

平成20年度地価調査結果について

公表日：平成20年9月19日

秋田県建設交通部建設管理課

1 調査の目的

本調査は、国土利用計画法に基づく監視区域内等の土地取引の届出審査に当たり、適正な取引予定価格を算定する規準とするとともに、本調査の結果を公表することにより、国が行う地価公示とあわせて、一般の土地取引における取引価格の指標とする等、適正な地価の形成に寄与することを目的とする。

2 基準地点数

平成20年度地価調査は、384地点を対象に実施した。(全国では23,749地点)そのうち、宅地関係は362地点(全国では23,120地点)であり、用途別の内訳は第1表のとおりである。

第1表 基準地数用途別内訳

区分	宅 地 関 係						計	林地	合計
	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			
基準地数	230 (230)	13 (13)	80 (80)	26 (26)	8 (8)	5 (5)	362 (362)	22 (24)	384 (386)

() は昨年度基準地数

3 価格時点

平成20年7月1日

4 価格の判定

各基準地について、1㎡当たり(林地については10a当たり)の価格について不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果について、書類審査及び公示価格等との秤量的検討を行い、標準価格を判定した。

5 全国の地価調査結果の概要

- 全 国 住宅地はわずかに下落幅が拡大し、商業地では、上昇から下落に転じた。
- 三大都市圏 住宅地、商業地ともに上昇幅が大幅に縮小した。
- 地 方 圏 住宅地、商業地ともに下落幅が縮小した。

第2表

① 対前年度平均変動率 (単位：%)

区 分	住 宅 地		商 業 地	
	変動率	(前年度)	変動率	(前年度)
全 国	▲1.2	(▲0.7)	▲0.8	(1.0)
三大都市圏	1.4	(4.0)	3.3	(10.4)
東京圏	1.6	(4.8)	4.0	(12.1)
地 方 圏	▲2.1	(▲2.3)	▲2.5	(▲2.6)
東北地方	▲2.8	(▲2.8)	▲3.7	(▲3.7)
秋 田 県	▲3.5	(▲3.4)	▲5.9	(▲6.2)

※1 三大都市圏…東京圏、大阪圏、名古屋圏

2 ()は昨年度

3 「東北地方」とは、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県及び新潟県をいう。

② 東北各県の状況 (平均価格及び平均変動率)

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	20,200	24,000	30,200	41,000	24,300	24,600
平均変動率	▲3.5	▲4.1	▲2.8	▲2.1	▲3.7	▲2.1

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	43,300	49,800	65,700	249,100	54,100	55,900
平均変動率	▲5.9	▲5.8	▲5.4	1.4	▲4.5	▲2.8

6 秋田県地価調査結果の概要

本県の全用途(林地を除く。)の平均価格及び平均変動率は、25,700円/㎡及び▲4.4%(27,100円/㎡及び▲4.4%)であった。()内は、昨年度の平均価格及び平均変動率。以下同じ。)

県全体では、平成10年度から11年連続の下落となったが、下落幅は昨年度と同率であった。秋田市の下落幅は縮小しているが、他の市町村では下落幅が拡大したところが多い。

用途別では、住宅地は、20,200円/㎡及び▲3.5%(21,000円/㎡及び▲3.4%)と、下落幅がわずかに拡大したが、商業地は43,300円/㎡及び▲5.9%(46,000円/㎡及び▲6.2%)と、下落幅が縮小した。

なお、「宅地関係基準地の用途別平均価格及び平均変動率」は第3表、「林地基準地の地域特性別平均価格及び平均変動率」は第4表、「平均変動率の推移（秋田県と全国との比較）」は第5表、「市町村別・用途別平均価格及び平均変動率」は第6表、「地価公示の標準地と同一地点である基準地（共通地点）の状況」は第7表、「住宅地及び商業地における価格及び変動率順位」は第8表のとおりである。

(1) 住宅地について

本県の平均価格は20,200円/㎡（21,000円/㎡）、平均変動率は▲3.5%と昨年度の▲3.4%から下落幅はわずかに拡大し、平成11年度から10年連続の下落となった。

平均変動率を地域別に見ると、秋田市では▲3.8%（▲4.2%）と下落幅は縮小したが、秋田市以外の地域では▲3.5%（▲3.2%）と下落幅は拡大した。

また、市町村別に見ると、下落幅が昨年度と同率であった5市町村（昨年度2市町）を除くほぼ全ての市町村で平均変動率は下落した。このうち、下落幅が縮小したのは3市町と昨年度の15市町村から大幅に減少し、下落幅が拡大したのは17市町村と昨年度の8市町村から大幅に増加した。

秋田市では、下落率が拡大した地点も多いが、ここ数年の大きな地価下落を経て、中心部の一部等において値頃感が見られ、需要が比較的安定し、下落幅が大きく縮小していることから、市全体の下落幅が縮小したものと見られる。

しかし、縮小したとはいえ、その幅は小さく、また秋田市以外の市町村では下落幅が拡大した市町村が増加している。これは、景気低迷、人口減少、郡部での過疎化等により、住宅地需要が減退しているにもかかわらず、供給過剰の状態にあるため、地価の下落基調が継続している上に、ガソリン価格の高騰、食料品の値上げ等による物価上昇により、住宅購入に向けられる資金が減少しているためと思われる。

(2) 商業地について

本県の平均価格は43,300円/㎡（46,000円/㎡）、平均変動率は▲5.9%と昨年度の▲6.2%から下落幅はわずかに縮小したものの、平成5年

度から16年連続の下落となった。

平均変動率について、地域別に見ると、秋田市では▲6.0% (▲6.9%)と下落幅が縮小し、秋田市以外の地域では▲5.9% (▲5.9%)と昨年度と同率であった。

また、市町村別に見ると、下落幅が縮小したのは7市町(11市町)、拡大したのは11市町村(8市町)、2町が昨年度と同率であった。

なお、秋田市の中心商業地である中通地区・大町地区であるが、選定替えにより、同地区内の基準地数は年々減少し、今年度は4地点となっている。平均価格は、150,300円/㎡(154,800円/㎡)及び平均変動率は▲5.7%(▲8.4%)であった。

(3) その他の用途について

住宅地及び商業地を除くその他の用途における平均価格及び平均変動率は、宅地見込地では8,400円/㎡及び▲7.8%(9,100円/㎡及び▲8.0%)、調整区域内宅地では11,200円/㎡及び▲3.4%(11,600円/㎡及び▲3.9%)と下落幅が縮小した。

しかし、準工業地では37,300円/㎡及び▲5.5%(39,700円/㎡及び▲5.4%)、工業地では10,200円/㎡及び▲5.7%(10,900円/㎡及び▲5.1%)と下落幅は拡大した。

また、林地の平均価格及び平均変動率は41,000円/10a及び▲6.2%(43,200円/10a及び▲6.1%)とわずかに下落幅が拡大し、平成7年度から14年連続下落した。