



●不動産・住宅ローン・保険・資産運用・相続など、ライフプランに不可欠なお金の話をFP（ファイナンシャルプランナー）の方々に教えていただきます。

株式会社 ムーラン

代表取締役  
ファイナンシャルプランナー  
(CFP® 一級ファイナンシャルプランニング技能士)

村田 巖 Iwao Murata



<プロフィール>

1963年8月21日生まれ (54歳)  
秋田県立大館鳳鳴高校、東京経済大学卒。  
大手住宅メーカー、青森市内の不動産業者を経て、  
2008年3月株式会社ムーラン開業。

<その他保有資格>

・不動産コンサルティングマスター ・宅地建物取引士  
・管理業務主任者 ・福祉住環境コーディネーター2級 など  
※二種証券外務員試験合格者

第33回

「基準地価と地価動向」

年に一度は青森市の土地価格動向についてこのコーナーで記すように心がけていますが、9月下旬に「基準地価」が発表され、今年の地価に関する公的な数字が出そろいました。

< 基準地価 >

基準地価は公示価格と並んで、実際の土地取引の際の指標となるものです。

公示価格の発表主体は国土交通省、価格時点(いつの時点の価格を表すものなのか)は1月1日であるのに対し、基準地価は各都道府県が発表、価格時点は7月1日という違いがあります。

発表主体は異なれど、公示価格と基準地価によって、半年ごとに取引の際の相場を示しているということです。

< 現在までの地価の動向は... >

バブルがはじけて以降、地価は下落を続けてきた印象が強いのですが青森市内では2003年までは、住宅地の一部で上昇がみられました。大規模商業施設を核とした商業集積地のある地域ができたことが大きな要因だと思います。

ただその後は、底の見えない下落が続いていました。

2年前、2015年3月に発表された公示価格で12年ぶりに住宅地の上昇地点が現れ、それから少し風向きが変わったように思います。そのとき上昇したエリアは、その後わずかではあります上昇を続け、今回の基準地価においても、青森市内の住宅地として唯一、上昇しています。

又、その上昇エリアの周辺のエリアや、青森市内の中心部においては横ばいとなりました。いわゆる「人気のあるエリア」は下げ止まったと言ってよいと思います。

その他のエリアにおいては、まだ下落傾向は続いています、下落幅は縮小していません。

< 今後の地価動向予測 >

地価は回復傾向を示しているようにも思いますが、本当に「回復」と見てよいのか?

地価に影響を与えるものとして、①社会経済の状態、②人口動態の2つが大きな要因として考えられます。

経済については10月中旬において日経平均株価が21年ぶりの高水準となっていますが、生活者とその恩恵を受けている実感が乏しく、消費もやや回復の兆しはあるもののまだまだ不透明な状態です。

人口については、少子化に加え地方においては大都市圏への人口流出が続いています。

又、全国的に見れば、前述のように大都市圏への人口集中、地方の各地域においてはその地域の主要都市へ、各都市においてはその年の人気エリアに人が集まる傾向が顕著になっています。

そうしたことを踏まえれば、青森市内においても上昇しているエリアは僅かな上昇が続

き、その周辺エリアと市内中心部では横ばい、又は僅かな上昇を見せる地点も出ていないかと思いますが、それ以外のエリアでは、まだ下落が続くのではないかと思います。

エリアによる価格差は拡大傾向にあり、今後数年は同様なのではないかと思います。

< 最後に... >

住宅用地を購入する人にとって、その選択の基準は通勤や通学、買い物の便が主なものだと思いますが、土地を購入するということは資産の購入でもあります。

資産価値は当然に変化します。1000万円のもの1200万円になるような、表面的な数字でもその変化を認識することはできませんが、エリア間での相対的な価値の変化もあります。

青森市内でいえば、新町と石江区画整理地を考えると30年前と今とは、「価値の違いが違って」います。

そうしたことを事前に考えて意思決定していただければ、本当の最終満足の得られる土地購入になると思います。



FP(ファイナンシャルプランナーとは)?

あなたや家族の夢や希望をかなえるための人生設計=ライフプランについて、金融、税制、不動産、保険、年金制度などの知識を備え、あなたの立場で考えアドバイスや資産設計を行い、併せて実行を援助する専門家です。

(公社)青森県宅地建物取引業協会会員 青森県知事免許(2)第3284号



〒030-0821 青森市勝田1-5-12 (みちのく銀行本店北側)

■営業時間/AM9:00~PM6:00※火曜日はPM2:00まで ■休業日/水曜日・祝日  
■TEL : 017-718-2741 ■FAX : 017-718-2742

■URL <http://www.moulin-fp.co.jp> ■E-mail [moulin@basil.ocn.ne.jp](mailto:moulin@basil.ocn.ne.jp)

不動産の売買、賃貸、管理  
ご相談下さい。  
相続対策や有効活用法の提案など  
総合的にサポートします。

