

令和2年地価調査結果について

令和2年9月

秋田県建設部建設政策課

1 調査の目的

本調査は、国土利用計画法（昭和49年法律第92号）に基づく土地取引の規制を適正かつ円滑に実施するため、同法施行令（昭和49年政令第387号）第9条の規定により、県が毎年1回基準地の価格を調査し、単位面積当たりの標準価格を判定し、公表するものである。

これは、地価公示法（昭和44年法律第49号）に基づき国が行う地価公示とあわせて一般の土地取引における取引価格の指標となる。

2 対象区域及び基準地点数

県内全域25市町村を対象とし、基準地総数は324地点（全国では21,519地点）である。そのうち、宅地関係は317地点（全国では21,070地点）であり、用途別の内訳は第1表のとおりである。

第1表 基準地数用途別内訳

区 分	宅 地 関 係					林 地	合 計
	住宅地	宅 地 見込地	商業地	工業地	計		
基準地数	215 (215)	3 (3)	92 (92)	7 (7)	317 (317)	7 (7)	324 (324)

() は昨年基準地数

3 価格時点

令和2年7月1日

4 全国の地価調査結果の概要

- 全 国 住宅地は下落幅が拡大し、商業地は平成27年以来5年ぶりに下落に転じた。
- 三大都市圏 住宅地は平成25年以来7年ぶりに下落に転じ、商業地は上昇を継続したが上昇幅が縮小した。
- 地 方 圏 住宅地は下落幅が拡大し、商業地は平成30年以来2年ぶりに上昇から下落に転じた。
- 東北地方 住宅地、商業地ともに下落幅が拡大した。
- 秋 田 県 住宅地は下落幅の縮小傾向が継続したが、商業地は前年と同じ下落幅であった。

第2表

① 対前年平均変動率

(単位：％)

区 分	住 宅 地	商 業 地
全 国	▲0.7 (▲0.1)	▲0.3 (1.7)
三大都市圏	▲0.3 (0.9)	0.7 (5.2)
東京圏	▲0.2 (1.1)	1.0 (4.9)
地 方 圏	▲0.9 (▲0.5)	▲0.6 (0.3)
東北地方	▲0.9 (▲0.6)	▲0.7 (▲0.1)
秋 田 県	▲1.8 (▲2.0)	▲2.1 (▲2.1)

※1 三大都市圏…東京圏、大阪圏、名古屋圏

2 東北地方…青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県及び新潟県

3 () は昨年

② 東北各県の状況（平均価格及び平均変動率）

1) 住宅地

(単位：円、％)

	秋田県	青森県	岩手県	宮城県	山形県	福島県
平均 価 格	13,200	16,100	24,900	42,000	19,700	23,300
平均変動率	▲1.8	▲1.2	▲1.1	0.1	▲0.7	▲0.6

2) 商業地

(単位：円、％)

	秋田県	青森県	岩手県	宮城県	山形県	福島県
平均 価 格	24,500	33,700	44,800	256,800	40,700	45,700
平均変動率	▲2.1	▲1.2	▲1.8	3.0	▲1.1	▲0.8

5 秋田県地価調査結果の概要

本県の全用途(林地を除く。)の平均価格は16,300円/㎡(16,400円/㎡)、平均変動率は▲1.9%(▲2.1%)であった。()内は、昨年の平均価格または平均変動率。以下同じ。)

県全体の全用途の平均変動率は、平成10年から23年連続して下落している。

なお、「宅地関係基準地の用途別平均価格及び平均変動率」は第3表、「林地基準地の地域特性別平均価格及び平均変動率」は第4表、「平均変動率の推移(秋田

県と全国との比較)」は第5表、「市町村別・用途別平均価格及び平均変動率表」は第6表、「地価公示の標準地と同一地点である基準地（共通地点）の状況」は第7表、「住宅地及び商業地における価格及び変動率順位表」は第8表、「秋田県の全国における平均価格及び平均変動率順位の推移」は第9表のとおりである。

(1) 住宅地について

本県の平均価格は13,200円/㎡（13,300円/㎡）、平均変動率は、▲1.8%（▲2.0%）と昨年より下落幅は縮小し、平成11年から22年連続して下落している。

平均変動率を地域別に見ると、秋田市では0.1%（0.0%）、秋田市以外の地域では▲2.3%（▲2.5%）であった。

市町村別に見ると、昨年から横ばいに転じた秋田市の平均変動率が平成12年以来20年ぶりに上昇しており、また下落幅が縮小したのは13市町村であった。一方、下落幅が拡大したのは6市町、前年度と同率だったのが5市町村であった。

県全体の人口減少が進み、住宅需要の先細りが懸念される中、近年は景気上向きや低金利環境継続などを背景とした需要回復に加え、本県では長年の地価下落による値ごろ感や割安感なども生じ、秋田市中心部並びにその他市部の利便性や住環境の良い地域においては、価格の上昇又は横ばい基調が引き続き広がっている。また、令和2年3月以降に新型コロナウイルス感染症（以下、新型コロナ）の影響が懸念されたものの、住宅地では顕著な影響は見られず、結果として前年より上昇地点が増加した。一方、過疎化の著しい集落地域では依然として下落基調が続いており、地価の二極化が進行している。

(2) 商業地について

本県の平均価格は24,500円/㎡（24,800円/㎡）、平均変動率は、▲2.1%（▲2.1%）と前年と同じ下落幅となり、平成5年から28年連続して下落している。

平均変動率について、地域別に見ると、秋田市では0.2%（0.2%）、秋田市以外の地域では▲2.8%（▲2.9%）であった。

継続調査地点がある22市町別に見ると、昨年上昇に転じた秋田市は前年と同じ上昇幅であった。また、下落幅が縮小したのは8市町、拡大したのは10市町であり、前年と同じ下落幅だったのは、3市町であった。

既成商業地域に対する土地需要は依然として少なく、取引は低迷しているものの、継続的な大幅下落により、商業地の価格が背後の住宅地に近づき、底値感等から下落率の縮小した地点が多くなっている。秋田市の商業地においては、このことに加えて、駅周辺の再開発や中心部幹線道路沿いでの店舗需要の高まりなども近年の地価回復の一因となっている。

新型コロナについては、主に来客数が激減した観光地や歓楽街に近い地点において下落幅が拡大するなど大きな影響が見られる。一方、前年に上昇した秋田市の地点などについては、昨年7月から本年2月頃までの上昇基調が、3月以降の新型コロナの影響を上回り、結果的に今年も上昇を維持している。なお、町村部はもとより市部でも商業需要が乏しい地域については、新型コロナによる地価への直接影響はほとんど見られなかった。

(3) その他の用途について

住宅地及び商業地を除くその他の用途における平均価格と平均変動率は、宅地見込地では4,860円/㎡（4,880円/㎡）、▲0.5%（▲1.2%）、工業地では5,530円/㎡（5,560円/㎡）、▲1.0%（▲1.4%）となった。

このうち、秋田市の工業地の2地点において、1地点が横ばいから上昇へ、もう1地点が下落から横ばいに転じたことで、市の平均変動率も0.4%（▲0.5%）と上昇に転じた。本県での工業地の上昇は平成4年以来28年ぶりとなる。

また、林地の平均価格と平均変動率は20,100円/10a（21,000円/10a）、▲4.4%（▲4.5%）となり、平成7年から26年連続して下落している。