

令和3年度の宮城県地価動向からみた 注視・監視区域指定について

○ 県内の地価動向

- ・東日本大震災から10年を経過し、震災復興に係る移転需要による地価上昇は収束。
→資料2 p.14「9 市(区)町村別・用途別集計表(平均価格・平均変動率)」
- ・仙台市及び仙台市周辺市町村で上昇傾向、他の地域で下落という二極化は継続。
→資料2 p.1「5 調査結果(1) 表-2 [地域別・用途別平均変動率)」
- ・局地的・限定的に新型コロナウイルス感染症の影響を受けている地域はあるが、県全体平均で上昇を維持しているなど、マクロな傾向は昨年度までと変わらない。
→資料2 p.2「5 調査結果(2) 表-4 [宮城県と仙台市の平均変動率の推移)」, p.13「8 特徴的な地価動向を示した商業地の過去の標準価格及び変動率」

○ 全国との比較及び上昇要因等

- ・全国と比べた場合、住宅地の平均上昇率が全国3位、商業地の平均上昇率が全国2位、全用途の平均上昇率が全国3位と比較的高水準であるが、いずれも順位は昨年度と同じである。→資料2 p.3「参考 全国の動向」
- ・上昇率10%以上は2地点(商業地)、5%~10%は39地点(住宅地27地点、商業地12地点)、そのほとんどが仙台都市圏となっている。
→資料2 p.16「11 住宅地・商業地の変動率帯別基準地数集計表」
- ・県内の地価変動率が平均して上昇傾向にあるのは、人口の社会増や低金利等を背景とした堅調な住宅市場や、仙台市中心部の再開発事業等が評価され投資意欲が旺盛であることなどが要因であると考えている。→資料2 p.18「12 価格形成要因等の概要(参考資料)」
- ・また、これらの要因は、現時点では土地に対する実需によるものと分析している。(同前)

○ 注視・監視区域指定について

- ・価格上昇が続いている仙台市等の地価は、バブル崩壊から東日本大震災までの長期間にわたりおおむね下降を続けてきた経緯があり、上昇に転じた後もバブル期のような極端な地価水準には至っていない。→資料2 p.17「12 県全体の累積変動率の推移」
- ・地価が上昇している地域は実需が要因とみられること、また価格水準も異常な上昇とは考えられないことから、**注視・監視区域の指定検討を行う状況ではない**と考える。
→資料1 スライド番号6~7「指定検討の目安となる地価上昇率等」
- ・なお、仙台市内の注視・監視区域等の指定権限は仙台市に帰属しているため、指定の検討状況について、今後も仙台市から適宜情報を収集し、連携を図ることとしたい。
→資料1 スライド番号2「宮城県土地利用審査会の概要」