

# 平成25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、公表しています。

(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です。つまり、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す。

### (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す。

今年度は、県内19市町村において、住宅地180地点、宅地見込地3地点、商業地58地点、工業地20地点、林地17地点の計278地点を基準地としています。

なお、地価公示同様、「準工業地」及び「市街化調整区域内の現況宅地」(以下「調整区域内宅地」という。)の用途区分を廃止し、「準工業地」の地点は「商業地」及び「工業地」に、「調整区域内宅地」の地点は「住宅地」へ変更しています。

(3) 調査時点 平成25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

(6) 公表日程 9月19日(木)16時50分以降ラジオ・テレビ・インターネット報道解禁  
9月20日(金)新聞報道解禁  
// 県報公告

### 【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 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しています。

「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

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

### (1) 全 般(全用途)

- ・本県の平成24年7月1日以降の1年間の全用途<sup>(注1)</sup>の平均変動率は▲2.7%となり、平成13年から13年連続で下落が継続した。
- ・平成20年から4年連続して拡大し、昨年は前年同率だった下落率はやや縮小した。
- ・価格上昇地点はなかった。

○島根県	前年より下落率はやや縮小 全国の47都道府県の中で平均 変動率の高い方から24番目	【H23】▲3.0% 【H24】▲3.0% 【H25】▲2.7%
○全 国	前年より下落率は縮小	【H23】▲3.4% 【H24】▲2.7% 【H25】▲1.9%

(注1) 林地は含まない。

### (2) 住宅地

- ・平均変動率は、▲2.4%となり、平成15年から11年連続で下落が継続した。
- ・全ての地域(継続地点180地点中180地点(100%))で価格が下落した。
- ・平成20年から5年連続で拡大していた下落率はやや縮小した。

○島根県	前年より下落率はやや縮小 全国の47都道府県の中で平均 変動率の高い方から23番目	【H23】▲2.6% 【H24】▲2.7% 【H25】▲2.4%
○松江市	全国の47県庁所在地の中で平均 変動率の高い方から31番目	※ 【H23】▲2.8% 【H24】▲2.9% 【H25】▲2.4%
○全 国	前年より下落率は縮小	【H23】▲3.2% 【H24】▲2.5% 【H25】▲1.8%

※松江市の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

- ・平均変動率は、▲3.4%となり、平成11年から15年連続で下落が継続した。
- ・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56地点中55地点(98.2%))で価格が下落した。
- ・平成23年から縮小していた下落率はやや縮小し、3年連続の縮小となった。

○島根県	前年より下落率はやや縮小 全国の47都道府県の中で平均 変動率の高い方から27番目	【H23】▲4.2% 【H24】▲3.8% 【H25】▲3.4%
○松江市	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	※ 【H23】▲5.0% 【H24】▲4.1% 【H25】▲3.5%
○全 国	前年より下落率は縮小	【H23】▲4.0% 【H24】▲3.1% 【H25】▲2.1%

※松江市の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	H25
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	▲2.7
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	▲2.4
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	▲3.4



## (平成25年度島根県地価調査データ)

### 1 平均価格

#### (1)全用途

【島根県】26,800円/㎡ … 全国第42位 (前年度第41位)  
(前年度27,900円/㎡) 平均価格全国第1位:東京都(703,400円/㎡)

#### (2)住宅地

【島根県】23,100円/㎡ … 全国第40位 (前年度第40位)  
(前年度23,500円/㎡) [県内最高価格]  
平均価格全国第1位:東京都(309,700円/㎡)  
松江市内中原町233番30(82,500円/㎡)

#### (3)商業地

【島根県】42,700円/㎡ … 全国第42位 (前年度第44位)  
(前年度43,900円/㎡) [県内最高価格]  
平均価格全国第1位:東京都(1,378,000円/㎡)  
松江市朝日町字伊勢宮470番1外(119,000円/㎡)

### 2 平均変動率

#### (1)全用途

【島根県】▲2.7% … 下落率はやや縮小。全国の47都道府県の中で平均変動率の高い方から24番目。(前年度22番目)  
(前年度▲3.0%) 上昇地点:なし  
全国最大の上昇率:愛知県(0.8%)  
全国最大の下落率:青森県(▲5.3%)

#### (2)住宅地

【島根県】▲2.4% … 下落率はやや縮小。全国の47都道府県の中で平均変動率の高い方から23番目。(前年度21番目)  
(前年度▲2.7%) 上昇地点:なし  
全国最大の上昇率:愛知県(0.8%)  
全国最大の下落率:青森県(▲5.1%)  
県内最大の上昇率:上昇地点なし  
県内最大の下落率:安来市黒井田町字角171番33  
(▲6.1%:昨年度県内第2位)

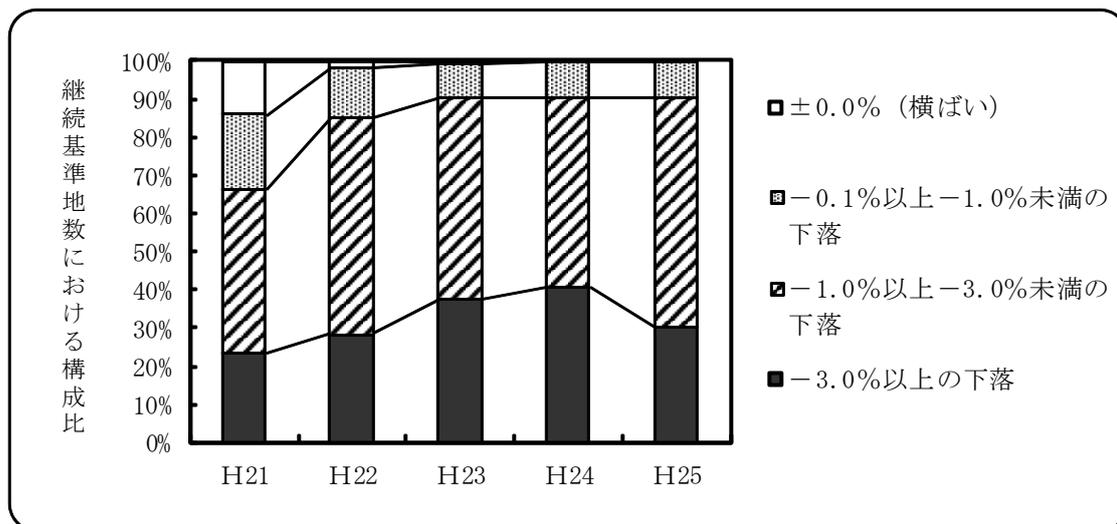
#### (3)商業地

【島根県】▲3.4% … 下落率はやや縮小。全国の47都道府県の中で平均変動率の高い方から27番目。(前年度22番目)  
(前年度▲3.8%) 上昇地点:なし  
全国最大の上昇率:大阪府(1.1%)  
全国最大の下落率:秋田県(▲6.2%)  
県内最大の上昇率:上昇地点なし  
県内最大の下落率:益田市あけぼの東町15番26  
(▲6.5%: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)

	H21年度	H22年度	H23年度	H24年度	H25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%	26	3	1	0	0
-0.1%以上-1.0%未満	37	24	17	17	17
-1.0%以上-3.0%未満	80	105	98	85	109
-3.0%以上	44	52	69	70	54
継続基準地数合計	187	184	185	172	180



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)

	H21年度	H22年度	H23年度	H24年度	H25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%	1	0	0	1	1
-0.1%以上-1.0%未満	3	1	1	1	1
-1.0%以上-3.0%未満	24	18	19	16	21
-3.0%以上	27	30	33	35	33
継続基準地数合計	55	49	53	53	56

