

# 令和4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4年7月1日

## 3 標準価格の周知

基準地の標準価格は、令和4年9月21日付け県報で公表するほか、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4地点、宅地見込地1地点、商業地1地点、工業地1地点の計7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)

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	86 (1)	6 (1)	34 (1)	10	136 (3)
	市街化調整区域	17	-	1	-	18
	非線引都市計画区域	74 (3)	4	32	15	125 (3)
	小計	177 (4)	10 (1)	67 (1)	25	279 (6)
その他の区域		90	-	24	2 (1)	116 (1)
計		267 (4)	10 (1)	91 (1)	27 (1)	395 (7)

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17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4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 8,500 円、商業地 33,400 円、工業地 12,800 円となっている。

表2 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 (15,900)	8,500 (8,600)	33,400 (33,600)	12,800 (12,800)
市部		21,900 (21,900)	8,500 (8,600)	46,200 (46,400)	17,700 (17,700)
町村部		7,200 (7,300)	—	12,800 (13,000)	4,600 (4,600)
都市計画区域		21,300 (21,400)	8,500 (8,600)	41,800 (42,000)	13,600 (13,600)
都市計画区域外		5,300 (5,600)	—	9,800 (10,000)	2,800 (2,500)
津軽地区		16,400 (16,500)	8,700 (8,800)	40,700 (40,900)	15,800 (15,800)
県南地区		15,300 (15,300)	8,300 (8,300)	25,800 (26,000)	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、昨年度と同額となった。

市部、町村部では、市部 21,900 円、町村部 7,200 円となり、市部の平均価格は町村部の約 3.0 倍となっている。

なお、価格の上位 5 地点は表 3 のとおりである。

表3 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	67,800 (66,500)	2.0 (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	55,100 (54,300)	1.5 (0.9)	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 33,400 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 46,200 円、町村部 12,800 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 4 のとおりである。

表 4 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	194,000 (195,000)	△ 0.5 (△ 1.0)	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 (144,000)	0.0 (△ 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	130,000 (131,000)	△ 0.8 (△ 0.8)	三日町商店街 「エムジェビル」
4	青森(県)5-2	青森市本町1丁目3番9外	92,000 (92,500)	△ 0.5 (△ 1.1)	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	90,700 (91,500)	△ 0.9 (△ 1.1)	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 0.9%、宅地見込地マイナス 0.8%、商業地マイナス 1.0%、工業地マイナス 0.3%となっている。

なお、住宅地は 24 年連続、商業地は 31 年連続、工業地は 30 年連続の下落となった。

表 5 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		△ 0.9 (△ 1.1)	△ 0.8 (△ 1.2)	△ 1.0 (△ 1.2)	△ 0.3 (△ 0.5)
市部		△ 0.6 (△ 0.7)	△ 0.8 (△ 1.2)	△ 0.7 (△ 0.9)	△ 0.1 (△ 0.2)
町村部		△ 1.5 (△ 1.6)	— —	△ 1.6 (△ 1.8)	△ 0.7 (△ 1.0)
都市計画区域		△ 0.5 (△ 0.7)	△ 0.8 (△ 1.2)	△ 0.7 (△ 0.9)	△ 0.3 (△ 0.4)
都市計画区域外		△ 1.8 (△ 1.8)	— —	△ 2.0 (△ 2.1)	0.0 (△ 1.8)
津軽地区		△ 0.9 (△ 1.0)	△ 0.9 (△ 1.4)	△ 0.8 (△ 1.2)	△ 0.3 (△ 0.4)
県南地区		△ 1.0 (△ 1.2)	△ 0.8 (△ 0.9)	△ 1.2 (△ 1.3)	△ 0.4 (△ 0.6)

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 0.9%で、昨年度(マイナス 1.1%)より 0.2%下落幅が縮小した。変動率上昇地点は青森市で 6 地点、弘前市で 6 地点、八戸市で 5 地点、三沢市で 1 地点、むつ市で 1 地点、平川市で 1 地点、藤崎町で 2 地点、おいらせ町で 1 地点の計 23 地点あり(昨年度 13 地点)、横ばい地点は 72 地点(昨年度 71 地点)であった。市部ではマイナス 0.6%(昨年度マイナス 0.7%)、町村部ではマイナス 1.5%(昨年度マイナス 1.6%)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 0.9%(昨年度マイナス 1.0%)、県南地区マイナス 1.0%(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 6 及び表 7 のとおりである。

表6 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	10,200 (9,900)	3.0 (2.1)	おいらせ町立木ノ下中学校北方
2	青森(県)－13	青森市大字浜田字豊田119番29	67,800 (66,500)	2.0 (0.0)	サンドーム北方
3	三沢(県)－1	三沢市東岡三沢2丁目41番226	16,200 (15,900)	1.9 (0.0)	三沢空港南方
4	青森(県)－28	青森市浪岡大字浪岡字淋城24番20	11,600 (11,400)	1.8 (0.9)	青森南警察署北方
5	藤崎(県)－2	藤崎町大字西豊田2丁目5番9	18,700 (18,400)	1.6 (0.5)	藤崎町役場南方

注：( )内は、前年度の数値である。

表7 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	2,800 (2,900)	△ 3.4 (△ 4.9)	小沢寺西方
2	深浦(県)－5	深浦町大字岩崎字玉坂5番	2,900 (3,000)	△ 3.3 (△ 3.2)	龍王寺南方
3	五所川原(県)－7	五所川原市金木町芦野84番1123	6,000 (6,200)	△ 3.2 (△ 1.6)	金木駅東方
3	今別(県)－1	今別町大字今別字今別152番	6,100 (6,300)	△ 3.2 (△ 4.5)	今別町役場西方
3	六ヶ所(県)－1	六ヶ所村大字倉内字道ノ下115番6	6,000 (6,200)	△ 3.2 (△ 3.1)	六ヶ所村立第二中学校南東方

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1.0%で、昨年度(マイナス1.2%)より0.2%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1地点の計4地点あり(昨年度0地点)、横ばい地点は21地点(昨年度19地点)であった。市部ではマイナス0.7%(昨年度マイナス0.9%)、町村部ではマイナス1.6%(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0.8%(昨年度マイナス1.2%)、県南地区がマイナス1.2%(昨年度マイナス1.3%)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8及び表9のとおりである。

表8 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	弘前(県)5-6	弘前市大字外崎1丁目2番4外	50,700	(50,400)	0.6 (0)	弘前城東郵便局東方			「麵喰厨房EV02」
2	青森(県)5-9	青森市緑3丁目10番22	87,400	(87,000)	0.5 (0)	観光通り			「ライフステージ不動産事業部」
2	青森(県)5-10	青森市大字大野字前田76番9	78,700	(78,300)	0.5 (0)	中央大橋通り			「山田金物店総合センター」
4	青森(県)5-12	青森市大字石江字三好116番11外	76,500	(76,200)	0.4 (0)	青森西郵便局向かい			「寧々家」
5	青森(県)5-5	青森市松原3丁目12番7	73,500	(73,500)	0.0 (0)	県民生協あじさい館北方			「まつばら薬局」
5	青森(県)5-6	青森市新町1丁目8番13	144,000	(144,000)	0.0 (△0.7)	新町通り商店街			「アセントビル」
5	青森(県)5-11	青森市浪岡大字浪岡字稲村186番1	16,200	(16,200)	0.0 (△0.6)	青森市役所浪岡庁舎西方			「喫茶チビ」
5	弘前(県)5-1	弘前市大字和徳町30番2外	47,000	(47,000)	0.0 (△0.8)	青森銀行津軽和徳支店東方			「ActHair Studio」
5	弘前(県)5-3	弘前市大字駒越町14番2外	33,700	(33,700)	0.0 (△0.6)	弘前市立第二中学校南方			「ゆりか美容室」
5	弘前(県)5-8	弘前市大字賀田字大浦45番1	15,100	(15,100)	0.0 (0)	弘前市立中央公民館岩木館北方			「MANUFACTURES」
5	八戸(県)5-2	八戸市根城5丁目12番22	65,400	(65,400)	0.0 (△0.3)	八戸簡易裁判所南方			「ル・プレジール」
5	八戸(県)5-3	八戸市城下1丁目31番3	58,900	(58,900)	0.0 (△0.3)	本八戸駅北方			「(株)八戸塩元売捌所」
5	八戸(県)5-8	八戸市青葉3丁目3番7	69,500	(69,500)	0.0 (0)	八戸市立第三中学校西方			「みちのく銀行類家支店」
5	黒石(県)5-1	黒石市京町33番2外	23,800	(23,800)	0.0 (0)	黒石東小学校西方			「ブックショップかえで」
5	五所川原(県)5-1	五所川原市大字唐笠柳字藤巻517番10	41,000	41,000	0.0 (0)	エルムの街ショッピングセンター			東方「カワキラルレ店」
5	十和田(県)5-5	十和田市東三番町100番3外	15,600	15,600	0.0 (0)	国道102号			「青森三菱ふそう自動車販売(株)十和田営業所」
5	むつ(県)5-2	むつ市小川町1丁目302番2外	39,200	39,200	0.0 (0)	むつ総合病院東方			「モスバーガーむつ店」
5	むつ(県)5-6	むつ市苦生町1丁目158番	21,600	21,600	0.0 (0)	田名部高等学校東方			「民宿むつ屋」
5	つがる(県)5-3	つがる市柏上古川八重崎220番	12,500	12,500	0.0 (△0.8)	イオンモールつがる柏西方			「オガワ種苗」
5	平川(県)5-1	平川市尾上栄松61番2	13,800	13,800	0.0 (0)	尾上郵便局南方			「西谷菓子舗」
5	平川(県)5-2	平川市柏木町藤山25番9外	19,400	19,400	0.0 (0)	平川市役所北方			「ザ・シテイビル」
5	藤崎(県)5-1	藤崎町大字藤崎字館岡27番外	17,500	17,500	0.0 (0)	東奥信用金庫藤崎支店北方			「ユキタ時計店」
5	田舎館(県)5-1	田舎館村大字川部字上西田120番10外	10,000	10,000	0.0 (0)	川部駅南西方			「コーボマキ」
5	おいらせ(県)5-1	おいらせ町上明堂86番11	18,100	18,100	0.0 (0)	百石高等学校南西方			「(株)佐々木時計電器」
5	おいらせ(県)5-2	おいらせ町高田88番1外	27,200	27,200	0.0 (0)	イオンモール下田南東方			「ファッションセンターしまむら」

注：( )内は、前年度の数値である。

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	7,200	(7,500)	△ 4.0 (△ 5.1)	今別診療所東方			「中嶋造花店」
2	中泊(県)5-2	中泊町大字小泊字小泊220番1外	8,800	(9,100)	△ 3.3 (△ 3.2)	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」
3	むつ(県)5-5	むつ市脇野沢本村162番外	7,550	(7,800)	△ 3.2 (△ 3.7)	脇野沢郵便局南方			「かわぎし薬局」
3	東北(県)5-2	東北町字上笹橋3番26	12,200	(12,600)	△ 3.2 (△ 3.1)	乙供駅南方			「蛭伊酒店」
5	佐井(県)5-1	佐井村大字佐井字大佐井33番2外	6,400	(6,600)	△ 3.0 (△ 2.9)	佐井小学校東方			「モリピアたけうち」
5	新郷(県)5-1	新郷村大字戸来字金ヶ沢尻29番9	6,400	(6,600)	△ 3.0 (△ 1.5)	新郷村役場北東方			「クリーニングいわぶち」

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 1.3%で、昨年度（マイナス 1.8%）より 0.5%下落幅が縮小した。

表 1 0 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/10 a)

地 域 的 特 性	変 動 率	平 均 価 格
都 市 近 郊 林 地	△ 1.8 (△ 2.2)	125,500 (128,800)
農 村 林 地	△ 1.1 (△ 1.8)	34,600 (35,000)
山 村 奥 地 林 地	△ 1.1 (△ 1.1)	19,400 (19,600)
林 業 本 場 林 地	△ 1.0 (△ 1.0)	19,800 (20,000)
林 地 平 均	△ 1.3 (△ 1.8)	60,800 (62,100)

注：（ ）は、前年度の数値である。