

# 平成28年度青森県地価調査の実施概要

## 1 目 的

地価調査は、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届出確認等の審査に当たり適正な取引価格の算定基準とするとともに、国が行う地価公示と併せて一般の土地取引価格の指標を示すものであり、県が適正な地価の形成に寄与するため同法施行令第9条に基づき、毎年1回基準地の単位面積当たりの標準価格を判定し、その結果を公表するものである。

## 2 価格時点

平成28年7月1日

## 3 県及び市町村の閲覧

基準地の標準価格は、9月21日付け県報で公表するほか、地価調査書を県及び各市町村の窓口で一般の閲覧に供している。

## 4 基準地の設定数

基準地は全市町村を対象に宅地及び宅地見込地395地点、20市町村に林地26地点を設定し、その合計は421地点である。

また、今年度は宅地8地点、宅地見込地1地点及び林地1地点の計10地点を選定替した。

なお、区域別用途別基準地数の内訳は表1のとおりである。

表1 区域別用途別基準地数

宅地及び宅地見込地

(単位：地点数)

区域		用途	住 宅 地	宅地見込地	商 業 地	工 業 地	計
都 市 計 画 区 域	市 街 化 区 域		90	6 (1)	36	10 (1)	142 (2)
	市 街 化 調 整 区 域		18	-	1 (1)	-	19 (1)
	非線引都市計画区域		66 (1)	4	31 (1)	15	116 (2)
	小 計		174 (1)	10 (1)	68 (2)	25 (1)	277 (5)
そ の 他 の 区 域			91 (2)	-	25 (2)	2	118 (4)
計			265 (3)	10 (1)	93 (4)	27 (1)	395 (9)

注：（ ）内は選定替地点数で内数

林地

(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)	1	2	26 (1)

注：（ ）内は選定替地点数で内数

## 5 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、地域内における安定した土地の利用状況に配慮したものであること。また、基準地が土地の利用状況が安定的に推移している地域内にある場合にあっては、そのような変化に十分に配慮したものであること。

(4) 確定性の原則

基準地は、明確に他の土地と区別され、範囲が特定できるものであること。また、選定する基準地の特性を踏まえ、範囲の特定する方法を広く考慮することで、範囲の特定が安易な地点に偏ることがないように配慮すること。

また、基準地は毎年点検を行っており、点検結果を踏まえて、当該基準地が上記の4つの点に合致しているか否かを検討したうえで、基準地としての適格性を判定しており、4つの点のうち1つでも欠けた基準地については、選定替を行っている。

## 6 基準地の標準価格の判定

基準地の標準価格は、毎年7月1日における基準地の単位面積（宅地及び宅地見込地は1平方メートル、林地は10アール）当たりの正常な価格である。

正常な価格とは、土地について、自由な取引が行われた場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格、すなわち、市場を有する不動産について、現実の社会経済状況の下で合理的と考えられる市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格、言い換えれば、売り手にも買い手にもかたよらない客観的な価値を表したものである。正常な価格の判定は、基準地に建物がある場合や基準地に関して地上権その他当該土地の使用収益を制限する権利が存する場合には、これらの建物や権利がないものとして（つまり更地として）行われる。

基準地の標準価格は、県内の21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を求め、それらに基づいて知事が判定する。

## 7 基準地の標準価格を利用する場合の留意事項

(1) 基準地の標準価格は近隣地域の標準的な画地の価格である。

基準地は、近隣地域内における土地の利用状況、環境、地積、形状等について標準的な画地の価格水準を示すものであって、地域の最高又は最低の価格を示すものではない。

(2) 基準地の標準価格は近隣地域内のすべての土地の価格を画一的に示すものではない。

基準地の標準価格は、地積、形状、接面道路の状況等の価格形成要因について、特定の条件を備えた具体的な画地の価格であるので、基準地の近隣に所在する土地であっても、基準地の標準価格と均衡のとれた価格を算定するに当たっては、基準地の標準価格と当該土地との個々

の価格形成要因を比較する必要がある。

- (3) 基準地の標準価格は、平成28年7月1日を価格時点とする単位面積当たりの価格である。  
 一般に土地の価格は、取引の時期によって変動するが、基準地の標準価格は7月1日を基準日として判定された価格であるので、実際の土地取引について、地価調査を利用する場合は、価格時点の相違による土地の価格の変動を考慮して価格を算定する必要がある。

## 8 価格水準

全体の概況

県全体の平均価格を用途別に見ると、住宅地 16,400 円、宅地見込地 9,100 円、商業地 33,900 円、工業地 11,600 円となっている。

表2 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			
	27年	28年	増減	調査地点数	27年	28年	増減	継続地点数
住宅地	16,700	16,400	△ 300	265 (265)	△ 2.8	△ 2.0	0.8	262 (261)
宅地見込地	9,100	9,100	0	10 (10)	△ 3.7	△ 2.6	1.1	9 (10)
商業地	34,500	33,900	△ 600	93 (93)	△ 3.2	△ 2.3	0.9	89 (91)
工業地	11,800	11,600	△ 200	27 (27)	△ 2.5	△ 1.7	0.8	26 (27)
全用途平均	20,300	20,000	△ 300	395 (395)	△ 2.9	△ 2.1	0.8	386 (389)
林地	70,300	68,800	△ 1,500	26 (26)	△ 3.1	△ 2.4	0.7	25 (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3 地域区分・用途別平均価格

(単位：円/㎡)

区分	用途		住宅地		宅地見込地		商業地		工業地	
	用途	用途	用途	用途	用途	用途	用途	用途	用途	
県全体	16,400	(16,700)	9,100	(9,100)	33,900	(34,500)	11,600	(11,800)		
市部	22,200	(22,500)	9,100	(9,100)	47,100	(44,700)	15,600	(15,800)		
町村部	7,900	(8,100)	—	—	14,000	(14,400)	4,800	(4,900)		
都市計画区域	21,800	(22,100)	9,100	(9,100)	42,400	(43,000)	12,300	(12,500)		
都市計画区域外	6,100	(6,300)	—	—	10,900	(11,300)	2,700	(2,800)		
津軽地区	17,100	(17,300)	9,300	(9,600)	40,300	(40,900)	16,200	(16,500)		
県南地区	15,700	(15,900)	8,800	(8,400)	27,100	(27,600)	8,000	(8,000)		

注：( )内は、前年度の数値である。

(1) 住宅地

県全体の平均価格は16,400円で、昨年度より300円の下落となった。

市部、町村部では、市部22,200円、町村部7,900円となり、市部の平均価格は町村部の約2.8倍となっている

なお、価格の上位5地点は表4のとおりである。

表4 住宅地の価格上位基準地

(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)－13	青森市大字浜田字豊田119番29	63,400 (62,800)	1.0 (0.5)	サンドーム北方
2	青森(県)－10	青森市橋本3丁目5番4	59,800 (59,800)	0.0 (0.0)	東伝寺東方
3	弘前(県)－6	弘前市大字塩分町21番1外	58,800 (58,800)	0.0 (△ 0.7)	弘前市役所新館西方
4	青森(県)－9	青森市桂木3丁目14番15外	53,300 (53,300)	0.0 (△ 1.3)	斉藤治療院南方
5	青森(県)－24	青森市中央3丁目8番20	51,800 (51,800)	0.0 (△ 0.8)	中部クリニック南方

注：( )内は、前年度の数値である。

(2) 商業地

県全体の平均価格は33,900円で、昨年度より600円の下落となった。

市部、町村部では、市部47,100円、町村部14,000円となり、市部は町村部の約3.3倍となっている。

なお、価格の上位5地点は表5のとおりである。

表5 商業地の価格上位基準地

(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)5－8	青森市新町1丁目13番4外	197,000 (197,000)	0.0 (△ 1.0)	新町通り商店街 「成田本店」
2	青森(県)5－6	青森市新町2丁目2番3外	141,000 (141,000)	0.0 (△ 1.4)	新町通り商店街 「みちのく銀行青森支店」
3	八戸(県)5－7	八戸市大字十三日町25番1	126,000 (127,000)	△ 0.8 (△ 1.6)	三春屋本店向かい 「オオハシビルズ」
4	青森(県)5－2	青森市本町1丁目3番9外	95,000 (97,000)	△ 2.1 (△ 3.0)	青森市役所向かい 「山谷ビル」
5	弘前(県)5－5	弘前市大字駅前町11番5	93,000 (93,000)	0.0 (△ 0.5)	並木通り 「くすりの厚生会」

注：( )内は、前年度の数値である。

9 対前年変動率

県全体の変動率を用途別に見ると、住宅地マイナス 2.0%、宅地見込地マイナス 2.6%、商業地マイナス 2.3%、工業地マイナス 1.7%となっている。

なお、住宅地は 18 年連続、商業地は 25 年連続、工業地は 24 年連続の下落となった。

表6 地域区分・用途別対前年変動率

(単位：%)

区分	用途	住 宅 地	宅 地 見 込 地	商 業 地	工 業 地
県 全 体		△ 2.0 (△ 2.8)	△ 2.6 (△ 3.7)	△ 2.3 (△ 3.2)	△ 1.7 (△ 2.5)
市 部		△ 1.7 (△ 2.5)	△ 2.6 (△ 3.7)	△ 1.9 (△ 2.8)	△ 1.4 (△ 2.5)
町 村 部		△ 2.6 (△ 3.3)	— (—)	△ 3.1 (△ 3.9)	△ 2.1 (△ 2.4)
都市計画区域		△ 1.6 (△ 2.6)	△ 2.6 (△ 3.7)	△ 2.0 (△ 2.9)	△ 1.5 (△ 2.4)
都市計画区域外		△ 2.8 (△ 3.3)	— (—)	△ 3.4 (△ 4.2)	△ 3.6 (△ 3.5)
津 軽 地 区		△ 2.1 (△ 3.1)	△ 2.9 (△ 4.4)	△ 2.1 (△ 3.2)	△ 2.0 (△ 3.1)
県 南 地 区		△ 1.9 (△ 2.5)	△ 2.0 (△ 2.6)	△ 2.6 (△ 3.3)	△ 1.5 (△ 2.0)

注：( ) 内は、前年度の数値である。

(1) 住 宅 地

県全体の変動率の平均はマイナス 2.0%で、昨年度（マイナス 2.8%）より 0.8%下落幅が縮小したが、変動率上昇地点が青森市で 1 地点、弘前市で 3 地点の計 4 地点あり（昨年度 4 地点）、横ばい地点 33 地点（昨年度 17 地点）であった。市部ではマイナス 1.7%（昨年度マイナス 2.5%）、町村部ではマイナス 2.6%（昨年度マイナス 3.3%）となっている。津軽、県南（下北地域を含む）の地区別では、津軽地区マイナス 2.1%（昨年度マイナス 3.1%）、県南地区マイナス 1.9%（昨年度マイナス 2.5%）となっている。

なお、変動率上位地点及び下落変動率上位地点は表 7 及び表 8 のとおりである。

表7 住宅地の変動率上位基準地

(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	弘前(県) - 14	弘前市大字高田2丁目10番10	38,700 (37,900)	2.1 (1.9)	弘前市立東中学校南方
2	弘前(県) - 4	弘前市大字城東中央3丁目1番7外	43,000 (42,200)	1.9 (1.9)	青森銀行 城東支店北方
3	弘前(県) - 12	弘前市大字城東4丁目8番3	34,600 (34,000)	1.8 (0.0)	弘前年金事務所東方
4	青森(県) - 13	青森市大字浜田字豊田119番29	63,400 (62,800)	1.0 (0.5)	ドリームタウンALi 東方

注：( ) 内は、前年度の数値である。

表8 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	むつ(県)－12	むつ市脇野沢本村187番2外	7,400	(7,800)	△ 5.1 (△ 3.7)	脇野沢駐在所南東方
1	佐井(県)－2	佐井村大字佐井字大佐井77番	5,600	(5,900)	△ 5.1 (△ 4.8)	佐井郵便局西方
3	七戸(県)－2	七戸町字七戸38番1	15,400	(16,100)	△ 4.3 (△ 4.7)	七戸町役場北方
3	むつ(県)－11	むつ市大畑町本町44番	9,000	(9,400)	△ 4.3 (△ 4.1)	クドウ自転車店西方
3	風間浦(県)－1	風間浦村大字蛇浦字新釜谷26番6	4,500	(4,700)	△ 4.3 (△ 4.1)	蛇浦簡易郵便局南方
3	風間浦(県)－3	風間浦村大字下風呂字鳥谷場ノ上15番9	4,500	(4,700)	△ 4.3 (△ 4.1)	風間浦駐在所東方

注：( ) 内は、前年度の数値である。

## (2) 商業地

県全体の変動率の平均はマイナス 2.3%で、昨年度(マイナス 3.2%)より 0.9%下落幅が縮小したが、変動率上昇地点はなく(昨年度 0 地点)、横ばい地点が 10 地点(昨年度 2 地点)であった。市部ではマイナス 1.9%(昨年度マイナス 2.8%)、町村部ではマイナス 3.1%(昨年度マイナス 3.9%)となっている。津軽、県南(下北地域を含む)の地区別では、津軽地区がマイナス 2.1%(昨年度 3.2%)、県南地区がマイナス 2.6%(昨年度マイナス 3.3%)となっている。

なお、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9 商業地の変動率上位基準地

(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)5－6	青森市新町2丁目2番3外	141,000	(141,000)	0.0 (△ 1.4)	新町通り 「みちのく銀行青森支店」
1	青森(県)5－8	青森市新町1丁目13番4外	197,000	(197,000)	0.0 (△ 1.0)	新町通り「成田本店」
1	青森(県)5－10	青森市大字大野字前田76番9	75,700	(75,700)	0.0 (△ 1.6)	荒川通り 「成田金物店総合センター」
1	弘前(県)5－5	弘前市大字駅前町11番5	93,000	(93,000)	0.0 (△ 0.5)	並木通り「くすりの厚生会」
1	弘前(県)5－6	弘前市大字外崎1丁目2番4外	50,000	(50,000)	0.0 (△ 0.2)	青森銀行城東支店東方 「焼肉金剛園」
1	弘前(県)5－8	弘前市大字賀田字大浦45番1	15,100	(15,100)	0.0 (△ 2.6)	みちのく銀行岩木支店北方 「MANUFACTURES」
1	五所川原(県)5－1	五所川原市大字唐笠柳字藤巻509番16	34,500	(34,500)	0.0 0.0	エルムの街ショッピングセンター 東方「四次元ポケット」
1	三沢(県)5－1	三沢市本町1丁目62番11	24,800	(24,800)	0.0 (△ 2.0)	三沢駅西方 空地 (旧「かねた旅館」)
1	三沢(県)5－2	三沢市中央町1丁目8番2外	34,300	(34,300)	0.0 (△ 2.0)	三沢市役所南西方「宮野薬局」
1	七戸(県)5－2	七戸町字道ノ上67番6外	12,200	(12,200)	0.0 (0.0)	J A ゆうき青森天間林支所西方 「みちのく銀行天間林支店」

注：( ) 内は、前年度の数値である。

表10 商業地の下落変動率上位基準地

(単位：円/m<sup>2</sup>、%)

順位	基準地番号	所在及び地番	価 格	変 動 率	付 近 案 内
1	むつ(県)5-5	むつ市脇野沢本村162番外	9,700 (10,300)	△ 5.8 (△ 4.6)	脇野沢郵便局南方 「かわぎし薬局」
1	佐井(県)5-1	佐井村大字佐井字大佐井33番2外	8,100 (8,600)	△ 5.8 (△ 5.5)	佐井小学校東方 「モリピアたけうち」
3	むつ(県)5-4	むつ市大畑町東町36番4	9,700 (10,200)	△ 4.9 (△ 4.7)	大畑郵便局西方「ソノダ ビューティスト大畑店」
4	むつ(県)5-3	むつ市川内町川内134番	10,600 (11,100)	△ 4.5 (△ 4.3)	むつ市役所川内庁舎北西方 「美生堂薬店」
5	むつ(県)5-1	むつ市大湊新町58番	18,500 (19,300)	△ 4.1 (△ 4.0)	J R 大湊駅西方 「青森県信用組合大湊支店」
5	つがる(県)5-2	つがる市森田町森田月見野113番1	7,100 (7,400)	△ 4.1 (△ 5.1)	陸奥森田駅南方 「大川商店」

注：( )内は、前年度の数値である。

## 10 林 地

林地の変動率は、全体平均マイナス 2.4%となり、昨年度(マイナス 3.1%)より 0.7%下落率が縮小した。

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	△ 2.5 (△ 3.4)	132,200 (134,900)
農 村 林 地	△ 2.6 (△ 3.2)	38,300 (39,300)
山 村 奥 地 林 地	△ 1.5 (△ 2.1)	20,600 (20,900)
林 業 本 場 林 地	△ 2.3 (△ 2.3)	21,000 (21,500)
林 地 平 均	△ 2.4 (△ 3.1)	68,800 (70,300)

注：( )は、前年度の数値である。

## 11 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、今年度も住宅地6地点、商業地4地点について共通地点を設定している。

表12 共通地点一覧表

(単位：円/㎡、%)

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27年 地価調査 (27.7.1現在)	平成28年 地価公示 (28.1.1現在)	平成28年 地価調査 (28.7.1現在)	12ヶ月 変動率 (27.7.1~28.7.1)	6ヶ月 変動率 (28.1.1~28.7.1)
青森(県)－5	青森－24	青森市小柳6丁目14番45	41,100	41,000	40,800	△0.7	△0.5
青森(県)－24	青森－28	青森市中央3丁目8番20	51,800	51,800	51,800	0.0	0.0
弘前(県)－4	弘前－14	弘前市大字城東中央3丁目1番7外	42,200	42,600	43,000	1.9	0.9
弘前(県)－6	弘前－18	弘前市大字塩分町21番1外	58,800	58,800	58,800	0.0	0.0
八戸(県)－26	八戸－13	八戸市類家1丁目215番9	50,900	50,600	50,400	△1.0	△0.4
八戸(県)－27	八戸－22	八戸市大字湊町字赤坂16番7	35,400	35,200	35,000	△1.1	△0.6
青森(県)5－7	青森5－6	青森市花園2丁目492番20	64,400	64,100	63,800	△3.2	△0.5
青森(県)5－8	青森5－3	青森市新町1丁目13番4外	197,000	197,000	197,000	0.0	0.0
弘前(県)5－4	弘前5－6	弘前市大字土手町45番1外	77,600	76,700	76,700	△1.2	0.0
八戸(県)5－7	八戸5－5	八戸市大字十三日町25番1	127,000	126,000	126,000	△0.8	0.0