

Tanikan Report Tohoku

vol.17 2025年地価調査 発表

2025.9版



イオンモール仙台上杉
(2025年10月開業)

■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	2024年	2025年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	富良野－3	北海道	富良野市北の峰町1981番62 『北の峰町11－21』	40,600	51,600	27.1
2	千歳－1	北海道	千歳市東雲町5丁目52番	95,000	117,000	23.2
3	千歳－3	北海道	千歳市栄町5丁目3番外内	121,000	149,000	23.1
4	真狩－1	北海道	虻田郡真狩村字真狩44番17	6,600	7,900	19.7
5	つくば－36	茨城県	つくば市みどりの東39番9	63,200	75,600	19.6
6	真狩－2	北海道	虻田郡真狩村字真狩4番27	5,800	6,900	19.0
7	宮古島－11	沖縄県	宮古島市下地字上地ツ－ガ家502番6	20,200	24,000	18.8
8	恩納－1	沖縄県	国頭郡恩納村字真栄田真栄田原36番外	31,600	37,500	18.7
9	宮古島－15	沖縄県	宮古島市伊良部字池間添下桃山219番	14,500	17,200	18.6
10	流山－4	千葉県	流山市東初石3丁目103番82	145,000	171,000	17.9

■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	2024年	2025年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	利府－1	宮城郡利府町神谷沢字金沢12番24	66,000	73,500	11.4
2	大和－3	黒川郡大和町吉岡東3丁目10番2	39,800	44,000	10.6
3	若林－8	仙台市若林区東八番丁197番2	300,000	329,000	9.7
4	多賀城－1	多賀城市浮島1丁目1番152 『浮島1－15－14』	84,500	92,500	9.5
5	多賀城－4	多賀城市東田中1丁目312番 『東田中1－13－14』	98,000	107,000	9.2
6	仙台泉－1	仙台市泉中央4丁目29番9	234,000	255,000	9.0
7	利府－3	宮城郡利府町青葉台2丁目1番238	67,500	73,500	8.9
7	若林－10	仙台市若林区荒井7丁目24番3外	158,000	172,000	8.9
9	利府－2	宮城郡利府町青山3丁目9番6	73,000	79,200	8.5
9	宮城野－4	仙台市宮城野区東仙台丁目77番2 『東仙台1－9－35』	106,000	115,000	8.5

■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	2024年	2025年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	千歳5-2	北海道	千歳市末広2丁目12番2外内 『末広2-6-3』	118,000	155,000	31.4
2	千歳5-3	北海道	千歳市北栄2丁目1345番27 『北栄2-3-9』	127,000	165,000	29.9
3	千歳5-1	北海道	千歳市東雲町1丁目6番4	98,000	127,000	29.6
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	52,200	67,500	29.3
5	高山5-4	岐阜県	高山市上三之町51番	385,000	493,000	28.1
6	台東5-1	東京都	台東区浅草1丁目17番9 『浅草1-29-6』	3,030,000	3,860,000	27.4
7	台東5-17	東京都	台東区西浅草2丁目66番2 『西浅草2-13-10』	2,300,000	2,880,000	25.2
8	中央5-23	東京都	中央区湊1丁目16番2 『湊1-2-7』	1,480,000	1,850,000	25.0
8	渋谷5-10	東京都	渋谷区円山町86番2外 『円山町22-16』	1,800,000	2,250,000	25.0
10	中央5-27	東京都	中央区銀座7丁目205番14 『銀座7-16-7』	3,650,000	4,560,000	24.9

■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	2024年	2025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』	2,800,000	3,200,000	14.3
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』	855,000	975,000	14.0
2	若林5-5	仙台市若林区六丁の目南町8番14	172,000	196,000	14.0
4	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』	520,000	588,000	13.1
5	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』	710,000	800,000	12.7
6	名取5-2	名取市増田字柳田447番1外	80,000	90,000	12.5
7	青葉5-11	仙台市青葉区五橋2丁目73番 『五橋2-8-15』	615,000	683,000	11.1
8	青葉5-8	仙台市青葉区立町20番4外 『立町20-10』	595,000	655,000	10.1
9	利府5-2	宮城郡利府町神沢字新宮ヶ崎6番2外	67,800	74,500	9.9
10	名取5-3	名取市杜せきのした2丁目4番1	132,000	145,000	9.8

■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	2024年	2025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	32,000	41,500	29.7
2	菊池9-1	熊本県	菊池市旭志川辺字四東沖1126番7	20,500	26,500	29.3
3	大田9-1	東京都	大田区京浜島2丁目7番27 『京浜島2-7-16』	380,000	482,000	26.8
4	合志9-301	熊本県	合志市幾久富字山下1600番3	28,500	36,000	26.3
5	基山9-1	佐賀県	三養基郡基山町大字小倉字野入17番2外	47,500	59,000	24.2
6	西原9-1	熊本県	阿蘇郡西原村大字鳥子字梅香口312番2	11,500	14,000	21.7
7	新宮9-2	福岡県	糟屋郡新宮町大字立花口字日焼409番1	44,000	53,000	20.5
8	宮城野9-2	宮城県	仙台市宮城野区扇町4丁目7番35 『扇町4-7-30』	104,000	125,000	20.2
9	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	64,000	76,800	20.0
9	鳥栖9-1	佐賀県	鳥栖市藤木町字若桜5番2	70,000	84,000	20.0

■工業地 変動率【宮城県内トップ10】

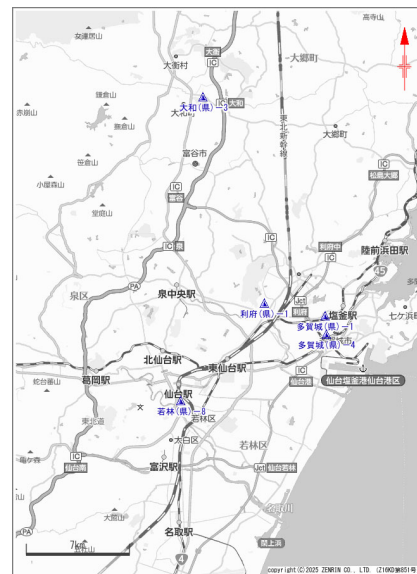
順位	基準地番号	基準地の所在地	2024年	2025年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	宮城野9-2	仙台市宮城野区扇町4丁目7番35 『扇町4-7-30』	104,000	125,000	20.2
2	岩沼9-1	岩沼市下野郷字新南長沼22番6外	34,000	39,000	14.7
3	富谷9-1	富谷市成田9丁目3番3	53,600	59,500	11.0
4	宮城野9-1	仙台市宮城野区中野4丁目2番34	96,200	103,000	7.1
5	大崎9-1	大崎市古川荒谷字新芋川19番外	21,000	22,000	4.8
6	村田9-1	柴田郡村田町大字村田字西ヶ丘21番	8,800	9,000	2.3
7	大郷9-1	黒川郡大郷町東成田字長松沢山25番1外	5,600	5,600	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+0.9%（前年+1.4%）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 利府（県） -1 +11.4%
（利府町神谷沢字金沢）
- ・ 県内2位 大和（県） -3 +10.6%
（大和町吉岡東3丁目）
- ・ 県内3位 若林（県） -8 +9.7%
（仙台市若林区東八番丁）
- ・ 県内4位 多賀城（県） -1 +9.5%
（多賀城市浮島1丁目）
- ・ 県内4位 多賀城（県） -4 +9.2%
（多賀城市東田中1丁目）



©2025 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+4.0%（前年+4.3%）と上昇幅を縮小させた。

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（+14.3%）・宮城野（県）5-2（+14.0%）・宮城野（県）5-7（+12.7%））。



■ 読売仙台ビル再開発
（2029年度竣工予定）

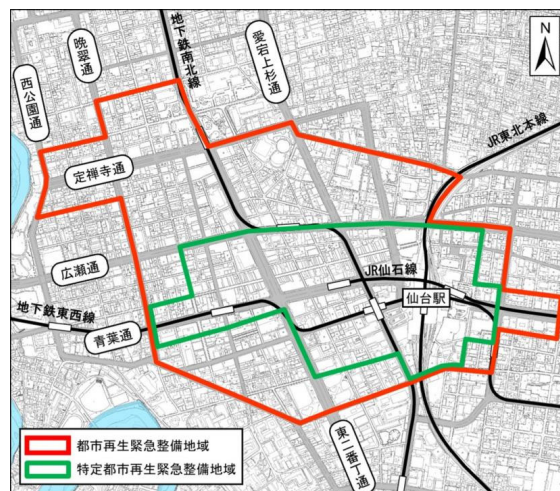
【トピックス③ 商業地の動向 再開発】 読売仙台ビル建替えに向けて動き出す

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」、「NANT仙台南町」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月に竣工、イオンモール仙台上杉が2025年10月に開業予定である。

2025年4月、青葉区中央の読売仙台ビル等の敷地の再開発について、読売新聞社と東急不動産による基本協定締結が発表された。



■ 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きたが、テナントの入居が進み、空室率は4%程度で落ち着いてきた。募集賃料は、仙台圏で約11,600円/坪前後でやや上昇傾向にある。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」の開発が進んでいる(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)
(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	青葉区中央3丁目	約3,500坪	2025.6
仙台KSビル	宮城野区榴岡2丁目	約1,760坪	2024.1
T-PLUS仙台	青葉区中央3丁目	約4,200坪	2024.1
ウッドライズ仙台	青葉区国分町1丁目	約3,100坪	2023.11
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



■ NANT仙台南町
(2025年6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、新規開発、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>

名 称	開業 年月	室 数
(仮称)仙台市青葉区一番町プロジェクト (大和ハウス工業株式会社)	2029.2 予定	未定
アパホテル〈仙台広瀬通駅前〉	2028.12 予定	343室
ホテルメトロポリタン ベース仙台	2026.春 予定	56室
(仮称)仙台市青葉区プロジェクト (株式会社マリモ)	2026.2 予定	未定
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
ホテルルートイン利府	2024.7	197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)

【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



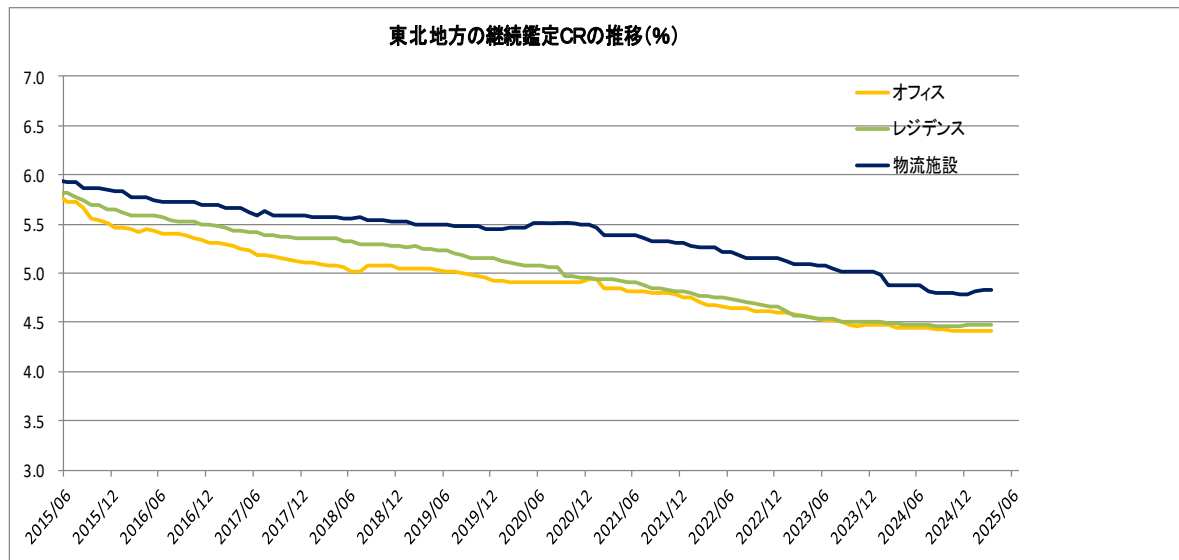
E C市場の拡大により、物流施設の開発が相次いでいる。

仙台圏においては「(仮称)T-LOGI 仙台」, 「(仮称)MFLP 仙台名取Ⅱ」, 「(仮称)SANKI LOGI 仙台東」などの建設計画が進んでいる。

■ DPR富谷物流センター
(2024年10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。2025年第1四半期に6件、2025年第2四半期に7件取引されている。



■ KOKO HOTEL仙台駅前West
2025年9月 スターアジア不動産投資法人が取得



■ グランカーサ仙台晩翠通
2025年4月 大和証券リビング投資法人が取得

■ J-REITによる主な物件取得(2025.1～/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
KOKO HOTEL仙台駅前West	スターアジア不動産投資法人	ホテル	仙台市青葉区中央3-8-27	2025.9	2,875,000,000円	4.7%
フォレスト・ビル仙台青葉(譲渡)	大和証券リビング投資法人	レジ	仙台市青葉区川内澱橋通5-1	2025.8	190,843,000円	6.6%
大江戸温泉物語 幸雲閣(譲渡)	日本ホテル&レジデンシャル投資法人	ホテル	大崎市鳴子温泉字車湯1-10	2025.7	2,930,000,000円	4.6%
KC21ビル(譲渡)	アドバンス・レジデンス投資法人	レジ	仙台市若林区清水小路5-1	2025.6	132,714,000円	4.5%
レジディア広瀬通(譲渡)	アドバンス・レジデンス投資法人	レジ	仙台市青葉区立町5-13	2025.6	1,050,000,000円	5.5%
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	58,432,000円	5.6%
グランカーサ仙台晩翠通	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	1,352,000,000円	4.6%
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	47,349,000円	3.5%
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	782,000,000円	4.4%
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	34,945,000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	2025.3	763,000,000円	4.6%
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	34,874,133円	4.6%
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	1,251,000,000円	3.9%
					51,153,000円	4.1%
					1,140,000,000円	4.8%
					48,004,158円	4.2%
					1,290,000,000円	4.0%
					73,567,000円	2.9%
					511,000,000円	4.9%
					17,524,975円	3.4%
					1,560,000,000円	4.4%
					67,503,000円	4.3%
					732,166,000円	4.6%
					25,922,000円	3.5%
					2,200,000,000円	4.3%
					87,870,000円	4.0%

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	
副支社長	不動産鑑定士	山野井 英夫
	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 藤野 裕三

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 95名(2025年8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