

地価調査結果の概要（2019年：令和元年）

1. 全用途

本県の全用途（林地を除く。）の平均価格及び平均変動率は、16,400円/㎡（16,500円/㎡）及び▲2.1%（▲2.5%）であった。（（ ）内は、前年の平均価格及び平均変動率。以下同じ。）

県全体では、平成10年から22年連続して下落している。

県の宅地関係基準地の用途別平均価格及び変動率は第3表、上昇変動率の上位基準地は第4表、下落変動率の上位基準地は第5表、市町村別・用途別平均価格及び変動率と東北6県の住宅地・商業地の平均価格及び変動率は、付表第1表のとおりである。

2. 住宅地

本県の平均価格は13,300円/㎡（13,400円/㎡）、平均変動率は▲2.0%（▲2.4%）となり、下落幅は縮小しつつも、平成11年から21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0.0%（▲0.4%）、秋田市以外の地域では▲2.5%（▲2.8%）であった。

市町村別に見ると、下落率が縮小したのは20市町村、このうち秋田市は、平成13年に下落に転じてから18年ぶりに下落が止まった。下落率が拡大したのは3町、2村が前年と同率であった。

継続的な低金利環境や地価下落により割安感が生じ、秋田市を中心に利便性の良い地域では、地価の上昇や横這いの地点が増加傾向にある。

一方で、人口減少や高齢化が進む地域では、空地空家の増加が目立ち、相続を機に売却を希望しても需要が見出せない場合が多く、下落に歯止めがかからず地価の二極化が進行している。

住宅地における価格の上位基準地は第6表のとおりである。

3. 商業地

本県の平均価格は24,800円/㎡（25,100円/㎡）、平均変動率は▲2.1%（▲2.6%）となり、下落幅は縮小しつつも、平成5年から27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0.2%（▲0.3%）、秋田市以外の地域では▲2.9%（▲3.3%）であった。

また、商業地の基準地がある22市町別に見ると、下落率が縮小したのは19市町、拡大したのは2町であり、秋田市は大分部の地点が上昇や横這いとなったことで、26年ぶりに平均変動率が上昇に転じた。

利便性の良い地域では、停滞していた幹線道路沿いの出店需要も見られるようになったが、高齢化や後継者不足の影響を受けやすい既成商業地は、需要の少ない状況が続いており継続的に地価が下落している。

価格が背後の住宅地に近づいた底値感から下落幅が縮小した地点は多いが、地価の二極化は進行している。

商業地における価格の上位基準地は第7表のとおりである。

4. 工業地

本県の平均価格は5,560円/㎡(5,500円/㎡)、平均変動率は▲1.4%(▲2.9%)となり、下落幅は縮小しつつも、平成10年から22年連続して下落している。

平均価格は、価格水準が高い地域に選定替えとなった地点があるため上昇した。

県内で分譲中の工業団地は大量に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、行政による優遇制度の充実等により、高速道路や空港に近い地域の需要が見られ、3地点で地価が下落から横這いに転じている。

5. その他の用途

宅地見込地の平均価格は4,880円/㎡(5,000円/㎡)、平均変動率は▲1.2%(▲1.7%)となり、下落幅は縮小しつつも、平成13年から19年連続して下落している。

また、林地の平均価格は21,000円/10a(22,000円/10a)、平均変動率は▲4.5%(▲4.5%)となり、平成7年から25年連続して下落している。

林地の基準地を地域的特性により分類した平均価格及び平均変動率は第8表のとおりである。

(第3表)

(単位:円/㎡、%)

	H22.7.1			H23.7.1			H24.7.1			H25.7.1			H26.7.1		
	地点数	平均価格	平均変動率	地点数	平均価格	平均変動率	地点数	平均価格	平均変動率	地点数	平均価格	平均変動率	地点数	平均価格	平均変動率
住宅地	213 (212)	18,000	▲4.6	214 (207)	17,100	▲4.7	212 (210)	16,100	▲4.7	216 (214)	15,300	▲4.6	215 (215)	14,700	▲4.4
宅地見込地	13 (12)	7,100	▲8.4	13 (13)	6,500	▲8.8	13 (13)	5,900	▲8.1	9 (9)	5,900	▲7.4	3 (3)	6,400	▲7.8
商業地	79 (73)	36,400	▲7.1	78 (77)	33,700	▲7.0	77 (75)	31,600	▲6.5	94 (94)	29,500	▲6.2	92 (91)	28,100	▲5.5
準工業地	24 (24)	32,600	▲6.4	24 (23)	30,300	▲6.8	24 (24)	28,100	▲6.9						
工業地	8 (8)	8,600	▲7.7	8 (7)	8,500	▲8.1	8 (8)	7,600	▲9.3	7 (7)	7,100	▲9.2	7 (7)	6,500	▲8.1
市街化調整区域内宅地	4 (3)	10,500	▲4.7	4 (4)	10,000	▲4.8	4 (4)	9,500	▲5.4						
全用途	341 (332)	22,600	▲5.5	341 (331)	21,100	▲5.6	338 (334)	19,800	▲5.5	326 (324)	18,900	▲5.2	317 (316)	18,300	▲4.8

	H27.7.1			H28.7.1			H29.7.1			H30.7.1			R1.7.1		
	地点数	平均価格	平均変動率	地点数	平均価格	平均変動率	地点数	平均価格	平均変動率	地点数	平均価格	平均変動率	地点数	平均価格	平均変動率
住宅地	215 (214)	14,200	▲4.0	215 (213)	13,800	▲3.4	215 (215)	13,500	▲2.9	215 (215)	13,400	▲2.4	215 (215)	13,300	▲2.0
宅地見込地	3 (2)	6,000	▲7.8	3 (2)	5,200	▲4.7	3 (3)	5,000	▲3.1	3 (3)	5,000	▲1.7	3 (2)	4,880	▲1.2
商業地	92 (92)	26,900	▲4.6	92 (91)	26,100	▲3.8	92 (92)	25,500	▲3.1	92 (91)	25,100	▲2.6	92 (90)	24,800	▲2.1
準工業地															
工業地	7 (7)	6,100	▲5.1	7 (7)	5,800	▲4.1	7 (7)	5,600	▲3.1	7 (7)	5,500	▲2.9	7 (6)	5,560	▲1.4
市街化調整区域内宅地															
全用途	317 (315)	17,600	▲4.2	317 (313)	17,100	▲3.6	317 (317)	16,800	▲3.0	317 (316)	16,500	▲2.5	317 (313)	16,400	▲2.1

(注)

1. 地点数欄の()書きは前年からの継続地点数である。
2. 変動率は、継続基準地ごとの「当該年価格の前年価格に対する伸び率」の合計を当該継続基準地数で除したものである。
3. 変動率は、前年からの継続基準地における対前年比を示し、平均価格の対前年比ではない。
4. 平成25年より「準工業地域」及び「市街化調整区域内宅地」の区分を廃止し、基準地の性格により「住宅地」または「商業地」に繰り入れた。
5. 平均価格は、平成30年までは百円単位、令和元年からは上三桁で記載している。

(第4表)

順位	基準地番号	変動率	価格	所在・地番 等
1	※ 秋田(県) -10	4.6 %	63,400 円/㎡	秋田市東通5丁目12番5 「東通5-12-8」
2	秋田(県) -13	4.3	61,000	秋田市泉北2丁目109番1外 「泉北2-9-22」
3	秋田(県) 5-11	4.0	62,800	秋田市八橋新川向91番4外 「八橋新川向1-33」
4	秋田(県) -16	3.9	70,000	秋田市手形字西谷地210番2 〔秋田駅東第3地区19街区8〕
5	※ 秋田(県) -14	3.7	66,500	秋田市保戸野中町516番2 「保戸野中町2-10」
6	秋田(県) -7	3.7	64,200	秋田市保戸野千代田町472番 「保戸野千代田町10-30」
7	秋田(県) -34	3.3	54,000	秋田市八橋大畑2丁目83番3 「八橋大畑2-9-11」
8	秋田(県) 5-12	2.0	101,000	秋田市千秋久保田町3番37外 「千秋久保田町3-23」
9	秋田(県) -23	1.5	55,600	秋田市山王6丁目296番 「山王6-19-25」
10	由利本荘(県) -3	1.4	28,000	由利本荘市一番堰252番4

注：※印は地価公示標準地との共通地点である。

(第5表)

順位	基準地番号	変動率	価格	所在・地番 等
1	北秋田(県) 5-4	▲ 6.2 %	9,100 円/㎡	北秋田市綴子字前野161番1
2	大仙(県) -17	▲ 5.6	5,050	大仙市南外字悪戸野127番14
3	能代(県) 5-4	▲ 5.4	10,600	能代市河戸川字上大須賀29番1
4	八峰(県) -1	▲ 5.2	5,500	山本郡八峰町八森字八森5番
5	男鹿(県) 9-1	▲ 5.1	3,700	男鹿市船川港船川字海岸通り二号9番1外
6	由利本荘(県) -22	▲ 4.9	3,900	由利本荘市東由利宿字宮ノ下17番5
7	八峰(県) -4	▲ 4.8	6,000	山本郡八峰町峰浜水沢字カッチキ台10番11
8	八郎潟(県) -2	▲ 4.7	8,100	南秋田郡八郎潟町夜叉袋字中嶋田114番6
9	八峰(県) 5-1	▲ 4.7	6,100	山本郡八峰町八森字中浜23番6内
10	能代(県) 5-1	▲ 4.5	21,000	能代市元町29番 「元町3-8」
10	北秋田(県) 5-2	▲ 4.5	10,500	北秋田市米内沢字薬師下60番
10	八峰(県) -3	▲ 4.5	4,200	山本郡八峰町八森字浜田113番1

(第6表)

順位	基準地番号	価格	所在・地番 等
1	秋田(県) -16	70,000 円/㎡	秋田市手形字西谷地210番2 〔秋田駅東第3地区19街区8〕
2	※秋田(県) -14	66,500	秋田市保戸野中町516番2 「保戸野中町2-10」
3	秋田(県) -7	64,200	秋田市保戸野千代田町472番 「保戸野千代田町10-30」
4	※秋田(県) -10	63,400	秋田市東通5丁目12番5 「東通5-12-8」
5	秋田(県) -13	61,000	秋田市泉北2丁目109番1外 「泉北2-9-22」
6	秋田(県) -23	55,600	秋田市山王6丁目296番 「山王6-19-25」
7	秋田(県) -34	54,000	秋田市八橋大畑2丁目83番3 「八橋大畑2-9-11」
8	秋田(県) -12	46,700	秋田市保戸野八丁836番 「保戸野八丁7-33」
9	秋田(県) -33	41,100	秋田市外旭川字三千刈77番4
10	秋田(県) -18	41,000	秋田市檜山南中町12番 「檜山南中町3-40」

注：※印は地価公示標準地との共通地点である。

(第7表)

順位	基準地番号	価格	所在・地番 等	店舗・ビル名等
1	秋田(県) 5-12	101,000 円/㎡	秋田市千秋久保田町3番37外 「千秋久保田町3-23」	コンフォートホテル 秋田
2	秋田(県) 5-18	76,200	秋田市中通4丁目314番 「中通4-2-4」	N-4ビル
3	秋田(県) 5-7	70,700	秋田市大町2丁目115番外 「大町2-2-3」	ホテルパールシティ 秋田竿燈大通り
4	秋田(県) 5-1	69,500	秋田市東通3丁目1番5外 「東通3-1-6」	プラザワイズ
5	秋田(県) 5-10	64,800	秋田市東通仲町21番 「東通仲町2-11」	明田歯科医院
6	秋田(県) 5-6	63,800	秋田市山王2丁目207番1外 「山王2-1-53」	山王2 1ビル
7	秋田(県) 5-11	62,800	秋田市八橋新川向91番4外 「八橋新川向1-33」	(株)花徳新国道本店
8	※秋田(県) 5-17	60,500	秋田市大町3丁目107番外 「大町3-2-41」	J A秋田電算センター
9	秋田(県) 5-9	59,000	秋田市南通みその町8番 「南通みその町1-5」	ワタベテーラー他
10	秋田(県) 5-4	55,800	秋田市山王6丁目46番外 「山王6-1-13」	山王プレスビル

注：※印は地価公示標準地との共通地点である。

(第8表)

区 分 特性格	基準地数		平均価格 円/10a	平均変動率 %
	総数	継続		
都市近郊林地	地点 —		—	—
農 村 林 地	4	4	23,900	▲ 4.3
林業本場林地	2	2	17,600	▲ 4.9
山村奥地林地	1	1	16,400	▲ 4.7
計	7	7	21,000	▲ 4.5

- (注) 1. 変動率とは、継続基準地ごとの「当該年価格の前年価格に対する伸び率」の合計を当該継続基準地数で除したものである。
2. 変動率は、前年からの継続基準地における対前年比を示し、平均価格の対前年比ではない。
3. 特性について
- 都市近郊林地： 市街地的形態をしている地域の近郊にある地域内の林地で、市街地の宅地化の影響を受けている林地
- 農 村 林 地： 農村集落の周辺に位置するいわゆる里林地に属する林地で、一般に農業を主に、林業を兼ねている地域内の林地
- 林業本場林地： 林業の中心にある地域又は地方の有名林業地で、有名林業地としての銘柄又はこれに準ずる用材を生産している地域内の林地
- 山村奥地林地： 交通機関から判断して最も不便な山村奥地に属する地域内の林地

(付表第1表)

【令和元年地価調査】市町村別・用途別平均価格及び変動率

(単位:円/㎡、%)

区分	住宅地				宅地見込地				商業地				工業地				計				前年度 平均 変動率	区分
	地点数		平均 価格	平均 変動率	地点数		平均 価格	平均 変動率	地点数		平均 価格	平均 変動率	地点数		平均 価格	平均 変動率	地点数		平均 価格	平均 変動率		
	総数	継続			総数	継続			総数	継続			総数	継続			総数	継続				
秋田市	38	38	32,700	0.0	1		6,000		22	22	52,700	0.2	2	2	10,800	▲ 0.5	63	62	38,600	0.1	▲ 0.4	秋田市
能代市	7	7	11,500	▲ 1.5					4	4	17,000	▲ 4.3	1		4,100		12	11	12,700	▲ 2.5	▲ 3.0	能代市
横手市	22	22	9,100	▲ 2.4	1	1	4,000	▲ 2.4	10	10	17,000	▲ 2.8	1	1	2,550	0.0	34	34	11,100	▲ 2.5	▲ 2.8	横手市
大館市	12	12	13,900	▲ 1.7	1	1	4,650	0.0	4	3	17,600	▲ 2.4	1	1	2,850	0.0	18	17	13,600	▲ 1.6	▲ 2.1	大館市
男鹿市	4	4	6,490	▲ 3.4					3	3	12,500	▲ 3.3	1	1	3,700	▲ 5.1	8	8	8,390	▲ 3.6	▲ 4.2	男鹿市
湯沢市	13	13	8,630	▲ 2.3					6	6	14,100	▲ 2.3					19	19	10,400	▲ 2.3	▲ 2.9	湯沢市
鹿角市	5	5	11,400	▲ 1.7					5	5	16,900	▲ 3.0					10	10	14,100	▲ 2.4	▲ 2.5	鹿角市
由利本荘市	22	22	11,200	▲ 2.2					6	6	22,400	▲ 1.8					28	28	13,600	▲ 2.1	▲ 2.7	由利本荘市
潟上市	6	6	10,300	▲ 2.4					2	2	12,100	▲ 3.2					8	8	10,800	▲ 2.6	▲ 3.2	潟上市
大仙市	21	21	8,970	▲ 2.8					10	9	18,400	▲ 2.4					31	30	12,000	▲ 2.7	▲ 3.2	大仙市
北秋田市	10	10	7,210	▲ 2.0					4	4	12,200	▲ 4.3					14	14	8,630	▲ 2.7	▲ 3.0	北秋田市
にかほ市	7	7	13,600	▲ 2.0					2	2	14,400	▲ 2.7	1	1	4,100	▲ 2.4	10	10	12,800	▲ 2.2	▲ 2.4	にかほ市
仙北市	9	9	8,920	▲ 3.0					4	4	20,800	▲ 3.3					13	13	12,600	▲ 3.1	▲ 3.6	仙北市
小坂町	2	2	7,300	▲ 2.6					1	1	13,000	▲ 1.5					3	3	9,200	▲ 2.2	▲ 2.7	小坂町
上小阿仁村	2	2	2,850	▲ 2.5													2	2	2,850	▲ 2.5	▲ 2.5	上小阿仁村
藤里町	2	2	3,550	▲ 2.6					1	1	5,100	▲ 3.8					3	3	4,070	▲ 3.0	▲ 2.9	藤里町
三種町	8	8	4,620	▲ 3.3					2	2	6,680	▲ 3.3					10	10	5,030	▲ 3.3	▲ 3.9	三種町
八峰町	5	5	4,640	▲ 4.4					1	1	6,100	▲ 4.7					6	6	4,880	▲ 4.5	▲ 4.5	八峰町
五城目町	3	3	9,680	▲ 3.3					1	1	13,500	▲ 2.9					4	4	10,600	▲ 3.2	▲ 3.3	五城目町
八郎潟町	2	2	10,300	▲ 3.9					1	1	14,200	▲ 4.1					3	3	11,600	▲ 4.0	▲ 4.3	八郎潟町
井川町	2	2	6,940	▲ 2.5					1	1	13,700	▲ 2.8					3	3	9,190	▲ 2.6	▲ 2.8	井川町
大潟村	1	1	8,300	0.0													1	1	8,300	0.0	0.0	大潟村
美郷町	6	6	5,720	▲ 3.2					1	1	12,500	▲ 3.1					7	7	6,690	▲ 3.2	▲ 3.3	美郷町
羽後町	4	4	6,600	▲ 2.5					1	1	13,700	▲ 1.4					5	5	8,020	▲ 2.3	▲ 2.4	羽後町
東成瀬村	2	2	3,650	▲ 2.5													2	2	3,650	▲ 2.5	▲ 3.5	東成瀬村
県計	215	215	13,300	▲ 2.0	3	2	4,880	▲ 1.2	92	90	24,800	▲ 2.1	7	6	5,560	▲ 1.4	317	313	16,400	▲ 2.1	▲ 2.5	県計
前年度	215	215	13,400	▲ 2.4	3	3	5,000	▲ 1.7	92	91	25,100	▲ 2.6	7	7	5,500	▲ 2.9	317	316	16,500	▲ 2.5		前年度
秋田市	38	38	32,700	0.0	1		6,000		22	22	52,700	0.2	2	2	10,800	▲ 0.5	63	62	38,600	0.1	▲ 0.4	秋田市
秋田市以外	177	177	9,120	▲ 2.5	2	2	4,330	▲ 1.2	70	68	16,100	▲ 2.9	5	4	3,460	▲ 1.9	254	251	10,900	▲ 2.6	▲ 3.0	秋田市以外
県計	215	215	13,300	▲ 2.0	3	2	4,880	▲ 1.2	92	90	24,800	▲ 2.1	7	6	5,560	▲ 1.4	317	313	16,400	▲ 2.1	▲ 2.5	計

※平均価格は、平成30年までは百円単位、令和元年からは上三桁で記載している。

東北6県の住宅地・商業地の平均価格及び変動率

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	13,300	16,200	24,800	40,300	19,600	23,700
平均変動率	▲ 2.0	▲ 1.1	▲ 0.8	0.9	▲ 0.7	0.2

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	24,800	33,700	45,100	240,100	40,800	45,900
平均変動率	▲ 2.1	▲ 1.0	▲ 1.6	4.9	▲ 1.1	0.2