

# Tanikan Report Tohoku

vol.13 2023年地価調査 発表

2023.9版



ヨドバシ仙台第1ビル  
(2023年6月2日開業)

## ■ 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	2022年	2023年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	千歳-3	北海道	千歳市栄町5丁目3番外内	75,000	98,000	30.7
2	千歳-1	北海道	千歳市東雲町5丁目52番	59,000	77,000	30.5
3	千歳-10	北海道	千歳市みどり台北4丁目5番7 『みどり台北4-5-7』	31,000	40,000	29.0
4	恵庭-4	北海道	恵庭市柏木町3丁目549番147 『柏木町3-10-18』	25,200	32,500	29.0
5	恩納-1	沖縄県	国頭郡恩納村字真栄田真栄田原36番外	19,000	24,500	28.9
6	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』	26,000	33,500	28.8
7	北広島-2	北海道	北広島市共栄町4丁目8番23	38,500	49,500	28.6
8	千歳-2	北海道	千歳市青葉3丁目9番13 『青葉3-5-3』	40,600	52,000	28.1
9	宮古島-16	沖縄県	宮古島市伊良部字国仲屋敷90番	12,500	16,000	28.0
10	千歳-9	北海道	千歳市大和1丁目8番46 『大和1-8-20』	38,000	48,000	26.3
10	北広島-3	北海道	北広島市稲穂町東6丁目1番14	47,500	60,000	26.3

## ■ 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	2022年	2023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』	68,300	78,000	14.2
2	青葉-13	仙台市青葉区高野原3丁目3番21	34,000	38,400	12.9
3	仙台泉-6	仙台市泉区鶴が丘4丁目18番5	65,500	73,500	12.2
4	大和-5	黒川郡大和町杜の丘2丁目20番6	59,300	66,400	12.0
5	名取-5	名取市愛の杜1丁目19番14	71,500	80,000	11.9
6	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』	200,000	223,000	11.5
6	宮城野-12	仙台市宮城野区新田東2丁目13番10外	130,000	145,000	11.5
6	富谷-2	富谷市ひより台1丁目35番15	52,000	58,000	11.5
9	若林-3	仙台市若林区中倉1丁目6番9 『中倉1-19-14』	160,000	177,000	10.6
10	仙台泉-10	仙台市泉区住吉台西1丁目7番10	38,000	42,000	10.5

## ■ 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	2022年	2023年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	大津5-1	熊本県	菊池郡大津町大字室字門出176番4	68,000	90,000	32.4
2	千歳5-3	北海道	千歳市北栄2丁目1345番27 『北栄2-3-9』	78,000	102,000	30.8
3	千歳5-1	北海道	千歳市東雲町1丁目6番4	61,700	80,500	30.5
4	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』	73,000	95,000	30.1
5	北広島5-1	北海道	北広島市共栄町4丁目18番2	44,500	57,000	28.1
6	大津5-2	熊本県	菊池郡大津町大字引水字三吉原 750番2外	43,000	55,000	27.9
7	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	31,500	40,100	27.3
8	北広島5-4	北海道	北広島市美沢1丁目1番3外	55,000	70,000	27.3
9	北広島5-3	北海道	北広島市中央6丁目8番10	57,000	72,000	26.3
10	菊陽5-2	熊本県	菊池郡菊陽町大字津久礼字平ノ上 11番8	105,000	132,000	25.7

## ■ 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	2022年	2023年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	宮城野5-1	仙台市宮城野区榴岡1丁目2番1外 『榴岡1-2-1』	2,000,000	2,400,000	20.0
2	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』	530,000	630,000	18.9
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』	650,000	750,000	15.4
4	青葉5-11	仙台市青葉区五橋2丁目73番 『五橋2-8-15』	495,000	553,000	11.7
5	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』	415,000	461,000	11.1
6	青葉5-14	仙台市青葉区上杉3丁目27番15 『上杉3-8-28』	480,000	530,000	10.4
7	青葉5-8	仙台市青葉区立町20番4外 『立町20-10』	490,000	540,000	10.2
8	若林5-4	仙台市若林区荒町73番1	280,000	308,000	10.0
9	太白5-2	仙台市太白区長町4丁目25番3外 『長町4-3-35』	246,000	270,000	9.8
9	名取5-2	名取市増田字柳田447番1外	66,000	72,500	9.8
10	若林5-5	仙台市若林区六丁の目南町8番14	144,000	158,000	9.7

## ■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	2022年	2023年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	大津9-1	熊本県	菊池郡大津町大字室字狐平1576番1	18,300	24,000	31.1
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』	119,000	155,000	30.3
3	千歳9-1	北海道	千歳市泉沢1007番39外	6,800	8,800	29.4
4	菊池9-1	熊本県	菊池市旭志川辺字四東沖1126番7	12,000	15,500	29.2
5	須恵9-2	福岡県	糟屋郡須恵町大字植木字尾黒 181番14外	59,000	74,000	25.4
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	41,500	52,000	25.3
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	34,700	43,000	23.9
8	粕屋9-1	福岡県	糟屋郡粕屋町大字仲原字釜屋 2729番4	91,800	112,000	22.0
9	古賀9-1	福岡県	古賀市青柳字井ノ浦3526番3外	38,800	47,000	21.1
10	新宮9-1	福岡県	糟屋郡新宮町上府北4丁目1561番16外 『上府北4-1-30』	42,200	51,000	20.9

## ■工業地 変動率【宮城県内トップ10】

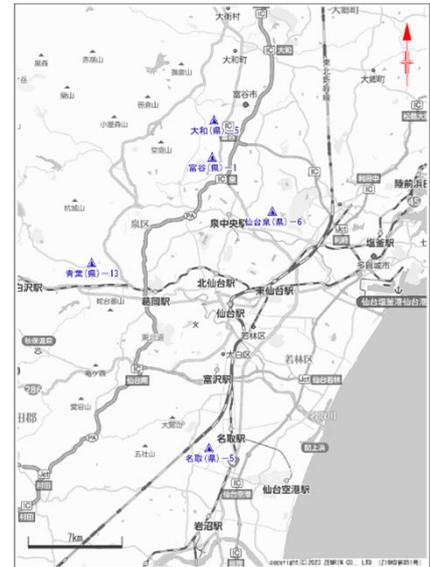
順位	基準地番号	基準地の所在地	2022年	2023年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	宮城野9-2	仙台市宮城野区扇町4丁目7番35 『扇町4-7-30』	76,500	87,500	14.4
2	富谷9-1	富谷市成田9丁目3番3	41,000	46,200	12.7
3	岩沼9-1	岩沼市下野郷字新南長沼22番6外	27,700	30,400	9.7
4	宮城野9-1	仙台市宮城野区中野4丁目2番34	84,000	89,700	6.8
5	大崎9-1	大崎市古川荒谷字新芋川19番外	19,400	20,000	3.1
6	白石9-1	白石市福岡深谷字佐久来5番9外	10,300	10,500	1.9
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 住宅地の動向】 仙台市近郊のベッドタウンエリアの上昇続く

宮城県全体の住宅地の地価上昇率は+1.7%（前年+1.3%）と11年連続の上昇となった。

比較的割安感のある富谷市、仙台市郊外、大和町、名取市の基準地が上位5地点を占めた。

- ・県内1位 富谷-1 +14.2%  
（富谷市富ヶ丘2丁目）
- ・県内2位 青葉-13 +12.9%  
（仙台市青葉区高野原3丁目）
- ・県内3位 仙台東-6 +12.2%  
（仙台市泉区鶴が丘4丁目）
- ・県内4位 大和-5 +12.0%  
（黒川郡大和町杜の丘2丁目）
- ・県内5位 名取-5 +11.9%  
（名取市愛の杜1丁目）



©2023 ZENRIN CO., LTD. (Z16KD第851号)

## 【トピックス② 商業地の動向】 上位3地点がJR仙台駅東口エリアに

宮城県全体の商業地の地価上昇率は+3.9%（前年+2.7%）。

再整備が進む仙台駅東口エリアの3地点が上位3位を占めた（宮城野5-1（+20.0%）・宮城野5-7（+18.9%）・宮城野5-2（+15.4%））。

一方、県内ワースト1は大崎5-2（大崎市鳴子温泉字赤湯）で、前年の▲6.9%から下げ幅を縮小したものの、▲5.6%の下落となった。



■勝山館跡地(青葉区上杉)で建設が進む  
ヨークベニマル仙台上杉店（11月開業予定）

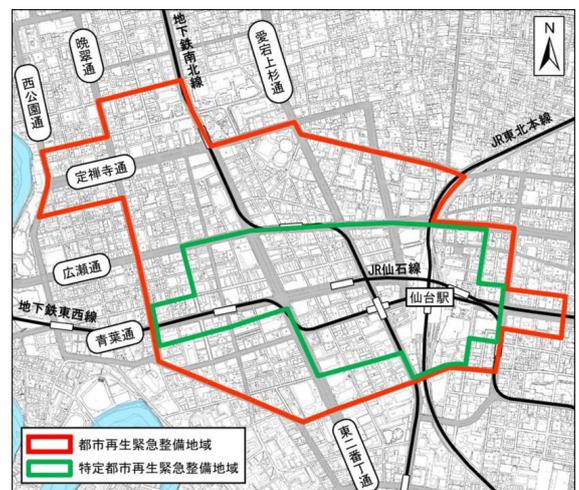
## 【トピックス③ 商業地の動向 再開発】 電力ビル建替えの再開発事業計画案が公表される

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月竣工予定。第2号として2022年6月、高機能オフィスの建て替え3棟が指定されている。

また、再開発が進む東北大雨宮キャンパス跡地で、仙台厚生病院の新病棟が2023年末に完成予定。

さらに2023年4月、青葉区一番町の電力ビル等の敷地で計画されている再開発事業の事業計画書が公表された。



■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】 新規供給により空室率がやや上昇

仙台市中心部において複数の大型オフィスビルの建設が進行中である。仙台圏全体で募集賃料は約9,200円/坪前後と高い水準を保っているものの、空室率は5%台後半にやや上昇している。

<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)
T-PLUS仙台広瀬通	青葉区 中央2丁目	約1,000坪	2023.4
ヨドバシ仙台第1ビル	宮城野区 榴岡1丁目	約23,100坪	2023.6
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
ウッドライズ仙台	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
仙台中央三丁目開発事業新築工事	青葉区 中央3丁目	約3,900坪	2025.3



■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⑤ 商業地の動向 ホテル】 需要が回復基調に

コロナ禍の悪影響が特に大きかったホテル業界であるが、今後の需要拡大に向け開業やリブランドオープンの動きが見られる。

<近時開業の主なホテル(仙台市内)>

名称	開業年月	室数
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
スーパーホテルPremier仙台国分町天然温泉	2023.6	184室
KOKO HOTEL 仙台駅前(South・West)/仙台勾当台公園(リブランドオープン)	2023.9	計590室



■スーパーホテルPremier仙台  
国分町天然温泉(2023年6月開業)

## 【トピックス⑥ 工業地の動向】 物流施設用地需要が引き続き好調



2024年問題への対応やE C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。

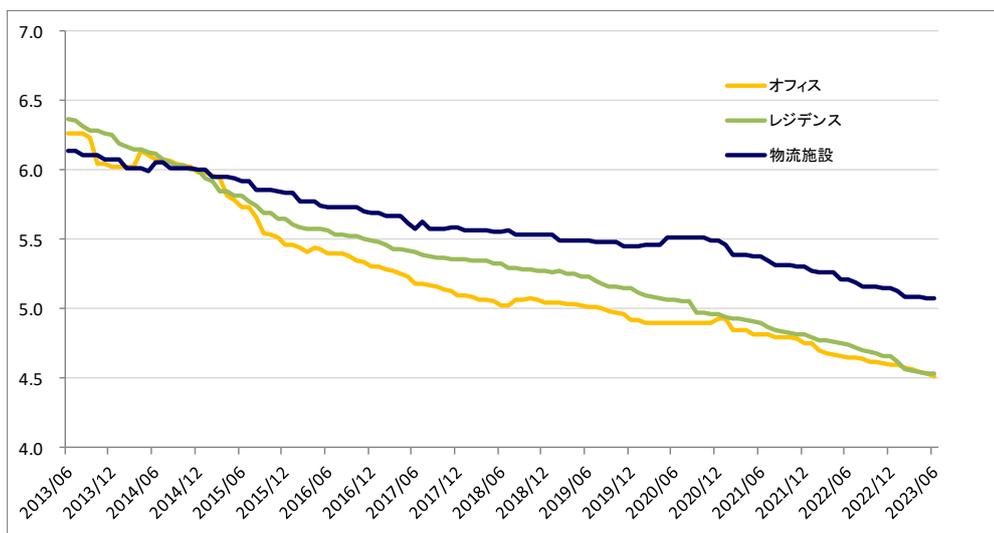
■仙台宮城野扇町物流施設  
(宮城野区扇町1 2023年2月竣工)

株式会社谷澤総合鑑定所  
電話：022-722-2933

## 【トピックス⑦ J-REITによる取得状況】

各投資法人の投資需要は依然旺盛で引合いが強い状態が続いているものの、仙台圏における2023年の取得物件数はゼロとなっている。

その他東北圏内においては、コロナ禍からの回復基調にあるホテルセクターなど取引が数件見られた。



■ MI テラス仙台広瀬通り  
2022年10月 投資法人みらいが取得



■ MJインダストリアルパーク郡山(底地)  
2023年9月 三菱地所物流リート投資法人が取得

### ■ J-REITによる主な物件取得(2020年秋～/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%	5.0%
					102,000,000円	4.5%	
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%	4.5%
					714,649,000円	4.6%	
KDX 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%	4.9%
					311,837,245円	5.3%	
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%	5.4%
					29,261,000円	4.9%	
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%	5.0%
					367,147,000円		

#### 【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	
MJインダストリアルパーク郡山(底地)	三菱地所物流リート投資法人	物流	福島県郡山市待池台2丁目16	2023.9	2,000,000,000円	4.5%	5.1%
					101,154,000円	5.7%	
ホテルマイステイズ青森駅前	インヴァンシブル投資法人	ホテル	青森県青森市新町1丁目8-6	2023.8	2,445,000,000円	5.7%	5.8%
					142,353,000円	6.2%	
天然温泉田沢湖レイクリゾート	インヴァンシブル投資法人	ホテル	秋田県仙北市田沢湖生保内字下高野82-117	2023.8	1,475,000,000円	6.2%	6.4%
					93,799,000円		

株式会社谷澤総合鑑定所  
電話：022-722-2933



# 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 東京都知事登録 第65706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 81名(2023年9月20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