

# 令和元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182地点、宅地見込地3地点、商業地57地点、工業地19地点、林地12地点の計273地点です。

(3) 調査時点 令和元年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30年7月1日以降の1年間の地価は、全国平均では、全用途<sup>(注1)</sup>平均で上昇基調を強めている。用途別では、住宅地は下落幅の縮小傾向が継続し、商業地は3年連続で上昇している。
- 三大都市圏では、住宅地、商業地ともに上昇基調を強めている。
- 地方圏では全用途、住宅地は下落幅の縮小傾向が続いており、商業地は28年ぶりに上昇に転じた。
- 本県では、全用途で平成13年から19年連続で下落が継続したが、下落幅は前年より縮小し、7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、市部を中心に下落幅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。

### ○住宅地

- 全国平均では下落幅の縮小傾向が継続し、三大都市圏では0.9%（前年0.7%）と上昇基調を強めている。
- 本県の平均変動率は、▲1.2%と、平成15年から17年連続で下落が継続したが、下落幅は前年（▲1.5%）より縮小し、7年連続の縮小となった。
- 平成14年以来、17年ぶりに7地点の上昇地点があった。
- 横ばいは松江市で18地点（前年：19地点）となり、浜田市で1地点（前年：1地点）、出雲市で6地点（前年：4地点）、雲南市で4地点（前年：4地点）、邑南町で2地点（前年：0地点）となり、計31地点（前年：28地点）となった。
- 下落率が縮小した市町は、奥出雲町、飯南町、海士町、知夫村、隠岐の島町を除く14市町。
- 平均価格は21,000円／㎡で全国第41位（前年：41位）。

○島根県	前年より下落率は縮小	【H29】▲1.6% 【H30】▲1.5% 【R元】▲1.2%
	全国の47都道府県の中で平均変動率の高い方から39番目	
○松江市	前年より下落率は縮小	【H29】▲0.9% 【H30】▲0.7% 【R元】▲0.4%
	全国の47県庁所在地の中で平均変動率の高い方から40番目	
○全 国	前年より下落率は縮小	【H29】▲0.6% 【H30】▲0.3% 【R元】▲0.1%

### ○商業地

- 全国平均では3年連続の上昇となり、三大都市圏でも5.2%（前年4.2%）と上昇基調を強めている。
- 本県の平均変動率は、▲1.3%となり、平成11年から21年連続で下落が継続したが、下落幅は前年（▲1.6%）より縮小し、9年連続の縮小となった。
- 前年は、出雲市大社町の神門通りの地点（出雲（県）5-8）が、県内唯一の上昇地点であったが、本年は4地点の上昇地点があった。
- 横ばいは、10地点（前年：9地点）となった。
- 下落率が縮小した市町は、安来市、江津市、飯南町、川本町、海士町、知夫村を除く13市町。
- 平均価格は38,600円／㎡で全国第45位（前年：44位）。

○島根県	前年より下落率は縮小	【H29】▲1.9% 【H30】▲1.6% 【R元】▲1.3%
	全国の47都道府県の中で平均変動率の高い方から41番目	
○松江市	前年より下落率は縮小	【H29】▲1.9% 【H30】▲1.3% 【R元】▲0.7%
	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	上昇を継続	【H29】 0.5% 【H30】 1.1% 【R元】 1.7%

### ○全用途

（注1）「全用途」は、林地を除くすべての基準地を示す。

- 全用途の平均価格は24,300円／㎡で全国第45位（前年：44位）。

○島根県	前年より下落率は縮小	【H29】▲1.7% 【H30】▲1.5% 【R元】▲1.2%
	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	
○全 国	上昇を継続	【H29】▲0.3% 【H30】 0.1% 【R元】 0.4%