

平成26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^(注))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。

(3) 調査時点 平成26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

(1) 全 般(全用途)

- ・本県の平成 25 年7月1日以降の1年間の全用途^(注1)の平均変動率は▲2.4%となり、平成 13 年から 14 年連続で下落が継続したが、下落率は前年(▲2.7%)より縮小した。
- ・下落率は2年連続の縮小となった。
- ・商業地では、上昇が1地点あった。
- ・平均価格は 26,100 円/㎡で全国第 42 位。

○島根県	前年より下落率は縮小	【H24】▲3.0% 【H25】▲2.7% 【H26】▲2.4%
全国の 47 都道府県の中で平均変動率の高い方から 33 番目		

○全 国	前年より下落率は縮小	【H24】▲2.7% 【H25】▲1.9% 【H26】▲1.2%
------	------------	----------------------------------

(注1) 林地は含まない。

(2) 住宅地

- ・平均変動率は、▲2.3%となり、平成 15 年から 12 年連続で下落が継続したが、下落率は前年(▲2.4%)より縮小した。
- ・下落率は2年連続の縮小となった。
- ・平均価格は 22,500 円/㎡で全国第 40 位。

○島根県	前年より下落率は縮小	【H24】▲2.7% 【H25】▲2.4% 【H26】▲2.3%
全国の 47 都道府県の中で平均変動率の高い方から 34 番目		

○松江市	前年より下落率は縮小	【H24】▲2.9% 【H25】▲2.4% 【H26】▲2.0%
全国の 47 県庁所在地の中で平均変動率の高い方から 35 番目		

○全 国	前年より下落率は縮小	【H24】▲2.5% 【H25】▲1.8% 【H26】▲1.2%
------	------------	----------------------------------

(3) 商業地

- ・平均変動率は、▲2.9%となり、平成 11 年から 16 年連続で下落が継続したが、下落率は前年(▲3.4%)より縮小した。
- ・下落率は4年連続の縮小となった。
- ・出雲大社の大遷宮効果が持続しており、出雲市大社町の神門通りの地点では、唯一の上昇となった。
- ・平均価格は 41,500 円/㎡で全国第 42 位。

○島根県	前年より下落率は縮小	【H24】▲3.8% 【H25】▲3.4% 【H26】▲2.9%
全国の 47 都道府県の中で平均変動率の高い方から 32 番目		

○松江市	前年より下落率は縮小	【H24】▲4.1% 【H25】▲3.5% 【H26】▲2.7%
全国の 47 県庁所在地の中で平均変動率の高い方から 38 番目		

○全 国	前年より下落率は縮小	【H24】▲3.1% 【H25】▲2.1% 【H26】▲1.1%
------	------------	----------------------------------