



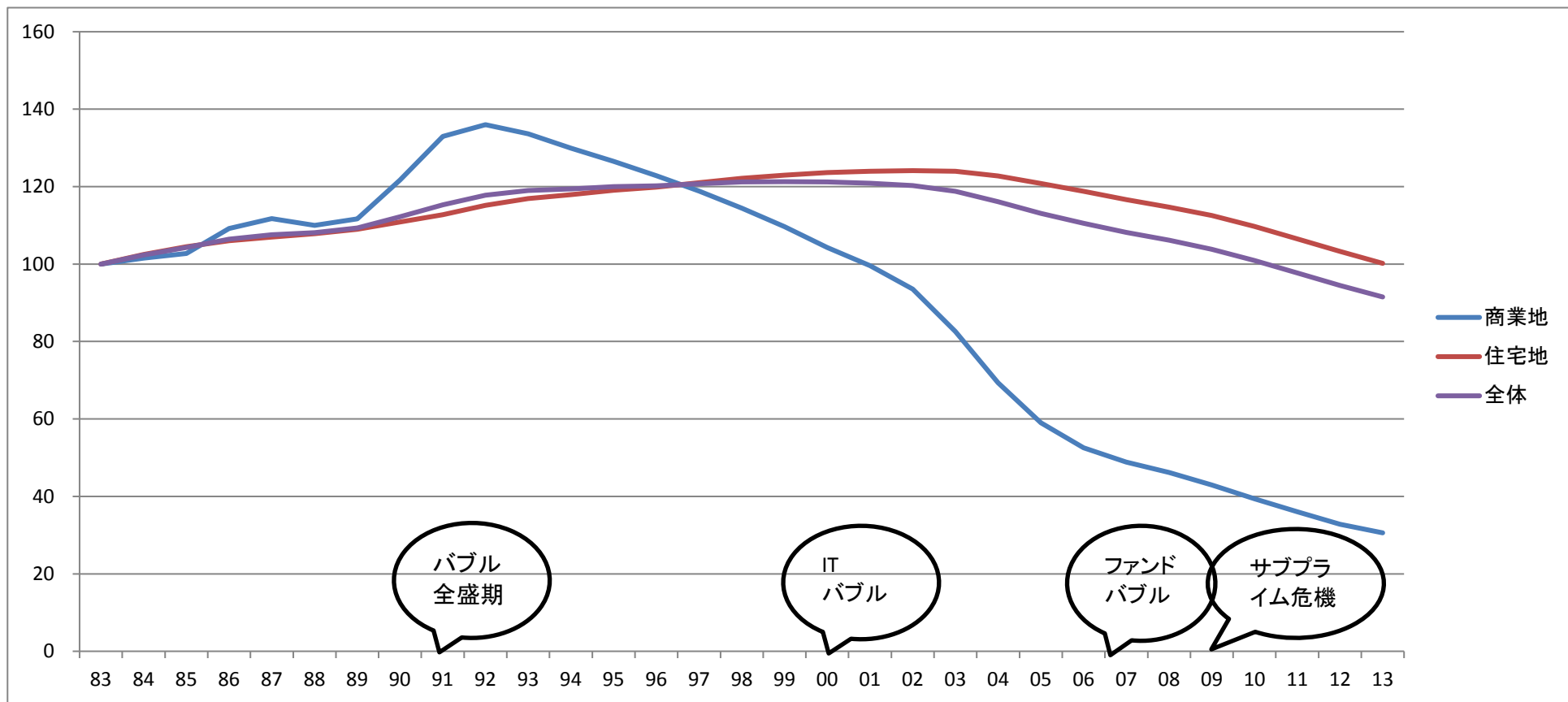
島根県

公示地価推移と分析



この分析データは、「不動産投資 1年目の教科書 ―これから始める人が必ず知りたい80の疑問と答え―（東洋経済新報社）」玉川陽介著の読者特典として無償提供されているものです。

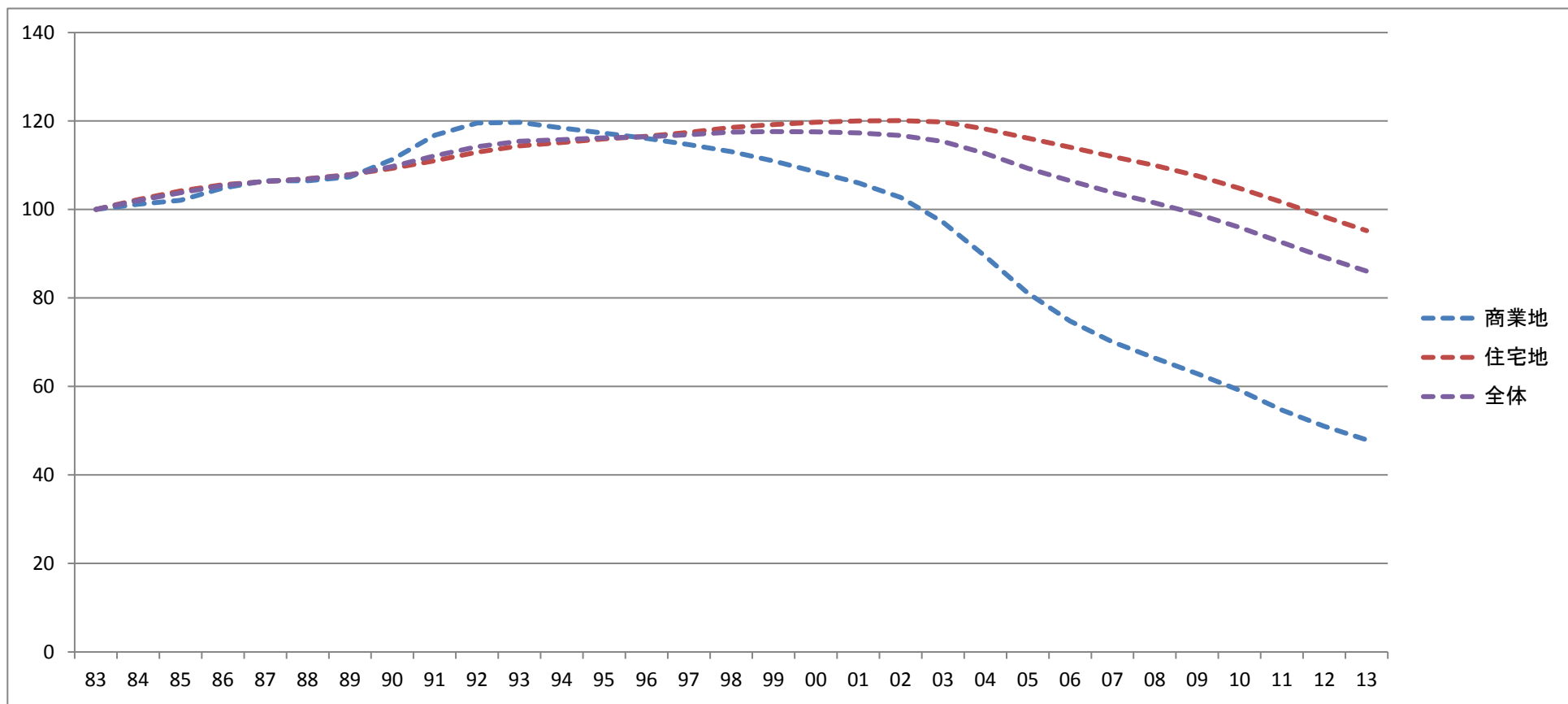
県庁所在地の公示地価推移[松江市]



松江市	サンダル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	2	100	102	103	109	112	110	112	122	133	136	134	130	127	123	119	114	110	104	100	94	83	69	59	53	49	46	43	39	36	33	31
住宅地	14	100	102	104	106	107	108	109	111	113	115	117	118	119	120	121	122	123	124	124	124	123	121	119	117	115	113	110	107	103	100	
その他	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
全体	16	100	102	104	106	108	108	109	112	115	118	119	119	120	120	121	121	121	121	121	120	119	116	113	111	108	106	104	101	98	94	92

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

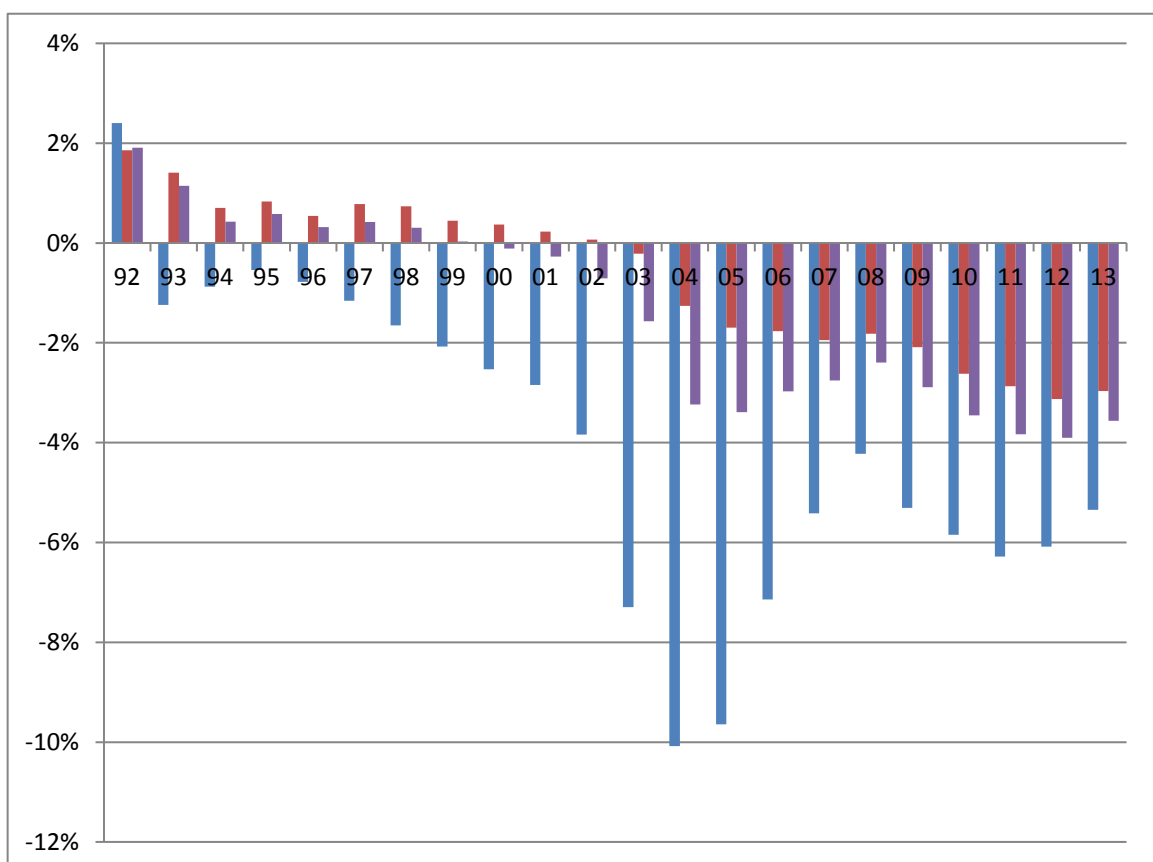
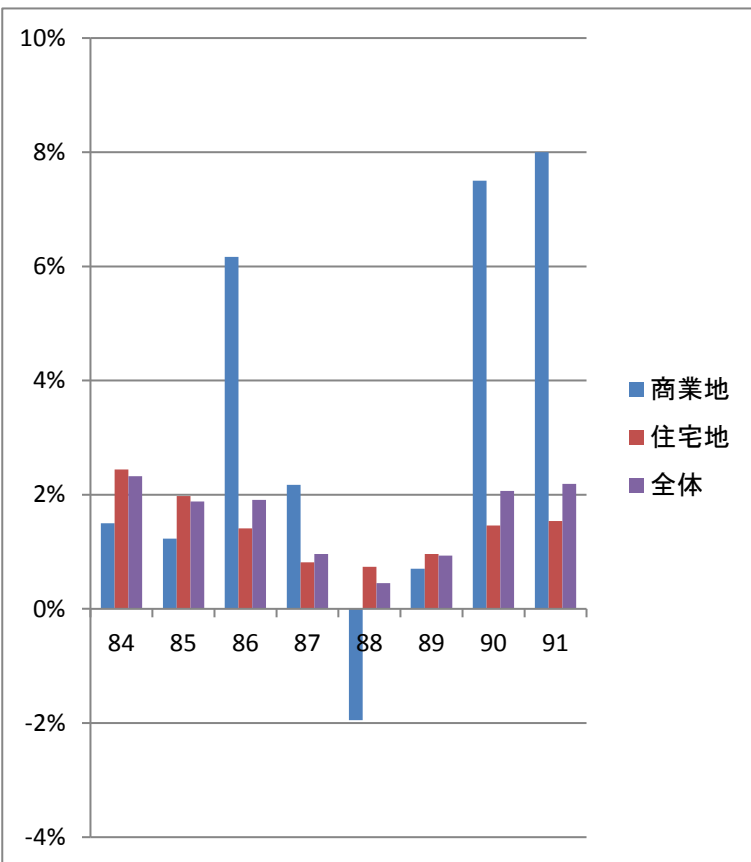
島根県全体の公示地価推移



島根県	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	6	100	101	102	105	107	106	107	111	117	120	120	118	117	116	115	113	111	109	106	103	97	89	81	75	70	66	63	59	55	51	48
住宅地	25	100	102	104	106	106	107	108	109	111	113	114	115	116	117	117	119	119	120	120	120	120	118	116	114	112	110	108	105	102	98	95
その他	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
全体	31	100	102	104	105	106	107	108	110	112	114	115	116	116	116	117	118	118	118	117	117	115	113	109	107	104	102	99	96	93	89	86

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

松江市の公示地価騰落率推移

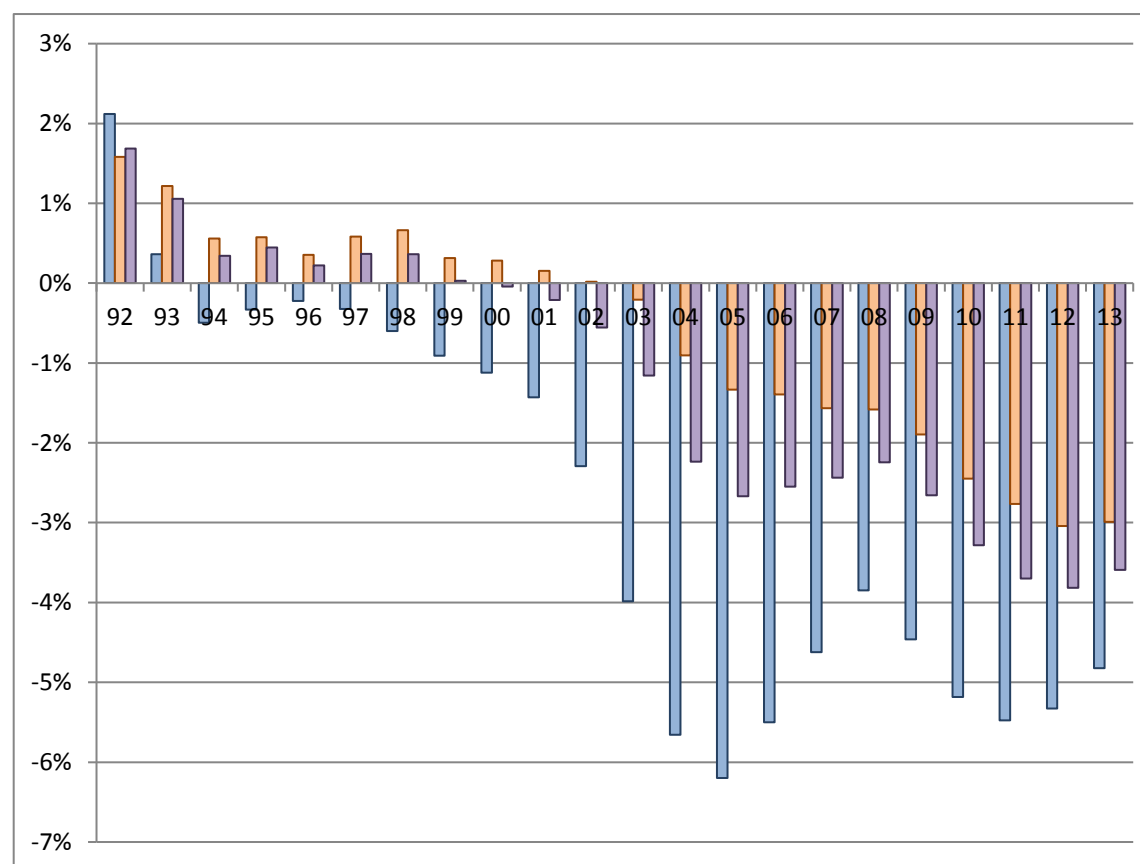
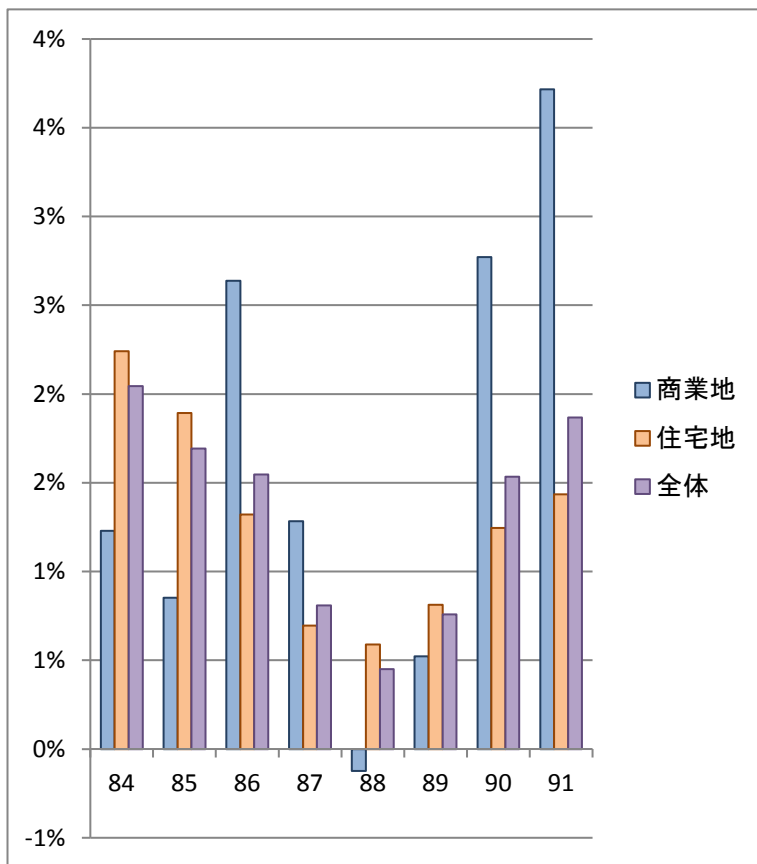


松江市	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	1.5	1.2	6.2	2.2	-1.9	0.7	7.5	8.0	2.4	-1.2	-0.9	-0.5	-0.8	-1.2	-1.6	-2.1	-2.5	-2.8	-3.8	-7.3	-10.1	-9.6	-7.1	-5.4	-4.2	-5.3	-5.8	-6.3	-6.1	-5.3
住宅地	N/A	2.4	2.0	1.4	0.8	0.7	1.0	1.5	1.5	1.9	1.4	0.7	0.8	0.5	0.8	0.7	0.4	0.4	0.2	0.1	-0.2	-1.3	-1.7	-1.8	-1.9	-1.8	-2.1	-2.6	-2.9	-3.1	-3.0
その他	N/A	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.2	0.1	0.1	-1.2	-2.0	-5.7	-5.0	-3.6	-4.2	-3.7	-5.1	-6.0	-6.2	-5.5	-4.3
全体	N/A	2.3	1.9	1.9	1.0	0.5	0.9	2.1	2.2	1.9	1.1	0.4	0.6	0.3	0.4	0.3	0.0	-0.1	-0.3	-0.7	-1.6	-3.2	-3.4	-3.0	-2.8	-2.4	-2.9	-3.5	-3.8	-3.9	-3.6

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

島根県全体の公示地価騰落率推移



島根県	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	1.2	0.9	2.6	1.3	-0.1	0.5	2.8	3.7	2.1	0.4	-0.5	-0.3	-0.2	-0.3	-0.6	-0.9	-1.1	-1.4	-2.3	-4.0	-5.7	-6.2	-5.5	-4.6	-3.8	-4.5	-5.2	-5.5	-5.3	-4.8
住宅地	N/A	2.2	1.9	1.3	0.7	0.6	0.8	1.2	1.4	1.6	1.2	0.6	0.6	0.4	0.6	0.7	0.3	0.3	0.2	0.0	-0.2	-0.9	-1.3	-1.4	-1.6	-1.6	-1.9	-2.4	-2.8	-3.0	-3.0
その他	N/A	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.2	0.1	0.1	-1.2	-2.0	-5.7	-5.0	-3.6	-4.2	-3.7	-5.1	-6.0	-6.2	-5.5	-4.3
全体	N/A	2.0	1.7	1.5	0.8	0.5	0.8	1.5	1.9	1.7	1.1	0.3	0.4	0.2	0.4	0.4	0.0	0.0	-0.2	-0.6	-1.2	-2.2	-2.7	-2.5	-2.4	-2.2	-2.7	-3.3	-3.7	-3.8	-3.6

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

騰落率推移の集計で採用しているサンプル数

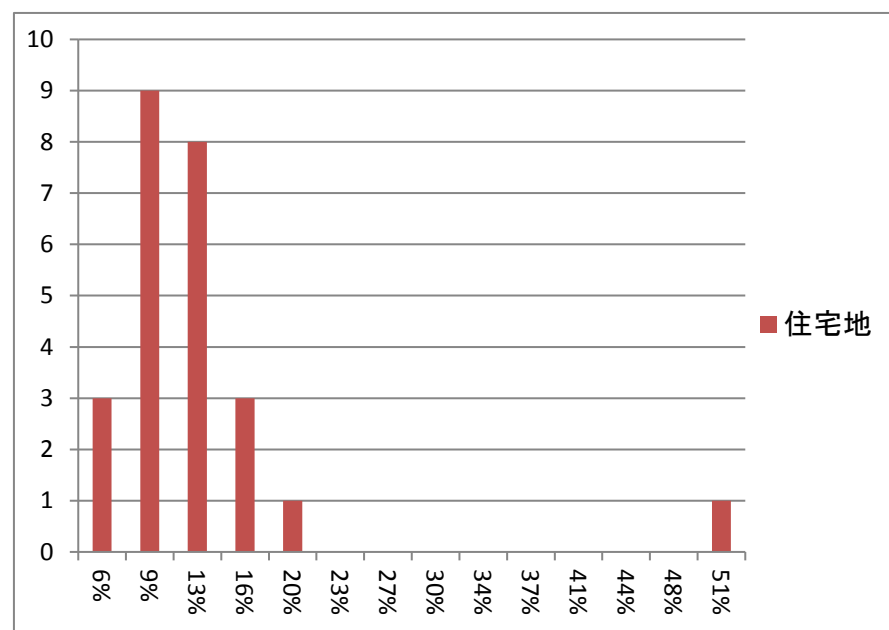
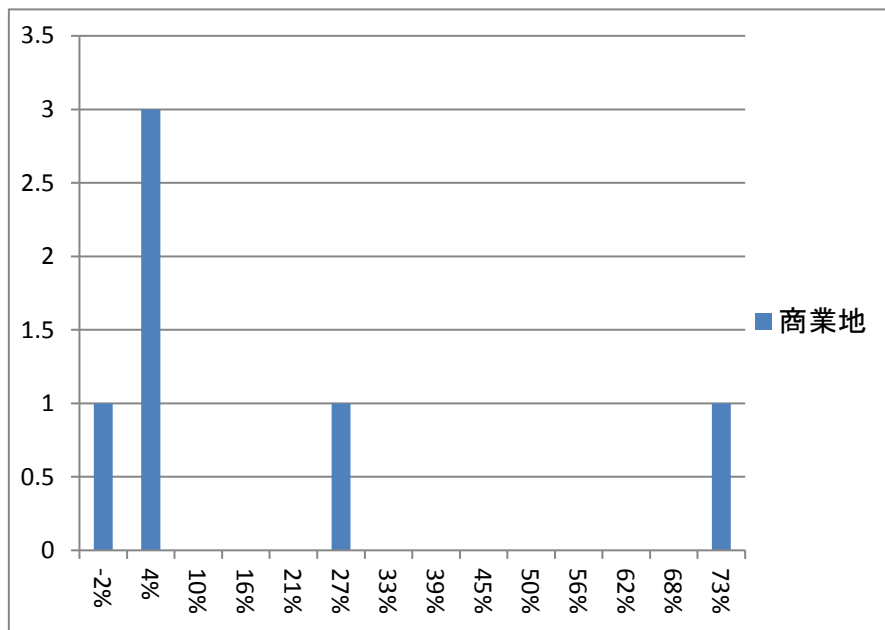
※このページは統計に詳しくない人は読み飛ばして問題ありません。

松江市	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	5	6	6	7	7	7	7	7	8	8	9	9	10	10	10	10	10	12	12	12
住宅地	14	14	17	17	17	18	18	18	18	18	26	31	33	33	33	34	34	34	34	35	35	36	36	38	38	38	38	38	40	40
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
全体	16	16	19	19	19	20	20	20	20	20	33	39	41	42	42	44	44	44	45	46	47	48	49	51	51	51	51	53	55	55

島根県	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	6	6	6	7	7	7	7	7	7	7	10	11	22	23	23	24	24	24	25	26	28	29	31	31	32	32	33	41	42	42
住宅地	25	25	29	29	29	30	30	30	30	30	40	71	76	76	76	77	78	78	79	80	80	82	82	84	84	85	85	86	89	90
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
全体	31	31	35	36	36	37	37	37	37	37	52	84	100	101	101	104	105	105	107	109	111	114	116	118	119	120	121	130	134	135

※公示地価の調査地点が途中から増加しているため、採用サンプル数も増えています。

不動産バブル発生時上昇率 [統計開始(1983)からバブルピーク(1991)までの騰落率分布]



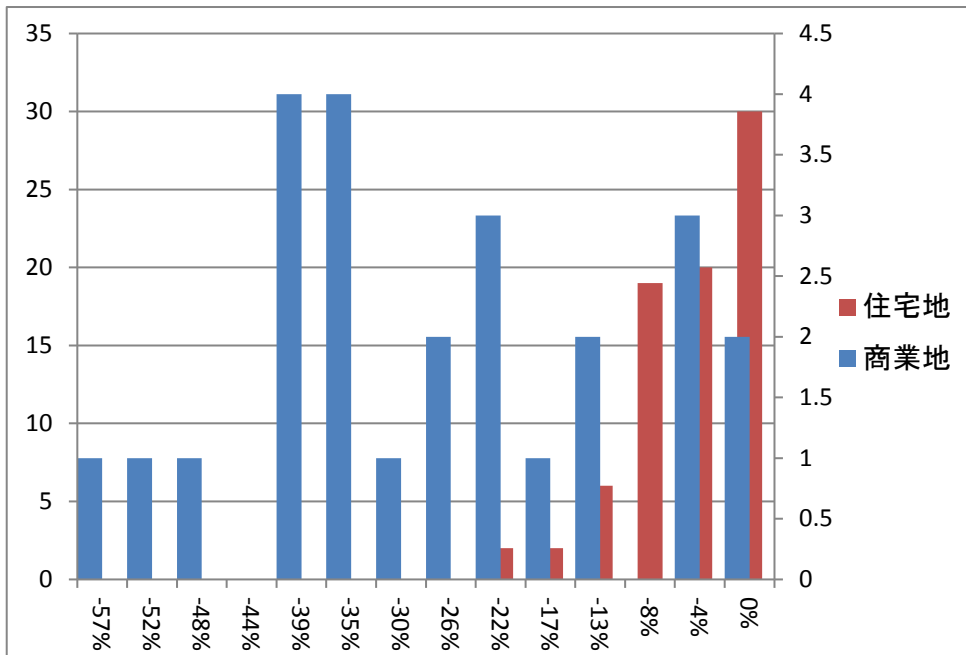
※分布図は島根県全体の騰落率を示す

バブル期上昇率

※昭和58年(1983)から平成3年(1991)までの公示地価騰落率

	全国平均	松江市	サンプル数	全国ランク	島根県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	132.7%	33.0%	2	41/45	16.8%	6	44/45
住宅地	106.4%	12.8%	14	39/45	11.0%	25	40/12
その他	75.6%	N/A	0	/12	0.0%	0	/46
全体	109.1%	15.3%	16	42/46	12.2%	31	41/47

不動産バブル発生時上昇率 [ITバブル崩壊後(2001)からファンドバブルピーク(2008)までの騰落率分布]



松江市の上昇地点のみを平均した上昇率
0.1%
島根県全体の上昇地点のみを平均した上昇率
0.0%
差し引き
0.0%

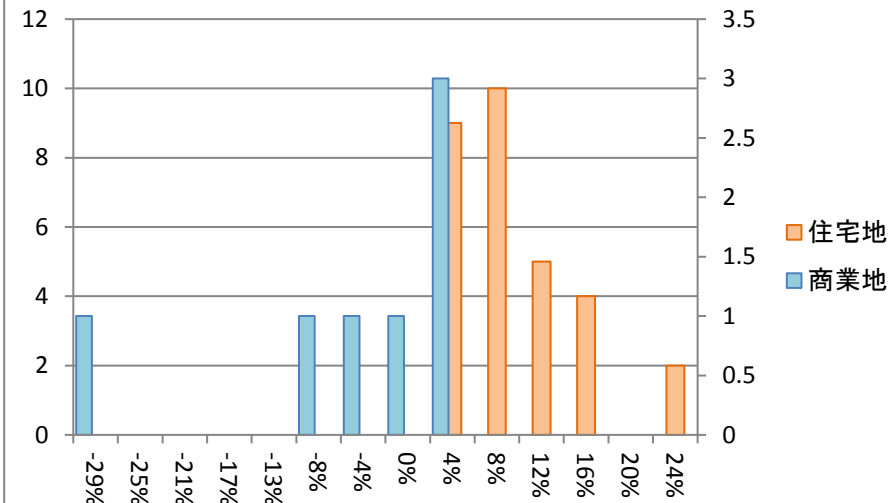
ファンドバブル期上昇率

※平成13年(2001)から平成20年(2008)までの公示地価騰落率

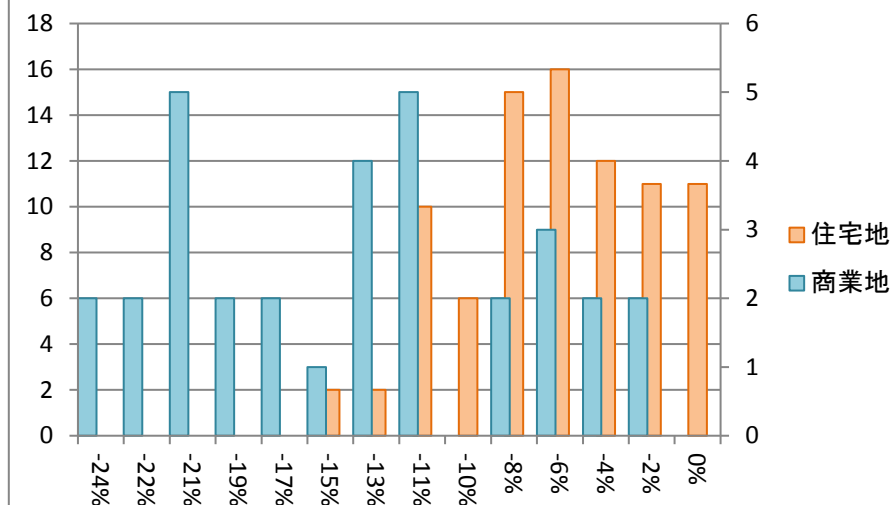
	全国平均	松江市	サンプル数	全国ランク	島根県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-23.2%	-40.3%	8	25/47	-28.3%	25	13/47
住宅地	-20.2%	-8.4%	34	6/47	-6.8%	79	3/47
その他	-33.1%	-21.9%	3	3/44	-21.9%	3	4/46
全体	-21.4%	-15.0%	45	9/47	-12.2%	107	3/47

不動産バブル崩壊時下落率

バブルピーク(1991)から
10年後(2001)までの騰落率分布



ファンドバブルピーク(2008)からサブプライム
危機(2011)までの騰落率分布



バブル期以降の下落率

※平成3年(1991)から平成13年(2001)までの公示価格騰落率

	全国平均	松江市	サンプル数	全国ランク	島根県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-57.4%	-21.8%	2	2/47	-6.7%	7	1/47
住宅地	-30.1%	8.6%	18	11/47	7.3%	30	10/47
その他	-30.4%	0.0%	0	/27	0.0%	0	/35
全体	-35.2%	5.5%	20	3/47	4.7%	37	2/47

ファンドバブル期以降の下落率

※平成20年(2008)から平成23年(2011)までの公示価格騰落率

	全国平均	松江市	サンプル数	全国ランク	島根県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-13.6%	-16.4%	10	35/47	-14.6%	32	31/47
住宅地	-9.6%	-7.3%	38	12/47	-6.9%	85	8/47
その他	-10.5%	-16.2%	3	34/45	-16.2%	3	38/47
全体	-10.6%	-9.6%	51	17/47	-9.2%	120	15/47

※分布図は島根県全体の騰落率を示す。全国ランキングは高順位ほど下落時の価格維持率が高い

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング（ページ1/2）

上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
1	松江市西川津町748番83	住	46,000	1983	84,100	2000	183%
2	松江市朝日町字伊勢宮476番7	商	600,000	1983	1,060,000	1992	177%
3	松江市東出雲町出雲郷字郡屋敷411番1	住	29,000	1983	41,300	2003	142%
4	浜田市黒川町4189番	商	210,000	1983	287,000	1996	137%
5	松江市北堀町95番	住	86,000	1983	112,000	2000	130%
6	出雲市平田町字蓮田1447番22	住	32,500	1983	41,800	2001	129%
7	松江市東出雲町下意東字蛇ノ堀765番4	住	25,000	1983	31,800	2003	127%
8	松江市西尾町字梅母1532番58	住	25,000	1983	31,200	2002	125%
9	松江市外中原町123番	住	89,000	1983	111,000	1999	125%
10	出雲市塩冶町字有原1735番1	住	48,000	1983	58,300	2002	121%
11	出雲市小山町46番3外	住	50,000	1983	60,400	2002	121%
12	江津市江津町954番33	住	32,500	1983	39,000	2001	120%
13	松江市南田町124番214	住	79,000	1983	94,600	1999	120%
14	松江市古志原5-11-23	住	54,000	1983	64,600	2000	120%
15	松江市東朝日町字小浜232番12	住	73,000	1983	86,300	2001	118%

下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
1	松江市朝日町字伊勢宮476番7	商	1,060,000	1992	175,000	-83%
2	松江市東本町1丁目33番1	商	390,000	1993	110,000	-72%
3	松江市朝日町字伊勢宮470番1外	商	415,000	1996	121,000	-71%
4	松江市天神町134番	商	305,000	1986	96,000	-69%
5	出雲市渡橋町字御前44番2外	商	213,000	1997	69,200	-68%
6	出雲市今市町字本町562番	商	167,000	1998	60,500	-64%
7	浜田市黒川町4189番	商	287,000	1996	106,000	-63%
8	益田市乙吉町イ103番4	商	158,000	1995	68,000	-57%
9	松江市大正町字伊勢宮449番2外	商	190,000	1994	84,900	-55%
10	隠岐郡隠岐の島町西町八尾ノー1番1	商	161,000	1996	72,100	-55%
11	松江市富士見町3番13外	他	34,600	1995	15,800	-54%
12	益田市駅前町26-2	商	223,000	1993	104,000	-53%
13	邑智郡川本町大字川本537番9	商	60,000	1995	28,000	-53%
14	出雲市今市町字藤ヶ森930番3	商	224,000	2005	112,000	-50%
15	安来市安来町字内浜1133番1	商	137,000	1993	69,200	-49%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング（ページ2/2）

上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
16	松江市八幡町字休免10番4外	住	42,500	1983	49,500	2001	116%
17	安来市宮内町字山辺290番2	住	42,000	1983	48,900	1999	116%
18	松江市母衣町177番1外	住	120,000	1988	138,000	1998	115%
19	浜田市相生町3964番	住	69,000	1983	78,200	1998	113%
20	江津市渡津町149番10	住	19,000	1983	21,500	1998	113%
21	益田市幸町6-74	住	51,000	1983	56,900	1993	112%
22	松江市東津田町字根屋225番4外	住	59,000	1985	65,700	2000	111%
23	松江市竹矢町字上竹矢28番1	住	24,000	1983	26,700	2001	111%
24	安来市赤江町字寺下1515番6	住	23,000	1985	25,500	1998	111%
25	松江市法吉町字二反田236番13	住	58,000	1993	63,800	2001	110%
26	松江市西津田3-25-27	住	67,000	1983	73,600	2000	110%
27	益田市元町1-13	住	57,500	1983	63,000	1998	110%
28	松江市東出雲町揖屋字横枕2467番6	住	15,500	1983	16,800	1999	108%
29	松江市東長江町456番	住	11,200	1985	12,100	1993	108%
30	松江市浜乃木6-4-50	住	90,000	1994	96,700	2001	107%

下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
16	江津市江津町1518番17	商	94,300	1993	48,300	-49%
17	鹿足郡津和野町後田字本町口210番	商	91,000	1995	50,900	-44%
18	松江市浜乃木3-2-20	商	112,000	1995	64,000	-43%
19	松江市南田町25番1外	商	158,000	1993	93,500	-41%
20	松江市内中原町140番1	住	155,000	1998	94,500	-39%
21	松江市西津田3-1-10	商	164,000	2001	100,000	-39%
22	松江市母衣町177番1外	住	138,000	1998	84,600	-39%
23	大田市大田町大田字南代イ44番2	住	50,800	1998	31,200	-39%
24	松江市黒田町字馬場244番1	他	37,100	2001	23,600	-36%
25	松江市国屋町字釣瓶331番6	住	76,000	2001	48,400	-36%
26	安来市黒井田町字長曾748番1外	商	50,200	2000	32,500	-35%
27	松江市西茶町102番	商	125,000	2003	81,600	-35%
28	松江市矢田町250番87	他	38,200	1994	25,900	-32%
29	浜田市相生町3964番	住	78,200	1998	53,700	-31%
30	仁多郡奥出雲町三成414番3	商	35,500	1995	24,400	-31%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成