



最近の地価動向と注視・監視区域 の指定について

平成29年11月20日



目次

- 1 宮城県土地利用審査会の概要 … 2
- 2 注視・監視区域などの制度概要 … 3
- 3 注視・監視区域の指定に至る検討プロセス … 4～5
- 4 本県における監視区域の指定実績 … 6
- 5 平成29年度宮城県地価調査結果 … 7～15
- 6 県内の土地取引状況 … 16～17
- 7 近年の社会状況 … 18～23
- 8 県全体の累積変動率の推移 … 24～25
- 9 まとめ … 26～27

宮城県土地利用審査会の概要

- 1 設置根拠 国土利用計画法第39条第1項
土地利用審査会条例（昭和49年宮城県条例第40号）
- 2 所掌事務
 - ・ 規制，監視及び注視区域の指定及び解除等への意見※
 - ・ 土地取引届出に対し勧告する場合の意見
 - ・ 遊休土地の計画に対し勧告する場合の意見 等
- 3 委 員 7人（議会の議決を要する）
- 4 任 期 3年（任期：平成28年12月23日～平成31年12月22日）

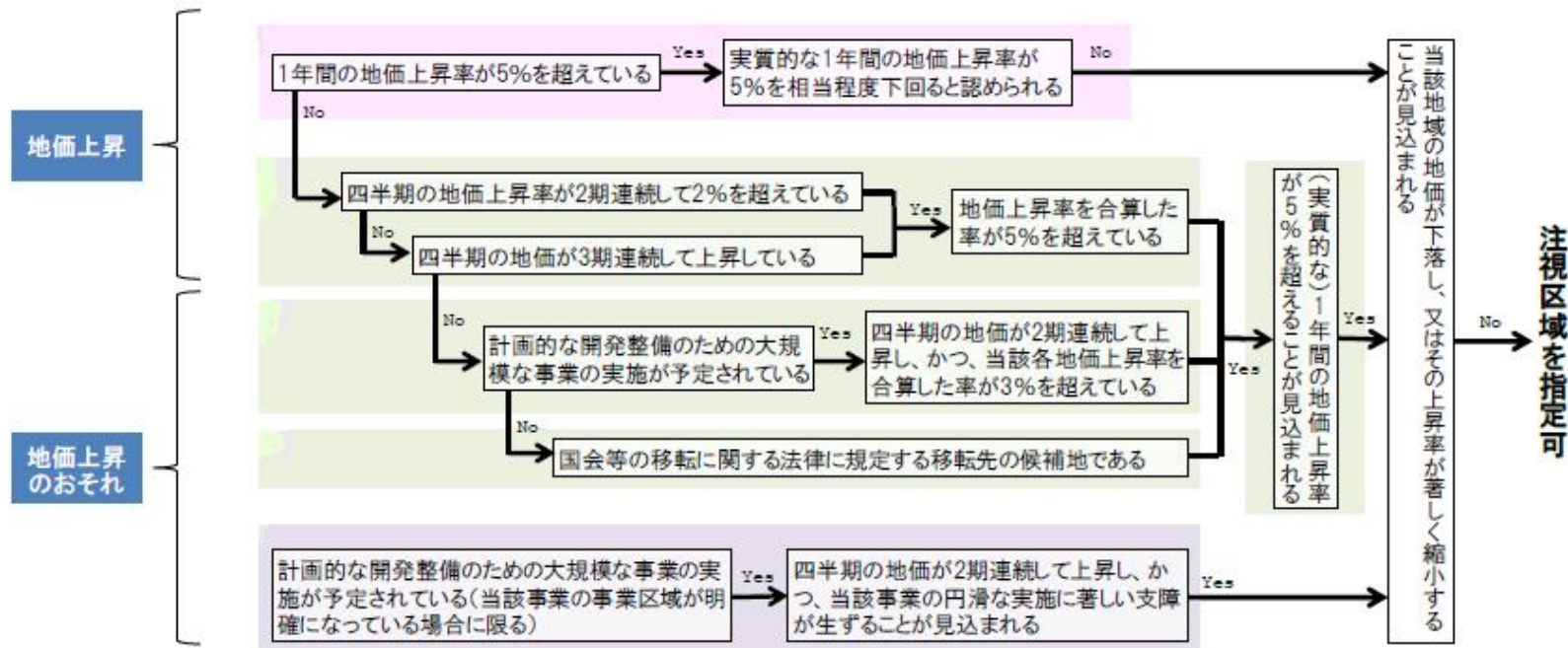
※ 仙台市の注視・監視区域等の指定権限は，仙台市に帰属しており，本審査会とは別に，仙台市土地利用審査会が設置されている。

注視・監視区域などの制度概要

制度の区分	右3区域以外の地域 (事後届出制)	注視区域 (事前届出制)	監視区域 (事前届出制)	規制区域 (許可制)
指定根拠	23条～27条の2	27条の3～5	27条の6～9	12条～22条
施行時期	平成10年9月 (S49-H10は事前届出制)	平成10年9月	昭和62年8月	昭和49年12月
区域指定要件	なし ※現在、本県では右3区域の指定がないため、県内全域に適用されている。	・地価の社会的経済的に相当な程度を超えた上昇又はそのおそれ ・適正かつ合理的な土地利用の確保に支障を生ずるおそれ	・地価の急激な上昇又はそのおそれ ・適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれ	投機的取引の相当範囲にわたる集中又はそのおそれ、及び地価の急激な上昇又はそのおそれ等
対象面積要件	・市街化区域 2,000㎡以上 ・その他の都市計画区域 5,000㎡以上 ・都市計画区域外 10,000㎡以上		都道府県知事等が規則で定める面積(左の面積未満)以上	全ての土地取引 (面積要件なし)
届出(申請)時期	契約締結後 2週間以内	契約締結前		
届出義務者	譲受人のみ	譲渡人及び譲受人		
勧告(許可)要件	利用目的のみ	価格及び利用目的	価格、利用目的及び投機的取引	
勧告等内容	利用目的の変更	契約の中止及び必要な措置 (予定対価の引下げ、利用目的の変更)		不許可
本県の指定実績	—	なし (全国でもなし)	P6参照	なし (全国でもなし)
処理日数	3週間以内	6週間以内		
当課の事務内用	書面審査	書面審査 + 現地調査		

注視区域の指定に至る検討プロセス

「地域のおかれている諸状況を十分考慮に入れるものとし...注視区域の指定の妥当性を総合的に判断するものとする」
 「原則として、市町村等を単位として行い、又は個別規制法に基づく地域区分等に係る区画を単位として行うこととする。」
 (国土交通省課長通知)

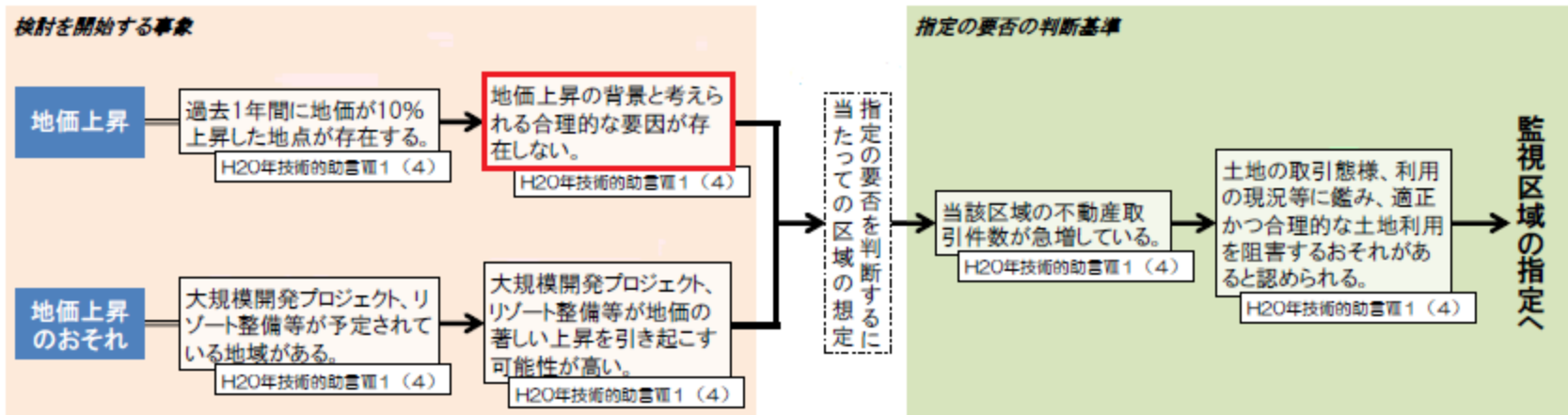


出典：「土地取引規制におけるマニュアル」国土交通省

監視区域の指定に至る検討プロセス

「地価上昇率のほか、その地域の地価水準、土地取引の実態等地域の実情を総合的に判断する必要がある。」

「原則として、市町村等を単位として行い、又は個別規制法に基づく地域区分等に係る区画を単位として行うべきである。」
(国土交通省通知)



出典:「土地取引規制におけるマニュアル」国土交通省

本県における監視区域の指定実績

該当市町村・地域名	指定期間
仙台市	S62.12.1 → H7.7.1
名取市, 多賀城市	H2.7.2 → H7.6.1
塩竈市, 岩沼市, 七ヶ浜町, 利府町 大和町, 富谷町, 大衡村	H2.10.1 → H7.6.1
栗駒・船形リフレッシュリゾート地域 (栗駒高原・鳴子・鬼首・薬菜地区)	H1.12.1 → H9.4.1

【参考】地価調査における県平均変動率

※ () は仙台市の平均変動率

年	住宅地	商業地
昭和61年	1.0% (2.2%)	3.7% (12.4%)
昭和62年	0.9% (2.0%)	3.6% (11.7%)
昭和63年	1.4% (3.1%)	9.2% (26.6%)
平成元年	4.0% (10.6%)	8.7% (18.6%)
平成2年	17.6% (45.2%)	18.2% (34.5%)
平成3年	4% (6.7%)	5.2% (8.5%)
平成4年	-0.4% (-3.3%)	-1.4% (-3.7%)

S62.12~
監視区域指定

平成29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

405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		
267	2	100	16	385	20	405

価格時点


平成29年7月1日

宮城県の状態

◇ 年間平均変動率の状態

※ () 内は前年度変動率

		住宅地	商業地	工業地	全用途平均
県	全体	0.8% (0.6%)	4.0% (3.4%)	2.0% (1.9%)	1.7% (1.4%)
仙	台 市	5.2% (4.5%)	8.7% (7.6%)	8.5% (13.2%)	6.8% (5.9%)
	青 葉 区	6.6% (4.9%)	11.1% (9.6%)	—	9.1% (7.7%)
	宮 城 野 区	3.6% (3.7%)	9.2% (8.4%)	8.5% (13.2%)	6.0% (6.0%)
	若 林 区	6.4% (6.2%)	8.1% (6.8%)	—	7.0% (6.4%)
	太 白 区	5.0% (4.0%)	5.3% (4.8%)	—	5.1% (4.4%)
	泉 区	4.4% (3.6%)	6.7% (4.7%)	—	4.9% (3.8%)
仙台市周辺市町村		2.0% (1.4%)	2.1% (1.4%)	5.1% (6.3%)	2.2% (1.6%)
そ の 他 市 町		▲1.0% (▲1.0%)	▲0.8% (▲1.1%)	0.0% (▲0.6%)	▲0.9% (▲1.0%)
	うち沿岸部	▲0.7% (▲0.3%)	▲0.4% (▲0.7%)	0.7% (0.0%)	▲0.6% (▲0.3%)
	うち内陸部	▲1.2% (▲1.3%)	▲1.1% (▲1.3%)	▲0.2% (▲0.7%)	▲1.1% (▲1.3%)

 ……5%超の上昇率

 …… 10%以上の上昇率

※仙台市周辺市町村：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・大衡村の9市町村

市区町村別の年間平均変動率（住宅地）

参考

市区町村	平成29年度				平成28年度
	変動率 (%)	地点数			変動率 (%)
		上昇	横ばい	下落	
仙台市	5.2	58	1		4.5
青葉区	6.6	14			4.9
宮城野区	3.6	11			3.7
若林区	6.4	10			6.2
太白区	5.0	12			4.0
泉区	4.4	11	1		3.6
石巻市	▲0.3	6	7	11	0.4
塩竈市	0.1	1	3		0.2
気仙沼市	▲1.4	0	2	10	▲1.1
白石市	▲1.6			4	▲2.4
名取市	4.7	7			4.2
角田市	▲1.3		1	3	▲2.0
多賀城市	0.6	4	2		0.5
岩沼市	2.8	4			1.9
登米市	▲0.9	1	3	16	▲0.8
栗原市	▲2.1			23	▲2.3
東松島市	▲0.5	3		3	0.1
大崎市	▲1.0	2	5	13	▲1.4
富谷市	4.3	4			3.2
蔵王町	▲3.2			2	▲2.5

市区町村	平成29年度				平成28年度
	変動率 (%)	地点数			変動率 (%)
		上昇	横ばい	下落	
七ヶ宿町	▲3.3			2	▲2.1
大河原町	2.0	3			2.4
村田町	▲1.6			3	▲1.7
柴田町	2.1	3			1.8
川崎町	▲1.5			2	▲1.1
丸森町	▲1.9			2	▲1.9
亘理町	▲0.9		2	2	▲1.2
山元町	▲1.6			2	▲1.6
松島町	▲0.4		1	2	▲0.7
七ヶ浜町	0.0		2		0.0
利府町	0.6	4			1.2
大和町	3.2	4	1		0.3
大郷町	▲0.7			1	▲0.7
大衡村	▲1.8			3	▲1.5
色麻町	▲0.9			3	▲1.4
加美町	▲1.2			7	▲0.8
涌谷町	▲0.7			3	▲0.7
美里町	▲1.5			5	▲1.5
女川町	0.0		2		0.0
南三陸町	▲0.9		2	4	▲0.5

※ 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）

参考

市区町村	平成29年度			平成28年度
	変動率 (%)	地点数		変動率 (%)
		上昇	横ばい	
仙台市	8.7	45		4.9
青葉区	11.1	18		4.6
宮城野区	9.2	7		7.9
若林区	8.1	6		5.1
太白区	5.3	10		4.5
泉区	6.7	4		3.2
石巻市	0.8	4		2.5
塩竈市	0.0		3	1.0
気仙沼市	▲ 0.9		2	▲ 0.1
白石市	▲ 2.8			▲ 3.2
名取市	2.7	3		2.6
角田市	▲ 1.0			▲ 1.2
多賀城市	0.3	2		0.5
岩沼市	2.6	2		1.0
登米市	▲ 0.1	1	1	0.9
栗原市	▲ 0.9		2	▲ 2.0
東松島市	0.2	1		0.0
大崎市	▲ 2.1			▲ 1.9
富谷市	4.7	2		▲ 4.3
蔵王町	▲ 2.3			▲ 4.3

市区町村	平成29年度			平成28年度
	変動率 (%)	地点数		変動率 (%)
		上昇	横ばい	
七ヶ宿町	—	—	—	—
大河原町	3.0	1		3.5
村田町	▲ 1.1			▲ 1.1
柴田町	0.0		1	0.0
川崎町	—	—	—	—
丸森町	▲ 2.5			1
亘理町	▲ 1.2			2
山元町	—	—	—	—
松島町	▲ 1.6			1
七ヶ浜町	—	—	—	—
利府町	3.3	2		2.9
大和町	1.6	1		0.0
大郷町	—	—	—	—
大衡村	—	—	—	—
色麻町	—	—	—	—
加美町	▲ 1.8			1
涌谷町	▲ 0.6			1
美里町	—	—	—	—
女川町	—	—	—	—
南三陸町	▲ 2.5		1	0.0

※ は沿岸部 赤字は最高上昇率

年間上昇率上位5地点（住宅地）

順位	基準地番号	所在及び地番 ※「 」は住居表示	平成29年度		平成28年度	
			価格 (円/m ²)	変動率 (%)	価格 (円/m ²)	変動率 (%)
1	若林 ー 8	東八番丁197番2	167,000	11.3	150,000	7.9
2	仙台泉 ー 8	紫山1丁目21番6	73,000	10.6	66,000	9.1
3	若林 ー 2	裏柴田町29番5外	158,000	10.5	143,000	11.7
4	若林 ー 3	中倉1丁目6番9 「中倉1-19-14」	118,000	10.3	107,000	9.9
5	若林 ー 1	八軒小路24番2	144,000	9.9	131,000	10.1

要因

都心回帰傾向、地下鉄東西線の開業による利便性の向上など

は地下鉄東西線沿線に位置する地点

年間上昇率上位5地点（商業地）

順位	基準地番号	所在及び地番 ※「 」は住居表示	平成29年度		平成28年度	
			価格 (円/m ²)	変動率 (%)	価格 (円/m ²)	変動率 (%)
1	宮城野5-1(商)	榴岡1丁目2番1外 「榴岡1-2-1」	1,360,000	18.3	1,150,000	17.9
2	宮城野5-2(商)	榴岡3丁目4番7 「榴岡3-4-31」	360,000	16.1	310,000	15.2
3	青葉5-2(商)	一番町2丁目7番14 「一番町2-7-12」	718,000	15.8	620,000	10.1
4	青葉5-6(商)	本町2丁目16番3外 「本町2-16-10」	1,620,000	15.7	1,400,000	17.6
5	青葉5-18(商)	上杉6丁目227番1 「上杉6-2-23」	240,000	15.4	208,000	11.2

要因

仙台駅周辺の都市再開発・地下鉄東西線の開業による利便性の向上・不動産投資需要など

は地下鉄東西線沿線に位置する地点

上昇率の高い市町村

◇ 用途別上昇率が5%を越えた市町村（仙台市を除く）

岩沼市と富谷市の工業地は共に5%超の変動率が見られる。

※（ ）内は前年度変動率

	住宅地	商業地	工業地	全用途
岩 沼 市	2.8% (1.9%)	2.6% (2.7%)	7.1% (5.0%)	3.3% (2.5%)
富 谷 市	4.3% (3.2%)	4.7% (0.0%)	8.2% (14.0%)	5.0% (4.5%)

岩沼市・富谷市の工業地の価格推移について

下記2地点は、5%を超える上昇率が見られたが、仙台市周辺の、交通利便性の良い物流倉庫の需要が高まっていることが主な上昇要因と判断される。

暦年	調査区分 (調査時点)	岩沼市 工業地						富谷市 工業地		
		下野郷字新南長沼			【参考】字吹上西(※地価公示)			成田9丁目		
		工業専用地域(仙台空港IC近く)			工業地域(東洋ゴム仙台工場近く)			工業地域(泉IC近く)		
		事務所兼工場			工場			事務所兼倉庫		
		価格 (円/㎡)	価格ピーク時に対する割合	前回調査からの変動率(%)	価格 (円/㎡)	価格ピーク時に対する割合	前回調査からの変動率(%)	価格 (円/㎡)	価格ピーク時に対する割合	前回調査からの変動率(%)
	価格ピーク時 (価格時点)	17,200 (H20.7.1)		新規選定時	30,200 (H6.1.1)		新規選定時	49,000 (H11.7.1)		新規選定時
H22	公示(1/1時点) 調査(7/1時点)	15,500	90.1%	-3.1	11,800	39.1%	-6.3	20,300	41.4%	-3.3
H23	公示(1/1時点)・震災前 調査(7/1時点)・震災後	14,300	83.1%	-7.7	11,000	36.4%	-6.8	19,500	39.8%	-3.9
H24	公示(1/1時点) 調査(7/1時点)	14,800	86.0%	3.5	10,500	34.8%	-4.5	18,800	38.4%	-3.6
H25	公示(1/1時点) 調査(7/1時点)	15,500	90.1%	4.7	10,500	34.8%	0.0	19,300	39.4%	2.7
H26	公示(1/1時点) 調査(7/1時点)	16,000	93.0%	3.2	10,500	34.8%	0.0	20,200	41.2%	4.7
H27	公示(1/1時点) 調査(7/1時点)	16,000	93.0%	0.0	10,500	34.8%	0.0	21,500	43.9%	6.4
H28	公示(1/1時点) 調査(7/1時点)	16,800	97.7%	5.0	10,500	34.8%	0.0	24,500	50.0%	14.0
H29	公示(1/1時点) 調査(7/1時点)	18,000	104.7%	7.1	10,800	35.8%	2.9	26,500	54.1%	8.2

全国の状況

全用途平均は、下落幅が縮小した。商業地では、外国人観光客の増加などによる店舗、ホテル需要の高まりや、オフィス空室率低下等により、不動産需要は旺盛であり、地価は堅調に推移している。

◇ 年間平均変動率の状況

※ () 内は前年度変動率

	住宅地	商業地	工業地	全用途平均
全 国	▲0.6% (▲0.8%)	0.5% (0.0%)	0.0% (▲0.5%)	▲0.3% (▲0.6%)
三大都市圏	0.4% (0.4%)	3.5% (2.9%)	1.9% (1.5%)	1.2% (1.0%)
宮 城 県	0.8% (0.6%)	4.0% (3.4%)	2.0% (1.9%)	1.7% (1.4%)

◇ 住宅地では 1 都 6 県 で上昇

上位 3 位は沖縄県 (2.4%) 東京都 (1.8%) 福島県 (1.0%)

◇ 商業地では 1 都 2 府 1 4 県 で上昇

※ 宮城県は 4 位 (0.8%)

上位 3 位は京都府 (5.7%) 大阪府 (5.0%) 東京都 (4.9%)

◇ 工業地では 1 都 2 府 1 4 県 で上昇

※ 宮城県は 5 位 (4.0%)

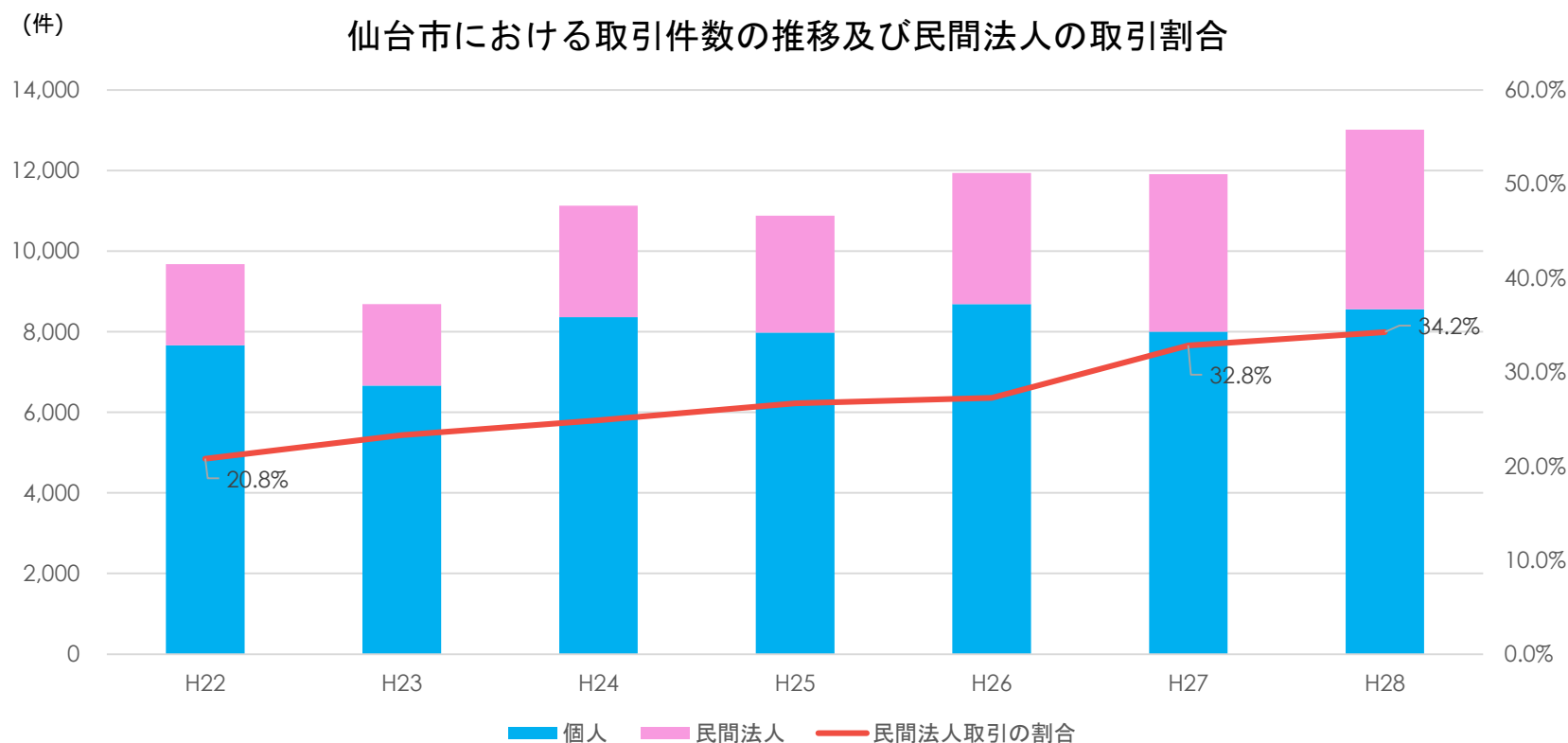
上位 3 位は沖縄県 (5.2%) 東京都 (3.9%) 京都府 (3.4%)

※ 宮城県は 5 位 (2.0%)

県内の土地取引状況【仙台市】

取引件数は、平成24年から増加傾向にある。

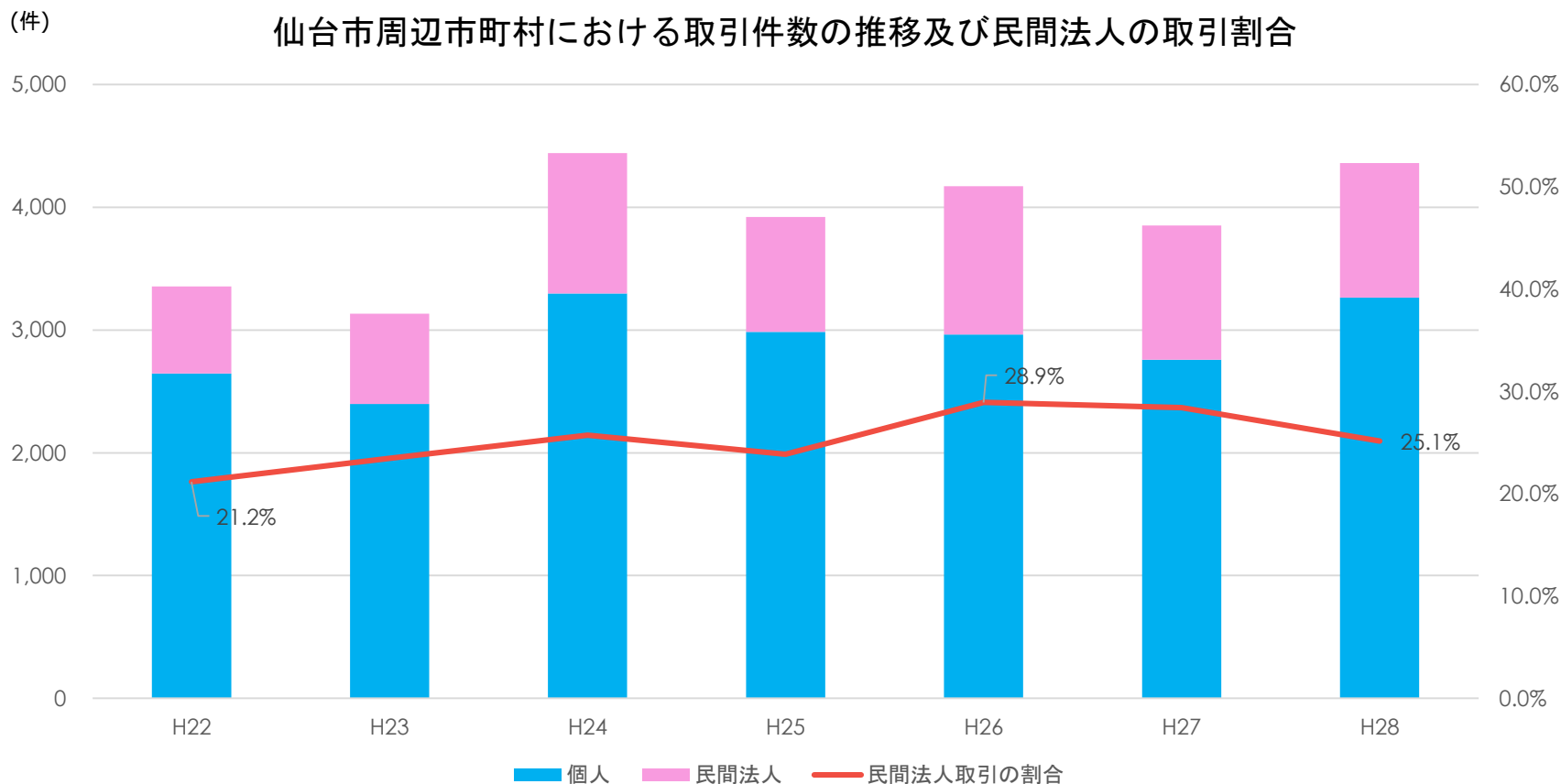
また、投機的取引の有無の判断基準のひとつである「法人取引の割合」が微増しているが、個人取引件数も一定の水準を維持している。



※国・地方公共団体を除く

県内の土地取引状況【仙台市周辺市町村】

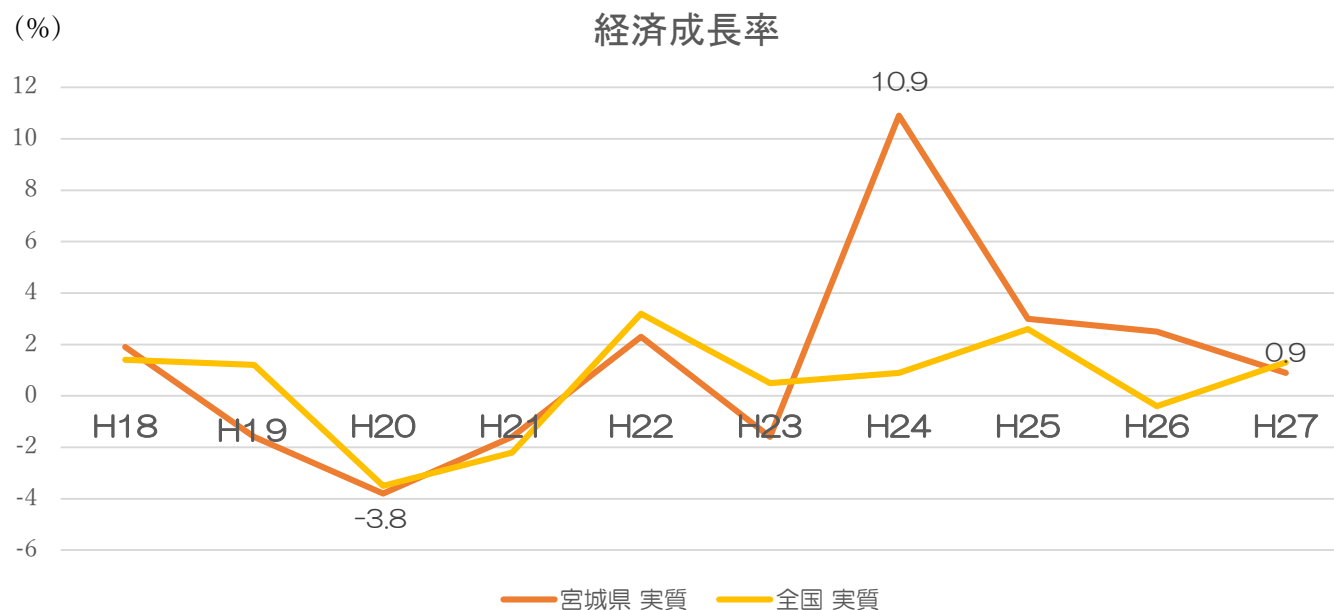
東日本大震災後、取引件数は一定の水準で推移している。法人取引の割合は減少し、個人の取引割合が増加している。宅地需要の高まりによるものと推測される。



※国・地方公共団体を除く

社会状況①経済成長率の推移

東日本大震災直後と比較し、上昇傾向が弱まっているものの、4年連続プラスとなっている。



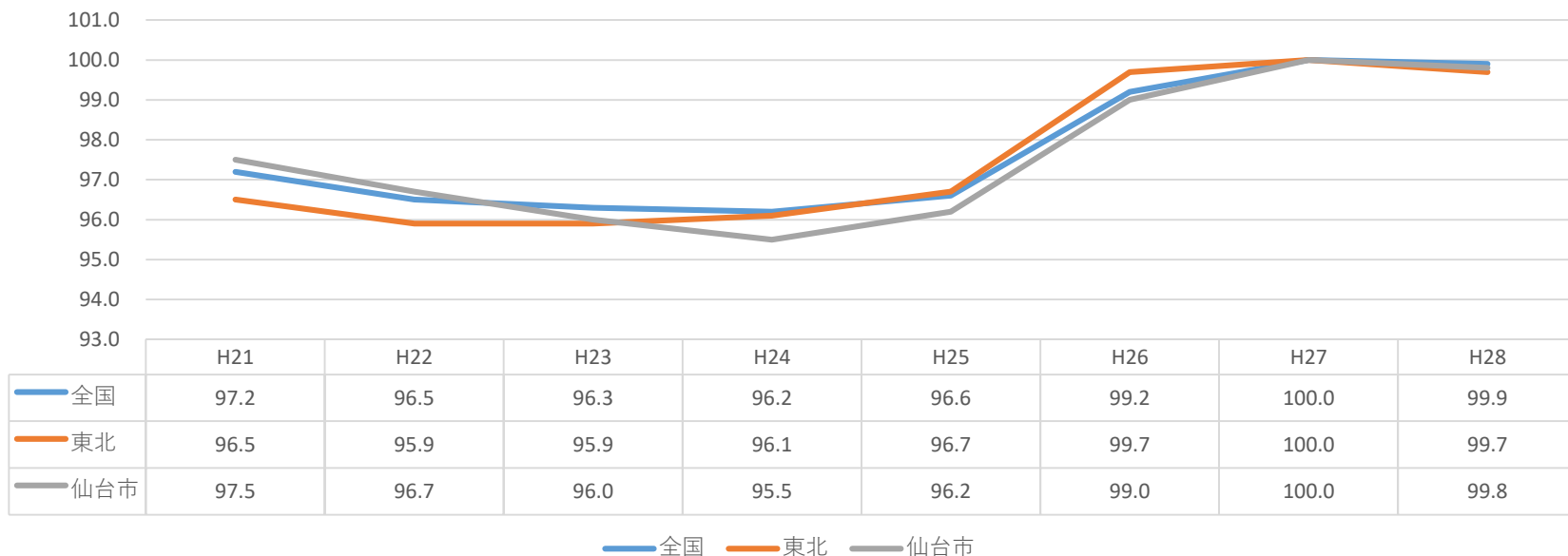
※経済成長率・・・県内総生産（企業や個人が年度内に新たに生み出したモノやサービスの価値を金額で表したもの）の対前年度増加率

出典:「宮城県県民経済計算(速報)」(宮城県統計課)

社会状況②消費者物価指数の推移

平成28年は前年からやや下落したが、東日本大震災前と比較すると、依然として高い数値である。

消費者物価指数（H27=100）

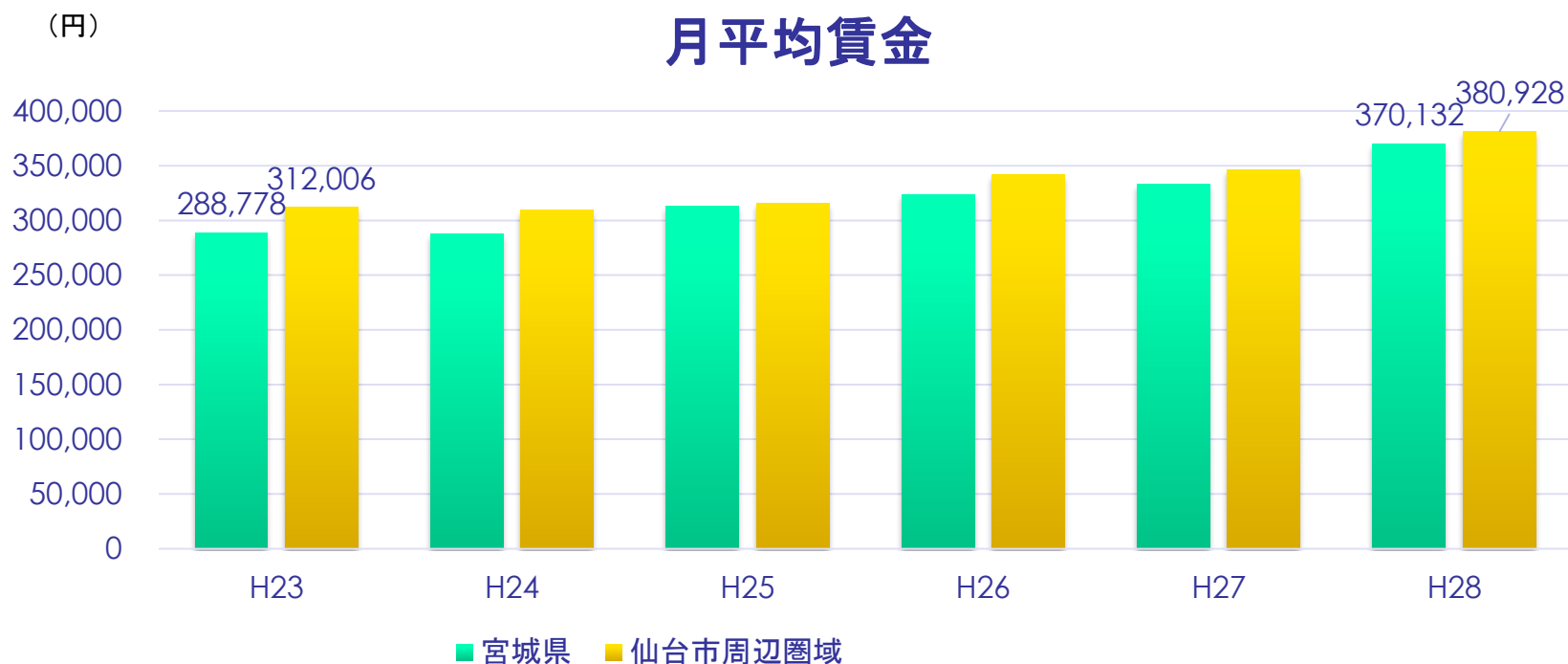


消費者物価指数…消費者が購入するモノやサービスなどの物価の動きを把握するための統計指標。基準時の費用を100として、比較時の費用を比率の形(指数)で表したものの

出典：「消費者物価指数（CPI）」（総務省統計局）

社会状況③平均賃金の推移

東日本大震災後、一時やや減少したが、平成25年から4年連続で上昇している。

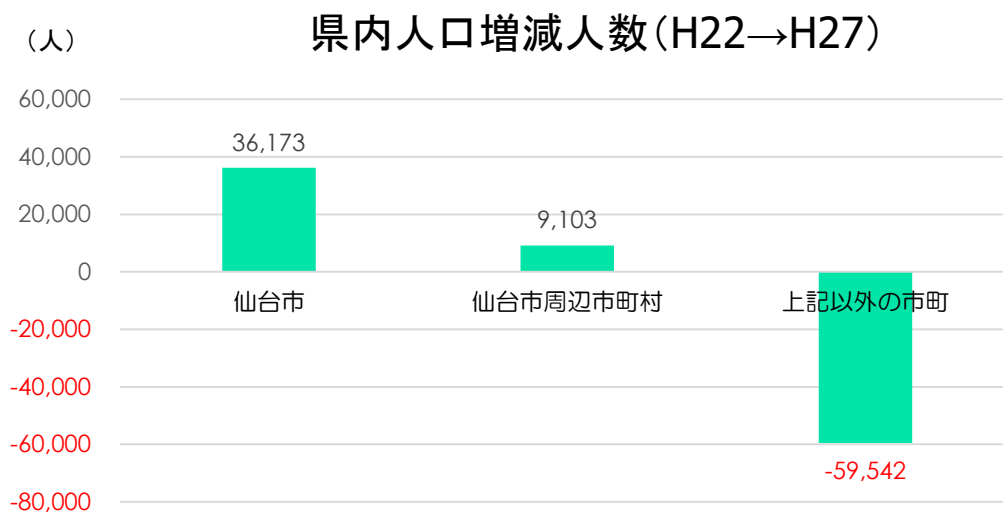


(仙台市、塩竈市、名取市、多賀城市、岩沼市、亶理郡、宮城郡、黒川郡)

出典：「労働実態調査」（宮城県雇用対策課）

労働実態調査…宮城県内の規模10人以上の民間事業所から抽出した2,000事業所に対し、県が毎年7月31日現在として調査するもの

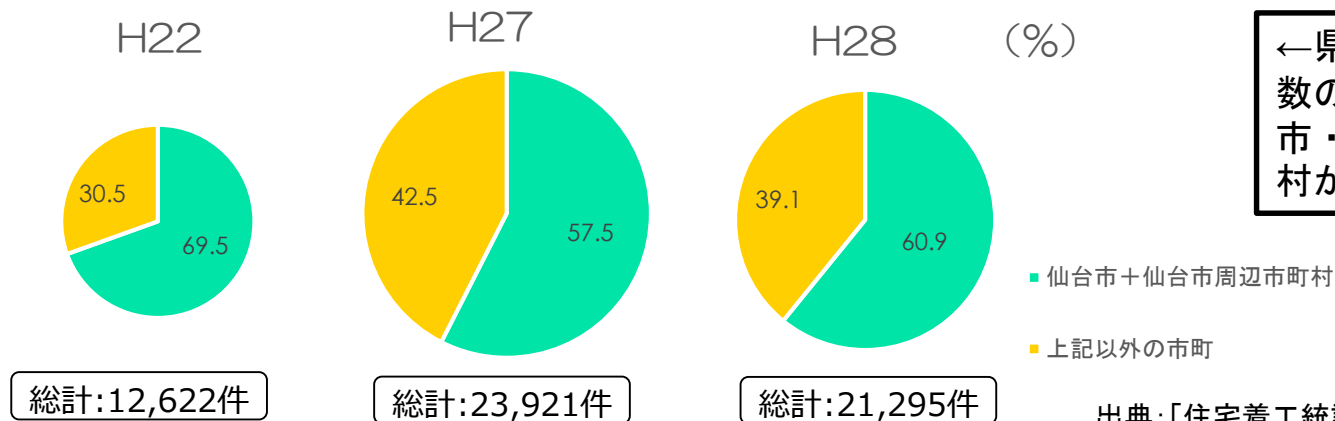
社会状況④ 仙台市とその周辺市町村の状況



←仙台市とその
周辺市町村では
人口増加傾向

出典:「国勢調査」(総務省統計局)より集計

新設住宅着工件数の割合



←県内の着工新設件
数の半分以上を仙台
市・仙台市周辺市町
村が占めている。

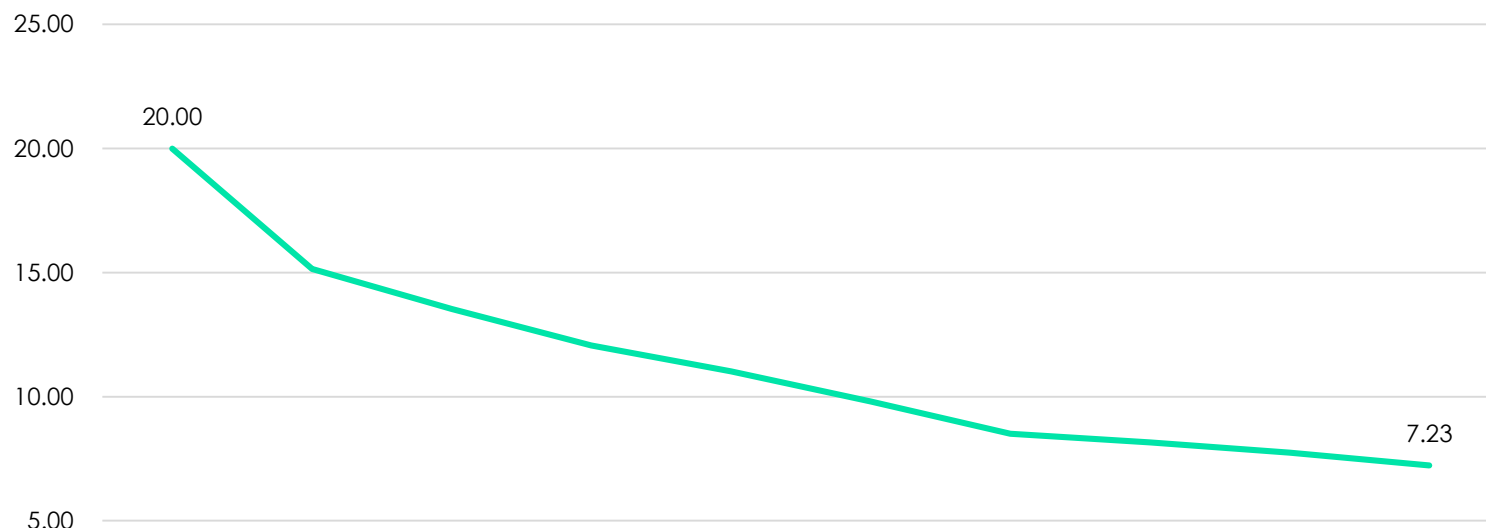
出典:「住宅着工統計」(総務省統計局)より集計

社会状況⑤オフィスビル市況

参考

平均空室率は、東日本大震災後、継続して減少している。

仙台ビジネス区の平均空室率



	H23.2	H24.2	H25.2	H26.2	H27.2	H28.2	H29.2	H29.4	H29.6	H29.8
平均空室率	20.00	15.14	13.53	12.06	11.02	9.81	8.50	8.16	7.74	7.23

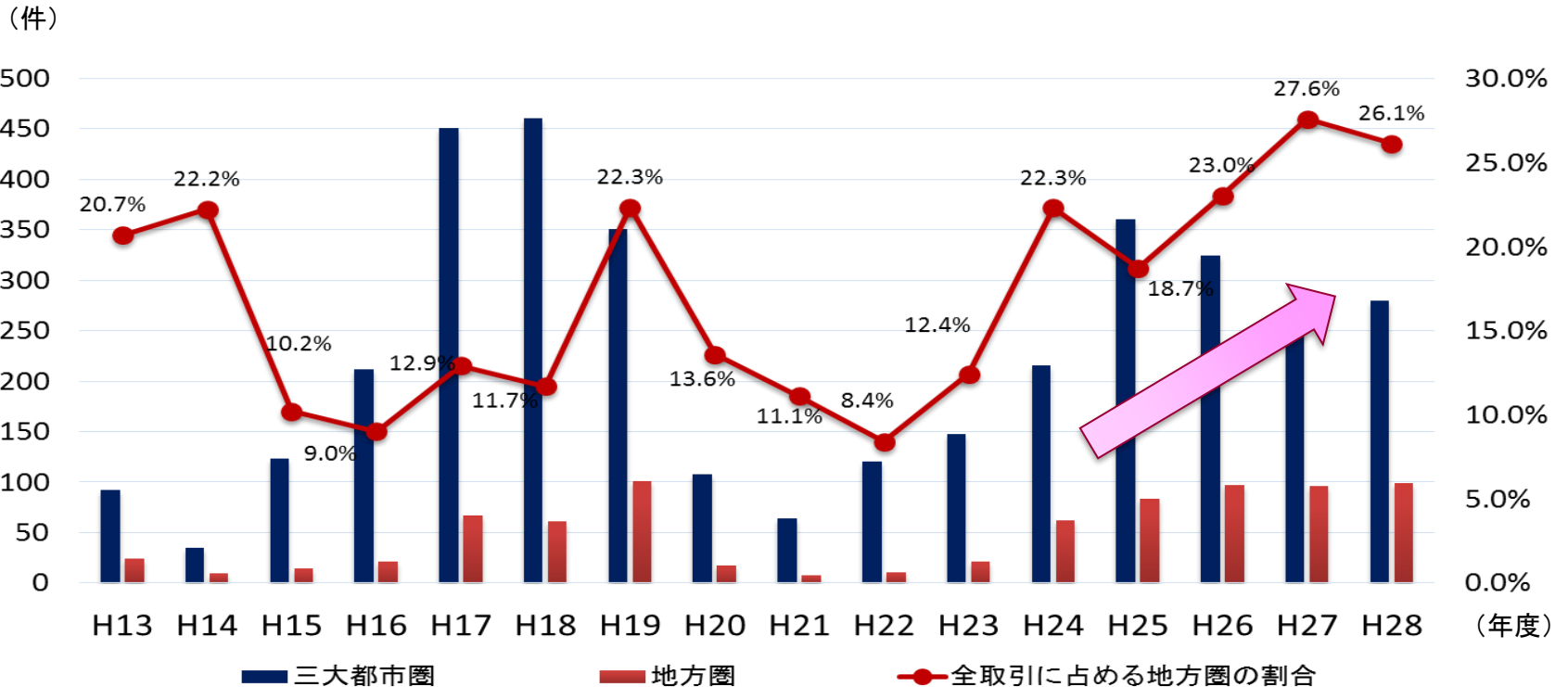
※仙台ビジネス地区…駅前地区，一番町周辺地区，県庁・市役所周辺地区，駅東地区，周辺オフィス地区の5地区

出典：「最新オフィスビル市況」（三鬼商事株式会社）

社会状況⑥Jリートの地方都市における不動産取得動向

※Jリート(不動産投資法人)…多くの投資家から集めた資金で、オフィスビルや商業施設、マンションなど複数の不動産などを購入し、その賃貸収入や売買益を投資家に分配する。

- Jリートによる不動産の取得は三大都市圏のみならず、地方都市まで広がりを見せている。
- H24年度以降、着実に地方都市における物件取得割合が増加している。
- Jリートが不動産を取得している都道府県の範囲は、Jリート市場創設時(平成13年9月)の16都道府県から平成29年3月の45都道府県に拡大(商業施設/39, 物流施設/22都道府県に拡大。)



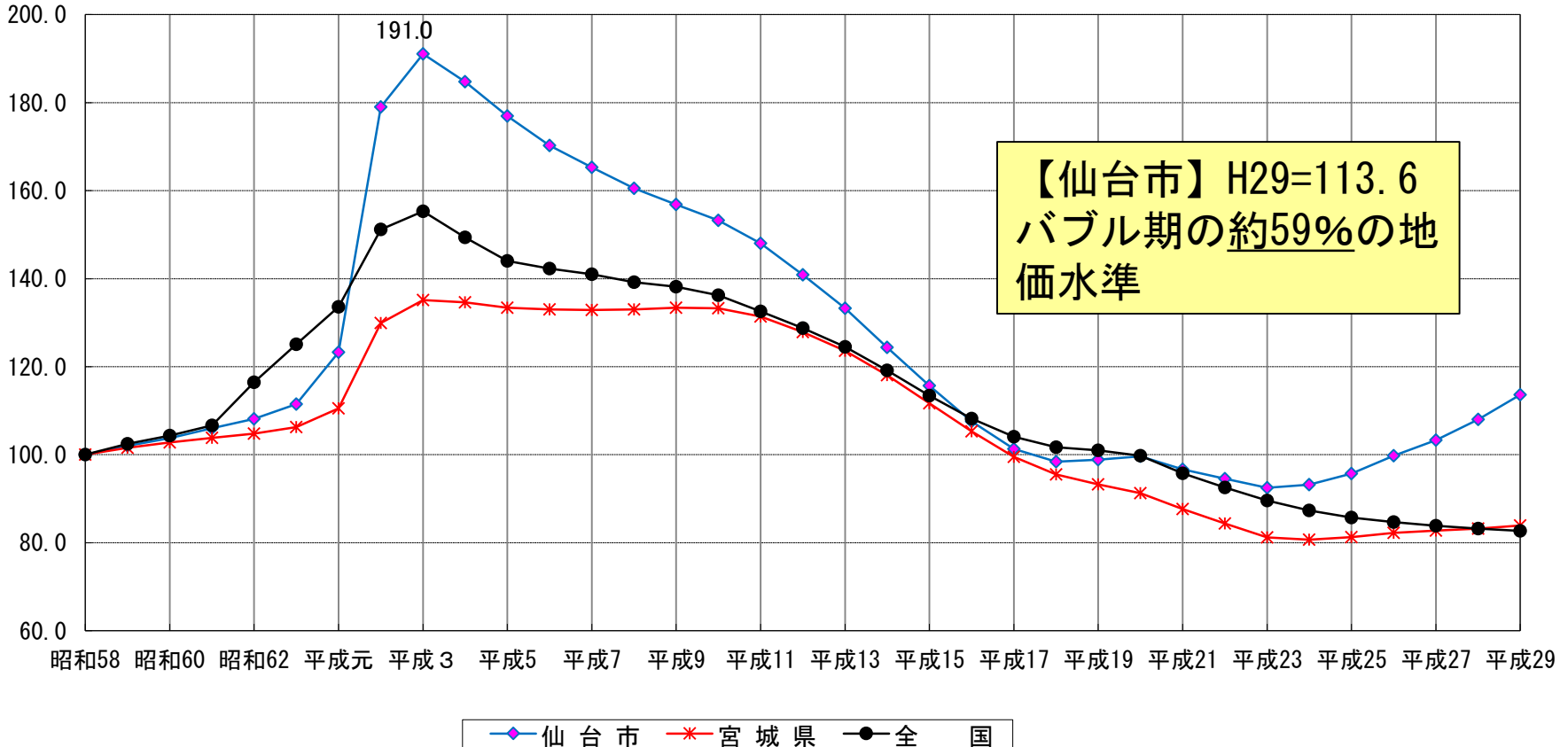
※三大都市圏：東京圏（東京都，埼玉県，神奈川県，千葉県），
大阪圏（大阪府，京都市，神戸市），名古屋圏（名古屋市）
地方圏：上記以外の都市

出所：不動産証券化協会提供データより国土交通省作成

県全体の累積変動率の推移（住宅地）

昭和58=100

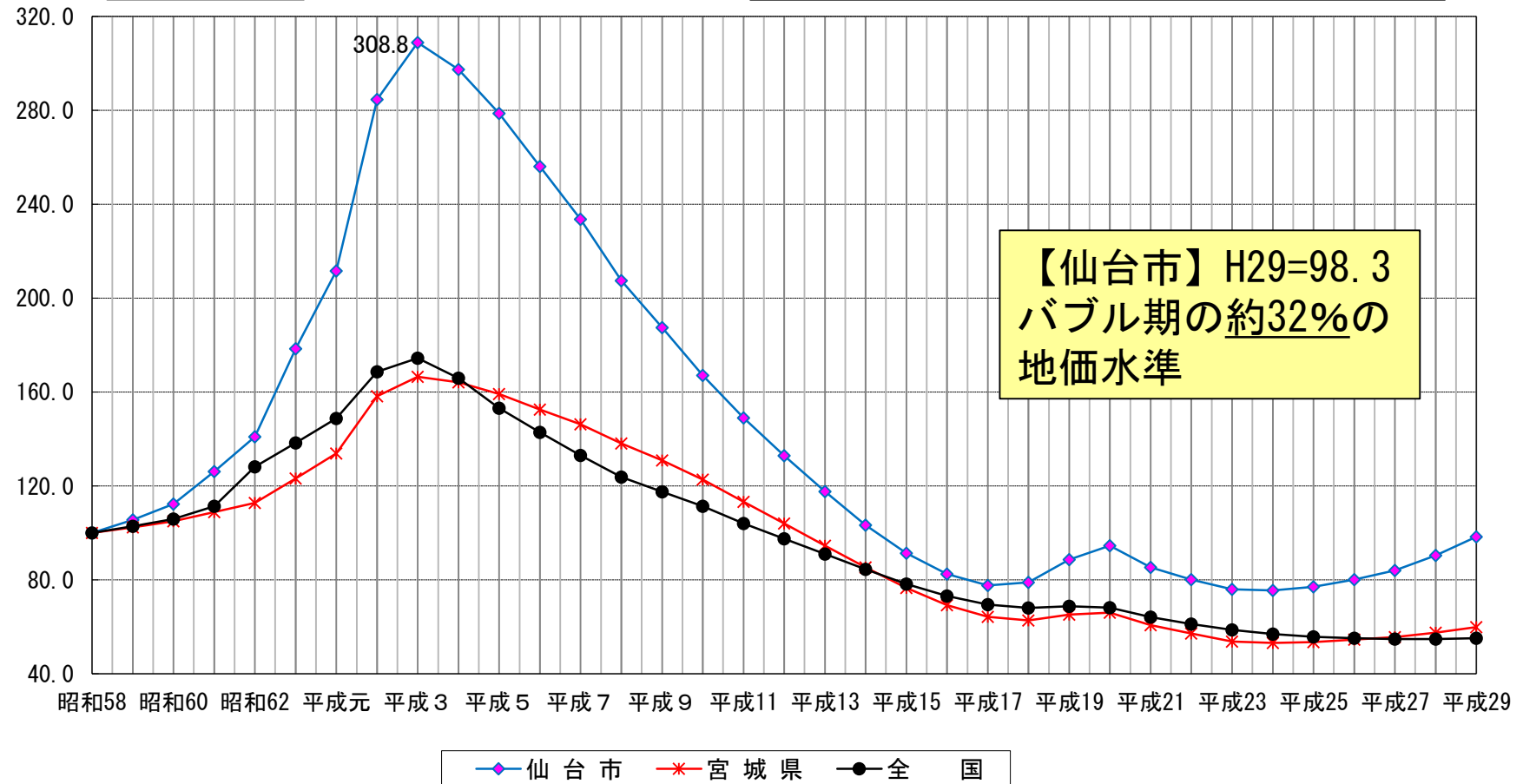
赤：宮城県 青：仙台市 黒：全国（参考）



県全体の累積変動率の推移（商業地）

昭和58=100

赤：宮城県 青：仙台市 黒：全国(参考)



まとめ

沿岸部の地価の上昇は
落ち着いている状況

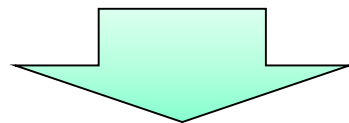
石巻等の沿岸部は移転需要により震災後に価格が大幅に上昇していたが、防災集団移転事業による宅地供給や災害公営住宅の供給が進み、地価の上昇は落ち着き、一部では下落している。

仙台市及び仙台市周辺部での地価上昇は、実需による影響が強い

仙台市やその周辺部で見られる地価の上昇は、都心回帰傾向などによる住宅需要や、地下鉄東西線の開業、不動産投資意欲の高まり、利便性の良い工業地での物流倉庫の需要などの実需による影響が強いと考えられる。

仙台市を含めた県内の地価は、長期に渡り、かなりの程度下落してきた

仙台市やその周辺部の平均変動率は、6年連続（全用途平均）で上昇しているが、バブル崩壊以降、長期に渡り、かなりの程度下落してきた。（仙台市の住宅地はバブル期の59%、同商業地はバブル期の32%）



まとめ

- 地価調査の結果と上昇要因，地価に影響を与える社会的，経済的な状況等を総合的に勘案した結果，現時点では，当審査会の所管地域については注視・監視区域の指定を行う状況ではないと思料される。
- なお，仙台市内の注視・監視区域等の指定権限は，仙台市に帰属しているため，指定の検討状況について，適宜仙台市から情報収集し，連携を図る。