

## 令和2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]

年度	用途	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			
令和2年度		267	2	100	16	385	20	405
令和元年度		267	2	100	16	385	20	405
増減数		0	0	0	0	0	0	0
継続地点		262	2	100	16	380	20	400
備考	前年度からの継続地点は400。住宅地5地点を選定替。							

**4 価格時点** 令和2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0.9%で、8年連続の上昇となったものの、上昇率は前年より縮小した。
- ・ 地域別の全用途では、仙台市が5.1%、仙台市周辺市町村が2.5%で、ともに9年連続の上昇となったが、上昇率は前年より縮小した。その他の市町は▲1.5%で、6年連続の下落となった。
- ・ 県全体の用途別では、林地以外は全て上昇となったが、住宅地、宅地見込地、商業地の上昇率は前年より縮小した。林地は▲1.4%となった。

表－2 [地域別・用途別平均変動率]

(単位：%)

年度	地域	用途	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2年度	県全体		0.1	1.9	3.0	1.3	0.9	▲1.4
	仙台市		3.7	—	6.9	5.6	5.1	
	仙台市周辺市町村		2.2	1.1	2.8	5.8	2.5	
	その他の市町		▲1.6	2.6	▲1.5	▲0.8	▲1.5	
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	

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0.1%で、8年連続の上昇となったものの、上昇率は前年より縮小した。
- ・ 仙台市における平均変動率は3.7%で、9年連続の上昇となったが、上昇率は前年より縮小した。
- ・ 仙台市周辺市町村における平均変動率は2.2%で、9年連続の上昇となったが、上昇率は前年より縮小した。
- ・ その他の市町における平均変動率は▲1.6%で、6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(262地点)では約35%にあたる91地点が上昇した。また仙台市(58地点)では約88%の51地点が上昇し、2地点が下落となった。
- ・ 最高価格地点は青葉－2（上杉5丁目）の345,000円/㎡となった。
- ・ 最も上昇した地点は太白－11（西中田6丁目）で、上昇率は9.8%となった。
- ・ 最も下落した地点は山元－3（高瀬字合戦原）で、下落率は▲6.3%となった。

## ② 商業地

- ・ 県全体の平均変動率は3.0%で、8年連続の上昇となったものの、上昇率は前年より縮小した。
- ・ 仙台市における平均変動率は6.9%、仙台市周辺市町村における平均変動率は2.8%で、どちらも8年連続の上昇となったが、上昇率は前年より縮小した。
- ・ その他の市町における平均変動率は▲1.5%で、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（100地点）では58地点が上昇した。また、仙台市では全ての地点（46地点）が上昇した。
- ・ 最高価格地点は青葉5-1（中央2丁目）の3,810,000円/㎡で、昭和58年度から38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5-7（榴岡4丁目）で、上昇率は13.8%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▲5.6%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：継続地点数，%)

	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	91(34.7)	20(7.6)	151(57.6)	262	58(58.0)	10(10.0)	32(32.0)	100
仙台市	51(87.9)	5(8.6)	2(3.4)	58	46(100.0)	0(0.0)	0(0.0)	46
仙台市以外	40(19.6)	15(7.4)	149(73.0)	204	12(22.2)	10(18.5)	32(59.3)	54

## ③ その他の用途

### イ 宅地見込地

- ・ 平均変動率は1.9%となり、4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、8年連続の上昇となった。
- ・ 仙台市における平均変動率は5.6%となり、9年連続の上昇となった。

### ハ 林地

- ・ 平均変動率は▲1.4%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7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
宮城県	住宅地	▲0.1	0.1	0.3	▲0.1	▲1.4	▲2.7	▲3.3	▲4.5	▲5.4	▲5.7	▲5.5	▲4.0	▲2.4
	商業地	▲4.1	▲5.6	▲5.2	▲6.2	▲7.8	▲8.1	▲9.1	▲9.8	▲10.3	▲9.5	▲7.2	▲2.4	3.9
	全用途	▲0.7	▲0.5	▲0.4	▲0.9	▲2.4	▲3.5	▲4.3	▲5.5	▲6.5	▲6.7	▲6.1	▲4.2	▲1.8
仙台市	住宅地	▲2.9	▲2.9	▲2.3	▲2.3	▲3.4	▲4.8	▲5.4	▲6.7	▲7.0	▲7.0	▲5.8	▲2.9	0.5
	商業地	▲8.8	▲11.2	▲9.6	▲10.9	▲10.8	▲10.8	▲11.5	▲12.2	▲11.5	▲9.8	▲5.8	1.6	12.3
	全用途	▲3.9	▲4.4	▲3.8	▲3.8	▲4.9	▲6.2	▲7.0	▲8.3	▲8.6	▲8.2	▲6.3	▲2.3	2.9

  

		20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	令和1	2
宮城県	住宅地	▲2.1	▲4.0	▲3.7	▲3.8	▲0.6	0.7	1.2	0.6	0.6	0.8	0.9	0.9	0.1
	商業地	1.4	▲8.1	▲5.9	▲5.9	▲1.2	0.6	2.0	2.1	3.4	4.0	4.7	4.9	3.0
	全用途	▲1.8	▲4.9	▲4.2	▲4.5	▲0.9	0.7	1.5	1.0	1.4	1.7	1.9	1.9	0.9
仙台市	住宅地	0.8	▲3.0	▲2.2	▲2.2	0.8	2.7	4.2	3.6	4.5	5.2	5.7	6.0	3.7
	商業地	6.7	▲9.7	▲6.1	▲5.3	▲0.6	2.1	4.0	4.9	7.6	8.7	9.9	10.5	6.9
	全用途	1.9	▲5.9	▲3.9	▲3.6	0.1	2.5	4.1	4.1	5.9	6.8	7.5	7.8	5.1

## 参考 全国の動向

- ・全国では、全用途平均は平成29年以来3年ぶりに下落に転じた。用途別では、住宅地は下落幅が拡大し、商業地は平成27年以来5年ぶりに下落に転じ、工業地は3年連続の上昇であるが上昇幅が縮小した。
- ・三大都市圏では、全用途平均は平成25年以来7年連続上昇を続けていたが横ばいとなり、住宅地は平成25年以来7年ぶりに下落に転じ、商業地・工業地は上昇を継続したが、上昇幅が縮小した。
- ・地方圏では、全用途平均・住宅地は下落幅が拡大し、商業地は平成30年以来2年ぶりに上昇から下落に転じ、工業地は平成29年以来3年ぶりに下落に転じた。  
地方圏のうち、地方四市※ではいずれの用途でも上昇を継続したが、上昇幅が縮小した。  
地方四市を除くその他の地域では全用途平均・住宅地・商業地は下落幅が拡大し、工業地は平成30年以来2年ぶりに上昇から下落に転じた。  
(※地方四市とは、札幌市、仙台市、広島市、福岡市)
- ・全用途平均・住宅地・商業地・工業地いずれも最も上昇したのは沖縄県であった。

表 【住宅地・商業地の変動率の推移】

(単位：%)

	住宅地			商業地		
	平成30年度	令和元年度	令和2年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
全 国	▲0.3	▲0.1	▲0.7	1.1	1.7	▲0.3
三大都市圏	0.7	0.9	▲0.3	4.2	5.2	0.7
地 方 圏	▲0.8	▲0.5	▲0.9	▲0.1	0.3	▲0.6
(地方四市)	3.9	4.9	3.6	9.2	10.3	6.1