

令和 3 年度宮城県地価調査の概要

- 1 地価調査の目的 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 3 年度	267	2	100	16	385	20	405
令和 2 年度	267	2	100	16	385	20	405
増 減 数	0	0	0	0	0	0	0
継 続 地 点	256	2	96	14	368	20	388
備 考	前年度からの継続地点は388。 選定替地点12（住宅地7，商業地4，工業地1），新規地点5（住宅地4，工業地1），廃止地点5						

- 4 価格時点 令和 3 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0.7%で、9年連続の上昇となったものの、上昇率は前年より縮小した。
- 地域別の全用途では、仙台市が3.7%、仙台市周辺市町村が2.6%で、ともに10年連続の上昇となったが、仙台市の上昇率は前年より縮小した。その他の市町は▲1.3%で、7年連続の下落となった。
- 県全体の用途別では、林地以外は全て上昇となったが、商業地の上昇率は前年より縮小した。林地は▲1.0%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					全用途	林地
		住宅地	宅地見込地	商業地	工業地			
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		
令和 2年度	県 全 体	0.1	1.9	3.0	1.3	0.9	▲1.4	
	仙 台 市	3.7	-	6.9	5.6	5.1		
	仙台市周辺市町村	2.2	1.1	2.8	5.8	2.5		
	その他の市町	▲1.6	2.6	▲1.5	▲0.8	▲1.5		

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) 用途別にみた特徴

① 住宅地

- 県全体の平均変動率は0.3%で、9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3.6%で、10年連続の上昇となった。上昇率は前年より僅かに縮小した。
- 仙台市周辺市町村における平均変動率は2.4%で、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▲1.4%で、7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(256地点)では37.5%にあたる96地点が上昇した。また仙台市(59地点)では94.9%にあたる56地点が上昇し、1地点が下落となった。
- 最高価格地点は青葉-2（上杉5丁目）の360,000円/㎡となった。
- 最も上昇した地点は名取-6（美田園4丁目）で、上昇率は9.4%となった。
- 最も下落した地点は栗原-17（鶯沢南郷下久保前）で、下落率は▲6.0%となった。

② 商業地

- ・ 県全体の平均変動率は1.6%で、9年連続の上昇となったものの、上昇率は前年より縮小した。
- ・ 仙台市における平均変動率は3.7%、仙台市周辺市町村における平均変動率は2.5%で、どちらも9年連続の上昇となったが、上昇率は前年より縮小した。
- ・ その他の市町における平均変動率は▲1.3%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（96地点）では52.1%にあたる50地点が上昇した。また、仙台市（45地点）では91.1%にあたる41地点が上昇し、2地点（4.4%）が下落した。
- ・ 最高価格地点は青葉5-1（中央2丁目）の3,910,000円/㎡で、昭和58年度から39年連続の最高価格地となった。
- ・ 最も上昇した地点は青葉5-1-1（五橋2丁目）で、上昇率は12.9%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▲6.5%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	96(37.5)	21(8.2)	139(54.3)	256	50(52.1)	13(13.5)	33(34.4)	96
仙台市	56(94.9)	2(3.4)	1(1.7)	59	41(91.1)	2(4.4)	2(4.4)	45
仙台市以外	40(20.3)	19(9.6)	138(70.1)	197	9(17.6)	11(21.6)	31(60.8)	51

③ その他の用途

イ 宅地見込地

- ・ 平均変動率は3.0%となり、5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2.0%となり、9年連続の上昇となった。
- ・ 仙台市における平均変動率は7.5%となり、10年連続の上昇となった。

ハ 林地

- ・ 平均変動率は▲1.0%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
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
	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
	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
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
	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
	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

		20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	令和1	2	3
宮城県	住宅地	▲2.1	▲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
	商業地	1.4	▲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
	全用途	▲1.8	▲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
仙台市	住宅地	0.8	▲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
	商業地	6.7	▲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
	全用途	1.9	▲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

参考 全国の動向

- ・全国では、全用途平均で2年連続下落した。用途別では住宅地・商業地とも下落となり、下落率は住宅地が縮小、商業地は拡大した。
- ・三大都市圏合計では、住宅地は横ばい、商業地は上昇となったが上昇率は縮小した。
- ・地方圏では、住宅地・商業地とも下落し、下落率は住宅地で縮小、商業地で拡大した。
地方圏のうち地方四市では住宅地・商業地とも上昇を継続したが、上昇率は住宅地で拡大、商業地で縮小した。（※地方四市とは、札幌市、仙台市、広島市、福岡市）
- ・都道府県別では、住宅地は沖縄県が、商業地は福岡県が上昇率第1位となった。宮城県は住宅地で第3位、商業地は第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		
	令和元	令和2	令和3	令和元	令和2	令和3	令和元	令和2	令和3
全 国	▲0.1	▲0.7	▲0.5	1.7	▲0.3	▲0.5	0.4	▲0.6	▲0.4
三大都市圏	0.9	▲0.3	0.0	5.2	0.7	0.1	2.1	0.0	0.1
地 方 圏	▲0.5	▲0.9	▲0.7	0.3	▲0.6	▲0.7	▲0.3	▲0.8	▲0.6
(地方四市)	4.9	3.6	4.2	10.3	6.1	4.6	6.8	4.5	4.4

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3年度		令和2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」	360,000	4.3	345,000	9.5	1	
2	青 葉 - 1	上杉6丁目8番2 「上杉6-2-71」	347,000	3.0	337,000	4.7	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」	241,000	3.0	234,000	3.5	3	
4	若 林 - 8	東八番丁197番2	237,000	6.3	223,000	6.2	4	
5	青 葉 - 3	角五郎2丁目43番 「角五郎2-5-10」	212,000	3.9	204,000	4.6	6	
6	若 林 - 2	裏柴田町29番5外	211,000	2.9	205,000	5.1	5	
7	太 白 - 2	泉崎1丁目21番7 「泉崎1-21-11」	206,000	5.1	196,000	5.4	7	
8	太 白 - 3	富沢4丁目313番2 「富沢4-13-2」	192,000	5.5	182,000	6.4	8	
9	仙台泉 - 1	泉中央4丁目29番9	190,000	5.6	180,000		9	(令和2年度選定替)
10	宮城野 - 1	小田原1丁目216番7 「小田原1-9-16」	182,000	3.4	176,000	6.7	10	

[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3年度		令和2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」	3,910,000	2.6	3,810,000	7.6	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」	2,420,000	2.5	2,360,000	11.3	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」	1,920,000	2.1	1,880,000	5.6	4	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」	1,830,000	▲ 4.7	1,920,000	2.7	3	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」	1,550,000	▲ 3.1	1,600,000	6.7	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」	1,080,000	3.8	1,040,000	8.9	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」	980,000	2.3	958,000	7.6	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」	792,000	3.9	762,000	5.8	8	商業 500	青葉通ハynes片平
9	青 葉 5- 5	国分町3丁目11番9外 「国分町3-11-9」	650,000	4.0	625,000	11.0	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」	580,000	5.5	550,000	12.2	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

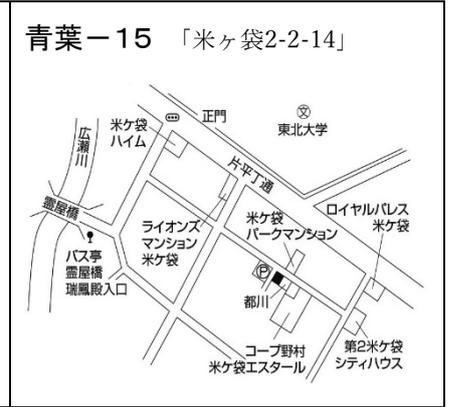
1.



2.



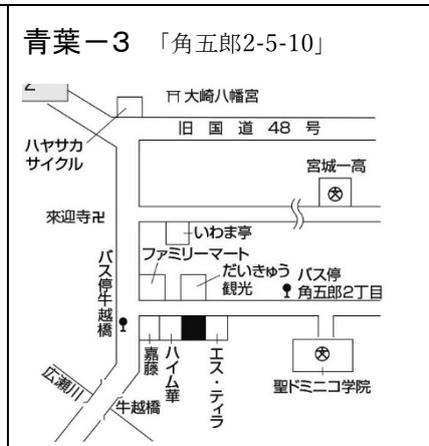
3.



4.



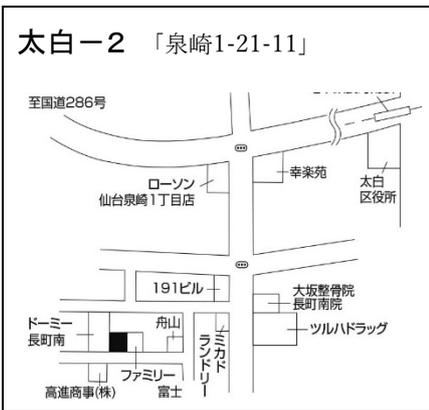
5.



6.



7.



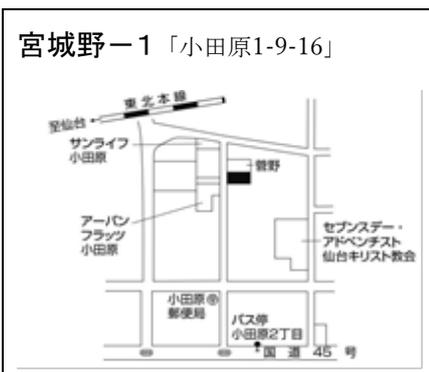
8.



9.



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

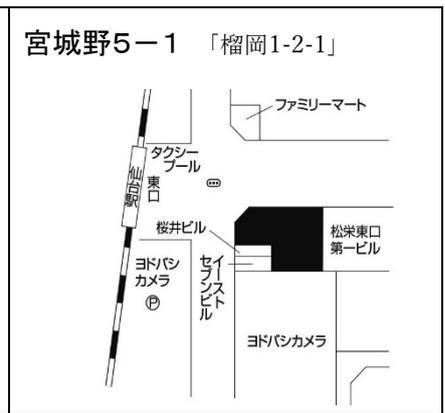
1.



2.



3.



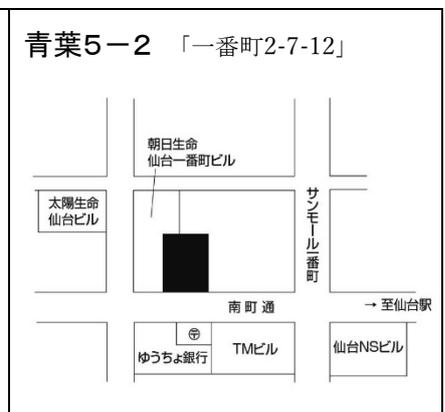
4.



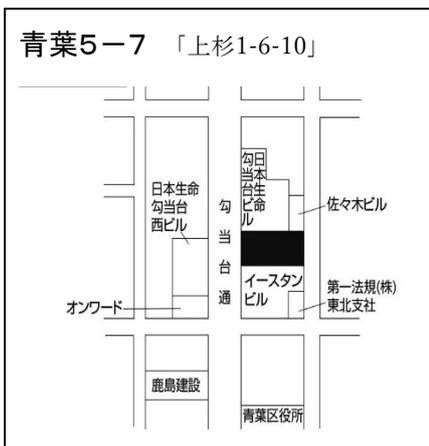
5.



6.



7.



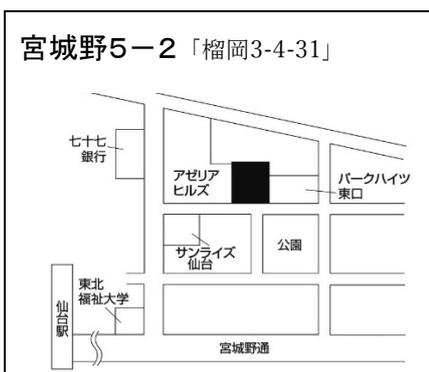
8.



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3年度		令和2年度		備考
			価格 (円/㎡)	変動率 (%)	価格 (円/㎡)	変動率 (%)	
1	名取 ー 6	美田園4丁目10番3	87,500	9.4	80,000	9.6	
2	青葉 ー 5	中江1丁目301番26 「中江1-16-8」	124,000	8.8	114,000	7.5	
3	青葉 ー 13	高野原3丁目3番21	30,200	8.6	27,800	9.0	
4	富谷 ー 2	ひより台1丁目35番15	47,000	8.5	43,300	6.7	
5	名取 ー 1	増田1丁目417番2 「増田1-11-7」	102,000	7.9	94,500	8.0	
6	青葉 ー 14	上愛子字雷神3番39	51,500	7.7	47,800	3.9	
7	名取 ー 5	愛の杜1丁目19番14	65,000	7.4	60,500	4.3	
8	青葉 ー 9	滝道1番25外 「滝道17-25」	62,500	7.4	58,200	4.9	
9	岩沼 ー 1	松ヶ丘2丁目8番7	68,000	7.3	63,400	6.6	
10	太白 ー 1	鹿野1丁目8番26 「鹿野1-3-25」	163,000	7.2	152,000	5.6	

[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3年度		令和2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」	438,000	12.9	388,000	7.2	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」	370,000	11.1	333,000	9.9	商業	400	早坂ビル
3	名取 5-1	増田4丁目226番3外 「増田4-1-5」	84,000	9.1	77,000	10.0	商業	400	日本生命名取支部
4	太白 5-10	あすと長町3丁目12番3 「あすと長町3-12-20」	295,000	8.1	273,000	9.6	商業	500	カワチ薬局あすと長町店
5	若林 5-2	卸町2丁目9番3	125,000	7.8	116,000	8.4	商業	400	ベスト(株)
6	名取 5-3	杜せきのした2丁目4番1	100,000	6.4	94,000	5.0	近商	300	ミニストップ 名取せきのした店
7	青葉 5-18	上杉6丁目227番1 「上杉6-2-23」	390,000	6.0	368,000	11.5	2住居	200	東光電気工事(株)
8	若林 5-5	六丁の目南町8番14	133,000	5.6	126,000	8.6	準工	200	カーテンホーム21 ふとんスタジオ仙台店
9	宮城野 5-2	榴岡3丁目4番7 「榴岡3-4-31」	580,000	5.5	550,000	12.2	商業	400	東横イン仙台東口I号館
10	宮城野 5-4	原町1丁目114番2外 「原町1-3-11」	119,000	5.3	113,000	4.6	商業	400	原の町マンション

- ※ 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。

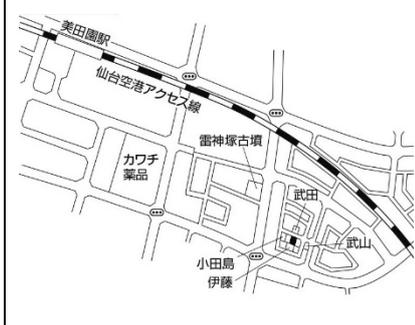
[参考]

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

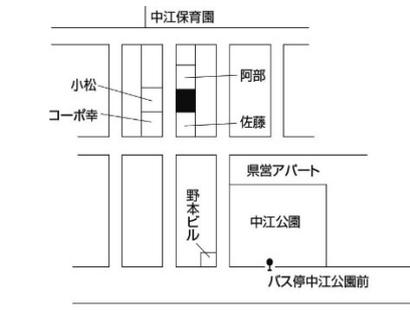
1.

名取-6 美田園4丁目10番3



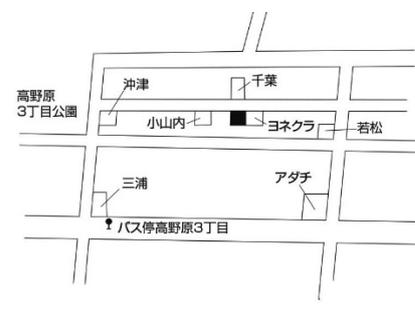
2.

青葉-5 「中江1-16-8」



3.

青葉-13 高野原3丁目3番21



4.

富谷-2 ひより台1丁目35番15



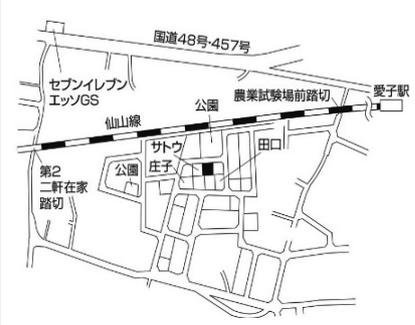
5.

名取-1 「増田1-11-7」



6.

青葉-14 上愛子字雷神3番39



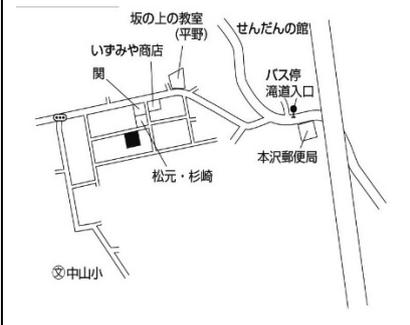
7.

名取-5 愛の杜1丁目19番14



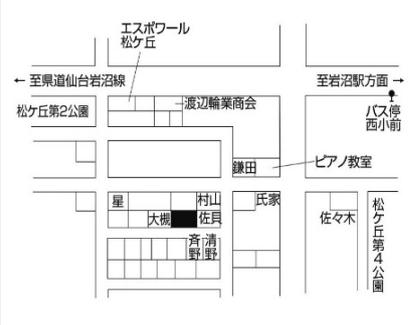
8.

青葉-9 「滝道17-25」



9.

岩沼-1 松ヶ丘2丁目8番7



10.

太白-1 鹿野「1-3-25」

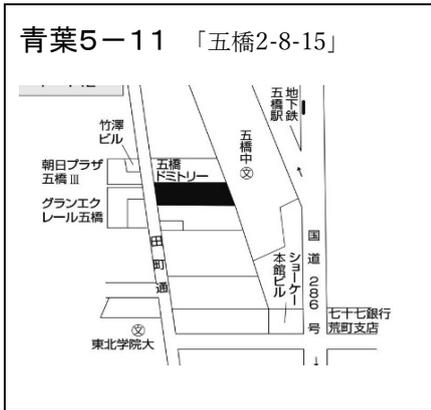


[参考]

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

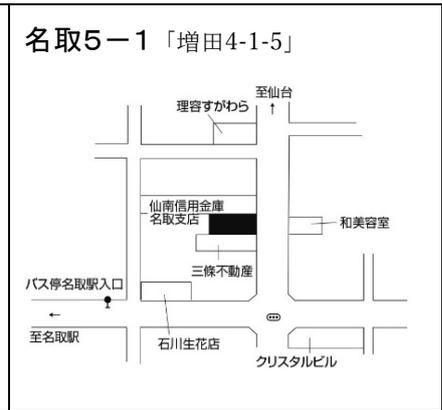
1.



2.



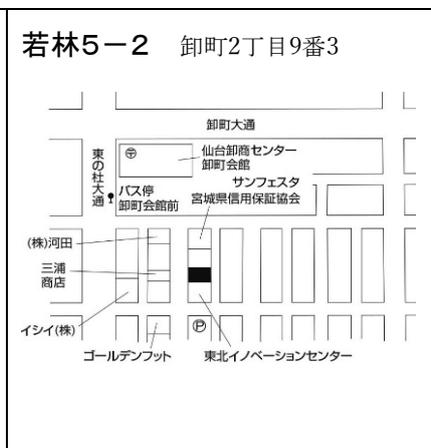
3.



4.



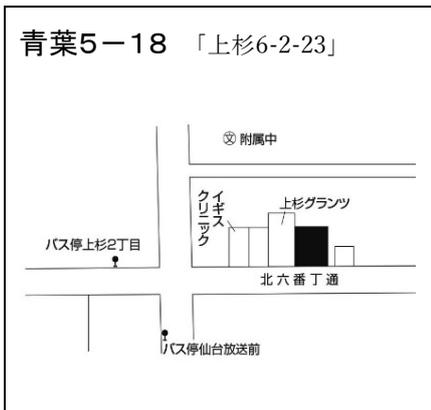
5.



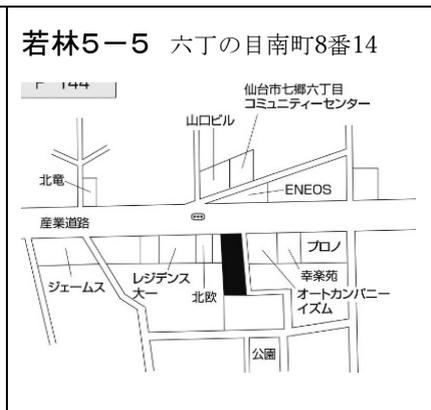
6.



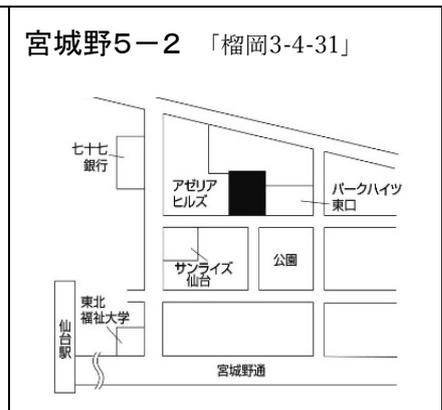
7.



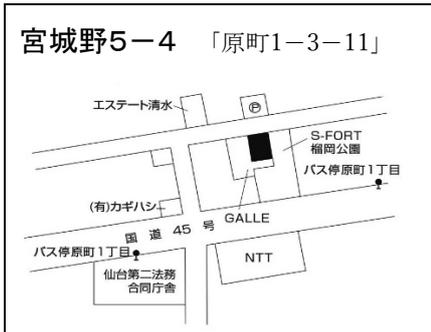
8.



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3年度		令和2年度		備考
			価格 (円/㎡)	変動率 (%)	価格 (円/㎡)	変動率 (%)	
1	栗原 ー 17	鶯沢南郷下久保前72番1	7,050	▲ 6.0	7,500	▲ 5.7	
2	栗原 ー 18	鶯沢袋柿木裏49番1	4,050	▲ 4.7	4,250	▲ 4.5	
3	大崎 ー 19	鳴子温泉字上鳴子61番7	12,300	▲ 4.7	12,900	▲ 4.4	
4	栗原 ー 6	花山字本沢松ノ原6番2	3,250	▲ 4.4	3,400	▲ 4.2	
5	蔵王 ー 2	遠刈田温泉字鬼石原1番244	5,600	▲ 4.3	5,850	▲ 5.6	
6	角田 ー 4	尾山字上大門28番外	6,000	▲ 4.0	6,250	▲ 3.1	
6	栗原 ー 20	花山字本沢北ノ前35番12	4,800	▲ 4.0	5,000	▲ 3.8	
6	山元 ー 3	高瀬字合戦原51番30	7,200	▲ 4.0	7,500	▲ 6.3	
9	色麻 ー 1	四竈字町87番1	14,900	▲ 3.9	15,500	▲ 3.7	
10	大崎 ー 16	岩出山字二ノ構12番7	15,300	▲ 3.8	15,900	▲ 3.6	

[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3年度		令和2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	17,300	▲ 6.5	18,500	▲ 5.6	400	尾形商店	
2	青葉 5ー 3	一番町4丁目9番4外 「一番町4ー9ー17」	1,830,000	▲ 4.7	1,920,000	2.7	商業	600	イワマビル
3	蔵王 5ー 1	遠刈田温泉旭町24番	15,100	▲ 4.4	15,800	▲ 3.1		200	相沢呉服店
4	青葉 5ー 4	国分町2丁目14番19 「国分町2ー14ー23」	1,550,000	▲ 3.1	1,600,000	6.7	商業	500	カラオケ館
5	加美 5ー 1	字矢越339番4外	19,400	▲ 3.0	20,000	▲ 3.8		200	カラオケどりーむ
6	栗原 5ー 3	栗駒岩ヶ崎上小路110番2	14,100	▲ 2.8	14,500	▲ 2.7		200	理容室スガワラ
7	気仙沼 5ー 2	本吉町津谷松岡18番	18,100	▲ 2.7	18,600	▲ 3.6	(都市計画区域外)		スポーツセンター おおこし
8	登米 5ー 3	津山町柳津字本町37番	11,100	▲ 2.6	11,400	▲ 2.6		200	ささきマート
9	気仙沼 5ー 3	四反田152番	54,800	▲ 2.1	56,000	▲ 1.8	2住居	200	ドラッグセイムス 気仙沼店
10	大崎 5ー 1	古川十日町76番1外 「古川十日町8ー13」	46,000	▲ 2.1	47,000	▲ 2.1	商業	400	旅館青葉荘

- ※ 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.



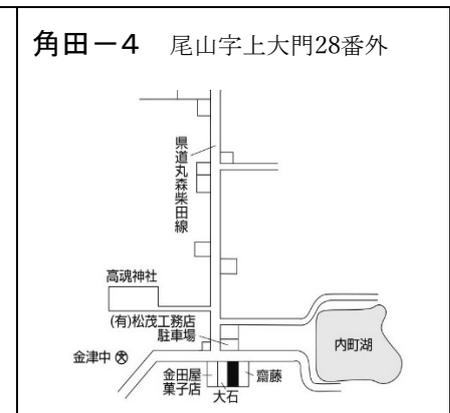
4.



5.



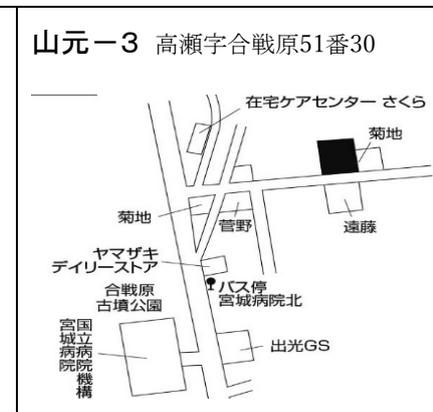
6.



6.



6.



9.



10.

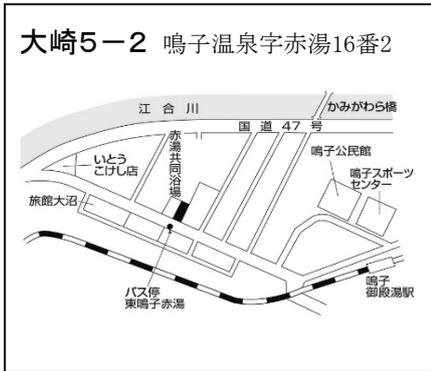


[参考]

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

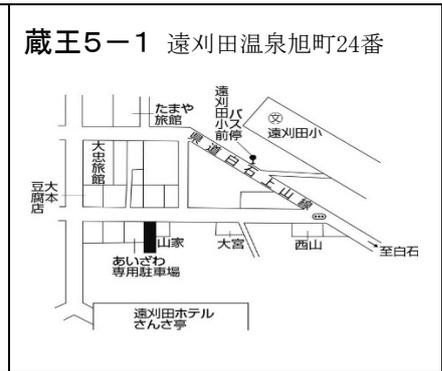
1.



2.



3.



4.



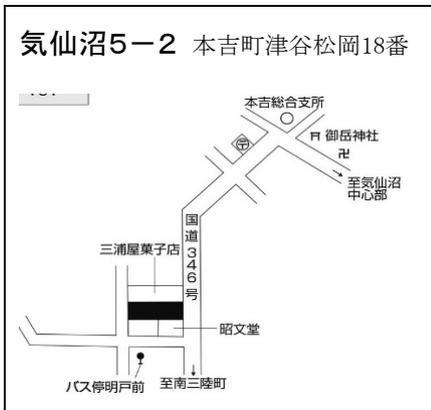
5.



6.



7.



8.



9.



10.



8 特徴的な地価動向を示した商業地の過去の標準価格及び変動率

●青葉 5-3 一番町4丁目9番4外
「一番町4-9-7」(イワマビル)

●青葉 5-4 国分町2丁目14番19
「国分町2-14-23」(カラオケ館)

年度	標準価格 (円/㎡)	変動率 (%)	備考
R3	1,830,000	▲4.7	下落率2位
2	1,920,000	2.7	
H31	1,870,000	8.7	
30	1,720,000	7.5	
29	1,600,000	8.1	
28	1,480,000	6.5	
27	1,390,000	4.5	
26	1,330,000	3.9	
25	1,280,000	0.8	
24	1,270,000	▲3.8	
23	1,320,000	▲13.2	下落率3位
22	1,520,000	▲12.1	同6位
21	1,730,000	▲19.9	同3位
20	2,160,000	18.7	(上昇率3位)
19	1,820,000	32.8	(同4位)
18	1,370,000	10.5	(同6位)
17	1,240,000	▲1.6	
16	1,260,000	▲6.7	
15	1,350,000	▲8.2	
14	1,470,000	▲9.3	
13	1,620,000	▲5.8	
12	1,720,000	▲10.9	
11	1,930,000	▲10.2	
10	2,150,000		
9			
8			

年度	標準価格 (円/㎡)	変動率 (%)	備考
R3	1,550,000	▲3.1	下落率4位
2	1,600,000	6.7	
H31	1,500,000	13.6	
30	1,320,000	14.8	
29	1,150,000	15.0	(上昇率9位)
28	1,000,000	14.9	(同6位)
27	870,000	4.8	
26	830,000	4.4	
25	795,000	▲0.6	
24	800,000	▲3.6	
23	830,000	▲13.5	下落率2位
22	960,000	▲12.7	同2位
21	1,100,000	▲18.5	同8位
20	1,350,000	21.6	(上昇率2位)
19	1,110,000	33.7	(同2位)
18	830,000	12.9	(同3位)
17	735,000	▲3.9	
16	765,000	▲8.4	
15	835,000	▲14.8	
14	980,000	▲9.3	
13	1,080,000	▲12.2	
12	1,230,000	▲12.1	
11	1,400,000	▲13.6	
10	1,620,000	▲12.4	
9	1,850,000	▲14.0	
8	2,150,000	▲23.2	

- ※ H8～H17は上昇地点が無い
- ※ 備考欄は10位以内のみを記載

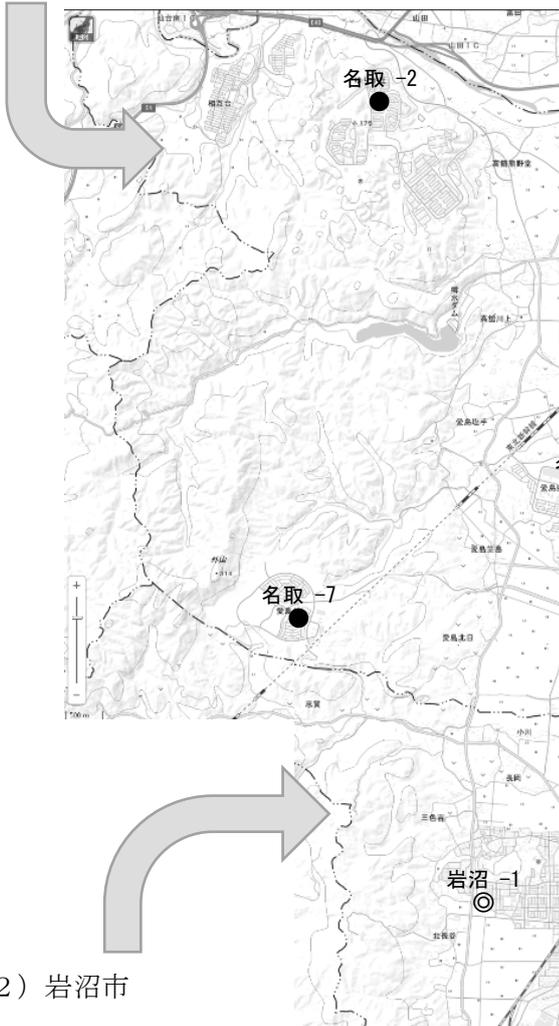
9 市(区)町村別・用途別集計表(平均価格・平均変動率)

用途 市町村名	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 (%)												
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
石巻市	24	27,900	▲1.4				5	52,000	▲0.7	2	13,000	▲1.6	31	30,800	▲1.3
塩竈市	4	38,000	▲0.9				3	39,200	▲0.8	1	21,700	▲0.9	8	36,400	▲0.9
気仙沼市	11	17,000	▲1.9				3	46,800	▲2.2	1	18,600	▲1.1	15	23,100	▲1.9
白石市	4	17,200	0.3				2	25,600	0.0	1	10,300	0.0	7	18,600	0.2
名取市	7	68,600	5.6				3	81,700	6.9				10	72,500	6.0
角田市	4	14,900	▲1.0				2	26,500	0.0				6	18,800	▲0.7
多賀城市	6	61,000	1.5	1	18,200	2.8	2	90,100	1.8				9	62,700	1.7
岩沼市	4	45,000	2.6				2	44,800	4.6	1	25,200	9.6	7	42,100	4.1
登米市	20	10,200	▲1.6				4	19,500	▲1.5	1	10,000		25	11,700	▲1.6
栗原市	23	9,100	▲2.2				5	18,100	▲1.5	1	8,900		29	10,700	▲2.1
東松島市	6	31,700	0.3				2	35,800	▲0.3				8	32,700	0.1
大崎市	21	19,700	▲0.9	1	8,900	3.2	4	32,300	▲3.3	1	19,000	1.1	27	21,100	▲0.9
富谷市	4	37,100	4.0				2	54,100	1.1	1	36,400	9.0	7	41,900	3.9
仙台市以外 市計	138	24,100	▲0.6	2	13,600	3.0	39	41,400	0.0	10	17,600	1.8	189	27,200	▲0.3
市 計	200	52,500	0.7	2	13,600	3.0	85	304,100	2.0	12	26,800	3.0	299	122,700	1.2
蔵王町	2	11,300	▲3.0				1	15,100	▲4.4				3	12,500	▲3.5
七ヶ宿町	2	3,900	▲1.9										2	3,900	▲1.9
大河原町	3	31,600	0.0				1	44,200	0.0	1	10,000	1.0	5	29,800	0.2
村田町	3	10,200	▲1.3				1	16,600	▲1.2	1	8,500	0.0	5	11,200	▲1.0
柴田町	3	31,500	1.4				1	27,400	0.0				4	30,500	1.0
川崎町	2	11,000	▲3.1										2	11,000	▲3.1
丸森町	2	9,600	0.6				1	14,000	▲2.1				3	11,000	▲0.3
亘理町	4	21,900	▲0.5				2	23,500	▲0.3				6	22,400	▲0.4
山元町	3	10,800	▲2.4										3	10,800	▲2.4
松島町	3	21,600	▲0.7				1	28,000	▲1.8				4	23,200	▲1.0
七ヶ浜町	2	33,700	▲1.2										2	33,700	▲1.2
利府町	4	54,300	1.7				2	65,000	2.2				6	57,800	1.9
大和町	5	38,300	4.1				1	35,300	0.0				6	37,800	3.3
大郷町	1	6,600	▲0.8							1	5,800	▲0.9	2	6,200	▲0.9
大衡村	3	12,400	▲0.1										3	12,400	▲0.1
色麻町	3	8,300	▲3.2										3	8,300	▲3.2
加美町	7	10,300	▲1.6				1	19,400	▲3.0	1	6,200	▲1.6	9	10,900	▲1.8
涌谷町	3	14,000	▲1.6				1	16,900	▲1.7				4	14,800	▲1.6
美里町	5	12,100	▲1.3										5	12,100	▲1.3
女川町	2	21,000	▲1.9				1	30,400	0.0				3	24,100	▲1.3
南三陸町	5	10,300	▲1.7				1	31,500					6	13,900	▲1.7
町 村 計	67	19,200	▲0.8				15	30,400	▲0.7	4	7,600	▲0.4	86	20,600	▲0.7
令和3年度 県計	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
[参考]															
仙台市以外 計	205	22,500	▲0.6	2	13,600	3.0	54	38,300	▲0.2	14	14,800	1.1	275	25,200	▲0.5
令和2年度 県計	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
令和元年度 県計	267	40,300	0.9	2	13,000	2.7	100	240,100	4.9	16	19,900	1.3	385	91,200	1.9
令和2年度仙台市	60	110,700	3.7				46	514,800	6.9	2	67,800	5.6	108	282,000	5.1
青葉区	15	140,600	5.6				19	870,000	7.6				34	548,200	6.8
宮城野区	11	99,000	2.7				7	476,400	5.9	2	67,800	5.6	20	228,000	4.1
若林区	10	125,300	2.5				6	171,300	7.0				16	142,600	4.2
太白区	12	102,900	4.3				10	200,800	6.9				22	147,400	5.5
泉区	12	79,400	2.6				4	194,900	4.3				16	108,300	3.1

※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

10 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2年度		令和3年度	
		価格 (円/㎡)	変動率 (%)	価格 (円/㎡)	変動率 (%)
名取 - 1	増田1丁目417番2	94,500	8.0	102,000	7.9
名取 - 2	ゆりが丘2丁目6番13	43,600	3.1	43,800	0.5
名取 - 3	植松3丁目781番	68,000	3.0	72,000	5.9
名取 - 4	小山3丁目25番	84,000	5.0	88,200	5.0
名取 - 5	愛の杜1丁目19番14	60,500	4.3	65,000	7.4
名取 - 6	美田園4丁目10番3	80,000	9.6	87,500	9.4
名取 - 7	愛島台2丁目5番18	20,900	1.0	21,600	3.3
名取 5 - 1	増田4丁目226番3外	77,000	10.0	84,000	9.1
名取 5 - 2	増田字柳田447番1外	58,000	4.5	61,000	5.2
名取 5 - 3	杜せきのした2丁目4番1	94,000	5.0	100,000	6.4

(2) 岩沼市



凡例
 ◎ : 上昇率5%超の基準地
 ● : " 以下の基準地

基準地番号	所在・地番	令和2年度		令和3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	63,400	6.6	68,000	7.3
岩沼 - 2	里の杜2丁目3番16	55,000	1.9	55,000	0.0
岩沼 - 3	下野郷字北谷地193番2	22,000	2.8	22,000	0.0
岩沼 - 4	恵み野1丁目2番4	34,000	3.0	35,000	2.9
岩沼 5 - 1	中央2丁目56番2	54,600	5.0	57,000	4.4
岩沼 5 - 2	阿武隈2丁目101番7外	31,000	8.8	32,500	4.8
岩沼 9 - 1	下野郷字新南長沼22番6外	23,000	9.5	25,200	9.6

(3) 富谷市



基準地番号	所在・地番	令和2年度		令和3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	56,500	4.6	60,000	6.2
富谷 - 2	ひより台1丁目35番15	43,300	6.7	47,000	8.5
富谷 - 3	富谷新町113番	25,300	0.0	25,600	1.2
富谷 - 4	穀田岩下12番	15,900	0.0	15,900	0.0
富谷 5 - 1	ひより台2丁目35番14	40,200	0.0	40,200	0.0
富谷 5 - 2	上桜木2丁目3番8	66,600	2.5	68,000	2.1
富谷 9 - 1	成田9丁目3番3	33,400	8.8	36,400	9.0

※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

11 住宅地・商業地の変動帯別基準地数集計表

[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2年度	令和3年度										
15.0 - 以上												
10.0 - 15.0							10	2	9	2	1	
5.0 - 10.0	28	27	21	17	7	10	27	12	24	9	3	3
0.0 - 5.0	63	69	30	39	33	30	21	36	13	30	8	6
0.0 (変動なし)	20	21	5	2	15	19	10	13		2	10	11
▲5.0 - 0.0	146	138	2	1	144	137	30	32		2	30	30
▲10.0 - ▲5.0	5	1			5	1	2	1			2	1
▲10.0 - 未満												
計	262	256	58	59	204	197	100	96	46	45	54	51

[構成比]

(単位：%)

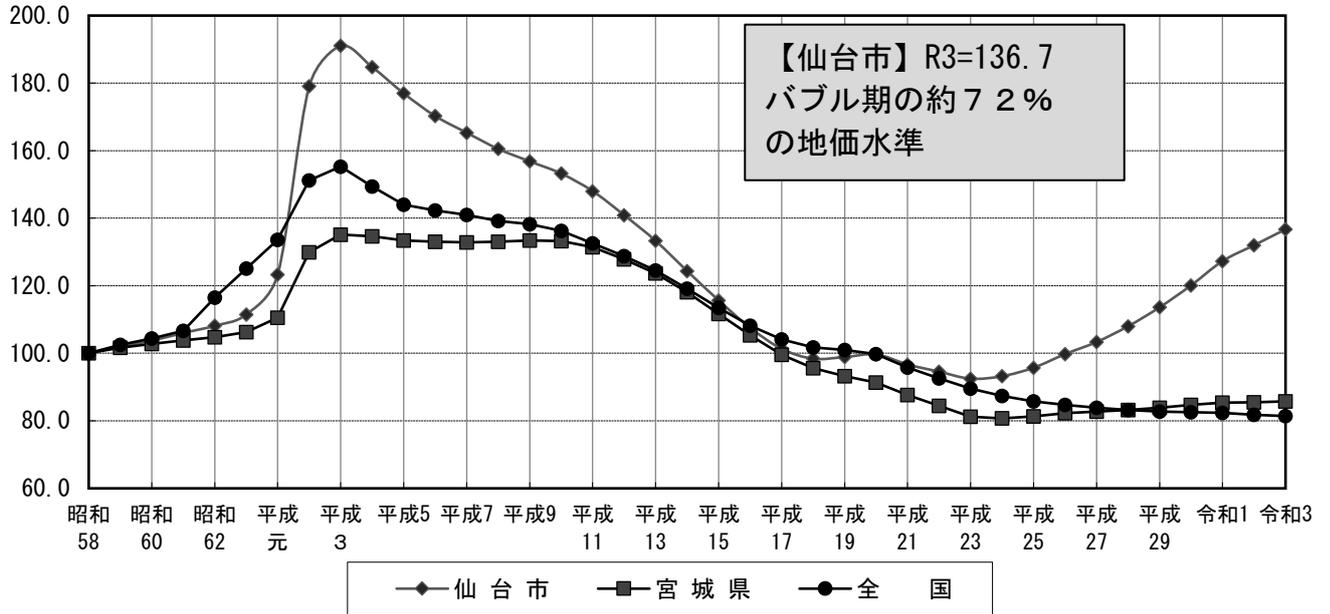
変動率帯 (%) (以上 - 未満)	住宅地						商業地					
	県全体		仙台市		仙台市以外		県全体		仙台市		仙台市以外	
	令和2年度	令和3年度										
15.0 - 以上												
10.0 - 15.0							10.0	2.1	19.6	4.4	1.9	
5.0 - 10.0	10.7	10.5	36.2	28.8	3.4	5.1	27.0	12.5	52.2	20.0	5.6	5.9
0.0 - 5.0	24.0	27.0	51.7	66.1	16.2	15.2	21.0	37.5	28.3	66.7	14.8	11.8
0.0 (変動なし)	7.6	8.2	8.6	3.4	7.4	9.6	10.0	13.5		4.4	18.5	21.6
▲5.0 - 0.0	55.7	53.9	3.4	1.7	70.6	69.5	30.0	33.3		4.4	55.6	58.8
▲10.0 - ▲5.0	1.9	0.4			2.5	0.5	2.0	1.0			3.7	2.0
▲10.0 - 未満												

12 県全体の累積変動率の推移

(1) 住宅地

昭和58年=100

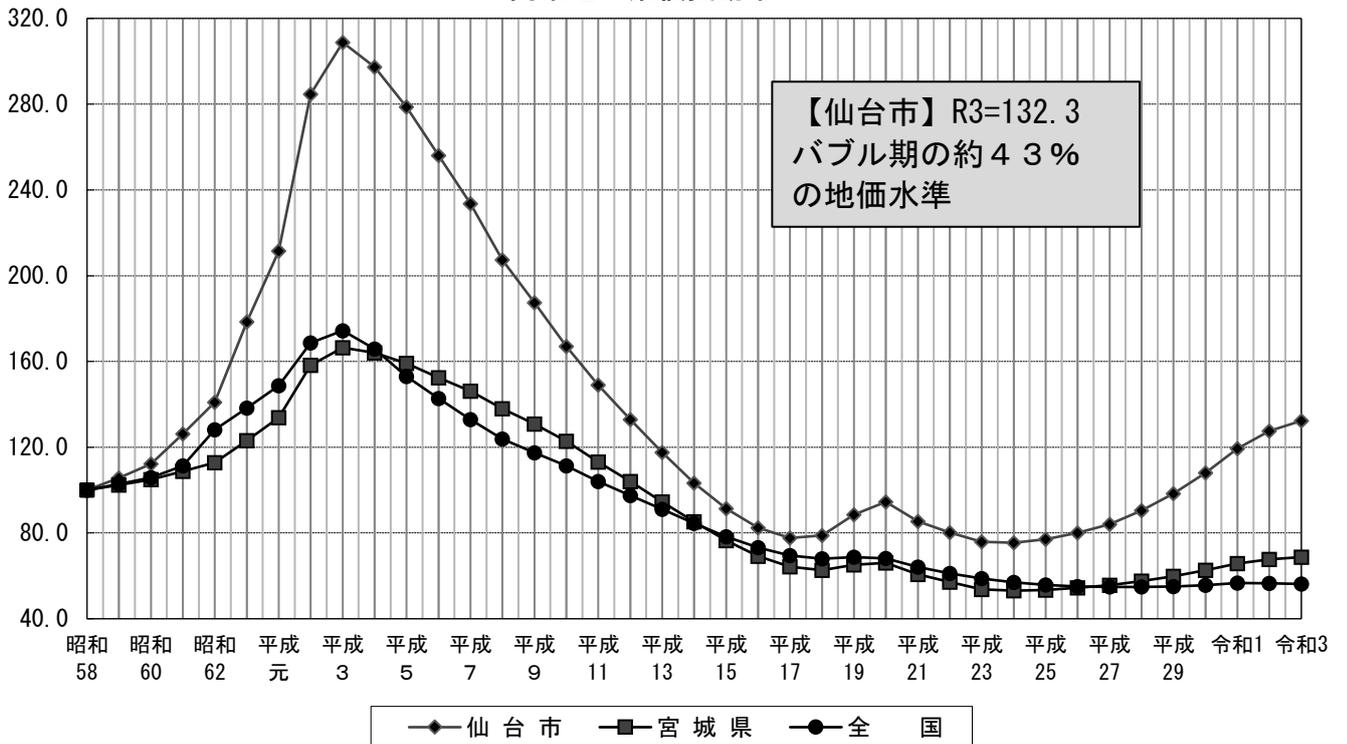
住宅地の累積変動率



(2) 商業地

昭和58年=100

商業地の累積変動率



13 価格形成要因等の概要（参考資料）（宮城県代表幹事）

（令和3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3年の住宅地の平均変動率は+0.3%、昨年+0.1%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3年5月末では2,275,475人で前年同月との比較で0.5%の減少。世帯数は1,023,969世帯、前年同月比で1.0%増加した。

令和2年国勢調査によれば、平成27年の前回調査に比べ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。

沿岸部の石巻市、気仙沼市、南三陸町、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無く、ほぼ横ばい乃至下落傾向へと推移した。

令和2年期の土地の取引件数は前年比で宮城県全体（仙台市を除く）では90.7%と減少したが、仙台市は102.5%と増加。面積は宮城県全体（仙台市を除く）では85.5%と大きく減少したが、仙台市で135.7%と増加。（国土交通省不動産・建設経済局土地政策課調べ）

県全体の着工新設住宅戸数（国交省調）は、全体的には前年に比べて大きな落ち込みを見せているなかで、貸家及び持家が令和2年の初めから増加基調で推移している。一戸建（分譲）はコロナ禍を契機に昨年5月頃より減少傾向が続いていたが、今年に入って回復基調となっている。

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るが、外延の山間部から地域の中心的都市部に移り住む需要もみられる。

②県庁所在地の地価動向と要因

令和3年4月に発表された『仙台市統計時報（特集）』の「令和2年仙台市の人口動向」によると、令和2年の年間の人口増加数は1,872人で、令和元年に比べて397人の増加。その内訳は自然増加数が▲1,288人（対前年18人の減少）、社会増加数が3,160人（対前年415人の増加）。

仙台市全般的には、コロナ禍でやや重い動きもみられるが子育て世帯の住宅取得マインドは概ね維持されている。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もあるエリア等で特に大きな上昇となった。

また、売り物件が少ない中であっても、自然災害の危険性ある物件や利便性・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、需要サイドの選別も厳しくなっている。

低金利が続くなか、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が、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把握される。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増えている。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、市中心部で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エリアから、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+4.7%（前年+5.6%）で上昇傾向が継続している。取引件数はコロナ禍で仕入れが細っており減少傾向で推移している。市中心部では、マンション用地や賃貸マンション等の収益物件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比較的堅調な需要が続いており、成約価格はやや上昇。

コロナ禍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が存在しており地価上昇は継続している。地下鉄駅徒歩圏内や市街地に近いエリアにおいても中心部の地価上昇が波及する傾向がみられる。

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している。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変化の影響は限定的とみられ、コロナ禍でも金融機関の融資姿勢に特段の変化は把握されない。

収益物件は築古物件を中心に空室率上昇もみられ、需要者サイドの物件の選別は厳しくなっている。富裕層向け住宅や収益物件は、県外投資家等へ地元不動産会社が転売するケースも多くみられる。上杉地区や二日町地区などの中心市街地において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寄宿舎の建設が増えている

宮城野区は平均+2.3%（前年+2.7%）。コロナ禍で慎重姿勢が強まり取引件数が減少している中で、分譲地での戸建住宅価格の値下げも把握されるが、地価水準が高質なエリアでは大きな動きはない。仙台駅東口エリアのマンション分譲や賃貸住宅の建設が活発。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。地下鉄東西線の開業等により、仙台駅での乗り継ぎが容易となり仙石線沿線駅から徒歩圏内の住宅需要は根強い。

若林区は平均+3.4%（前年+2.5%）。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いなか、小規模開発分譲、画地細分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たが、販売価格の見直しもみられる。一方、郊外沿岸部に近い住宅地域（沖野、今泉、上飯田）では、震災による移転需要は収束し地価はほぼ横ばい傾向。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動き出している。荒井西土地区画整理事業地等には商業施設が集積しており利便性の向上がみられ取引件数は比較的多い。東北学院大学五橋キャンパスの工事が進捗中で、周辺五橋エリアで将来性を見込んだ、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、令和5年の開設に向け、学生寮や賃貸マンションの建築計画も散見される。

太白区は平均+3.3%（前年+4.3%）。地価上昇が続く太白区から割安感のある名取市内へ、子育て世帯の転出もみられる。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、東北本線の駅周辺での取引が堅調である。コロナ禍による先行き不透明感で慎重姿勢が強く需要者の動きはやや重い、一般的に住宅需要は堅調。「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等では強気な販売価格での宅地供給も多いが、旺盛な需要が認められ周辺地域へ地価上昇が波及している。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地域人口は急激に増加しており、新たな商業施設の進出もみられる。八木山地区、西ノ平地区等の丘陵地は需要がやや停滞気味となっている。

泉区は平均+3.7%（前年+2.6%）。泉中央駅をターミナル駅とする大規模住宅団地が多く、郊外の中古住宅の供給があり、需要は根強い、類似する同程度の競合物件が多く出回る傾向がある。泉中央地区は根強い需要に対して供給が少なく高値取引が見られる。郊外住宅団地は売却希望価格の上昇に対して需要サイドの動きは慎重。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、地価は堅調な動き。

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2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、不動産市場は低迷し地価は弱含み。新築物件の供給も減少しており、取引は少ない。被災都市災害土地区画整理事業による宅地供給が開始されたところも多いが需要者の動きは鈍くなっている。コロナ禍の影響による雇用不安等で、子育て世帯を中心に戸建住宅需要に慎重姿勢がやや強くなる傾向がみられる。

石巻市は平均-1.4%（前年-1.5%）。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いる。民間住宅会社の宅地供給は少なくなる傾向。新型コロナ等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、解雇や雇い止め等も発生しており雇用不安を通じて住宅取得マインドは低下傾向。コロナ禍の長期化を予測するアパート等の収益物件の売り物件が増加している。

塩竈市は平均-0.9%（前年-0.8%）。仙台都市圏に属しているが、転入は少なく不動産市場は比較的狭く、住宅地の需要者はほぼ市内の地縁者に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大規模な宅地開発はみられず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-1.9%（前年-2.4%）。市内の移転需要は収束し、取引は減少傾向。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。被災市街地復興土地区画整理事業による宅地供給が開始されており、人口の減少、高齢化等の要因とあわせて地価へ及ぼす影響が懸念される。コロナ禍により転入者が減少しており、共同住宅の空室率が大きく上昇。大島架橋が平成31年4月7日に供用開始。令和2年11月に仙台・気仙沼間の三陸自動車道が開通。

白石市は平均+0.3%（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て横ばいとなっている地点もみられたが、それ以外では下落で推移している。

登米市は平均-1.6%（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、取引は減少気味。市全体でみても、取引件数、面積とも減少傾向となっている。

大崎市は平均-0.9%（前年-0.9%）。古川地区中心部では上昇、それ以外の地域の地価は下落傾向。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+5.6%（前年+4.9%）。コロナ禍の影響で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供給不足により地価は上昇傾向。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。区画整理された美田園地区、杜せきのした地区ではコロナ禍にあっても需要は途切れぬものの、上値感が出始めており上昇幅は大幅縮小。

東松島市は平均+0.3%（前年-0.3%）。マイナスからプラスへ転換。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。民間取引件数は減少しており不動産市場は低迷している。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部分開通や商業施設等の開業などもあり、戸建住宅分譲もみられる。

栗原市は平均-2.2%（前年-2.3%）。全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コロナ禍の影響は小さい。

富谷市は平均+4.0%（前年+2.8%）と上昇傾向が継続。上昇幅が拡大。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・分譲されているが、現在は中古住宅の取引も多い。仙台市に比べて住宅地の割安感があり、ニュータウンとして子育て世帯に人気があり仙台市からの転入も多い。仙台市泉区と同様に、他県からの工場移転による住宅需要の増加が期待されている。明石台地区で大手住宅メーカーによる大規模住宅団地で分譲住宅が分譲中。当該団地はさらに拡張され来年以降分譲が予定されている。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ある。

④特徴的変動率を示した地点と要因

- ・名取-6（住宅地変動率1位）は、+9.4%(前年+9.6%)。
土地区画整理事業による新興住宅地で、旺盛な需要に対して供給物件が少なく、希少性が認められ、高値取引が多い。
- ・栗原-17（住宅地変動率マイナス1位）は-6.0%と前年-5.7%より下落幅がやや拡大。
少子高齢化が進行する過疎地域。相続等による空室も増加しており地域人口は激減しており。不動産市場は縮小している。

(2) 商業地

①全体の地価動向と要因

新型コロナの影響で、商業エリアへの客足が減少し飲食などのテナントで家賃を大幅に減免する動きもみられる。ここ数年観光客が増加しインバウンド需要が大きく期待されているなかの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。仙台市ではコロナ禍でオフィスや店舗の空室率が全体的には減少から上昇へ転じているが、高機能オフィスの需要は比較的堅調。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。沿道サービス施設等の新規出店には、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った。

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により、基盤産業である水産加工業が低迷しており地域経済がやや停滞気味で、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。再開発気運が高まっており、仙台市中心部では大手デベロッパーを中心とする動きが活発化している。

青葉区は平均+3.9%（前年+7.6%）。コロナ禍による賃貸市場悪化の影響で上昇率は縮小。コロナ禍を契機に、オフィスビル等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は積極的な動きもみられるが、投げ売りされる物件はなく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旺盛であったがテナント撤退等の動きも把握される。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、店舗賃料の減免等が続いており、一部で飲食ビルの売却物件も出ている。

オフィス空室率は改善傾向が続いていたが、コロナ禍でやや空室が増加。既存中小ビルの賃料もやや弱含みで推移。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。新たなオフィスビル供給もみられ概ね高稼働でオープンしているが、一部の既存ビルでは、コロナ禍の長期化に伴って撤退や面積縮小の動きも出ている。ホテル需要は令和2年の秋ごろまで消滅した状態だったが、大手ホテル業者等によるコロナ後を見据えた用地の物色動きも出始めている。堤通雨宮地区の東北大農学部跡地の大規模開発計画（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+2.6%（前年+5.9%）。「せんだい都心再構築プロジェクト」の適用地域が東口の一部にも拡大されたこともあって、当区の中心商業地である仙台駅東口エリアでは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。売主の高値期待感は強いままであるが、終息が見えないコロナ禍により需要サイドは慎重姿勢を増しており、高値を追う取引は少ない。

若林区は平均+4.6%（前年+7.0%）。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の計画がある。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、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、画地条件を整えば高値契約される。市立病院跡地の東北学院移転計画が具体化しており、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めだつ。

太白区は平均+3.7%（前年+6.9%）。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月で完売しており現在は超高層マンションを含む数棟で分譲中。同地域内では新たなマンション用地取得の動きも把握される。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+2.9%（前年+4.3%）。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分譲中。泉中央地区ではオフィスビル等の収益物件やマンション適地が高額で取引されている。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-0.7%（前年-0.6%）。JR石巻駅前を中心とする商業地は、石巻市立病院が平成28年9月に市役所に隣接して開業。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コロナ禍も手伝って重い動き。取引件数減少は顕著。

気仙沼市は-2.2%(前年-2.1%)。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、これら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-3.3%(前年-2.3%)。「古川駅」周辺の旧古川市域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月頃事業認可されており現在進捗中。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ている。

名取市は平均+6.9%(前年+6.5%)。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だったが、コロナ禍の影響で客足は減少し、上昇幅は縮小。

名取市駅前地区第一種市街地再開発事業が施行され、平成30年12月施設建物がオープン。仙台空港アクセス線「杜せきしのした」「美田園」駅周辺に郊外型の大規模商業施設が集積しており名取市の核のひとつとなった。令和2年6月には美田園にホテルがオープン。

④特徴的変動率を示した地点（地域）と要因

仙台青葉5-11（変動率上昇1位）は上昇率が+12.9%、前年+7.2%。仙台青葉5-9（変動率上昇2位）は、上昇率が+11.1%。前年+9.9%から上昇幅は拡大。大学や官公庁に近く、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。学生寮の建設もあり取引価格は高騰している

仙台青葉5-3（変動率下落2位）は、変動率が-4.7%。前年+2.7%から下落へ転換。東一番町のアーケード街で、コロナ禍で客足が激減。閉店する店も多く、募集賃料は下落傾向。オーナーは半分程度の賃料減額に応じているところもある。

(3) 工業地

①全体の地価動向と要因

東北経済産業局「2019年工場立地動向調査（速報）」東北版より

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
平成29年	23件（23）	平成28年	24.7ha

※工場立地件数（電気業除く）：（）はうち製造業 立地面積（電気業除く）、

令和元年の宮城県立地件数25件の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3年4月の鉱工業生産指数は102.3で前月比+7.7%と3か月ぶりの上昇、前年同月比（原指数）では、+2.4%と19か月ぶりの上昇（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+7.5%（前年+5.6%）。内陸部の中小工場地域は、物流施設用地の需要は引き続き強く、物件が少ない中で転売事例も把握される。大規模画地の需要が堅調であるが、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層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も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が増加期待も強い。

③県庁所在地以外の地価動向と要因

石巻市は平均-1.6%（前年-1.5%）。震災後の復興、復旧に伴う設備投資は一巡した。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。漁業の不振に加え新型コロナの影響で雇用関係が不安定になっており、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+9.6%（前年+9.5%）。コロナ禍で物流施設へ積極的な投資の動き。道路条件や画地条件、高速道路インターチェンジへの距離などの交通接近条件、輸送インフラが整っており大規模物流施設の進出が多く、競争力が高い。背後地の労働力も厚く、仙台市内に用地を取得できなかった企業の受け皿としての需要も見込める。

富谷市平均+9.0%（前年+8.8%）。投資目線の異なる高い転売事例も把握される泉区の工業地の取引の影響を受け、地価は上昇。供給物件が少なく高値で取引される傾向が強まった。高屋敷工業団地にコストコが平成28年5月にオープン。大手デベロッパーも用地を取得するなど開発意欲は旺盛。