

土地取引規制基礎調査
概況調査報告書
(平成27年1月～12月)

宮城県震災復興・企画部地域復興支援課

(宮城県地域復興支援課HP : <http://www.pref.miyagi.jp/site/totitaisaku/shisaigotorihiki.html>)

土地取引動向



○沿岸部

－仙台市（宮城野区・若林区），石巻市，塩竈市，気仙沼市，名取市，多賀城市，岩沼市，東松島市，亶理町，山元町，松島町，七ヶ浜町，利府町，女川町，南三陸町の2区14市町を計上。

○内陸部

－上記の沿岸部市町を除いた3区20市町村分を計上。

- 平成27年の県全体の取引件数は33,316件。震災前の平成22年と比べ54.7%増。
- 沿岸部の取引件数は17,657件で、全体の53.0%を占める。
- 平成26年をピークに土地取引件数は減少傾向。
- 沿岸部においては、平成25年と平成26年まで地方公共団体による取引件数が個人による取引件数を上回っていたが、平成27年は個人による取引件数が上回った。
- 内陸部においては、個人、法人による取引が9割以上。主に個人の移転需要や民間法人等の参入等によるもの。

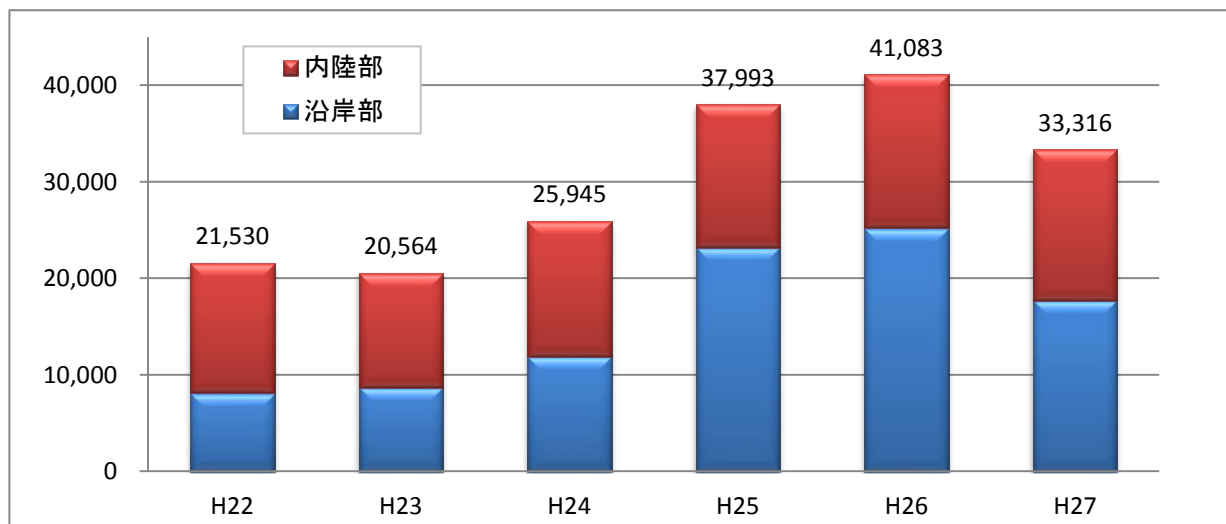
1 取引件数

(1) 沿岸・内陸の別

(件)

	H22	H23	H24	H25	H26	H27	対前年比 (%)	対H22年比 (%)
県全体	21,530	20,564	25,945	37,993	41,083	33,316	81.1	154.7
沿岸部	8,108	8,693	11,904	23,218	25,186	17,657	70.1	217.8
内陸部	13,422	11,871	14,041	14,775	15,897	15,659	98.5	116.7

【図1】土地取引件数（沿岸・内陸の別，県全体）



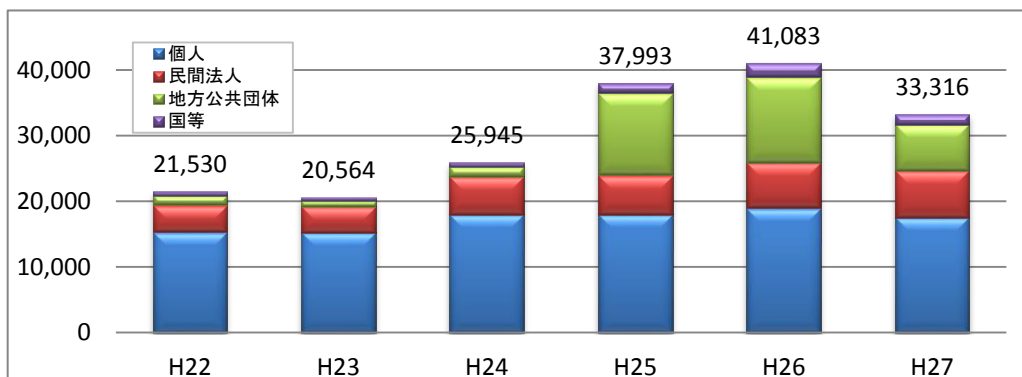
(2) 買い主の区分別取引件数

イ 県全体

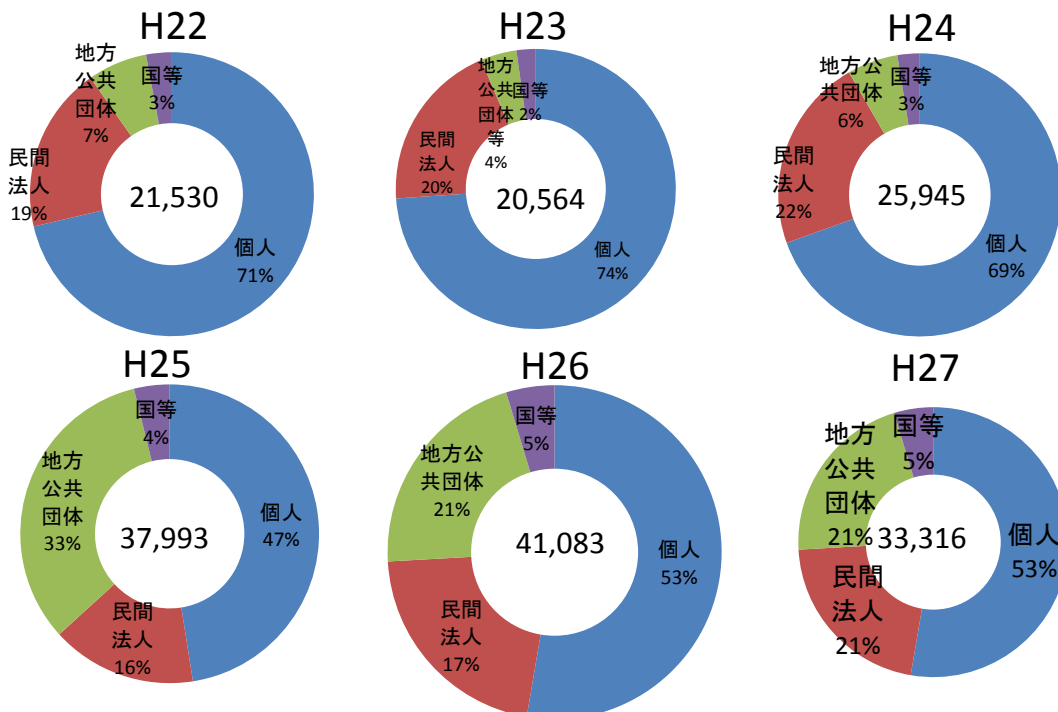
(件)

県全体	H22	H23	H24	H25	H26	H27	対前年比 (%)	対H22年比 (%)
個人	15,360	15,200	18,029	18,050	18,997	17,549	92.4	114.3
民間法人	4,077	4,053	5,751	5,977	6,920	7,143	103.2	175.2
地方公共団体	1,462	855	1,505	12,503	13,045	7,062	54.1	483.0
国等	631	456	660	1,463	2,121	1,562	73.6	247.5
計	21,530	20,564	25,945	37,993	41,083	33,316	81.1	154.7

【図2】土地取引件数（買い主の区分別，県全体）



【図3】土地取引件数の割合（買い主の区分別，県全体）



○ 震災前・震災直後においては個人及び民間法人による取引が全体の90%前後を占めており、割合はほぼ変わっていない。

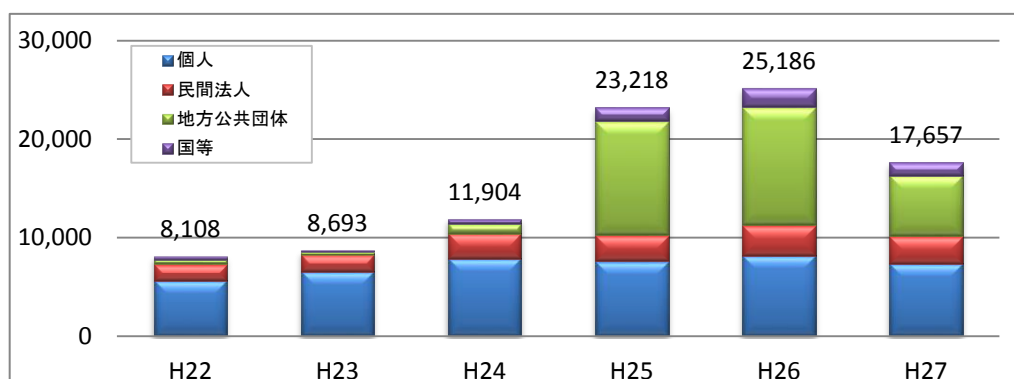
○ 平成25年以降、地方公共団体による取引件数が増加。平成27年は民間法人と地方公共団体の割合が同程度。

ロ 沿岸部

(件)

沿岸部	H22	H23	H24	H25	H26	H27	対前年比 (%)	対H22年 比 (%)
個人	5,663	6,587	7,889	7,661	8,187	7,347	89.7	129.7
民間法人	1,657	1,667	2,571	2,628	3,112	2,850	91.6	172.0
地方公共団体	493	269	975	11,573	11,954	6,118	51.2	1241.0
国等	295	170	469	1,356	1,933	1,342	69.4	454.9
計	8,108	8,693	11,904	23,218	25,186	17,657	70.1	217.8

【図4】土地取引件数（買い主の区別別，沿岸部）

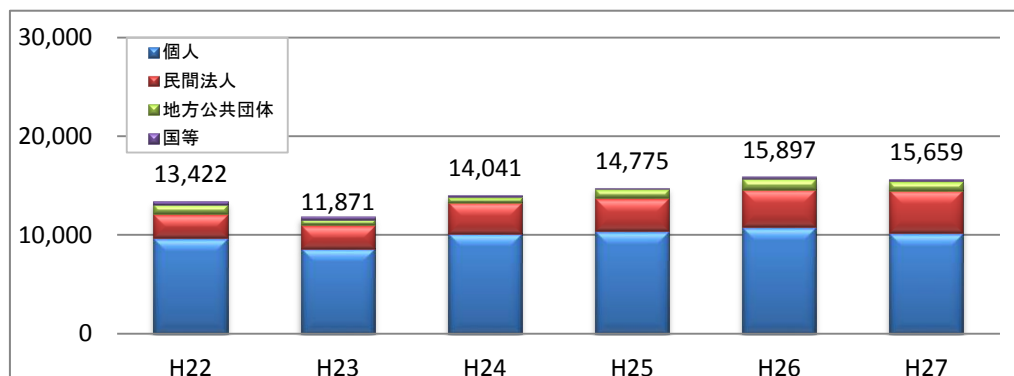


ハ 内陸部

(件)

内陸部	H22	H23	H24	H25	H26	H27	対前年比 (%)	対H22年 比 (%)
個人	9,697	8,613	10,140	10,389	10,810	10,202	94.4	105.2
民間法人	2,420	2,386	3,180	3,349	3,808	4,293	112.7	177.4
地方公共団体	969	586	530	930	1,091	944	86.5	97.4
国等	336	286	191	107	188	220	117.0	65.5
計	13,422	11,871	14,041	14,775	15,897	15,659	98.5	116.7

【図5】土地取引件数（買い主の区別別，内陸部）



(3)地目別取引件数

イ 県全体

(件)

県全体	H22	H23	H24	H25	H26	H27	対前年比 (%)	対H22年 比 (%)
田畑	3,224	2,868	3,880	6,181	6,642	5,522	83.1	171.3
宅地	14,951	14,422	18,182	26,401	28,297	21,876	77.3	146.3
山林	1,186	1,120	1,400	2,114	2,345	1,973	84.1	166.4
その他	2,169	2,154	2,483	3,297	3,799	3,945	103.8	181.9
計	21,530	20,564	25,945	37,993	41,083	33,316	81.1	154.7

ロ 沿岸部

(件)

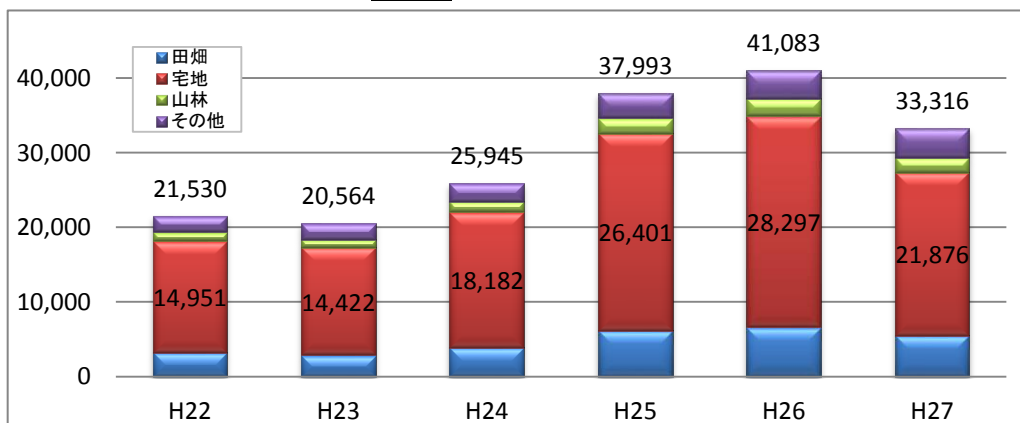
沿岸部	H22	H23	H24	H25	H26	H27	対前年比 (%)	対H22年 比 (%)
田畑	1,119	1,202	2,053	3,995	4,265	3,280	76.9	293.1
宅地	5,601	6,237	8,114	16,343	17,362	11,194	64.5	199.9
山林	410	345	539	1,155	1,288	917	71.2	223.7
その他	978	909	1,198	1,725	2,271	2,266	99.8	231.7
計	8,108	8,693	11,904	23,218	25,186	17,657	70.1	217.8

ハ 内陸部

(件)

内陸部	H22	H23	H24	H25	H26	H27	対前年比 (%)	対H22年 比 (%)
田畑	2,105	1,666	1,827	2,186	2,377	2,242	94.3	106.5
宅地	9,350	8,185	10,068	10,058	10,935	10,682	97.7	114.2
山林	776	775	861	959	1,057	1,056	99.9	136.1
その他	1,191	1,245	1,285	1,572	1,528	1,679	109.9	141.0
計	13,422	11,871	14,041	14,775	15,897	15,659	98.5	116.7

【図6】土地取引件数（地目別，県全体）



2 取引面積

(1) 沿岸内陸の別, 県全体

(ha)

	H22	H23	H24	H25	H26	H27	対前年比 (%)	対H22年 比 (%)
県全体	2,569.9	3,626.7	2,898.8	4,333.4	5,227.7	3,458.0	66.1	134.6
沿岸部	663.1	1,067.2	1,061.7	1,968.2	1,970.3	1,262.6	64.1	190.4
内陸部	1,906.8	2,559.5	1,837.1	2,365.2	3,257.4	2,195.4	67.4	115.1

(2) 買い主の区別, 県全体

(ha)

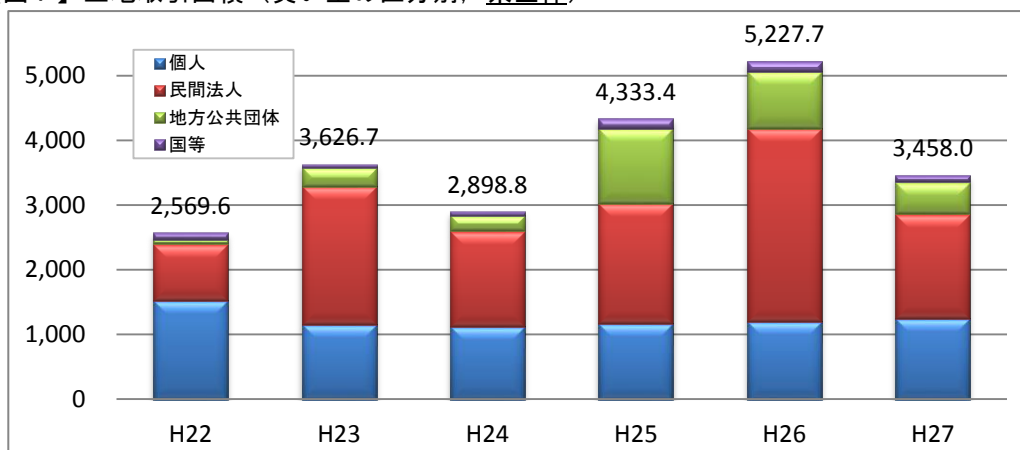
	H22	H23	H24	H25	H26	H27	対前年比 (%)	対H22年 比 (%)
個人	1,521.7	1,158.1	1,122.1	1,170.2	1,203.2	1,251.3	104.0	82.2
民間法人	877.6	2,125.3	1,472.3	1,854.5	2,978.6	1,608.0	54.0	183.2
地方公共団体	69.2	297.8	242.0	1,153.4	884.1	499.5	56.5	721.8
国等	101.1	45.3	61.9	155.0	161.8	99.4	61.4	98.3
計	2,569.6	3,626.7	2,898.8	4,333.4	5,227.7	3,458.0	66.1	134.6

(3) 地目別, 県全体

(ha)

	H22	H23	H24	H25	H26	H27	対前年比 (%)	対H22年 比 (%)
田畑	577.3	538.3	630.0	965.8	929.3	810.9	87.3	140.5
宅地	485.3	468.5	647.3	1,036.5	992.9	732.7	73.8	151.0
山林	1,276.3	2,364.6	1,261.7	1,823.3	3,043.7	1,424.1	46.8	111.6
その他	230.7	255.3	359.8	507.8	261.8	490.3	187.3	212.5
計	2,569.6	3,626.7	2,898.8	4,333.4	5,227.7	3,458.0	66.1	134.6

【図7】土地取引面積（買い主の区別, 県全体）



3 市町村別の取引件数（H27土地取引件数順）

（件）

件数順	市町村名	H22	H23	H24	H25	H26	H27	前年比	H22年比	H26/H25
1	仙台市	9,871	8,779	11,333	12,451	12,822	12,379	96.5%	125.4%	103.0%
2	石巻市	1,071	1,929	1,960	3,510	6,455	3,647	56.5%	340.5%	183.9%
3	気仙沼市	420	613	902	2,369	3,421	2,020	59.0%	481.0%	144.4%
4	大崎市	1,596	1,236	1,241	1,429	1,442	1,682	116.6%	105.4%	100.9%
5	名取市	937	809	1,577	1,254	2,596	1,518	58.5%	162.0%	207.0%
6	南三陸町	155	83	198	1,674	1,264	1,031	81.6%	665.2%	75.5%
7	亶理町	352	503	610	1,759	1,129	1,030	91.2%	292.6%	64.2%
8	東松島市	408	316	848	2,060	1,392	974	70.0%	238.7%	67.6%
9	登米市	893	894	842	876	967	874	90.4%	97.9%	110.4%
10	岩沼市	324	305	473	985	1,064	774	72.7%	238.9%	108.0%
11	山元町	327	250	242	1,140	834	739	88.6%	226.0%	73.2%
12	多賀城市	511	500	573	551	649	641	98.8%	125.4%	117.8%
13	栗原市	508	411	458	561	620	633	102.1%	124.6%	110.5%
14	塩釜市	384	450	522	577	818	581	71.0%	151.3%	141.8%
15	富谷町	593	485	655	598	672	516	76.8%	87.0%	112.4%
16	柴田町	257	211	259	319	327	365	111.6%	142.0%	102.5%
17	白石市	251	218	208	258	335	348	103.9%	138.6%	129.8%
18	角田市	212	220	294	385	335	338	100.9%	159.4%	87.0%
19	大和町	314	331	391	422	449	320	71.3%	101.9%	106.4%
20	女川町	44	44	89	1,746	470	295	62.8%	670.5%	26.9%
21	利府町	340	270	267	336	355	289	81.4%	85.0%	105.7%
22	松島町	73	121	207	167	278	263	94.6%	360.3%	166.5%
23	丸森町	130	107	143	170	144	255	177.1%	196.2%	84.7%
24	美里町	193	194	257	258	248	244	98.4%	126.4%	96.1%
25	蔵王町	267	322	287	227	218	232	106.4%	86.9%	96.0%
26	大河原町	186	143	223	259	439	221	50.3%	118.8%	169.5%
27	七ヶ浜町	108	132	122	706	390	219	56.2%	202.8%	55.2%
28	加美町	180	180	147	213	227	205	90.3%	113.9%	106.6%
29	大郷町	169	62	108	108	93	170	182.8%	100.6%	86.1%
30	涌谷町	109	144	164	188	174	158	90.8%	145.0%	92.6%
31	川崎町	83	99	79	115	125	127	101.6%	153.0%	108.7%
32	村田町	106	76	101	130	135	111	82.2%	104.7%	103.8%
33	大衡村	89	69	106	129	139	54	38.8%	60.7%	107.8%
34	色麻町	42	38	44	42	35	48	137.1%	114.3%	83.3%
35	七ヶ宿町	27	20	15	21	22	15	68.2%	55.6%	104.8%
	計	21,530	20,564	25,945	37,993	41,083	33,316	81.1%	154.7%	108.1%

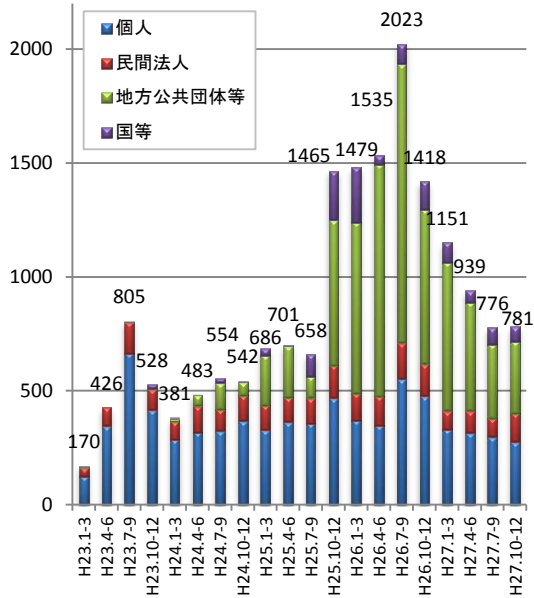
※130%以上の増加率を太字、200%以上の増加率を赤字で標記している。

- 前年比増加
- 平成27年急増
- 平成26年までは沿岸市町の取引件数の増加率が目立ったが、平成27年は内陸部の取引件数の増加率が目立った。取引件数の多さは沿岸市町が上位を占めている。

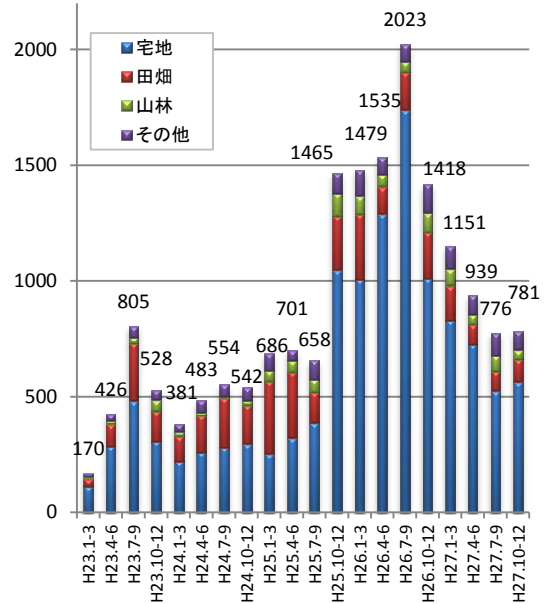
4 市町村の土地取引状況(四半期毎)

例1)石巻市

【図8】土地取引件数(買い主の区分別, 石巻市)

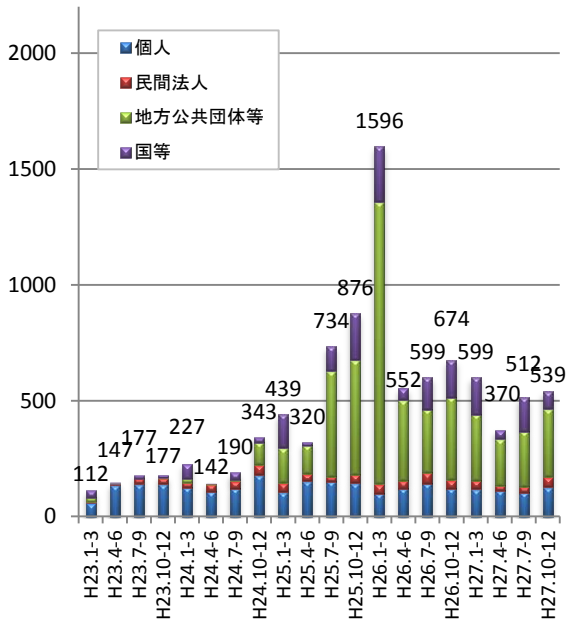


【図9】土地取引件数(地目別, 石巻市)

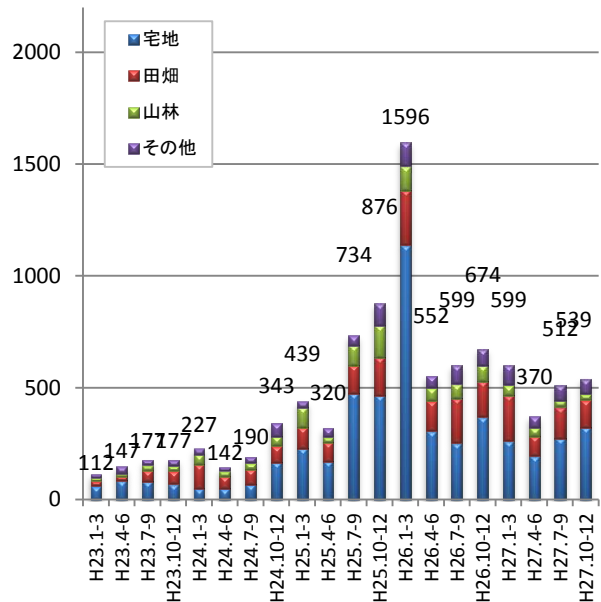


例2)気仙沼市

【図10】土地取引件数(買い主の区分別, 気仙沼市)



【図11】土地取引件数地目別, 気仙沼市)



- 石巻市においては、平成25年10月から大幅に取引が増加しており、平成26年7月～9月の取引が最も多い。その後土地取引は減少傾向。
- 気仙沼市においては、平成24年10月から取引が増加し、平成26年1～3月の取引が最も多い。その後は減少傾向。地方公共団体による宅地及び田畑の取引が増加。

5 市町村別の土地取引面積 (H27土地取引面積順)

件数順	市町村名	(ha)						(参考)		
		H22	H23	H24	H25	H26	H27	前年比	H22年比	H26/H25
1	仙台市	772.0	256.0	490.4	642.9	1,147.3	477.2	41.6%	61.8%	178.5%
2	大崎市	184.9	263.5	183.4	469.3	645.3	450.0	69.7%	243.4%	137.5%
3	石巻市	149.0	154.8	248.6	379.0	468.5	296.5	63.3%	199.0%	123.6%
4	大郷町	30.0	34.9	81.4	69.3	145.1	182.8	126.0%	609.3%	209.4%
5	白石市	33.4	31.8	35.4	36.4	54.9	154.1	280.7%	461.4%	150.8%
6	栗原市	119.1	108.3	160.1	322.5	289.2	152.8	52.8%	128.3%	89.7%
7	柴田町	13.4	7.9	16.6	27.4	44.7	150.6	336.9%	1123.9%	163.1%
8	登米市	173.9	181.1	101.4	137.4	136.8	143.7	105.0%	82.6%	99.6%
9	丸森町	167.9	89.3	208.3	90.8	189.2	133.0	70.3%	79.2%	208.4%
10	気仙沼市	66.3	51.6	130.3	193.5	366.8	130.8	35.7%	197.3%	189.6%
11	東松島市	38.3	223.9	160.4	201.9	212.0	117.7	55.5%	307.3%	105.0%
12	川崎町	113.4	33.4	71.8	143.2	79.8	116.2	145.6%	102.5%	55.7%
13	名取市	67.8	42.0	81.2	117.0	133.5	110.6	82.8%	163.1%	114.1%
14	山元町	52.4	20.7	47.1	146.9	78.4	102.5	130.7%	195.6%	53.4%
15	亘理町	44.7	31.5	76.7	147.6	95.8	87.3	91.1%	195.3%	64.9%
16	岩沼市	25.0	18.5	51.6	128.9	85.9	81.8	95.2%	327.2%	66.6%
17	大和町	23.6	58.1	218.5	77.1	219.1	64.1	29.3%	271.6%	284.2%
18	南三陸町	46.1	132.4	44.8	159.1	146.6	61.3	41.8%	133.0%	92.1%
19	利府町	23.2	10.8	15.4	48.1	23.4	60.3	257.7%	259.9%	48.6%
20	角田市	23.3	19.2	24.1	102.1	45.0	58.5	130.0%	251.1%	44.1%
21	加美町	34.5	36.3	45.1	214.3	28.7	42.0	146.3%	121.7%	13.4%
22	美里町	58.3	25.6	30.4	23.5	36.5	31.4	86.0%	53.9%	155.3%
23	蔵王町	46.7	38.6	111.3	35.9	27.3	29.4	107.7%	63.0%	76.0%
24	村田町	9.6	6.9	19.4	17.9	15.5	28.7	185.2%	299.0%	86.6%
25	女川町	26.2	141.6	18.8	101.1	61.6	27.2	44.2%	103.8%	60.9%
26	富谷町	34.3	42.2	39.6	30.2	135.7	25.9	19.1%	75.5%	449.3%
27	多賀城市	16.9	16.0	16.7	19.2	37.0	21.8	58.9%	129.0%	192.7%
28	涌谷町	21.7	46.1	29.6	39.3	62.4	20.4	32.7%	94.0%	158.8%
29	大衡村	65.7	24.3	21.2	44.5	52.1	19.2	36.9%	29.2%	117.1%
30	色麻町	14.8	11.5	11.5	4.4	12.8	17.3	135.2%	116.9%	290.9%
31	塩釜市	14.8	16.8	24.0	20.4	30.2	16.8	55.6%	113.5%	148.0%
32	松島町	14.8	147.8	46.2	59.8	56.5	15.7	27.8%	106.1%	94.5%
33	七ヶ宿町	18.5	1,288.7	21.4	25.9	22.6	13.4	59.3%	72.4%	87.3%
34	大河原町	19.3	7.4	10.4	16.2	22.7	8.8	38.8%	45.6%	140.1%
35	七ヶ浜町	6.1	7.2	5.7	40.4	18.8	7.9	42.0%	129.5%	46.5%
	計	2,569.6	3,626.7	2,898.8	4,333.4	5,227.7	3,458.0	66.1%	134.6%	120.6%

※130%以上の増加率を太字、200%以上の増加率を赤字で標記している。

- 前年比増加
- 平成27年急増

- 12 市町村(灰色着色市町)
- 8 市町
(白石市, 角田市, 村田町, 柴田町, 川崎町, 山元町, 利府町, 加美町)

地価動向（平成28年地価公示調査結果より）

1 県全体の動向

＜地域別・用途別平均変動率＞

年		住宅地	商業地	工業地	全用途平均
		H28	1.9	3.2	2.6
	仙台市	3.2	6.2	5.4	4.0
H27 (参考)	県全体	2.3	2.3	3.1	2.3
	仙台市	3.2	4.2	5.2	3.5

○県全体における全用途の平均変動率は2.3%となり、4年連続の上昇となった。

なお、全用途の平均変動率は平成3年～平成24年まで22年連続でマイナスであった。

（単位：地点）

用途	住宅地	商業地	工業地	計
上昇	286	88	8	382
横ばい	46	19	2	67
下落	55	28	1	84
合計	387	135	11	533

2 市町村別の動向（※上昇市町村のみ）

市町村名	住宅地		商業地		工業地		全用途	
	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)
石巻市	32,500	0.7	42,000	1.2	9,200	2.2	35,000	0.9
塩竈市	36,200	0.3	45,400	0.0	11,500	4.5	37,900	0.4
気仙沼市	36,300	2.2	37,700	2.2			36,600	2.2
名取市	48,400	2.2	50,900	1.9	14,100	▲ 4.1	47,200	1.8
多賀城市	57,500	0.7	49,300	0.6	22,500	2.7	54,100	0.9
岩沼市	37,900	1.4	42,600	0.7	10,500	0.0	36,900	1.1
登米市	12,400	0.3	18,300	0.5			14,800	0.3
大河原町	30,300	0.9	39,900	▲ 1.0			33,500	0.3
柴田町	27,900	0.2	39,000	0.0			31,600	0.1
七ヶ浜町	39,500	0.8					39,500	0.8
利府町	41,300	0.7					41,300	0.7
大和町	25,700	1.9	28,400	▲ 0.7	15,700	0.0	24,600	1.3
富谷町	39,100	4.4	48,900	0.0			39,900	4.0
女川町	16,500	0.2					16,500	0.2
南三陸町	20,800	0.3			16,400	1.9	19,300	0.8

3 上昇率の大きな地点

(参考)

監視地域の指定基準	年率10%超の地価上昇
注視区域の指定基準	年率 5%超の地価上昇

(1)年率10%超の上昇地点

該当なし

(2)年率5%超の上昇地点

No.	市町村	所在地番	H28 公示価格	変動率	H27 公示価格	変動率
1	大和町	もみじヶ丘1丁目21番5	37,900	6.8	35,500	7.3
2	富谷町	鷹乃杜1丁目3番421外	37,400	6.6	35,100	7.3
3	富谷町	成田5丁目12番6	59,800	6.0	56,400	8.0
4	富谷町	明石台1丁目22番13	63,500	5.8	60,000	8.5
5	富谷町	日吉台3丁目6番9外	40,600	5.5	38,500	6.9
6	富谷町	太子堂1丁目117番272	24,700	5.1	23,500	6.3