

Tanikan Report Tohoku

vol.11 2022年地価調査 発表

2022.9版



竣工間近の東北学院大学 五橋キャンパス

■ 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	2021年	2022年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	北広島-2	北海道	北広島市共栄町4丁目8番23	29,800	38,500	29.2
2	北広島-3	北海道	北広島市稲穂町東6丁目1番14	36,800	47,500	29.1
3	北広島-4	北海道	北広島市若葉町3丁目3番4	26,500	34,200	29.1
4	江別-10	北海道	江別市野幌東町43番16	44,300	55,500	25.3
5	恵庭-5	北海道	恵庭市島松東町2丁目197番 『島松東町2-7-17』	20,800	26,000	25.0
6	江別-8	北海道	江別市野幌町7番21外	46,700	58,300	24.8
7	石狩-4	北海道	石狩市花川南1条2丁目187番	24,600	30,700	24.8
8	江別-4	北海道	江別市元江別820番22	21,800	27,200	24.8
9	恵庭-4	北海道	恵庭市柏木町3丁目549番147 『柏木町3-10-18』	20,200	25,200	24.8
10	恵庭-3	北海道	恵庭市黄金北4丁目12番2	29,500	36,800	24.7

■ 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	2021年	2022年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	富谷-1	富谷市富ヶ丘2丁目1番223 『富ヶ丘2-13-8』	60,000	68,300	13.8
2	大和-2	黒川郡大和町吉岡字天皇寺106番	38,800	43,700	12.6
3	青葉-13	仙台市青葉区高野原3丁目3番21	30,200	34,000	12.6
4	大和-5	黒川郡大和町杜の丘2丁目20番6	53,000	59,300	11.9
5	富谷-2	富谷市ひより台1丁目35番15	47,000	52,000	10.6
6	仙台泉-6	仙台市泉区鶴が丘4丁目18番5	59,300	65,500	10.5
7	太白-4	仙台市太白区郡山3丁目6番5 『郡山3-23-8』	125,000	138,000	10.4
8	青葉-6	仙台市青葉区台原4丁目34番36 『台原4-12-11』	150,000	165,000	10.0
8	名取-5	名取市愛の杜1丁目19番14	65,000	71,500	10.0
10	宮城野-1	仙台市宮城野区小田原1丁目216番7 『小田原1-9-16』	182,000	200,000	9.9

■ 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	2021年	2022年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	北広島5-4	北海道	北広島市美沢1丁目1番3外	44,000	55,000	25.0
2	北広島5-3	北海道	北広島市中央6丁目8番10	46,000	57,000	23.9
3	恵庭5-1	北海道	恵庭市漁町159番	30,000	36,800	22.7
4	江別5-5	北海道	江別市野幌住吉町18番1外	33,200	40,500	22.0
5	千歳5-4	北海道	千歳市花園7丁目78番外 『花園7-13-13』	41,000	50,000	22.0
6	木更津5-5	千葉県	木更津市金田東6丁目27番6	58,000	69,500	19.8
7	千歳5-1	北海道	千歳市東雲町1丁目6番4	51,500	61,700	19.8
8	千歳5-2	北海道	千歳市末広2丁目122番2外内 『末広2-6-3』	61,000	73,000	19.7
9	江別5-3	北海道	江別市元町32番5	28,100	33,600	19.6
10	石狩5-2	北海道	石狩市花川南4条2丁目271番8外	29,300	34,800	18.8

■ 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	2021年	2022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』	438,000	495,000	13.0
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』	370,000	415,000	12.2
3	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』	580,000	650,000	12.1
4	宮城野5-7	仙台市宮城野区榴岡4丁目4番11 『榴岡4-4-13』	477,000	530,000	11.1
5	太白5-3	仙台市太白区あすと長町1丁目6番17 『あすと長町1-6-37』	404,000	448,000	10.9
6	青葉5-8	仙台市青葉区立町20番4外 『立町20-10』	445,000	490,000	10.1
7	名取5-3	名取市杜せきのした2丁目4番1	100,000	110,000	10.0
8	名取5-1	名取市増田4丁目226番3外 『増田4-1-5』	84,000	92,300	9.9
9	青葉5-15	仙台市青葉区台原2丁目31番12 『台原2-1-15』	176,000	192,000	9.1
10	青葉5-5	仙台市青葉区国分町3丁目11番9外 『国分町3-11-9』	650,000	705,000	8.5

■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	2021年	2022年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	菊陽9-1	熊本県	菊池郡菊陽町大字原水字南下原 1 3 3 3 番 1	34,200	45,000	31.6
2	豊見城9-1	沖縄県	豊見城市字豊崎3番62	107,000	133,000	24.3
3	菊池9-1	熊本県	菊池市旭志川辺字四東沖1126番7	9,700	12,000	23.7
4	大津9-1	熊本県	菊池郡大津町大字室字狐平1576番1	15,300	18,300	19.6
5	船橋9-1	千葉県	船橋市西浦2丁目6番2外 『西浦2-14-1』	139,000	166,000	19.4
6	市川9-1	千葉県	市川市高谷新町9番5外	140,000	167,000	19.3
7	北広島9-1	北海道	北広島市大曲工業団地3丁目5番1	21,000	25,000	19.0
8	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』	101,000	119,000	17.8
9	広川9-1	福岡県	八女郡広川町大字日吉523番3外	19,700	23,000	16.8
10	福岡東9-2	福岡県	福岡市東区多の津2丁目7番22 『多の津2-6-2』	80,000	92,000	15.0

■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	2021年	2022年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	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』	66,800	76,500	14.5
2	富谷9-1	富谷市成田9丁目3番3	36,400	41,000	12.6
3	岩沼9-1	岩沼市下野郷字新南長沼22番6外	25,200	27,700	9.9
4	宮城野9-1	仙台市宮城野区中野4丁目2番34	78,500	84,000	7.0
5	大崎9-1	大崎市古川荒谷字新芋川19番外	19,000	19,400	2.1
6	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
6	登米9-1	登米市迫町北方字大洞104番18外	10,000	10,000	0.0
6	栗原9-1	栗原市築館字三峰1番外	8,900	8,900	0.0
6	大河原9-1	大河原町金ヶ瀬字川根249番1外	10,000	10,000	0.0
6	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】

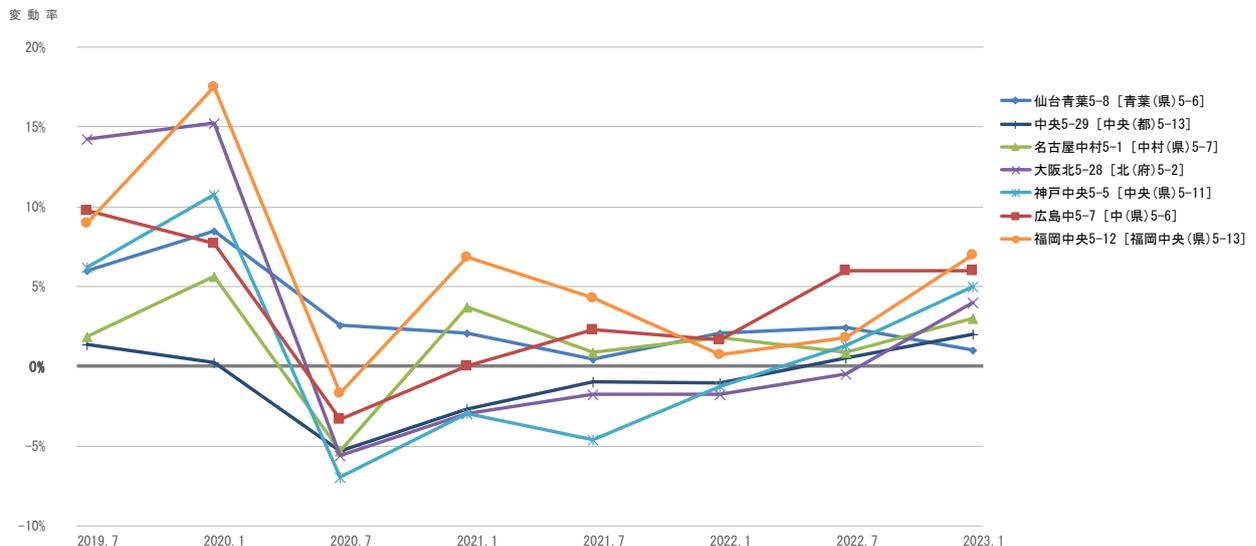
全国主要都市（弊社所在エリア）における代表的な商業地共通地点（国土交通省地価公示の標準地と都道府県地価調査の基準地が同一地点となっている地点）の近時の価格推移を掲載すると以下のとおりである。

この半期の変動率は大阪市（うめきたエリア）を除きいずれも上昇となり、経済活動の正常化が進む中、コロナ禍で弱含みを見せていた店舗・オフィス等の需要は回復傾向にあるものと認められる。

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%
2022年7月	2,530	+2.4%	39,300	+0.5%	11,500	+0.9%	22,000	△0.5%	6,200	+1.3%	1,940	+6.0%	4,000	+1.8%
1ヶ年変動率		+4.5%		△0.5%		+2.7%		△2.2%		±0.0%		+7.8%		+2.6%
1.5ヶ年変動率		+5.0%		△1.5%		+3.6%		△3.9%		△4.6%		+10.2%		+7.0%
2ヶ年変動率		+7.2%		△4.1%		+7.5%		△6.8%		△7.5%		+10.2%		+14.3%
2.5ヶ年変動率		+10.0%		△9.2%		+1.8%		△12.0%		△13.9%		+6.6%		+12.4%

	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）
東京	中央(都)5-13	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	中村(県)5-7	中村区名駅4丁目601番1外 「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

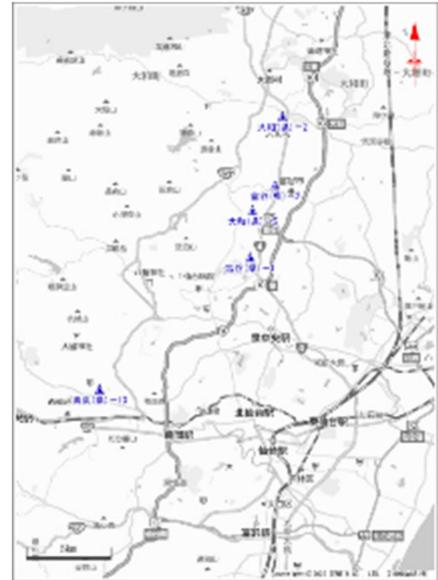


【トピックス② 住宅地の動向】 堅調な需要を背景に上昇

宮城県全体の住宅地の地価上昇率は、全国6位の+1.3%（前年+0.3%）。

商業施設が多く生活利便性に恵まれ、仙台市内よりも割安感のある富谷市、大和町の基準地が上位5地点中4地点を占めた。

- ・県内1位 富谷-1 +13.8%
（富谷市富ヶ丘2丁目）
- ・県内2位 大和-2 +12.6%
（黒川郡大和町吉岡字天皇寺）
- ・県内4位 大和-5 +11.9%
（黒川郡大和町杜の丘2丁目）
- ・県内5位 富谷-2 +10.6%
（富谷市ひより台1丁目）



©2022 ZENRIN CO., LTD. (Z16KD第851号)

【トピックス③ 商業地の動向】 県商業地の上昇率が全国第2位に

宮城県全体の商業地の上昇率が福岡県（+4.0%）に次ぎ、全国2位に（+2.7%）。

東北学院大学 新キャンパスに程近い、五橋の基準地 青葉5-11が県内商業地の上昇率第1位となった（+13.0%）。

再整備の進む仙台駅東口の地点も複数上位にランクインした（第3位 宮城野5-2 +12.1%、第4位 宮城野5-7 +11.1%）。

一方、観光地におけるコロナ禍の影響は依然大きく、県内ワースト1は大崎5-2（大崎市鳴子温泉字赤湯）で▲6.9%と前年の▲6.5%から下げ幅を広げることとなった。



■ 建設中のヨドバシ仙台第一ビル
（仙台駅東口至近）

【トピックス④ 商業地の動向 再開発】 せんだい都心再構築プロジェクト 第2号 新たにビル3棟指定

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、仙台駅東口等を加え拡大、さらに特定都市再生緊急整備地域の新規指定が行われた。

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。第2号として2022年6月、高機能オフィスの建て替え3棟が指定された。

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約2年ぶりの低水準に】

2022年中の竣工はないものの、複数のオフィスビルの建設が進行中である。大型オフィスビルの募集賃料は依然高水準を保ちつつ、空室率は4%台と約2年ぶりの低水準となっている。

<近時竣工(予定含む)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 (予定含む)
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
(仮称) 仙台広瀬通りオフィスビルPJ	青葉区 中央2丁目	約1,100坪	2023.4
アーバンネット仙台中央ビル	青葉区 中央4丁目	約12,700坪	2023.11
(仮称) 国分町プロジェクト	青葉区 国分町1丁目	約3,100坪	2023.11
(仮称) 仙台駅前南町通りプロジェクト	青葉区 中央3丁目	約4,200坪	2024.1



■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】 コロナ禍直撃もホテルの開業続く

コロナ禍の影響が特に大きいホテル業界であるが、仙台駅周辺においてホテルの開業が続いている。

<近時開業の主なホテル(仙台市内)>

名称	開業年月	室数
ホテルグランバツハ仙台	2021.7	151室
天然温泉 杜都の湯 御宿 野乃仙台	2022.3	125室
ダイワロイネットホテル仙台西口	2022.5	183室
相鉄フレッサイン仙台	2022.7	224室



■相鉄フレッサイン仙台
(2022年7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が増加



2024年問題やコロナ禍の影響によるEC市場の拡大により、物流施設の開発が相次いでいる。

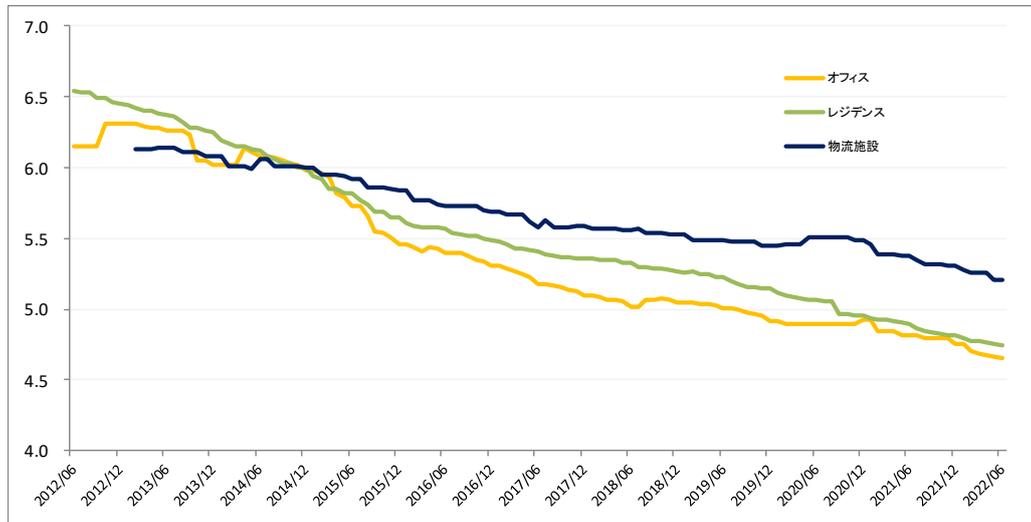
「(仮称) 仙台扇町物流センター」「プロロジスパーク仙台泉3」「MFLP仙台名取I」「LOGI FLAG DRY&COLD仙台泉I」などの建設が進んでいる。

- (仮称) 仙台扇町物流センター
(大和物流株式会社 2022年11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。



■ 仙台MTビル
2022年7月 森トラスト総合リート投資法人
が取得



■ 仙台本町ビル
2022年4月 ケネディクス・オフィス投資法人
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	
仙台MTビル	森トラスト総合リート投資法人	オフィス	仙台市宮城野区榴岡4丁目2-3	2022.7	15,800,000,000円		4.5%
					714,649,000円		4.5%
仙台本町ビル	ケネディクス・オフィス投資法人	オフィス	仙台市青葉区本町2丁目3-1	2022.4	6,360,000,000円		4.6%
					311,837,245円		4.9%
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%

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 代表取締役社長 川藤 等
登録 不動産鑑定業 国土交通大臣登録(16)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 79名(2022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