

# 令和元年度宮城県地価調査結果と 注視・監視区域制度について

---

令和2年2月25日



# 目次

- 1 宮城県土地利用審査会の概要 … 2
- 2 国土利用計画法の沿革 … 3
- 3 事後届出制に係る手続きのフロー … 4
- 4 注視・監視区域などの制度概要 … 5
- 5 指定検討の目安となる地価上昇率等 … 6～7
- 6 本県における監視区域の指定実績 … 8
- 7 令和元年度宮城県地価調査結果 … 9～25
- 8 県内の土地取引状況 … 26～27
- 9 近年の社会状況 … 28～34
- 10 県全体の累積変動率の推移 … 35～36
- 11 まとめ … 37～38

# 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：令和元年12月23日～令和3年12月22日）

※ 仙台市の上記事務に関する権限は，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。

# 国土利用計画法の沿革

## 1 諸課題

我が国では、昭和30年代以降、人口・産業の大都市への集中に伴い大都市地域において土地利用の混乱、地価の高騰等が生じたほか、昭和40年代後半には、投機的な土地取引の増大により全国的な地価の異常高騰、土地の大量買い占め、乱開発による自然環境の破壊等が発生し、土地問題の解決が国民の最大かつ緊急の要請となった。

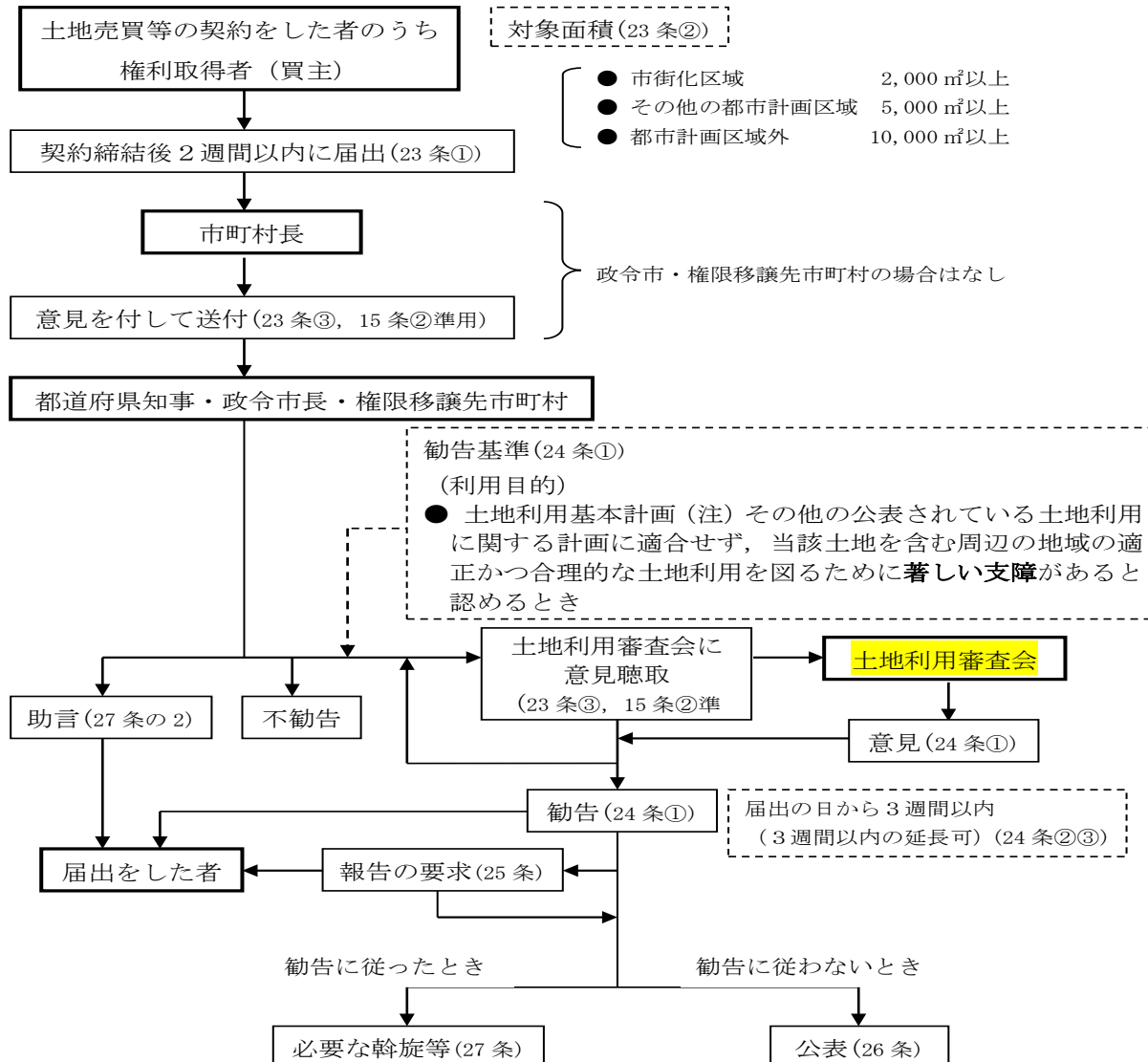
## 2 法制定

このような状況に鑑み、土地の投機的な取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去するとともに、乱開発の未然防止と遊休土地の有効利用の促進を通じて、総合的かつ計画的な国土の利用を図ることを目的とする国土利用計画法が昭和49年に制定された。

## 3 現状

しかしながら、バブル崩壊後の地価の下落等に伴い、我が国の土地政策の目標は「地価抑制」から「土地の有効利用」へ転換され、平成10年には、一定規模以上の土地取引に係る事前届出制を原則事後届出制に改め、土地の利用目的のみを審査対象とする規制緩和が行われた。

# 事後届出制に係る手続きのフロー



# 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		



# 指定検討の目安となる地価上昇率等

## 年間上昇率

- 注視区域では**5%超**、監視区域では**10%程度**が指定検討の目安とされている。

## 指定範囲

- 「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。」（注視・監視共通）

## 指定の判断①

- 「当該地域の地価の水準が極めて低い場合、当該地域の地価の上昇に転じる以前にかなりの程度下落が見られていた地域において一時的に地価が上昇した場合、地域の振興の必要性がある場合等、地域のおかれている諸条件を十分考慮に入れるものとし、〈中略〉指定の妥当性を総合的に判断するものとする。」（注視区域）
- 「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。」（監視区域）

国土交通省課長通知より

## 指定検討の目安となる地価上昇率等②

### 指定の判断②

- 国の指針によると、「年間10%程度の地価上昇が見られる場合であっても、それが適正かつ合理的な土地利用の結果として生じた事象であれば、法の趣旨に鑑み、監視区域の対象にならないと解するべきである。」とされており、指定検討を判断するための「実務上のポイント」として、次の2点が挙げられている。（監視区域）
  - 年間10%程度の地価上昇地点において、地価上昇の合理的な要因が存在するか。
  - 当該地点の利便性の向上、最終需要者による需要が伴っているか。

土地取引規制に関するマニュアル(国土交通省)より



# 本県における監視区域の指定実績

本県では、平成9年4月に監視区域の指定解除が行われて以降、価格規制は実施していない。  
 なお、注視区域については、平成10年9月の制度施行以来、全国的にも指定実績はなく、現在、価格規制を行っているのは、東京都小笠原村（監視区域）のみにとどまる。

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

# 令和元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


令和元年7月1日


# 宮城県の状況

## ◇ 年間平均変動率の状況

※ ( ) 内は前年度変動率

	住宅地	商業地	工業地	全用途平均
県 全 体	0.9% ( 0.9%)	4.9% ( 4.7%)	1.3% ( 1.3%)	1.9% ( 1.9%)
仙 台 市	6.0% ( 5.7%)	10.5% ( 9.9%)	5.7% ( 3.4%)	7.8% ( 7.5%)
青 葉 区	7.9% ( 7.5%)	12.2% ( 12.1%)	—	10.3% (10.1%)
宮 城 野 区	4.2% ( 3.8%)	9.8% ( 8.3%)	5.7% ( 3.4%)	6.2% ( 5.4%)
若 林 区	5.1% ( 6.2%)	9.9% ( 9.0%)	—	6.7% ( 7.3%)
太 白 区	6.7% ( 6.1%)	8.7% ( 8.2%)	—	7.6% ( 7.1%)
泉 区	5.2% ( 4.6%)	7.8% ( 7.4%)	—	5.9% ( 5.3%)
仙台市周辺市町村	3.2% ( 2.6%)	3.1% ( 2.4%)	4.8% ( 5.0%)	3.2% ( 2.6%)
そ の 他 市 町	▲1.4% (▲1.2%)	▲0.9% (▲0.9%)	▲0.4% ( 0.1%)	▲1.3% (▲1.0%)
う ち 沿 岸 部	▲1.5% (▲1.1%)	▲0.6% (▲0.4%)	▲0.1% ( 0.7%)	▲1.3% (▲0.9%)
う ち 内 陸 部	▲1.4% (▲1.2%)	▲1.0% (▲1.2%)	▲0.5% (▲0.2%)	▲1.2% (▲1.1%)

 ……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	令和元年度				平成30年度
	変動率 (%)	地点数			変動率 (%)
		上昇	横ばい	下落	
仙台市	6.0	60			5.7
青葉区	7.9	15			7.5
宮城野区	4.2	11			3.8
若林区	5.1	10			6.2
太白区	6.7	8	3		6.1
泉区	5.2	12			4.6
石巻市	▲1.2	0	6	19	▲0.8
塩竈市	▲0.5			4	▲0.3
気仙沼市	▲2.0	1		11	▲1.5
白石市	▲1.2		1	3	▲0.6
名取市	6.9	7			6.0
角田市	▲1.0	1		3	▲0.2
多賀城市	1.3	4	2		0.6
岩沼市	5.2	4			6.1
登米市	▲1.5		3	17	▲1.3
栗原市	▲2.1		1	22	▲1.8
東松島市	▲0.4	3		3	▲0.3
大崎市	▲0.3	7		13	▲0.8
富谷市	3.8	4			4.7
蔵王町	▲4.4			2	▲3.8

市区町村	令和元年度				平成30年度
	変動率 (%)	地点数			変動率 (%)
		上昇	横ばい	下落	
七ヶ宿町	▲3.2			2	▲3.4
大河原町	0.8	3			2.0
村田町	▲0.9			3	▲1.2
柴田町	0.2	1	1	1	0.7
川崎町	▲3.7			2	▲3.6
丸森町	▲2.0			2	▲2.0
亘理町	▲3.5			4	▲3.8
山元町	▲3.6		1	2	▲2.1
松島町	▲0.5			3	▲0.4
七ヶ浜町	▲0.9			2	▲0.6
利府町	1.6	4			0.7
大和町	5.2	5			2.5
大郷町	▲0.7			1	▲1.4
大衡村	▲0.6		1	1	▲0.4
色麻町	▲2.2			3	▲0.9
加美町	▲1.0			7	▲1.1
涌谷町	▲1.6			3	▲0.7
美里町	▲1.2			5	▲1.3
女川町	▲0.9			2	▲0.5
南三陸町	▲1.5			6	▲1.0

※    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	令和元年度				平成30年度 変動率 (%)
	変動率 (%)	地点数			
		上昇	横ばい	下落	
仙台市	10.5	43			9.9
青葉区	12.2	19			12.1
宮城野区	9.8	6			8.3
若林区	9.9	5			9.0
太白区	8.7	9			8.2
泉区	7.8	4			7.4
石巻市	▲0.2	1	3	1	0.4
塩竈市	▲0.2			3	▲0.2
気仙沼市	▲1.5		1	2	▲1.0
白石市	▲1.3			2	▲2.2
名取市	6.5	3			5.0
角田市	0.0			1	▲0.5
多賀城市	3.9	1	1		0.0
岩沼市	3.8	2			2.5
登米市	▲1.0		1	3	▲0.7
栗原市	▲1.2			5	▲1.0
東松島市	0.1	1		1	0.1
大崎市	▲1.7			4	▲2.1
富谷市	2.7	2			3.2
蔵王町	▲2.4			1	▲2.3

市区町村	令和元年度				平成30年度 変動率 (%)
	変動率 (%)	地点数			
		上昇	横ばい	下落	
七ヶ宿町	—	—	—	—	—
大河原町	4.3	1			2.9
村田町	▲1.2			1	▲1.1
柴田町	0.0		1		▲2.1
川崎町	—	—	—	—	—
丸森町	▲1.9			1	▲2.5
亘理町	▲0.5			1	▲2.1
山元町	—	—	—	—	—
松島町	▲2.0			1	▲1.3
七ヶ浜町	—	—	—	—	—
利府町	1.4	2			2.4
大和町	4.5	1			3.1
大郷町	—	—	—	—	—
大衡村	—	—	—	—	—
色麻町	—	—	—	—	—
加美町	▲1.9			1	▲1.9
涌谷町	▲1.1			1	▲0.6
美里町	—	—	—	—	—
女川町	1.7	1			2.1
南三陸町	▲2.6			1	▲1.9

※    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	令和元年度		平成30年度	
			価格 (円/m <sup>2</sup> )	変動率 (%)	価格 (円/m <sup>2</sup> )	変動率 (%)
1	青葉 - 2	上杉5丁目378番6外	315,000	12.9	279,000	11.6
2	若林 - 8	東八番丁197番2	210,000	12.3	187,000	12.0
3	青葉 - 13	高野原3丁目3番21	25,500	11.8	22,800	11.2
4	宮城野 - 1	小田原1丁目216番7	165,000	10.7	149,000	10.4
5	若林 - 2	裏柴田29番5外	195,000	10.2	177,000	12.0

## ●考えられる上昇要因

都心回帰傾向、地下鉄東西線開業による利便性の向上（南北線との相乗効果）、東北大学農学部跡地周辺の都市再開発、子育て世代の郊外への住宅需要 など

は地下鉄東西線駅1km以内の地点



は地下鉄南北線駅1km以内の地点

# 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	令和元年度		平成30年度	
			価格 (円/m <sup>2</sup> )	変動率 (%)	価格 (円/m <sup>2</sup> )	変動率 (%)
1	宮城野5-2	榴岡3丁目4番7	490,000	17.2	418,000	16.1
2	青葉5-18	上杉6丁目227番1	330,000	17.0	282,000	17.5
3	宮城野5-7	榴岡4丁目4番11	400,000	17.0	342,000	14.0
4	青葉5-14	上杉3丁目27番15	382,000	15.8	330,000	15.8
5	青葉5-7	上杉1丁目6番7	890,000	15.6	770,000	15.8

## ●考えられる上昇要因

仙台駅・東北大学農学部跡地周辺の都市再開発、  
地下鉄東西線開業による利便性の向上（南北線との相乗  
効果）、不動産投資需要 など

 は地下鉄東西線駅1km以内の地点  
 は地下鉄南北線駅1km以内の地点

# 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）

名取市・岩沼市・大和町の住宅地，名取市の商業地，岩沼市・富谷市の工業地において，5%超の変動率となっている。

※（ ）内は前年度変動率

市町村	住宅地	商業地	工業地	全用途平均
名取市	6.9% (6.0%)	6.5% (5.0%)	—	6.8% (5.7%)
岩沼市	5.2% (6.1%)	3.8% (2.5%)	7.7% (8.3%)	5.1% (5.4%)
富谷市	3.8% (4.7%)	2.7% (3.2%)	7.7% (7.5%)	4.0% (4.6%)
大和町	5.2% (2.5%)	4.5% (3.1%)	—	5.1% (2.6%)



# 名取市・岩沼市の住宅地について

主に、鉄道駅に近い地域や、区画整理され大規模小売店舗等にも近い新しい住宅地域で上昇が見られる。  
また、平成29年3月に開通した都市計画道路「大手町下増田線」沿線等の地点が高い上昇率となっている。

※（ ）は前年度変動率

	基準地番号	所在及び地番	価格 (円/㎡)	変動率 (%)	最寄鉄道駅 からの距離	備 考
名取市	名取－4	小山3丁目25番	80,000	8.8 (8.9)	名取駅1.5km	区画整理された住宅地域（昭和50年代後半開発）、大手町下増田線沿線
	名取－6	美田園4丁目10番3	73,000	9.8 (8.5)	美田園駅850m	区画整理された住宅地域（平成19年分譲開始）大規模小売店舗等多数立地
	名取－1	増田1丁目417番2	87,500	9.4 (8.1)	名取駅850m	既成住宅地域、大規模小売店舗（イオンモール名取）から1km圏内
	名取－5	愛の杜1丁目19番14	58,000	9.4 (6.0)	名取駅3.2km	区画整理された住宅地域（平成14年分譲開始）大手町下増田線近く
	名取－2	ゆりが丘2丁目6番13	42,300	5.2 (4.4)	南仙台駅5.8km	区画整理された住宅地域（平成元年分譲開始）
岩沼市	岩沼－1	松ヶ丘2丁目8番7	59,500	9.2 (9.4)	岩沼駅1.6km	区画整理された住宅地域、大規模小売店舗・教育施設近く
	岩沼－2	里の杜2丁目3番16	54,000	5.9 (5.2)	岩沼駅2.1km	区画整理された住宅地域、大規模小売店舗近く

●考えられる上昇要因 子育て世代の仙台市周辺への住宅需要、大手町下増田線開通による利便性向上（名取市）

# 「大手町下増田線」(名取市)の概要

JR東北本線及び旧国道4号上を高架化し、小山地区(名取-4付近)と国道4号バイパスとを直接連絡する。  
この道路の開通により、愛の杜地区(名取-5付近)を含めたJR名取駅の西側から仙台空港アクセス線沿いの「なとり・りんくうタウン」(商業施設等が数多く立地)へのアクセスが大幅に向上した。



地図データ:「地理院地図データ」(国土院) <https://maps.gsi.go.jp> をもとに宮城県地域復興支援課作成 17



# 岩沼市の住宅地について

松ヶ丘地区(岩沼-1付近), 里の杜地区(岩沼-2付近)ともに, 大規模小売店舗や教育施設, 医療施設(里の杜)とも近接した居住環境が評価され需要に繋がっていると思料される。また, 岩沼市の住宅地で特に需要が旺盛な地域は駅西側の新しい住宅団地である「たけくま地区」などであるが, 両地区は当該地区と比較し価格水準が割安なことも需要の一因と考えられる。



地図データ:「地理院地図データ」(国土地理院)<https://maps.gsi.go.jp> をもとに宮城県地域復興支援課作成 18

# 大和町の住宅地について

仙台市への通勤可能な利便性の良い新興住宅地の需要が旺盛である。また、近接するインターチェンジ周辺の開発が進み大和町周辺に新たな事務所等が進出していることから宅地需要が高く、今後も地価は上昇傾向で推移していくものと思料される。

※（ ）は前年度変動率

	基準地番号	所在及び地番	価格 (円/㎡)	変動率 (%)	最寄鉄道駅 からの距離	備 考
大 和 町	大和一 2	吉岡字天皇寺 1 0 6 番	34,700	5.8 (2.5)	泉中央駅15km	区画整理された住宅地域
	大和一 3	吉岡東 3 丁目 1 0 番 2	29,500	5.4 (1.8)	泉中央駅15km	区画整理された住宅地域
	大和一 4	吉岡南 3 丁目 1 2 番 2	36,200	6.2 (3.3)	泉中央駅16km	区画整理された住宅地域



# 大和町の住宅地について

(大和-2), (大和-3), (大和-4)のいずれも, 近隣の大規模工業団地に立地する企業に近く, 大規模小売店舗や教育施設, 医療施設(公立黒川病院)とも近接した居住環境が評価され需要に繋がっていると思料される。また, 表示されている地点よりも仙台市に近く需要が旺盛なハーモニータウン杜のまち(杜の丘地区)が平成20年から宅地分譲を開始し, 現在ほとんどの区画が販売済みであることから, 需要が3地点に波及したと考えられる。



地図データ:「地理院地図データ」(国土地理院)<https://maps.gsi.go.jp> をもとに宮城県地域復興支援課作成 20

# 名取市の商業地について

アクセスが良好な鉄道駅に近い地域や、国道4号名取バイパス・県道仙台館腰線沿いの地域では、企業の出店需要が堅調で、商業施設の集積が進んでいることから、地価は上昇傾向にある。

※（ ）は前年度変動率

	基準地番号	所在及び地番	価格 (円/㎡)	変動率 (%)	最寄鉄道駅 からの距離	備 考
名取市	名取5-1	増田4丁目226番3外	70,000	8.4 (4.9)	名取駅360m	
	名取5-2	増田字柳田447番1外	55,500	5.7 (5.0)	杜せきのした駅 900m	国道4号名取バイパス沿い、大規模小売店舗（イオンモール名取）から1km圏内
	名取5-3	杜せきのした2丁目4番1	89,500	5.3 (5.2)	杜せきのした駅 300m	大規模小売店舗（イオンモール名取）から1km圏内



# 名取市の商業地について

繁華性の減退傾向が続く既存商業地(名取5-1)では住宅化が進んでおり, 旺盛な住宅需要が底支えとなっている。また, 仙台市寄りの国道4号線バイパス沿い(名取5-2)や杜せきのした地区(名取5-3)では, 地域経済動向等を反映して店舗・事業所の進出が見られ, 土地需要増加により地価は上昇傾向にある。



地図データ:「地理院地図データ」(国土地理院)<https://maps.gsi.go.jp> をもとに宮城県地域復興支援課作成 22

# 岩沼市・富谷市の工業地について

岩沼市・富谷市ともに基準地は1地点のみであるが、両地点とも高速道路のインターチェンジ等と近接した地域に位置しており、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思料される。また、岩沼市については、仙台空港活用への注目も要因と考えられる。

## ●岩沼市の基準地(工業地)

価格時点	岩沼9-1		
	下野郷字新南長沼22番6外		
	仙台空港 2.4 km 仙台空港IC 約3 km		
	価格 (円/㎡)	新規選定時 価格に対する 割合	対前年度 変動率
H20. 7. 1 (新規選定時)	17,200	—	—
H23. 7. 1	14,300	83.1%	-7.7%
H24. 7. 1	14,800	86.0%	3.5%
H25. 7. 1	15,500	90.1%	4.7%
H26. 7. 1	16,000	93.0%	3.2%
H27. 7. 1	16,000	93.0%	0.0%
H28. 7. 1	16,800	97.7%	5.0%
H29. 7. 1	18,000	104.7%	7.1%
H30. 7. 1	19,500	113.4%	8.3%
R元. 7. 1	21,000	122.1%	7.7%



地図データ:「地理院地図データ」(国土地理院)  
<https://maps.gsi.go.jp> をもとに宮城県地域復興支援課作成



# 岩沼市・富谷市の工業地について②

## ●富谷市の基準地(工業地)

価格時点	富谷9-1		
	成田9丁目3番3		
	仙台泉IC 約2.5km		
	価格 (円/㎡)	新規選定時 価格に対する 割合	対前年度 変動率
H11.7.1 (新規選定時)	49,000	—	—
H23.7.1	19,500	39.8%	-3.9%
H24.7.1	18,800	38.4%	-3.6%
H25.7.1	19,300	39.4%	2.7%
H26.7.1	20,200	41.2%	4.7%
H27.7.1	21,500	43.9%	6.4%
H28.7.1	24,500	50.0%	14.0%
H29.7.1	26,500	54.1%	8.2%
H30.7.1	28,500	58.2%	7.5%
R元.7.1	30,700	62.7%	7.7%



地図データ:「地理院地図データ」(国土地理院) <https://maps.gsi.go.jp> をもとに宮城県地域復興支援課作成

# 全国の状況

## ◇ 年間平均変動率の状況

※ ( ) 内は前年度変動率

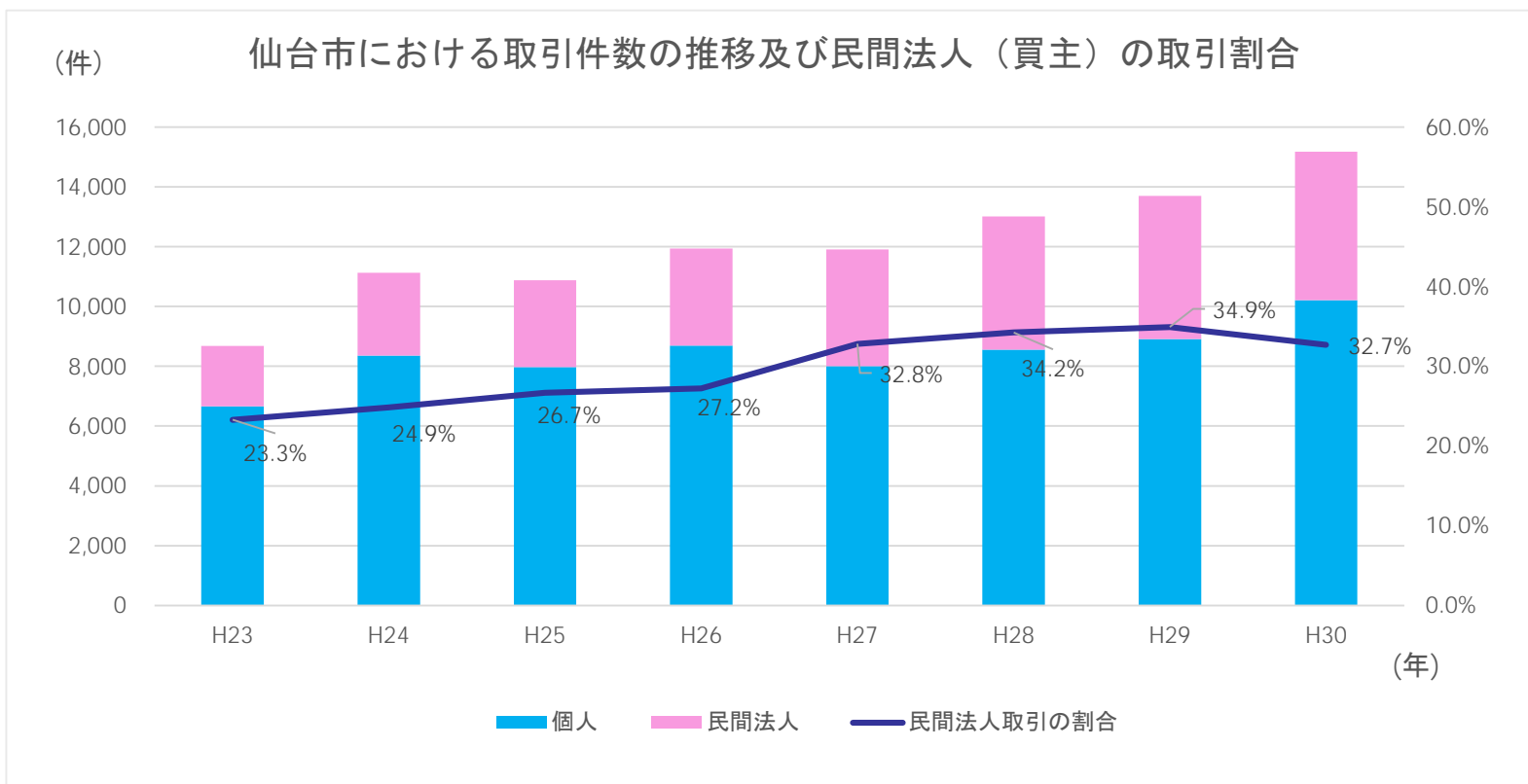
	住宅地	商業地	工業地	全用途平均
全 国	▲0.1% (▲0.3%)	1.7% ( 1.1%)	1.0% ( 0.5%)	0.4% ( 0.1%)
三大都市圏	0.9% ( 0.7%)	5.2% ( 4.2%)	2.9% ( 2.1%)	2.1% ( 1.7%)
宮 城 県	0.9% ( 0.9%)	4.9% ( 4.7%)	1.3% ( 1.3%)	1.9% ( 1.9%)
地 方 四 市	4.9% ( 3.9%)	10.3% ( 9.2%)	5.5% ( 4.1%)	6.8% ( 5.8%)
仙 台 市	6.0% ( 5.7%)	10.5% ( 9.9%)	5.7% ( 3.4%)	7.8% ( 7.5%)

- 全国平均 : 全用途平均が2年連続の上昇となり、上昇幅も拡大しており上昇基調を強めている。  
用途別では、住宅地で依然として下落基調であるものの、下落幅の縮小傾向が継続しており、また、商業地は3年連続、工業地は2年連続の上昇となり、それぞれ上昇基調を強めている。
- 三大都市圏 : 住宅地・工業地で6年連続、商業地・全用途平均では7年連続の上昇。
- 地方四市 : 住宅地・商業地・工業地とも三大都市圏を上回る上昇。
- 住宅地は15都府県で上昇。(宮城県は第4位の上昇率)
- 商業地は19都道府県で上昇。(宮城県は第5位の上昇率)
- 工業地は24都道府県で上昇。(宮城県は第12位の上昇率)

# 県内の土地取引状況【仙台市】

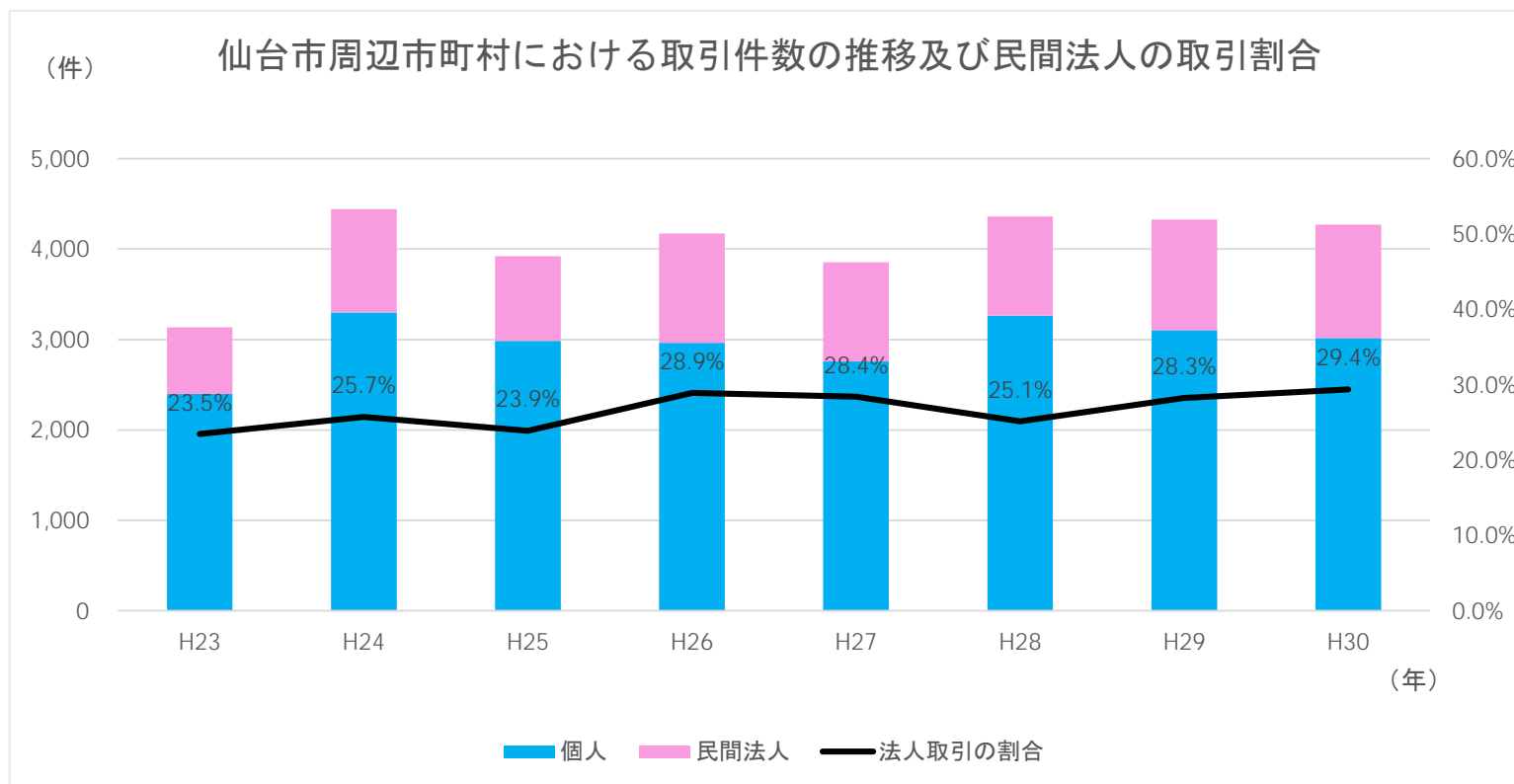
取引件数は、平成24年から増加傾向にある。

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」は今回微減となり一服した感があるが、個人取引件数が引き続き増加傾向にある。



# 県内の土地取引状況【仙台市周辺市町村】

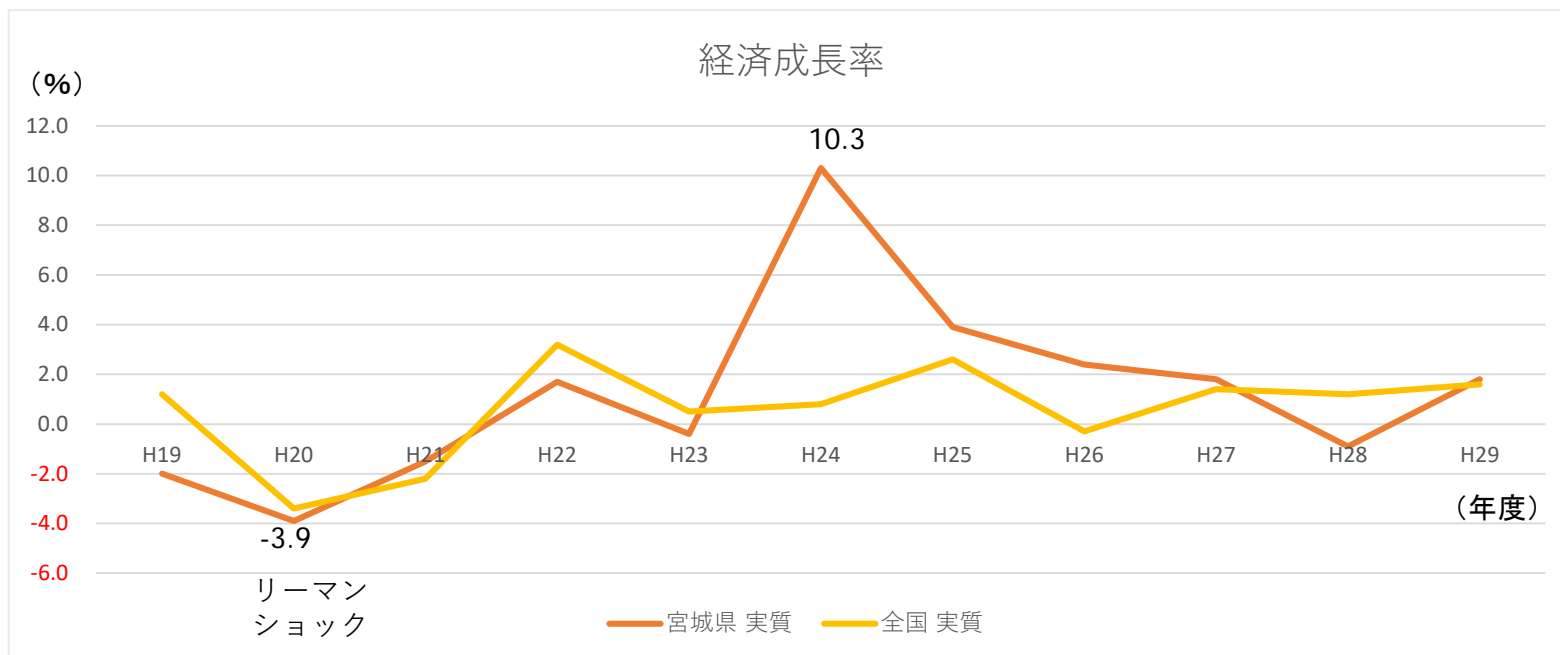
東日本大震災後、取引件数、法人取引の割合ともに一定の水準で推移している。



※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

# 社会状況①経済成長率の推移

平成24年度に大幅に上昇して以降、4年連続プラス、平成28年度においては微減となったが、平成29年度は増加に転じた。

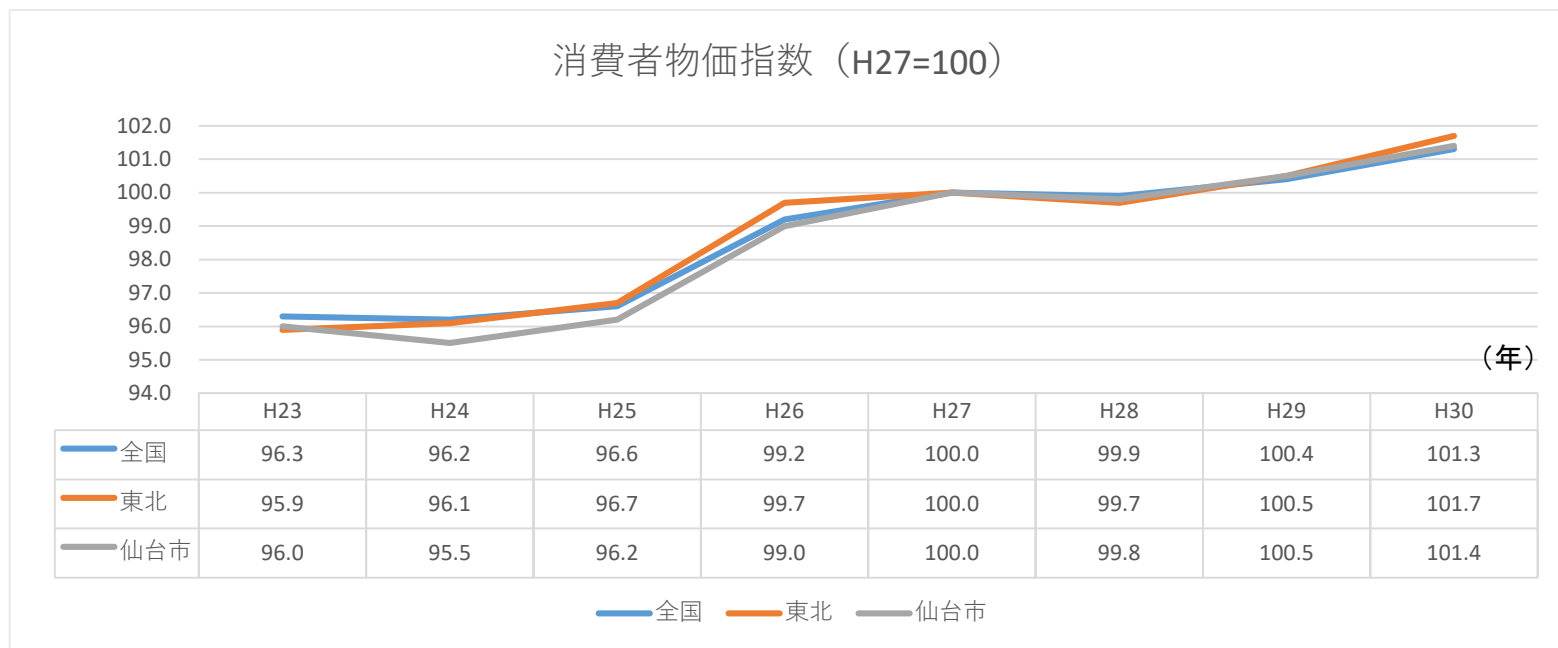


※経済成長率・・・県内総生産（企業や個人が年度内に新たに生み出したモノやサービスの価値を金額で表したものの）の対前年度増加率

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

東日本大震災前と比較して高い数値を維持しており、平成30年は増となった。

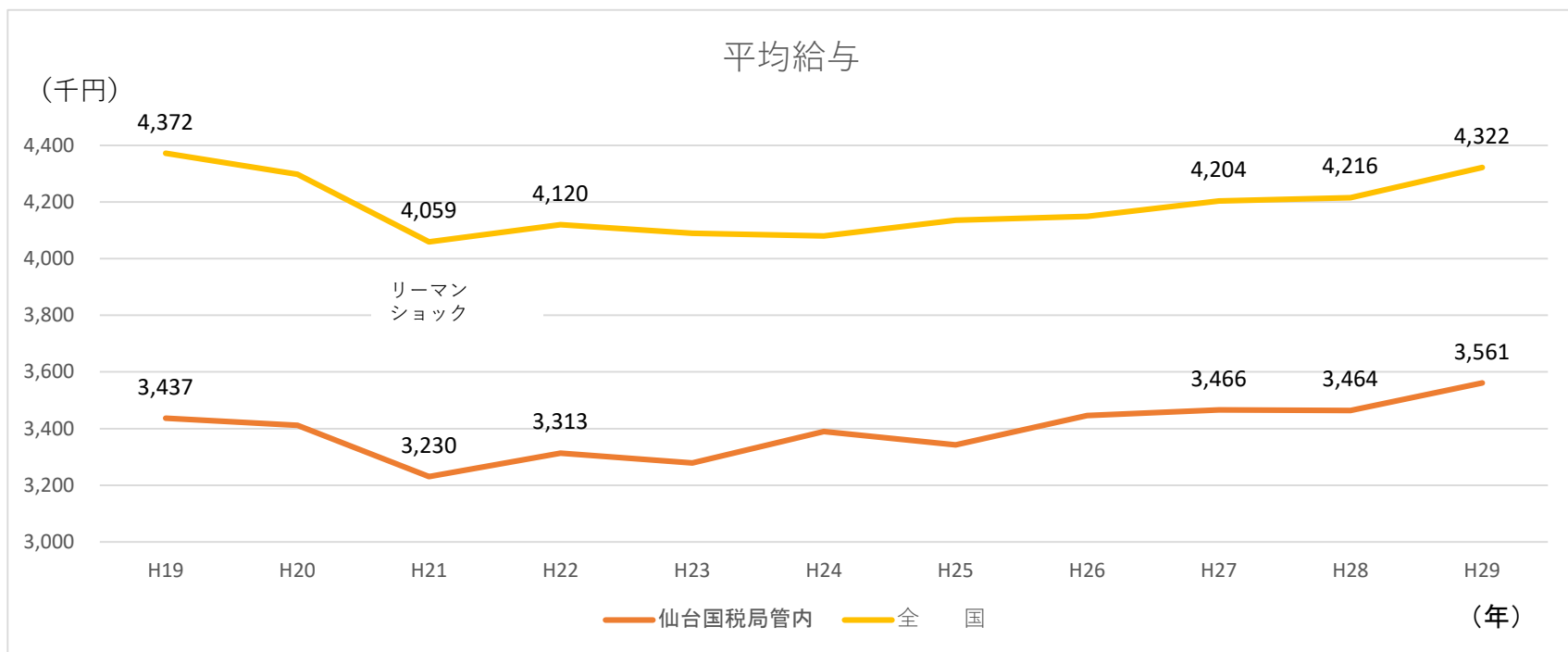


消費者物価指数…消費者が購入するモノやサービスなどの物価の動きを把握するための統計指標。基準時の費用を100として、比較時の費用を比率の形（指数）で表したもの

出典：「消費者物価指数（CPI）」（総務省統計局）

# 社会状況③平均給与の推移

仙台国税局管内（東北六県）では、平成29年度は前年に対し増となり、東日本大震災後に上昇した水準を維持し、リーマンショック前（平成19年）を上回る金額である。

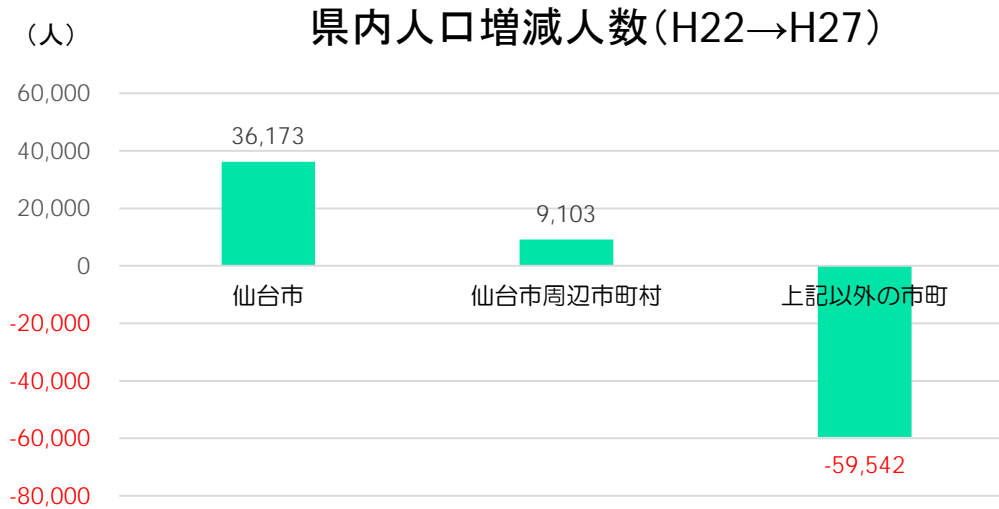


出典：「民間給与実態統計調査」（国税庁）

民間給与実態統計調査…全国の約2万事業所に勤務する給与所得者約31万人を抽出し、全体を推計したもの



# 社会状況④人口の移動状況



←仙台市とその  
周辺市町村では  
人口増加傾向

## 市町村間の移動人口(H22→H27)

順位	5年前に住んでいた場所 (H22. 10. 1)	現在住んでいる場所 (H27. 10. 1)	総数	世代内訳(人)						
				10代以下	20代	30代	40代	50代	60代	70代以上
1	仙台市	名取市	4,881	1,201	673	1,590	701	264	222	230
2	石巻市	仙台市	4,708	773	1,178	712	536	397	413	699
3	名取市	仙台市	3,790	545	735	908	483	376	340	403
4	仙台市	富谷市	3,656	958	404	1,294	483	156	147	214
5	多賀城市	仙台市	3,325	497	600	952	502	320	171	283

←最も多いのは仙台市から名取市への移動で、そのうち30代の移動人口が最も多く、子育て世代が利便性の増した郊外の新興住宅地に移り住む傾向が見られる。

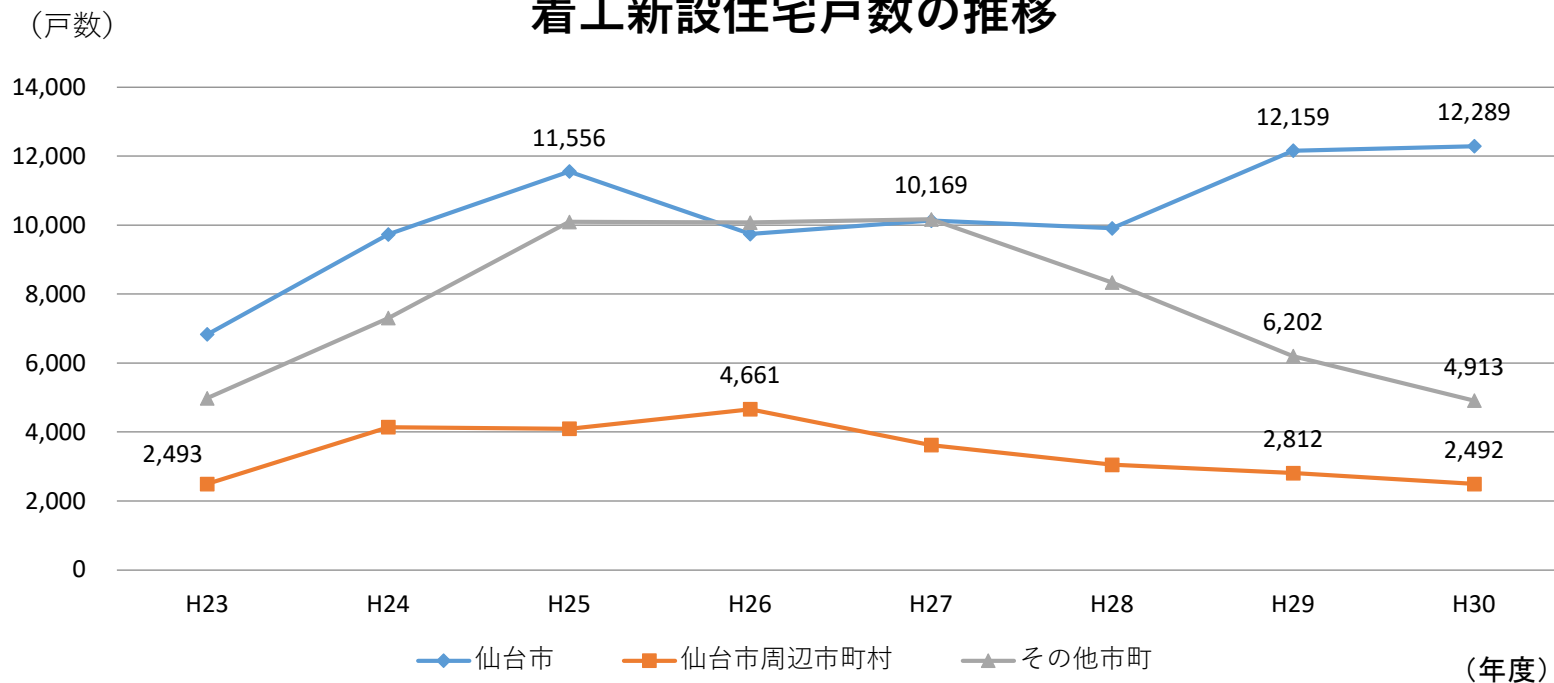
出典：「国勢調査」(総務省統計局)より集計



# 社会状況⑤着工新設住宅戸数の推移

仙台市では、東日本大震災後、最高値を記録した。  
仙台市周辺市町村では平成26年度をピークに減少傾向に転じている。

## 着工新設住宅戸数の推移



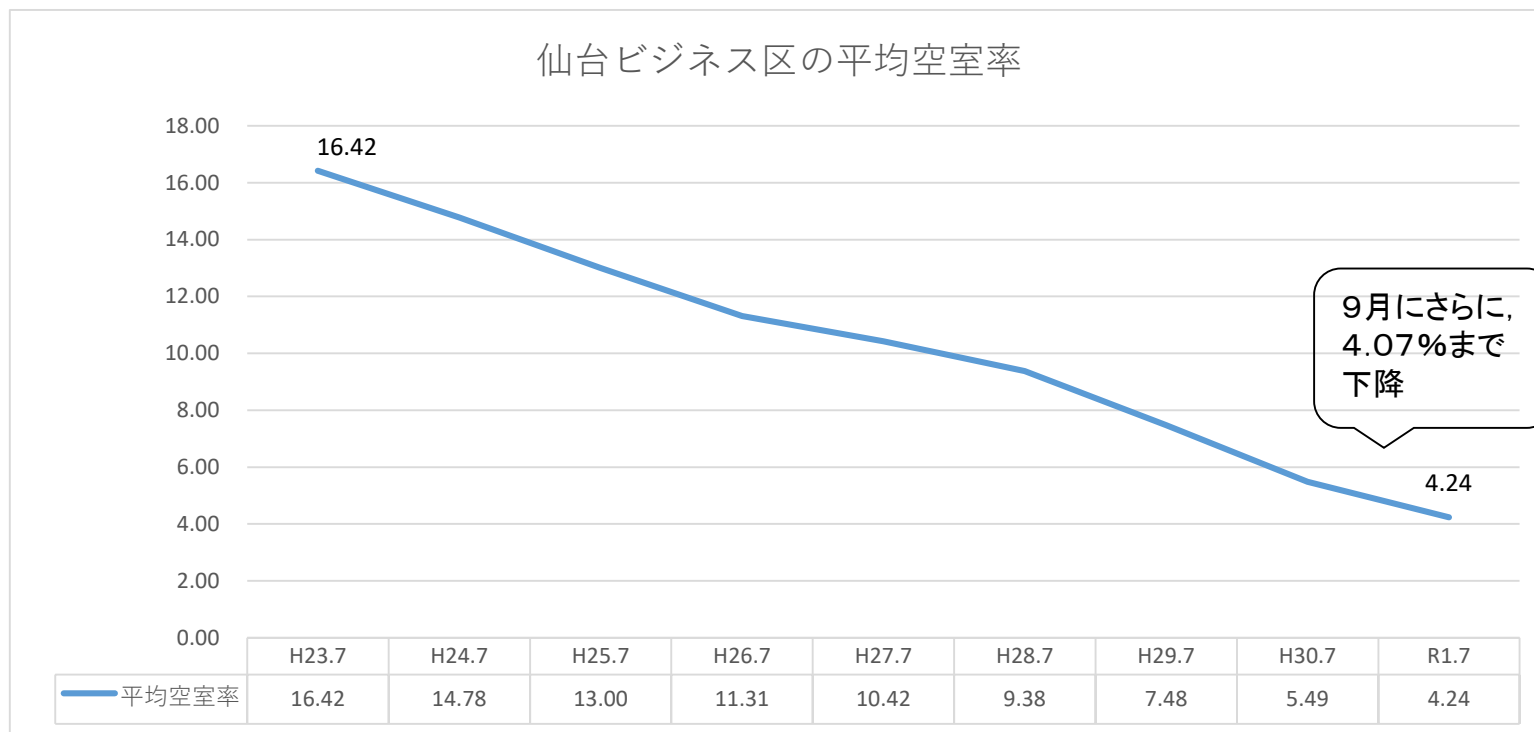
※持家・賃貸を問わず、共同住宅等を含む。

出典：「住宅着工統計」（総務省統計局より集計）

# 社会状況⑥オフィスビル市況

参考

平均空室率は、東日本大震災後に減少を続け、9月には、平成4年の調査開始以来最低値(4.07%)を記録している。



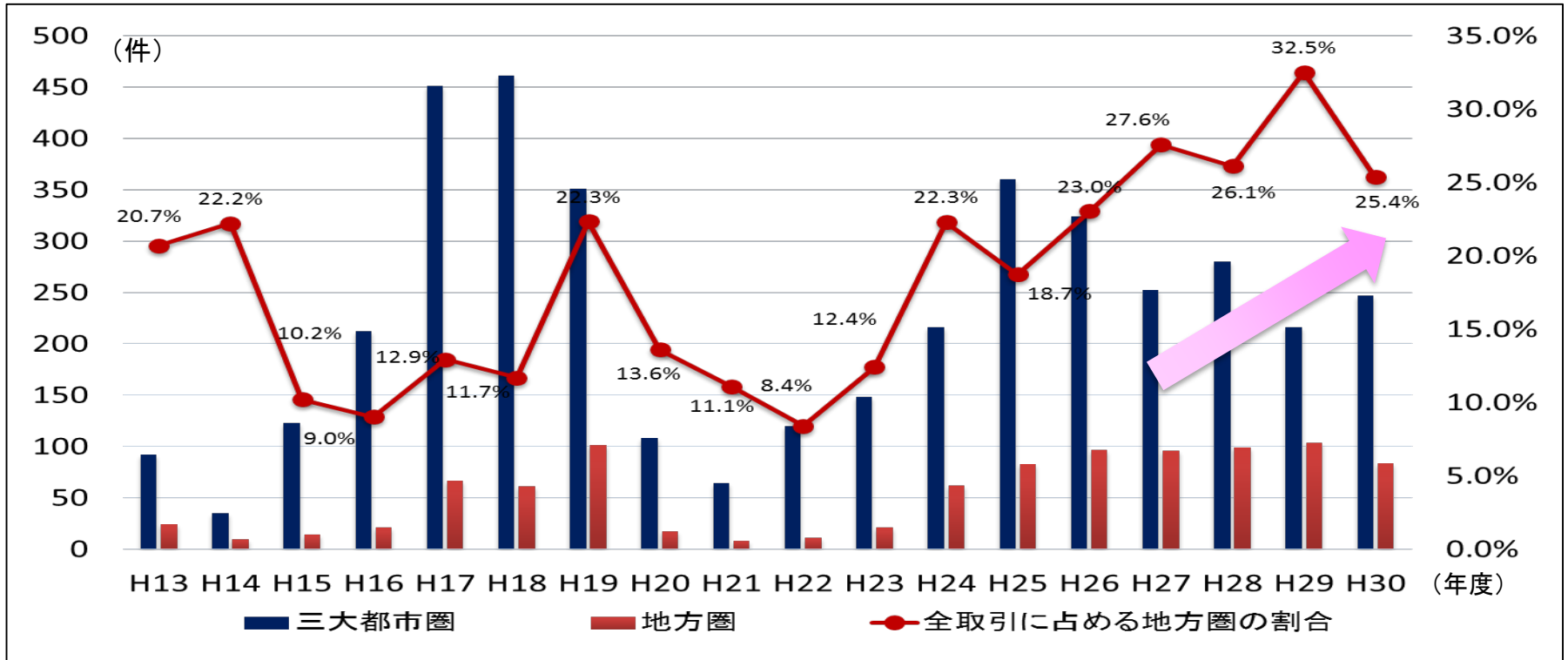
※仙台ビジネス地区…駅前地区, 一番町周辺地区, 県庁・市役所周辺地区, 駅東地区, 周辺オフィス地区の5地区

出典：「最新オフィスビル市況」（三鬼商事株式会社）

# 社会状況⑦J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、地方都市における物件取得割合は増加傾向にあり、H29年度には最高値を記録した。
- 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。)



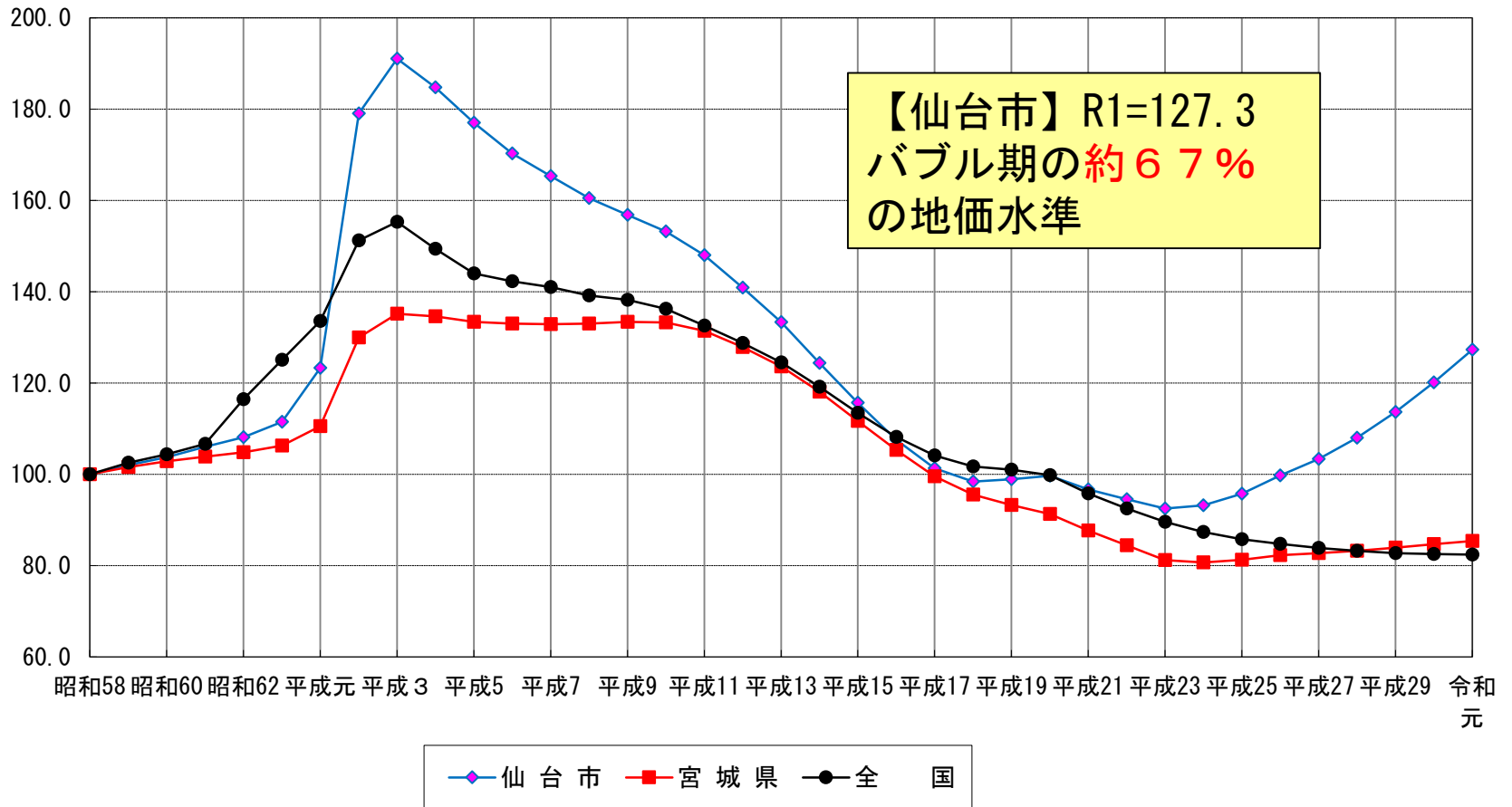
※三大都市圏：東京圏（東京都，埼玉県，神奈川県，千葉県），  
大阪圏（大阪府，京都市，神戸市），名古屋圏（名古屋市）  
地方圏：上記以外の都市

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年=100

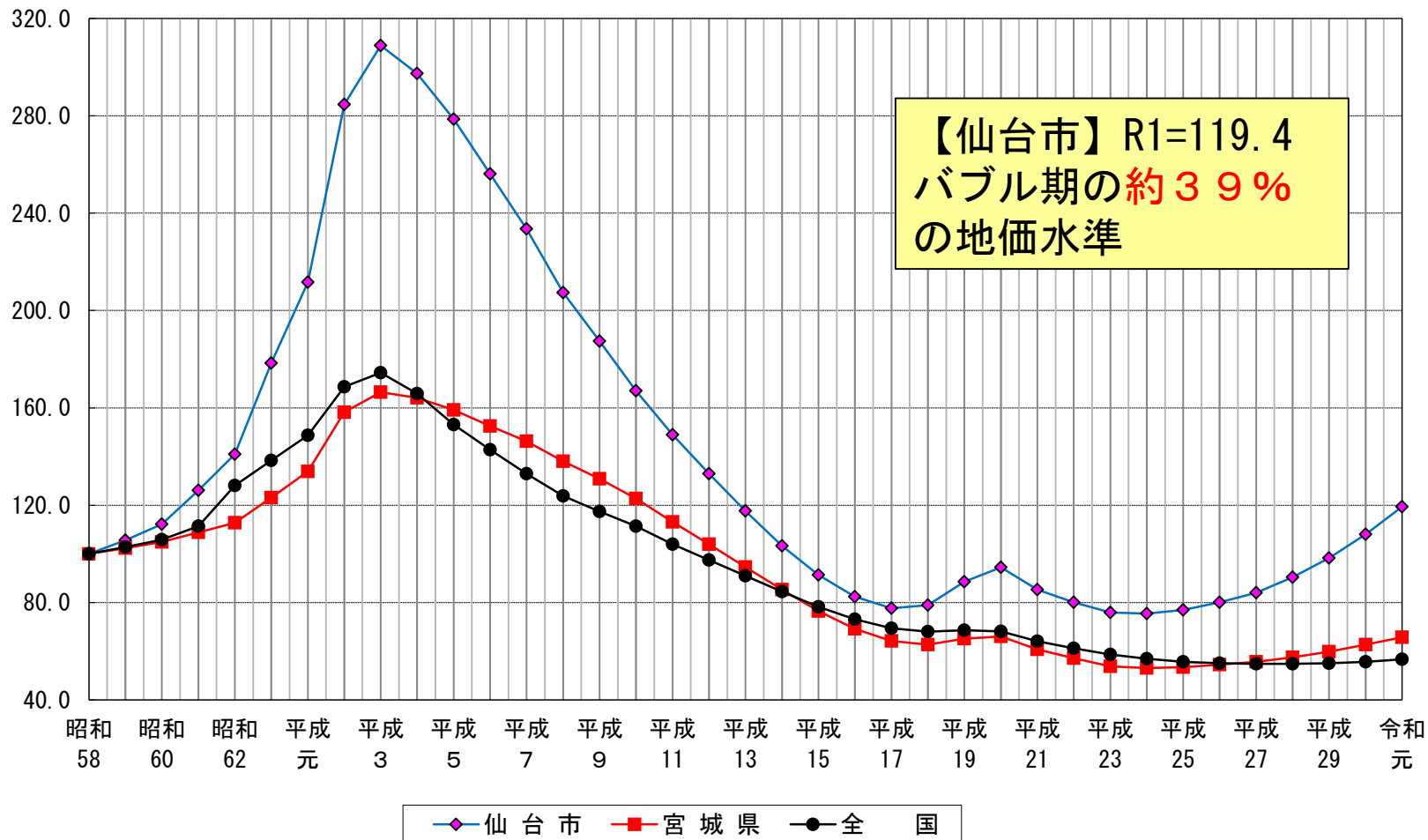
住宅地の累積変動率（宮城県・仙台市）



# 県全体の累積変動率の推移（商業地）

昭和58年=100

## 商業地の累積変動率（宮城県・仙台市）



# まとめ①

仙台市及び仙台市周辺部の地価上昇は、経済動向に見合ったものと思料される

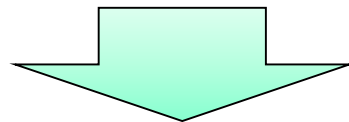
各種経済指標の推移を見ると、仙台市周辺の経済動向は、全般として、東日本大震災後に上昇した水準が維持されているものと思料される。

仙台市及び仙台市周辺部の地価上昇は、実需による影響が強い

特に仙台市で土地取引件数の増加が見られるが、着工新設住宅戸数やオフィスビル空室率等の実需を裏付ける数値もこれと見合う形で推移している。また、上昇率が高い地域においては、都市開発等に伴う利便性や生活環境の向上・再評価等の合理的な上昇要因が確認できる。

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7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約67%、同商業地はバブル期の約39%）



## ま と め②

- 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，当審査会の所管地域については注視・監視区域の指定検討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，今後も仙台市から適宜情報収集し，連携を図る。