

価格形成要因等の概要

(平成28年地価公示)

(島根県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・住宅地の平均変動率は-1.6%(昨年-2.1%)と下落幅は縮小したが、平成15年から14年連続で下落が継続している。・景気回復の実感は地域的に異なるが、価格水準に値頃感が出てきたこと等を反映し、松江市を中心に住宅地需要の回復が見られ、地価下落が縮小傾向にある。・市部及び郡部(奥出雲町・津和野町・吉賀町・隠岐の島町)は下落幅が縮小したが、邑智郡川本町は下落幅が拡大した。
宅	<p>②松江市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・松江市の平均変動率は-1.2%(昨年-1.9%)と下落幅が縮小している。・横ばい地点は、生活利便性が良く人気の乃木地区に存する松江-27、松江第五大橋の影響により需要増加が認められる松江-22、県道改良等により環境面が改善された松江-39の3地点となった。・郊外に位置する宍道町(松江-11、-29)では、街路条件等が劣り住宅地として競争力の低下の影響により下落幅が拡大している。
地	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・出雲市の平均変動率は-1.3%(昨年-2.1%)と下落幅が縮小している。・中心市街地においては下落幅は縮小傾向で、-1%~-3%程度で下落しているが、地価水準が低位で、格別の地域変動要因のない郊外においては-1%前後程度で比較的安定的に推移している。 <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・安来市は周辺分譲地の価格下落及び住宅地需要の低迷の影響により平均変動率-2.9%(昨年-3.6%)と、下落幅は縮小したものの県内市部では下落率が高位に位置する。・川本町は-5.4%(昨年-4.5%)と下落幅が拡大した。川本町は人口流出・高齢化率の高い中山間地域で、土地取引も少なく宅地需要が著しく乏しく、JR三江線の廃止が検討されているなど地域的に衰退している。
商	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・商業地の平均変動率は-2.6%(昨年-3.3%)で下落幅は縮小したが、平成6年から23年連続で下落が継続している。・松江駅周辺の中心商業地については底値を探る展開で下げ止まり感があるものの、県内全域的に商業地は、競合する大規模店舗の集客力の影響、既成商店街の衰退化、商業地域の分散化・郊外化傾向が強まっており、下押し圧力となっている。・大田市及び邑智郡川本町は下落幅が拡大となったほかは、他の市町は下落幅は縮小している。
業	<p>②松江市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・松江市の平均変動率は-1.5%(昨年-2.8%)と下落幅は縮小している。・金融機関の本店建設や周辺商業地の需要回復の影響、出雲大社の大遷宮効果の継続や松江城天守の国宝指定により、JR「松江」駅一帯に集中するビジネスホテル等の稼働率は比較的堅調で、テナント出店等により松江駅周辺の商況は回復基調であり、松江5-3は県内唯一横ばいとなった。・出雲大社等の観光による観光客・宿泊客の直接の影響を受ける玉造温泉に位置する松江5-6は、宿泊客数は減少しているが下落率は-1.5%(昨年-1.8%)とやや下落幅が縮小した。
地	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・出雲市の平均変動率は-2.1%(昨年-2.7%)で下落幅が縮小している。・出雲市は競合する大規模店舗の影響が大きいほか、住宅地の外延化傾向が進むとともに商業施設の郊外化・大型化・分散化が顕著になっている。特に各大型店舗間のシェア争いが続いているため、既成商店街の商況不振が顕著である。・平成の大遷宮効果により活況を呈している大社町であるが、表通りである神門通りは出店も増え繁華性も増したものの、神門通りの背後に位置する商業地(出雲5-7)はその影響があまり認められず昨年と同様の-0.7%と微減傾向。 <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・益田市の平均変動率は-6.1%から-5.2%と下落幅は縮小したが、益田駅前地区は街路事業等により町並みは整備されたものの、郊外に流出した顧客の回帰が認められず、商業地需要の減退が進んでいる。・大田市は中心市街地に立地する核店舗の閉鎖や自己破産により繁華性の衰退が著しく、その影響下にある島根大田5-1は昨年-6.2%で今年も-7.0%と下落幅は拡大し高位の下落率が継続している。・川本町はJR三江線の廃止が検討されているなど地域的に衰退し、商況も芳しくなく、島根川本5-1は-7.4%(昨年-6.9%)と下落幅は拡大した。

工	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工業地の地点は松江市内の2地点のみで、平均変動率は-2.1%(昨年-2.3%)と下落幅が縮小している。 ・設備増強や工場増設の動きが活発化しているが、用地の新規取得には依然として慎重である。工場用地の需要は引き続き低迷しているため、地価の下落は継続しつつも、業績改善を受けて下落率は縮小傾向にある。 ・平成26年の県内工業立地動向をみると28件(対前年比+154.5%)であるが、そのうち太陽光発電を目的とした電気業を除くと5件(対前年比+25%)と対前年比で1件のみの増加となる。 ・県内各市で民営及び県営の大規模太陽光発電所(メガソーラー)の建設・計画・稼働が見られる。
業	<p>②松江市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・松江市の平均変動率は-2.1%(昨年-2.3%)と下落幅が縮小している。 ・工場地に立地する企業の生産活動が持ち直していることや円安効果により、大企業のほか、中小企業にもその恩恵が及びつつあり、東出雲町では単年度黒字に転換する企業が大幅に増加した。
地	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 上記①(県庁所在地)以外の地点はない。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 上記①(県庁所在地)以外の地点はない。</p>

※ 地域政策、取り組み等について

・土地区画整理事業について、継続事業では松江市1カ所・出雲市1カ所・益田市1カ所・安来市1カ所・雲南市1カ所がある。

・松江城、国宝に指定される。

平成27年5月15日 国の文化審議会にて国宝に指定するよう文部科学大臣に答申される

平成27年7月8日 正式に国宝に指定

・出雲市大社町にある出雲大社の大遷宮効果はやや薄らぎつつあるが、松江城天守の国宝答申や中国横断自動車道尾道松江線の全線開通との相乗効果により、観光入込客数、温泉街等への宿泊者数、空港の利用者数など高止まりの状況が続いていることから、経済波及効果は依然続いている状況である。

・市街地再開発事業については、松江市千鳥町の「千鳥町ビル周辺地区第一種市街地再開発事業」(高齢者施設と温泉施設を核にしたテナントで構成)が平成25年度着工～28年度竣工予定で進行している。

・山陰自動車道の県内整備状況(全延長286km・供用済区間201km)
 湯里～石見福光間平成26年3月開通
 原井～西村間平成27年3月開通
 仁摩・石見銀山～湯里間平成27年3月開通
 事業中区間(出雲～仁摩・石見銀山間、西村～遠田間、久城～高津間)
 未事業化区間(石見福光～江津間、萩石見空港より山口県境間)

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町村名	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
島根県全体	-2.1%	-1.6%	0	3	87	90
松江市	-1.9%	-1.2%	0	3	36	39
浜田市	-2.1%	-1.6%	0	0	6	6
出雲市	-2.1%	-1.3%	0	0	10	10
益田市	-2.9%	-2.5%	0	0	4	4
大田市	-2.2%	-1.6%	0	0	5	5
安来市	-3.6%	-2.9%	0	0	5	5
江津市	-1.6%	-1.4%	0	0	4	4
雲南市	-1.4%	-1.1%	0	0	6	6

(2)商業地

市町村名	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
島根県全体	-3.3%	-2.6%	0	1	36	37
松江市	-2.8%	-1.5%	0	1	10	11
浜田市	-3.2%	-2.5%	0	0	2	2
出雲市	-2.7%	-2.1%	0	0	7	7
益田市	-6.1%	-5.2%	0	0	2	2
大田市	-3.5%	-3.6%	0	0	3	3
安来市	-3.2%	-2.9%	0	0	2	2
江津市	-1.9%	-1.1%	0	0	1	1
雲南市	-3.3%	-2.7%	0	0	3	3

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 松江-30	松江市学園2丁目463番	87,000	-2.6 (-3.1)	個人所得が伸び悩み、需要回復力がまだ弱い。分譲事業も資材や建築費が上昇し、用地取得の需要も回復力が弱い。
	商業地 松江5-3	松江市朝日町字伊勢宮476番7	166,000	0.0 (-1.2)	飲食店を中心に出店やテナントの進出が見られ、金融機関の本店建築計画や周辺既存商業地の需要も回復し、下落率は緩和基調である。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 松江-27	松江市浜乃木6丁目1279番11	72,100	0.0 (0.0)	比較的利便性の優る住宅地域で、価格水準の値頃感があり、住宅地需要は回復傾向。
	商業地 松江5-3	松江市朝日町字伊勢宮476番7	166,000	0.0 (-1.2)	飲食店を中心に出店やテナントの進出が見られ、金融機関の本店建築計画や周辺既存商業地の需要も回復し、下落率は緩和基調である。
下落率1位	住宅地 島根川本-1	邑智郡川本町大字川本239番1	19,500	-6.3 (-5.5)	人口減少・高齢化の進む中山間地域で、地域的衰退により、不動産需要が著しく減退している。
	商業地 島根川本5-1	邑智郡川本町大字川本537番9	22,600	-7.4 (-6.9)	人口減少・高齢化の進む中山間地域で、地域的衰退により、商況も芳しくなく、不動産需要が著しく減退している。

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 松江-30	松江市学園2丁目463番	87,000	-2.6 (-3.1)	個人所得が伸び悩み、需要回復力がまだ弱い。分譲事業も資材や建築費が上昇し、用地取得の需要も回復力が弱い。
	商業地 松江5-3	松江市朝日町字伊勢宮476番7	166,000	0.0 (-1.2)	飲食店を中心に出店やテナントの進出が見られ、金融機関の本店建築計画や周辺既存商業地の需要も回復し、下落率は緩和基調である。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 松江-27	松江市浜乃木6丁目1279番11	72,100	0.0 (0.0)	比較的利便性の優る住宅地域で、価格水準の値頃感があり、住宅地需要は回復傾向。
	商業地 松江5-3	松江市朝日町字伊勢宮476番7	166,000	0.0 (-1.2)	飲食店を中心に出店やテナントの進出が見られ、金融機関の本店建築計画や周辺既存商業地の需要も回復し、下落率は緩和基調である。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。