

令和4年度宮城県地価調査の概要

- 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4年度	267	2	100	16	385	20	405
令和3年度	267	2	100	16	385	20	405
増減数	0	0	0	0	0	0	0
継続地点	263	2	100	16	381	20	401
備考	前年度からの継続地点は401 選代替地点4（住宅地4）						

4 価格時点 令和4年7月1日

5 調査結果

(1) 結果概要

- 県全体における全用途の平均変動率は1.7%で10年連続の上昇となった。上昇率は前年より拡大した。
- 地域別では、仙台市が5.9%、仙台市周辺市町村が4.5%で、ともに11年連続の上昇となった。仙台市、仙台市周辺市町村の上昇率は前年より拡大した。その他の市町は▲1.1%で、8年連続の下落となったが下落率は前年より縮小した。
- 県全体の用途別では、住宅地、商業地、工業地ともに上昇率は前年より拡大した。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4年度	県全体	1.3	5.3	2.7	2.4	1.7	▲0.9	
	仙台市	5.9	-	5.7	10.8	5.9		
	仙台市周辺市町村	4.7	7.1	3.5	7.2	4.5		
	その他の市町	▲1.2	3.4	▲1.0	▲0.5	▲1.1		
令和3年度	県全体	0.3	3.0	1.6	2.0	0.7	▲1.0	
	仙台市	3.6	-	3.7	7.5	3.7		
	仙台市周辺市町村	2.4	2.8	2.5	5.9	2.6		
	その他の市町	▲1.4	3.2	▲1.3	▲0.5	▲1.3		

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

- 県全体の平均変動率は1.3%で、10年連続の上昇となった。上昇率は前年より拡大した。
- 仙台市の平均変動率は5.9%で、11年連続の上昇となった。上昇率は前年より拡大した。
- 仙台市周辺市町村の平均変動率は4.7%で、11年連続の上昇となった。上昇率は前年より拡大した。
- その他の市町における平均変動率は▲1.2%で、8年連続の下落となった。下落率は縮小した。
- 前年度からの継続地点のうち、県全体(263地点)では41.1%にあたる108地点が上昇した。また仙台市(61地点)では98.4%にあたる60地点が上昇し、1地点が横ばいとなった。
- 最高価格地点は青葉-2（上杉5丁目）の380,000円/㎡となった。
- 最も上昇した地点は富谷-1（富ヶ丘2丁目）で、上昇率は13.8%となった。
- 最も下落した地点は大崎-19（鳴子温泉字上鳴子）で、下落率は▲5.7%となった。

② 商業地

- ・ 県全体の平均変動率は2.7%で、10年連続の上昇となった。上昇率は前年より拡大した。
- ・ 仙台市における平均変動率は5.7%、仙台市周辺市町村における平均変動率は3.5%で、ともに10年連続の上昇となった。上昇率は前年より拡大した。
- ・ その他の市町における平均変動率は▲1.0%で、下落が継続している。
- ・ 前年度からの継続地点のうち、県全体（100地点）では57.0%にあたる57地点が上昇した。また、仙台市（46地点）では97.8%にあたる45地点が上昇し、1地点が下落した。
- ・ 最高価格地点は青葉5-1（中央2丁目）の4,000,000円/㎡で、昭和58年度から40年連続の最高価格地となった。
- ・ 最も上昇した地点は青葉5-1-1（五橋2丁目）で、上昇率は13.0%となった。
- ・ 最も下落した地点は大崎5-2（鳴子温泉字赤湯）で、下落率は▲6.9%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
県全体	108(41.1)	18(6.8)	137(52.1)	263	57(57.0)	15(15.0)	28(28.0)	100
仙台市	60(98.4)	1(1.6)	0(0.0)	61	45(97.8)	0(0.0)	1(2.2)	46
仙台市以外	48(23.8)	17(8.4)	137(67.8)	202	12(22.2)	15(27.8)	27(50.0)	54

③ その他の用途

イ 宅地見込地

- ・ 平均変動率は5.3%となり、6年連続の上昇となった。

ロ 工業地

- ・ 県全体における平均変動率は2.4%となり、10年連続の上昇となった。
- ・ 仙台市における平均変動率は10.8%となり、11年連続の上昇となった。

ハ 林地

- ・ 平均変動率は▲0.9%となり、前年度に引き続き下落した。

表-4 [宮城県と仙台市の平均変動率の推移]

(単位：%)

		平成7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
宮城県	住宅地	▲0.1	0.1	0.3	▲0.1	▲1.4	▲2.7	▲3.3	▲4.5	▲5.4	▲5.7	▲5.5	▲4.0	▲2.4	▲2.1
	商業地	▲4.1	▲5.6	▲5.2	▲6.2	▲7.8	▲8.1	▲9.1	▲9.8	▲10.3	▲9.5	▲7.2	▲2.4	3.9	1.4
	全用途	▲0.7	▲0.5	▲0.4	▲0.9	▲2.4	▲3.5	▲4.3	▲5.5	▲6.5	▲6.7	▲6.1	▲4.2	▲1.8	▲1.8
仙台市	住宅地	▲2.9	▲2.9	▲2.3	▲2.3	▲3.4	▲4.8	▲5.4	▲6.7	▲7.0	▲7.0	▲5.8	▲2.9	0.5	0.8
	商業地	▲8.8	▲11.2	▲9.6	▲10.9	▲10.8	▲10.8	▲11.5	▲12.2	▲11.5	▲9.8	▲5.8	1.6	12.3	6.7
	全用途	▲3.9	▲4.4	▲3.8	▲3.8	▲4.9	▲6.2	▲7.0	▲8.3	▲8.6	▲8.2	▲6.3	▲2.3	2.9	1.9

		21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	令和1	2	3	4
宮城県	住宅地	▲4.0	▲3.7	▲3.8	▲0.6	0.7	1.2	0.6	0.6	0.8	0.9	0.9	0.1	0.3	1.3
	商業地	▲8.1	▲5.9	▲5.9	▲1.2	0.6	2.0	2.1	3.4	4.0	4.7	4.9	3.0	1.6	2.7
	全用途	▲4.9	▲4.2	▲4.5	▲0.9	0.7	1.5	1.0	1.4	1.7	1.9	1.9	0.9	0.7	1.7
仙台市	住宅地	▲3.0	▲2.2	▲2.2	0.8	2.7	4.2	3.6	4.5	5.2	5.7	6.0	3.7	3.6	5.9
	商業地	▲9.7	▲6.1	▲5.3	▲0.6	2.1	4.0	4.9	7.6	8.7	9.9	10.5	6.9	3.7	5.7
	全用途	▲5.9	▲3.9	▲3.6	0.1	2.5	4.1	4.1	5.9	6.8	7.5	7.8	5.1	3.7	5.9

参考 全国の動向

- ・全国では、全用途平均は3年ぶりに上昇に転じた。用途別では住宅地が31年ぶり、商業地は3年ぶりに上昇に転じた。
- ・三大都市圏平均では、全用途は2年連続で上昇し上昇率が拡大した。住宅地は横ばいから上昇に転じ、商業地は10年連続で上昇し上昇率は拡大した。
- ・地方圏平均では、全用途平均・住宅地は下落が継続しているが下落率は縮小した。商業地は3年連続で下落したが下落率は縮小した。

地方圏のうち地方四市平均では、全用途・住宅地・商業地とも上昇を継続し上昇率も拡大した。

(※地方四市とは、札幌市、仙台市、広島市、福岡市)

地方四市を除くその他地域では、下落が継続しているが下落率は縮小した。

- ・都道府県別では、住宅地は沖縄県(2.7%)が、また商業地は福岡県(4.0%)が上昇率第1位となった。宮城県は住宅地(1.3%)が第6位、商業地(2.7%)が第2位となった。

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2	令和3	令和4	令和2	令和3	令和4	令和2	令和3	令和4
全 国	▲0.7	▲0.5	0.1	▲0.3	▲0.5	0.5	▲0.6	▲0.4	0.3
三大都市圏	▲0.3	0.0	1.0	0.7	0.1	1.9	0.0	0.1	1.4
地 方 圏	▲0.9	▲0.7	▲0.2	▲0.6	▲0.7	▲0.1	▲0.8	▲0.6	▲0.2
(地方四市)	3.6	4.2	6.6	6.1	4.6	6.9	4.5	4.4	6.7
(そ の 他)	▲1.0	▲0.8	▲0.5	▲1.0	▲1.0	▲0.5	▲1.0	▲0.8	▲0.4