

(参考)

令和7年地価公示の概要（宮城県）

<地価公示>

地価公示制度は地価公示法（昭和44年法律第49号）によって創設されたもので、「都市及びその周辺の地域等において、標準地を選定し、その正常な価格を公示することにより、一般の土地の取引価格に対して指標を与え、及び公共の利益となる事業の用に供する土地に対する適正な補償金の額の算定等に資し、もって適正な地価の形成に寄与すること」を目的とするもの。

○対象区域：公示区域（33市町村）

※都市計画法第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。七ヶ宿町と色麻町は調査地点なし。

○地点数：575地点（うち、休止10地点）

○対象地：住宅地・宅地見込地・商業地・工業地

○価格判定基準日：毎年1月1日（公表：毎年3月下旬）

<地域別・用途別平均変動率>

（単位：％）

		住宅地	商業地	工業地	全用途平均
R6 (R5)	宮城県	4.2(4.7)	4.9(4.6)	8.6(8.0)	4.5(4.7)
	仙台市	6.3(7.0)	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)	▲0.9(▲0.8)	▲0.5(▲0.7)	▲0.8(▲0.6)

<上昇・横ばい・下落地点数とその割合>

（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	296 (74.6)	22 (5.5)	79 (19.9)	397	104 (70.3)	14 (9.5)	30 (20.3)	148
仙台市	210 (98.6)	2 (0.9)	1 (0.5)	213	83 (100)	0 (0.0)	0 (0.0)	83
仙台市以外	86 (46.7)	20 (10.9)	78 (42.4)	184	21 (32.3)	14 (21.5)	30 (46.2)	65

<市町村別の動向>

用途 市町村名	住宅地			商業地			全用途		
	標準 地数	平均価格 (円/㎡)	平均 変動率 (%)	標準 地数	平均価格 (円/㎡)	平均 変動率 (%)	標準 地数	平均価格 (円/㎡)	平均 変動率 (%)
仙台市	216	129,800	6.3	83	769,300	8.3	305	303,200	7.0
青葉区	60	142,400	5.6	50	1,054,400	7.6	110	556,900	6.5
宮城野区	38	120,400	8.4	12	460,700	11.9	53	197,800	9.7
若林区	28	162,600	6.7	9	378,200	9.7	38	212,400	7.7
太白区	50	113,800	5.4	7	192,300	7.0	58	121,800	5.6
泉区	40	116,900	6.3	5	170,800	5.5	46	121,500	6.5
石巻市	23	30,800	▲0.8	12	43,200	▲0.5	37	33,600	▲0.7
塩竈市	10	36,400	0.4	6	44,900	1.1	17	38,000	0.6
気仙沼市	5	32,000	▲3.5	1	46,000	▲4.2	6	34,400	▲3.6
白石市	3	20,300	0.5	1	33,400	▲1.2	4	23,600	0.1
名取市	15	81,900	5.5	4	84,500	8.2	20	79,100	6.0
角田市	3	20,400	0.0	1	25,500	0.0	4	21,700	0.0
多賀城市	12	75,600	7.9	1	50,600	1.2	14	72,000	8.0

用途 市町村名	住宅地			商業地			全用途		
	標準 地数	平均価格 (円/㎡)	平均 変動率 (%)	標準 地数	平均価格 (円/㎡)	平均 変動率 (%)	標準 地数	平均価格 (円/㎡)	平均 変動率 (%)
岩 沼 市	9	55,600	5.7	3	62,500	7.9	14	50,800	6.1
登 米 市	10	11,500	▲ 1.5	7	17,100	▲ 1.4	17	13,800	▲ 1.5
栗 原 市	8	15,700	▲ 0.2	4	19,100	▲ 1.2	12	16,900	▲ 0.5
東松島市	9	23,200	1.1	1	47,600	3.5	11	24,400	1.3
大 崎 市	12	20,100	▲ 1.3	6	33,000	▲ 1.3	18	24,400	▲ 1.3
富 谷 市	11	67,400	6.8	1	70,200	4.8	12	67,700	6.6
仙台市以外市計	130	41,700	1.9	48	41,300	0.8	186	40,500	1.7
市 計	346	96,700	4.7	131	502,500	5.5	491	203,700	5.0
蔵 王 町	2	9,600	▲ 1.7	1	17,900	▲ 1.6	3	12,300	▲ 1.6
大河原町	2	39,500	2.2	1	40,000	0.0	3	39,700	1.5
村 田 町	2	11,700	▲ 0.9	1	16,900	▲ 1.7	3	13,400	▲ 1.1
柴 田 町	2	33,300	0.7	1	42,900	0.0	3	36,500	0.5
川 崎 町	2	9,100	▲ 4.0	1	13,600	▲ 3.5	3	10,600	▲ 3.8
丸 森 町	2	11,100	▲ 0.7	1	13,600	▲ 1.4	3	11,900	▲ 0.9
亘 理 町	2	32,600	1.1	1	36,600	0.0	3	33,900	0.7
山 元 町	2	12,200	0.5	1	12,000	0.0	3	12,100	0.3
松 島 町	5	16,400	▲ 0.8	2	44,900	▲ 0.7	7	24,600	▲ 0.7
七ヶ浜町	3	39,600	0.8				3	39,600	0.8
利 府 町	10	55,800	8.1				10	55,800	8.1
大 和 町	5	46,300	6.3	2	35,000	7.2	8	40,000	6.1
大 郷 町	2	12,100	▲ 0.8				2	12,100	▲ 0.8
大 衡 村	1	29,600	2.8	1	24,000	0.0	2	26,800	1.4
加 美 町	2	18,500	▲ 2.8	1	22,500	▲ 2.2	3	19,800	▲ 2.6
涌 谷 町	2	17,000	▲ 0.6	1	18,300	▲ 1.1	3	17,400	▲ 0.7
美 里 町	2	20,500	0.9	1	23,100	0.0	3	21,300	0.6
女 川 町	5	16,000	▲ 0.8	1	30,400	0.0	6	18,400	▲ 0.7
南三陸町	2	16,000	▲ 3.7				3	15,700	▲ 2.9
町 村 計	55	28,800	1.6	17	27,700	0.1	74	28,300	1.3
令和7年県計	401	87,400	4.2	148	448,000	4.9	565	180,700	4.5
仙台市以外計	185	37,900	1.8	65	37,700	0.6	260	37,000	1.6
令和6年県計	411	82,000	4.7	148	417,500	4.6	575	167,200	4.7
令和6年仙台市	222	121,000	7.0	83	715,500	7.8	311	279,000	7.3
青 葉 区	61	133,600	6.2	50	988,300	7.2	111	518,600	6.6
宮城野区	39	110,600	8.6	12	404,200	11.5	54	175,700	9.6
若 林 区	29	150,600	7.3	9	340,200	9.4	39	193,000	7.9
太 白 区	52	107,000	5.9	7	178,800	6.4	60	114,000	5.9
泉 区	41	109,300	7.6	5	161,800	4.8	47	113,600	7.6

(参考) 宮城県の地価動向

令和7年度地価調査

(1)地価動向

- 宮城県平均 : 全用途平均・住宅地・商業地のいずれも13年連続で上昇したが、いずれも上昇幅が縮小した。
工業地は13年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。
- 仙台市 : 全用途平均・住宅地は14年連続、商業地は13年連続で上昇したが、いずれも上昇幅が縮小した。
工業地は14年連続で上昇し、上昇幅は拡大した。
- 仙台市周辺市町村 : 全用途平均・住宅地は14年連続、商業地は13年連続で上昇したが、いずれも上昇幅が縮小した。
- その他の市町 : 全用途平均・住宅地は11年連続で下落し、商業地も下落が継続している。

(2)全体的な特徴

子育て世代を中心とする住宅取得意欲は高いまま推移していることや、仙台市内での再開発事業の進捗等により、仙台市や需要が拡散している周辺市町村を中心に地価の上昇は継続している。一方で、地価や建築費の高騰、金利上昇の予測などから、住宅地、商業地、工業地とも上昇幅は縮小傾向にある。

(3)近年の地価動向

県内の地価動向を見ると、仙台都市圏での上昇率が沿岸部や内陸部の下落を補い、県全体での上昇率を押し上げる状況となっている。

仙台都市圏では、子育て世代を中心に住宅需要が旺盛で、地下鉄沿線の利便性向上や、仙台市中心部の再開発事業の影響が加わり、高い地価上昇が続いている。

また、子育て世代を中心に仙台市郊外への購買意欲が高いが、その延長で価格が低位で、大型商業施設等も立地し、勤務地である仙台市中心部への交通アクセスも良い周辺市町村に住宅を求める動きが強くなっている。

一方、震災以降の沿岸部での急激な地価上昇はほぼ収束し、内陸部においても、人口減少や地域経済の低迷から地価の下落は継続している。

工業地については、eコマース市場の拡大を背景に、大型物流施設用地等に対する需要が旺盛となっており、高速道路等へのアクセスが良好な工業地では、高い上昇が続いている。

令和7年地価公示

(1)地価動向

- 宮城県平均 : 全用途平均・住宅地は13年連続、商業地は12年連続で上昇したが、全用途平均と住宅地の上昇幅は縮小した。
- 仙台市 : 全用途平均・住宅地・商業地のいずれも13年連続で上昇したが、全用途平均と住宅地の上昇幅は縮小した。
- 仙台市周辺市町村 : 全用途平均は13年連続、住宅地は14年連続、商業地は11年連続で上昇したが、全用途平均と住宅地の上昇幅は縮小した。
- その他の市町 : 全用途平均・住宅地は10年連続で下落し、商業地も下落が継続しており、下落幅も拡大した。

(参考) 令和7年都道府県地価調査【国土交通省資料より】

全国の地価動向

1 全体的な特徴

全国の地価は、景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方圏でも上昇傾向が継続するなど、全体として上昇基調が続いている。

2 用途別の特徴

住宅地

- 住宅需要は引き続き堅調であり、地価上昇が継続している。特に東京圏や大阪圏の中心部に於いて高い上昇を示している。
- リゾート地域等では、別荘やコンドミニアムや移住者、従業者向け住宅需要を背景に、引き続き高い上昇を示している。
 - ・北海道真狩村（上昇率（住宅地）全国4位・6位）
 - ・沖縄県宮古市（上昇率（住宅地）全国7位・9位）
- 子育てしやすい環境が整備され、転入者が多い地域では、堅調な住宅需要に支えられ、引き続き高い上昇を示している。
 - ・千葉県流山市（上昇率（住宅地）全国10位）

商業地

- 主要都市では、店舗・ホテルなどの需要が堅調であり、オフィスについても空室率の低下傾向や賃料の上昇傾向によって収益性が向上していることなどから、地価上昇が継続している。
- マンション需要との競合が見られる地域では、引き続き高い上昇を示している。
- 特にインバウンドが増加した観光地等では、引き続き高い上昇を示している。
 - ・長野県白馬村（上昇率（商業地）全国4位）
- 再開発事業等が進展している地域では、利便性や賑わいの向上への期待感から、地価上昇が継続している。

その他

- 大手半導体メーカーの工場が進出した地域では、関連企業も含めた従業員向けの住宅需要のほか、関連金業の工場用地や事務所・ホテル・店舗の需要も旺盛となっており、引き続き住宅地、商業地、工業地ともに高い上昇を示している。
 - ・北海道千歳市（上昇率（住宅地）全国2位、3位（商業地）全国1位～3位）
- 好調なeコマース市場による大型物流施設用地等に対する需要を背景として、高速道路等へのアクセスが良好で労働力も確保しやすい工業地では、引き続き高い上昇を示している。
- 令和6年能登半島地震等により、大きな被害を受けた地域では、地価が大きく下落しているが、下落幅は縮小した。

3 市区町村別の動向

仙台市 住宅地：5.1%上昇（前年度6.3%上昇） 商業地：7.6%上昇（前年度7.9%上昇）

- 住宅地については、中心部の交通利便性や生活利便性が高い地域を中心に需要は引き続き好調であるが、多くの地域で地価や建築費の上昇により売れ行き鈍化傾向が見られ、上昇は継続しているものの、全区で上昇幅が縮小した。
- 商業地については、中心部での店舗、ホテル等の需要が引き続き堅調であり、オフィスについても空室率の低下傾向や賃料の上昇傾向によって収益性が向上していることから、上昇は継続しているものの、建築費の上昇から開発に慎重姿勢が見られ、上昇幅が縮小した。
- 仙台市周辺の市町の住宅地については、生活利便性が良好なエリアを中心に住宅需要が引き続

き堅調であるが、価格水準が仙台市に近づいていることに伴い、割安感が薄れ、多くの地域で上昇幅が縮小した。商業地では、幹線道路沿いでの店舗需要は堅調であり、地価の上昇が継続している。

（参考）令和7年地価公示【国土交通省資料より】

全国の地価動向

1 全体的な特徴

全国の地価は、景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方圏で上昇傾向が継続するなど、全体として上昇基調が続いている。

2 用途別の特徴

住宅地

- 低金利環境の継続などにより、引き続き住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続している。特に東京圏や大阪圏の中心部などにおいて高い上昇を示している。
- 交通利便性や生活利便性に優れ、転入者が多い地域では、堅調な住宅需要に支えられ、比較的高い上昇が継続している。
- リゾート地・観光地では外国人向けの別荘・コンドミニアム需要や地元の住宅需要などを背景に、引き続き高い上昇となった地点が見られる。

商業地

- 主要都市では、店舗・ホテルなどの需要が堅調であり、オフィスについても空室率の低下傾向や賃料の上昇傾向によって収益性が向上していることなどから、地価上昇が継続している。
- 駅周辺などマンション需要との競合が見られる地域では、高い上昇を示している。
- 外国人を含めた観光客が増加した観光地では、引き続き高い上昇となった地点が見られる。
- 再開発事業等が進展している地域では、利便性や賑わいの向上への期待感などから、地価上昇が継続している。

その他

- 大手半導体メーカーの工場が進出する地域では、関連企業も含めた従業員向けの住宅用地等の需要のほか、関連企業の工場用地や事務所・事務所・店舗等の需要も旺盛となっており、引き続き住宅地、商業地、工業地ともに高い上昇となっている。
- 好調なeコマース市場による大型物流施設用地等に対する需要を背景として、高速道路等へのアクセスが良好で労働力も確保しやすい工業地では、引き続き高い上昇となった地点が見られる。
- 令和6年能登半島地震などにより、大きな被害を受けた地域では、地価が大きく下落している。

3 市区町村別の動向

仙台市 住宅地：6.3%上昇（前年7.0%上昇） 商業地：8.3%上昇（前年7.8%上昇）

- 住宅地については、中心部の交通利便性や生活利便性が高い地域を中心に需要は引き続き堅調であるが、多くのエリアで地価や建築費の上昇に伴い、住宅の買い控えなどが見られ、全区で上昇幅が縮小した。
- 商業地については、仙台駅周辺では、飲食店舗・ホテル需要が堅調であり、さらに東北学院大学五橋キャンパス周辺地域での学生寮や賃貸マンション用地需要は堅調であることから上昇が継続している。国分町地区の繁華街では、人流回復に伴い店舗需要が堅調であることから上昇が継続している。

○ 仙台市周辺市町の住宅地については、生活利便性が良好なエリアを中心に住宅需要は堅調である。市町の外縁部においても仙台市の住宅需要が波及し、需要が堅調であったが、価格水準が仙台市に近づいていることや、地価や建築費の上昇に伴い、上昇幅の縮小が見られる。商業地では、幹線道路沿いでの店舗需要等が堅調であり、地価の上昇が継続している。

(参考) 公的土地評価の比較表

区 分	地 価 公 示	都 道 府 県 地 価 調 査	相 続 税 評 価	固 定 資 産 税 評 価
目 的 等	①一般の土地取引の指標 ②不動産鑑定士等の鑑定評価の規準 ③相続税評価、固定資産税評価の目安 ④公共用地の取得価格の算定の規準 等	①国土利用計画法による価格審査の算定基礎等 ②その他、地価公示とほぼ同様の役割を果たしている (地価公示と都道府県地価調査は相互に補完的な関係)	相続税及び贈与税課税のため	固定資産税課税のため
評 価 機 関	国土交通省土地鑑定委員会	都道府県知事	国税局長	市町村長
価 格 時 点	同年1月1日 (毎年公示) 3月公表	同年7月1日 (毎年公表) 9月公表	同年1月1日 (毎年公表) 7月公表	前年1月1日 (3年に一度評価替)
評 価 方 法	標準地について、所在及び地番、単位面積当たりの価格及び価格判定の基準日、地積及び形状等を公示 標準地について2人以上の不動産鑑定士又は不動産鑑定士補の鑑定評価を求め、国土交通省に設置された土地鑑定委員会がその正常な価格(公示価格)を判定	基準地について1人以上の不動産鑑定士又は不動産鑑定士補の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って正常な価格(標準価格)を判定	○市街地形態を形成する地域にある宅地 →路線価方式 ○その他の宅地 →固定資産税評価額倍率方式 公示価格、精通者意見価格、売買実例価額を基に、各路線、各地域のバランスをとって路線価又は倍率を評定 (地価公示価格水準の8割程度で評価)	○市街地形態を形成する地域 →路線価方式 ○その他の地域 →標準宅地の評価額に比準する方式 売買実例価額から求める正常売買価額を基として適正な時価を求め、これに基づき評価額を算定 (地価公示価格の7割程度を目途)
根 拠 法	地価公示法2条1項	国土利用計画法 施行令第9条	相続税法22条	地方税法341条5号
全国の調査地点数 (宮城県内)	令和7年 26,000 (575)	令和7年 21,441 (410)	約 322,000 (約 6,000)	約 440,000

（参考）地価公示や路線価など他の公的土地評価との関連

【地価公示・路線価との関連】

○地価調査は地価公示と併せて、公的土地評価体系の一環をなすもの。相続税・固定資産税を含めた公的土地評価については、平成元年制定の「土地基本法」において、「相互の均衡」と「適正化」を図る方向で推進することとされている。

土地基本法（平成元年法律第84号）

（公的土地評価の適正化等）

第17条 国は、適正な地価の形成及び課税の適正化に資するため、土地の正常な価格を公表するとともに、公的土地評価について相互の均衡と適正化が図られるように努めるものとする。

（調査の実施等）

第18条 国及び地方公共団体は、土地に関する施策の総合的かつ効率的な実施を図るため、地籍、土地の利用及び管理の状況、不動産市場の動向等に関し、調査を実施し、資料を収集する等必要な措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、土地に関する施策の円滑な実施に資するため、個人の権利利益の保護に配慮しつつ、国民に対し、地籍、土地の利用及び管理の状況、不動産市場の動向等の土地に関する情報を提供するように努めるものとする。

○相続税・固定資産税の課税評価では、地価公示価格（補完として地価調査標準価格）の一定割合を目標として均衡化・適正化が行われている。相続税・贈与税の算定基礎となる路線価は公示価格の約8割、また、固定資産税課税の算定基準となる土地評価は約7割の水準となっている。

【相続税評価（路線価）】

○宅地が面している路線ごとに評価した1㎡当たりの土地評価額。

国税庁が相続税等の課税の基礎とするため、毎年1回、1月1日を評価時点として評価し、7月1日に公表。国税庁において平成4年分の評価から評価時点を地価公示価格の評価時点に合わせるとともに、価格の安全性を勘案し地価公示の8割程度で評価が行われ、一部の標準地について鑑定評価が導入された。

※倍率方式

倍率方式は、路線価が定められていない地域の土地の評価方法。路線価が定められていない地域の土地を評価する場合には、その土地の固定資産税評価額（市町村で確認）に一定倍率（倍率は「評価倍率表」で確認）を乗じて計算した金額で評価。

【固定資産税評価】

○固定資産税を目的に市町村が実施。3年に1度の評価替えを実施。自治省（現総務省）により、平成6年分の評価から評価時点を地価公示価格の評価時点に合わせるとともに、地価安定期における地価公示価格に対する固定資産税の割合等を勘案し、平成6年度評価替えから地価公示（地価調査）の7割程度が目標とされている。また、標準宅地については鑑定評価が導入されている。

（参考）地価調査の目的・実施方法

【地価調査の目的】

○国土利用計画法施行令（昭和49年12月24日施行）に基づき都道府県が実施しており、土地取引規制を円滑かつ適正に実施するために始まった調査。

国の土地鑑定委員会が実施する地価公示と併せて、一般の土地取引価格の指標となるなど適正な地価の形成に寄与することを目的とする。

※地価調査・地価公示の主な役割

- ・一般の土地の取引に対して指標を与えること
- ・不動産鑑定規程の規準となること
- ・公共事業用地の取得価格算定の規準となること
- ・土地の相続評価および固定資産税評価についての基準となること
- ・国土利用計画法による土地の価格審査の規準となること 等

【実施方法】

○県が地価調査に従事する不動産鑑定士を鑑定評価員に指名し、1地点1名の鑑定評価員が価格を判定。令和7年度は33名（令和6年度34名）の不動産鑑定士を指名。

○地域ごとに区分した4つの分科会を設置し、鑑定評価員はいずれかの分科会に所属し、経済動向・地価動向に関する意見・情報の交換、価格形成要因の分析等を踏まえて、各基準地の鑑定評価を実施。

県事務局と各分科会幹事4名で構成する「推進幹事会議」を適宜開催し、広域的視点から鑑定内容等の検証を重ね、基準地の標準価格を決定。

【価格設定の基準】

○鑑定評価員は、収集した取引事例や統計資料等の情報を元に、所属分科会での経済動向・地価動向に関する意見・情報交換を経たうえで、基準地の鑑定評価を実施。

○鑑定評価の手法としては、取引事例比較法、収益還元法、開発法、原価法がある。

※土地の鑑定評価手法

- ・取引事例比較法：市場で現実に発生した取引事例に係る取引価格に基づいて、対象不動産の価格を求める手法
- ・収益還元法：対象不動産が将来生み出すと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより、対象不動産の試算価格を求める手法
- ・開発法：更地の鑑定評価に際し、開発業者の分譲を前提とした投資採算性に注目した手法。更地面積が標準的な土地に比べて大きい場合に適用される。