

令和7年度の宮城県地価動向からみた 注視・監視区域の指定について

○ 県内の地価動向

- ・仙台市及び仙台市周辺市町村で上昇傾向、他の地域で下落という二極化は継続。
→資料2 p. 1 「5 調査結果（1） 表-2 [地域別・用途別平均変動率]」
- ・景気が持ち直している中、地価の上昇は継続しているが、住宅地、商業地、工業地ともに上昇幅は縮小。
→資料2 p. 2 「5 調査結果（2） 表-4 [宮城県と仙台市の平均変動率の推移]」

○ 全国との比較及び上昇要因等

- ・全国と比べた場合、住宅地の平均上昇率が全国14位、商業地の平均上昇率が全国8位と昨年に引き続き比較的高水準であった。
→資料2 p. 3 「参考 全国の動向」
- ・上昇率10%以上は10地点（住宅地2地点、商業地8地点）、5～10%は88地点（住宅地50地点、商業地38地点）で、そのほとんどが仙台都市圏となっている。※工業地は除く。
→資料2 p. 14 「10 住宅地・商業地の変動率帯別基準地数集計表」
- ・県内の地価変動率が平均して上昇傾向にあるのは、子育て世代を中心とする住宅取得意欲が高いことや、仙台市内での再開発事業の進展などが要因であると考えている。
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。
→資料2 p. 16 「12 価格形成要因等の概要（参考資料）」
- ・また、これらの要因は、現時点では土地に対する実需によるものと分析している。

○ 注視・監視区域指定について

- ・価格上昇が続いている仙台市等の地価は、バブル崩壊から東日本大震災までの長期間にわたりおおむね下降を続けてきた経緯があり、上昇に転じた後もバブル期のような極端な地価水準には至っていない。
→資料2 p. 15 「10 県全体の累積変動率の推移」
- ・地価が上昇している地域は実需が要因とみられること、また価格水準も異常な上昇とは考えられないことから、注視・監視区域の指定検討を行う状況ではないと考える。
→資料1 スライド番号6～7 「指定検討の目安となる地価上昇率等」
- ・なお、仙台市内の注視・監視区域等の指定権限は仙台市に帰属（国土利用計画法第44条大都市の特例）しているため、指定の検討状況について、今後も仙台市から適宜情報を収集し、連携を図ることとしたい。
→資料1 スライド番号2 「宮城県土地利用審査会の概要」