

# 令和6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6年度	268	2	99	16	385	20	405
令和5年度	268	2	99	16	385	20	405
増減数	0	0	0	0	0	0	0
継続地点	264	2	98	16	380	20	400
備考	前年度からの継続地点は400 選代替地点5（住宅地4、商業地1）						

4 価格時点 令和6年7月1日

## 5 調査結果

### (1) 結果概要

- 宮城県における全用途の平均変動率は2.2%で12年連続の上昇となった。上昇率は前年より縮小した。
- 地域別では、仙台市が7.1%、仙台市周辺市町村が5.7%で、ともに13年連続の上昇となった。仙台市の上昇率は前年より縮小したが、仙台市周辺市町村の上昇率は前年より拡大した。その他の市町は前年と同じ▲1.1%の下落率で、10年連続の下落となった。
- 宮城県の用途別では、商業地、工業地は上昇率が前年より拡大し、住宅地は前年より上昇率が縮小した。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					林地
		住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	全用途	
令和6年度	宮城県	1.4	5.9	4.3	3.5	2.2	▲1.0
	仙台市	6.3	-	7.9	13.1	7.1	
	仙台市周辺市町村	5.5	7.6	5.5	9.3	5.7	
	その他の市町	▲1.3	4.2	▲0.5	0.1	▲1.1	
令和5年度	宮城県	1.7	5.5	3.9	2.6	2.3	▲1.0
	仙台市	7.1	-	7.8	10.6	7.4	
	仙台市周辺市町村	5.6	7.7	4.4	7.3	5.4	
	その他の市町	▲1.2	3.3	▲0.8	▲0.2	▲1.1	

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) 用途別の特徴

#### ① 住宅地

- 宮城県の平均変動率は1.4%で、12年連続の上昇となった。上昇率は前年より縮小した。
- 仙台市の平均変動率は6.3%で、13年連続の上昇となった。上昇率は前年より縮小した。
- 仙台市周辺市町村の平均変動率は5.5%で、13年連続の上昇となった。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、10年連続の下落となった。
- 前年からの継続地点のうち、宮城県（264地点）では43.6%にあたる115地点が上昇した。また仙台市（60地点）では全地点が上昇した。
- 最高価格地点は青葉-2（上杉4丁目）の447,000円/㎡となった。
- 最も上昇した地点は大和-5（杜の丘2丁目）で、上昇率は12.7%となった。
- 最も下落した地点は大崎-17（岩出山字上川原町）で、下落率は▲5.7%となった。

## ② 商業地

- 宮城県の平均変動率は4.3%で、12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7.9%、仙台市周辺市町村における平均変動率は5.5%で、ともに12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▲0.5%で、下落が継続している。
- 前年からの継続地点のうち、宮城県（98地点）では69.4%にあたる68地点が上昇した。また、仙台市（45地点）では全地点が上昇した。
- 最高価格地点は青葉5-1（中央2丁目）の4,320,000円/㎡で、昭和58年度から42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5-1（榴岡1丁目）で、上昇率は16.7%となった。
- 最も下落した地点は気仙沼5-2（本吉町津谷松岡）で、下落率は▲5.5%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
宮城県	115(43.6)	23(8.7)	126(47.7)	264	68(69.4)	11(11.2)	19(19.4)	98
仙台市	60(100)	0(0.0)	0(0.0)	60	45(100)	0(0.0)	0(0.0)	45
仙台市以外	55(27.0)	23(11.3)	126(61.8)	204	23(43.4)	11(20.8)	19(35.8)	53

## ③ その他の用途

### イ 宅地見込地

- 平均変動率は5.9%となり、8年連続の上昇となった。

### ロ 工業地

- 宮城県における平均変動率は3.5%となり、12年連続の上昇となった。
- 仙台市における平均変動率は13.1%となり、13年連続の上昇となった。
- 最も上昇した地点は、宮城野9-2（扇町4丁目）の18.9%で、全用途で最も上昇した地点となった。

### ハ 林地

- 平均変動率は▲1.0%となり、前年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9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
宮城県	住宅地	0.3	▲0.1	▲1.4	▲2.7	▲3.3	▲4.5	▲5.4	▲5.7	▲5.5	▲4.0	▲2.4	▲2.1	▲4.0	▲3.7
	商業地	▲5.2	▲6.2	▲7.8	▲8.1	▲9.1	▲9.8	▲10.3	▲9.5	▲7.2	▲2.4	3.9	1.4	▲8.1	▲5.9
	全用途	▲0.4	▲0.9	▲2.4	▲3.5	▲4.3	▲5.5	▲6.5	▲6.7	▲6.1	▲4.2	▲1.8	▲1.8	▲4.9	▲4.2
仙台市	住宅地	▲2.3	▲2.3	▲3.4	▲4.8	▲5.4	▲6.7	▲7.0	▲7.0	▲5.8	▲2.9	0.5	0.8	3.0	▲2.2
	商業地	▲9.6	▲10.9	▲10.8	▲10.8	▲11.5	▲12.2	▲11.5	▲9.8	▲5.8	1.6	12.3	6.7	▲9.7	▲6.1
	全用途	▲3.8	▲3.8	▲4.9	▲6.2	▲7.0	▲8.3	▲8.6	▲8.2	▲6.3	▲2.3	2.9	1.9	▲5.9	▲3.9

		23	24	25	26	27	28	29	30	令和1	2	3	4	5	6
宮城県	住宅地	▲3.8	▲0.6	0.7	1.2	0.6	0.6	0.8	0.9	0.9	0.1	0.3	1.3	1.7	1.4
	商業地	▲5.9	▲1.2	0.6	2.0	2.1	3.4	4.0	4.7	4.9	3.0	1.6	2.7	3.9	4.3
	全用途	▲4.5	▲0.9	0.7	1.5	1.0	1.4	1.7	1.9	1.9	0.9	0.7	1.7	2.3	2.2
仙台市	住宅地	▲2.2	0.8	2.7	4.2	3.6	4.5	5.2	5.7	6.0	3.7	3.6	5.9	7.1	6.3
	商業地	▲5.3	▲0.6	2.1	4.0	4.9	7.6	8.7	9.9	10.5	6.9	3.7	5.7	7.8	7.9
	全用途	▲3.6	0.1	2.5	4.1	4.1	5.9	6.8	7.5	7.8	5.1	3.7	5.9	7.4	7.1

## 参考 全国の動向

- ・全国では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- ・三大都市圏では、全用途平均・商業地は、東京圏で12年連続、大阪圏で3年連続、名古屋圏では4年連続で上昇し、上昇率が拡大した。住宅地は、東京圏、名古屋圏で4年連続、大阪圏では3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- ・地方圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇した。全用途平均と商業地は上昇率が拡大し、住宅地は前年と同じ上昇率となった。  
地方圏のうち地方四市では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも12年連続で上昇し、上昇率は縮小した。  
(※地方四市とは、札幌市、仙台市、広島市、福岡市)  
地方四市を除くその他の地域では、全用途平均は横ばいから上昇に転じ、住宅地は下落が継続しているが下落率は縮小し、商業地は2年連続で上昇し、上昇率も拡大した。
- ・都道府県別では、住宅地は沖縄県(5.8%)が、また商業地は東京都(8.4%)が上昇率第1位となった。宮城県は住宅地で全国第9位(昨年8位)、商業地で全国第8位(昨年6位)の上昇率となった。

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4	令和5	令和6	令和4	令和5	令和6	令和4	令和5	令和6
全 国	0.1	0.7	<b>0.9</b>	0.5	1.5	<b>2.4</b>	0.3	1.0	<b>1.4</b>
三大都市圏	1.0	2.2	<b>3.0</b>	1.9	4.0	<b>6.2</b>	1.4	2.7	<b>3.9</b>
(東京圏)	1.2	2.6	<b>3.6</b>	2.0	4.3	<b>7.0</b>	1.5	3.1	<b>4.6</b>
(大阪圏)	0.4	1.1	<b>1.7</b>	1.5	3.6	<b>6.0</b>	0.7	1.8	<b>2.9</b>
(名古屋圏)	1.6	2.2	<b>2.5</b>	2.3	3.4	<b>3.8</b>	1.8	2.6	<b>2.9</b>
地 方 圏	▲0.2	0.1	<b>0.1</b>	▲0.1	0.5	<b>0.9</b>	▲0.2	0.3	<b>0.4</b>
(地方四市)	6.6	7.5	<b>5.6</b>	6.9	9.0	<b>8.7</b>	6.7	8.1	<b>6.8</b>
(その他)	▲0.5	▲0.2	▲0.1	▲0.5	0.1	<b>0.5</b>	▲0.4	0.0	<b>0.2</b>