

Tanikan Report Tohoku

vol.14 2024年地価公示 発表

2024.4版



ウッドライズ仙台
(2023年11月竣工)

■ 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	2023年	2024年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	富良野-201	北海道	富良野市北の峰町4777番33 『北の峰町25-11』	38,700	49,500	27.9
2	千歳-19	北海道	千歳市栄町2丁目25番20	62,000	76,500	23.4
3	宮古島-6	沖縄県	宮古島市上野字野原東方原1104番	8,910	10,800	21.2
4	千歳-10	北海道	千歳市柏陽2丁目3番11	17,000	20,500	20.6
5	帯広-8	北海道	帯広市大空町1丁目6番13	14,700	17,700	20.4
6	千歳-1	北海道	千歳市緑町3丁目13番 『緑町3-2-5』	50,000	60,100	20.2
7	福岡博多-7	福岡県	福岡市博多区麦野3丁目5番3 『麦野3-17-24』	163,000	195,000	19.6
8	白馬-1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字堰別レ 827番36	13,300	15,900	19.5
9	千歳-5	北海道	千歳市花園5丁目33番 『花園5-2-14』	61,500	73,500	19.5
10	幕別-5	北海道	中川郡幕別町札内あかしや町47番23	22,600	27,000	19.5

■ 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	2023年	2024年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	富谷-3	富谷市あけの平3丁目7番6	62,000	71,000	14.5
2	富谷-5	富谷市太子堂1丁目117番272 『太子堂1-20-21』	43,000	49,000	14.0
3	仙台泉-21	仙台市泉区泉ヶ丘4丁目46番682 『泉ヶ丘4-4-8』	75,500	86,000	13.9
4	富谷-1	富谷市富ヶ丘2丁目1番223 『富ヶ丘2-13-8』	72,000	82,000	13.9
5	仙台若林-8	仙台市若林区霞目2丁目29番27 『霞目2-10-7』	95,500	108,000	13.1
6	仙台宮城野-301	仙台市宮城野区宮城野1丁目17番11 『宮城野1-17-18』	270,000	305,000	13.0
7	仙台泉-34	仙台市泉区将監1丁目9番29 『将監1-28-16』	96,500	109,000	13.0
8	宮城大和-2	黒川郡大和町もみじヶ丘1丁目21番5	65,800	74,300	12.9
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』	23,600	26,600	12.7
10	宮城大和-3	黒川郡大和町吉岡字西原9番11	28,000	31,500	12.5

■ 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	2023年	2024年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	熊本大津5-1	熊本県	菊池郡大津町大字大津字拾六番町屋敷1096番2外	57,800	77,000	33.2
2	菊陽5-1	熊本県	菊池郡菊陽町大字津久礼字石坂2343番2	73,000	95,500	30.8
3	千歳5-4	北海道	千歳市幸町3丁目19番2	66,000	86,000	30.3
4	白馬5-1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字山越4093番2	17,200	22,400	30.2
5	千歳5-3	北海道	千歳市千代田町5丁目1番8	92,000	119,000	29.3
6	千歳5-2	北海道	千歳市錦町2丁目10番3	59,000	76,000	28.8
7	千歳美浜5-301	千葉県	千葉市美浜区豊砂1番4	280,000	356,000	27.1
8	大阪中央5-19	大阪府	大阪市中央区道頓堀1丁目37番外『道頓堀1-6-10』	4,950,000	6,200,000	25.3
9	北広島5-2	北海道	北広島市栄町1丁目1番3	86,000	106,000	23.3
10	札幌東5-6	北海道	札幌市東区北8条東1丁目2番3外『北8条東1-2-1』	496,000	610,000	23.0

■ 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	2023年	2024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』	1,170,000	1,390,000	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』	815,000	950,000	16.6
3	仙台宮城野5-12	仙台市宮城野区二十人町300番7	850,000	973,000	14.5
4	仙台青葉5-19	仙台市青葉区春日町3番25『春日町3-31』	523,000	597,000	14.1
5	仙台青葉5-20	仙台市青葉区二日町8番3『二日町8-6』	633,000	718,000	13.4
6	仙台宮城野5-10	仙台市宮城野区鉄砲町中3番10外	600,000	680,000	13.3
7	仙台宮城野5-9	仙台市宮城野区鉄砲町東3番2	332,000	375,000	13.0
8	仙台宮城野5-1	仙台市宮城野区榴岡5丁目1番8『榴岡5-1-17』	417,000	467,000	12.0
9	仙台若林5-5	仙台市若林区新寺3丁目10番9	274,000	307,000	12.0
10	仙台宮城野5-11	仙台市宮城野区岡田字北高屋敷30番1外	67,100	75,100	11.9

■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	2023年	2024年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	市川9-1	千葉県	市川市塩浜3丁目17番12	252,000	325,000	29.0
2	市川9-2	千葉県	市川市二俣新町17番9外	199,000	255,000	28.1
3	船橋9-2	千葉県	船橋市日の出2丁目11番 『日の出2-17-1』	126,000	160,000	27.0
4	柏9-1	千葉県	柏市新十余二2番1外	163,000	200,000	22.7
5	恵庭9-1	北海道	恵庭市戸磯612番	9,400	11,500	22.3
6	市川9-3	千葉県	市川市高浜町3番3	164,000	200,000	22.0
7	仙台泉9-1	宮城県	仙台市泉区明通3丁目9番	41,500	50,000	20.5
8	尼崎9-7	兵庫県	尼崎市東海岸町1番60	98,000	118,000	20.4
9	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』	68,200	82,000	20.2
10	大阪住之江9-2	大阪府	大阪市住之江区南港中1丁目7番 『南港中1-2-90』	121,000	145,000	19.8

■工業地 変動率【宮城県内トップ10】

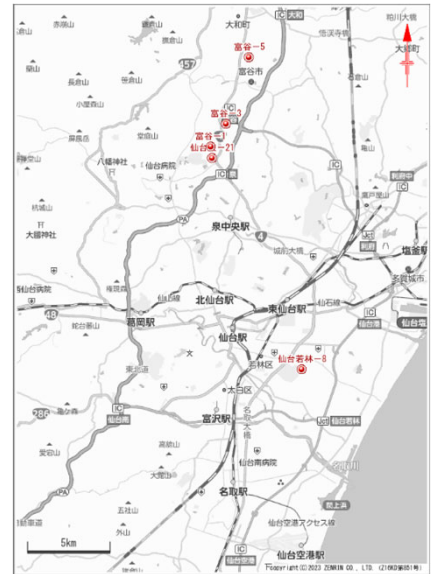
順位	標準地番号	標準地の所在地	2023年	2024年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	仙台泉9-1	仙台市泉区明通3丁目9番	41,500	50,000	20.5
2	仙台宮城野9-2	仙台市宮城野区扇町1丁目1番7外 『扇町1-1-41』	113,000	134,000	18.6
3	仙台宮城野9-1	仙台市宮城野区苦竹3丁目1番15 『苦竹3-4-5』	106,000	125,000	17.9
4	多賀城9-1	多賀城市栄2丁目190番1 『栄2-7-36』	37,500	43,300	15.5
5	仙台宮城野9-3	仙台市宮城野区港4丁目1番2	56,000	63,000	12.5
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』	88,300	98,000	11.0
7	岩沼9-2	岩沼市早股字前川1番12	7,000	7,400	5.7
8	名取9-1	名取市愛島台1丁目4番10	15,000	15,800	5.3
9	岩沼9-1	岩沼市字吹上西111番外	13,600	14,200	4.4
10	宮城大和9-1	黒川郡大和町松坂平4丁目3番	17,400	17,800	2.3

【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+4.7%（前年+4.0%）と上昇幅を拡大した。

比較的割安感のある富谷市、仙台市郊外の標準地が上位5地点を占めた。

- ・ 県内1位 富谷-3 +14.5%
（富谷市あけの平3丁目）
- ・ 県内2位 富谷-5 +14.0%
（富谷市太子堂1丁目）
- ・ 県内3位 仙台東-21 +13.9%
（仙台市泉区泉ヶ丘4丁目）
- ・ 県内4位 富谷-1 +13.9%
（富谷市富ヶ丘2丁目）
- ・ 県内5位 仙台若林-8 +13.1%
（仙台市若林区霞目2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+4.6%（前年+3.6%）。

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（仙台宮城野5-8（+18.8%）・仙台若林5-1（+16.6%）・仙台宮城野5-12（+14.5%））。



■ 東北大雨宮キャンパス跡地で開業間近の仙台厚生病院（2024年5月頃開業予定）

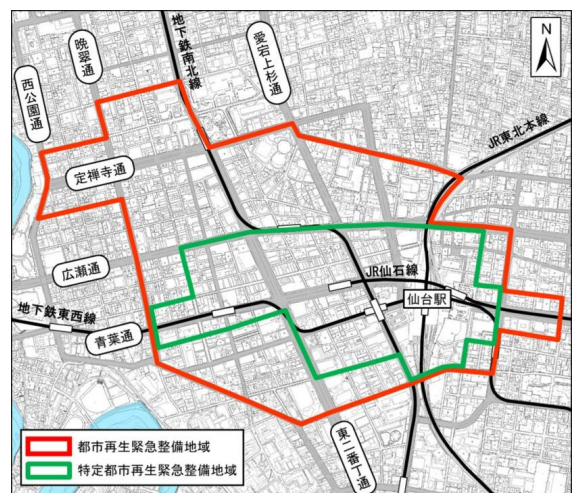
【トピックス③ 商業地の動向 再開発】 電力ビル建替えの再開発事業計画案が公表される

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」、第2号指定の「ウッドライズ仙台」、「T-PLUS仙台」が現在までに竣工している。

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2024年5月頃開業予定。隣接地では、イオンモールが2025年秋開業予定であることが公表された。

さらに2023年5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上昇

仙台市中心部において複数の大型オフィスビルが竣工している。仙台圏全体で募集賃料は約9,300円/坪前後と高い水準を保っているものの、空室率は6%台後半に上昇している。

<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	2023.12
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
(仮称)仙台中央3丁目プロジェクト	青葉区中央3丁目	約3,900坪	2025.5



■アーバンネット仙台中央ビル
(2024年3月開業)

【トピックス⑤ 商業地の動向 ホテル】 インバウンドの影響大

インバウンド需要の拡大を受け、開業、リブランドオープンの動きが見られる。

<近時開業・リブランドオープンの主なホテル(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
TAOYA秋保(リブランドオープン)	2023.6	141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581室
界 秋保(リブランドオープン)	2024.4	49室



■KOKO HOTEL 仙台駅前West
(2023年9月リブランドオープン)

【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」などの建設計画が進んでいる。

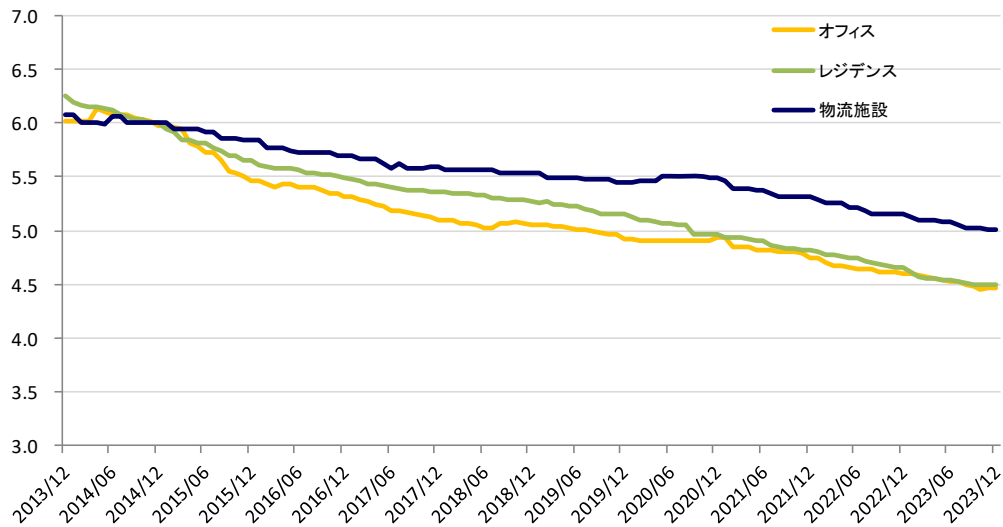
■仙台宮城野扇町物流施設
(宮城野区扇町1 2023年2月竣工)

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】

金利の先高観もあって、各投資法人の取引はやや低調となっている。仙台圏における2023年中の取得物件は1件であったが、2024年第1四半期においては3件取引されている。

東北地方の継続鑑定CRの推移(%)



■ ソララガーデンオフィス (オフィス部分)
2024年2月 タカラレーベン不動産投資法人が取得

■ IIF 仙台ロジスティクスセンター
2024年2月 産業ファンド投資法人が取得

■ J-REITによる主な物件取得(2022年以降)

※底地は鑑定DR

【仙台圏】

名称	取得投資法人	主用途	所在(宮城県)	取得/譲渡 時期	取得価格 NCF	鑑定CR 取引利回り
IIF 仙台ロジスティクスセンター	産業ファンド投資法人	物流	仙台市宮城野区扇町3丁目2-12他	2024.2	3,540,000,000円	4.0%
					149,000,000円	4.2%
IIF 仙台岩沼ロジスティクスセンター (底地)	産業ファンド投資法人	物流	岩沼市空港南2丁目3-2	2024.2	450,000,000円	4.0%
					非開示	-
ソララガーデンオフィス (区分所有建物)	タカラレーベン不動産投資法人	オフィス	仙台市青葉区花京院1丁目2-3	2024.2	1,130,000,000円	4.1%
					50,777,000円	4.5%
ストリートライフ本社(底地)	日本リート投資法人	商業	仙台市泉区大沢3丁目1-2	2023.12	1,990,000,000円	4.2%
					82,238,000円	4.1%
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%

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
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 東京都知事登録 第65706号
大阪府知事登録(イ)第26550号
補償コンサルタント 国土交通大臣登録 補06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(2024年4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