

令和2年度宮城県地価調査結果と 注視・監視区域制度について

令和2年11月17日



目次

- 1 宮城県土地利用審査会の概要 … 2
- 2 国土利用計画法の沿革 … 3
- 3 事後届出制に係る手続きのフロー … 4
- 4 注視・監視区域などの制度概要 … 5
- 5 指定検討の目安となる地価上昇率等 … 6～7
- 6 本県における監視区域の指定実績 … 8
- 7 令和2年度宮城県地価調査結果 … 9～22
- 8 県内の土地取引状況 … 23～24
- 9 近年の社会状況 … 25～34
- 10 県全体の累積変動率の推移 … 35～36
- 11 まとめ … 37～38

宮城県土地利用審査会の概要

- 1 設置根拠 国土利用計画法第39条第1項
土地利用審査会条例（昭和49年宮城県条例第40号）
- 2 所掌事務
 - ・ 規制，監視及び注視区域の指定及び解除等への意見※
 - ・ 土地取引届出に対し勧告する場合の意見
 - ・ 遊休土地の計画に対し勧告する場合の意見 等
- 3 委 員 7人（議会の議決を要する）
- 4 任 期 3年（任期：令和元年12月23日～令和3年12月22日）

※ 仙台市の上記事務に関する権限は，仙台市に帰属しており，本審査会とは別に，仙台市土地利用審査会が設置されている。

国土利用計画法の沿革

1 諸課題

我が国では、昭和30年代以降、人口・産業の大都市への集中に伴い大都市地域において土地利用の混乱、地価の高騰等が生じたほか、昭和40年代後半には、投機的な土地取引の増大により全国的な地価の異常高騰、土地の大量買い占め、乱開発による自然環境の破壊等が発生し、土地問題の解決が国民の最大かつ緊急の要請となった。

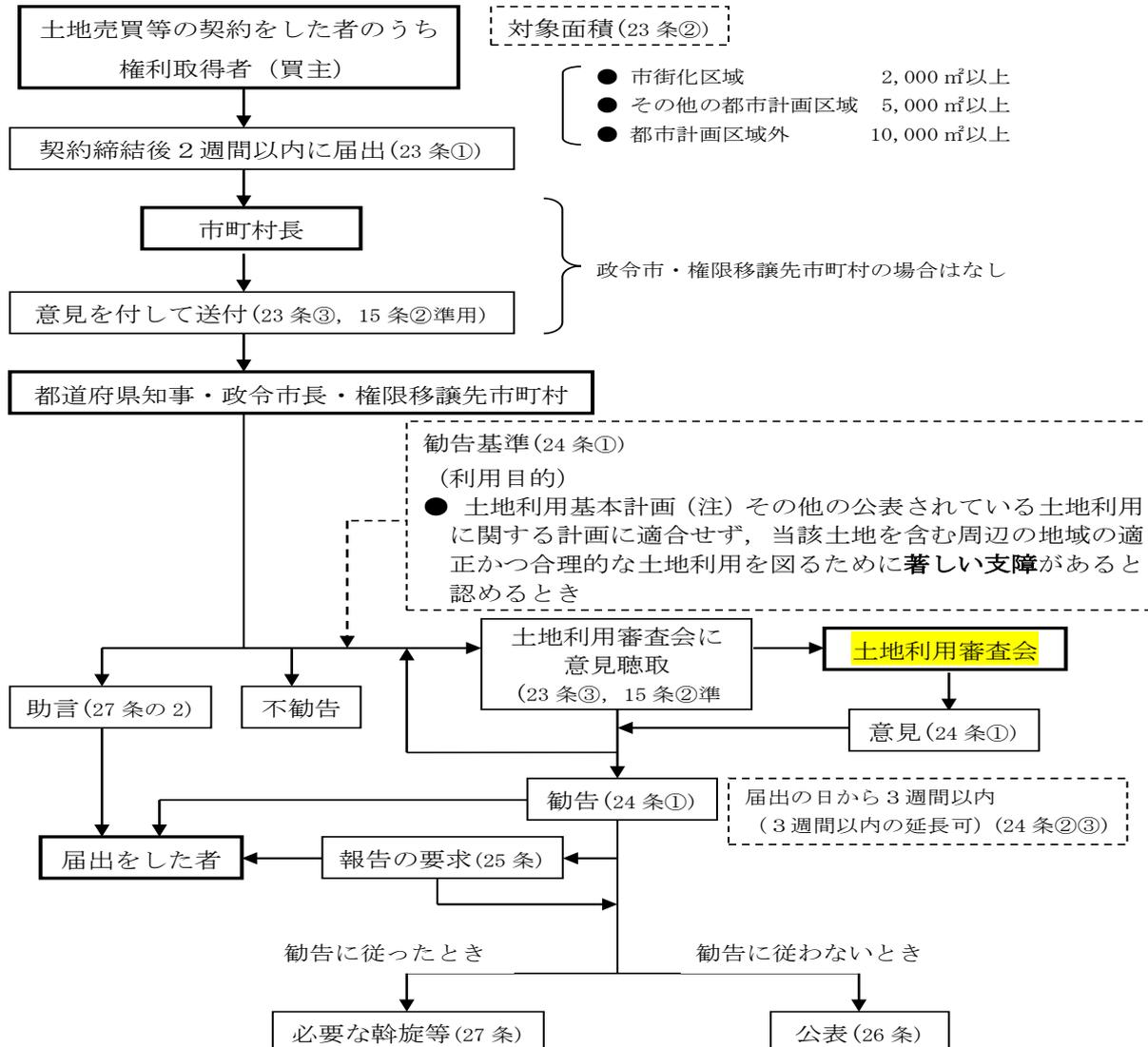
2 法制定

このような状況に鑑み、土地の投機的な取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去するとともに、乱開発の未然防止と遊休土地の有効利用の促進を通じて、総合的かつ計画的な国土の利用を図ることを目的とする国土利用計画法が昭和49年に制定された。

3 現状

しかしながら、バブル崩壊後の地価の下落等に伴い、我が国の土地政策の目標は「地価抑制」から「土地の有効利用」へ転換され、平成10年には、一定規模以上の土地取引に係る事前届出制を原則事後届出制に改め、土地の利用目的のみを審査対象とする規制緩和が行われた。

事後届出制に係る手続きのフロー



注視・監視区域などの制度概要

制度の区分	右3区域以外の地域 (事後届出制)	注視区域 (事前届出制)	監視区域 (事前届出制)	規制区域 (許可制)
指定根拠	23条～27条の2	27条の3～5	27条の6～9	12条～22条
施行時期	平成10年9月 (S49-H10は事前届出制)	平成10年9月	昭和62年8月	昭和49年12月
区域指定要件	なし ※現在、本県では右3区域の指定がないため、県内全域に適用されている。	・地価の社会的経済的に相当な程度を超えた上昇又はそのおそれ ・適正かつ合理的な土地利用の確保に支障を生ずるおそれ	・地価の急激な上昇又はそのおそれ ・適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれ	投機的取引の相当範囲にわたる集中又はそのおそれ、及び地価の急激な上昇又はそのおそれ等
対象面積要件	・市街化区域 2,000㎡以上 ・その他の都市計画区域 5,000㎡以上 ・都市計画区域外 10,000㎡以上	都道府県知事等が規則で定める面積(左の面積未満)以上		全ての土地取引 (面積要件なし)
届出(申請)時期	契約締結後 2週間以内	契約締結前		
届出義務者	譲受人のみ	譲渡人及び譲受人		
勧告(許可)要件	利用目的のみ	価格及び利用目的	価格、利用目的及び投機的取引	
勧告等内容	利用目的の変更	契約の中止及び必要な措置 (予定対価の引下げ、利用目的の変更)		不許可
本県の指定実績	—	なし (全国でもなし)	P6参照	なし (全国でもなし)
処理日数	3週間以内	6週間以内		
当課の事務内用	書面審査	書面審査 + 現地調査		



指定検討の目安となる地価上昇率等

年間上昇率

- 注視区域では**5%超**、監視区域では**10%程度**が指定検討の目安とされている。

指定範囲

- 「原則として、市町村等を単位として行い、又は個別規制法に基づく地域区分等に係る区画を単位として行うべきである。」（注視・監視共通）

指定の判断①

- 「当該地域の地価の水準が極めて低い場合、当該地域の地価の上昇に転じる以前にかなりの程度下落が見られていた地域において一時的に地価が上昇した場合、地域の振興の必要性がある場合等、地域のおかれている諸条件を十分考慮に入れるものとし、〈中略〉指定の妥当性を総合的に判断するものとする。」（注視区域）
- 「地価上昇率のほか、その地域の地価水準、土地取引の実態等地域の実情を総合的に判断する必要がある。」（監視区域）

国土交通省課長通知より

指定検討の目安となる地価上昇率等②

指定の判断②

- 国の指針によると、「年間10%程度の地価上昇が見られる場合であっても、それが適正かつ合理的な土地利用の結果として生じた事象であれば、法の趣旨に鑑み、監視区域の対象にならないと解するべきである。」とされており、指定検討を判断するための「実務上のポイント」として、次の2点が挙げられている。（監視区域）
 - 年間10%程度の地価上昇地点において、地価上昇の合理的な要因が存在するか。
 - 当該地点の利便性の向上、最終需要者による需要が伴っているか。

土地取引規制に関するマニュアル(国土交通省)より

本県における監視区域の指定実績

本県では、平成9年4月に監視区域の指定解除が行われて以降、価格規制は実施していない。
 なお、注視区域については、平成10年9月の制度施行以来、全国的にも指定実績はなく、現在、価格規制を行っているのは、東京都小笠原村（監視区域）のみにとどまる。

該当市町村・地域名	指定期間
仙台市	S62.12.1 → H7.7.1
名取市, 多賀城市	H2.7.2 → H7.6.1
塩竈市, 岩沼市, 七ヶ浜町, 利府町 大和町, 富谷町, 大衡村	H2.10.1 → H7.6.1
栗駒・船形リフレッシュリゾート地域 (栗駒高原・鳴子・鬼首・薬菜地区)	H1.12.1 → H9.4.1

【参考】地価調査における県平均変動率 ※ () は仙台市の平均変動率

年	住宅地	商業地
昭和61年	1.0% (2.2%)	3.7% (12.4%)
昭和62年	0.9% (2.0%)	3.6% (11.7%)
昭和63年	1.4% (3.1%)	9.2% (26.6%)
平成元年	4.0% (10.6%)	8.7% (18.6%)
平成2年	17.6% (45.2%)	18.2% (34.5%)
平成3年	4% (6.7%)	5.2% (8.5%)
平成4年	-0.4% (-3.3%)	-1.4% (-3.7%)

S62.12~
監視区域指定

令和2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

令和2年7月1日

宮城県の状況

◇ 年間平均変動率の状況

※ () 内は前年度変動率

	住宅地	商業地	工業地	全用途平均
県 全 体	0.1% (0.9%)	3.0% (4.9%)	1.3% (1.3%)	0.9% (1.9%)
仙 台 市	3.7% (6.0%)	6.9% (10.5%)	5.6% (5.7%)	5.1% (7.8%)
青 葉 区	5.6% (7.9%)	7.6% (12.2%)	—	6.8% (10.3%)
宮 城 野 区	2.7% (4.2%)	5.9% (9.8%)	5.6% (5.7%)	4.1% (6.2%)
若 林 区	2.5% (5.1%)	7.0% (9.9%)	—	4.2% (6.7%)
太 白 区	4.3% (6.7%)	6.9% (8.7%)	—	5.5% (7.6%)
泉 区	2.6% (5.2%)	4.3% (7.8%)	—	3.1% (5.9%)
仙台市周辺市町村	2.2% (3.2%)	2.8% (3.1%)	5.8% (4.8%)	2.5% (3.2%)
そ の 他 市 町	▲1.6% (▲1.4%)	▲1.5% (▲0.9%)	▲0.8% (0.4%)	▲1.5% (▲1.3%)
う ち 沿 岸 部	▲1.7% (▲1.5%)	▲1.2% (▲0.6%)	▲1.0% (0.1%)	▲1.5% (▲1.3%)
う ち 内 陸 部	▲1.6% (▲1.4%)	▲1.6% (▲1.0%)	▲0.7% (▲0.5%)	▲1.2% (▲1.1%)

 ……5%超の上昇率
 ……10%以上の上昇率 (R2年度はなし)
 ……R1年度調査時10%以上の上昇率

※仙台市周辺市町村：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・大衡村の9市町村

市区町村別の年間平均変動率（住宅地）

参考

市区町村	令和2年度			令和元年度	
	変動率 (%)	地点数		変動率 (%)	
		上昇	横ばい		下落
仙台市	3.7	60		6.0	
青葉区	5.6	15		7.9	
宮城野区	2.7	11		4.2	
若林区	2.5	8	2	5.1	
太白区	4.3	9	2	1	6.7
泉区	2.6	8	1	1	5.2
石巻市	▲1.5	0	0	23	▲1.2
塩竈市	▲0.8			4	▲0.5
気仙沼市	▲2.4		1	11	▲2.0
白石市	▲0.3		3	1	▲1.2
名取市	4.9	7			6.9
角田市	▲0.8	1		3	▲1.0
多賀城市	1.2	4	2		1.3
岩沼市	3.6	4			5.2
登米市	▲1.6		1	19	▲1.5
栗原市	▲2.3			23	▲2.1
東松島市	▲0.3	3		3	▲0.4
大崎市	▲0.9	6		14	▲0.3
富谷市	2.8	2	2		3.8
蔵王町	▲5.0			2	▲4.4

市区町村	令和2年度			令和元年度	
	変動率 (%)	地点数		変動率 (%)	
		上昇	横ばい		下落
七ヶ宿町	▲2.3			2	▲3.2
大河原町	0.1	1	2		0.8
村田町	▲1.0			3	▲0.9
柴田町	1.1	2	1		0.2
川崎町	▲3.9			2	▲3.7
丸森町	▲4.7			2	▲2.0
亘理町	▲1.2		2	2	▲3.5
山元町	▲3.9		1	2	▲3.6
松島町	▲0.8			3	▲0.5
七ヶ浜町	▲1.4			2	▲0.9
利府町	1.1	4			1.6
大和町	4.1	5			5.2
大郷町	▲1.5			1	▲0.7
大衡村	▲0.5	1		2	▲0.6
色麻町	▲3.0			3	▲2.2
加美町	▲1.6			7	▲1.0
涌谷町	▲2.0			3	▲1.6
美里町	▲1.4			4	▲1.2
女川町	▲1.4			2	▲0.9
南三陸町	▲1.9			6	▲1.5

※ 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）

参考

市区町村	令和2年度			令和元年度
	変動率 (%)	地点数		変動率 (%)
		上昇	横ばい	
仙台市	6.9	43		10.5
青葉区	7.6	19		12.2
宮城野区	5.9	7		9.8
若林区	7.0	6		9.9
太白区	6.9	10		8.7
泉区	4.3	4		7.8
石巻市	▲0.6		2	▲0.2
塩竈市	▲0.6			▲0.2
気仙沼市	▲2.1			▲1.5
白石市	▲1.1		1	▲1.3
名取市	6.5	3		6.5
角田市	0.0			0.0
多賀城市	2.3	1	1	3.9
岩沼市	6.9	2		3.8
登米市	▲1.7			▲1.0
栗原市	▲1.4			▲1.2
東松島市	▲1.0		1	0.1
大崎市	▲2.3		1	▲1.7
富谷市	1.3	1	1	2.7
蔵王町	▲3.1			▲2.4

市区町村	令和2年度			令和元年度
	変動率 (%)	地点数		変動率 (%)
		上昇	横ばい	
七ヶ宿町	—	—	—	—
大河原町	0.5	1		4.3
村田町	▲1.2			▲1.2
柴田町	0.0		1	0.0
川崎町	—	—	—	—
丸森町	▲5.3			▲1.9
亘理町	▲0.8			▲0.5
山元町	—	—	—	—
松島町	▲1.7			▲2.0
七ヶ浜町	—	—	—	—
利府町	1.6	2		1.4
大和町	0.9	1		4.5
大郷町	—	—	—	—
大衡村	—	—	—	—
色麻町	—	—	—	—
加美町	▲3.8			▲1.9
涌谷町	▲1.7			▲1.1
美里町	—	—	—	—
女川町	0.3	1		1.7
南三陸町	▲3.3			▲2.6

※ は沿岸部 赤字は最高上昇率



年間上昇率上位5地点（住宅地）

順位	基準地番号	所在及び地番	令和2年度		令和元年度	
			価格 (円/m ²)	変動率 (%)	価格 (円/m ²)	変動率 (%)
1	太白 -11	西中田6丁目6番11	145,000	9.8	132,000	10.0
2	名取 -6	美田園4丁目10番3	80,000	9.6	73,000	9.8
3	青葉 -2	上杉5丁目378番6外	345,000	9.5	315,000	12.9
4	青葉 -13	高野原3丁目3番21	27,800	9.0	25,500	11.8
5	名取 -1	増田1丁目417番2	94,500	8.0	87,500	9.4

●考えられる上昇要因

都心回帰傾向、地下鉄東西線開業による利便性の向上（南北線との相乗効果）、東北大学農学部跡地周辺の都市再開発、子育て世代の郊外への住宅需要 など

は地下鉄南北線駅1km以内の地点

はJR・アクセス線駅1km以内の地点

年間上昇率上位5地点（商業地）

順位	基準地番号	所在及び地番	令和2年度		令和元年度	
			価格 (円/m ²)	変動率 (%)	価格 (円/m ²)	変動率 (%)
1	宮城野5-7	榴岡4丁目4番11	455,000	13.8	400,000	17.0
2	宮城野5-2	榴岡3丁目4番7	550,000	12.2	490,000	17.2
3	青葉5-18	上杉6丁目227番1	368,000	11.5	330,000	17.0
4	青葉5-6	本町2丁目16番3外	2,360,000	11.3	2,120,000	14.0
5	青葉5-5	国分町3丁目11番9外	625,000	11.0	563,000	14.9

●考えられる上昇要因

仙台駅・東北大学農学部跡地周辺の都市再開発、
地下鉄東西線開業による利便性の向上（南北線との相乗
効果）、不動産投資需要 など



は地下鉄東西線駅1km以内の地点

は地下鉄南北線駅1km以内の地点

上昇率の高い市町村

◇ 用途別上昇率が5%を越えた市町村（仙台市を除く）

名取市・岩沼市の商業地，岩沼市・富谷市の工業地において，5%超の変動率となっている。

※（ ）内は前年度変動率

市町村	住宅地	商業地	工業地	全用途平均
名取市	4.9% (6.9%)	6.5% (6.5%)	—	5.4% (6.8%)
岩沼市	3.6% (5.2%)	6.9% (3.8%)	9.5% (7.7%)	5.4% (5.1%)
富谷市	2.8% (3.8%)	1.3% (2.7%)	8.8% (7.7%)	3.2% (4.0%)

名取市の商業地について

アクセスが良好な鉄道駅に近い地域や、国道4号名取バイパス・県道仙台館腰線沿いの地域では、企業の出店需要が堅調で、商業施設の集積が進んでいることから、地価は上昇傾向にある。

※（ ）は前年度変動率

	基準地番号	所在及び地番	価格 (円/㎡)	変動率 (%)	最寄鉄道駅 からの距離	備 考
名取市	名取5-1	増田4丁目226番3外	77,000	10.0 (8.4)	名取駅360m	JR名取駅前の小売店舗や事務所が建ち並ぶ従来型の商業地域であるが近年は交通利便性の高さ等から住宅用地としての需要が高まっている
	名取5-2	増田字柳田447番1外	58,000	4.5 (5.7)	杜せきのした駅900m	国道4号名取バイパス沿い、大規模小売店舗（イオンモール名取）から1km圏内
	名取5-3	杜せきのした2丁目4番1	94,000	5.0 (5.3)	杜せきのした駅300m	大規模小売店舗（イオンモール名取）から1km圏内

名取市の商業地について

繁華性の減退傾向が続く既存商業地(名取5-1)では住宅化が進んでおり, 旺盛な住宅需要が底支えとなっている。また, 仙台市寄りの国道4号線バイパス沿い(名取5-2)や杜せきのした地区(名取5-3)では, 地域経済動向等を反映して店舗・事業所の進出が見られ, 土地需要増加により地価は上昇傾向にある。



地図データ:「地理院地図データ」(国土地理院)<https://maps.gsi.go.jp> をもとに宮城県地域復興支援課作成 17

岩沼市の商業地について

アクセスが良好な鉄道駅に近い地域では、住宅地としての利用を考える開発業者の需要があり、国道4号沿いの地域では、出店を目論む地元企業や全国展開企業等の需要が根強く、地価は上昇傾向にある。

※（ ）は前年度変動率

	基準地番号	所在及び地番	価格 (円/㎡)	変動率 (%)	最寄鉄道駅 からの距離	備 考
岩 沼 市	岩沼5-1	中央2丁目56番2	54,600	5.0 (4.0)	岩沼駅450m	
	岩沼5-2	阿武隈2丁目101番7外	31,000	8.8 (3.6)	岩沼駅2.1km	国道4号沿い

岩沼市の商業地について

(岩沼5-1)は商業地として衰退傾向にあり、駅近接という好立地条件を反映して大規模画地が分割されて建売住宅として販売され、長期的には住宅地域へ移行するものと思料される。(岩沼5-2)については、国道沿いで店舗としての収益性も見込める自動車関連施設・工場、店舗等が混在する地域で、地価は上昇傾向にある。



地図データ:「地理院地図データ」(国土地理院)<https://maps.gsi.go.jp> をもとに宮城県地域復興支援課作成 19

岩沼市・富谷市の工業地について

岩沼市・富谷市ともに基準地は1地点のみであるが、両地点とも高速道路のインターチェンジ等と近接した地域に位置しており、仙台市周辺の交通利便性の良い物流倉庫の需要が高まっていることが主な上昇要因と見られる。また、岩沼市については、仙台空港活用への注目も要因と考えられる。

●岩沼市の基準地(工業地)

価格時点	岩沼9-1		
	下野郷字新南長沼22番6外		
	仙台空港 2.4 km 仙台空港IC 約3 km		
	価格 (円/㎡)	新規選定時 価格に対する 割合	対前年度 変動率
H20. 7. 1 (新規選定時)	17,200	—	—
H24. 7. 1	14,800	86.0%	3.5%
H25. 7. 1	15,500	90.1%	4.7%
H26. 7. 1	16,000	93.0%	3.2%
H27. 7. 1	16,000	93.0%	0.0%
H28. 7. 1	16,800	97.7%	5.0%
H29. 7. 1	18,000	104.7%	7.1%
H30. 7. 1	19,500	113.4%	8.3%
R1. 7. 1	21,000	122.1%	7.7%
R2. 7. 1	23,000	133.7%	9.5%



地図データ:「地理院地図データ」(国土地理院)
<https://maps.gsi.go.jp> をもとに宮城県地域復興支援課作成

岩沼市・富谷市の工業地について②

●富谷市の基準地(工業地)

価格時点	富谷9-1		
	成田9丁目3番3		
	仙台泉IC 約2.5km		
	価格 (円/㎡)	新規選定時 価格に対する 割合	対前年度 変動率
H11.7.1 (新規選定時)	49,000	—	—
H24.7.1	18,800	38.4%	-3.6%
H25.7.1	19,300	39.4%	2.7%
H26.7.1	20,200	41.2%	4.7%
H27.7.1	21,500	43.9%	6.4%
H28.7.1	24,500	50.0%	14.0%
H29.7.1	26,500	54.1%	8.2%
H30.7.1	28,500	58.2%	7.5%
R1.7.1	30,700	62.7%	7.7%
R2.7.1	33,400	68.2%	8.8%



地図データ:「地理院地図データ」(国土地理院) <https://maps.gsi.go.jp> をもとに宮城県地域復興支援課作成

全国の状況

◇ 年間平均変動率の状況

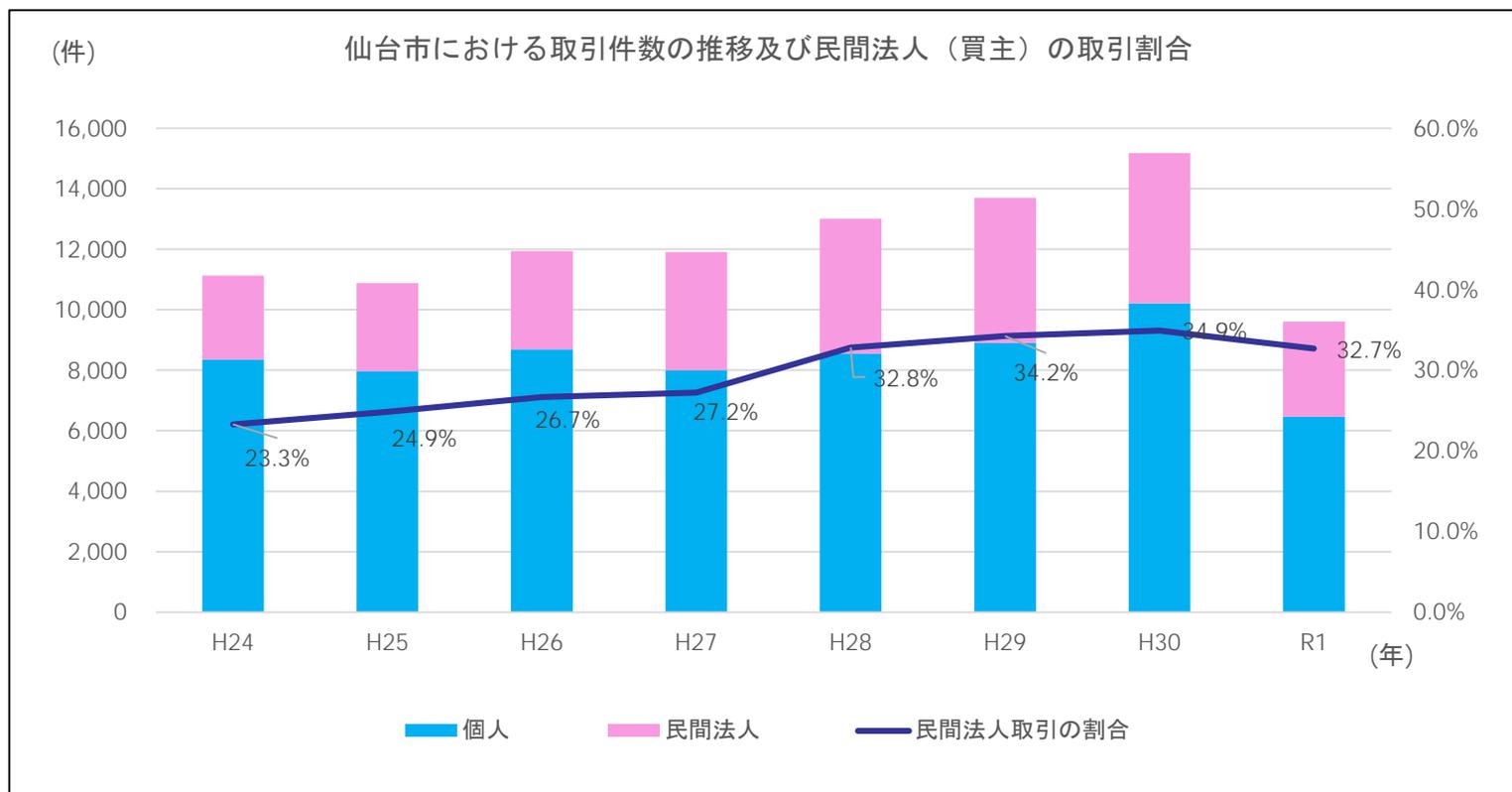
※ () 内は前年度変動率

	住宅地	商業地	工業地	全用途平均
全 国	▲0.7% (▲0.1%)	▲0.3% (1.7%)	0.2% (1.0%)	▲0.6% (0.4%)
三大都市圏	▲0.3% (0.9%)	0.7% (5.2%)	1.2% (2.9%)	0.0% (2.1%)
宮 城 県	0.1% (0.9%)	3.0% (4.9%)	1.3% (1.3%)	0.9% (1.9%)
地 方 四 市	3.6% (4.9%)	6.1% (10.3%)	5.3% (5.5%)	4.5% (6.8%)
仙 台 市	3.7% (6.0%)	6.9% (10.5%)	5.6% (5.7%)	5.1% (7.8%)

- 全国平均 : 全用途平均は平成29年以来3年ぶりに下落に転じた。用途別では、住宅地は下落幅が拡大し、商業地は平成27年以来5年ぶりに下落に転じ、工業地は3年連続の上昇であるが上昇幅が縮小した。
- 三大都市圏 : 全用途平均は平成25年以来7年連続上昇を続けていたが横ばいとなり、住宅地は平成25年以来7年ぶりに下落に転じ、商業地・工業地は上昇を継続したが上昇幅が縮小した。
- 地方四市 : いずれの用途でも上昇を継続したが、上昇幅が縮小した。
- 住宅地は5都県で上昇。(前年度上昇は15都府県。宮城県は第4位の上昇率)
- 商業地は10都府県で上昇。(前年度上昇は19都道府県。宮城県は第2位の上昇率)
- 工業地は17都道府県で上昇。(前年度上昇は24都道府県。宮城県は第9位の上昇率)

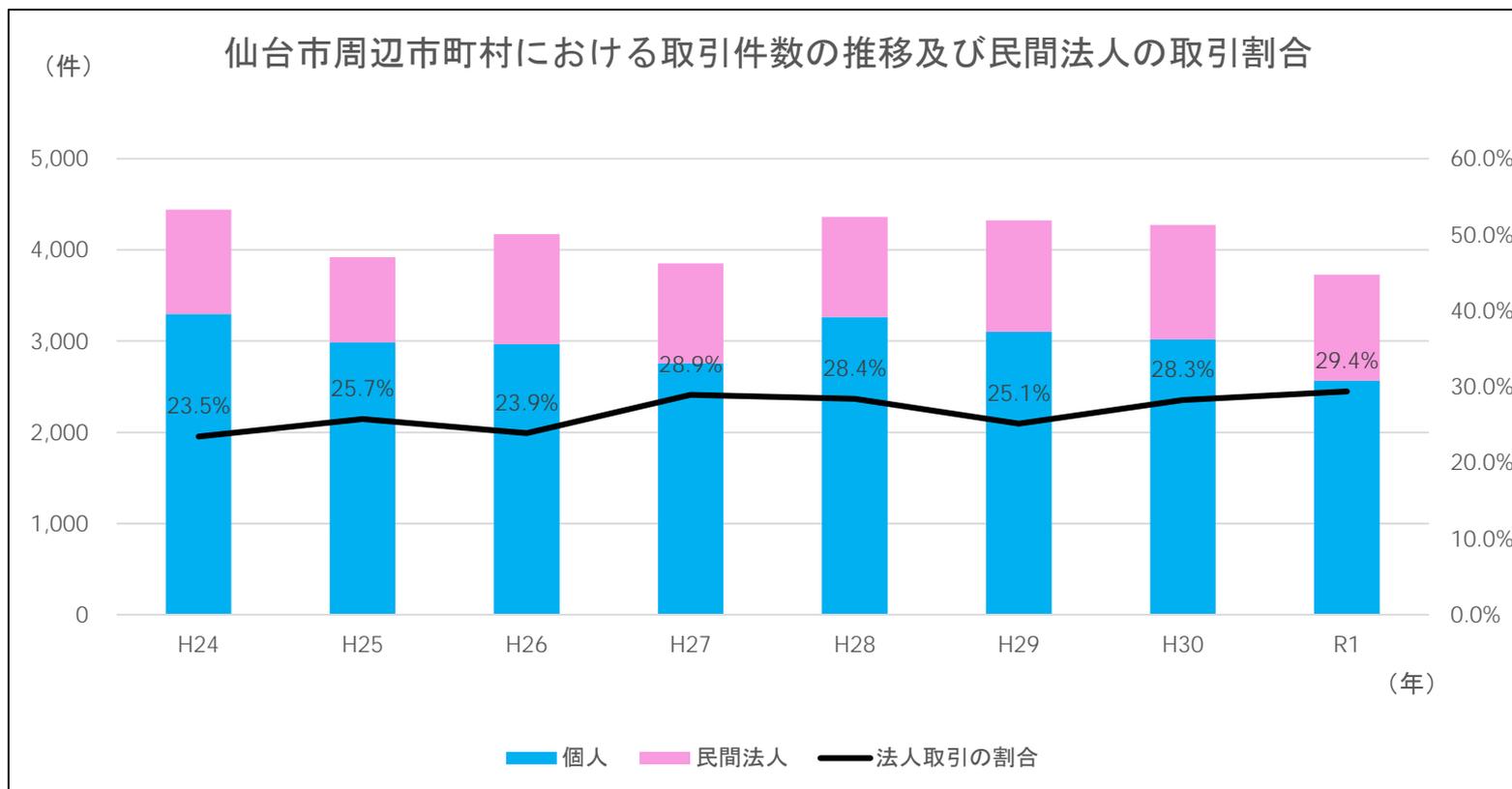
県内の土地取引状況【仙台市】

取引件数は、平成24年から増加傾向にあったが、令和元年は前年比約4割減となった。
投機的取引の有無の判断基準のひとつである「法人取引の割合」についても減少し、取引全体に占める割合も前年比で約2ポイント減少している。



県内の土地取引状況【仙台市周辺市町村】

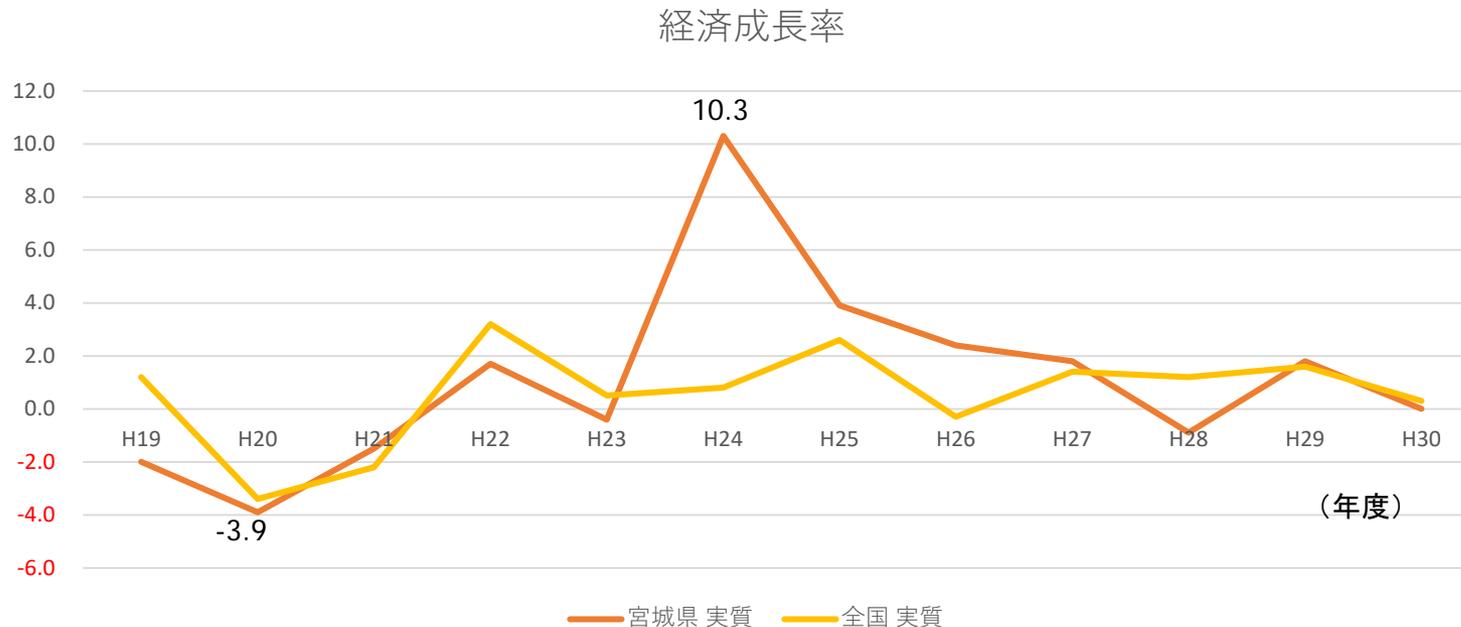
東日本大震災後、取引件数、法人取引の割合ともに一定の水準で推移している。令和元年は前年比13ポイント減となり、平成24年以降では最小の件数となった。



※仙台市周辺市町村：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、大衡村

社会状況①経済成長率の推移

平成24年度に大幅に上昇して以降、4年連続プラス、平成30年度においては減少に転じている。

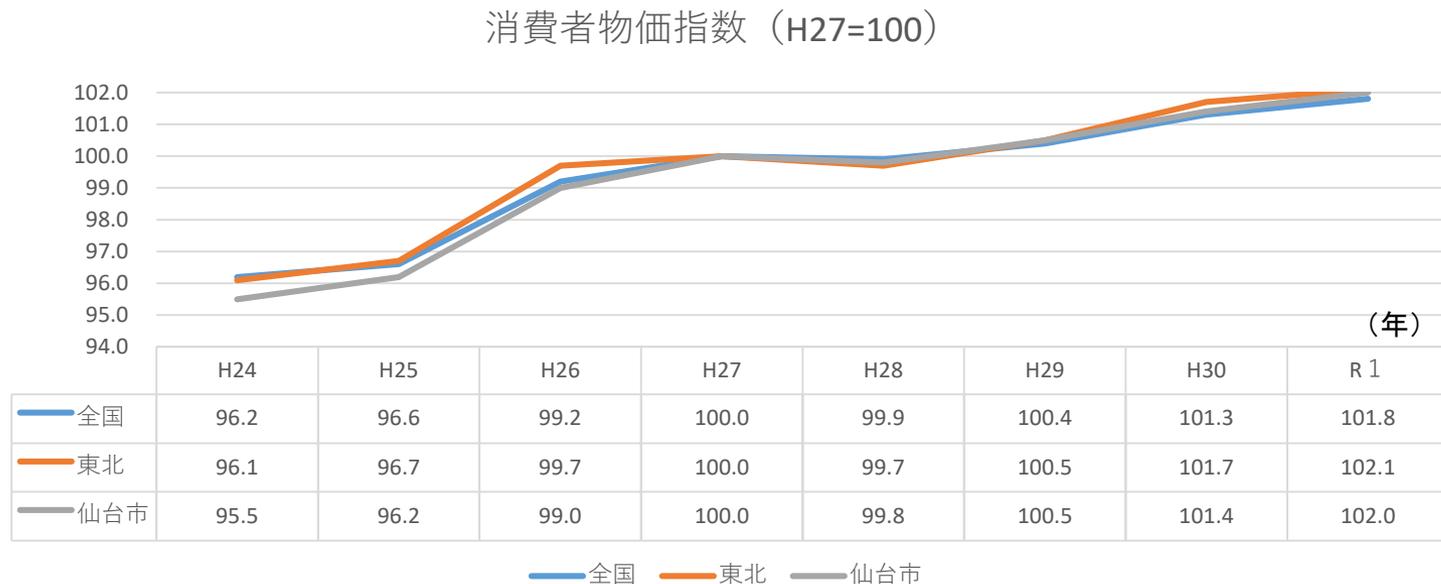


※経済成長率・・・県内総生産（企業や個人が年度内に新たに生み出したモノやサービスの価値を金額で表したもの）の対前年度増加率

出典:「宮城県県民経済計算(速報)」(宮城県統計課)

社会状況②消費者物価指数の推移

東日本大震災前と比較して高い数値を維持しており、令和元年も増となっている。

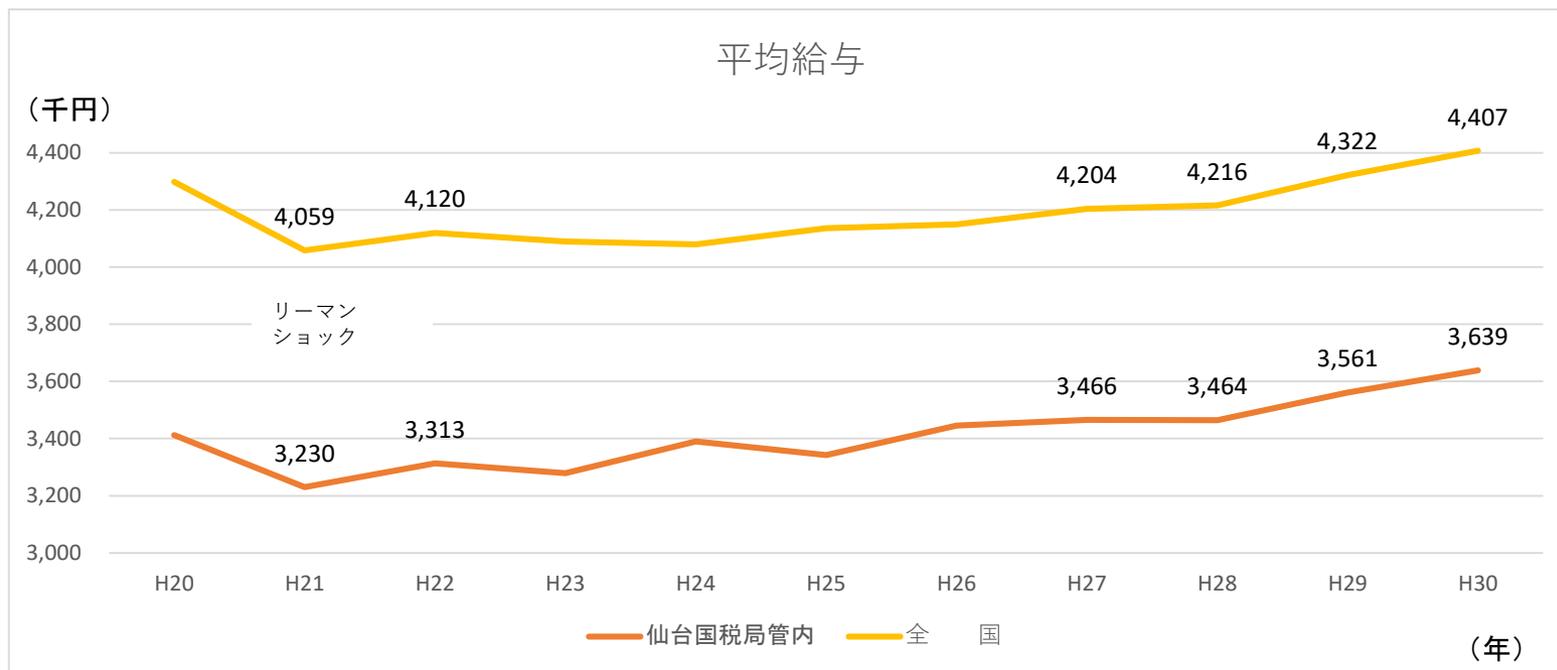


消費者物価指数…消費者が購入するモノやサービスなどの物価の動きを把握するための統計指標。基準時の費用を100として、比較時の費用を比率の形(指数)で表したもの

出典：「消費者物価指数（CPI）」（総務省統計局）

社会状況③平均給与の推移

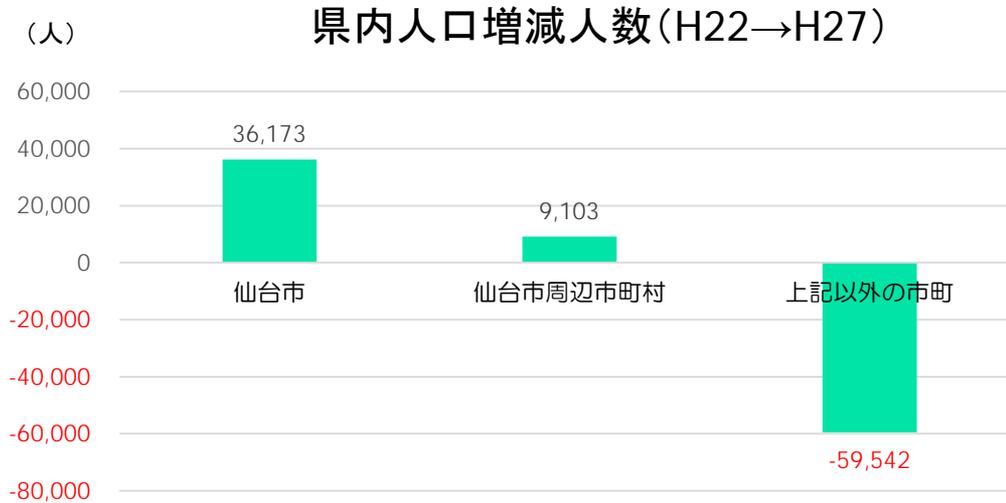
全国，仙台国税局管内（東北六県）共に，平成30年度は前年に対し増となり，東日本大震災後に上昇した水準を維持し，リーマンショック前（平成20年）を上回る金額である。



出典：「民間給与実態統計調査」（国税庁）

民間給与実態統計調査…全国の約2万事業所に勤務する給与所得者約31万人を抽出し，全体を推計したもの

社会状況④人口の移動状況



←仙台市とその
周辺市町村では
人口増加傾向

市町村間の移動人口(H22→H27)

順位	5年前に住んでいた場所 (H22. 10. 1)	現在住んでいる場所 (H27. 10. 1)	総数	世代内訳(人)						
				10代以下	20代	30代	40代	50代	60代	70代以上
1	仙台市	名取市	4,881	1,201	673	1,590	701	264	222	230
2	石巻市	仙台市	4,708	773	1,178	712	536	397	413	699
3	名取市	仙台市	3,790	545	735	908	483	376	340	403
4	仙台市	富谷市	3,656	958	404	1,294	483	156	147	214
5	多賀城市	仙台市	3,325	497	600	952	502	320	171	283

←最も多いのは仙台市から名取市への移動で、そのうち30代の移動人口が最も多く、子育て世代が利便性の増した郊外の新興住宅地に移り住む傾向が見られる。

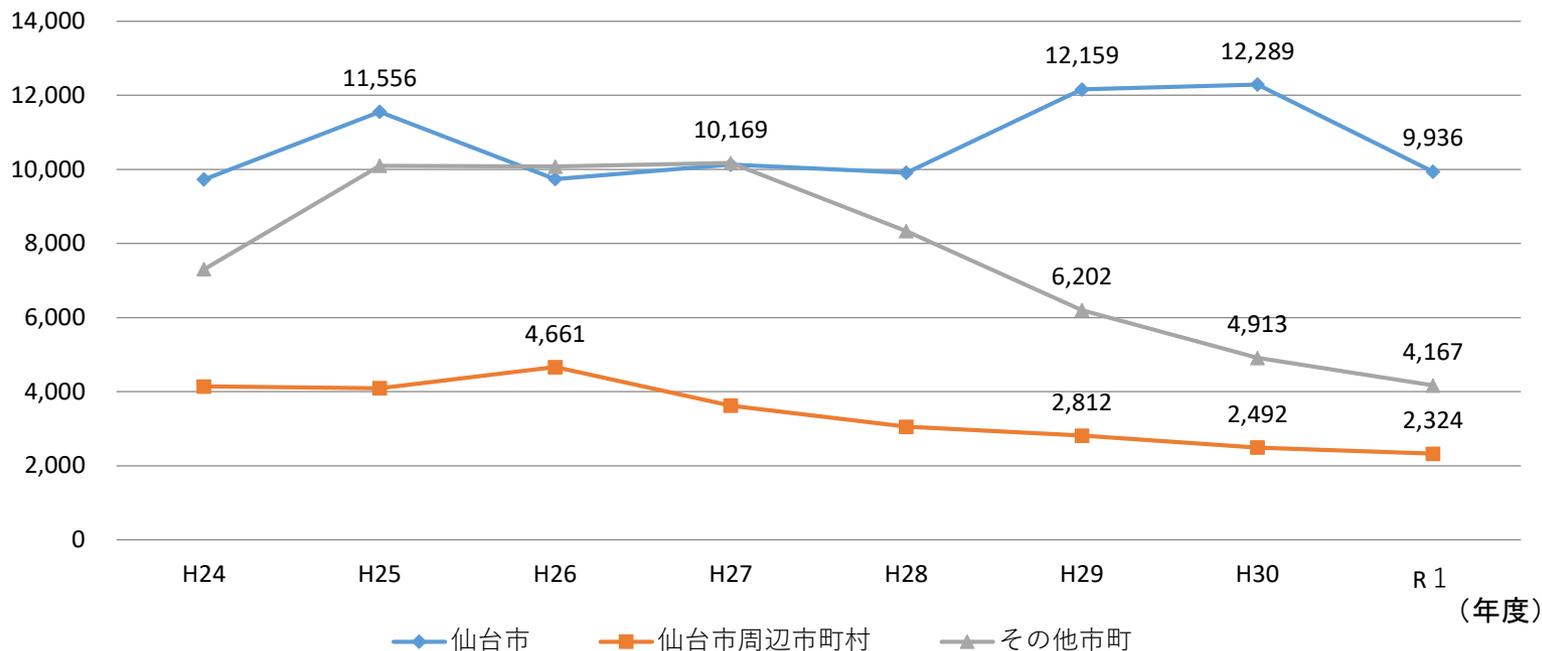
出典：「国勢調査」(総務省統計局)より集計

社会状況⑤着工新設住宅戸数の推移

仙台市では、東日本大震災後、平成30年度に最高値を記録したが、令和元年度は前年比約2割減となった。

仙台市周辺市町村では、平成26年度をピークに減少傾向に転じている。

着工新設住宅戸数の推移



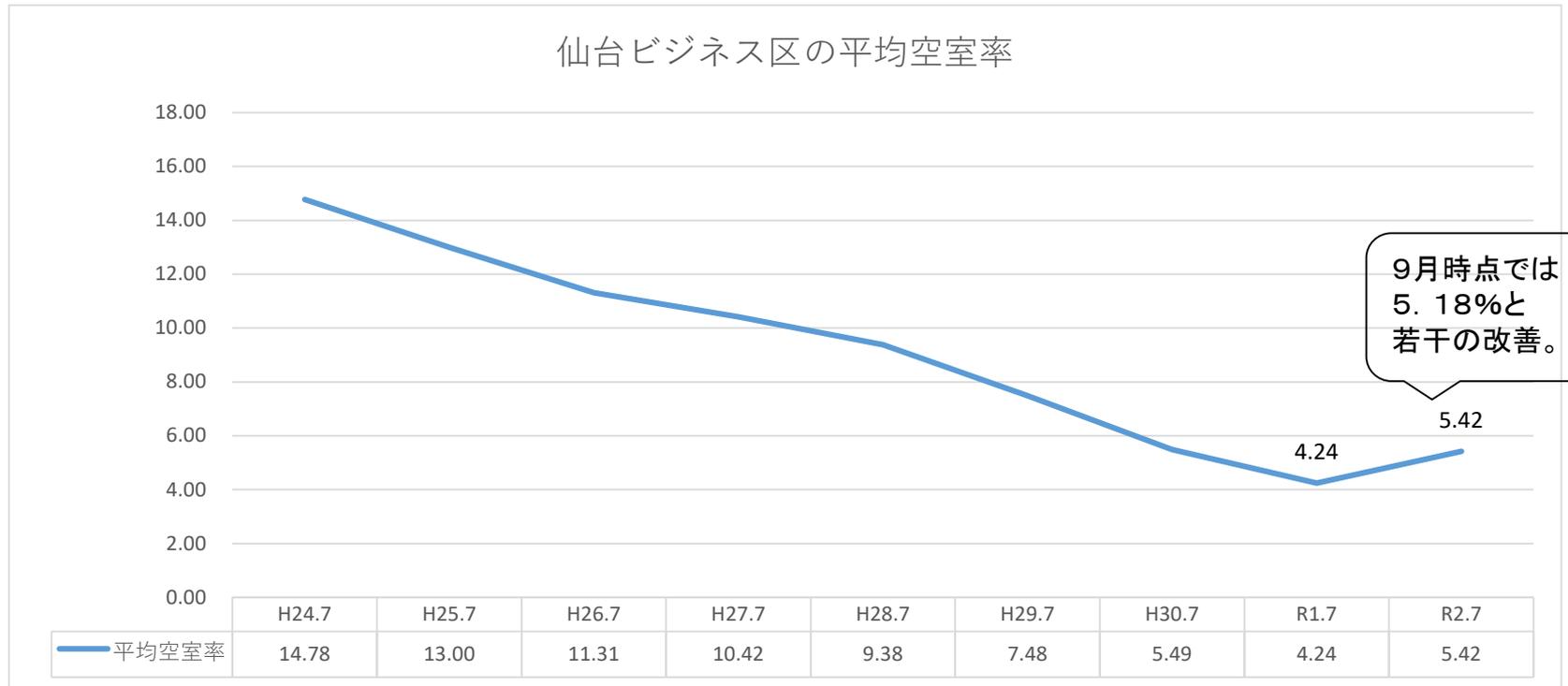
※持家・賃貸を問わず、共同住宅等を含む。

出典：「住宅着工統計」（総務省統計局より集計）

社会状況⑥オフィスビル市況

参考

平均空室率は、東日本大震災後に減少を続け、令和元年9月には、平成4年の調査開始以来最低値(4.07%)を記録したが、その後上昇に転じている。



※仙台ビジネス地区…駅前地区、一番町周辺地区、県庁・市役所周辺地区、駅東地区、周辺オフィス地区の5地区

出典：「最新オフィスビル市況」（三鬼商事株式会社）

社会状況⑦新型コロナの影響

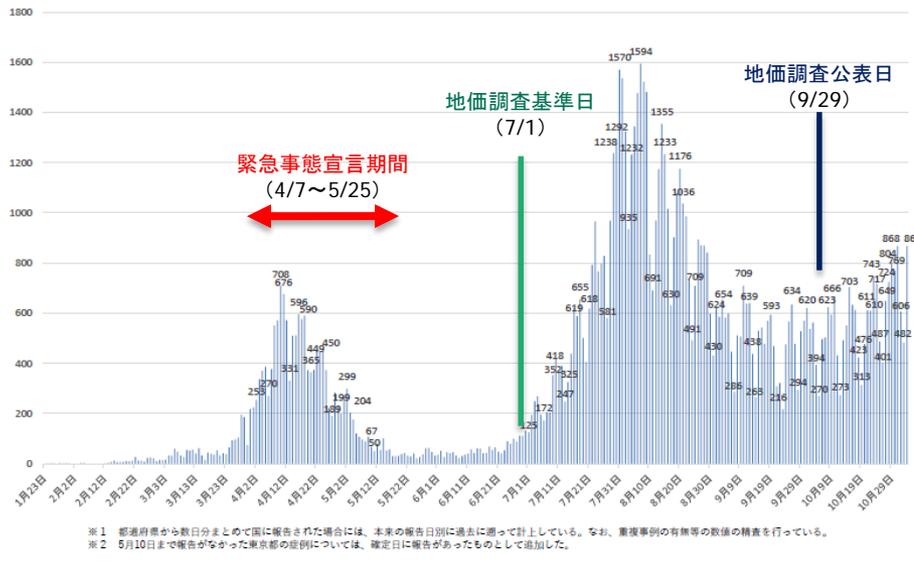
◇新型コロナウイルス感染症の動向（国内）

- ・4月上旬の感染拡大第一波を受け政府が緊急事態宣言（順次拡大）→5月下旬に全国解除
- ・全国的には7月下旬に再度感染拡大（第二波）→9月にかけて減少も、10月中旬から微増傾向（第三波？）
- ・県内は10月に入り大規模クラスターが複数発生、陽性者数が急増している
- ・感染動向に応じ、国は自粛要請、行動変容呼びかけ、各種経済対策等を実施しており、現在も継続中

世界的には感染拡大傾向が続いており、国内も収束は見えぬ ⇒ Withコロナ時代

新型コロナウイルス感染症の国内発生動向

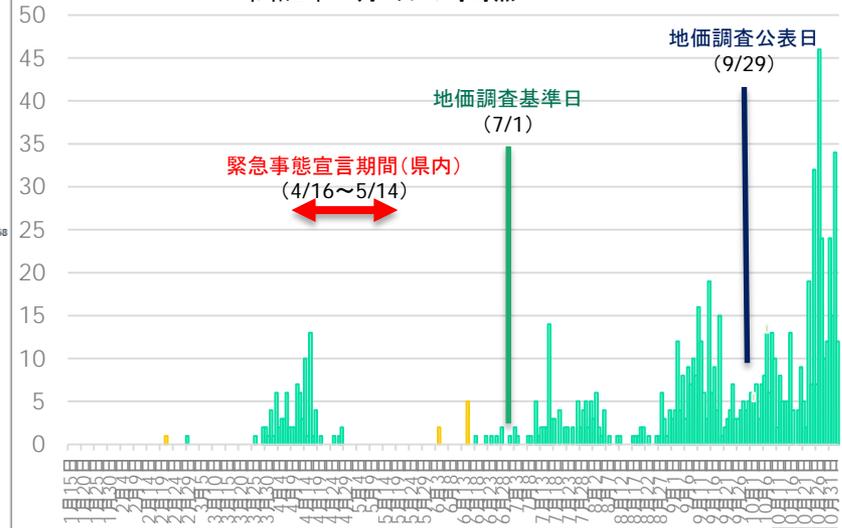
報告日別新規陽性者数 令和2年11月3日24時時点



出典：厚生労働省HP「新型コロナウイルス感染症の現在の状況と厚生労働省の対応について」（令和2年11月4日版）<https://www.mhlw.go.jp/content/10906000/000690970.pdf>を元に地域復興支援課作成

宮城県内陽性者数（1日）

※検疫所確認患者及び県外確認患者含む
 令和2年11月4日10時時点



出典：宮城県HP「新型コロナウイルス感染症対策サイト」県内の発生状況（令和2年11月4日版）<https://www.pref.miyagi.jp/site/covid-19/02.html>を元に地域復興支援課作成

社会状況⑦新型コロナの影響

◇全国の地価変動率の推移 (⇒スライド22参照)

※ () 内は令和元年度の変動率

三大都市圏の状況・・・住宅地：▲0.3%(0.9%) 商業地：0.7%(5.2%) 工業地：1.2%(2.9%)
 (内訳) 東京圏・・・住宅地：▲0.2%(1.1%) 商業地：1.0%(4.9%) 工業地：1.7%(3.2%)
 大阪圏・・・住宅地：▲0.4%(0.3%) 商業地：1.2%(6.8%) 工業地：1.2%(3.4%)
 名古屋圏・・・住宅地：▲0.7%(1.0%) 商業地：▲1.1%(3.8%) 工業地：▲0.6%(0.7%)
 地方四市の状況・・・住宅地：3.6%(4.9%) 商業地：6.1%(10.3%) 工業地：5.3%(5.5%)

(詳細)

地価調査・地価公示における共通地点(半年ごとに調査される地点)の変動率

(単位：%)	住宅地			商業地		
	R2調査			R2調査		
	前半	後半	年間	前半	後半	年間
全 国	0.8	▲0.4	0.4	2.5	▲1.4	1.0
三大都市圏	0.7	▲0.7	0.0	3.3	▲1.9	1.3
東京圏	0.8	▲0.7	0.2	3.1	▲1.6	1.4
大阪圏	0.4	▲0.4	0.0	4.7	▲2.2	2.3
名古屋圏	0.9	▲1.2	▲0.3	2.0	▲2.7	▲0.8
地 方 圏	1.0	▲0.1	0.9	1.5	▲0.7	0.8
地方四市	3.5	1.0	4.5	7.4	0.7	8.2
その他	0.7	▲0.2	0.5	0.8	▲0.9	▲0.1

(参考) 「特徴的な地価が見られた各地点の動向」
 最高価格地等における地価動向

(東京・銀座地区における新型コロナウイルスの影響)

基準地・所在地

中央5-13 [商業地]
 銀座一丁目駅近接

地価の動向

41,000,000円/㎡
 (▲5.1%)

価格形成要因等

日本有数の繁華性を有する銀座地区では、外国人観光客の激減により店舗等の売上げが大幅に減少し、地価は下落に転じた。



⇒ 地方四市以外は年の後半で下落に転じている。

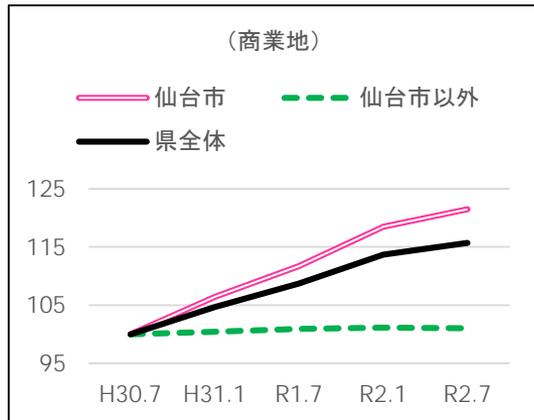
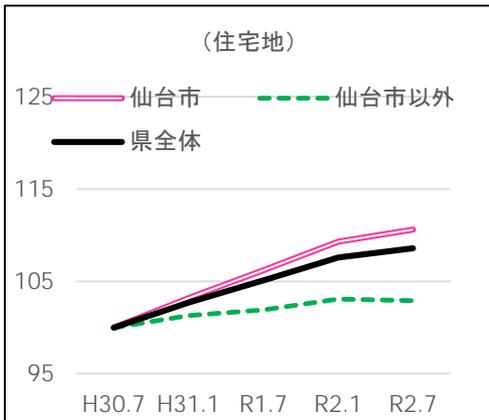
(緊急事態宣言期間: 4/7~5/25を含む)

出典: 国土交通省「令和2年都道府県地価調査説明資料」及び「地理院地図データ」(国土地理院) <https://maps.gsi.go.jp>

社会状況⑦新型コロナの影響

◇ 宮城県の状況

地価調査・地価公示における共通地点（半年ごとに調査される地点）の変動率



本年前半(年の後半)の変動率は、
昨年後半(年の前半)の変動率の
半分以下に縮小

		住宅地					
		R1.7.1		R2.1.1		R2.7.1	
		半年	年間	半年	年間	半年	年間
仙台市	→	2.9	6.2	2.9	5.8	1.2	4.1
仙台市以外	→	0.6	1.9	1.2	1.8	▲0.2	1.1
県全体	→	2.3	5.1	2.4	4.8	0.9	3.3

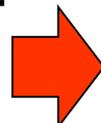
		商業地					
		R1.7.1		R2.1.1		R2.7.1	
		半年	年間	半年	年間	半年	年間
仙台市	→	5.0	12.4	6.1	11.4	2.5	8.7
仙台市以外	→	0.5	0.9	0.2	0.7	▲0.1	0.1
県全体	→	3.8	9.1	4.6	8.7	1.8	6.6

仙台市
仙台市以外
県全体

仙台市
仙台市以外
県全体

県全体として、年の後半の地価下落には至っていないものの...

R2.1~R2.7で傾き(上昇率)が鈍化



緊急事態宣言による土地取引の減少が影響したものと考えられる

県内で新型コロナによる地価下落拡大が伺われる地点 (大崎市鳴子温泉)

基準地・所在地	大崎-19 (住宅地) 鳴子温泉字上鳴子
地価の動向	12,900円/m ² (▲4.4%) ※前回変動率▲3.6%



基準地・所在地	大崎5-2 (商業地) 鳴子温泉字赤湯
地価の動向	18,500円/m ² (▲5.6%) ※前回変動率▲3.4%



社会状況⑦新型コロナの影響

◇ 宮城県の状態をどう考えるか？

上昇率は鈍化したものの、地価下落にまでは至らず

- 仙台都市圏を中心に上昇、地方部で下落という二極化の構図は、コロナ前と変わらない
- 銀座のように「繁華街で地価下落へ反転」といった急変は、調査時点では認められない
- 本県の地価は、仙台市及び周辺市町村の動向に強く影響される
⇒ なかでも仙台市に影響されるため、他の地方四市(札幌, 広島, 福岡)と同様の傾向を示している

本県の特徴(調査時点)

- 年の後半の土地取引減少が単なる「取引のストップ」に留まり、必ずしも価格下落を意味していない(売主が価格を下げていない)
- 他の大都市ほどインバウンドの影響(恩恵)を受けていなかったことから、逆に、外国人観光客の減少によるダメージも比較的少ない(ただし、コロナ前に旺盛だったホテル需要は、観光・ビジネスでの宿泊利用が当面見込めないため停止状態)
- 再開発等で魅力の増した商業地は三大都市圏でも上昇を続けており、本県(仙台都市圏)でも同様の傾向
- 市場の投資マネーは変わらず潤沢(リーマンショック時と異なる事情)であり、住宅需要層の動向も、大きくは変わっていない

今後は？

- 自粛等による経済の冷え込み持続 ⇒ 雇用不安 ⇒ 住宅取得マインド低下 ⇒ 住宅地の価格下落？
- 自粛等長期化 ⇒ 飲食店ビル等の収益性低下 ⇒ 投資物件としての魅力減 ⇒ 飲食店街等の地価下落？
- テレワーク, 在宅勤務の浸透 ⇒ 長期的なオフィス需要の低下 ⇒ 商業地の価格下落？
- 経済不振の長期化 ⇒ 投資マネーの減少 ⇒ 不動産市場の需要低下？
- **eコマース, 通販, 宅配等需要の急増 ⇒ 物流用地の需要増が加速？**

ただし、市場に投資マネーがある間は手堅い不動産投資へのニーズは消えず、また不動産投資はある程度長期的視野で行われるものであることから、底堅い動きの後に回復する可能性もある。

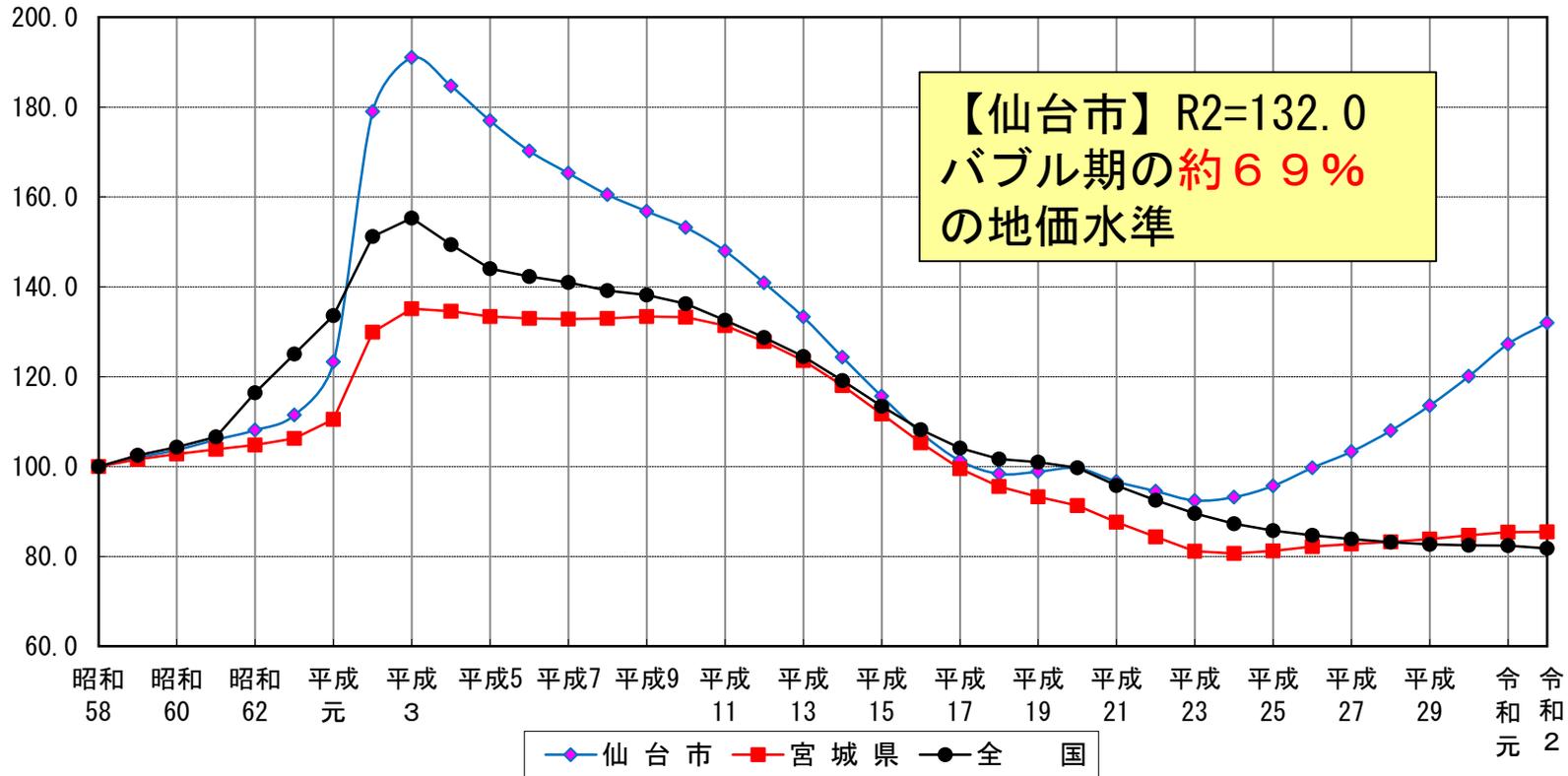


状況は流動的であり、予測が難しい局面である

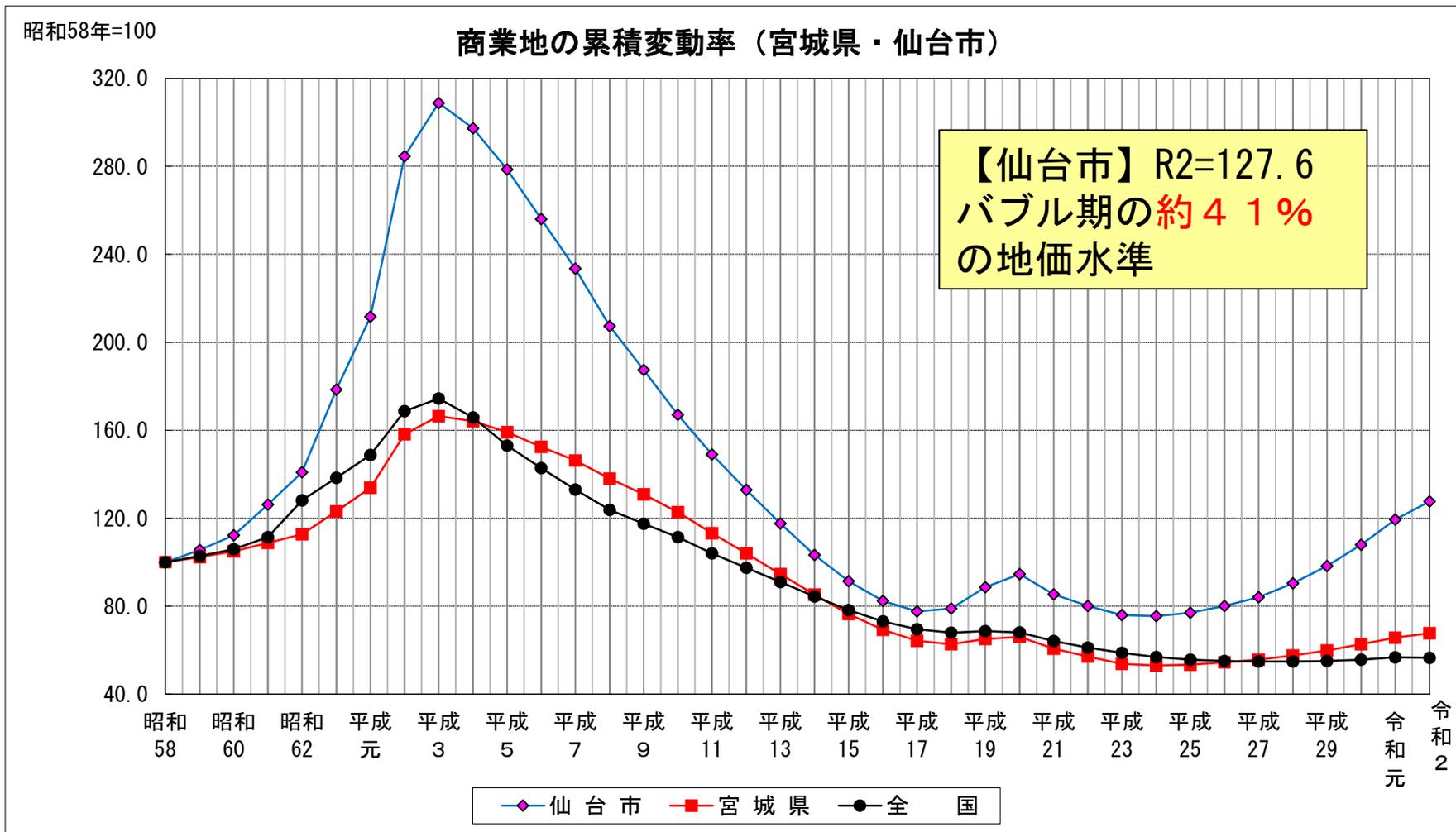
県全体の累積変動率の推移（住宅地）

昭和58年=100

住宅地の累積変動率（宮城県・仙台市）



県全体の累積変動率の推移（商業地）



まとめ①

仙台市及び仙台市周辺部の地価上昇は、経済動向に見合ったものと思料される

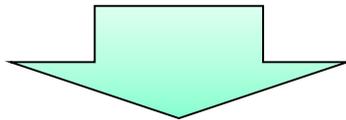
各種経済指標の推移を見ると、仙台市周辺の経済動向は、全般として、東日本大震災後に上昇した水準がおおむね維持されているが、やや一服したところに新型コロナによるブレーキがかかった状態と思料。

仙台市及び仙台市周辺部の地価上昇は、実需による影響が強い

仙台市の土地取引件数が大きく落ち込み、着工新設住宅戸数やオフィスビル空室率等も、これと見合う形で推移している。
鈍化しながらも引き続き上昇率が高い地域においては、都市開発等に伴う利便性や生活環境の向上・再評価等の合理的な上昇要因が認められる。

仙台市を含めた県内の地価は、長期に渡り、相当程度下落してきており、上昇率も鈍化

仙台市やその周辺部の平均変動率は8年連続（全用途平均）で上昇しているが、バブル崩壊以降、長期に渡り、相当程度下落してきた（仙台市の住宅地はバブル期の約69%、同商業地はバブル期の約41%）。また、今回の調査では上昇率の鈍化が明確に現れている。



まとめ②

○地価調査の結果と上昇要因，地価に影響を与える社会的，経済的な状況等を総合的に勘案した結果，本県の地価動向は**弱含み**であり，当審査会の所管地域については，現時点で**注視・監視区域の指定検討を行う状況ではない**と思料される。

○なお，仙台市内の注視・監視区域等の指定権限は，仙台市に帰属しているため，指定の検討状況について，今後も仙台市から適宜情報収集し，連携を図る。