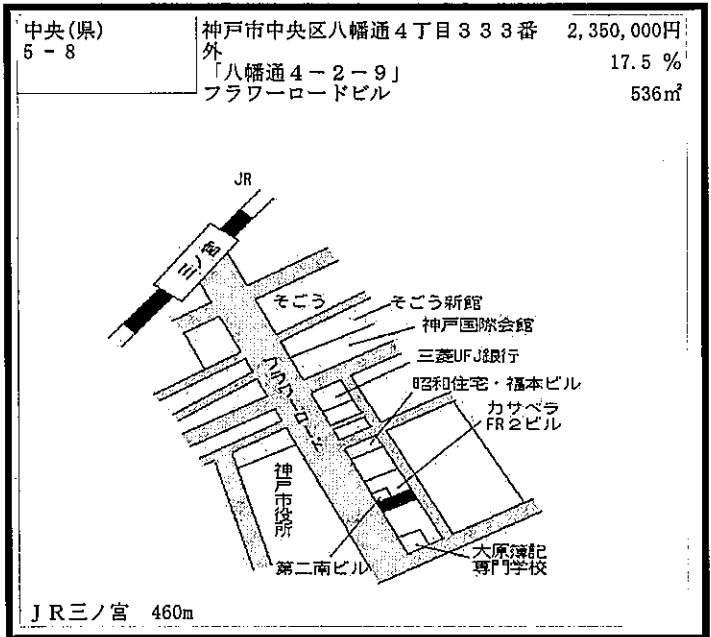
(2位)



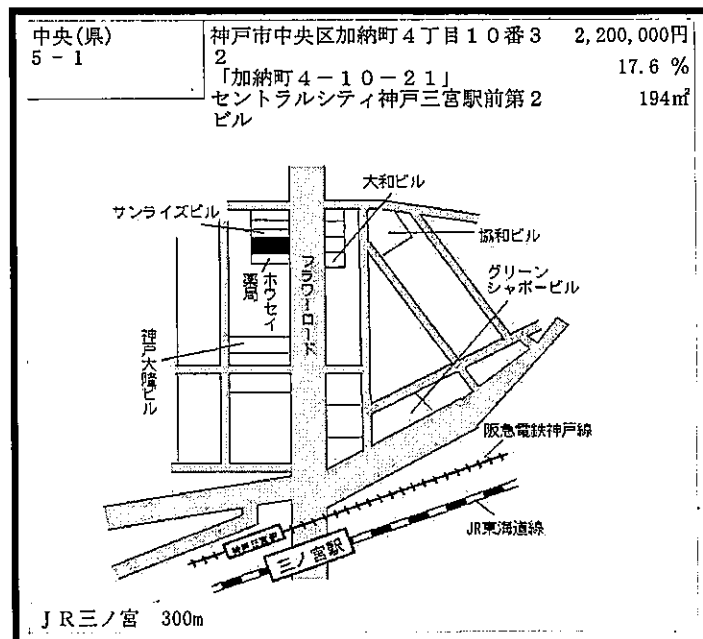
(3位)



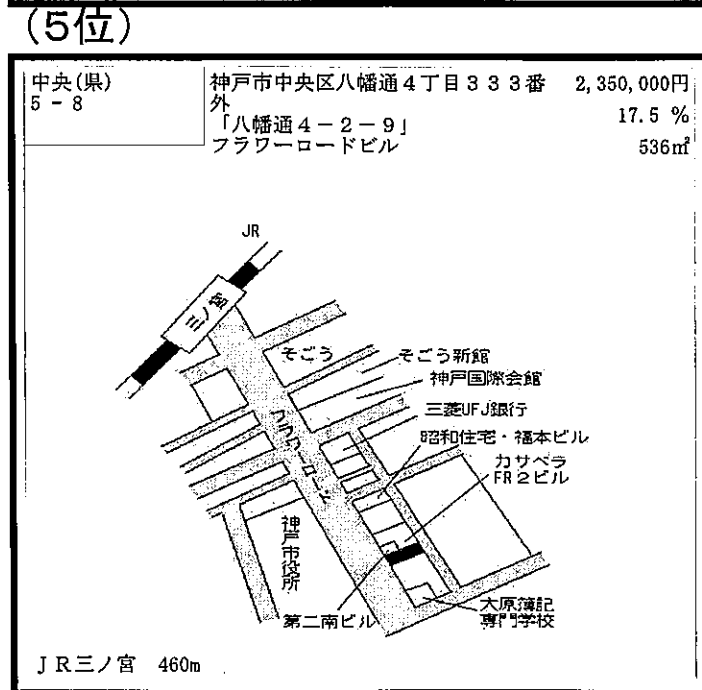
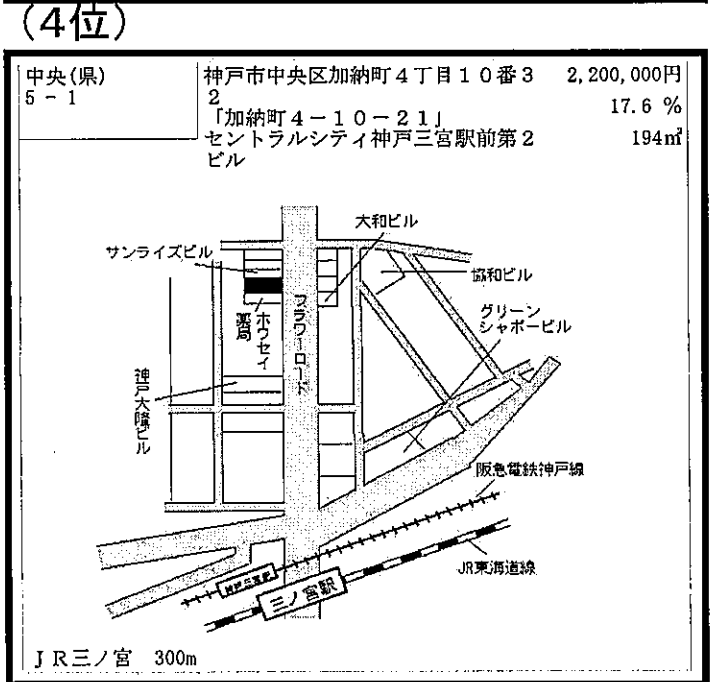
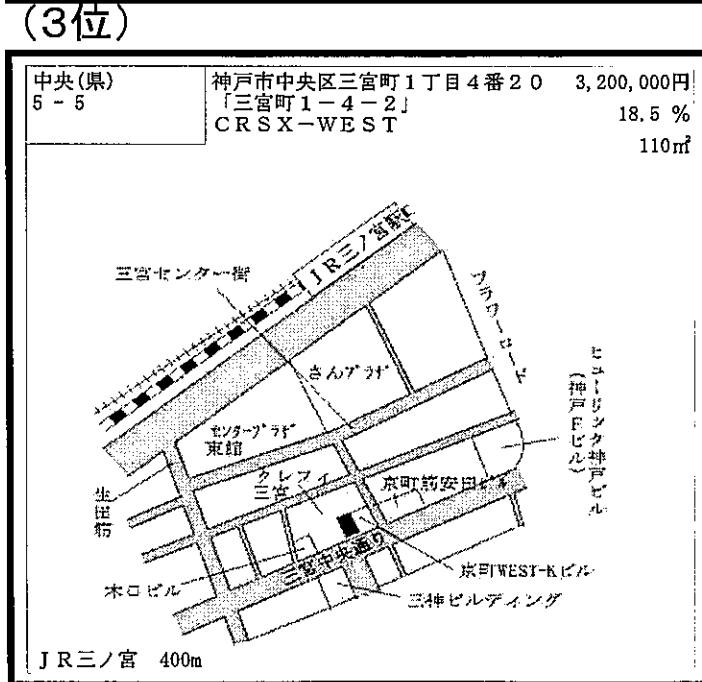
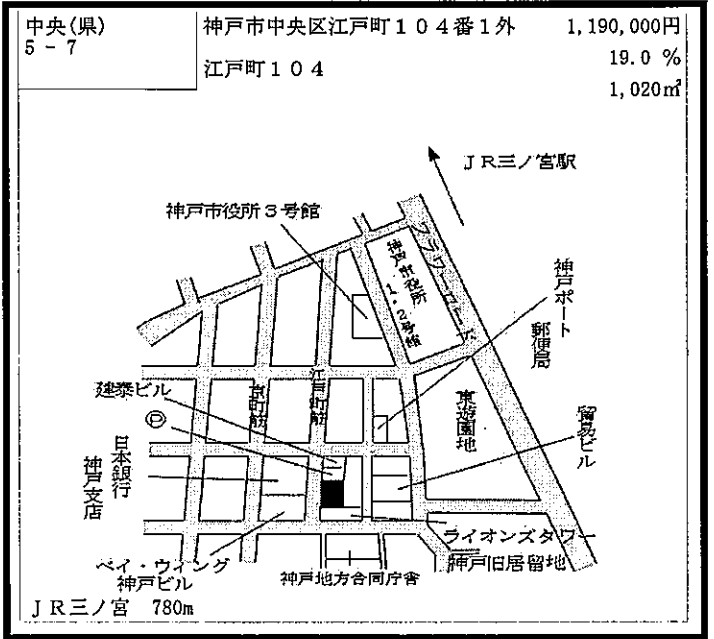
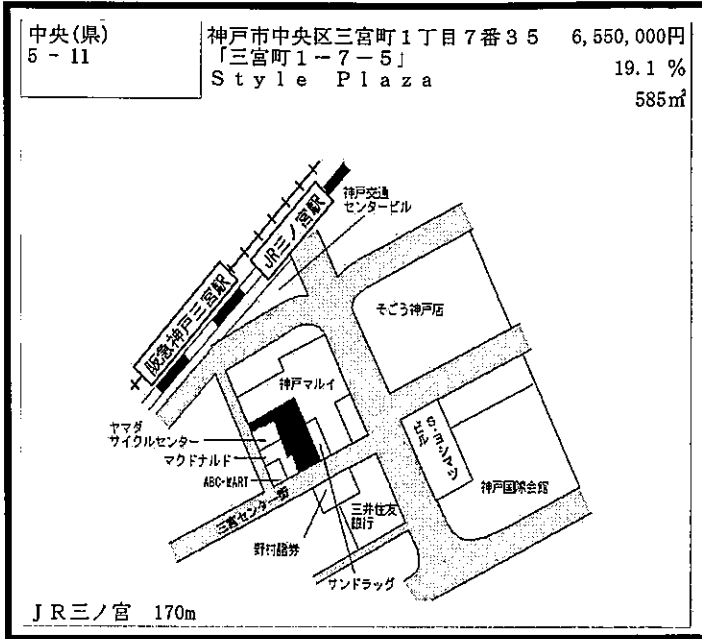
(4位)



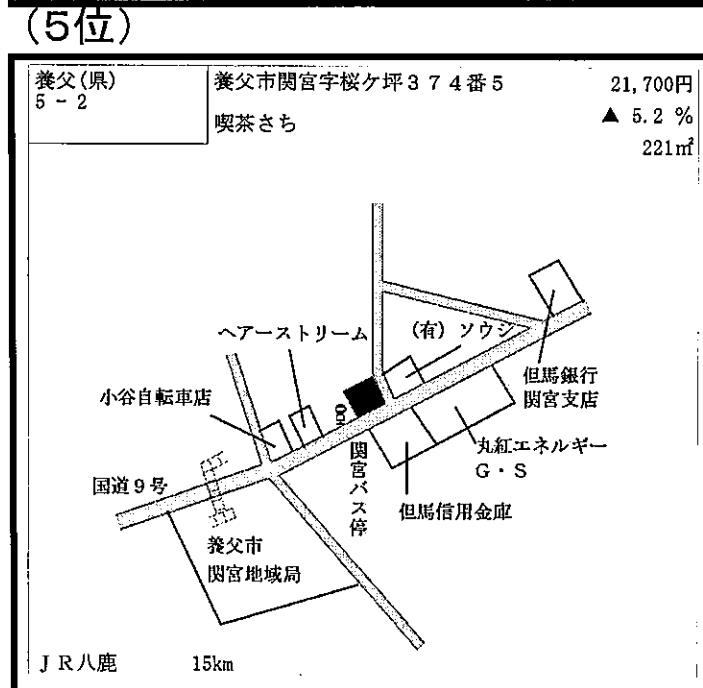
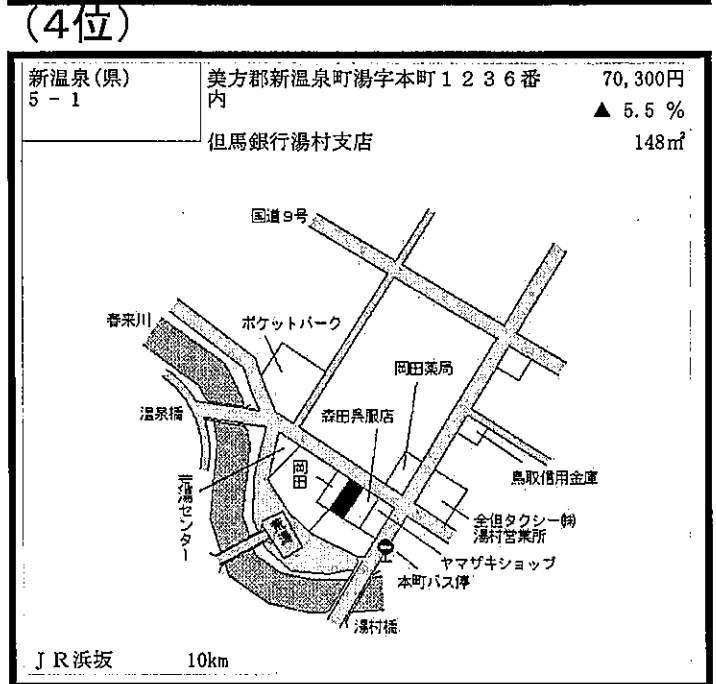
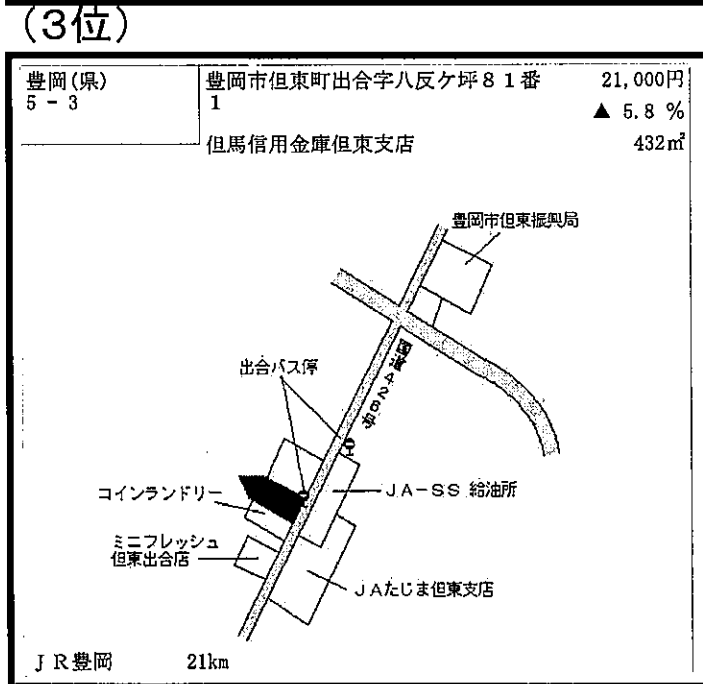
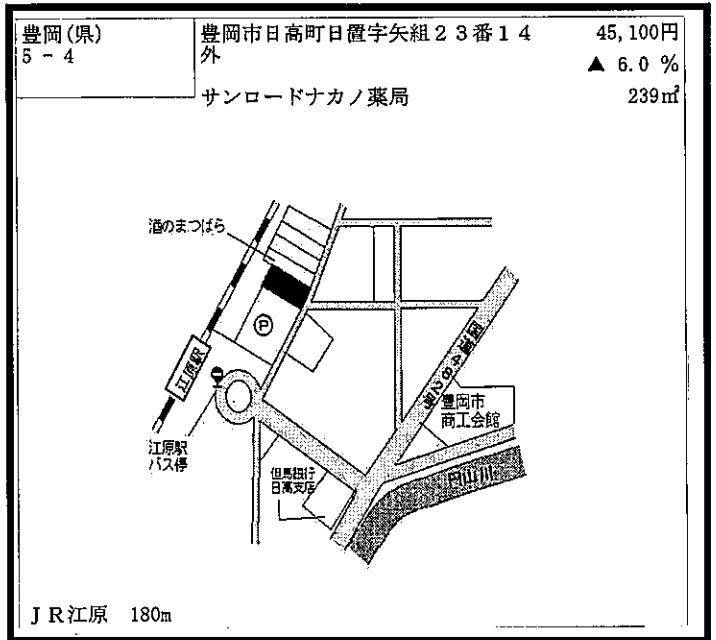
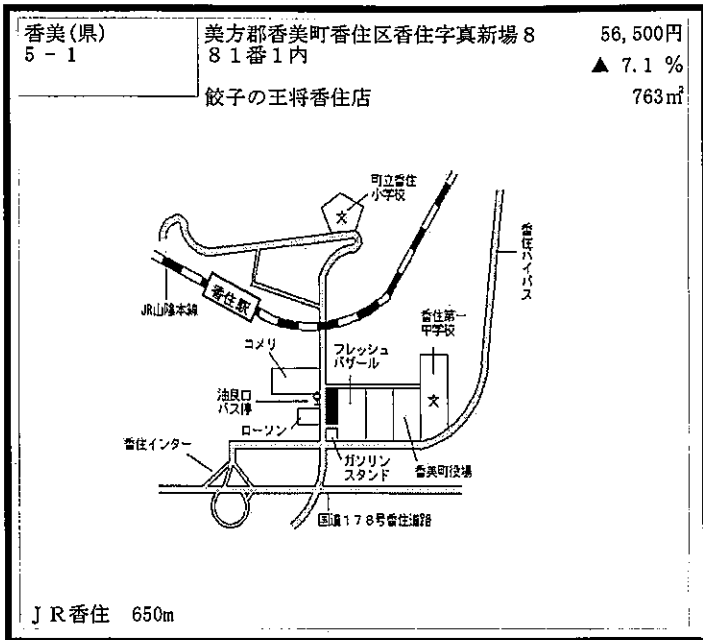
(5位)



・上昇率上位地点(商業地) 付近案内図(変動率プラス)
 (1位) (2位)



・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) 工業地

7 価格上位地点

順位	基準地番号	所在地	30年価格 (円/㎡)	元年価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	東灘 9-2	御影塚町1丁目20番2 「御影塚町1-3-20」	144,000	148,000	2.8
2	尼崎 9-3	次屋3丁目94番 「次屋3-11-36」	143,000	144,000	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」	123,000	124,000	0.8
5	伊丹 9-1	北伊丹7丁目90番2	116,000	117,000	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)

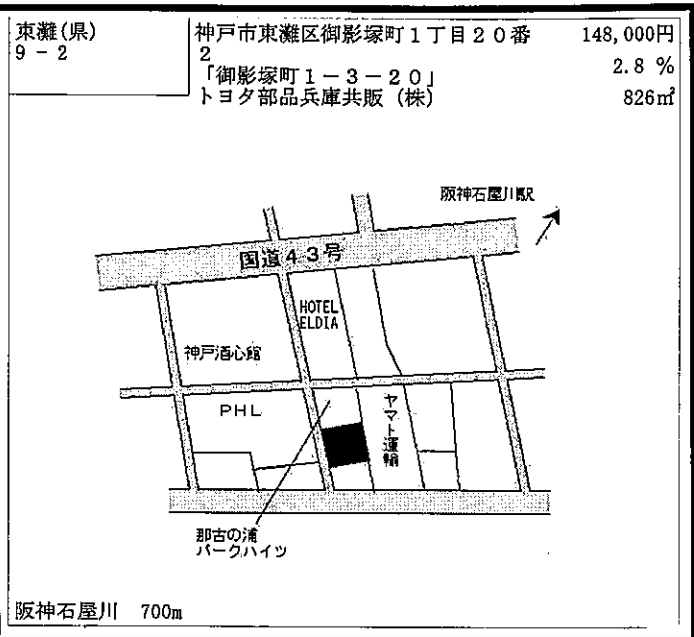
順位	基準地番号	所在地	30年価格 (円/㎡)	元年価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	東灘 9-2	御影塚町1丁目20番2 「御影塚町1-3-20」	144,000	148,000	2.8
2	西 9-1	高塚台3丁目2番11	48,800	50,000	2.5
3	姫路 9-4	大津区勘兵衛町3丁目2番1	25,500	26,000	2.0
4	東灘 9-1	御影浜町2番	62,000	63,000	1.6
5	姫路 9-2	御国野町御着字深見181番22外	39,400	40,000	1.5

(注) 所在地欄「 」書きは住居表示である。

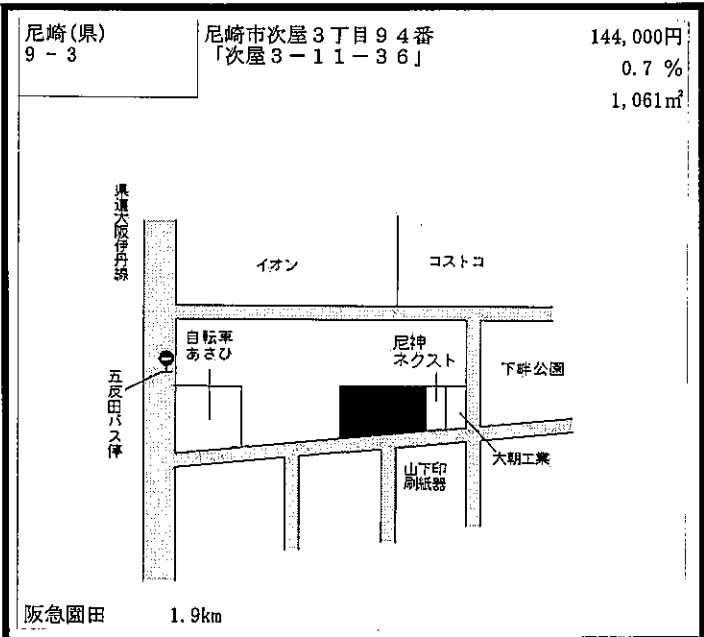
ウ 下落率上位地点 (変動率マイナス)

順位	基準地番号	所在地	30年価格 (円/㎡)	元年価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	豊岡 9-1	九日市下町字下荒原171番1	27,700	26,100	-5.8
2	姫路 9-1	花田町高木字西中川原530番3	18,500	17,500	-5.4
3	南あわじ9-2	松帆古津路字西原629番1外	8,200	7,800	-4.9
4	南あわじ9-1	広田中筋字大丸170番1外	15,200	14,500	-4.6
5	淡路 9-1	中田字大谷口2957番4	34,000	32,500	-4.4

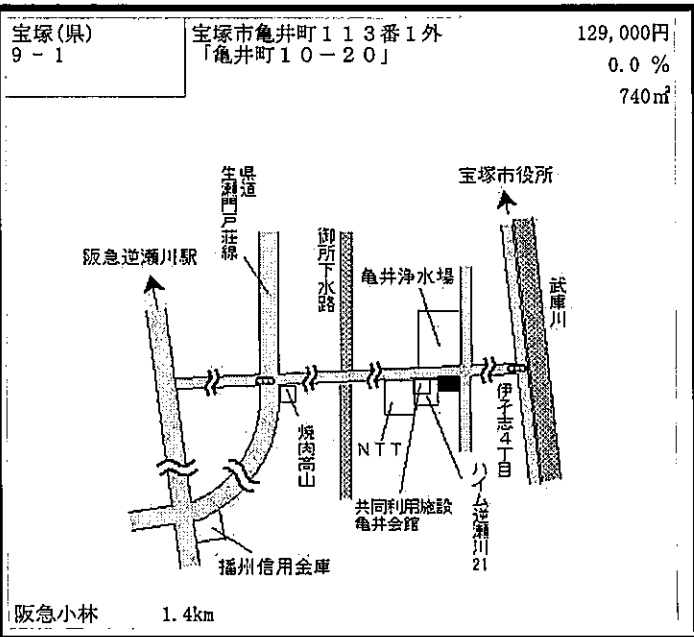
・価格上位地点(工業地) 付近案内図
(1位)



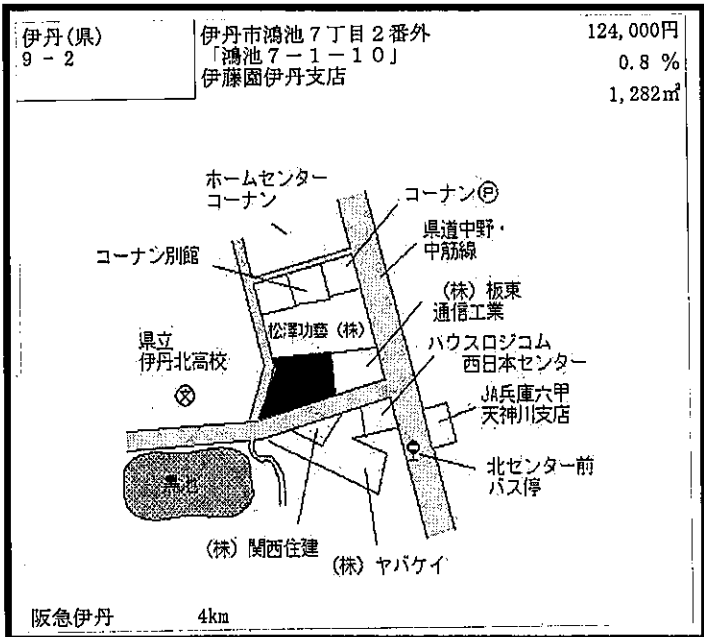
(2位)



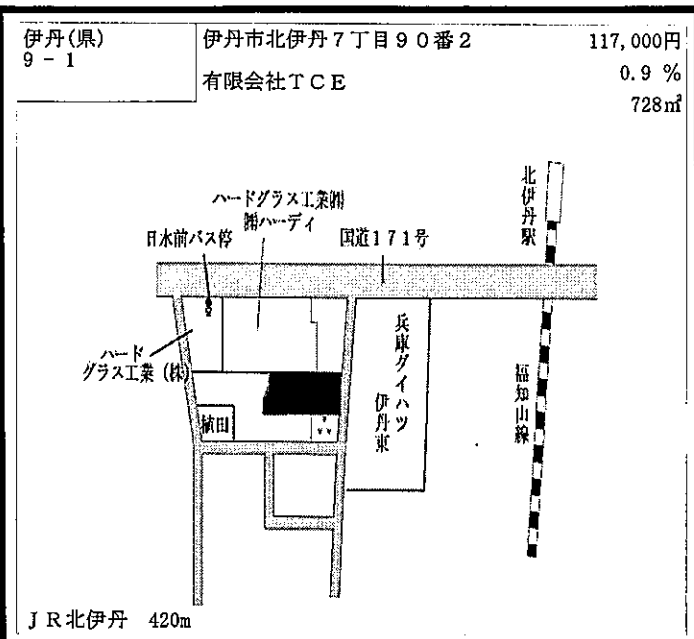
(3位)



(4位)



(5位)



・上昇率上位地点(工業地) 付近案内図(変動率プラス)
(1位) (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)	148,000円 2.8% 826㎡
--------------	---	--------------------------

阪神石屋川 700m

西(県) 9-1	神戸市西区高塚台3丁目2番11 増屋株式会社	50,000円 2.5% 4,321㎡
-------------	---------------------------	---------------------------

神戸市営地下鉄西神中央 1.4km

(3位)

姫路(県) 9-4	姫路市大津区勘兵衛町3丁目2番1 日鉄住金テックスエンジ株式会社	26,000円 2.0% 11,810㎡
--------------	-------------------------------------	----------------------------

山陽電鉄山陽天満 910m

(4位)

東灘(県) 9-1	神戸市東灘区御影浜町2番 神戸エンジニアリングサービス(株)	63,000円 1.6% 8,264㎡
--------------	-----------------------------------	---------------------------

阪神住吉 1.1km

(5位)

姫路(県) 9-2	姫路市御国野町御着字深見181番22外 有限会社松島熔接工業所	40,000円 1.5% 1,481㎡
--------------	------------------------------------	---------------------------

JR御着 600m

・下落率上位地点(工業地) 付近案内図(変動率マイナス)

(1位)

豊岡(県) 9-1	豊岡市九日市下町字下荒原171番 1 三協商会第三倉庫	26,100円 ▲ 5.8 % 1,947㎡
--------------	-----------------------------------	------------------------------

J R 豊岡 1.9km

(2位)

姫路(県) 9-1	姫路市花田町高木字西中川原530番3	17,500円 ▲ 5.4 % 629㎡
--------------	--------------------	----------------------------

J R 姫路 4km

(3位)

南あわじ(県) 9-2	南あわじ市松帆古津路字西原629番1外 昭和薬業株式会社	7,800円 ▲ 4.9 % 4,139㎡
----------------	---------------------------------	-----------------------------

淡路交通湊バス停 500m

(4位)

南あわじ(県) 9-1	南あわじ市広田中筋字大丸170番1外 四国化工機(株)	14,500円 ▲ 4.6 % 19,548㎡
----------------	--------------------------------	-------------------------------

淡路交通広田東バス停 150m

(5位)

淡路(県) 9-1	淡路市中田字大谷口2957番4 ROOTSFACTORY淡路島工場	32,500円 ▲ 4.4 % 785㎡
--------------	--------------------------------------	----------------------------

淡路交通中田バス停 80m

〈参考〉

・令和元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）。

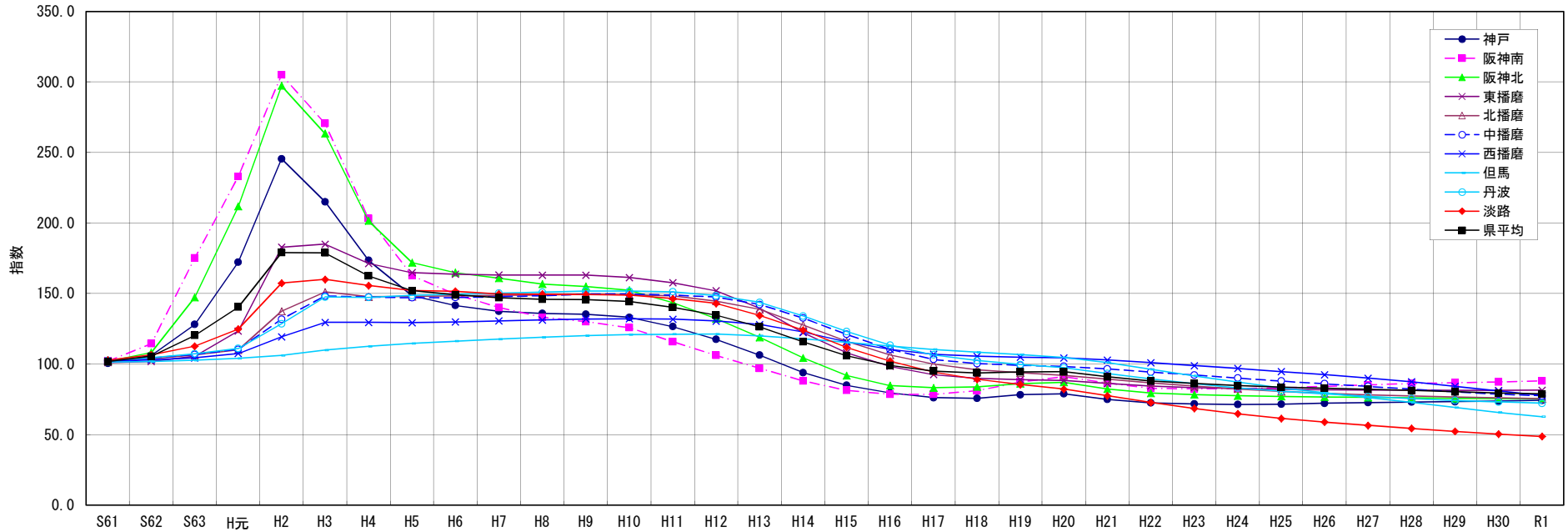
(2) 価格の判定

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	令和元年兵庫県地価調査	平成31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（810地点）	標準地（1,194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20日公表）	1月1日（3月20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）



- 22 -

指数（昭和60年を100とした場合）

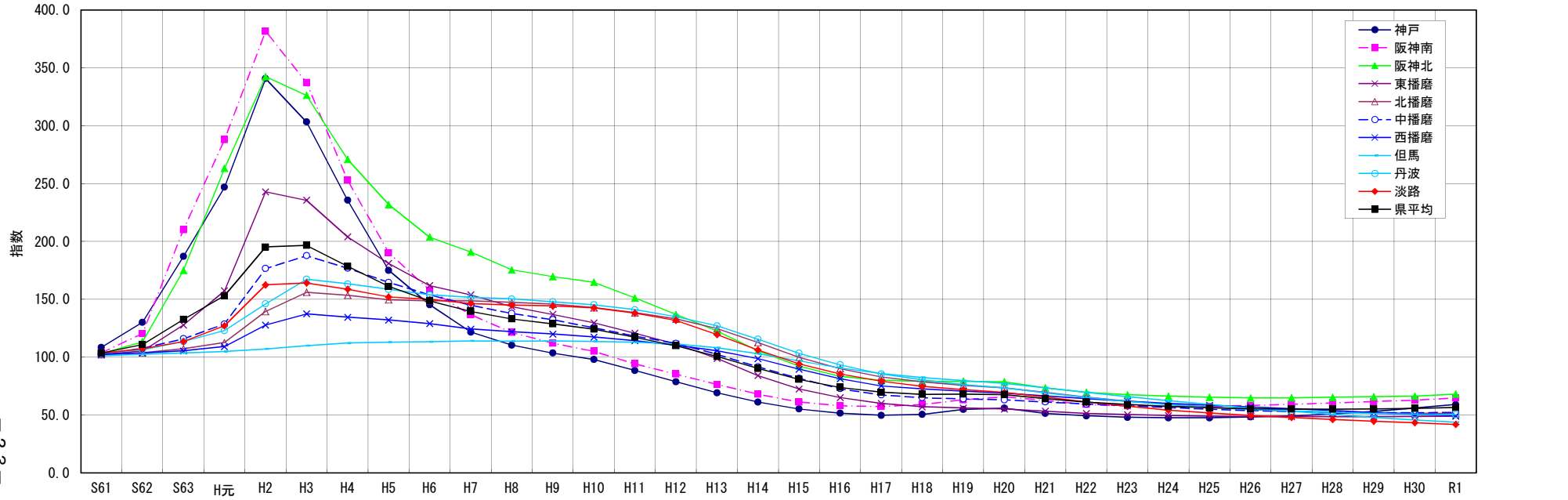
（各年7月1日）

	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	H29	H30	R1
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	73.4	73.7	74.3
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	86.8	87.3	88.1
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	75.6	75.4	75.5
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	81.4	81.3	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	76.7	76.0	75.4
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	80.3	78.7	77.5
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	84.2	80.9	77.8
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	69.2	65.6	62.6
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	74.2	73.1	72.2
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	52.2	50.3	48.6
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	80.3	79.4	78.8

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	H29	H30	R1
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	0.5	0.5	0.7
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	4.4	-5.1	-4.3	-0.5	0.3	0.6	-1.2	1.3	1.1	0.7	0.6	0.9	
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	-0.5	-0.4	0.5	0.5	0.3	0.1	
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	0.1	0.1	0.2
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	-8.0	-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	-0.9	-0.9	-0.8
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	-1.8	-2.4	-2.4	-2.2	-2.2	-2.3	-2.2	-2.2	-2.2	-2.4	-2.3	-2.0	-1.5
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	-2.6	-2.9	-3.7	-3.8
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	-5.0	-5.1	-4.6
丹波	2.6	1.8	2.7	3.6	15.7	14.7	-0.2	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	-1.7	-1.5	-1.3
淡路	2.8	3.6	5.8	10.8	26.0	1.7	-2.7	-2.3	-0.3	-1.3	-0.8	-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	-3.9	-3.9	-3.6
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	-1.2	-1.1	-0.8

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）

指数	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	H29	H30	R1
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	53.0	56.0	59.1
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	61.7	62.9	64.7
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	65.8	66.4	68.0
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	84.1	72.5	65.1	60.1	57.1	56.0	55.2	53.3	51.4	50.4	49.5	49.0	48.8	48.7	48.5	48.6	48.8	49.0
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	51.9	51.6	51.3
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	52.2	52.1	52.4
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	55.6	53.9	52.0	50.6	49.3
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	47.9	45.7	43.8
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	51.4	50.8	50.3
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	44.7	43.3	41.9
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	55.2	55.7	56.6

変動率

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	H29	H30	R1	
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	-4.2	-5.7	-5.9	
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	2.0	-1.9	-2.9	
阪神北	3.2	9.9	54.4	30.1	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	0.6	0.9	2.5	
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	0.1	0.4	0.5		
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	-4.1	-2.1	-3.0	-3.9	-6.2	-9.7	-11.4	-9.7	-7.9	-5.4	-3.6	-2.9	-5.5	-4.5	-3.9	-1.4	-2.4	-1.4	-1.2	-0.6	-0.5			
中播磨	2.4	5.2	7.7	10.9	37.3	6.3	-5.8	-6.9	-8.5	-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	-2.6	-2.5	-2.1	-1.8	-0.8	-0.7	-0.2	-0.7	
西播磨	2.3	1.3	1.8	3.9	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	-3.1	-1.4	-2.7	-2.3	-3.4	-3.6	-3.6	-2.9	-2.7	-2.5	-2.5	-3.0	-3.5	-2.7	-2.9
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	-3.0	-4.0	-3.3	-3.0	-4.9	-5.3	-5.5	-5.2	-5.2	-5.5	-4.8	-5.1	-5.2	-4.5	-4.1	
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	-1.8	-1.2	-1.0	
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	-4.7	-3.9	-3.5	-3.5	-3.3	-3.1	-3.3		
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	0.2	0.9	1.5	