

令和2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^(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)

	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	計	備考
令和2年	412	3	147	13	575	標準地のうち継続地点は568地点 7地点は選定替
平成31年	412	3	147	13	575	
継続地点	409	1	145	13	568	

3 価格時点 令和2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前年と同率の4.2%となった。
- ・ 地域別の全用途では、仙台市の平均変動率が7.2%と8年連続で上昇し、仙台市周辺市町村が3.2%と7年連続で上昇したが、その他市町は▲0.8%となり5年連続で下落となった。
 なお、仙台市、仙台市周辺市町村の上昇率は前年よりも拡大し、その他市町の下落率は前年よりも拡大した。

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	3.5 (3.5)	4.9 (5.7)	6.2 (5.9)	5.3 (4.8)	4.2 (4.2)
仙台市	5.7 (5.8)	4.9 (6.1)	10.9 (10.7)	9.6 (8.5)	7.2 (7.1)
仙台市周辺市町村	3.2 (3.0)	- (5.3)	2.8 (1.9)	3.9 (3.2)	3.2 (2.8)
その他の市町	▲0.8 (▲0.6)	- (-)	▲0.8 (▲0.6)	▲1.5 (0.0)	▲0.8 (▲0.6)

注1 平均変動率とは、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である。

注2 仙台市周辺市町村とは、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市町村である。その他の市町とは、仙台市及び仙台市周辺市町村を除く23市町である。

表3 [上昇・横ばい・下落地点数]

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	273	39	97	1	0	0	95	17	33	10	1	2	379	57	132
仙台市	213	7	2	1	0	0	80	1	0	5	0	0	299	8	2
仙台市周辺市町村	49	12	15	-	-	-	9	4	4	5	1	0	63	17	19
その他の市町	11	20	80	-	-	-	6	12	29	0	0	2	17	32	111

- ・ 上昇地点は379地点あり、内訳は仙台市が299地点、仙台市周辺市町村が63地点、その他の市町が

(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）

17 地点であった。

- ・ 横ばい地点は 57 地点あり，内訳は仙台市が 8 地点，仙台市周辺市町村が 17 地点，その他の市町が 32 地点であった。
- ・ 下落地点は 132 地点あり，内訳は仙台市が 2 地点，仙台市周辺市町村が 19 地点，その他の市町が 111 地点であった。

① 住宅地

- ・ 県全体の平均変動率は 3.5% となり，8 年連続で上昇した。上昇率は前年と同率であった。
- ・ 仙台市における平均変動率は 5.7% となり，8 年連続で上昇した。上昇率は前年よりも縮小した。
- ・ 仙台市周辺市町村における平均変動率は 3.2% となり，9 年連続で上昇した。上昇率は前年よりも拡大した。
- ・ その他市町における平均変動率は▲0.8% となり，5 年連続で下落した。下落率は前年よりも拡大した。
- ・ 市町村別の平均変動率では，名取市が 6.4% で最も上昇し，丸森町が▲4.3% で最も下落した。
- ・ 最高価格地点は仙台青葉－3（錦町 1 丁目）の 402,000 円/㎡で，9 年連続の最高価格地となった。
- ・ 最も上昇した地点は仙台青葉－4（小田原 5 丁目）で，上昇率は 15.9% となった。
- ・ 最も下落した地点は丸森－1（字鳥屋）で，下落率は▲5.1% となった。

② 商業地

- ・ 県全体の平均変動率は 6.2% となり，7 年連続で上昇した。上昇率は前年よりも拡大した。
- ・ 仙台市における平均変動率は 10.9% となり，8 年連続で上昇した。上昇率は前年よりも拡大した。
- ・ 仙台市周辺市町村における平均変動率は 2.8% となり，6 年連続で上昇した。上昇率は前年よりも拡大した。
- ・ その他の市町における平均変動率は▲0.8% となり，前年に引き続き下落した。下落率は前年よりも拡大した。
- ・ 市町村別の平均変動率では，仙台市が 10.9% で最も上昇し，丸森町が▲5.7% 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 4,020,000 円/㎡で，38 年連続の最高価格地となった。
- ・ 最も上昇した地点は仙台青葉 5－5（中央 3 丁目）で，上昇率は 19.0% となった。
- ・ 最も下落した地点は丸森 5－1（字除）で，下落率は▲5.7% 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
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
	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
	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
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
	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
	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

		18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	令和 2
宮城県	住宅地	▲ 5.2	▲ 2.6	▲ 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
	商業地	▲ 5.1	2.7	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
	全用途	▲ 5.4	▲ 1.8	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
仙台市	住宅地	▲ 4.8	▲ 1.2	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
	商業地	▲ 2.6	10.8	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
	全用途	▲ 4.6	1.1	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) 全国の結果概要

- ・ 全国の平均変動率は、住宅地で3年連続、商業地は5年連続の上昇となった。
三大都市圏では住宅地、商業地ともに前年に引き続き上昇し、上昇率も拡大した。
特に地方四市（札幌・仙台・広島・福岡）は住宅地、商業地とも三大都市圏を上回る上昇率となった。
- ・ 全国の上昇・横ばい・下落地点の割合で見ると、住宅地、商業地とも上昇地点が大きく増加した。
三大都市圏では住宅地の約54%、商業地の約84%が上昇地点となった。
また、地方四市では住宅地の約92%、商業地の約98%が上昇地点となった。
- ・ 住宅地、商業地ともに、多くの都道府県で上昇率が拡大、又は下落率が縮小した。
都道府県別で最も上昇したのは、住宅地、商業地とも沖縄県で（住宅地9.5%、商業地13.3%）、宮城県は住宅地で全国2位、商業地で全国6位の上昇率となった。

表5 [全国及び宮城県等の平均変動率の状況] () 内は前年

	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	0.8(0.6)	8,041 (7,576)	3,749 (3,756)	6,376 (6,714)	3.1(2.8)	3,751 (3,531)	971 (1,006)	1,683 (1,789)	
三大都市圏	1.1(1.0)	4,770 (4,608)	2,000 (2,045)	1,998 (2,059)	5.4(5.1)	2,289 (2,225)	285 (316)	158 (170)	
宮 城 県	3.5(3.5)	273 (284)	39 (34)	97 (90)	6.2(5.9)	95 (94)	17 (18)	33 (29)	
地方四市	仙台市	5.7(5.8)	213 (214)	7 (5)	2 (2)	10.9(10.7)	80 (77)	1 (1)	0 (0)
	札幌市	7.1(4.0)	274 (249)	26 (19)	7 (32)	10.2(8.8)	144 (133)	4 (10)	0 (2)
	広島市	3.1(2.7)	156 (147)	10 (13)	23 (30)	7.7(5.8)	67 (67)	1 (1)	0 (0)
	福岡市	6.8(5.3)	194 (190)	1 (2)	1 (2)	16.5(12.3)	86 (85)	0 (0)	0 (0)
東北7県(含新潟)	0.7(0.8)	633 (639)	294 (264)	669 (682)	1.2(1.0)	225 (205)	103 (111)	264 (262)	