

最近の地価動向

平成26年11月19日

平成26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

395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		
258	2	99	16	375	20	395

価格時点

平成26年7月1日

調査結果の概要

◇ 年間平均変動率の状況

※ () 内は前年度変動率

	住宅地	商業地	全用途平均
県全体	1.2% (0.7%)	2.0% (0.6%)	1.5% (0.7%)
仙台市	4.2% (2.7%)	4.0% (2.1%)	4.1% (2.5%)
仙台市以外	0.4% (0.1%)	0.3% (▲0.9%)	0.4% (0.0%)

◇ 上昇・横ばい・下落地点数

	住宅地			商業地		
	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落
県全体	124	45	87	61	18	19
仙台市	53	2	0	45	1	0
仙台市以外	71	43	87	16	17	19

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	全用途平均
全 国	▲1.2% (▲1.8%)	▲1.1% (▲2.1%)	▲1.2% (▲1.9%)
三大都市圏	0.5% (▲0.1%)	1.7% (0.6%)	0.8% (0.1%)
宮 城 県	1.2% (0.7%)	2.0% (0.6%)	1.5% (0.0%)

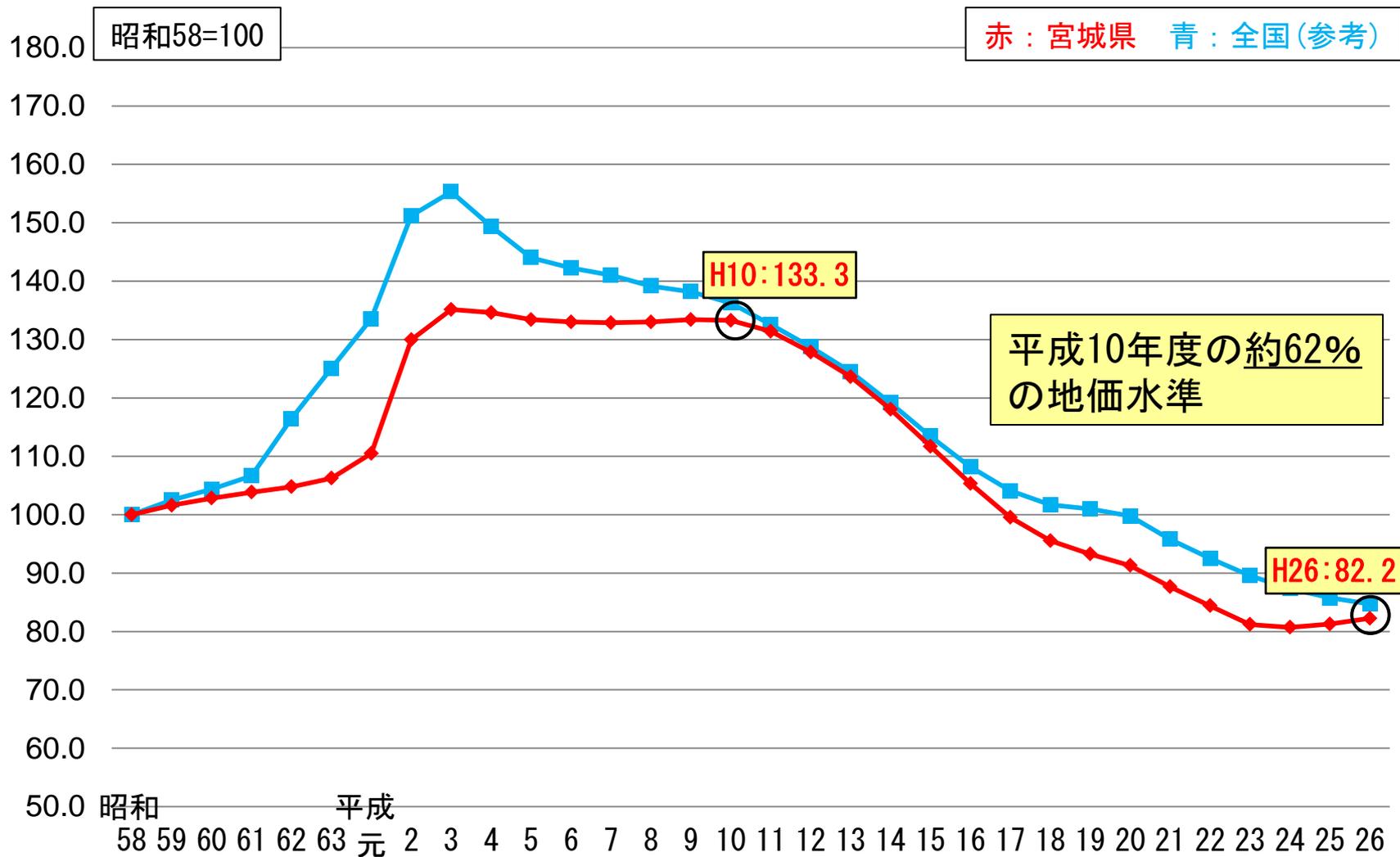
◇ 住宅地では1都5県で上昇

上位3位は東京都 (1.3%)、**宮城県 (1.2%)**、福島県 (1.0%)
※ 前年度2位

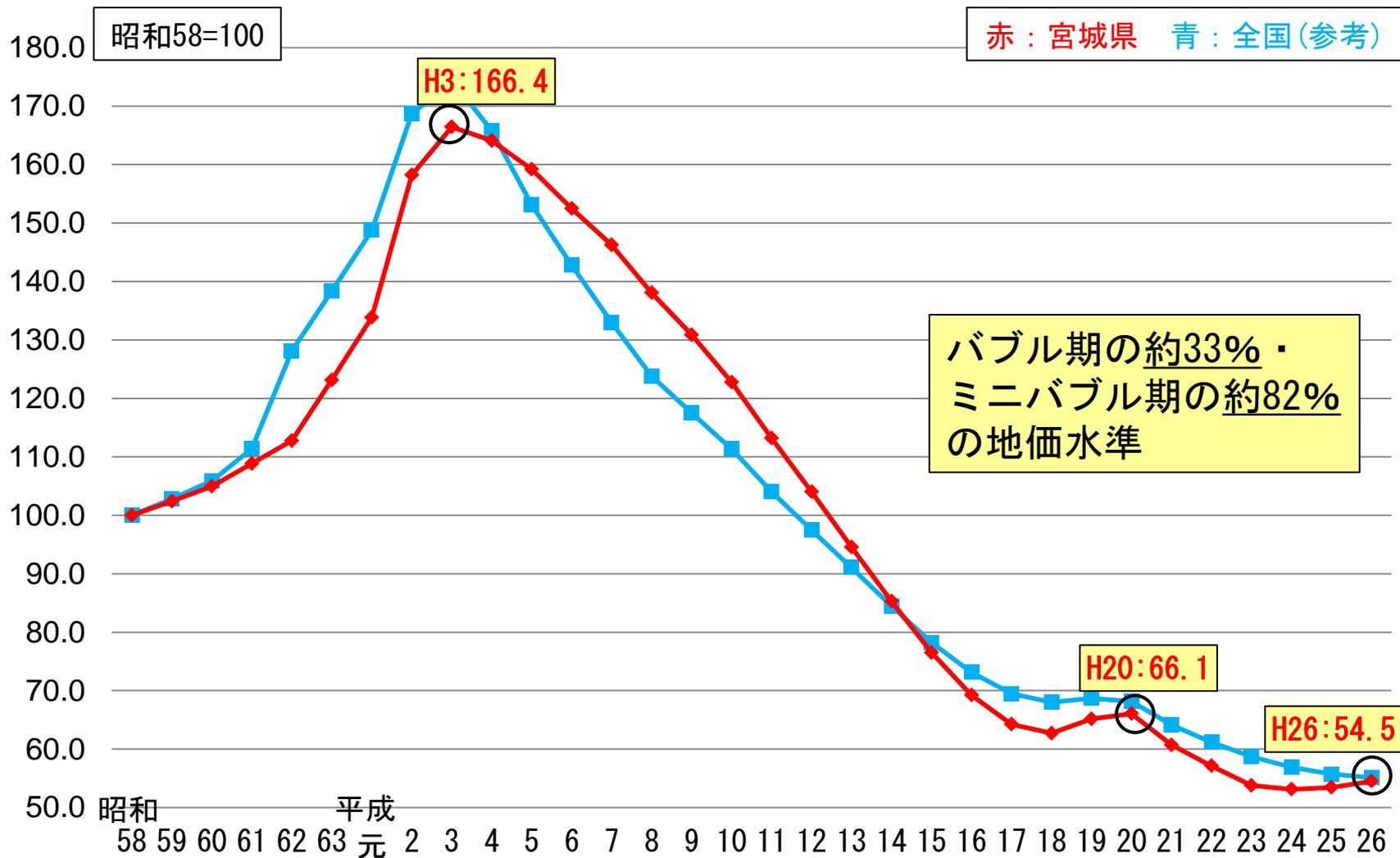
◇ 商業地では1都2府7県で上昇

上位3位は東京都 (2.7%)、大阪府 (2.2%)、**宮城県 (2.0%)**
※ 前年度5位

県全体の累積変動率の推移（住宅地）



県全体の累積変動率の推移（商業地）



市区町村別の年間平均変動率（住宅地）

市区町村	平成26年度			平成25年度	
	変動率 (%)	地点数		変動率 (%)	
		上昇	横ばい		下落
仙台市	4.2	53	2	2.7	
青葉区	4.3	12		2.4	
宮城野区	3.8	10		2.7	
若林区	4.3	9	1	3.2	
太白区	3.9	11		2.8	
泉区	4.7	11	1	2.7	
石巻市	3.8	16	9	4.4	
塩竈市	3.0	4		2.4	
気仙沼市	0.5	4	7	1	0.6
白石市	▲ 3.0			4	▲ 4.0
名取市	3.7	5	1	1.8	
角田市	▲ 1.1		2	2	▲ 1.0
多賀城市	1.4	4		1.6	
岩沼市	2.1	3	1	3.3	
登米市	1.0	7	1	12	0.3
栗原市	▲ 2.3			23	▲ 2.5
東松島市	1.3	3	1	2	0.1
大崎市	▲ 2.2		4	15	▲ 3.0
蔵王町	▲ 3.3			2	▲ 2.3
七ヶ宿町	▲ 2.1			2	▲ 2.6

市区町村	平成26年度			平成25年度	
	変動率 (%)	地点数		変動率 (%)	
		上昇	横ばい		下落
大河原町	0.5	1	2	▲ 1.1	
村田町	▲ 1.5			3	▲ 2.4
柴田町	1.0	3		0.7	
川崎町	▲ 2.2			2	▲ 3.4
丸森町	▲ 2.7			2	▲ 5.5
亘理町	3.4	4		5.0	
山元町	2.2	3		5.2	
松島町	0.0	1	1	1	▲ 1.2
七ヶ浜町	3.6	2		9.1	
利府町	7.9	3		9.1	
大和町	0.7	1	3	1.7	
大郷町	0.0	0	1	▲ 1.4	
富谷町	2.3	3	1	0.8	
大衡村	▲ 1.5			3	▲ 1.7
色麻町	▲ 2.3			3	▲ 2.2
加美町	▲ 1.6		1	6	▲ 3.3
涌谷町	0.0		3	▲ 2.4	
美里町	▲ 1.2		1	4	▲ 1.2
女川町	2.4	2		7.1	
南三陸町	0.4	2	4	1.7	

※ 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）

市区町村	平成26年度				平成25年度
	変動率 (%)	地点数			変動率 (%)
		上昇	横ばい	下落	
仙台市	4.0	45	1		2.1
青葉区	4.1	19			2.3
宮城野区	5.8	8			3.7
若林区	4.7	6			2.0
太白区	2.6	9	1		0.5
泉区	2.6	3			1.3
石巻市	4.0	4	1		5.9
塩竈市	1.6	1	2		1.7
気仙沼市	1.8	2		1	1.4
白石市	▲ 4.4			2	▲ 6.1
名取市	2.6	3			0.0
角田市	▲ 1.2			2	▲ 2.5
多賀城市	2.7	1			0.0
岩沼市	1.0	1	1		0.0
登米市	1.3	2	1	1	▲ 0.4
栗原市	▲ 2.1			5	▲ 3.1
東松島市	0.0		2		0.5
大崎市	▲ 1.8		1	3	▲ 6.0
蔵王町	▲ 4.1			1	▲ 4.9
七ヶ宿町	—	—	—	—	—

市区町村	平成26年度				平成25年度
	変動率 (%)	地点数			変動率 (%)
		上昇	横ばい	下落	
大河原町	0.0		1		▲ 2.1
村田町	▲ 1.6			1	▲ 3.2
柴田町	0.0		1		▲ 1.7
川崎町	—	—	—	—	—
丸森町	▲ 4.0			1	▲ 5.9
亘理町	1.2	1	1		1.8
山元町	—	—	—	—	—
松島町	▲ 2.1			1	▲ 2.1
七ヶ浜町	—	—	—	—	—
利府町	3.1	1	1		0.2
大和町	0.0		1		0.0
大郷町	—	—	—	—	—
富谷町	0.0		1		▲ 1.8
大衡村	—	—	—	—	—
色麻町	—	—	—	—	—
加美町	▲ 2.1			1	▲ 2.1
涌谷町	0.0		1		▲ 2.2
美里町	—	—	—	—	—
女川町	0.0		1		0.0
南三陸町	0.0		1		—

※ は沿岸部 赤字 は最高上昇率

年間上昇率上位10地点（1～5位）

順位	基準地番号	所在及び地番 ※「 」は住居表示	平成26年度		平成25年度	
			価格 (円/m ²)	変動率 (%)	価格 (円/m ²)	変動率 (%)
1	石巻-19(住)	鹿又字用水向118番17	28,000	16.7	24,000	9.1
2	宮城野5-1(商)	榴岡1丁目2番1外 「榴岡1-2-1」	864,000	12.2	770,000	6.2
3	利府-1(住)	神谷沢字金沢12番24	46,800	12.0	41,800	9.7
4	宮城野5-8(商)	榴岡4丁目4番11 「榴岡4-4-13」	200,000	11.1	180,000	5.3
5	登米-10(住)	中田町石森字加賀野2丁目5番8外	21,900	10.6	19,800	9.4

石巻-19 ⇒ 住宅地上昇率全国1位
利府-1 ⇒ 住宅地上昇率全国5位

宮城野5-1 ⇒ 商業地上昇率全国3位

年間上昇率上位10地点（6～10位）

順位	基準地番号	所在及び地番 ※「 」は住居表示	平成26年度		平成25年度	
			価格 (円/m ²)	変動率 (%)	価格 (円/m ²)	変動率 (%)
6	仙台泉 ー9(住)	寺岡1丁目18番26	69,500	10.3	63,000	2.9
7	宮城野5ー2(商)	榴岡3丁目4番7 「榴岡3-4-31」	242,000	10.0	220,000	9.5
7	太白 ー7(住)	八木山本町1丁目 12番9	82,500	10.0	75,000	ー
9	登米 ー2(住)	迫町佐沼字江合2 丁目7番6	22,800	9.6	20,800	3.0
10	石巻 ー13(住)	あけぼの3丁目8番 5	60,000	9.1	55,000	10.0

石巻－19（鹿又字用水向）①

位置

- ◇ JR鹿又駅・河北ICから近く、また蛇田地区から車で約15分ほどの場所にある。
- ◇ 震災による津波被害はなかった。

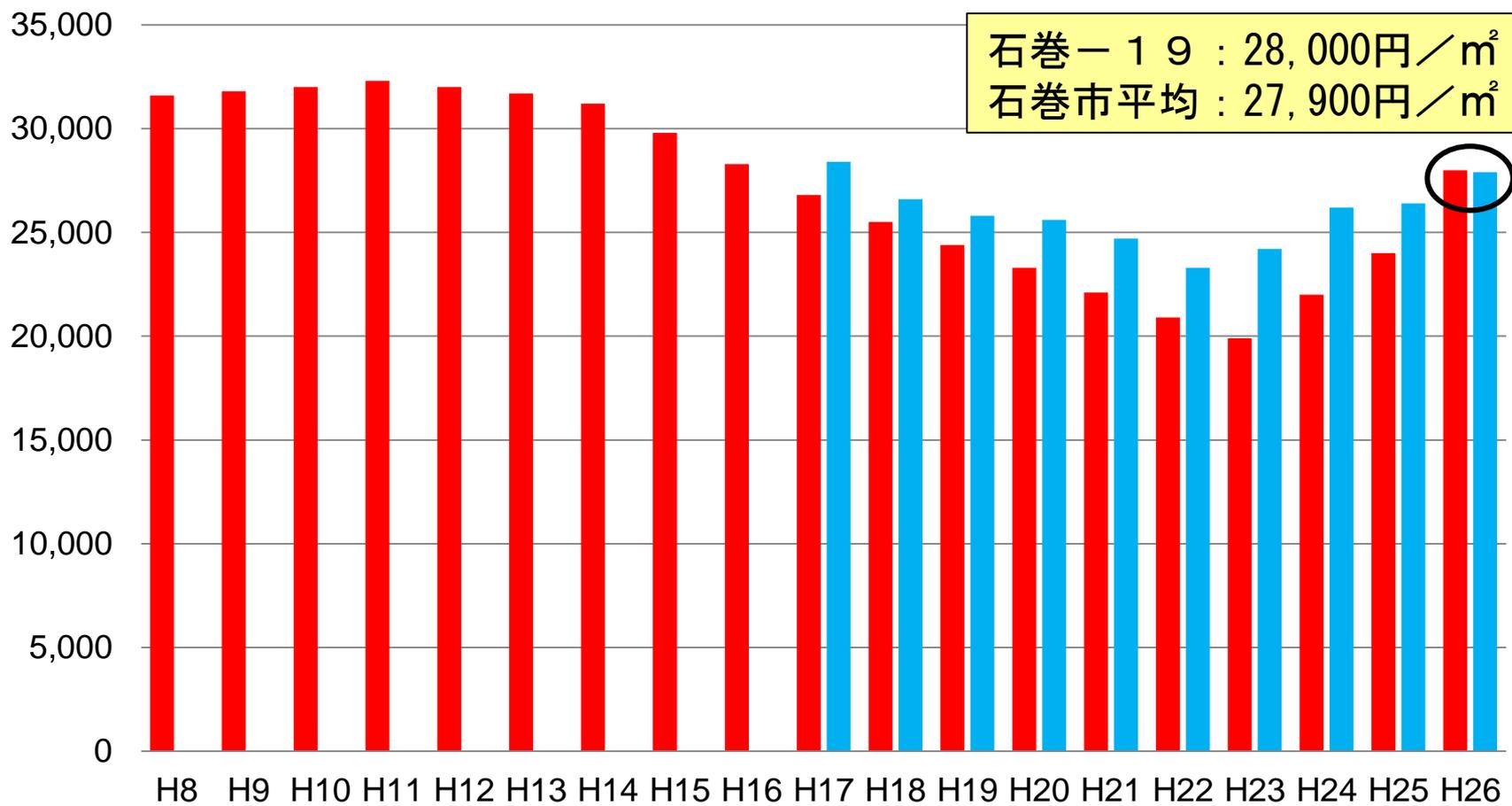


(出典：国土地理院ホームページ)

石巻一 1 9（鹿又字用水向）②

価格推移

■ 石巻一 1 9 ■ 石巻市平均（合併後）



石巻－19（鹿又字用水向）③

鹿又地区における所有権移転件数

（出典：国土交通省提供『登記異動情報』）

移転先の区分	個人	法人	その他	計
市内	156件 (83.4%)	11件 (5.9%)	0件 (0.0%)	167件
市外	8件 (4.3%)	11件 (5.9%)	1件 (0.5%)	20件
計	164件	22件	1件	187件

※1 H25.7.2～H26.7.1の所有権移転件数

※2 ()内は全体(187件)に対する割合

ほとんどの所有権移転先が
市内の個人 ⇒ 被災地域からの移転需要が影響

石巻一 1 9 (鹿又字用水向) ④

周辺の状況

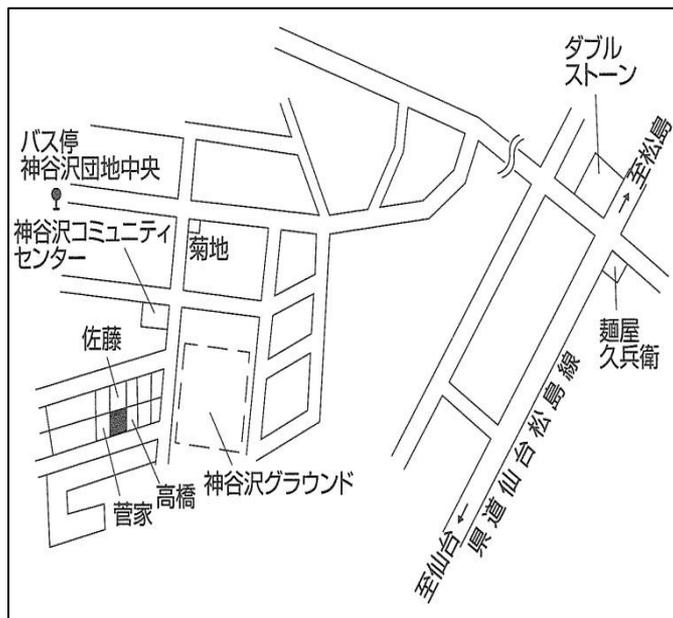
(出典：国土地理院ホームページ)



利府－1（神谷沢字金沢）①

位置

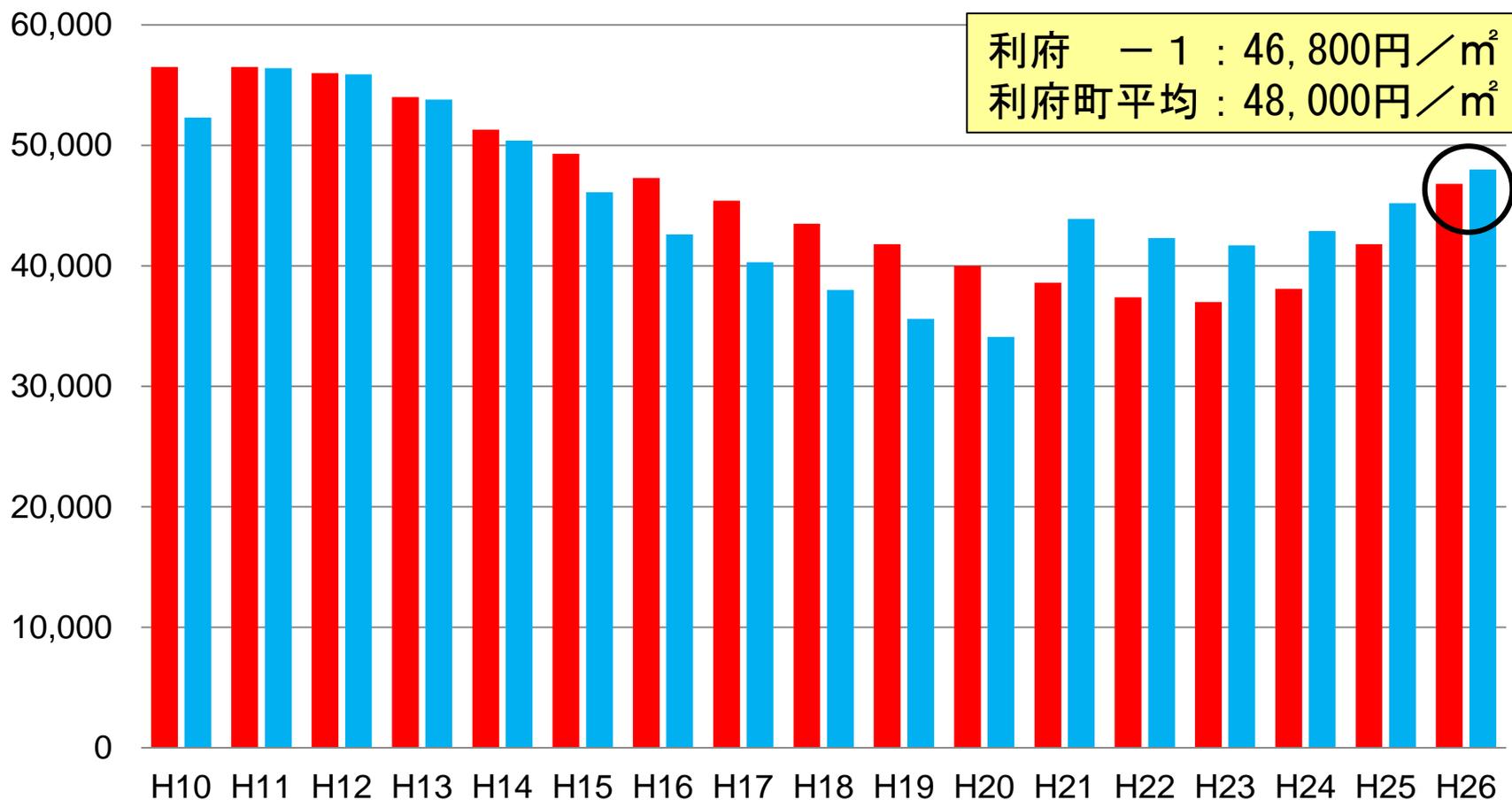
- ◇ 仙台市に隣接し、生活利便性の良い団地内にある。
- ◇ 最寄駅は岩切駅



利府一 1 (神谷沢字金沢) ②

価格推移

■ 利府一 1 ■ 利府町平均



利府－1（神谷沢字金沢）③

隣接地区との比較

※（県）は地価調査、（公）は地価公示（H26.1.1時点）の地点

↑
岩
切
寄
り

神谷沢の地点	
利府（県）－1 〈神谷沢字金沢〉	46,800円／㎡ (12.0%)
利府（公）－6 〈神谷沢字化粧坂〉	46,300円／㎡ (7.9%)
利府（公）－3 〈神谷沢字赤坂〉	40,900円／㎡ (5.4%)

岩切の地点	
宮城野（公）－14 〈岩切字若宮前〉	50,200円／㎡ (1.6%)
宮城野（公）－24 〈岩切字青津目〉	79,000円／㎡ (4.6%)
宮城野（公）－17 〈岩切字三所北〉	58,400円／㎡ (1.7%)

↑
利
府
寄
り

岩切地区と比べて価格帯が低い
ため住宅需要が高まっている。

利府一 1 (神谷沢字金沢) ④

周辺の状況



熟成された住宅地だが、ミニ開発の跡や建築中の建物が散見される。



登米-10 (中田町) 登米-2 (迫町) ①

位置

◇ どちらも登米市中心部に近く、生活利便性が良い区画整理済の地域にある。

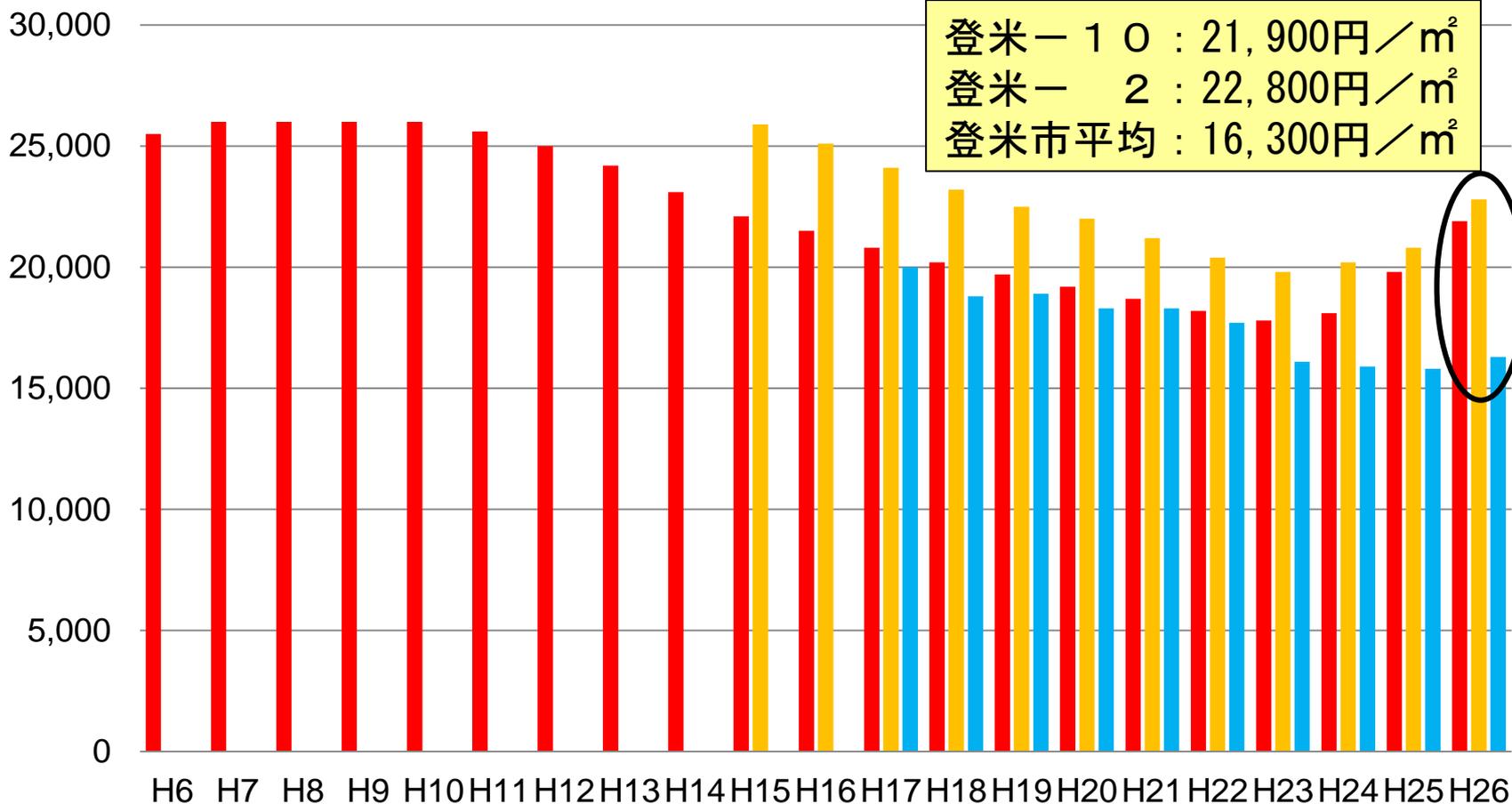


(出典：国土地理院ホームページ)

登米-10 (中田町) 登米-2 (迫町) ②

価格推移

■ 登米-10 ■ 登米-2 ■ 登米市都市計画区域平均 (合併後)



登米－10（中田町） 登米－2（迫町）③

登米市における所有権移転件数

（出典：国土交通省提供『登記異動情報』）

中田町石森				
移転先の区分	個人	法人	その他	計
市内	49件 (50.0%)	22件 (22.4%)	3件 (3.1%)	74件
南三陸	12件 (12.2%)	0件 (0.0%)	0件 (0.0%)	12件
その他	3件 (3.1%)	3件 (3.1%)	6件 (6.1%)	12件
計	64件	25件	9件	98件

迫町佐沼				
移転先の区分	個人	法人	その他	計
市内	49件 (47.1%)	22件 (21.2%)	7件 (6.7%)	78件
南三陸	10件 (9.6%)	0件 (0.0%)	0件 (0.0%)	10件
その他	3件 (2.9%)	9件 (8.7%)	4件 (3.8%)	16件
計	62件	31件	11件	104件

※1 H25.7.2～H26.7.1の所有権移転件数

※2 ()内は全体（中田町98件・迫町104件）に対する割合

登米市内の一般的な需要のほか、南三陸町からの移転需要に影響され、住宅需要が高まっている。

登米－１０（中田町） 登米－２（迫町） ④

周辺の状況

登米－１０



登米－２



どちらも熟成された住宅地であるため、空き区画に需要が集中していると推定される。

まとめ（県の見解）

地価の上昇は「実需」によるもの

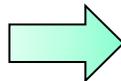
石巻や利府、登米などは、震災後沿岸部からの移転需要を受けて供給量が少なくなり、需要が競合する傾向にあることから地価が上昇している。

現在の地価は高い水準ではない

県全体の平均変動率は上昇したが、これまで地価は長期的に下落していた。高い上昇率となった地点も、飛び抜けた価格になったわけではない。

地価の上昇は長期化しない

被災地での防災集団移転や復興土地区画整理による宅地供給が進むにつれ、少ない供給に需要が集中する状態は収まっていくことが想定される。

 **引き続き地価や土地取引の動向を注視していく**