

令和5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5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(火) 16時50分以降 ラジオ・テレビ・インターネット報道解禁
(資料2を除く)
9月20日(水) 0時00分以降
(資料2:標準価格一覧表)
9月20日(水) 朝刊以降 新聞報道解禁

【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5年地価調査結果の概要

(1) 全国の状況

- ・令和4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)平均、住宅地、商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- ・三大都市圏では、住宅地は東京圏、名古屋圏では3年連続、大阪圏では2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。商業地は東京圏では11年連続、大阪圏では2年連続、名古屋圏では3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- ・地方圏では全用途平均及び住宅地は31年ぶり、商業地は4年ぶりに上昇に転じた。

(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23年連続で下落が継続したが、下落率は前年(▲1.0%)より縮小した。
- ・全用途の平均価格は23,600円/㎡(前年23,700円/㎡)で全国第45位(前年45位)。

○島根県	下落率は前年より縮小	【R3】▲1.1%	【R4】▲1.0%	【R5】▲0.9%
	47都道府県の中で43番目(前年38番目)			
○松江市	横ばいに転じた	【R3】▲0.5%	【R4】▲0.3%	【R5】0.0%
	47県庁所在地の中で35番目(前年37番目)			
○全国	2年連続で上昇した	【R3】▲0.4%	【R4】0.3%	【R5】1.0%

○住宅地

- ・本県の平均変動率は▲0.9%と、平成15年から21年連続で下落が継続したが、下落率は前年(▲1.0%)より縮小した。
- ・5年連続で上昇地点があり、26地点(前年19地点)が上昇した。・・・松江市20地点(前年16地点)、出雲市5地点(前年3地点)、雲南市1地点(前年なし)。(上位10地点については、p.7参照)
- ・出雲市斐川町では、周辺において小規模分譲住宅の造成が多くみられ、地価の上昇へ繋がった。
- ・横ばいは県内29地点(前年31地点)であった。
- ・平均変動率が上昇した市町村はないが、下落率が縮小したのは3市(前年10市町)。(松江市、出雲市、雲南市)
- ・住宅地の平均価格は20,400円/㎡(前年20,500円/㎡)で全国第43位(前年43位)。

○島根県	下落率は前年より縮小	【R3】▲1.1%	【R4】▲1.0%	【R5】▲0.9%
	47都道府県の中で39番目(前年35番目)			
○松江市	横ばいに転じた	【R3】▲0.4%	【R4】▲0.1%	【R5】0.0%
	47県庁所在地の中で36番目(前年30番目)			
○全国	2年連続で上昇した	【R3】▲0.5%	【R4】0.1%	【R5】0.7%

○商業地

- ・本県の平均変動率は▲1.0%と、平成11年から25年連続で下落が継続したが、下落率は前年(▲1.1%)より縮小した。
- ・上昇地点は、県内11地点(前年5地点)であった。・・・松江市6地点、出雲市5地点。(上位10地点については、p.7参照)
- ・出雲市大社町の神門通りの地点(出雲(県)5-8)は、昨年引き続き、コロナ禍による移動制限の緩和により、入込客数は前年比増加傾向にあり、2年連続で変動率が上昇した。
- ・横ばいは県内8地点(前年12地点)であった。
- ・平均変動率が上昇した市町村は出雲市のみであり、下落率が縮小したのは5市町(前年6市町)であった。(松江市、安来市、雲南市、吉賀町、隠岐の島町)
- ・商業地の平均価格は37,500円/㎡(前年37,600円/㎡)で全国第45位(前年45位)。

○島根県	下落率は前年より縮小	【R3】▲1.3%	【R4】▲1.1%	【R5】▲1.0%
	47都道府県の中で42番目(前年40番目)			
○松江市	下落率は前年より縮小	【R3】▲1.0%	【R4】▲0.6%	【R5】▲0.2%
	47県庁所在地の中で41番目(前年43番目)			
○全国	2年連続で上昇した	【R3】▲0.5%	【R4】0.5%	【R5】1.5%