

令和3年地価調査結果について

令和3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21,443地点）である。そのうち、宅地関係は317地点（全国では21,007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3年7月1日

4 全国の地価調査結果の概要

- 全 国 住宅地は下落率が縮小し、商業地は下落率が拡大した。
- 三大都市圏 住宅地は下落から横ばいに転じ、商業地は上昇を継続したが上昇率が縮小した。
- 地 方 圏 住宅地は下落率が縮小し、商業地は下落率が拡大した。
- 東 北 地 方 住宅地は下落率が縮小し、商業地は下落率が拡大した。
- 秋 田 県 住宅地、商業地ともに下落率が縮小した。

第 2 表

① 対前年平均変動率

(単位：%)

区 分	住 宅 地	商 業 地
全 国	▲ 0.5 (▲ 0.7)	▲ 0.5 (▲ 0.3)
三大都市圏	0.0 (▲ 0.3)	0.1 (0.7)
東京圏	0.1 (▲ 0.2)	0.1 (1.0)
地方圏	▲ 0.7 (▲ 0.9)	▲ 0.7 (▲ 0.6)
東北地方	▲ 0.8 (▲ 0.9)	▲ 0.9 (▲ 0.7)
秋 田 県	▲ 1.6 (▲ 1.8)	▲ 1.8 (▲ 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	15,900	25,400	44,100	19,800	23,400
平均変動率	▲ 1.6	▲ 1.1	▲ 0.8	0.3	▲ 0.9	▲ 0.5

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	24,300	33,600	44,600	263,000	40,400	45,600
平均変動率	▲ 1.8	▲ 1.2	▲ 1.9	1.6	▲ 1.3	▲ 0.7

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 16,200 円/㎡ (16,300 円/㎡)、平均変動率は ▲ 1.6%(▲ 1.9%)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 24 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、「宅地関係の上昇・

横ばい・下落の地点数」は第 10 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/㎡ (13,200 円/㎡)、平均変動率は▲ 1.6% (▲ 1.8%) と平成 11 年から 23 年連続して下落しているものの、下落率は徐々に縮小してきている。

平均変動率を地域別に見ると、秋田市では 0.1% (0.1%)、秋田市以外の地域では▲ 2.0% (▲ 2.3%) であった。

市町村別に見ると、昨年に平成 12 年以来 20 年ぶりに上昇に転じた秋田市の平均変動率が上昇を維持した。このほか、下落率が縮小したのは 17 市町村、拡大したのは 1 町、前年度と同率だったのが 6 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続いている。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。

新型コロナウイルス感染症（以下、新型コロナ）の影響については、秋田市中心部から周辺地区や郊外団地に波及していた上昇基調はやや抑えられて昨年の上昇地点が一部横ばいに転じたものの、需要は安定的であり、住宅地では顕著な影響は見られなかった。ウッドショックの影響も懸念されたが、本県の地価への直接的な影響はまだ見られない。

(2) 商業地について

本県の平均価格は 24,300 円/㎡ (24,500 円/㎡)、平均変動率は▲ 1.8% (▲ 2.1%) と平成 5 年から 29 年連続して下落しているものの、下落幅は徐々に縮小してきている。

平均変動率を地域別に見ると、秋田市では 0.2% (0.2%)、秋田市以外の地域で

は▲ 2.5% (▲ 2.8%)であった。

商業地の調査地点を置いていない上小阿仁村、大潟村及び東成瀬村を除く 22 市町別に見ると、秋田市は令和元年より 3 年連続して上昇を維持した。このほか、下落率が縮小したのは 15 市町、拡大したのは 5 町、前年と同率だったのは 1 市であった。

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も見られる。

新型コロナについては、来客数が激減した観光地や歓楽街はもとより地域の商業特性に応じて地価への影響度が異なっている。特に秋田市においては、店舗需要が高まる中心部幹線道路沿いや駅周辺の再開発地区とそれ以外の地域で程度に差が見られ、横ばいや下落に転じた地点があった一方で上昇に転じた地点も見られるなど、例年になく傾向がばらついた。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、地価への直接的な影響はほとんど見られなかった。

(3) 工業地について

本県の平均価格は 5,520 円/㎡ (5,530 円/㎡)、平均変動率は▲ 0.5% (▲ 1.0%) と平成 10 年から 24 年連続して下落しているものの、下落率は前年より縮小した。

県内の工業団地は依然として大量の在庫を抱えているが、継続的な地価下落により他県と比較した場合の割安感や、製造業を牽引する企業の業績改善、全県製品出荷額及び設備投資等の上向きの動向を反映し、秋田市を中心に地価の回復が見られた。

(4) その他の用途について

宅地見込地の平均価格と平均変動率は、4,830 円/㎡ (4,860 円/㎡)、▲ 0.7% (▲ 0.5%) と下落幅が拡大し、平成 13 年から 21 年連続して下落している。

また、林地の平均価格と平均変動率は 19,200 円/10a (20,100 円/10a)、▲ 4.3% (▲ 4.4%) となり、平成 7 年から 27 年連続して下落している。