

Tanikan Report Tohoku

vol.8 2021年地価公示 発表

2021.4版



2021年3月5日オープン イオンモール新利府 南館

■ 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	2020年	2021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	108,000	135,000	25.0
2	北広島-1	北海道	北広島市共栄町1丁目10番3	31,000	36,500	17.7
3	北広島-6	北海道	北広島市東共栄2丁目20番5	21,200	24,500	15.6
4	北広島-4	北海道	北広島市美沢3丁目4番8	33,000	38,000	15.2
5	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	47,000	53,500	13.8
6	北広島-14	北海道	北広島市北進町3丁目3番4	40,000	45,000	12.5
7	白馬-1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城 字堰別レ827番36	8,980	10,100	12.5
8	福岡博多-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』	248,000	277,000	11.7
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』	338,000	376,000	11.2
10	倶知安-1	北海道	虻田郡倶知安町北7条 西2丁目2番28	26,000	28,800	10.8

■ 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	2020年	2021年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	名取-11	名取市手倉田字堰根706番	77,000	81,500	5.8
2	名取-7	名取市上余田字千刈田803番6	75,000	79,300	5.7
3	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』	280,000	296,000	5.7
3	宮城大和-5	黒川郡大和町吉岡まほろぼ2丁目 17番13	42,000	44,400	5.7
5	宮城大和-2	黒川郡大和町もみじヶ丘1丁目21番5	50,200	53,000	5.6
6	利府-1	宮城郡利府町中央2丁目5番3	63,500	67,000	5.5
7	宮城大和-3	黒川郡大和町吉岡字西原9番11	22,000	23,200	5.5
8	仙台北白-21	仙台市太白区茂庭字大沢5番3	32,000	33,700	5.3
9	仙台青葉-29	仙台市青葉区上杉6丁目428番5 『上杉6-6-20』	236,000	248,000	5.1
10	富谷-9	富谷市日吉台3丁目6番9外	51,300	53,900	5.1

■ 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	2020年	2021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	100,000	121,000	21.0
2	福岡中央5-7	福岡県	福岡市中央区清川2丁目4号13番1 『清川2-4-19』	400,000	460,000	15.0
3	福岡博多5-10	福岡県	福岡市博多区店屋町210番1外	728,000	830,000	14.0
4	福岡中央5-8	福岡県	福岡市中央区平尾2丁目281番 『平尾2-19-22』	695,000	790,000	13.7
5	福岡博多5-14	福岡県	福岡市博多区奈良屋町120番外	780,000	880,000	12.8
6	福岡博多5-21	福岡県	福岡市博多区祇園町355番1 『祇園町4-60』	1,580,000	1,780,000	12.7
7	福岡中央5-4	福岡県	福岡市中央区春吉3丁目11号34番外 『春吉3-16-19』	800,000	900,000	12.5
8	福岡博多5-15	福岡県	福岡市博多区博多駅前1丁目 470番1外『博多駅前1-21-4』	1,240,000	1,390,000	12.1
9	北広島5-2	北海道	北広島市栄町1丁目1番3	50,000	56,000	12.0
10	福岡博多5-8	福岡県	福岡市博多区諸岡1丁目19番5 『諸岡1-23-27』	202,000	226,000	11.9

■ 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	2020年	2021年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	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』	425,000	458,000	7.8
2	仙台青葉5-9	仙台市青葉区本町2丁目14番13 『本町2-14-26』	629,000	670,000	6.5
3	仙台若林5-8	仙台市若林区卸町2丁目1番23	174,000	185,000	6.3
4	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』	500,000	530,000	6.0
5	仙台若林5-1	仙台市若林区新寺1丁目2番9 『新寺1-2-26』	615,000	650,000	5.7
6	仙台青葉5-46	仙台市青葉区一番町2丁目1番1 『一番町2-1-1』	2,600,000	2,740,000	5.4
7	仙台若林5-3	仙台市若林区荒町73番1	245,000	258,000	5.3
8	仙台若林5-9	仙台市若林区伊在2丁目2番8外	133,000	140,000	5.3
9	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』	616,000	648,000	5.2
10	仙台青葉5-31	仙台市青葉区上杉1丁目11番2外 『上杉1-11-2』	395,000	415,000	5.1

■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	2020年	2021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	79,000	102,000	29.1
2	糸満9-1	沖縄県	糸満市西崎町5丁目8番7外	50,100	61,300	22.4
3	那覇9-1	沖縄県	那覇市港町3丁目7番10 『港町3-7-54』	136,000	155,000	14.0
4	筑紫野9-1	福岡県	筑紫野市岡田3丁目10番2	29,000	32,700	12.8
5	福岡東9-2	福岡県	福岡市東区松島5丁目10区4番1 『松島5-16-17』	79,000	88,500	12.0
6	福岡東9-7	福岡県	福岡市東区松島1丁目8区6番 『松島1-28-13』	93,200	104,000	11.6
7	鳥栖9-1	佐賀県	鳥栖市原町字本原1060番外	43,100	47,900	11.1
8	横浜鶴見9-2	神奈川県	横浜市鶴見区大黒町3番14 『大黒町9-11』	126,000	140,000	11.1
9	松戸9-1	千葉県	松戸市松飛台字中原336番17	120,000	133,000	10.8
10	浦添9-2	沖縄県	浦添市西洲2丁目4番4	111,000	123,000	10.8

■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	2020年	2021年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	仙台宮城野9-2	仙台市宮城野区扇町1丁目1番7外 『扇町1-1-41』	78,800	86,700	10.0
2	仙台若林9-1	仙台市若林区卸町東4丁目1番14 『卸町東4-1-35』	66,000	72,000	9.1
3	仙台宮城野9-1	仙台市宮城野区苦竹3丁目1番15 『苦竹3-4-5』	75,300	81,800	8.6
4	仙台泉9-1	仙台市泉区明通3丁目9番	31,500	33,800	7.3
5	多賀城9-1	多賀城市栄2丁目190番1 『栄2-7-36』	27,800	29,700	6.8
6	仙台宮城野9-3	仙台市宮城野区港4丁目1番2	45,100	47,300	4.9
7	岩沼9-1	岩沼市字吹上西111番外	12,200	12,600	3.3
8	岩沼9-2	岩沼市早股字前川1番12	6,200	6,400	3.2
9	宮城大和9-1	黒川郡大和町松坂平4丁目3番	16,700	16,900	1.2
10	塩竈9-1	塩竈市新浜町3丁目109番86 『新浜町3-8-12』	12,600	12,600	0.0
10	名取9-1	名取市愛島台1丁目4番10	14,100	14,100	0.0

【トピックス① 住宅地の動向 上昇率縮小でも需要根強く】

コロナ禍の影響大きく、宮城県内全体の地価公示・標準地の地価上昇率は住宅地が1.0%（前年3.5%）、商業地が1.2%（前年6.2%）と縮小。

住宅地では値ごろ感のある仙台市郊外、名取市や大和町など周辺市町の上昇率が上位となった。

- ①県内1位 名取-11 +5.8%
（名取市手倉田字堰根）
- ②県内2位 名取-7 +5.7%
（名取市上余田字千刈田）
- ③県内3位 宮城大和-5 +5.7%
（黒川郡大和町吉岡まほろぼ2丁目）
- ④県内5位 宮城大和-2 +5.6%
（黒川郡大和町もみじヶ丘1丁目）
- ⑤県内8位 仙台太白-21 +5.3%
（仙台市太白区茂庭字大沢）



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

【トピックス② 商業地の動向】 国分町エリアの地価が10年ぶりに下落

外出自粛の影響が特に大きかった東北屈指の歓楽街である国分町エリア内の「仙台青葉5-17」の下落率が▲5.1%と県内ワースト1となった。

県内ワースト2は鳴子温泉エリア内の「宮城大崎5-6」で▲4.9%。

- 仙台青葉5-17 周辺
（国分町通り・広瀬通りの交差点北方）



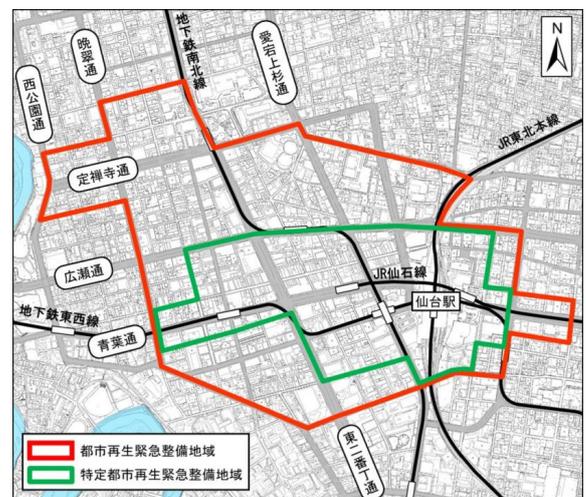
【トピックス③ 商業地の動向 再開発】 老朽化ビルの建て替え促進へ 「都市再生緊急整備地域」が拡大

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、従来の指定地域（約79万㎡）に仙台駅東口等が加わり約186万㎡に倍増となった。

2021年1月、現在駐車場になっている「ヨドバシ仙台第1ビル」の再開発計画が明らかとなった（2023年春竣工予定）。

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2023年9月の竣工に向け建て替え工事が進む。

また、再開発の進む東北大雨宮キャンパス跡地では、仙台厚生病院の移築計画も明らかとなった。



■区域図（仙台都心地域）

出典：仙台市HP

【トピックス④ 商業地の動向 オフィスビルの空室率が上昇】

JR仙台駅東口直結の「JR仙台イーストゲートビル」が2021年2月に竣工。大型オフィスビルの募集賃料は高水準を保っているものの、空室率は約5%台と上昇している。

＜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
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
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)



■建設の進むミレーネT仙台ビル
(南町通り沿い、2021年7月竣工予定)

【トピックス⑤ 商業地の動向】 コロナ禍の影響大もホテルの建設続く

コロナ禍の影響が特に大きいホテル業界であるが、仙台市内中心部においてホテルの開業が続いており、今後も複数予定されている（下表参照）。

＜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
ホテルリブマックス広瀬通	2021.3	77室
ホテルグランパツハ仙台セレクト	2021.7	151室
御宿野乃仙台(予定)	2021	125室
変なホテル仙台(予定)	2021.9	150室
(仮称)相鉄フレッサイン仙台駅西口	2022夏	224室



■ホテルリブマックス広瀬通
(2021年3月開業)

【トピックス⑥ 工業地の動向 コロナ禍におけるEC需要の高まり】

近年、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。

2021年3月、「DPL仙台利府」の建設計画が明らかとなった（延約27,000㎡、2022年3月竣工予定）。また、2020年4月の火災で焼失した「プロロジスパーク岩沼1」の再建計画も明らかとなった（2022年4月竣工予定）。



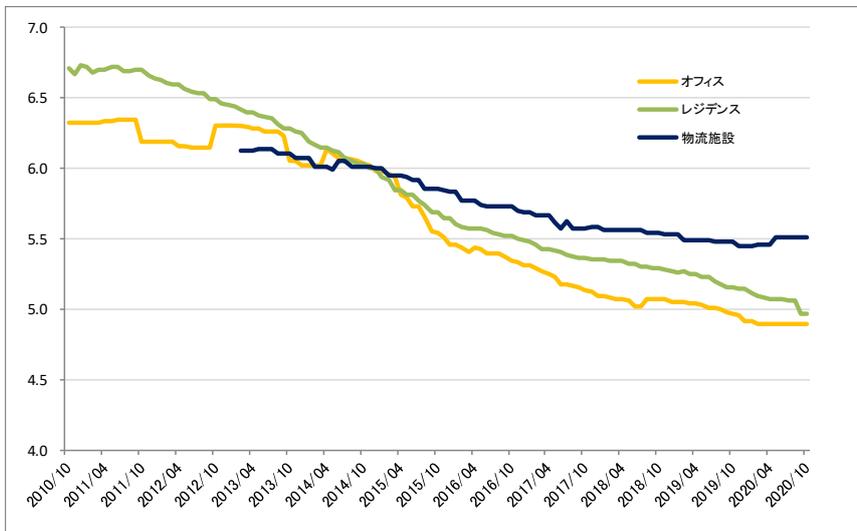
■MJロジパーク仙台1
2020年9月 三菱地所物流リート投資法人が取得

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、物件取得競争の激化からもう一段の低下も見込まれる状況となっている。



■ HF仙台本町レジデンス
2020年4月
平和不動産リート投資法人が取得



■ 東菱ビルディング
2020年12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

■ 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		
東菱ビルディング	平和不動産リート投資法人	オフィス	仙台市青葉区一番町1丁目8-1	2020.12	2,501,000,000円	4.2%	115,356,000円	4.6%
					7,388,000,000円	4.9%	367,147,000円	5.0%
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	1,070,000,000円	4.6%	53,319,000円	5.0%
HF仙台本町レジデンス	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	1,330,000,000円	4.3%	63,000,000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	1,409,000,000円	4.8%	73,181,000円	5.2%
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	1,340,000,000円	4.6%	65,802,000円	4.9%
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				

【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%
					5,643,000,000円	5.2%	301,644,000円	5.3%
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				

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

マネージャー 不動産鑑定士 猿渡 俊
一級建築士

不動産鑑定士 野口 沙帆

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 眞里谷 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 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 83名(2021年3月26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