

統計トピックス

宮城県 の 地価 動向 (平成30年公示地価の概要)

1. 概況

○ 平成30年の宮城県の公示地価の状況(図表1)をみると、商業地の変動率(注)は前年比+4.8%と5年連続して、住宅地は同+2.7%と6年連続して上昇しました。市部・町村部別にみると、商業地・住宅地ともに仙台市の上昇率が突出しており、仙台市を除く市部が緩やかな上昇となった一方で、町村部は下落となりました。

また、宮城県の上昇・横ばい・下落地点の推移(図表2)をみると、平成30年の上昇地点は宮城県全体で商業地が98地点、住宅地が284地点となり、ともに7割の地点で上昇しています。地域別にみると、仙台市や仙台市周辺市町村では上昇地点の割合が商業地・住宅地とも概ね9割を超えている一方、沿岸部市町や内陸部市町では横ばいおよび下落地点の割合が6割ないし9割程度となるなど、地域差が大きくなっています。

(注) 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。

図表1 宮城県の公示地価(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23年	▲6.5 (55.5)	▲7.2	▲5.7	▲5.6	▲2.9 (87.7)	▲2.2	▲3.9	▲3.5
24年	▲3.9 (53.4)	▲3.2	▲4.8	▲4.7	▲0.7 (87.0)	▲0.9	▲0.4	▲0.6
25年	0.0 (53.4)	1.3	▲1.4	▲2.6	1.4 (88.3)	1.6	1.1	1.1
26年	1.7 (54.3)	3.4	0.1	▲1.5	2.5 (90.5)	3.1	1.7	2.1
27年	2.3 (55.5)	4.2	0.5	▲1.3	2.3 (92.5)	3.2	1.1	1.6
28年	3.2 (57.3)	6.2	▲0.1	▲1.5	1.9 (94.3)	3.2	0.5	0.7
29年	4.7 (60.0)	9.0	0.2	▲1.5	2.4 (96.6)	4.0	0.8	0.0
30年	4.8 (62.9)	8.7	0.2	▲1.0	2.7 (99.2)	4.6	0.9	▲0.1
ピーク比	▲73.3	▲72.8	▲73.8	▲64.9	▲41.4	▲43.0	▲40.0	▲36.1

注. 宮城県の地価指数(昭和58年=100)のピーク(平成3年)は商業地が224.5、住宅地が169.3。

資料: 宮城県「平成30年地価公示の概要について」(特に断りの無い限り、以下の図表も同じ。)

図表2 宮城県の変動率と地点数の推移 (%、地点)

		商業地			住宅地		
		平成28年	平成29年	平成30年	平成28年	平成29年	平成30年
仙台市	上昇	68	72	78	193	206	216
	横ばい	5	2	2	7	6	5
	下落	0	0	0	3	3	2
仙台市周辺市町村	上昇	6	9	10	62	56	51
	横ばい	9	6	5	12	15	18
	下落	2	2	3	1	4	6
沿岸部市町	上昇	11	11	7	23	15	10
	横ばい	2	2	6	20	24	16
	下落	4	5	4	11	16	30
内陸部市町	上昇	3	3	3	8	7	7
	横ばい	3	3	2	7	8	12
	下落	22	22	23	40	41	38
全県	上昇	88(65)	95(69)	98(69)	286(74)	284(71)	284(69)
	横ばい	19(14)	13(9)	15(10)	46(12)	53(13)	51(12)
	下落	28(21)	29(21)	30(21)	55(14)	64(16)	76(19)
	合計	135(100)	137(100)	143(100)	387(100)	401(100)	411(100)

注1. 上記調査地点数は継続調査地点数、()内は構成比

注2. 仙台市周辺市町村とは塩釜市、名取市、多賀城市、岩沼市、富谷市、七ヶ浜町、利府町、大和町、大衡町の9市町。沿岸部市町とは石巻市、気仙沼市、東松島市、亘理町、山元町、松島町、女川町、南三陸町の8市町。内陸部市町とは仙台市、仙台市周辺市町村、沿岸部市町以外で調査地点のある15市町(以下同じ)

○ 仙台市以外について地域別の変動率(図表 3)をみると、仙台市周辺市町村(以下「周辺部」という)は、商業地(前年比+1.1%)、住宅地(同+2.2%)とも緩やかな上昇が続いています。一方、沿岸部市町(以下「沿岸部」という)は、商業地(同+0.4%)の伸びが鈍化し、住宅地(同▲0.5%)の下落幅が拡大しています。内陸部市町(以下「内陸部」という)は、商業地(同▲1.3%)、住宅地(同▲0.5%)とも、テンポは緩やかながら下落が続いています。

県全体の地価上昇率への地域別寄与度(図表 4、5)をみると、商業地では、ここ数年、仙台市が寄与度のほぼ全てを占めており、住宅地では、沿岸部や周辺部に多少の動きはありますが、商業地同様、仙台市が寄与度の大半を占めています。

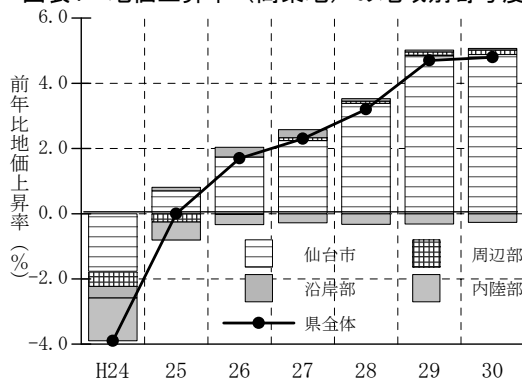
また、全調査地点間の価格差についてジニ係数(注)の推移(図表 6)をみると、商業地では平成 25 年をボトムに価格差は拡大の一途を辿っており、住宅地では価格差自体は相対的に小幅ながら、一貫して開き続けている状況となっています。

(注) ジニ係数とは、おもに所得や資産の分布に関する平等・不平等の程度を計測するのに用いられ、1に近いほど格差が大きく、0に近いほど格差が小さいことを表している。

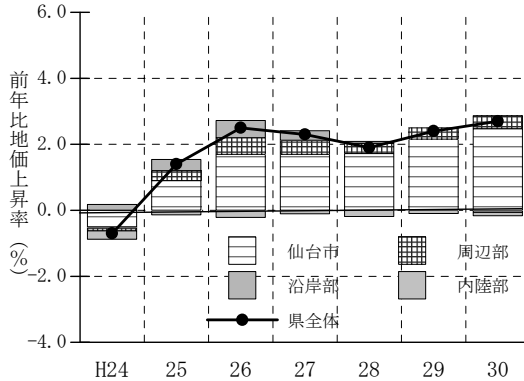
図表3 地域別の変動率および平均価格 (%, 千円/㎡)

	商業地				住宅地			
	平成29年		平成30年		平成29年		平成30年	
	変動率	平均価格	変動率	平均価格	変動率	平均価格	変動率	平均価格
仙台市	9.0	419	8.7	465	4.0	80	4.6	85
仙台市周辺市町村	0.9	44	1.1	44	1.9	43	2.2	45
沿岸部市町	0.5	41	0.4	41	▲0.0	27	▲0.5	27
内陸部市町	▲1.3	26	▲1.3	25	▲0.6	17	▲0.5	17

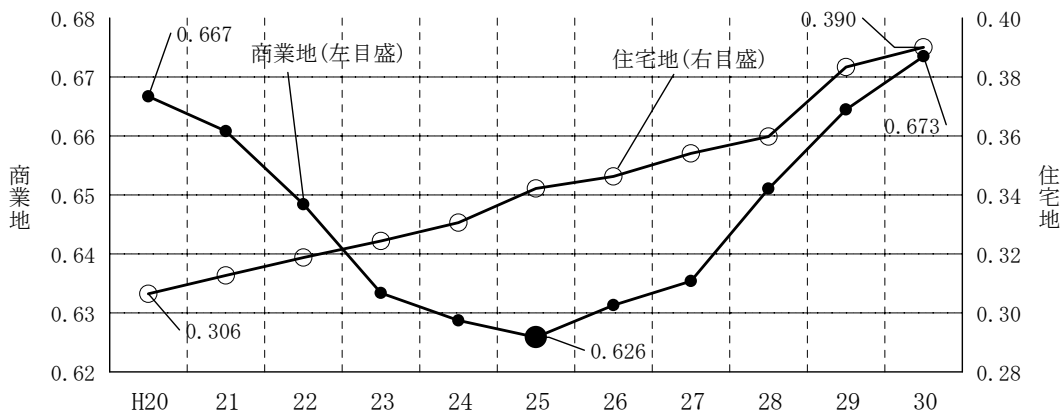
図表4 地価上昇率(商業地)の地域別寄与度



図表5 地価上昇率(住宅地)の地域別寄与度



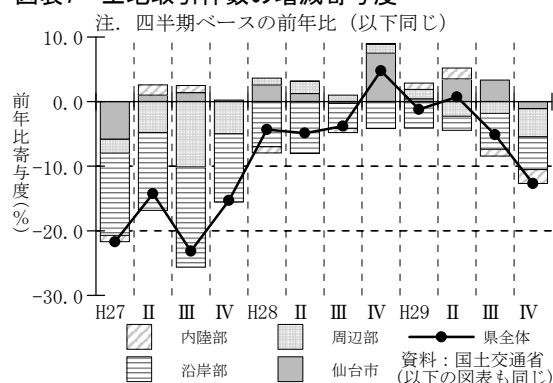
図表6 宮城県の公示地点間の価格差(ジニ係数)の推移



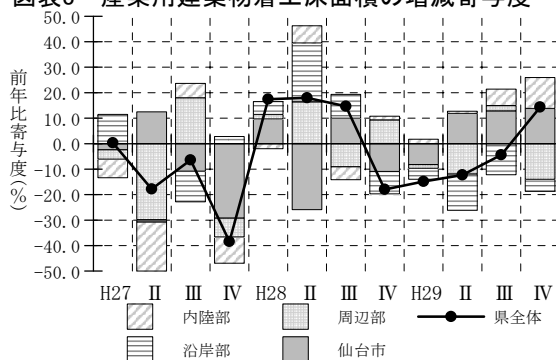
○ 宮城県内の不動産取引・建設活動等の動向をみると、土地取引件数(図表 7)は足元減少しています。

一方、産業用建築物着工床面積(図表 8)は底堅く推移し、新設住宅着工個数(図表 9)は、減少基調ながら足元では上振れの動きがみられていますが、いずれも仙台市が増加に最も寄与しています。

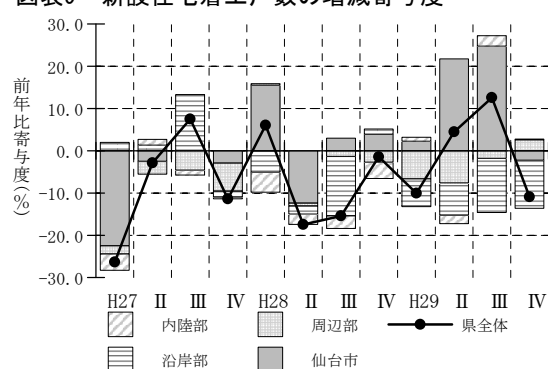
図表7 土地取引件数の増減寄与度



図表8 産業用建築物着工床面積の増減寄与度



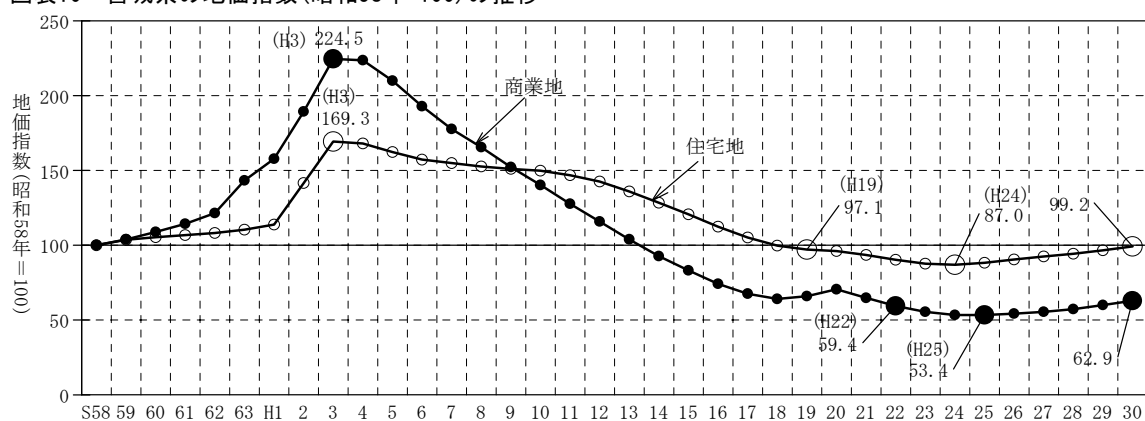
図表9 新設住宅着工戸数の増減寄与度



○ 以上のように、最近の宮城県の地価動向は、全体としては経済活動が集中する仙台市の力強い動きに牽引されて上昇ペースが上がっていますが、復興需要がピークアウトしている沿岸部や景気回復の度合いが緩慢な内陸部など他の地域が引き離されつつあり、「仙台一強」の独走状態がより鮮明になっています。

○ なお、宮城県の地価水準について、地価指数(昭和58年=100)の長期推移(図表 10)をみると、商業地・住宅地とも平成3年をピークに基調としては減少していますが、直近では商業地が平成25年(53.4)、住宅地が平成24年(87.0)に底打ちして上昇を続けており、それぞれ平成19年(97.1)、平成22年(59.4)を超える水準まで持ち直しています。

図表10 宮城県の地価指数(昭和58年=100)の推移



2. 仙台市の地価動向

(1) 商業地の動向

- 仙台市の商業地の変動率(図表11)は、前年比+8.7%となり、6年連続して上昇しました。区ごとにみると、青葉区が同+10.0%と最も高く、次いで若林区(同+9.2%)、宮城野区(同+6.7%)などの順となり、すべての区で上昇しています。

図表11 仙台市の商業地の変動率 (%) <参考>

	平成28年	平成29年	平成30年	H30平均価格 (円/㎡)
仙台市	6.2	9.0	8.7	465,000
青葉区	7.3	10.8	10.0	645,400
宮城野区	4.5	7.1	6.7	209,600
若林区	6.3	7.1	9.2	198,300
太白区	4.6	4.3	4.3	121,200
泉区	0.7	4.6	5.3	115,500

- 個別調査地点の動向をみると、前年と比較可能な80地点のうち78地点で上昇し、2地点で横ばいとなっています。また、上昇率の上位の地点(図表12)をみると、上位10地点のうち青葉区が1~6位までを含む8地点、残りがJR仙台駅東口地区の2地点となるなど、市内中心部が独占しています。特に、青葉区上杉地区の地点が、東北大学農学部跡地の大規模開発計画の進展などから、高い順位となっています。

図表12 仙台市の商業地の上昇率の上位地点 (円/㎡, %)

順位	所在地番(住居表示)	平成29年		平成30年	
		公示価格	変動率	公示価格	変動率
1	青葉区上杉2-4-21 (リバーシティ上杉)	413,000	15.4	476,000	15.3
2	青葉区本町2-16-10 (ネットライフ仙台本町ビル)	1,510,000	16.2	1,730,000	14.6
3	青葉区上杉3-3-20 (UNT上杉ビル)	395,000	14.5	452,000	14.4
4	青葉区中央2-10-20 (Human広瀬通ビル)	1,470,000	14.8	1,680,000	14.3
5	青葉区中央3-4-8 (仙台ヘアメイク専門学校)	1,350,000	17.4	1,540,000	14.1
6	青葉区一番町1-15-33 (榊財務コンサルティング&サービス)	318,000	10.4	362,000	13.8
7	宮城野区榴岡4-5-22 (宮城野センタービル)	665,000	18.3	755,000	13.5
8	青葉区中央4-3-12 (未来の杜学園)	380,000	16.9	431,000	13.4
9	青葉区五橋1-1-17 (仙台ビルディング駅前館)	525,000	14.6	595,000	13.3
10	宮城野区榴岡5-1-17 (シシア・シティ榴岡)	241,000	12.1	273,000	13.3

仙台市では、景気回復が続く中、①交通インフラ(鉄道・駅)をキーとした再開発の進展、②オフィスやホテルなど都市型施設・建設用地の需給逼迫、③震災復興需要の一巡による経済活動の中心部回帰、など「集積の利益」を求める動きに加え、④緩和的な金融環境や大都市圏の地価高騰などを背景とした不動産投資資金の地方都市へのシフトなど旺盛な投資活動もみられており、増加・集中する多様な不動産需要に対して供給が不足し、地価の上昇圧力が一層強まっています。

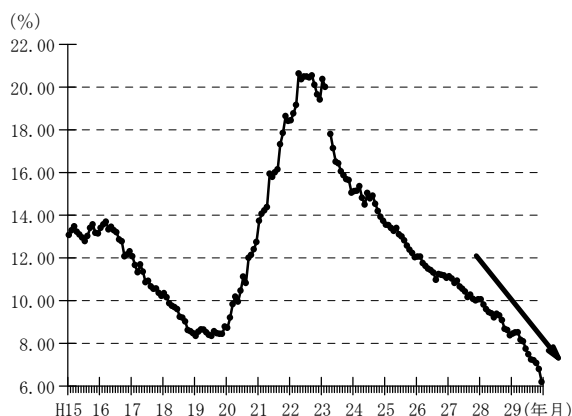
これにより、仙台市内においても地点間価格差は拡大傾向にあり、前述のジニ係数で商業地をみると、仙台市(0.517)は県全体(0.673:前述)と同様に価格差が大きく、「仙台一強」の内部において「中心部一強」の状況がみられています。

<参考>地価(商業地)の地域内格差 (円, %)

	平均価格	中央値	標準偏差	変動率	ジニ係数
仙台市	468,074	301,500	544,646	1.164	0.517
仙台市以外	30,574	27,700	15,679	0.513	0.253

注. 変動率=標準偏差÷平均値。値が大きいほどバラツキが大きいことを表す。

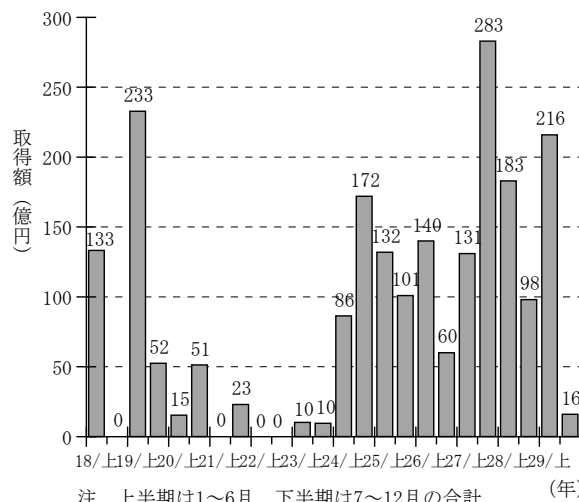
＜参考＞ 仙台ビジネス地区のオフィスビル空室率の推移 ＜参考＞ 仙台市内におけるJ-REITの物件取得額



(参考：仙台ビジネス地区の新築ビル供給量) (棟、坪)

	平成24年	25年	26年	27年	28年	29年
供給棟数	2	0	1	0	0	1
供給面積	14,277	0	2,862	0	0	3,833

資料：三鬼商事(株)「オフィスレポートSENDAI」(上図も同じ)



注：上半期は1～6月、下半期は7～12月の合計。

資料：各投資法人のホームページ等

- 一方、青葉区内の各地点における「上昇幅」の拡大地点数をみると、平成29年は45地点(比較可能な46地点中)であったのに対し、平成30年は19地点(同45地点中)にとどまるなど、強めの上昇基調に変わりはないものの、上昇ペースは幾分緩やかになっています。

上昇幅の上位・下位地点(図表13)をみると、下位地点には仙台駅に近接する西口地区の地点が散見されており、「中心部一強」の潮流変化の兆しであるか否か、今後の動向が注目されます。

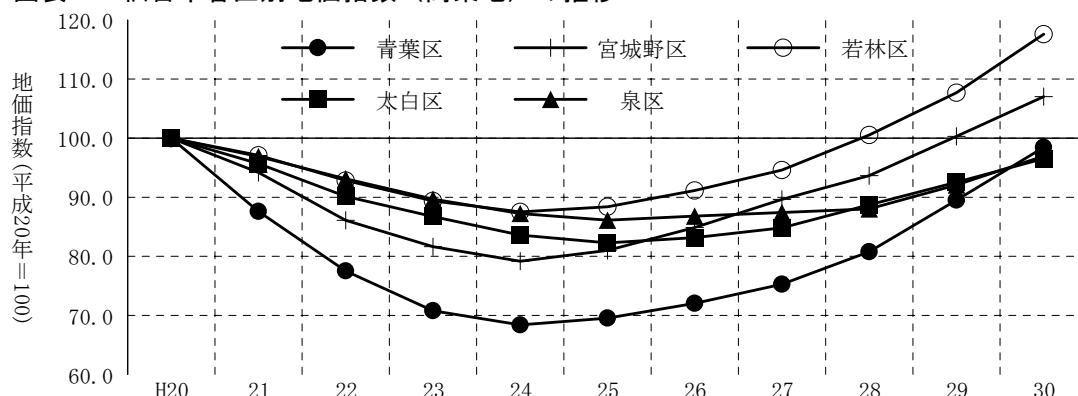
図表13 商業地の上昇幅の上位・下位地点

	所在地番	公示価格	上昇幅(%)
上昇幅上位地点	上杉2-42-2	320,000	5.9
	一番町1-15-33	362,000	3.4
	一番町1-6-20	525,000	3.2
	大町1-2-6	935,000	1.7
国分町1-6-7	584,000	0.9	
上昇幅下位地点	本町2-14-26	475,000	▲ 4.7
	本町1-10-3	574,000	▲ 4.7
	中央4-3-12	431,000	▲ 3.5
	中央3-4-8	1,540,000	▲ 3.3
	本町1-4-6	372,000	▲ 3.1

注：青葉区内の坪単価100万円以上の地点(平成30年)

- なお、仙台市の区ごとに地価指数(図表14)の推移をみると、青葉区(98.5)、泉区(97.0)、太白区(96.5)は直近ピーク(平成20年)の水準を下回っていますが、若林区(117.6)、宮城野区(107.0)は地下鉄東西線開業による沿線商業地への波及効果などから、すでに直近ピークの水準を上回っており、上昇が続いています。

図表14 仙台市各別地価指数(商業地)の推移



(2) 政令指定都市の商業地との比較を通じて

○ 仙台市の商業地の変動率を政令指定都市(東京特別区を含む21都市)と比較すると、大阪市と並んで1位を記録した前年から4位に後退したものの、依然として高順位を維持しています。

大都市圏と比較すると、東京圏(前年比+3.7%)、大阪圏(同+4.7%)、名古屋圏(同+3.3%)のいずれも上回り、地方中枢4都市(札幌、仙台、広島、福岡)の平均(同+7.9%)を超えています。

○ 観光庁「旅行宿泊統計調査」によると、平成29年(暦年:速報値)のわが国の外国人延べ宿泊者数(以下、単に「宿泊客数」という)は、前年比12.4%増の7,800万人泊と、調査開始以来の最高値を更新しました。

上昇率が上位の都市が属する都道府県の宿泊客数の動向をみると、宿泊客数の増加寄与度と地価上昇率の間には一定の相関関係が認められ、訪日外国人(インバウンド)の増加が繁華街の店舗やホテルなどの需要拡大を通じ、地価上昇に相応の寄与をしていることがうかがわれます。

一方、仙台市は、宮城県のインバウンドが相対的に劣勢であるため、関連需要の恩恵が希薄であると考えられがちですが、今後のインバウンド増加への期待や、それに伴う施設整備関連の需要などが市内の地価を押し上げている一面もあると思われます。

日本政府観光局によると、近年、わが国の国際会議の開催件数は増加傾向にあります。その中において、仙台市は相次ぐ大型国際会議の誘致が奏功して開催件数の都市別順位を上ており、「グローバルMICE都市」(注)としての存在感を高めています。

<参考> 政令指定都市等の変動率 (%)

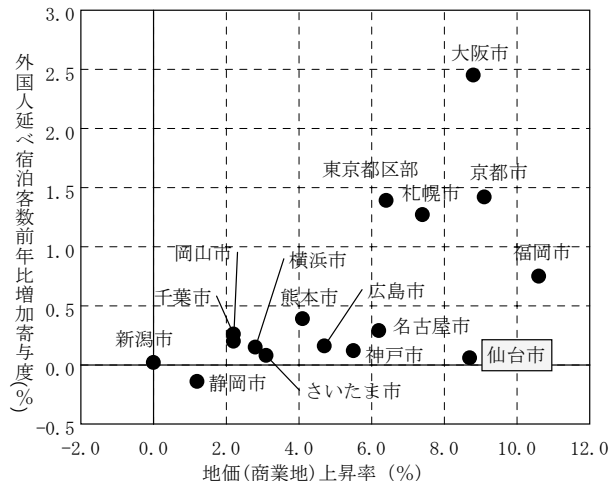
商 業 地				
順位	都 市 名	平成28年	平成29年	平成30年
1	福岡市	5.9	8.5	10.6
2	京都市	5.0	6.5	9.1
3	大阪市	7.8	9.0	8.8
4	仙台市	6.2	9.0	8.7
5	札幌市	6.0	6.1	7.4
6	東京都区部	4.8	5.5	6.4
7	名古屋市	5.5	4.8	6.2
7	神戸市	2.2	3.4	5.5
9	広島市	4.1	4.7	4.7
10	堺市	1.3	2.9	4.6
11	熊本市	1.1	1.1	4.1
12	川崎市	3.0	3.0	3.9
13	さいたま市	2.3	2.7	3.1
13	横浜市	2.3	2.6	2.8
15	千葉市	0.5	1.4	2.2
15	岡山市	1.3	1.6	2.2
17	相模原市	0.9	1.1	1.5
18	静岡市	0.2	1.3	1.2
19	北九州市	▲1.0	0.4	0.6
20	浜松市	0.2	0.1	0.5
21	新潟市	▲1.0	▲0.6	0.0

<参考> 外国人延べ宿泊客数 (千人泊、%)

	平成29年	前年比	全国比
福岡県	3,191	19.3	4.1
京都府	5,587	21.4	7.2
大阪府	11,707	17.0	15.0
宮城県	239	19.7	0.3
北海道	7,433	13.4	9.5
東京都	19,025	5.3	24.4
全 国	78,004	12.4	—

資料：観光庁「旅行宿泊統計調査」

<参考> 地価上昇率と外国人宿泊客増加寄与度



注. 宿泊者数は市の属する都道府県の数値。都市が2つ以上ある府県は県庁所在地のみ掲載
資料：観光庁「旅行宿泊統計調査」

一方、コンベンション都市としてのインフラ整備の面ではなお課題を残しており、特に宿泊施設に関しては、大型会議開催の場合の収容力が他の都市と比較して必ずしも十分なものとは言えないことが指摘されています。

平成29年以降、仙台市内では複数の大型ホテルが開業または建設着工に至っていますが、仙台駅近隣地区を中心にホテル用地の需要がなお相応に潜在し、土地不足と相俟って地価押上げの一因となっているものと思われます。

(注) M I C EとはMeeting(企業会議)、Incentive Travel(企業の報酬・修学旅行)、Convention(国際会議)、Exhibition Event(展示会・イベント)を総称したものの

<参考> 国際会議の開催件数の上位都市

	平成25年		平成26年		平成27年		平成28年		〈参考〉宿泊施設数	
	開催都市	件数	開催都市	件数	開催都市	件数	開催都市	件数	施設数	客室数
1	東京(23区)	531	東京(23区)	543	東京(23区)	557	東京(23区)	574	1,939	154,849
2	福岡市	253	福岡市	336	福岡市	363	福岡市	383	271	27,129
3	横浜市	226	京都市	202	仙台市	221	京都市	278	550	27,753
4	京都市	176	横浜市	200	京都市	218	神戸市	260	275	16,530
5	大阪市	172	名古屋市	163	横浜市	190	名古屋市	203	290	27,423
6	名古屋市	143	大阪市	130	名古屋市	178	横浜市	189	221	18,163
7	千里地区	113	千里地区	104	大阪市	139	大阪市	180	718	62,580
8	神戸市	93	札幌市	101	神戸市	113	仙台市	115	210	16,617
9	札幌市	89	神戸市	82	札幌市	107	札幌市	115	272	29,440
10	仙台市	77	仙台市	80	千里地区	94	北九州市	105	160	9,574

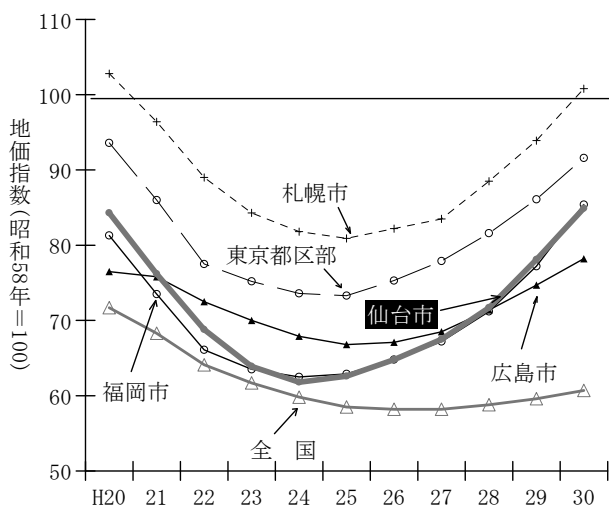
注. 千里地区：大阪府の豊中市、吹田市、茨木市、高槻市、箕面市。宿泊施設は平成29年3月末のホテル・旅館の合計（東京は都内合計）
資料：日本政府観光局、厚生労働省

○ 地方中枢 4 都市の動向を地価指数

の推移(昭和58年=100)でみると、4都市とも、全国に比べて鋭利なカーブを描いて上昇しています。

いずれの都市も、緩和的な金融環境下で、大都市圏の地価高騰に伴う利回り選好の不動産投資資金が流入していることなどが背景環境としては共通していますが、それ以外に、札幌市はインバウンドの積極的な取込み、福岡市は地下鉄延伸計画など、各都市固有の取組みが上乗せされて上昇幅を広げています。仙台市は、現在のところ、地下鉄東西線の沿線開発などが上乗せされて上昇ペースを上げていますが、今後も、この「上乗せ」要素の積上げいかんによって、地価上昇カーブの角度に都市間で差がついていくものと思われます。

<参考> 商業地の地価指数(昭和58年=100)の推移



(3) 住宅地の動向

- 仙台市の住宅地の変動率(図表15)は、前年比+4.6%となり、6年連続して上昇しました。区ごとにみると、若林区が同+5.9%と最も高く、次いで青葉区(同+5.1%)、泉区(同+5.1%)などの順となり、すべての区で上昇しています。

図表15 仙台市の住宅地の変動率 (%) <参考>

	平成28年	平成29年	平成30年	H30平均価格 (円/㎡)
仙 台 市	3.2	4.0	4.6	84,500
青葉区	3.9	4.9	5.1	93,300
宮城野区	1.4	2.3	2.5	76,900
若林区	5.5	6.2	5.9	107,000
太白区	2.8	3.2	4.3	72,500
泉 区	2.6	3.8	5.1	78,300

- 個別調査地点の動向をみると、前年と比較可能な223地点のうち216地点で上昇し、5地点で横ばい、2地点で下落となっています。また、上昇率が上位の地点(図表16)をみると、上位10地点のうち若林区が1~4位までを含む7地点を占め、前年に引続き地下鉄東西線沿線の地点で高い上昇率となっています。

仙台市の人口移動(転入超過)状況(図表17)をみると、被災者の移転需要に伴う転入増加の一巡や景気回復に伴う首都圏への転出増加などから転入超過数は年々減少していましたが、平成29年には再び増加しています。

図表16 仙台市の住宅地上昇率の上位地点 (円/㎡, %)

順位	所在地番(住居表示)	平成29年		平成30年	
		公示価格	変動率	公示価格	変動率
1	若林区連坊2-7-6	170,000	11.1	188,000	10.6
2	若林区大和町3-1-25	131,000	11.0	144,000	9.9
3	若林区中倉1-19-4	111,000	8.8	122,000	9.9
4	若林区八軒小路24-2	136,000	8.8	149,000	9.6
5	青葉区川内明神横丁15-1外	107,000	10.1	117,000	9.3
5	泉区南光台南2-12-6	70,000	4.5	76,500	9.3
7	泉区泉中央1-27-7外	156,000	6.8	170,000	9.0
8	若林区白萩町14-18	146,000	12.3	159,000	8.9
9	若林区二軒茶屋9-6	135,000	9.8	147,000	8.9
10	若林区五十人町25-5	124,000	10.7	135,000	8.9

これを区ごとにみると、太白区(転入超過数:1,214人)や若林区(同:1,023人)などで転入超過数が大きくなっており、特に若林区は地下鉄東西線の開業を契機として相対的に高い水準で推移しています。

図表17 転入超過数(転入者数-転出者数)の推移 (人)

	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年
仙 台 市	2,280	1,230	966	1,724
青葉区	816	843	44	414
宮城野区	106	▲202	319	▲325
若林区	520	761	1,561	1,023
太白区	1,423	559	34	1,214
泉 区	▲585	▲731	▲992	▲602

資料:総務省「住民基本台帳人口移動報告」

- また、新設住宅着工戸数(給与住宅除く)の推移(図表18)をみると、県全体では被災住宅の建替需要の消化に伴い減少が続いていますが、仙台市では災害公営住宅の

図表18 新設住宅着工戸数(暦年・前年比)の推移 (%)

	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年
仙 台 市	6.5	▲15.9	3.9	25.3
青葉区	▲8.0	3.2	2.7	10.5
宮城野区	18.1	▲25.2	21.6	▲9.0
若林区	13.1	4.8	▲11.3	33.7
太白区	1.7	▲26.7	▲14.0	107.9
泉 区	22.3	▲39.1	37.8	4.2
宮城県計	7.4	▲8.5	▲8.1	▲1.1

資料:国土交通省「住宅着工統計」

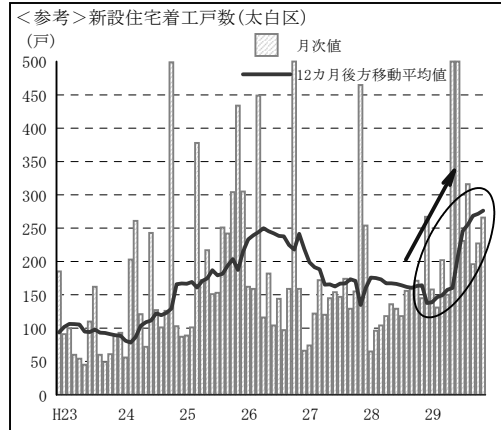
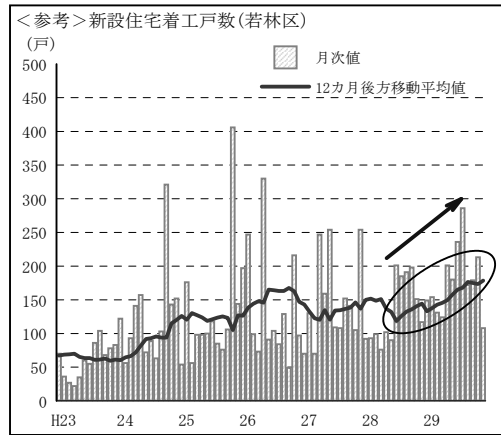
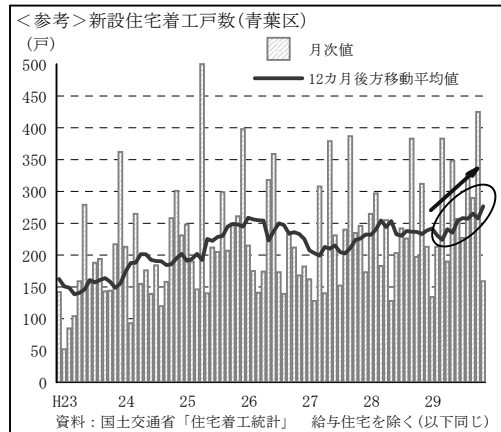
建設完了(平成28年7月)後に、地下鉄東西線沿線や長町副都心、市内中心部などでマンションやアパートなど貸家・分譲住宅を中心とした建設ラッシュが始まりました。

平成29年(暦年)には青葉区(前年比+10.5%)、若林区(同+33.7%)、太白区(同2.1倍)などでその動きが加速し、仙台市全体では前年比25.3%増となるなど、住宅投資が活発化しました。

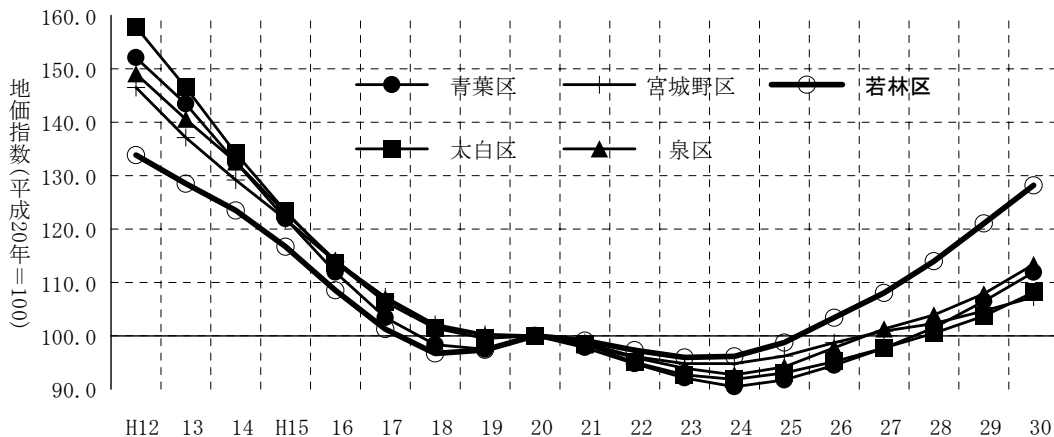
○ 以上のように、仙台市の住宅地の地価は、国内で21年ぶりに開業した地下鉄(東西線)をはじめ、大型開発プロジェクトの効果などにより、高い上昇率で推移しています。

なお、長期間にわたるプロジェクトである地下鉄東西線の地価への影響について、プロジェクトの正式表明(平成12年)以降の若林区の地価指数の推移(図表19)をみると、第1種鉄道事業の許可(平成15年)、工事着手(平成19年)などの時点では特段の上昇反応はなく、以降、震災復興需要などから上昇に転じた後、沿線開発の本格化に伴い人口流入や住宅整備が具現化し始めた平成26年頃から上昇にギアが入り、開業後の沿線開発進展とともに加速しています。

地下鉄東西線沿線の地価には、プロジェクト期間を通じてキャピタルゲイン(値上がり益)を狙った投機的な動きはみられず、概ね経済活動の実態に連動して上昇しています。



図表19 仙台市各別地価指数(住宅地)の推移



(4) 政令指定都市の住宅地との比較を通じて

○ 仙台市の住宅地の変動率を政令指定都市と比較すると、平成25年以降、6年連続して1位の座を守っており、東京圏(+1.0%)、大阪圏(+0.1%)、名古屋圏(+0.8%)を大きく超え、地方中枢4都市の平均(+3.3%)を1.3ポイント上回っています。

○ 前述のように、政令指定都市間でもトップを誇る仙台市の高い上昇率は、地下鉄東西線など大型プロジェクトの果実であり、資産価値の増加による担保余力の創出や、固定資産税等の税込増加を通じた財政収支改善への寄与など、地域経済にもたらした様々なプラスの効果は、他の都市に引けを取らないものと思われます。

○ 一方で、仙台市内の地価が相応の水準に達していることが、市内で新たに住宅を取得する際の重しとなり、子育て世帯を中心に市外へと流出していくことも考慮されるべき重要な一面です。

既に大都市圏では、取得可能な住宅を求めて人口が郊外へと拡散(スプロール)していますが、近年、仙台圏でも仙台市から周辺部へのマイルドなスプロール現象がみられています。

今後の地価動向次第では、大都市圏で常態化している諸問題が、仙台圏にも規模を縮小して生じる可能性があり、留意する必要があります。

<参考> 政令指定都市等の変動率 (%)

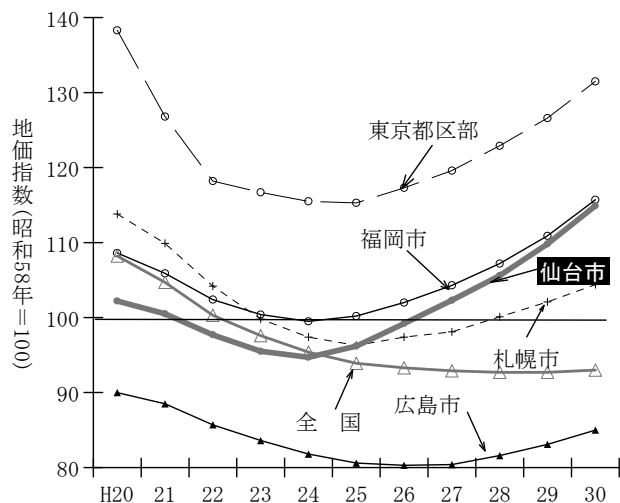
住 宅 地				
順位	都 市 名	平成28年	平成29年	平成30年
1	仙 台 市	3.2	4.0	4.6
2	福 岡 市	2.8	3.5	4.3
3	東 京 都 区 部	2.8	3.0	3.9
4	札 幌 市	2.0	2.0	2.3
5	広 島 市	1.4	1.9	2.2
6	川 崎 市	1.1	1.1	1.4
6	さいたま市	1.1	1.1	1.4
8	京 都 市	0.5	0.8	1.3
8	名 古 屋 市	1.6	1.2	1.3
10	堺 市	0.3	0.6	1.2
11	熊 本 市	0.6	0.3	1.0
11	横 浜 市	1.2	0.9	1.0
13	相 模 原 市	0.4	0.6	0.8
14	千 葉 市	0.2	0.4	0.7
15	大 阪 市	0.5	0.5	0.6
16	神 戸 市	0.3	0.2	0.3
16	岡 山 市	0.0	0.1	0.3
18	新 潟 市	▲0.7	▲0.4	0.1
19	浜 松 市	▲0.1	▲0.2	0.0
20	北 九 州 市	▲0.9	▲0.5	▲0.3
21	静 岡 市	▲0.6	▲0.5	▲0.6

<参考> 仙台市の固定資産税収入等の推移 (億円、%)

	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
固定資産税	619	633	643	662	690
前年比	▲0.7	2.2	1.6	3.0	4.2
都市計画税	125	128	130	135	138

資料：仙台市

<参考> 住宅地の地価指数(昭和58年=100)の推移



3. その他の市町村の地価動向

(1) 商業地の動向

- その他の市町村の商業地の変動率(図表20)を市町村別にみると、名取市が前年比+3.3%と最も高く、次いで富谷市(同+2.0%)、岩沼市(同+1.7%)などの順となっています。

地域別にみると、仙台市周辺部(地点のある7市町)では4市町が上昇、1市が横ばい、2市町村で下落となりました。

沿岸部(同7市町)では、4市町が上昇、3町が下落となりました。

内陸部(同14市町)では、2市町が横ばい、12市町が下落となりました。

変動幅(上昇幅拡大・下落幅縮小をプラス、上昇幅縮小・下落幅拡大をマイナスと表記する。以下同じ)を地域別にみると、仙台市周辺部では5市町でプラス、2市町でマイナスとなりました。

沿岸部では1町でプラス、4市町で横ばい、1市でマイナスとなりました。

内陸部では、8市町でプラス、4町で横ばい、2市町でマイナスとなりました。

- 市町村別に地価の平均価格と変動率の動向(図表21)をみると、仙台市周辺部が第一象限(平均価格、上昇率ともに高い)に多くプロットされ、平均価格の高い市町村で変動率が高くなる一定の関係がみられました。

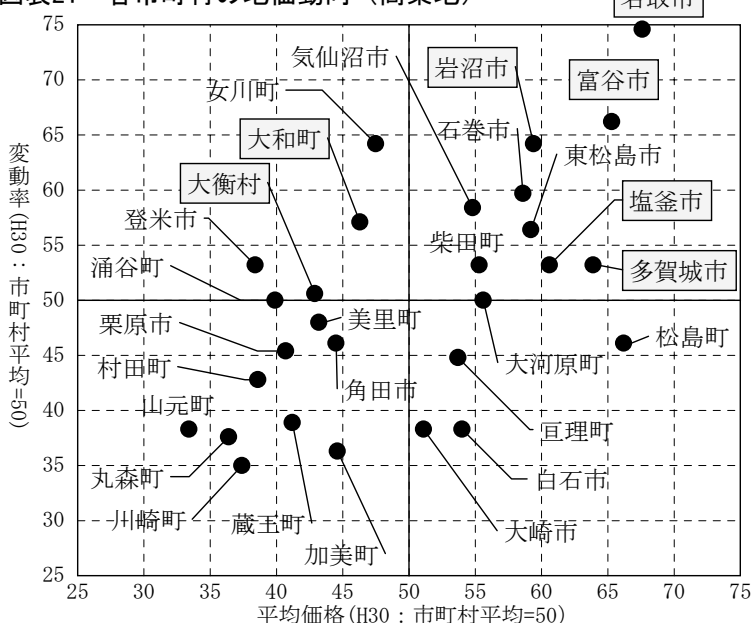
仙台市と同様、その他市町村においても価格差が広がる動きとなっています。

図表20 商業地の変動率(仙台市除く)

	平成28年	平成29年	平成30年
名取市	1.9	2.4	3.3
富谷市(町)	0.0	2.2	2.0
岩沼市	0.7	1.4	1.7
女川町	—	—	1.7
石巻市	1.2	1.1	1.0
気仙沼市	2.2	0.8	0.8
大和町	▲0.7	0.0	0.6
東松島市	0.7	0.5	0.5
登米市	0.5	1.0	0.0
多賀城市	0.6	0.2	0.0
柴田町	0.0	0.0	0.0
塩釜市	0.0	▲0.1	▲0.0
大衡村	▲0.4	▲0.8	▲0.4
涌谷町	▲0.5	▲0.5	▲0.5
大河原町	▲1.0	▲1.0	▲0.5
美里町	▲1.6	▲1.2	▲0.8
松島町	▲1.0	▲1.1	▲1.1
角田市	▲2.5	▲2.2	▲1.1
栗原市	▲2.4	▲2.2	▲1.2
亘理町	▲1.3	▲1.3	▲1.3
村田町	▲2.5	▲2.1	▲1.6
蔵王町	▲2.6	▲2.2	▲2.2
白石市	▲2.7	▲2.5	▲2.3
大崎市	▲3.0	▲2.6	▲2.3
山元町	▲2.2	▲3.0	▲2.3
丸森町	▲2.9	▲2.4	▲2.4
加美町	▲4.2	▲2.9	▲2.6
川崎町	▲2.7	▲2.7	▲2.8

(注)七ヶ宿町、七ヶ浜町、利府町、大郷町、色麻町は調査地点なし
網掛けは周辺部、ゴシックは沿岸部
(以下の表も同じ)

図表21 各市町村の地価動向(商業地)



注. 仙台市を除く、網掛けは仙台市周辺部

- 個別調査地点の動向について、上昇率が上位の地点(図表22)をみると、仙台市周辺部が上位を占めています。

各地域の上位5地点をみると、仙台市周辺部では名取市が4地点、沿岸部では石巻市が4地点、内陸部では登米市が3地点となるなど、地域内でも特定の市部への偏在がみられています。

仙台市周辺部では、JR駅近隣や大型商業施設の集積する4号バイパス沿線を中心に名取市、富谷市、岩沼市などの地点では上昇幅が拡大している一方、塩釜市、多賀城市などで東部の地点では上昇が頭打ちの状況となっているなど、仙台市から波及する効果は南北の市町村に厚く、東西には薄くなっています。各地点の変動幅の動向をみると、前年の変動率と比較可能な17地点のうち、9地点がプラス、4地点が横ばい、4地点がマイナスとなり、約半数の地点では上昇圧力が強まっています。

沿岸部では、震災復興事業がなお進展中の石巻市、気仙沼市、東松島市、女川町など北部の地点では上昇していますが、同事業が一巡しつつある松島町や亶理町、山元町など南部の地点では下落しています。各地点の変動幅の動向をみると、同16地点のうち、1地点がプラス、1地点が横ばい、14地点がマイナスとなり、約9割の地点で失速しています。

内陸部では、登米市でスーパーやショッピングセンター近隣の地点で上昇がみられたほかは下落しています。各地点の変動幅の動向をみると、同28地点のうち、13地点がプラス、2地点が横ばい、13地点がマイナスとなり、誘客力の高い商業施設への近接性などにより地点間のバラツキが大きくなっています。

- 総じてみると、商業地は沿岸部の復興事業の進展地域を除くと、商圏人口や交通利便性に加え、核となる商業施設の立地動向が変動率に相応に作用しており、特に内陸部などではその影響が色濃くなっています。

図表22 仙台市以外の商業地の上昇率の上位地点

(各地域上位5地点まで掲載)

(円/㎡、%)

全体 順位	地域	地域内 順位	所在地番(住居表示)	平成30年	
				公示価格	変動率
1	周	1	名取市増田2-2-7	71,000	4.4
2	沿	1	石巻市立町1-2-19	37,000	4.2
3	周	2	名取市増田7-13-21	46,000	3.4
4	周	3	名取市植松字宮島41-1	33,800	3.0
5	周	4	名取市手倉田字諏訪466-1	64,500	2.4
6	周	5	富谷市鷹乃杜4-3-33	51,000	2.0
7	内	1	登米市中田町石森字駒牽403-21外	15,400	2.0
9	沿	2	石巻市鑄銭場3-13	74,900	1.9
10	沿	3	石巻市恵み野1-2-7外	75,000	1.9
12	沿	4	牡鹿郡女川町女川浜字大原480-17	29,500	1.7
13	沿	5	石巻市不動町2-12-4	25,200	1.6
16	内	2	登米市迫町佐沼字八幡3-3-1	26,200	0.8
20	内	3	登米市迫町佐沼字江合1-9-4	31,300	0.3
31	内	4	柴田郡柴田町船岡中央1-9-5-1	39,000	0.0
33	内	5	大崎市三本木字北町25-2	20,600	0.0

注。「周」：仙台市周辺部、「沿」：沿岸部、「内」：内陸部(以下の表も同じ)

(2) 住宅地の動向

- その他の市町村の住宅地の変動率(図表23)を市町村別にみると、富谷市が前年比+4.6%と最も高く、次いで名取市(同+4.2%)、岩沼市(同+2.7%)などの順となっています。

地域別にみると、仙台市周辺部(地点のある9市町)では8市町村が上昇、1市で下落となりました。

沿岸部(同8市町)では、1町が横ばい、7市町が下落となりました。

内陸部(同15市町)では、2町が上昇、13市町が下落となりました。

変動幅を地域別にみると、仙台市周辺部では6市町がプラス、1町が横ばい、2市がマイナスとなりました。

沿岸部では1町で横ばい、7市町でマイナスとなりました。

内陸部では、8市町でプラス、4町で横ばい、3市町でマイナスとなりました。

- 市町村別に地価の平均価格と変動率の動向(図表24)をみると、商業地と同様、仙台市周辺部が第一象限に集中し、特に富谷市や名取市などでは変動率・平均価格とも高い水準となっています。

なお、平均価格と変動率の相関関係(平成30年)をみると、商業地(相関係数：0.617)と比較して、住宅地(同：0.640)の相関係数がより高くなっています。

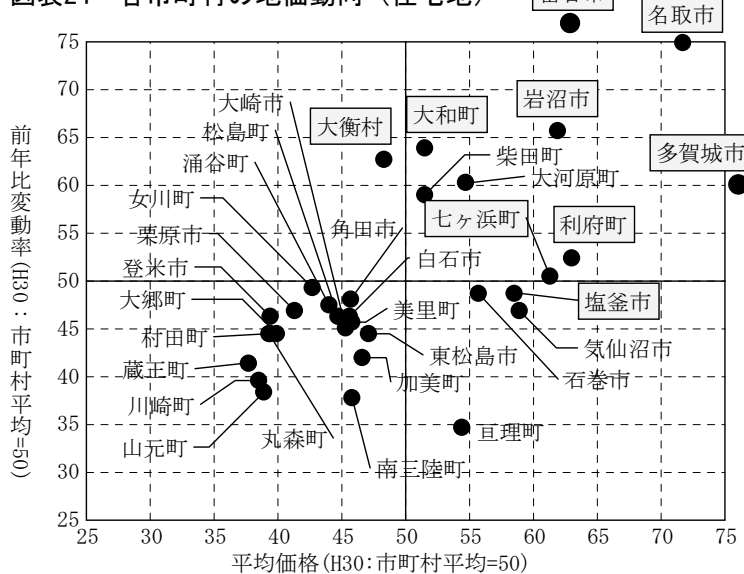
特に仙台市周辺部では、相応の商業施設等が集積する商業地より、仙台市から流出する住宅需要の受け皿となる住宅地のほうが、地価上昇圧力が強くなっています。

図表23 住宅地の変動率(仙台市除く)

	平成28年	平成29年	平成30年
富谷市(町)	4.4	4.9	4.6
名取市	2.2	2.5	4.2
岩沼市	1.4	2.1	2.7
大和町	1.9	2.0	2.4
大衡村	0.0	1.8	2.2
大河原町	0.9	1.8	1.8
柴田町	0.2	0.0	1.6
多賀城市	0.7	1.0	1.1
利府町	0.7	0.5	0.5
七ヶ浜町	0.8	0.1	0.2
女川町	0.2	0.0	0.0
石巻市	0.7	0.3	▲0.1
塩釜市	0.3	0.1	▲0.1
角田市	▲0.4	▲0.4	▲0.2
涌谷町	▲0.3	▲0.3	▲0.3
気仙沼市	2.2	0.7	▲0.4
栗原市	▲0.7	▲0.5	▲0.4
登米市	0.3	▲0.1	▲0.5
松島町	▲0.7	▲0.4	▲0.5
白石市	▲1.9	▲1.2	▲0.5
美里町	▲0.8	▲0.6	▲0.6
大崎市	▲1.6	▲1.1	▲0.7
東松島市	▲0.1	▲0.5	▲0.8
大郷町	▲0.8	▲0.8	▲0.8
丸森町	▲1.8	▲1.2	▲0.8
村田町	▲1.6	▲1.6	▲0.8
加美町	▲1.9	▲0.9	▲1.2
蔵王町	▲1.8	▲1.1	▲1.3
川崎町	▲1.5	▲1.7	▲1.6
山元町	▲1.0	▲1.7	▲1.8
南三陸町	0.3	0.0	▲1.9
亶理町	0.0	▲0.5	▲2.4

(注)色麻町および七ヶ宿町は調査地点なし

図表24 各市町村の地価動向(住宅地)



注. 仙台市を除く、網掛けは仙台市周辺部

- 上昇率が上位の地点(図表25)をみると、商業地同様、仙台市周辺部が上位を占めています。各地域の上位5地点をみると、仙台市周辺部では名取市が3地点、沿岸部では石巻市が4地点と特定市部への集中がみられますが、内陸部では大崎市、栗原市、大河原町、柴田町など散在しています。

仙台市周辺部では、名取市、富谷市、岩沼市などでは高い上昇率の地点が集中している一方、塩釜市の地点では下落となった地点が増加しています。各地点の変動幅の動向をみると、前年の変動率と比較可能な74地点のうち、31地点がプラス、12地点が横ばい、31地点がマイナスとなり、富谷市では上昇率が頭打ちとなっている地点が増加しています。

沿岸部では、石巻市の新市街地などの地点で上昇がみられたものの、被災住宅の建替が一巡したことなどから土地需要が減少しており、多くの地点で下落となっています。各地点の変動幅の動向をみると、同55地点のうち、11地点が横ばい、44地点がマイナスとなり、約8割の地点で下押しが強まっています。

内陸部では、大崎市、登米市、栗原市など県北の市部郊外や、柴田町、大河原町など県南の町部住宅街などの一部で上昇がみられたほかは、総じて下落しています。各地点の上昇幅の動向をみると、同56地点のうち、16地点がプラス、6地点が横ばい、34地点がマイナスとなり、約6割の地点で下落基調となっています。

- 総じてみると、住宅地は前述のように仙台市の地価上昇に伴い、住宅取得世帯が周辺市町村へと流出するスプロール現象がみられていますが、地点によってはすでに仙台市の平均価格に肩を並べていることや、近年の旺盛な住宅供給や人口動態などから想定される住宅市場の需給、建築費の見通しなどを踏まえると、今後は地価上昇の勢いがより緩やかになっていくものと考えられます。

また、沿岸部や内陸部では下落基調となっており、利便性の高い一部の地点を除き、下げ足を速めている状況となっています。

図表25 仙台市以外の住宅地の上昇率の上位地点

(各地域上位5地点まで掲載)

(円/㎡、%)

全体 順位	地域	地域内 順位	所在地番(住居表示)	平成30年	
				公示価格	変動率
1	周	1	名取市大手町5-8-4	81,000	8.7
2	周	2	名取市小山3-3-7	71,500	8.7
3	周	3	岩沼市たけくま2-14-4	69,700	8.1
4	周	4	名取市杜せきのした5-10-4	82,000	7.9
5	周	5	黒川郡大和町もみじヶ丘1-21-5	44,000	7.3
19	内	1	大崎市三本木新町1-12-13	17,000	4.3
23	内	2	栗原市築館宮野中央1-12-6	25,800	3.2
24	内	3	柴田郡柴田町船岡新栄2-12-11	33,500	3.1
39	内	4	柴田郡大河原町字新南8-9	37,900	1.9
41	沿	1	気仙沼市南郷11-17	35,200	1.7
42	内	5	柴田郡大河原町大谷字末広96-2	24,900	1.6
44	沿	2	石巻市蛇田字沖11-3	19,500	1.6
48	沿	3	石巻市中里5-8-7	53,800	0.9
49	沿	4	石巻市南中里3-4-11	56,300	0.9
57	沿	5	石巻市大橋3-6-2	47,500	0.6

4. むすびに代えて

- 今回の調査の特徴としては、①仙台市が大型開発プロジェクトや不動産投資需要、今後の成長期待など実需・仮需を織り交ぜて取り込みつつ、全国的にみても高い上昇率を維持し、宮城県全体の地価上昇を一手に担っていること、②仙台市の地価上昇が周辺部市町村のおもに南北へと波及していること、③沿岸部や内陸部においては、復興事業の進捗率や交通利便性などによりバラツキがあるものの総じて弱含みの動きとなっていること、などが挙げられ、「仙台一強」に象徴される、地域格差の拡大を伴う上昇基調により直近ピーク(平成20年)の水準をとらえつつあります。
- その直近ピーク時と、現在の経済・金融環境を比較すると、宮城県では震災復興需要などの特殊な要因はありましたが、マクロ環境としては、①国内外における緩やかで息の長い景気拡大、②緩和的な金融政策による国内の低金利環境の長期化、③活発化する円キャリー取引などによる円安進展や輸出企業を中心とした企業収益改善、④金融資本市場などへの国内外からの潤沢な投機資金流入による様々な資産価格の騰貴、⑤景気回復に伴うオフィス需給の逼迫、など類似点が見受けられます。

直近ピーク時には、米国における低所得者向け住宅ローンの金融商品化が住宅価格の高騰を招き、金融危機発生後には資金が原油市場に退避して最高価格を更新するなど荒れた動きがみられましたが、最近では時価総額の膨らんだ仮想通貨の価額が短期間に乱高下するなど性質の似た事案も散見されており、ボーダレスな過剰流動性が不動産市場に対しても多大な影響を容易に与える状況に注意が必要です。

図表26 直近ピーク時との経済・金融環境の比較

項目	平成19年	平成29年	備考
景気拡大期間	71カ月目	61カ月目	各年12月時点
経済成長率(暦年)	1.7%	1.7%	実質GDP前年比
(プラス成長期間)	8年目	6年目	
(上期間平均成長率)	1.5%	1.3%	
マネースtock(平残・前年比)	2.9%	3.1%	広義流動性
東証株価指数	1,475.68	1,817.56	昭和43年1月4日=100
東証REIT指数	1,868.57	1,662.92	平成15年3月31日=1,000
円・実効実質為替レート	82.39	75.66	平成22年=100
原油価格(ドル/バレル)	68.37	53.12	トバイ
(前年比)	11.3%	28.9%	
オフィス平均空室率	2.65%	3.12%	各年12月時点 東京ビジネス地区

資料：内閣府、日本銀行、(株)日本取引所グループ、IMF、三鬼商事(株)

- 地価の上昇は、土地収入の増加、資産効果の拡大や自治体の自主財源である税収増加などを通じて地域経済に活力を生み出す一方、特に仙台市のように投資妙味などから国内外の投資マネーが集まりやすい場合には、実体経済から乖離した価格形成が本来あるべき不動産の有効利用を妨げるなどの影響も生じます。

各地域においては、地理的特徴や人口動態、産業構造などの地域特性や今後の展望を踏まえたうえで、域内経済の好循環や持続性に資するような不動産の長期的かつ効果的な活用策を検討・立案していくことが肝要であると思われます。

(参考) 全国の地価動向

- 全国の公示地価の推移(図表27)をみると、全国の商業地の変動率は前年比+1.9%と3年連続して上昇しました。一方、住宅地は同+0.6%となり、10年ぶりに上昇しました。また、上昇・横ばいとなった地点は、商業地で3,276地点(前年2,874地点)、住宅地で6,809地点(同6,082地点)と前年に比べ増加しています。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▲73.2%、住宅は▲54.0%とそれぞれ下落しています。
- 地域別の状況を見ると、三大都市圏では、商業地(前年比+3.9%)、住宅地(同+0.7%)とも5年連続して上昇しました。これは、各地での再開発事業の進展や、景気拡大や緩やかな金融環境などを背景としたオフィスの拡張需要や不動産投資資金の流入、好調なインバウンド向けの店舗・ホテル需要の高まりなどによるものです。

図表27 全国の公示地価(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 3年	12.9 (226.8)	8.1 (336.8)	16.3 (169.3)	10.7 (202.2)	8.0 (262.0)	13.6 (146.9)
4年	▲4.0 (217.8)	▲10.3 (302.2)	0.4 (170.0)	▲5.6 (190.9)	▲12.5 (229.3)	2.3 (150.2)
5年	▲11.4 (192.9)	▲19.2 (244.1)	▲5.6 (160.5)	▲8.7 (174.3)	▲14.5 (196.0)	▲1.7 (147.7)
6年	▲11.3 (171.1)	▲17.2 (202.1)	▲5.9 (151.0)	▲4.7 (166.1)	▲7.3 (181.7)	▲1.2 (145.9)
7年	▲10.0 (154.0)	▲14.8 (172.2)	▲5.5 (142.7)	▲1.6 (163.4)	▲2.8 (176.6)	▲0.3 (145.5)
8年	▲9.8 (138.9)	▲16.0 (144.7)	▲5.8 (134.4)	▲2.6 (159.2)	▲4.6 (168.5)	▲0.6 (144.6)
9年	▲7.8 (128.1)	▲11.5 (128.0)	▲5.4 (127.2)	▲1.6 (156.6)	▲2.8 (163.8)	▲0.4 (144.0)
10年	▲6.1 (120.3)	▲7.5 (118.4)	▲5.1 (120.7)	▲1.4 (154.4)	▲2.2 (160.2)	▲0.6 (143.2)
11年	▲8.1 (110.5)	▲10.2 (106.4)	▲6.8 (112.5)	▲3.8 (148.6)	▲5.7 (151.0)	▲1.9 (140.4)
12年	▲8.0 (101.7)	▲9.6 (96.1)	▲7.0 (104.6)	▲4.1 (142.5)	▲5.9 (142.1)	▲2.3 (137.2)
13年	▲7.5 (94.1)	▲8.3 (88.2)	▲7.0 (97.3)	▲4.2 (136.5)	▲5.6 (134.2)	▲2.8 (133.4)
14年	▲8.3 (86.3)	▲8.5 (80.7)	▲8.1 (89.4)	▲5.2 (129.4)	▲6.5 (125.5)	▲4.0 (128.0)
15年	▲8.0 (79.4)	▲7.1 (74.9)	▲8.7 (81.6)	▲5.8 (121.9)	▲6.5 (117.3)	▲5.1 (121.5)
16年	▲7.4 (73.5)	▲5.8 (70.6)	▲8.7 (74.5)	▲5.7 (114.9)	▲5.7 (110.6)	▲5.7 (114.6)
17年	▲5.6 (69.4)	▲3.2 (68.3)	▲7.5 (68.9)	▲4.6 (109.7)	▲3.7 (106.5)	▲5.4 (108.4)
18年	▲2.7 (67.5)	1.0 (69.0)	▲5.5 (65.1)	▲2.7 (106.7)	▲1.2 (105.2)	▲4.2 (103.8)
19年	2.3 (69.0)	8.9 (75.2)	▲2.8 (63.3)	0.1 (106.8)	2.8 (108.2)	▲2.7 (101.0)
20年	3.8 (71.7)	10.4 (83.0)	▲1.4 (62.4)	1.3 (108.2)	4.3 (112.9)	▲1.8 (99.2)
21年	▲4.7 (68.3)	▲5.4 (78.5)	▲4.2 (59.8)	▲3.2 (104.7)	▲3.5 (108.9)	▲2.8 (96.4)
22年	▲6.1 (64.2)	▲7.1 (73.0)	▲5.3 (56.6)	▲4.2 (100.3)	▲4.5 (104.0)	▲3.8 (92.7)
23年	▲3.8 (61.7)	▲2.5 (71.1)	▲4.8 (53.9)	▲2.7 (97.6)	▲1.8 (102.1)	▲3.6 (89.4)
24年	▲3.1 (59.8)	▲1.6 (70.0)	▲4.3 (51.6)	▲2.3 (95.4)	▲1.3 (100.8)	▲3.3 (86.5)
25年	▲2.1 (58.6)	▲0.5 (69.6)	▲3.3 (49.9)	▲1.6 (93.9)	▲0.6 (100.2)	▲2.5 (84.3)
26年	▲0.5 (58.3)	1.6 (70.8)	▲2.1 (48.8)	▲0.6 (93.3)	0.5 (100.7)	▲1.5 (83.0)
27年	0.0 (58.3)	1.8 (72.0)	▲1.4 (48.2)	▲0.4 (92.9)	0.4 (101.1)	▲1.1 (82.1)
28年	0.9 (58.8)	2.9 (74.1)	▲0.5 (47.9)	▲0.2 (92.7)	0.5 (101.6)	▲0.7 (81.5)
29年	1.4 (59.6)	3.3 (76.6)	▲0.1 (47.9)	0.0 (92.7)	0.5 (102.1)	▲0.4 (81.2)
30年	1.9 (60.7)	3.9 (79.6)	0.5 (48.1)	0.3 (93.0)	0.7 (102.8)	▲0.1 (81.1)
ピーク比	▲73.2	▲76.4	▲71.7	▲54.0	▲60.8	▲46.0

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29年地価指数の下落率。

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、茨城県
- ・大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県、奈良県
- ・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。

資料：国土交通省

一方、地方圏は商業地(同0.5%)が26年ぶりにプラスに転じ、住宅地(同▲0.1%)は下落したものの、8年連続して下落幅を縮小させました。不動産投資資金やインバウンド関連需要の効果が地方の主要都市や観光地などにも波及したほか、住宅ローンの金利低下なども追い風となりました。

個別の上昇地点をみると、商業地では「北海道虻田郡倶知安町南1条西1丁目40番1外」(前年比+35.6%)が全国1位となったほか、観光客向けの店舗・ホテル用地やオフィス需要の増加などから、大阪市、京都市、名古屋市など三大都市圏の地点が上位に入りました。

また、住宅地では、外国人による別荘地やリゾート施設従業員の宿舎用需要などの増加、マンションやアパートの建築地域拡大などから、リゾート地として名高い北海道のニセコ観光圏内にある「北海道虻田郡倶知安町南3条東1丁目16番9外」(同+33.3%)をはじめとして同町内の地点が全国1位から3位まで、次いで「沖縄県那覇市おもろまち3丁目6番11」(同+17.4%)など沖縄県内の地点が同4位から9位までを占めました。

- 都道府県別の状況(図表28)をみると、商業地では京都府、沖縄県など21都道府県が上昇し、26県が下落となりました。一方、住宅地では沖縄県、東京都など14都府県が上昇し、2道県が横ばい、31県が下落しました。商業地、住宅地とも多くの地域では下落が続いていますが、下落幅が拡大したのは、住宅地における岩手県など3県のみにとどまっており、全体では縮小しています。

なお、東日本大震災の被災3県の状況をみると、地価の上昇率は宮城県では商業地が5位(前回2位)、住宅地が2位(前回2位)、福島県では商業地が16位(前回14位)、住宅地が5位(前回3位)、岩手県では商業地が44位(前回41位)、住宅地が29位(前回17位)となっています。

図表28 平成30年公示地価の都道府県別変動率

		(%)		
順位	商業地	住宅地		
1	京都府	6.5	沖縄県	5.5
2	沖縄県	5.6	宮城県	2.7
3	東京都	5.4	東京都	2.4
4	大阪府	4.9	福岡県	1.8
5	宮城県	4.8	福島県	1.4
6	福岡県	3.9	愛知県	0.7
7	愛知県	3.2	広島県	0.6
8	北海道	2.3	熊本県	0.6
9	広島県	2.0	埼玉県	0.5
10	神奈川県	1.9	千葉県	0.4
11	熊本県	1.9	京都府	0.3
12	千葉県	1.7	神奈川県	0.1
13	兵庫県	1.7	大阪府	0.1
14	長崎県	1.3	大分県	0.1
15	埼玉県	1.2	北海道	0.0
16	福島県	0.8	佐賀県	0.0
17	石川県	0.7	石川県	▲0.1
18	奈良県	0.4	長崎県	▲0.1
19	岡山県	0.4	山形県	▲0.3
20	滋賀県	0.3	富山県	▲0.4
21	大分県	0.2	兵庫県	▲0.4
22	佐賀県	▲0.1	山口県	▲0.4
23	富山県	▲0.2	徳島県	▲0.4
24	静岡県	▲0.2	香川県	▲0.4
25	香川県	▲0.3	長野県	▲0.5
26	群馬県	▲0.4	奈良県	▲0.5
27	岐阜県	▲0.4	岡山県	▲0.5
28	栃木県	▲0.6	宮崎県	▲0.5
29	山口県	▲0.6	岩手県	▲0.6
30	徳島県	▲0.6	群馬県	▲0.6
31	茨城県	▲0.7	青森県	▲0.7
32	山梨県	▲0.7	茨城県	▲0.7
33	青森県	▲0.8	岐阜県	▲0.7
34	福井県	▲1.0	滋賀県	▲0.7
35	長野県	▲1.0	栃木県	▲0.8
36	山形県	▲1.1	静岡県	▲0.8
37	和歌山県	▲1.1	高知県	▲0.8
38	高知県	▲1.1	島根県	▲1.0
39	三重県	▲1.3	新潟県	▲1.1
40	愛媛県	▲1.3	鳥取県	▲1.1
41	宮崎県	▲1.3	福井県	▲1.2
42	鹿児島県	▲1.4	山梨県	▲1.2
43	島根県	▲1.5	愛媛県	▲1.2
44	岩手県	▲1.7	三重県	▲1.4
45	新潟県	▲1.7	鹿児島県	▲1.4
46	鳥取県	▲1.7	和歌山県	▲1.5
47	秋田県	▲1.9	秋田県	▲1.8

資料：国土交通省