

# 令和5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<br>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5年度    | 268                                          | 2     | 99  | 16  | 385 | 20 | 405 |
| 令和4年度    | 267                                          | 2     | 100 | 16  | 385 | 20 | 405 |
| 増減数      | 1                                            | 0     | ▲1  | 0   | 0   | 0  | 0   |
| 継続地点     | 261                                          | 2     | 96  | 16  | 375 | 20 | 395 |
| 備考       | 前年度からの継続地点は395 選定替地点9（住宅地6、商業地3）、新設地点1、廃止地点1 |       |     |     |     |    |     |

**4 価 格 時 点** 令和5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2.3%で11年連続の上昇となった。上昇率は前年より拡大した。
- 地域別では、仙台市が7.4%、仙台市周辺市町村が5.4%で、ともに12年連続の上昇となった。仙台市、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▲1.1%で、9年連続の下落となった。
- 県全体の用途別では、住宅地、商業地、工業地ともに上昇率は前年より拡大した。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<br>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5年度 | 県 全 体    | 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 |      |
| 令和4年度 | 県 全 体    | 1.3       | 5.3   | 2.7  | 2.4  | 1.7  | ▲0.9 |
|       | 仙 台 市    | 5.9       | －     | 5.7  | 10.8 | 5.9  |      |
|       | 仙台市周辺市町村 | 4.7       | 7.1   | 3.5  | 7.2  | 4.5  |      |
|       | その他の市町   | ▲1.2      | 3.4   | ▲1.0 | ▲0.5 | ▲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

- 県全体の平均変動率は1.7%で、11年連続の上昇となった。上昇率は前年より拡大した。
- 仙台市の平均変動率は7.1%で、12年連続の上昇となった。上昇率は前年より拡大した。
- 仙台市周辺市町村の平均変動率は5.6%で、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▲1.2%で、9年連続の下落となった。
- 前年からの継続地点のうち、県全体(261地点)では42.9%にあたる112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423,000円/㎡となった。
- 最も上昇した地点は富谷－1（富ヶ丘2丁目）で、上昇率は14.2%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▲6.2%となった。

## ② 商業地

- ・ 県全体の平均変動率は3.9%で、11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7.8%、仙台市周辺市町村における平均変動率は4.4%で、ともに11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▲0.8%で、下落が継続している。
- ・ 前年からの継続地点のうち、県全体（96地点）では62.5%にあたる60地点が上昇した。また、仙台市（45地点）では97.8%にあたる44地点が上昇し、1地点が横ばいとなった。
- ・ 最高価格地点は青葉5－1（中央2丁目）の4,180,000円/㎡で、昭和58年度から41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20.0%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▲6.3%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：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 | 112(42.9) | 25( 9.6) | 124(47.5) | 261 | 60(62.5) | 13(13.5) | 23(24.0) | 96 |
| 仙 台 市 | 60( 100)  | 0( 0.0)  | 0( 0.0)   | 60  | 44(97.8) | 1( 2.2)  | 0( 0.0)  | 45 |
| 仙台市以外 | 52(25.9)  | 25(12.4) | 124(61.7) | 201 | 16(31.4) | 12(23.5) | 23(45.1) | 51 |

## ③ その他の用途

### イ 宅地見込地

- ・ 平均変動率は5.5%となり、7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2.6%となり、11年連続の上昇となった。
- ・ 仙台市における平均変動率は10.6%となり、12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8   | 9    | 10    | 11    | 12    | 13    | 14    | 15    | 16   | 17   | 18   | 19   | 20   | 21   |
|-----|-----|-------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|------|------|------|
| 宮城県 | 住宅地 | 0.1   | 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 |
|     | 商業地 | ▲5.6  | ▲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 |
|     | 全用途 | ▲0.6  | ▲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 |
| 仙台市 | 住宅地 | ▲2.9  | ▲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 |
|     | 商業地 | ▲11.2 | ▲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 |
|     | 全用途 | ▲4.4  | ▲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 |

  

|     |     | 22   | 23   | 24   | 25  | 26  | 27  | 28  | 29  | 30  | 令和1  | 2   | 3   | 4   | 5   |
|-----|-----|------|------|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|-----|-----|-----|-----|
| 宮城県 | 住宅地 | ▲3.7 | ▲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 |
|     | 商業地 | ▲5.9 | ▲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 |
|     | 全用途 | ▲4.2 | ▲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 |
| 仙台市 | 住宅地 | ▲2.2 | ▲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 |
|     | 商業地 | ▲6.1 | ▲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 |
|     | 全用途 | ▲3.9 | ▲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 |

## 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2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11年連続、大阪圏で2年連続、名古屋圏では3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3年連続、大阪圏では2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・住宅地は31年ぶり、商業地は4年ぶりに上昇に転じた。  
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11年連続で上昇し、上昇率が拡大した。  
(※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30年続いた下落から横ばいに転じ、住宅地は下落が継続しているが下落率は縮小し、商業地が32年ぶりに上昇に転じた。
- ・都道府県別では、住宅地は沖縄県(4.9%)が、また商業地は福岡県(5.3%)が上昇率第1位となった。  
宮城県は住宅地(1.7%)が第8位、商業地(3.9%)が第6位となった。

表 〔圏域別の変動率推移〕

(単位：%)

| 用途別<br>圏域別 | 住宅地  |      |      | 商業地  |      |     | 全用途  |      |     |
|------------|------|------|------|------|------|-----|------|------|-----|
|            | 令和3  | 令和4  | 令和5  | 令和3  | 令和4  | 令和5 | 令和3  | 令和4  | 令和5 |
| 全 国        | ▲0.5 | 0.1  | 0.7  | ▲0.5 | 0.5  | 1.5 | ▲0.4 | 0.3  | 1.0 |
| 三大都市圏      | 0.0  | 1.0  | 2.2  | 0.1  | 1.9  | 4.0 | 0.1  | 1.4  | 2.7 |
| (東京圏)      | 0.1  | 1.2  | 2.6  | 0.1  | 2.0  | 4.3 | 0.2  | 1.5  | 3.1 |
| (大阪圏)      | ▲0.3 | 0.4  | 1.1  | ▲0.6 | 1.5  | 3.6 | ▲0.3 | 0.7  | 1.8 |
| (名古屋圏)     | 0.3  | 1.6  | 2.2  | 1.0  | 2.3  | 3.4 | 0.5  | 1.8  | 2.6 |
| 地 方 圏      | ▲0.7 | ▲0.2 | 0.1  | ▲0.7 | ▲0.1 | 0.5 | ▲0.6 | ▲0.2 | 0.3 |
| (地方四市)     | 4.2  | 6.6  | 7.5  | 4.6  | 6.9  | 9.0 | 4.4  | 6.7  | 8.1 |
| (その他)      | ▲0.8 | ▲0.5 | ▲0.2 | ▲1.0 | ▲0.5 | 0.1 | ▲0.8 | ▲0.4 | 0.0 |