# 宮城県の地価動向（平成22年基準地価の概要）

## 1．全国の地価動向

○　平成22年7月1日現在の基準地価の状況（図表1）をみると、全国の商業地の変動率（注1）は前年比▲4.6%と3年連続の下落となりました。また、住宅地も同▲3.4%と19年連続の下落となりましたが、商業地、住宅地とも下落幅は縮小しています。商業地、住宅地とも全都道府県でマイナスとなったほか、地価が上昇した調査地点が、商業地で10地点（調査地点数約4,200カ所）、住宅地で5地点（同約11,200カ所）のみとなるなど、地価の全国的な下落は続いています。

なお、地価がピークを記録した平成3年に比べると、商業地は64.9%、住宅地は40.4%それぞれ下落しています。また、地価水準は、商業地が昭和48年頃を下回る水準、住宅地が昭和57年頃を下回る水準となっています。

（注1）変動率とは、前年と継続する調査地点の地価の前年比増減率の単純平均値。

○　地域別の状況をみると、三大都市圏では、商業地（変動率▲4.2%）、住宅地（同▲2.9%）とも2年連続の下落となりましたが、下落率は前年に比べほぼ半減しました。これは、不動産投資やオフィス需要の低迷、低水準で推移している住宅着工を背景とした土地需要の低迷などは継続しているものの、景気の持ち直しを背景に、利便性の高い都市部のマンションや収益物件の一部に動きが出てきたことなどによるものです。

**図表1　全国の基準地価（変動率）の推移**

（%、（　）内は昭和58年＝100とした地価指数）

| | 商業地 | | | 住宅地 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 全国 | 三大都市圏 | 地方圏 | 全国 | 三大都市圏 | 地方圏 |
| 平成元年 | 7.5 (148.7) | 11.9 (269.3) | 6.0 (118.6) | 6.8 (133.6) | 13.7 (206.2) | 4.6 (113.7) |
| 2年 | 13.4 (168.7) | 16.6 (314.0) | 12.1 (133.0) | 13.2 (151.2) | 22.3 (252.2) | 10.1 (125.2) |
| 3年 | 3.4 (174.4) | ▲1.7 (308.7) | 5.4 (140.2) | 2.7 (155.3) | ▲4.2 (241.6) | 5.2 (131.7) |
| 4年 | ▲4.9 (165.8) | ▲15.0 (262.4) | ▲1.0 (138.8) | ▲3.8 (149.4) | ▲14.9 (205.6) | 0.3 (132.1) |
| 5年 | ▲7.7 (153.1) | ▲19.5 (211.2) | ▲3.0 (134.6) | ▲3.6 (144.0) | ▲11.6 (181.7) | ▲0.7 (131.1) |
| 6年 | ▲6.7 (142.8) | ▲16.8 (175.7) | ▲2.8 (130.8) | ▲1.2 (142.3) | ▲4.5 (173.6) | ▲0.1 (131.0) |
| 7年 | ▲6.9 (133.0) | ▲16.0 (147.6) | ▲3.3 (126.5) | ▲0.9 (141.0) | ▲3.2 (168.0) | ▲0.1 (130.9) |
| 8年 | ▲6.9 (123.8) | ▲14.6 (126.1) | ▲3.9 (121.6) | ▲1.3 (139.2) | ▲4.4 (160.6) | ▲0.4 (130.4) |
| 9年 | ▲5.1 (117.5) | ▲9.4 (114.2) | ▲3.4 (117.5) | ▲0.7 (138.2) | ▲2.2 (157.1) | ▲0.2 (130.1) |
| 10年 | ▲5.2 (111.4) | ▲7.9 (105.2) | ▲4.2 (112.5) | ▲1.4 (136.3) | ▲3.4 (151.7) | ▲0.8 (129.1) |
| 11年 | ▲6.6 (104.0) | ▲10.6 (94.0) | ▲5.2 (106.7) | ▲2.7 (132.6) | ▲6.4 (142.0) | ▲1.5 (127.1) |
| 12年 | ▲6.3 (97.5) | ▲9.2 (85.4) | ▲5.2 (101.1) | ▲2.9 (128.7) | ▲6.0 (133.5) | ▲1.8 (124.8) |
| 13年 | ▲6.6 (91.0) | ▲8.2 (78.4) | ▲5.9 (95.2) | ▲3.3 (124.5) | ▲5.9 (125.6) | ▲2.5 (121.7) |
| 14年 | ▲7.2 (84.5) | ▲8.2 (72.0) | ▲6.8 (88.7) | ▲4.3 (119.1) | ▲6.8 (117.1) | ▲3.4 (117.6) |
| 15年 | ▲7.4 (78.2) | ▲7.3 (66.7) | ▲7.4 (82.1) | ▲4.8 (113.4) | ▲6.6 (109.4) | ▲4.3 (112.5) |
| 16年 | ▲6.5 (73.1) | ▲5.0 (63.4) | ▲7.1 (76.3) | ▲4.6 (108.2) | ▲5.0 (103.9) | ▲4.4 (107.6) |
| 17年 | ▲5.0 (69.5) | ▲2.1 (62.0) | ▲6.1 (71.6) | ▲3.8 (104.1) | ▲2.8 (101.0) | ▲4.1 (103.2) |
| 18年 | ▲2.1 (68.0) | 3.6 (64.3) | ▲4.3 (68.6) | ▲2.3 (101.7) | 0.4 (101.4) | ▲3.1 (100.0) |
| 19年 | 1.0 (68.7) | 10.4 (71.0) | ▲2.6 (66.8) | ▲0.7 (101.0) | 4.0 (105.5) | ▲2.3 (97.7) |
| 20年 | ▲0.8 (68.1) | 3.3 (73.3) | ▲2.5 (65.1) | ▲1.2 (99.8) | 1.4 (106.9) | ▲2.1 (95.6) |
| 21年 | ▲5.9 (64.1) | ▲8.2 (67.3) | ▲4.9 (62.0) | ▲4.0 (95.8) | ▲5.6 (100.9) | ▲3.4 (92.4) |
| 22年 | ▲4.6 (61.2) | ▲4.2 (64.5) | ▲4.8 (59.0) | ▲3.4 (92.5) | ▲2.9 (98.0) | ▲3.6 (89.1) |
| ピーク比 | ▲64.9 | ▲79.5 | ▲57.9 | ▲40.4 | ▲61.1 | ▲32.6 |

注1）ピーク比は地価指数のピーク（網掛部分）に対する平成22年地価指数の下落率。以下の表も同じ。
注2）三大都市圏は、東京圏、大阪圏、名古屋圏。それぞれ首都圏整備法、近畿圏整備法、中部圏開発整備法による既成市街地および近郊整備地帯を含む市区町村の区域であり、概ね以下の区域に該当する。
・東京圏：東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県　　・大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県
・名古屋圏：愛知県、三重県
地方圏はこれらの圏域以外の区域。

以下の図表等における圏域区分は上記に同じ。

資料：国土交通省資料（以下の図表も同じ。）

一方、地方圏では、商業地（変動率▲4.8%）は19年連続、住宅地（同▲3.6%）は18年連続の下落となり、下落幅は前年とほぼ横ばいとなりました。

地方中枢都市の札幌市、仙台市、広島市、福岡市では、商業地、住宅地とも下落しています。広島市の商業地、札幌市、広島市の住宅地では下落幅が拡大していますが、その他の市では縮小しています。これらの都市以外の地域では、九州新幹線の開通に向けた駅周辺の再開発が進んでいる熊本市や鹿児島市で上昇地点や横ばい地点がみられたものの、全体としては人口減少や基幹産業の衰退、中核的な大規模商業施設の撤退等の影響などから、依然下落が続いています。

このように地域別の地価動向をみると、三大都市圏、地方圏とも下落しています。ただし、半年間変動率（注2）をみると、平成21年の大幅な地価下落の調整などもあり、商業地、住宅地とも下落幅は縮小しており、その傾向は三大都市圏で強くなっています。

（参考）平成21～22年における半年間変動率

| | 商業地 | | | 住宅地 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 21年7月 | 22年1月 | 22年7月 | 21年7月 | 22年1月 | 22年7月 |
| 三大都市圏 | ▲4.4 | ▲3.1 | ▲1.6 | ▲2.9 | ▲2.0 | ▲0.9 |
| 地方圏 | ▲2.9 | ▲2.9 | ▲2.4 | ▲1.9 | ▲2.1 | ▲1.7 |

（注2）地価公示（1月1日時点）と都道府県地価調査（7月1日時点）との共通調査地点の地価の半年前比増減率の単純平均値。これにより半年ごとの地価動向を把握することが可能となる。

○　都道府県別の状況（図表2）をみると、商業地、住宅地とも全ての都道府県で下落しており、下落幅が拡大したのは商業地で26道県、住宅地25道県と、ともに半数を超えました。

なお、宮城県については、地価下落率が大きい方から数えて、商業地が11位、住宅地が19位となっており、平成20年には高い上昇率を示した商業地の下落率が大きくなっています。

**図表2　平成22年基準地価の都道府県別変動率**

（%）

| 順位 | 商業地 | | 住宅地 | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 高知県 | ▲7.8 | 高知県 | ▲6.3 |
| 2 | 秋田県 | ▲7.1 | 徳島県 | ▲6.0 |
| 3 | 徳島県 | ▲7.1 | 青森県 | ▲5.4 |
| 4 | 青森県 | ▲7.0 | 香川県 | ▲5.3 |
| 5 | 岩手県 | ▲6.8 | 福井県 | ▲5.1 |
| 6 | 山口県 | ▲6.7 | 石川県 | ▲5.0 |
| 7 | 大阪府 | ▲6.5 | 山口県 | ▲5.0 |
| 8 | 鳥取県 | ▲6.4 | 鳥取県 | ▲4.7 |
| 9 | 北海道 | ▲6.1 | 秋田県 | ▲4.6 |
| 10 | 香川県 | ▲6.0 | 富山県 | ▲4.6 |
| 11 | 宮城県 | ▲5.9 | 和歌山県 | ▲4.5 |
| 12 | 福井県 | ▲5.6 | 茨城県 | ▲4.4 |
| 13 | 富山県 | ▲5.4 | 岩手県 | ▲4.2 |
| 14 | 和歌山県 | ▲5.4 | 北海道 | ▲4.1 |
| 15 | 石川県 | ▲5.3 | 長崎県 | ▲4.1 |
| 16 | 茨城県 | ▲5.1 | 山形県 | ▲4.0 |
| 17 | 東京都 | ▲5.0 | 栃木県 | ▲4.0 |
| 18 | 山形県 | ▲4.9 | 大分県 | ▲3.8 |
| 19 | 福岡県 | ▲4.9 | 宮城県 | ▲3.7 |
| 20 | 大分県 | ▲4.9 | 広島県 | ▲3.7 |
| 21 | 群馬県 | ▲4.8 | 鹿児島県 | ▲3.7 |
| 22 | 熊本県 | ▲4.8 | 大阪府 | ▲3.6 |
| 23 | 長野県 | ▲4.7 | 愛媛県 | ▲3.6 |
| 24 | 長崎県 | ▲4.7 | 群馬県 | ▲3.4 |
| 25 | 鹿児島県 | ▲4.7 | 埼玉県 | ▲3.4 |
| 26 | 福島県 | ▲4.6 | 熊本県 | ▲3.4 |
| 27 | 栃木県 | ▲4.5 | 東京都 | ▲3.3 |
| 28 | 兵庫県 | ▲4.5 | 長野県 | ▲3.3 |
| 29 | 新潟県 | ▲4.4 | 兵庫県 | ▲3.3 |
| 30 | 島根県 | ▲4.4 | 奈良県 | ▲3.2 |
| 31 | 広島県 | ▲4.3 | 福島県 | ▲3.1 |
| 32 | 宮崎県 | ▲4.3 | 山梨県 | ▲3.0 |
| 33 | 埼玉県 | ▲4.1 | 京都府 | ▲3.0 |
| 34 | 滋賀県 | ▲4.0 | 岡山県 | ▲2.9 |
| 35 | 京都府 | ▲3.9 | 福岡県 | ▲2.9 |
| 36 | 岡山県 | ▲3.9 | 佐賀県 | ▲2.9 |
| 37 | 佐賀県 | ▲3.9 | 千葉県 | ▲2.8 |
| 38 | 奈良県 | ▲3.8 | 岐阜県 | ▲2.8 |
| 39 | 愛媛県 | ▲3.8 | 新潟県 | ▲2.7 |
| 40 | 岐阜県 | ▲3.5 | 三重県 | ▲2.7 |
| 41 | 山梨県 | ▲3.4 | 滋賀県 | ▲2.7 |
| 42 | 千葉県 | ▲3.2 | 島根県 | ▲2.3 |
| 43 | 三重県 | ▲3.0 | 静岡県 | ▲2.2 |
| 44 | 愛知県 | ▲2.8 | 神奈川県 | ▲2.0 |
| 45 | 神奈川県 | ▲2.6 | 宮崎県 | ▲1.9 |
| 46 | 静岡県 | ▲2.5 | 愛知県 | ▲1.2 |
| 47 | 沖縄県 | ▲2.3 | 沖縄県 | ▲1.2 |

※都道府県は下落率が大きい順に配列。
網掛は前年より下落幅が拡大した都道府県。

## 2．宮城県の地価動向

### （1）概況

○　宮城県における平成22年の基準地価の状況（図表3）をみると、商業地の変動率は前年比▲5.9%となり、2年連続の下落となりました。また、住宅地も同▲3.7%と13年連続の下落となりましたが、商業地、住宅地とも下落幅は縮小しています。なお、地価がピークを記録した平成3年に比べると、商業地は65.7%、住宅地は37.5%それぞれ下落しています。また、地価水準は、商業地が昭和50年頃を下回る水準、住宅地が昭和56年頃の水準となっています。

○　地域別にみると、仙台市では、商業地、住宅地とも2年連続の下落となりましたが、下落幅は縮小しました。一方、仙台市を除く市部および町村部では、商業地、住宅地とも依然として下落が続いていますが、下落幅は縮小もしくは横ばいとなっています。

○　このように県内の地価動向については、仙台市以外の市町村において下落が継続する中、仙台市の地価も2年連続の下落となったものの、下落幅が縮小したことから、県全体の地価の下落傾向が幾分緩和される状況となっています。また、平成22年における半年変動率でみても、商業地、住宅地とも、7月の下落幅が1月に比べ縮小しています。この要因としては、景気が持ち直し傾向を辿ったことや政策効果などから低水準ながらも住宅需要の一部に持ち直しの動きがみられたことなどが挙げられます。
（商業地：平成22年1月▲3.9%→7月▲2.9%、住宅地：平成22年1月▲1.4%→7月▲1.2%）

**図表3　宮城県の基準地価（変動率）の推移**

（%、（　）内は昭和58年=100とした地価指数）

| | 商業地 | | | | 住宅地 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 宮城県 | 仙台市 | 仙台市を除く市部 | 町村部 | 宮城県 | 仙台市 | 仙台市を除く市部 | 町村部 |
| 平成3年 | 5.2 (166.4) | 8.5 | 5.5 | 1.7 | 4.0 (135.1) | 6.7 | 4.4 | 2.3 |
| 4年 | ▲1.4 (164.1) | ▲3.7 | ▲0.9 | 0.7 | ▲0.4 (134.6) | ▲3.3 | 0.1 | 1.2 |
| 5年 | ▲3.0 (159.2) | ▲6.3 | ▲1.0 | 0.3 | ▲0.9 (133.4) | ▲4.2 | 0.2 | 0.9 |
| 6年 | ▲4.2 (152.5) | ▲8.1 | ▲1.3 | 0.4 | ▲0.3 (133.0) | ▲3.8 | 0.5 | 1.0 |
| 7年 | ▲4.1 (146.2) | ▲8.8 | ▲0.8 | 0.2 | ▲0.1 (132.9) | ▲2.9 | 0.7 | 1.0 |
| 8年 | ▲5.6 (138.1) | ▲11.2 | ▲2.2 | 0.0 | 0.1 (133.0) | ▲2.9 | 1.0 | 1.2 |
| 9年 | ▲5.2 (130.9) | ▲9.6 | ▲4.5 | ▲0.5 | 0.3 (133.4) | ▲2.3 | 1.4 | 1.2 |
| 10年 | ▲6.2 (122.8) | ▲10.9 | ▲5.6 | ▲1.2 | ▲0.1 (133.3) | ▲2.3 | 0.4 | 0.7 |
| 11年 | ▲7.8 (113.2) | ▲10.8 | ▲9.2 | ▲3.2 | ▲1.4 (131.4) | ▲3.4 | ▲1.0 | ▲0.5 |
| 12年 | ▲8.1 (104.0) | ▲10.8 | ▲8.8 | ▲4.4 | ▲2.7 (127.8) | ▲4.8 | ▲3.1 | ▲1.4 |
| 13年 | ▲9.1 (94.6) | ▲11.5 | ▲9.5 | ▲5.5 | ▲3.3 (123.6) | ▲5.4 | ▲3.7 | ▲2.0 |
| 14年 | ▲9.8 (85.3) | ▲12.2 | ▲10.3 | ▲6.5 | ▲4.5 (118.1) | ▲6.7 | ▲5.2 | ▲3.0 |
| 15年 | ▲10.3 (76.5) | ▲11.5 | ▲11.7 | ▲8.0 | ▲5.4 (111.7) | ▲7.0 | ▲6.4 | ▲4.3 |
| 16年 | ▲9.5 (69.2) | ▲9.8 | ▲10.9 | ▲8.7 | ▲5.7 (105.3) | ▲7.0 | ▲6.7 | ▲4.6 |
| 17年 | ▲7.2 (64.2) | ▲5.8 | ▲9.5 | ▲7.8 | ▲5.5 (99.5) | ▲5.8 | ▲5.8 | ▲5.0 |
| 18年 | ▲2.4 (62.7) | 1.6 | ▲7.5 | ▲7.2 | ▲4.0 (95.5) | ▲2.9 | ▲4.6 | ▲4.6 |
| 19年 | 3.9 (65.2) | 12.3 | ▲6.2 | ▲6.6 | ▲2.4 (93.3) | 0.5 | ▲3.8 | ▲4.0 |
| 20年 | 1.4 (66.1) | 6.7 | ▲5.5 | ▲5.2 | ▲2.1 (91.3) | 0.8 | ▲3.6 | ▲3.5 |
| 21年 | ▲8.1 (60.7) | ▲9.7 | ▲5.8 | ▲6.2 | ▲4.0 (87.6) | ▲3.0 | ▲4.4 | ▲4.0 |
| 22年 | ▲5.9 (57.1) | ▲6.1 | ▲5.5 | ▲6.0 | ▲3.7 (84.4) | ▲2.2 | ▲4.4 | ▲3.8 |
| ピーク比 | ▲65.7 | ▲74.0 | ▲70.4 | ▲54.9 | ▲37.5 | ▲50.5 | ▲41.7 | ▲34.0 |

資料：宮城県企画部土地対策課資料（特に断りがない限り、以下の図表も同じ。）

## （2）仙台市の地価動向

### A．商業地の動向

○　仙台市の商業地の状況（図表4）をみると、平成22年の変動率は前年比▲6.1%と2年連続の下落となりましたが、下落幅は縮小しました。

区ごとの動向をみると、全ての区で2年連続の下落となったものの、泉区以外の4区については下落幅が縮小しています。また、青葉区（▲8.0%）と宮城野区（▲7.1%）などの市内中心部における下落幅が相対的に大きくなっています。

**図表4　仙台市の商業地の変動率の推移**

（%、（　）内は昭和58年=100とした地価指数）

| | 仙台市 | | 青葉区 | 宮城野区 | 若林区 | 太白区 | 泉区 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 平成3年 | 8.5 | (308.8) | 8.1 | 9.8 | 9.8 | 7.2 | 8.3 |
| 4年 | ▲3.7 | (297.4) | ▲5.5 | ▲1.9 | ▲1.6 | ▲3.4 | ▲0.4 |
| 5年 | ▲6.3 | (278.6) | ▲10.1 | ▲3.4 | ▲2.0 | ▲4.7 | 0.5 |
| 6年 | ▲8.1 | (256.1) | ▲12.2 | ▲5.7 | ▲3.8 | ▲5.0 | ▲2.1 |
| 7年 | ▲8.8 | (233.5) | ▲12.7 | ▲8.3 | ▲3.8 | ▲4.7 | ▲3.8 |
| 8年 | ▲11.2 | (207.4) | ▲15.0 | ▲11.5 | ▲7.1 | ▲7.9 | ▲3.3 |
| 9年 | ▲9.6 | (187.5) | ▲11.0 | ▲9.5 | ▲10.4 | ▲8.0 | ▲4.1 |
| 10年 | ▲10.9 | (167.0) | ▲13.0 | ▲12.0 | ▲11.0 | ▲8.2 | ▲4.7 |
| 11年 | ▲10.8 | (149.0) | ▲11.8 | ▲14.2 | ▲8.1 | ▲9.2 | ▲6.5 |
| 12年 | ▲10.8 | (132.9) | ▲11.8 | ▲11.0 | ▲10.8 | ▲8.6 | ▲10.8 |
| 13年 | ▲11.5 | (117.6) | ▲13.3 | ▲9.8 | ▲12.8 | ▲8.0 | ▲11.8 |
| 14年 | ▲12.2 | (103.3) | ▲12.5 | ▲11.0 | ▲15.8 | ▲8.8 | ▲14.3 |
| 15年 | ▲11.5 | (91.4) | ▲11.5 | ▲9.7 | ▲13.0 | ▲11.8 | ▲12.6 |
| 16年 | ▲9.8 | (82.4) | ▲8.9 | ▲9.3 | ▲11.8 | ▲9.8 | ▲12.0 |
| 17年 | ▲5.8 | (77.7) | ▲5.5 | ▲4.5 | ▲5.9 | ▲6.8 | ▲7.7 |
| 18年 | 1.6 | (78.9) | 4.2 | 2.0 | 0.2 | ▲2.4 | ▲1.8 |
| 19年 | 12.3 | (88.6) | 20.9 | 13.0 | 7.7 | 1.7 | 1.3 |
| 20年 | 6.7 | (94.5) | 9.8 | 6.7 | 3.8 | 1.5 | 5.6 |
| 21年 | ▲9.7 | (85.4) | ▲13.5 | ▲10.7 | ▲4.9 | ▲6.1 | ▲2.1 |
| 22年 | ▲6.1 | (80.2) | ▲8.0 | ▲7.1 | ▲2.6 | ▲4.3 | ▲2.4 |
| ピーク比 | ▲74.0 | | ▲78.8 | ▲71.7 | ▲70.2 | ▲69.7 | ▲62.6 |

○　個別調査地点ごとの動向をみると、1カ所が横ばいとなった以外、全調査地点で下落となるなど、市内全域において地価が下落している状況となっています。

**図表5 仙台市内の商業地（個別調査地点）の動向**

（地点）

| | 平成19年 | 20年 | 21年 | 22年 |
|---|---|---|---|---|
| 上昇 | 37 | 36 | 0 | 0 |
| 横這い | 3 | 3 | 0 | 1 |
| 下落 | 6 | 5 | 43 | 41 |
| 合計 | 46 | 44 | 43 | 42 |

オフィスやホテル用地の需要拡大などから平成20年には高い上昇率を示していたＪＲ仙台駅東口の「宮城野区榴岡1-2-1（ロッテリア仙台駅東口店）（平成20年：＋18.1%、21年：▲21.4%、22年：▲14.8%）が県内最大の下落率となったほか、「青葉区国分町2-14-23（スーパーホテル

City仙台）」などが二桁台の下落幅となるなど下落幅は縮小したものの、不動産投資資金やオフィス需要の低迷などを背景に地価調整が継続している状況となっています。

**図表6　仙台市商業地の前年比下落率順位表（上位5地点）**

（円／㎡、％）

| 順位 | 住居表示 | 平成22年 | | （参考）平成21年 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 価格 | 変動率 | 価格 | 変動率 |
| 1 | 宮城野区榴岡1-2-1（ﾛｯﾃﾘｱ仙台駅東口店） | 784,000 | ▲14.8 | 920,000 | ▲21.4 |
| 2 | 青葉区国分町2-14-23（ｽｰﾊﾟｰﾎﾃﾙCity仙台） | 960,000 | ▲12.7 | 1,100,000 | ▲18.5 |
| 2 | 宮城野区榴岡3-4-31（東横ｲﾝ仙台東口Ⅰ号館） | 214,000 | ▲12.7 | 245,000 | ▲21.0 |
| 4 | 青葉区一番町2-7-12（ｸﾞﾘｰﾝｳｯﾄﾞ仙台一番町ﾋﾞﾙ） | 630,000 | ▲12.5 | 720,000 | ▲18.2 |
| 5 | 青葉区本町2-16-10（ＮＢＦ仙台本町ﾋﾞﾙ） | 1,300,000 | ▲12.2 | 1,480,000 | ▲19.1 |

○　政令指定都市における平成22年の商業地の状況（図表7）をみると、19市全てで下落しています。

仙台市は、下落率が大きい方から数えて5位となっています。

平成21年からの推移をみると、不動産ファンド等による投資の減少などにより、大阪市や札幌市などで下落率が大きくなっていますが、16の市で下落幅は縮小しています。自動車関連産業の回復の影響などを受けた名古屋市、九州新幹線の開通に向けた駅周辺の再開発などが進んだ福岡市の下落幅の縮小が目立つ状況となっています。

**図表7 政令指定都市の商業地の変動率**

（％）

| 順位 | 市名 | 平成20年 | 平成21年 | 平成22年 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 大阪市 | 5.4 | ▲11.2 | ▲8.3 |
| 2 | 札幌市 | 4.3 | ▲10.0 | ▲7.2 |
| 3 | 堺市 | 5.5 | ▲7.5 | ▲6.3 |
| 4 | 福岡市 | 4.5 | ▲15.9 | ▲6.2 |
| 5 | 仙台市 | 6.7 | ▲9.7 | ▲6.1 |
| 6 | 北九州市 | ▲3.9 | ▲4.8 | ▲4.6 |
| 7 | 名古屋市 | 4.0 | ▲11.9 | ▲4.3 |
| 8 | 神戸市 | 2.0 | ▲8.1 | ▲4.1 |
| 9 | さいたま市 | 3.4 | ▲10.6 | ▲4.0 |
| 10 | 広島市 | 2.1 | ▲3.6 | ▲3.9 |
| 11 | 京都市 | 1.7 | ▲5.9 | ▲3.7 |
| 11 | 岡山市 | 0.7 | ▲3.0 | ▲3.7 |
| 13 | 横浜市 | 5.1 | ▲8.0 | ▲3.3 |
| 13 | 千葉市 | 4.2 | ▲6.5 | ▲3.3 |
| 13 | 新潟市 | ▲0.5 | ▲2.4 | ▲3.3 |
| 16 | 相模原市 | 3.1 | ▲4.4 | ▲2.8 |
| 17 | 静岡市 | 5.5 | ▲5.2 | ▲2.7 |
| 18 | 浜松市 | 2.0 | ▲5.8 | ▲2.6 |
| 19 | 川崎市 | 4.9 | ▲8.5 | ▲1.2 |

※平成22年の下落率が大きい順に配列。

## B．住宅地の動向

○　仙台市の住宅地の状況（図表8）をみると、平成22年の変動率は前年比▲2.2%となり、2年連続の下落となりましたが、下落幅は縮小しています。

区ごとの動向をみると、泉区が19年連続の下落となり、それ以外の区も2年連続で下落となったものの、全ての区で下落幅は縮小しています。

**図表8　仙台市の住宅地の変動率の推移**

（%、（　）内は昭和58年=100とした地価指数）

| | 仙台市 | 青葉区 | 宮城野区 | 若林区 | 太白区 | 泉区 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 平成3年 | 6.7 (191.0) | 6.8 | 5.9 | 6.1 | 6.0 | 8.5 |
| 4年 | ▲3.3 (184.7) | ▲4.5 | ▲4.6 | ▲4.0 | ▲2.2 | ▲2.2 |
| 5年 | ▲4.2 (177.0) | ▲5.8 | ▲3.7 | ▲4.2 | ▲3.6 | ▲3.3 |
| 6年 | ▲3.8 (170.2) | ▲5.3 | ▲2.8 | ▲3.6 | ▲3.4 | ▲3.0 |
| 7年 | ▲2.9 (165.3) | ▲5.0 | ▲2.3 | ▲4.0 | ▲1.3 | ▲2.4 |
| 8年 | ▲2.9 (160.5) | ▲4.9 | ▲1.8 | ▲4.2 | ▲1.8 | ▲2.1 |
| 9年 | ▲2.3 (156.8) | ▲3.6 | ▲1.7 | ▲5.1 | ▲1.2 | ▲1.4 |
| 10年 | ▲2.3 (153.2) | ▲3.4 | ▲2.4 | ▲4.6 | ▲1.3 | ▲1.2 |
| 11年 | ▲3.4 (148.0) | ▲4.1 | ▲2.9 | ▲4.0 | ▲3.7 | ▲2.2 |
| 12年 | ▲4.8 (140.9) | ▲4.9 | ▲4.6 | ▲4.3 | ▲4.9 | ▲4.9 |
| 13年 | ▲5.4 (133.3) | ▲5.6 | ▲5.6 | ▲4.8 | ▲5.9 | ▲4.9 |
| 14年 | ▲6.7 (124.4) | ▲7.1 | ▲5.7 | ▲4.5 | ▲7.0 | ▲7.6 |
| 15年 | ▲7.0 (115.7) | ▲7.5 | ▲6.2 | ▲5.7 | ▲7.4 | ▲6.8 |
| 16年 | ▲7.0 (107.6) | ▲8.3 | ▲6.5 | ▲6.0 | ▲6.1 | ▲7.1 |
| 17年 | ▲5.8 (101.3) | ▲6.7 | ▲5.1 | ▲5.1 | ▲4.7 | ▲6.7 |
| 18年 | ▲2.9 (98.4) | ▲3.0 | ▲2.3 | ▲2.3 | ▲2.5 | ▲3.8 |
| 19年 | 0.5 (98.9) | 1.3 | ▲0.1 | 3.3 | 0.4 | ▲1.4 |
| 20年 | 0.8 (99.7) | 1.8 | 0.2 | 3.2 | 0.6 | ▲0.9 |
| 21年 | ▲3.0 (96.7) | ▲4.2 | ▲2.3 | ▲2.3 | ▲3.1 | ▲2.9 |
| 22年 | ▲2.2 (94.6) | ▲3.1 | ▲1.7 | ▲1.5 | ▲2.4 | ▲1.9 |
| ピーク比 | ▲50.5 | ▲57.9 | ▲47.0 | ▲48.0 | ▲46.8 | ▲49.5 |

○　個別調査地点ごとの動向をみると、上昇および横ばいとなった地点がゼロとなるなど、市内全域で下落傾向が続いている状況となっています。

**図表9　仙台市内の住宅地（個別調査地点）の動向**

（地点）

| | 平成19年 | 20年 | 21年 | 22年 |
|---|---|---|---|---|
| 上昇 | 48 | 55 | 0 | 0 |
| 横這い | 19 | 18 | 0 | 0 |
| 下落 | 48 | 35 | 51 | 50 |
| 合計 | 115 | 108 | 51 | 50 |

仙台市中心部では、下落幅は縮小したものの、マンション用地の需要低迷などを背景に下落が続いています。また、市内中心部への近接性に劣る郊外の住宅地でも、下落傾向が継続しています。

図表10　仙台市住宅地の前年比下落率順位表（上位5地点）

（円／㎡、％）

| 順位 | 住居表示 | 平成22年 | | （参考）平成21年 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 価格 | 変動率 | 価格 | 変動率 |
| 1 | 青葉区角五郎2-5-10 | 127,000 | ▲4.5 | 133,000 | ▲4.3 |
| 2 | 青葉区上杉5-6-8 | 201,000 | ▲4.3 | 210,000 | ▲8.7 |
| 2 | 太白区八木山弥生町19-6 | 44,000 | ▲4.3 | 46,000 | ▲2.3 |
| 4 | 太白区鹿野1-3-25 | 102,000 | ▲3.8 | 106,000 | ▲4.5 |
| 5 | 青葉区上杉4-5-39 | 207,000 | ▲3.7 | 215,000 | ▲8.9 |
| 5 | 青葉区霊屋下17-6 | 103,000 | ▲3.7 | 107,000 | ▲4.5 |

○　政令指定都市における住宅地の平成22年の状況（図表11）をみると、19市全てで下落しています。

仙台市は、下落率が小さい方から数えて4位となっており、政令指定都市における相対的な下落度合いは低位にとどまっています。

平成21年からの変動率の推移をみると、札幌市、広島市、岡山市、新潟市の地方圏に属する都市の下落幅が拡大しましたが、それ以外の都市では縮小しています。

図表11 政令指定都市の住宅地の変動率

（％）

| 順位 | 市名 | 平成20年 | 平成21年 | 平成22年 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 札幌市 | 0.7 | ▲5.2 | ▲5.6 |
| 2 | 堺市 | 1.9 | ▲4.5 | ▲4.3 |
| 3 | 大阪市 | 0.6 | ▲5.2 | ▲4.2 |
| 4 | 京都市 | 0.6 | ▲5.1 | ▲3.9 |
| 5 | 広島市 | ▲0.9 | ▲2.6 | ▲3.4 |
| 6 | 神戸市 | 0.9 | ▲5.1 | ▲3.3 |
| 7 | さいたま市 | 2.3 | ▲7.3 | ▲3.2 |
| 7 | 北九州市 | ▲3.0 | ▲3.7 | ▲3.2 |
| 9 | 相模原市 | 2.1 | ▲3.8 | ▲2.5 |
| 10 | 千葉市 | 1.0 | ▲5.0 | ▲2.4 |
| 10 | 岡山市 | 0.3 | ▲2.2 | ▲2.4 |
| 12 | 横浜市 | 3.3 | ▲6.8 | ▲2.3 |
| 12 | 浜松市 | 0.8 | ▲3.9 | ▲2.3 |
| 12 | 福岡市 | 0.3 | ▲3.4 | ▲2.3 |
| 12 | 静岡市 | 0.8 | ▲3.3 | ▲2.3 |
| 16 | 仙台市 | 0.8 | ▲3.0 | ▲2.2 |
| 17 | 新潟市 | ▲0.8 | ▲1.6 | ▲2.1 |
| 18 | 名古屋市 | 3.4 | ▲6.4 | ▲1.4 |
| 19 | 川崎市 | 3.5 | ▲7.6 | ▲1.3 |

※平成22年の下落率が大きい順に配列。

### （３）仙台市以外の市町村の地価動向（11頁、図表14参照）

#### Ａ．商業地の動向

○　仙台市以外の市町村における商業地の状況をみると、平成22年の変動率は、調査対象の21市町全てでマイナスとなりました。前年からの下落幅の動きをみると、6市町が拡大、1町で横ばい、14市町が縮小しました。

仙台市を除く市部（12市）の変動率は▲5.5%となり、前年（▲5.8%）に比べ下落幅が縮小しました。市ごとの状況をみると、気仙沼市（▲1.4%→▲3.6%）、大崎市（▲4.2%→▲6.3%）、角田市（▲3.9%→▲5.9%）で下落幅が拡大しましたが、岩沼市（▲8.0%→▲4.6%）や名取市（▲7.5%→▲4.8%）など9市で下落幅が縮小しました。

町村部の変動率は同▲6.0%となり、前年（▲6.2%）に比べ下落幅が縮小しました。町村ごとの状況をみると、村田町（▲4.3%→▲5.3%）や蔵王町（▲5.4%→▲5.7%）など3町で下落幅が拡大、涌谷町で横ばいとなりましたが、大河原町（▲6.7%→▲4.0%）や亘理町（▲6.7%→▲5.3%）など5町で下落幅が縮小しました。

個別調査地点ごとの状況をみると、下落率が最も大きかったのは、「石巻市中央2-4-16」（▲10.5%）であり、次いで「女川町黄金町70-1」（▲8.9%）などとなっています。

#### Ｂ．住宅地の動向

○　仙台市以外の市町村における住宅地の状況をみると、平成22年の変動率は、調査対象の34市町村全てでマイナスとなりました。前年からの下落幅の動きをみると、13市町村が拡大、3市が横ばい、18市町が縮小しました。

仙台市を除く市部の変動率は▲4.4%となり、前年比横ばいとなりました。市ごとの状況をみると、名取市（▲2.4%→▲3.2%）や石巻市（▲5.1%→▲5.6%）など4市で下落幅が拡大、白石市など3市で横ばいとなりましたが、東松島市（▲5.8%→▲4.2%）、岩沼市（▲5.2%→▲3.8%）など5市で下落幅が縮小しました。

町村部の変動率は▲3.8%となり、前年（▲4.0%）に比べ下落幅が縮小しました。町村ごとの状況をみると、大衡村（▲1.4%→▲2.7%）、村田町（▲4.0%→▲4.9%）など9町で下落幅が拡大しましたが、大和町（▲3.6→▲1.3%）や大河原町（▲4.5%→▲3.4%）など13町で下落幅が縮小しました。

個別調査地点ごとの状況をみると、下落率が最も大きかったのは、「松島町松島字垣ノ内11－5」（▲9.2%）であり、次いで「松島町磯崎字夕陽が丘85」（▲8.4%）などとなっています。

## ３．最近の地価動向のまとめと今後の見通し

○　以上のように最近の地価動向をみると、全国ベースでは、商業地が3年連続、住宅地が19年連続の下落となり、下落幅は縮小しているものの、地価の下落傾向は継続している状況となっています。ただし、三大都市圏では、前年に比べて下落率が半減するなど、地価の下落テンポは鈍化してきています。

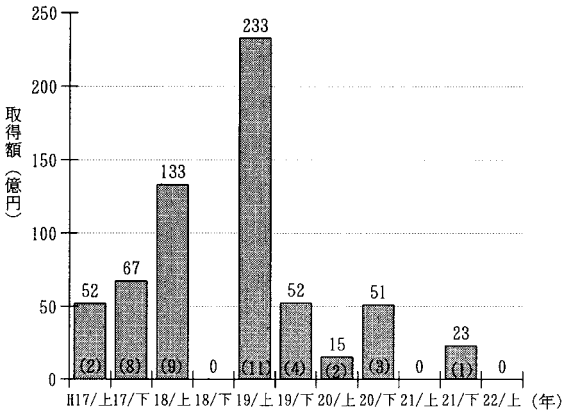
このような地価の動きの背景としては、第一に、世界的な金融資本市場の混乱などにより、国内に流入していた不動産ファンドや不動産投資信託の資金が減退したことが挙げられます。ちなみに、東証ＲＥＩＴ指数（注3）の推移をみると、平成19年5月に最高値（2,612.98ポイント）を付けた後は下落基調で推移していましたが、平成20年9月のリーマン・ショック以降下げ足を速め平成20年10月28日には過去最安値（704.46ポイント）を記録しています。足元では、900ポイント近傍で推移しているものの、水準はピーク時の3割強程度となっています。第二に、オフィスの需要ギャップが拡大傾向で推移してきたことに加え、厳しい雇用・所得環境が続く中でマンション需要等が低迷していることが挙げられます。

ただし、そのような中、三大都市圏では、景気の持ち直しの動きを受けて、利便性の高い都市部のマンションや収益物件の一部に動きが出てきていることなどを背景に、下落テンポは鈍化しています。また、他の地域でも平成21年の大幅な地価下落の調整という側面もあり、下落幅が縮小傾向となっています。

（注3）東証ＲＥＩＴ指数とは、Ｊリートの中で東京証券取引所に上場している不動産投資信託全体の値動きを示す指数であり、基準値（1,000ポイント）は平成15年3月31日の終値をベースとしている。

○　宮城県内の地価動向については、商業地が2年連続、住宅地は13年連続のマイナスとなり、下落幅は縮小しているものの、下落傾向は継続しています。仙台市の商業地については、平成19年から平成20年にかけて、不動産ファンドの進出や市内中心部の再開発事業の進展などを背景として、全国的にみても高い上昇率を示していましたが、一昨年のリーマン・ショック以降状況が一変し、地価調整の動きが継続しています。この背景としては、第一に、仙台市における商業地の地価上昇の牽引役の一つであった不動産ファンドによる投資が急減していることが挙げられます。ちなみに、仙台市におけるＪ－ＲＥＩＴの物件取得額の推移（図表12）をみると、平成22年上半期（1月～6月）は、Ｊ－ＲＥＩＴによる物件取得が全くない状況となっています。

図表12 仙台市におけるＪ－ＲＥＩＴの物件取得額の推移

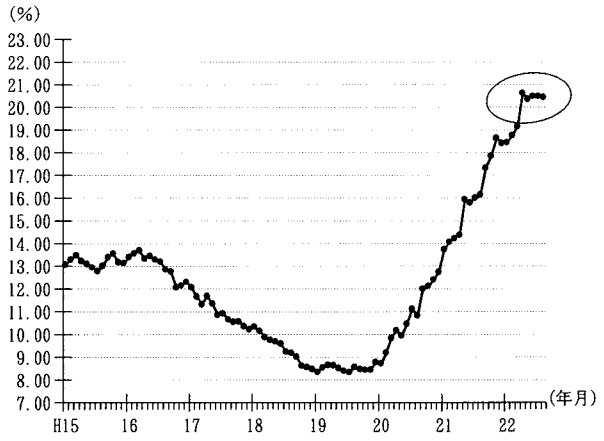



注1.　上半期は1～6月、下半期は7～12月の合計。
注2.　（ ）内はＪ－ＲＥＩＴによる取得物件の棟数。

資料：(株)住信基礎研究所

第二に、再開発事業の進展等に伴いオフィスビルの新規供給が増加する一方、景気低迷により企業のオフィス縮小や撤退の動きが続いていることなどを背景として、オフィスの供給過剰感が継続していることが挙げられます。仙台ビジネス地区のオフィスビル空室率（図表13）をみると、平成22年4月には空室率が20.6%となり、平成元年の調査開始以来最高の空室率を記録し、その後も高水準で推移しています。

図表13　仙台ビジネス地区のオフィスビル空室率の推移




（参考：仙台ビジネス地区の新築ビル供給量）　（棟、坪）

| | 17年 | 18年 | 19年 | 20年 | 21年 | 22年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 供給棟数 | 2 | 0 | 4 | 11 | 8 | 2 |
| 供給面積 | 3,227 | 0 | 14,205 | 42,498 | 31,369 | 38,419 |

注）平成22年は見込み。

資料：三鬼商事(株)「オフィスリポートＳＥＮＤＡＩ」（上図も同じ）

一方、仙台市の住宅地については、平成20年までは市内中心部の利便性が高い地域などにおいて地価が上昇しましたが、雇用・所得環境が低迷する中、住宅需要が低水準で推移していることなどから、下落幅は縮小しているものの、2年連続の下落となっています。また、相対的に利便性の劣る郊外部では住宅の供給過剰感などから引続き下落が続いています。

他方、仙台市以外の地域では、人口の減少や中心市街地の空洞化の進行などを背景として、総じて下落基調で推移しています。

○　今後の県内の地価動向については、仙台市では、不動産ファンド等による投資が当面見込まれないこと、オフィスビルの供給は一段落するものの、供給過剰感には根強いものがあること、住宅ローン減税や住宅版エコポイント制度などの政策効果による下支えはあるものの、雇用・所得環境の低迷が続く中、住宅需要が低調に推移すると見込まれることなどから、全体としては下落基調を辿るものと考えられます。また、その他の市町村では、人口減少などの構造的な問題から総じて下落基調が継続するものと思われます。

一方、県内においては、来年年明け以降、自動車関連企業や半導体関連企業などの進出企業の本格稼働が予定されており、仙台市北部の工業団地に近い黒川郡大和町の住宅地の下落率（▲1.3%）が、県内の市町村で最も低くなるなど、企業進出の影響が徐々に顕在化してきています。このような企業進出やそれに伴う人口の流入などが地価の押上げ要因として見込まれますが、当面の県内の地価については、上述した要因などから、全体としては調整局面が続くものと考えられます。

以　上

図表14　商業地・住宅地の市町村別前年比変動率

※網掛けは下落幅が拡大した市町村。　（%）

| | 商業地 | | 住宅地 | |
|---|---|---|---|---|
| | 平成21年 | 平成22年 | 平成21年 | 平成22年 |
| 仙台市 | ▲9.7 | ▲6.1 | ▲3.0 | ▲2.2 |
| 青葉区 | ▲13.5 | ▲8.0 | ▲4.2 | ▲3.1 |
| 宮城野区 | ▲10.7 | ▲7.1 | ▲2.3 | ▲1.7 |
| 若林区 | ▲4.9 | ▲2.6 | ▲2.3 | ▲1.5 |
| 太白区 | ▲6.1 | ▲4.3 | ▲3.1 | ▲2.4 |
| 泉区 | ▲2.1 | ▲2.4 | ▲2.9 | ▲1.9 |
| 仙台市を除く市部 | ▲5.8 | ▲5.5 | ▲4.4 | ▲4.4 |
| 石巻市 | ▲6.9 | ▲6.5 | ▲5.1 | ▲5.6 |
| 塩釜市 | ▲5.0 | ▲4.8 | ▲4.7 | ▲4.4 |
| 気仙沼市 | ▲1.4 | ▲3.6 | ▲5.3 | ▲4.4 |
| 白石市 | ▲6.2 | ▲5.7 | ▲5.5 | ▲5.5 |
| 名取市 | ▲7.5 | ▲4.8 | ▲2.4 | ▲3.2 |
| 角田市 | ▲3.9 | ▲5.9 | ▲4.3 | ▲4.4 |
| 多賀城市 | ▲6.1 | ▲5.5 | ▲2.2 | ▲2.2 |
| 岩沼市 | ▲8.0 | ▲4.6 | ▲5.2 | ▲3.8 |
| 登米市 | ▲4.8 | ▲4.1 | ▲4.3 | ▲4.0 |
| 栗原市 | ▲8.2 | ▲8.1 | ▲3.6 | ▲3.7 |
| 東松島市 | ▲1.5 | ▲1.2 | ▲5.8 | ▲4.2 |
| 大崎市 | ▲4.2 | ▲6.3 | ▲4.7 | ▲4.7 |
| 町村部 | ▲6.2 | ▲6.0 | ▲4.0 | ▲3.8 |
| 蔵王町 | ▲5.4 | ▲5.7 | ▲3.1 | ▲3.2 |
| 七ヶ宿町 | — | — | ▲5.0 | ▲4.0 |
| 大河原町 | ▲6.7 | ▲4.0 | ▲4.5 | ▲3.4 |
| 村田町 | ▲4.3 | ▲5.3 | ▲4.0 | ▲4.9 |
| 柴田町 | — | — | ▲4.3 | ▲3.4 |
| 川崎町 | — | — | ▲6.1 | ▲5.6 |
| 丸森町 | ▲5.2 | ▲5.0 | ▲5.4 | ▲5.0 |
| 亘理町 | ▲6.7 | ▲5.3 | ▲4.8 | ▲5.0 |
| 山元町 | — | — | ▲5.1 | ▲5.2 |
| 松島町 | ▲8.2 | ▲8.4 | ▲9.2 | ▲8.8 |
| 七ヶ浜町 | — | — | ▲4.0 | ▲3.3 |
| 利府町 | ▲5.2 | ▲3.9 | ▲3.3 | ▲2.9 |
| 大和町 | — | — | ▲3.6 | ▲1.3 |
| 大郷町 | — | — | ▲3.7 | ▲3.8 |
| 富谷町 | — | — | ▲3.6 | ▲3.1 |
| 大衡村 | — | — | ▲1.4 | ▲2.7 |
| 色麻町 | — | — | ▲3.0 | ▲3.4 |
| 加美町 | — | — | ▲3.3 | ▲3.4 |
| 涌谷町 | ▲7.1 | ▲7.1 | ▲6.5 | ▲6.0 |
| 美里町 | — | — | ▲3.3 | ▲4.0 |
| 女川町 | ▲9.8 | ▲8.9 | ▲5.2 | ▲4.6 |
| 南三陸町 | — | — | ▲2.3 | ▲2.1 |
| 宮城県計 | ▲8.1 | ▲5.9 | ▲4.0 | ▲3.7 |