

平成28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		
28年度	267	2	100	16	385	20	405
27年度	259	2	99	15	375	20	395
増減数	8	0	1	1	10	0	10
継続地点	253	2	96	14	365	20	385
備考	385地点が前年度から継続、住宅地6地点、商業地3地点、工業地1地点は選定替、住宅地8地点、商業地1地点、工業地1地点は新規地点						

4 価格時点 平成28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1.4%となり、4年連続の上昇となった。
- ・ 地域別の全用途では、仙台市が5.9%、仙台市周辺市町村が1.6%となり、前年度に引き続き県全体を上回っての上昇となった。その他の市町は2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。林地は下落したものの、前年度より下落率は縮小した。

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			
28年度	県全体	0.6	0.0	3.4	1.9	1.4	▲1.7	
	仙台市	4.5	—	7.6	13.2	5.9	—	
	仙台市周辺市町村	1.4	0.0	1.4	6.3	1.6	—	
	その他の市町	▲0.9	0.0	▲1.1	▲0.6	▲0.9	—	
27年度	県全体	0.6	1.2	2.1	0.5	1.0	▲2.2	
	仙台市	3.6	—	4.9	2.5	4.1	—	
	仙台市周辺市町村	1.5	2.4	1.6	2.9	1.6	—	
	その他の市町	▲0.5	0.0	▲0.5	▲0.7	▲0.5	—	

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、七ヶ浜町、利府町、大和町、富谷町及び大衡村の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0.6%となり、4年連続の上昇となった。
- ・ 仙台市における平均変動率は4.5%となり、5年連続の上昇となった。(H24：0.8%)
- ・ 仙台市周辺市町村における平均変動率は1.4%となり、5年連続の上昇となった。(H24：1.9%)
- ・ その他の市町における平均変動率は▲0.9%となり、2年連続の下落となった。
- ・ 前年度からの継続地点のうち、約4割の96地点が上昇となった。また、仙台市ではほぼ全ての地点が上昇となった。
- ・ 最高価格地点は青葉－1（上杉4丁目）の242,000円/㎡で、昭和60年度から32年連続の最高価格地となった。
- ・ 最も上昇した地点は若林－2（裏柴田町）で、上昇率は11.7%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▲4.0%となった。

② 商業地

- ・ 県全体の平均変動率は3.4%となり、4年連続の上昇となった。
- ・ 仙台市における平均変動率は7.6%、仙台市周辺市町村における平均変動率は1.4%となり、どちらも4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▲1.1%となり、3年連続の下落となった。
- ・ 前年度からの継続地点のうち、約7割の64地点が上昇となった。また、仙台市では全ての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2,700,000円/㎡で、昭和58年度から34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17.9%となった。
- ・ 最も下落した地点は白石5-1（字中町）で、下落率は▲3.7%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	96 (37.9%)	47 (18.6%)	110 (43.5%)	253	64 (66.6%)	9 (9.4%)	23 (24.0%)	96
仙台市	55 (98.2%)	1 (1.8%)	0 (0.0%)	56	46 (100%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	46
仙台市以外	41 (20.8%)	46 (23.4%)	110 (55.8%)	197	18 (36.0%)	9 (18.0%)	23 (46.0%)	50

③ その他の用途

イ 宅地見込地

- ・ 平均変動率は0.0%となり、2年連続の上昇から横ばいとなった。(H26:2.5%)

ロ 工業地

- ・ 県全体における平均変動率は1.9%となり、4年連続の上昇となった。(H25:1.5%)
- ・ 仙台市における平均変動率は13.2%となり、5年連続の上昇となった。(H25:5.2%, H24:0.3%)

ハ 林地

- ・ 平均変動率は▲1.7%となり、前年度に引き続き下落したものの、下落率は縮小した。(H27:▲2.2%)

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
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
	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
	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
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
	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
	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

		平成17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
宮城県	住宅地	▲5.5	▲4.0	▲2.4	▲2.1	▲4.0	▲3.7	▲3.8	▲0.6	0.7	1.2	0.6	0.6
	商業地	▲7.2	▲2.4	3.9	1.4	▲8.1	▲5.9	▲5.9	▲1.2	0.6	2.0	2.1	3.4
	全用途	▲6.1	▲4.2	▲1.8	▲1.8	▲4.9	▲4.2	▲4.5	▲0.9	0.7	1.5	1.0	1.4
仙台市	住宅地	▲5.8	▲2.9	0.5	0.8	▲3.0	▲2.2	▲2.2	▲0.8	2.7	4.2	3.6	4.5
	商業地	▲5.8	1.6	12.3	6.7	▲9.7	▲6.1	▲5.3	▲0.6	2.1	4.0	4.9	7.6
	全用途	▲6.3	▲2.3	2.9	1.9	▲5.9	▲3.9	▲3.6	0.1	2.5	4.1	4.1	5.9

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、商業地は下落から横ばいに転じた。
- ・ 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った。
- ・ 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(1.9%)、商業地で最も上昇したのは大阪府(4.7%)であった。

[圏域別平均変動率]

(単位：%)

	住宅地			商業地		
	26年度	27年度	28年度	26年度	27年度	28年度
全 国	▲1.2	▲1.0	▲0.8	▲1.1	▲0.5	0.0
三大都市圏	0.5	0.4	0.4	1.7	2.3	2.9
地 方 圏	▲1.8	▲1.5	▲1.2	▲2.2	▲1.6	▲1.1