

Tanikan Report Tohoku

vol.10 2022年地価公示 発表

2022.4版



2022年3月竣工 D P L 仙台利府

■ 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	2021年	2022年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	北広島-1	北海道	北広島市共栄町1丁目10番3	36,500	46,000	26.0
2	北広島-4	北海道	北広島市美沢3丁目4番8	38,000	47,000	23.7
3	北広島-6	北海道	北広島市東共栄2丁目20番5	24,500	29,800	21.6
4	石狩-5	北海道	石狩市花畔3条1丁目86番	15,500	18,800	21.3
5	北広島-11	北海道	北広島市西の里東3丁目8番8	27,100	32,500	19.9
6	北広島-9	北海道	北広島市白樺町2丁目5番7	23,600	28,300	19.9
7	北広島-7	北海道	北広島市大曲南ヶ丘3丁目14番5	26,700	32,000	19.9
7	石狩-9	北海道	石狩市花川南8条4丁目255番	26,700	32,000	19.9
9	北広島-10	北海道	北広島市輪厚中央1丁目6番10	11,600	13,900	19.8
10	江別-12	北海道	江別市野幌町23番6	45,500	54,500	19.8

■ 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	2021年	2022年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	富谷-7	富谷市ひより台2丁目5番10	42,000	47,500	13.1
2	富谷-5	富谷市太子堂1丁目117番272 『太子堂1-20-21』	33,500	37,800	12.8
3	宮城大和-5	黒川郡大和町吉岡まほろば2丁目 17番13	44,400	49,700	11.9
4	仙台青葉-60	仙台市青葉区みやぎ台1丁目96番178 『みやぎ台1-16-3』	18,800	21,000	11.7
5	仙台泉-21	仙台市泉区泉ヶ丘4丁目46番682 『泉ヶ丘4-4-8』	60,000	67,000	11.7
6	仙台青葉-40	仙台市青葉区赤坂3丁目5番4	27,000	30,000	11.1
7	富谷-9	富谷市日吉台3丁目6番9外	53,900	59,500	10.4
8	富谷-2	富谷市東向陽台1丁目45番40 『東向陽台1-14-10』	57,000	62,700	10.0
8	宮城大和-2	黒川郡大和町もみじヶ丘1丁目21番5	53,000	58,300	10.0
10	仙台太白-21	仙台市太白区茂庭字大沢5番3	33,700	37,000	9.8

■ 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	2021年	2022年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	北広島5-2	北海道	北広島市栄町1丁目1番3	56,000	67,000	19.6
2	北広島5-1	北海道	北広島市中央2丁目1番2	37,200	44,000	18.3
3	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』	1,780,000	2,100,000	18.0
4	恵庭5-4	北海道	恵庭市緑町2丁目77番 『緑町2-3-7』	34,000	39,500	16.2
5	福岡博多5-5	福岡県	福岡市博多区博多駅南3丁目133番 『博多駅南3-13-30』	489,000	568,000	16.2
6	福岡中央5-26	福岡県	福岡市中央区渡辺通2丁目3号54番 『渡辺通2-3-24』	900,000	1,040,000	15.6
7	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』	460,000	530,000	15.2
8	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』	1,590,000	1,830,000	15.1
9	福岡東5-2	福岡県	福岡市東区名島3丁目2829番 『名島3-2-16』	235,000	270,000	14.9
10	福岡博多5-11	福岡県	福岡市博多区博多駅東3丁目31番 『博多駅東3-3-16』	1,010,000	1,160,000	14.9

■ 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	2021年	2022年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	仙台青葉5-19	仙台市青葉区春日町3番25 『春日町3-31』	421,000	467,000	10.9
2	仙台青葉5-32	仙台市青葉区立町18番6 『立町18-12』	403,000	445,000	10.4
3	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』	690,000	750,000	8.7
4	仙台青葉5-34	仙台市青葉区五橋1丁目4番8 『五橋1-4-24』	455,000	494,000	8.6
5	仙台青葉5-20	仙台市青葉区二日町8番3 『二日町8-6』	530,000	575,000	8.5
6	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』	530,000	573,000	8.1
7	仙台若林5-8	仙台市若林区卸町2丁目1番23	185,000	200,000	8.1
8	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』	458,000	495,000	8.1
9	仙台青葉5-44	仙台市青葉区通町2丁目233番外 『通町2-17-6』	227,000	245,000	7.9
10	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』	650,000	700,000	7.7

■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	2021年	2022年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	糸満9-1	沖縄県	糸満市西崎町5丁目8番7外	61,300	78,700	28.4
2	豊見城9-1	沖縄県	豊見城市字豊崎3番62	102,000	129,000	26.5
3	市川9-1	千葉県	市川市塩浜3丁目17番12	175,000	210,000	20.0
4	市川9-4	千葉県	市川市二俣717番73	159,000	190,000	19.5
5	市川9-2	千葉県	市川市二俣新町17番9外	139,000	166,000	19.4
6	船橋9-2	千葉県	船橋市日の出2丁目11番 『日の出2-17-1』	88,000	105,000	19.3
7	福岡東9-1	福岡県	福岡市東区箱崎ふ頭5丁目2番5 『箱崎ふ頭5-2-13』	114,000	136,000	19.3
8	市川9-3	千葉県	市川市高浜町3番3	115,000	137,000	19.1
9	枚方9-1	大阪府	枚方市招提田近1丁目12番2	81,000	95,000	17.3
10	志免9-1	福岡県	糟屋郡志免町別府西1丁目984番6 『別府西1-2-17』	50,000	58,500	17.0

■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	2021年	2022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』	86,700	96,000	10.7
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』	72,000	79,500	10.4
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』	81,800	90,200	10.3
4	仙台泉9-1	仙台市泉区明通3丁目9番	33,800	37,000	9.5
5	多賀城9-1	多賀城市栄2丁目190番1 『栄2-7-36』	29,700	32,500	9.4
6	仙台宮城野9-3	仙台市宮城野区港4丁目1番2	47,300	50,000	5.7
7	岩沼9-1	岩沼市字吹上西111番外	12,600	13,000	3.2
8	岩沼9-2	岩沼市早股字前川1番12	6,400	6,600	3.1
9	名取9-1	名取市愛島台1丁目4番10	14,100	14,300	1.4
10	宮城大和9-1	黒川郡大和町松坂平4丁目3番	16,900	17,100	1.2

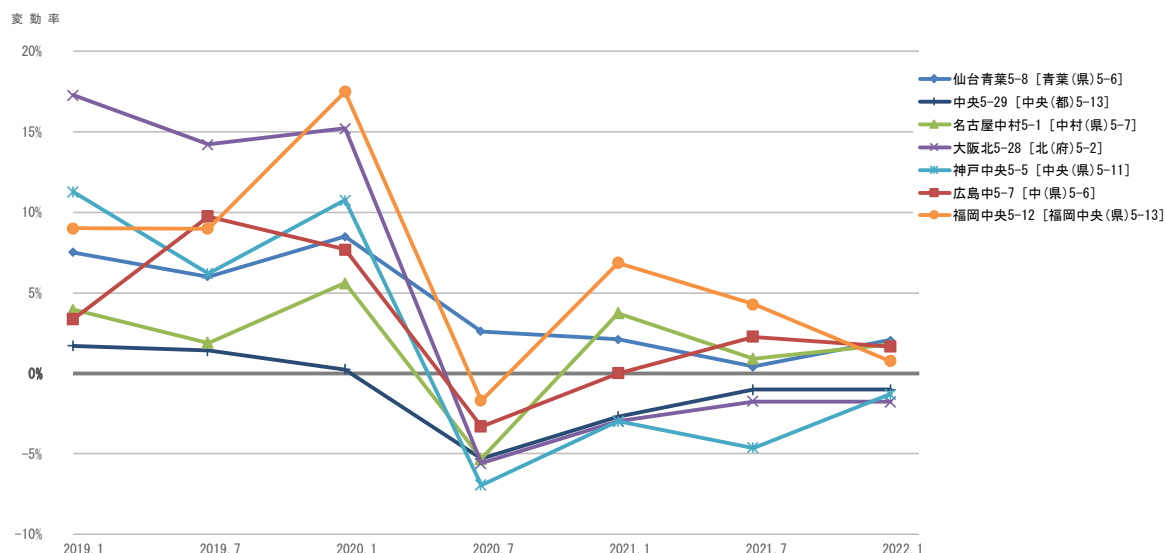
【トピックス① 新型コロナウイルスの地価への影響】

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	仙台青葉5-8[青葉(県)5-6]		中央5-29[中央(都)5-13]		名古屋中村5-1[中村(県)5-7]		大阪北5-28[北(府)5-2]		神戸中央5-5[中央(県)5-11]		広島中5-7[中(県)5-6]		福岡中央5-12[福岡中央(県)5-13]	
	価格(千円/m ²)	変動率	価格(千円/m ²)	変動率	価格(千円/m ²)	変動率	価格(千円/m ²)	変動率	価格(千円/m ²)	変動率	価格(千円/m ²)	変動率	価格(千円/m ²)	変動率
2019年1月	2,000		42,600		10,500		19,000		6,120		1,540		2,780	
2019年7月	2,120	+6.0%	43,200	+1.4%	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%	43,300	+0.2%	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%	41,000	△5.3%	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%	39,900	△2.7%	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%	39,500	△1.0%	11,200	+0.9%	22,500	△1.7%	6,200	△4.6%	1,800	+2.3%	3,900	+4.3%
2022年1月	2,470	+2.1%	39,100	△1.0%	11,400	+1.8%	22,100	△1.8%	6,120	△1.3%	1,830	+1.7%	3,930	+0.8%
1ヶ年変動率		+2.5%		△2.0%		+2.7%		△3.5%		△5.8%		+4.0%		+5.1%
1.5ヶ年変動率		+4.7%		△4.6%		+6.5%		△6.4%		△8.7%		+4.0%		+12.3%
2ヶ年変動率		+7.4%		△9.7%		+0.9%		△11.6%		△15.0%		+0.5%		+10.4%

	標準地番号	所在地	地域の概要等
仙台	仙台青葉5-8	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）
東京	中央5-29	中央区銀座2丁目2番19外 「銀座2-6-7」	内外ブランド店や老舗店舗等が建ち並ぶ日本有数の高度商業地域（銀座通り）
名古屋	名古屋中村5-1	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	大阪北5-28	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	神戸中央5-5	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	広島中5-7	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5-12	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



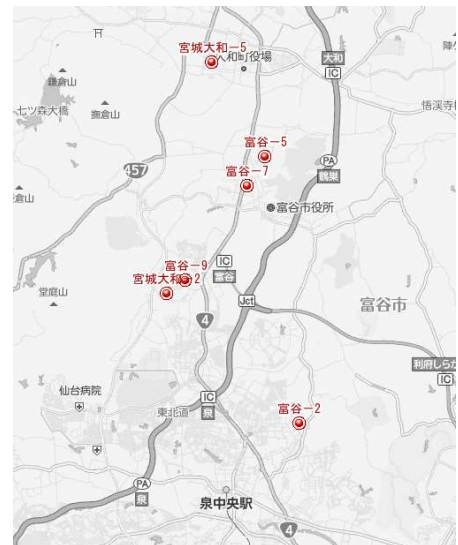
これによると、メインストリート沿いのオフィスビルを中心とする業務商業地域については、2020年7月以降より既に回復しているものと認められる（但し、都市により回復の程度には差が見られる）。一方で、物販店等を中心とする繁華街については、コロナ禍の影響も強く未だ下落圧力が強いものと認められる。

【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2.8%（前年1.0%）。

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富谷市の公示地が4つ、黒川郡大和町の公示地が2つ上昇率上位10地点の中に入っている。

- ①県内1位 富谷-7 +13.1%
（富谷市ひより台2丁目）
- ②県内2位 富谷-5 +12.8%
（富谷市太子堂1丁目）
- ③県内3位 宮城大和-5 +11.9%
（黒川郡大和町吉岡まほろば2丁目）
- ④県内7位 富谷-9 +10.4%
（富谷市日吉台3丁目）
- ⑤県内8位 富谷-2 +10.0%
（富谷市東向陽台1丁目）
- ⑥県内8位 宮城大和-2 +10.0%
（黒川郡大和町もみじヶ丘1丁目）



©2021 ZENRIN CO., LTD. (Z16KD第851号)

【トピックス③ 商業地の動向】 客離れが続く夜の街や観光地で大幅に下落

仙台市青葉区国分町2丁目所在公示地、仙台青葉5-17、同5-16の下落率は、それぞれ▲5.4%（商業地県内1位）、▲5.0%となり、いずれも前年より下落幅が拡大している。

大崎市鳴子温泉所在公示地、宮城大崎-11（▲4.9%）、同-12（▲4.6%）は、住宅地の下落率で県内1位と2位になり、同5-6（▲5.2%）は、商業地の下落率で県内2位となっている。



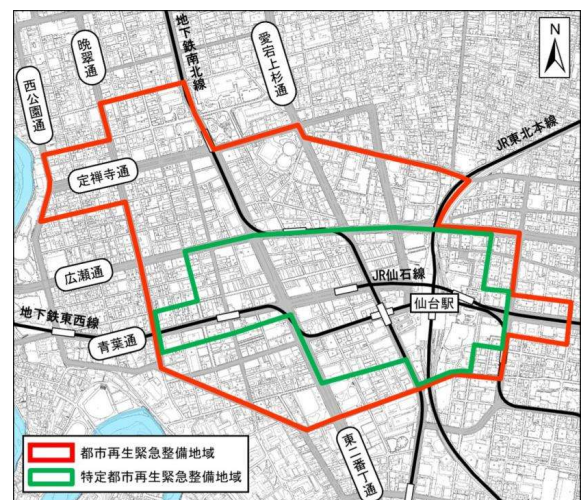
■ 定禅寺通 国分町入口付近

【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「アーバンネット仙台中央ビル」が、2023年11月の完成を目指し、2022年3月着工。

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2021年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ちつつ、空室率も6%弱まで低下している。

＜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



■(仮称)相鉄フレッサイン
仙台駅西口
(2022年夏開業予定)

【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。

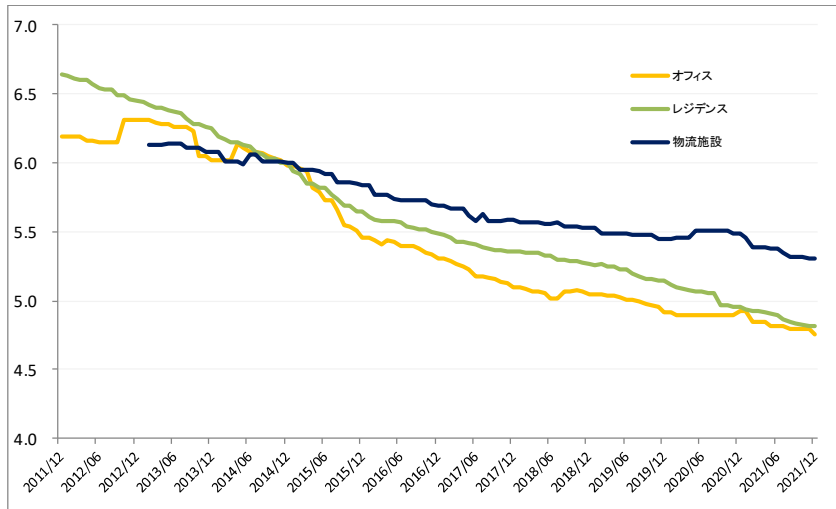
2021年10月「HYPHEN JR SENDAI（仙台駅東口物流センター）」が竣工し、2022年3月「DPL仙台利府」が竣工。

■DPL仙台利府（利府町 2022年3月竣工）

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き、各投資法人の投資需要は依然活発であるものの、東北地方におけるリート等による取引はやや低調となっている。コロナ禍において、全国的には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おり、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 取引利回り
					NCF		
S-FORT泉中央	サムティ・レジデンシャル投資法人	住宅	仙台市泉区市名坂字石止45-2	2021.7	545,000,000円	5.3%	
					29,261,000円	5.4%	
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%	
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	4.6%	
					53,319,000円	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	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%	

【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 取引利回り
					NCF		
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%	

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 根本 晃寛
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(2022年3月1日現在)

グループ会社

株式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)
株式会社ティーマックス(デューデリジェンスを中心に業務展開しています)
株式会社日本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