

令和 7 年地価調査結果について

令和 7 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 21,441 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	217 (217)	3 (3)	90 (90)	7 (7)	317 (317)	7 (7)	324 (324)

※（ ）は昨年基準地数

3 価格時点

令和 7 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 住宅地は昨年度と同率で下落し、商業地は昨年度と同率で上昇した。
- 秋 田 県 住宅地は下落率が縮小し、商業地は下落を脱し、横ばいとなった。

第2表

① 対前年平均変動率 (単位：%)

区 分	住 宅 地	商 業 地
全 国	1.0 (0.9)	2.8 (2.4)
三 大 都 市 圏	3.2 (3.0)	7.2 (6.2)
東 京 圏	3.9 (3.6)	8.7 (7.0)
地 方 圏	0.1 (0.1)	1.0 (0.9)
東 北 地 方	▲0.3 (▲0.3)	0.4 (0.4)
秋 田 県	▲0.4 (▲0.6)	0.0 (▲0.3)

※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	13,500	16,200	26,700	52,900	20,100	24,100
平均変動率	▲0.4	▲0.4	▲0.2	0.9	▲0.2	▲0.4

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	25,500	34,900	45,500	338,700	41,100	49,100
平均変動率	0.0	▲0.5	▲0.9	4.0	▲0.2	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 16,700 円/㎡(16,500 円/㎡)、平均変動率は ▲0.2%(▲0.4%)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28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 13,500 円/㎡(13,400 円/㎡)、平均変動率は ▲0.4%(▲0.6%)と平成 11 年から 27 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 2.0%(1.9%)、秋田市以外の地域では ▲1.0%(▲1.1%)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 6 年連続で上昇を維持した。秋田市以外の市町村では、前年度から下落率が縮小したのは 11 市町村、拡大したのは 6 市町村、同率だったのは 7 市町村であった。

県内経済の緩やかな回復や住宅ローンの低金利環境の継続などを背景とし、秋田市市街化区域での住宅需要が堅調であったほか、秋田市以外での需要が堅調なエリアにおいて上昇がみられた。一方、町村部はもとより市部の集落地域などでも、過疎化が顕著な地域が多く、空き家・空き地が目立つ状況である。また、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。

建設資材の高騰化や職人不足の影響を受け、建物価格が大きく上昇しているため、土地建物の新築販売価格が値上がりしているほか、中古住宅の需要も高まっている。また、金利環境の変化が今後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 25,500 円/㎡(25,100 円/㎡)、平均変動率は 0.0%(▲0.3%)と平成 5 年から令和 6 年まで 32 年続いた下落から脱した。平均変動率を地域別に見ると、秋田市では 3.5%(2.8%)、秋田市以外の地域では ▲1.1%(▲1.2%)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 7 年連続して上昇を維持し、由利本荘市で 2 年連続の上昇となった。秋田市以外で平均変動率が上昇しているのは由利本荘市のみである。このほか、下落率が縮小したのは 10 市町、下落率が拡大したのは 5 市町、前年と同率だったのは 5 市町であった。

秋田市中心市街地では、活性化に向けた官民一体の取組により人流が回復しつつあるほか、局地的ではあるがホテル等の業務用地としての需要が多いことから地価が上昇し、県全体の平均変動率を押し上げる要因となっている。

県全体では、観光客数はコロナ禍以前の水準に回復しつつあり、延べ宿泊者数は前年比で増加しているが、完全には戻っていない。また、外国人観光客数の占める割合は東北地方で最も少なく、インバウンド需要は低位である。

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 7,250 円/㎡(6,490 円/㎡)、平均変動率は 3.3%(2.9%)と前年度の上昇率を上回り、令和 4 年から 4 年連続で上昇となった。昨年からの継続地点 6 地点のうち、上昇が 5 地点、横ばいが 1 地点となり、下落地点はない。

県や市による優遇制度の充実や従業員確保の容易さという利点のほか、災害などの事態に備えた BCP(事業継続計画)対策としての引き合い等により、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。

秋田市の工業地では、供給不足により需給関係が不均一な状態であり、地価は上昇しているほか、能代市の工業地では製材大手企業が進出し、今後も当企業によるさらなる用地需要が見込まれることから、上昇幅が拡大している。

(4) その他の用途について

宅地見込地の平均価格は 4,880 円/㎡(4,830 円/㎡)、平均変動率は 0.7%(0.6%)であり、前年から 2 年連続の上昇となった。

また、林地の平均価格は 16,300 円/10a(17,000 円/10a)、平均変動率は ▲3.8%(▲3.9%)となり、平成 7 年から 31 年連続して下落している。