

平成28年度島根県地価調査結果について

1 地価調査制度の概要

(1) 調査目的

地価調査は、一般の土地取引に際して指標を与えるとともに、適正な公共用地の取得価格の算定に資すること等を目的として、調査地点(基準地)の毎年7月1日における標準価格(注)を判定、公表しています。

(注)「標準価格」とは、土地について、自由な取引が行われる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。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(「建物等」)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)行う(国土利用計画法施行令第9条第2項)。

(2) 調査地点

調査地点は、近隣地域(調査地点を含む地域で、住宅地、商業地、工業地等当該調査地点の用途と土地の用途が同質と認められるまとまりのある地域)内において選定した、土地の利用状況、環境、地積、形状等について標準的な画地です。

今年度の調査地点は、県内19市町村において、住宅地181地点、宅地見込地3地点、商業地57地点、工業地20地点、林地17地点の計278地点です。

(3) 調査時点 平成28年7月1日

(4) 根拠法令 国土利用計画法施行令

(5) 調査主体 島根県
公益社団法人島根県不動産鑑定士協会へ委託

【凡 例】

1 平均変動率について

地価調査の平均変動率は、前年度から引き続き調査した地点の変動率(%)を単純平均し、小数点第1位までを有効数字として公表するものです。

「変動率=(当年価格-前年価格)×100÷前年価格(小数点第2位を四捨五入)」

2 平均価格について

地価調査の平均価格は、調査したすべての地点の価格を単純平均したものです。

十の位を四捨五入し、百の位までを表示しました。

3 調査地点の番号について

(例) 松江 (県) 5 - 1

通し番号

なし …… 住宅地
3 …… 宅地見込地
5 …… 商業地
9 …… 工業地

(県) …… 林地以外

(林) …… 林地

調査地点の所在する市町村名(林地は「島根」と表示)

2 調査結果の概要

- 平成 27 年 7 月 1 日以降の 1 年間の地価は、全国平均では、全用途平均が下落幅縮小傾向を継続している。用途別では、住宅地は下落幅が縮小し、商業地は昨年までの下落から横ばいに転じた。三大都市圏では、住宅地、商業地ともに上昇を継続している。
- 本県では、全用途^(注1)で平成 13 年から 16 年連続で下落が継続したが、下落率は前年より縮小し、4 年連続の縮小となった。
- 県内すべての市町村において下落が継続しているが、市部を中心に下落率が縮小しているのに対して、町村部では前年並み若しくは拡大したところがあった。

(1) 住宅地

- 全国平均では▲0.8%と依然として下落をしているものの下落率は縮小傾向で、三大都市圏では 0.4%と上昇を継続している。
- 本県の平均変動率は、▲1.8%と、平成 15 年から 14 年連続で下落が継続したが、下落率は前年(▲2.0%)より縮小し、4 年連続の縮小となった。
- 横ばいが松江市で 8 地点(前年 4 地点)となり、出雲市、雲南市でも各 1 地点(前年 0 地点)ずつ横ばいとなり計 10 地点となった。
- 下落率が縮小した市町村は松江市、浜田市、出雲市、江津市、雲南市、奥出雲町、津和野町、吉賀町、隠岐の島町。
- 平均価格は 21,700 円/㎡で全国第 41 位(前年と同順位)。

○島根県	前年より下落率は縮小	【H26】▲2.3% 【H27】▲2.0% 【H28】▲1.8%
	全国の 47 都道府県の中で平均変動率の高い方から 36 番目	
○松江市	前年より下落率は縮小	【H26】▲2.0% 【H27】▲1.6% 【H28】▲1.2%
	全国の 47 県庁所在地の中で平均変動率の高い方から 36 番目	
○全 国	前年より下落率は縮小	【H26】▲1.2% 【H27】▲1.0% 【H28】▲0.8%

(2) 商業地

- 全国平均では昨年の下落から横ばいに転じ、三大都市圏では 2.9%と上昇を継続している。
- 本県の平均変動率は、▲2.3%となり、平成 11 年から 18 年連続で下落が継続したが、下落率は前年(▲2.6%)より縮小し、6 年連続の縮小となった。
- 出雲市大社町の神門通りの地点は、出雲大社の大遷宮以降、尾道松江線の開通もあり、参拝客数は高水準を維持し、商業収益性向上に作用しており、前年に引き続き 2.9%で唯一の上昇地点となった。また、松江市、出雲市で各 1 地点(前年 0 地点)ずつ横ばいとなった。
- 下落率が縮小した市町村は松江市、浜田市、出雲市、大田市、安来市、江津市、奥出雲町、飯南町、美郷町、邑南町、津和野町、海士町、隠岐の島町。
- 平均価格は 40,100 円/㎡で全国第 43 位(前年と同順位)。

○島根県	前年より下落率は縮小	【H26】▲2.9% 【H27】▲2.6% 【H28】▲2.3%
	全国の 47 都道府県の中で平均変動率の高い方から 40 番目	
○松江市	前年より下落率は縮小	【H26】▲2.7% 【H27】▲2.6% 【H28】▲2.2%
	全国の 47 県庁所在地の中で平均変動率の高い方から 46 番目	
○全 国	横ばいに転じた	【H26】▲1.1% 【H27】▲0.5% 【H28】0.0%

【全用途】^(注1)

- 全用途の平均価格は 25,100 円/㎡で全国第 44 位(前年と同順位)。

○島根県	前年より下落率は縮小	【H26】▲2.4% 【H27】▲2.2% 【H28】▲1.9%
	全国の 47 都道府県の中で平均変動率の高い方から 37 番目	
○全 国	前年より下落率は縮小	【H26】▲1.2% 【H27】▲0.9% 【H28】▲0.6%

(注2) 林地は含まない。