

Tanikan Report Tohoku

vol.15 2024年地価調査 発表

2024.9版



LOGI FLAG DRY & COLD 仙台泉 I
(2024年7月竣工)

■ 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 | 2023年 | 2024年 | 変動率 |
|----|--------|------|--------------------------------|--------|---------|------|
| | | | | 円/㎡ | 円/㎡ | % |
| 1 | 恩納-1 | 沖縄県 | 国頭郡恩納村字真栄田真栄田原36番外 | 24,500 | 31,600 | 29.0 |
| 2 | 宮古島-15 | 沖縄県 | 宮古島市伊良部字池間添下桃山219番 | 11,500 | 14,500 | 26.1 |
| 3 | 千歳-3 | 北海道 | 千歳市栄町5丁目3番外内 | 98,000 | 121,000 | 23.5 |
| 4 | 宮古島-3 | 沖縄県 | 宮古島市平良字西里アラバ1537番3 | 17,500 | 21,600 | 23.4 |
| 5 | 千歳-1 | 北海道 | 千歳市東雲町5丁目52番 | 77,000 | 95,000 | 23.4 |
| 6 | 宮古島-13 | 沖縄県 | 宮古島市上野字上野ソバンメ394番15 | 9,980 | 12,000 | 20.2 |
| 7 | 宮古島-11 | 沖縄県 | 宮古島市下地字上地ツーガ家502番6 | 16,800 | 20,200 | 20.2 |
| 8 | 富良野-3 | 北海道 | 富良野市北の峰町1981番62 『北の峰町11-21』 | 33,800 | 40,600 | 20.1 |
| 9 | 宮古島-8 | 沖縄県 | 宮古島市城辺字保良村内507番 | 7,880 | 9,420 | 19.5 |
| 10 | 宮古島-7 | 沖縄県 | 宮古島市城辺字砂川島中原102番 | 8,800 | 10,500 | 19.3 |

■ 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 | 2023年 | 2024年 | 変動率 |
|----|--------|---------------------------------|---------|---------|------|
| | | | 円/㎡ | 円/㎡ | % |
| 1 | 大和-5 | 黒川郡大和町杜の丘2丁目20番6 | 66,400 | 74,800 | 12.7 |
| 2 | 宮城野-3 | 仙台市宮城野区新田4丁目105番7 『新田4-36-7』 | 128,000 | 143,000 | 11.7 |
| 3 | 大衡-2 | 黒川郡大衡村大衡字亀岡1番14 | 17,400 | 19,400 | 11.5 |
| 4 | 多賀城-1 | 多賀城市浮島1丁目1番152 『浮島1-15-14』 | 76,000 | 84,500 | 11.2 |
| 5 | 大和-3 | 黒川郡大和町吉岡東3丁目10番2 | 35,800 | 39,800 | 11.2 |
| 6 | 利府-1 | 宮城郡利府町神谷沢字金沢12番24 | 59,500 | 66,000 | 10.9 |
| 7 | 宮城野-12 | 仙台市宮城野区新田東2丁目13番10外 | 145,000 | 160,000 | 10.3 |
| 8 | 太白-4 | 仙台市太白区郡山3丁目6番5 『郡山3-23-8』 | 150,000 | 165,000 | 10.0 |
| 9 | 大和-1 | 黒川郡大和町吉岡字下町14番外 | 33,000 | 36,300 | 10.0 |
| 10 | 若林-8 | 仙台市若林区東八番丁197番2 | 273,000 | 300,000 | 9.9 |

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 | 基準地番号 | 都道府県 | 基準地の所在地 | 2023年 | 2024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 | 90,000 | 120,000 | 33.3 |
| 1 | 大津5-301 | 熊本県 | 菊池郡大津町大字大津字拾六番町屋敷1096番2外 | 66,000 | 88,000 | 33.3 |
| 3 | 菊陽5-301 | 熊本県 | 菊池郡菊陽町大字津久礼字石坂2343番2 | 83,000 | 110,000 | 32.5 |
| 4 | 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 | 40,100 | 52,200 | 30.2 |
| 5 | 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 | 55,000 | 70,400 | 28.0 |
| 6 | 高山5-4 | 岐阜県 | 高山市上三之町51番 | 303,000 | 385,000 | 27.1 |
| 7 | 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 | 132,000 | 166,000 | 25.8 |
| 8 | 台東5-17 | 東京都 | 台東区西浅草二丁目66番2 『西浅草2-13-10』 | 1,840,000 | 2,300,000 | 25.0 |
| 9 | 千歳5-3 | 北海道 | 千歳市北栄2丁目1345番27 『北栄2-3-9』 | 102,000 | 127,000 | 24.5 |
| 10 | 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』 | 95,000 | 118,000 | 24.2 |

■ 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 | 2023年 | 2024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』 | 2,400,000 | 2,800,000 | 16.7 |
| 2 | 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』 | 750,000 | 855,000 | 14.0 |
| 3 | 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』 | 461,000 | 520,000 | 12.8 |
| 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』 | 630,000 | 710,000 | 12.7 |
| 5 | 利府5-2 | 宮城郡利府町神谷沢字新宮ヶ崎6番2外 | 60,500 | 67,800 | 12.1 |
| 6 | 青葉5-11 | 仙台市青葉区五橋2丁目73番 『五橋2-8-15』 | 553,000 | 615,000 | 11.2 |
| 7 | 宮城野5-5 | 仙台市宮城野区南目館717番7外 『南目館20-30』 | 121,000 | 134,000 | 10.7 |
| 8 | 若林5-4 | 仙台市若林区荒町73番1 | 308,000 | 341,000 | 10.7 |
| 9 | 青葉5-10 | 仙台市青葉区木町通2丁目363番 『木町通2-3-14』 | 565,000 | 624,000 | 10.4 |
| 10 | 名取5-2 | 名取市増田字柳田447番1外 | 72,500 | 80,000 | 10.3 |

■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 | 2023年 | 2024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 | 24,000 | 32,000 | 33.3 |
| 2 | 菊池9-1 | 熊本県 | 菊池市旭志川辺字四東沖1126番7 | 15,500 | 20,500 | 32.3 |
| 3 | 合志9-301 | 熊本県 | 合志市幾久富字山下1600番3 | 22,000 | 28,500 | 29.5 |
| 4 | 船橋9-1 | 千葉県 | 船橋市西浦2丁目6番2外 『西浦2-14-1』 | 199,000 | 256,000 | 28.6 |
| 5 | 市川9-1 | 千葉県 | 市川市高谷新町9番5外 | 200,000 | 257,000 | 28.5 |
| 6 | 習志野9-1 | 千葉県 | 習志野市茜浜3丁目36番2外 『茜浜3-7-2』 | 118,000 | 150,000 | 27.1 |
| 7 | 粕屋9-1 | 福岡県 | 糟屋郡粕屋町大字仲原字釜屋2729番4 | 112,000 | 140,000 | 25.0 |
| 7 | 菊陽9-1 | 熊本県 | 菊池郡菊陽町大字津久礼字平ノ上6番2外 | 80,000 | 100,000 | 25.0 |
| 9 | 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 | 43,000 | 53,000 | 23.3 |
| 10 | 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 | 52,000 | 64,000 | 23.1 |

■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 | 2023年 | 2024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』 | 87,500 | 104,000 | 18.9 |
| 2 | 富谷9-1 | 富谷市成田9丁目3番3 | 46,200 | 53,600 | 16.0 |
| 3 | 岩沼9-1 | 岩沼市下野郷字新南長沼22番6外 | 30,400 | 34,000 | 11.8 |
| 4 | 宮城野9-1 | 仙台市宮城野区中野4丁目2番34 | 89,700 | 96,200 | 7.2 |
| 5 | 大崎9-1 | 大崎市古川荒谷字新芋川19番外 | 20,000 | 21,000 | 5.0 |
| 6 | 村田9-1 | 柴田郡村田町大字村田字西ヶ丘21番 | 8,500 | 8,800 | 3.5 |
| 7 | 塩竈9-1 | 塩竈市貞山通3丁目12番29 『貞山通3-4-5』 | 21,400 | 21,400 | 0.0 |
| 7 | 白石9-1 | 白石市福岡深谷字佐久来5番9外 | 10,500 | 10,500 | 0.0 |
| 7 | 登米9-1 | 登米市迫町北方字大洞104番18外 | 10,000 | 10,000 | 0.0 |
| 7 | 栗原9-1 | 栗原市築館字三峰1番外 | 8,900 | 8,900 | 0.0 |
| 7 | 大河原9-1 | 柴田郡大河原町金ヶ瀬字川根249番1 外 | 10,000 | 10,000 | 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+1.4%（前年+1.7%）と上昇幅を縮小させた。

比較的割安感のある仙台市近郊のベッドタウンエリア、仙台市郊外の基準地が上位5地点を占めた。

- ・ 県内1位 大和（県） -5 +12.7%
（大和町杜の丘2丁目）
- ・ 県内2位 宮城野（県） -3 +11.7%
（仙台市宮城野区新田4丁目）
- ・ 県内3位 大衡（県） -2 +11.5%
（大衡村字亀岡）
- ・ 県内4位 多賀城（県） -1 +11.2%
（多賀城市浮島1丁目）
- ・ 県内4位 大和（県） -3 +11.2%
（大和町吉岡東3丁目）



©2024 ZENRIN CO., LTD. (Z16KD第851号)

【トピックス② 商業地の動向】 上位5地点のうち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+4.3%（前年+3.9%）。

再整備の進む仙台駅東口エリアの上昇傾向が続いている（宮城野（県）5-1（+16.7%）・宮城野（県）5-2（+14.0%）・宮城野（県）5-7（+12.7%））。



■ 東北大雨宮キャンパス跡地で建設中の（仮称）イオンモール仙台雨宮（2025年秋頃開業予定）

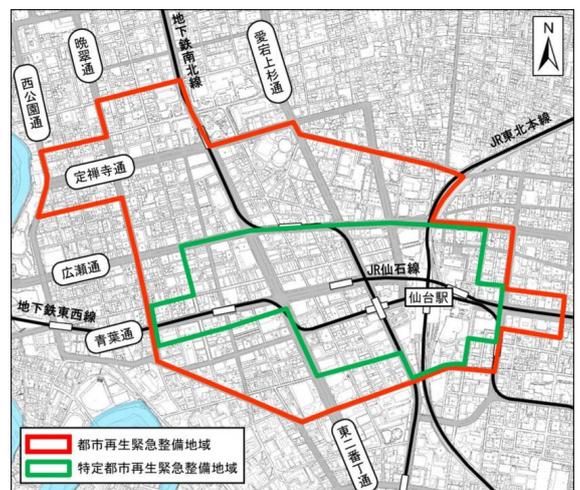
【トピックス③ 商業地の動向 再開発】 電力ビル建替えの再開発事業計画案が公表される

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、再開発の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月に開業した。なお、隣接地では、イオンモールが2025年秋に竣工・開業予定である。

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】 空室率に落ち着き

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が、テナントの入居が進み、空室率は6%台前半まで落ち着いてきた。募集賃料は、仙台圏で約11,000円/坪前後と高い水準を保っている。また、青葉区一番町において、地下1階地上12階建て店舗兼事務所ビルの着工が12月に予定されている（2027年3月末竣工予定）。

<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) |
|---------------|---------------|----------|----------------|
| 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 |
| 仙台KSビル | 宮城野区 榴岡2丁目 | 約1,760坪 | 2024.2 |
| NANT仙台南町 | 青葉区 中央3丁目 | 約3,500坪 | 2025.5 |



■新仙台KSビル
(2024年2月竣工)

【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（予定含む）・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 |
|--|--------|-------|
| 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 |
| ホテルルートイン利府 | 2024.7 | 197室 |
| スーパーホテル仙台駅東口天然温泉 | 2024.4 | 114室 |



■スーパーホテル仙台駅東口天然温泉
(2024年4月新規開業)

【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「(仮称) MFLP仙台名取Ⅱ」「(仮称) LOGI'Q仙台空港南」「プロロジスパーク仙台泉3」などの建設計画が進んでいる。

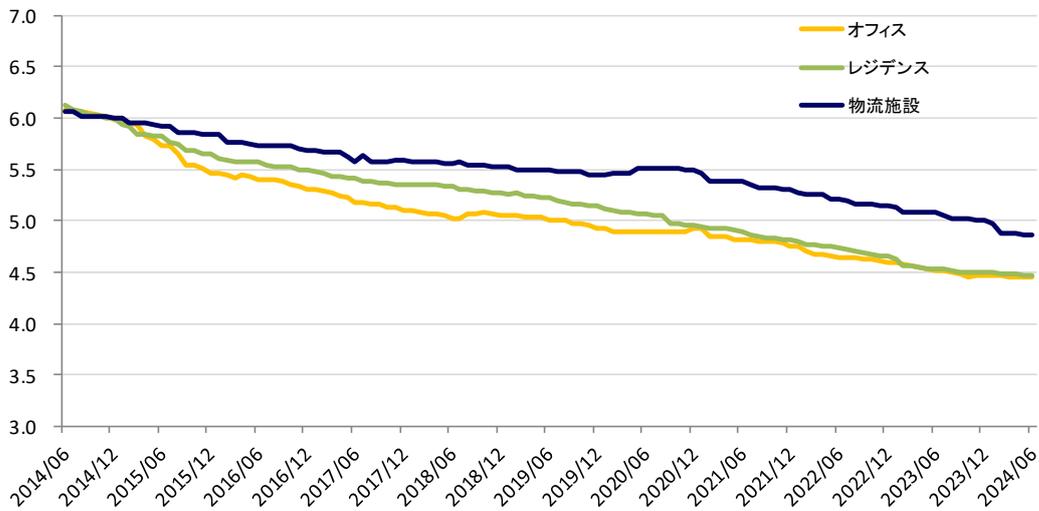
■MFLP 仙台名取 I
(2024年4月竣工)

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。2024年第1四半期に3件、2024年第2四半期に2件、第3四半期に1件取引されている。

東北地方の継続鑑定CRの推移(%)



■ TLRレジデンス仙台東
2024年9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夏~/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 |
| TLRレジデンス仙台東 | タカラレーベン不動産投資法人 | レジ | 仙台市宮城野区榴岡3丁目2-1 | 2024.9 | 1,350,000,000円 | 4.0% |
| | | | | | 55,778,000円 | 4.1% |
| MJロジパーク仙台 | 三菱地所投資顧問株式会社 | 物流 | 多賀城市栄2丁目202-4 | 2024.4~9 | 10,000,000,000円 | 4.4% |
| | | | | | 347,007,000円 | 3.5% |
| 支倉メディカルビル | エスコンジャパンリート投資法人 | ヘルスケア | 仙台市青葉区支倉町1-31 | 2024.6 | 1,400,000,000円 | 4.5% |
| | | | | | 67,128,000円 | 4.8% |
| 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% |
| ストリートライブ本社(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 | 4.3% |
| | | | | | 82,380,000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 | 4.2% |
| | | | | | 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% |

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 野口 沙帆
実務修習生 高橋 悠

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 88名(2024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2番23号

野村不動産広島ビル

(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