

地価動向

平成28年度宮城県地価調査 (平成28年9月公表)

平成29年2月9日

平成28年度宮城県地価調査

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、県が毎年1回実施し、その結果を公表する。（全都道府県で実施）

対象区域

県内全域（35市町村）

基準地の設定等

405地点

[用途別基準地数]

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		
267	2	100	16	385	20	405

価格時点

平成28年7月1日

調査結果の概要

◇ 年間平均変動率の状況

※ () 内は前年度変動率

	住宅地	商業地	全用途平均
県全体	0.6% (0.6%)	3.4% (2.1%)	1.4% (1.0%)
仙台市	4.5% (3.6%)	7.6% (4.9%)	5.9% (4.1%)
仙台市以外	▲0.5% (▲0.2%)	▲0.4% (0.0%)	▲0.4% (▲0.1%)

◇ 上昇・横ばい・下落地点数

	住宅地			商業地		
	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落
県全体	96	47	110	64	9	23
仙台市	55	1	0	46	0	0
仙台市以外	41	46	110	18	9	23

全国の状況

◇ 年間平均変動率の状況

※ () 内は前年度変動率

	住宅地	商業地	全用途平均
全 国	▲0.8% (▲1.0%)	0.0% (▲0.5%)	▲0.6% (▲0.9%)
三大都市圏	0.4% (0.4%)	2.9% (2.3%)	1.0% (0.9%)
宮 城 県	0.6% (0.6%)	3.4% (2.1%)	1.4% (1.0%)

◇ 住宅地では1都5県で上昇

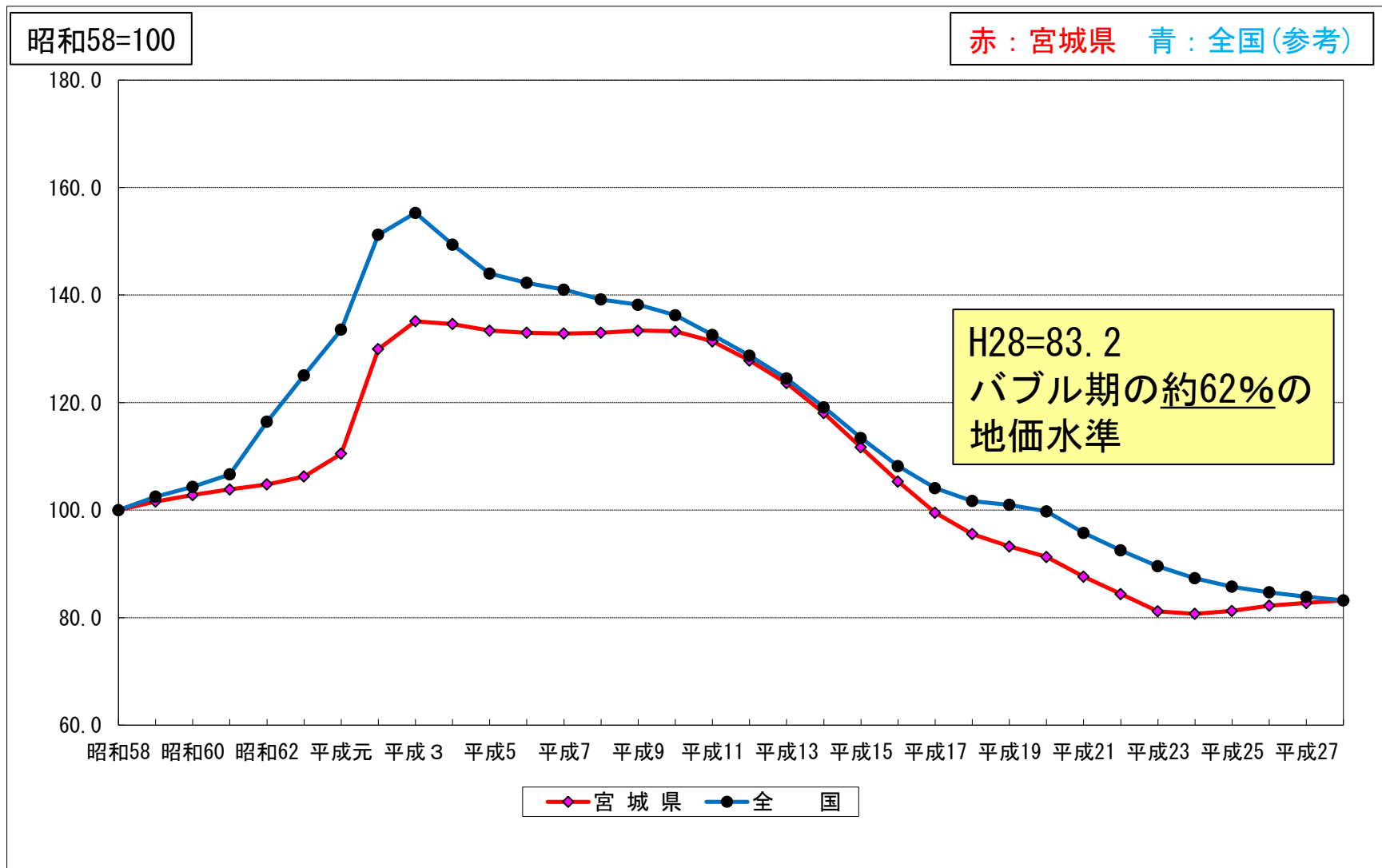
上位3位は沖縄県 (1.9%) 東京都 (1.5%) 福島県 (1.5%)

※ 宮城県は4位(0.6%)

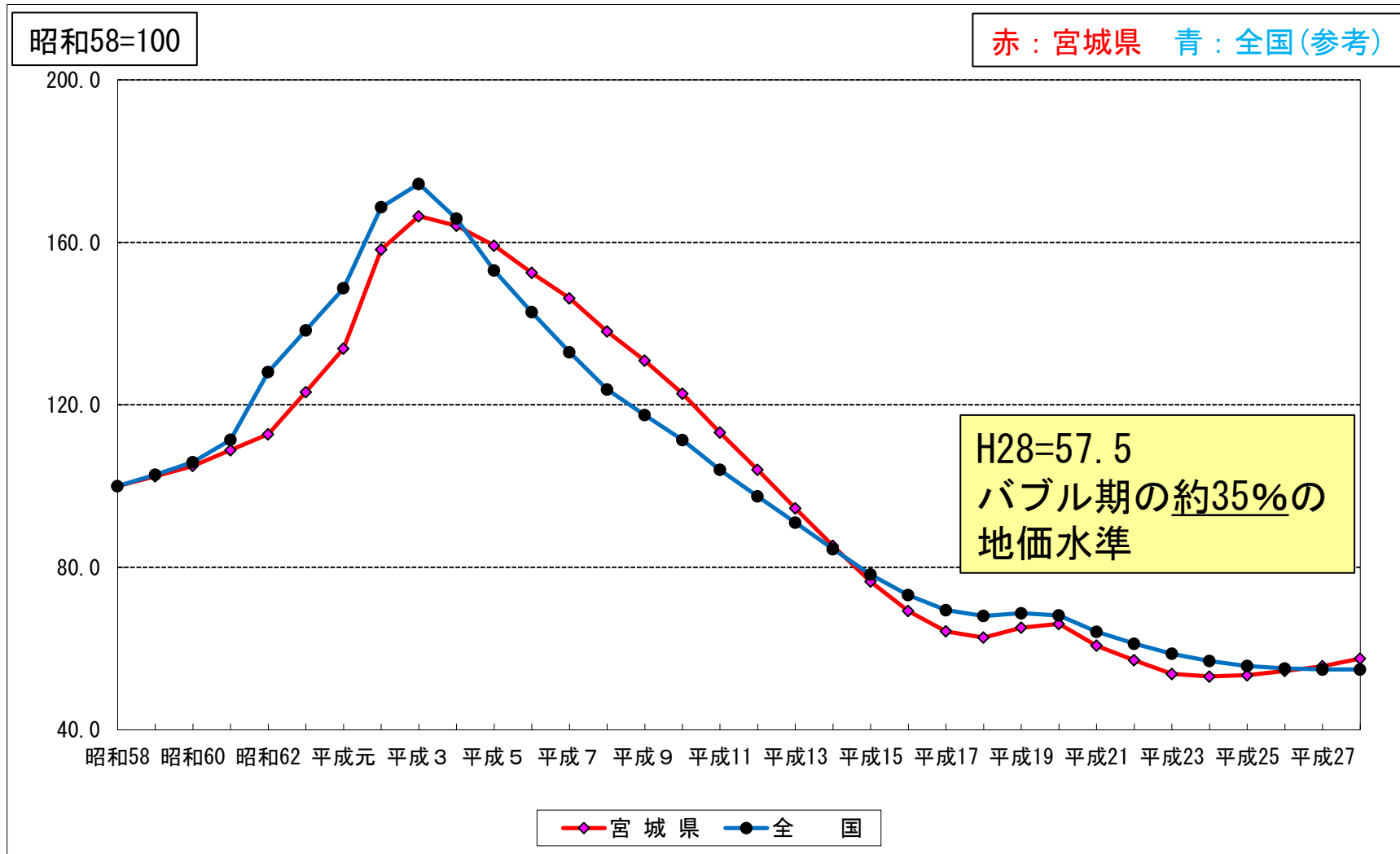
◇ 商業地では1都2府11県で上昇

上位3位は大阪府 (4.7%) 東京都 (4.1%) 宮城県 (3.4%)

県全体の累積変動率の推移（住宅地）



県全体の累積変動率の推移（商業地）



市区町村別の年間平均変動率（住宅地）

市区町村	平成28年度			平成27年度	
	変動率 (%)	地点数		変動率 (%)	
		上昇	横ばい		下落
仙台市	4.5	55	1	3.6	
青葉区	4.9	13		4.1	
宮城野区	3.7	10		2.6	
若林区	6.2	10		3.7	
太白区	4.0	11		4.0	
泉区	3.6	11	1	3.4	
石巻市	0.4	8	14	3	1.5
塩竈市	0.2	1	3		1.5
気仙沼市	▲ 1.1	1	4	7	0.2
白石市	▲ 2.4			4	▲ 2.6
名取市	4.2	6			3.3
角田市	▲ 2.0			4	▲ 0.8
多賀城市	0.5	2	3		0.3
岩沼市	1.9	3			2.0
登米市	▲ 0.8	4	2	14	0.1
栗原市	▲ 2.3			23	▲ 2.3
東松島市	0.1	3	1	2	0.5
大崎市	▲ 1.4	2	5	12	▲ 1.7
蔵王町	▲ 2.5			2	▲ 3.5
七ヶ宿町	▲ 2.1			1	▲ 2.7

市区町村	平成28年度			平成27年度	
	変動率 (%)	地点数		変動率 (%)	
		上昇	横ばい		下落
大河原町	2.4	2			1.1
村田町	▲ 1.7			3	▲ 1.7
柴田町	1.8	2	1		1.6
川崎町	▲ 1.1			2	▲ 1.6
丸森町	▲ 1.9			2	▲ 1.9
亘理町	▲ 1.2			2	0.9
山元町	▲ 1.6			3	0.3
松島町	▲ 0.7		1	2	▲ 0.3
七ヶ浜町	0.0		2		2.4
利府町	1.2	3			2.2
大和町	0.3	1	3		0.0
大郷町	▲ 0.7			1	0.0
富谷町	3.2	3	1		3.0
大衡村	▲ 1.5			3	▲ 1.5
色麻町	▲ 1.4			3	▲ 2.4
加美町	▲ 0.8		1	6	▲ 1.5
涌谷町	▲ 0.7			3	0.0
美里町	▲ 1.5			5	▲ 1.8
女川町	0.0		2		0.9
南三陸町	▲ 0.5		3	3	0.1

※ は沿岸部 赤字は最高上昇率

市区町村別の年間平均変動率（商業地）

市区町村	平成28年度				平成27年度
	変動率 (%)	地点数			変動率 (%)
		上昇	横ばい	下落	
仙台市	7.6	46			4.9
青葉区	9.6	19			4.6
宮城野区	8.4	7			7.9
若林区	6.8	6			5.1
太白区	4.8	10			4.5
泉区	4.7	4			3.2
石巻市	0.8	3	1		2.5
塩竈市	0.2	1	2		1.0
気仙沼市	▲ 1.0	1	1	1	▲ 0.1
白石市	▲ 3.1			2	▲ 3.2
名取市	2.7	3			2.6
角田市	▲ 1.4			2	▲ 1.2
多賀城市	0.7	2			0.5
岩沼市	2.1	2			1.0
登米市	0.5	2	1	1	0.9
栗原市	▲ 2.0		1	3	▲ 2.0
東松島市	▲ 0.8		1	1	0.0
大崎市	▲ 2.1			4	▲ 1.9
蔵王町	▲ 2.8			1	▲ 4.3
七ヶ宿町	—	—	—	—	—

市区町村	平成28年度				平成27年度
	変動率 (%)	地点数			変動率 (%)
		上昇	横ばい	下落	
大河原町	3.4	1			3.5
村田町	▲ 1.7			1	▲ 1.1
柴田町	▲ 1.8			1	0.0
川崎町	—	—	—	—	—
丸森町	—			1	▲ 3.0
亘理町	▲ 1.6			2	0.0
山元町	—	—	—	—	—
松島町	▲ 3.2			1	▲ 3.1
七ヶ浜町	—	—	—	—	—
利府町	2.0	2			2.9
大和町	1.6	1			0.0
大郷町	—	—	—	—	—
富谷町	0.0		1		1.3
大衡村	—	—	—	—	—
色麻町	—	—	—	—	—
加美町	▲ 2.2			1	▲ 2.2
涌谷町	▲ 0.6			1	0.0
美里町	—	—	—	—	—
女川町	0.0		1		0.0
南三陸町	▲ 1.8			1	0.0

※ は沿岸部 赤字は最高上昇率

年間上昇率上位10地点（1～5位）

順位	基準地番号	所在及び地番 ※「 」は住居表示	平成28年度		平成27年度	
			価格 (円/㎡)	変動率 (%)	価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	宮城野5-1(商)	榴岡1丁目2番1外 「榴岡1-2-1」	1,150,000	17.9	975,000	12.8
2	青葉5-6(商)	本町2丁目16番3外 「本町2-16-10」	1,400,000	17.6	1,190,000	4.4
3	宮城野5-7(商)	榴岡4丁目4番11 「榴岡4-4-13」	260,000	16.6	223,000	11.5
4	宮城野5-2(商)	榴岡3丁目4番7 「榴岡3-4-31」	310,000	15.2	269,000	11.2
5	青葉5-10(商)	木町通2丁目363番 「木町通2-3-14」	290,000	15.1	252,000	5.9

要因

地下鉄東西線の開業・不動産投資需要

は地下鉄東西線の影響がある地点

年間上昇率上位10地点（6～10位）

順位	基準地番号	所在及び地番 ※「 」は住居表示	平成28年度		平成27年度	
			価格 (円/㎡)	変動率 (%)	価格 (円/㎡)	変動率 (%)
6	青 葉 5 - 4 (商)	国分町2丁目14番19 「国分町2-14-23」	1,000,000	14.9	870,000	4.8
7	青 葉 5 - 7 (商)	上杉1丁目6番7 「上杉1-6-10」	577,000	14.9	502,000	3.5
8	青 葉 5 - 1 (商)	中央2丁目1番1外 「中央2-1-1」	2,700,000	12.5	2,400,000	7.1
9	若 林 - 2 (住)	裏柴田町29番5外	143,000	11.7	128,000	7.6
10	青 葉 5 - 18 (商)	上杉6丁目227番1 「上杉6-2-23」	208,000	11.2	187,000	3.9

要因

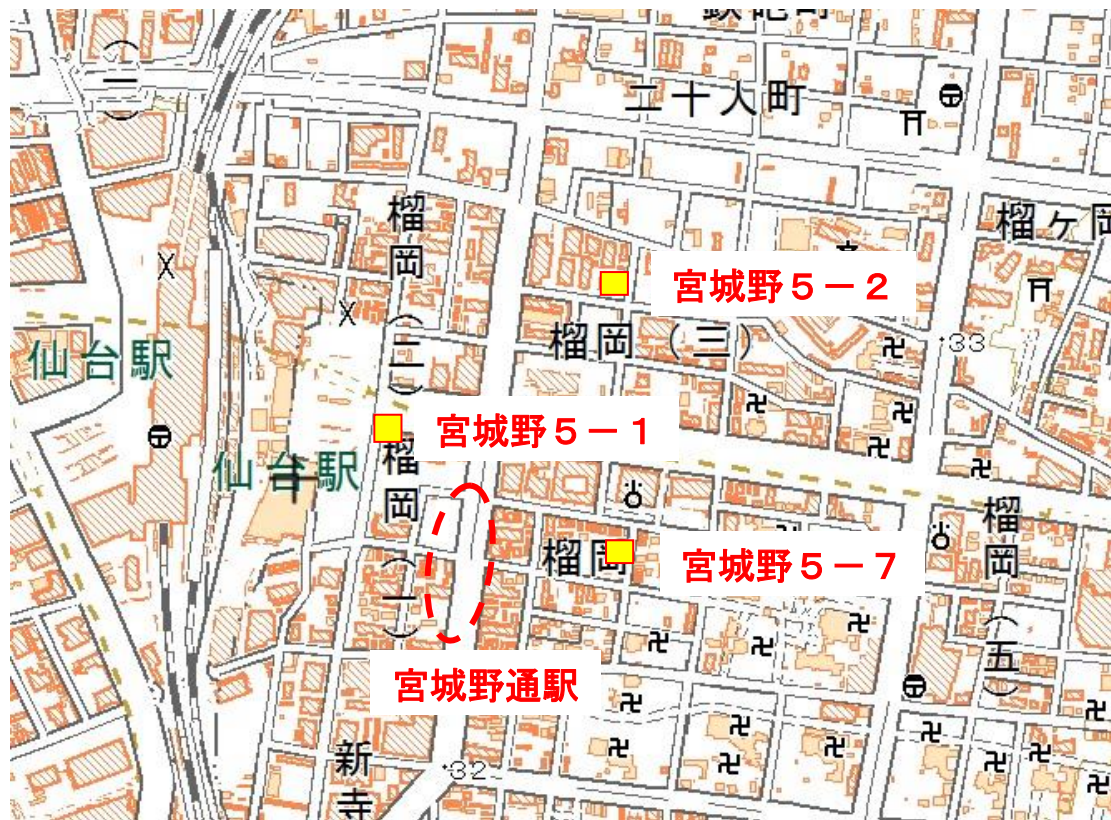
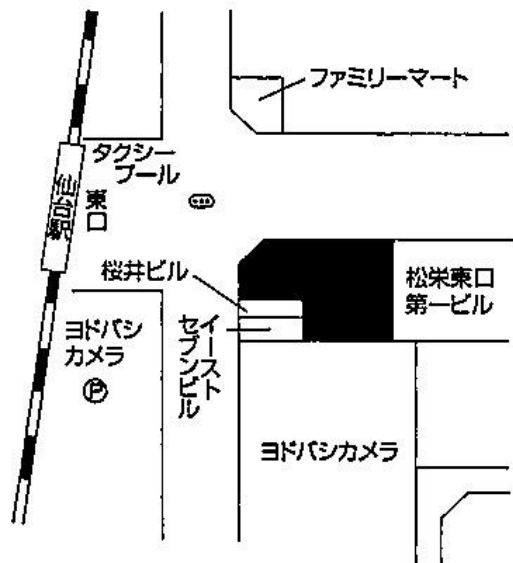
地下鉄東西線の開業・不動産投資需要

は地下鉄東西線の影響がある地点

宮城野5-1 (榴岡1丁目2番1外)

位置

- ◇ JR仙台駅東口正面にある。
- ◇ 周辺では仙台駅東口の再開発が行われている



(出典：国土地理院ホームページ)

若林-2 (裏柴田町29番5外)

位置

- ◇ 地下鉄東西線「連坊駅」から徒歩圏内にある住宅地
- ◇ 東西線開業により利便性が向上したため地価が上昇



(出典：国土地理院ホームページ)

過去5年間の推移（上昇率1位地点）

住宅地

	基準地番号	基準地の所在	価格（円）	変動率（％）
平成23年	石巻-13	あけぼの3丁目8番5	43,900	0.2
平成24年	石巻-13	あけぼの3丁目8番5	50,000	13.9
平成25年	石巻-13	あけぼの3丁目8番5	55,000	10.0
平成26年	石巻-19	鹿又字用水向118番17	28,000	16.7
平成27年	仙台泉-8	紫山1丁目21番6	60,500	8.6
平成28年	若林-2	裏柴田町29番5外	143,000	11.7

商業地

	基準地番号	基準地の所在	価格（円）	変動率（％）
平成23年	宮城野5-7	宮千代2丁目15番3外	97,100	0.0
平成24年	石巻5-1	穀町178番2 「穀町3-21」	54,000	11.8
平成25年	石巻5-1	穀町178番2 「穀町3-21」	61,000	13.0
平成26年	宮城野5-1	榴岡1丁目2番1外 「榴岡1-2-1」	864,000	12.2
平成27年	宮城野5-1	榴岡1丁目2番1外 「榴岡1-2-1」	975,000	12.8
平成28年	宮城野5-1	榴岡1丁目2番1外 「榴岡1-2-1」	1,150,000	17.9

過去5年間の推移（下落率1位地点）

住宅地

	基準地番号	基準地の所在	価格（円）	変動率（％）
平成23年	東松島－3	小野字中央17番7外	19,000	▲13.6
平成24年	大崎－2	古川駅前2丁目9番41	41,900	▲7.1
平成25年	大崎－1	古川二ノ構268番1 「古川二ノ構8-64」	31,000	▲7.2
平成26年	大崎－1	古川二ノ構268番1 「古川二ノ構8-64」	29,000	▲6.5
平成27年	栗原－14	瀬峰下藤沢25番	11,700	▲4.1
平成28年	蔵王－2	遠刈田温泉字鬼石原1番244	7,370	▲4.0

商業地

	基準地番号	基準地の所在	価格（円）	変動率（％）
平成23年	石巻5－1	穀町178番2 「穀町3-21」	48,300	▲14.8
平成24年	栗原5－2	若柳字川南南大通14番6	21,700	▲7.3
平成25年	大崎5－3	古川若葉町2丁目192番1外 「古川若葉町2-1-30」	28,800	▲9.7
平成26年	白石5－1	字中町20番1	25,400	▲5.9
平成27年	蔵王5－1	遠刈田温泉旭町24番	18,000	▲4.3
平成28年	白石5－1	字中町20番1	23,500	▲3.7

まとめ（県の見解）

沿岸部の地価の上昇は
落ち着いた

石巻等の沿岸部は移転需要により震災後に価格が大幅に上昇していたが、防災集団移転事業による宅地供給や災害公営住宅の供給が進み、地価の上昇は落ち着きをみせている。

現在の地価は高い水準
ではない

県全体の平均変動率は上昇したが、これまで地価は長期的に下落していた。高い上昇率となった地点も、地下鉄開業や不動産投資等による旺盛な土地需要がみられる地点である。

仙台市及び周辺地域と
それ以外の地域での地
価に二分化しつつある

被災地での防災集団移転や復興土地区画整理による宅地供給が進むにつれ、沿岸部における地価の上昇は落ち着いており、それ以外の郡部でも地価の下落が続いているが、反面、仙台市及びその周辺地域の地価は上昇が続いている。

 **引き続き地価や土地取引の動向を注視していく**