

令和3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

令和3年7月1日

3 標準価格の周知

基準地の標準価格は、令和3年9月22日付け県報で公表したほか、青森県庁ホームページにおいてその詳細を公開し、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、今年度は住宅地1地点、商業地1地点の計2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	36 (1)	10	142 (1)
	市街化調整区域		18	-	1	-	19
	非線引都市計画区域		67	4	30	15	116
	小計		175	10	67 (1)	25	277 (1)
その他の区域			92 (1)	-	24	2	118 (1)
計			267 (1)	10	91 (1)	27	395 (2)

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	8	15	1	2	26

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、土地の利用状況が移行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16名の不動産鑑定士に鑑定評価を依頼し、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、令和3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 15,900 円、宅地見込地 8,600 円、商業地 33,600 円、工業地 12,800 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			
	2年	3年	増減	調査地点数	2年	3年	増減	継続地点数
住宅地	16,100	15,900	△ 200	267 (266)	△ 1.2	△ 1.1	0.1	266 (263)
宅地見込地	8,700	8,600	△ 100	10 (10)	△ 1.2	△ 1.2	0.0	10 (9)
商業地	33,700	33,600	△ 100	91 (92)	△ 1.2	△ 1.2	0.0	90 (91)
工業地	12,800	12,800	0	27 (27)	△ 0.6	△ 0.5	0.1	27 (27)
全用途平均	19,700	19,600	△ 100	395 (395)	△ 1.1	△ 1.1	0.0	393 (390)
林地	63,600	62,100	△ 1,500	26 (26)	△ 1.8	△ 1.8	0.0	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
県全体	15,900 (16,100)	8,600 (8,700)	33,600 (33,700)	12,800 (12,800)
市部	21,900 (22,000)	8,600 (8,700)	46,400 (46,900)	17,700 (17,700)
町村部	7,300 (7,400)	—	13,000 (13,000)	4,600 (4,600)
都市計画区域	21,400 (21,400)	8,600 (8,700)	42,000 (42,500)	13,600 (13,700)
都市計画区域外	5,600 (5,700)	—	10,000 (10,000)	2,500 (2,600)
津軽地区	16,500 (16,600)	8,800 (8,900)	40,900 (40,700)	15,800 (15,900)
県南地区	15,300 (15,400)	8,300 (8,400)	26,000 (26,300)	10,400 (10,400)

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15,900円で、昨年度より200円の減額となった。

市部、町村部では、市部21,900円、町村部7,300円となり、市部の平均価格は町村部の3.0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	66,500 (66,500)	0.0 (0.0)	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 (0.0)	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	54,300 (53,800)	0.9 (0.4)	青森市立南中学校北方
5	青森(県)－24	青森市中央3丁目8番20	51,800 (51,800)	0.0 (0.0)	アピオあおもり西方

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33,600円で、昨年度より100円の減額となった。

市部、町村部では、市部46,400円、町村部13,000円となり、市部は町村部の約3.6倍となっている。

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	195,000 (197,000)	△ 1.0 (△ 0.5)	新町通り商店街 「成田本店しんまち店」
2	青森(県)5－6	青森市新町1丁目8番13	144,000 (145,000)	△ 0.7 (△ 0.7)	新町通り商店街 「アセントビル」
3	八戸(県)5－7	八戸市大字三日町4番1	131,000 (132,000)	△ 0.8 (0.0)	青森銀行三日町支店隣り 「エムジェビル」
4	青森(県)5－2	青森市本町1丁目3番9外	92,500 (93,500)	△ 1.1 (△ 0.4)	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	91,500 (92,500)	△ 1.1 (△ 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 1.1%、宅地見込地マイナス 1.2%、商業地マイナス 1.2%、工業地マイナス 0.5%となっている。

なお、住宅地は 23 年連続、商業地は 30 年連続、工業地は 29 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：%)

用途 区分	住 宅 地	宅 地 見 込 地	商 業 地	工 業 地
県 全 体	△ 1.1 (△ 1.2)	△ 1.2 (△ 1.2)	△ 1.2 (△ 1.2)	△ 0.5 (△ 0.6)
市 部	△ 0.7 (△ 0.8)	△ 1.2 (△ 1.2)	△ 0.9 (△ 0.8)	△ 0.2 (△ 0.3)
町 村 部	△ 1.6 (△ 1.7)	— —	△ 1.8 (△ 1.8)	△ 1.0 (△ 1.1)
都市計画区域	△ 0.7 (△ 0.8)	△ 1.2 (△ 1.2)	△ 0.9 (△ 0.8)	△ 0.4 (△ 0.5)
都市計画区域外	△ 1.8 (△ 1.9)	— —	△ 2.1 (△ 2.2)	△ 1.8 (△ 1.7)
津 軽 地 区	△ 1.0 (△ 1.1)	△ 1.4 (△ 1.4)	△ 1.2 (△ 1.1)	△ 0.4 (△ 0.4)
県 南 地 区	△ 1.2 (△ 1.2)	△ 0.9 (△ 0.8)	△ 1.3 (△ 1.3)	△ 0.6 (△ 0.8)

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 1.1%で、昨年度(マイナス 1.2%)より 0.1%下落幅が縮小した。変動率上昇地点は青森市で 3 地点、弘前市で 2 地点、八戸市で 4 地点、むつ市で 1 地点、藤崎町で 1 地点、おいらせ町で 2 地点の計 13 地点あり(昨年度 5 地点)、横ばい地点は 71 地点(昨年度 71 地点)であった。市部ではマイナス 0.7% (昨年度マイナス 0.8%)、町村部ではマイナス 1.6% (昨年度マイナス 1.7%) 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 1.0% (昨年度マイナス 1.1%)、県南地区マイナス 1.2% (昨年度マイナス 1.2%) となっている。

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	おいらせ(県) - 4	おいらせ町上久保61番28	9,900 (9,700)	2.1 (0.0)	おいらせ町立木ノ下中学校北方
2	おいらせ(県) - 3	おいらせ町下前田105番7外	12,400 (12,200)	1.6 (0.0)	石田温泉病院北方
3	青 森 (県) - 9	青森市桂木3丁目14番15外	54,300 (53,800)	0.9 (0.4)	青森市立南中学校北方
3	弘 前 (県) - 15	弘前市大字安原2丁目4番4	33,100 (32,800)	0.9 (0.0)	弘前市立松原小学校北東方
3	青 森 (県) - 28	青森市浪岡大字浪岡字淋城24番20	11,400 (11,300)	0.9 (△ 0.9)	青森南警察署北方
3	青 森 (県) - 27	青森市浪岡大字浪岡字若松157番11	11,600 (11,500)	0.9 (△ 0.9)	青森市立浪岡中学校北方

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)－13	むつ市脇野沢小沢36番	2,900	(3,050)	△ 4.9 (△ 4.7)	小沢寺西方
2	今別(県)－1	今別町大字今別字今別152番	6,300	(6,600)	△ 4.5 (△ 4.3)	今別町役場西方
3	むつ(県)－12	むつ市脇野沢本村187番2外	5,800	(6,000)	△ 3.3 (△ 4.8)	脇野沢駐在所南東方
4	深浦(県)－5	深浦町大字岩崎字玉坂5番	3,000	(3,100)	△ 3.2 (△ 3.1)	龍王寺南方
4	六ヶ所(県)－4	六ヶ所村大字尾駸字川向22番2	3,000	(3,100)	△ 3.2 (△ 3.1)	室ノ久保地区学習等供用センター北方

注：()内は、前年度の数值である。

(2) 商業地

県全体の変動率の平均はマイナス 1.2%で、昨年度と同率となった。変動率上昇地点は今年度もなく(昨年度 0 地点)、横ばい地点は 19 地点(昨年度 22 地点)であった。市部ではマイナス 0.9% (昨年度マイナス 0.8%)、町村部ではマイナス 1.8% (昨年度マイナス 1.8%) 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 1.2% (昨年度マイナス 1.1%)、県南地区がマイナス 1.3% (昨年度マイナス 1.3%) となっている。

商業地の下落変動率上位地点は表 9 のとおりである(変動率上昇地点は今年度ないため、変動率上位地点の順位表は掲載していない)。

表9 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	今別(県)5－1	今別町大字今別字今別39番1	7,500	(7,900)	△ 5.1 (△ 4.8)	今別診療所東方 「中嶋造花店」
2	むつ(県)5－5	むつ市脇野沢本村162番外	7,800	(8,100)	△ 3.7 (△ 4.7)	脇野沢郵便局南方 「かわぎし薬局」
3	中泊(県)5－1	中泊町大字中里字亀山446番2外	10,700	(11,100)	△ 3.6 (△ 3.5)	津軽中里駅北西方 「株式会社中里タクシー」
4	中泊(県)5－2	中泊町大字小泊字小泊220番1外	9,100	(9,400)	△ 3.2 (△ 3.1)	中泊町すくすくこども館南西方 「ファッションハウスのみや」
5	東北(県)5－2	東北町字上笹橋3番26	12,600	(13,000)	△ 3.1 (△ 1.5)	乙供駅南方 「蛭伊酒店」

注：()内は、前年度の数值である。

10 林地

林地の変動率は全体平均マイナス 1.8%で、昨年度と同率となった。

表10 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	△ 2.2 (△ 2.2)	128,800 (132,300)
農村林地	△ 1.8 (△ 1.8)	35,000 (35,700)
山村奥地林地	△ 1.1 (△ 1.1)	19,600 (19,800)
林業本場林地	△ 1.0 (△ 1.0)	20,000 (20,200)
林地平均	△ 1.8 (△ 1.8)	62,100 (63,600)

注：() は、前年度の数値である。

11 共通地点の状況

10 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11 共通地点一覧表

(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	令和2年 地価調査 (2.7.1現在)	令和3年 地価公示 (3.1.1現在)	令和3年 地価調査 (3.7.1現在)	12ヶ月 変動率 (2.7.1~3.7.1)	6ヶ月 変動率 (3.1.1~3.7.1)
青森(県)5-5	青森-24	青森市小柳6丁目14番45	40,800	40,500	40,800	0.0	0.7
青森(県)5-24	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)5-4	弘前-14	弘前市大字城東中央3丁目1番7外	44,300	44,300	44,300	0.0	0.0
弘前(県)5-6	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)5-26	八戸-13	八戸市類家1丁目215番9	50,300	50,300	50,300	0.0	0.0
八戸(県)5-27	八戸-22	八戸市大字湊町字赤坂16番7	33,500	33,100	32,700	△ 2.4	△ 1.2
青森(県)5-7	青森5-6	青森市花園2丁目492番25外	62,600	62,300	62,100	△ 0.8	△ 0.3
青森(県)5-8	青森5-3	青森市新町1丁目13番4外	197,000	196,000	195,000	△ 1.0	△ 0.5
弘前(県)5-4	弘前5-6	弘前市大字土手町45番1外	76,200	75,000	74,500	△ 2.2	△ 0.7
八戸(県)5-7	八戸5-5	八戸市大字三日町4番1	132,000	132,000	131,000	△ 0.8	△ 0.8