

令和元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		
令和元年度	267	2	100	16	385	20	405
平成30年度	267	2	100	16	385	20	405
増減数	0	0	0	0	0	0	0
継続地点	265	2	95	16	378	20	398
備考	前年度からの継続地点は398。住宅地2地点、商業地5地点を選定替。						

4 価格時点 令和元年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昨年度と同じく1.9%となり、7年連続の上昇となった。
- ・ 地域別の全用途では、仙台市が7.8%、仙台市周辺市町村が3.2%となり、ともに8年連続の上昇となった。その他の市町は▲1.3%となり、5年連続の下落となった。
- ・ 県全体の用途別では、林地以外の用途は全て上昇となった。林地は前年度と同じく▲1.8%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			
令和元年度	県全体	0.9	2.7	4.9	1.3	1.9	▲1.8	
	仙台市	6.0	—	10.5	5.7	7.8		
	仙台市周辺市町村	3.2	2.9	3.1	4.8	3.2		
	その他の市町	▲1.4	2.4	▲0.9	▲0.4	▲1.3		
平成30年度	県全体	0.9	1.9	4.7	1.3	1.9	▲1.8	
	仙台市	5.7	—	9.9	3.4	7.5		
	仙台市周辺市町村	2.6	1.2	2.4	5.0	2.6		
	その他の市町	▲1.2	2.5	▲0.9	0.1	▲1.0		

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) 用途別にみた特徴

① 住宅地

- ・ 県全体の平均変動率は0.9%となり、7年連続の上昇となった。
- ・ 仙台市における平均変動率は6.0%となり、8年連続の上昇となった。
- ・ 仙台市周辺市町村における平均変動率は3.2%となり、8年連続の上昇となった。
- ・ その他の市町における平均変動率は▲1.4%となり、5年連続の下落となった。
- ・ 前年度からの継続地点のうち、県全体(265地点)では約38%にあたる100地点が上昇した。また仙台市(59地点)では約95%の56地点が上昇となり、下落した地点はなかった。
- ・ 最高価格地点は青葉－1（上杉6丁目）の322,000円/㎡となった。
- ・ 最も上昇した地点は青葉－2（上杉5丁目）で、上昇率は12.9%となった。
- ・ 最も下落した地点は蔵王－2（遠刈田温泉字鬼石原）で、下落率は▲6.1%となった。

② 商業地

- ・ 県全体の平均変動率は4.9%となり、7年連続の上昇となった。
- ・ 仙台市における平均変動率は10.5%、仙台市周辺市町村における平均変動率は3.1%となり、どちらも7年連続の上昇となった。
- ・ その他の市町における平均変動率は▲0.9%となり、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（95地点）では約61%にあたる58地点が上昇した。また、仙台市では全ての地点（43地点）が上昇した。
- ・ 最高価格地点は青葉5-1（中央2丁目）の3,540,000円/m²で、昭和58年度から37年連続の最高価格地となった。
- ・ 最も上昇した地点は宮城野5-2（榴岡3丁目）で、上昇率は17.2%となった。
- ・ 最も下落した地点は気仙沼5-2（本吉町津谷松岡）で、下落率は▲3.5%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：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	100(37.7)	19(7.2)	146(55.1)	265	58(61.1)	8(8.4)	29(30.5)	95
仙台市	56(94.9)	3(5.1)	0(0.0)	59	43(100.0)	0(0.0)	0(0.0)	43
仙台市以外	44(21.4)	16(7.8)	146(70.9)	206	15(28.8)	8(15.4)	29(55.8)	52

③ その他の用途

イ 宅地見込地

- ・ 平均変動率は2.7%となり、3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1.3%となり、7年連続の上昇となった。
- ・ 仙台市における平均変動率は5.7%となり、8年連続の上昇となった。

ハ 林地

- ・ 平均変動率は▲1.8%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6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
宮城県	住宅地	▲0.3	▲0.1	0.1	0.3	▲0.1	▲1.4	▲2.7	▲3.3	▲4.5	▲5.4	▲5.7	▲5.5	▲4.0
	商業地	▲4.2	▲4.1	▲5.6	▲5.2	▲6.2	▲7.8	▲8.1	▲9.1	▲9.8	▲10.3	▲9.5	▲7.2	▲2.4
	全用途	▲0.7	▲0.7	▲0.5	▲0.4	▲0.9	▲2.4	▲3.5	▲4.3	▲5.5	▲6.5	▲6.7	▲6.1	▲4.2
仙台市	住宅地	▲3.8	▲2.9	▲2.9	▲2.3	▲2.3	▲3.4	▲4.8	▲5.4	▲6.7	▲7.0	▲7.0	▲5.8	▲2.9
	商業地	▲8.1	▲8.8	▲11.2	▲9.6	▲10.9	▲10.8	▲10.8	▲11.5	▲12.2	▲11.5	▲9.8	▲5.8	1.6
	全用途	▲4.5	▲3.9	▲4.4	▲3.8	▲3.8	▲4.9	▲6.2	▲7.0	▲8.3	▲8.6	▲8.2	▲6.3	▲2.3

		19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	令和1
宮城県	住宅地	▲2.4	▲2.1	▲4.0	▲3.7	▲3.8	▲0.6	0.7	1.2	0.6	0.6	0.8	0.9	0.9
	商業地	3.9	1.4	▲8.1	▲5.9	▲5.9	▲1.2	0.6	2.0	2.1	3.4	4.0	4.7	4.9
	全用途	▲1.8	▲1.8	▲4.9	▲4.2	▲4.5	▲0.9	0.7	1.5	1.0	1.4	1.7	1.9	1.9
仙台市	住宅地	0.5	0.8	▲3.0	▲2.2	▲2.2	0.8	2.7	4.2	3.6	4.5	5.2	5.7	6.0
	商業地	12.3	6.7	▲9.7	▲6.1	▲5.3	▲0.6	2.1	4.0	4.9	7.6	8.7	9.9	10.5
	全用途	2.9	1.9	▲5.9	▲3.9	▲3.6	0.1	2.5	4.1	4.1	5.9	6.8	7.5	7.8

参考 全国の動向

- ・ 全国では、住宅地は下落幅の縮小傾向が継続しており、商業地は3年連続で上昇し上昇基調を強めている。なお、全用途平均は2年連続の上昇となり上昇幅も拡大している。
- ・ 三大都市圏では、住宅地・商業地いずれも各圏域で上昇が継続し、上昇基調を強めている。
- ・ 地方圏では、住宅地及び全用途平均は下落幅の縮小傾向が継続しており、商業地は平成3年以来28年ぶりに上昇に転じた。地方四市※では上昇基調を更に強めており、地方四市を除くその他の地域では下落幅の縮小が継続している。（※地方四市とは、札幌市、仙台市、広島市、福岡市）
- ・ 住宅地・商業地いずれも最も上昇したのは沖縄県（住宅地6.3%、商業地12.0%）であった。

	住宅地			商業地		
	平成29年度	平成30年度	令和元年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
全 国	▲0.6	▲0.3	▲0.1	0.5	1.1	1.7
三大都市圏	0.4	0.7	0.9	3.5	4.2	5.2
地方圏	▲1.0	▲0.8	▲0.5	▲0.6	▲0.1	0.3
(地方四市)	2.8	3.9	4.9	7.9	9.2	10.3