

令和 4 年地価調査結果について

令和 4 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 21,444 地点）である。そのうち、宅地関係は 317 地点（全国では 21,010 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	216 (215)	3 (3)	91 (92)	7 (7)	317 (317)	7 (7)	324 (324)

※（ ）は昨年基準地数

3 価格地点

令和 4 年 7 月 1 日

4 全国の地価調査結果の概要

- 全 国 住宅地、商業地ともに下落から上昇に転じた。
- 三大都市圏 住宅地は横ばいから上昇に転じ、商業地は上昇率が拡大した。
- 地 方 圏 住宅地、商業地ともに下落率が縮小した。
- 東 北 地 方 住宅地、商業地ともに下落率が縮小した。
- 秋 田 県 住宅地、商業地ともに下落率が縮小した。

第 2 表

対前年平均変動率

(単位：％)

区 分	住 宅 地	商 業 地
全 国	0.1 (▲0.5)	0.5 (▲0.5)
三大都市圏	1.0 (0.0)	1.9 (0.1)
東 京 圏	1.2 (0.1)	2.0 (0.1)
地 方 圏	▲0.2 (▲0.7)	▲0.1 (▲0.7)
東 北 地 方	▲0.5 (▲0.8)	▲0.4 (▲0.9)
秋 田 県	▲1.1 (▲1.6)	▲1.3 (▲1.8)

※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
(国土交通省資料との整合を図るために新潟県を含める)

※3 ()は昨年。

②東北地方各県の状況(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	25,600	46,000	19,900	23,500
平均変動率	▲1.1	▲0.9	▲0.6	1.3	▲0.4	▲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	24,400	33,400	44,300	275,100	40,500	45,900
平均変動率	▲1.3	▲1.0	▲1.7	2.7	▲0.7	▲0.5

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/㎡(16,200 円/㎡)、平均変動率は ▲1.1%(▲1.6%)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 25 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 ▲1.1%(▲1.6%)と平成 11 年から 24 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 0.9%(0.1%)、秋田市以外の地域では ▲1.5%(▲2.0%)であった。

市町村別に見ると、秋田市の平均変動率は令和 2 年から 3 年連続で上昇を維持した。秋田市以外の市町村では下落率が縮小したのは 18 市町村、拡大したのは 1 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、県内経済の緩やかな回復や住宅ローンの低金利環境継続などを背景とした需要回復により、秋田市を中心とした一部のエリアで上昇地点が拡がりをみせつつあったが、令和 3 年地価調査ではコロナ禍の影響を受け、上昇地点が減少していた。今回は、現時点では住宅地取引に大きな影響を与えていないことが確認されたこともあり、上昇地点は大きく増加した。一方、町村部はもとより市部でも集落地域などは、需要が全く見いだせないケースが多く、下落に歯止めがかからない。

秋田県不動産鑑定士協会が県内の不動産業者に対して調査している不動産市況 DI 調査に関連したアンケートによると、ウッドショックを始めとする建設資材の価格高騰が、今後の住宅需要に悪影響を与えることが懸念されるとあり、需要が減退する可能性が考えられる。

(2) 商業地について

本県の平均価格は 24,400 円/㎡(24,300 円/㎡)、平均変動率は ▲1.3%(▲1.8%)と平成 5 年から 30 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 0.9%(0.2%)、秋田市以外の地域では

▲2.0%(▲2.5%)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 市町村別に見ると、秋田市は令和元年より 4 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 3 市町、前年と同率だったのは 3 町であった。

県内の商業地域では、コロナ禍で急激に地価下落した地域は見られないが、新型コロナの感染拡大が長期化していることから、ホテルや飲食業界では大きな影響を受けている。また、コロナ禍において延べ宿泊者数のうち外国人宿泊者数が占める割合は、全国的に大きく低下しているものの、本県のインバウンド需要は全国的にみても 3 番目の少なさであるから、コロナ禍におけるインバウンド需要減退による影響は限定的である。

既成商業地域については、依然として需要が少なく、土地取引の少ない状況が続いている。

(3) 工業地について

本県の平均価格は 6,190 円/㎡(5,520 円/㎡)、平均変動率は 1.3%(▲0.5%)と平成 10 年から 24 年連続で下落していたが、上昇に転じた。

他県と比較して積雪量や交通アクセス等の条件が劣る地域が多いなか、県や市による補助金や税制での優遇制度の充実、従業員確保の容易さという利点のほか、近年では、企業から災害や不測の事態に備えた BCP(事業継続計画)対策としての引き合いも見られ、インターへの接近性に優れる工業団地を中心に企業誘致に成功している。

(4) その他の用途について

宅地見込地の平均価格は 4,800 円/㎡(4,830 円/㎡)、平均変動率は ▲0.7%(▲0.7%)と昨年同様に下落し、平成 13 年から 22 年連続して下落している。

また、林地の平均価格は 18,500 円/10a(19,200 円/10a)、平均変動率は ▲4.1%(▲4.3%)となり、平成 7 年から 28 年連続して下落している。