

平成30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		
30年度	267	2	100	16	385	20	405
29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	97	15	378	20	398
備考	378地点が前年度から継続。住宅地3地点、商業地3地点、工業地1地点は選定替。						

4 価格時点 平成30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1.9%となり、6年連続の上昇となった。
- ・ 地域別の全用途では、仙台市が7.5%、仙台市周辺市町村が2.6%となり、ともに7年連続の上昇となった。その他の市町は▲1.0%となり、4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▲1.8%となり、前年度より下落率は拡大した。

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			
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	—	
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	—	

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0.9%となり、6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、7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2.6%となり、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▲1.2%となり、4年連続の下落となった。
- ・ 前年度からの継続地点のうち、約38%の101地点が上昇となった。また、仙台市では全ての地点(59地点)が上昇となった。
- ・ 最高価格地点は青葉-1(上杉6丁目)の300,000円/㎡となった。
- ・ 最も上昇した地点は若林-2(裏柴田町)で、上昇率は12.0%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▲6.0%となった。

② 商業地

- ・ 県全体の平均変動率は4.7%となり、6年連続の上昇となった。
- ・ 仙台市における平均変動率は9.9%、仙台市周辺市町村における平均変動率は2.4%となり、どちらも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▲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、約64%の62地点が上昇となった。また、仙台市では全ての地点(46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3,280,000円/㎡で、昭和58年度から36年連続の最高価格地となった。
- ・ 最も上昇した地点は青葉5-18(上杉6丁目)で、上昇率は17.5%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▲3.3%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	101 (38.3%)	31 (11.7%)	132 (50.0%)	264	62 (63.9%)	7 (7.2%)	28 (28.9%)	97
仙台市	59 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	59	46 (100%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	46
仙台市以外	42 (20.5%)	31 (15.1%)	132 (64.4%)	205	16 (31.4%)	7 (13.7%)	28 (54.9%)	51

③ その他の用途

イ 宅地見込地

- ・ 平均変動率は1.9%となり、2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、6年連続の上昇となった。
- ・ 仙台市における平均変動率は3.4%となり、7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、下落率は拡大した。

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	30
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	0.9
	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	4.7
	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	1.9
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	5.7
	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	9.9
	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	7.5

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、商業地は前年度に引き続き上昇し、上昇率も拡大した。なお、全用途平均では、平成3年以來27年ぶりに下落から上昇に転じた(29年度▲0.3%→30年度0.1%)。
- ・ 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り、上昇率も拡大した。
- ・ 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(4.0%)、商業地で最も上昇したのは京都府(7.5%)であった。

[住宅地、商業地の圏域別平均変動率] (単位：%)

	住宅地			商業地		
	28年度	29年度	30年度	28年度	29年度	30年度
全 国	▲0.8	▲0.6	▲0.3	0.0	0.5	1.1
三大都市圏	0.4	0.4	0.7	2.9	3.5	4.2
地 方 圏	▲1.2	▲1.0	▲0.8	▲1.1	▲0.6	▲0.1