

Tanikan Report Tohoku

vol.6 2020年地価公示 発表

2020.4版



再開発へ向け動き出した仙台駅前の旧さくら野百貨店仙台店

■ 住宅地 変動率【全国トップ10】

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	2019年	2020年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	倶知安-3	北海道	虻田郡倶知安町字山田83番29	75,000	108,000	44.0
2	倶知安-2	北海道	虻田郡倶知安町南3条東1丁目16番9外	36,000	47,000	30.6
3	糸満-5	沖縄県	糸満市西崎2丁目352番『西崎2-39-6』	76,200	99,300	30.3
4	宮古島-6	沖縄県	宮古島市上野字野原東方原1104番	4,560	5,810	27.4
5	博多-16	福岡県	福岡市博多区博多駅南5丁目52番2『博多駅南5-1-10』	200,000	248,000	24.0
5	名古屋中-4	愛知県	名古屋市中区丸の内3丁目801番『丸の内3-8-1』	800,000	990,000	23.8
7	名古屋中-3	愛知県	名古屋市中区上前津2丁目1208番『上前津2-12-9』	522,000	640,000	22.6
8	糸満-1	沖縄県	糸満市西川町2044番3『西川町6-14』	65,600	80,400	22.6
9	福岡中央-21	福岡県	福岡市中央区港2丁目10番8『港2-2-24』	276,000	338,000	22.5
10	読谷-2	沖縄県	中頭郡読谷村字喜名中原287番1	48,800	59,300	21.5

■ 住宅地 変動率【宮城県内トップ10】

順位	標準地番号	標準地の所在地	2019年	2020年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	仙台青葉-4	仙台市青葉区小田原5丁目36番5『小田原5-2-11』	157,000	182,000	15.9
2	太白-18	仙台市太白区八本松2丁目209番7『八本松2-3-31』	165,000	190,000	15.2
3	宮城野-39	仙台市宮城野区小田原弓ノ町102番16	348,000	400,000	14.9
4	太白-53	仙台市太白区大野田4丁目15番5	154,000	177,000	14.9
5	仙台青葉-49	仙台市青葉区堤通雨宮町37番3『堤通雨宮町5-40』	245,000	280,000	14.3
5	太白-21	仙台市太白区茂庭字大沢5番3	28,000	32,000	14.3
7	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』	295,000	335,000	13.6
8	仙台青葉-29	仙台市青葉区上杉6丁目428番5『上杉6-6-20』	208,000	236,000	13.5
9	太白-6	仙台市太白区長町南1丁目140番29『長町南1-16-2』	150,000	170,000	13.3
9	名取-5	名取市杜せきのした5丁目10番4	90,000	102,000	13.3

■ 商業地 変動率【全国トップ10】

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	2019年	2020年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	倶知安5-1	北海道	虻田郡倶知安町南1条西1丁目40番1外	63,500	100,000	57.5
2	那覇5-8	沖縄県	那覇市久茂地1丁目6番4『久茂地1-4-8』	425,000	620,000	45.9
3	大阪中央5-2	大阪府	大阪府中央区宗右衛門町46番1外『宗右衛門町7-2』	19,800,000	28,700,000	44.9
4	那覇5-14	沖縄県	那覇市久茂地3丁目1番1『久茂地3-1-1』	1,400,000	1,980,000	41.4
5	宮古島5-1	沖縄県	宮古島市平良字西里羽立391番外	63,600	89,900	41.4
5	豊中5-6	大阪府	豊中市新千里東町1丁目5番1『新千里東町1-5-1』	1,260,000	1,780,000	41.3
7	那覇5-15	沖縄県	那覇市前島3丁目1番8外『前島3-1-15』	460,000	642,000	39.6
8	淀川5-8	大阪府	大阪府淀川区宮原3丁目5番7外『宮原3-5-24』	1,700,000	2,350,000	38.2
9	福岡中央5-20	福岡県	福岡市中央区天神4丁目38番『天神4-2-34』	1,070,000	1,440,000	34.6
10	台東5-4	東京都	台東区浅草1丁目16番14外『浅草1-1-2』	3,730,000	5,000,000	34.0

■ 商業地 変動率【宮城県内トップ10】

順位	標準地番号	標準地の所在地	2019年	2020年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	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』	1,790,000	2,130,000	19.0
2	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』	1,950,000	2,310,000	18.5
3	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』	425,000	500,000	17.6
4	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』	560,000	657,000	17.3
5	仙台青葉5-3	仙台市青葉区中央2丁目2番15外『中央2-2-24』	2,210,000	2,590,000	17.2
5	仙台青葉5-40	仙台市青葉区上杉2丁目49番1外『上杉2-9-21』	363,000	425,000	17.1
7	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』	660,000	772,000	17.0
8	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』	527,000	616,000	16.9
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』	537,000	624,000	16.2
10	若林5-1	仙台市若林区新寺1丁目2番9『新寺1-2-26』	530,000	615,000	16.0

■工業地 変動率【全国トップ10】

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	2019年	2020年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	豊見城9-1	沖縄県	豊見城市字豊崎3番62	59,800	79,000	32.1
2	糸満9-1	沖縄県	糸満市西崎町5丁目8番7外	38,000	50,100	31.8
3	鳥栖9-1	佐賀県	鳥栖市原町字本原1060番外	36,500	43,100	18.1
4	枚方9-1	大阪府	枚方市招提田近1丁目12番2	65,500	77,000	17.6
5	浦添9-2	沖縄県	浦添市西洲2丁目4番4	95,500	111,000	16.2
7	那覇9-1	沖縄県	那覇市港町3丁目7番10 『港町3-7-54』	118,000	136,000	15.3
6	枚方9-2	大阪府	枚方市春日北町2丁目1248番18 『春日北町2-9-21』	62,000	71,000	14.5
8	枚方9-3	大阪府	枚方市春日西町2丁目729番19 『春日西町2-27-21』	59,500	68,000	14.3
9	若林9-1	宮城県	仙台市若林区卸町東4丁目1番14 『卸町東4-1-35』	58,000	66,000	13.8
10	博多9-1	福岡県	福岡市博多区上牟田1丁目232番 『上牟田1-18-29』	168,000	190,000	13.1

■工業地 変動率【宮城県内トップ10】

順位	標準地番号	標準地の所在地	2019年	2020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』	58,000	66,000	13.8
2	仙台泉9-1	仙台市泉区明通3丁目9番	28,500	31,500	10.5
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』	71,500	78,800	10.2
4	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』	69,300	75,300	8.7
5	多賀城9-1	多賀城市栄2丁目190番1 『栄2-7-36』	26,000	27,800	6.9
7	岩沼9-2	岩沼市早股字前川1番12	5,800	6,200	6.9
6	岩沼9-1	岩沼市字吹上西111番外	11,600	12,200	5.2
8	宮城野9-3	仙台市宮城野区港4丁目1番2	43,000	45,100	4.9
9	塩竈9-1	塩竈市新浜町3丁目109番86 『新浜町3-8-12』	12,300	12,600	2.4
10	宮城大和9-1	黒川郡大和町松坂平4丁目3番	16,400	16,700	1.8

【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】

仙台市内の再開発や土地区画整理事業の進むエリアが県内上昇率トップ10の上位に（下図）。一方、台風19号で甚大な被害を受けた丸森町が▲4.7%（全用途）と県内で最も大きい下落率となった。

①仙台駅東口エリア

県内1位 青葉-4
（青葉区小田原5丁目、+15.9%）
県内3位 宮城野-39
（宮城野区小田原弓ノ町、+14.9%）

②あすと長町エリア

県内2位 太白-18
（太白区八本松2丁目、+15.2%）

③富沢エリア

県内4位 太白-53
（太白区大野田4丁目、+14.9%）

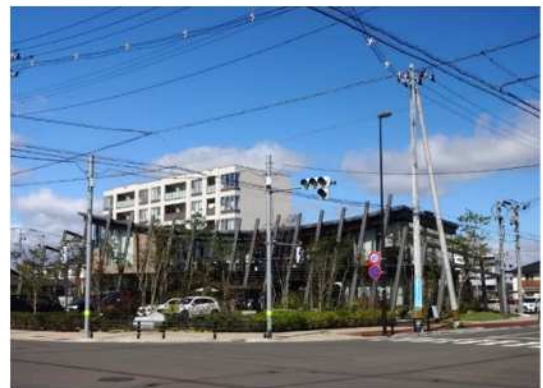
④東北大学旧農学部エリア

県内5位 仙台青葉-49
（青葉区堤通雨宮町、+14.3%）



【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】

- ・旧さくら野百貨店仙台店の再開発にディスカウントストア「ドン・キホーテ」の運営会社が名乗り。今後の動向が注目される。
- ・仙台市郊外で2019年4月「BRANCH仙台（ウエスト棟）」、「荒巻ワンダープラザ」、2019年6月「イグーネ荒井」がオープン。
- ・仙台市内中心部において、ホテル開業が多数予定されている（下表参照）。新型コロナウイルス、東京オリンピック延期が懸念材料。



■イグーネ荒井（2019年6月開業）

<近時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
ダイワロイネットホテル 仙台一番町	2020.3	124室
R&Bホテル仙台東口	2020.3	195室
グランバツハ仙台セレクト (予定)	2020夏	151室
ホテル京阪 仙台(予定)	2020.8	201室
御宿野乃仙台(予定)	2021.2	125室
変なホテル仙台 (予定)	2021	150室



■ダイワロイネットホテル仙台一番町（2020年3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 大型オフィスが約3年ぶりに竣工】

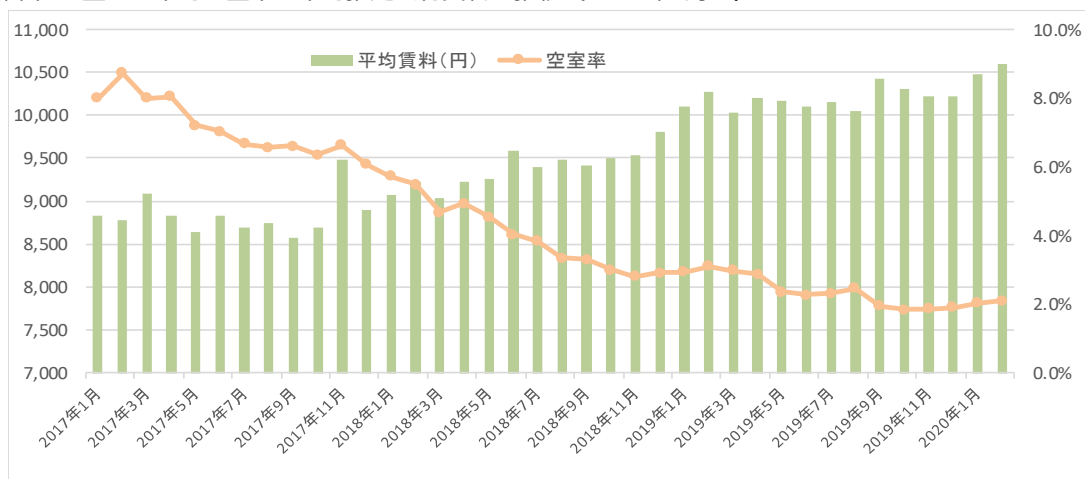
青葉区花京院において「仙台花京院テラス」が2020年1月竣工。大型オフィスビルとしては約3年ぶりとなる。2021年に向け複数のオフィスビル竣工が予定されているものの、依然として空室率は約2%前後と過去最低水準、賃料は10,500円/坪前後と上昇基調が続いている。



物件名	所在	延床面積	竣工時期
仙台花京院テラス	青葉区花京院1丁目	約1,800坪	2020.1
新仙台ビルディング	青葉区大町1丁目	約3,400坪	2020.11 (予定)
仙台駅東口オフィス計画	宮城野区榴岡1丁目	約8,200坪	2021.3 (予定)
ミレーネT仙台ビル	青葉区中央3丁目	約3,000坪	2021.7 (予定)

■仙台花京院テラス（2020年1月竣工）
コールセンター等が入居し、満室稼働でスタート。

仙台市 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。

■西友仙台センター（仙台市青葉区南吉成）
2019年9月より稼働開始。延床約11,000㎡。

株式会社谷澤総合鑑定所
電話：022-722-2933

【トピックス⑤ J-REITによる取得状況】

投資物件の不足感から、東北地方においても仙台市内を中心に不動産投資需要は依然活発であり、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。利回りは長らく低下傾向にあったが、近時下げ止まりつつある。



■ 仙信ビル 2019年11月
ジャパンエクセレント投資法人が取得



■ レジディア仙台上杉
2020年3月
アドバンス・レジデンス投資法人が取得



■ プロロジスパーク仙台泉2
2019年6月
日本プロロジスリート投資法人が取得

■ J-REITによる主な物件取得(2019年～/抜粋)

【仙台圏】

名称	取得投資法人	主用途	所在(宮城県)	取得時期	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
HF仙台北町レジデンス	平和不動産リート投資法人	住宅	仙台市青葉区本町2丁目9-12(地番)	2020.4	1,070,000,000円	4.6%	53,319,000円	5.0%
レジディア仙台上杉	アドバンス・レジデンス投資法人	住宅	仙台市青葉区上杉3丁目3-28	2020.3	1,409,000,000円	4.8%	73,181,000円	5.2%
仙信ビル	ジャパンエクセレント投資法人	オフィス	仙台市青葉区中央1丁目6-27	2019.11	1,580,000,000円	4.4%	76,666,000円	4.9%
仙台南町通ビル	オリックス不動産投資法人	商業	仙台市青葉区中央3丁目6-12	2019.7	3,900,000,000円	4.3%	181,951,000円	4.7%
プロロジスパーク仙台泉2	日本プロロジスリート投資法人	物流	仙台市泉区明通3丁目3-1	2019.6	9,250,000,000円	5.0%	467,000,000円	5.0%

【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
アートホテル盛岡	インヴィンシブル投資法人	ホテル	岩手県盛岡市大通3丁目3-18	2020.1	5,643,000,000円	5.2%	301,644,000円	5.3%
ドゥーミーイン盛岡	タカラレーベン不動産投資法人	ホテル	岩手県盛岡市中央通2丁目8-12	2019.6	2,520,000,000円	4.9%	126,345,000円	5.0%

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
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 72名(2020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

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

大阪本社

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

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