

Tanikan Report Tohoku

vol.9 2021年地価調査 発表

2021.9版



2021年9月21日使用開始 JR東日本仙台支社ビル

■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	2020年	2021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	4,230	5,200	22.9
2	北広島-2	北海道	北広島市共栄町4丁目8番23	25,000	29,800	19.2
3	北広島-4	北海道	北広島市若葉町3丁目3番4	22,300	26,500	18.8
4	北広島-3	北海道	北広島市稲穂町東6丁目1番14	31,000	36,800	18.7
5	倶知安-2	北海道	虻田郡倶知安町字樺山65番132外	77,500	91,000	17.4
6	恵庭-3	北海道	恵庭市黄金北4丁目12番2	25,200	29,500	17.1
7	恵庭-4	北海道	恵庭市柏木町3丁目549番147 『柏木町3-10-18』	17,300	20,200	16.8
8	石狩-4	北海道	石狩市花川南1条2丁目187番	21,200	24,600	16.0
9	江別-10	北海道	江別市野幌東町43番16	38,300	44,300	15.7
10	石狩-3	北海道	石狩市花川北6条2丁目101番	19,900	23,000	15.6

■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	2020年	2021年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	名取-6	名取市美田園4丁目10番3	80,000	87,500	9.4
2	青葉-5	仙台市青葉区中江1丁目301番26 『中江1-16-8』	114,000	124,000	8.8
3	青葉-13	仙台市青葉区高野原3丁目3番21	27,800	30,200	8.6
4	富谷-2	富谷市ひより台1丁目35番15	43,300	47,000	8.5
5	名取-1	名取市増田1丁目417番2 『増田1-11-7』	94,500	102,000	7.9
6	青葉-4	仙台市青葉区霊屋下55番10 『霊屋下17-6』	167,000	176,000	7.7
7	名取-5	名取市愛の杜1丁目19番14	60,500	65,000	7.4
8	岩沼-1	岩沼市松ヶ谷2丁目8番7	63,400	68,000	7.3
9	太白-1	仙台市太白区鹿野1丁目8番26 『鹿野1-3-25』	152,000	163,000	7.2
10	若林-3	仙台市若林区中倉1丁目6番9 『中倉1-19-14』	139,000	148,000	6.5

■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	2020年	2021年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	福岡博多5-8	福岡県	福岡市博多区綱場町163番2外 『綱場町9-28』	950,000	1,100,000	15.8
2	福岡博多5-10	福岡県	福岡市博多区冷泉町206番 『冷泉町5-32』	2,120,000	2,440,000	15.1
3	福岡中央5-8	福岡県	福岡市中央区高砂2丁目6号21番外 『高砂2-6-23』	407,000	468,000	15.0
4	福岡中央5-14	福岡県	福岡市中央区舞鶴1丁目105番1 『舞鶴1-4-30』	715,000	820,000	14.7
5	北広島5-1	北海道	北広島市共栄町1丁目13番12	30,000	34,400	14.7
6	福岡中央5-6	福岡県	福岡市中央区舞鶴3丁目108番3外 『舞鶴3-6-17』	900,000	1,030,000	14.4
7	福岡中央5-9	福岡県	福岡市中央区草香江2丁目6区156番 『草香江2-6-14』	565,000	644,000	14.0
8	太宰府5-2	福岡県	太宰府市通古賀3丁目71番 『通古賀3-9-7』	151,000	172,000	13.9
9	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	24,500	27,800	13.5
10	福岡中央5-4	福岡県	福岡市中央区天神4丁目41番外 『天神4-3-8外』	3,400,000	3,850,000	13.2

■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	2020年	2021年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	青葉5-11	仙台市青葉区五橋2丁目73番 『五橋2-8-15』	388,000	438,000	12.9
2	青葉5-9	仙台市青葉区木町通1丁目210番1 『木町通1-3-33』	333,000	370,000	11.1
3	名取5-1	名取市増田4丁目226番3外 『増田4-1-5』	77,000	84,000	9.1
4	太白5-10	仙台市太白区あすと長町3丁目12番3 『あすと長町3-12-20』	273,000	295,000	8.1
5	若林5-2	仙台市若林区卸町2丁目9番3	116,000	125,000	7.8
6	名取5-3	名取市杜せきのした2丁目4番1	94,000	100,000	6.4
7	青葉5-18	仙台市青葉区上杉6丁目227番1 『上杉6-2-23』	368,000	390,000	6.0
8	若林5-5	仙台市若林区六丁の目南町8番14	126,000	133,000	5.6
9	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』	550,000	580,000	5.5
10	宮城野5-4	仙台市宮城野区原町1丁目114番2外 『原町1-3-11』	113,000	119,000	5.3

■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	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	83,000	107,000	28.9
2	志免9-1	福岡県	糟屋郡志免町別府北3丁目667番2外 『別府北3-3-10』	85,100	101,000	18.7
3	北広島9-1	北海道	北広島市大曲工業団地3丁目5番1	18,000	21,000	16.7
4	飛島9-1	愛知県	海部郡飛島村東浜2丁目1番25外	45,600	52,000	14.0
5	西原9-1	沖縄県	中頭郡西原町字小那覇古茶川原1300番	32,700	36,900	12.8
6	須恵9-1	福岡県	糟屋郡須恵町大字上須恵 字岩ノ下1356番1	33,000	37,000	12.1
7	宇美9-1	福岡県	糟屋郡宇美町大字 宇美字安楽寺3381番11外	27,600	30,900	12.0
8	鳥栖9-1	佐賀県	鳥栖市藤木町字若桜5番2	43,700	48,900	11.9
9	松戸9-1	千葉県	松戸市稔台5丁目12番1	140,000	156,000	11.4
10	古賀9-1	福岡県	古賀市青柳字井ノ浦3526番3外	32,500	35,800	10.2

■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	2020年	2021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	23,000	25,200	9.6
2	宮城野9-2	仙台市宮城野区扇町4丁目7番35 『扇町4-7-30』	61,000	66,800	9.5
3	富谷9-1	富谷市成田9丁目3番3	33,400	36,400	9.0
4	宮城野9-1	仙台市宮城野区中野4丁目2番34	74,500	78,500	5.4
5	大崎9-1	大崎市古川荒谷字新芋川19番外	18,800	19,000	1.1
6	大河原9-1	大河原町金ヶ瀬字川根249番1外	9,900	10,000	1.0
7	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
8	村田9-1	村田町大字村田字西ヶ丘21番	8,500	8,500	0.0

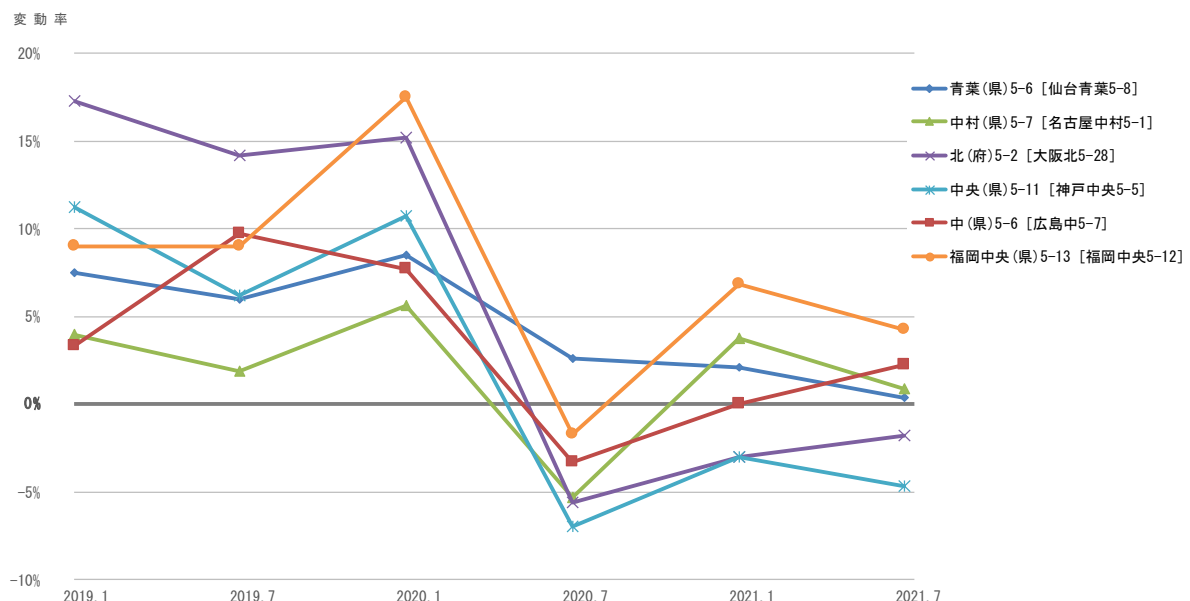
【トピックス① 新型コロナウイルスの地価への影響】

東京を除く全国主要都市（弊社所在エリア）における代表的な商業地共通地点（国土交通省地価公示の標準地と都道府県地価調査の基準地が同一地点となっている地点）の近時の価格推移を掲載すると以下のとおりである。

年月	青葉(県)5-6[仙台青葉5-8]		中村(県)5-7[名古屋中村5-1]		北(府)5-2[大阪北5-28]		中央(県)5-11[神戸中央5-5]		中(県)5-6[広島中5-7]		福岡中央(県)5-13[福岡中央5-12]	
	価格(千円/㎡)	変動率	価格(千円/㎡)	変動率	価格(千円/㎡)	変動率	価格(千円/㎡)	変動率	価格(千円/㎡)	変動率	価格(千円/㎡)	変動率
2018年7月	1,860		10,100		16,200		5,500		1,490		2,550	
2019年1月	2,000	+7.5%	10,500	+4.0%	19,000	+17.3%	6,120	+11.3%	1,540	+3.4%	2,780	+9.0%
2019年7月	2,120	+6.0%	10,700	+1.9%	21,700	+14.2%	6,500	+6.2%	1,690	+9.7%	3,030	+9.0%
2020年1月	2,300	+8.5%	11,300	+5.6%	25,000	+15.2%	7,200	+10.8%	1,820	+7.7%	3,560	+17.5%
2020年7月	2,360	+2.6%	10,700	△5.3%	23,600	△5.6%	6,700	△6.9%	1,760	△3.3%	3,500	△1.7%
2021年1月	2,410	+2.1%	11,100	+3.7%	22,900	△3.0%	6,500	△3.0%	1,760	±0.0%	3,740	+6.9%
2021年7月	2,420	+0.4%	11,200	+0.9%	22,500	△1.7%	6,200	△4.6%	1,800	+2.3%	3,900	+4.3%
1ヶ年変動率		+2.5%		+4.7%		△4.7%		△7.5%		+2.3%		+11.4%
1.5ヶ年変動率		+5.2%		△0.9%		△10.0%		△13.9%		△1.1%		+9.6%

	基準地番号	所在地	地域の概要等
仙台	青葉(県)5-6	青葉区本町2丁目16番3外 「本町2-16-10」	高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域（東二番丁通り）
名古屋	中村(県)5-7	中村区名駅4丁目601番 「名駅4-6-23」	高層の事務所ビルが多い駅前の中心的商業地域（名古屋駅前、桜通）
大阪	北(府)5-2	北区大深町207番外 「大深町4-20」	都市機能の集積が進む超高層ビル中心の商業地域（大阪駅前、うめきたエリア）
神戸	中央(県)5-11	中央区三宮町1丁目7番35 「三宮町1-7-5」	中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ中心的商業地域（神戸三宮駅前、三宮センター街）
広島	中(県)5-6	中区三川町2番3外 「三川町2-3」	中高層店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域（中央通り）
福岡	福岡中央(県)5-13	中央区大名2丁目177番 「大名2-6-36」	中高層の事務所、店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域（明治通り）

公的価格半期変動率の推移



これによると、ターミナル駅付近の物販店等を中心とする繁華街（神戸、大阪）については、人流の抑制により未だ下落圧力が強い一方で、メインストリート沿いのオフィスビルを中心とする業務商業地域については、都市により程度の差はあるものの既に回復しているものと認められる。

【トピックス② 住宅地の動向】 堅調な需要を背景に上昇

宮城県全体の住宅地の地価上昇率は、全国3位の0.3%（前年0.1%）。

仙台市内の住宅地の地価上昇により、割安感があり、比較的利便性の良い仙台近郊の名取市、富谷市、岩沼市の5つの基準地が上昇率上位10地点の中に入っている。

- ①県内1位 名取-6 +9.4%
（名取市美田園4丁目）
- ②県内4位 富谷-2 +8.5%
（富谷市ひより台1丁目）
- ③県内5位 名取-1 +7.9%
（名取市増田1丁目）
- ④県内7位 名取-5 +7.4%
（名取市愛の杜1丁目）
- ⑤県内8位 岩沼-1 +7.3%
（岩沼市松ケ谷2丁目）



©2021 ZENRIN CO., LTD. (Z16KD第851号)

【トピックス③ 商業地の動向】 仙台市中心部の繁華街2地点8年ぶりに下落

一番町（青葉5-3 ▲4.7%）、国分町（青葉5-4 ▲3.1%）

コロナ禍で客足が遠のき、飲食店等の閉鎖が相次ぎ、テナントの募集賃料も下落傾向にある。

一方、大崎市鳴子温泉（大崎5-2 ▲6.5% 下落率第1位）、蔵王町遠刈田温泉（蔵王5-1 ▲4.4% 下落率第3位）といった観光地も下げ幅を広げている。



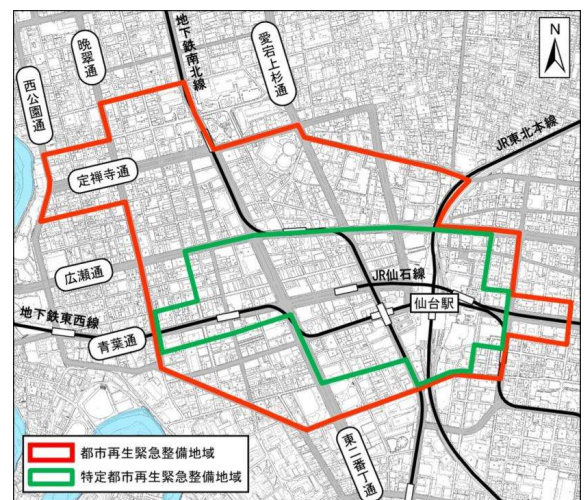
■定禅寺通 国分町入口付近

【トピックス④ 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

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2020年9月、従来の指定地域（約79ha）に仙台駅東口等を加え約186haに拡大、及び特定都市再生緊急整備地域（約73ha）の新規指定が行われた。

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に、2024年5月頃の開院を目指して、仙台厚生病院の移築新築工事が7月着工。



■区域図（仙台都心地域）

出典：仙台市HP

【トピックス⑤ 商業地の動向】 オフィスビルの空室率が上昇

南町通り沿いの「ミレーネT仙台ビル」が2021年7月に竣工。
大型オフィスビルの募集賃料は依然高水準を保っているものの、空室率は約6%台半ばに上昇している。

＜近時竣工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
本町ハピネスビル	青葉区本町2丁目	約 260坪	2021.5



■ミレーネT仙台ビル
(南町通り沿い 2021年7月竣工)

【トピックス⑥ 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
ホテルグランパッハ仙台セレクト	2021.7	151室
御宿野乃仙台	2022春	125室
変なホテル仙台	2021.9	147室
(仮称)相鉄フレッサイン仙台駅西口	2022夏	224室



■変なホテル仙台
(2021年9月開業)

【トピックス⑦ 工業地の動向】 コロナ禍の影響で物流施設用地需要の急増



コロナ禍でテレワーク、自宅で過ごす時間が増加し、EC市場に必要な物流施設用地の引き合いが急増している。

「HYPHEN JR SENDAI（仙台駅東口物流センター）」が2021年10月竣工予定。また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）。

■HYPHEN JR SENDAI
2021年10月竣工予定

株式会社谷澤総合鑑定所
電話：022-722-2933

【トピックス⑧ 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 NCF	鑑定CR 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 115,356,000円	4.2% 4.6%
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 367,147,000円	4.9% 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	1,070,000,000円 53,319,000円	4.6% 5.0%
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 63,000,000円	4.3% 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 73,181,000円	4.8% 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 65,802,000円	4.6% 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 NCF	鑑定CR 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 65,705,000円	6.6% 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 301,644,000円	5.2% 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

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 85名(2021年9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