

令和 8 年地価調査結果について

令和 8 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 価格時点

令和 8 年 7 月 1 日

3 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 21,466 地点）である。そのうち、宅地関係は 317 地点（全国では 21,050 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)

※（ ）は前年基準地数

4 秋田県地価調査結果の概要

全基準地点のうち、価格が上昇した地点は 77 地点となり、前年の 75 地点から増加した。

本県の全用途(林地を除く。)の平均価格は 16,900 円/㎡(16,700 円/㎡)となり、令和 5 年から 4 年連続で上昇している。(() 内は、前年の平均価格。以下同じ。)

一方、全用途の県平均変動率は下落地点が多いため、▲0.2%(▲0.2%)となり、平成 10 年から 29 年連続して下落している。(() 内は、前年の平均変動率。以下同じ。)

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 (p6)、「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 (p6)、「平均変動率の推移(秋田県と全国との比較)」は第 5 表 (p7)、「市町村別・用途別平均価格及び平均変動率表」は第 6 表 (p8)、「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 (p9)、「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 (p10, 11)、「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 (p12, 13)、「宅地関係の上昇・横ばい・下落の地点数」は第 10 表 (p14, 15) のとおりである。

(1) 住宅地について

本県の平均価格は 13,600 円/㎡(13,500 円/㎡)で前年より上昇したものの、平均変動率は▲0.4%(▲0.4%)と平成 11 年から 28 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 1.3%(2.0%)、秋田市以外では▲0.8%(▲1.0%)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 7 年連続で上昇を維持した。秋田市以外では、平均変動率が上昇した市町村はなく、大潟村が横ばいであった。

県内経済の緩やかな回復による雇用や所得環境の改善等を背景に、秋田市市街化区域では、住宅需要が堅調に推移しており、秋田市以外の需要が堅調なエリアにおいても前年同様、上昇地点(秋田市 29 地点、秋田市以外 16 地点)がみられた。

一方、人口減少及び高齢化が進む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にある。そのため、県全体としては住宅需要が低迷した状況に変化はなく、今後も地価の下落は続くと推測される。

また、建設資材の高騰化や職人不足、金利環境の変化が今後の住宅市場に与える影響も懸念される。

(2) 商業地について

本県の平均価格は 26,000 円/㎡ (25,500 円/㎡) で前年より上昇し、平均変動率は 0.1%(0.0%)であった。平均変動率が上昇となるのは平成 4 年以来、34 年ぶりである。

平均変動率を地域別に見ると、秋田市では 3.2%(3.5%)、秋田市以外では ▲0.9%(▲1.1%)であった。

商業地の基準地点がない上小阿仁村、大潟村及び東成瀬村を除く 22 市町別に見ると、秋田市は令和元年から 8 年連続して上昇を維持し、由利本荘市で 3 年連続の上昇となった。このほか、下落率が縮小したのは 11 市町、下落率が拡大したのは 3 市町、前年と同率だったのは 6 市町であった。

県全体の平均変動率を押し上げる要因となっている秋田市では、全地点(21 地点)が上昇し、特に秋田駅前地区では、活性化に向けた官民一体の取組により人流が回復し、賑わいを取り戻しつつある。その範囲は局地的であるものの、ホテル等の業務用地需要が多いことから地価が上昇している。

県全体では、既成商業地域の需要が低迷し、依然として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 7,360 円/㎡ (7,250 円/㎡)、平均変動率は 2.2%(3.3%)と令和 4 年から 5 年連続でいずれも上昇となった。前年からの継続地点 6 地点のうち、上昇が 5 地点、横ばいが 1 地点となった。

県や市による補助金等の優遇制度の充実や従業員確保の容易さといった利点に加え、災害等に備えた BCP(事業継続計画)対策としての引き合い等により、インターチェンジへの接近性に優れた工業団地を中心に企業誘致が進んでいる。

秋田市の工業地では、供給不足による需給関係の不均衡から、地価が上昇している。また、能代市の工業地では、製材大手企業が進出したことから、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 4,890 円/㎡(4,880 円/㎡)で令和 6 年から 3 年連続の上昇となり、平均変動率は 0.0%(0.7%)となった。

また、林地の平均価格は 15,800 円/10a(16,300 円/10a)、平均変動率は ▲3.6%(▲3.8%)となり、平成 7 年から 32 年連続して下落している。

5 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 住宅地は前年と同率で上昇し、商業地は上昇率が拡大した。
- 三大都市圏 住宅地は商業地とともに上昇率が拡大した。
- 地 方 圏 住宅地は前年と同率で上昇し、商業地は上昇率が縮小した。
- 東 北 地 方 住宅地は前年よりも下落率が大きく、商業地は上昇率が縮小した。
- 秋 田 県 住宅地は前年と同率で下落し、商業地は下落から脱し上昇となった。

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 (1.0)	2.9 (2.8)
三大都市圏	3.2 (3.2)	7.4 (7.2)
【東京圏】	【 4.0 (3.9)】	【 8.9 (8.7)】
地 方 圏	0.1 (0.1)	0.9 (1.0)
東 北 地 方	▲0.6 (▲0.3)	0.3 (0.4)
秋 田 県	▲0.4 (▲0.4)	0.1 (0.0)

※1 三大都市圏：東京圏、大阪圏、名古屋圏

※2 東北地方：東北六県及び新潟県
(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 ()は前年。

② 東北六県の状況（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	13,600	16,500	26,800	55,700	20,000	24,200
平均変動率	▲ 0.4	▲ 0.5	▲ 0.7	0.0	▲ 0.5	▲ 0.7

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	26,000	35,800	45,900	385,900	41,200	50,300
平均変動率	0.1	▲ 0.4	▲ 0.9	2.9	▲ 0.4	0.4