

Tanikan Report Tohoku

vol.16 2025年地価公示 発表

2025.3版



富谷市上桜木二丁目計画
(2024年10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	2024年	2025年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	富良野-4	北海道	富良野市北の峰町4777番33 『北の峰町25-11』	49,500	65,000	31.3
2	白馬-1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字堰別レ 827番36	15,900	20,600	29.6
3	宮古島-6	沖縄県	宮古島市上野字野原東方原1104番	10,800	13,300	23.1
4	千歳-19	北海道	千歳市栄町2丁目25番20	76,500	94,000	22.9
5	合志-6	熊本県	合志市御代志字小池817番40	29,000	35,300	21.7
6	野沢温泉-1	長野県	下高井郡野沢温泉村大字豊郷字蟹沢 7886番10	23,000	27,800	20.9
7	石垣-3	沖縄県	石垣市字平得西原129番3	57,200	68,800	20.3
8	石垣-2	沖縄県	石垣市字新川喜田盛14番1	58,600	69,900	19.3
9	福岡東-42	福岡県	福岡市東区箱崎6丁目4096番3 『箱崎6-11-1』	306,000	365,000	19.3
10	目黒-8	東京都	目黒区青葉台4丁目580番7 『青葉台4-6-19』	1,750,000	2,080,000	18.9

■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	2024年	2025年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	富谷-3	あけの平3丁目7番6	71,000	80,000	12.7
2	仙台宮城野-3	清水沼3丁目114番6 『清水沼3-2-6』	119,000	134,000	12.6
3	富谷-5	太子堂1丁目117番272 『太子堂1-20-21』	49,000	55,000	12.2
3	仙台宮城野-38	小田原弓ノ町102番16	532,000	597,000	12.2
5	仙台宮城野-32	原町4丁目4番10 『原町4-4-17』	97,200	109,000	12.1
6	仙台若林-8	霞目2丁目29番27 『霞目2-10-7』	108,000	121,000	12.0
7	宮城大和-3	吉岡字西原9番11	31,500	35,200	11.7
7	仙台泉-16	七北田字東裏148番4	128,000	143,000	11.7
9	利府-6	神谷沢字化粧坂10番38	60,500	67,500	11.6
10	仙台宮城野-39	宮城野1丁目17番11 『宮城野1-17-18』	305,000	340,000	11.5

■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	2024年	2025年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	千歳5-4	北海道	千歳市幸町3丁目19番2	86,000	128,000	48.8
2	千歳5-3	北海道	千歳市千代田町5丁目1番8	119,000	170,000	42.9
3	千歳5-2	北海道	千歳市錦町2丁目10番3	76,000	104,000	36.8
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	22,400	29,800	33.0
5	渋谷5-13	東京都	渋谷区桜丘町15番6外 『桜丘町14-6』	2,600,000	3,450,000	32.7
6	菊陽5-1	熊本県	菊池郡菊陽町大字津久礼字石坂2343番2	95,500	125,000	30.9
7	台東5-4	東京都	台東区浅草1丁目16番14外 『浅草1-1-2』	5,560,000	7,170,000	29.0
8	高山5-1	岐阜県	高山市上三之町51番	330,000	425,000	28.8
9	台東5-5	東京都	台東区西浅草2丁目66番2 『西浅草2-13-10』	2,050,000	2,580,000	25.9
10	渋谷5-9	東京都	渋谷区神山町7番9 『神山町16-4』	1,480,000	1,840,000	24.3

■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	2024年	2025年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	仙台若林5-1	新寺1丁目2番9 『新寺1-2-26』	950,000	1,110,000	16.8
2	仙台宮城野5-8	榴岡4丁目5番13外 『榴岡4-5-22』	1,390,000	1,620,000	16.5
3	仙台宮城野5-4	宮城野1丁目20番7 『宮城野1-20-12』	285,000	330,000	15.8
4	仙台青葉5-19	春日町3番25 『春日町3-31』	597,000	683,000	14.4
5	仙台宮城野5-9	鉄砲町東3番2	375,000	428,000	14.1
5	仙台宮城野5-12	二十人町300番7	973,000	1,110,000	14.1
7	仙台若林5-5	新寺3丁目10番9 『新寺3-10-36』	307,000	350,000	14.0
8	仙台若林5-9	伊在2丁目2番8外	172,000	195,000	13.4
9	仙台宮城野5-10	鉄砲町中3番10外	680,000	770,000	13.2
10	仙台宮城野5-1	榴岡5丁目1番8 『榴岡5-1-17』	467,000	525,000	12.4

■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	2024年	2025年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	熊本大津9-1	熊本県	菊池郡大津町大字杉水字水口3327番1	30,000	40,000	33.3
2	千歳9-1	北海道	千歳市上長都1046番外	9,000	11,500	27.8
3	習志野9-3	千葉県	習志野市茜浜3丁目36番2外 『茜浜3-7-2』	135,000	165,000	22.2
4	熊本東9-1	熊本県	熊本市東区小山3丁目602番1 『小山3-2-77』	49,600	60,000	21.0
5	千歳9-2	北海道	千歳市流通1丁目2番6	15,000	18,000	20.0
5	石狩9-1	北海道	石狩市新港南1丁目28番69	6,000	7,200	20.0
5	仙台泉9-1	宮城県	仙台市泉区明通3丁目9番	50,000	60,000	20.0
8	市川9-2	千葉県	市川市二俣新町17番9外	255,000	305,000	19.6
9	仙台宮城野9-2	宮城県	仙台市宮城野区扇町1丁目1番7外 『扇町1-1-41』	134,000	160,000	19.4
10	船橋9-2	千葉県	船橋市日の出2丁目11番 『日の出2-17-1』	160,000	191,000	19.4

■工業地 変動率【宮城県内トップ10】

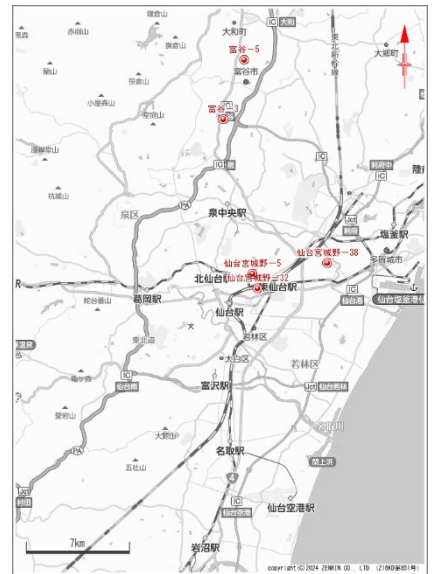
順位	標準地番号	標準地の所在地	2024年	2025年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	仙台泉9-1	明通3丁目9番	50,000	60,000	20.0
2	仙台宮城野9-2	扇町1丁目1番7外 『扇町1-1-41』	134,000	160,000	19.4
3	仙台宮城野9-1	苦竹3丁目1番15 『苦竹3-4-5』	125,000	149,000	19.2
4	仙台若林9-1	卸町東4丁目1番14 『卸町東4-1-35』	98,000	115,000	17.3
5	多賀城9-1	栄2丁目190番1 『栄2-7-36』	43,300	50,200	15.9
6	仙台宮城野9-3	港4丁目1番2	63,000	71,000	12.7
7	岩沼9-1	字吹上西111番外	14,200	15,000	5.6
8	岩沼9-2	早股字前川1番12	7,400	7,800	5.4
9	名取9-1	愛島台1丁目4番10	15,800	16,600	5.1
10	宮城大和9-1	松坂平4丁目3番	17,800	18,300	2.8

【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+4.2%（前年+4.7%）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、仙台市内でも比較的割安感のあるエリアの標準地が上位5地点を占めた。

- ・ 県内1位 富谷-3 +12.7%
（富谷市あけの平3丁目）
- ・ 県内2位 仙台宮城野-3 +12.6%
（仙台市宮城野区清水沼3丁目）
- ・ 県内3位 富谷-5 +12.2%
（富谷市太子堂1丁目）
- ・ 県内3位 仙台宮城野-38 +12.2%
（仙台市宮城野区小田原弓ノ町）
- ・ 県内5位 仙台宮城野-32 +12.1%
（仙台市宮城野区原町4丁目）



©2024 ZENRIN CO., LTD. (Z16KD第851号)

【トピックス② 商業地の動向】 上位2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+4.9%（前年+4.6%）と上昇幅を拡大させている。

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（仙台若林5-1（+16.8%）・仙台宮城野5-8（+16.5%））。

新型コロナウイルスの影響もなくなり、いわゆる街中の定禅寺通り沿いの地点も変動率上位4地点目に位置（仙台青葉5-19（+14.4%））。



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

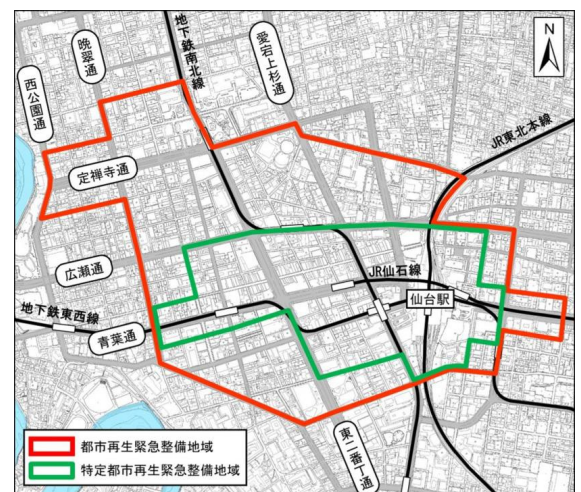
【トピックス③ 商業地の動向 再開発】 電力ビル建替えの再開発事業計画が延期

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、イオンモール仙台上杉が2025年秋に竣工・開業予定である。

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は建築費の高騰等により延期されている。



■ 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きたが、テナントの入居が進み、空室率は3%台後半まで落ち着いてきた。募集賃料は、仙台圏で約11,000円/坪前半ば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「(仮称) 仙台市青葉区一番町オフィス」の開発が着手された(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)
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	2024.1
NANT仙台南町	青葉区中央3丁目	約3,500坪	2025.5
(仮称) 仙台市青葉区一番町オフィス	青葉区一番町2丁目	約3,400坪	2027.3



■ NANT仙台南町
(2025年5月竣工予定)

【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 of 動きが見られる。

<近時開業(予定含む)・リブランドオープン of 主なホテル(仙台市内)>

名称	開業年月	室数
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
三井ガーデンホテル仙台(リニューアルオープン)	2025.6	221室



■ 三井ガーデンホテル仙台
(2025年6月リニューアルオープン予定)

【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。

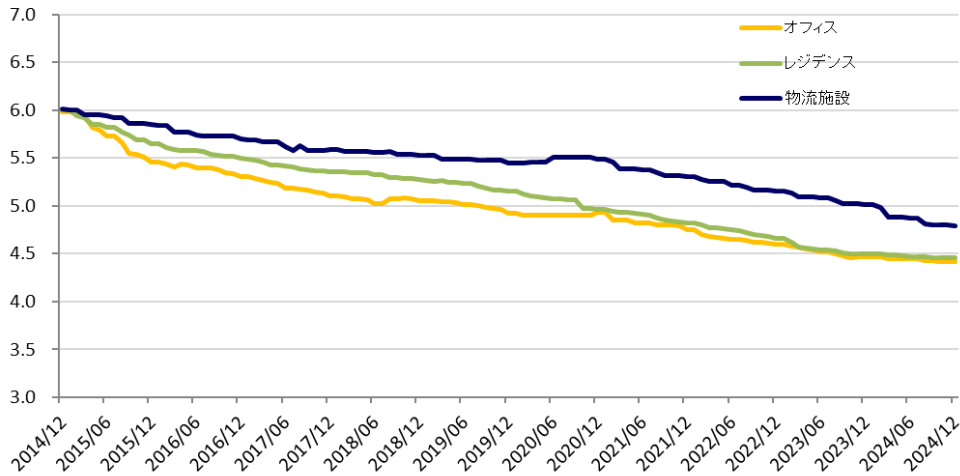
仙台圏においては「(仮称)LOGI'Q仙台空港南」, 「(仮称)MFLP仙台名取Ⅱ」, 「(仮称)SANKEI LOGI仙台泉」などの建設計画が進んでいる。

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

【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たが、直近においては、取引件数が増加している。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、第4四半期に7件取引されている。

東北地方の継続鑑定CRの推移(%)



■ グランカーサ仙台晚翠通
2025年4月 大和証券リビング投資法人が取得予定

■ 仙台日興ビル
2025年2・3月 タカラレーベン投資法人が譲渡

■ J-REITによる主な物件取得(2024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	
					NCF	鑑定CR 取引利回り
KDXレジデンス一番町(譲渡)	KDX不動産投資法人	レジ	仙台市青葉区一番町1丁目15-42	2025.4	763,000,000円 34,874,133円	4.6% 4.6%
グランカーサ仙台晚翠通	大和証券リビング投資法人	レジ	仙台市青葉区二日町4-14	2025.4	1,251,000,000円 51,153,000円	3.9% 4.1%
プライムアーバン長町一丁目(譲渡)	野村不動産マスターファンド投資法人	レジ	仙台市太白区長町1丁目2-30	2025.3	1,140,000,000円 48,004,158円	4.8% 4.2%
仙台日興ビル(譲渡)	タカラレーベン不動産投資法人	オフィス	仙台市青葉区中央3丁目2-21	2025.2	1,290,000,000円 73,567,000円	4.0% 2.9%
プライムアーバン八乙女中央(譲渡)	野村不動産マスターファンド投資法人	レジ	仙台市泉区八乙女中央3丁目8-70	2025.3	511,000,000円 17,524,975円	4.9% 3.4%
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口	2025.3	1,560,000,000円 67,503,000円	4.4% 4.3%
willDo上杉3丁目(譲渡)	大和証券リビング投資法人	レジ	仙台市青葉区上杉3丁目3-7	2025.1	732,166,000円 25,922,000円	4.6% 3.5%
ウエストパーク支倉(譲渡)	大和証券リビング投資法人	レジ	仙台市青葉区支倉町2-50	2025.1	2,200,000,000円 87,870,000円	4.3% 4.0%
willDo高砂(譲渡)	大和証券リビング投資法人	レジ	仙台市宮城野区高砂1丁目1-8	2025.1	467,000,000円 19,102,000円	4.3% 4.1%
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 55,778,000円	4.0% 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 347,007,000円	4.4% 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 67,128,000円	4.5% 4.8%

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ますし、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
不動産鑑定士 榎谷 充也

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 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 90名(2025年2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(デュレ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