

平成21年度地価調査結果について

公表日：平成21年9月18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21年度地価調査は、373地点を対象に実施した。(全国では23,024地点) そのうち、宅地関係は354地点(全国では22,435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							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	計		
基準地数	223 (230)	13 (13)	80 (80)	26 (26)	8 (8)	4 (5)	354 (362)	19 (22)	373 (384)

() は昨年度基準地数

3 価格時点

平成21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、商業地を含む全用途で下落幅が拡大した。
- 三大都市圏 住宅地、商業地を含むほとんどの用途で地方圏を上回る下落を示した。
- 地 方 圏 住宅地、商業地を含む全用途で下落幅が拡大した。

第2表

① 対前年度平均変動率 (単位：%)

区 分	住 宅 地	商 業 地
全 国	▲4.0 (▲1.2)	▲5.9 (▲0.8)
三大都市圏	▲5.6 (1.4)	▲8.2 (3.3)
東京圏	▲6.5 (1.6)	▲8.9 (4.0)
地 方 圏	▲3.4 (▲2.1)	▲4.9 (▲2.5)
東北地方	▲3.7 (▲2.8)	▲6.1 (▲3.7)
秋 田 県	▲4.4 (▲3.5)	▲7.1 (▲5.9)

- ※1 三大都市圏…東京圏、大阪圏、名古屋圏
 2 東北地方…青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県及び新潟県
 3 () は昨年度

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	19,200	22,900	28,800	33,400	23,000	23,200
平均変動率	▲4.4	▲4.6	▲3.7	▲4.0	▲4.6	▲3.3

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	39,600	47,000	60,900	217,200	52,100	53,900
平均変動率	▲7.1	▲6.3	▲6.7	▲8.1	▲5.8	▲5.0

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、24,200円/㎡及び▲5.3%(25,700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12年連続の下落となり、下落幅は昨年度に比べ拡大した。

用途別では、住宅地は、19,200円/㎡及び▲4.4%(20,200円/㎡及び▲3.5%)、商業地は39,600円/㎡及び▲7.1%(43,300円/㎡及び▲5.9%)と、ともに下落幅が拡大した。

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表」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表」は第8表、「秋田県の全国における平均価格順位の推移」は第9表のとおりである。

(1) 住宅地について

本県の平均価格は19,200円/㎡（20,200円/㎡）、平均変動率は▲4.4%と昨年度の▲3.5%から下落幅は拡大し、平成11年度から11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▲5.3%（▲3.8%）、秋田市以外の地域では▲4.2%（▲3.5%）とともに下落幅は拡大した。

また、市町村別に見ると、下落幅が昨年度と同率であった大潟村を除くほぼ全ての市町村で平均変動率は下落した。（下落幅が縮小したのは1町、拡大したのは23市町村）

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こと、また、企業における大幅な生産の減少やそれに伴う雇用情勢の悪化、さらに個人消費や住宅投資等の低迷などが起因していると考えられる。

(2) 商業地について

本県の平均価格は39,600円/㎡（43,300円/㎡）、平均変動率は▲7.1%と昨年度の▲5.9%から下落幅が大幅に拡大し、平成5年度から17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▲8.7%（▲6.0%）秋田市以外の地域では▲6.5%（▲5.9%）と下落幅が拡大した。

また、市町村別に見ると、下落幅が縮小したのは2市町（7市町）、拡大したのは16市町村（11市町）、2市町が昨年度と同率であった。

(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7,700円/㎡及び▲8.6%(8,400円/㎡及び▲7.8%)、市街化調整区域内宅地では11,100円/㎡及び▲4.4%(11,200円/㎡及び▲3.4%)、準工業地では34,800円/㎡及び▲6.0%(37,300円/㎡及び▲5.5%)、工業地では9,400円/㎡及び▲7.3%(10,200円/㎡及び▲5.7%)と下落幅はそれぞれ拡大した。

また、林地の平均価格及び平均変動率は36,900円/10a及び▲7.0%(41,000円/10a及び▲6.2%)と下落幅が拡大し、平成7年度から15年連続で下落となった。