

## 1. 令和4年度宮城県地価調査の概要

- 1 目 的 土地の一般的な取引等に関し適正な価格形成に資するため、毎年1回基準地の正常な価格を調査し、単位面積（㎡、林地は10アール）当たりの標準価格を判定し公表
- 2 対 象 区 域 県内全域（35市町村）
- 3 基準地の設定等

表-1 [用途別基準地数]

用途 年度	宅地及び宅地見込地					林地	合計
	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	計		
令和4年度	267	2	100	16	385	20	405
令和3年度	267	2	100	16	385	20	405
増減数	0	0	0	0	0	0	0
継続地点	263	2	100	16	381	20	401
備考	前年度からの継続地点は401 選定替地点4（住宅地4）						

- 4 価 格 時 点 令和4年7月1日

## 5 調 査 結 果

## (1) 結果概要

- 県全体における全用途の平均変動率は1.7%で10年連続の上昇となった。上昇率は前年より拡大した。
- 地域別では、仙台市が5.9%、仙台市周辺市町村が4.5%で、ともに11年連続の上昇となった。仙台市、仙台市周辺市町村の上昇率は前年より拡大した。その他の市町は▲1.1%で、8年連続の下落となったが下落率は前年より縮小した。
- 県全体の用途別では、住宅地、商業地、工業地ともに上昇率は前年より拡大した。林地は▲0.9%となった。

表-2 [地域別・用途別平均変動率]

(単位：%)

年 度	用途 地域	宅地及び宅地見込地					林地
		住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	全用途	
令和 4年度	県 全 体	1.3	5.3	2.7	2.4	1.7	▲0.9
	仙 台 市	5.9	-	5.7	10.8	5.9	
	仙台市周辺市町村	4.7	7.1	3.5	7.2	4.5	
	その他の市町	▲1.2	3.4	▲1.0	▲0.5	▲1.1	
令和 3年度	県 全 体	0.3	3.0	1.6	2.0	0.7	▲1.0
	仙 台 市	3.6	-	3.7	7.5	3.7	
	仙台市周辺市町村	2.4	2.8	2.5	5.9	2.6	
	その他の市町	▲1.4	3.2	▲1.3	▲0.5	▲1.3	

注1 平均変動率は、前年度からの継続地点の変動率の合計をその調査地点数で割って算出した値。

注2 仙台市周辺市町村は、塩竈市、名取市、多賀城市、岩沼市、富谷市、七ヶ浜町、利府町、大和町及び大衡村の9市町村。  
その他の市町は、仙台市及び仙台市周辺市町村を除く25市町。

## (2) 用途別特徴

## ① 住宅地

- 県全体の平均変動率は1.3%で、10年連続の上昇となった。上昇率は前年より拡大した。
- 仙台市の平均変動率は5.9%で、11年連続の上昇となった。上昇率は前年より拡大した。
- 仙台市周辺市町村の平均変動率は4.7%で、11年連続の上昇となった。上昇率は前年より拡大した。
- その他の市町における平均変動率は▲1.2%で、8年連続の下落となった。下落率は縮小した。
- 前年度からの継続地点のうち、県全体(263地点)では41.1%にあたる108地点が上昇した。また仙台市(61地点)では98.4%にあたる60地点が上昇し、1地点が横ばいとなった。
- 最高価格地点は青葉-2（上杉5丁目）の380,000円/㎡となった。

- ・最も上昇した地点は富谷－１（富ヶ丘２丁目）で、上昇率は13.8%となった。
- ・最も下落した地点は大崎－１９（鳴子温泉字上鳴子）で、下落率は▲5.7%となった。

## ② 商業地

- ・県全体の平均変動率は2.7%で、10年連続の上昇となった。上昇率は前年より拡大した。
- ・仙台市における平均変動率は5.7%、仙台市周辺市町村における平均変動率は3.5%で、ともに10年連続の上昇となった。上昇率は前年より拡大した。
- ・その他の市町における平均変動率は▲1.0%で、下落が継続している。
- ・前年度からの継続地点のうち、県全体（100地点）では57.0%にあたる57地点が上昇した。また、仙台市（46地点）では97.8%にあたる45地点が上昇し、1地点が下落した。
- ・最高価格地点は青葉５－１（中央２丁目）の4,000,000円/㎡で、昭和58年度から40年連続の最高価格地となった。
- ・最も上昇した地点は青葉５－１１（五橋２丁目）で、上昇率は13.0%となった。
- ・最も下落した地点は大崎５－２（鳴子温泉字赤湯）で、下落率は▲6.9%となった。

表－３ [上昇・横ばい・下落の地点数及び継続地点に対する割合]

(単位：継続地点数，%)

	住宅地				商業地			
	上昇	横ばい	下落	計	上昇	横ばい	下落	計
県全体	108(41.1)	18(6.8)	137(52.1)	263	57(57.0)	15(15.0)	28(28.0)	100
仙台市	60(98.4)	1(1.6)	0(0.0)	61	45(97.8)	0(0.0)	1(2.2)	46
仙台市以外	48(23.8)	17(8.4)	137(67.8)	202	12(22.2)	15(27.8)	27(50.0)	54

## ③ その他の用途

### イ 宅地見込地

- ・平均変動率は5.3%となり、6年連続の上昇となった。

### ロ 工業地

- ・県全体における平均変動率は2.4%となり、10年連続の上昇となった。
- ・仙台市における平均変動率は10.8%となり、11年連続の上昇となった。

### ハ 林地

- ・平均変動率は▲0.9%となり、前年度に引き続き下落した。

表－４ [宮城県と仙台市の平均変動率の推移]

(単位：%)

		平成7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
宮城県	住宅地	▲0.1	0.1	0.3	▲0.1	▲1.4	▲2.7	▲3.3	▲4.5	▲5.4	▲5.7	▲5.5	▲4.0	▲2.4	▲2.1
	商業地	▲4.1	▲5.6	▲5.2	▲6.2	▲7.8	▲8.1	▲9.1	▲9.8	▲10.3	▲9.5	▲7.2	▲2.4	3.9	1.4
	全用途	▲0.7	▲0.5	▲0.4	▲0.9	▲2.4	▲3.5	▲4.3	▲5.5	▲6.5	▲6.7	▲6.1	▲4.2	▲1.8	▲1.8
仙台市	住宅地	▲2.9	▲2.9	▲2.3	▲2.3	▲3.4	▲4.8	▲5.4	▲6.7	▲7.0	▲7.0	▲5.8	▲2.9	0.5	0.8
	商業地	▲8.8	▲11.2	▲9.6	▲10.9	▲10.8	▲10.8	▲11.5	▲12.2	▲11.5	▲9.8	▲5.8	1.6	12.3	6.7
	全用途	▲3.9	▲4.4	▲3.8	▲3.8	▲4.9	▲6.2	▲7.0	▲8.3	▲8.6	▲8.2	▲6.3	▲2.3	2.9	1.9
		21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	令和1	2	3	4
宮城県	住宅地	▲4.0	▲3.7	▲3.8	▲0.6	0.7	1.2	0.6	0.6	0.8	0.9	0.9	0.1	0.3	1.3
	商業地	▲8.1	▲5.9	▲5.9	▲1.2	0.6	2.0	2.1	3.4	4.0	4.7	4.9	3.0	1.6	2.7
	全用途	▲4.9	▲4.2	▲4.5	▲0.9	0.7	1.5	1.0	1.4	1.7	1.9	1.9	0.9	0.7	1.7
仙台市	住宅地	▲3.0	▲2.2	▲2.2	0.8	2.7	4.2	3.6	4.5	5.2	5.7	6.0	3.7	3.6	5.9
	商業地	▲9.7	▲6.1	▲5.3	▲0.6	2.1	4.0	4.9	7.6	8.7	9.9	10.5	6.9	3.7	5.7
	全用途	▲5.9	▲3.9	▲3.6	0.1	2.5	4.1	4.1	5.9	6.8	7.5	7.8	5.1	3.7	5.9

## 参考 全国の動向

- ・全国では、全用途平均は3年ぶりに上昇に転じた。用途別では住宅地が31年ぶり、商業地は3年ぶりに上昇に転じた。
- ・三大都市圏平均では、全用途は2年連続で上昇し上昇率が拡大した。住宅地は横ばいから上昇に転じ、商業地は10年連続で上昇し上昇率は拡大した。
- ・地方圏平均では、全用途平均・住宅地は下落が継続しているが下落率は縮小した。商業地は3年連続で下落したが下落率は縮小した。  
地方圏のうち地方四市平均では、全用途・住宅地・商業地とも上昇を継続し上昇率も拡大した。  
(※地方四市とは、札幌市、仙台市、広島市、福岡市)  
地方四市を除くその他地域では、下落が継続しているが下落率は縮小した。
- ・都道府県別では、住宅地は沖縄県(2.7%)が、また商業地は福岡県(4.0%)が上昇率第1位となった。宮城県は住宅地(1.3%)が第6位、商業地(2.7%)が第2位となった。

表 [圏域別の変動率推移]

(単位：%)

用途別 圏域別	住宅地			商業地			全用途		
	令和2	令和3	令和4	令和2	令和3	令和4	令和2	令和3	令和4
全 国	▲0.7	▲0.5	0.1	▲0.3	▲0.5	0.5	▲0.6	▲0.4	0.3
三大都市圏	▲0.3	0.0	1.0	0.7	0.1	1.9	0.0	0.1	1.4
地 方 圏	▲0.9	▲0.7	▲0.2	▲0.6	▲0.7	▲0.1	▲0.8	▲0.6	▲0.2
(地方四市)	3.6	4.2	6.6	6.1	4.6	6.9	4.5	4.4	6.7
(そ の 他)	▲1.0	▲0.8	▲0.5	▲1.0	▲1.0	▲0.5	▲1.0	▲0.8	▲0.4

## 6 価格順位表

[住宅地]

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 並びに住居表示	令和4年度		令和3年度			備考
			価格 (円/㎡)	変動率 (%)	価格 (円/㎡)	変動率 (%)	順位	
1	青葉 - 2	上杉5丁目378番6外 「上杉5-6-8」	380,000	5.6	360,000	4.3	1	
2	青葉 - 1	上杉6丁目8番2 「上杉6-2-71」	368,000	6.1	347,000	3.0	2	コープ野村上杉
3	青葉 - 15	米ヶ袋2丁目211番5 「米ヶ袋2-2-14」	251,000	4.1	241,000	3.0	3	
4	若林 - 8	東八番丁197番2	249,000	5.1	237,000	6.3	4	
5	若林 - 2	裏柴田町29番5外	222,000	5.2	211,000	2.9	6	
6	太白 - 2	泉崎1丁目21番7 「泉崎1-21-11」	215,000	4.4	206,000	5.1	7	
7	仙台泉 - 1	泉中央4丁目29番9	203,000	6.8	190,000	5.6	9	
8	宮城野 - 1	小田原1丁目216番7 「小田原1-9-16」	200,000	9.9	182,000	3.4	10	
8	太白 - 3	富沢4丁目313番2 「富沢4-13-2」	200,000	4.2	192,000	5.5	8	
10	宮城野 - 11	萩野町2丁目2番11	195,000	8.3	180,000	4.7	11	

[商業地]

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 並びに住居表示	令和4年度		令和3年度			法令制限 [容積率(%)]		備考
			価格 (円/㎡)	変動率 (%)	価格 (円/㎡)	変動率 (%)	順位			
1	青葉 5- 1	中央2丁目1番1外 「中央2-1-1」	4,000,000	2.3	3,910,000	2.6	1	商業	700	仙台東宝ビル
2	青葉 5- 6	本町2丁目16番3外 「本町2-16-10」	2,530,000	4.5	2,420,000	2.5	2	商業	600	メットライフ仙台 本町ビル
3	宮城野 5- 1	榴岡1丁目2番1外 「榴岡1-2-1」	2,000,000	4.2	1,920,000	2.1	3	商業	600	イーストンビル
4	青葉 5- 3	一番町4丁目9番4外 「一番町4-9-17」	1,800,000	▲ 1.6	1,830,000	▲ 4.7	4	商業	600	イワマビル
5	青葉 5- 4	国分町2丁目14番19 「国分町2-14-23」	1,590,000	2.6	1,550,000	▲ 3.1	5	商業	500	カラオケ館
6	青葉 5- 2	一番町2丁目7番14 「一番町2-7-12」	1,170,000	8.3	1,080,000	3.8	6	商業	600	グリーンウッド仙台 一番町ビル
7	青葉 5- 7	上杉1丁目6番7 「上杉1-6-10」	1,040,000	6.1	980,000	2.3	7	商業	500	EARTH BLUE 仙台勾当台
8	青葉 5- 19	片平1丁目159番 「片平1-3-36」	830,000	4.8	792,000	3.9	8	商業	500	青葉通ハイネス片平
9	青葉 5- 5	国分町3丁目11番9外 「国分町3-11-9」	705,000	8.5	650,000	4.0	9	商業	500	アルファオフィスビル
10	宮城野 5- 2	榴岡3丁目4番7 「榴岡3-4-31」	650,000	12.1	580,000	5.5	10	商業	400	東横イン仙台東口1号館

※変動率：(当年価格-前年価格)×100÷前年価格(小数点第2位を四捨五入)

[参考]

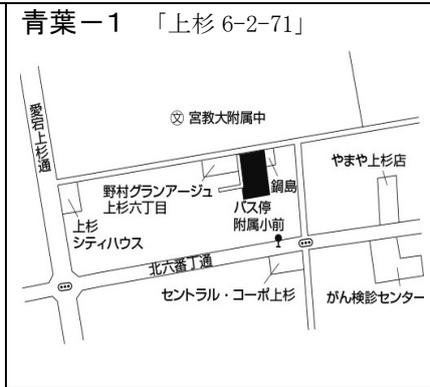
### 基準地案内図(価格順位・住宅地)

「」は住居表示 それ以外は地番

1.



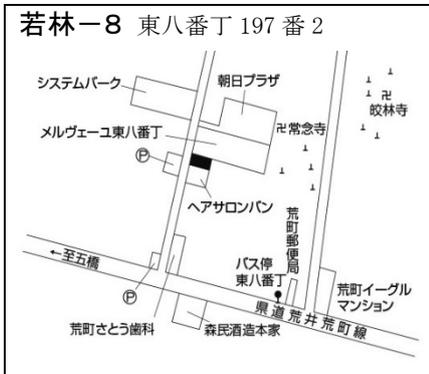
2.



3.



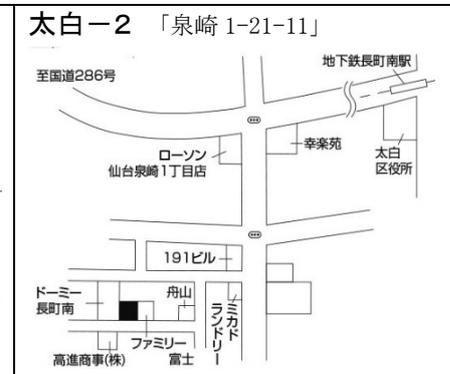
4.



5.



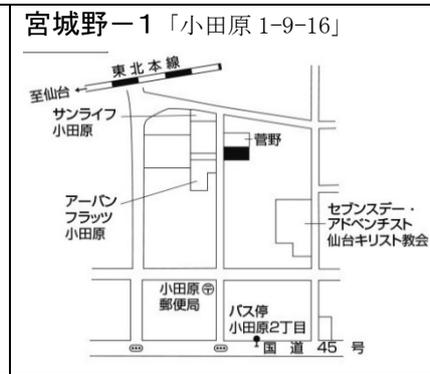
6.



7.



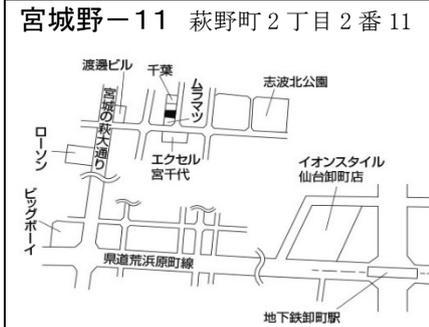
8.



8.



10.



[参考]

### 基準地案内図(価格順位・商業地)

「」は住居表示 それ以外は地番

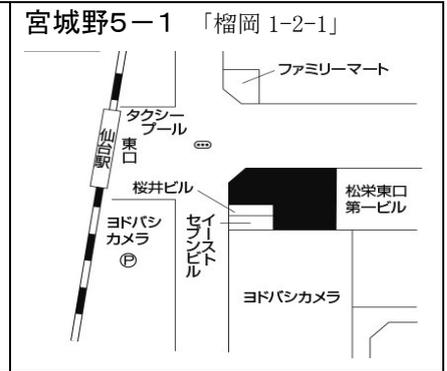
1.



2.



3.



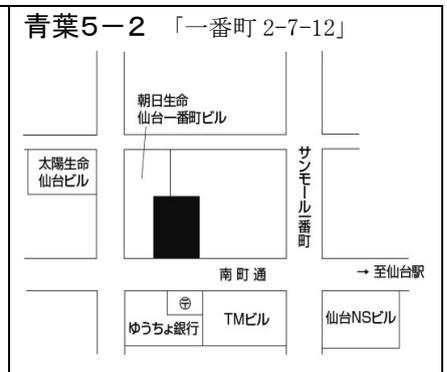
4.



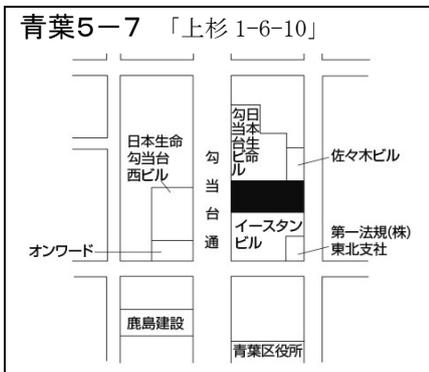
5.



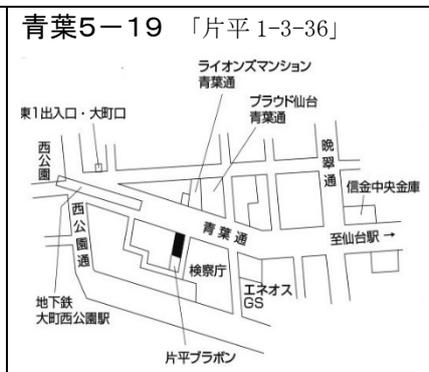
6.



7.



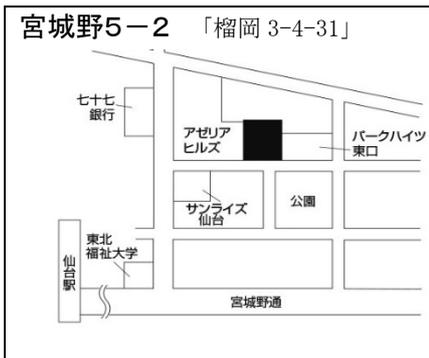
8.



9.



10.



## 7 変動率順位表

### ①上昇率順位表

[住宅地]

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番並びに住居表示	令和4年度		令和3年度		備考
			価格 (円/㎡)	変動率 (%)	価格 (円/㎡)	変動率 (%)	
1	富谷 - 1	富ヶ丘2丁目1番223 「富ヶ丘2-13-8」	68,300	13.8	60,000	6.2	
2	大和 - 2	吉岡字天皇寺106番	43,700	12.6	38,800	6.0	
3	青葉 - 13	高野原3丁目3番21	34,000	12.6	30,200	8.6	
4	大和 - 5	杜の丘2丁目20番6	59,300	11.9	53,000		令和3年度選定替
5	富谷 - 2	ひより台1丁目35番15	52,000	10.6	47,000	8.5	
6	仙台泉 - 6	鶴が丘4丁目18番5	65,500	10.5	59,300	5.9	
7	太白 - 4	郡山3丁目6番5 「郡山3-23-8」	138,000	10.4	125,000	5.0	
8	青葉 - 6	台原4丁目34番36 「台原4-12-11」	165,000	10.0	150,000	5.6	
8	名取 - 5	愛の杜1丁目19番14	71,500	10.0	65,000	7.4	
10	宮城野 - 1	小田原1丁目216番7 「小田原1-9-16」	200,000	9.9	182,000	3.4	

[商業地]

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番並びに住居表示	令和4年度		令和3年度		法令制限 [容積率(%)]		備考
			価格 (円/㎡)	変動率 (%)	価格 (円/㎡)	変動率 (%)			
1	青葉 5-11	五橋2丁目73番 「五橋2-8-15」	495,000	13.0	438,000	12.9	商業	400	朝日プラザ五橋
2	青葉 5-9	木町通1丁目210番1 「木町通1-3-33」	415,000	12.2	370,000	11.1	商業	400	早坂ビル
3	宮城野 5-2	榴岡3丁目4番7 「榴岡3-4-31」	650,000	12.1	580,000	5.5	商業	400	東横イン仙台東口I号館
4	宮城野 5-7	榴岡4丁目4番11 「榴岡4-4-13」	530,000	11.1	477,000	4.8	商業	400	電算88ビル
5	太白 5-3	あすと長町1丁目6番17 「あすと長町1-6-37」	448,000	10.9	404,000	3.6	商業	600	あすと長町 デンタルクリニック
6	青葉 5-8	立町20番4外 「立町20-10」	490,000	10.1	445,000	5.0	商業	400	ピースビル西公園
7	名取 5-3	杜せきのした2丁目4番1	110,000	10.0	100,000	6.4	近商	300	ミニストップ 名取せきのした店
8	名取 5-1	増田4丁目226番3外 「増田4-1-5」	92,300	9.9	84,000	9.1	商業	400	日本生命名取支部
9	青葉 5-15	台原2丁目31番12 「台原2-1-15」	192,000	9.1	176,000	3.5	近商	300	仙台銀行台原支店
10	青葉 5-5	国分町3丁目11番9外 「国分町3-11-9」	705,000	8.5	650,000	4.0	商業	500	アルファオフィスビル

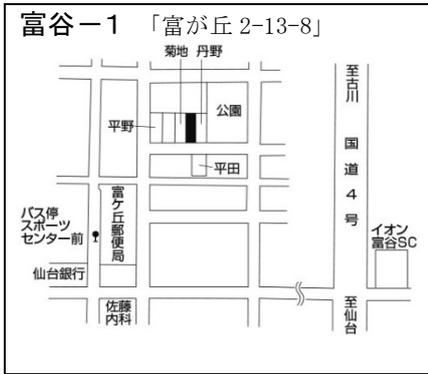
- ※ 1 変動率：(当年価格-前年価格)×100÷前年価格(小数点第2位を四捨五入)  
 2 順位の求め方：継続地点の変動率を小数点第5位まで算出(小数点第6位を四捨五入)し、その数値をもって順位を決定する。(小数点第5位までが同一の場合は、市町村コード順に記載)  
 なお、順位表上の表示は小数点第1位(小数点第2位を四捨五入)とする。

[参考]

### 基準地案内図(上昇率順位・住宅地)

「」は住居表示 それ以外は地番

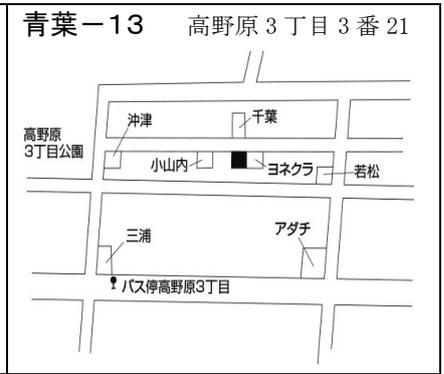
1.



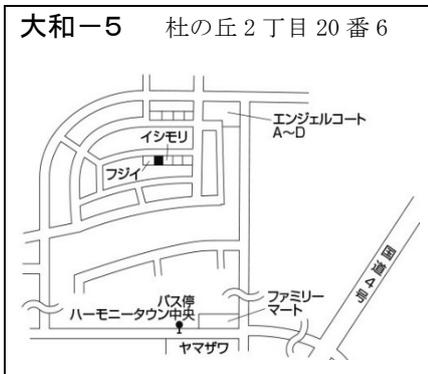
2.



3.



4.



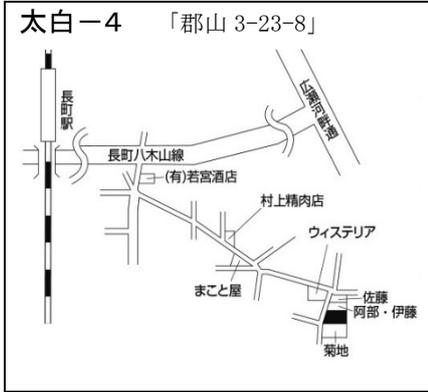
5.



6.



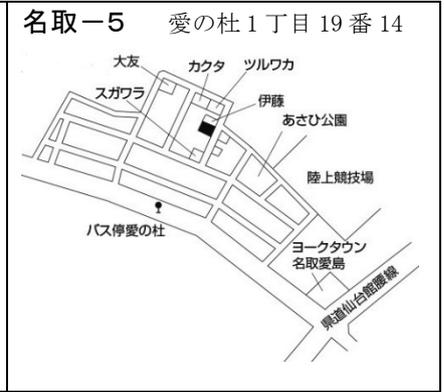
7.



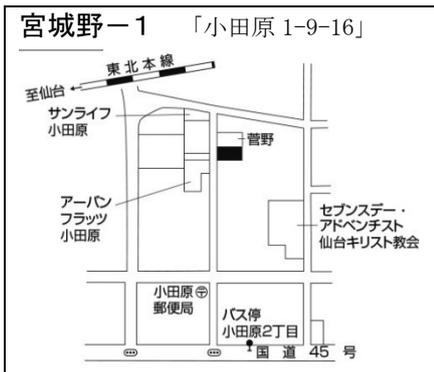
8.



8.



10.

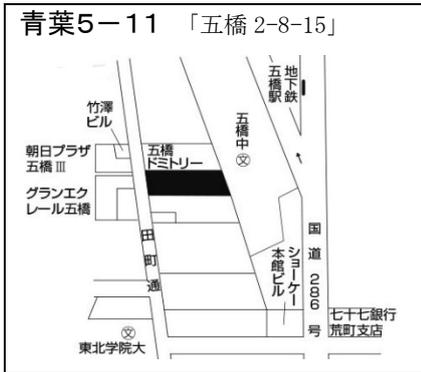


[参考]

### 基準地案内図(上昇率順位・商業地)

「」は住居表示 それ以外は地番

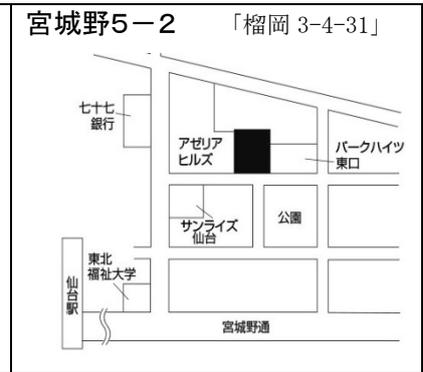
1.



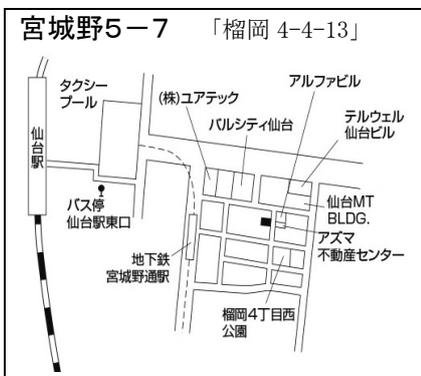
2.



3.



4.



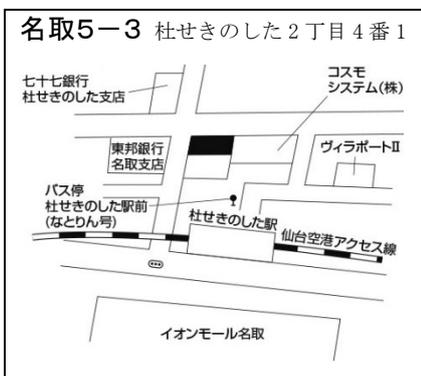
5.



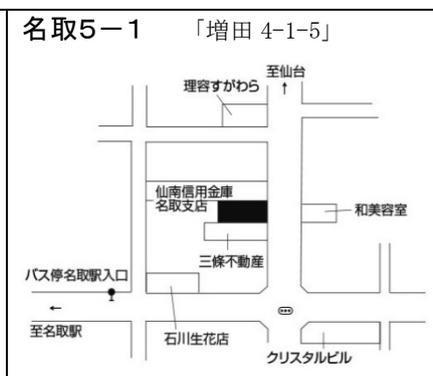
6.



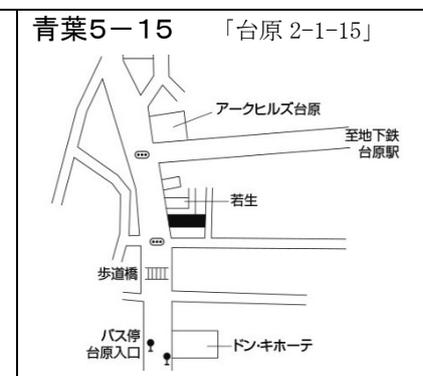
7.



8.



9.



10.



②下落率順位表

[住宅地]

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番並びに住居表示	令和4年度		令和3年度		備考
			価格 (円/㎡)	変動率 (%)	価格 (円/㎡)	変動率 (%)	
1	大崎 ー 1 9	鳴子温泉字上鳴子61番7	11,600	▲ 5.7	12,300	▲ 4.7	
2	栗原 ー 1 7	鶯沢南郷下久保前72番1	6,660	▲ 5.5	7,050	▲ 6.0	
3	川崎 ー 2	支倉台1丁目4番10	8,600	▲ 5.5	9,100	▲ 3.2	
4	川崎 ー 1	大字前川字裏丁58番3外	12,100	▲ 5.5	12,800	▲ 3.0	
5	蔵王 ー 2	遠刈田温泉字鬼石原1番244	5,300	▲ 5.4	5,600	▲ 4.3	
6	大崎 ー 1 7	岩出山字上川原町92番4	13,000	▲ 5.1	13,700	▲ 3.5	
7	角田 ー 4	尾山字上大門28番外	5,700	▲ 5.0	6,000	▲ 4.0	
8	大崎 ー 1 6	岩出山字二ノ構12番7	14,600	▲ 4.6	15,300	▲ 3.8	
9	栗原 ー 1 8	鶯沢袋柿木裏49番1	3,870	▲ 4.4	4,050	▲ 4.7	
10	東松島 ー 4	宮戸字里75番1	6,500	▲ 4.4	6,800	▲ 2.2	

[商業地]

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番並びに住居表示	令和4年度		令和3年度		法令制限 [容積率(%)]	備考
			価格 (円/㎡)	変動率 (%)	価格 (円/㎡)	変動率 (%)		
1	大崎 5ー 2	鳴子温泉字赤湯16番2	16,100	▲ 6.9	17,300	▲ 6.5	400	尾形商店
2	栗原 5ー 3	栗駒岩ヶ崎上小路110番2	13,500	▲ 4.3	14,100	▲ 2.8	200	理容室スガワラ
3	気仙沼 5ー 2	本吉町津谷松岡18番	17,400	▲ 3.9	18,100	▲ 2.7	(都市計画区域外)	空店舗
4	蔵王 5ー 1	遠刈田温泉旭町24番	14,600	▲ 3.3	15,100	▲ 4.4	200	相沢呉服店
5	登米 5ー 3	津山町柳津字本町37番	10,800	▲ 2.7	11,100	▲ 2.6	200	ささきマート
6	丸森 5ー 1	字町西29番2	13,700	▲ 2.1	14,000	▲ 2.1	200	仙台銀行 キャッシュコーナー
7	加美 5ー 1	字矢越339番4外	19,000	▲ 2.1	19,400	▲ 3.0	200	カラオケどりーむ
8	石巻 5ー 4	相野谷字杉ヶ崎11番4外	15,100	▲ 1.9	15,400	▲ 1.9	200	ローソン石巻相野谷店
9	松島 5ー 1	高城字町58番3	27,500	▲ 1.8	28,000	▲ 1.8	近商 200	石巻商工信用組合 松島支店
10	涌谷 5ー 1	涌谷字浦町西60番22外	16,600	▲ 1.8	16,900	▲ 1.7	200	キヌ美容室

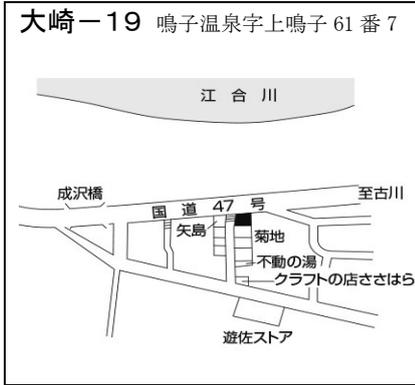
- ※ 1 変動率：(当年価格－前年価格) × 100 ÷ 前年価格 (小数点第2位を四捨五入)  
 2 順位の求め方：継続地点の変動率を小数点第5位まで算出(小数点第6位を四捨五入)し、その数値をもって順位を決定する。(小数点第5位までが同一の場合は、市町村コード順に記載)  
 なお、順位表上の表示は小数点第1位(小数点第2位を四捨五入)とする。

[参考]

### 基準地案内図(下落率順位・住宅地)

「」は住居表示 それ以外は地番

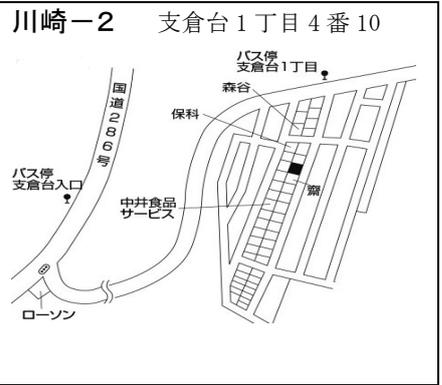
1.



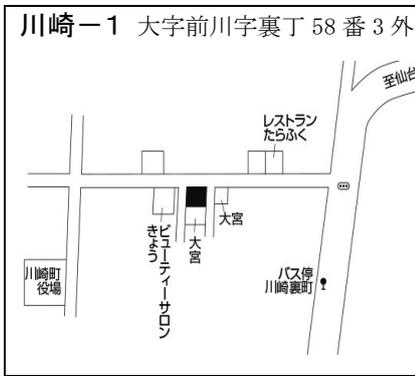
2.



3.



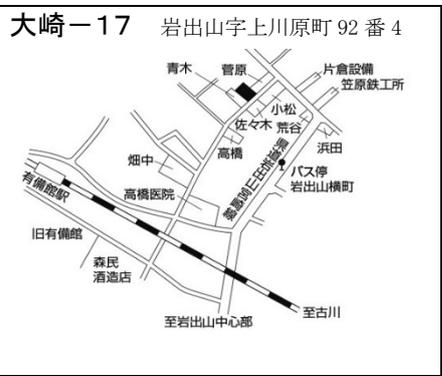
4.



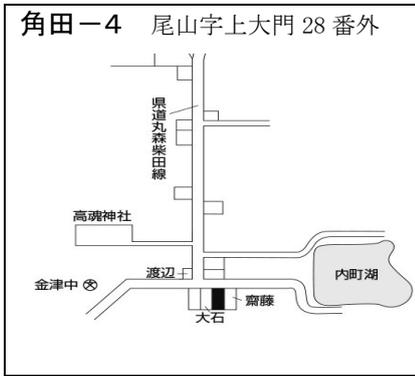
5.



6.



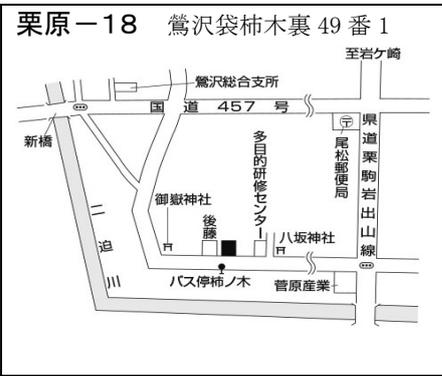
7.



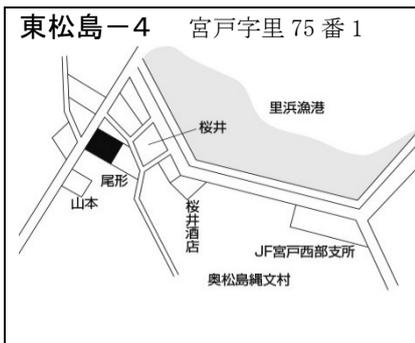
8.



9.



10.

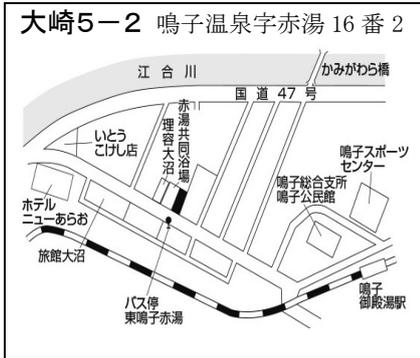


[参考]

### 基準地案内図(下落率順位・商業地)

「」は住居表示 それ以外は地番

1.



2.



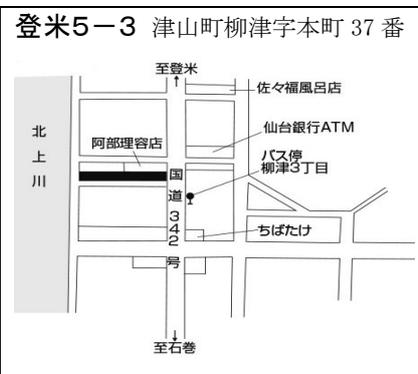
3.



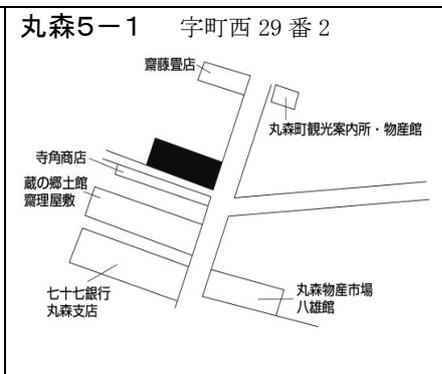
4.



5.



6.



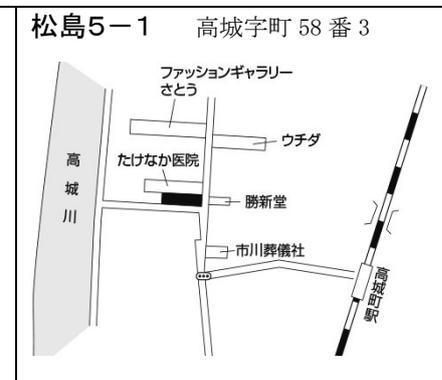
7.



8.



9.



10.



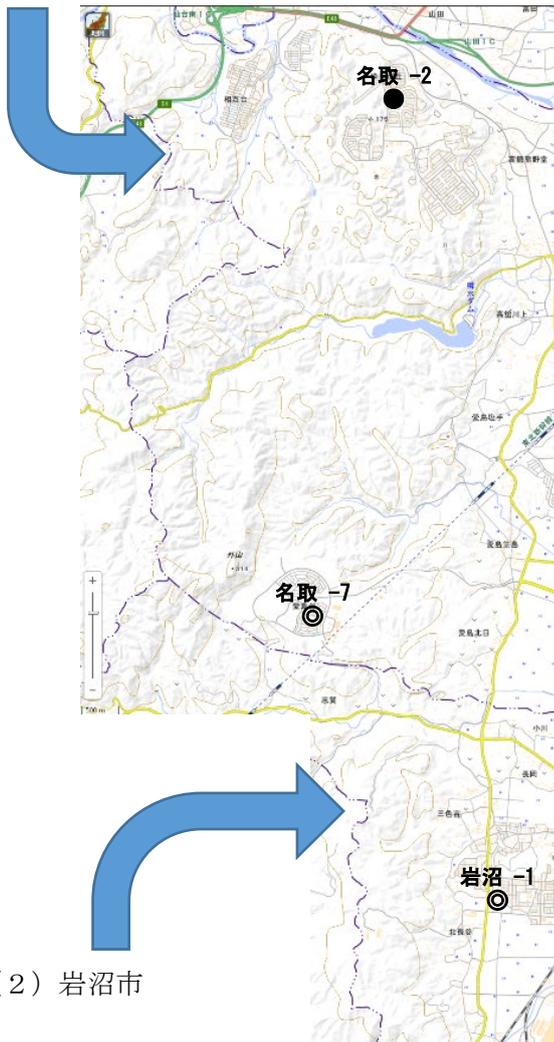
8 市(区)町村別・用途別集計表(平均価格・平均変動率)

用途	住宅地			宅地見込地			商業地			工業地			全用途		
	基準地数	平均価格 (円/㎡)	平均 変動率 (%)	基準地数	平均価格 (円/㎡)	平均 変動率 (%)	基準地数	平均価格 (円/㎡)	平均 変動率 (%)	基準地数	平均価格 (円/㎡)	平均 変動率 (%)	基準地数	平均価格 (円/㎡)	平均 変動率 (%)
市町村名															
仙台市	62	121,800	5.9				46	552,400	5.7	2	80,300	10.8	110	301,100	5.9
青葉区	15	152,700	6.5				19	927,600	6.0				34	585,700	6.2
宮城野区	12	110,200	6.3				7	522,900	6.9	2	80,300	10.8	21	244,900	6.9
若林区	10	143,200	5.2				6	187,800	5.2				16	160,000	5.2
太白区	12	112,600	4.9				10	216,500	5.1				22	159,800	5.0
泉区	13	88,900	6.5				4	209,000	4.2				17	117,100	5.9
石巻市	24	27,600	▲1.4				5	51,800	▲0.6	2	12,800	▲1.9	31	30,500	▲1.3
塩竈市	4	37,800	▲0.5				3	38,900	▲0.8	1	21,500	▲0.9	8	36,200	▲0.7
気仙沼市	11	16,600	▲2.5				3	46,000	▲2.2	1	18,400	▲1.1	15	22,600	▲2.3
白石市	4	17,400	0.5				2	25,600	0.0	1	10,300	0.0	7	18,700	0.3
名取市	7	75,700	7.9				3	89,400	9.4				10	79,800	8.4
角田市	4	14,900	▲1.5				2	26,500	0.0				6	18,700	▲1.0
多賀城市	6	63,300	3.5	1	19,500	7.1	2	92,100	1.7				9	64,800	3.5
岩沼市	4	48,000	6.2				2	47,000	5.0	1	27,700	9.9	7	44,800	6.3
登米市	20	10,100	▲1.8				4	19,300	▲1.4	1	10,000	0.0	25	11,600	▲1.7
栗原市	23	9,000	▲2.0				5	17,900	▲1.7	1	8,900	0.0	29	10,500	▲1.9
東松島市	6	32,800	1.7				2	35,800	▲0.1				8	33,600	1.3
大崎市	21	20,000	▲0.3	1	9,200	3.4	4	32,000	▲1.5	1	19,400	2.1	27	21,300	▲0.2
富谷市	4	40,600	7.0				2	56,000	3.1	1	41,000	12.6	7	45,100	6.8
仙台市以外 市計	138	24,700	▲0.2	2	14,400	5.3	39	42,100	0.4	10	18,300	1.9	189	27,900	0.1
市 計	200	54,800	1.7	2	14,400	5.3	85	318,300	3.3	12	28,600	3.4	299	128,400	2.2
蔵王町	2	10,900	▲3.9				1	14,600	▲3.3				3	12,100	▲3.7
七ヶ宿町	2	3,800	▲1.9										2	3,800	▲1.9
大河原町	3	32,400	2.8				1	45,300	2.5	1	10,000	0.0	5	30,500	2.2
村田町	3	10,100	▲1.5				1	16,400	▲1.2	1	8,500	0.0	5	11,000	▲1.1
柴田町	3	31,500	0.0				1	27,400	0.0				4	30,500	0.0
川崎町	2	10,400	▲5.5										2	10,400	▲5.5
丸森町	2	9,500	0.6				1	13,700	▲2.1				3	10,900	▲1.1
亘理町	4	22,400	1.7				2	23,500	0.0				6	22,800	1.1
山元町	3	10,800	▲0.7										3	10,800	▲0.7
松島町	3	21,500	▲0.5				1	27,500	▲1.8				4	23,000	▲0.9
七ヶ浜町	2	33,400	▲1.0										2	33,400	▲1.0
利府町	4	57,200	5.4				2	67,000	3.0				6	60,500	4.6
大和町	5	42,100	8.8				1	35,300	0.0				6	41,000	7.0
大郷町	1	6,600	▲0.8							1	5,700	▲0.9	2	6,100	▲0.9
大衡村	3	12,400	▲0.2										3	12,400	▲0.2
色麻町	3	8,100	▲2.9										3	8,100	▲2.9
加美町	7	10,100	▲2.0				1	19,000	▲2.1	1	6,100	▲1.6	9	10,600	▲1.9
涌谷町	3	13,900	▲1.2				1	16,600	▲1.8				4	14,600	▲1.4
美里町	5	11,900	▲1.3										5	11,900	▲1.3
女川町	2	22,000	▲0.9				1	30,400	0.0				3	24,900	▲0.5
南三陸町	5	10,100	▲1.9				1	31,500	0.0				6	13,700	▲1.6
町 村 計	67	19,700	▲0.1				15	30,600	▲0.3	4	7,600	▲0.6	86	21,000	▲0.2
令和4年度 累計	267	46,000	1.3	2	14,400	5.3	100	275,100	2.7	16	23,300	2.4	385	104,400	1.7
[参考]															
仙台市以外 計	205	23,100	▲0.2	2	14,400	5.3	54	38,900	0.2	14	15,200	1.2	275	25,700	0.0
令和3年度 累計	267	44,100	0.3	2	13,600	3.0	100	263,000	1.6	16	22,000	2.0	385	99,900	0.7
令和2年度 累計	267	42,000	0.1	2	13,200	1.9	100	256,800	3.0	16	20,500	1.3	385	96,700	0.9
令和3年度仙台市	62	115,600	3.6				46	526,800	3.7	2	72,700	7.5	110	286,800	3.7
青葉区	15	146,400	4.7				19	888,500	3.9				34	561,100	4.2
宮城野区	12	103,200	2.3				7	490,400	2.6	2	72,700	7.5	21	229,300	2.9
若林区	10	136,100	3.4				6	178,500	4.6				16	152,000	3.9
太白区	12	107,200	3.3				10	204,000	3.7				22	151,200	3.5
泉区	13	83,600	3.7				4	201,100	2.9				17	111,200	3.5

※ 平均価格：基準地価格の総和÷地点数(10の位を四捨五入)  
 ※ 平均変動率：継続調査地点の変動率総和÷継続調査地点数

## 9 市(区)町村別・用途別平均変動率が5%を超えた市町村の状況

### (1) 名取市



基準地番号	所在・地番	令和3年度		令和4年度	
		価格 (円/㎡)	変動率 (%)	価格 (円/㎡)	変動率 (%)
名取 - 1	増田1丁目70番3			122,000	
名取 - 2	ゆりが丘2丁目6番13	43,800	0.5	46,000	5.0
名取 - 3	植松3丁目781番	72,000	5.9	77,000	6.9
名取 - 4	小山3丁目25番	88,200	5.0	93,800	6.3
名取 - 5	菱の杜1丁目19番14	85,000	7.4	71,500	10.0
名取 - 6	美田園4丁目10番3	87,500	9.4	96,000	9.7
名取 - 7	菱島台2丁目5番18	21,600	3.3	23,700	9.7
名取 5- 1	増田4丁目226番3外	84,000	9.1	92,300	9.9
名取 5- 2	増田字柳田447番1外	61,000	5.2	66,000	8.2
名取 5- 3	杜せきのした2丁目4番1	100,000	6.4	110,000	10.0



凡例  
 ◎ : 上昇率5%超の基準地  
 ● : " 以下の基準地  
 △ : 今年度からの新基準地

### (2) 岩沼市

基準地番号	所在・地番	令和3年度		令和4年度	
		価格 (円/㎡)	変動率 (%)	価格 (円/㎡)	変動率 (%)
岩沼 - 1	松ヶ丘2丁目8番7	68,000	7.3	74,000	8.8
岩沼 - 2	里の杜2丁目3番16	55,000	0.0	57,200	4.0
岩沼 - 3	下野郷字北谷地193番2	22,000	0.0	22,700	3.2
岩沼 - 4	恵み野1丁目2番4	35,000	2.9	38,000	8.6
岩沼 5- 1	中央2丁目56番2	57,000	4.4	60,000	5.3
岩沼 5- 2	阿武隈2丁目101番7外	32,500	4.8	34,000	4.6
岩沼 9- 1	下野郷字新南長沼22番6外	25,200	9.6	27,700	9.9



### (3) 富谷市

基準地番号	所在・地番	令和3年度		令和4年度	
		価格 (円/㎡)	変動率 (%)	価格 (円/㎡)	変動率 (%)
富谷 - 1	富ヶ丘2丁目1番223	60,000	6.2	68,300	13.8
富谷 - 2	ひより台1丁目35番15	47,000	8.5	52,000	10.6
富谷 - 3	富谷新町113番	25,600	1.2	26,000	1.6
富谷 - 4	穀田岩下12番	15,900	0.0	16,200	1.9
富谷 5- 1	ひより台2丁目35番14	40,200	0.0	42,000	4.5
富谷 5- 2	上桜木2丁目3番8	68,000	2.1	70,000	2.9
富谷 9- 1	成田9丁目3番3	36,400	9.0	41,000	12.6

※地図データ：「地理院地図データ」（国土地理院）<https://maps.gsi.go.jp>  
 をもとに宮城県企画部地域振興課作成

## 10 住宅地・商業地の変動率帯別基準地数集計表

[継続基準地数]

(単位：地点)

変動率帯 (%) (以上 - 未満)	住宅地						商業地					
	県全体		仙台市		仙台市以外		県全体		仙台市		仙台市以外	
	令和4年度	令和3年度										
15.0 - 以上												
10.0 - 15.0	9		4		5		7	2	6	2	1	
5.0 - 10.0	52	27	34	17	18	10	19	12	16	9	3	3
0.0 - 5.0	47	69	22	39	25	30	31	36	23	30	8	6
0.0 (変動なし)	18	21	1	2	17	19	15	13		2	15	11
▲5.0 - 0.0	131	138		1	131	137	27	32	1	2	26	30
▲10.0 - ▲5.0	6	1			6	1	1	1			1	1
▲10.0 - 未満												
計	263	256	61	59	202	197	100	96	46	45	54	51

[構成比]

(単位：%)

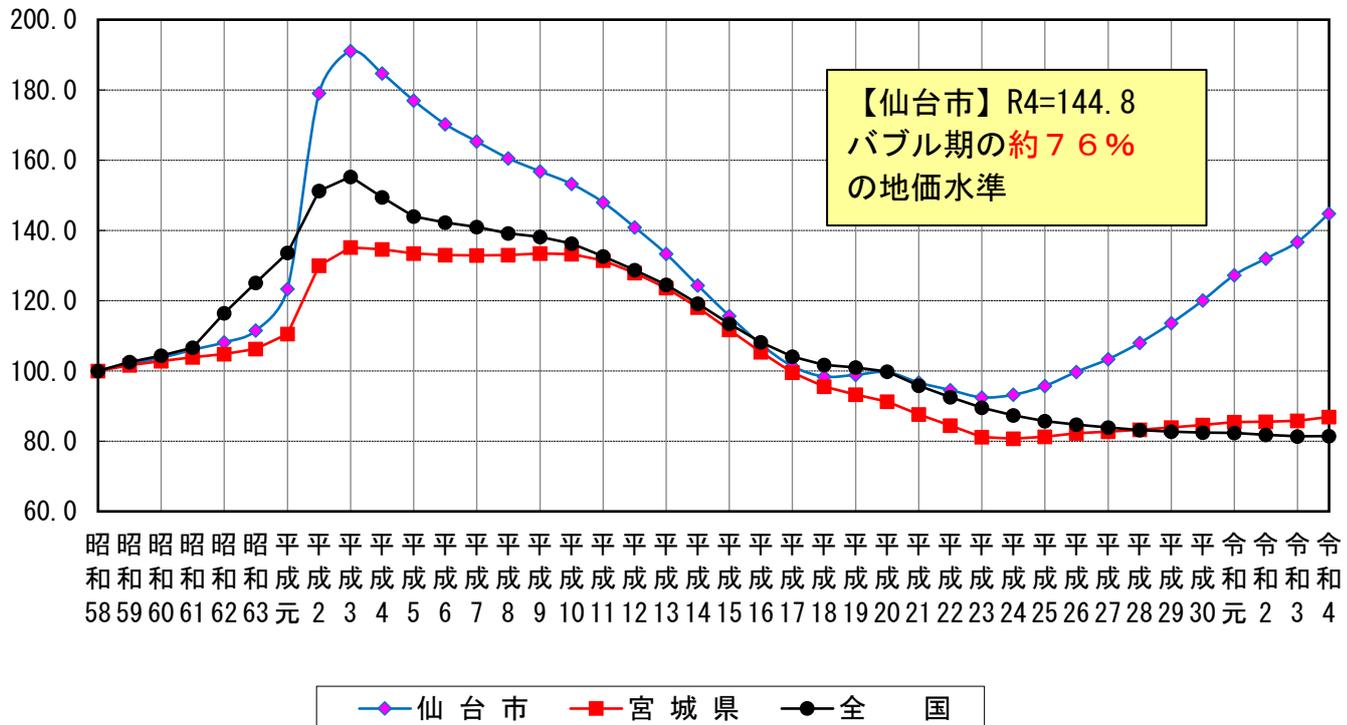
変動率帯 (%) (以上 - 未満)	住宅地						商業地					
	県全体		仙台市		仙台市以外		県全体		仙台市		仙台市以外	
	令和4年度	令和3年度										
15.0 - 以上												
10.0 - 15.0	3.4		6.6		2.5		7.0	2.1	13.0	4.4	1.9	
5.0 - 10.0	19.8	10.5	55.7	28.8	8.9	5.1	19.0	12.5	34.8	20.0	5.6	5.9
0.0 - 5.0	17.9	27.0	36.1	66.1	12.4	15.2	31.0	37.5	50.0	66.7	14.8	11.8
0.0 (変動なし)	6.8	8.2	1.6	3.4	8.4	9.6	15.0	13.5		4.4	27.8	21.6
▲5.0 - 0.0	49.8	53.9		1.7	64.9	69.5	27.0	33.3	2.2	4.4	48.1	58.8
▲10.0 - ▲5.0	2.3	0.4			3.0	0.5	1.0	1.0			1.9	2.0
▲10.0 - 未満												
	100.0	100.0	100.0	100.0	100.1	99.9	100.0	99.9	100.0	99.9	100.1	100.1

# 11 県全体の累積変動率の推移

(1) 住宅地

昭和58年=100

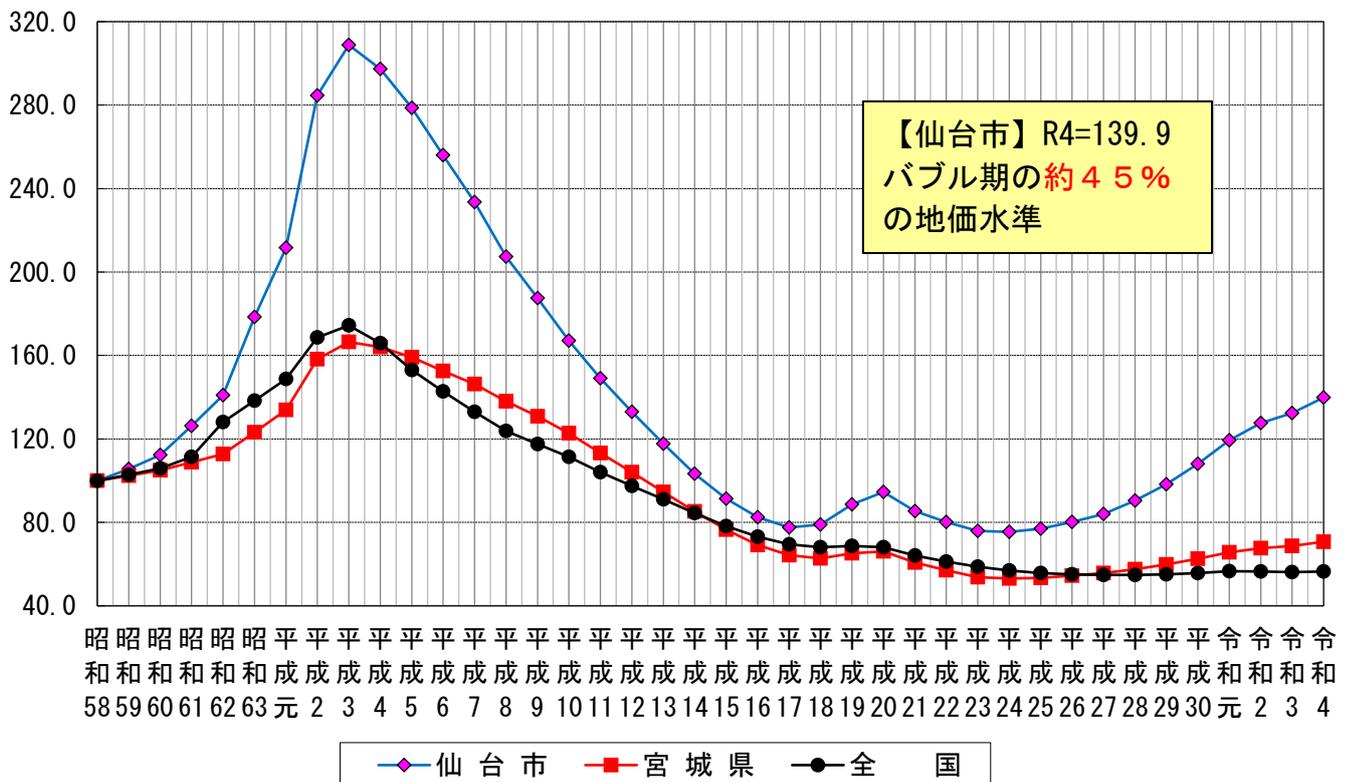
## 住宅地の累積変動率



(2) 商業地

昭和58年=100

## 商業地の累積変動率（宮城県・仙台市）



## 12 価格形成要因等の概要（参考資料）（宮城県代表幹事）

（令和4年地価調査）

### 1. 地価動向の特徴と要因

#### （1）住宅地

##### ①全体の地価動向と要因

宮城県全体の令和4年の住宅地の平均変動率は+1.3%、昨年+0.3%から上昇幅が拡大。県内の人口（住民基本台帳人口、日本人及び外国人）は令和4年5月末で2,263,727人（前年同月比0.5%減少）。世帯数は1,033,298世帯（前年同月比0.9%増加）。

令和2年国勢調査によれば、平成27年の前回調査に比した人口の減少率は七ヶ宿町が13.62%と最も大きく、続いて丸森町12.20%、川崎町8.88%。一方、増加率が高かったのは名取市2.72%、大衡村2.56%、大和町1.92%の順となった。今回の地価公示においても、人口減少や世帯数の減少が進む市町村で下落が続いている一方で、人口や世帯の集中が進む富谷市や名取市、大和町等の地価上昇が目立った。

沿岸部の石巻市、気仙沼市、南二陵町、女川町など高齢化が進行する東日本大震災の被災地域の住宅市場は、地価上昇地点はほとんどみられず、ほぼ横ばいの下落傾向で推移している。

県全体の着工新設住宅戸数（国交省調）は、令和3年は前年比で、分譲マンション戸数が-15%やや減少したもの、持家+13%、貸家+19%、分譲一戸建+15%と前年比で増加している。

白石市、栗原市、丸森町等の仙台都市圏から遠い地域は、人口流出や高齢化の進行により住宅市場は縮小傾向が見られ下落基調が続いている。

##### ②県庁所在地の地価動向と要因

令和4年4月に発表された『仙台市統計時報（特集）』の「令和3年和仙台市の人口動向」によると、令和3年の年間の人口減少数は567人で、令和2年に比べて2,439人の減少。その内訳は自然増加数が▲2,413人（対前年1,125人の減少）、社会増加数が1,846人（対前年1,314人の減少）。

仙台市全般的には、コロナ禍に伴う経済活動制限の緩和や、低金利を背景に金融機関の融資姿勢は積極的で、子育て世帯を中心とする住宅得取マインドは堅調。上杉地区や五橋地区等の再開発や土地区画整理事業等の大規模開発が進む周辺地域や大型商業施設の立地予定があるエリアで特に大きな上昇となった。

また、自然災害の危険性がある物件や利便性・画地条件等の劣る物件は敬遠される傾向が強くなってきており、供給在庫が少ない中にあっても、需要サイドの選別は厳しい。

賃貸から持家にシフトする子育て世帯を中心とする需要層は、割安感のある郊外物件や名取市、富谷市、多賀城市へ需要が拡散する傾向もみられた。市中心部の優良物件の供給不足傾向は続いており高価格を維持している。

一方で、高齢化に伴い、郊外住宅地域の中古物件の供給は比較的多い。人気団地では中古住宅に対する需要は堅調で、中古住宅市場のコロナ禍の影響は相対的に小さい。

マンション用地は、纏まった土地が少なくなるなか、デベロッパーの激しい用地取得競争が続いている。事業採算性の観点から、価格的に上値感が強くなってきている中心市街地から、より広範囲な地域へと用地需要は拡大する傾向がみられる。

青葉区の住宅地は平均+6.5%（前年+4.7%）で上昇傾向が継続している。全体として取引件数はほぼ横ばい傾向で推移しているが、市中心部では、マンション用地や賃貸マンション用地等の積極的な高値取引がみられる。上杉地区等の利便性が優る人気地域や、交通便利性の良好な住宅団地では堅調な需要が続いており、成約価格が上昇。高野原地区や赤坂地区の比較的価格帯の低い地域は、子育て世帯を中心とした需要層の支持が厚く取引は活発。地下鉄駅徒歩圏内や市街地に近い台原地区等においても中心部の地価上昇が周辺に波及する傾向がみられる。

建築費の上昇、建築資材不足等で需要サイドの慎重姿勢が増しつつある状況下、高すぎる売り希望価格が成約の障害となって、成約までの期間が長期化する傾向も把握される。しかし、市内中心部では、先高感により希少性のある売物件を高値でも取得する需要層の動きもみられる個人投資家向けの収益物件や富裕層向けの高価格帯の住宅地需要はコロナ禍で物件選別の傾向が強くなっているが概ね堅調を維持。不動産会社等に対する収益物件の金融機関の融資姿勢の特段の変化は把握されず、資金環境は良好である。収益物件は築古物件や利便性の劣る物件で空室率上昇がみられ、需要者サイドの物件の選別は厳しくなっているが富裕層向け住宅や収益物件は、地元不動産会社が県外投資家等へ転売するケースも多くみられる。上杉地区や五橋地区などの中心市街地において、安定的な収益を見込んだ単身者用の高層マンションの建築が盛んであり、学生向きのマンションや学生寮の建設が増えている。

・宮城野区は平均+6.3%（前年+2.3%）。コロナ禍の影響が徐々に薄れるなか、住宅を求める子育て世帯の動きが強まっている。仙台駅東口エリアでは商業施設の進出に伴って、マンション分譲や賃貸住宅の建設が活発化。駅東地区においては売り物件が少なく取引はオークションによることが多いが、成約価格は高止まり傾向。近年オフィスや商業施設の整備が進む仙台駅東口から徒歩圏内の小田原地区等では収益物件の建設計画も多く住宅需要は根強い。新田東地区等の最寄駅から徒歩圏内の生活利便性が良好な地域での上昇が大きい。

・若林区は平均+5.2%（前年+3.4%）。小規模な画地が多く全般的に住宅需要は堅調。市街地では売り物件が少なく、小規模開発分譲、小画地化の影響もあって地価は上昇傾向。地下鉄東西線開業により、地価水準は大きな上昇を示し高止まり傾向にあったが、供給される物件が少なく販売価格の底上げもみられる。郊外沿岸部に近い住宅地域（沖野、今泉）においても、震災による移転需要が収束した影響もあって地価はほぼ横ばいで続いていたが、周辺地域の地価上昇が波及し上昇となった。

土地区画整理事業（荒井、荒井東、荒井南、荒井西）が完了した荒井地区では、新たに長喜城東土地区画整理事業が分譲中。令和5年の開設に向け東北学院大学五橋キャンパスの工事が進捗中で、五橋エリアでは将来性を見込んだ、賃貸マンション用地等の高値取引がみられる。周辺地域では、学生寮や賃貸マンション、分譲マンションの建築計画も把握され、積極的な用地需要が続いている。

・太白区は平均+4.9%（前年+3.3%）。JR東北本線等の鉄道利用の利便性が再評価されつつあり、地下鉄、JR線の駅周辺での取引が堅調。「あすと長町」周辺の長町・郡山地区や土地区画整理事業が進む富沢駅周辺地区では旺盛な土地需要が続く。富沢駅西土地区画整理事業地区では強気な販売価格も多いが、旺盛な需要が認められる。あすと長町では商業施設の進出や街路整備の影響を受けて分譲マンションや賃貸物件の進出が目立つ。マンションが大量に供給された結果、地域人口は急激に増加。新たな商業施設の進出や分譲マンションの計画が相次いで発表されている。

・泉区は平均+6.5%（前年+3.7%）。地下鉄「泉中央駅」をターミナル駅とする大規模住宅団地が多く、古くからの団地においては中古住宅の供給が増加している。戸建住宅の需要は根強いが、類似する同程度の競合物件が多く出回る傾向がある。泉中央地区は主に共同住宅地として利用が一般的であり、安定的な収益が期待できるため、収益物件の購入希望に対して売物件が著しく少ない状況。郊外住宅団地は、中古住宅の広い画地を分割した小規模な新築戸建住宅販売が主流となっている。泉パークタウン等の優良中古物件が供給される人気団地内では、良好な住環境が買われ地価は上昇。泉区は5区の中で最も高齢化率が高く、特に古い住宅団地で高齢化のスピードが速く、泉区の人口はここ数年で減少に転じている。中古住宅の供給が急増する兆しがあり、建替えによる新築戸建住宅の需要によって吸収できる地域と空き家が増加する地域の二極化がみられる。

### ③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

・東日本大震災の被災市町では、災害公営住宅の供給や被災市街地復興土地区画整理事業等に伴う移転需要はほぼ完了しており、地価上昇の程度は鈍化し下落へ転じた地点も多い。人口流出と地域経済の低迷により、地価は弱含み。新築物件の供給も減少しており、取引は少ない市街地復興土地区画整理事業の換地処分公告が行われたところも多く、供給過剰感が始まった。コロナ禍や原油高、物価上昇の影響による雇用不安等で、需要サイドの慎重姿勢が強い。

・石巻市は平均-1.4%（前年-1.4%）。利便性の良好な石巻市の住宅地で一部横ばい傾向となったがほとんどの地点で下落。旧石巻市以外の半島部の津波被災地域は高齢化に加え人口の流出が続いている。旧石巻市内の人口集中地区においては再開発事業、優良建築物等整備事業、復興土地区画整理事業が随所で行われており、民間住宅会社の宅地供給は少なくなる傾向。新型コロナや原油高騰の影響で産業基盤である漁業、水産加工業が低迷しており、雇用・所得不安を通じて住宅取得マインドは低下傾向。

・塩竈市は平均-0.5%（前年-0.9%）。仙台都市圏に属しているが、高齢化が進み転入は少なく不動産市場は比較的狭く、住宅地の需要者は市内の地縁者にほぼ限定される傾向が強い。「塩竈」駅周辺の住宅地は引き合いも強く下げ幅は小さいが、全体的に下落傾向。平坦な土地が少ないため、供給される物件も多くなく大規模な宅地開発はみられない。同一需給圏内の多賀城市、利府町の住宅地に需要が流れている。

・気仙沼市は平均-2.5%（前年-1.9%）。東日本大震災後の移転需要は収束し、取引は減少。販売価格を値下げするケースもみられる。災害公営住宅や各種復興事業の進捗に伴い、住宅市場は取引件数が減少傾向で取引価格は弱含みである。中古住宅は優良物件が少なく動きは鈍い。人口の減少、高齢化等の要因に加えて市外からの転入者が減少しており、共同住宅の空室率が大きく上昇している。

・白石市は平均+0.5%（前年+0.3%）。地元開発業者等による小規模宅地開発も見られるが人口減少や地域経済動向を反映して住宅地需要は低迷。長年の地価下落によって、地域によっては住宅地の値ごろ感が出始めた地点で上昇もみられたが、概ね横ばいで推移している。

・登米市は平均-1.8%（前年-1.6%）。土地区画整理された地域での人気が高く堅調な需要が続いていたが、コロナ禍で需要者に慎重姿勢が強まっており、取引件数は減少気味。人口減少と高齢化の影響がみられ市全体でみても、積極的な取引は少ない。

・大崎市は平均-0.3%（前年-0.9%）。平成31年3月に立地適正化計画が発表され計画的な街づくりを目指している。居住誘導区域等の指定がある古川地区中心部では宅地供給も多くみられ、一部で上昇を強めたが、それ以外の地域では人口流出、高齢化に伴い土地需要は低迷しており、下落傾向は継続。過疎地域である岩出山、鳴子地区から古川地区への移転もみられる。古川地区の世帯数は増加傾向であるが、山間部の鳴子地区、岩出山地区の人口、世帯数の減少傾向は顕著である。

・名取市は平均+7.9%（前年+5.6%）。住宅取得にやや慎重姿勢も見られるなか、上昇幅はやや拡大。利便性が良好なJR名取駅周辺の既存住宅地域、住環境が良好な新興住宅団地では旺盛な需要に対して供給される物件が少なく地価は上昇傾向C 北西部の郊外の住宅団地では中古住宅市場になってきている団地もみられるが、仙台圏のエンドユーザーを中心に需要は根強い

・東松島市は平均+1.7%（前年+0.3%）。石巻市の住宅地と代替競争関係にある矢本地区の住宅地の需要が堅調。地域住民の地区外移転が多い宮戸地区においては小学校が閉鎖・統合された結果、住宅地の需要は著しく減少。石巻市内の住宅地に比べて割安感があり、石巻市からの転入もみられ地価は安定的な動きとなっている。需要の中心となる矢本地区では都市計画道路の開通や商業施設等の開業などもあり、石巻市街地へのアクセスが大幅に改善されており、新築戸建住宅分譲もみられる。

・栗原市は平均-2.0%（前年-2.2%）。一般的に下落しているなかにあつて、宮野中央地区の住宅地では商業施設や医療機関の進出によって利便性が良好で、周辺過疎地域からの転入等の需要がみられる。特に人口減少の著しい花山、一迫、鶯沢、栗駒地区では不動産市場が縮小しており、取引件数は著しく少なく、取引は単発的かつ局地的に把握される程度である。

・富谷市は平均+7.0%（前年+4.0%）と上昇傾向が拡大 c 仙台市泉区と生活圏を同一とする市の南側エリアで、大手開発業者による住宅団地が開発・分譲されており積極的な供給が継続している。太陽光発電や蓄電設備を備えた防災・省エネを売りにした比較的高価格の新築戸建住宅が行われており販売は概ね好調。仙台市に比べて地価の割安感があり、ニュータウンとして子育て世帯に人気もあり仙台市からの転入も多い仙台市泉区と同様に、他県からの丁場移転による住宅需要の増加が期待されている。明石台地区では大手住宅メーカーによる新築戸建住宅が分譲中。さらに隣接するエリアでは土地区画整理事業も計画されており、供給サイドの積極的な動きがみられる。

#### ④ 特徴的変動率を示した地点と要因

・富谷（県）-1：富谷市富ヶ丘2丁目（住宅地変動率1位）は、+13.8%（前年+6.2%）。

仙台市に近接している旧来からの住宅団地。中古住宅市場となっているが、画地を細分化しやすいため住宅販売会社等の需要も旺盛である。住環境は良好で割安感から需要が厚い。

・大崎（県）-19：大崎市鳴子温泉字上鳴子（住宅地変動率マイナス1位）は-5.7%（前年-4.7%）

人口世帯数の減少、少子高齢化が進行する過疎地域。観光業を基盤とする地域経済が衰退傾向で 不動産市場は縮小している。

#### ① 全体の地価動向と要因

新型コロナの感染拡大で、令和2年3月以降飲食関連やホテル用地需要は激減したが、令和3年後半からは新規感染者の減少に伴う経済活動制限が緩和され個人消費は回復傾向。仙台市の中心商業地域でも飲食や小売関連の新たな店舗進出もみられた。仙台市では、相次ぐ新築ビルの開業で上昇したオフィス空室率は今年に入って改善傾向となっており、高機能オフィスの賃貸需要は堅調で新築ビルの空室は解消された。仙台都市圏以外の地域では人口流出や高齢化が進んでおり、大型商業施設の進出による顧客流出に加えコロナ禍の客足減少もあって小売りを中心とする既存商店街は厳しい状況。

沿道サービス地域では、スーパーを核とする大型商業施設の進出によって顧客の流出傾向。沿道サービス施設地域では、事業用定期借地権や賃貸による立地がメインとなり土地建物等の不動産取引は少ないが、コロナ禍でドラッグストア等の積極的な進出がみられた地域もある。

被災沿岸部では、漁業の不振や数年前より復興公共事業が収束、さらに原油高、人手不足、物価上昇により、基盤産業である水産加工業が大きく低迷しており地域経済が停滞気味で、商業地域への新規投資は少ない。

#### ② 県庁所在地の地価動向と要因

・仙台市は「都心再構築プロジェクト第1弾」として「都市再生緊急整備地域」内での容積率を最大2倍まで緩和するなど高機能オフィスへの建替えに助成制度を創設すると公表。期間は令和元年10月から令和10年度まで。同地域内の再開発の事業化も100億円の支援で後押しする。さらに令和2年9月には「特定都市再生緊急整備地域」に指定されるとともに「都市再生緊急整備地域」を拡大。第2弾として企業立地促進助成制度の強化、テナント退去支援制度の創設、グリーンビルディングの整備促進、総合設計制度の拡充を柱とする施策を令和2年10月に発表した。仙台市中心部では、こうした後押しで再開発気運が高まっており、大手デベロッパーを中心とする動きが活発化。

・青葉区は平均+6.0%（前年+3.9%）。コロナ収束後を見越した積極的取引もあり上昇率はやや拡大。ファンド系の大型取引は減少したが地元企業等の比較的小規模の物件取引が盛ん。コロナ禍を契機に、オフィスや住居系の収益物件をできるだけ安く取得しようとする個人投資家や地元不動産会社の 積極的な動きもみられる。高値期待感が強く残る売主と、投資目線が下がった買主のギャップが大きく、取引は成立し難い状況となっている。仙台駅周辺では、飲食関連を中心に店舗の出店意欲は徐々に戻りつつある。駅前地区に比べ

て客足の戻りが鈍い国分町地区の歓楽街は、売物件が出てはすぐには買手がつかない状況である。

既存中小ビルの賃料はやや弱含みで推移。高度商業地域内の優良ビルについては、高稼働状況が続くなか募集賃料は高止まりしている。ホテル用地需要は、経済活動制限緩和の動きと共にコロナ後を見据えた用地物色の動きや新たなホテルの開発計画も発表されている。堤通雨宮地区の東北大農学部跡地の大規模開発（大規模商業施設3.6ha、医療福祉施設4.1ha、超高層マンション1.6ha）が動き出しており、上杉地区周辺での不動産取引が盛ん。

・宮城野区は平均+6.9%（前年+2.6%）。「せんだい都心再構築プロジェクト」の用適地域が東口の一部に拡大されたこともあって、区当の中心商業地である仙台駅東ロエリアではJR東日本の仙台駅東口再開発事業等を中心に開発マインドは高い。地下鉄東西線「宮城野通」駅の新設以来、商業施設の充実、土地区画整理事業地内の分譲マンション建設、オフィスビル、ホテルの進出など、投資対象エリアとしての注目度は高い。

・若林区は平均+5.2%（前年+4.6%）地下鉄東西線「卸町」駅近くに区の核となる大型商業施設が平成30年9月オープン。県道仙台塩釜線を挟んで南側にも商業施設開発が進捗中。地下鉄東西線を並走する同県道沿いで取引が活発化しており、大規模マンション建設計画も進捗中。地下鉄東西線「荒井」駅周辺で進む荒井東、荒井南、荒井西の各土地区画整理事業地内で銀行、医院、店舗、商業施設等の新規出店・立地が進む。荒町、連坊地区の近隣型商業地は間口が狭く奥行が長い画地条件がネックとなり積極的な取引は多くないが、画地条件が整えば高値契約される。市立病院跡地には令和5年4月に東北学院五橋キャンパスが開校予定で、荒町、連坊地区周辺で大学移転を見込んだ積極的な物件取得が目立つ。

・太白区は平均+5.1%（前年+3.7%）。あすと長町では仙台市立病院の移転開業（平成26年11月）、東日本放送の移転（令和3年10月）もあって、大型商業施設の集積も進んでいる。仙台市中心部（青葉区、宮城野区）に並ぶマンション用地の取得先となっていたが、長町駅前に468戸の大規模マンションが令和元年9月に竣工、令和3年3月で完売。現在も分譲中のマンションや新たなマンション計画が把握される。あすと長町地域の地域人口は激増しており、近年は規模が纏まった地域内の商業施設用地に希少性が出てきている。

また、富沢駅西土地区画整理事業地内の幹線道路沿いに複合商業施設が相次いでオープンしており、周辺では病院の移転や分譲マンション計画もあり新たな商業エリアを形成しつつある。

・泉区は平均+4.2%（前年+2.9%）。泉中央地区においては区画整理事業以前から多くの土地を持つ所有者が賃貸マンション等を建設して運用しているため、供給される物件は極めて少なく、取引は高値になる傾向がみられる。泉中央地区では令和2年8月に竣工したマンションが令和3年7月に完売。新たなマンション計画も発表されており、泉中央地区では収益物件やマンション適地の高額取引がみられる。国道4号バイパス、北環状線沿いの路線商業地域は、事業用定期借地権等の利用が一般化する傾向がみられ土地の取引は少ない。

### ③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

・石巻市は平均-0.6%（前年-0.7%）。平成29年6月には「いしのまき元気いちば」が、隣接して「石巻市かわまち交流センター」が平成30年9月に中央2丁目にオープン。中心商業地域で商業施設等の開業が続くが、商業施設に近い人気地域でも地価の上昇は止まっており、利便性の劣る地域ではさらに下落を強めている。蛇田・新蛇田・大街道・中里等の商業地域の商業施設用地の堅調だった需要はやや重い動き。取引件数減少が顕著。

・気仙沼市は平均-2.2%（前年-2.2%）津波被災地域に近い旧来の中心であった八日町商店街では震災後の商況低迷が顕著。一方、移転需要の受皿となった新興商業地である田中前、東新城地区に加えて、観光、商業施設がオープンした内湾地区周辺で店舗、事業所等の集積度が増しており、商業中心が移行しつつある。復興事業は収束し、地域経済が冷え込むなか、発展が期待される地域においても観光業や漁業・水産加工業の低迷が影響し下落傾向を強めている。

・大崎市は平均-1.5%（前年-3.3%）。「古川駅」周辺の旧来からの商業中心地は衰退傾向。郊外の大規模商業施設に顧客が流出している。既存商業地の需給は少なく下落が継続。古川七日町西地区再開発計画が平成30年3月頃事業認可、令和4年度中の完了予定で今後の動向が注目される。令和元年7月に当該事業地域の近隣に「道の駅おおさき」が災害時の避難所としての機能を備えてオープンした。

・名取市は平均+9.4%（前年+6.9%）。旧来からの商店街は繁華性の衰退傾向が続くが、背後住宅需要が底支えとなっている。路線商業地域は、大型家電販売店やファミリーレストラン等の飲食店を中心に仙台市からも多くの顧客を集めている。仙台市寄りの国道沿いで企業の出店需要が堅調。杜せきのした地区では大型商業施設の進出で利便性が良好で、近年はマンション用地需要も旺盛である。国道4号名取バイパス沿いは移転する店舗もみられるが、区画割のうえ住宅地として分譲されるケースもみられる。

#### ④ 特徴的変動率を示した地点（地域）と要因

・青葉（県）5-11 青葉区五橋2丁目（変動率上昇1位）は、上昇率が+13.0%（前年+12.9%）。

市街地内の店舗及び事務所のほか共同住宅が混在する地域で、用途地域が商業地域に指定されているため、近年、賃貸マンション及び分譲マンション建設が盛んな地域。東北学院土樋キャンパスに近く、令和5年開校の五橋キャンパスにも近く賃貸マンション用地需要が厚い。投資意欲は底堅く、コンパクトマンション、学生寮、分譲マンションの建設もあり取引価格は高騰している。

・大崎（県）5-2:大崎市鳴子温泉字赤湯（変動率下落1位）は、変動率が-6.9%（前年-6.5%）。

コロナ禍の影響が強く、観光客の戻りは遅い。特に県外からの宿泊観光客が減少しており地元の基幹産業である観光業が打撃を受けている。将来に対する不透明感が強く、積極的な不動産投資はみられない。

#### ① 全体の地価動向と要因

・仙台都市圏を中心に物流施設用地需要が旺盛。仙台市内の市街地に近い工業地では、用地取得に多額のコストを要してまでも大手物流施設デベロッパーが積極的な関心意欲を見せている。仙台市においては物流施設用地需要が旺盛で纏まった画地が無いため、富谷市や岩沼市の近隣市町村へ需要が流れる傾向もみられる。こうした影響を受け、仙台都市圏の工業地の地価は大幅な上昇となった。

・製造業においては、環境、エネルギー問題が大きな関心となるなか、資材高騰や人手不足、省エネに対応する設備の更新に伴う設備投資に関心が集まる。一方で、沿岸部水産加工業を中心とする工業地域では、漁業不振、働き手の不足、原油高等の影響が色濃く、積極的な設備投資は少なく、地価下落傾向は続いている。

#### ・宮城県内の工場立地件数と立地面積

令和3年	10件 (10)	令和3年	14.5ha
令和2年	19件 (17)	令和2年	22.9ha
令和元年	27件 (25)	令和元年	44.3ha
平成30年	29件 (29)	平成30年	22.1ha

※立地件数（電気業除く）：（）はうち製造業  
※立地面積（電気業除く）

※ 東北経済産業局「2021年工場立地動向調査（速報）」東北版より

・令和元年の宮城県の1工場当たりの平均立地面積は1.4ha、設備投資額は平均約21.3億円

・宮城県の令和4年3月の鉱工業生産指数は103.8で都月比+1.5%と4か月ぶりの上昇、前年同月比（原指数）では、+6.2%と12か月連続の上昇（平成31年1月より基準年を平成22年から平成27年に改定）。

#### ② 県庁所在地の地価動向と要因

・宮城野区は平均+1.0.8%（前年+7.5%）。内陸部の中小工場地域においては、物流施設用地の需要は強く、物件が少ないなか転売事例も把握される。大規模画地の需要が堅調で、配送・雇用事情を考慮した市街地に近い扇町地区等の引き合いが強い。大規模画地は県外の大手企業が、中小画地は地元企業が需要者となるケースが多い。物流施設用地として大規模画地の希少性が増しており、纏まった画地は高値で取引される。仙台港背後の大規模工業地域は、仙台港のコンテナターミナルの拡張整備で国際コンテナ取扱量の増大期待も強い。

#### ③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

・石巻市は平均-1.9%（前年-1.6%）。震災後の復興、復旧に伴う設備投資は一巡。石巻漁港水産加工団地の工業地域では、設備投資に前向きな企業による積極的売買は少なく土地価格は弱含み。漁業の不振に加え、原油高や人手不足もあって新たな設備投資を控える動きが出始めている。

・岩沼市は平均+9.9%（前年+9.6%）。仙台空港周辺での土地区画整理事業等の工業用地供給を受け物流施設への投資は旺盛。比較的地価水準が低位のため、用地取得が困難となった仙台市からの物流施設需要の受け皿となっている。道路条件や画地条件、高速道路ICへの距離などの輸送インフラが十分でない地域は、物流施設の進出が難しい。一方で、省エネや環境保護の関心が強まるなか、一部の製造業では設備の更新等の積極的な設備投資もみられる。