

地価調査結果の概要（2021年：令和3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、16,200円/㎡（16,300円/㎡）及び▲1.6%（▲1.9%）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24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13,200円/㎡（13,200円/㎡）で前年と同価格となった。また、平均変動率は▲1.6%（▲1.8%）となり、下落幅は縮小しつつも、平成11年から23年連続して下落している。

平均変動率を市町村別に見ると、秋田市は前年と同率で上昇している。下落幅が縮小したのは17市町村、拡大したのは1町、6市町村が前年と同率で下落している。

本県では人口減少が加速し住宅需要の先細りが懸念される中、低金利環境の継続などを背景とした需要回復に加え、長年の地価下落による値ごろ感や割安感も生じ、秋田市中心部並びにその他市部の利便性や住環境の良い地域においては、価格の上昇又は横ばい基調が続いている。また、新型コロナウイルス感染症（以下、新型コロナ）やウッドショックの影響が懸念されたものの、今のところ住宅地では顕著な影響は見られない。一方、過疎化の著しい集落地域では依然として下落基調が続いており、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24,300円/㎡（24,500円/㎡）、平均変動率は▲1.8%（▲2.1%）となり、下落幅は縮小しつつも、平成5年から29年連続して下落している。

平均変動率を商業地の基準地がある22市町別に見ると、秋田市は前年と同率で上昇している。下落幅が縮小したのは15市町、拡大したのは5町、1市が前年と同率で下落している。

既存商業地域に対する土地需要は依然として少なく取引は低迷しているが、継続的な下落により価格が背後の住宅地に近づき、底値感等から下落幅の縮小した地点も見られる。

新型コロナの影響は、観光地や歓楽街はもとより地域の商業特性に応じて地価への影響度が異なっている。特に秋田市においては、店舗需要が高まる中心部幹線道路沿いや駅周辺の再開発地区とそれ以外の地域で程度に差が見られ、横ばいや下落に転じた地点があった一方で上昇に転じた地点も見られるなど、例年になく傾向がばらついた。なお、町村部はもとより市部でも商業需要が乏しい地域については、地価への直接的な影響はほとんど見られなかった。

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5,520円/㎡(5,530円/㎡)、平均変動率は▲0.5%(▲1.0%)となり、下落幅は縮小しつつも、平成10年から24年連続して下落している。

県内の工業団地は依然として大量の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、製造業を牽引する企業の業績及び製品出荷額や設備投資等の上向きな動向を反映し、秋田市を中心に地価の回復が見られた。

新型コロナの影響は、業種によって影響の方向性が異なるが、当県の工業地の地価水準は全国的に見れば相当低く、地価への直接的な影響は見られなかった。

5. その他の用途

宅地見込地の平均価格は4,830円/㎡(4,860円/㎡)、平均変動率は▲0.7%(▲0.5%)と下落幅が拡大し、平成13年から21年連続して下落している。

また、林地の平均価格は19,200円/10a(20,100円/10a)、平均変動率は▲4.3%(▲4.4%)となり、平成7年から27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/㎡、%)

	H24.7.1			H25.7.1			H26.7.1			H27.7.1			H28.7.1		
	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	212 (210)	16,100	▲ 4.7	216 (214)	15,300	▲ 4.6	215 (215)	14,700	▲ 4.4	215 (214)	14,200	▲ 4.0	215 (213)	13,800	▲ 3.4
宅地見込地	13 (13)	5,900	▲ 8.1	9 (9)	5,900	▲ 7.4	3 (3)	6,400	▲ 7.8	3 (2)	6,000	▲ 7.8	3 (2)	5,200	▲ 4.7
商業地	77 (75)	31,600	▲ 6.5	94 (94)	29,500	▲ 6.2	92 (91)	28,100	▲ 5.5	92 (92)	26,900	▲ 4.6	92 (91)	26,100	▲ 3.8
準工業地	24 (24)	28,100	▲ 6.9												
工業地	8 (8)	7,600	▲ 9.3	7 (7)	7,100	▲ 9.2	7 (7)	6,500	▲ 8.1	7 (7)	6,100	▲ 5.1	7 (7)	5,800	▲ 4.1
市街化調整 区域内宅地	4 (4)	9,500	▲ 5.4												
全用途	338 (334)	19,800	▲ 5.5	326 (324)	18,900	▲ 5.2	317 (316)	18,300	▲ 4.8	317 (315)	17,600	▲ 4.2	317 (313)	17,100	▲ 3.6

	H29.7.1			H30.7.1			R1.7.1			R2.7.1			R3.7.1		
	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 (215)	13,500	▲ 2.9	215 (215)	13,400	▲ 2.4	215 (215)	13,300	▲ 2.0	215 (214)	13,200	▲ 1.8	215 (215)	13,200	▲ 1.6
宅地見込地	3 (3)	5,000	▲ 3.1	3 (3)	5,000	▲ 1.7	3 (2)	4,880	▲ 1.2	3 (3)	4,860	▲ 0.5	3 (3)	4,830	▲ 0.7
商業地	92 (92)	25,500	▲ 3.1	92 (91)	25,100	▲ 2.6	92 (90)	24,800	▲ 2.1	92 (92)	24,500	▲ 2.1	92 (91)	24,300	▲ 1.8
準工業地															
工業地	7 (7)	5,600	▲ 3.1	7 (7)	5,500	▲ 2.9	7 (6)	5,560	▲ 1.4	7 (7)	5,530	▲ 1.0	7 (7)	5,520	▲ 0.5
市街化調整 区域内宅地															
全用途	317 (317)	16,800	▲ 3.0	317 (316)	16,500	▲ 2.5	317 (313)	16,400	▲ 2.1	317 (316)	16,300	▲ 1.9	317 (316)	16,200	▲ 1.6

(注)

1. 地点数欄の()書きは前年からの継続地点数である。
2. 平均変動率は、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. 平均変動率は、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) 5-11	4.0 %	円/㎡ 67,800	秋田市八橋新川向91番4外 「八橋新川向1-33」
2	秋田(県) -16	3.6	75,400	秋田市手形字西谷地210番2 〔秋田駅東第3地区19街区8〕
3	※ 秋田(県) -10	3.3	68,100	秋田市東通5丁目12番5 「東通5-12-8」
4	秋田(県) -13	3.1	67,000	秋田市泉北2丁目109番1外 「泉北2-9-22」
5	秋田(県) -7	3.0	67,800	秋田市保戸野千代田町472番 「保戸野千代田町10-30」
6	秋田(県) -34	2.4	56,600	秋田市八橋大畑2丁目83番3 「八橋大畑2-9-11」
7	秋田(県) 5-16	2.3	54,500	秋田市手形山崎町276番1外 「手形山崎町10-58」
8	秋田(県) -23	2.1	57,500	秋田市山王6丁目296番 「山王6-19-25」
8	※ 秋田(県) -14	2.1	69,600	秋田市保戸野中町516番2 「保戸野中町2-10」
10	由利本荘(県) -1	1.3	31,300	由利本荘市桜小路42番5

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	鹿角(県) 5-3	▲ 4.7 %	円/㎡ 8,100	鹿角市八幡平字赤渕181番1
2	北秋田(県) 5-2	▲ 4.5	9,550	北秋田市米内沢字薬師下60番
3	仙北(県) 5-3	▲ 4.4	9,850	仙北市田沢湖田沢字春山197番15
4	仙北(県) 5-2	▲ 4.3	19,800	仙北市田沢湖生保内字男坂128番
5	北秋田(県) 5-1	▲ 4.2	20,500	北秋田市材木町181番 「材木町9-30」
6	仙北(県) 5-1	▲ 3.8	27,800	仙北市角館町田町上丁5番3外
7	北秋田(県) -7	▲ 3.7	5,200	北秋田市米内沢字伊勢ノ森26番1
8	北秋田(県) 5-4	▲ 3.6	8,250	北秋田市綴子字前野161番1
9	藤里(県) -1	▲ 3.5	4,400	山本郡藤里町藤琴字家の後59番2
9	八峰(県) -2	▲ 3.5	4,150	山本郡八峰町八森字岩館70番内
9	三種(県) -4	▲ 3.5	5,260	山本郡三種町森岳字西囲83番2
9	能代(県) 5-1	▲ 3.5	19,400	能代市元町29番 「元町3-8」

(第6表)

順位	基準地番号	価格	所在・地番 等
1	秋田(県) -16	円/㎡ 75,400	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	69,600	秋田市保戸野中町516番2 「保戸野中町2-10」
3	※ 秋田(県) -10	68,100	秋田市東通5丁目12番5 「東通5-12-8」
4	秋田(県) -7	67,800	秋田市保戸野千代田町472番 「保戸野千代田町10-30」
5	秋田(県) -13	67,000	秋田市泉北2丁目109番1外 「泉北2-9-22」
6	秋田(県) -23	57,500	秋田市山王6丁目296番 「山王6-19-25」
7	秋田(県) -34	56,600	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	42,000	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	102,000 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	76,900	秋田市中通4丁目314番 「中通4-2-4」	N-4ビル
3	秋田(県) 5-1	70,300	秋田市東通3丁目1番5外 「東通3-1-6」	プラザワイズ
3	秋田(県) 5-7	70,300	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
5	秋田(県) 5-11	67,800	秋田市八橋新川向91番4外 「八橋新川向1-33」	(株)花徳本店
6	秋田(県) 5-10	65,700	秋田市東通仲町21番 「東通仲町2-11」	明田歯科医院
7	秋田(県) 5-6	64,000	秋田市山王2丁目207番1外 「山王2-1-53」	山王2 1ビル
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」	ホビーショップK 2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	平均変動率
	総数	継続		
都市近郊林地	— 地点		— 円/10a	— %
農 村 林 地	4	4	22,000	▲ 4.1
林業本場林地	2	2	16,000	▲ 4.5
山村奥地林地	1	1	14,900	▲ 4.5
計	7	7	19,200	▲ 4.3

(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3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	33,400	0.1	1	1	6,000	0.0	22	22	53,100	0.2	2	2	10,900	0.4	63	63	39,100	0.1	0.1	秋田市
能代市	7	7	11,200	▲1.5					4	4	15,800	▲3.2	1	1	3,950	▲1.3	12	12	12,100	▲2.1	▲2.7	能代市
横手市	22	22	8,820	▲1.7	1	1	3,900	▲1.0	10	10	16,200	▲2.1	1	1	2,550	0.0	34	34	10,700	▲1.7	▲2.2	横手市
大館市	12	12	13,500	▲1.4	1	1	4,600	▲1.1	4	4	17,000	▲1.9	1	1	2,850	0.0	18	18	13,200	▲1.4	▲1.5	大館市
男鹿市	4	4	6,100	▲2.7					3	3	11,900	▲2.2	1	1	3,400	▲2.9	8	8	7,920	▲2.6	▲3.6	男鹿市
湯沢市	13	13	8,280	▲2.1					6	6	13,600	▲2.0					19	19	9,950	▲2.1	▲2.4	湯沢市
鹿角市	5	5	11,000	▲1.5					5	5	15,900	▲3.0					10	10	13,500	▲2.3	▲2.4	鹿角市
由利本荘市	22	22	11,000	▲1.7					6	5	21,900	▲1.4					28	27	13,400	▲1.7	▲1.9	由利本荘市
潟上市	6	6	9,970	▲2.0					2	2	11,500	▲2.2					8	8	10,300	▲2.0	▲2.5	潟上市
大仙市	21	21	8,710	▲1.9					10	10	17,700	▲2.2					31	31	11,600	▲2.0	▲2.1	大仙市
北秋田市	10	10	6,920	▲2.0					4	4	11,200	▲3.6					14	14	8,150	▲2.5	▲2.6	北秋田市
にかほ市	7	7	13,200	▲1.6					2	2	13,700	▲2.5	1	1	4,100	0.0	10	10	12,400	▲1.6	▲1.8	にかほ市
仙北市	9	9	8,420	▲2.8					4	4	19,200	▲3.8					13	13	11,700	▲3.1	▲3.5	仙北市
小坂町	2	2	6,950	▲2.1					1	1	12,600	▲1.6					3	3	8,830	▲1.9	▲1.9	小坂町
上小阿仁村	2	2	2,720	▲2.3													2	2	2,720	▲2.3	▲2.3	上小阿仁村
藤里町	2	2	3,350	▲2.8					1	1	4,800	▲3.0					3	3	3,830	▲2.9	▲2.7	藤里町
三種町	8	8	4,330	▲3.0					2	2	6,280	▲2.7					10	10	4,720	▲2.9	▲3.1	三種町
八峰町	5	5	4,320	▲2.6					1	1	5,600	▲3.4					6	6	4,530	▲2.8	▲4.4	八峰町
五城目町	3	3	9,130	▲2.7					1	1	12,700	▲3.1					4	4	10,000	▲2.8	▲3.2	五城目町
八郎潟町	2	2	9,600	▲2.6					1	1	13,200	▲2.9					3	3	10,800	▲2.7	▲4.1	八郎潟町
井川町	2	2	6,640	▲1.5					1	1	13,000	▲2.3					3	3	8,760	▲1.7	▲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	5,500	▲1.9					1	1	11,900	▲2.5					7	7	6,410	▲2.0	▲2.0	美郷町
羽後町	4	4	6,280	▲2.6					1	1	13,100	▲3.0					5	5	7,640	▲2.7	▲2.3	羽後町
東成瀬村	2	2	3,480	▲2.4													2	2	3,480	▲2.4	▲2.5	東成瀬村
県計	215	215	13,200	▲1.6	3	3	4,830	▲0.7	92	91	24,300	▲1.8	7	7	5,520	▲0.5	317	316	16,200	▲1.6	▲1.9	県計
前年度	215	214	13,200	▲1.8	3	3	4,860	▲0.5	92	92	24,500	▲2.1	7	7	5,530	▲1.0	317	316	16,300	▲1.9		前年度
秋田市	38	38	33,400	0.1	1	1	6,000	0.0	22	22	53,100	0.2	2	2	10,900	0.4	63	63	39,100	0.1	0.1	秋田市
秋田市以外	177	177	8,810	▲2.0	2	2	4,250	▲1.1	70	69	15,300	▲2.5	5	5	3,370	▲0.8	254	253	10,500	▲2.1	▲2.4	秋田市以外
県計	215	215	13,200	▲1.6	3	3	4,830	▲0.7	92	91	24,300	▲1.8	7	7	5,520	▲0.5	317	316	16,200	▲1.6	▲1.9	計

※平均価格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	13,200	15,900	25,400	44,100	19,800	23,400
平均変動率	▲1.6	▲1.1	▲0.8	0.3	▲0.9	▲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	24,300	33,600	44,600	263,000	40,400	45,600
平均変動率	▲1.8	▲1.2	▲1.9	1.6	▲1.3	▲0.7