

令和3年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3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3年地価調査結果の概要

(1) 全国の状況

- ・令和2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2年連続の下落となったが、下落率が縮小した。用途別では、住宅地は下落率が縮小し、商業地は下落率が拡大した。
- ・三大都市圏では、住宅地は東京圏、名古屋圏で下落から上昇に転じた一方、大阪圏では2年連続の下落となったが、下落率は縮小した。商業地は東京圏で上昇を継続、大阪圏では平成24年以来9年ぶりに下落に転じ、名古屋圏では下落から上昇に転じた。
- ・地方圏では全用途平均・住宅地は下落が継続しているが下落率が縮小し、商業地は2年連続の下落となり、下落率が拡大した。

(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21年連続で下落が継続したが、下落率は前年(▲1.2%)より縮小した。
- ・全用途の平均価格は23,900円/㎡(前年24,100円/㎡)で全国第45位(前年45位)。

○島根県	下落率は前年より縮小	【R元】▲1.2% 【R2】▲1.2% 【R3】▲1.1%
	47都道府県の中で32番目(前年32番目)	
○松江市	下落率は前年と同じ	【R元】▲0.5% 【R2】▲0.5% 【R3】▲0.5%
	47県庁所在地の中で32番目(前年31番目)	
○全 国	下落率は前年より縮小	【R元】 0.4% 【R2】▲0.6% 【R3】▲0.4%

○住宅地

- ・本県の平均変動率は▲1.1%と、平成15年から19年連続で下落が継続したが、下落率は前年(▲1.2%)より縮小した。
- ・3年連続で上昇地点があり、11地点(前年12地点)が上昇した。
- ・横ばいは県内30地点(前年23地点)であった。…松江市13地点(前年11地点)、浜田市1地点(前年1地点)、出雲市6地点(前年5地点)、雲南市6地点(前年4地点)、邑南町2地点(前年2地点)、海士町1地点(前年なし)、知夫村1地点(前年なし)。
- ・下落率が縮小したのは7市町村(前年10市町)。(雲南市、川本町、邑南町、海士町、西ノ島町、知夫村、隠岐の島町)
- ・住宅地の平均価格は20,600円/㎡(前年20,800円/㎡)で全国第43位(前年41位)。

○島根県	下落率は前年より縮小	【R元】▲1.2% 【R2】▲1.2% 【R3】▲1.1%
	47都道府県の中で30番目(前年29番目)	
○松江市	下落率は前年より拡大	【R元】▲0.4% 【R2】▲0.3% 【R3】▲0.4%
	47県庁所在地の中で32番目(前年25番目)	
○全 国	下落率は前年より縮小	【R元】▲0.1% 【R2】▲0.7% 【R3】▲0.5%

○商業地

- ・本県の平均変動率は▲1.3%と、平成11年から23年連続で下落が継続し、下落率も前年と同率であった。
- ・8年ぶりに上昇地点がなくなり(前年1地点:変動率0.7%)、前年まで2年連続の上昇地点であった出雲市斐川町(出雲(県)5-10)は、3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14地点)であった。…松江市7地点(前年7地点)、浜田市1地点(前年1地点)、出雲市4地点(前年4地点)、雲南市1地点(前年1地点)、邑南町1地点(前年1地点)。
- ・下落率が縮小したのは7市町村(前年10市町)であった。(安来市、雲南市、奥出雲町、邑南町、津和野町、西ノ島町、知夫村)
- ・商業地の平均価格は37,900円/㎡(前年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	【R元】▲1.3% 【R2】▲1.3% 【R3】▲1.3%
	47都道府県の中で35番目(前年31番目)	
○松江市	下落率は前年より拡大	【R元】▲0.7% 【R2】▲0.9% 【R3】▲1.0%
	47県庁所在地の中で38番目(前年40番目)	
○全 国	下落率は前年より拡大	【R元】 1.7% 【R2】▲0.3% 【R3】▲0.5%