

# 令和7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7年度	270	2	100	18	390	20	410
令和6年度	268	2	99	16	385	20	405
増減数	2	0	1	2	5	0	5
継続地点	267	1	96	16	380	19	399
備考	前年度からの継続地点は399 選定替地点6（住宅地1、宅見込地1、商業地3、林地1）						

4 価格時点 令和7年7月1日

## 5 調査結果

### (1) 結果概要

- 宮城県における全用途の平均変動率は1.8%で、13年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。
- 地域別では、仙台市が6.3%、仙台市周辺市町村が5.1%で、いずれも14年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。その他の市町は▲1.3%で、下落が継続しており下落幅も拡大した。
- 宮城県の用途別では、住宅地、商業地、工業地のいずれも上昇幅が縮小した。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					全用途	林地
		住宅地	宅地見込地	商業地	工業地			
令和7年度	宮城県	0.9	7.1	4.0	3.3	1.8	▲0.9	
	仙台市	5.1	-	7.6	13.7	6.3		
	仙台市周辺市町村	4.7	7.1	5.3	8.3	5.1		
	その他の市町	▲1.6	-	▲0.6	0.0	▲1.3		
令和6年度	宮城県	1.4	5.9	4.3	3.5	2.2	▲1.0	
	仙台市	6.3	-	7.9	13.1	7.1		
	仙台市周辺市町村	5.5	7.6	5.5	9.3	5.7		
	その他の市町	▲1.3	4.2	▲0.5	0.1	▲1.1		

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) 用途別の特徴

#### ① 住宅地

- 宮城県の平均変動率は0.9%で、13年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。
- 仙台市の平均変動率は5.1%で、14年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。
- 仙台市周辺市町村の平均変動率は4.7%で、14年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。
- その他の市町の平均変動率は▲1.6%で、下落が継続した。
- 前年からの継続地点のうち、宮城県（267地点）では39.7%にあたる106地点が上昇した。また仙台市（62地点）では96.8%にあたる60地点で上昇し、2地点が横ばいとなった。
- 最高価格地点は青葉-2（上杉4丁目）の463,000円/㎡となった。
- 最も上昇した地点は利府-1（神谷沢字金沢）で、上昇率は11.4%となった。
- 最も下落した地点は気仙沼-9（本吉町馬籠町）で、下落率は▲5.9%となった。

## ② 商業地

- ・ 宮城県の平均変動率は4.0%で、13年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。
- ・ 仙台市の平均変動率は7.6%で、13年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。
- ・ 仙台市周辺市町村の平均変動率は5.3%で、13年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。
- ・ その他の市町の平均変動率は▲0.6%で、下落が継続した。
- ・ 前年からの継続地点のうち、宮城県（96地点）では63.6%にあたる61地点が上昇した。また、仙台市（44地点）では全地点が上昇した。
- ・ 最高価格地点は青葉5-1（中央2丁目）の4,460,000円/㎡で、昭和58年度から43年連続の最高価格地となった。
- ・ 最も上昇した地点は宮城野5-1（榴岡1丁目）で、上昇率は14.3%となった。
- ・ 最も下落した地点は気仙沼5-2（本吉町津谷松岡）で、下落率は▲5.8%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
宮城県	106(39.7)	30(11.2)	131(49.1)	267	61(63.6)	15(15.6)	20(20.8)	96
仙台市	60(96.8)	2(3.2)	0(0.0)	62	44(100)	0(0.0)	0(0.0)	44
仙台市以外	46(22.4)	28(13.7)	131(63.9)	205	17(32.7)	15(28.8)	20(38.5)	52

## ③ その他の用途

### イ 宅地見込地

- ・ 平均変動率は7.1%で、9年連続で上昇した。

### ロ 工業地

- ・ 宮城県の平均変動率は3.3%で、13年連続で上昇した。
- ・ 仙台市の平均変動率は13.7%で、14年連続で上昇した。
- ・ 最も上昇した地点は、宮城野9-2（扇町4丁目）の20.2%で、全用途で最も上昇した地点となった。

### ハ 林地

- ・ 平均変動率は▲0.9%で、下落が継続した。

表-4 [宮城県と仙台市の平均変動率の推移]

(単位：%)

		平成10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
宮城県	住宅地	▲0.1	▲1.4	▲2.7	▲3.3	▲4.5	▲5.4	▲5.7	▲5.5	▲4.0	▲2.4	▲2.1	▲4.0	▲3.7	▲3.8
	商業地	▲6.2	▲7.8	▲8.1	▲9.1	▲9.8	▲10.3	▲9.5	▲7.2	▲2.4	3.9	1.4	▲8.1	▲5.9	▲5.9
	全用途	▲0.9	▲2.4	▲3.5	▲4.3	▲5.5	▲6.5	▲6.7	▲6.1	▲4.2	▲1.8	▲1.8	▲4.9	▲4.2	▲4.5
仙台市	住宅地	▲2.3	▲3.4	▲4.8	▲5.4	▲6.7	▲7.0	▲7.0	▲5.8	▲2.9	0.5	0.8	▲3.0	▲2.2	▲2.2
	商業地	▲10.9	▲10.8	▲10.8	▲11.5	▲12.2	▲11.5	▲9.8	▲5.8	1.6	12.3	6.7	▲9.7	▲6.1	▲5.3
	全用途	▲3.8	▲4.9	▲6.2	▲7.0	▲8.3	▲8.6	▲8.2	▲6.3	▲2.3	2.9	1.9	▲5.9	▲3.9	▲3.6
		24	25	26	27	28	29	30	令和1	2	3	4	5	6	7
宮城県	住宅地	▲0.6	0.7	1.2	0.6	0.6	0.8	0.9	0.9	0.1	0.3	1.3	1.7	1.4	0.9
	商業地	▲1.2	0.6	2.0	2.1	3.4	4.0	4.7	4.9	3.0	1.6	2.7	3.9	4.3	4.0
	全用途	▲0.9	0.7	1.5	1.0	1.4	1.7	1.9	1.9	0.9	0.7	1.7	2.3	2.2	1.8
仙台市	住宅地	0.8	2.7	4.2	3.6	4.5	5.2	5.7	6.0	3.7	3.6	5.9	7.1	6.3	5.1
	商業地	▲0.6	2.1	4.0	4.9	7.6	8.7	9.9	10.5	6.9	3.7	5.7	7.8	7.9	7.6
	全用途	0.1	2.5	4.1	4.1	5.9	6.8	7.5	7.8	5.1	3.7	5.9	7.4	7.1	6.3

## 参考 全国の動向

- ・ 全国では、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。
- ・ 三大都市圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇が継続し、上昇幅が拡大した。  
東京圏及び大阪圏では上昇幅の拡大傾向が継続しているが、名古屋圏では上昇幅がやや縮小した。
- ・ 地方圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇した。  
地方圏のうち地方四市では2年連続で上昇幅がやや縮小したが、その他の地域では住宅地が平成8年から29年続いた下落から横ばいに転じた。  
(※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(5.7%)が、また商業地は東京都(11.2%)が上昇率第1位となった。宮城県は住宅地で全国第14位(昨年9位)、商業地で全国第8位(昨年8位)の上昇率となった。

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5	令和6	令和7	令和5	令和6	令和7	令和5	令和6	令和7
全 国	0.7	0.9	<b>1.0</b>	1.5	2.4	<b>2.8</b>	1.0	1.4	<b>1.5</b>
三大都市圏	2.2	3.0	<b>3.2</b>	4.0	6.2	<b>7.2</b>	2.7	3.9	<b>4.3</b>
(東京圏)	2.6	3.6	<b>3.9</b>	4.3	7.0	<b>8.7</b>	3.1	4.6	<b>5.3</b>
(大阪圏)	1.1	1.7	<b>2.2</b>	3.6	6.0	<b>6.4</b>	1.8	2.9	<b>3.4</b>
(名古屋圏)	2.2	2.5	<b>1.7</b>	3.4	3.8	<b>2.8</b>	2.6	2.9	<b>2.1</b>
地方圏	0.1	0.1	<b>0.1</b>	0.5	0.9	<b>1.0</b>	0.3	0.4	<b>0.4</b>
(地方四市)	7.5	5.6	<b>4.1</b>	9.0	8.7	<b>7.3</b>	8.1	6.8	<b>5.3</b>
(その他)	▲0.2	▲0.1	<b>0.0</b>	0.1	0.5	<b>0.6</b>	0.0	0.2	<b>0.2</b>