

Tanikan Report Tohoku

vol.5 2019年地価公示 発表

2019.4版



元寺小路福室線 二十人町交差点付近（宮城野区）

■住宅地 変動率【全国トップ10】

北海道・沖縄県の標準地が上位に

順位	標準地番号	標準地の所在地	2018年	2019年	変動率 %
			円/㎡	円/㎡	
1	倶知安-3	虻田郡倶知安町字山田8 3番2 9	50,000	75,000	50.0
2	倶知安-1	虻田郡倶知安町北7条 西4丁目1番3 3	17,000	22,500	32.4
3	那覇-19	那覇市おもろまち3丁目6番1 1 『おもろまち3-6-20』	270,000	351,000	30.0
4	倶知安-2	虻田郡倶知安町南3条 東1丁目16番9外	28,000	36,000	28.6
5	名古屋中-5	名古屋市中区栄5丁目1 1 3番外 『栄5-1-20』	571,000	720,000	26.1
6	那覇-3	那覇市天久1丁目7番1 4外 『天久1-7-21』	265,000	330,000	24.5
7	名古屋中-3	名古屋市中区上前津2丁目1 2 0 8番 『上前津2-1 2-9』	420,000	522,000	24.3
8	名古屋中-8	名古屋市中区泉1丁目5 0 2番 『泉1-5-26』	698,000	860,000	23.2
9	名古屋中-4	名古屋市中区丸の内3丁目8 0 1番 『丸の内3-8-1』	650,000	800,000	23.1
10	名古屋中-1	名古屋市中区正木1丁目9 0 2番1 『正木1-9-2』	244,000	300,000	23.0

■住宅地 変動率【宮城県内トップ10】

再開発エリアが強い

順位	標準地番号	標準地の所在地	2018年	2019年	変動率 %
			円/㎡	円/㎡	
1	宮城野-39	仙台市宮城野区小田原弓ノ町 1 0 2番1 6	303,000	348,000	14.9
2	仙台青葉-4	仙台市青葉区小田原5丁目3 6番5 『小田原5-2-11』	137,000	157,000	14.6
3	仙台青葉-3	仙台市青葉区錦町1丁目1 0番 『錦町1-1-30』	310,000	355,000	14.5
4	仙台青葉-49	仙台市青葉区堤通雨宮町3 7番3 『堤通雨宮町5-40』	214,000	245,000	14.5
5	仙台青葉-2	仙台市青葉区上杉5丁目3 7 8番6外 『上杉5-6-8』	258,000	295,000	14.3
6	宮城野-20	仙台市宮城野区銀杏町1 2 3番4 『銀杏町2 6-9』	149,000	170,000	14.1
7	仙台青葉-54	仙台市青葉区柏木1丁目4 3番 『柏木1-4-1』	193,000	220,000	14.0
8	太白-18	仙台市太白区八本松2丁目2 0 9番7 『八本松2-3-31』	145,000	165,000	13.8
9	仙台青葉-29	仙台市青葉区上杉6丁目4 2 8番5 『上杉6-6-20』	183,000	208,000	13.7
10	若林-6	仙台市若林区大和町3丁目1番11 『大和町3-1-25』	144,000	162,000	12.5

■ 商業地 変動率【全国トップ10】 インバウンド需要の旺盛な北海道・関西・沖縄が上位を占める

順位	標準地番号	標準地の所在地	2018年	2019年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	倶知安5-1	虻田郡倶知安町南1条西1丁目40番1外	40,000	63,500	58.8
2	大阪中央5-24	大阪市中央区日本橋1丁目16番4外『日本橋1-21-6』	831,000	1,200,000	44.4
3	大阪北5-16	大阪市北区茶屋町20番17『茶屋町12-6』	4,030,000	5,810,000	44.2
4	東山5-7	京都市東山区四条通大和路東入祇園町北側277番	1,950,000	2,800,000	43.6
5	大阪北5-13	大阪市北区芝田1丁目47番1外『芝田1-4-14』	3,150,000	4,500,000	42.9
6	那覇5-15	那覇市前島3丁目1番8外『前島3-1-15』	323,000	460,000	42.4
7	下京5-17	京都市下京区七条通間之町東入材木町481番	590,000	823,000	39.5
8	東山5-9	京都市東山区三条通大橋東入三丁目35番7外	690,000	959,000	39.0
9	那覇5-14	那覇市久茂地3丁目1番1『久茂地3-1-1』	1,010,000	1,400,000	38.6
10	淀川5-8	大阪市淀川区宮原3丁目5番7外『宮原3-5-24』	1,230,000	1,700,000	38.2

■ 商業地 変動率【宮城県内トップ10】 トップ10全てが青葉区内の地点となった

順位	標準地番号	標準地の所在地	2018年	2019年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	仙台青葉5-21	仙台市青葉区上杉2丁目63番5外『上杉2-4-21』	476,000	560,000	17.6
2	仙台青葉5-38	仙台市青葉区一番町1丁目15番19『一番町1-15-33』	362,000	425,000	17.4
3	仙台青葉5-28	仙台市青葉区上杉3丁目1番外『上杉3-3-20』	452,000	527,000	16.6
4	仙台青葉5-5	仙台市青葉区中央3丁目4番4『中央3-4-8』	1,540,000	1,790,000	16.2
5	仙台青葉5-2	仙台市青葉区中央2丁目10番12『中央2-10-20』	1,680,000	1,950,000	16.1
6	仙台青葉5-41	仙台市青葉区中央4丁目3番6『中央4-3-12』	431,000	500,000	16.0
7	仙台青葉5-45	仙台市青葉区国分町1丁目7番2外『国分町1-7-18』	992,000	1,150,000	15.9
8	仙台青葉5-31	仙台市青葉区上杉1丁目11番2外『上杉1-11-2』	298,000	345,000	15.8
9	仙台青葉5-39	仙台市青葉区国分町3丁目8番7『国分町3-8-10』	464,000	537,000	15.7
10	仙台青葉5-12	仙台市青葉区五橋1丁目1番3『五橋1-1-17』	595,000	688,000	15.6

■工業地 変動率【全国トップ10】

物流施設用地への需要が強い

順位	標準地番号	標準地の所在地	2018年	2019年	変動率 %
			円/㎡	円/㎡	
1	豊見城9-1	豊見城市字豊崎3番62	46,500	59,800	28.6
2	糸満9-1	糸満市西崎町5丁目8番7外	30,000	38,000	26.7
3	鳥栖9-1	鳥栖市原町字本原1060番外	30,800	36,500	18.5
4	矢巾9-1	紫波郡矢巾町流通センター南 1丁目5番10 『流通センター南1-5-16』	18,300	21,600	18.0
5	那覇9-1	那覇市港町3丁目7番10 『港町3-7-54』	101,000	118,000	16.8
6	久御山9-1	久世郡久御山町 佐山新開地198番	75,000	87,000	16.0
7	久御山9-3	久世郡久御山町市田石橋2番外	71,500	82,300	15.1
8	札幌白石9-3	札幌市白石区本通20丁目南3番2 『本通20南1-34』	69,300	79,500	14.7
9	浦添9-2	浦添市西洲2丁目4番4	85,200	95,500	12.1
10	志免9-1	糟屋郡志免町別府西1丁目984番6 『別府西1-2-17』	35,900	40,000	11.4

■工業地 変動率【宮城県内トップ10】

仙台市内の地点の上昇幅が拡大

順位	標準地番号	標準地の所在地	2018年	2019年	変動率 %
			円/㎡	円/㎡	
1	宮城野9-1	仙台市宮城野区苦竹3丁目1番15 『苦竹3-4-5』	63,000	69,300	10.0
1	宮城野9-2	仙台市宮城野区扇町1丁目1番7外 『扇町1-1-41』	65,000	71,500	10.0
3	若林9-1	仙台市若林区卸町東4丁目1番14 『卸町東4-1-35』	53,000	58,000	9.4
4	仙台泉9-1	仙台市泉区明通3丁目9番	26,300	28,500	8.4
5	多賀城9-1	多賀城市栄2丁目190番1 『栄2-7-36』	24,500	26,000	6.1
6	宮城野9-3	仙台市宮城野区港4丁目1番2	41,000	43,000	4.9
7	岩沼9-1	岩沼市字吹上西111番外	11,100	11,600	4.5
8	岩沼9-2	岩沼市早股字前川1番12	5,600	5,800	3.6
9	塩竈9-1	塩竈市新浜町3丁目109番86 『新浜町3-8-12』	12,000	12,300	2.5
9	宮城大和9-1	黒川郡大和町松坂平4丁目3番	16,000	16,400	2.5

【トピックス①住宅地の動向 再開発エリアの上昇率大きく】

- ・住宅地上昇率 県内1位 宮城野-39 (宮城野区小田原弓ノ町、+14.9%)
県内2位 青葉-4 (青葉区小田原5丁目、+14.6%) など

土地区画整理事業が完了し、高層マンションの集積する住宅地域として熟成しつつある仙台駅東口所在の宮城野-39が県内の住宅地上昇率トップとなった。

県内では、石巻市、女川町など震災後初めて下落に転じる沿岸部自治体も出る中、仙台市の上昇率が顕著となっている。

- ・住宅地上昇率 県内4位 仙台青葉-49 (青葉区堤通雨宮町、+14.5%)

東北大学農学部跡地の再開発エリア至近に所在。

- ・住宅地上昇率 県内6位 宮城野-20 (宮城野区銀杏町、+14.1%)

昨年全線開通した元寺小路福室線、移転工事の進む仙台医療センター近くに所在。

- ・住宅地上昇率 県内8位 太白-18 (太白区八本松2丁目、+13.8%)

高層マンション建設の進むあすと長町近くに所在。



■住宅地上昇率1位となった宮城野-39

【トピックス②商業地の動向 商業施設・ホテルの開業相次ぐ】

- ・仙台市内中心部において、ホテルの建築計画の公表が相次いでおり、ここ数年で1,000室を超える客室増加となる（下表参照）。
- ・仙台市郊外で2019年4月に「BRANCH仙台（ウエスト棟）」、「荒巻ワンダープラザ（仮称）」がオープン予定。2018年11月大型スーパー「ヨークベニマル」の初の小型業態店舗「ヨークマルシェ」が若林区大和町で開業。



■アパTKP仙台駅北（2018年10月開業）

【近年開業及び開業予定の主なホテル（仙台市内）】

名称	開業年月	室数
ルートイン仙台東	2018.4	276
リブマックス仙台青葉通	2018.9	78
アパTKP仙台駅北	2018.10	306
ホテルコーラス仙台富沢	2019.3	99
ダイワロイネットホテル 仙台一番町(予定)	2020.2	-
R&Bホテル(予定)	2020春	-
グランバツハ仙台セレクト(予定)	2020夏	150
ホテル京阪 仙台(予定)	2020夏	200
御宿野乃仙台(予定)	2021.2	-

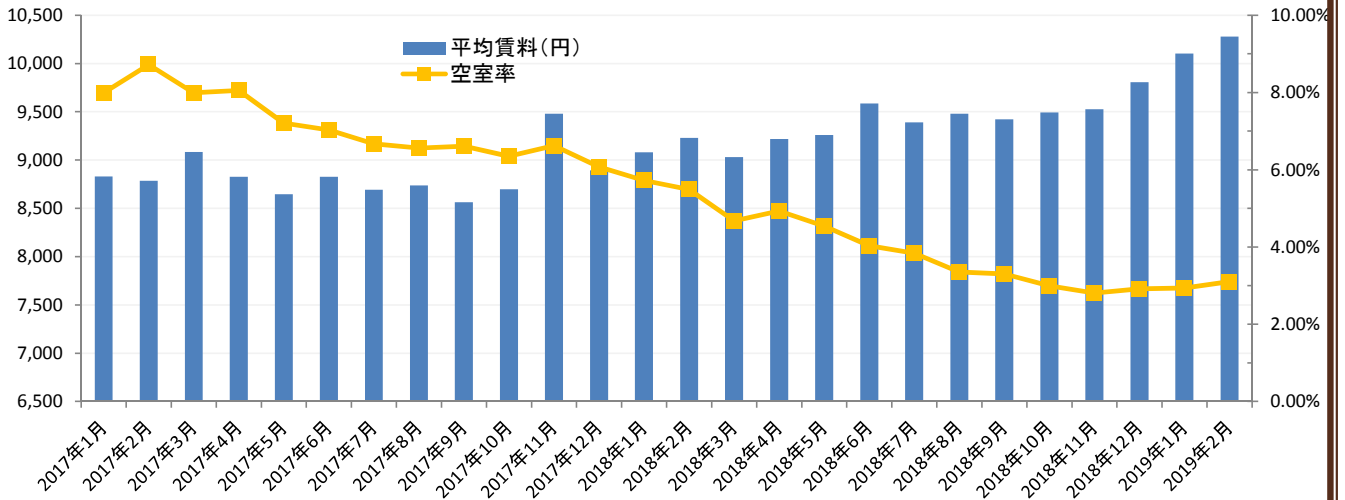


■ヨークマルシェ大和町店(2018年11月開業)

【トピックス③ 商業地の動向 大型オフィスの空室率が過去最低水準を更新】

青葉区花京院におけるオフィスビル計画（2020年2月完成予定）、建替え中の青葉区大町「新仙台ビルディング」（2019年解体、2020年10月新建物完成見込）、仙台駅東口「ゼップ仙台」跡地でのオフィスビル計画（2021年春開業見込）が公表されているものの、需給のひっ迫した状況が続いており、当面Aクラスビルの空室率低下、賃料の上昇傾向が続くと考えられる。

【大型ビル平均空室率・平均推定成約賃料の推移（2017年1月～）】



※出典：ビルディンググループ「全国6大都市圏オフィスビル市況調査」
 ※空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100～300坪の事務所ビル

【トピックス④ 工業地の動向 利便性の高い物流施設用地への需要が継続】

インターネット通販の普及により、保冷機能付など高機能倉庫の需要が高まっており、仙台都市圏近郊や東北自動車道などのインターチェンジに近いエリアでの物流拠点の新設や、REITへの組み入れが続いている。



- DPL仙台長町（仙台市太白区）
地場スーパーの保冷物流施設や保育園が入居し
2018年9月より稼働開始。

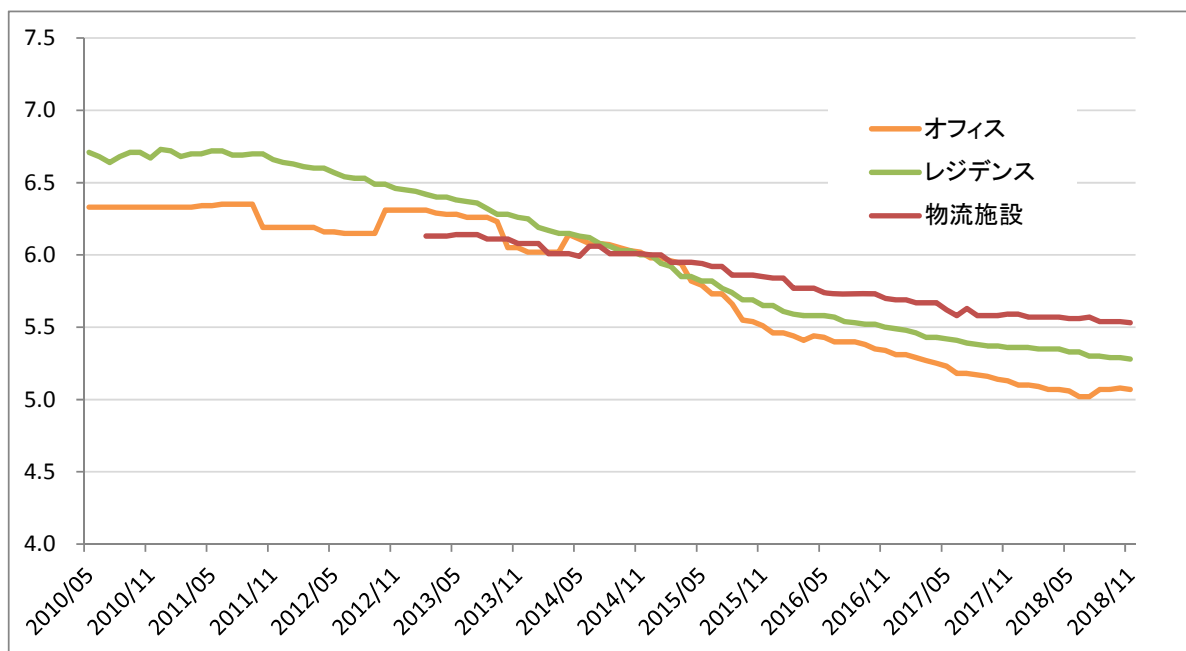


- プロロジスパーク仙台泉2（仙台市泉区）
運送会社のBTS型物流施設として2018年10月
より稼働開始。

【トピックス⑤ J-REIT等による積極的な不動産投資が継続中】

リートの新規上場や三大都市圏における投資物件の不足感から、東北地方においても不動産投資需要は活発であり、仙台圏にとどまらず、その他各都市においてもオフィス・物流施設など様々なタイプの物件の取得が見られる。

利回りは依然として下落傾向にあるものの、日銀の出口戦略を睨んだ長期金利上昇等の影響もあり、一部で下げ止まりの兆しが見られる。



■ J-REITによる物件取得(2018年～2019年/抜粋)

【仙台圏】

名称	取得投資法人	主用途	所在(宮城県)	契約締結年月	取得価格		鑑定CR
					NCF(あるいはNOI)	取引利回り	
ドーミー小田原	日本アコモデーションファンド投資法人	寄宿舍	仙台市宮城野区小田原1丁目3-3	2019.1	521,000,000円		6.5%
					39,945,000円		7.7%
MB小田急ビル	タカラレーベン不動産投資法人	オフィス	仙台市宮城野区榴岡4丁目12-12	2018.6	1,680,000,000円		4.8%
					85,551,000円		5.1%
仙台日興ビル	タカラレーベン不動産投資法人	オフィス	仙台市青葉区中央3丁目2-21	2018.6	1,740,000,000円		4.5%
					82,707,000円		4.8%
仙台港北物流センター	日本ロジスティクスファンド投資法人	物流	仙台市宮城野区港4丁目15-12	2018.3	1,600,000,000円		5.7%
					109,000,000円		6.8%
ホテルビスタ仙台	ザイマックス・リート投資法人	ホテル	仙台市宮城野区榴ヶ岡1丁目7-3	2018.2	4,400,000,000円		4.6%
					260,430,000円		5.9%
Dプロジェクト仙台泉Ⅱ	大和ハウスリート投資法人	物流	仙台市泉区明通3丁目1-1	2018.2	7,300,000,000円		5.3%
					395,000,000円		5.4%

【その他東北地方】

名称	取得投資法人	主用途	所在	契約締結年月	取得価格		鑑定CR
					NCF(あるいはNOI)	取引利回り	
盛岡駅前通ビル	タカラレーベン不動産投資法人	オフィス	岩手県盛岡市盛岡駅前通16-21	2018.6	1,480,000,000円		5.8%
					97,404,000円		6.6%
EME郡山ビル	タカラレーベン不動産投資法人	オフィス	福島県郡山市虎丸町21-10	2018.6	900,000,000円		5.6%
					57,968,000円		6.4%
山形駅前通ビル	タカラレーベン不動産投資法人	オフィス	山形県山形市十日町1丁目1-34	2018.6	600,000,000円		5.8%
					47,359,000円		7.9%
IIF郡山ロジスティクスセンター	産業ファンド投資法人	物流	福島県郡山市大槻町字向原213	2018.2	2,585,000,000円		5.4%
					172,000,000円		6.7%
アートホテル弘前シティ	インヴィンシブル投資法人	ホテル	青森県弘前市大字大町1丁目1-2ほか	2018.2	2,723,000,000円		5.9%
					162,416,000円		6.0%
コンフォートホテル北上	投資法人みらい	ホテル	岩手県北上市川岸1丁目2-1ほか	2018.2	820,000,000円		5.0%
					42,000,000円		5.1%

株式会社谷澤総合鑑定所
電話：022-722-2933

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。

東北支社概要

〒980-0014

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
(地下鉄南北線「勾当台公園」駅
宮城県庁すぐ)

TEL:022-722-2933

FAX:022-722-2934

支社長 不動産鑑定士 田中 忠一
一級建築士
不動産鑑定士 猿渡 俊
一級建築士

Mail: touhoku@tanikan.co.jp

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 岡村 秀樹
登録 不動産鑑定業 国土交通大臣登録(15)第19号
一級建築士事務所 大阪府知事登録(チ)第9340号
宮城県知事登録 第18710079号
補償コンサルタント 国土交通大臣登録 補26第600号
宅地建物取引業登録 国土交通大臣登録(1)第8359号

URL : <http://www.tanikan.co.jp/>

所属鑑定士 75名(2019年4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)

東北支社以外の拠点一覧

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

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

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

神戸支社

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
FAX:078-231-0729

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1番23号
ごうぎん広島ビル
(広島県庁近く)
TEL:082-241-6464
FAX:082-241-6468