

Tanikan Report Tohoku

vol.3 平成30年地価公示 発表

H30.4版



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

順位	標準地番号	標準地の所在地	平成29年	平成30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	29,500	40,000	35.6
2	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』	4,000,000	5,100,000	27.5
3	京都南5-5	京都市南区東九条上殿田町50番2外	1,650,000	2,100,000	27.3
4	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	1,550,000	1,950,000	25.8
5	名古屋中村5-11	名古屋市中村区椿町1501番外『椿町15-2』	3,900,000	4,880,000	25.1
6	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』	2,000,000	2,500,000	25.0
6	東山5-9	京都市東山区三条通大橋東入三丁目35番7外	552,000	690,000	25.0
6	神戸中央5-24	神戸市中央区磯上通8丁目329番『磯上通8-3-5』	2,160,000	2,700,000	25.0
9	札幌中央5-21	札幌市中央区南6条西3丁目6番31	340,000	424,000	24.7
10	神戸中央5-18	神戸市中央区明石町47番	1,910,000	2,380,000	24.6

■ 商業地 変動率【宮城県内トップ10】 高層マンション地区・仙台駅西口オフィス地区が強い

順位	標準地番号	標準地の所在地	平成29年	平成30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』	413,000	476,000	15.3
2	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』	1,510,000	1,730,000	14.6
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』	395,000	452,000	14.4
4	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』	1,470,000	1,680,000	14.3
5	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』	1,350,000	1,540,000	14.1
6	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』	318,000	362,000	13.8
7	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』	665,000	755,000	13.5
8	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』	380,000	431,000	13.4
9	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』	525,000	595,000	13.3
10	宮城野5-1	仙台市宮城野区榴岡5丁目1番8『榴岡5-1-17』	241,000	273,000	13.3

■ 住宅地 変動率【全国トップ10】

仙台市のポイントはトップ10圏外に
(H29年：7地点)

順位	標準地番号	標準地の所在地	平成29年	平成30年	変動率
			円/㎡	円/㎡	
1	俱知安-2	虻田郡俱知安町南3条 東1丁目16番9外	21,000	28,000	33.3
2	俱知安-3	虻田郡俱知安町字山田83番29	38,000	50,000	31.6
3	俱知安-1	虻田郡俱知安町北7条 西4丁目1番33	13,500	17,000	25.9
4	那覇-19	那覇市おもろまち3丁目6番11	230,000	270,000	17.4
5	浦添-6	浦添市西原5丁目681番10	98,000	115,000	17.3
6	那覇-3	那覇市天久1丁目7番14外	228,000	265,000	16.2
7	北谷-3	中頭郡北谷町字伊平伊礼原260番7	125,000	141,000	12.8
8	中城-2	中頭郡中城村字南上原 中坂田原840番7	97,200	109,000	12.1
9	那覇-23	那覇市首里金城町1丁目19番6	108,000	121,000	12.0
10	福岡東-42	福岡市東区千早4丁目2872番外	158,000	177,000	12.0

■ 住宅地 変動率【宮城県内トップ10】

7ポイント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29年	平成30年	変動率
			円/㎡	円/㎡	
1	若林-1	仙台市若林区連坊2丁目7番4 『連坊2-7-6』	170,000	188,000	10.6
2	若林-6	仙台市若林区大和町3丁目1番11 『大和町3-1-25』	131,000	144,000	9.9
3	若林-19	仙台市若林区中倉1丁目6番9 『中倉1-19-14』	111,000	122,000	9.9
4	若林-2	仙台市若林区八軒小路24番2	136,000	149,000	9.6
5	仙台青葉-47	仙台市青葉区川内明神横丁15-1外	107,000	117,000	9.3
6	仙台泉-33	仙台市泉区南光台南2丁目10番410 『南光台南2-12-6』	70,000	76,500	9.3
7	仙台泉-18	仙台市泉区泉中央1丁目27番7外	156,000	170,000	9.0
8	若林-18	仙台市若林区白萩町260番 『白萩町14-18』	146,000	159,000	8.9
9	若林-23	仙台市若林区二軒茶屋63番16外 『二軒茶屋9-6』	135,000	147,000	8.9
10	若林-3	仙台市若林区五十人町25番5	124,000	135,000	8.9

■工業地 変動率【全国トップ10】

若林9-1が全国第10位に

順位	標準地番号	標準地の所在地	平成29年	平成30年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	豊見城9-1	豊見城市字豊崎3番62	36,500	46,500	27.4
2	糸満9-1	糸満市西崎町5丁目8番7外	27,000	30,000	11.1
3	五霞9-1	猿島郡五霞町大字元栗橋 字観音下403番8外	30,000	33,300	11.0
4	那覇9-1	那覇市港町3丁目7番10	91,900	101,000	9.9
5	浦添9-2	浦添市西洲2丁目4番4	77,600	85,200	9.8
6	川口9-3	川口市領家5丁目3914番	135,000	148,000	9.6
7	松戸9-1	松戸市松飛台字中原336番17	92,000	100,000	8.7
7	久御山9-1	久世郡久御山町 佐山新開地198番	69,000	75,000	8.7
9	久御山9-3	久世郡久御山町市田石橋2番外	65,800	71,500	8.7
10	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』	49,000	53,000	8.2

■工業地 変動率【宮城県内トップ10】

仙台市内のポイントの上昇率が大きい

順位	標準地番号	標準地の所在地	平成29年	平成30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』	49,000	53,000	8.2
2	仙台泉9-1	仙台市泉区明通3丁目9番	24,400	26,300	7.8
3	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』	61,000	65,000	6.6
4	宮城野9-3	仙台市宮城野区港4丁目1番2	39,200	41,000	4.6
5	多賀城9-1	多賀城市栄2丁目190番1 『栄2-7-36』	23,500	24,500	4.3
6	岩沼9-1	岩沼市字吹上西111番外	10,800	11,100	2.8
7	塩竈9-1	塩竈市新浜町3丁目109番86 『新浜町3-8-12』	11,700	12,000	2.6
8	岩沼9-2	岩沼市早股字前川1番12	5,500	5,600	1.8
9	宮城大和9-1	黒川郡大和町松坂平4丁目3番	15,800	16,000	1.3
10	南三陸9-1	本吉郡南三陸町志津川字沼田 150番79	16,600	16,800	1.2

【上昇の要因を探る】 ① 集積が進む仙台駅前

- ・大型オフィスビルの竣工は当面なく、Aクラスビルの空室率低下、賃料の上昇傾向が続く。
- ・ホテル建設など仙台駅東口エリアへの資本流入が続いており、地下鉄東西線「宮城野通」駅至近の宮城野5-8は3年間で約50%の大幅な上昇。
- ・1月末で閉鎖された「GSビル」(JR仙台駅西口、EDEN西隣)の代替的存在である「仙台南町通ビル」が3月開業。
- ・アーケード内、旧仙台東洋ビル跡地に建設中の商業ビル(仮称：仙台青葉区PJ計画)が4月開業予定。ディスカウント量販店が入居予定との報道。

■仙台南町通ビル

(H30年3月開業)

S造、地上8階地下1階建

延床面積：約4,630㎡



■仮称：仙台青葉区PJ計画

(H30年春完成予定)

RC・S造、地上10階・地下1階

延床面積：10,551.98㎡



■ホテルビスタ仙台

(H28年4月開業、H30年2月証券化、238室)

仙台駅東口



■アルメントホテル

(H29年8月開業、141室)

南町通沿い



【上昇の要因を探る】 ② 東西線の開業効果、都心部マンションの建設ラッシュ

- ・若林-1（上昇率10.6%）、若林-6（上昇率9.9%）、仙台青葉-47（上昇率9.3%）など地下鉄東西線の利用者が増加し、沿線で住宅需要が高まっており、開業効果が継続中。元バス圏の地域の上昇も目立つ。地下鉄東西線 卸町駅至近に商業施設の建設が進む。
- ・仙台青葉5-21（青葉区上杉2）
上昇率15.3%で宮城県内の商業地の上昇率トップ。
仙台市中心部での高層マンション建設が相次いでおり、地価上昇の一因に。

■イオンスタイル仙台卸町
(2018年秋開業予定)



■仙台青葉5-21 周辺
(勾当台通り 地下鉄北四番丁駅北方)



【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おり、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新設や、REITへの組み入れが相次いでいる。

■Dプロジェクト泉Ⅱ



■仙台港北物流センター



■プロロジスパーク仙台泉2
(平成30年8月竣工予定)



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依然活発であるものの、供給が限定的であるため、取引価格は高値を示し、利回りは一段と低下している。また、最近では仙台圏以外の東北地方においても、積極的な物件の取得が目立っている。

■ 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29年～平成30年／抜粋)

【仙台圏】

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	
仙台港北物流センター	物流	仙台市宮城野区港4丁目15-12	H30.3	1,600,000,000円		5.7%
					109,000,000円	6.8%
ホテルビスタ仙台	ホテル	仙台市宮城野区榴ヶ岡1丁目7-3	H30.2	4,400,000,000円		4.6%
					260,430,000円	5.9%
Dプロジェクト仙台泉Ⅱ	物流	仙台市泉区明通3丁目1-1	H30.2	7,300,000,000円		5.3%
					395,000,000円	5.4%
S-FORT青葉上杉	レジデンス	仙台市青葉区上杉1丁目16-28	H30.1	918,000,000円		5.0%
					49,943,000円	5.4%
プロシード仙台上杉	レジデンス	仙台市青葉区上杉2丁目4-30	H29.12	1,560,000,000円		5.2%
					83,138,000円	5.3%
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%

【その他東北地方】

名称	主用途	所在	契約締結日	取得価格		鑑定CR
				NCF(あるいはNOI)	取引利回り	
IIF郡山ロジスティクスセンター	物流	福島県郡山市大槻町字向原213	H30.3	2,585,000,000円		5.4%
					172,000,000円	6.7%
アートホテル弘前シティ	ホテル	青森県弘前市大字大町1丁目1-2ほか	H30.2	2,723,000,000円		5.9%
					162,416,000円	6.0%
コンフォートホテル北上	ホテル	岩手県北上市川岸1丁目2-1ほか	H30.2	820,000,000円		5.0%
					42,000,000円	5.1%
大江戸温泉物語東山グランドホテル	ホテル	福島県会津若松市東山町大字湯本字上湯本5-1	H29.11	1,230,000,000円		5.9%
					87,894,000円	7.1%
IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ	物流	岩手県紫波郡矢巾町流通センター南2丁目4-15	H29.1	1,302,000,000円		6.1%
					91,000,000円	7.0%

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 70名(平成30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(デュレ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