

価格形成要因等の概要

(平成29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-1.1%(昨年-1.6%)と下落幅は縮小したが、平成15年から15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、長年の下落によって価格水準に底値感や値頃感が出てきたこと等を反映し、利便性の優る住宅地を中心に需要の回復が見られ、横ばい地点も昨年3地点から17地点(松江市14地点・浜田市1地点・雲南市2地点)に増加し、下落幅も縮小傾向にある。・市部及び郡部の大半は下落幅が縮小したが、石西地区の益田市及び吉賀町は下落率が昨年と同じとなった。
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-0.7%(昨年-1.2%)と下落幅が縮小している。・横ばい地点が14地点(昨年3地点)と増加し、橋南地区・橋北地区及び区画整理事業等により利便性が向上した郊外地区(大庭町・山代町)と市内全域に及んでいる。・松江市内でまだ上昇地点はないが、利便性が優り需要が底堅い乃木地区では世評価格以上の取引も出始め、今後の取引動向を考慮すると強含みで推移するものと思われる。・郊外に位置する宍道町(松江-11・松江-29)では、街路条件等が劣り住宅地として競争力の低下及び低位の取引が散見されるなど、昨年に続き下落率が高位に位置している。 <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-0.7%(昨年-1.3%)と下落幅が縮小している。・比較的宅地供給は多いが、中心市街地においては下落幅は縮小傾向で-1%程度で推移している。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も-1%前後程度で比較的安定的に推移している。
地	<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">・浜田市の平均変動率は-1.2%(昨年-1.6%)と下落幅は縮小したが、需要が回復したとはまだ言えない。比較的住環境が良好で区画整然とした笠柄団地(浜田-3)が市場競争力の回復を反映し今年から横ばいに転じた。・益田市の平均変動率は-2.5%(昨年-2.5%)と下落幅は昨年と同じ。土地区画整理事業等による住宅地の供給過多の状況が続いている。・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-2.2%(昨年-2.9%)と、下落幅は縮小した。・川本町は-4.4%(昨年-5.4%)と下落幅は縮小したが、下落率は高く、県内最高位に位置する。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三江線の廃止日が平成30年4月1日に決定されるなど地域的に衰退している。

<p>商</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 ・商業地の平均変動率は-1.9%(昨年-2.6%)で下落幅は縮小したが、平成6年から24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圏域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・郊外化傾向が下押し圧力となっている。</p> <p>②松江市の地価動向と要因 ・松江市の平均変動率は-1.0%(昨年-1.5%)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・松江5-10の2地点が横ばいとなった。 ・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-0.8%(昨年-1.5%)とやや下落幅が縮小した。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・出雲市の平均変動率は-1.5%(昨年-2.1%)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続いている。 ・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> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・益田市の平均変動率は-5.2%から-4.2%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。駅前に位置する益田5-1は-6.2%(昨年-6.4%)と下落幅は縮小した。 ・大田市は中心市街地に立地する核店舗の閉鎖等により繁華性の衰退が著しく、影響下にある島根大田5-1は昨年-7.0%で今年も-4.0%と下落幅は縮小したものの、下落が継続している。 ・川本町はJR三江線の廃止が決定し、不動産需要及び商況も芳しくなく、島根川本5-1は-7.1%(昨年-7.4%)と下落率は依然大きく、県内トップとなっている。</p>
<p>工</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 ・工業地の地点は松江市内の2地点のみで、平均変動率は-1.4%(昨年-2.1%)と下落幅は縮小傾向。 ・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幅は縮小傾向にある。 ・平成27年の県内工業立地動向をみると3件(対前年比-40%)と減少している。</p> <p>②松江市の地価動向と要因 ・松江市の平均変動率は-1.4%(昨年-2.1%)と下落幅が縮小している。 ・工場地の企業の生産活動が緩やかに持ち直していることにより、大企業やその関連する中小企業にもその恩恵が及びつつある。しかし、市内では平成28年に入り、設備増強や工場増設の動きが見られず、用地の新規取得にも依然として慎重である。 ・工場の進出は小規模のIT関連企業が多くなっているが、撤退や倒産は少ない。</p> <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」(高齢者施設と温浴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207km)

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

西村～石見三隅間平成28年12月開通

事業中区間(出雲～仁摩・石見銀山間、石見三隅～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	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
島根県全体	-1.6%	-1.1%	0	17	74	91
松江市	-1.2%	-0.7%	0	14	25	39
浜田市	-1.6%	-1.2%	0	1	5	6
出雲市	-1.3%	-0.7%	0	0	10	10
益田市	-2.5%	-2.5%	0	0	5	5
大田市	-1.6%	-1.3%	0	0	5	5
安来市	-2.9%	-2.2%	0	0	5	5
江津市	-1.4%	-1.3%	0	0	4	4
雲南市	-1.1%	-0.7%	0	2	4	6

(2)商業地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
島根県全体	-2.6%	-1.9%	0	2	38	40
松江市	-1.5%	-1.0%	0	2	10	12
浜田市	-2.5%	-1.9%	0	0	3	3
出雲市	-2.1%	-1.5%	0	0	8	8
益田市	-5.2%	-4.2%	0	0	2	2
大田市	-3.6%	-2.6%	0	0	3	3
安来市	-2.9%	-2.8%	0	0	2	2
江津市	-1.1%	-1.1%	0	0	1	1
雲南市	-2.7%	-1.9%	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	84,900	-2.4% (-2.6%)	マンションへの需要は改善傾向が認められるものの、建築資材高騰もあり不透明な環境にある。マンション建設分譲が重複することが見込まれ、供給過多になる可能性が見込まれる。
	商業地 松江5-3	松江市朝日町字伊勢宮476番7	166,000	0.0% (0.0%)	取引価格に幅があり中心価格帯の把握が困難であったが、駅前周辺地区の不動産需要も回復基調で一定の価格水準を形成しつつある。
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% (0.0%)	取引価格に幅があり中心価格帯の把握が困難であったが、駅前周辺地区の不動産需要も回復基調で一定の価格水準を形成しつつある。
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	18,500	-5.1% (-6.3%)	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	21,000	-7.1% (-7.4%)	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

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	84,900	-2.4% (-2.6%)	マンションへの需要は改善傾向が認められるものの、建築資材高騰もあり不透明な環境にある。マンション建設分譲が重複することが見込まれ、供給過多になる可能性が見込まれる。
	商業地 松江5-3	松江市朝日町字伊勢宮476番7	166,000	0.0% (0.0%)	取引価格に幅があり中心価格帯の把握が困難であったが、駅前周辺地区の不動産需要も回復基調で一定の価格水準を形成しつつある。
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% (0.0%)	取引価格に幅があり中心価格帯の把握が困難であったが、駅前周辺地区の不動産需要も回復基調で一定の価格水準を形成しつつある。

※変動率の下段（ ）は、前回公示の変動率。