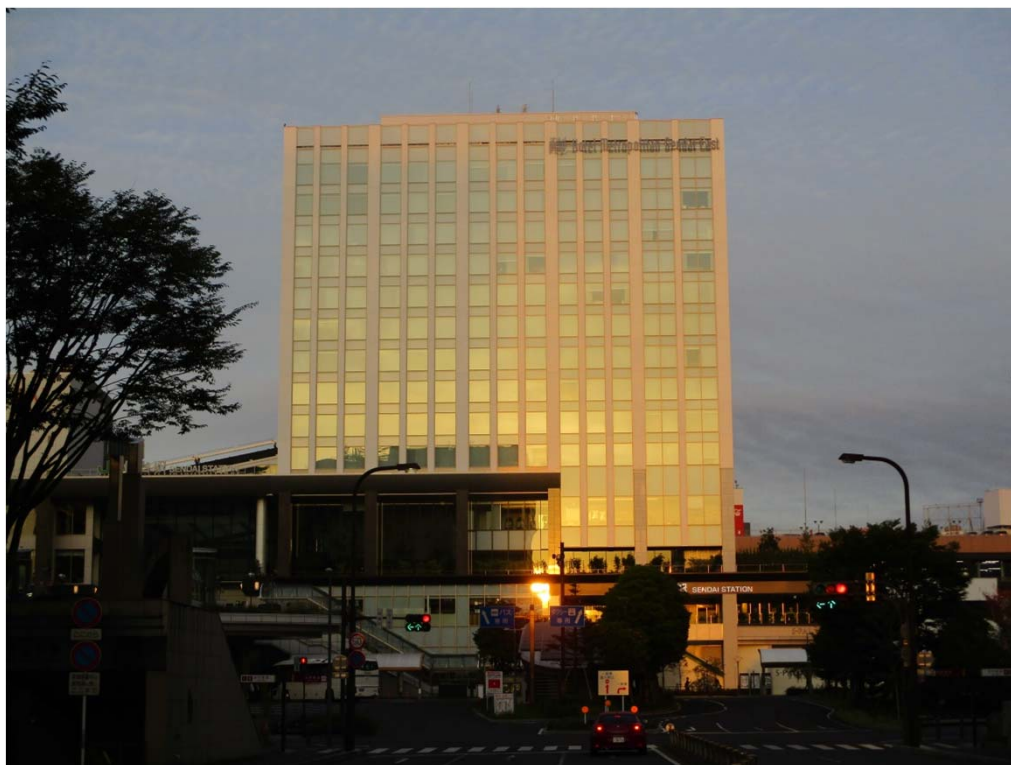


Tanikan Report Tohoku

vol.2 平成29年地価調査 発表

H29.10版



■ 商業地 変動率【全国トップ10】 インバウンドの影響で京都市内の地点が上位を占める

順位	基準地番号	基準地の所在地	平成28年	平成29年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	伏見5-1	京都市伏見区深草稻荷御前町89番	270,000	350,000	29.6
2	中央5-3	大阪市中央区宗右衛門町46番1外 『宗右衛門町7-2』	11,000,000	14,200,000	29.1
3	中村5-9	名古屋市中村区名駅3丁目2605番 『名駅三丁目26番6号』	4,000,000	5,150,000	28.8
4	中村5-4	名古屋市中村区椿町109番1外 『椿町1番16号』	4,300,000	5,510,000	28.1
5	東山5-1	京都市東山区四条通 大和大路東入祇園町北側277番	1,320,000	1,680,000	27.3
6	下京5-5	京都市下京区四条通柳馬場 西入立売中之町92番	3,750,000	4,700,000	25.3
7	中京5-8	京都市中京区蛸薬師通 東洞院東入泉正寺町322番	844,000	1,050,000	24.4
8	下京5-2	京都市下京区新町通 七条下る東塩小路町727番5	758,000	940,000	24.0
9	中村5-12	名古屋市中村区名駅2丁目4010番 『名駅二丁目40番16号』	760,000	940,000	23.7
10	福岡博多5-10	福岡市博多区冷泉町206番 『冷泉町5-32』	1,030,000	1,270,000	23.3

■ 商業地 変動率【宮城県内トップ10】 仙台駅東口 宮城野5-1 四年連続上昇率トップ

順位	基準地番号	基準地の所在地	平成28年	平成29年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	宮城野5-1	仙台市宮城野区榴岡1丁目2番1外 『榴岡1-2-1』	1,150,000	1,360,000	18.3
2	宮城野5-2	仙台市宮城野区榴岡3丁目4番7 『榴岡3-4-31』	310,000	360,000	16.1
3	青葉5-2	仙台市青葉区一番町2丁目7番14 『一番町2-7-12』	620,000	718,000	15.8
4	青葉5-6	仙台市青葉区本町2丁目16番3外 『本町2-16-10』	1,400,000	1,620,000	15.7
5	青葉5-18	仙台市青葉区上杉6丁目227番1 『上杉6-2-23』	208,000	240,000	15.4
6	宮城野5-7	仙台市宮城野区榴岡4丁目4番11 『榴岡4-4-13』	260,000	300,000	15.4
7	青葉5-7	仙台市青葉区上杉1丁目6番7 『上杉1-6-10』	577,000	665,000	15.3
8	青葉5-10	仙台市青葉区木町通2丁目363番 『木町通2-3-14』	290,000	334,000	15.2
9	青葉5-4	仙台市青葉区国分町2丁目14番19 『国分町2-14-23』	1,000,000	1,150,000	15.0
10	青葉5-9	仙台市青葉区木町通1丁目210番1 『木町通1-3-33』	205,000	235,000	14.6

■ 住宅地 変動率【全国トップ10】

若林区・泉区の地点は全国でもトップ10に

順位	基準地番号	基準地の所在地	平成28年	平成29年	変動率
			円/㎡	円/㎡	
1	俱知安-2	虻田郡俱知安町字榊山65番132外	21,000	27,000	28.6
2	福岡城南-13	福岡市城南区烏飼7丁目1番7 『烏飼7-1-10』	250,000	283,000	13.2
3	那覇-3	那覇市安謝1丁目8番18 『安謝1-8-21』	176,000	199,000	13.1
4	那覇-2	那覇市天久2丁目11番9 『天久2-11-16』	200,000	226,000	13.0
5	福岡城南-18	福岡市南区塩原3丁目171番1ほか1筆 『塩原3-13-13』	175,000	195,000	11.4
6	若林-8	仙台市若林区東八番丁197番2	150,000	167,000	11.3
7	大野城-7	大野城市錦町4丁目7番31 『錦町4-3-30』	145,000	161,000	11.0
8	福岡中央-3	福岡市中央区六本松4丁目61番 『六本松4-5-18』	273,000	302,000	10.6
9	仙台泉-8	仙台市泉区柴山1丁目21番6	66,000	73,000	10.6
10	若林-2	仙台市若林区裏柴田町29番5外	143,000	158,000	10.5

■ 住宅地 変動率【宮城県内トップ10】

半数を若林区の地点が占める

順位	基準地番号	基準地の所在地	平成28年	平成29年	変動率
			円/㎡	円/㎡	
1	若林-8	仙台市若林区東八番丁197番2	150,000	167,000	11.3
2	仙台泉-8	仙台市泉区柴山1丁目21番6	66,000	73,000	10.6
3	若林-2	仙台市若林区裏柴田町29番5外	143,000	158,000	10.5
4	若林-3	仙台市若林区中倉1丁目6番9 『中倉1-19-14』	107,000	118,000	10.3
5	若林-1	仙台市若林区八軒小路24番2	131,000	144,000	9.9
6	若林-7	仙台市若林区大和町1丁目205番48 『大和町1-17-5』	121,000	133,000	9.9
7	宮城野-1	仙台市宮城野区小田原1丁目216番7 『小田原1-9-16』	123,000	135,000	9.8
8	青葉-13	仙台市青葉区高野原3丁目3番21	18,900	20,500	8.5
9	大和-5	黒川郡大和町杜の丘2丁目21番8	42,500	46,000	8.2
10	太白-4	仙台市太白区郡山3丁目6番5 『郡山3-23-8』	88,500	95,500	7.9

■工業地 変動率【全国トップ10】

宮城野9-2が全国第3位に

順位	基準地番号	基準地の所在地	平成28年	平成29年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	五霞9-1	猿島郡五霞町大字江川 字沖ノ内2585番1外	28,000	33,000	17.9
2	野田9-1	野田市はやま7番2	22,000	24,700	12.3
3	宮城野9-2	仙台市宮城野区扇町3丁目4番20外 『扇町3-4-37』	43,000	48,000	11.6
4	豊見城9-1	豊見城市字豊崎3番62	34,700	38,500	11.0
5	宇治田原9-1	綴喜郡宇治田原町大字岩山小 字釜井谷1番42	18,500	20,500	10.8
6	城陽9-1	城陽市平川広田74番3ほか1筆	60,000	66,000	10.0
7	入間9-1	入間市大字狭山ケ原字松原108番14	64,800	71,000	9.6
8	東松山9-1	東松山市大字新郷88番8	36,000	39,100	8.6
9	青梅9-2	青梅市今井3丁目4番22	72,800	79,000	8.5
10	古河9-2	古河市北利根2番	23,500	25,500	8.5

■工業地 変動率【宮城県内トップ10】

物流拠点の変動率が高い

順位	基準地番号	基準地の所在地	平成28年	平成29年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	宮城野9-2	仙台市宮城野区扇町3丁目4番20外 『扇町3-4-37』	43,000	48,000	11.6
2	富谷9-1	富谷市成田9丁目3番3	24,500	26,500	8.2
3	岩沼9-1	岩沼市下野郷字新南長沼22番6外	16,800	18,000	7.1
4	宮城野9-1	仙台市宮城野区中野4丁目2番34	64,500	68,000	5.4
5	大河原9-1	柴田郡大河原町金ヶ瀬 字川根249番1外	8,800	9,100	3.4
6	気仙沼9-1	気仙沼市赤岩港23番1外	17,800	18,200	2.2
7	塩竈9-1	塩竈市貞山通3丁目12番29 『貞山通3-4-5』	22,500	22,500	0.0
8	石巻9-2	石巻市魚町1丁目10番12	15,000	15,000	0.0
9	石巻9-1	石巻市潮見町3番4外	12,000	12,000	0.0
10	白石9-1	白石市福岡深谷字佐久来5番9外	10,300	10,300	0.0

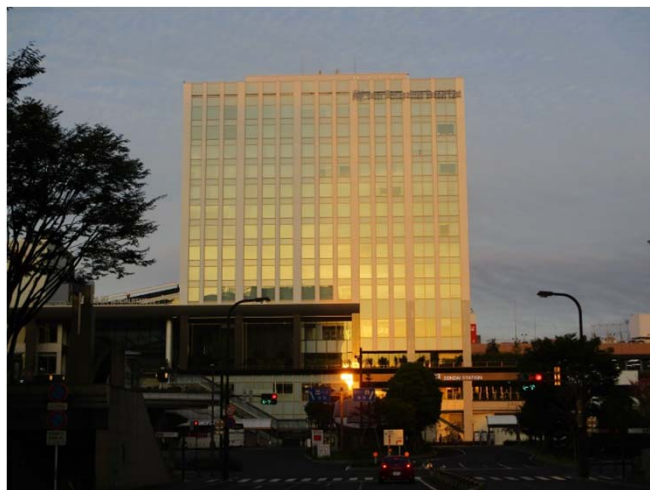
【上昇の要因を探る】 ① 集積が進む仙台駅前

平成28年3月開通した駅東西自由通路の利用により東口と西口の格差がなくなり人の往来が拡大するなか、商業施設、ホテルが相次ぎオープン。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」が竣工するなど、仙台駅周辺への求心力が一層高まることが予測される。

■ 駅東西自由通路



■ エスパル仙台東館・ ホテルメトロポリタン仙台イースト



所在：仙台市青葉区中央1丁目1番1号
敷地面積：29,090.67m²
構造・階数：S造一部RC造、地上14階・地下1階
延床面積：45,172.49m²
竣工：2017年4月
増床オープン：2017年6月

■ 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：1,595.63m²
構造・階数：S造一部RC造、地上10階・地下1階
延床面積：11,164.17m²
竣工：2017年4月



【上昇の要因を探る】 ② 東西線の開業効果ほか

■住宅地

・若林-8

上昇率11.3%で宮城県内トップ（全国第6位）。東北学院大学新キャンパスの建設構想があり、周辺整備進展への期待感や学生向けマンション需要を見込んだ動き。

・若林-2（上昇率10.5%）、若林-3（上昇率10.3%）

地下鉄東西線の開業効果が依然続く。低金利を背景に、利便性向上に伴う駅周辺の住宅需要が活発化。

・仙台泉-8

上昇率10.6%で宮城県内第2位（全国第9位）。子育て世代の人気の高まる。

■地下鉄東西線 連坊駅周辺



■泉区紫山住宅地



【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



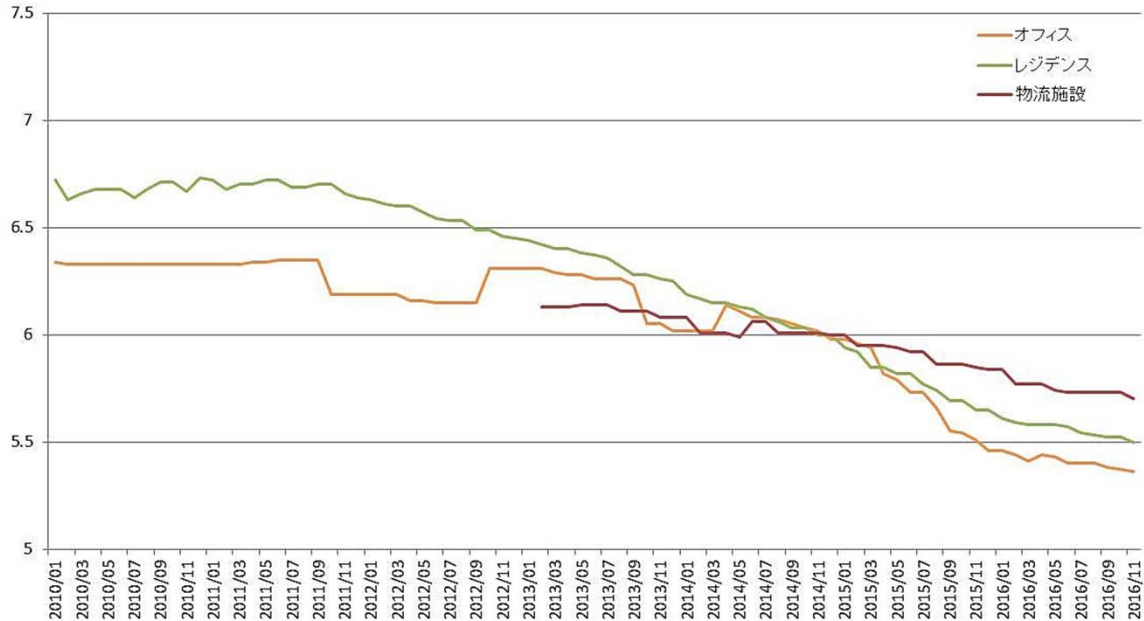
■IIF仙台大和ロジスティクスセンター



【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
ドリーミー上杉	レジデンス	仙台市青葉区上杉6丁目2-53	H29.6	1,050,000,000円	5.7%
				65,529,000円	6.2%
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%
スーパーホテル仙台・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%
				70,036,000円	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 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
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 71名(平成29年10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