

## 平成29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、県が毎年1回実施し、その結果を公表するもの。

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]

(単位：地点)

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		
29年度	267	2	100	16	385	20	405
28年度	267	2	100	16	385	20	405
増減数	0	0	0	0	0	0	0
継続地点	264	2	98	16	380	20	400
備考	400地点が前年度から継続、住宅地3地点、商業地2地点は選定替						

4 価格時点 平成29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%となり、5年連続の上昇となった。
- ・ 地域別の全用途では、仙台市が6.8%、仙台市周辺市町村が2.2%と、ともに6年連続の上昇となり、その他の市町は3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。林地は下落したものの、前年度より下落率は縮小した。

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			
29年度	県全体	0.8	1.3	4.0	2.0	1.7	▲1.5	
	仙台市	5.2	—	8.7	8.5	6.8	—	
	仙台市周辺市町村	2.0	0.0	2.1	5.1	2.2	—	
	その他の市町	▲1.0	2.6	▲0.8	0.0	▲0.9	—	
28年度	県全体	0.6	0.0	3.4	1.9	1.4	▲1.7	
	仙台市	4.5	—	7.6	13.2	5.9	—	
	仙台市周辺市町村	1.4	0.0	1.4	6.3	1.6	—	
	その他の市町	▲0.9	0.0	▲1.1	▲0.6	▲0.9	—	

注1 平均変動率とは、前年度からの継続地点の変動率を合計したものを、その調査地点数で割って算出したものである。

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25市町である。

#### (2) 用途別にみた特徴

##### ① 住宅地

- ・ 県全体の平均変動率は0.8%となり、5年連続の上昇となった。
- ・ 仙台市における平均変動率は5.2%となり、6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2.0%となり、6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▲1.0%となり、3年連続の下落となった。
- ・ 前年度からの継続地点のうち、約4割の104地点が上昇となった。また、仙台市ではほぼ全ての地点が上昇となった。
- ・ 最高価格地点は青葉－1（上杉4丁目）の260,000円/㎡で、昭和60年度から33年連続の最高価格地となった。
- ・ 最も上昇した地点は若林－8（東八番丁）で、上昇率は11.3%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▲4.7%となった。

##### ② 商業地

- ・ 県全体の平均変動率は4.0%となり、5年連続の上昇となった。
- ・ 仙台市における平均変動率は8.7%、仙台市周辺市町村における平均変動率は2.1%となり、どちらも5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▲0.8%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、約7割の64地点が上昇となった。また、仙台市では全ての地点が上昇となった。
- ・ 最高価格地点は青葉5-1（中央2丁目）の3,000,000円/m<sup>2</sup>で、昭和58年度から35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5-1（榴岡1丁目）で、上昇率は18.3%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▲3.2%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)

	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	104 (39.4%)	34 (12.9%)	126 (47.7%)	264	64 (65.3%)	9 (9.2%)	25 (25.5%)	98
仙台市	58 (98.3%)	1 (1.7%)	0 (0.0%)	59	45 (100%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	45
仙台市以外	46 (22.4%)	33 (16.1%)	126 (61.5%)	205	19 (35.8%)	9 (17.0%)	25 (47.2%)	53

### ③ その他の用途

#### イ 宅地見込地

- ・ 平均変動率は1.3%となり、前年度の横ばいから上昇に転じた。

#### ロ 工業地

- ・ 県全体における平均変動率は2.0%となり、5年連続の上昇となった。
- ・ 仙台市における平均変動率は8.5%となり、6年連続の上昇となった。

#### ハ 林地

- ・ 平均変動率は▲1.5%となり、前年度に引き続き下落したものの、下落率は縮小した。

表-4 「宮城県と仙台市の平均変動率の推移」

		平成5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
宮城県	住宅地	▲0.9	▲0.3	▲0.1	0.1	0.3	▲0.1	▲1.4	▲2.7	▲3.3	▲4.5	▲5.4	▲5.7	▲5.5
	商業地	▲3.0	▲4.2	▲4.1	▲5.6	▲5.2	▲6.2	▲7.8	▲8.1	▲9.1	▲9.8	▲10.3	▲9.5	▲7.2
	全用途	▲1.1	▲0.7	▲0.7	▲0.5	▲0.4	▲0.9	▲2.4	▲3.5	▲4.3	▲5.5	▲6.5	▲6.7	▲6.1
仙台市	住宅地	▲4.2	▲3.8	▲2.9	▲2.9	▲2.3	▲2.3	▲3.4	▲4.8	▲5.4	▲6.7	▲7.0	▲7.0	▲5.8
	商業地	▲6.3	▲8.1	▲8.8	▲11.2	▲9.6	▲10.9	▲10.8	▲10.8	▲11.5	▲12.2	▲11.5	▲9.8	▲5.8
	全用途	▲4.3	▲4.5	▲3.9	▲4.4	▲3.8	▲3.8	▲4.9	▲6.2	▲7.0	▲8.3	▲8.6	▲8.2	▲6.3
		平成18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	
宮城県	住宅地	▲4.0	▲2.4	▲2.1	▲4.0	▲3.7	▲3.8	▲0.6	0.7	1.2	0.6	0.6	0.8	
	商業地	▲2.4	3.9	1.4	▲8.1	▲5.9	▲5.9	▲1.2	0.6	2.0	2.1	3.4	4.0	
	全用途	▲4.2	▲1.8	▲1.8	▲4.9	▲4.2	▲4.5	▲0.9	0.7	1.5	1.0	1.4	1.7	
仙台市	住宅地	▲2.9	0.5	0.8	▲3.0	▲2.2	▲2.2	0.8	2.7	4.2	3.6	4.5	5.2	
	商業地	1.6	12.3	6.7	▲9.7	▲6.1	▲5.3	▲0.6	2.1	4.0	4.9	7.6	8.7	
	全用途	▲2.3	2.9	1.9	▲5.9	▲3.9	▲3.6	0.1	2.5	4.1	4.1	5.9	6.8	

### 参考 全国 の 動 向

- ・ 全国の平均変動率は、住宅地は下落しているものの、下落率は縮小傾向が継続しており、商業地は横ばいから上昇に転じた。
- ・ 三大都市圏では、住宅地、商業地とも前年度に引き続き上昇となった。
- ・ 住宅地、商業地ともに、ほとんどの都道府県で平均変動率が上昇又は下落率縮小となった。なお、住宅地で最も上昇したのは沖縄県（2.4%）、商業地で最も上昇したのは京都府（5.7%）であった。

[圏域別平均変動率]

(単位：%)

	住宅地			商業地		
	27年度	28年度	29年度	27年度	28年度	29年度
全 国	▲1.0	▲0.8	▲0.6	▲0.5	0.0	0.5
三大都市圏	0.4	0.4	0.4	2.3	2.9	3.5
地 方 圏	▲1.5	▲1.2	▲1.0	▲1.6	▲1.1	▲0.6