

Tanikan Report Tohoku

vol.7 2020年度地価調査 発表

2020.10版



仙台駅東口で建設中の「JR仙台イーストゲートビル」
(2021年2月開業予定)

■住宅地 変動率【全国トップ10】

順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	2019年	2020年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	宮古島－8	沖縄県	宮古島市城辺 字保良村内507番	3,080	4,230	37.3
2	糸満－2	沖縄県	糸満市西崎町3丁目 279番	75,000	103,000	37.3
3	倶知安－2	北海道	虻田郡倶知安町 字樺山65番132外	60,000	77,500	29.2
4	宮古島－3	沖縄県	宮古島市平良 字西里アラバ1537番3	8,850	10,600	19.8
5	豊見城－5	沖縄県	豊見城市宜保2丁目 2番16外	122,000	143,000	17.2
6	西原－3	沖縄県	中頭郡西原町上原2丁目 20番13	94,600	109,000	15.2
7	那覇－9	沖縄県	那覇市壺川1丁目4番6	223,000	255,000	14.3
8	那覇－1	沖縄県	那覇市松尾1丁目245番 9『松尾1－15－11』	225,000	255,000	13.3
9	大分－49	大分県	大分市大字田尻字南ノ迫 1045番105	43,300	49,000	13.2
10	宮古島－11	沖縄県	宮古島市下地字上地 ツ－ガ家502番6	10,800	12,200	13.0

■住宅地 変動率【宮城県内トップ10】

順位	基準地番号	基準地の所在地	2019年	2020年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	太白－11	西中田6丁目6番11 『西中田6－6－11』	132,000	145,000	9.8
2	名取－6	美田園4丁目10番3	73,000	80,000	9.6
3	青葉－2	上杉5丁目378番6外 『上杉5－6－8』	315,000	345,000	9.5
4	青葉－13	高野原3丁目3番21	25,500	27,800	9.0
5	名取－1	増田1丁目417番2 『増田1－11－7』	87,500	94,500	8.0
6	青葉－5	中江1丁目301番26 『中江1－16－8』	106,000	114,000	7.5
7	仙台泉－7	将監7丁目1番359 『将監7－4－15』	90,800	97,200	7.0
8	青葉－6	台原4丁目34番36 『台原4－12－11』	133,000	142,000	6.8
9	宮城野－1	小田原1丁目216番7 『小田原1－9－16』	165,000	176,000	6.7
10	富谷－2	ひより台1丁目35番15	40,600	43,300	6.7

■商業地 変動率【全国トップ10】

順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	2019年	2020年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	宮古島5-1	沖縄県	宮古島市平良字西里 根間246番	95,000	132,000	38.9
2	那覇5-13	沖縄県	那覇市前島2丁目11番15 『前島2-11-17』	230,000	310,000	34.8
3	倶知安5-1	北海道	虻田郡倶知安町北1条 西2丁目18番	75,000	99,000	32.0
4	白馬5-2	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字新 田3020番837外1筆	18,800	24,500	30.3
5	宮古島5-2	沖縄県	宮古島市平良 字西里出口556番	59,700	77,700	30.2
6	宮古島5-3	沖縄県	宮古島市平良 字下里大嶺356番61外	58,000	72,800	25.5
7	那覇5-6	沖縄県	那覇市泊1丁目6番6	304,000	370,000	21.7
8	那覇5-17	沖縄県	那覇市天久2丁目18番13 『天久2-18-11』	428,000	502,000	17.3
9	那覇5-18	沖縄県	那覇市天久2丁目1番1 『天久2-1-1』	479,000	561,000	17.1
10	福岡博多5-5	福岡県	福岡市博多区博多駅前 3丁目552番 『博多駅前3-21-12』	1,550,000	1,800,000	16.1

■商業地 変動率【宮城県内トップ10】

順位	基準地番号	基準地の所在地	2019年	2020年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	宮城野5-7	榴岡4丁目4番11 『榴岡4-4-13』	400,000	455,000	13.8
2	宮城野5-2	榴岡3丁目4番7 『榴岡3-4-31』	490,000	550,000	12.2
3	青葉5-18	上杉6丁目227番1 『上杉6-2-23』	330,000	368,000	11.5
4	青葉5-6	本町2丁目16番3外 『本町2-16-10』	2,120,000	2,360,000	11.3
5	青葉5-5	国分町3丁目11番9外 『国分町3-11-9』	563,000	625,000	11.0
6	若林5-4	荒町73番1	233,000	258,000	10.7
7	青葉5-14	上杉3丁目27番15 『上杉3-8-28』	382,000	422,000	10.5
8	青葉5-8	立町20番5外 『立町20-10』	385,000	424,000	10.1
9	青葉5-10	木町通2丁目363番 『木町通2-3-14』	440,000	484,000	10.0
9	名取5-1	増田4丁目226番3外 『増田4-1-5』	70,000	77,000	10.0

■工業地 変動率【全国トップ10】

順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	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 6 2	64,400	83,000	28.9
2	北広島 9-1	北海道	北広島市大曲工業団地 3 丁目 5 番 1	15,500	18,000	16.1
3	鳥 栖 9-1	佐賀県	鳥栖市藤木町字若桜 5 番 2	39,000	43,700	12.1
4	松 戸 9-1	千葉県	松戸市稔台 5 丁目 1 2 番 1	126,000	140,000	11.1
5	宜野湾 9-1	沖縄県	宜野湾市大山 7 丁目 1 4 0 0 番 1 5 『大山 7-4-17』	85,600	94,600	10.5
6	須 恵 9-1	福岡県	糟屋郡須恵町大字上須恵 字岩ノ下 1 3 5 6 番 1	30,000	33,000	10.0
7	岩 沼 9-1	宮城県	下野郷字新南長沼 2 2 番 6 外	21,000	23,000	9.5
8	志 免 9-1	福岡県	糟屋郡志免町別府北 3 丁目 6 6 7 番 2 『別府北 3-3-10』	78,000	85,100	9.1
9	須 恵 9-2	福岡県	糟屋郡須恵町大字植木 字尾黒 1 8 1 番 1 4 外	44,000	48,000	9.1
10	宮城野 9-2	宮城県	扇町 4 丁目 7 番 3 5 『扇町 4-7-30』	56,000	61,000	8.9

■工業地 変動率【宮城県内トップ10】

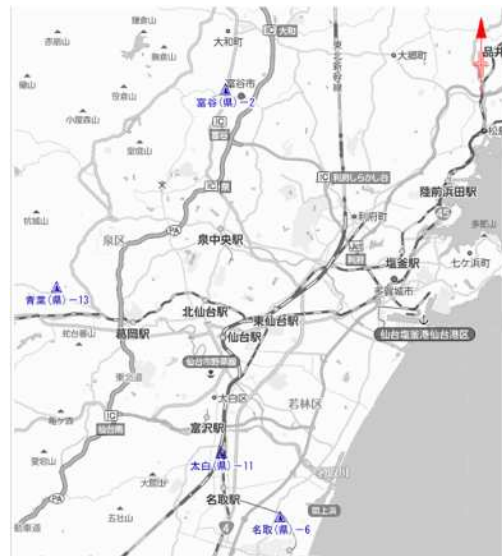
順位	基準地番号	基準地の所在地	2019年	2020年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	岩 沼 9-1	下野郷字新南長沼 2 2 番 6 外	21,000	23,000	9.5
2	宮城野 9-2	扇町 4 丁目 7 番 3 5 『扇町 4-7-30』	56,000	61,000	8.9
3	富 谷 9-1	成田 9 丁目 3 番 3	30,700	33,400	8.8
4	宮城野 9-1	中野 4 丁目 2 番 3 4	72,800	74,500	2.3
5	大河原 9-1	金ヶ瀬字川根 2 4 9 番 1 外	9,700	9,900	2.1
6	気仙沼 9-1	赤岩港 2 3 番 1 外	18,800	18,800	0.0
6	白 石 9-1	福岡深谷字佐久来 5 番 9 外	10,300	10,300	0.0
6	村 田 9-1	大字村田字西ヶ丘 2 1 番	8,500	8,500	0.0
9	大 郷 9-1	東成田字長松沢山 2 5 番 1 外	5,850	5,800	▲ 0.9
10	大 崎 9-1	古川荒谷字新芋川 1 9 番外	19,000	18,800	▲ 1.1

【トピックス① 住宅地の動向 コロナ禍で鈍化も上昇傾向続く】

コロナ禍の影響大きく、宮城県内全体の基準地の地価上昇率は住宅地が0.1%（前年0.9%）、商業地が3.0%（前年4.9%）と縮小。

住宅地では値ごろ感のある仙台市郊外、名取市や富谷市など隣接市の上昇率が上位に。

- ①県内1位 太白（県）－11 9.8%
（仙台市太白区西中田6丁目）
- ②県内2位 名取（県）－ 6 9.6%
（名取市美田園4丁目）
- ③県内4位 青葉（県）－13 9.0%
（仙台市青葉区高野原3丁目）
- ④県内10位 富谷（県）－ 2 6.7%
（富谷市ひより台1丁目）



copyright (C) 2020 ZENRIN CO., LTD. (Z16KD第851号)

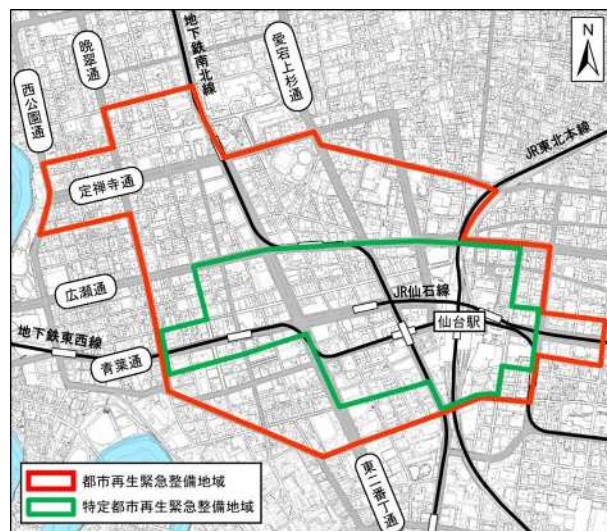
【トピックス② 商業地の動向 再開発】 老朽化ビルの建て替え促進へ 「都市再生緊急整備地域」が拡大

2020年9月、仙台市において老朽化ビルの建て替えなどを促進する「都市再生緊急整備地域」が拡大された。

仙台駅西口や青葉通を中心とした従来の指定地域（約79万㎡）に仙台駅東口や定禅寺通等が加わり約186万㎡に倍増となった。

助成金や容積率緩和の対象となる都心再構築プロジェクト第1号に指定された「NTT仙台中央ビル（仮称）」では建て替えに向け旧ビルの解体が進んでいる。

今後更なる再開発の進展が期待される。



■区域図（仙台都心地域）

出典：仙台市HP



■藤崎本館（青葉区一番町3丁目）

建て替えを含めた再開発に向け、今年7月事業協力者の募集が開始された。



■旧さくら野百貨店 仙台店（青葉区中央1丁目）
再開発にディスカウントストア「ドン・キホーテ」の運営会社が今年3月名乗り。

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 オフィスビルの動向】

JR仙台駅東口すぐに所在する「JR仙台イーストゲートビル（表紙写真）」ほか、2021年にか
け複数のオフィスビル竣工が予定されている。依然、大型オフィスビルの募集賃料は高止まり傾向に
あるものの、空室率は約4%台とやや上昇している。

＜近時竣工及び竣工予定の主なオフィスビル（仙台市）＞

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	2020.10 (予定)
JR仙台イーストゲ ートビル	宮城野区 榴岡1丁目	約8,200坪	2021.2 (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)



■新仙台ビルディング（2020年10月竣工予定）
芭蕉の辻にて建て替え工事が進む。

【トピックス④ 商業地の動向】 コロナ禍で稼働率低下もホテルの開業相次ぐ

仙台市内中心部において、ホテル開業が相次ぎ、
今後も複数予定されている（下表参照）。コロナ禍
の影響により開業延期となったケースもみられる。

＜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
ホテル京阪 仙台	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夏	150室
グランバッハ仙台セレクト	延期	151室



■仙台宮城野ビル（2020年6月竣工）
下層階オフィス、上層階ホテル（グラン
バッハ仙台セレクト）が入居予定。

【トピックス⑤ 工業地の動向 コロナ禍におけるE C需要の高まり】



E C需要の高まりから、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。

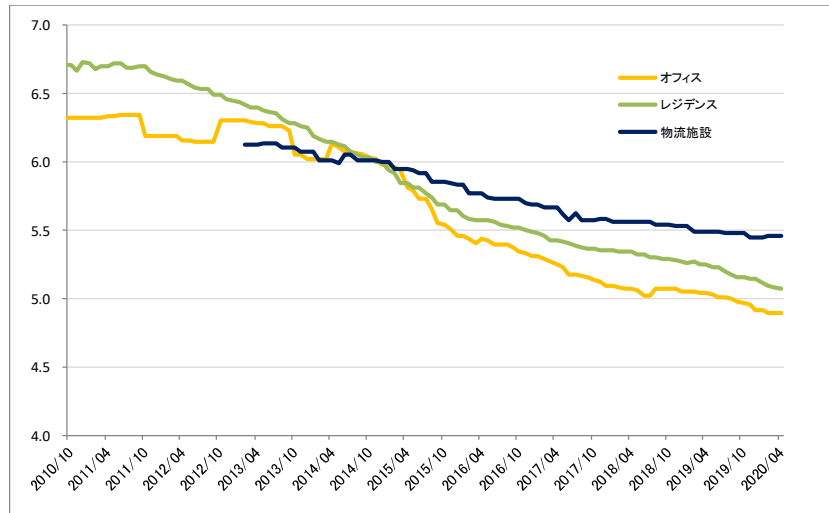
■西友仙台センター（仙台市青葉区南吉成）
2019年9月より稼働開始。延床約11,000㎡。

株式会社谷澤総合鑑定所
電話：022-722-2933

【トピックス⑥ J-REITによる取得状況】

緩和的な金融環境が続く中、各投資法人の投資需要は依然活発であり、東北地方においても仙台市内を中心に引き合いが観測されている。コロナ禍において、在宅需要に比較的強い物流施設やレジデンスなどのアセットタイプへの注目が集まっている。

利回りについては低下傾向が続いてきたが、ほぼ下げ止まっており、物件によっては反転するものも見られるようになっている。



■ HF仙台北町レジデンス
2020年4月
平和不動産リート投資法人が取得



■ MIキューブ仙台クリスロード
2020年3月 投資法人みらいが取得



■ MJロジパーク仙台1
2020年9月 三菱地所物流リート投資法人が取得

■ J-REITによる主な物件取得(2020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	取引利回り
MJロジパーク仙台1	三菱地所物流リート投資法人	物流	多賀城市栄2丁目202-4	2020.9	7,388,000,000円	4.9%
					367,147,000円	5.0%
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9-26	2020.4	1,070,000,000円	4.6%
					53,319,000円	5.0%
グランマスト広瀬通	積水ハウス・リート投資法人	住宅	仙台市青葉区立町2-14	2020.4	865,000,000円	4.6%
					40,326,000円	4.7%
MIキューブ仙台クリスロード	投資法人みらい	商業	仙台市青葉区中央2丁目2-30	2020.3	1,330,000,000円	4.3%
					63,000,000円	4.7%
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%
KDXレジデンス仙台駅東	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	住宅	仙台市宮城野区鉄砲町西2-13	2020.2	1,340,000,000円	4.6%
					65,802,000円	4.9%

【その他東北地方】

名称	取得投資法人	主用途	所在	取得時期	取得価格	鑑定CR
					NCF	取引利回り
MRRあきたⅡ	マリモ地方創生リート投資法人	商業	秋田県秋田市茨島1丁目4-63	2020.1	970,000,000円	6.6%
					65,705,000円	6.8%
アートホテル盛岡	インヴァンシブル投資法人	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%

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 代表取締役会長 真里谷 和美
代表取締役社長 川藤 等

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31第600号
宅地建物取引業登録 国土交通大臣登録(2)第8359号

URL : <http://www.tanikan.co.jp/>

所属鑑定士 78名(2020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

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

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

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