

# 令和4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4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20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21日(水) 0時00分以降  
(資料2:標準価格一覧表)  
9月21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。

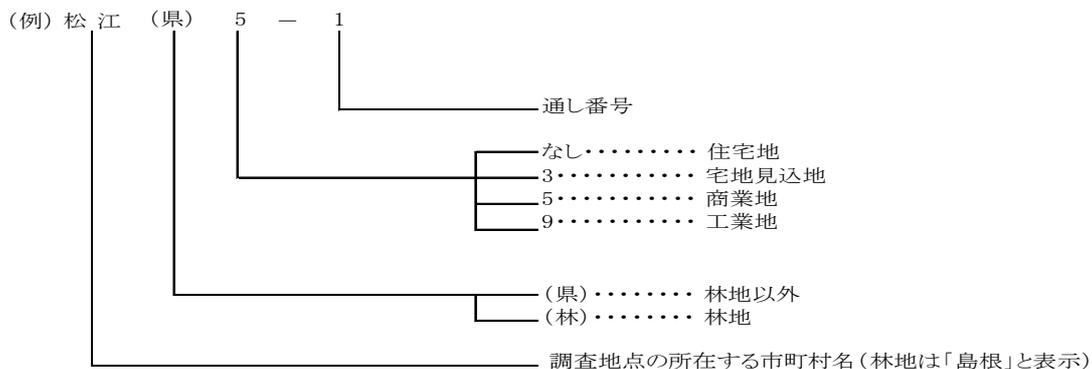
「変動率=(当年価格-前年価格)×100÷前年価格(小数点第2位を四捨五入)」

#### 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



## 2 令和4年地価調査結果の概要

### (1) 全国の状況

- ・令和3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)の平均が3年ぶりに上昇に転じた。用途別では、住宅地は31年ぶりに上昇に転じ、商業地は3年ぶりに上昇に転じた。
- ・三大都市圏では、住宅地は東京圏、名古屋圏で上昇率が拡大し、大阪圏では3年ぶりに下落から上昇に転じた。商業地は東京圏、名古屋圏で上昇率が拡大し、大阪圏では2年ぶりに下落から上昇に転じた。
- ・地方圏では全用途平均・住宅地は下落が継続しているが下落率が縮小し、商業地は3年連続で下落しているが下落率は縮小した。

### (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22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。
- ・全用途の平均価格は23,700円/㎡(前年23,900円/㎡)で全国第45位(前年45位)。

○島根県	下落率は前年より縮小	【R2】▲1.2%	【R3】▲1.1%	【R4】▲1.0%
47都道府県の中で38番目(前年32番目)				
○松江市	下落率は前年より縮小	【R2】▲0.5%	【R3】▲0.5%	【R4】▲0.3%
47県庁所在地の中で37番目(前年32番目)				
○全国	上昇に転じた	【R2】▲0.6%	【R3】▲0.4%	【R4】0.3%

#### ○住宅地

- ・本県の平均変動率は▲1.0%と、平成15年から20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。
- ・4年連続で上昇地点があり、19地点(前年11地点)が上昇した。・・・松江市16地点(前年11地点)、出雲市3地点(前年なし)(p.7参照)
- ・松江市では、分譲地人気が高い地点で需要が堅調であり、松江市玉湯町(松江(県)ー31、32)では3年連続で上昇した。
- ・横ばいは県内31地点(前年30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10市町村(前年7市町村)。(松江市、浜田市、出雲市、川本町、邑南町、津和野町、吉賀町、海士町、西ノ島町、隠岐の島町)
- ・住宅地の平均価格は20,500円/㎡(前年20,600円/㎡)で全国第43位(前年43位)。

○島根県	下落率は前年より縮小	【R2】▲1.2%	【R3】▲1.1%	【R4】▲1.0%
47都道府県の中で35番目(前年30番目)				
○松江市	下落率は前年より縮小	【R2】▲0.3%	【R3】▲0.4%	【R4】▲0.1%
47県庁所在地の中で30番目(前年32番目)				
○全国	上昇に転じた	【R2】▲0.7%	【R3】▲0.5%	【R4】0.1%

#### ○商業地

- ・本県の平均変動率は▲1.1%と、平成11年から24年連続で下落が継続したが、下落率は前年(▲1.3%)より縮小した。
- ・上昇地点は、県内5地点(前年なし)であった。・・・松江市1地点、出雲市4地点。(p.8参照)
- ・出雲市大社町の神門通りの地点(出雲(県)5ー8)は、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、3年ぶりに変動率が上昇した。
- ・横ばいは県内12地点(前年14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6市町村(前年7市町村)であった。(松江市、出雲市、江津市、奥出雲町、西ノ島町、隠岐の島町)
- ・商業地の平均価格は37,600円/㎡(前年37,900円/㎡)で全国第45位(前年45位)。

○島根県	下落率は前年より縮小	【R2】▲1.3%	【R3】▲1.3%	【R4】▲1.1%
47都道府県の中で40番目(前年35番目)				
○松江市	下落率は前年より縮小	【R2】▲0.9%	【R3】▲1.0%	【R4】▲0.6%
47県庁所在地の中で43番目(前年38番目)				
○全国	上昇に転じた	【R2】▲0.3%	【R3】▲0.5%	【R4】0.5%