

# 1 令和4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<sup>(注)</sup>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4年	411	3	148	13	575	・標準地のうち継続地点数 567 ・選定替7, 隔年調査実施地点 1
令和3年	411	3	148	13	575	
継続地点数	406	3	145	13	567	

## 3 価格時点 令和4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2.7%となり10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4.4%と10年連続で上昇し、仙台市周辺市町村は3.2%と9年連続で上昇した。その他市町は▲1.0%となり7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：%)

地域	用途	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	全用途平均
県全体		2.8 (1.0)	1.7 (▲0.5)	2.2 (1.2)	4.9 (4.0)	2.7 (1.1)
仙台市		4.4 (2.0)	4.2 (1.7)	4.2 (2.8)	9.3 (8.0)	4.4 (2.3)
仙台市周辺市町村		3.6 (1.3)	2.7 (-)	1.9 (0.7)	3.1 (2.4)	3.2 (1.3)
その他の市町		▲0.9 (▲1.2)	▲1.9 (▲2.7)	▲1.3 (▲1.4)	▲0.9 (▲1.4)	▲1.0 (▲1.3)

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

地域	用途	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		274	30	102	2	0	1	86	12	47	10	1	2	372	43	152
		(237)	(54)	(116)	(1)	(0)	(1)	(83)	(15)	(49)	(9)	(2)	(2)	(330)	(71)	(168)
仙台市		206	10	2	1	0	0	74	1	7	5	0	0	286	11	9
		(181)	(32)	(6)	(1)	(0)	(0)	(73)	(4)	(5)	(5)	(0)	(0)	(260)	(36)	(11)
仙台市周辺市町村		53	7	16	1	0	0	9	3	6	5	1	0	68	11	22
		(47)	(9)	(20)	(-)	(-)	(-)	(8)	(4)	(6)	(4)	(2)	(0)	(59)	(15)	(26)
その他の市町		15	13	84	0	0	1	3	8	34	0	0	2	18	21	121
		(9)	(13)	(90)	(0)	(0)	(1)	(2)	(7)	(38)	(0)	(0)	(2)	(11)	(20)	(131)

(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）

- ・ 上昇地点は 372 地点あり、内訳は仙台市が 286 地点、仙台市周辺市町村が 68 地点、その他の市町が 18 地点であった。上昇地点数は県全体で前年より 42 増加した。
- ・ 横ばい地点は 43 地点あり、内訳は仙台市が 11 地点、仙台市周辺市町村が 11 地点、その他の市町が 21 地点であった。横ばい地点数は県全体で前年より 28 減少した。
- ・ 下落地点は 152 地点あり、内訳は仙台市が 9 地点、仙台市周辺市町村が 22 地点、その他の市町が 121 地点であった。下落地点数は県全体で前年より 16 減少した。

① 住宅地

- ・ 県全体の平均変動率は 2.8% 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 4.4% となり、10 年連続で上昇した。上昇率は前年より拡大した。
- ・ 仙台市周辺市町村の平均変動率は 3.6% となり、11 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▲0.9% となり、7 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、大和町が 7.3% で最も上昇し、南三陸町が▲3.3% 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 437,000 円/㎡で、11 年連続の最高価格地となった。
- ・ 最も上昇した地点は富谷－7 (ひより台 2 丁目) で、上昇率は 13.1% となった。
- ・ 最も下落した地点は宮城大崎－1 1 (鳴子温泉字新屋敷) で、下落率は▲4.9% となった。

② 商業地

- ・ 県全体の平均変動率は 2.2% となり、9 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 4.2% となり、10 年連続で上昇した。上昇率は前年より拡大した。
- ・ 仙台市周辺市町村の平均変動率は 1.9% となり、8 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▲1.3% 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 4.8% で最も上昇し、松島町が▲4.0% 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 4,280,000 円/㎡で、40 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 5－1 9 (春日町) で、上昇率は 10.9% となった。
- ・ 最も下落した地点は仙台青葉 5－1 7 (国分町 2 丁目) で、下落率は▲5.4% 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
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
	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
	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
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
	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
	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

		19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	令和 2	3	4
宮城県	住宅地	▲ 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	1.0	2.8
	商業地	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	1.2	2.2
	全用途	▲ 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	1.1	2.7
仙台市	住宅地	▲ 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	2.0	4.4
	商業地	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	2.8	4.2
	全用途	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	2.3	4.4

## (2) 全国の結果概要

- 全国の平均変動率は、住宅地・商業地とも2年ぶりに上昇に転じた。  
 三大都市圏の平均変動率は、住宅地・商業地とも2年ぶりに上昇に転じた。  
 地方圏の平均変動率は、住宅地・商業地とも2年ぶりに上昇に転じた。  
 地方圏のうち地方四市（札幌・仙台・広島・福岡）合計では、住宅地・商業地とも上昇が継続し、上昇率も拡大した。  
 地方圏のうち地方四市を除くその他地域では、住宅地・商業地とも下落が継続しているが下落率は縮小した。
- 全国の上昇・横ばい・下落地点の割合は、住宅地、商業地とも上昇地点が増加し、下落地点が減少した。  
 三大都市圏では住宅地の約54%、商業地の約56%が上昇地点となった。  
 地方四市合計では住宅地の約94%、商業地の約95%が上昇地点となった。
- 住宅地、商業地ともに、多くの都道府県で昨年の下落から上昇に転じ、又は上昇率の拡大・下落率の縮小となった。  
 都道府県別で最も上昇したのは、住宅地では北海道（4.6%）、商業地では福岡県（4.1%）となった。  
 宮城県は、住宅地で全国3位（昨年3位）、商業地で全国3位（昨年2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4年 下段：令和3年 (%)は割合

	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	0.5 ▲0.4	7,869 (43%) 3,473 (19%)	3,809 (21%) 4,197 (23%)	6,430 (36%) 10,496 (58%)	0.4 ▲0.8	2,614 (41%) 1,090 (17%)	1,378 (21%) 1,240 (19%)	2,418 (38%) 4,081 (64%)
三大都市圏	0.5 ▲0.6	4,719 (54%) 1,172 (13%)	2,051 (23%) 2,333 (27%)	1,991 (23%) 5,287 (60%)	0.7 ▲1.3	1,542 (56%) 319 (12%)	630 (23%) 543 (20%)	558 (20%) 1,882 (69%)
地 方 圏	0.5 ▲0.3	3,150 (34%) 2,301 (25%)	1,758 (19%) 1,864 (20%)	4,439 (47%) 5,209 (56%)	0.2 ▲0.5	1,072 (29%) 771 (21%)	748 (20%) 697 (19%)	1,860 (51%) 2,199 (60%)
宮 城 県	2.8 1.0	274 (68%) 237 (58%)	30 ( 7%) 54 (13%)	102 (25%) 116 (29%)	2.2 1.2	86 (59%) 83 (56%)	12 ( 8%) 15 (10%)	47 (32%) 49 (33%)
地方四市	5.8 2.7	853 (94%) 761 (84%)	29 ( 3%) 109 (12%)	25 (3%) 39 (4%)	5.7 3.1	363 (95%) 322 (83%)	11 ( 3%) 38 (10%)	10 (3%) 26 (7%)
仙台市	4.4 2.0	206 (94%) 181 (83%)	10 ( 6%) 32 (15%)	2 (1%) 6 (3%)	4.2 2.8	74 (90%) 73 (89%)	1 (1%) 4 (5%)	7 (9%) 5 (6%)
札幌市	9.3 4.3	298 (98%) 273 (89%)	7 (2%) 27 (9%)	0 (0%) 6 (2%)	5.8 2.9	141 (95%) 132 (88%)	6 (10%) 15 (10%)	2 (1%) 3 (2%)
広島市	1.4 0.4	156 (82%) 114 (61%)	11 (6%) 48 (26%)	23 (12%) 26 (14%)	2.6 ▲0.4	64 (93%) 32 (47%)	4 (6%) 18 (26%)	1 (0%) 18 (26%)
福岡市	6.1 3.3	193 (99%) 193 (98%)	1 (1%) 2 (1%)	0 (0%) 1 (1%)	9.4 6.6	84 (100%) 85 ( 99%)	0 (0%) 1 (1%)	0 (0%) 0 (0%)
東北7県(含新潟)	0.5 ▲0.1	593 (37%) 483 (30%)	300 (19%) 321 (20%)	689 (44%) 786 (49%)	0.0 ▲0.5	174 (29%) 144 (24%)	97 (16%) 92 (16%)	329 (55%) 355 (60%)