

# 1 令和3年地価公示の概要（宮城県）

地価公示は、国土交通省土地鑑定委員会が、毎年1回標準地の正常な価格を公示し、一般の土地の取引価格に対して指標を与えることにより、適正な地価の形成に寄与することを目的としている。

## 1 対象区域

本県では、都市計画区域を有する33市町村（14市18町1村）を公示区域<sup>(注)</sup>として調査が実施された。

## 2 標準地の設定等

表1 [用途別標準地数]

(単位：地点数)

	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	計	備考
令和3年	411	3	148	13	575	・標準地のうち継続地点数569 ・選定替5, 新規1 (隔年調査実施に伴う新規地点)
令和2年	412	3	147	13	575	
継続地点数	407	2	147	13	569	

## 3 価格時点 令和3年1月1日

## 4 調査結果

### (1) 県内の結果概要

- ・県全体における全用途の平均変動率は1.1%となり、9年連続で上昇した。上昇率は前年より縮小した。
- ・地域別の全用途では、仙台市の平均変動率が2.3%と9年連続で上昇し、仙台市周辺市町村は1.3%と8年連続で上昇したが、その他市町は▲1.3%となり6年連続で下落となった。仙台市、仙台市周辺市町村の上昇率は前年よりも縮小し、その他市町の下落率は前年より拡大した。

表2 [地域別・用途別平均変動率] ( )内は前年

(単位：%)

用途 地域	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	全用途 平均
県全体	1.0 (3.5)	▲0.5 (4.9)	1.2 (6.2)	4.0 (5.3)	1.1 (4.2)
仙台市	2.0 (5.7)	1.7 (4.9)	2.8 (10.9)	8.0 (9.6)	2.3 (7.2)
仙台市周辺市町村	1.3 (3.2)	- (-)	0.7 (2.8)	2.4 (3.9)	1.3 (3.2)
その他の市町	▲1.2 (▲0.8)	▲2.7 (-)	▲1.4 (▲0.8)	▲1.4 (▲1.5)	▲1.3 (▲0.8)

注1 平均変動率は、継続標準地ごとの対前年変動率の合計を継続標準地数で除した単純平均。

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23市町。

表3 [上昇・横ばい・下落地点数] ( )内は前年

用途 地域	住宅地			宅地見込地			商業地			工業地			全用途		
	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落
県全体	237 (273)	54 (39)	116 (97)	1 (1)	0 (0)	1 (0)	83 (95)	15 (17)	49 (33)	9 (10)	2 (1)	2 (2)	330 (379)	71 (57)	168 (132)
仙台市	181 (213)	32 (7)	6 (2)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	73 (80)	4 (1)	5 (0)	5 (5)	0 (0)	0 (0)	260 (299)	36 (8)	11 (2)
仙台市周辺市町村	47 (49)	9 (12)	20 (15)	- (-)	- (-)	- (-)	8 (9)	4 (4)	6 (4)	4 (5)	2 (1)	0 (0)	59 (63)	15 (17)	26 (19)
その他の市町	9 (11)	13 (20)	90 (80)	0 (-)	0 (-)	1 (-)	2 (6)	7 (12)	38 (29)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	11 (17)	20 (32)	131 (111)

(注) 公示区域：都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第2項に規定する都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域（国土利用計画法第12条第1項の規程により指定された規制区域を除く）

- ・ 上昇地点は 330 地点あり、内訳は仙台市が 260 地点、仙台市周辺市町村が 59 地点、その他の市町が 11 地点であった。上昇地点数は県全体で前年より 49 減少した。
- ・ 横ばい地点は 71 地点あり、内訳は仙台市が 36 地点、仙台市周辺市町村が 15 地点、その他の市町が 20 地点であった。横ばい地点数は県全体で前年より 14 増加した。
- ・ 下落地点は 168 地点あり、内訳は仙台市が 11 地点、仙台市周辺市町村が 26 地点、その他の市町が 131 地点であった。下落地点は県全体で前年より 36 増加した。

① 住宅地

- ・ 県全体の平均変動率は 1.0% となり、9 年連続で上昇した。上昇率は前年より縮小した。
- ・ 仙台市の平均変動率は 2.0% となり、9 年連続で上昇した。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 1.3% となり、10 年連続で上昇した。上昇率は前年より縮小した。
- ・ その他市町の平均変動率は▲1.2% となり、6 年連続で下落した。下落率は前年より拡大した。
- ・ 市町村別の平均変動率では、大和町が 3.9% で最も上昇し、南三陸町が▲4.2% で最も下落した。
- ・ 最高価格地点は仙台青葉－3 (錦町 1 丁目) の 416,000 円/㎡で、10 年連続の最高価格地となった。
- ・ 最も上昇した地点は名取－1 1 (手倉田字堰根) で、上昇率は 5.8% となった。
- ・ 最も下落した地点は宮城大崎－1 1 (鳴子温泉字新屋敷) で、下落率は▲4.7% となった。

② 商業地

- ・ 県全体の平均変動率は 1.2% となり、8 年連続で上昇した。上昇率は前年より縮小した。
- ・ 仙台市の平均変動率は 2.8% となり、9 年連続で上昇した。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 0.7% となり、7 年連続で上昇した。上昇率は前年より縮小した。
- ・ その他市町の平均変動率は▲1.4% となり、前年に続き下落した。下落率は前年より拡大した。
- ・ 市町村別の平均変動率では、岩沼市が 2.9% で最も上昇し、蔵王町が▲4.3% で最も下落した。
- ・ 最高価格地点は仙台青葉 5－1 (中央 1 丁目) の 4,160,000 円/㎡で、39 年連続の最高価格地となった。
- ・ 最も上昇した地点は仙台青葉 5－4 0 (上杉 2 丁目) で、上昇率は 7.8% となった。
- ・ 最も下落した地点は仙台青葉 5－1 7 (国分町 2 丁目) で、下落率は▲5.1% となった。

表 4 [宮城県と仙台市の平均変動率の推移]

(単位：%)

		平成 3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
宮城県	住宅地	19.6	▲ 0.8	▲ 3.4	▲ 3.1	▲ 1.5	▲ 1.5	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 2.0	▲ 2.9	▲ 4.7	▲ 5.5	▲ 6.1	▲ 6.8	▲ 6.4	▲ 5.2
	商業地	18.6	▲ 0.4	▲ 6.1	▲ 8.2	▲ 7.8	▲ 6.9	▲ 8.0	▲ 7.9	▲ 8.9	▲ 9.3	▲ 10.3	▲ 10.8	▲ 10.3	▲ 10.7	▲ 9.0	▲ 5.1
	全用途	18.1	▲ 0.4	▲ 3.6	▲ 3.8	▲ 2.4	▲ 2.4	▲ 2.4	▲ 2.2	▲ 3.4	▲ 4.2	▲ 5.8	▲ 6.6	▲ 7.2	▲ 7.9	▲ 7.2	▲ 5.4
仙台市	住宅地	23.6	▲ 1.2	▲ 4.4	▲ 4.2	▲ 3.0	▲ 3.0	▲ 2.5	▲ 2.0	▲ 2.9	▲ 3.9	▲ 6.0	▲ 6.7	▲ 7.2	▲ 7.4	▲ 6.7	▲ 4.8
	商業地	21.5	▲ 0.7	▲ 7.9	▲ 10.7	▲ 9.8	▲ 11.6	▲ 12.6	▲ 12.1	▲ 12.4	▲ 11.8	▲ 12.3	▲ 12.5	▲ 11.7	▲ 11.1	▲ 8.8	▲ 2.6
	全用途	22.8	▲ 0.8	▲ 4.9	▲ 5.3	▲ 4.2	▲ 4.5	▲ 4.5	▲ 4.1	▲ 4.8	▲ 5.5	▲ 7.4	▲ 8.1	▲ 8.4	▲ 8.5	▲ 7.4	▲ 4.6

		19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	令和 2	3
宮城県	住宅地	▲ 2.6	▲ 1.0	▲ 2.7	▲ 3.5	▲ 2.9	▲ 0.7	1.4	2.5	2.3	1.9	2.4	2.7	3.5	3.5	1.0
	商業地	2.7	7.0	▲ 8.1	▲ 8.3	▲ 6.5	▲ 3.9	0.0	1.7	2.3	3.2	4.7	4.8	5.9	6.2	1.2
	全用途	▲ 1.8	0.4	▲ 4.0	▲ 4.7	▲ 3.8	▲ 1.7	1.0	2.3	2.3	2.3	3.0	3.3	4.2	4.2	1.1
仙台市	住宅地	▲ 1.2	1.1	▲ 1.7	▲ 2.8	▲ 2.2	▲ 0.9	1.6	3.1	3.2	3.2	4.0	4.6	5.8	5.7	2.0
	商業地	10.8	18.0	▲ 9.6	▲ 9.7	▲ 7.2	▲ 3.2	1.3	3.4	4.2	6.2	9.0	8.7	10.7	10.9	2.8
	全用途	1.1	4.4	▲ 3.5	▲ 4.4	▲ 3.4	▲ 1.6	1.5	3.2	3.5	4.0	5.3	5.7	7.1	7.2	2.3

## (2) 全国の結果概要

- 全国の平均変動率は、住宅地で5年ぶり、商業地は7年ぶりに下落に転じた。  
 三大都市圏では、住宅地は東京圏が8年ぶり、大阪圏が7年ぶり、名古屋圏が9年ぶりに下落に転じ、商業地はいずれも8年ぶりに下落に転じた。  
 地方四市（札幌・仙台・広島・福岡）合計では、住宅地・商業地とも上昇したが、上昇率は縮小した。
- 全国の上昇・横ばい・下落地点の割合は、住宅地、商業地とも上昇地点が減少し、横ばい・下落地点が増加した。  
 三大都市圏では住宅地の約60%、商業地の約69%が下落地点となった。  
 地方四市では住宅地の約84%、商業地の約83%が上昇地点となったが、その割合は昨年より低下した。
- 住宅地、商業地ともに、多くの都道府県で上昇から下落に転じ、又は上昇率の縮小・下落率の拡大となった。  
 都道府県別で最も上昇したのは、住宅地では北海道と福岡県（1.5%）、商業地では福岡県（2.4%）となった。宮城県は、住宅地で全国3位（昨年2位）、商業地で全国2位（昨年6位）の上昇率となった。

表5 [変動率, 及び上昇・横ばい・下落地点数の状況] 上段: 令和3年 下段: 令和2年 (%)は割合

	住 宅 地				商 業 地			
	変動率 (%)	地点数			変動率 (%)	地点数		
		上 昇	横ばい	下 落		上 昇	横ばい	下 落
全 国	<b>▲0.4</b> 0.8	<b>3,473 (19%)</b> 8,041 (44%)	<b>4,197 (23%)</b> 3,749 (21%)	<b>10,496 (58%)</b> 6,376 (35%)	<b>▲0.8</b> 3.1	<b>1,090 (17%)</b> 3,751 (59%)	<b>1,240 (19%)</b> 971 (15%)	<b>4,081 (64%)</b> 1,683 (26%)
三大都市圏	<b>▲0.6</b> 1.1	<b>1,172 (13%)</b> 4,770 (54%)	<b>2,333 (27%)</b> 2,000 (23%)	<b>5,287 (60%)</b> 1,998 (23%)	<b>▲1.3</b> 5.4	<b>319 (12%)</b> 2,289 (84%)	<b>543 (20%)</b> 285 (10%)	<b>1,882 (69%)</b> 158 (6%)
宮 城 県	<b>1.0</b> 3.5	<b>237 (58%)</b> 273 (67%)	<b>54 (13%)</b> 39 (10%)	<b>116 (29%)</b> 97 (24%)	<b>1.2</b> 6.2	<b>83 (56%)</b> 95 (66%)	<b>15 (10%)</b> 17 (12%)	<b>49 (33%)</b> 33 (23%)
地方四市	<b>2.7</b> 5.9	<b>761 (84%)</b> 837 (92%)	<b>109 (12%)</b> 44 (5%)	<b>39 (4%)</b> 33 (4%)	<b>3.1</b> 11.3	<b>322 (83%)</b> 377 (98%)	<b>38 (10%)</b> 6 (2%)	<b>26 (7%)</b> 0 (0%)
仙台市	<b>2.0</b> 5.7	<b>181 (83%)</b> 213 (96%)	<b>32 (15%)</b> 7 (3%)	<b>6 (3%)</b> 2 (1%)	<b>2.8</b> 10.9	<b>73 (89%)</b> 80 (99%)	<b>4 (5%)</b> 1 (1%)	<b>5 (6%)</b> 0 (0%)
札幌市	<b>4.3</b> 7.1	<b>273 (89%)</b> 274 (89%)	<b>27 (9%)</b> 26 (8%)	<b>6 (2%)</b> 7 (2%)	<b>2.9</b> 10.2	<b>132 (88%)</b> 144 (97%)	<b>15 (10%)</b> 4 (3%)	<b>3 (2%)</b> 0 (0%)
広島市	<b>0.4</b> 3.1	<b>114 (61%)</b> 156 (83%)	<b>48 (26%)</b> 10 (5%)	<b>26 (14%)</b> 23 (12%)	<b>▲0.4</b> 7.7	<b>32 (47%)</b> 67 (99%)	<b>18 (26%)</b> 1 (1%)	<b>18 (26%)</b> 0 (0%)
福岡市	<b>3.3</b> 6.8	<b>193 (98%)</b> 194 (99%)	<b>2 (1%)</b> 1 (1%)	<b>1 (1%)</b> 1 (1%)	<b>6.6</b> 16.5	<b>85 (99%)</b> 86 (100%)	<b>1 (1%)</b> 0 (0%)	<b>0 (0%)</b> 0 (0%)
東北7県(含新潟)	<b>▲0.1</b> 0.7	<b>483 (30%)</b> 633 (40%)	<b>321 (20%)</b> 294 (18%)	<b>786 (49%)</b> 669 (42%)	<b>▲0.5</b> 1.2	<b>144 (24%)</b> 225 (38%)	<b>92 (16%)</b> 103 (17%)	<b>355 (60%)</b> 264 (45%)