

平成 21 年度青森県地価調査の概要

1 目 的

地価調査は国土利用計画法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、同法施行令第9条によって創設された制度で、都道府県が毎年1回基準地の価格を調査し、その価格を公表するものである。この調査は、国が地価公示法に基づき実施している地価公示とあわせて公的土地評価体系の一環をなすとともに、一般の土地取引価格の指標となるものである。

2 価格時点

平成 21 年 7 月 1 日

3 公 表

基準地の標準価格は、9 月 18 日付け県報で公告する。

4 基準地の設定数

平成 21 年度青森県地価調査の対象地域は県内 40 市町村の全域で、基準地数は、昨年度と同数の宅地及び宅地見込地 395 地点、林地 26 地点の合計 421 地点である。

基準地の内訳は次のとおりである。

表1 宅地及び宅地見込地の用途別基準地数

(単位：地点数)

地域 \ 用途	住宅地	住宅見込地	商業地	準工業地	工業地	市街化調整区域	計	林地	合計
都市計画区域	153 (4)	10 (1)	61 (3)	18 (2)	16	19	277 (10)	12	289 (10)
その他の区域	88		28 (2)		2		118 (2)	14	132 (2)
合 計	241 (4)	10 (1)	89 (5)	18 (2)	18	19	395 (12)	26	421 (12)

注1：()内は選定替え地点数で内数

表2 林地基準地設定状況

(単位：地点数)

種別	都市近郊林地	農村林地	林業本場林地	山村奥地林地	計
地 点 数	9	14	1	2	26

※ 林 地

市街化区域以外の地域を対象とし、林地の地域的特性を考慮して、次の4類型に分類して設定した。

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をいい、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。

5 基準地の価格の性格

基準地の価格は、7月1日現在の当該基準地に建物その他の定着物がなく、かつ、使用収益を制限する権利の存しないものとしての単位面積（宅地は1平方メートル、林地は10アール）当たりの正常な価格で、標準価格という。正常な価格とは、売り手と買い手の双方に売り急ぎ、買い込み等の特殊な事情の存しない取引において成立する価格であり、売り手と買い手のいずれにも片寄らない客観的な交換価値を表したものである。

6 基準地の価格の判定

基準地の標準価格は、県内の24名の不動産鑑定士に鑑定評価を依頼し、また学識経験者等によって組織される青森県地価調査会議の意見も求め、それらに基づいて知事が判定したものである。

7 基準地選定の原則

基準地の選定は、次の原則に留意して行った。

(1) 代表性の原則

基準地は、市町村の区域内において、適切に分布し、当該区域全体の地価水準をできる限り代表しうるものであること。

(2) 中庸性の原則

基準地は、当該近隣地域内において土地の利用状況、環境、地積、形状等が中庸のものであること。

(3) 安定性の原則

基準地は、できる限り土地の利用状況が安定した近隣地域内にあつて、当該近隣地域の一般的用途に適合したものであること。

(4) 確定性の原則

基準地は、土地登記簿、住居表示、建物、地形等によって明確に他の土地と区別され、かつ、容易に確認できるものであること。

8 平成21年度地価調査の特徴

(1) 価格水準

①全体の概況

県全体の平均価格を用途別に見ると、住宅地22,900円、宅地見込地12,800円、商業地47,000円、準工業地32,600円、工業地11,200円、市街化調整区域内宅地13,400円となっている。

表3 用途別平均価格及び対前年変動率

単位：円/㎡（林地：円/10a）、地点数

用途別	平均価格				変動率			
	20年	21年	増減	調査地点数	20年	21年	増減	継続地点数
住宅地	24,000	22,900	△1,100	241 (241)	△ 4.1	△ 4.6	△ 0.5	237 (239)
宅地見込地	13,700	12,800	△900	10 (10)	△ 3.9	△ 4.7	△ 0.8	9 (10)
商業地	49,800	47,000	△2,800	89 (90)	△ 5.8	△ 6.3	△ 0.5	84 (86)
準工業地	34,300	32,600	△1,700	18 (17)	△ 4.4	△ 5.1	△ 0.7	16 (17)
工業地	11,700	11,200	△500	18 (18)	△ 3.6	△ 3.9	△ 0.3	18 (18)
市街化調整区域内宅地	14,100	13,400	△700	19 (19)	△ 4.3	△ 4.8	△ 0.5	19 (19)
全用途平均	29,000	27,500	△1,500	395 (395)	△ 4.5	△ 5.0	△ 0.5	383 (389)
林地	114,400	104,800	△9,600	26 (26)	△ 7.9	△ 7.4	0.5	26 (26)

注1 ()内は前年度の数値である。

注2 平均価格の算出方法は、それぞれの全地点の価格の合計を全地点数で除したものである。

注3 平均変動率の算出方法は、それぞれの継続地点（全地点から選定替地点を除いたもの）の変動率の合計を継続地点数で除したものである。

表4 地域区分・用途別平均価格

(単位：円/㎡)

用途 区分	住宅地	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	市街化調整区域内宅地
県全体	22,900	12,800	47,000	32,600	11,200	13,400
市部	31,100	12,800	66,200	38,900	14,900	15,400
町村部	11,300	-	20,000	16,200	5,300	7,800
都市計画区域	31,200	12,800	61,200	32,600	12,100	13,400
都市計画区域外	8,600	-	16,100	-	3,700	-
津軽地区	24,700	14,000	55,200	36,700	12,600	13,300
県南地区	21,000	11,100	38,200	24,400	10,400	13,700

②住宅地

県全体の平均価格は22,900円で、昨年より1,100円の下落となった。

市部、町村部では、市部31,100円、町村部11,300円となり、市部は町村部の約2.7倍となっている。

なお、価格上位の地点は次のとおりである。

表5 住宅地の価格上位基準地

順位	基準地番号	所在及び地番	価格	変動率	付近案内
1	青森(県)ー10	青森市橋本3丁目5番4	83,500 (88,900)	△6.1 (△5.0)	東伝寺東方
2	青森(県)ー13	青森市大字浜田字豊田119番29	72,700 (72,700)	0.0 (0.0)	サンドーム北方
3	青森(県)ー24	青森市中央3丁目8番20	72,600 -	- -	中部クリニック南方
4	青森(県)ー17	青森市浪打2丁目495番43	72,500 (77,000)	△5.8 (△5.4)	明の星学園北方
5	青森(県)ー9	青森市桂木3丁目14番15外	71,200 (75,000)	△5.1 (△3.6)	斉藤治療院南方

注：()内は、前年度の数値である。

③商業地

県全体の平均価格は47,000円で、昨年より2,800円の下落となった。

市部、町村部では、市部66,200円、町村部20,000円となり、市部は町村部の約3.3倍となっている。

なお、価格上位の地点は次のとおりである。

表6 商業地の価格上位基準地

順位	基準地番号	所在及び地番	価格	変動率	付近案内
1	青森(県)5ー8	青森市新町1丁目13番4外	275,000 (292,000)	△5.8 (△2.7)	新町通り商店街 「成田本店」
2	青森(県)5ー6	青森市新町2丁目2番3外	200,000 -	- -	新町通り商店街 「みちのく銀行青森支店」
3	八戸(県)5ー7	八戸市大字十三日町25番1	152,000 (170,000)	△10.6 (△10.5)	三春屋本店向かい 「オオハシビルズ」
4	青森(県)5ー2	青森市本町1丁目3番9外	149,000 (162,000)	△8.0 (△6.9)	青森市役所向かい 「山谷ビル」
5	青森(県)5ー3	青森市古川1丁目17番23	129,000 (135,000)	△4.4 (△4.3)	昭和通り 「KENES」
5	弘前(県)5ー5	弘前市大字駅前町11番5	129,000 (135,000)	△4.4 (△4.3)	並木通り 「くすりの厚生会」

注：()内は、前年度の数値である。

(2) 対前年変動率

①全体の状況

県全体の変動率を用途別に見ると、住宅地マウス4.6%、宅地見込地マウス4.7%、商業地マウス6.3%、準工業地マウス5.1%、工業地マウス3.9%、市街化調整区域内宅地マウス4.8%となっている。

なお、住宅地は11年連続、商業地は18年連続、工業地は17年連続の下落となった。

表7 地域・用途別対前年変動率

(単位：円/㎡)

用途 区分	住宅地	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	市街化調整 区域内宅地
県全体	△4.6 (△4.1)	△4.7 (△3.9)	△6.3 (△5.8)	△5.1 (△4.4)	△3.9 (△3.6)	△4.8 (△4.3)
市部	△4.5 (△4.0)	△4.7 (△3.9)	△6.1 (△5.5)	△5.1 (△4.3)	△4.3 (△3.8)	△5.1 (△4.4)
町村部	△4.7 (△4.3)	- -	△6.6 (△6.1)	△5.1 (△4.7)	△3.2 (△3.2)	△4.1 (△4.2)
都市計画 区域	△4.4 (△3.8)	△4.7 (△3.9)	△6.1 (△5.3)	△5.1 (△4.4)	△3.9 (△3.6)	△4.8 (△4.3)
都市計画 区域外	△4.8 (△4.6)	- -	△6.7 (△6.8)	- -	△3.8 (△3.7)	- -
津軽地区	△4.6 (△4.1)	△4.5 (△3.5)	△5.8 (△5.0)	△4.8 (△4.1)	△3.5 (△3.3)	△4.9 (△4.6)
県南地区	△4.6 (△4.1)	△5.0 (△4.6)	△6.8 (△6.6)	△5.6 (△5.0)	△4.0 (△3.7)	△4.3 (△3.5)

注：()内は、前年度の数値である。

②住宅地

県全体の変動率の平均はマイナス4.6%で、昨年度（マイナス4.1%）より下落幅が拡大したが、変動率上昇地点が1地点（昨年度1地点）、横ばいが2地点（昨年度4地点）となった。

市部ではマイナス4.5%（昨年度マイナス4.0%）、町村部ではマイナス4.7%（昨年度マイナス4.3%）となっている。

津軽、県南（下北地域を含む）の地区別では、津軽地区、県南地区ともにマイナス4.6%（ともに昨年度4.1%）となっている。

なお、上昇変動率上位地点及び下落変動率上位地点は次のとおりである。

表8 住宅地の上昇変動率上位基準地

（単位：円/㎡、%）

順位	基準地番号	所在及び地番	価格	変動率	付近案内
1	青森(県)－14	青森市大字浜田字玉川188番49	63,200 (62,900)	0.5 (1.0)	マックスバリュ浜田店東方
2	青森(県)－3	青森市大字石江字高間149番79外	52,000 (52,000)	0.0 (0.0)	新青森駅南西方
2	青森(県)－13	青森市大字浜田字豊田119番29	72,700 (72,700)	0.0 (0.0)	サンドーム北方

注：（ ）内は、前年度の数値である。

表9 住宅地の下落変動率上位基準地

（単位：円/㎡、%）

順位	基準地番号	所在及び地番	価格	変動率	付近案内
1	東北(県)－5	東北町字往来ノ下51番8	5,100 (5,500)	△7.3 (△5.2)	甲地小学校西方
2	つがる(県)－1	つがる市木造千代町102番8	21,900 (23,500)	△6.8 (△6.7)	銀杏ヶ丘公園向かい
3	中泊(県)－2	中泊町大字薄市字沖原115番37	8,400 (9,000)	△6.7 (△6.3)	内潟郵便局東方
4	弘前(県)－3	弘前市松原東4丁目15番19	33,900 (36,300)	△6.6 (△4.5)	まつばら美容室北方
5	弘前(県)－1	弘前市大字桜ヶ丘3丁目9番2	25,700 (27,500)	△6.5 (△4.5)	きものセンターゴルフ練習場北方

注：（ ）内は、前年度の数値である。

③商業地

県全体の変動率の平均はマイナス6.3%で、昨年度（マイナス5.8%）より下落幅は拡大し、変動率上昇地点は昨年同様0地点であった。

市部ではマイナス6.1%（昨年度マイナス5.5%）、町村部ではマイナス6.6%（昨年度マイナス6.1%）となり、市部、町村部ともに、下落幅は拡大した。

津軽、県南（下北地域を含む）の地区別では、津軽地区がマイナス5.8%（昨年度5.0%）、県南地区がマイナス6.8%（昨年度マイナス6.6%）となっている。

なお、下落変動率上位地点は次のとおりである。

表10 商業地の下落変動率上位基準地

（単位：円/㎡、%）

順位	基準地番号	所在及び地番	価格	変動率	付近案内
1	黒石(県)5－1	黒石市大字横町5番1	29,600 (33,400)	△11.4 (△10.5)	黒石市役所北方 「久与」
2	八戸(県)5－5	八戸市大字六日町31番	111,000 (125,000)	△11.2 (△10.7)	いわとくパルコビル向かい 「東京第一イン八戸アネックス」
3	深浦(県)5－2	深浦町大字岩崎字松原70番4外	9,550 (10,700)	△10.7 (△10.8)	陸奥岩崎駅西方 「和田酒店」
4	八戸(県)5－7	八戸市大字十三日町25番1	152,000 (170,000)	△10.6 (△10.5)	三春屋本店向かい 「オオハシヒルズ」
5	田子(県)5－1	田子町大字田子字天神堂向41番19	21,400 (23,800)	△10.1 (△10.2)	町立田子病院東方 「パステルハート川京」

注：（ ）内は、前年度の数値である。

8 林地

林地の変動率は、全体平均マイナス7.4%となり、前年度（マイナス7.9%）より下落幅は縮小した。

表11 林地の地域的特性による対前年変動率及び平均価格
(単位：%、円/10a)

地域的特性	変動率		平均価格	
都市近郊林地	△ 7.5	(△ 6.8)	209,900	(229,600)
農村林地	△ 7.6	(△ 8.7)	53,700	(58,400)
林業本場林地	△ 6.3	(△ 11.1)	30,000	(32,000)
山村奥地林地	△ 5.9	(△ 6.1)	27,200	(29,000)
林地平均	△ 7.4	(△ 7.9)	104,800	(114,400)

注：（ ）は、前年度の数値である。

9 共通地点の状況

制度の概要

地価公示（国の調査、毎年1月1日時点の価格を判定）と地価調査（都道府県の調査、毎年7月1日時点の価格を判定）では、一部で同一地点の調査を実施している。両者の実施間隔である6ヶ月間の変動率を算出することにより、両者が一体として一般の土地取引に指標を与えるとともに、公共用地取得価格の算定等の役割によりの確に果たしうるよう、今年度は住宅地5地点、商業地4地点について共通地点を設定している。

(単位：円/m²、%)

地価調査 基準地 番号	地価公示 標準地 番号	所在及び地番	平成20年 地価調査 (20.7.1現在)	平成21年 地価公示 (21.1.1現在)	平成21年 地価調査 (21.7.1現在)	12ヶ月 変動率 (20.7.1～ 21.7.1)	6ヶ月 変動率 (21.1.1～ 21.7.1)
青森(県)－5	青森－24	青森市小柳6丁目14番45	62,400	60,600	60,000	△ 3.8	△ 1.0
弘前(県)－4	弘前－14	弘前市大字城東中央3丁目1番7	49,000	48,000	47,000	△ 4.1	△ 2.1
弘前(県)－6	弘前－18	弘前市大字塩分町21番1外	73,600	72,200	70,500	△ 4.2	△ 2.4
八戸(県)－26	八戸－13	八戸市類家1丁目215番9	71,000	68,900	66,500	△ 6.3	△ 3.5
八戸(県)－27	八戸－22	八戸市大字湊町字赤坂16番7	49,100	48,000	46,900	△ 4.5	△ 2.3
青森(県)5－6	青森5－3	青森市新町2丁目2番3外	-	205,000	200,000	-	△ 2.4
青森(県)5－7	青森5－6	青森市花園2丁目492番20	102,000	99,000	96,000	△ 5.9	△ 3.0
弘前(県)5－4	弘前5－6	弘前市大字土手町45番1	110,000	107,000	104,000	△ 5.5	△ 2.8
八戸(県)5－7	八戸5－5	八戸市大字十三日町25番1	170,000	163,000	152,000	△ 10.6	△ 6.7