

兵庫県

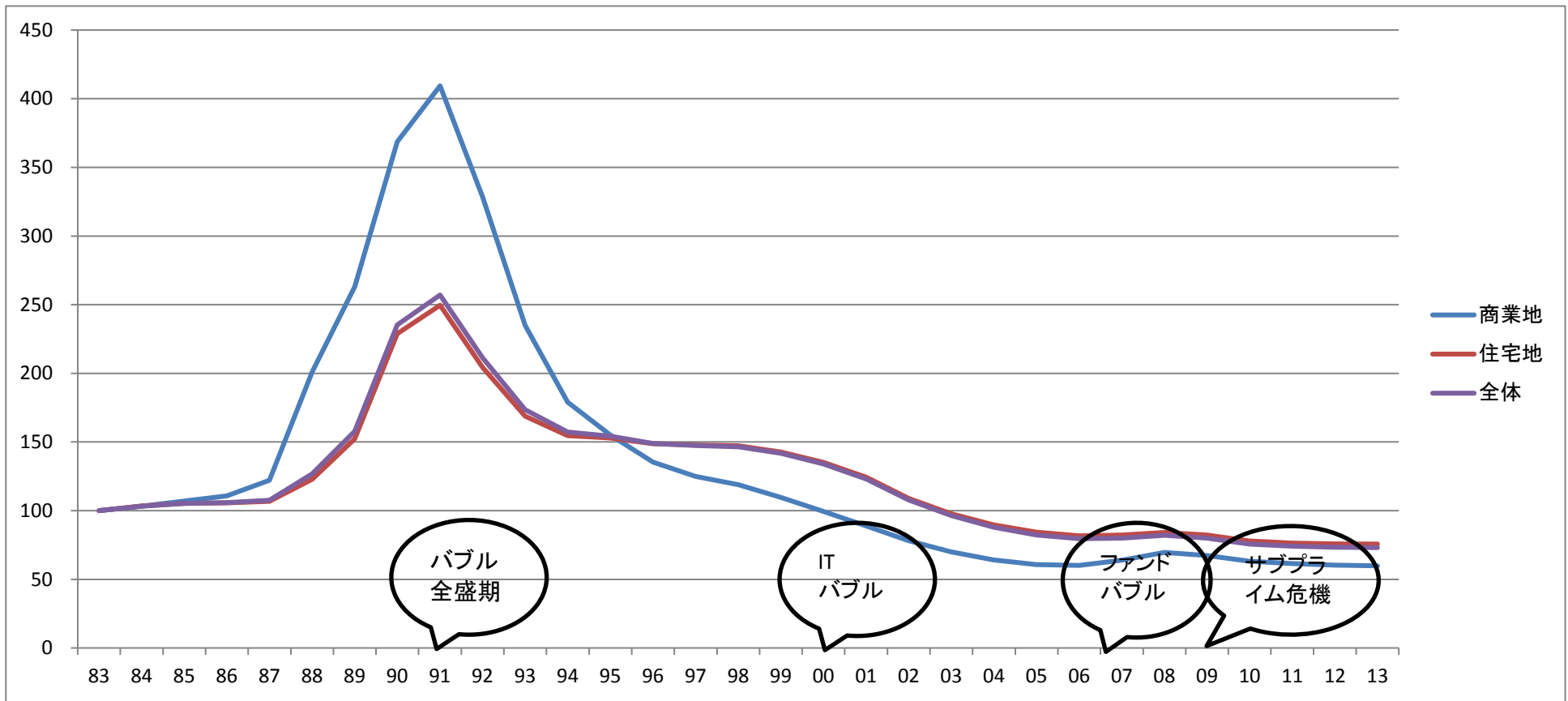
## 公示地価推移と分析

この分析データは、「不動産投資 1年目の教科書 ―これから始める人が必ず知りたい80の疑問と答え―(東洋経済新報社)」玉川陽介著の読者特典として無償提供されているものです。



データ出典:国土交通省 国土数値情報ダウンロードサービス 平成25年 1.0a 地価公示(点) 全国 世界測地系  
をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成。無断転載を禁ずる。

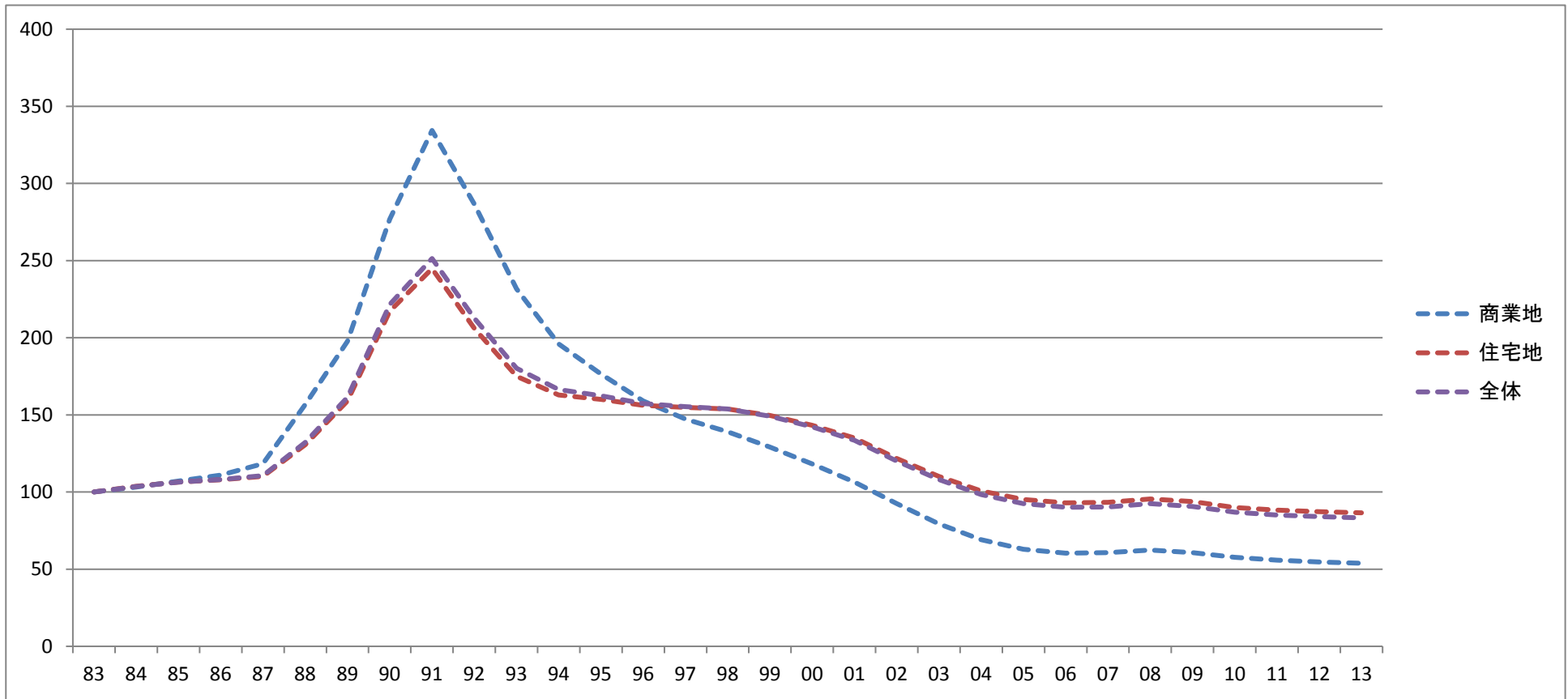
# 県庁所在地の公示地価推移[神戸市]



神戸市	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	5	100	103	107	111	122	201	263	369	409	328	235	179	155	135	125	119	110	99	89	78	70	64	61	60	64	70	67	63	62	60	60
住宅地	71	100	103	105	106	107	123	152	229	250	204	169	155	153	149	148	147	143	135	124	109	98	90	84	82	82	84	82	78	76	76	76
その他	4	100	103	104	104	104	107	124	181	199	188	180	178	175	171	170	169	164	158	143	124	107	89	75	66	60	58	54	50	48	46	43
全体	80	100	103	105	106	108	127	158	235	257	211	174	157	154	149	147	147	142	134	123	108	96	88	82	80	80	82	80	76	74	73	73

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価  
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

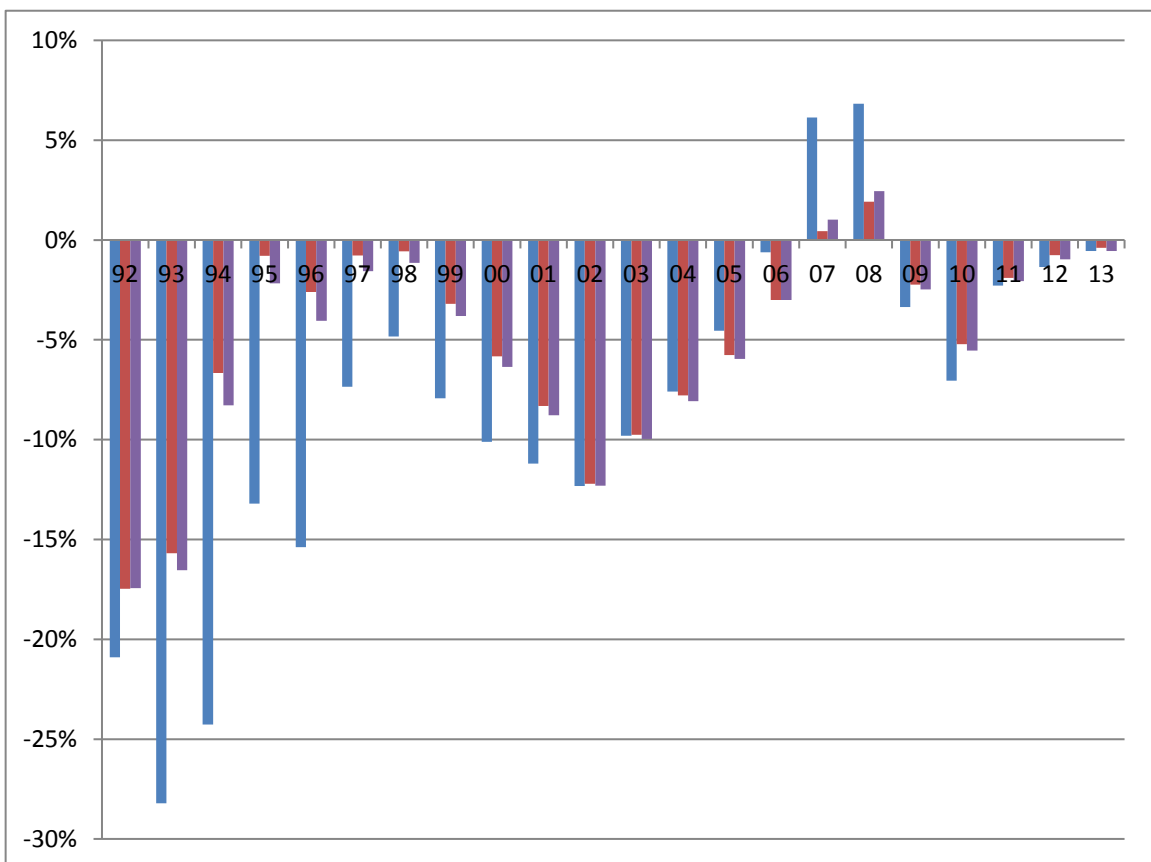
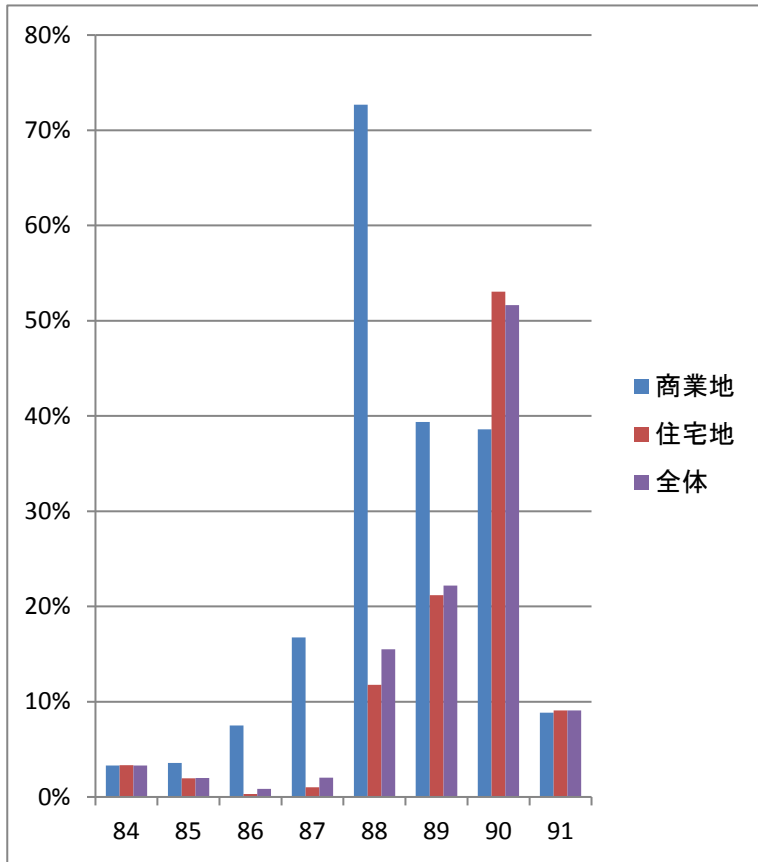
# 兵庫県全体の公示地価推移



兵庫県	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	22	100	103	107	111	118	157	198	277	334	287	232	196	176	159	147	139	129	118	106	93	79	69	63	60	61	62	61	58	56	55	54
住宅地	260	100	104	106	108	110	131	159	217	245	206	175	163	160	156	155	154	150	143	135	122	110	101	95	93	93	96	94	90	88	87	87
その他	13	100	103	105	106	107	121	146	215	242	220	195	187	184	181	180	178	172	163	149	132	115	99	89	83	80	80	78	74	71	69	68
全体	295	100	104	106	108	111	132	161	222	251	213	180	166	162	157	155	154	149	142	133	120	108	98	92	90	90	92	91	87	85	84	83

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価  
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

# 神戸市の公示地価騰落率推移

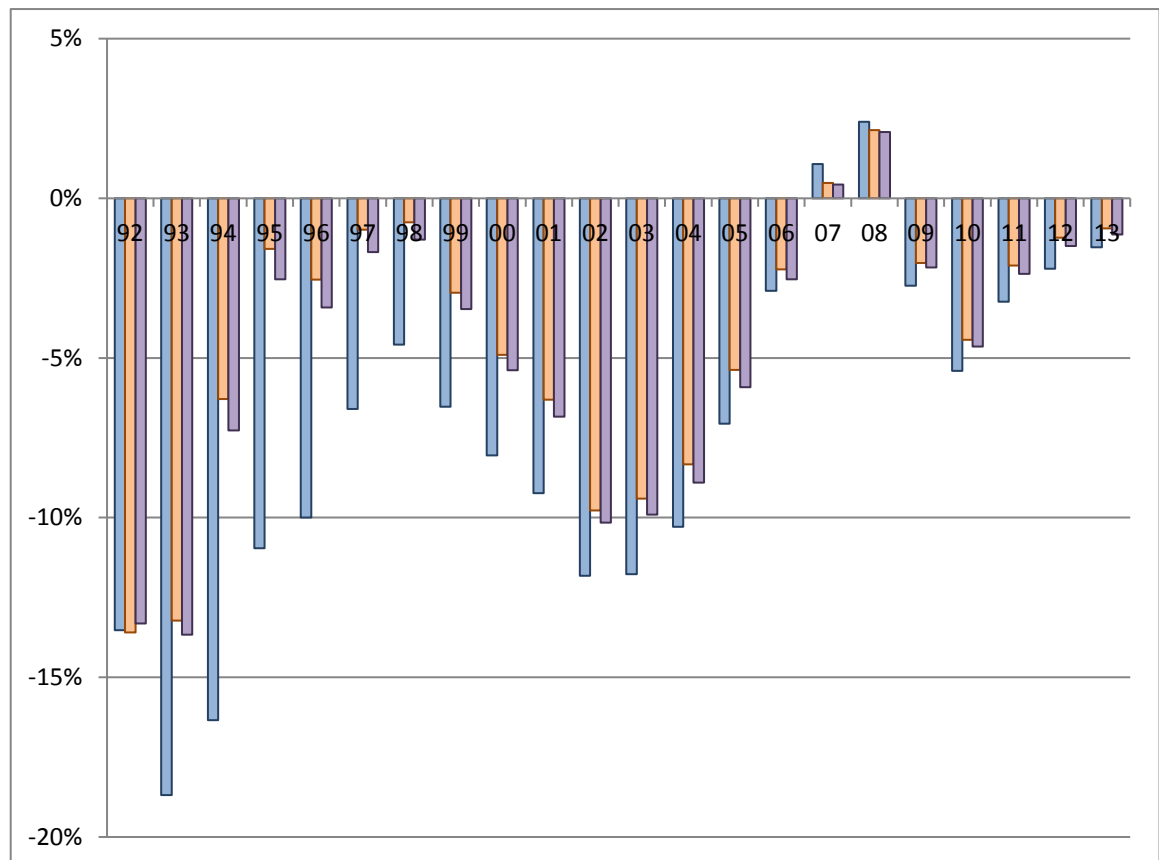
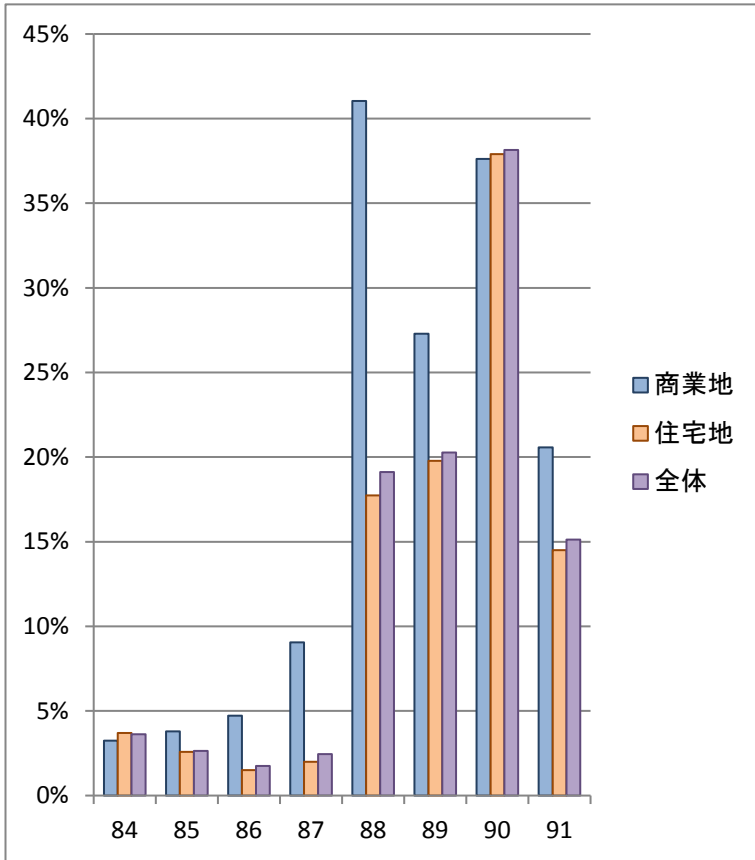


神戸市	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	3.3	3.6	7.5	16.8	72.7	39.4	38.6	8.8	-20.9	-28.2	-24.3	-13.2	-15.4	-7.3	-4.8	-7.9	-10.1	-11.2	-12.3	-9.8	-7.6	-4.6	-0.6	6.1	6.8	-3.4	-7.0	-2.3	-1.3	-0.6
住宅地	N/A	3.3	1.9	0.3	1.0	11.8	21.2	53.1	9.1	-17.5	-15.7	-6.7	-0.8	-2.6	-0.8	-0.6	-3.2	-5.8	-8.3	-12.2	-9.8	-7.8	-5.8	-3.0	0.4	1.9	-2.2	-5.2	-1.9	-0.8	-0.4
その他	N/A	2.5	1.2	0.2	0.2	2.5	15.3	46.8	9.8	-4.7	-4.2	-3.0	-1.4	-4.3	-1.8	-2.5	-4.7	-6.3	-10.3	-13.6	-13.5	-13.3	-11.8	-8.9	-4.2	-1.1	-3.6	-6.0	-3.4	-2.7	-2.5
全体	N/A	3.3	2.0	0.8	2.0	15.5	22.2	51.6	9.1	-17.4	-16.5	-8.3	-2.2	-4.0	-1.6	-1.1	-3.8	-6.4	-8.8	-12.3	-10.0	-8.1	-6.0	-3.0	1.0	2.4	-2.5	-5.5	-2.1	-1.0	-0.5

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

# 兵庫県全体の公示地価騰落率推移



兵庫県	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	3.3	3.8	4.7	9.1	41.0	27.3	37.6	20.6	-13.5	-18.7	-16.3	-11.0	-10.0	-6.6	-4.6	-6.5	-8.0	-9.2	-11.8	-11.8	-10.3	-7.1	-2.9	1.1	2.4	-2.7	-5.4	-3.2	-2.2	-1.5
住宅地	N/A	3.7	2.6	1.5	2.0	17.7	19.8	37.9	14.5	-13.6	-13.2	-6.3	-1.6	-2.5	-1.0	-0.7	-3.0	-4.9	-6.3	-9.8	-9.4	-8.3	-5.4	-2.2	0.5	2.1	-2.0	-4.4	-2.1	-1.2	-0.9
その他	N/A	2.7	2.0	1.5	1.5	11.5	18.0	44.4	15.7	-6.7	-9.7	-4.3	-1.5	-2.5	-1.4	-1.5	-3.8	-5.9	-8.6	-11.5	-12.3	-12.9	-9.9	-5.6	-2.0	0.5	-2.4	-5.1	-3.1	-2.7	-2.4
全体	N/A	3.6	2.6	1.7	2.5	19.1	20.3	38.1	15.1	-13.3	-13.7	-7.3	-2.5	-3.4	-1.7	-1.3	-3.5	-5.4	-6.8	-10.2	-9.9	-8.9	-5.9	-2.5	0.4	2.1	-2.2	-4.6	-2.4	-1.5	-1.1

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

## 騰落率推移の集計で採用しているサンプル数

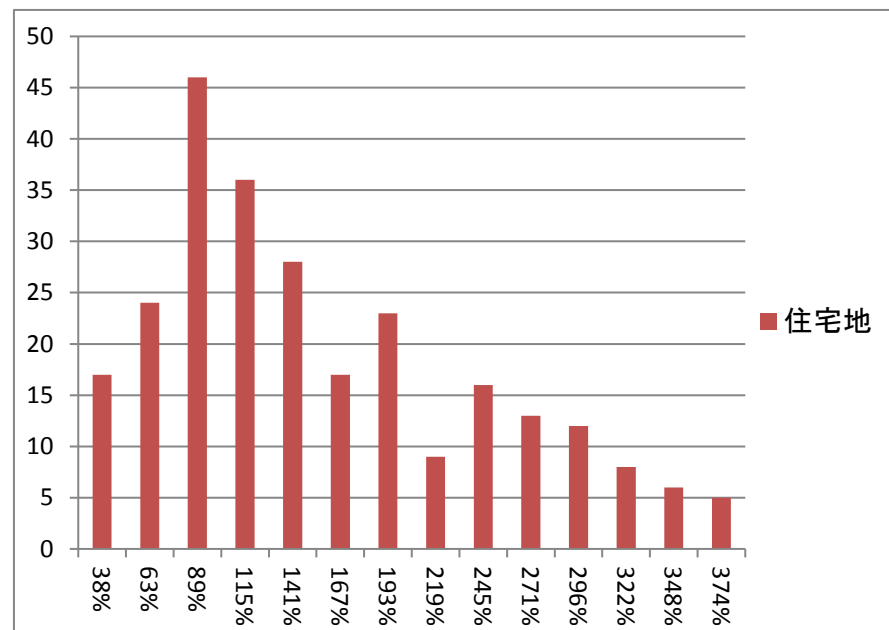
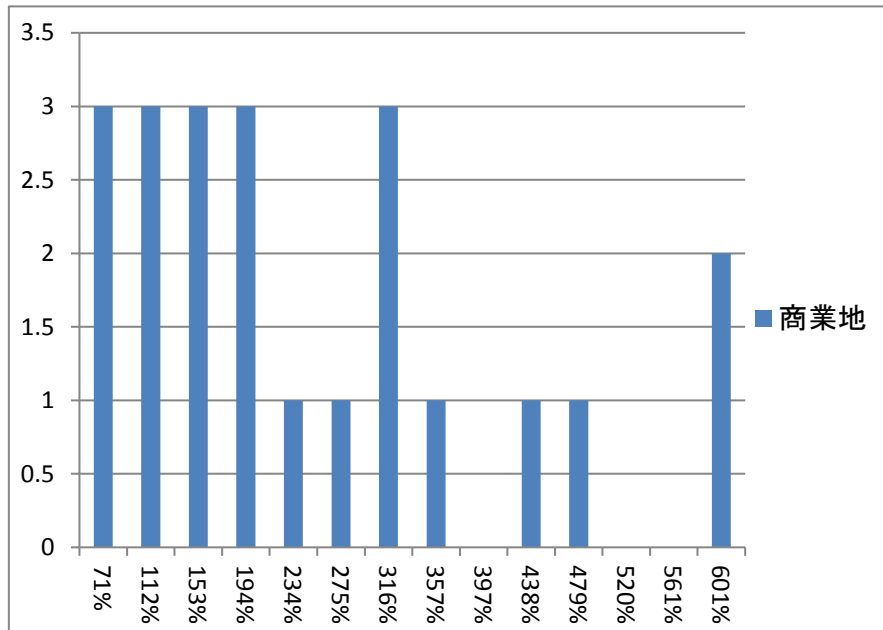
※このページは統計に詳しくない人は読み飛ばして問題ありません。

神戸市	S59	S60	S61	S62	S63	H01	H02	H03	H04	H05	H06	H07	H08	H09	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25
	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13
商業地	5	5	7	7	8	8	12	14	14	14	20	27	29	31	33	33	35	36	36	38	45	48	49	50	50	51	51	51	53	56
住宅地	71	74	82	94	108	111	123	130	132	135	175	210	230	231	239	241	244	247	254	256	261	263	265	269	269	271	271	273	274	275
その他	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	7	11	11	11	12	16	16	16	17	18	19	20	20	20	22	22	23	23	23	23
全体	80	83	93	105	120	123	139	148	150	153	202	248	270	273	284	290	295	299	307	312	325	331	334	339	341	344	345	347	350	354

兵庫県	S59	S60	S61	S62	S63	H01	H02	H03	H04	H05	H06	H07	H08	H09	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25
	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13
商業地	22	22	25	25	27	30	37	42	47	51	64	77	100	104	117	119	123	130	135	140	167	177	180	184	187	190	190	190	199	204
住宅地	260	276	292	316	336	346	362	375	393	418	515	640	707	715	727	738	750	773	789	798	823	831	839	849	851	856	857	862	866	873
その他	13	15	16	17	17	17	17	18	18	18	24	37	44	47	48	56	56	56	57	58	60	62	64	65	68	68	69	69	71	71
全体	295	313	333	358	380	393	416	435	458	487	603	754	851	866	892	913	929	959	981	996	1050	1070	1083	1098	1106	1114	1116	1121	1136	1148

※公示地価の調査地点が途中から増加しているため、採用サンプル数も増えています。

## 不動産バブル発生時上昇率 [統計開始(1983)からバブルピーク(1991)までの騰落率分布]



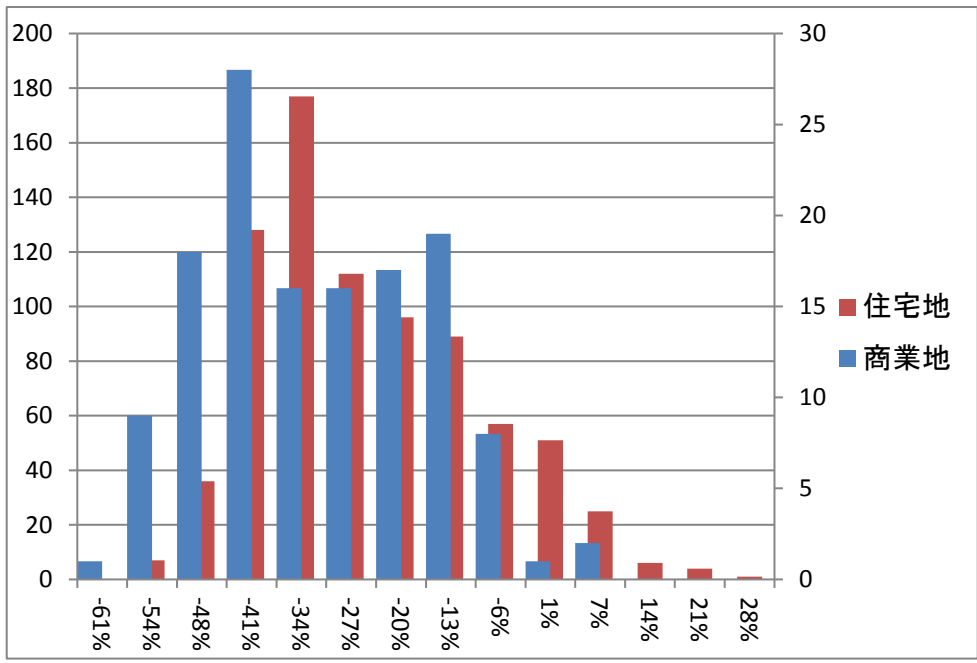
※分布図は兵庫県全体の騰落率を示す

## バブル期上昇率

※昭和58年(1983)から平成3年(1991)までの公示地価騰落率

	全国平均	神戸市	サンプル数	全国ランク	兵庫県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	132.7%	309.4%	5	6/45	234.4%	22	5/45
住宅地	106.4%	149.6%	71	7/45	144.8%	260	5/12
その他	75.6%	98.9%	4	3/12	142.1%	13	4/46
全体	109.1%	157.0%	80	6/46	151.4%	295	5/47

## 不動産バブル発生時上昇率 [ITバブル崩壊後(2001)からファンドバブルピーク(2008)までの騰落率分布]



神戸市の上昇地点のみを平均した上昇率	9.2%
兵庫県全体の上昇地点のみを平均した上昇率	5.6%
差し引き	3.6%

## ファンドバブル期上昇率

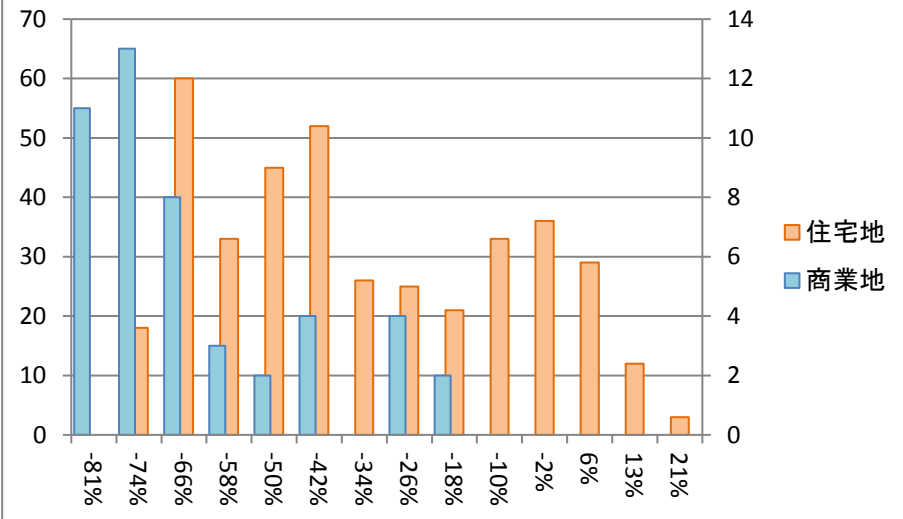
※平成13年(2001)から平成20年(2008)までの公示地価騰落率

	全国平均	神戸市	サンプル数	全国ランク	兵庫県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-23.2%	-20.2%	36	13/47	-33.7%	135	20/47
住宅地	-20.2%	-30.3%	254	35/47	-27.9%	789	35/47
その他	-33.1%	-51.0%	17	43/44	-42.9%	57	39/46
全体	-21.4%	-30.2%	307	27/47	-29.6%	981	31/47

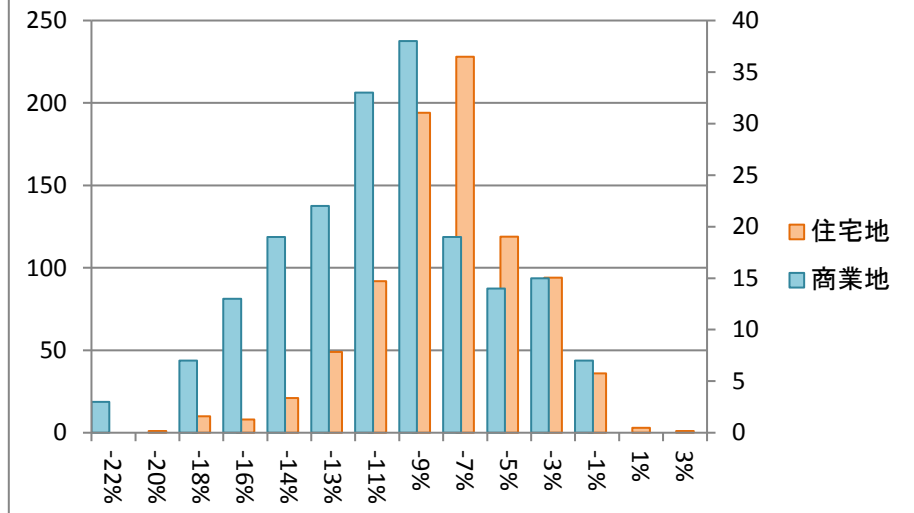


# 不動産バブル崩壊時下落率

バブルピーク(1991)から  
10年後(2001)までの騰落率分布



ファンドバブルピーク(2008)からサブプライム  
危機(2011)までの騰落率分布



## バブル期以降の下落率

※平成3年(1991)から平成13年(2001)までの公示価格騰落率

	全国平均	神戸市	サンプル数	全国ランク	兵庫県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-57.4%	-81.3%	14	44/47	-66.7%	47	41/47
住宅地	-30.1%	-46.3%	132	40/47	-38.3%	393	41/47
その他	-30.4%	-25.7%	4	13/27	-33.1%	18	24/35
全体	-35.2%	-49.0%	150	39/47	-41.0%	458	40/47

## ファンドバブル期以降の下落率

※平成20年(2008)から平成23年(2011)までの公示価格騰落率

	全国平均	神戸市	サンプル数	全国ランク	兵庫県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-13.6%	-12.2%	51	24/47	-10.9%	190	15/47
住宅地	-9.6%	-9.1%	271	21/47	-8.3%	856	13/47
その他	-10.5%	-12.5%	22	26/45	-10.3%	68	14/47
全体	-10.6%	-9.8%	344	20/47	-8.9%	1114	12/47

※分布図は兵庫県全体の騰落率を示す。全国ランキングは高順位ほど下落時の価格維持率が高い

## 不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング (ページ1/2)

### 上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
1	神戸市中央区元町通6-1-6	商	705,000	1985	5,500,000	1991	780%
2	神戸市中央区中山手通2-1-13	商	1,230,000	1985	9,450,000	1991	768%
3	姫路市東延末1丁目4番	商	606,000	1983	4,250,000	1991	701%
4	神戸市中央区御幸通5-2-15	商	760,000	1983	5,200,000	1991	684%
5	伊丹市西台1-6-11	商	479,000	1983	2,750,000	1991	574%
6	伊丹市鴻池2-1-36	商	174,000	1983	881,000	1991	506%
7	西宮市雲井町1-45	住	329,000	1983	1,560,000	1991	474%
8	西宮市樋之池町13-29	住	255,000	1983	1,180,000	1991	463%
9	西宮市木津山町1-10	住	271,000	1983	1,230,000	1991	454%
10	西宮市大井手町7-18	住	281,000	1983	1,270,000	1991	452%
11	芦屋市西山町19-6	住	327,000	1984	1,470,000	1991	450%
12	西宮市菊谷町5-21	住	287,000	1983	1,290,000	1991	449%
13	西宮市櫛塚町3-4	商	499,000	1987	2,240,000	1991	449%
14	西宮市城山11-18	住	272,000	1983	1,210,000	1991	445%
15	西宮市羽衣町1-15	住	274,000	1983	1,210,000	1991	442%

### 下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
1	姫路市呉服町32番	商	6,470,000	1991	441,000	-93%
2	神戸市中央区八幡通3-1-19	商	7,150,000	1991	559,000	-92%
3	神戸市中央区中山手通2-1-13	商	9,450,000	1991	742,000	-92%
4	神戸市中央区北長狭通3-1-14	商	9,400,000	1991	820,000	-91%
5	神戸市中央区元町通6-1-6	商	5,500,000	1991	510,000	-91%
6	神戸市中央区生田町2-2-5	商	3,550,000	1991	330,000	-91%
7	姫路市西二階町22番	商	1,410,000	1991	134,000	-90%
8	姫路市東延末1丁目4番	商	4,250,000	1991	421,000	-90%
9	神戸市中央区御幸通5-2-15	商	5,200,000	1991	521,000	-90%
10	宝塚市逆瀬川1-1-11	商	3,300,000	1991	332,000	-90%
11	加古川市加古川町篠原町字釜居72番5	商	1,200,000	1991	122,000	-90%
12	姫路市忍町88番外	商	2,400,000	1991	251,000	-90%
13	姫路市栗山町149番	商	1,350,000	1991	144,000	-89%
14	伊丹市西台1-6-11	商	2,750,000	1991	298,000	-89%
15	西宮市和上町1-31	商	4,450,000	1991	485,000	-89%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値  
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

## 不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング (ページ2/2)

### 上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
16	尼崎市南武庫之荘4-7-1	住	231,000	1983	1,010,000	1991	437%
17	神戸市中央区中山手通6-4-30	住	349,000	1983	1,520,000	1991	436%
18	西宮市上甲東園2-8-11	住	296,000	1983	1,280,000	1991	432%
19	西宮市甲陽園西山町4-82	住	266,000	1984	1,150,000	1991	432%
20	芦屋市翠ヶ丘町11-11	住	300,000	1983	1,270,000	1991	423%
21	姫路市呉服町32番	商	1,540,000	1983	6,470,000	1991	420%
22	西宮市松風町5-3	住	295,000	1983	1,230,000	1991	417%
23	芦屋市楠町6-10	住	265,000	1983	1,100,000	1991	415%
24	尼崎市南武庫之荘1-13-25	商	591,000	1983	2,440,000	1991	413%
25	神戸市東灘区岡本1-8-23	商	710,000	1983	2,930,000	1991	413%
26	西宮市門戸荘5-10	住	282,000	1984	1,160,000	1991	411%
27	宝塚市逆瀬川1-1-27	住	285,000	1986	1,160,000	1991	407%
28	宝塚市仁川高台1-2-20	住	230,000	1983	936,000	1991	407%
29	神戸市灘区曾和町2-6-14	住	332,000	1983	1,350,000	1991	407%
30	川西市萩原台東2丁目169番	住	123,000	1983	495,000	1991	402%

### 下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
16	姫路市駅前町252番	商	7,500,000	1991	850,000	-89%
17	神戸市兵庫区水木通1-4-7	商	3,500,000	1991	420,000	-88%
18	西宮市櫛塚町3-4	商	2,240,000	1991	274,000	-88%
19	神戸市灘区水道筋3丁目9番5	商	2,390,000	1991	305,000	-87%
20	伊丹市中央4-5-12	商	1,660,000	1991	217,000	-87%
21	西宮市鷲林寺南町5-5	住	700,000	1991	93,000	-87%
22	西宮市南越木岩町10-3	商	2,800,000	1991	377,000	-87%
23	神戸市中央区北長狭通5-7-18	商	2,600,000	1991	356,000	-86%
24	芦屋市月若町8-1	商	3,030,000	1992	430,000	-86%
25	神戸市灘区森後町2-3-17	商	3,100,000	1991	446,000	-86%
26	尼崎市南武庫之荘1-13-25	商	2,440,000	1991	367,000	-85%
27	尼崎市東園田町5丁目46番8	商	1,760,000	1991	266,000	-85%
28	神戸市須磨区衣掛町5-2-6	商	1,700,000	1991	258,000	-85%
29	神戸市須磨区飛松町3-6-2	商	3,150,000	1991	488,000	-85%
30	姫路市総社本町172番外	商	680,000	1991	108,000	-84%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値  
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成