

Tanikan Report Tohoku

vol.18 2026年地価公示 発表

2026.3版



(仮称)T-LOG I 仙台
(2026年6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	2024年	2025年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	白馬-1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字堰別レ 8 2 7 番 3 6	20,600	27,400	33.0
2	富良野-4	北海道	富良野市北の峰町 4 7 7 7 番 3 3 『北の峰町 2 5 - 1 1 』	65,000	84,500	30.0
3	野沢温泉-1	長野県	下高井郡野沢温泉村大字豊郷字蟹沢 7 8 8 6 番 1 0	27,800	34,000	22.3
4	港-19	東京都	港区港南 3 丁目 6 番 7 『港南 3 - 7 - 2 3 』	1,850,000	2,260,000	22.2
5	野沢温泉-2	長野県	下高井郡野沢温泉村大字豊郷字八幡下 6 5 1 3 番外	20,400	24,700	21.1
6	文京-12	東京都	文京区本郷 1 丁目 1 0 7 番 1 『本郷 1 - 2 8 - 3 』	2,400,000	2,900,000	20.8
7	港-4	東京都	港区赤坂 1 丁目 1 4 2 4 番 1 『赤坂 1 - 1 4 - 1 1 』	5,900,000	7,110,000	20.5
8	港-1	東京都	港区赤坂 6 丁目 1 9 1 1 番 『赤坂 6 - 1 9 - 2 3 』	3,390,000	4,080,000	20.4
9	港-17	東京都	港区芝浦 2 丁目 1 番 3 3 『芝浦 2 - 3 - 2 7 』	2,280,000	2,740,000	20.2
10	品川-17	東京都	品川区東品川 4 丁目 1 3 番 『東品川 4 - 2 - 1 1 』	1,150,000	1,380,000	20.0

■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	2025年	2026年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	仙台宮城野-38	仙台市宮城野区小田原弓ノ町 1 0 2 番 1 6	597,000	669,000	12.1
2	仙台若林-8	仙台市若林区霞目 2 9 番 2 7 『霞目 2 - 1 0 - 7 』	121,000	135,000	11.6
3	仙台泉-8	仙台市泉区泉中央 3 丁目 2 7 番 1 2	318,000	352,000	10.7
4	仙台青葉-51	仙台市青葉区高松 3 丁目 2 6 番 7 外 『高松 3 - 1 6 - 1 7 』	92,700	102,000	10.0
5	仙台青葉-15	仙台市青葉区中江 2 丁目 1 4 5 番 3 『中江 2 - 2 1 - 3 』	120,000	132,000	10.0
6	多賀城-6	多賀城市東田中 1 丁目 3 1 2 番 『東田中 1 - 1 3 - 1 4 』	101,000	111,000	9.9
7	利府-6	宮城郡利府町神谷沢字化粧坂 1 0 番 3 8	67,500	74,000	9.6
7	利府-3	宮城郡利府町神谷沢字赤坂 7 番 9 外	58,500	64,100	9.6
9	多賀城-9	多賀城市八幡 2 丁目 4 1 番 5 『八幡 2 - 1 4 - 9 』	89,800	98,000	9.1
9	仙台宮城野-3	仙台市宮城野区清水沼 3 丁目 1 1 4 番 6 『清水沼 3 - 2 - 6 』	134,000	146,000	9.0

■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5-3	北海道	千歳市千代田町5丁目1番8	170,000	245,000	44.1
2	千歳5-2	北海道	千歳市錦町2丁目10番3	104,000	144,000	38.5
3	白馬5-1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字山越4093番2	29,800	40,300	35.2
4	千歳5-4	北海道	千歳市幸町3丁目19番2	128,000	172,000	34.4
5	渋谷5-13	東京都	渋谷区桜丘町15番6外『桜丘町14-6』	3,450,000	4,450,000	29.0
6	台東5-4	東京都	台東区浅草1丁目16番14外『浅草1-1-2』	7,170,000	9,150,000	27.6
7	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』	2,580,000	3,230,000	25.2
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』	7,600,000	9,500,000	25.0
8	高山5-1	岐阜県	高山市上三之町51番	425,000	531,000	24.9
10	台東5-22	東京都	台東区浅草2丁目24番6『浅草2-14-13』	998,000	1,240,000	24.2

■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	2025年	2026年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	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』	1,110,000	1,280,000	15.3
2	仙台若林5-5	仙台市若林区新寺3丁目10番9『新寺3-10-36』	350,000	403,000	15.1
2	仙台青葉5-4	仙台市青葉区中央2丁目6番16外『中央2-6-19』	1,060,000	1,220,000	15.1
4	仙台青葉5-33	仙台市青葉区国分町1丁目6番5『国分町1-6-7』	1,020,000	1,170,000	14.7
5	仙台青葉5-12	仙台市青葉区五橋1丁目1番3『五橋1-1-17』	1,120,000	1,280,000	14.3
6	仙台若林5-9	仙台市若林区伊在2丁目2番8外	195,000	221,000	13.3
7	仙台青葉5-41	仙台市青葉区中央4丁目3番6『中央4-3-12』	769,000	868,000	12.9
8	仙台青葉5-42	仙台市青葉区一番町1丁目6番23外『一番町1-6-20』	985,000	1,110,000	12.7
9	仙台宮城野5-12	仙台市宮城野区二十人町300番7	1,110,000	1,250,000	12.6
10	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』	1,620,000	1,820,000	12.3

■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	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	40,000	50,400	26.0
	大田9-5	東京都	大田区城南島2丁目9番1 『城南島2-9-15』	381,000	459,000	20.5
2	千歳9-1	北海道	千歳市上長都1046番外	11,500	13,800	20.0
3	仙台泉9-1	宮城県	仙台市泉区明通3丁目9番	60,000	72,000	20.0
4	仙台宮城野9-1	宮城県	仙台市宮城野区苦竹3丁目1番15 『苦竹3-4-5』	149,000	178,000	19.5
5	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』	160,000	191,000	19.4
6	福岡東9-7	福岡県	福岡市東区松島1丁目8区6番 『松島1-28-13』	187,000	220,000	17.6
7	仙台若林9-1	宮城県	仙台市若林区卸町東4丁目1番14 『卸町東4-1-35』	115,000	135,000	17.4
8	足立9-4	東京都	足立区入谷6丁目3221番 『入谷6-2-6』	300,000	351,000	17.0
9	江東9-2	東京都	江東区東雲2丁目9番42 『東雲2-14-19』	600,000	700,000	16.7
9	神戸東灘9-4	兵庫県	神戸市東灘区深江浜町133番	150,000	175,000	16.7

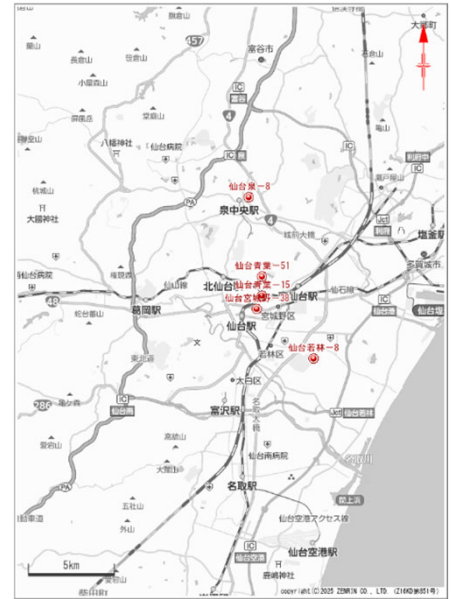
■工業地 変動率【宮城県内トップ10】

順位	標準地番号	標準地の所在地	2025年	2026年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	仙台泉9-1	仙台市泉区明通3丁目9番	60,000	72,000	20.0
2	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』	149,000	178,000	19.5
3	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』	160,000	191,000	19.4
4	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』	115,000	135,000	17.4
5	多賀城9-1	多賀城市栄2丁目190番1 『栄2-7-36』	50,200	57,800	15.1
6	仙台宮城野9-3	仙台市宮城野区港4丁目1番2	71,000	79,800	12.4
7	岩沼9-1	岩沼市字吹上西111番外	15,000	16,000	6.7
8	岩沼9-2	岩沼市早股字前川1番12	7,800	8,100	3.8
9	名取9-1	名取市愛島台1丁目4番10	16,600	17,500	5.4
10	宮城大和9-1	宮城郡大和町松坂平4丁目3番	18,300	18,800	2.7

【トピックス① 住宅地の動向】 仙台市郊外エリアの上昇続く

宮城県全体の住宅地の地価上昇率は+2.8%（前年+4.2%）と上昇幅を縮小させた。
仙台市郊外の標準地が上位5地点を占めた。

- ・ 県内1位 仙台宮城野 - 38 +12.1%
（仙台市宮城野区小田原弓ノ町）
- ・ 県内2位 仙台若林 - 8 +11.6%
（仙台市若林区霞目2丁目）
- ・ 県内3位 仙台泉 - 8 +10.7%
（仙台市泉区泉中央3丁目）
- ・ 県内4位 仙台青葉 - 51 +10.0%
（仙台市青葉区高松3丁目）
- ・ 県内4位 仙台青葉 - 15 +10.0%
（仙台市青葉区中江2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2地点がJR仙台駅東口エリア外縁に

宮城県全体の商業地の地価上昇率は+4.6%（前年+4.9%）と上昇幅を縮小させた。

上昇傾向が続いてきた仙台駅東口エリアに一服感が生じ、その外縁部に地価の上昇が波及しつつある（仙台若林5-1（+15.3%）・仙台若林5-5（+15.1%））。



■ 読売仙台ビル再開発
（2029年度竣工予定）

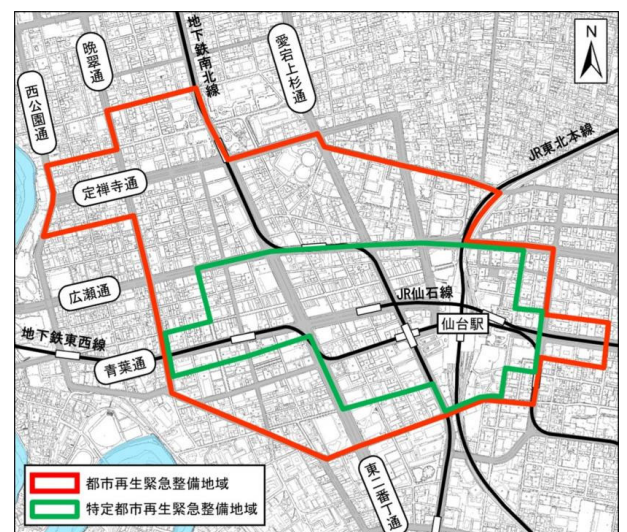
【トピックス③ 商業地の動向 再開発】 「さくら野跡地」再開発に光明差さず

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。

本町エリアで初めて、都心再構築プロジェクト活用の高機能オフィスビルが誕生する（「（仮称）仙台市青葉区本町一丁目プロジェクト 2030.12竣工予定」）。

長らく塩漬け状態が続いていた仙台駅西口「さくら野跡地」であるが、2025年11月にパン・パシフィック・インターナショナルが再開発の計画断念を発表。2026年1月に仙台市が部分的な事業参画を検討していることが判明したが、依然先行きは不透明のまま。



■ 区域図（仙台都心地域）

出典：仙台市HP

株式会社谷澤総合鑑定所
電話：022-722-2933

【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11,900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 予定
lamroN仙台	青葉区中央4丁目	約1,100坪	2026.1
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



■ lamroN仙台
(2026年1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
KOKO HOTEL 仙台駅前 Central	2026.5 予定	117室
ホテルメトロポリタン ベース仙台	2026.4 予定	56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



■ ホテルメトロポリタンベース仙台
(2026年4月オープン予定)

【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



E C市場の拡大により、物流施設の開発が相次いでいる。

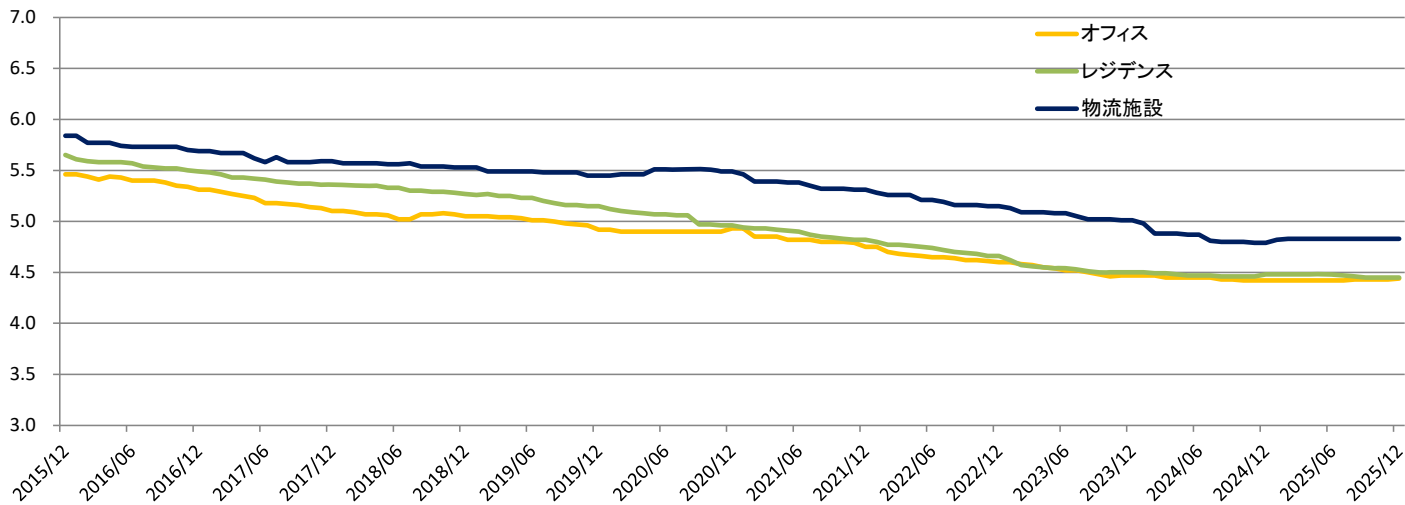
仙台圏においては「(仮称)T-LOG I仙台」などの建設計画が進んでいる。

■(仮称)T-LOG I仙台
(2026年6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4四半期に4件、2026年第1四半期に1件取引されている。

東北地方の継続鑑定CRの推移(%)



■ 仙信ビル

2025年12月 ジャパンエクセレント投資法人が売却

■ J-REITによる主な物件取得(2025.3~ / 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	
定禅寺通スクエアビル	MIRARTH不動産投資法人	オフィス	仙台市青葉区国分町3丁目1-11	2026.2	3,305,000,000円		4.0%
					142,290,000円		4.3%
グランカーサ広瀬通	大和証券リビング投資法人	レジ	仙台市青葉区大町2丁目13-12	2025.12	1,585,000,000円		3.8%
					70,302,000円		4.4%
グランカーサー番町	大和証券リビング投資法人	レジ	仙台市青葉区一番町1丁目16-8	2025.12	965,000,000円		3.8%
					40,280,000円		4.2%
仙信ビル(譲渡)	ジャパンエクセレント投資法人	オフィス	仙台市青葉区中央1丁目6-27	2025.12	1,711,000,000円		4.2%
					70,321,000円		4.1%
グランカーサ仙台五橋(譲渡)	大和証券リビング投資法人	レジ	仙台市若林区清水小路8-1	2025.12	2,750,000,000円		4.4%
					99,695,000円		3.6%
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%
					190,843,000円		6.6%
フォレスト・ヒル仙台青葉(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	2,930,000,000円		4.6%
					132,714,000円		4.5%
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	1,050,000,000円		5.5%
					58,432,000円		5.6%
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	1,352,000,000円		4.6%
					47,349,000円		3.5%
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	782,000,000円		4.4%
					34,945,000円		4.5%
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	763,000,000円		4.6%
					34,874,133円		4.6%
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	1,251,000,000円		3.9%
					51,153,000円		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		4.8%
					48,004,158円		4.2%

■ グランカーサー番町

2025年12月 大和証券リビング投資法人が取得

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	山野井 英夫
顧問	不動産鑑定士	田中 忠一
	一級建築士	
	実務修習生	高橋 悠
	実務修習生	横川 倫

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(2026年3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