

Tanikan Report Tohoku

vol.4 平成30年地価調査 発表

H30.9版



イオンスタイル仙台卸町（平成30年9月開業）

■ 商業地 変動率【全国トップ10】

インバウンド需要の旺盛なエリアが引き続き上位に

| 順位 | 基準地番号 | 基準地の所在地 | 平成29年 | 平成30年 | 変動率 |
|----|---------|--------------------------------|-----------|-----------|------|
| | | | 円/㎡ | 円/㎡ | % |
| 1 | 倶知安5-1 | 虻田郡倶知安町北1条西2丁目18番 | 31,000 | 45,000 | 45.2 |
| 2 | 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 | 1,680,000 | 2,170,000 | 29.2 |
| 3 | 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 | 940,000 | 1,180,000 | 25.5 |
| 4 | 下京5-3 | 京都市下京区猪熊通五条下る柿本町594番7 | 266,000 | 333,000 | 25.2 |
| 5 | 中5-12 | 名古屋市中区錦2丁目1901番『錦二丁目19番1号』 | 2,180,000 | 2,720,000 | 24.8 |
| 6 | 下京5-6 | 京都市下京区西洞院通綾小路下る綾西洞院町723番1(ほか) | 572,000 | 713,000 | 24.7 |
| 7 | 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』 | 940,000 | 1,170,000 | 24.5 |
| 8 | 中央5-5 | 神戸市中央区三宮町1丁目4番20『三宮町1-4-2』 | 2,170,000 | 2,700,000 | 24.4 |
| 9 | 札幌中央5-9 | 札幌市中央区南2条西5丁目26番17 | 965,000 | 1,200,000 | 24.4 |
| 10 | 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 | 1,050,000 | 1,300,000 | 23.8 |

■ 商業地 変動率【宮城県内トップ10】

農学部跡地周辺のポイントの上昇が目立つ

| 順位 | 基準地番号 | 基準地の所在地 | 平成29年 | 平成30年 | 変動率 |
|----|--------|-----------------------------|-----------|-----------|------|
| | | | 円/㎡ | 円/㎡ | % |
| 1 | 青葉5-18 | 仙台市青葉区上杉6丁目227番1『上杉6-2-23』 | 240,000 | 282,000 | 17.5 |
| 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』 | 360,000 | 418,000 | 16.1 |
| 3 | 若林5-4 | 仙台市若林区荒町73番1 | 176,000 | 204,000 | 15.9 |
| 4 | 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』 | 718,000 | 832,000 | 15.9 |
| 5 | 青葉5-7 | 仙台市青葉区上杉1丁目6番7『上杉1-6-10』 | 665,000 | 770,000 | 15.8 |
| 6 | 青葉5-14 | 仙台市青葉区上杉3丁目27番15『上杉3-8-28』 | 285,000 | 330,000 | 15.8 |
| 7 | 青葉5-10 | 仙台市青葉区木町通2丁目363番『木町通2-3-14』 | 334,000 | 385,000 | 15.3 |
| 8 | 青葉5-11 | 仙台市青葉区五橋2丁目73番『五橋2-8-15』 | 280,000 | 322,000 | 15.0 |
| 9 | 青葉5-19 | 仙台市青葉区片平1丁目159番『片平1-3-36』 | 548,000 | 630,000 | 15.0 |
| 10 | 青葉5-6 | 仙台市青葉区本町2丁目16番3外『本町2-16-10』 | 1,620,000 | 1,860,000 | 14.8 |

■ 住宅地 変動率【全国トップ10】

北海道・沖縄県の基準地が独占

| 順位 | 基準地番号 | 基準地の所在地 | 平成29年 | 平成30年 | 変動率 |
|----|-------|-----------------------------|---------|---------|------|
| | | | 円/㎡ | 円/㎡ | % |
| 1 | 倶知安-2 | 虻田郡倶知安町字榊山65番132外 | 27,000 | 36,000 | 33.3 |
| 2 | 倶知安-1 | 虻田郡倶知安町南8条西1丁目3番22 | 18,500 | 24,000 | 29.7 |
| 3 | 倶知安-3 | 虻田郡倶知安町南4条東5丁目1番67 | 16,000 | 20,000 | 25.0 |
| 4 | 那覇-2 | 那覇市天久2丁目11番9 『天久2-11-16』 | 226,000 | 263,000 | 16.4 |
| 5 | 那覇-3 | 那覇市安謝1丁目8番18 『安謝1-8-21』 | 199,000 | 231,000 | 16.1 |
| 6 | 八重瀬-4 | 島尻郡八重瀬町字屋宜原東大越 地原169番外 | 69,000 | 80,000 | 15.9 |
| 7 | 北谷-2 | 中頭郡北谷町字砂辺大道原 302番7 | 77,900 | 90,000 | 15.5 |
| 8 | 大野城-7 | 大野城市錦町4丁目7番31 『錦町4-3-30』 | 161,000 | 185,000 | 14.9 |
| 9 | 那覇-11 | 那覇市泉崎2丁目14番3 | 212,000 | 240,000 | 13.2 |
| 9 | 那覇-21 | 那覇市壺川2丁目11番1 『壺川2-11-1』 | 159,000 | 180,000 | 13.2 |

■ 住宅地 変動率【宮城県内トップ10】

仙台市立病院跡地に近い若林-8が2位に

| 順位 | 基準地番号 | 基準地の所在地 | 平成29年 | 平成30年 | 変動率 |
|----|-------|-----------------------------------|---------|---------|------|
| | | | 円/㎡ | 円/㎡ | % |
| 1 | 若林-2 | 仙台市若林区裏柴田町29番5外 | 158,000 | 177,000 | 12.0 |
| 2 | 若林-8 | 仙台市若林区東八番丁197番2 | 167,000 | 187,000 | 12.0 |
| 3 | 青葉-2 | 仙台市青葉区上杉5丁目378番6外 『上杉5-6-8』 | 250,000 | 279,000 | 11.6 |
| 4 | 青葉-12 | 仙台市青葉区八幡4丁目66番5 『八幡4-17-13』 | 123,000 | 137,000 | 11.4 |
| 5 | 青葉-13 | 仙台市青葉区高野原3丁目3番21 | 20,500 | 22,800 | 11.2 |
| 6 | 若林-1 | 仙台市若林区八軒小路24番2 | 144,000 | 159,000 | 10.4 |
| 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』 | 135,000 | 149,000 | 10.4 |
| 8 | 太白-11 | 仙台市太白区西中田6丁目6番11 『西中田6-6-11』 | 109,000 | 120,000 | 10.1 |
| 9 | 岩沼-1 | 岩沼市松ヶ丘2丁目8番7 | 49,800 | 54,500 | 9.4 |
| 10 | 太白-1 | 仙台市太白区鹿野1丁目8番26 『鹿野1-3-25』 | 120,000 | 131,000 | 9.2 |

■工業地 変動率【全国トップ10】

岩沼9-1が全国第10位にランクイン

| 順位 | 基準地番号 | 基準地の所在地 | 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 | 38,500 | 49,500 | 28.6 |
| 2 | 宜野湾9-1 | 宜野湾市大山7丁目1400番15『大山7-4-17』 | 64,700 | 74,400 | 15.0 |
| 3 | 鳥栖9-1 | 鳥栖市藤木町字若桜5番2 | 28,900 | 33,000 | 14.2 |
| 4 | 基山9-1 | 三養基郡基山町大字小倉字野入17番2外 | 22,000 | 25,000 | 13.6 |
| 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 | 20,500 | 23,000 | 12.2 |
| 6 | 野田9-1 | 野田市はやま7番2 | 24,700 | 27,500 | 11.3 |
| 7 | 久御山9-1 | 久世郡久御山町田井新荒見99番1ほか1筆 | 73,300 | 80,300 | 9.5 |
| 8 | 五霞9-1 | 猿島郡五霞町大字江川字沖ノ内2585番1外 | 33,000 | 36,000 | 9.1 |
| 9 | 古河9-2 | 古河市北利根2番 | 25,500 | 27,700 | 8.6 |
| 10 | 岩沼9-1 | 岩沼市下野郷字新南長沼22番6外 | 18,000 | 19,500 | 8.3 |

■工業地 変動率【宮城県内トップ10】

上昇ポイント減少も利便性の高い流通業務地が上位に

| 順位 | 基準地番号 | 基準地の所在地 | 平成29年 | 平成30年 | 変動率 |
|----|--------|---------------------|--------|--------|-----|
| | | | 円/㎡ | 円/㎡ | % |
| 1 | 岩沼9-1 | 岩沼市下野郷字新南長沼22番6外 | 18,000 | 19,500 | 8.3 |
| 2 | 富谷9-1 | 富谷市成田9丁目3番3 | 26,500 | 28,500 | 7.5 |
| 3 | 大河原9-1 | 柴田郡大河原町金ヶ瀬字川根249番1外 | 9,100 | 9,450 | 3.8 |
| 4 | 宮城野9-1 | 仙台市宮城野区中野4丁目2番34 | 68,000 | 70,300 | 3.4 |
| 5 | 気仙沼9-1 | 気仙沼市赤岩港23番1外 | 18,200 | 18,600 | 2.2 |
| 6 | 石巻9-2 | 石巻市魚町1丁目10番12 | 15,000 | 15,000 | 0.0 |
| 7 | 石巻9-1 | 石巻市潮見町3番4外 | 12,000 | 12,000 | 0.0 |
| 8 | 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 |
| 9 | 村田9-1 | 柴田郡村田町大字村田字西ヶ丘21番 | 8,500 | 8,500 | 0.0 |

【トピックス① 東北大農学部跡地の近くの基準地が県内上昇率トップ】

・商業地上昇率 県内1位 青葉5-18 (+17.5%)、6位 青葉5-14 (+15.8%) など

マンション建設の開始された東北大学農学部跡地から程近い、仙台市青葉区上杉6丁目所在の「青葉5-18」が県内上昇率トップに。

また、利便性が高く高層化可能な市内中心部の大規模画地をディベロッパーが高値で取得するケースも散見される。

県内では塩竈市など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。

【宮城県及び仙台市の基準地価の推移(%)】

| | 商業地 | | 住宅地 | | 工業地 | |
|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 平成29年 | 平成30年 | 平成29年 | 平成30年 | 平成29年 | 平成30年 |
| 宮城県 | 4.0 | 4.7 | 0.8 | 0.9 | 2.0 | 1.3 |
| 仙台市 | 8.7 | 9.9 | 5.2 | 5.7 | 8.5 | 3.4 |



■ 青葉5-18（青葉区上杉6丁目）
上昇率県内1位（17.5%）。
北六番丁通り沿い、東北大学農学部跡地近くに所在する。



■ 東北地方整備局二日町庁舎跡地（青葉区二日町）：平成30年3月、最低売却価格（20億7000万円）の約2倍近くの値（40億1150万円）で大手ディベロッパーが落札。

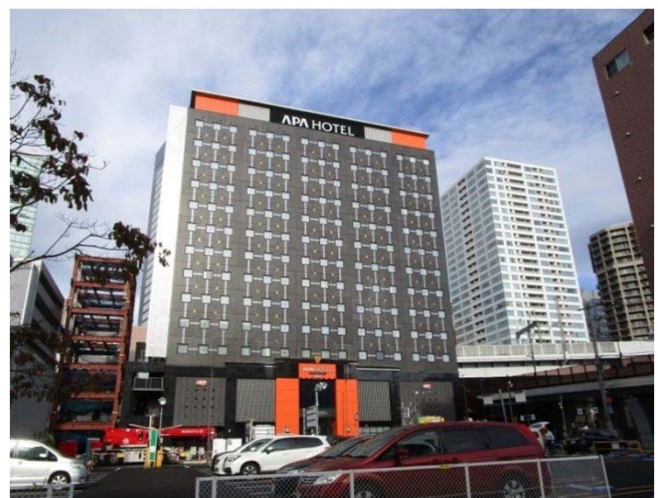
【トピックス② 商業地の動向 商業施設・ホテルの開業相次ぐ】

・ 昨年メトロポリタン仙台イーストが開業した仙台駅東口で、アパTKP仙台駅北が間もなく開業。市内中心部において、ここ数年で1,000室を超える客室増加となる。

・ 仙台市中心部アーケード沿いにドンキホーテの入る仙台ナナイロが6月に、地下鉄東西線沿線にイオンスタイル卸町（表紙写真）が9月に開業し、郊外でBRANCH仙台長命ヶ丘（仮称）がこの秋一部オープンの手配となっている。

■ 仙台市内で開業・開業予定の主なホテル

| 名称 | 開業年月 | 室数 |
|------------------|--------|-----|
| メトロポリタン仙台イースト | H29.6 | 282 |
| アルモントホテル | H29.8 | 141 |
| ルートイン仙台東 | H30.4 | 276 |
| リブマックス仙台青葉通 | H30.9 | 78 |
| アパTKP仙台駅北 | H30.10 | 306 |
| グランパッパ仙台セレクト(予定) | H32夏頃 | 150 |



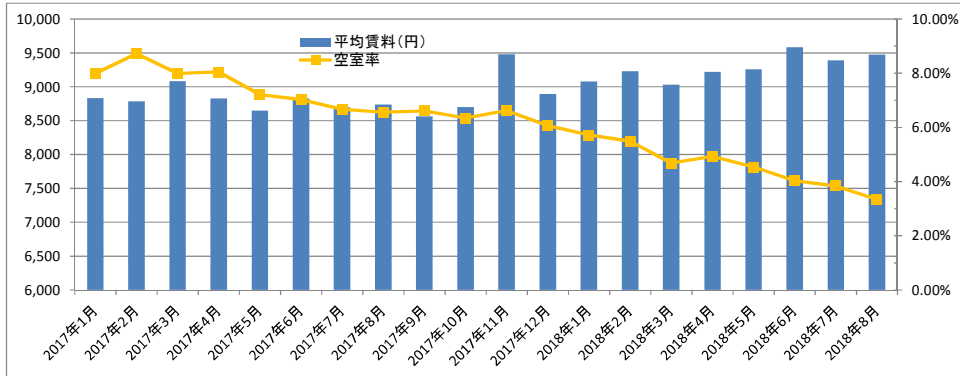
■ アパTKP仙台駅北
（平成30年10月開業）

株式会社谷澤総合鑑定所
電話：022-722-2933

【トピックス③ 商業地の動向 大型オフィスの空室率が3%台に】

・青葉区花京院でのオフィスビル計画（2020年2月完成予定）、仙台駅東口「ゼップ仙台」跡地でのオフィスビル計画（2021年春開業見込み）が公表されているものの、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（平成29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 住宅地の動向 東西線の開業効果続く】

・住宅地上昇率 県内1位 若林-2 (+12.0%)、6位 若林-1 (+10.4%)

開業から今年12月で3周年を迎える地下鉄東西線沿線での利用者が増加し、沿線での住宅需要が続く。

・住宅地上昇率 県内5位 青葉-13 (+11.2%)、9位 岩沼-1 (+9.4%)

値ごろ感から仙台市郊外及び周辺市町で戸建住宅地への需要が増加。青葉区高野原や太白区西中田、岩沼市松ヶ丘などのポイントがトップ10入り。



■住宅地上昇率 県内1位の「若林-2」は地下鉄東西線連坊駅（写真）から約250mに所在する。

【トピックス⑤ 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9月より稼働が開始。



■プロロジスパーク仙台泉2（仙台市泉区）
 運送会社のBTS型物流施設として間もなく稼働の予定。

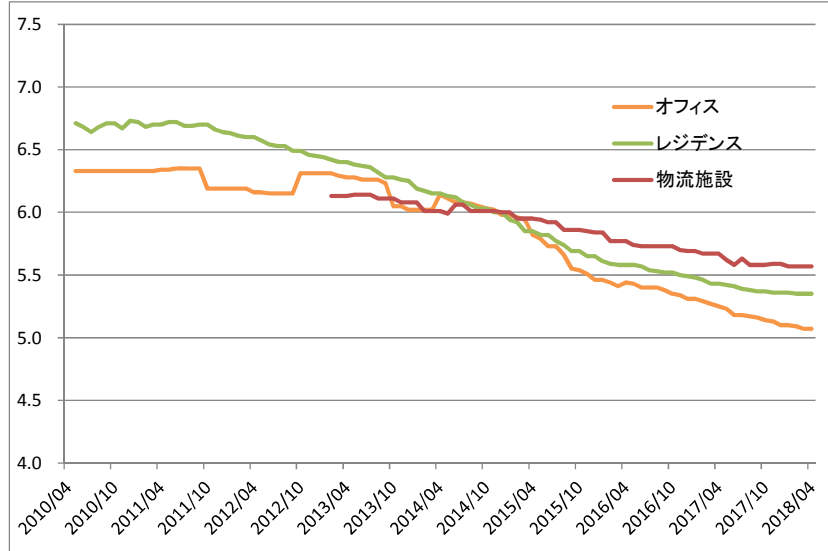
株式会社谷澤総合鑑定所
 電話：022-722-2933

【トピックス⑥ 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。

■近時の利回り推移（東北圏／鑑定CR、単位％）



■ H30年2月に44億で取引された「ホテルビスタ仙台」（仙台市宮城野区榴ヶ岡）。

■ J-REITによる主な物件取得(平成29年～平成30年)

【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 | NCF(あるいはNOI) | 取引利回り |
| MB小田急ビル | タカラレーベン不動産投資法人 | オフィス | 仙台市宮城野区榴ヶ岡4丁目12-12 | H30.6 | 1,680,000,000円 | 4.8% | 85,551,000円 | 5.1% |
| | | | | | 1,740,000,000円 | 4.5% | 82,707,000円 | 4.8% |
| 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 | H30.6 | 1,600,000,000円 | 5.7% | 109,000,000円 | 6.8% |
| | | | | | 4,400,000,000円 | 4.6% | 260,430,000円 | 5.9% |
| 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 | H30.3 | 7,300,000,000円 | 5.3% | 395,000,000円 | 5.4% |
| | | | | | 1,560,000,000円 | 5.2% | 83,138,000円 | 5.3% |
| 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 | H30.2 | 18,200,000,000円 | 5.0% | 922,924,000円 | 5.1% |
| | | | | | 7,300,000,000円 | 5.3% | 395,000,000円 | 5.4% |
| 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 | H30.2 | 1,560,000,000円 | 5.2% | 83,138,000円 | 5.3% |
| | | | | | 1,560,000,000円 | 5.2% | 83,138,000円 | 5.3% |
| プロシード仙台上杉 | スターツプロシード投資法人 | レジデンス | 仙台市青葉区上杉2丁目4-30 | H29.12 | 18,200,000,000円 | 5.0% | 922,924,000円 | 5.1% |
| | | | | | 18,200,000,000円 | 5.0% | 922,924,000円 | 5.1% |
| SS30 | ユナイテッド・アーバン投資法人 | オフィス | 仙台市青葉区中央4丁目6-1 | H29.3 | 1,680,000,000円 | 4.8% | 85,551,000円 | 5.1% |
| | | | | | 1,680,000,000円 | 4.8% | 85,551,000円 | 5.1% |

【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 | 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 | H30.6 | 1,480,000,000円 | 5.8% | 97,404,000円 | 6.6% |
| | | | | | 900,000,000円 | 5.6% | 57,968,000円 | 6.4% |
| 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 | H30.6 | 600,000,000円 | 5.8% | 47,359,000円 | 7.9% |
| | | | | | 600,000,000円 | 5.8% | 47,359,000円 | 7.9% |
| 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 | H30.6 | 2,585,000,000円 | 5.4% | 172,000,000円 | 6.7% |
| | | | | | 2,585,000,000円 | 5.4% | 172,000,000円 | 6.7% |
| 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 | H30.2 | 2,723,000,000円 | 5.9% | 162,416,000円 | 6.0% |
| | | | | | 2,723,000,000円 | 5.9% | 162,416,000円 | 6.0% |
| 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 | H30.2 | 820,000,000円 | 5.0% | 42,000,000円 | 5.1% |
| | | | | | 820,000,000円 | 5.0% | 42,000,000円 | 5.1% |
| 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 | H30.2 | 42,000,000円 | 5.1% | | |
| | | | | | 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 70名(平成30年9月20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