

Tanikan Report Tohoku

vol.19 2026年地価調査 発表

2026.9版



宮沢橋
(2026年9月開通)

■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	2025年	2026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』	51,600	68,100	32.0
2	白馬－2	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字大道上 5921番	13,400	17,600	31.3
3	白馬－3	長野県	北安曇郡白馬村大字北城12319番1	6,100	8,000	31.1
4	野沢温泉－1	長野県	下高井郡野沢温泉村大字豊郷字湯沢 9669番1	25,200	30,700	21.8
5	つくば－36	茨城県	つくば市みどりの東39番9	75,600	90,000	19.0
6	品川－8	東京都	品川区北品川五丁目628番2外 『北品川5－9－28』	1,650,000	1,960,000	18.8
7	宮古島－11	沖縄県	宮古島市下地字上地ツ－ガ家502番6	24,000	28,500	18.8
8	港－9	東京都	港区芝浦四丁目1番34 『芝浦4－5－16』	2,190,000	2,600,000	18.7
9	流山－4	千葉県	流山市東初石3丁目103番82	171,000	203,000	18.7
10	妙高－8	新潟県	妙高市大字関川字山柘谷内 2275番87外	6,500	7,700	18.5

■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	2025年	2026年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	青葉－5	仙台市青葉区中江1丁目301番26 『中江1－16－8』	169,000	185,000	9.5
2	多賀城－1	多賀城市浮島1丁目1番152 『浮島1－15－14』	92,500	99,500	7.6
3	多賀城－4	多賀城市東田中1丁目312番 『東田中1－13－14』	107,000	115,000	7.5
4	宮城野－3	仙台市宮城野区新田4丁目105番7 『新田4－36－7』	155,000	166,000	7.1
5	仙台泉－11	仙台市泉区根白石字下町50番	28,300	30,300	7.1
6	宮城野－4	仙台市宮城野区東仙台1丁目77番2 『東仙台1－9－35』	115,000	123,000	7.0
7	大和－3	黒川郡大和町吉岡東3丁目10番2	44,000	47,000	6.8
8	多賀城－6	多賀城市新田字後11番15	90,000	96,000	6.7
9	名取－7	名取市愛島台2丁目5番18	28,800	30,700	6.6
10	大和－1	黒川郡大和町吉岡字下町14番外	39,000	41,500	6.4

■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	2025年	2026年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	白馬5-1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字平河 6366番2外	23,600	32,000	35.6
2	野沢温泉5-1	長野県	下高井郡野沢温泉村大字豊郷字湯沢 9577番2外	40,000	50,800	27.0
3	台東5-1	東京都	台東区浅草一丁目17番9 『浅草1-29-6』	3,860,000	4,900,000	26.9
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	67,500	85,000	25.9
5	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』	155,000	194,000	25.2
6	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』	2,880,000	3,600,000	25.0
6	中野5-11	東京都	中野区中野五丁目21番7 『中野5-67-5』	4,800,000	6,000,000	25.0
8	台東5-6	東京都	台東区浅草五丁目77番15 『浅草5-37-6』	854,000	1,060,000	24.1
9	新宿5-18	東京都	新宿区西早稲田二丁目660番4外 『西早稲田2-20-5』	2,600,000	3,220,000	23.8
10	台東5-5	東京都	台東区駒形一丁目5番5 『駒形1-4-15』	1,920,000	2,370,000	23.4

■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	2025年	2026年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	若林5-5	仙台市若林区六丁の目南町8番14	196,000	223,000	13.8
2	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』	588,000	645,000	9.7
3	青葉5-2	仙台市青葉区一番町2丁目7番14 『一番町2-7-12』	1,480,000	1,620,000	9.5
4	利府5-2	宮城県利府町神谷沢字新宮ヶ崎6番2外	74,500	81,500	9.4
5	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』	3,200,000	3,500,000	9.4
6	宮城野5-4	仙台市宮城野区原町1丁目114番2外 『原町1-3-11』	165,000	180,000	9.1
7	太白5-3	仙台市太白区あすと長町1丁目6番17 『あすと長町1-6-37』	577,000	629,000	9.0
8	宮城野5-5	仙台市宮城野区南目館717番7外 『南目館20-30』	145,000	158,000	9.0
9	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』	800,000	870,000	8.8
10	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』	975,000	1,060,000	8.7

■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	2025年	2026年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	菊池9-1	熊本県	菊池市旭志川辺字四東沖1126番7	26,500	33,400	26.0
2	鳥栖9-1	佐賀県	鳥栖市藤木町字若桜5番2	84,000	105,000	25.0
3	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	59,000	73,300	24.2
4	大津9-1	熊本県	菊池郡大津町大字室字狐平1576番1	41,500	51,000	22.9
5	美浜9-2	千葉県	千葉市美浜区新港63番2	128,000	155,000	21.1
6	大田9-1	東京都	大田区京浜島二丁目7番27 『京浜島2-7-16』	482,000	583,000	21.0
7	合志9-301	熊本県	合志市幾久富字山下1600番3	36,000	43,500	20.8
8	千歳9-1	北海道	千歳市泉沢1007番39外	12,000	14,400	20.0
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』	125,000	150,000	20.0
8	美浜9-1	千葉県	千葉市美浜区新港197番8外	75,000	90,000	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	2025年	2026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』	125,000	150,000	20.0
2	大和9-1	黒川郡大和町テクノヒルズ55番	54,500	64,500	18.3
3	富谷9-1	富谷市成田9丁目3番3	59,500	68,000	14.3
4	富谷9-2	富谷市高屋敷2番	42,000	47,000	11.9
5	岩沼9-1	岩沼市下野郷字新南長沼22番6外	39,000	43,000	10.3
6	宮城野9-1	仙台市宮城野区中野4丁目2番34	103,000	110,000	6.8
7	大崎9-1	大崎市古川荒谷字新芋川19番外	22,000	23,000	4.5
8	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
8	登米9-1	登米市迫町北方字大洞104番18外	10,000	10,000	0.0
8	大河原9-1	柴田郡大河原町金ヶ崎字川根249番1外	10,000	10,000	0.0

※村田9-1、栗原9-1、大郷9-1も変動率が0.0%

株式会社谷澤総合鑑定所
電話：022-722-2933

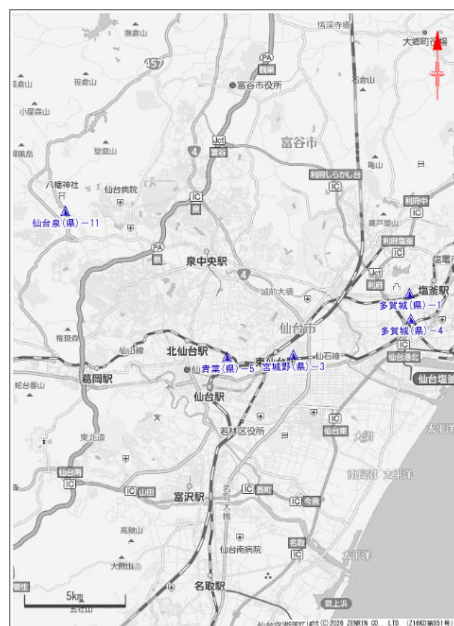
【トピックス① 住宅地の動向】

仙台市中心部の東方外縁部、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±0.0%（前年+0.9%）となった。

比較的割安感のある仙台市中心部の東方外縁部、仙台市近郊のベッドタウンエリアの基準地が上位5地点中4地点を占めた。

- ・県内1位 青葉（県）－5 +9.5%
（仙台市青葉区中江1丁目）
- ・県内2位 多賀城（県）－1 +7.6%
（多賀城市浮島1丁目）
- ・県内3位 多賀城（県）－4 +7.5%
（多賀城市東田中1丁目）
- ・県内4位 宮城野（県）－3 +7.1%
（仙台市宮城野区新田4丁目）
- ・県内4位 仙台泉（県）－1 1 +7.1%
（仙台市泉区根白石字下町）



©2026 ZENRIN CO., LTD. (Z16KD第851号)

【トピックス② 商業地の動向】

仙台市内の多くの地点で上昇が続く

宮城県全体の商業地の地価上昇率は+2.9%（前年+4.0%）と上昇幅を縮小させた。

上昇率は縮小（前年比）しているが、仙台市内の多くの地点で上昇傾向が続いている。



■解体が検討されている仙台TRビル

【トピックス③ 商業地の動向 再開発】

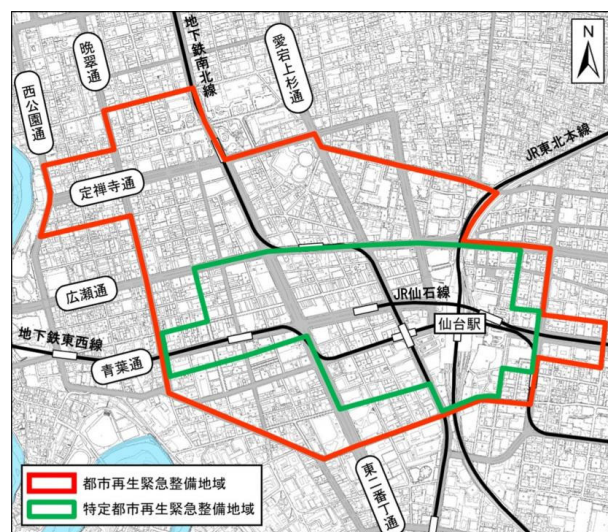
「せんだい都心再構築2036」の立ち上げ

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、再開発の進む一番町エリアで、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)仙台市一番町二丁目共同開発ビル2029年竣工予定」）。

2019年から取り組んできた「せんだい都心再構築プロジェクト」の枠組みを発展させ、経済・観光の活性化と都心の機能強化を一体的に推進するため、「せんだい都心再構築2036」が立ち上がった。



■区域図（仙台都心地域）

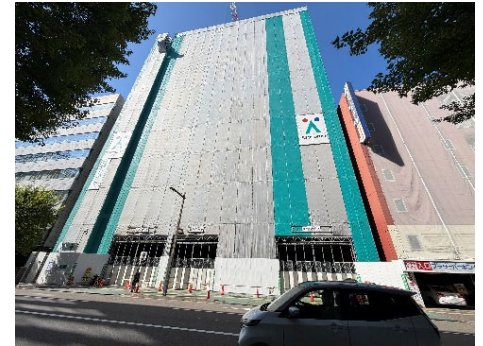
出典：仙台市HP

【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は新規供給が少なく需給が安定してきたため、テナントの入居が進み、空室率は3%台前半まで落ち着いてきた。募集賃料は、仙台圏で約12,320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)S-GATE仙台一番町」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)S-GATE仙台一番町	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



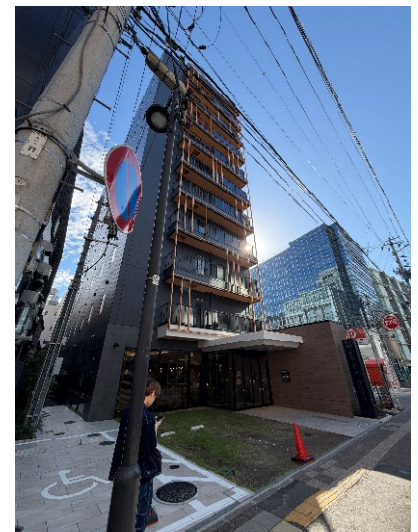
■(仮称)S-GATE仙台一番町
(2027年3月竣工予定)

【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、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	117室
ホテルメトロポリタン ベース仙台	2026.4	56室
コンフォートホテル仙台西口 (リニューアルオープン)	2026.4	307室



■KOKO HOTEL 仙台駅前 Central
(2026年5月グランドオープン)

【トピックス⑥ 工業地の動向】半導体関連産業の誘致・集積



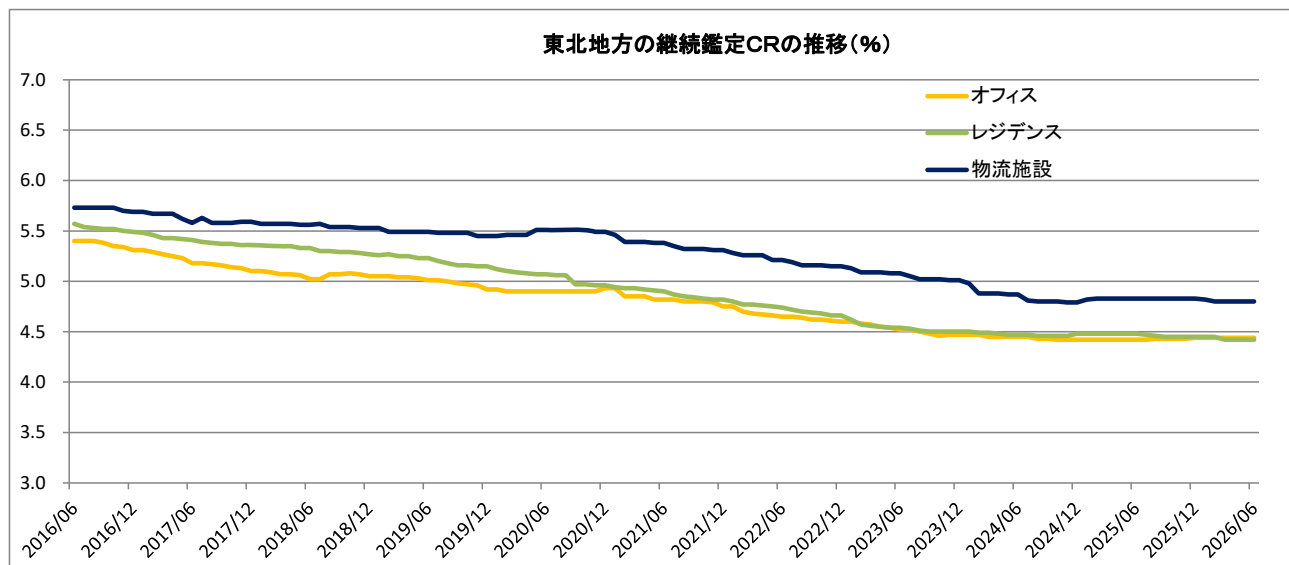
宮城県は、2025年12月「みやぎ半導体産業振興ビジョン」を発表し、半導体関連産業の誘致・集積に取り組んでいる。

2026年9月1日、宮城県富谷市高屋敷西の工業団地に「NTKセラテック富谷工場」が完成し竣工式が行われた。当工場は、2階建てで延べ床面積は3万900平方メートル、半導体製造装置向けのセラミックス製品を製造する。

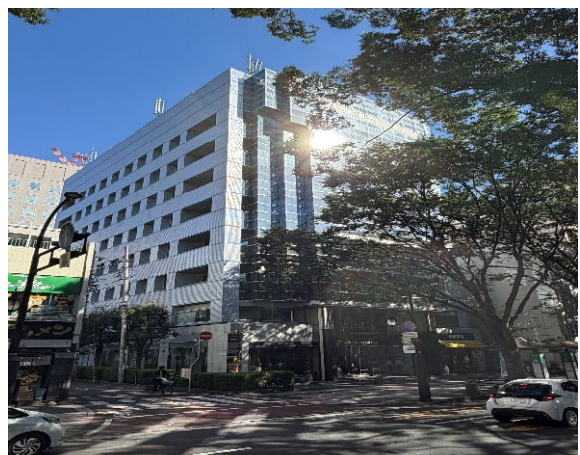
■NTKセラテック富谷工場
(2026年9月竣工)

【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る。2026年第3四半期に1件取引されている。



■ 泉中央SSビル
2026年8月 SOSiLA物流リート投資法人が取得



■ 定禅寺通スクエアビル
2026年2月 MIRARTH不動産投資法人が取得

■ J-REITによる主な物件取得(2025.4～/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
泉中央SSビル	SOSiLA 物流リート投資法人	オフィス	仙台市泉区泉中央3丁目1-3	2026.8	2,230,000,000円	5.1%
					125,489,000円	5.6%
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%
グランカーサ一番町	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・ビル仙台青葉(譲渡)	大和証券リビング投資法人	レジ	仙台市青葉区川内瀬橋通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&レジデンス投資法人	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%

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性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	山野井 英夫
顧問	不動産鑑定士	田中 忠一
	一級建築士	

不動産鑑定士	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 : <https://www.tanikan.co.jp/>

所属鑑定士 89名(2026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