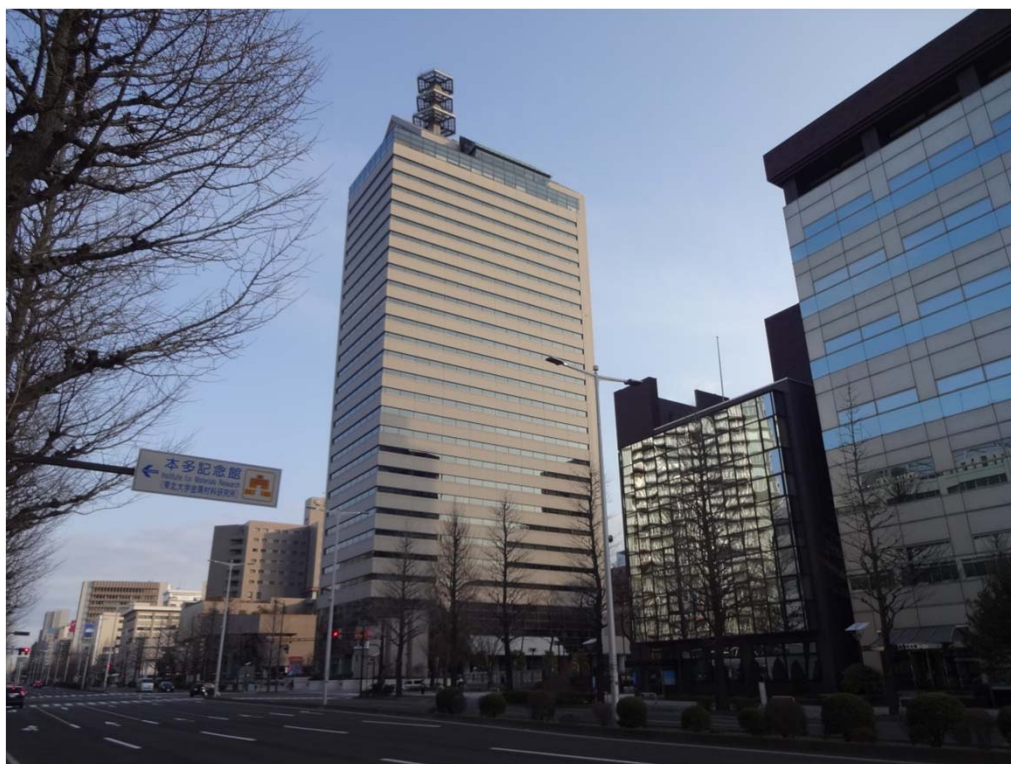


Tanikan Report Tohoku

vol.1 平成29年地価公示 発表

H29.4版



■ 商業地 変動率【全国トップ10】

上位半数を大阪市の地点が占める

順位	標準地番号	標準地の所在地	平成28年	平成29年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	大阪中央5-19	大阪市中央区道頓堀1丁目37番外 『道頓堀1-6-10』	2,830,000	4,000,000	41.3
2	大阪中央5-2	大阪市中央区宗右衛門町46番1外 『宗右衛門町7-2』	9,550,000	12,900,000	35.1
3	大阪北5-3	大阪市北区小松原町18番3 『小松原町4-5』	1,350,000	1,820,000	34.8
4	大阪中央5-23	大阪市中央区心斎橋筋2丁目39番1	8,270,000	11,000,000	33.0
5	大阪北5-16	大阪市北区茶屋町20番17 『茶屋町12-6』	2,550,000	3,330,000	30.6
6	東山5-7	京都市東山区四条通大和大路東入 祇園町北側277番	1,200,000	1,550,000	29.2
7	名古屋中村5-22	名古屋市中村区名駅2丁目3603番 『名駅2-36-10』	1,550,000	2,000,000	29.0
8	中央5-2	中央区銀座6丁目4番13外 『銀座6-8-3』	19,300,000	24,900,000	29.0
9	中央5-29	中央区銀座2丁目2番19外 『銀座2-6-7』	28,700,000	37,000,000	28.9
10	中央5-23	中央区銀座7丁目1番2外 『銀座7-9-19』	28,800,000	36,600,000	27.1

■ 商業地 変動率【宮城県内トップ10】

仙台駅西口周辺の地点が過半を占める

順位	標準地番号	標準地の所在地	平成28年	平成29年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	宮城野5-8	仙台市宮城野区榴岡4丁目5番13外 『榴岡4-5-22』	562,000	665,000	18.3
2	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』	1,150,000	1,350,000	17.4
3	仙台青葉5-6	仙台市青葉区本町1丁目10番2 『本町1-10-3』	435,000	510,000	17.2
4	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』	325,000	380,000	16.9
5	仙台青葉5-8	仙台市青葉区本町2丁目16番3外 『本町2-16-10』	1,300,000	1,510,000	16.2
6	仙台青葉5-35	仙台市青葉区本町1丁目4番3外 『本町1-4-6』	285,000	330,000	15.8
7	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』	358,000	413,000	15.4
8	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』	764,000	880,000	15.2
9	宮城野5-10	仙台市宮城野区鉄砲町中3番10外	287,000	330,000	15.0
10	仙台青葉5-9	仙台市青葉区本町2丁目14番13 『本町2-14-26』	375,000	431,000	14.9

■ 住宅地 変動率【全国トップ10】

宮城県内の地点が7割を占める

順位	標準地番号	標準地の所在地	平成28年	平成29年	変動率
			円/㎡	円/㎡	
1	若林-18	仙台市若林区白萩町260番 『白萩町14-18』	130,000	146,000	12.3
2	若林-1	仙台市若林区連坊2丁目7番4 『連坊2-7-6』	153,000	170,000	11.1
3	若林-6	仙台市若林区大和町3丁目1番11 『大和町3-1-25』	118,000	131,000	11.0
4	若林-4	仙台市若林区一本杉町325番10 『一本杉町25-21』	109,000	121,000	11.0
5	港-16	港区南麻布4丁目19番1	2,480,000	2,750,000	10.9
6	若林-3	仙台市若林区五十人町25番5	112,000	124,000	10.7
7	いわき-3	いわき市四倉町字東3丁目20番1	34,500	38,000	10.1
8	仙台青葉-47	仙台市青葉区川内明神横丁15番1外	97,200	107,000	10.1
9	若林-7	仙台市若林区大和町5丁目30番1 『大和町5-11-22』	129,000	142,000	10.1
10	福岡中央-5	福岡市中央区六本松4丁目61番 『六本松4-5-18』	262,000	288,000	9.9

■ 住宅地 変動率【宮城県内トップ10】

上位半数を若林区の地点が占める

順位	標準地番号	標準地の所在地	平成28年	平成29年	変動率
			円/㎡	円/㎡	
1	若林-18	仙台市若林区白萩町260番 『白萩町14-18』	130,000	146,000	12.3
2	若林-1	仙台市若林区連坊2丁目7番4 『連坊2-7-6』	153,000	170,000	11.1
3	若林-6	仙台市若林区大和町3丁目1番11 『大和町3-1-25』	118,000	131,000	11.0
4	若林-4	仙台市若林区一本杉町325番10 『一本杉町25-21』	109,000	121,000	11.0
5	若林-3	仙台市若林区五十人町25番5	112,000	124,000	10.7
6	仙台青葉-47	仙台市青葉区川内明神横丁15-1外	97,200	107,000	10.1
7	若林-7	仙台市若林区大和町5丁目30番1 『大和町5-11-22』	129,000	142,000	10.1
8	若林-23	仙台市若林区二軒茶屋63番16外 『二軒茶屋9-6』	123,000	135,000	9.8
9	仙台青葉-2	仙台市青葉区上杉5丁目378番6外 『上杉5-6-8』	221,000	241,000	9.0
10	若林-27	仙台市若林区六丁の目中町11番9 『六丁の目中町11-31』	96,300	105,000	9.0

■工業地 変動率【全国トップ10】

宮城県内の地点が4割を占める

順位	標準地番号	標準地の所在地	平成28年	平成29年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	入間9-1	入間市宮寺字宮ノ台4191番1外	76,500	84,400	10.3
2	糸満9-1	糸満市西崎町5丁目8番7外	24,700	27,000	9.3
3	船橋9-5	船橋市潮見町20番3	70,500	76,500	8.5
4	東松山9-1	東松山市大字新郷493番1外	37,800	41,000	8.5
5	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』	45,500	49,000	7.7
6	神奈川寒川9-1	高座郡寒川町田端1590番2	80,000	86,000	7.5
7	仙台泉9-1	仙台市泉区明通3丁目9番	22,700	24,400	7.5
8	厚木9-1	厚木市緑ヶ丘5丁目2025番2外 『緑ヶ丘5-1-2』	81,000	87,000	7.4
9	宮城野9-3	仙台市宮城野区港4丁目1番2	36,500	39,200	7.4
10	宮城野9-1	仙台市宮城野区日の出町 3丁目2番25外 『日の出町3-2-25』	45,000	48,300	7.3

■工業地 変動率【宮城県内トップ10】

仙台市内の地点の変動率が高い

順位	標準地番号	標準地の所在地	平成28年	平成29年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	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』	45,500	49,000	7.7
2	仙台泉9-1	仙台市泉区明通3丁目9番	22,700	24,400	7.5
3	宮城野9-3	仙台市宮城野区港4丁目1番2	36,500	39,200	7.4
4	宮城野9-1	仙台市宮城野区日の出町 3丁目2番25外 『日の出町3-2-25』	45,000	48,300	7.3
5	多賀城9-1	多賀城市栄2丁目190番1 『栄2-7-36』	22,500	23,500	4.4
6	岩沼9-1	岩沼市字吹上西111番外	10,500	10,800	2.9
7	塩竈9-1	塩竈市新浜町3丁目109番86 『新浜町3-8-12』	11,500	11,700	1.7
8	南三陸9-1	本吉郡南三陸町志津川字沼田 150番79	16,400	16,600	1.2
9	宮城大和9-1	黒川郡大和町松坂平4丁目3番	15,700	15,800	0.6
10	石巻9-1	石巻市須江字関ノ入13番10外	9,200	9,250	0.5

【上昇の要因を探る】 ① 集積が進む仙台駅前

仙台駅前では、2016年春以降大型の商業施設の竣工が相次ぐ。さらに、オフィス稼働率の改善が続くなか、「野村不動産仙台青葉通ビル」の竣工が予定されるなど、仙台駅周辺への求心力が一層高まることが予測される。

■野村不動産仙台青葉通ビル

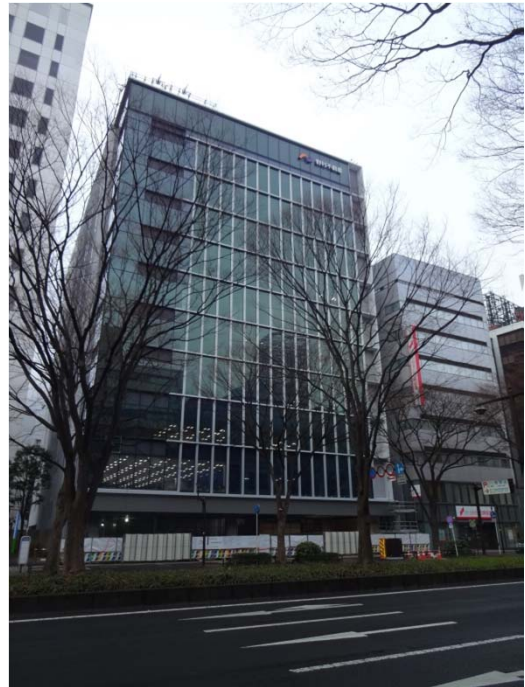
所在：仙台市青葉区中央3丁目2番24号

敷地面積：1,595.63㎡

構造・階数：S造一部RC造、地上10階・地下1階

延床面積：11,164.17㎡

竣工：2017年4月予定



■仙台パルコ2



所在：仙台市青葉区中央3丁目7番2号

敷地面積：3,624.96㎡

構造・階数：CFT造、地上10階・地下2階

延床面積：21,053.64㎡

竣工：2016年6月30日

■エスパル仙台東館

所在：仙台市青葉区中央1丁目1番1号

敷地面積：29,090.67㎡

構造・階数：S造一部RC造、地上14階・地下1階

延床面積：45,172.49㎡

竣工予定：2017年4月30日

増床オープン：2017年6月1日予定



【上昇の要因を探る】 ② 東西線の開業効果

- 住宅地 変動率【全国トップ10】に地下鉄東西線沿線7地点が入った。



【上昇の要因を探る】 ③ 物流拠点としての東北の存在感の高まり

インターネット通販の拡大により、保冷機能付など高機能倉庫の需要が高まっているものの、都心部でまとまった土地の供給が減っていることから、仙台港や東北自動車道などのインターチェンジに近いエリアへの物流拠点の需要は高まっている。

- GLP 富谷IV



- IIF 仙台大和ロジスティクスセンター

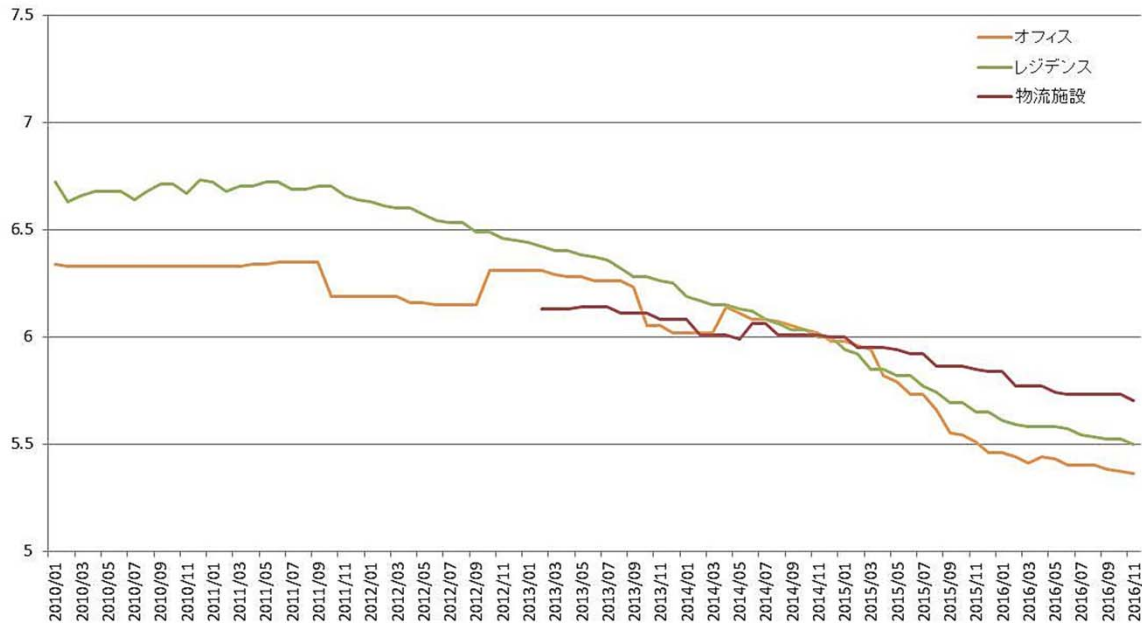


株式会社谷澤総合鑑定所
電話：022-722-2933

【上昇の要因を探る】 ④ 旺盛な不動産投資需要

仙台圏を中心に収益物件に対する東京資本等をはじめとした不動産投資意欲は活発である。対して供給は限定的であるため、取引価格は高値を示し、利回りは低下傾向を辿っている。

■ 近時の利回り推移（東北圏／鑑定CR）



■ J-REITによる物件取得（平成28年下期～平成29年／抜粋）

名称	主用途	所在(宮城県)	契約締結日	取得価格	鑑定CR
				NCF(あるいはNOI)	取引利回り
Dプロジェクト仙台泉	物流	仙台市泉区明通2丁目9-1	H29.3	1,510,000,000円	5.5%
				85,000,000円	5.6%
SS30	オフィス	仙台市青葉区中央4丁目6-1	H29.3	18,200,000,000円	5.0%
				922,924,000円	5.1%
HF仙台五橋レジデンス	レジデンス	仙台市青葉区五橋2丁目4-19	H29.1	850,000,000円	5.0%
				44,421,000円	5.2%
IIF仙台大和ロジスティクスセンター	物流	黒川郡大和町まいの2丁目3-15	H29.1	1,480,000,000円	5.5%
				86,000,000円	5.8%
仙台キャピタルタワー	オフィス	仙台市青葉区中央4丁目10-3	H28.12	5,500,000,000円	4.7%
				297,379,557円	5.4%
スーパ-ホテル仙台・広瀬通り	ホテル	仙台市青葉区中央2丁目9-23	H28.11	1,280,000,000円	4.8%
				72,000,000円	5.6%
プロシード仙台小鶴新田	レジデンス	仙台市宮城野区新田東3丁目13-3	H28.11	698,000,000円	5.2%
				40,834,000円	5.9%
GLP富谷IV	物流	富谷市成田9-7-3、7	H28.6	5,940,000,000円	5.3%
				321,000,000円	5.4%
あすと長町デンタルクリニック	店舗	仙台市太白区あすと長町1丁目6-37	H28.8	1,200,000,000円	5.2%
				70036000	5.8%
S-FORT宮町(グランミール宮町)	レジデンス	仙台市青葉区宮町1丁目1-62	H28.7	1,085,000,000円	5.2%
				58,202,000円	5.4%
アルティザ仙台花京院	レジデンス	仙台市宮城野区車町102-1	H28.8	2,730,000,000円	5.4%
				181,285,000円	6.6%

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
不動産鑑定士 猿渡 俊

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 取締役会長 金谷 正雄
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(14)第19号
一級建築士事務所 大阪府知事登録(チ)第9340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 74名(平成29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
三宮インテス
(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