

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/m²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	1.0	1.5	2.4	2.8	1.0	1.4	1.5
三大都市圏	2.2	3.0	3.2	4.0	6.2	7.2	2.7	3.9	4.3
(東京圏)	2.6	3.6	3.9	4.3	7.0	8.7	3.1	4.6	5.3
(大阪圏)	1.1	1.7	2.2	3.6	6.0	6.4	1.8	2.9	3.4
(名古屋圏)	2.2	2.5	1.7	3.4	3.8	2.8	2.6	2.9	2.1
地 方 圏	0.1	0.1	0.1	0.5	0.9	1.0	0.3	0.4	0.4
(地方四市)	7.5	5.6	4.1	9.0	8.7	7.3	8.1	6.8	5.3
(その他)	▲0.2	▲0.1	0.0	0.1	0.5	0.6	0.0	0.2	0.2

6 価格順位表

[住宅地]

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番並びに住居表示	令和7年度		令和6年度			備考
			価格 (円/㎡)	変動率 (%)	価格 (円/㎡)	変動率 (%)	順位	
1	青葉 - 2	上杉4丁目14番1 「上杉4-5-36」	463,000	3.6	447,000	5.7	1	
2	青葉 - 1	上杉6丁目8番2 「上杉6-2-71」	434,000	5.1	413,000	5.6	2	
3	若林 - 8	東八番丁197番2	329,000	9.7	300,000	9.9	3	
4	青葉 - 15	米ヶ袋2丁目211番5 「米ヶ袋2-2-14」	287,000	4.4	275,000	4.6	4	
5	宮城野 - 1	小田原1丁目216番7 「小田原1-9-16」	261,000	7.4	243,000	9.0	6	
6	若林 - 2	裏柴田町29番5外	258,000	3.2	250,000	3.3	5	
7	仙台泉 - 1	泉中央4丁目29番9	255,000	9.0	234,000	7.8	8	
8	太白 - 2	泉崎1丁目21番7 「泉崎1-21-11」	247,000	4.7	236,000	4.9	7	
9	宮城野 - 11	萩野町2丁目2番11	240,000	4.8	229,000	7.5	9	
10	太白 - 3	富沢4丁目313番2 「富沢4-13-2」	235,000	4.9	224,000	6.2	10	

[商業地]

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番並びに住居表示	令和7年度		令和6年度			法令制限 [容積率(%)]		備考
			価格 (円/㎡)	変動率 (%)	価格 (円/㎡)	変動率 (%)	順位			
1	青葉 5 - 1	中央2丁目1番1外 「中央2-1-1」	4,460,000	3.2	4,320,000	3.3	1	商業	700	仙台東宝ビル
2	宮城野 5 - 1	榴岡1丁目2番1外 「榴岡1-2-1」	3,200,000	14.3	2,800,000	16.7	2	商業	600	イーストンビル
3	青葉 5 - 6	本町2丁目16番3外 「本町2-16-10」	2,950,000	5.4	2,800,000	5.7	2	商業	600	メットライフ仙台本町ビル
4	青葉 5 - 3	一番町4丁目9番4外 「一番町4-9-17」	1,880,000	2.7	1,830,000	1.7	4	商業	600	イワマビル
5	青葉 5 - 4	国分町2丁目14番25外 「国分町2-14-24」	1,710,000	2.4	1,670,000	2.5	5	商業	500	仙台松井ビル
6	青葉 5 - 2	一番町2丁目7番14 「一番町2-7-12」	1,480,000	8.0	1,370,000	7.9	6	商業	600	南町通MKビル
7	青葉 5 - 7	上杉1丁目6番7 「上杉1-6-10」	1,250,000	5.9	1,180,000	6.3	7	商業	500	EARTH BLUE 仙台勾当台
8	青葉 5 - 19	片平1丁目157番 「片平1-3-34」	1,050,000	-	-	-	-	商業	500	シルヴァン片平
9	宮城野 5 - 2	榴岡3丁目4番7 「榴岡3-4-31」	975,000	14.0	855,000	14.0	9	商業	400	東横イン仙台東口I号館
10	青葉 5 - 5	国分町3丁目11番9外 「国分町3-11-9」	893,000	7.2	833,000	8.7	10	商業	500	アルファオフィスビル

※ 変動率：(当年価格-前年価格)×100÷前年価格(小数点第2位を四捨五入)

[参考]

基準地案内図(価格順位・住宅地)

「」は住居表示 それ以外は地番

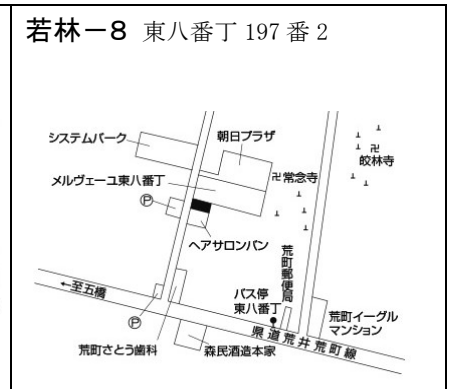
1.



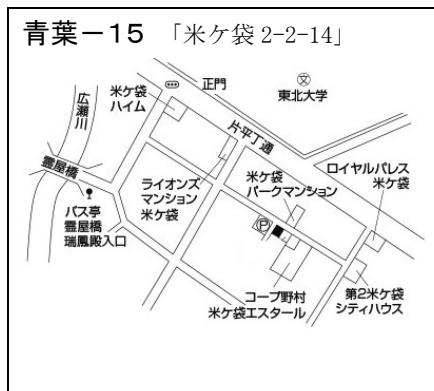
2.



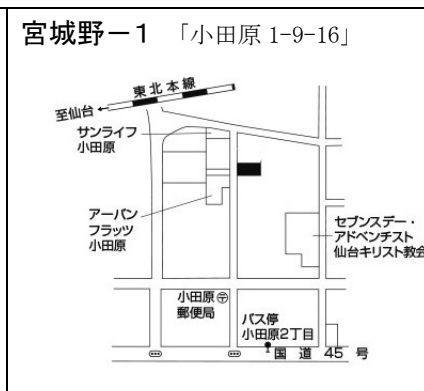
3.



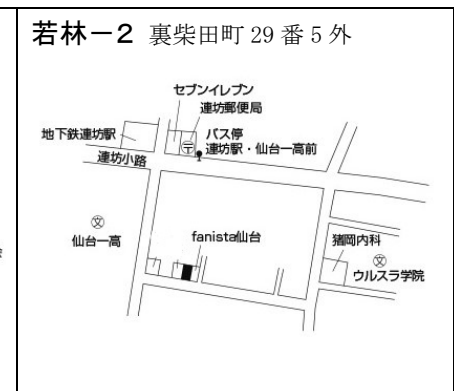
4.



5.



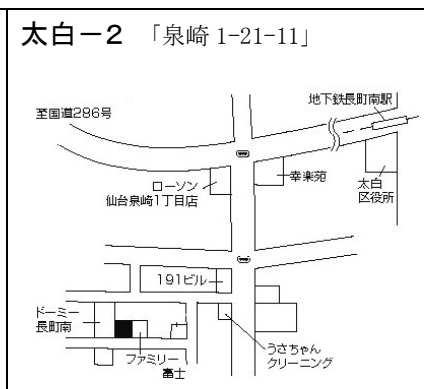
6.



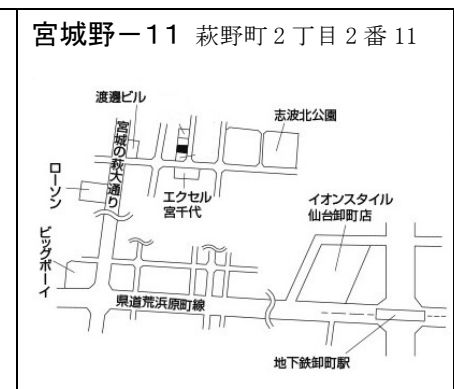
7.



8.



9.



10.



[参考]

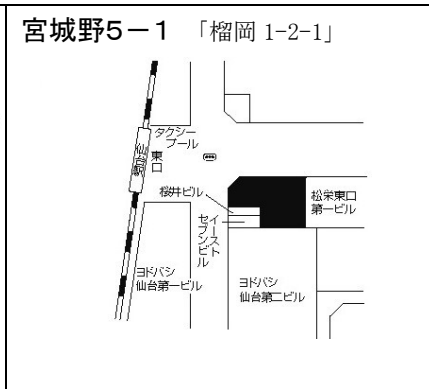
基準地案内図(価格順位・商業地)

「」は住居表示 それ以外は地番

1.



2.



3.



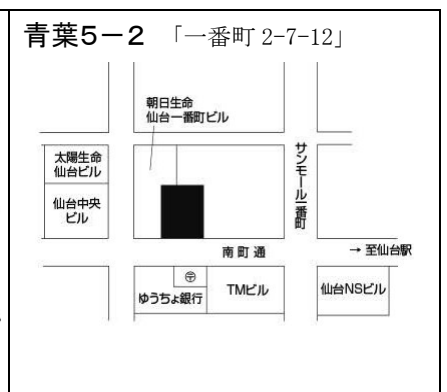
4.



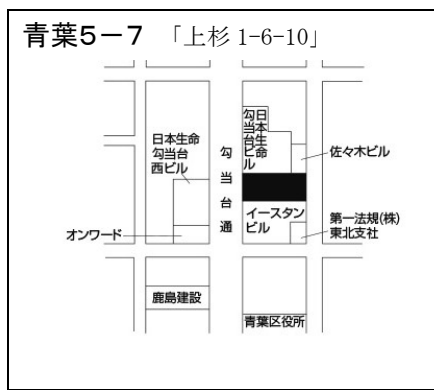
5.



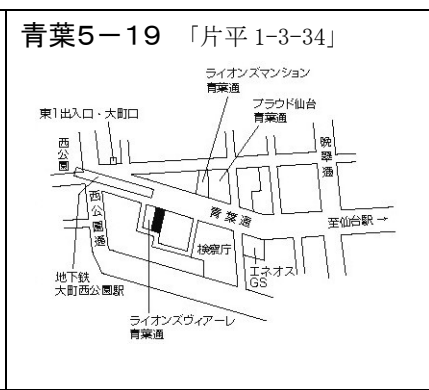
6.



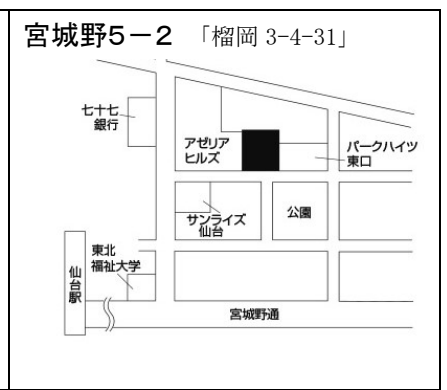
7.



8.



9.



10.



7 変動率順位表

①上昇率順位表

[住宅地]

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番並びに住居表示	令和7年度		令和6年度		備考
			価格 (円/㎡)	変動率 (%)	価格 (円/㎡)	変動率 (%)	
1	利 府 ー 1	神谷沢字金沢12番24	73,500	11.4	66,000	10.9	
2	大 和 ー 3	吉岡東3丁目10番2	44,000	10.6	39,800	11.2	
3	若 林 ー 8	東八番丁197番2	329,000	9.7	300,000	9.9	
4	多賀城 ー 1	浮島1丁目1番152 「浮島1-15-14」	92,500	9.5	84,500	11.2	
5	多賀城 ー 4	東田中1丁目312番 「東田中1-13-14」	107,000	9.2	98,000	-	
6	仙台泉 ー 1	泉中央4丁目29番9	255,000	9.0	234,000	7.8	
7	利 府 ー 3	青葉台2丁目1番238	73,500	8.9	67,500	9.8	
8	若 林 ー 10	荒井7丁目24番3外	172,000	8.9	158,000	3.3	
9	利 府 ー 2	青山3丁目9番6	79,200	8.5	73,000	9.0	
10	宮城野 ー 4	東仙台1丁目77番2 「東仙台1-9-35」	115,000	8.5	106,000	8.5	

[商業地]

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番並びに住居表示	令和7年度		令和6年度		法令制限 [容積率(%)]	備考
			価格 (円/㎡)	変動率 (%)	価格 (円/㎡)	変動率 (%)		
1	宮城野 5ー 1	榴岡1丁目2番1外 「榴岡1-2-1」	3,200,000	14.3	2,800,000	16.7	商業 600	イーストンビル
2	宮城野 5ー 2	榴岡3丁目4番7 「榴岡3-4-31」	975,000	14.0	855,000	14.0	商業 400	東横イン仙台東口I号館
3	若 林 5ー 5	六丁の目南町8番14	196,000	14.0	172,000	8.9	準工 200	カーテンホーム21 ふとんスタジオ仙台店
4	青 葉 5ー 9	木町通1丁目210番1 「木町通1-3-33」	588,000	13.1	520,000	12.8	商業 400	早坂ビル
5	宮城野 5ー 7	榴岡4丁目4番11 「榴岡4-4-13」	800,000	12.7	710,000	12.7	商業 400	電算88ビル
6	名 取 5ー 2	増田字柳田447番1外	90,000	12.5	80,000	10.3	準工 200	イエローハット名取店
7	青 葉 5ー 11	五橋2丁目73番 「五橋2-8-15」	683,000	11.1	615,000	11.2	商業 400	朝日プラザ五橋
8	青 葉 5ー 8	立町20番4外 「立町20-10」	655,000	10.1	595,000	10.2	商業 400	ピースビル西公園
9	利 府 5ー 2	神谷沢字新宮ヶ崎6番2外	74,500	9.9	67,800	12.1	準工 200	ファミリーマート 利府街道店
10	名 取 5ー 3	杜せきのした2丁目4番1	145,000	9.8	132,000	10.0	近商 300	ミニストップ 名取せきのした店

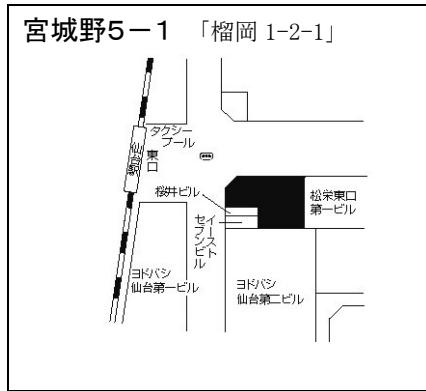
- ※ 1 変動率：(当年価格-前年価格)×100÷前年価格(小数点第2位を四捨五入)
 2 順位の求め方：継続地点の変動率を小数点第5位まで算出(小数点第6位を四捨五入)し、その数値をもって順位を決定する。
 (小数点第5位までが同一の場合は、市町村コード順に記載)
 なお、順位表上の表示は小数点第1位(小数点第2位を四捨五入)とする。

[参考]

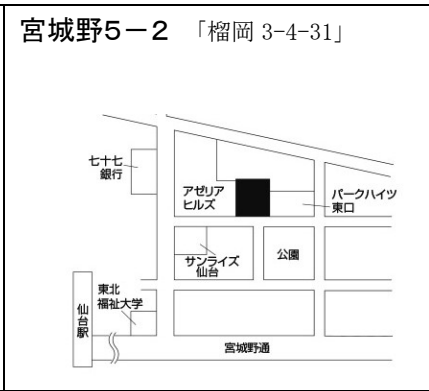
基準地案内図(上昇率順位・商業地)

「」は住居表示 それ以外は地番

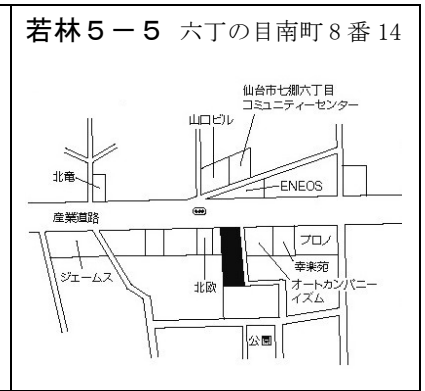
1.



2.



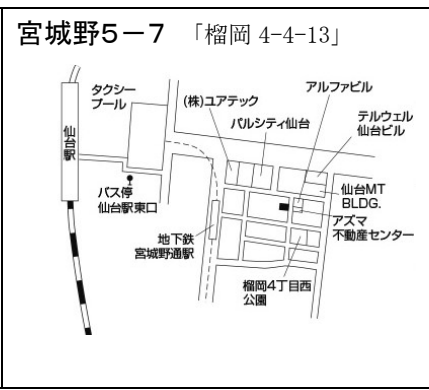
3.



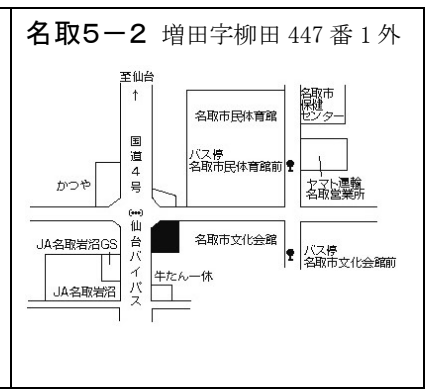
4.



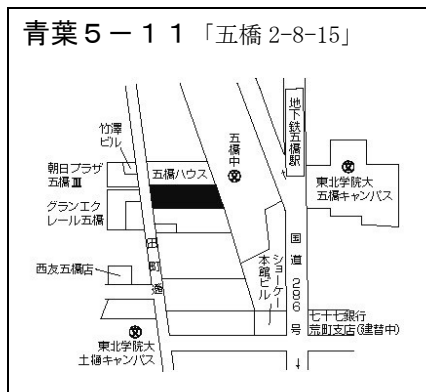
5.



6.



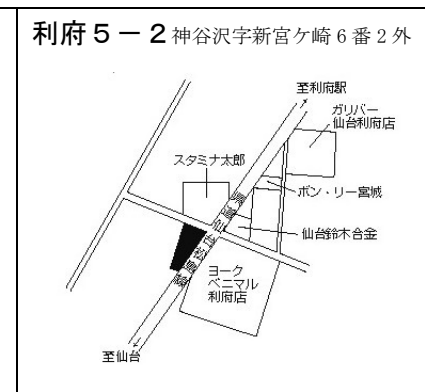
7.



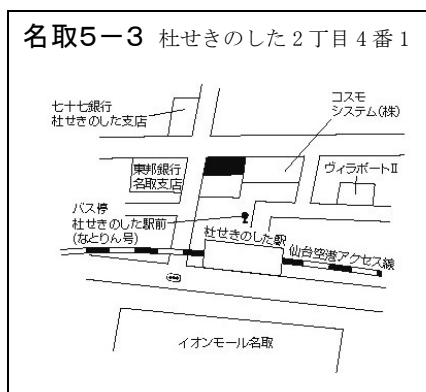
8.



9.



10.



②下落率順位表

[住宅地]

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番並びに住居表示	令和7年度		令和6年度		備考
			価格 (円/㎡)	変動率 (%)	価格 (円/㎡)	変動率 (%)	
1	気仙沼 ー 9	本吉町馬籠町50番1	4,800	▲ 5.9	5,100	▲ 5.6	
2	大崎 ー 19	鳴子温泉字上鳴子61番7	9,800	▲ 5.8	10,400	▲ 5.5	
3	加美 ー 5	宮崎字町31番外	10,000	▲ 5.7	10,600	▲ 3.6	
4	気仙沼 ー 8	本吉町赤牛32番2外	8,400	▲ 5.6	8,900	▲ 5.3	
5	加美 ー 1	字百目木三番5番1外	17,000	▲ 5.6	18,000	▲ 5.3	
5	加美 ー 3	字上野原41番2外	8,500	▲ 5.6	9,000	▲ 5.3	
7	気仙沼 ー 7	本吉町長根138番5	12,000	▲ 5.5	12,700	▲ 5.2	
8	色麻 ー 1	四籠字町87番1	12,300	▲ 5.4	13,000	▲ 5.1	
9	大崎 ー 16	岩出山字二ノ構12番7	12,400	▲ 5.3	13,100	▲ 5.1	
10	大崎 ー 17	岩出山字上川原町92番4	10,900	▲ 5.2	11,500	▲ 5.7	

[商業地]

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番並びに住居表示	令和7年度		令和6年度		法令制限 [容積率(%)]	備考
			価格 (円/㎡)	変動率 (%)	価格 (円/㎡)	変動率 (%)		
1	気仙沼 5ー 2	本吉町津谷松岡18番	14,500	▲ 5.8	15,400	▲ 5.5	(都市計画区域外)	
2	大崎 5ー 2	鳴子温泉字赤湯16番2	13,600	▲ 5.6	14,400	▲ 5.3		400
3	加美 5ー 1	字矢越339番4外	17,200	▲ 3.4	17,800	▲ 3.3		200
4	栗原 5ー 3	栗駒岩ヶ崎上小路110番2	12,100	▲ 3.2	12,500	▲ 3.8		200
5	登米 5ー 3	津山町柳津字本町37番	9,900	▲ 2.9	10,200	▲ 2.9		200
6	気仙沼 5ー 3	四反田152番	50,500	▲ 2.9	52,000	▲ 1.9	2住居	200
7	石巻 5ー 4	相野谷字杉ヶ崎11番4外	14,200	▲ 2.1	14,500	▲ 2.0		200
8	登米 5ー 2	登米町登米字寺池桜小路15番2外	15,400	▲ 1.9	15,700	▲ 1.3		200
9	村田 5ー 1	大字村田字町156番	15,700	▲ 1.9	16,000	▲ 1.2	近商	200
10	気仙沼 5ー 1	田中前2丁目2番6	65,000	▲ 1.5	66,000	▲ 0.8	近商	300

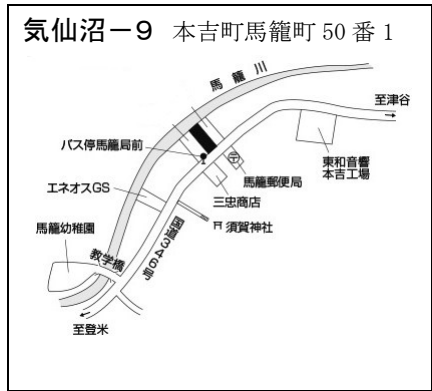
- ※ 1 変動率：(当年価格－前年価格) × 100 ÷ 前年価格 (小数点第2位を四捨五入)
 2 順位の求め方：継続地点の変動率を小数点第5位まで算出 (小数点第6位を四捨五入) し、その数値をもって順位を決定する。
 (小数点第5位までが同一の場合は、市町村コード順に記載)
 なお、順位表上の表示は小数点第1位 (小数点第2位を四捨五入) とする。

[参考]

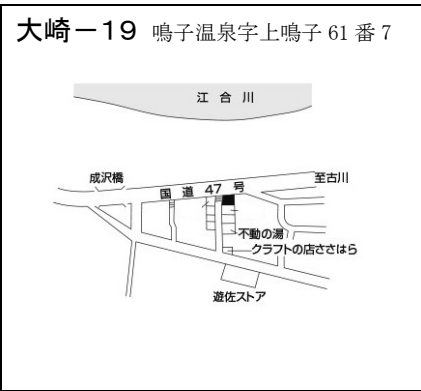
基準地案内図(下落率順位・住宅地)

「」は住居表示 それ以外は地番

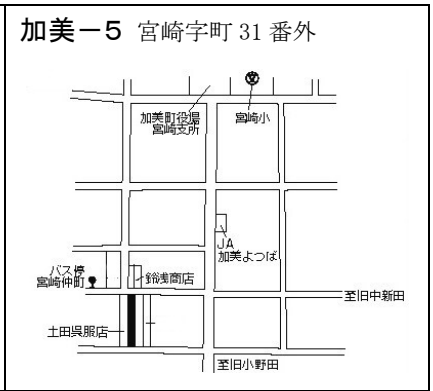
1.



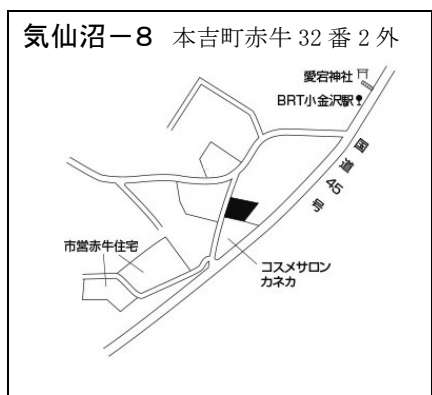
2.



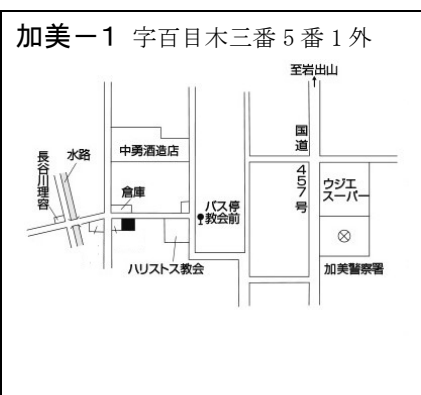
3.



4.



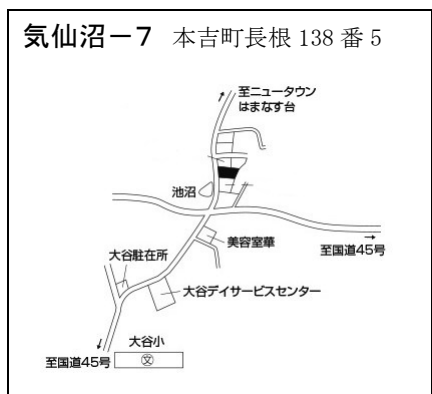
5.



5.



7.



8.



9.



10.

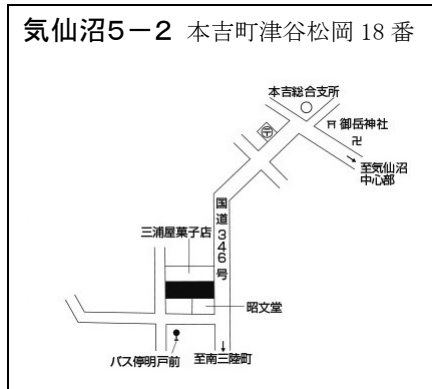


[参考]

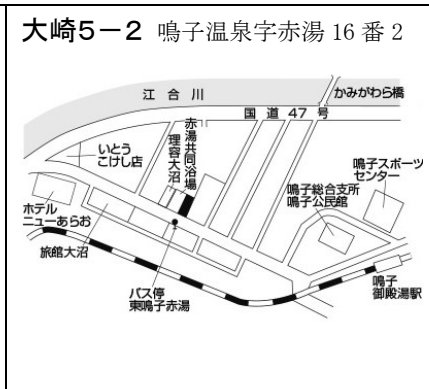
基準地案内図(下落率順位・商業地)

「」は住居表示 それ以外は地番

1.



2.



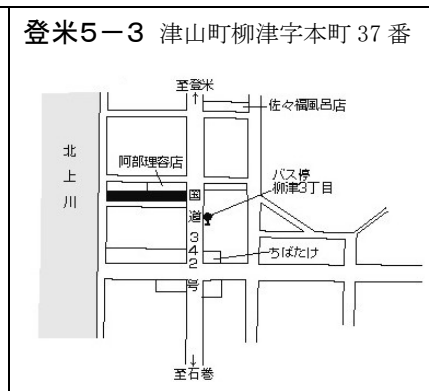
3.



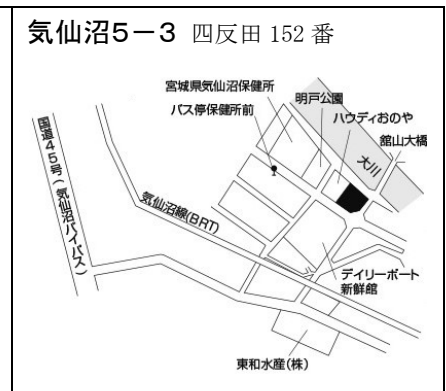
4.



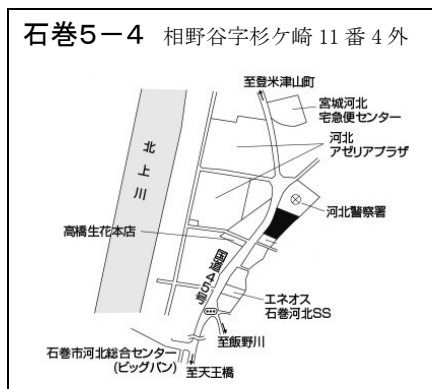
5.



6.



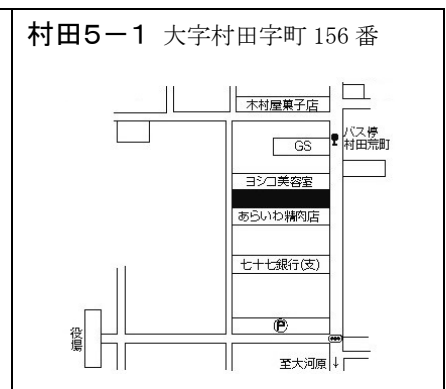
7.



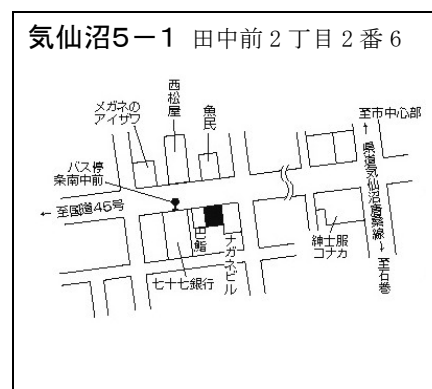
8.



9.



10.



8 市(区)町村別・用途別集計表(平均価格・平均変動率)

用途 市町村名	住宅地			宅地見込地			商業地			工業地			全用途		
	基準地数	平均価格 (円/㎡)	平均 変動率 (%)	基準地数	平均価格 (円/㎡)	平均 変動率 (%)	基準地数	平均価格 (円/㎡)	平均 変動率 (%)	基準地数	平均価格 (円/㎡)	平均 変動率 (%)	基準地数	平均価格 (円/㎡)	平均 変動率 (%)
仙台市	63	145,500	5.1				46	684,700	7.6	2	114,000	13.7	111	368,400	6.3
青葉区	15	179,700	4.6				19	1,093,300	7.0				34	690,200	5.9
宮城野区	12	137,200	6.3				7	798,100	10.2	2	114,000	13.7	21	355,300	8.3
若林区	10	176,200	6.0				6	232,500	8.2				16	197,300	6.7
太白区	12	133,100	4.4				10	269,800	6.8				22	195,300	5.5
泉区	14	104,700	4.4				4	261,000	7.1				18	139,400	5.1
石巻市	24	26,900	▲1.5				5	51,900	▲0.7	2	12,200	▲1.6	31	30,000	▲1.4
塩竈市	4	38,400	0.6				3	39,500	0.0	1	21,200	▲0.9	8	36,700	0.2
気仙沼市	11	15,200	▲3.6				3	43,300	▲3.4	1	17,600	▲2.2	15	21,000	▲3.5
白石市	4	17,100	▲1.8				2	25,600	0.0	1	10,500	0.0	7	18,600	▲1.0
名取市	7	89,700	4.8				3	117,700	9.9				10	98,100	6.4
角田市	4	14,600	▲1.2				2	26,400	▲0.7				6	18,500	▲1.1
多賀城市	6	77,400	6.8	1	24,200	7.1	2	106,500	4.8				9	78,000	6.4
岩沼市	4	55,100	2.9				2	55,200	4.4	1	39,000	14.7	7	52,800	5.0
登米市	20	9,700	▲1.8				4	18,700	▲1.4	1	10,000	0.0	25	11,200	▲1.6
栗原市	23	8,700	▲1.3				5	17,300	▲1.1	1	8,900	0.0	29	10,200	▲1.3
東松島市	6	36,900	1.6				2	38,400	2.7				8	37,200	1.9
大崎市	21	20,200	▲1.4	1	10,100	-	4	33,700	1.8	1	22,000	4.8	27	21,900	▲0.7
富谷市	4	49,500	4.0				2	86,400	6.2	2	50,800	11.0	8	59,000	5.5
仙台市以外 市計	138	26,400	▲0.5	2	17,200	7.1	39	47,000	1.1	11	23,200	2.4	190	30,300	0.0
市 計	201	63,700	1.2	2	17,200	7.1	85	392,100	4.6	13	37,200	4.3	301	155,000	2.3
蔵王町	2	9,900	▲3.2				1	13,900	▲0.7				3	11,200	▲2.4
七ヶ宿町	2	3,700	▲1.4										2	3,700	▲1.4
大河原町	3	34,000	0.6				1	48,300	1.3	1	10,000	0.0	5	32,100	0.6
村田町	3	9,600	▲1.7				1	15,700	▲1.9	1	9,000	2.3	5	10,700	▲0.9
柴田町	3	31,800	0.0				1	27,400	0.0				4	30,700	0.0
川崎町	2	9,500	▲2.4										2	9,500	▲2.4
丸森町	2	9,300	▲0.3				1	13,100	▲1.5				3	10,600	▲0.7
亘理町	4	23,700	0.2				2	23,900	0.0				6	23,800	0.1
山元町	3	11,500	0.1										3	11,500	0.1
松島町	3	21,500	0.5				1	26,500	▲1.1				4	22,800	0.1
七ヶ浜町	2	33,800	0.5										2	33,800	0.5
利府町	4	74,500	9.2				2	88,300	7.6				6	79,100	8.7
大和町	5	54,500	7.6				2	46,300	5.0	1	54,500	-	8	52,400	7.2
大郷町	1	6,400	▲0.8							1	5,600	0.0	2	6,000	▲0.4
大衡村	4	18,500	0.7										4	18,500	0.7
色麻町	3	7,000	▲4.5										3	7,000	▲4.5
加美町	7	8,800	▲4.9				1	17,200	▲3.4	1	5,800	▲1.7	9	9,400	▲4.4
涌谷町	4	11,500	▲0.8										4	11,500	▲0.8
美里町	5	11,700	▲0.5										5	11,700	▲0.5
女川町	2	22,000	▲0.3				1	30,400	0.0				3	24,800	▲0.2
南三陸町	5	9,300	▲3.3				1	30,600	▲1.0				6	12,900	▲3.0
町 村 計	69	21,500	▲0.1				15	36,000	0.8	5	17,000	0.2	89	23,700	0.0
令和7年度 県計	270	52,900	0.9	2	17,200	7.1	100	338,700	4.0	18	31,600	3.3	390	125,000	1.8
[参考]															
仙台市以外 計	207	24,800	▲0.4	2	17,200	7.1	54	44,000	1.0	16	21,200	1.8	279	28,200	0.0
令和6年度 県計	268	50,800	1.4	2	16,300	5.9	99	318,900	4.3	16	27,000	3.5	385	118,600	2.2
令和5年度 県計	268	48,400	1.7	2	15,300	5.5	99	297,600	3.9	16	24,900	2.6	385	111,300	2.3
令和6年度仙台市	62	139,200	6.3				46	638,300	7.9	2	100,100	13.1	110	347,200	7.1
青葉区	15	172,100	5.7				19	1,034,600	7.3				34	654,100	6.6
宮城野区	12	128,900	7.7				7	704,700	11.7	2	100,100	13.1	21	318,100	9.7
若林区	10	165,500	6.3				6	216,200	7.1				16	184,500	6.6
太白区	12	126,800	5.8				10	250,900	7.1				22	183,200	6.4
泉区	13	101,900	6.3				4	241,500	6.6				17	134,800	6.4

※ 平均価格：基準地価格の総和÷地点数(10の位を四捨五入)
 ※ 平均変動率：継続調査地点の変動率総和÷継続調査地点数

9 住宅地・商業地の変動率帯別基準地数集計表

[継続基準地数]

(単位：地点)

変動率帯 (%) (以上 - 未満)	住宅地						商業地					
	宮城県		仙台市		仙台市以外		宮城県		仙台市		仙台市以外	
	令和7年度	令和6年度	令和7年度	令和6年度	令和7年度	令和6年度	令和7年度	令和6年度	令和7年度	令和6年度	令和7年度	令和6年度
15.0 - 以上								1		1		
10.0 - 15.0	2	9		3	2	6	8	11	7	8	1	3
5.0 - 10.0	50	62	32	42	18	20	38	34	30	29	8	5
0.0 - 5.0	54	44	28	15	26	29	15	22	7	7	8	15
0.0 (変動なし)	30	23	2		28	23	15	11			15	11
▲5.0 - 0.0	120	115			120	115	18	17			18	17
▲10.0 - ▲5.0	11	11			11	11	2	2			2	2
▲10.0 - 未満												
計	267	264	62	60	205	204	96	98	44	45	52	53

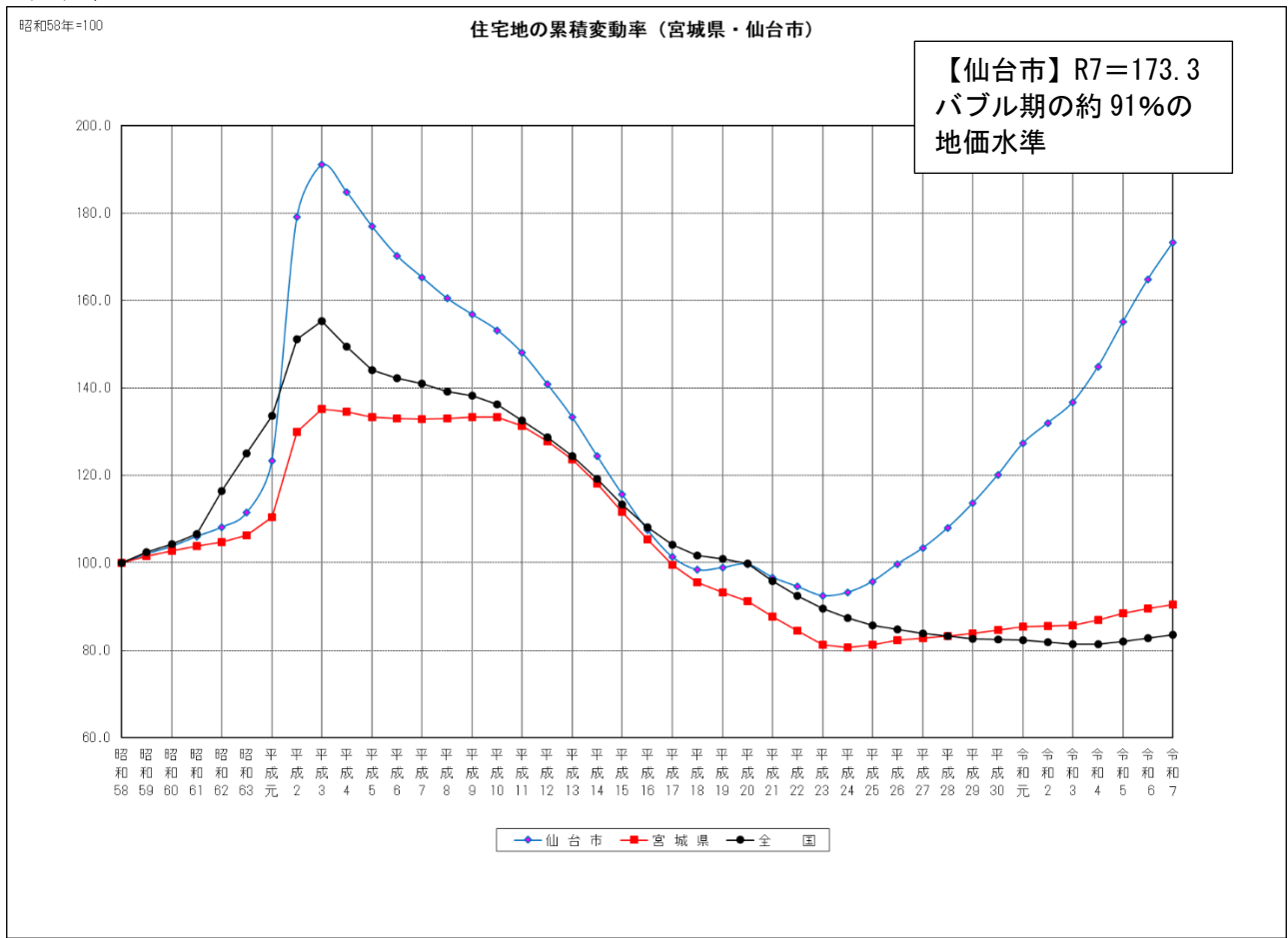
[構成比]

(単位：%)

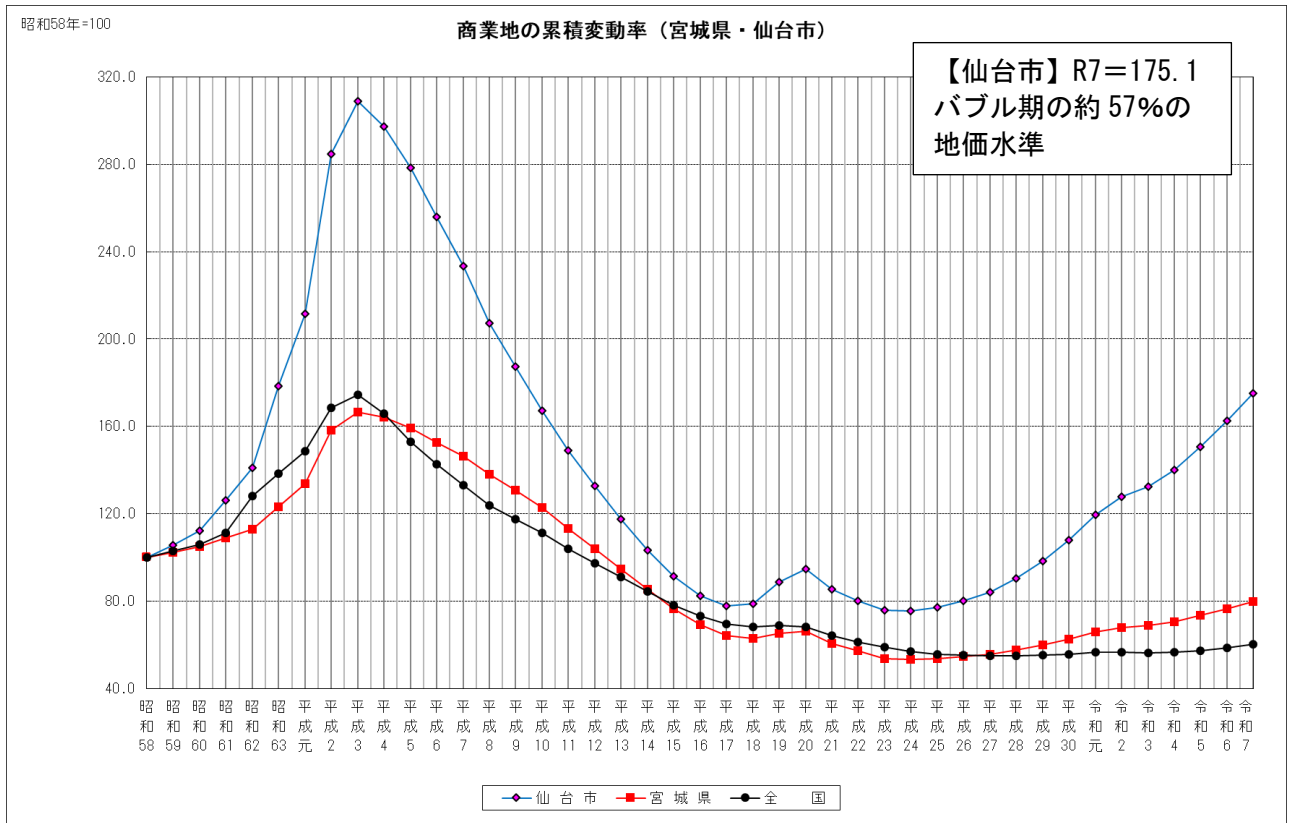
変動率帯 (%) (以上 - 未満)	住宅地						商業地					
	宮城県		仙台市		仙台市以外		宮城県		仙台市		仙台市以外	
	令和7年度	令和6年度	令和7年度	令和6年度	令和7年度	令和6年度	令和7年度	令和6年度	令和7年度	令和6年度	令和7年度	令和6年度
15.0 - 以上								1.0		2.2		
10.0 - 15.0	0.7	3.4		5.0	1.0	2.9	8.3	11.2	15.9	17.8	1.9	5.7
5.0 - 10.0	18.7	23.5	51.6	70.0	8.8	9.8	39.6	34.7	68.2	64.4	15.4	9.4
0.0 - 5.0	20.2	16.7	45.2	25.0	12.7	14.2	15.6	22.4	15.9	15.6	15.4	28.3
0.0 (変動なし)	11.2	8.7	3.2		13.7	11.3	15.6	11.2			28.8	20.8
▲5.0 - 0.0	44.9	43.6			58.5	56.4	18.8	17.3			34.6	32.1
▲10.0 - ▲5.0	4.1	4.2			5.4	5.4	2.1	2.0			3.8	3.8
▲10.0 - 未満												

10 県全体の累積変動率の推移

(1) 住宅地



(2) 商業地



11 価格形成要因等の概要（宮城県代表幹事）

（令和 7 年地価調査）

1. 地価動向の特徴と要因

（1）住宅地

① 全体の地価動向と要因

宮城県全体の令和 7 年の住宅地の平均変動率は+0.9%、昨年の+1.4%から上昇幅がやや縮小した。県内の人口（住民基本台帳人口、日本人及び外国人）は令和 7 年 4 月末で 2,216,990 人（前年同月差▲16,763 人）。世帯数は 1,057,344 世帯（前年同月差+7,427 世帯）。

今回の地価調査においても、人口や世帯数の減少が進む市町村と、仙台市や仙台圏の富谷市、名取市、多賀城市、利府町、大和町等との間で、二極化する結果となっている。特に沿岸部の石巻市、気仙沼市、南三陸町町など人口流出が進んだ東日本大震災の被災地域の住宅市場は下落傾向が強く、内陸部の登米市、栗原市、蔵王町などの地域は、高齢化などの進行により住宅市場は縮小し、地価は低迷している。

県全体の着工新設住宅戸数（国交省調）は、令和 6 年度は 17,627 件で、前年比で+12.6%である。近年、持家から賃貸へシフトするという動きも見られるが、賃貸派の中には積極的な賃貸派のほかに、価格上昇で家の購入はとりあえず様子見という層も多く含まれており、結果としてファミリータイプの家賃が上昇している。

② 県庁所在地の地価動向と要因

・仙台市の住宅地の平均変動率は+5.1%（前年+6.3%）。令和 6 年仙台市の人口動向（仙台市まちづくり政策局）によると、令和 6 年 1 年間の人口増加数は▲2,220 人となり、前年の人口増加数▲1,124 人に比べ 1,096 人の減少となっている。その内訳は、自然増加数が▲4,494 人（対前年 439 人の減少）、社会増加数が+2,774 人（対前年 657 人の減少）となった。

仙台市にあっては、子育て世帯を中心とする住宅取得意欲は高いままで推移しているが、建築費は上昇を続けているため、価格的に上限値に近づいている中心市街地から、利便性が同等の広範囲な地域へと用地需要が拡大する傾向がみられる。建築費の高騰で、建売業者の中では在庫を抱え、販売を抑制する動きも出始めており、建築条件付き宅地での土地販売が増えている。

・青葉区の住宅地の平均変動率は+4.6%（前年+5.7%）で上昇は継続しているが、上昇幅は縮小した。市中心部でのマンション用地や賃貸マンション等の収益物件への積極的な取得の動きは継続している。マンション用地は、まとまった土地が少なくなる中で、デベロッパーの激しい用地取得競争が続いているが、建築費の高騰で、事業進捗が滞るケースも現れている。供給者サイドは、物価上昇も睨みながら、規模の縮小など、販売総額の増大を防ぐ工夫に腐心している。近年、大規模画地の供給が少ないことや建築費の高騰もあって、従来なら賃貸マンション用地と考えられる規模の物件を、大手デベロッパーがコンパクトマンションとして分譲するケースもよく見られる。

一方、区内中心部や地下鉄沿線等の生活利便性の良好な住宅地域においては、大

手不動産会社による転売目的の不動産取得も続いており、上杉地区等の落ち着いた住環境の市街地の人気地域では、富裕層による需要が安定している。五橋地区では、隣接する東北学院大五橋キャンパス（若林区清水小路）の開校に伴い、賃貸を中心に不動産需要が高まる一方で、賃料水準も上昇している。令和7年秋に開業予定の「イオンモール仙台上杉」の建設地である東北大学雨宮キャンパス跡地周辺は、需要が高い分、家賃水準も上昇傾向にある。

区内でも相対的に価格水準の低い郊外部の住宅団地では、堅調であった建売住宅の需要が、物価高や金利上昇の動き等の影響でやや弱含みとなっている現象が見られる。

・宮城野区の住宅地の平均変動率は+6.3%（前年+7.7%）。仙台駅東口エリアでは、商業施設の進出などの動きもあって、商業地需要とともに新築マンションや賃貸住宅への需要が高いが、駅東地区においては売り物件が少ない。市内中心部の販売価格高騰の影響から、仙台駅東口エリア以外のJR仙石線沿線でも分譲マンションの供給が見られる。中心部に比べて割安感があり、これまでの販売状況は好調。榴岡5丁目のホテルメルパーク跡地に、タカラレーベンなど4社の共同により令和9年9月完成予定で、22階建の分譲マンションを計画している。延床面積47,771㎡で総戸数の476戸は、東北最大規模のプロジェクトとなるが、建築費の高騰により事業が当初の計画通りに進むかという懸念もあるなか販売が開始された。

都心近郊の小田原・萩野町地区は仙台駅東口の開発の影響や利便性に優れる地域のため、需要は比較的堅調であるが、小田原地区は総額的に天井感も見られ、萩野町地区の上昇幅は縮小傾向となっている。新田・新田東地区についても、市内中心部に比較的近接する立地特性から需要は堅調。特に新田東地区は供給も極めて少ないエリアながら分譲マンション立地も可能なため、需要は旺盛なエリアとなっている。

・若林区の住宅地の平均変動率は+6.0%（前年+6.3%）。東部郊外に開発された荒井地区を除くと、住宅地の多くが市街地にあることで、画地の規模が他の区に比べて小さめ。その影響から土地単価は上昇を続けているが、最近では分割可能な土地が減少傾向にある。

土地区画整理事業済みの荒井地区（荒井、荒井東、荒井南、なないろの里）は、地下鉄駅や大規模商業施設の近接地区を中心に依然人気が高い。荒井地区の外縁に当たる蒲町、かすみ町、霞目2丁目では小規模化が進み、荒井地区に比べ割安感が残るため、近年、特に取引価格の上昇が進んでいる。全般的に売り物件が少なく、画地の細分化、小規模化が進み、建築資材価格が上昇を続ける中でも、デベロッパ等による開発用地取得も続いている。

東八番丁などの都心部近接地区や大和町や中倉などの地下鉄徒歩圏エリアでは、利便性の良さや用途の多様性から依然強い需要が見られ、新築住宅の価格上昇の影響を受け中古戸建の価格も上昇傾向にある。東北学院大学五橋キャンパス開校の影響で賃貸物件相場も上昇傾向。

広瀬川北側や国道4号東側郊外の沖野、上飯田地区などは、相対的に利便性が劣り街路も狭小なエリアが多いものの、国道4号西側に比べて割安感が残っている。六郷地区においてスーパー閉店が続き、懸念材料もある。

・太白区の住宅地の平均変動率は+4.4%（前年+5.8%）。全ての指定基準地が前年を下回る上昇となった。地価の上昇と建築費の高騰により区内の多くの地域において住宅地及び建売住宅の売れ行きが悪くなっている。建築費高騰の影響から土地建物価格が高額となり、エンドユーザーには住宅取得意欲の低下が認められ、上昇率は前年をやや下回る率となっている。ただし、地域的にはその中身は異なる。

地下鉄南北線沿線を中心とした南部拠点地区の優良住宅地域は物件不足から、物件があれば高値の取引となる。あすと長町周辺の長町・郡山地区や土地区画整理済みの富沢駅周辺地区でも土地需要は旺盛で、周辺地域への地価上昇の波及が続いている。富沢地区などの地下鉄駅徒歩圏の利便性の高い住宅地域については、供給が限定的なことから、高値取引もよく見られる。名取川右岸地区の準優良住宅地域や、茂庭地区の新興市街地周辺エリアがあすと地区に続く形となっている。

あすと地区など市内でも有数のマンション地区を抱える太白区であるが、令和6年以降、全体的に分譲マンションは在庫解消が進んでいる他、今後、太白区内で分譲が予定される物件は少なく、供給が絞られる見込みである。建築費の高騰を受け、新規供給物件の販売価格の更なる上昇が予想されることから、優良中古マンションについては価格が上昇すると考えられる。なお、新築分譲マンションは5,000万～6,000万円が主流で、億ションを求める層も少なくない。

・泉区の住宅地の平均変動率は+4.4%（前年+6.3%）。地下鉄「泉中央駅」をターミナル駅として郊外に多くの大規模住宅団地が展開し、商業施設が充実している。安定的な収益も期待できるため、地主が安易に土地を手放さずに、自ら共同住宅を建築するケースが多く、収益物件の購入希望は多いが売物件が著しく少ない。また、地下鉄駅や中心部への接近性・利便性が良好な地域、住環境に優る大規模住宅団地、割安感が認められる地域については、需要は安定している。

泉区は、画地規模の大きい郊外の住宅地が多く、住環境の良さを特徴としてきたが、近年、分割化の動きが急速に進んだ。分割化で区内の地価（単価）を押し上げたが、分割の可能な土地は減少傾向にある。南光台地区などのような旧来型の郊外住宅団地では、中古住宅の広い画地を分割した小規模な新築戸建住宅販売することなどで地価の上昇が進んでいる。一方、泉パークタウン等の地区計画により最低面積が定められている地区では、住環境を重視した土地取引が主流で、激しい地価の動きはないが、良好な住環境が好まれて地価は安定している。泉パークタウンについては、令和4年に開始した「朝日」地区での新規分譲が、現在も継続中である。

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

・復興事業が完了した東日本大震災の被災市町では、人口が流出して地域経済が低迷。地価は下落し、下落は年々加速が進んでいる。新築物件の供給も、需要の低迷などが理由で減少している。沿岸部では、被災市街地復興土地区画整理事業による宅地開発が進んだ結果、供給過剰感が出ている市町村もある。

・石巻市の住宅地の平均変動率は-1.5%（前年-1.4%）。復興事業による住宅インフラの整備の進行とともに、全国展開するパワービルダーの宅地供給も相俟って、住宅地の超過供給が続いている。住環境・利便性に優る蛇田地区を除き、住宅地需要は低調、地価水準は下落基調で推移している。基幹産業である水産業や水産加工業、造船業が低迷しており、雇用・所得不安に物価上昇も加わって住宅取得の意欲は低下傾向にある。市内で現在販売中の新築マンションはない。旧石巻市以外の旧

町中心部の住宅地域においては人口減・高齢化により空家が増加し、離半島部の集落地域ではその動きは顕著である。

・大崎市の住宅地の平均変動率は-1.4%（前年-1.1%）。利便性の劣る縁辺部などから人が流入する旧古川市と旧町の間で二極化が進んでいる。商業施設などが充実した旧古川市の不動産需要は安定しており、市街地内に介在する農地や市街地外縁部で宅地開発が継続している。住環境の良い新興住宅地域から、街路条件が良好とは言えない既存住宅地域へと需要が拡大してきたが、地域によっては、建築費の高騰が地価を圧迫する動きも見られるようになってきている。旧古川市に比べて旧町については、人口流出、高齢化により不動産需要が低迷し、長期低落が継続している。中でも山間部の旧鳴子町、岩出山町が厳しく、温泉観光が大きな位置を占める鳴子温泉地区については下落が顕著。以前から宿泊者数の減少していた鳴子温泉地区では、コロナ禍を経て旅館の休業などが増加し、商店街もシャッター通り化が進み、空家が増加し、人口減少も加速化している。

・名取市の住宅地の平均変動率は+4.8%（前年+5.7%）。上昇は続いているが上昇幅は縮小傾向にある。近年、JR名取駅徒歩圏の増田、大手町、手倉田や仙台市に近い上余田地区等の既存住宅地域では、生活利便性が良好で需要者による選好性が高い反面、供給が少ないため、既存区画を分割した小規模戸建分譲が進んで、価格は上昇している。杜せきのした地区や美田園地区などの仙台空港アクセス線沿いに形成された土地区画整理済みの郊外の新興住宅地では、利便性・居住環境に優れ、需要は堅調であるが、供給は少なく、取引価格は高止まりしている。南西部の愛の杜、愛島郷、愛島台地区等の土地区画整理事業地では、新興住宅地として、子育て世帯を中心とするエンドユーザーからの需要が見られる。

・富谷市の住宅地の平均変動率は+4.0%（前年+4.0%）と上昇が続いている。富谷市は、仙台市のベッドタウンとしての需要のほか、富谷市中部から北部は、工業団地（第一仙台北部中核、第二仙台北部中核、泉パークタウン工業流通団地など）に勤務する者の需要も見られる。明石台、成田、富ヶ丘、東向陽台地区や、大型店舗が隣接する上桜木地区や杜乃橋地区等の需要は安定している。仙台市に比べて、地価に割安感があり、ニュータウンとして子育て世帯に人気で、仙台市からの転入も多い。仙台市泉区に隣接する成田、明石台地区等では、総額的に仙台市内と同水準もしくは超過する価格取引も見られる。

・その他の主な市の住宅地の動きとしては、塩竈市の平均変動率は+0.6%（前年+1.1%）、気仙沼市の平均変動率は-3.6%（前年-3.3%）、白石市の平均変動率は平均-1.8%（前年-0.9%）、東松島市の平均変動率は+1.6%（前年+3.0%）、栗原市の平均変動率は-1.3%（前年-1.4%）である。

・住宅地について、仙台圏の市町は上昇が続いており、多賀城市の平均変動率が+6.8%（前年+6.6%）、利府町が+9.2%（前年+9.6%）、大和町が+7.6%（前年+9.7%）となっている。多賀城市は中心市街地で開発が進行中で、利府町は新中道地区で土地区画整理事業による住宅開発が進むなど、町内の住宅需要は堅調に推移。大和町は工業団地に近く、区画整然としたまほろば地区は居住環境が良好で、子育て世代を中心に需要は活発である。

④ 特徴的変動率を示した地点と要因

・利府(県)－1：利府町神谷沢字金沢(住宅地変動率1位)は、+11.4%(前年+10.9%)。幹線道路へのアクセスに優れ、町内外からの需要は旺盛。新規の分譲地も見られる。

・気仙沼(県)－9：本吉町馬籠町(住宅地変動率マイナス1位)は、-5.9%(前年-5.6%)。市内南部の街道沿いの山間部にあり、不動産需要は極めて乏しく、本年も不動産取引情報は得られていない。

(2) 商業地

① 全体の地価動向と要因

宮城県全体の令和7年の商業地の平均変動率は+4.0%、昨年の+4.3%から上昇幅がやや縮小した。仙台市の中心商業地域では、オフィス需要は安定しており、飲食や小売関連の新たな店舗進出などの動きも進み、ホテル進出の動きもある。アーケード街や歓楽街などでは、商況が好転し賃料の上昇も見られるが、コストも増加し、商業環境が大きく改善しているとは言い難い状況にある。

仙台圏の高機能オフィスの賃貸需要が比較的堅調を維持している反面、仙台都市圏以外の地域では人口流出や高齢化が進んでおり、大型商業施設の進出による顧客流出に加え、地域衰退による客足減少もあって、小売りを中心とする既存商店街は厳しい状況にある。復興事業が終了した被災沿岸部では、基幹産業である水産関連業が不振で、人口が流出し地域経済は低迷している。

② 県庁所在地の地価動向と要因

・仙台市の商業地の平均変動率は+7.6%(前年+7.9%)で、高い上昇率は継続している。仙台市では「都心再構築プロジェクト」として高機能オフィスへの建替えに助成する制度を進めており、再開発気運を後押ししている。一方で、開発が中断もしくは遅延している商業施設も残る状況にある。仙台市では、現在、約30年ぶりとなる地域地区及び地区計画の全市的な見直しを行っている。

・青葉区の商業地の平均変動率は+7.0%(前年+7.3%)で高い上昇は続いているが、全体として上昇幅は縮小傾向にある。青葉区中心商業地に対する需要は、地域や規模によって、首都圏などの大手企業や県外企業、地元企業、個人投資家等など幅広い。青葉区中心商業地の優良大型物件は、ホテル用地需要が復活して引き合いは強いが物件の売買はほぼ一巡した。高度商業地域の需要の中心であるデベロッパーや不動産投資法人等の大型取引は減少し、これに代わって、地元企業や個人投資家等の小規模物件に対する需要は堅調。不動産業者に対する金融機関の融資姿勢はやや引き締めに向かう状況にある。仙台駅周辺を中心に、飲食・店舗ビル・ホテル・事務所等への積極投資も見られ、オフィス及びホテルに対する投資家等の姿勢は概ね積極的である。アーケード街では商況の回復が進み、歓楽街(国分町2丁目)でも賃料や売上げは上昇傾向にあるが、コストの増加もあり、大家も店子も収益増になっているとは言い難い。

開発の動きとしては、仙台駅西口青葉通りに位置する読売仙台ビルの建て替えが発表された。地上10階建て延床面積が約42,000㎡の店舗・オフィス・ホテルから

なるビルが計画されており、完成は令和11年度の予定。計画に当たり、仙台市から「せんだい都心再構築プロジェクト」の認定を受けた。一番町3丁目7番地区の市街地再開発事業は、「電カビル」を核とする再開発で、敷地面積が約11,240㎡で35階建と24階建のツインタワーを建設する計画。令和17年に完了予定というスケジュールで、既に電カビルに隣接する立体駐車場は解体が終了した。堤通雨宮地区の東北大学農学部跡地の大規模開発が進んでおり、地上9階建ての仙台厚生病院は令和6年5月に開院し、イオンモール仙台上杉は、令和7年10月にオープンする予定となった。仙台市役所の改築工事も進んでおり、敷地面積は約14,500㎡で、建物は地下3階・19階建・延床面積が65,000㎡超の計画。令和10年の供用開始を予定している。藤崎百貨店を核とした周辺の一体開発事業が再始動を開始し、老朽化したファッションビルの仙台フォーラス（青葉区一番町3丁目）が、大規模改装を前提に建て替えも視野に入れての長期休業に入ったが、いずれもその先の具体的な動きは見えていない。

仙台駅西口で暫定的に営業を続けていた商業施設E D E Nが、令和6年1月末に閉店し、隣接地を含めた一体開発に期待が集まっていたが、所有するオリックス不動産が敷地内で温泉掘削を検討し、宮城県に許可申請を行ったことが発表されている。西口駅前の一等地の未活用不動産である旧さくら野百貨店敷地については、新たな動きはない。仙台駅西口の仙台TRビルで営業していたヤマダデンキが7月に閉店するという事になったが、後継の店舗は未定である。

・宮城野区の商業地の平均変動率は+10.2%（前年+11.7%）で、高い上昇を維持している。仙台駅東口エリアでは、開発意欲が変わらず強く、西口と比較して未だ地価水準に割安感がある。仙台駅周辺では、地価及び建築費の上昇に加え、期待利回りの低下も重なり投資採算性の合う物件が減少しているのも事実。そうした中で機動力のある一般事業会社や大手不動産デベロッパー、仕入れに積極的な不動産会社、収益を見越したホテル事業者等が高値取引に参入し、市場を牽引するケースが見られる。駅東地区では、令和5年3月以降、オフィスの新規大量供給があったことから空室率は一時10%を超える水準まで大きく上昇したが、徐々に空室の消化が進み、令和7年3月時点では8%台半ばまで空室率が改善した。旧来型の近隣商業地域については、前年と特に変化はなく、地域住民の多様な層からの需要で支えられており、住宅地と同様に地価は安定している。

郊外路線商業地域においては、利府街道沿いの岩切地区において「仙台市岩切山崎今市東土地区画整理事業」が進行中で、事業施行による店舗出店や区域内人口増加等が期待される。仙台医療センター跡地（宮城野2丁目）の約5.3haにおいて、宮城県民会館・NPOプラザ複合施設の建設が予定されている。令和7年度から工事に着工し、令和10年度内の開館を目指している。

・若林区の商業地の平均変動率は+8.2%（前年+7.1%）。若林区の商業エリアは広くはないが、新寺地区は仙台駅東口の一角にあって、近年、駅東口活性化の影響を受けている。荒町地区は都心部に隣接し、短冊形の土地が多く土地利用効率が低い面はあるが、近年は、東北学院大が開校するなどの影響もあり地価上昇は強まっている。荒町商店街では居酒屋・ラーメン屋などの学生をターゲットにした飲食店の出店が増える一方で、タワーキャンパスの展望ラウンジなどの食堂施設が一般利用も可能なことから、飲食店が閉店するなどの動きも見られる。

郊外型の商業地域では、地下鉄卸町駅の隣接地で、RC13階建の賃貸マンション

とドラッグストアの開発が進んでおり、完了は令和8年1月を予定（ドラッグストアは開業済み）。仙台工業団地の跡地（六丁の目元町）では、大規模商業施設と大規模マンションの建設計画が進行中で、首都圏の大規模商業施設が進出するという情報も聞かれる。上飯田地区に進出した農業と店舗の複合施設「仙台ハーベストビレッジ」では、地域の大手スーパーが出店を断念し、代わりのスーパーの選定が進行中である。

・太白区の商業地の平均変動率は+6.8%（前年+7.1%）で昨年同様の上昇率となっている。あすと長町は、仙台市中心部（青葉区、宮城野区）に並ぶマンション立地地域で、大型商業施設の集積も進んで地域人口は増加したが、近年は規模のまとまった商業施設用地に希少性が出ている。

あすと長町地区の12街区や17街区で建設が予定されているイオンタウンについては、未だ具体的な計画が発表されていない。富沢駅西地区内の幹線道路沿いに形成されているアクロスプラザ富沢西などの商業エリアについて特に変化はない。秋保町湯元地区では、クラフトビールの醸造所・レストランが生まれるなどもあり、コロナ禍で停滞した温泉観光を中心とした観光入込数も回復基調にある。あすと長町のゼビオアリーナ仙台に整備されている通年滑走が可能な国際規格の通年型アイススケートリンクは、令和7年7月5日にリニューアルオープンした。

・泉区の商業地の平均変動率は+7.1%（前年+6.6%）。泉中央地区においては、所有者が賃貸マンション等を建設して運用しているため、供給は少なく、収益物件等の適地が市場に現れると、取得競争になる傾向に変わりはない。商業地区内において、商業施設地とマンション適地の需要は常に競合している。

泉区役所の建て替え事業に伴い、周辺一帯で再開発が進められており、敷地南西部に新庁舎（B1・5F）、中央部に広場、東部に民間施設、北部は集客施設や賃貸住宅、南部には金融機関が配置されることが計画され、令和12年竣工をめざして工事は進んでいる。泉区役所の供用開始は令和8年度を予定している。泉中央1丁目の泉区役所の南側で、大規模商業施設の一つであるアリオが、セブン&アイHの事業縮小に伴い令和6年1月で閉店したが、アリオ後の後継の店舗は未定である。

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

・石巻市の商業地の平均変動率は-0.7%（前年±0.0%）。石巻商圏が縮小傾向にあるが、蛇田地区、中里地区の幹線沿いの路線業務地域やJR石巻駅周辺では、店舗の出退店は見られるが、利便性が良い特性がある。石巻河南インター周辺は、イオンモール石巻を核として、市内随一の集客エリアとなっている。イトーヨーカドー石巻あけぼの店が閉店（令和7年1月）したものの、直後に後継店が営業している。石巻駅周辺は市役所、市立病院、イオン石巻駅前店を核とするが、周辺の状況に大きな変動はない。石巻駅に近接する立町2丁目では、令和6年に三越が閉店し、石巻商工会議所跡地等で再開発の計画があるが建築費の高騰等により計画が頓挫している状況にある。旧石巻市を除く旧町の動きはさらに低調である。

・気仙沼市の商業地の平均変動率は-3.4%（前年-2.7%）。画地規模が小さく小売店が連なる旧来からの商業地は、商況の低迷が顕著。商業中心は新市役所の移転地に近い田中前地区や東新城地区であるが、一定の需要が見られるものの、店舗の開店、閉店数は一進一退が続いている。なお、市役所の移転は、建築費の高騰など

も影響して入札不調などもあったが、建築事業者も決定し、令和9年10月の完成に向け工事が本格化することになった。魚町及び南町の内湾地区では、商業施設の集積が進みつつあるものの、未だ未活用地や駐車場も多く見られる。同じく区画整理済みの南気仙沼地区は、幹線道路沿いに店舗が貼り付いてきたが、空地も多く残る。復興事業で整備は進んだが、基幹産業である漁業・水産加工業の回復は遠く、地域経済は冷え込んでいる。

・名取市の商業地の平均変動率は+9.9%（前年+9.7%）。JR名取駅前の旧来からの商店街は、顧客の流出に伴い商況は停滞傾向にあったが、利便性の観点から住宅地化の傾向が強まり、地価が上昇している。路線商業地域は、国道4号・県道仙台館腰線沿い、杜せきのした・美田園地区の幹線沿いで、大手チェーン店やホテル等が進出し、繁華性が高まっている。仙台空港鉄道・美田園駅や杜せきのした周辺地区一帯は、仙台のベッドタウンと仙台空港のゲートウェイとしての機能が高まっているが、美田園駅前地区にウジェスーパーやニトリ等の複合商業施設「オルフィーカ美田園」が令和7年6月開業した。総敷地面積は22,854.84㎡、隣接区画には14階建て総戸数100戸強の分譲マンションも令和8年の竣工予定で建設中。これまで開発の見られなかった同駅南側駅前地区での動きである。

・その他の主な市の商業地の動きとしては、塩竈市の平均変動率は±0.0%（前年+1.8%）、白石市の平均変動率は平均±0.0%（前年±0.0%）、登米市の平均変動率は-1.4%（前年-1.3%）、東松島市の平均変動率は+2.7%（前年+2.1%）、栗原市の平均変動率は-1.1%（前年-1.3%）、大崎市の平均変動率は+1.8%（前年+0.7%）である。

・商業地について、仙台圏に位置する多賀城市の平均変動率が+4.8%（前年+4.3%）、岩沼市の平均変動率が+4.4%（前年+5.5%）、利府町が+7.6%（前年+8.3%）、大和町が+5.0%（前年+1.4%）となっている。

④ 特徴的変動率を示した地点（地域）と要因

・宮城野5-1：宮城野区榴岡1丁目（商業地変動率1位）は、上昇率が+14.3%（前年+16.7%）。商業環境は良好でオフィス・ホテル市況も堅調だが、建築費高騰から開発に慎重姿勢も見られる。

・気仙沼5-2：本吉町津谷松岡（商業地変動率マイナス1位）は、変動率が-5.8%（前年-5.5%）本吉地区の旧道沿いの旧来型の商業地域。シャッター通りで、年々、空き店舗が増加している。

（3）工業地

① 全体の地価動向と要因

東北地区の物流拠点として、仙台圏を中心に物流施設用地需要が旺盛な状況が続いている。仙台圏は高速道路網が発達しており、東北各都市と首都圏を結ぶ中継拠点として有利な立地にあるため、大型物流拠点の新設が見られ、新たな工業団地造成の動きも多い。仙台市内の市街地に近い工業地では、大手物流施設デベロッパー

が積極的な開発意欲を見せているが、まとまった土地が少なく、仙台圏を構成する近隣市町村へ需要が流れる傾向も見られる。また大手物流企業の高機能化による移転や「2024年問題」による中継地点として開発の動きが高まっている。令和6年9月に台湾の半導体受託生産大手（PSMC）が大衡村に進出する計画が白紙となったが、半導体産業の進出意向も断念発表も瞬時で、事業が本格的に進む前でもあったため、地価へのマイナスの影響は小さかったというのが結論である。

・宮城県内の工場立地件数と立地面積

令和6年19件	令和6年28.0ha
令和5年14件	令和5年24.9ha
令和4年21件	令和4年47.5ha
令和3年11件	令和3年14.7ha
令和2年19件	令和2年22.9ha

※ 経済産業省・令和6年「工場立地動向調査」。研究所を含まない。

② 県庁所在地の地価動向と要因

・宮城野区の工業地の平均変動率は+13.7%（前年+13.1%）。市街地に近い扇町地区などの大規模画地を中心とした内陸部の工業地の需要が高く、大規模画地は県外の大手企業が、中小画地は地元企業が需要者となるケースが多い。中小工場地域においても、物流施設用地の需要が強く、従来の

水準を超える価格で取引される事例が散見される。宮城野区内の工業地は、市内中心部や高速道路IC等への利便性に恵まれている反面、仙台都市圏の内陸部に形成された工業団地に比べ、地価が高いという特徴がある。

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

・石巻市の工業地の平均変動率は-1.6%（前年-1.6%）。石巻市の工業地域は水産関連業が中心となるが、石巻9-1は非水産関連の工業地。石巻漁港水産加工団地の工業地域では、漁獲量の減少や魚種の変化などが原因で水産業の不振が続く。慢性的な人手不足や原油高もあって新たな設備投資を控える動きがあり、企業による積極的売買は少なく、不動産需要は弱い。県内では立地事業者の募集等により土地の新規供給が多いため、供給過剰感が否めず、土地価格に影響を及ぼしている。

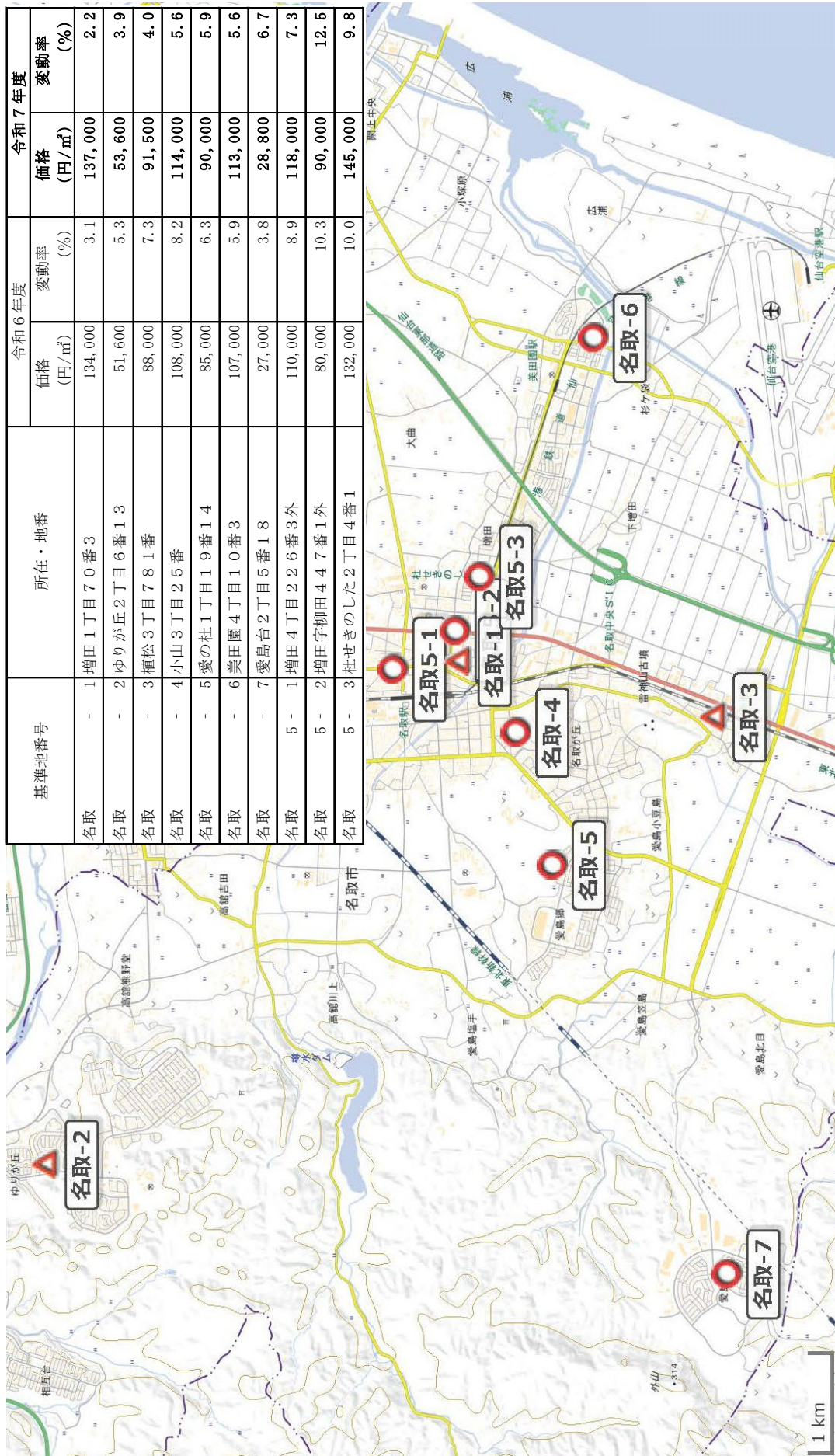
・岩沼市工業地の平均変動率は+14.7%（前年+11.8%）。物流施設への投資は旺盛で、特に仙台東部道路ICや主要幹線街路に近い配送拠点としての物流施設用地については需要が高く、地価の上昇が続いている。製造業を中心とする工業地については、原料高や人手不足から積極的な設備投資を控える動きもあり、物流系ほどの強さはない。

・富谷市の平均変動率は+11.0%（前年+16.0%）。東北自動車道「仙台泉IC」からの接近条件の良さから、成田地区などに物流施設が進出している。同地区内には物流ファンドに組入れられた施設も複数見受けられる。eコマースの更なる拡大に伴って、高機能物流施設の立地は、運送事業の働き方改革（2024年問題）による中継基地強化も重なり、今後とも進んでいくものと考えられる。富谷市高屋敷西土地区画整理事業が、令和8年3月の終了を予定して進行中で、総面積は30.6ha（緑地9.7ha）である。

・その他の主な市部の工業地の平均変動率は、塩竈市は -0.9% （前年 $\pm 0.0\%$ ）、気仙沼市は -2.2% （前年 -1.1% ）、栗原市の変動率は $\pm 0.0\%$ （前年 $\pm 0.0\%$ ）、大崎市の変動率は $+4.8\%$ （前年 $+5.0\%$ ）で、物流系とそれ以外では動きが異なっている。

12 市(区)町村別・用途別平均変動率が住宅地又は商業地で5%以上の市町村の状況

(1) 名取市

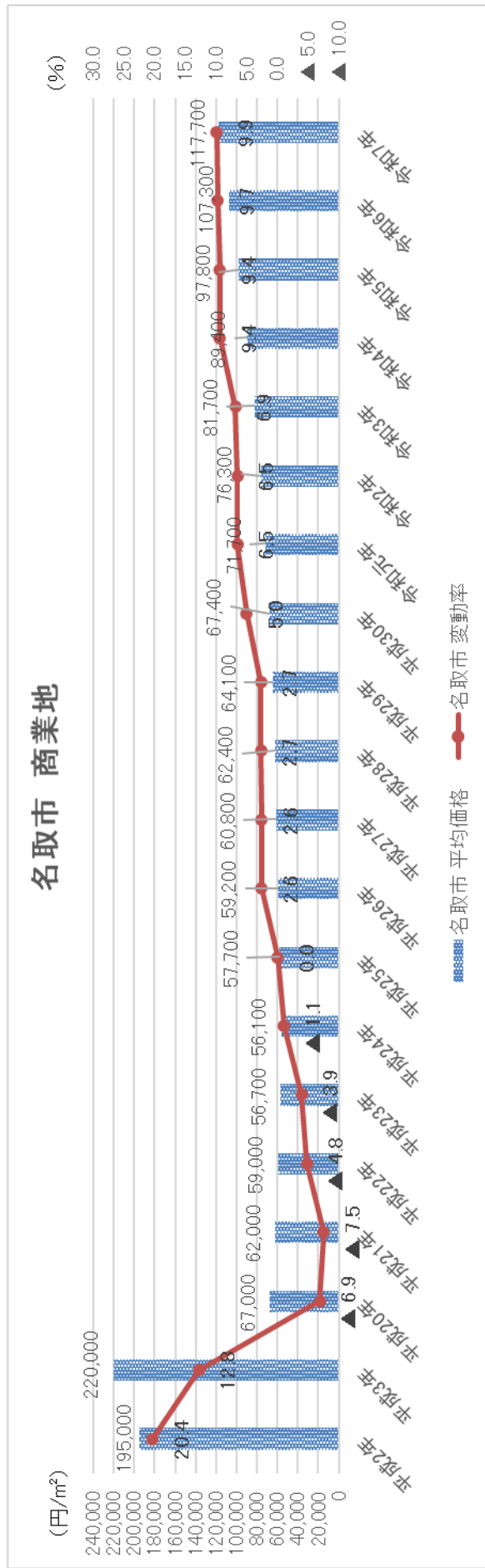
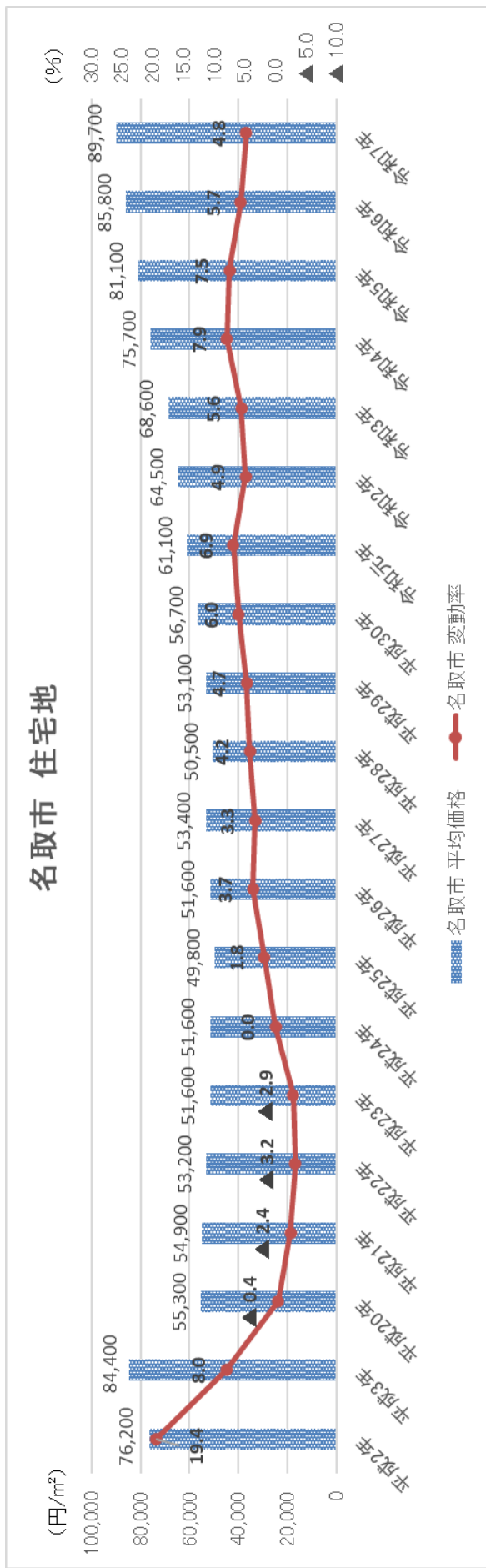


凡例

- : 上昇率5%以上の基準地
- △: 未満の基準地
- : 選代替、新設

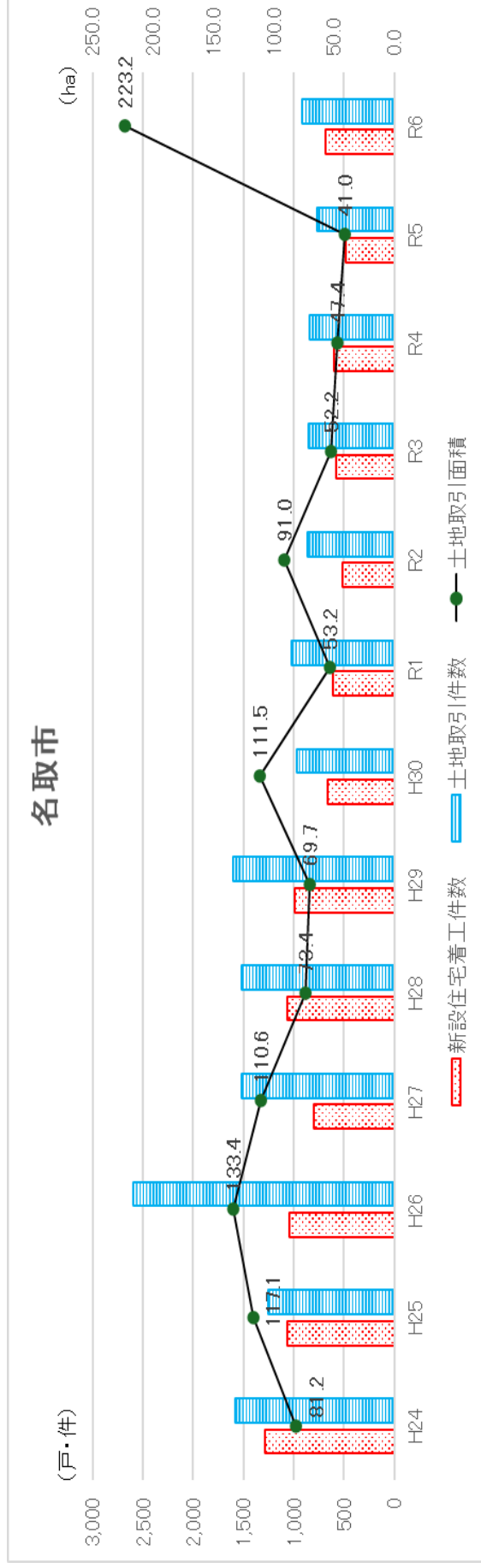
※地図データ:「地理院地図データ」(国土地理院)
<https://maps.gsi.go.jp> をもとに宮城県企画部地域振興課作成

① 地価の推移 (地価調査結果)



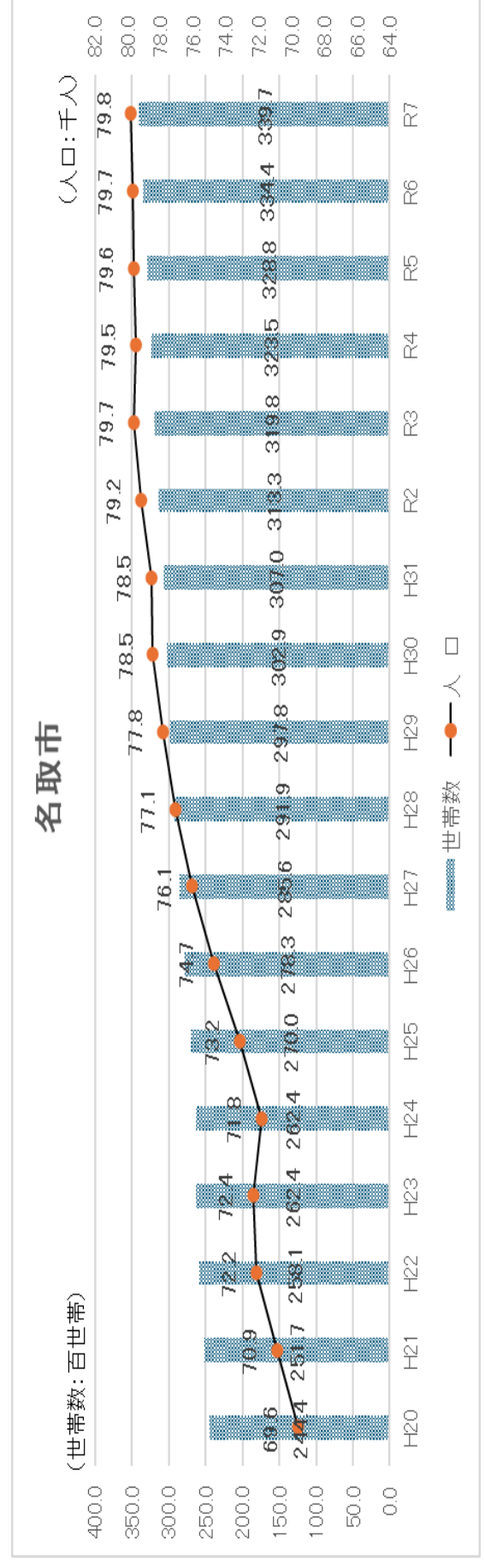
② 新設住宅着工件数・土地取引件数の推移

出典・住宅着工件数：住宅着工統計調査（国土交通省） ・土地取引件数：土地取引規制基礎調査概況調査（国土交通省） いずれも年次統計



③ 人口と世帯数の推移

出典：住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査（総務省） 時点は毎年1月1日現在）



(2) 多賀城市



凡例

○: 上昇率5%以上の基準地

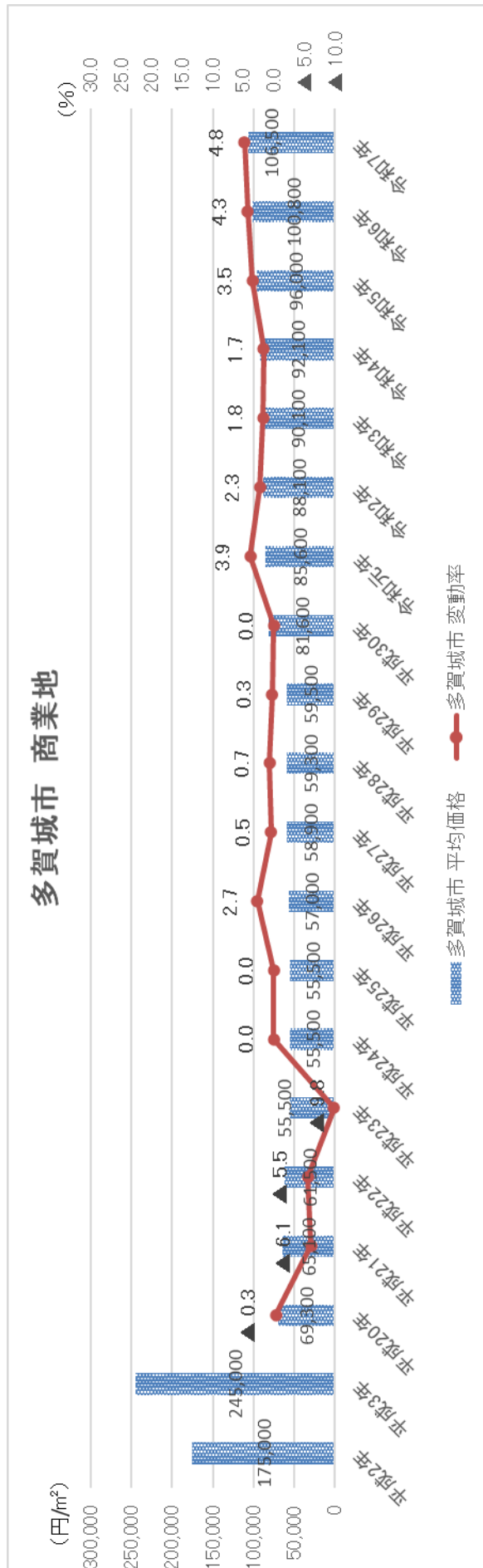
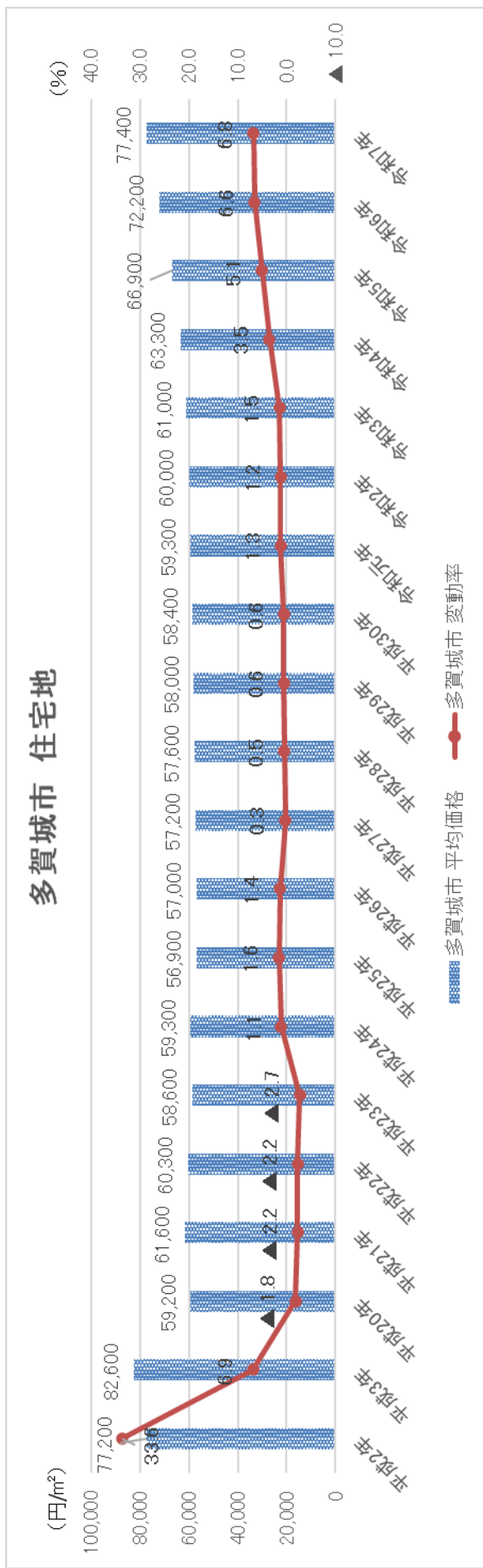
△: " 未満の基準地

□: 選代替、新設

※地図データ:「地理院地図データ」(国土地理院)

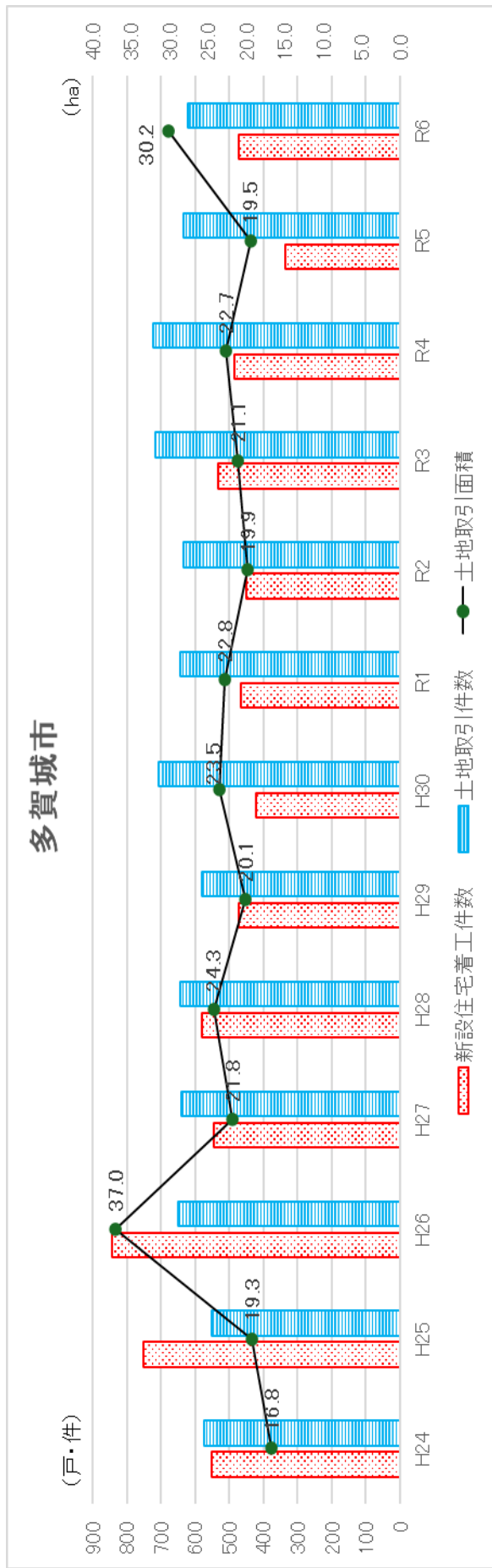
<https://maps.gsi.go.jp> をもとに宮城県企画部地域振興課作成

① 地価の推移 (地価調査結果)



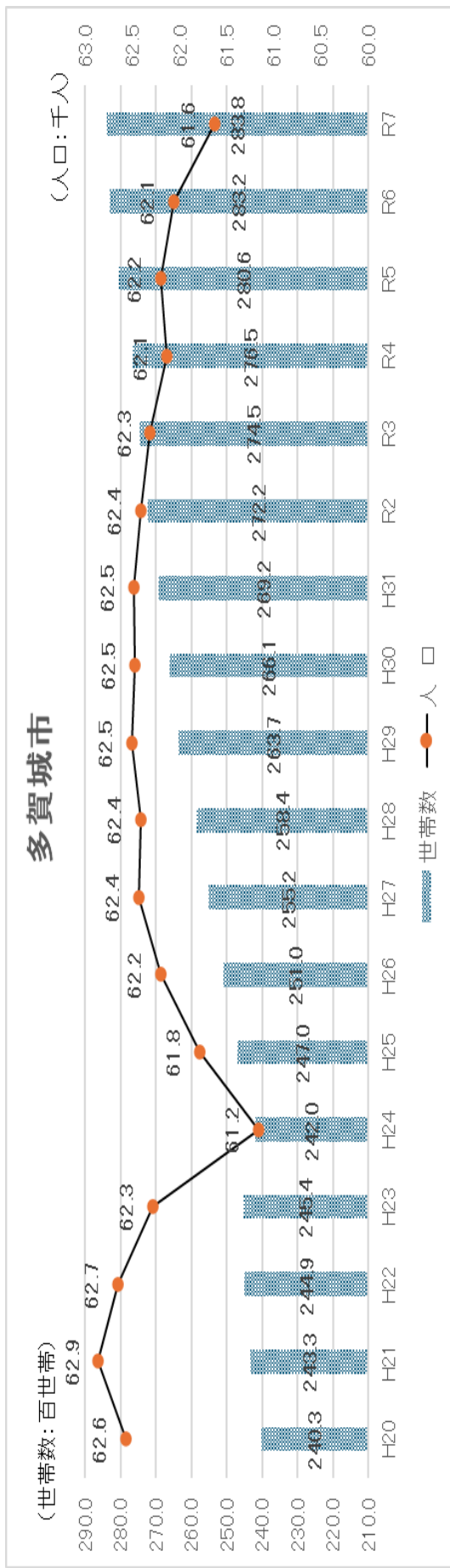
② 新設住宅着工件数・土地取引件数の推移

出典・住宅着工件数：住宅着工統計調査（国土交通省） ・土地取引件数：土地取引規制基礎調査概況調査（国土交通省） いずれも年次統計



③ 人口と世帯数の推移

出典：住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査（総務省） 時点は毎年1月1日現在



(3) 富谷市



基準地番号	所在・地番	令和6年度		令和7年度	
		価格 (円/㎡)	変動率 (%)	価格 (円/㎡)	変動率 (%)
富谷 - 1	富ヶ丘2丁目1番223	83,400	6.9	89,000	6.7
富谷 - 2	ひより台1丁目35番15	61,000	5.2	64,000	4.9
富谷 - 3	富谷新町113番	27,000	1.9	27,700	2.6
富谷 - 4	穀田岩下12番	16,800	1.8	17,100	1.8
富谷 5 - 1	大清水2丁目13番2			90,000	-
富谷 5 - 2	上桜木2丁目3番8	78,000	6.1	82,800	6.2
富谷 9 - 1	成田9丁目3番3	53,600	16.0	59,500	11.0
富谷 9 - 2	高屋敷2番			42,000	-



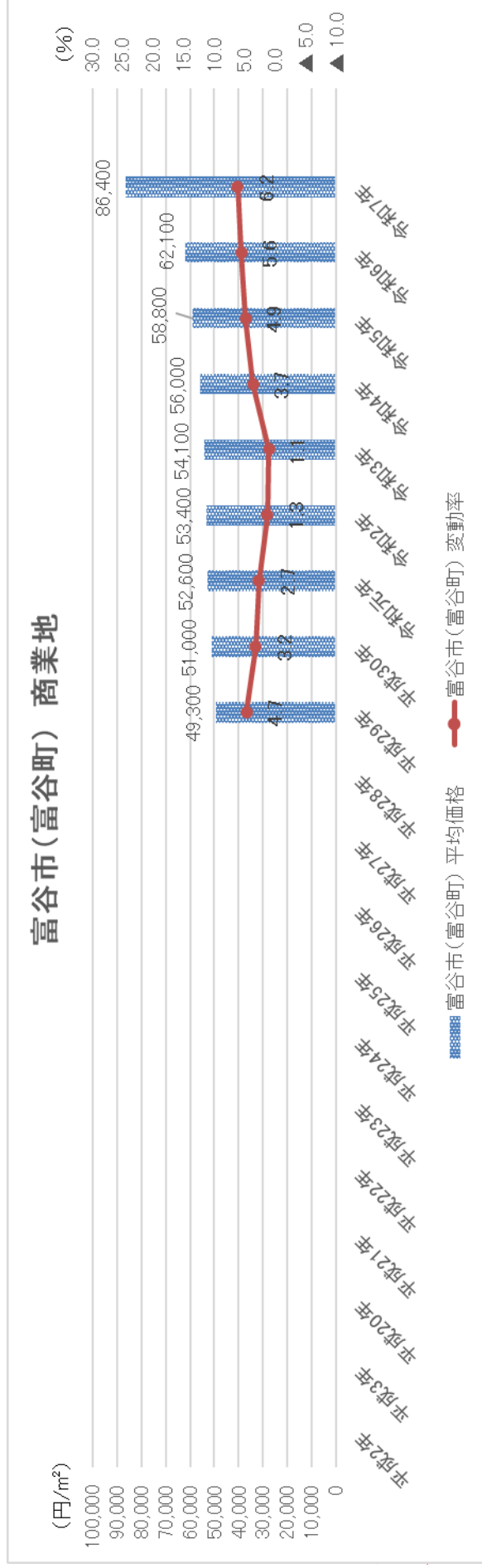
凡例

- : 上昇率5%以上の基準地
- △: " 未滿の基準地
- : 選定替、新設

※地図データ:「地理院地図データ」(国土地理院)

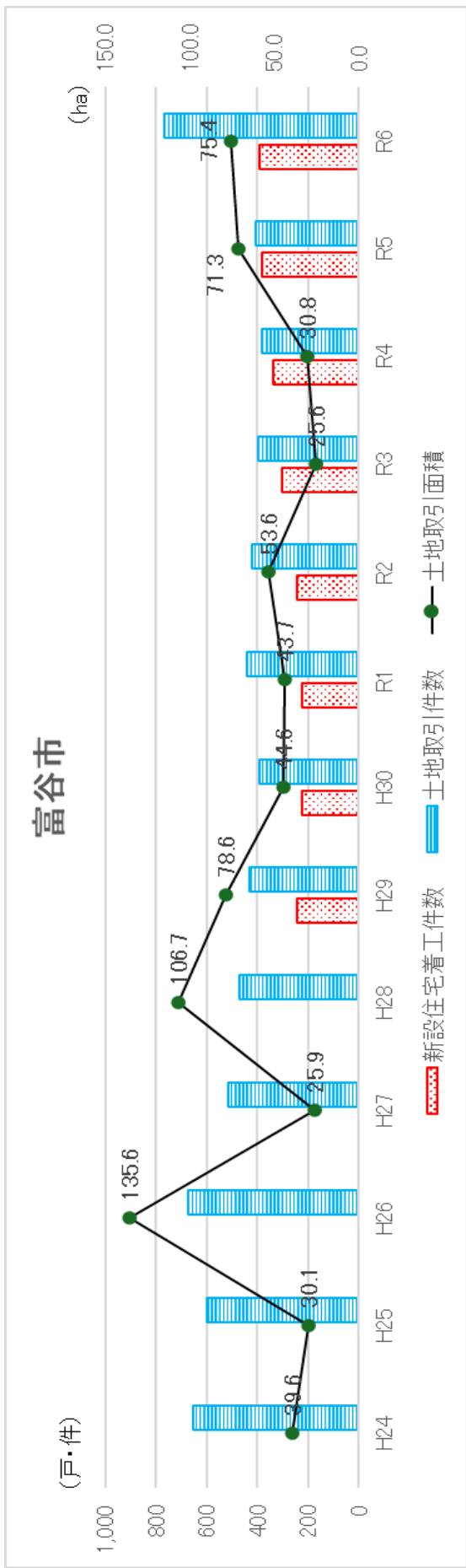
<https://maps.gsi.go.jp> をもとに宮城県企画部地域振興課作成

① 地価の推移 (地価調査結果)



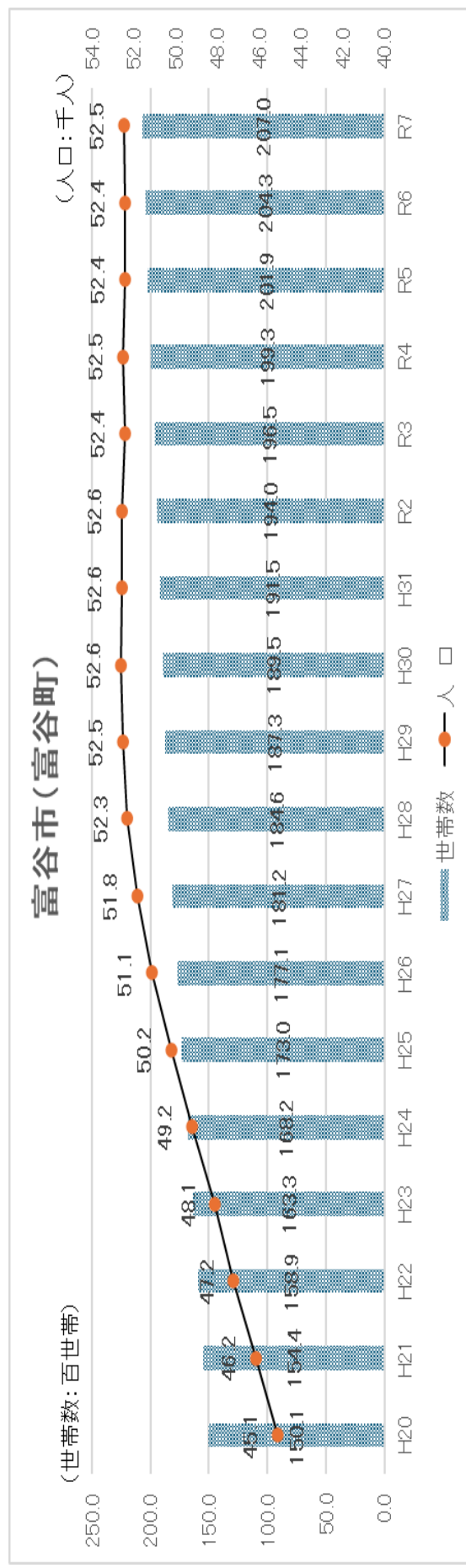
② 新設住宅着工件数・土地取引件数の推移

出典・住宅着工件数：住宅着工統計調査（国土交通省） ・土地取引件数：土地取引規制基礎調査概況調査（国土交通省） いずれも年次統計



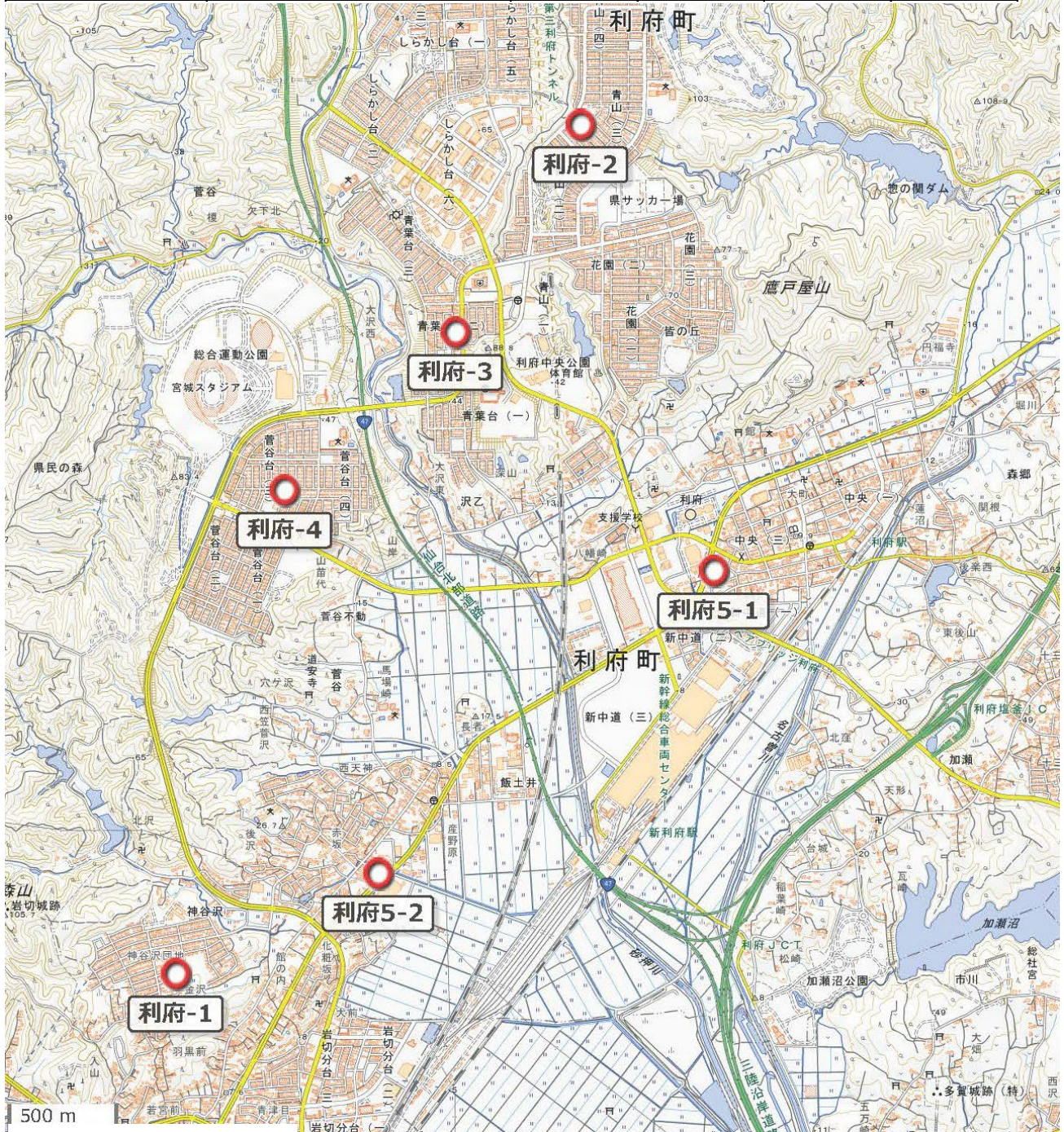
③ 人口と世帯数の推移

出典：住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査（総務省） 時点は毎年1月1日現在



(4) 利府町

基準地番号	所在・地番	令和6年度		令和7年度	
		価格 (円/㎡)	変動率 (%)	価格 (円/㎡)	変動率 (%)
利府	- 1	66,000	10.9	73,500	11.4
利府	- 2	73,000	9.0	79,200	8.5
利府	- 3	67,500	9.8	73,500	8.9
利府	- 4	66,500	8.5	71,800	8.0
利府	5 - 1	97,000	4.5	102,000	5.2
利府	5 - 2	67,800	12.1	74,500	9.9



凡例

○: 上昇率5%以上の基準地

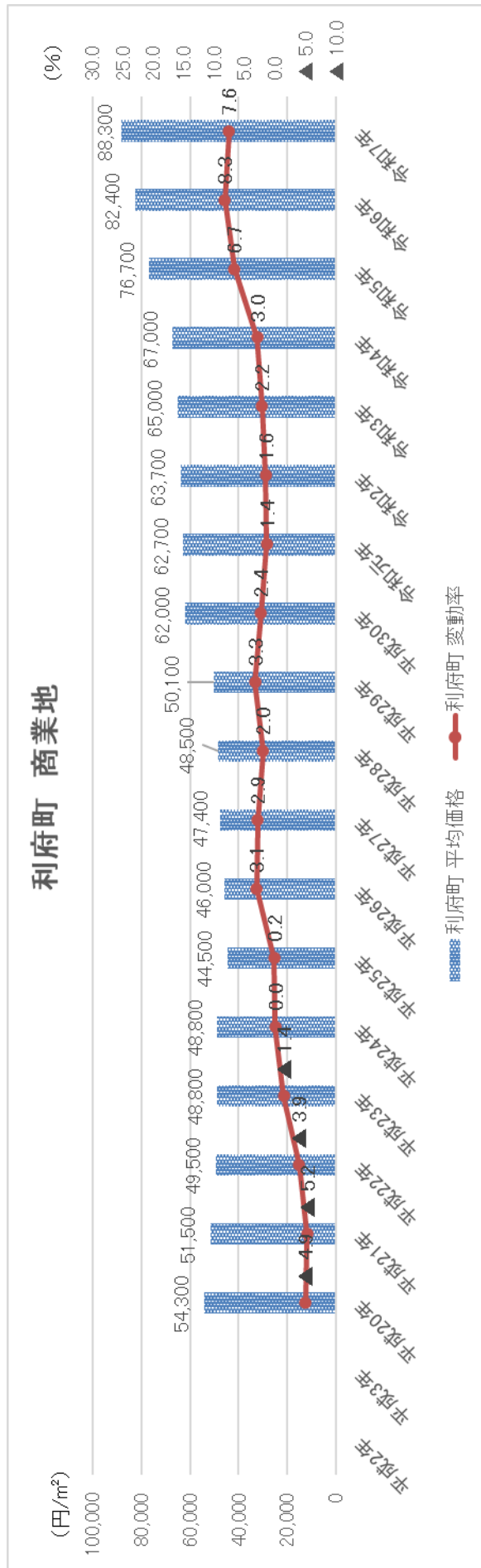
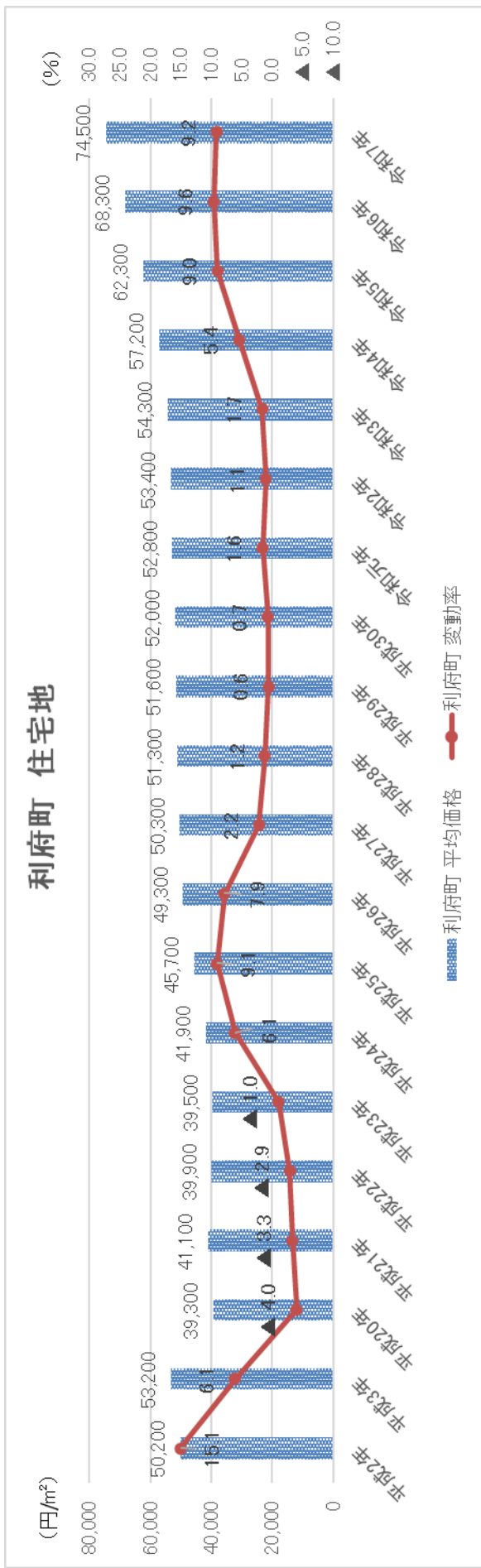
△: " 未滿の基準地

□: 選定替、新設

※地図データ:「地理院地図データ」(国土地理院)

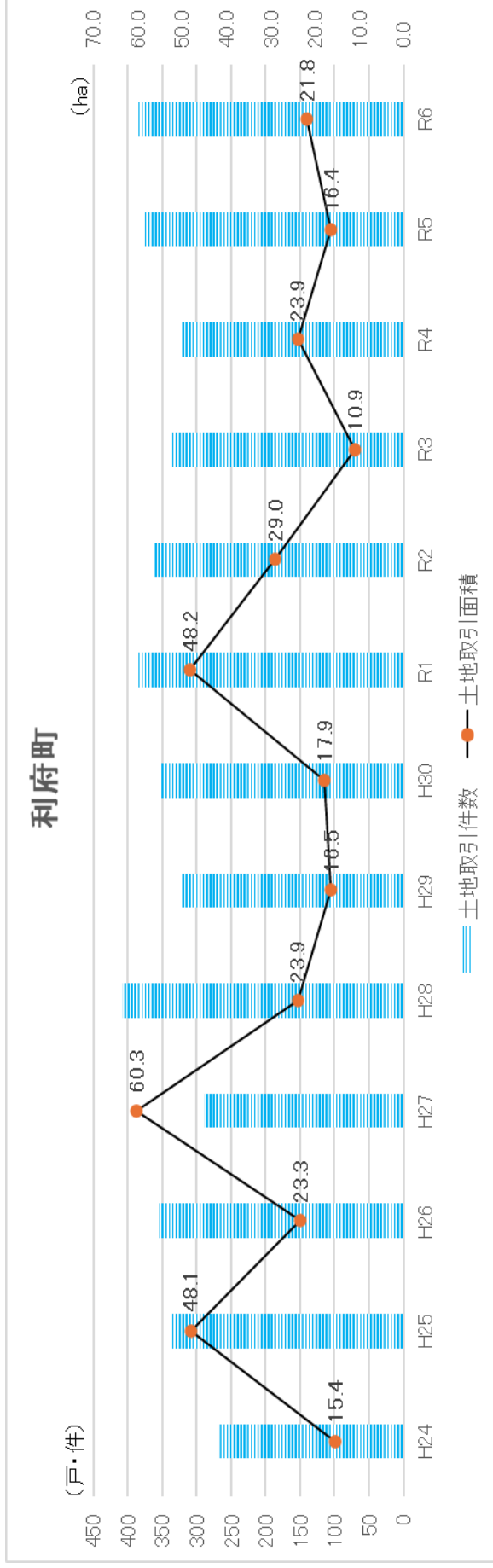
https://maps.gsi.go.jp をもとに宮城県企画部地域振興課作成

① 地価の推移 (地価調査結果)



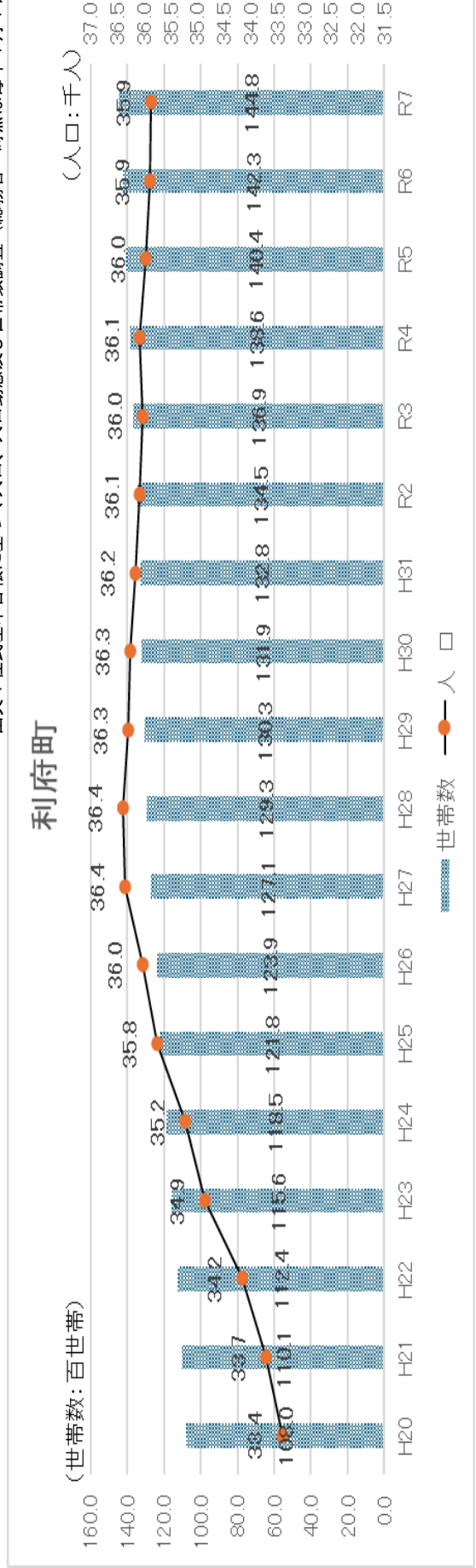
② 土地取引件数の推移

出典：土地取引件数：土地取引規制基礎調査概況調査（国土交通省） 年次統計



③ 人口と世帯数の推移

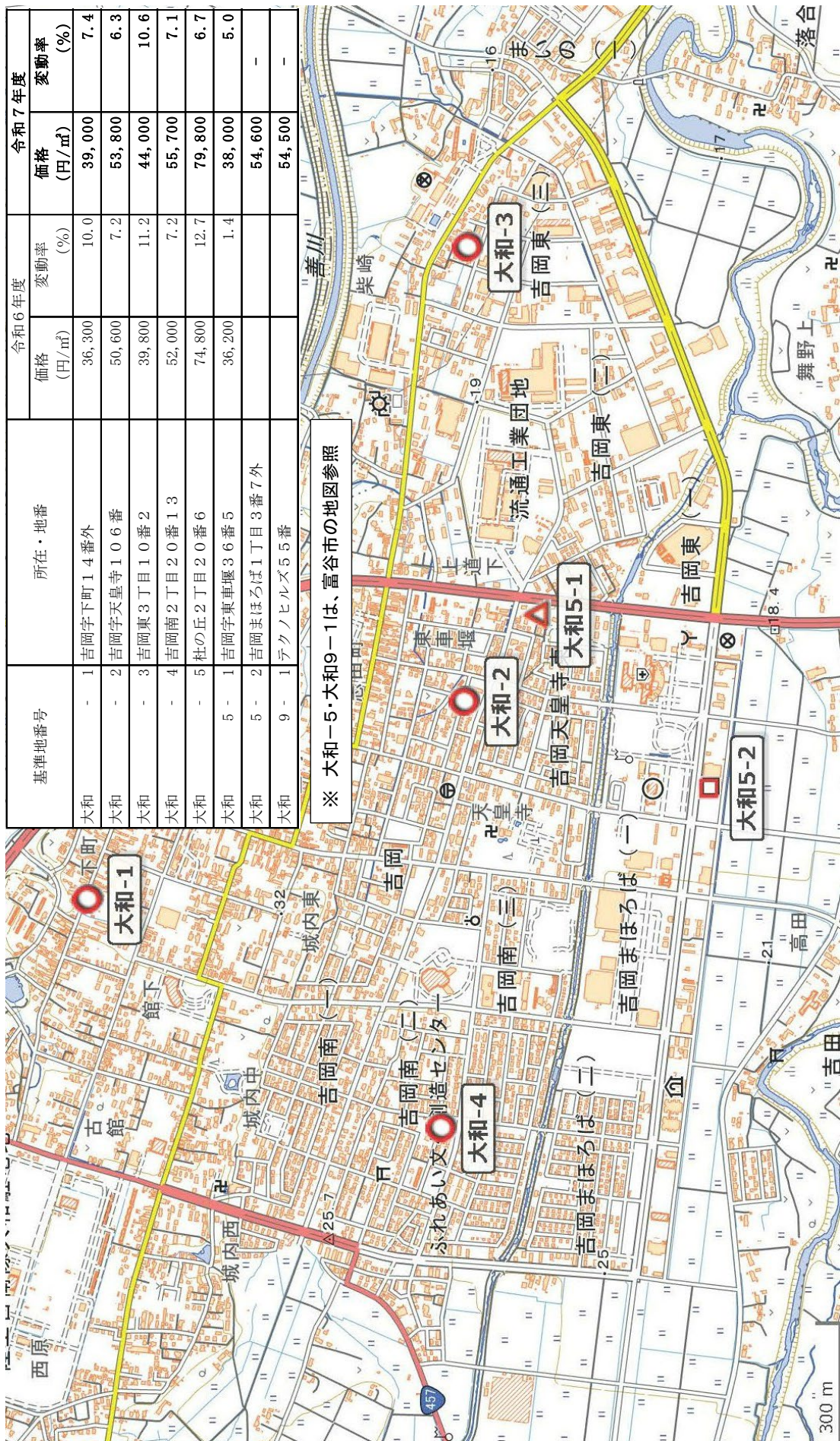
出典：住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査（総務省 時点は毎年1月1日現在）



(5) 大和町

基準地番号	所在・地番	令和6年度		令和7年度	
		価格 (円/㎡)	変動率 (%)	価格 (円/㎡)	変動率 (%)
大和 - 1	吉岡字下町1 4番外	36,300	10.0	39,000	7.4
大和 - 2	吉岡字天皇寺1 0 6番	50,600	7.2	53,800	6.3
大和 - 3	吉岡東3丁目1 0番2	39,800	11.2	44,000	10.6
大和 - 4	吉岡南2丁目2 0番1 3	52,000	7.2	55,700	7.1
大和 - 5	杜の丘2丁目2 0番6	74,800	12.7	79,800	6.7
大和 5 - 1	吉岡字東車堰3 6番5	36,200	1.4	38,000	5.0
大和 5 - 2	吉岡まほろば1丁目3番7外			54,600	-
大和 9 - 1	テクノヒルズ5 5番			54,500	-

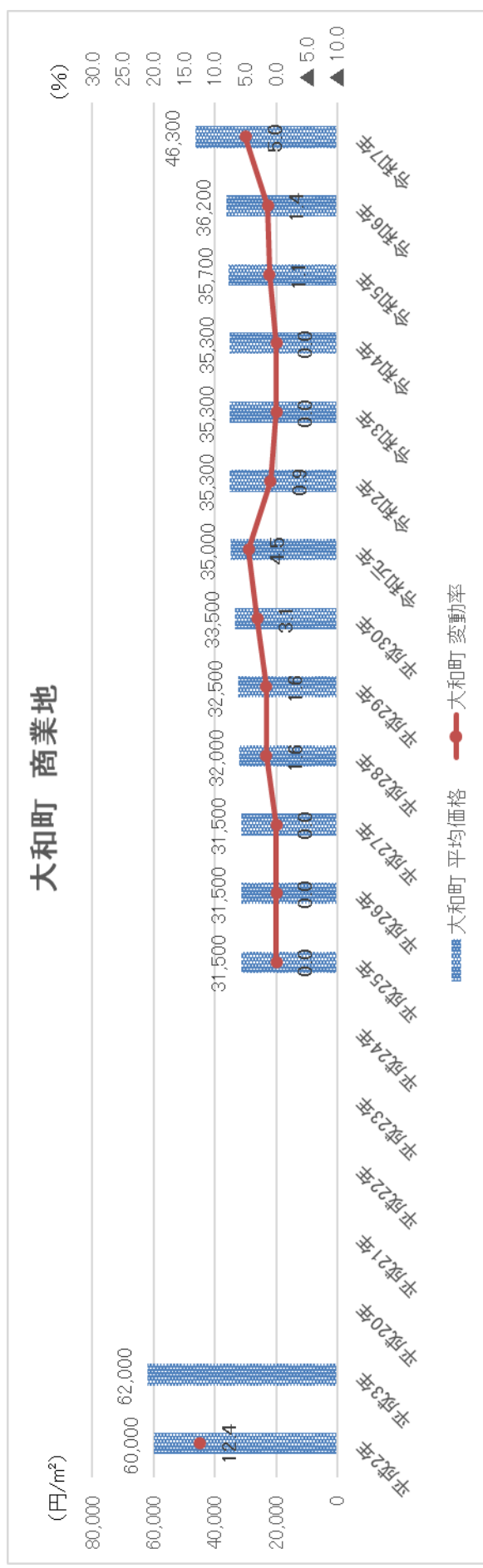
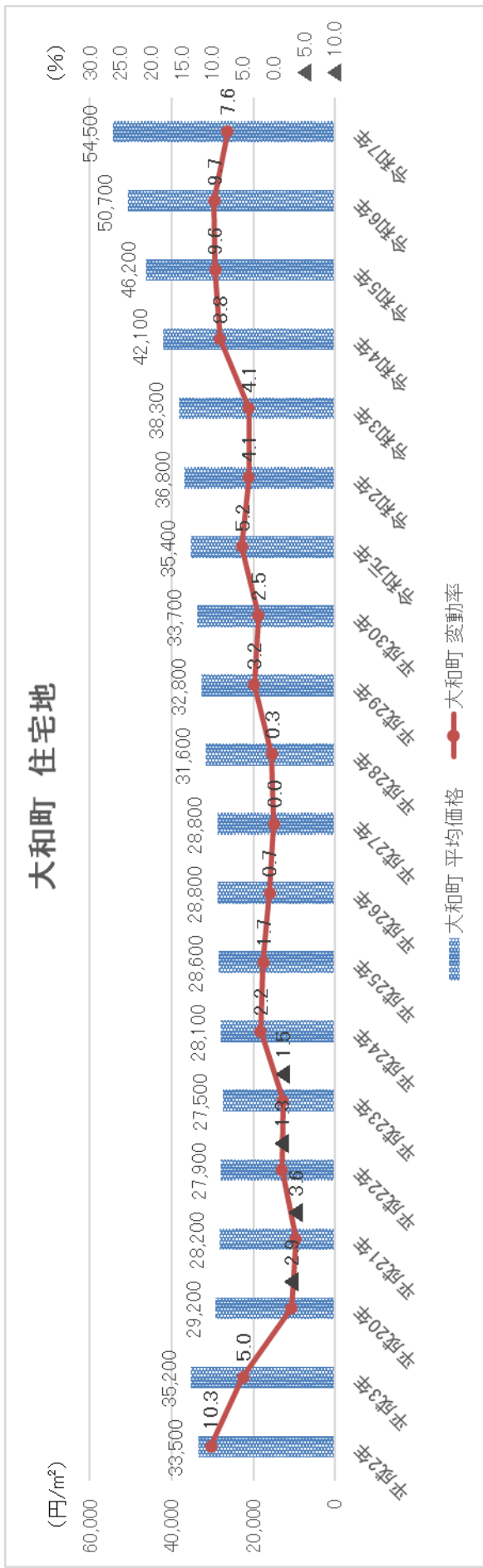
※ 大和-5・大和9-1は、富谷市の地図参照



凡例
 ○: 上昇率5%以上の基準地
 △: " 未満の基準地
 □: 選代替、新設

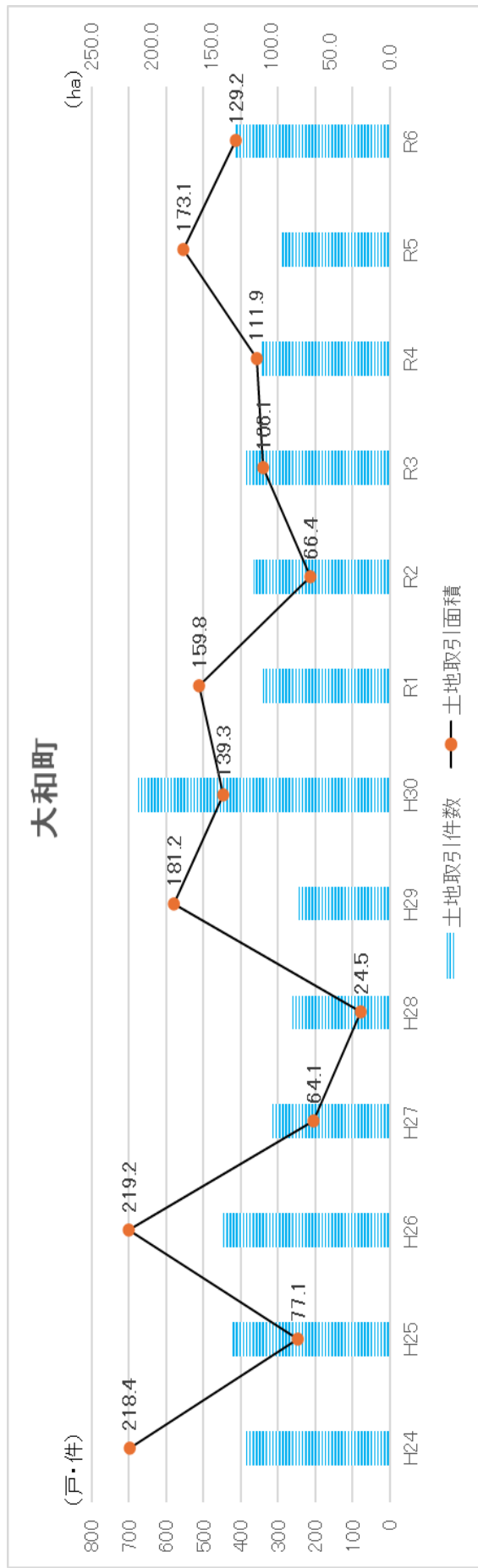
※地図データ:「地理院地図データ」(国土地理院)
<https://maps.gsi.go.jp> をもとに宮城県企画部地域振興課作成

① 地価の推移 (地価調査結果)



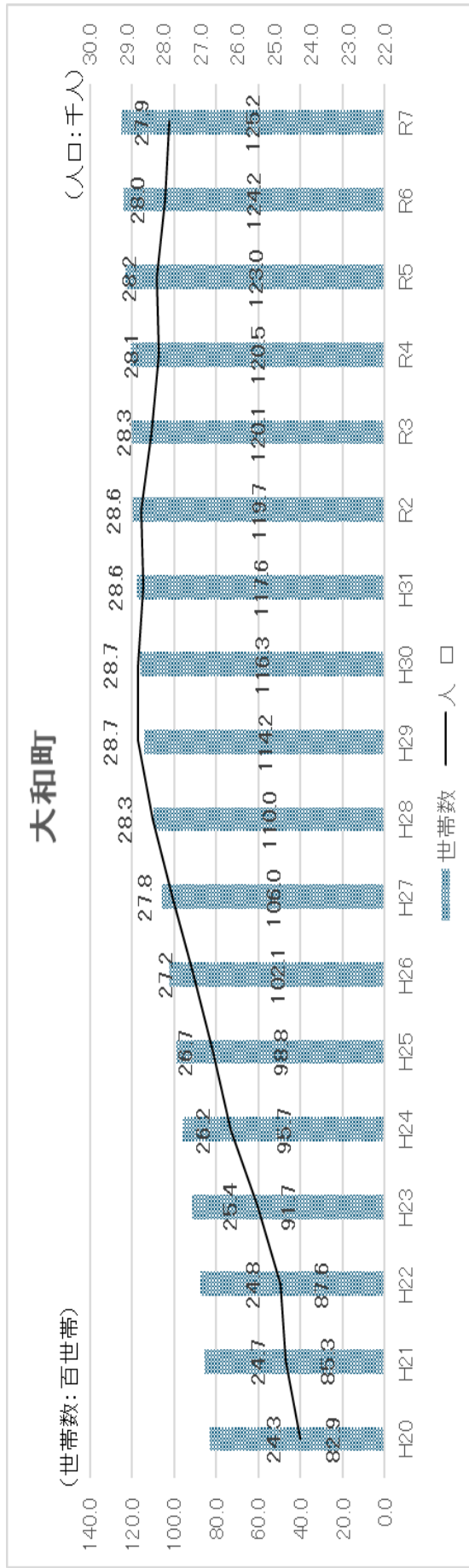
② 土地取引件数の推移

出典：土地取引件数：土地取引規制基礎調査概況調査（国土交通省） 年次統計

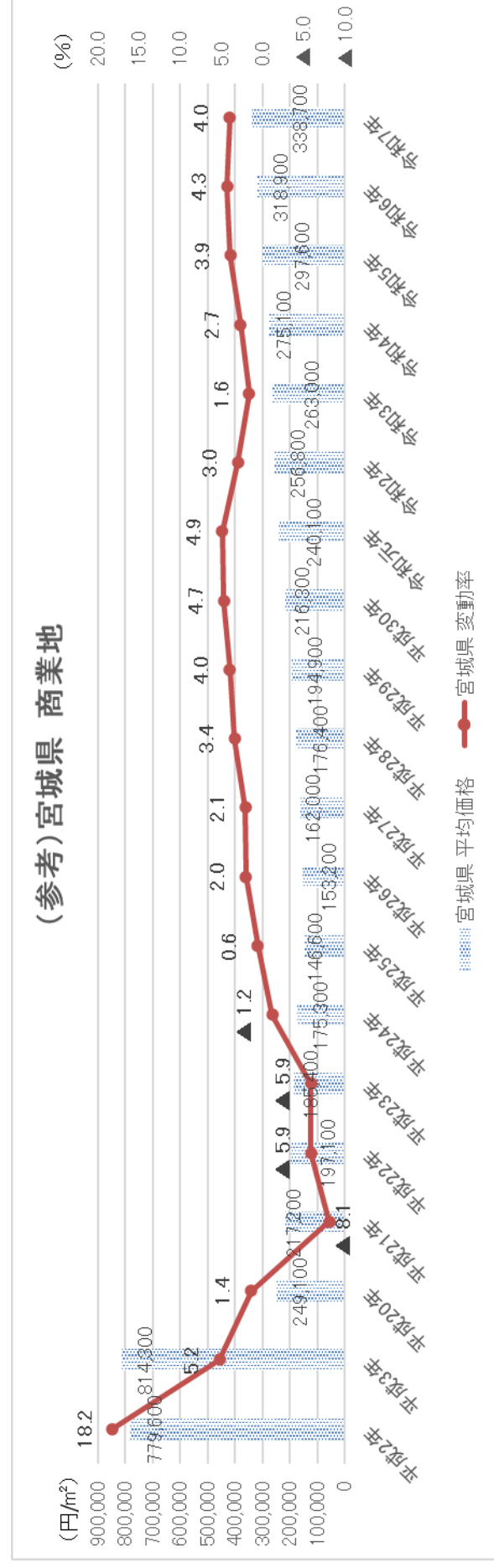
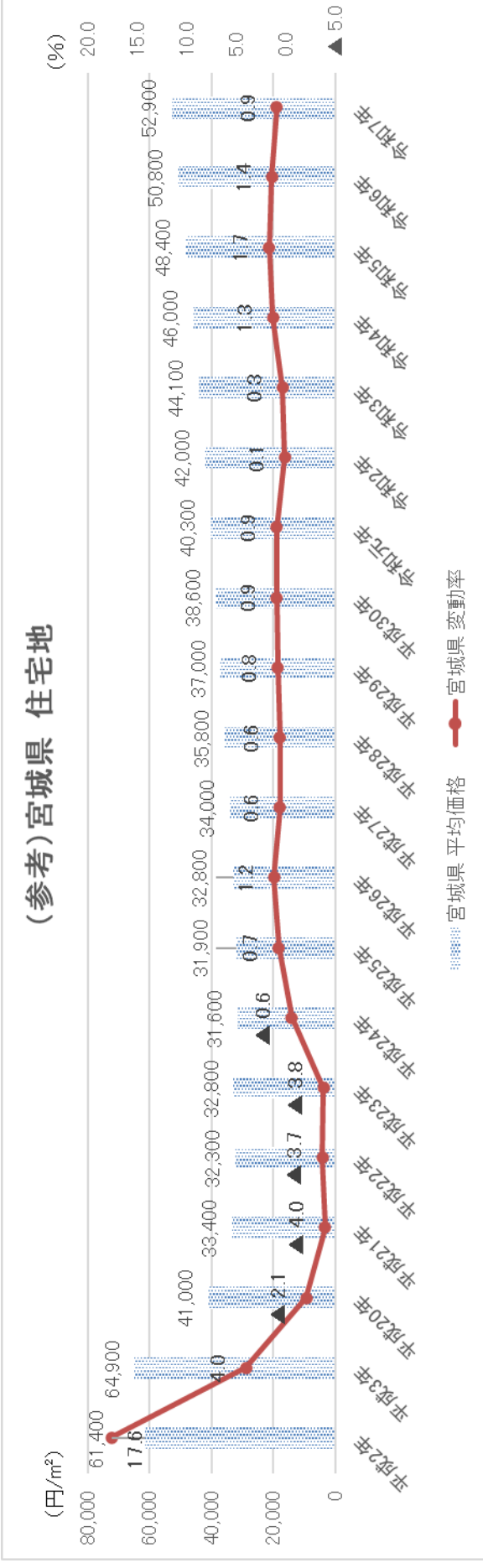


③ 人口と世帯数の推移

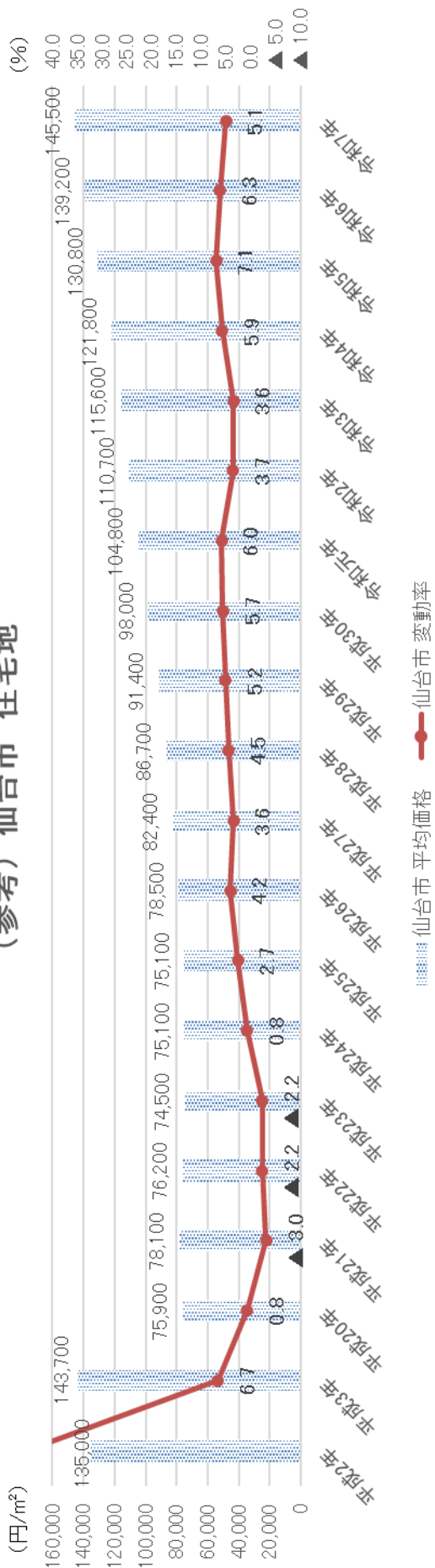
出典：住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査（総務省） 時点は毎年1月1日現在



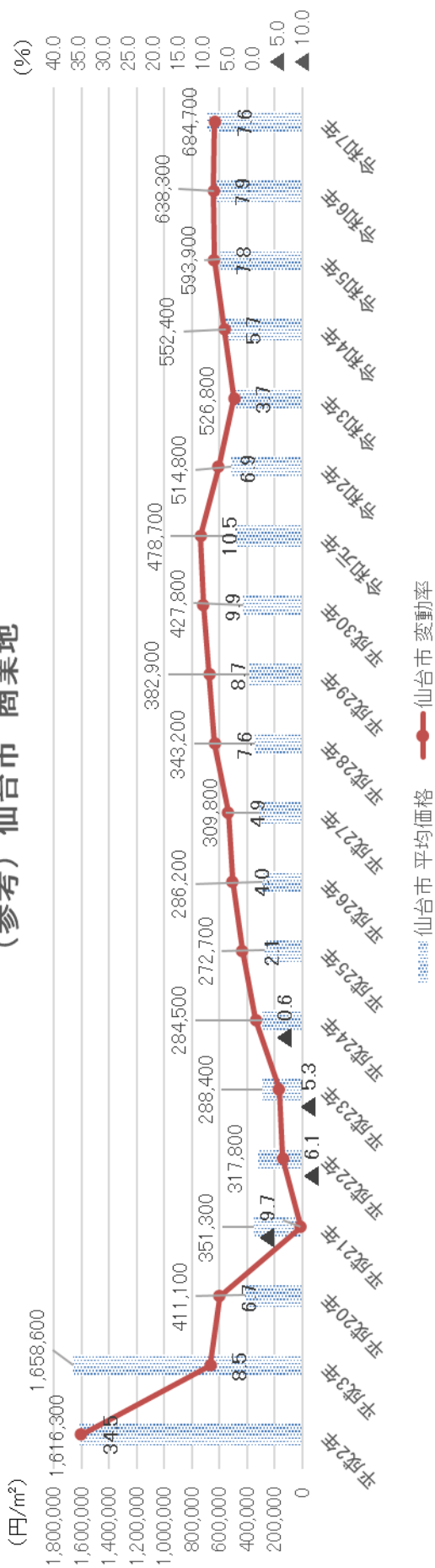
(参考) 宮城県・仙台市の地価の推移 (地価調査結果)



(参考) 仙台市 住宅地



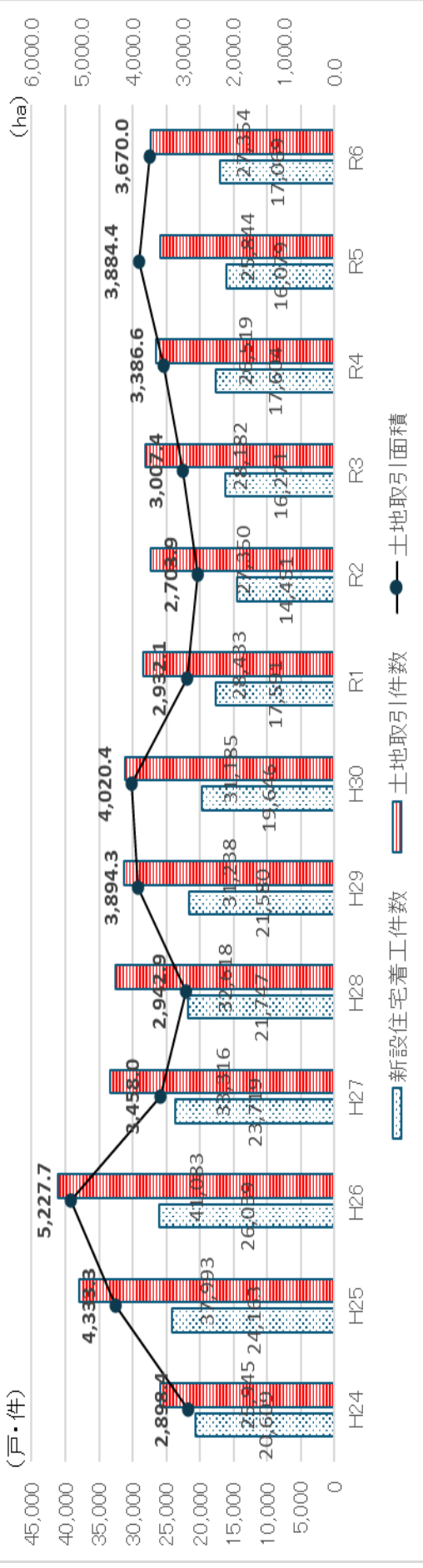
(参考) 仙台市 商業地



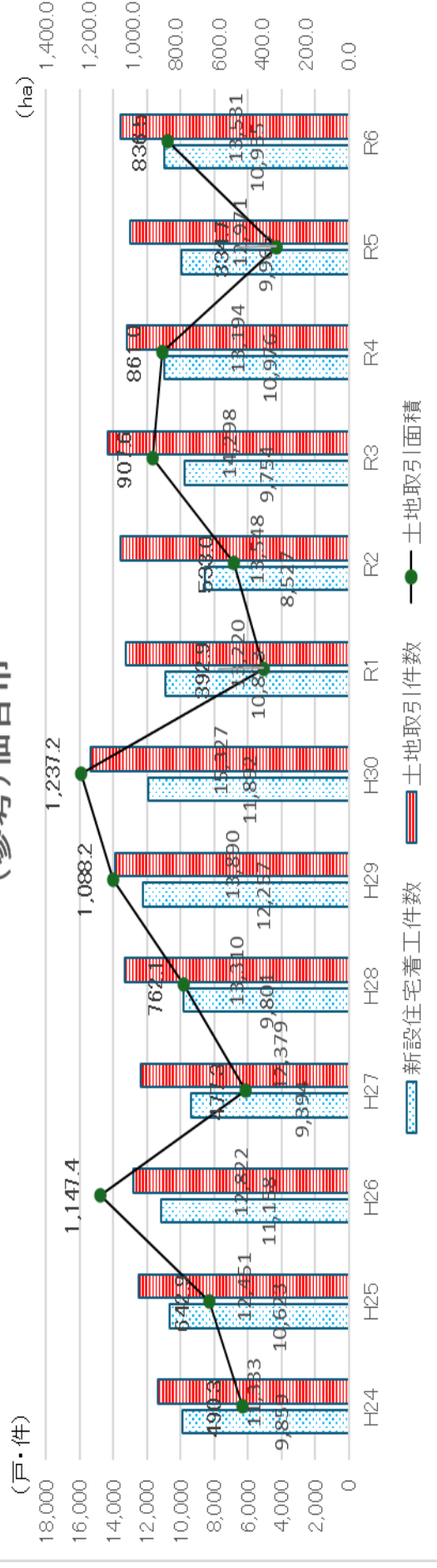
(参考) 宮城県・仙台市の新設住宅着工件数・土地取引件数の推移

出典・住宅着工件数：住宅着工統計調査（国土交通省） ・土地取引件数：土地取引規制基礎調査概況調査（国土交通省） いずれも年次統計

(参考) 宮城県



(参考) 仙台市



(参考) 人口と世帯数の推移

出典：住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査（総務省 時点は毎年1月1日現在）

