

Tanikan Report Tohoku

vol.12 2023年地価公示 発表

2023.3版



仙台扇町物流センター
(2022年12月稼働開始)

■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	2022年	2023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	46,000	59,800	30.0
2	北広島－4	北海道	北広島市美沢3丁目4番8	47,000	60,800	29.4
3	北広島－6	北海道	北広島市東共栄2丁目20番5	29,800	38,500	29.2
4	北広島－14	北海道	北広島市北進町3丁目3番4	53,800	69,500	29.2
5	江別－2	北海道	江別市朝日町13番14	8,600	11,100	29.1
6	江別－3	北海道	江別市東野幌町8番6	46,500	60,000	29.0
6	恵庭－9	北海道	恵庭市恵み野東6丁目11番4	24,800	32,000	29.0
8	恵庭－10	北海道	恵庭市島松寿町1丁目19番4	20,000	25,800	29.0
9	北広島－9	北海道	北広島市白樺町2丁目5番7	28,300	36,500	29.0
10	江別－1	北海道	江別市向ヶ丘22番10	33,000	42,500	28.8

■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	2022年	2023年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	富谷－5	富谷市太子堂1丁目117番272 『太子堂1－20－21』	37,800	43,000	13.8
2	富谷－7	富谷市ひより台2丁目5番10	47,500	54,000	13.7
3	富谷－1	富谷市富ヶ丘2丁目1番223 『富ヶ丘2－13－8』	63,400	72,000	13.6
4	宮城大和－2	黒川郡大和町もみじヶ丘1丁目21番5	58,300	65,800	12.9
5	富谷－3	富谷市あけの平3丁目7番6	55,000	62,000	12.7
6	仙台泉－21	仙台市泉ヶ丘4丁目46番682 『泉ヶ丘4－4－8』	67,000	75,500	12.7
7	富谷－9	富谷市日吉台3丁目6番9外	59,500	67,000	12.6
8	富谷－2	富谷市東向陽台1丁目45番40 『東向陽台1－14－10』	62,700	70,500	12.4
9	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』	21,000	23,600	12.4
10	仙台青葉－40	仙台市青葉区赤坂3丁目5番4	30,000	33,700	12.3

株式会社谷澤総合鑑定所
電話：022-722-2933

■ 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	2022年	2023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	67,000	86,000	28.4
2	北広島5-1	北海道	北広島市中央2丁目1番2	44,000	55,000	25.0
3	恵庭5-4	北海道	恵庭市緑町2丁目77番 『緑町2-3-7』	39,500	49,200	24.6
4	江別5-5	北海道	江別市元江別873番19外	24,000	29,800	24.2
5	江別5-6	北海道	江別市上江別西町42番6外	30,000	37,200	24.0
6	恵庭5-3	北海道	恵庭市島松本町1丁目43番 『島松本町1-10-14』	21,800	27,000	23.9
7	江別5-7	北海道	江別市文京台東町1番25	40,500	50,000	23.5
8	千歳5-2	北海道	千歳市錦町2丁目10番3	48,000	59,000	22.9
9	恵庭5-6	北海道	恵庭市黄金南7丁目18番6	40,000	49,000	22.5
10	江別5-1	北海道	江別市3条6丁目9番2外	27,000	33,000	22.2
10	江別5-3	北海道	江別市大麻ひかり町45番8	45,000	55,000	22.2

■ 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	2022年	2023年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	仙台宮城野5-8	仙台市宮城野区榴岡4丁目5番13外 『榴岡4-5-22』	985,000	1,170,000	18.8
2	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』	700,000	815,000	16.4
3	仙台宮城野5-12	仙台市宮城野区二十人町300番7	740,000	850,000	14.9
4	仙台青葉5-19	仙台市青葉区春日町3番25 『春日町3-31』	467,000	523,000	12.0
5	仙台宮城野5-11	仙台市宮城野区岡田北高屋敷30番1外	60,000	67,100	11.8
6	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』	495,000	553,000	11.7
7	仙台青葉5-32	仙台市青葉区立町18番6 『立町18-12』	445,000	494,000	11.0
8	仙台宮城野5-9	仙台市宮城野区鉄砲町東3番2	300,000	332,000	10.7
9	仙台宮城野5-10	仙台市宮城野区鉄砲町中3番10外	544,000	600,000	10.3
10	仙台青葉5-20	仙台市青葉区二日町8番3 『二日町8-6』	575,000	633,000	10.1

■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	2022年	2023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	78,700	99,100	25.9
2	柏9-3	千葉県	柏市青田新田飛地字元割220番1	99,000	120,000	21.2
3	柏9-1	千葉県	柏市新十余二2番1外	135,000	163,000	20.7
4	市川9-1	千葉県	市川市塩浜3丁目17番12	210,000	252,000	20.0
4	市川9-4	千葉県	市川市二俣717番73	190,000	228,000	20.0
4	船橋9-2	千葉県	船橋市日の出2丁目11番 『日の出2-17-1』	105,000	126,000	20.0
7	市川9-2	千葉県	市川市二俣新町17番9外	166,000	199,000	19.9
8	市川9-3	千葉県	市川市高浜町3番3	137,000	164,000	19.7
9	柏9-4	千葉県	柏市風早1丁目7番1外	79,300	94,800	19.5
10	福岡東9-5	福岡県	福岡市東区二又瀬新町940番1外 『二又瀬新町14-18』	116,000	137,000	18.1

■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	2022年	2023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』	96,000	113,000	17.7
2	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』	90,200	106,000	17.5
3	多賀城9-1	多賀城市栄2丁目190番1 『栄2-7-36』	32,500	37,500	15.4
4	仙台泉9-1	仙台市泉区明通3丁目9番	37,000	41,500	12.2
5	仙台宮城野9-3	仙台市宮城野区港4丁目1番2	50,000	56,000	12.0
6	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』	79,500	88,300	11.1
7	岩沼9-2	岩沼市早股字前川1番12	6,600	7,000	6.1
8	名取9-1	名取市愛島台1丁目4番10	14,300	15,000	4.9
9	岩沼9-1	岩沼市字吹上西111番外	13,000	13,600	4.6
10	宮城大和9-1	黒川郡大和町松坂平4丁目3番	17,100	17,400	1.8

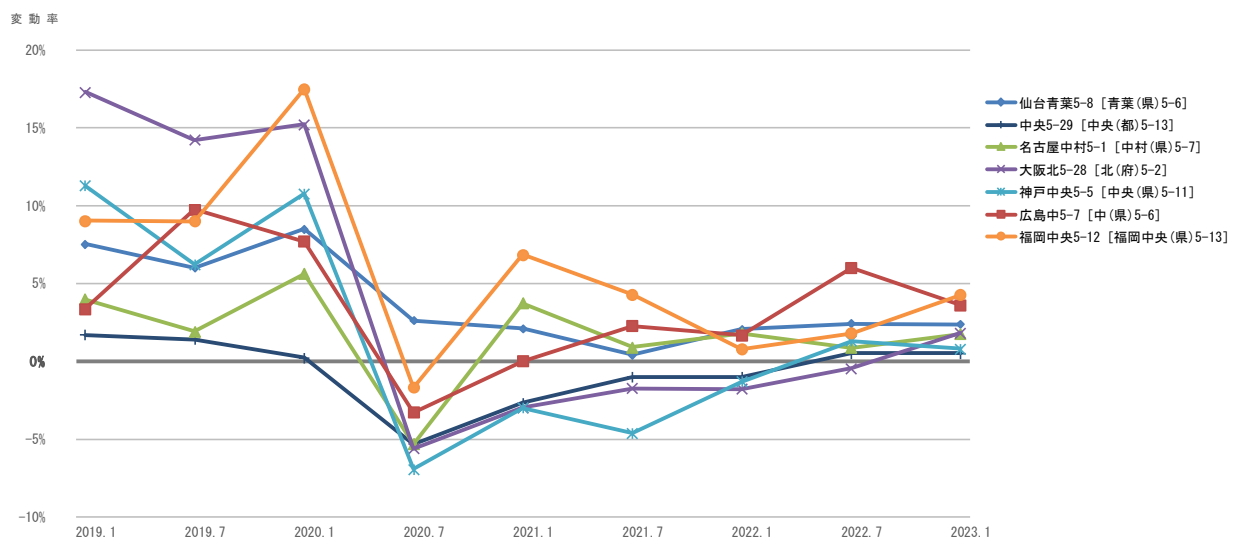
【トピックス① 新型コロナウイルスの地価への影響】

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/㎡)	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	価格(千円/㎡)	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%
2023年1月	2,590	+2.4%	39,500	+0.5%	11,700	+1.7%	22,400	+1.8%	6,250	+0.8%	2,010	+3.6%	4,170	+4.3%
1ヶ年変動率		+4.9%		+1.0%		+2.6%		+1.4%		+2.1%		+9.8%		+6.1%
1.5ヶ年変動率		+7.0%		±0.0%		+4.5%		△0.4%		+0.8%		+11.7%		+6.9%
2ヶ年変動率		+7.5%		△1.0%		+5.4%		△2.2%		△3.8%		+14.2%		+11.5%
2.5ヶ年変動率		+9.7%		△3.7%		+9.3%		△5.1%		△6.7%		+14.2%		+19.1%
3ヶ年変動率		+12.6%		△8.8%		+3.5%		△10.4%		△13.2%		+10.4%		+17.1%

	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	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



前期において唯一下落継続となっていた大阪市（うめきたエリア）についても上昇に転じており、地価の観点からは、一先ずは脱コロナとなったものと認められる。

【トピックス② 住宅地の動向】 11年連続上昇・上昇率全国第3位

宮城県全体の住宅地の地価上昇率は、全国第3位の+4.0%（前年+2.8%）。

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、大和町の公示地が上位5地点を占めた。

- ・県内1位 富谷-5 +13.8%
（富谷市太子堂1丁目）
- ・県内2位 富谷-7 +13.7%
（富谷市ひより台2丁目）
- ・県内3位 富谷-1 +13.6%
（富谷市富ヶ丘2丁目）
- ・県内4位 宮城大和-2 +12.9%
（黒川郡大和町もみじヶ丘1丁目）
- ・県内5位 富谷-3 +12.7%
（富谷市あけの平3丁目）



©2022 ZENRIN CO., LTD. (Z16KD第851号)

【トピックス③ 商業地の動向】 10年連続上昇・上昇率全国第3位

宮城県全体の商業地の地価上昇率は、全国第3位の+3.6%（前年+2.2%）。

再整備の進む仙台駅東口の3地点が上位3位に（仙台宮城野5-8（+18.8%）・仙台若林5-1（+16.4%）・仙台宮城野5-12（+14.9%））。

一方、下落率の県内第1位は、宮城大崎5-6（大崎市鳴子温泉字湯元）で▲5.5%（前年▲5.2%）。また、仙台市青葉区国分町2丁目の歓楽街2地点については、下落幅は縮小したものの依然下落基調にある（仙台青葉5-16 ▲0.9%（前年▲5.0%）・仙台青葉5-17 ▲1.0%（前年▲5.4%））。



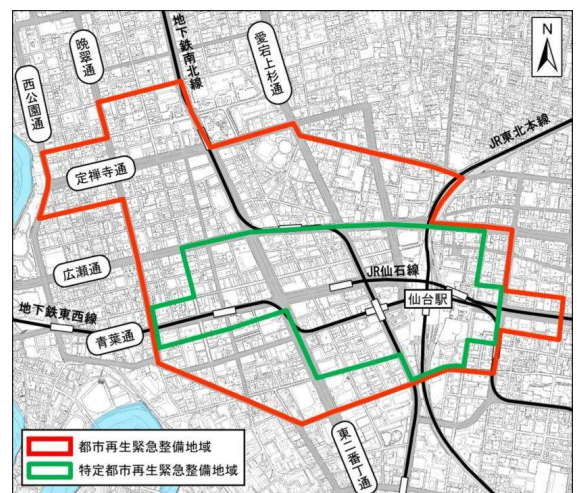
■建設中のヨドバシ仙台第一ビル
（仙台駅東口至近）

【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 需給がタイトな状態が続く】

仙台市中心部において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約9,200円/坪と依然高い水準を保ち、空室率も4%台と低い水準での推移となっている。

＜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
T-PLUS仙台広瀬通	青葉区 中央2丁目	約1,000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
T-PLUS仙台	青葉区 中央3丁目	約4,200坪	2024.1



■アーバンネット仙台中央ビル
(2023年11月竣工予定)

【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
ホテルグランバッハ仙台	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。

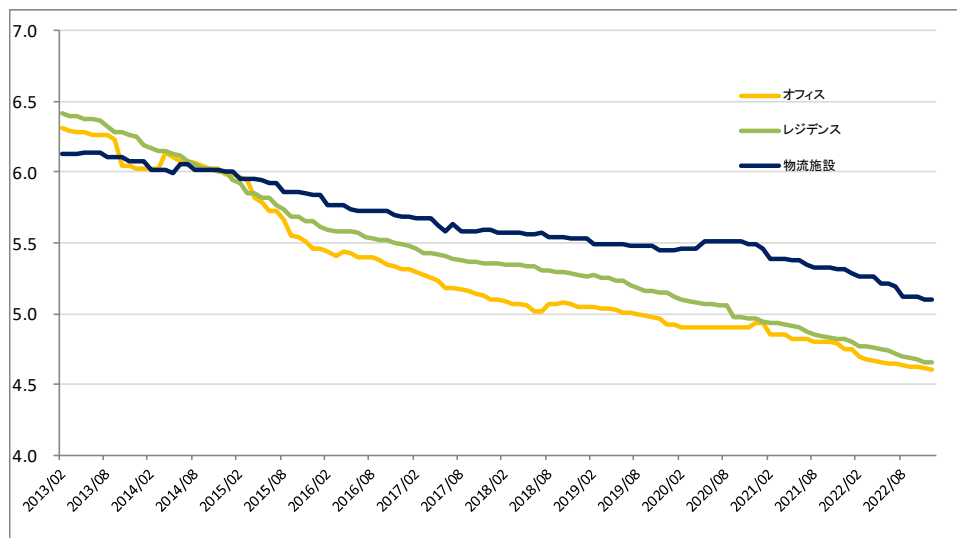
仙台圏においては「プロロジスパーク仙台泉3」「MFLP仙台名取Ⅰ」「LOGI FLAG DRY&COLD仙台泉Ⅰ」などの建設が進んでいる。

■プロロジスパーク盛岡
(東北最大級(延約3万坪) 2023年12月稼働開始予定)

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。



■ M I テラス仙台広瀬通り
2022年10月 投資法人みらいが取得



■ 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

■ 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
MIテラス仙台広瀬通り	投資法人みらい	オフィス	仙台市青葉区国分町1丁目6-9	2022.10	2,022,000,000円	4.3%
					102,000,000円	5.0%
仙台MTビル	森トラストリート投資法人	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%
KDX 仙台北町ビル	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%
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%

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 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 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(3)第8359号

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

所属鑑定士 80名(2023年3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