

令和 6 年地価調査結果について

令和 6 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 21,436 地点）である。そのうち、宅地関係は 317 地点（全国では 21,003 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 | 217 (217) | 3 (3) | 90 (90) | 7 (7) | 317 (317) | 7 (7) | 324 (324) |

※（ ）は昨年基準地数

3 価格地点

令和 6 年 7 月 1 日

4 全国の地価調査結果の概要

全国の地価調査結果の概要と区分ごとの対前年平均変動率は第2表①のとおりである。また、東北地方各県の状況については、第2表②のとおりである。

- 全 国 住宅地、商業地ともに上昇率が拡大した。
- 三大都市圏 住宅地、商業地ともに上昇率が拡大した。
- 地 方 圏 住宅地は昨年度と同率で上昇し、商業地は上昇率が拡大した。
- 東 北 地 方 住宅地は下落率が拡大し、商業地は上昇率が拡大した。
- 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 | 0.9 (0.7) | 2.4 (1.5) |
| 三大都市圏 | 3.0 (2.2) | 6.2 (4.0) |
| 東 京 圏 | 3.6 (2.6) | 7.0 (4.3) |
| 地 方 圏 | 0.1 (0.1) | 0.9 (0.5) |
| 東 北 地 方 | ▲0.3 (▲0.2) | 0.4 (0.1) |
| 秋 田 県 | ▲0.6 (▲0.8) | ▲0.3 (▲0.7) |

※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 | 13,400 | 16,200 | 26,400 | 50,800 | 20,000 | 23,900 |
| 平均変動率 | ▲0.6 | ▲0.4 | ▲0.2 | 1.4 | ▲0.2 | ▲0.3 |

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 | 25,100 | 33,700 | 44,900 | 318,900 | 41,000 | 47,800 |
| 平均変動率 | ▲0.3 | ▲0.6 | ▲1.1 | 4.3 | ▲0.2 | 0.6 |

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16,500円/㎡(16,300円/㎡)、平均変動率は▲0.4%(▲0.7%)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27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(p5)、「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(p5)、「平均変動率の推移

(秋田県と全国との比較)」は第 5 表 (p6)、「市町村別・用途別平均価格及び平均変動率表」は第 6 表 (p7)、「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 (p8)、「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 (p9, 10)、「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 (p11, 12)、「宅地関係の上昇・横ばい・下落の地点数」は第 10 表 (p13, 14) のとおりである。

(1)住宅地について

本県の平均価格は 13,400 円/㎡(13,200 円/㎡)、平均変動率は ▲0.6%(▲0.8%)と平成 11 年から 26 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 1.9%(1.6%)、秋田市以外の地域では ▲1.1%(▲1.3%)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 5 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 15 市町村、拡大したのは 4 市町、前年度と同率だったのは 4 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なか、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、上昇地点が拡がりを見せ、秋田市以外でも複数の市町村で上昇地点がみられる。一方、町村部はもとより市部でも集落地域などは、過疎化が顕著な地域が多く、空き家・空き地が目立つ状況のなか、県全体の住宅需要は低迷した状況に変化はなく、今後も全体としては地価の下落は続くと推測される。

建設資材の高騰により新築戸建住宅の売れ行きが鈍化している傾向がある。また、金利政策の変更について、影響は限定的であるとの見方が強いものの、住宅市場に与える影響が懸念される。

(2)商業地について

本県の平均価格は 25,100 円/㎡(24,700 円/㎡)、平均変動率は ▲0.3%(▲0.7%)と平成 5 年から 32 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 2.8%(1.8%)、秋田市以外の地域では ▲1.2%(▲1.5%)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 市町別に見ると、秋田市は令和元年より 6 年連続して上昇を維持し、大館市では上昇から横ばいに、由利本荘市では下落から上昇に転じた。このほか、下落率が縮小したのは、12 市町、拡大したのは 4 市町、前年と同率だったのは 3 町であった。

県内の観光は、新型コロナウイルス感染症の行動制限が緩和されたことや、竿燈祭りや大曲の花火大会等のイベントが再開されたこと等により、県内観光客は大幅に改善し、コロナ禍以前の水準に回復しつつある。

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。継続的な地価下落により、背後の住宅地に近づく底値感等により下落率が縮小した地点もみられる。

(3)工業地について

本県の平均価格は 6,490 円/㎡(6,310 円/㎡)、平均変動率は 2.9%(1.6%)と令和 4 年から 3 年連続で上昇となった。

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。

最近では、能代工業団地に製材大手企業が、秋田湾産業新拠点に製造大手企業が、それぞれ大型の新工場の建設を着工している等、工業団地の在庫数が徐々に減少している。

(4)その他の用途について

宅地見込地の平均価格は 4,830 円/㎡(4,790 円/㎡)、平均変動率は 0.6%(▲1.6%)であり、平成 13 年から 23 年連続していた下落から上昇に転じた。

また、林地の平均価格は 17,000 円/10a(17,700 円/10a)、平均変動率は ▲3.9%(▲4.2%)となり、平成 7 年から 30 年連続して下落している。