

# 平成24年度島根県地価調査結果について

## 1 地価調査について

### (1) 趣旨

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、国土利用計画法施行令第9条に基づき都道府県が行う調査であり、調査地点の毎年7月1日における標準価格(評価時点における更地としての正常価格<sup>(注)</sup>)を判定、公表することとしている。

また、同様の目的で行われる地価公示は、地価公示法に基づき国土交通省が実施しており、毎年1月1日時点の価格を判定、公表するものである。

(注) 正常価格とは、市場性を有する不動産について、合理的な自由市場で形成されるであろう市場価格を表示する適正な価格をいう。言い換えれば、売り手にも買い手にも偏らない客観的交換価値を表したものである。

### (2) 調査地点

調査地点(基準地)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ある。

今年度は、県内19市町村において、278地点を基準地とした(前年度から24地点削減)。

(住宅地173地点、宅地見込地3地点、商業地55地点、準工業地11地点、工業地12地点、調整区域内宅地7地点、林地17地点)

#### 【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ある。

「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ある。

十の位を四捨五入し、百の位までを表示した。

##### 3 地価動向の書きぶりについて

###### 〔地域数の記述〕

全体の50%以上の地域が属する変動率帯については、以下の基準に従って記述する。

「すべての地域で…」	……………	100%
「ほぼすべての地域で…」	……………	85%~99%
「大半の地域で…」	……………	70%~84%
「半数以上の地域で…」	……………	51%~69%
「半数の地域で…」	……………	50%

##### 4 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
7	……………	準工業地
9	……………	工業地
10	……………	市街化調整区域内の現況宅地
(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

### (1) 全 般(全用途)

- ・本県の平成23年7月1日以降の1年間の全用途<sup>(注1)</sup>平均変動率は、平成13年度から12年連続のマイナスとなった。
- ・平成13年度以降拡大していた下落率は、平成19年度に前年度同率となった。その後平成20年度から再度4年連続して拡大したが、今年度は前年度同率となった。
- ・価格上昇地点はなかった。

○島根県	下落率は前年度同率 全国第22位 <sup>(注2)</sup>	【H22】▲2.8%	【H23】▲3.0%	【H24】▲3.0%
○全 国	下落率は縮小	【H22】▲3.7%	【H23】▲3.4%	【H24】▲2.7%

<sup>(注1)</sup> 林地は含まない。

<sup>(注2)</sup> 全国順位:47都道府県中下落率の小さい方からの順位

### (2) 住宅地

- ・全ての地域(継続地点172地点中172地点(100%))で価格が下落した。
- ・平均変動率は、平成15年度から10年連続のマイナスとなった。
- ・平成15年度以降拡大していた下落率は、平成19年度に前年度同率となった後、平成20年度から5年連続して拡大した。

○島根県	下落率はやや拡大 全国第21位 <sup>(注2)</sup>	【H22】▲2.3%	【H23】▲2.6%	【H24】▲2.7%
○松江市	下落率はやや拡大 全県庁所在地第29位 <sup>(注2)</sup>	【H22】▲2.5%	【H23】▲2.8% <sup>(注3)</sup>	【H24】▲2.9% <sup>(注3)</sup>
○全 国	下落率は縮小	【H22】▲3.4%	【H23】▲3.2%	【H24】▲2.5%

<sup>(注2)</sup> 全国順位:47都道府県中下落率の小さい方からの順位

<sup>(注3)</sup> 松江市のH22、H23の変動率は旧東出雲町の地点を加えて再集計したもの

### (3) 商業地

- ・商業地需要が引き続き減退しており、ほぼすべての地域(継続地点53地点中52地点(98.1%))で価格が下落した。
- ・平均変動率は、平成11年度から14年連続のマイナスとなった。
- ・平成11年度以降拡大していた下落率は、平成18年度から3年連続で縮小した後、平成21年度平成22年度と拡大したが、平成23年度、平成24年度は縮小した。

○島根県	下落率はやや縮小 全国第22位 <sup>(注2)</sup>	【H22】▲4.4%	【H23】▲4.2%	【H24】▲3.8%
○松江市	下落率は縮小 全県庁所在地第34位 <sup>(注2)</sup>	【H22】▲5.1%	【H23】▲5.0% <sup>(注3)</sup>	【H24】▲4.1% <sup>(注3)</sup>
○全 国	下落率は縮小	【H22】▲4.6%	【H23】▲4.0%	【H24】▲3.1%

<sup>(注2)</sup> 全国順位:47都道府県中下落率の小さい方からの順位

<sup>(注3)</sup> 松江市のH22、H23の変動率は旧東出雲町の地点を加えて再集計したもの

### 島根県の平均変動率推移

(単位:%)

用途/年度	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24
全用途	▲0.1	▲0.4	▲0.9	▲1.3	▲1.4	▲1.5	▲1.5	▲1.6	▲2.2	▲2.8	▲3.0	▲3.0
住宅地	0.2	0.0	▲0.4	▲0.7	▲0.9	▲1.1	▲1.1	▲1.3	▲1.8	▲2.3	▲2.6	▲2.7
商業地	▲1.2	▲1.7	▲2.5	▲3.0	▲3.1	▲3.0	▲2.7	▲2.5	▲3.4	▲4.4	▲4.2	▲3.8

都道府県別平均変動率及び県庁所在地平均変動率

[都道府県]

(単位:%) [県庁所在地]

(単位:%)

住宅地			商業地			住宅地			商業地		
順位	都道府県	変動率	順位	都道府県	変動率	順位	都市	変動率	順位	都市	変動率
1	愛知県	0.0	1	愛知県	-0.4	1	仙台市	0.8	1	大津市	0.2
2	宮城県	-0.6	2	神奈川県	-0.5	2	名古屋市	0.0	2	横浜市	-0.1
2	東京都	-0.6	3	東京都	-0.8	3	那覇市	-0.1	3	京都市	-0.2
4	神奈川県	-0.7	4	滋賀県	-0.9	4	奈良市	-0.2	4	那覇市	-0.3
4	沖縄県	-0.7	4	大阪府	-0.9	5	福岡市	-0.3	5	名古屋市	-0.4
21	岐阜県	-2.7									
21	三重県	-2.7	21	愛媛県	-3.6						
21 (13)	島根県	-2.7	22 (21)	島根県	-3.8						
24	石川県	-3.1	22	広島県	-3.8						
24	大分県	-3.1				28	大分市	-2.7			
						29 (23)	松江市	-2.9			
						30	甲府市	-3.1			
									32	前橋市	-3.7
									32	福井市	-3.7
									34 (35)	松江市	-4.1
									35	甲府市	-4.2
39	茨城県	-4.3				39	高松市	-5.0			
39	山口県	-4.3	40	和歌山県	-5.5	39	佐賀市	-5.0	40	高松市	-6.2
41	秋田県	-4.7	41	岩手県	-5.7	41	秋田市	-5.1	41	佐賀市	-6.4
41	和歌山県	-4.7	42	香川県	-6.0	42	水戸市	-5.3	42	青森市	-6.5
43	鳥取県	-4.8	43	鳥取県	-6.1	43	鳥取市	-5.4	43	鳥取市	-6.8
44	香川県	-4.9	44	秋田県	-6.5	44	盛岡市	-5.6	44	秋田市	-6.9
45	青森県	-5.7	45	青森県	-6.6	45	青森市	-5.7	44	水戸市	-6.9
46	徳島県	-6.5	46	徳島県	-7.7	46	徳島市	-7.2	46	徳島市	-7.8
47	高知県	-6.6	47	高知県	-8.4	47	高知市	-7.6	47	高知市	-8.4
-	全国	-2.5	-	全国	-3.1	-	全国	-2.5	-	全国	-3.1

※括弧内は前年度順位

## (平成24年度島根県地価調査データ)

### 1 平均価格

#### (1)全用途

【島根県】27,900円/㎡ … 全国第41位 (前年度第41位)  
(前年度28,400円/㎡) 平均価格全国第1位:東京都(692,600円/㎡)

#### (2)住宅地

【島根県】23,500円/㎡ … 全国第40位 (前年度第40位)  
(前年度24,200円/㎡) [県内最高価格]  
松江市内中原町233番30(85,000円/㎡)

#### (3)商業地

【島根県】43,900円/㎡ … 全国第44位 (前年度第45位)  
(前年度45,800円/㎡) [県内最高価格]  
松江市学園2丁目602番(124,000円/㎡)  
松江市朝日町字伊勢宮470番1外(124,000円/㎡)  
(2地点同額)

### 2 平均変動率

※全国順位は47都道府県中下落率の小さい方からの順位

#### (1)全用途

【島根県】▲3.0% … 下落率は前年度同率。  
(前年度▲3.0%) 全国第22位 (前年度16位)※  
上昇:なし  
全国最小の下落率:愛知県(▲0.2%)  
全国最大の下落率:高知県(▲7.2%)

#### (2)住宅地

【島根県】▲2.7% … 下落率はやや拡大。  
(前年度▲2.6%) 全国第21番目。(前年度16位)※  
上昇:なし  
全国最小の変動率:愛知県(0.0%)  
全国最大の下落率:高知県(▲6.6%)  
県内最大上昇率:上昇地点はなし  
県内最大下落率:大田市大田町大田字松ノ前イ276番2外  
(▲5.8%:昨年度県内第1位)

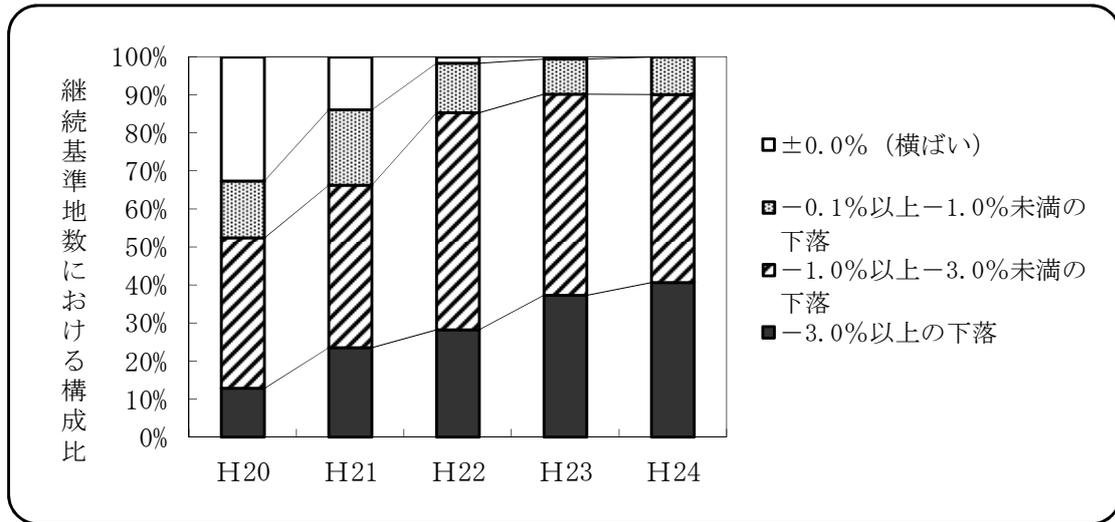
#### (3)商業地

【島根県】▲3.8% … 下落率はやや縮小。  
(前年度▲4.2%) 全国第22番目。(前年度21番目)※  
上昇:なし  
全国最小の下落率:愛知県(▲0.4%)  
全国最大の下落率:高知県(▲8.4%)  
県内最大上昇率:上昇地点なし  
県内最大下落率:出雲市大津町456番5  
(▲7.9%:昨年度県内第3位)

表－1 住宅地における変動率帯別基準地数の推移

(単位:地点)

	H20年度	H21年度	H22年度	H23年度	H24年度
+3.0%以上	0	0	0	0	0
+1.0%以上3.0%未満	0	0	0	0	0
+0.1%以上1.0%未満	0	0	0	0	0
±0.0%	61	26	3	1	0
－0.1%以上－1.0%未満	28	37	24	17	17
－1.0%以上－3.0%未満	74	80	105	98	85
－3.0%以上	24	44	52	69	70
継続基準地数合計	187	187	184	185	172



表－2 商業地における変動率帯別基準地数の推移

(単位:地点)

	H20年度	H21年度	H22年度	H23年度	H24年度
+3.0%以上	0	0	0	0	0
+1.0%以上3.0%未満	0	0	0	0	0
+0.1%以上1.0%未満	0	0	0	0	0
±0.0%	3	1	0	0	1
－0.1%以上－1.0%未満	9	3	1	1	1
－1.0%以上－3.0%未満	23	24	18	19	16
－3.0%以上	20	27	30	33	35
継続基準地数合計	55	55	49	53	53

