１ 令和５年地価公示の概要（宮城県）

　地価公示は，国土交通省土地鑑定委員会が，毎年１回標準地の正常な価格を公示し，一般の土地の取引価格に対して指標を与えることにより，適正な地価の形成に寄与することを目的としている。

１ 対象区域

　本県では，都市計画区域を有する３３市町村（14市18町1村）を公示区域[[1]](#footnote-1)(注）として調査が実施された。

２ 標準地の設定等

　　 表１［用途別標準地数］　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　 （単位：地点数）

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 　　　 | 住宅地 | 宅地見込地 | 商業地 | 工業地 | 計 | 備　考 |
| **令和 5年** | **411** | **2** | **148** | **14** | **575** | 〇標準地のうち継続地点数565・選定替5・新設4，復活１（廃止1，隔年休止4） |
| 令和 4年 | 411 | 3 | 148 | 13 | 575 |
| **継続地点数** | **403** | **2** | **147** | **13** | **565** |

（注）「復活」は隔年調査のため前年に調査を休止し今回復活した地点。「隔年休止」は隔年調査のため今回調査を休止した地点

３ 価格時点　令和５年１月１日

４ 調査結果

（１）県内の結果概要

　・ 県全体における全用途の平均変動率は3.9％となり11年連続で上昇した。上昇率は前年より拡大した。

　・ 地域別の全用途では，仙台市の平均変動率が6.1％と11年連続で上昇し，仙台市周辺市町村は4.9％と10年連続で上昇した。その他市町は▲0.8％となり8年連続で下落した。

 仙台市,仙台市周辺市町村の上昇率は前年よりも拡大し，その他の市町の下落率は前年より縮小した。

 表２［地域別・用途別平均変動率］（　）内は前年　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　 （単位：％）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 用途地域 | 住　宅　地 | 宅地見込地 | 商　業　地 | 工　業　地 | 全　用　途平　　　均 |
| 県　　 全　　 体 | 4.0（2.8） | 1.1（1.7） | 3.6（2.2） | 7.7（4.9） | 3.9（2.7） |
| 仙　　 台　　 市 | 5.9（4.4） | 4.0（4.2） | 6.1（4.2） | 14.1（9.3） | 6.1（4.4） |
| 仙台市周辺市町村 | 5.2（3.6） | -（2.7） | 3.5（1.9） | 5.5（3.1） | 4.9（3.2） |
| その他の市町 | ▲0.7（▲0.9） | ▲1.9（▲1.9） | ▲1.0（▲1.3） | ▲1.5（▲0.9） | ▲0.8(▲1.0) |

　　　（注１） 平均変動率は，継続標準地ごとの対前年変動率の合計を継続標準地数で除した単純平均。

　　　（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２３市町。

 表３［上昇・横ばい・下落地点数］（　）内は前年

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 　　　用途地域 | 住　宅　地 | 宅地見込地 | 商　業　地 | 工　業　地 | 全用途 |
| 上昇 | 横ばい | 下落 | 上昇 | 横ばい | 下落 | 上昇 | 横ばい | 下落 | 上昇 | 横ばい | 下落 | 上昇 | 横ばい | 下落 |
| 県　全　体 |  284(274) |  24(30) |  95(102) | 1(2) | 0(0) | 1(1) | 91(86) | 14(12) | 42(47) | 10(10) | 1(1) | 2(2) | 386(372) | 39(43) | 140(152) |
| 仙　台　市 |  210(206) |  4(10) |  2(2) | 1(1) | 0(0) | 0(0) | 76(74) | 2(1) | 5(7) | 5(5) | 0(0) | 0(0) | 292(286) | 6(11) | 7(9) |
| 仙台市周辺市町村 |  57(53) |  5(7) |  14(16) | -(1) | -(0) | -(0) | 11(9) | 5(3) | 2(6) | 5(5) | 1(1) | 0(0) | 73(68) | 11(11) | 16(22) |
| その他の市町 |  17(15) |  15(13) |  79(84) | 0(0) | 0(0) | 1(1) | 4(3) | 7(8) | 35(34) | 0(0) | 0(0) | 2(2) | 21(18) | 22(21) | 117(121) |

・ 上昇地点は386地点あり，内訳は仙台市が292地点，仙台市周辺市町村が73地点,その他の市町が　　21地点であった。上昇地点数は県全体で前年より14増加した。

　・ 横ばい地点は39地点あり，内訳は仙台市が6地点，仙台市周辺市町村が11地点，その他の市町が22地点であった。横ばい地点数は県全体で前年より4減少した。

　・ 下落地点は140地点あり，内訳は仙台市が7地点，仙台市周辺市町村が16地点，その他の市町が117地点であった。下落地点数は県全体で前年より12減少した。

1. 住宅地

　・ 県全体の平均変動率は4.0％となり，11年連続で上昇した。上昇率は前年より拡大した。

　・ 仙台市の平均変動率は5.9％となり，11年連続で上昇した。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5.2％となり，12年連続で上昇した。上昇率は前年より拡大した。

　・ その他の市町の平均変動率は▲0.7％となり，8年連続で下落した。下落率は前年より縮小した。

　・ 市町村別の平均変動率では，富谷市が9.1％で最も上昇し，南三陸町が▲3.5％で最も下落した。

　・ 最高価格地点は仙台宮城野－３９(小田原弓ノ町)の475,000円/㎡で，初めての最高価格地となった。

　・ 最も上昇した地点は富谷－５（太子堂１丁目）で，上昇率は13.8％となった｡

　・ 最も下落した地点は宮城大崎－９(岩出山字浦小路)で，下落率は▲5.6％となった。

1. 商業地

　・ 県全体の平均変動率は3.6％となり，10年連続で上昇した。上昇率は前年より拡大した。

　・ 仙台市の平均変動率は6.1％となり，11年連続で上昇した。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3.5％となり，9年連続で上昇した。上昇率は前年より拡大した。

　・ その他の市町の平均変動率は▲1.0％となり，前年に続き下落した。下落率は前年より縮小した。

　・ 市町村別の平均変動率では，名取市が8.4％で最も上昇し，村田町が▲4.3％で最も下落した。

　・ 最高価格地点は仙台青葉５－１(中央１丁目)の4,380,000円/㎡で，４１年連続の最高価格地となった。

　・ 最も上昇した地点は仙台宮城野５－８(榴岡４丁目)で，上昇率は18.8％となった。

　・ 最も下落した地点は宮城大崎５－６(鳴子温泉字湯元)で，下落率は▲5.5％となった。

　 　表４［宮城県と仙台市の平均変動率の推移］　　　　　　　 （単位：％）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 平成3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 |
| 宮城県 | 住宅地 | 19.6 | ▲ 0.8 | ▲ 3.4 | ▲ 3.1 | ▲ 1.5 | ▲ 1.5 | ▲ 1.0 | ▲ 0.8 | ▲ 2.0 | ▲ 2.9 | ▲ 4.7 | ▲ 5.5 | ▲ 6.1 | ▲ 6.8 | ▲ 6.4 | ▲ 5.2 | ▲ 2.6 |
| 商業地 | 18.6 | ▲ 0.4 | ▲ 6.1 | ▲ 8.2 | ▲ 7.8 | ▲ 6.9 | ▲ 8.0 | ▲ 7.9 | ▲ 8.9 | ▲ 9.3 | ▲10.3 | ▲10.8 | ▲10.3 | ▲10.7 | ▲ 9.0 | ▲ 5.1 | 2.7 |
| 全用途 | 18.1 | ▲ 0.4 | ▲ 3.6 | ▲ 3.8 | ▲ 2.4 | ▲ 2.4 | ▲ 2.4 | ▲ 2.2 | ▲ 3.4 | ▲ 4.2 | ▲ 5.8 | ▲ 6.6 | ▲ 7.2 | ▲ 7.9 | ▲ 7.2 | ▲ 5.4 | ▲1.8 |
| 仙台市 | 住宅地 | 23.6 | ▲ 1.2 | ▲ 4.4 | ▲ 4.2 | ▲ 3.0 | ▲ 3.0 | ▲ 2.5 | ▲ 2.0 | ▲ 2.9 | ▲ 3.9 | ▲ 6.0 | ▲ 6.7 | ▲ 7.2 | ▲ 7.4 | ▲ 6.7 | ▲ 4.8 | ▲1.2 |
| 商業地 | 21.5 | ▲ 0.7 | ▲ 7.9 | ▲10.7 | ▲ 9.8 | ▲11.6 | ▲12.6 | ▲12.1 | ▲12.4 | ▲11.8 | ▲12.3 | ▲12.5 | ▲11.7 | ▲11.1 | ▲ 8.8 | ▲ 2.6 | 10.8 |
| 全用途 | 22.8 | ▲ 0.8 | ▲ 4.9 | ▲ 5.3 | ▲ 4.2 | ▲ 4.5 | ▲ 4.5 | ▲ 4.1 | ▲ 4.8 | ▲ 5.5 | ▲ 7.4 | ▲ 8.1 | ▲ 8.4 | ▲ 8.5 | ▲ 7.4 | ▲ 4.6 | 1.1 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 令和2 | 3 | 4 | **5** |
| 宮城県 | 住宅地 | ▲ 1.0 | ▲ 2.7 | ▲ 3.5 | ▲ 2.9 | ▲ 0.7 | 1.4 | 2.5 | 2.3 | 1.9 | 2.4 | 2.7 | 3.5 | 3.5 | 1.0 | 2.8 | **4.0** |
| 商業地 | 7.0 | ▲ 8.1 | ▲ 8.3 | ▲ 6.5 | ▲ 3.9 | 0.0 | 1.7 | 2.3 | 3.2 | 4.7 | 4.8 | 5.9 | 6.2 | 1.2 | 2.2 | **3.6** |
| 全用途 | 0.4 | ▲ 4.0 | ▲ 4.7 | ▲ 3.8 | ▲ 1.7 | 1.0 | 2.3 | 2.3 | 2.3 | 3.0 | 3.3 | 4.2 | 4.2 | 1.1 | 2.7 | **3.9** |
| 仙台市 | 住宅地 | 1.1 | ▲ 1.7 | ▲ 2.8 | ▲ 2.2 | ▲ 0.9 | 1.6 | 3.1 | 3.2 | 3.2 | 4.0 | 4.6 | 5.8 | 5.7 | 2.0 | 4.4 | **5.9** |
| 商業地 | 18.0 | ▲ 9.6 | ▲ 9.7 | ▲ 7.2 | ▲ 3.2 | 1.3 | 3.4 | 4.2 | 6.2 | 9.0 | 8.7 | 10.7 | 10.9 | 2.8 | 4.2 | **6.1** |
| 全用途 | 4.4 | ▲ 3.5 | ▲ 4.4 | ▲ 3.4 | ▲ 1.6 | 1.5 | 3.2 | 3.5 | 4.0 | 5.3 | 5.7 | 7.1 | 7.2 | 2.3 | 4.4 | **6.1** |

（２）全国の結果概要

　・ 全国，三大都市圏合計，地方圏合計の平均変動率は，全用途平均・住宅地・商業地のいずれも２年連続の上昇となり，上昇率も昨年より拡大した。

地方圏のうち地方四市（札幌・仙台・広島・福岡）合計は，全用途平均・住宅地・商業地のいずれも１０年連続で上昇し，上昇率も昨年より拡大した。

地方圏のうち地方四市を除くその他地域は，全用途平均・商業地は３年ぶり，住宅地は２８年ぶりに上昇に転じた

　・ 全国では住宅地の約５６％，商業地の約６０％が上昇地点となり，上昇地点の割合が前年より増加した。

三大都市圏では住宅地の約７４％，商業地の約８８％が上昇地点となった。

地方四市では住宅地の約９６％，商業地の約９８％が上昇地点となった。

　・ 住宅地，商業地ともに，変動率プラスの都道府県数が増加し，変動率マイナスの都道府県数が減少した。

都道府県別で最も上昇したのは，住宅地では北海道（7.6％），商業地では福岡県（5.3％）となった。宮城県は，住宅地・商業地ともに全国３位の上昇率となった。

　　 表５［変動率，及び上昇・横ばい・下落地点数の状況］

　　　　　　　　　　　　　　　　　　**上段：令和５年**　下段：令和４年　　（％）は割合(小数点以下四捨五入。四捨五入のため合計が100％を超えることがある)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 住　宅　地 | 商　業　地 |
| 変動率（％） | 地点数 | 変動率（％） | 地点数 |
| 上　昇 | 横ばい | 下　落 | 上　昇 | 横ばい | 下　落 |
| 全　　国 |  **1.4** **0.5** | **10,176(56%)****7,869(43%)** | **2,745(15%)****3,809(21%)** | **5,147(28%)****6,430(36%)** |  **1.8** **0.4** | **3,845(60%)** **2,614(41%)** | **875(14%)** **1,378(21%)** | **1,695(26%)** **2,418(38%)** |
| 三大都市圏 |  **1.7** **0.5** | **6,463(74%)****4,719(54%)** | **1,123(13%)****2,051(23%)** | **1,176(13%)****1,991(23%)** |  **2.9** **0.7** | **2,399(88%)****1,542(56%)** | **209( 8%)　630(23%)** | **125(5%)****558(20%)** |
| 地方圏 |  **1.2** **0.5** | **3,713(40%)****3,150(34%)** | **1,622(17%)****1,758(19%)** | **3,971(43%)****4,439(47%)** |  **1.0** **0.2** | **1,446(39%)****1,072(29%)** | **666(18%)****748(20%)** | **1,570(43%)****1,860(51%)** |
| 宮 城 県 | **4.0**　**2.8** | **284(71%)****274(68%)** | **24(6%)****30(7%)** | **95(24%)****102(25%)** | **3.6**　**2.2** | **91(62%)****86(59%)** | **14(10%)****12(8%)** | **42(29%)****47(32%)** |
| 地方四市 | **8.6**　**5.8** | **872(96%)****853(94%)** | **14(2%)****29(3%)** | **20(2)****25(3%)** | **8.1**　**5.7** | **379(98%)****363(95%)** | **4(1%)****11(3%)** | **5(1%)****10(3%)** |
|  | 仙台市 | **5.9**　**4.4** | **210(97%)****206(94%)** | **4(2%)****10(6%)** | **2(1%)****2(1%)** | **6.1**　**4.2** | **76(92%)****74(90%)** | **2(2%)****1(1%)** | **5(6%)****7(9%)** |
| 札幌市 |  **15.0**　**9.3** | **306(100%)****298(98%)** | **1(0%)****7(2%)** | **0(0%)****0(0%)** | **9.7**　**5.8** | **150(99%)****141(95%)** | **1(1%)** **6(10%)** | **0(0%)****2(1%)** |
| 広島市 | **1.7**　**1.4** | **162(86%)****156(82%)** | **9(5%)****11(6%)** | **18(10%)****23(12%)** |  **3.7** **2.6** | **68(100%)****64(93%)** | **0(0%)****4(6%)** | **0(0%)****1(0%)** |
| 福岡市 | **8.0**　**6.1** | **194(100%)****193(99%)** | **0(0%)****1(1%)** | **0(0%)****0(0%)** | **10.6**　**9.4** | **85(99%)****84(100%)** | **1(1%)****0(0%)** | **0(0%)****0(0%)** |
| 東北７県(含新潟) |  **1.0** **0.5** | **658(42%)****593(37%)** | **278(18%)****300(19%)** | **640(41%)****689(44%)** |  **0.6** **0.0** | **219(37%)****174(29%)** | **83(14%)****97(16%)** | **297(50%)****329(55%)** |

1. （注）公示区域： 都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第４条第２項に規定する都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域（国土利用計画法第１２条第１項の規程により指定された規制区域を除く） [↑](#footnote-ref-1)