

# 1 令和7年地価公示の概要（宮城県）

地価公示は、国土交通省土地鑑定委員会が、毎年1回標準地の正常な価格を公示し、一般の土地の取引価格に対して指標を与えることにより、適正な地価の形成に寄与することを目的としている。

## 1 対象区域

本県では、都市計画区域を有する33市町村(14市18町1村)を公示区域<sup>(注)</sup>として調査が実施された。

## 2 標準地の設定等

表1 [用途別標準地数]

(単位：地点数)

	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	計	備考
令和7年	411	2	148	14	575	○令和7年調査地点数565 (うち継続地点数561) 選定替1 廃止4 復活3 隔年調査(休止)10
令和6年	411	2	148	14	575	
継続地点数	397	2	148	14	561	

(注) 「復活」は隔年調査のため前年に調査を休止し今回復活した地点。「隔年休止」は隔年調査のため今回調査を休止した地点。

## 3 価格時点 令和7年1月1日

## 4 調査結果

### (1) 県内の結果概要

- 宮城県における全用途の平均変動率は4.5%となり13年連続で上昇した。上昇幅は前年より縮小した。
- 地域別の全用途では、仙台市の平均変動率が7.0%、仙台市周辺市町村が5.4%で、ともに13年連続で上昇した。その他市町は▲0.8%となり10年連続で下落した。

仙台市、仙台市周辺市町村の上昇幅は前年よりも縮小し、その他の市町の下落幅は前年より拡大した。

表2 [地域別・用途別平均変動率] ( )内は前年

(単位：%)

地域	用途		住宅地		宅地見込地		商業地		工業地		全用途平均	
	用途											
宮城県			4.2	(4.7)	1.0	(1.4)	4.9	(4.6)	8.6	(8.0)	4.5	(4.7)
仙台市			6.3	(7.0)	4.0	(4.6)	8.3	(7.8)	17.7	(16.1)	7.0	(7.3)
仙台市周辺市町村			5.6	(5.8)	-	(-)	4.6	(4.3)	5.7	(5.5)	5.4	(5.5)
その他の市町			▲0.8	(▲0.5)	▲2.0	(▲1.9)	▲0.9	(▲0.8)	▲0.5	(▲0.7)	▲0.8	(▲0.6)

(注1) 平均変動率は、継続標準地ごとの対前年変動率の合計を継続標準地数で除した単純平均。

(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、仙台市周辺市町村及び都市計画区域のない七ヶ宿町と色麻町を除く23市町。

表3 [上昇・横ばい・下落地点数] ( )内は前年

地域	用途			住宅地			宅地見込地			商業地			工業地			全用途		
	用途																	
宮城県	296	22	79	1	0	1	104	14	30	11	0	3	412	36	113			
	(292)	(36)	(72)	(1)	(0)	(1)	(104)	(11)	(31)	(11)	(1)	(2)	(408)	(48)	(106)			
仙台市	210	2	1	1	0	0	83	0	0	5	0	0	299	2	1			
	(211)	(2)	(1)	(1)	(0)	(0)	(81)	(0)	(0)	(5)	(0)	(0)	(298)	(2)	(1)			
仙台市周辺市町村	66	9	1	-	-	-	16	2	0	5	0	1	87	11	2			
	(61)	(11)	(3)	(-)	(-)	(-)	(16)	(2)	(0)	(5)	(1)	(0)	(82)	(14)	(3)			
その他の市町	20	11	77	0	0	1	5	12	30	1	0	2	26	23	110			
	(20)	(23)	(68)	(0)	(0)	(1)	(7)	(9)	(31)	(1)	(0)	(2)	(28)	(32)	(102)			

(注) 公示区域：都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第2項に規定する都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域(国土利用計画法第12条第1項の規程により指定された規制区域を除く)

- ・ 上昇地点は 412 地点あり、内訳は仙台市が 299 地点、仙台市周辺市町村が 87 地点、その他の市町が 26 地点であった。上昇地点数は宮城県で前年より 4 地点増加した。
- ・ 横ばい地点は 36 地点あり、内訳は仙台市が 2 地点、仙台市周辺市町村が 11 地点、その他の市町が 23 地点であった。横ばい地点数は宮城県で前年より 12 地点減少した。
- ・ 下落地点は 113 地点あり、内訳は仙台市が 1 地点、仙台市周辺市町村が 2 地点、その他の市町が 110 地点であった。下落地点数は宮城県で前年より 7 地点増加した。

① 住宅地

- ・ 宮城県の平均変動率は 4.2% となり、13 年連続で上昇した。上昇幅は前年より縮小した。
- ・ 仙台市の平均変動率は 6.3% となり、13 年連続で上昇した。上昇幅は前年より縮小した。
- ・ 仙台市周辺市町村の平均変動率は 5.6% となり、14 年連続で上昇した。上昇幅は前年より縮小した。
- ・ その他の市町の平均変動率は▲0.8% となり、10 年連続で下落した。下落幅は前年より拡大した。
- ・ 市町村別の平均変動率では、利府町が 8.1% で最も上昇し、川崎町が▲4.0% で最も下落した。
- ・ 最高価格地点は仙台宮城野－3 8 (小田原弓ノ町) の 597,000 円/㎡で、3 年連続の最高価格地となった。
- ・ 最も上昇した地点は富谷－3 (あけの平 3 丁目) で、上昇率は 12.7% となった。
- ・ 最も下落した地点は宮城大崎－1 1 (鳴子温泉字新屋敷) で、下落率は▲5.7% となった。

② 商業地

- ・ 宮城県の平均変動率は 4.9% となり、12 年連続で上昇した。上昇幅は前年より拡大した。
- ・ 仙台市の平均変動率は 8.3% となり、13 年連続で上昇した。上昇幅は前年より拡大した。
- ・ 仙台市周辺市町村の平均変動率は 4.6% となり、11 年連続で上昇した。上昇幅は前年より拡大した。
- ・ その他の市町の平均変動率は▲0.9% となり、前年に続き下落した。下落幅は前年より拡大した。
- ・ 市町村別の平均変動率では、仙台市が 8.3% で最も上昇し、気仙沼市が▲4.2% で最も下落した。
- ・ 最高価格地点は仙台青葉 5－1 (中央 1 丁目) の 4,750,000 円/㎡で、43 年連続の最高価格地となった。
- ・ 最も上昇した地点は仙台若林 5－1 (新寺 1 丁目) で、上昇率は 16.8% となった。
- ・ 最も下落した地点は宮城大崎 5－6 (鳴子温泉字湯元) で、下落率は▲5.7% となった。

表 4 [宮城県と仙台市の平均変動率の推移]

(単位：%)

		平成4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
宮城県	住宅地	▲0.8	▲3.4	▲3.1	▲1.5	▲1.5	▲1.0	▲0.8	▲2.0	▲2.9	▲4.7	▲5.5	▲6.1	▲6.8	▲6.4	▲5.2	▲2.6	▲1.0
	商業地	▲0.4	▲6.1	▲8.2	▲7.8	▲6.9	▲8.0	▲7.9	▲8.9	▲9.3	▲10.3	▲10.8	▲10.3	▲10.7	▲9.0	▲5.1	2.7	7.0
	全用途	▲0.4	▲3.6	▲3.8	▲2.4	▲2.4	▲2.4	▲2.2	▲3.4	▲4.2	▲5.8	▲6.6	▲7.2	▲7.9	▲7.2	▲5.4	▲1.8	0.4
仙台市	住宅地	▲1.2	▲4.4	▲4.2	▲3.0	▲3.0	▲2.5	▲2.0	▲2.9	▲3.9	▲6.0	▲6.7	▲7.2	▲7.4	▲6.7	▲4.8	▲1.2	1.1
	商業地	▲0.7	▲7.9	▲10.7	▲9.8	▲11.6	▲12.6	▲12.1	▲12.4	▲11.8	▲12.3	▲12.5	▲11.7	▲11.1	▲8.8	▲2.6	10.8	18.0
	全用途	▲0.8	▲4.9	▲5.3	▲4.2	▲4.5	▲4.5	▲4.1	▲4.8	▲5.5	▲7.4	▲8.1	▲8.4	▲8.5	▲7.4	▲4.6	1.1	4.4

		21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	令和2	3	4	5	6	7
宮城県	住宅地	▲2.7	▲3.5	▲2.9	▲0.7	1.4	2.5	2.3	1.9	2.4	2.7	3.5	3.5	1.0	2.8	4.0	4.7	<b>4.2</b>
	商業地	▲8.1	▲8.3	▲6.5	▲3.9	0.0	1.7	2.3	3.2	4.7	4.8	5.9	6.2	1.2	2.2	3.6	4.6	<b>4.9</b>
	全用途	▲4.0	▲4.7	▲3.8	▲1.7	1.0	2.3	2.3	2.3	3.0	3.3	4.2	4.2	1.1	2.7	3.9	4.7	<b>4.5</b>
仙台市	住宅地	▲1.7	▲2.8	▲2.2	▲0.9	1.6	3.1	3.2	3.2	4.0	4.6	5.8	5.7	2.0	4.4	5.9	7.0	<b>6.3</b>
	商業地	▲9.6	▲9.7	▲7.2	▲3.2	1.3	3.4	4.2	6.2	9.0	8.7	10.7	10.9	2.8	4.2	6.1	7.8	<b>8.3</b>
	全用途	▲3.5	▲4.4	▲3.4	▲1.6	1.5	3.2	3.5	4.0	5.3	5.7	7.1	7.2	2.3	4.4	6.1	7.3	<b>7.0</b>

## (2) 全国の結果概要

- 全国平均、三大都市圏の平均変動率は、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。  
地方圏の平均変動率は、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも4年連続で上昇した。地方圏のうち地方四市（札幌・仙台・広島・福岡）では上昇幅がやや縮小したが、その他の地域では概ね拡大傾向が継続している。
- 全国では住宅地の約65%、商業地の約70%が上昇地点となり、上昇地点の割合が前年より増加した。三大都市圏では住宅地の約85%、商業地の約95%が上昇地点となった。地方四市では住宅地の約94%、商業地は1地点以外全て上昇地点となった。
- 住宅地、商業地ともに、変動率プラスの都道府県数が増加し、変動率マイナスの都道府県数が減少した。  
都道府県別で最も上昇したのは、住宅地では沖縄県（7.3%）、商業地では東京都（10.4%）となった。宮城県は、住宅地で全国5位（昨年3位）、商業地で全国8位（昨年9位）の上昇率となった。

表5 [変動率、及び上昇・横ばい・下落地点数の状況]

上段：令和7年 下段：令和6年 (%)は割合(小数点以下四捨五入、四捨五入のため合計が100%を超えることがある)

区分	住宅地				商業地			
	変動率 (%)	地点数			変動率 (%)	地点数		
		上昇	横ばい	下落		上昇	横ばい	下落
全 国	2.1	11,602 (65%)	2,211 (12%)	3,933 (22%)	3.9	4,529 (70%)	681 (11%)	1,217 (19%)
	2.0	11,389 (63%)	2,318 (13%)	4,339 (24%)	3.1	4,361 (68%)	709 (11%)	1,381 (21%)
三大都市圏	3.3	7,288 (85%)	635 (7%)	678 (8%)	7.1	2,595 (95%)	83 (3%)	67 (2%)
	2.8	7,215 (82%)	727 (8%)	810 (9%)	5.2	2,574 (93%)	107 (4%)	77 (3%)
地 方 圏	1.0	4,314 (47%)	1,576 (17%)	3,255 (36%)	1.6	1,934 (53%)	598 (16%)	1,150 (31%)
	1.2	4,174 (45%)	1,591 (17%)	3,529 (38%)	1.5	1,787 (48%)	602 (16%)	1,304 (35%)
地方四市	4.9	836 (94%)	43 (5%)	14 (2%)	7.4	384 (100%)	1 (0%)	0 (0%)
	7.0	881 (97%)	8 (1%)	16 (2%)	9.2	387 (100%)	0 (0%)	0 (0%)
仙台市	6.3	210 (98%)	2 (1%)	1 (1%)	8.3	83 (100%)	0 (0%)	0 (0%)
	7.0	211 (98%)	2 (1%)	1 (1%)	7.8	81 (100%)	0 (0%)	0 (0%)
札幌市	2.9	268 (88%)	35 (12%)	0 (0%)	6.0	147 (100%)	0 (0%)	0 (0%)
	8.4	309 (100%)	0 (0%)	0 (0%)	10.3	151 (100%)	0 (0%)	0 (0%)
広島市	2.4	164 (90%)	6 (3%)	13 (7%)	4.6	68 (99%)	1 (1%)	0 (0%)
	2.0	165 (89%)	6 (3%)	15 (8%)	4.2	69 (100%)	0 (0%)	0 (0%)
福岡市	9.0	194 (100%)	0 (0%)	0 (0%)	11.3	86 (100%)	0 (0%)	0 (0%)
	9.6	196 (100%)	0 (0%)	0 (0%)	12.6	86 (100%)	0 (0%)	0 (0%)
そ の 他	0.6	3,478 (42%)	1,533 (19%)	3,241 (39%)	0.9	1,550 (47%)	597 (18%)	1,150 (35%)
	0.6	3,293 (39%)	1,583 (19%)	3,513 (42%)	0.6	1,400 (42%)	602 (18%)	1,304 (39%)
宮 城 県	4.2	296 (75%)	22 (6%)	79 (20%)	4.9	104 (70%)	14 (9%)	30 (20%)
	4.7	292 (73%)	36 (9%)	72 (18%)	4.6	104 (71%)	11 (8%)	31 (21%)
東北7県 (含新潟)	1.3	746 (48%)	209 (13%)	602 (39%)	1.4	283 (47%)	80 (13%)	235 (39%)
	1.3	722 (46%)	247 (16%)	602 (38%)	1.1	266 (44%)	76 (13%)	259 (43%)