

令和2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2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 令和2年度地価調査結果の概要

(1) 全国の状況

- 令和元年7月1日以降の1年間の地価は、全国平均で、全用途(林地を除くすべての基準地)の平均は平成29年以来3年ぶりに下落に転じた。用途別では、住宅地は下落幅が拡大し、商業地は平成27年以来5年ぶりに下落に転じた。
- 三大都市圏では、住宅地は東京圏、大阪圏が平成25年以来7年ぶりに下落したほか、名古屋圏も平成24年以来8年ぶりに下落に転じた。商業地は東京圏、大阪圏で上昇を継続したが上昇幅が縮小し、名古屋圏は平成24年以来8年ぶりに下落に転じた。
- 地方圏では全用途、住宅地は下落幅が拡大し、商業地は平成30年以来2年ぶりに上昇から下落に転じた。

(2) 島根県の状況

○全用途(林地を除くすべての基準地)

- 本県では、全用途で平成13年から20年連続で下落が継続した。(下落率は前年と同じ)
- 全用途の平均価格は24,100円/㎡で全国第45位(前年45位)。

○島根県	下落率は前年と同じ 47都道府県の中で32番目	【H30】▲1.5% 【R元】▲1.2% 【R2】▲1.2%
○松江市	下落率は前年と同じ 47県庁所在地の中で31番目	【H30】▲0.9% 【R元】▲0.5% 【R2】▲0.5%
○全 国	下落に転じた	【H30】 0.1% 【R元】 0.4% 【R2】▲0.6%

○住宅地

- 本県の平均変動率は▲1.2%と、平成15年から18年連続で下落が継続した。(下落率は前年と同じ)
- 2年連続で上昇地点があり、12地点(前年7地点)が上昇した。
- 横ばいは県内23地点(前年31地点)であった。…松江市11地点(前年18地点)、浜田市1地点(前年1地点)、出雲市5地点(前年6地点)、雲南市4地点(前年4地点)、邑南町2地点(前年2地点)。
- 下落率が縮小したのは10市町。(松江市、浜田市、益田市、雲南市、奥出雲町、飯南町、美郷町、邑南町、吉賀町、隠岐の島町)
- 住宅地の平均価格は20,800円/㎡で全国第41位(前年41位)。

○島根県	下落率は前年と同じ 47都道府県の中で29番目	【H30】▲1.5% 【R元】▲1.2% 【R2】▲1.2%
○松江市	下落率は前年より縮小 47県庁所在地の中で25番目	【H30】▲0.7% 【R元】▲0.4% 【R2】▲0.3%
○全 国	下落率は前年より拡大	【H30】▲0.3% 【R元】▲0.1% 【R2】▲0.7%

○商業地

- 本県の平均変動率は▲1.3%と、平成11年から22年連続で下落が継続した。(下落率は前年と同じ)
- 6年連続で上昇地点があったが、本年の上昇地点は出雲市斐川町(出雲(県)5-10)の1地点のみ(前年4地点)となり、6年連続の上昇地点であった大社町神門通り(出雲(県)5-8)は、7年ぶりに変動率が横ばいとなった。
- 横ばいは県内14地点(前年10地点)であった。…松江市7地点(前年5地点)、浜田市1地点(前年1地点)、出雲市4地点(前年3地点)、雲南市1地点(前年なし)、邑南町1地点(前年1地点)。
- 下落率が縮小したのは10市町であった。(浜田市、益田市、大田市、安来市、雲南市、邑南町、津和野町、吉賀町、西ノ島町、隠岐の島町)
- 商業地の平均価格は38,200円/㎡で全国第45位(前年45位)。

○島根県	下落率は前年と同じ 47都道府県の中で31番目	【H30】▲1.6% 【R元】▲1.3% 【R2】▲1.3%
○松江市	下落率は前年より拡大 47県庁所在地の中で40番目	【H30】▲1.3% 【R元】▲0.7% 【R2】▲0.9%
○全 国	下落に転じた	【H30】 1.1% 【R元】 1.7% 【R2】▲0.3%