

令和3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]

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		
令和3年度	267	2	100	16	385	20	405
令和2年度	267	2	100	16	385	20	405
増減数	0	0	0	0	0	0	0
継続地点	256	2	96	14	368	20	388
備考	前年度からの継続地点は388。 選定替地点12（住宅地7，商業地4，工業地1），新規地点5（住宅地4，工業地1），廃止地点5						

4 価格時点 令和3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0.7%で、9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3.7%、仙台市周辺市町村が2.6%で、ともに10年連続の上昇となったが、仙台市の上昇率は前年より縮小した。その他の市町は▲1.3%で、7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、商業地の上昇率は前年より縮小した。林地は▲1.0%となった。

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			
令和3年度	県全体	0.3	3.0	1.6	2.0	0.7	▲1.0	
	仙台市	3.6	-	3.7	7.5	3.7		
	仙台市周辺市町村	2.4	2.8	2.5	5.9	2.6		
	その他の市町	▲1.4	3.2	▲1.3	▲0.5	▲1.3		
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		

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0.3%で、9年連続の上昇となった。上昇率は前年より拡大した。
- ・ 仙台市における平均変動率は3.6%で、10年連続の上昇となった。上昇率は前年より僅かに縮小した。
- ・ 仙台市周辺市町村における平均変動率は2.4%で、10年連続の上昇となった。上昇率は前年より拡大した。
- ・ その他の市町における平均変動率は▲1.4%で、7年連続の下落となった。下落率は縮小した。
- ・ 前年度からの継続地点のうち、県全体(256地点)では37.5%にあたる96地点が上昇した。また仙台市(59地点)では94.9%にあたる56地点が上昇し、1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360,000円/㎡となった。
- ・ 最も上昇した地点は名取-6（美田園4丁目）で、上昇率は9.4%となった。

- ・最も下落した地点は栗原－１７（鶯沢南郷下久保前）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1.6%で、9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%、仙台市周辺市町村における平均変動率は2.5%で、どちらも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▲1.3%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（96地点）では52.1%にあたる50地点が上昇した。また、仙台市（45地点）では91.1%にあたる41地点が上昇し、2地点（4.4%）が下落した。
- ・最高価格地点は青葉５－１（中央２丁目）の3,910,000円/㎡で、昭和５８年度から３９年連続の最高価格地となった。
- ・最も上昇した地点は青葉５－１１（五橋２丁目）で、上昇率は12.9%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▲6.5%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	96(37.5)	21(8.2)	139(54.3)	256	50(52.1)	13(13.5)	33(34.4)	96
仙台市	56(94.9)	2(3.4)	1(1.7)	59	41(91.1)	2(4.4)	2(4.4)	45
仙台市以外	40(20.3)	19(9.6)	138(70.1)	197	9(17.6)	11(21.6)	31(60.8)	51

③ その他の用途

イ 宅地見込地

- ・平均変動率は3.0%となり、5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2.0%となり、9年連続の上昇となった。
- ・仙台市における平均変動率は7.5%となり、10年連続の上昇となった。

ハ 林地

- ・平均変動率は▲1.0%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	3
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	0.3
	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	1.6
	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	0.7
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	3.6
	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	3.7
	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	3.7

参考 全国の動向

- ・全国では、全用途平均で2年連続下落した。用途別では住宅地・商業地とも下落となり、下落率は住宅地が縮小、商業地は拡大した。
- ・三大都市圏合計では、住宅地は横ばい、商業地は上昇となったが上昇率は縮小した。
- ・地方圏では、住宅地・商業地とも下落し、下落率は住宅地で縮小、商業地で拡大した。
地方圏のうち地方四市では住宅地・商業地とも上昇を継続したが、上昇率は住宅地で拡大、商業地で縮小した。（※地方四市とは、札幌市、仙台市、広島市、福岡市）
- ・都道府県別では、住宅地は沖縄県が、商業地は福岡県が上昇率第1位となった。宮城県は住宅地で第3位、商業地は第2位となった。

表 [圏域別の変動率推移]

(単位：%)

用途別 圏域別	住宅地			商業地			全用途		
	令和元	令和2	令和3	令和元	令和2	令和3	令和元	令和2	令和3
全 国	▲0.1	▲0.7	▲0.5	1.7	▲0.3	▲0.5	0.4	▲0.6	▲0.4
三大都市圏	0.9	▲0.3	0.0	5.2	0.7	0.1	2.1	0.0	0.1
地 方 圏	▲0.5	▲0.9	▲0.7	0.3	▲0.6	▲0.7	▲0.3	▲0.8	▲0.6
(地方四市)	4.9	3.6	4.2	10.3	6.1	4.6	6.8	4.5	4.4