

鑑定あおもり

第19号



公益社団法人 青森県不動産鑑定士協会

目 次

ご 挨拶	公益社団法人 青森県不動産鑑定士協会会長 浅 井 康 光…………… 1
令和2年 地価公示の概要	南 彰…………… 2
(公社) 青森県不動産鑑定士協会一般講演会 (要旨報告)	駒 木 功…………… 8
(公社) 青森県不動産鑑定士協会研修会報告 (要旨報告)	橋 本 一 憲……………11
令和元年度 不動産無料相談会 (報告)	広 報 委 員 会……………13

「鑑定あおり第19号の発行にあたって」

公益社団法人 青森県不動産鑑定士協会

会 長 浅 井 康 光

「鑑定あおり第19号」の発行にあたり、一言ご挨拶を申し上げます。

平成31年4月で平成の時代が終わり、5月1日から令和元年となりました。「令和」の典拠は万葉集の大伴旅人の歌だそうですが、「時は初春の^よい月であり、空気は美しく、風は和やかで～」と訳されるようです。季節はまさにこの歌のとおり、とても気持ちの良い時期ではありますが、新型コロナウイルス感染症緊急事態宣言が発令されている状況であります（5月1日現在）ので、一日でも早く県民の皆様はもとより全国、世界中の人々が普通の生活を取り戻せるよう、私自身も不要不急の外出や三密を避け、感染拡大防止の一助となるように努めたいと思います。

さて、平成31年・令和元年度も自然災害が多い年でした。8月の九州北部での大雨、千葉県のゴルフ練習場の鉄柱が倒壊したニュースが記憶に残る9月の台風15号、阿武隈川や信濃川の決壊等、関東甲信越・東北地方で河川が氾濫し甚大な被害をもたらした10月の台風19号等、水害が目立つ年でもありました。

我々不動産鑑定士は、地震だけでなく水害等の発生時にも自治体等からの要請を受けて住家被害認定調査を行っています。この調査の目的は災害の規模、被害状況の全体像を一刻も早く、的確に把握することであり、その調査結果を基礎資料として「罹災証明書」を発行することです。罹災証明書は被災者が被災者生活再建支援金を申請するために必要なとても重要な書類であり、我々不動産鑑定士の専門性が被災住民の方の生活再建のために少しでもお役にたっているのあれば、望外の喜びです。

当協会は当初社団法人として平成12年8月に設立されました。公益法人制度改革を受け平成25年に公益社団法人となり、今年令和2年の8月で設立20周年となります。これもひとえに監督官庁であります青森県をはじめ、県民の皆様方の温かいご厚情の賜物と心より深く御礼申し上げます。

我々は、不動産鑑定士を構成員とする専門家集団として、日々、適正な鑑定評価を行うべく調査・研究・研鑽を積み重ねております。そして、公的土地評価（地価公示・地価調査・相続税評価・固定資産税評価）や多様な鑑定評価業務を通じた適正な地価の形成、県民の皆様を対象とした講演会や無料相談会の開催、青森県不動産市況D I 調査、「青森県地価マップ」などホームページによる地価情報サービスの提供等により、地域社会の一層の発展に貢献して参りたいと考えております。

今後とも、皆様の変わらぬご指導・ご鞭撻を賜りますよう、よろしく願い申し上げます。

1. 概況

(1) 地域経済等（資料：3月の青森県経済統計報告）

- ・本県経済は、緩やかな回復が続いてきたが、新型コロナウイルス感染症の影響が生じており、景気の悪化が懸念される。
- ・令和2年1月の青森県鉱工業生産指数（平成22年=100）は、季節調整済指数が113.9で、前月比+10.7%の上昇となり、2カ月ぶりに前月を上回った。また、原指数は105.2で、前年同月比+3.0%の上昇となり、4カ月ぶりに前年同月を上回った。
- ・令和2年2月の青森市消費者物価指数（平成27年=100）は、総合指数102.6となり、前月比 Δ 0.4%の下落、前年同月比+0.5%の上昇となった。また、生鮮食品及びエネルギーを除く総合指数は102.5となり、前月比 Δ 0.2%の下落、前年同月比+0.5%の上昇となった。
- ・令和2年2月の百貨店・スーパー販売額は、全店舗ベースが128億円で前年同月比+2.3%増となり、5カ月ぶりに前年同月比を上回った。また、既存店ベースでは前年同月比+3.5%増となり、5カ月ぶりに前年同月を上回った。
- ・令和2年2月の新設住宅着工戸数は273戸で、前年同月比 Δ 42.5%減となり、6カ月連続で前年同月を下回った。
- ・令和2年2月の公共工事請負額は72億5,100万円で前年同月比+154.0%増となり、6カ月連続で前年同月を上回った。

(2) 令和2年公示地の地点数

令和2年地価公示は、青森県内10市16町2村において、都市計画区域内265地点、都市計画区域外1地点、合計266地点（前年同数）で実施した。

(3) 地価の動向

①住宅地

県全体の対前年平均変動率は、 Δ 0.4%（前年 Δ 0.5%）と下落率は縮小したものの、20年連続の下落となった。

継続調査地点（180地点）のうち、青森市で1地点、弘前市で7地点、八戸市で7地点、おいらせ町で3地点の計18地点（同7地点）が上昇した。また、横ばい地点も計79地点（同75地点）と増加した。（横ばい地点は、青森市で28地点、弘前市で19地点、八戸市で10地点、黒石市で1地点、五所川原市で3地点、十和田市で3地点、三沢市で2地点、むつ市で2地点、平川市で1地点、藤崎町で2地点、田舎館村で1地点、板柳町で1地点、東北町で1地点、おいらせ町で2地点）

②商業地

県全体の対前年平均変動率は、 Δ 0.3%（同 Δ 0.5%）と下落率は縮小したものの、28年連続の下落となった。

継続調査地点（69地点）のうち、青森市で5地点、八戸市で5地点、弘前市、五所川

原市、三沢市、むつ市でそれぞれ1地点の計14地点（同11地点）が上昇した。また、青森市で10地点、弘前市で7地点、八戸市で5地点、十和田市で2地点、三沢市、平川市でそれぞれ1地点の計26地点（同24地点）が横ばいとなった。

③工業地

県全体の対前年平均変動率は、 $\Delta 0.1\%$ （同 $\Delta 0.4\%$ ）で、平成11年以降21年連続の下落となったが、景気の上向き傾向と底値感から12地点が横ばいとなっている。

2. 主な市町村別の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H31変動率	R 2 変動率	R 2 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
青森県全体	-0.5%	-0.4%	18	76	86	180
青森市	-0.4%	-0.4%	1	28	19	48
弘前市	0.0%	+0.3%	7	19	5	31
八戸市	-0.3%	-0.2%	7	10	18	35
黒石市	-0.4%	-0.4%	0	1	1	2
五所川原市	0.0%	0.0%	0	3	0	3
十和田市	0.0%	0.0%	0	3	0	3
三沢市	0.0%	0.0%	0	2	0	2
むつ市	-0.6%	-0.6%	0	2	2	4
つがる市	-1.7%	-1.3%	0	0	5	5
平川市	-1.0%	-0.7%	0	1	4	5
外ヶ浜町	-3.0%	-3.1%	0	0	2	2
おいらせ町	0.0%	+0.8%	3	2	0	5
前年の上昇・横ばい・下落（県全体）			7	75	95	177

(2) 商業地

市町村名	H31変動率	R 2 変動率	R 2 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
青森県全体	-0.5%	-0.3%	14	26	29	69
青森市	+0.1%	+0.2%	5	10	5	20
弘前市	-0.1%	+0.1%	1	7	1	9
八戸市	+0.1%	+0.1%	5	5	3	13
黒石市	-0.8%	-0.8%	0	0	2	2
五所川原市	0.0%	0.0%	1	0	1	2
十和田市	0.0%	0.0%	0	2	0	2
三沢市	+0.1%	+0.1%	1	1	0	2
むつ市	-1.0%	-0.9%	1	0	2	3
つがる市	-2.6%	-1.4%	0	0	1	1
平川市	-0.7%	-0.7%	0	1	1	2
外ヶ浜町	-3.2%	-3.3%	0	0	1	1
前年の上昇・横ばい・下落（県全体）			11	24	31	66

(3) 上位の価格及び変動率等

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 青森-38	青森市浜田2丁目13番5	75,600円/㎡	+3.1% (+3.2%)	利便性が高く人気のある地域であるが、供給不足により価格が上昇傾向で推移している。
	商業地 青森5-3	青森市新町1丁目13番4外	199,000円/㎡	+1.0% (0.0%)	再開発ビル建築等の中心市街地活性化への動きに底値感も相俟って上昇に転じた。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 八戸-35	八戸市田向5丁目21番11	44,200円/㎡	+3.5% (+2.9%)	土地区画整理事業が完了し、周辺に公共施設や利便施設が立地し旺盛な住宅地需要が認められる。
	商業地 青森5-20	青森市東大野2丁目7番2外	68,100円/㎡	+2.4% (+2.5%)	集客力が強い郊外大型S.C.周辺の地域で、県外大手資本による店舗が多く立地し根強い需要がある。
下落率1位	住宅地 外ヶ浜-2	東津軽郡外ヶ浜町字蟹田田ノ沢32番2	8,500円/㎡	-3.4% (-3.3%)	人口減少や地域経済の不振による需要減から下落傾向が続いている。
	商業地 外ヶ浜5-1	東津軽郡外ヶ浜町字蟹田126番1	11,800円/㎡	-3.3% (-3.2%)	空き店舗が目立つ状況で、衰退傾向にあり、下落傾向が続いている。

※変動率の下段（ ）は、前回公示の変動率。

3. 主な都市の動向

(1) 青森市

①概況

- ・人口：280,695人（前年283,843人） △1.1%
- ・世帯数：136,672世帯（前年136,749世帯） △0.06%

（いずれも令和2年3月1日現在）

- ・土地取引：2,587件（前年2,515件） +2.9%
- ・住宅着工：1,930件（前年1,791件） +7.8%

（いずれも平成31年1月～4月、令和元年5月～12月の累計）

②住宅地

- ・市内の住宅地域は、市街地中心部の既成住宅地域、その周辺の区画整理地や民間の開発分譲地、郊外の既存の住宅地域や大規模住宅団地等に大別される。
- ・平均変動率は△0.4%（前年△0.4%）で依然として三市の中では最も下落幅が大きい。
- ・従来は総額が高く、下落幅の大きかった高価格水準の住宅地（青森-8、-13、*-14、-16、-20、-24、-25、-26、-27、-28、-31、-32、-39、-49）は、地価水準がかなり低くなってきたこと及び生活利便性の高さから昨年と同様に横ばいを続けている。
- ・これまで下落を続けてきた地点についても地価水準が低くなってきたことから下落から横ばいに転じている。（青森-9、-17、-37、-40）
- ・人気が高く、県内住宅地の最高価格地である浜田地区の青森-38は今年も上昇した。
- ・その他の住宅地域についても、景気の上向き傾向に加え、値頃感・底値感から相対的に下落

幅は縮小傾向で推移している。

③商業地

- ・市内の商業地域はJ R「青森」駅周辺及び同駅から東方へ伸びる主要地方道青森停車場線沿い（通称：新町通り）が中心で、郊外の大型S Cとの激しい競争関係が続いている。郊外の路線商業地域や大規模小売店舗は、集客力はあるものの、各店舗間の競争が激しくなっている。周辺居住者が利用する近隣商業地域は需要が低く衰退している。
- ・平均変動率は+0.2%（同+0.1%）で、やや上昇傾向が続いている。
- ・中心商業地の新町付近ではホテル等の建設投資が進められており、全てが中心市街地活性化計画どおりには進行していないものの、中心市街地の活性化が進んでいく期待感、また、これに伴う投資意欲向上の期待感もあり、底値感も相まって地価の下落幅は縮小傾向にある。
- ・郊外型大型S Cとの競合から需要は低迷しているものの、青森市中心部の準高度商業施設である青森5-3（新町1丁目）は、同一地点である地価調査基準地青森（県）5-8の27年ぶりの上昇（令和元年7月1日付）に続き、地価公示でも上昇した。
- ・青森5-20（東大野）は郊外の集客力の強い地域であり、青森市の商業地域で唯一3年連続の上昇となった。
- ・中心部から外れた既成市街地内の商業地では、郊外型大型S Cへの顧客流出に歯止めがかからず、依然として相対的に下落傾向にあるものの、相対的に下落幅は縮小している。
- ・令和元年度の歩行者通行量調査は市内21地点で令和元年10月25日（金）及び10月26日（土）の2日間実施された。平日の前年比はみずほ銀行青森支店前が+13.9%、日専連青森本店前が+3.5%、カレーパーラー前（アスパム通り）が+18.1%で、それ以外の地点では減少している。特に中三閉店の影響により旧ローソン前（昭南通り中三跡地付近）が△55%、成田本店前が△7.8%、パサージュ広場が△14.5%、駅前のAMCケアレジデンス前が△23.5%と中心市街地一帯は調査日が悪天候のためもあり、全て減少している。平日合計通行量は62,868人（前年比△14.1%）である。
休日の前年比は成田本店前が+14.7%、パサージュ広場が+1.5%、駅前のAMCケアレジデンスが+34.5%、カレーパーラー前が+51.4%、青森駅ビルラビナ前が+42.7%など19地点で増加している。休日も中三閉店の影響で、旧ローソン前（中三跡地付近）が△44.3%、奥瀬歯科前（夜店通り）が△17.6%と減少している。休日合計通行量は52,226人（前年比+13.4%）である。

(2) 弘前市

①概況

- ・人口：169,750人（前年171,587人） △1.1%
 - ・世帯数：80,037世帯（前年79,897世帯） +0.2%
- （いずれも令和2年3月1日現在）
- ・土地取引：1,621件（前年1,645件） △1.5%
 - ・住宅着工：1,067件（前年1,316件） △18.9%
- （いずれも平成31年1月～4月、令和元年5月～12月の累計）

②住宅地

- ・市内の住宅地域は、市中心部周辺の旧市街地内の既成住宅地域並びに土地区画整理事業や県住宅供給公社、民間の大規模開発等による郊外の新興住宅地域と、旧弘前市及び旧岩木町・旧相馬村の農家住宅地域等に大別される。
- ・平均変動率は+0.3%（前年±0%）
- ・市中心部周辺の既成住宅地域はほぼ底値となった為、ほとんどの地点で横ばいとなった。
- ・南部の新興住宅地域は、需給バランスが改善しつつあり、下落幅はかなり縮小している。泉野地区は供給が少なくなり上昇している。
- ・市街地北部のうち、青山、宮園地区は出物が少なく、需要が底堅い。
- ・城東地区の3地点（田園、城東中央、早稲田）は市内でも特に人気が高く、いずれも上昇した。
- ・旧岩木地区賀田（弘前-6）は安価でありながら周辺住環境が良好なこと、旧弘前地区への通勤圏内であること等から需要が高まり上昇した。
- ・農村部の住宅地域は、人口減少や農家経済の低迷等の影響から需要は少なく、下落傾向で推移している。

③商業地

- ・市内の商業地域は旧来の土手町地区（中三周辺）と駅前地区（イトーヨーカドー周辺）及びさくら野百貨店がある城東地区の三極構造となっており、郊外には大型SCが立地し、幹線道路沿いに路線商業地域が形成されている。当市の商圏は4市6町2村の計12市町村で、吸収率50%以上の第1次商圏が当市を含め3市2町2村に及んでおり、商圏人口は約40万人、吸収率人口は約27万人となっている。
- ・平均変動率は+0.1%（同△0.1%）
- ・駅前及び中心部の商業地域ではマンション需要が旺盛で中心部へ回帰する動きがあること、ほぼ底値価格となったことから、殆どの地点で横ばいとなった。その周辺の近隣商業地域は住宅移行地的な様相を呈するところもあるが、背後の住宅地価格との均衡から下落幅はかなり縮小している。
- ・城東地区の近隣商業地域（弘前5-2）は、需要が根強いことから上昇した。
- ・令和元年通行量調査（6月・8月・11月の平日と休日の全6日間の平均値）は7地区で実施され、合計17,472人（同+4.2%）であった。地区別では駅前（同△6.4%）、上土手町（同△17.8%）、百石町（同△11.4%）、代官町（同△10.9%）が減少し、大町（同+7.1%）、中土手町（同+15.4%）、下土手町（同+17.5%）が増加した。

(3) 八戸市

①概況

- ・人口：227,521人（前年229,673人） △0.9%
 - ・世帯数：108,843世帯（前年108,403世帯） +0.4%
- （いずれも令和2年3月1日現在）
- ・土地取引：2,013件（前年2,363件） △14.8%
 - ・住宅着工：1,382件（前年1,501件） △7.9%
- （いずれも平成31年1月～4月、令和元年5月～12月の累計）

②住宅地

- ・市内の住宅地域は、中心部をとりまくように古くからの既存住宅地域、その周辺に土地区画整理や民間が開発分譲した住宅地が展開し、郊外に県住宅供給公社で開発した団地、農家住宅地域等に大別される。
- ・平均変動率は $\Delta 0.2\%$ （前年 $\Delta 0.3\%$ ）
- ・土地区画整理事業が施行された地域は人気が高く、特に田向地区は市民病院や複合型商業施設が立地し、需要が高く、当市及び県内で一番上昇した。
- ・全体的に下落幅は縮小傾向で、上昇や横ばい地点も出てきている。
- ・若年層を中心に、郊外の区画整理済みの地域が依然として好調である一方で高価格帯の地域として敬遠されがちであった中心部周辺の地域が、地価下落によって値頃感が出てきたこともあり、中高年買替層の需要も認められ、全体的な下落幅が縮小傾向にある。

③商業地

- ・当市の商業は、県南及び岩手県北部を含む北奥羽地域の中心として発展を遂げ、約63万人の商圏人口を有している。
- ・中心商業地は各種複合ビルが建設され、中心市街地活性化の動きが見られる。平成23年に八戸ポータルミュージアム「はっち」が、平成30年に市民憩いの場「八戸まちなか広場マチニワ」がオープンした。また、平成29年に閉館した美術館は八戸新美術館として令和3年夏頃に開館が予定されている。このような状況から中心商業地の地価は幾分上昇に転じている。
- ・平均変動率は $+0.1\%$ （同 $+0.1\%$ ）
- ・商業地の地価が背後の住宅地の価格に近づいてきたため底値感がでてきており、中心商業地で上昇・横ばいの地点も見られ、ほかの商業地地点も下落率が縮小している。
- ・令和元年度の通行量調査は、令和元年10月6日（日）、及び10月11日（金）の2日間実施された。一番通行量が多かったのは「いわぎんローンプラザ十三日町支店」で、平日は前年比 $\Delta 17.2\%$ 、休日も $\Delta 7.4\%$ と平日・休日ともに減少となった。

(公社) 青森県不動産鑑定士協会一般開放講演会 (要旨報告)

広報委員長 駒 木 功

去る令和元年10月3日(木)、青森市「新町キューブ」1階グランパレにて当協会主催の一般開放講演会が開催されました。

第一部は県内全般の経済情勢及び地価動向について、「青森県の地価動向」と題して、当協会会員である不動産鑑定士の南彰氏が講師として講演いたしました。

第二部では、「ますます知っておかないと 相続!」というタイトルで、暮らしに役立つ相続のポイントを司法書士の沼田桃子先生に解説していただきました。

以下、当日の講演会の概要を掲載いたします。

第一部

「青森県の地価動向」

講師 地価公示分科会代表幹事 不動産鑑定士 南 彰 氏

1. 地価公示・地価調査について (実施主体、調査地点、基準日の違いなどを解説)
2. 地価動向について

令和元年都道府県地価調査の結果を基に

- 1) 全国
- 2) 青森県
- 3) 県内3市、の変動状況を解説

3. 将来の動向について

以上を総括して、①地価上昇が地方に波及してきている②都心回帰の兆しが見えること③土地の選別化が鮮明になっていることなどの解説があった。



第二部

「ますます知っておかないと相続!～法改正も」

講師 司法書士 (青森県司法書士会 名誉会長) 沼田 桃子 氏

沼田先生は青森市のご出身で、青森高校から上智大学法学部へ進み、司法書士試験に合格した後、東京都渋谷区恵比寿で司法書士事務所を開業、その後青森へ戻り、現在青森市内の大きな事務所で勤務中です。

変化する家族の形を反映し、約40年ぶりに大改正された「相続法」。

令和時代の私たちの備え方はどう変わるのでしょうか。

暮らしに役立つ相続のポイントを解説していただきました。



1. 相続するとはどういうこと？

- ①相続はいつ開始するか…被相続人（亡くなった親族）の死の瞬間 死ぬ前に相続はない
- ②相続するとはどういうことか…被相続人の権利と義務を承継
- ③相続する義務とは何か…借金が代表的なもの 保証債務に注意
- ④不動産の名義を変えなくても、法定相続分で相続してしまっている…固定資産税の納付義務

2. 相続が開始した。さあ、どうすればいいの？

- ①遺言がある場合…遺言の内容に従って相続手続きをする。
- ②遺言がない場合…遺産分割協議（相続人全員が話し合っ、遺産をどう分けるか決めること）
*話し合いがまとまらなかったら？
家庭裁判所で遺産分割調停を行う。調停でも話がまとまらなければ審判官が「審判」。

3. 今、問題になっている「相続登記未了問題」とは？

- ①相続税の申告のように期限がない。
- ②名義が変わらなくても、実際に住んでいられる。そのうちやればいい。
- ③相続人が近い親族でない場合、連絡が取りにくく話がしにくい。
- ④相続人たちが地元を離れて、地元の不動産を所有する気持ちが薄い。

4. 「相続登記放置」しているとどんな問題が起こるの？

- ①災害復旧事業の中で所有者が不明な土地や建物のために、補償手続きや復興事業が進まない。
- ②都市計画事業（河川や道路）で、用地の中に所有者不明土地があるため工事が中断してしまう。
- ③空き家が放置され、地域の環境が悪化する（危険、景観、犯罪等）。
- ④長年放置の結果、どんどん相続人が膨らんでいって収拾がつかなくなる。相続人を確定するために大変な手間と費用がかかることになる。

5. あえて「相続登記放置」している人の中に見られる誤解

- ①市や町に寄付すればいい。…市や町は基本的に寄付を受け付けない。
- ②放っておけば国庫に帰属？…相続財産管理人を選任して手続きが必要。費用が多額。

6. 遺言ってどうやって作るの？ せっかく作っても使えないものにならないように！

- ①自筆証書遺言…法改正で一部変わりました。
- ②公正証書遺言…公証人役場で、証人2人に立ちあってもらい作成する。

7. 「遺留分」とは？

民法は「遺留分」と言って、最低限の相続分の確保ができるようにしている。法定相続分のさらに2分の1を、遺言によって財産をもらった人に請求することができる（原則）。

8. 遺言って作った方がいいの？

- ①遺言があれば、面倒な相続人調査や遺産分割協議が不要。
- ②誰からもハンコもらわなくていい。相続登記をスムーズに行うためには大変有効。
- ③こんなにいいものなのに、日本人は「遺言」をなかなか作らない。

9. 相続法の改正

①配偶者に手厚くなった改正部分

配偶者居住権…生涯住める居住権と短期居住権がある。

生前の自宅の夫婦間贈与は、遺産に持ち戻さなくてよくなった。

②その他の改正

10. まとめ

- ①本当の「相続対策」は自分が亡くなった後、相続人を困らせない、地域に迷惑をかけないということではないでしょうか。
- ②遺言を作ることを考えてみましょう。
- ③相続したら、あまり時間をおかずに遺産分割協議をして、不動産は相続登記をしましょう。
- ④相続登記は、自分の子孫のためのみならず、地域の未来につなげる「務め」です。

以 上

(公社) 青森県不動産鑑定士協会 研修会報告 (要旨報告)

研究委員長 橋 本 一 憲

不動産のあり方、利用方法は時代とともに変化し、不動産を取り巻く社会経済状況、各種法規制等も日々変化し、不動産の経済的価値に影響を与えています。

不動産鑑定士は、このような日々変化する不動産を取り巻く状況に対応すべく、普段の業務で研鑽し、最新の知識を体得するよう努めていかなければなりません。

その一環として、研究委員会でも定期的な研修会を開催しており、国及び連合会からも「更なる研修の充実」ということが求められていることに鑑み、東北会共催研修会を3部の講義で開催しました。

1. 青森市の動向

講 師：青森市経済部経済課 主幹 堀 真 氏 ほか

日 時：令和元年9月27日（金） 13：00～14：00

開催場所：青森県観光物産館アスパム5階「あすなろ」

参加人数：58名

青森市のまちづくり

- ・人口及び積雪等の概況
- ・コンパクトシティのまちづくり
 - 市街地拡大の抑制・中心市街地活性化・公共交通の利用促進
- ・中心市街地活性化基本計画策定の経緯
- ・青森駅周辺・ウォーターフロント地区の整備前後
- ・コンパクト・プラス・ネットワーク
 - 中央部の市役所・ホテル・再開発事業・埠頭等
 - 西部のホテル2棟・フィットネスクラブの開業予定等
 - 南部の新駅整備・アリーナプロジェクト及び浜田地区
 - 東部の浅虫温泉駅バリアフリー化・県新陸上競技場完成
- ・新たな青森市のまちづくり
 - 商工会議所の起業支援・リノベーションまちづくり推進事業等

2. 「今日の所有者不明土地について」(地域福利増進事業における不動産鑑定士の役割)

講 師：(株)三和不動産鑑定事務所

取締役社長 稲野邊 俊 氏

日 時：同日 14：00～15：50

開催場所：同上

参加人数：58名



現状と今後の展望

- ・所有者不明土地問題とは何か？（増田研究会）
- ・現状（全国約20%の約410ha）と打開策
- ・所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法
- ・地域福利増進事業に係る補償金算定のための鑑定評価等に関する実務指針
- ・増田研究会の最終報告概要（資料1）
- ・補償金算定の考え方（連合会の資料）

増田研究会の資料及び補償金算定の考え方（連合会の資料）で基礎的な知識を取得したいという目的で研修を行いました。

3. 「青森県の観光戦略について」

講師：青森県観光国際戦略局

主事 室岡 一公 氏 ほか

日時：同日 16：00～17：00

開催場所：同上

参加人数：58名



青森県のインバウンドに係る現状と取組

- ・外国人延べ宿泊者数の推移と伸び率
- ・全国の外国人延べ宿泊者数と東北の比較状況（全国で東北地方は下位で誘客強化が必要）
- ・青森県の国・地域別の外国人延べ宿泊者数の状況（台湾が多く、東アジアで8割）
- ・東北地方の国際定期便と誘客の強化・促進

青森県の観光戦略

- ・青森のイチオシコンテンツ
- ・青森県観光をめぐる動き（東北新幹線の開通・開通予定等）
- ・青森県の観光の現状（延べ宿泊者数は全国値の1%・伸び率は9%・月別推移）
- ・外国人延べ宿泊者数（全国値の0.4%・伸び率は30%超）
- ・国・地域別の外国人延べ宿泊者数の構成比率（台湾の比率が高く、東アジアで順調に増加）
- ・青森県観光戦略の基本的な考え方（交流人口の拡大・地域経済の活性化等）
- ・滞在の「量」の増加と「質」の向上（量的：観光客の増加「県内総時間」を拡大・質的：県内で過ごす時間の質）
- ・旅行行動を捉えた旅の好循環の創出（あおりファンになって貰う等）
- ・10年後の将来ビジョン（投資を呼び込む等）
- ・戦略プロジェクト（観光産業の基幹産業化・情報発信等）

以上

令和元年度 不動産無料相談会（報告）

広報委員会

令和元年度不動産無料相談会を4月8日は青森市、10月7日は青森市、弘前市、八戸市の3市でそれぞれ開催した。

この相談会は（公社）青森県不動産鑑定士協会の公益事業の一環として行われるものであり、4月は「不動産鑑定評価の日」にちなんで不動産鑑定評価制度の周知と地価公示制度のPRのため、10月は「土地月間」の関連行事として青森県ならびに青森、弘前、八戸各市のご協力の下に開催しているものである。

相談者数は4月が12人（対前年+200%）、10月は青森会場22人（対前年+175%）、弘前会場5人（対前年-50%）、八戸会場4人（対前年±0%）であり、4月、10月の合計は43人で、この対前年変動率は+65%である。

相談内容は価格水準に関するものが最も多く、相続等に係る税務関係がこれに続き、そのほかは有効利用や賃貸借等に関するものである。

上記相談会のほか本会では毎月第4火曜日（当日が祝日等の場合は変更）に青森市役所駅前庁舎（アウガ）市民なんでも相談室内の相談コーナーにおいて会員1名が不動産の無料相談を受けている。

[相談内容の構成比] （単位：%、相談内容の重複あり）

	4月青森市	10月青森市	10月弘前市	10月八戸市
価 格	60	50	57	33
賃 貸 借	0	5	29	0
税 務	7	31	0	0
有効利用	7	7	0	33
そ の 他	26	7	14	33
計	100（15件）	100（42件）	100（7件）	100（6件）

