

令和4年 地価公示について

(実施：国土交通省土地鑑定委員会)

目次

【概要編】	頁
令和4年 地価公示について	
1. 地価公示の概要	1
2. 市町別・用途別調査地点数	2
3. 令和4年地価公示結果の概要（島根県分）	3
4. 対前年変動率上位順位表	4
5. 対前年変動率下位順位表	5
6. 公示価格高順位表	6
7. 地価の推移（地価公示）	7
8. 対前年平均変動率及び平均価格	8
・表－1 用途別対前年平均変動率	8
・表－2 用途別対前年平均変動率の推移	8
・表－3 用途別平均価格	8
・表－4 中国各県の平均価格及び対前年平均変動率	8
・表－5 市町別住宅地平均価格	9
・表－6 市町別商業地平均価格	9
【資料編】	
令和4年公示価格等一覧表	別掲

令和4年地価公示について

1. 地価公示の概要

(1) 趣旨

地価公示は、地価公示法に基づき、適正な地価の形成に寄与することを目的として国土交通省に設置されている土地鑑定委員会が、調査地点の毎年1月1日における更地としての正常価格を判定、公示するものです。

この公示価格は、都道府県が行う地価調査の標準価格(毎年7月1日時点)とともに、一般の土地取引の指標となり、また、公共用地取得価格の算定の規準となるものです。

(2) 調査地点

※
島根県 138 地点 (全国 26,000 地点、うち7地点休止)

※ 継続地点 136 地点 (選定替:1 地点、隔年調査:1 地点)

凡 例

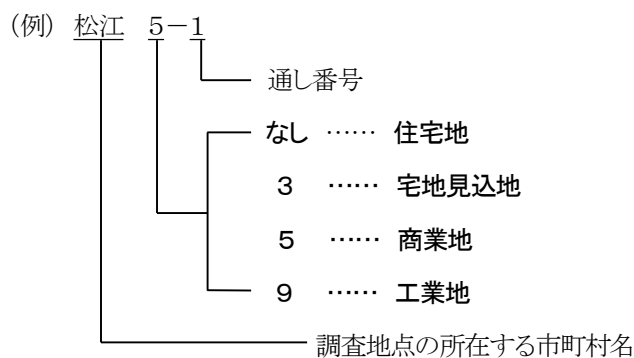
1 平均変動率について

地価公示の平均変動率は、前年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。

2 平均価格について

地価公示の平均価格は、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ています。

3 調査地点の番号について



4 調査地点の住居表示について

調査地点に住居表示がある場合には「 」内に表示しました。

2. 市町別・用途別調査地点数

令和4年地価公示(島根県分)市町別調査地点数

	住宅地	宅地 見込地	商業地	工業地	合計
県合計	91	1	44	2	138
市部小計 (8市)	80	1	38	2	121
松江市	39	1	13	2	55
浜田市	6		3		9
出雲市	10		9		19
益田市	5		3		8
大田市	5		3		8
安来市	5		3		8
江津市	4		1		5
雲南市	6		3		9
町部小計 (5町)	11		6		17
奥出雲町	4		2		6
川本町	2		1		3
津和野町	2		1		3
吉賀町	1		1		2
隠岐の島町	2		1		3

(参考:令和3年地価公示(島根県分)調査地点数)

	住宅地	宅地 見込地	商業地	工業地	合計
県合計	91	1	44	2	138

3. 令和4年地価公示結果の概要(島根県分)

(1) 住宅地

- ・平均変動率は▲0.5%となり、平成15年から20年連続で下落が継続した。
- ・上昇地点が18地点(前年14地点)、横ばい地点が23地点(前年20地点)となり、下落率は、令和2年以来、2年ぶりに縮小した。
- ・平均価格は33,900円(全国第39位)だった。

○島根県	2年ぶりに下落率縮小	【R 2】 ▲ 0.5%	【R 3】 ▲ 0.7%	【R 4】 ▲ 0.5%
全国第28位 ※				
○松江市	2年ぶりに上昇	【R 2】 0.1%	【R 3】 0.0%	【R 4】 0.1%
○全国	2年ぶりに上昇	【R 2】 0.8%	【R 3】 ▲ 0.4%	【R 4】 0.5%

(2) 商業地

- ・平均変動率は▲1.2%となり、平成6年から29年連続で下落が継続した。
- ・上昇地点が1地点(前年1地点)、横ばい地点が12地点(前年12地点)となり、下落率は、2年ぶりに縮小した。
- ・平均価格は53,400円(全国第43位)だった。

○島根県	2年ぶりに下落率縮小	【R 2】 ▲ 1.1%	【R 3】 ▲ 1.3%	【R 4】 ▲ 1.2%
全国第43位 ※				
○松江市	下落率は前年と同率	【R 2】 ▲ 0.1%	【R 3】 ▲ 0.4%	【R 4】 ▲ 0.4%
○全国	2年ぶりに上昇	【R 2】 3.1%	【R 3】 ▲ 0.8%	【R 4】 0.4%

(3) 全用途

- ・平均変動率は▲0.7%となり、平成12年から23年連続で下落が継続した。
- ・下落率は、2年ぶりに縮小した。
- ・平均価格は39,800円(全国第41位)だった。

○島根県	2年ぶりに下落率縮小	【R 2】 ▲ 0.7%	【R 3】 ▲ 0.9%	【R 4】 ▲ 0.7%
全国第31位 ※				
○松江市	対前年の変動なし	【R 2】 0.1%	【R 3】 ▲ 0.1%	【R 4】 0.0%
○全国	2年ぶりに上昇	【R 2】 1.4%	【R 3】 ▲ 0.5%	【R 4】 0.6%

※ 全国順位:47都道府県中、上昇率の大きい方及び下落率の小さい方からの順位。

(4) 新型コロナウイルス感染症の影響

本県では累計感染者数が少ないことから、新型コロナウイルス感染症の直接的な影響は小さく、したがって地価への影響も総じて弱い。観光地など商業地の一部において直接的な影響が認められるものの、現時点では、全用途において特に大きな影響を及ぼしていない。

4. 対前年変動率上位順位表

(1) 住宅地(上昇地点のみ)

(単位:%、円/㎡)

順位※	標準地番号	標準地の所在及び地番並びに住居表示	R 3 公示価格	R 4 公示価格	変動率
1(5)	松江 ー 2	松江市外中原町123番	80,200	81,000	1.0
2(1)	松江 ー 21	松江市山代町字鍛冶屋425番6	50,200	50,700	1.0
3(2)	松江 ー 27	松江市浜乃木6丁目1279番11「浜乃木6-4-50」	74,900	75,600	0.9
4(4)	松江 ー 16	松江市浜乃木3丁目1042番12「浜乃木3-6-13」	65,600	66,200	0.9
5(9)	松江 ー 3	松江市北堀町95番	72,900	73,500	0.8
6(3)	松江 ー 8	松江市東朝日町字小浜220番7	65,200	65,700	0.8
7(-)	松江 ー 23	松江市黒田町字深坪19番9	53,000	53,400	0.8
7(-)	出雲 ー 9	出雲市斐川町上直江2998番	26,500	26,700	0.8
9(7)	松江 ー 4	松江市母衣町177番1外	81,500	82,100	0.7
10(6)	松江 ー 5	松江市南田町124番214	71,000	71,500	0.7
11(13)	松江 ー 24	松江市国屋町字釣瓶331番6	45,100	45,400	0.7
12(14)	松江 ー 31	松江市学園南1丁目382番「学園南1-14-29」	81,000	81,500	0.6
13(-)	松江 ー 30	松江市学園2丁目463番「学園2-21-28」	83,500	84,000	0.6
14(8)	松江 ー 19	松江市内中原町140番1	84,200	84,700	0.6
15(11)	松江 ー 9	松江市上乃木5丁目2191番6「上乃木5-14-13」	58,800	59,100	0.5
16(10)	松江 ー 39	松江市大庭町字北原1146番18	40,000	40,200	0.5
17(12)	松江 ー 35	松江市東出雲町錦新町7丁目7番3「錦新町7-7-3」	41,600	41,700	0.2
18(-)	松江 ー 28	松江市乃白町字岡ノ空586番15	44,900	45,000	0.2

※ 小数点第2位以下の数値を有効とした順位

(2) 商業地(上昇地点のみ)

(単位:%、円/㎡)

順位※	標準地番号	標準地の所在及び地番並びに住居表示	R 3 公示価格	R 4 公示価格	変動率
1(1)	松江 5 ー 13	松江市田和山町119番外(ドコモショップ松江田和山店)	96,400	96,700	0.3

※ 小数点第2位以下の数値を有効とした順位

5. 対前年変動率下位順位表

(1) 住宅地

(単位: %、円/㎡)

順位※	標準地番号	標準地の所在及び地番並びに住居表示	R 3 公示価格	R 4 公示価格	変動率
1(4)	益田 ー 2	益田市幸町口1913番2「幸町1-40」	35,900	34,600	▲ 3.6
2(5)	益田 ー 1	益田市常盤町632番3「常盤町9-32」	33,400	32,200	▲ 3.6
3(2)	島根川本 ー 1	邑智郡川本町大字川本239番1	15,700	15,200	▲ 3.2
4(8)	益田 ー 4	益田市高津5丁目イ1592番66「高津5-32-19」	33,500	32,500	▲ 3.0
5(6)	安来 ー 1	安来市安来町字内浜1090番2	38,200	37,200	▲ 2.6
6(ー)	島根大田 ー 4	大田市温泉津町小浜字寺ノ前イ514番12	14,200	13,900	▲ 2.1
7(ー)	島根大田 ー 2	大田市久手町波根西字久手2111番	14,400	14,100	▲ 2.1
8(7)	安来 ー 4	安来市赤江町字寺下1515番6	19,300	18,900	▲ 2.1
9(ー)	江津 ー 3	江津市和木町605番11	19,400	19,000	▲ 2.1
10(ー)	津和野 ー 1	鹿足郡津和野町後田口137番20外	31,000	30,400	▲ 1.9
11(9)	津和野 ー 2	鹿足郡津和野町鷺原口140番外	21,000	20,600	▲ 1.9

※ 小数点第2位以下の数値を有効とした順位

(2) 商業地

(単位: %、円/㎡)

順位※	標準地番号	標準地の所在及び地番並びに住居表示	R 3 公示価格	R 4 公示価格	変動率
1(3)	松江 5 ー 6	松江市玉湯町玉造325番外	67,100	64,300	▲ 4.2
2(1)	島根大田 5 ー 3	大田市温泉津町温泉津字上町ノ内口205番1外	19,400	18,600	▲ 4.1
3(2)	益田 5 ー 1	益田市駅前町1番9外「駅前町26-2」	67,300	64,600	▲ 4.0
4(6)	益田 5 ー 3	益田市高津5丁目イ1592番104「高津5-34-9」	55,900	53,900	▲ 3.6
5(9)	島根川本 5 ー 1	邑智郡川本町大字川本537番9	17,700	17,100	▲ 3.4
6(4)	安来 5 ー 1	安来市安来町字内浜1862番1	50,700	49,000	▲ 3.4
7(8)	隠岐の島 5 ー 1	隠岐郡隠岐の島町西町八尾ノー1番1	53,000	51,600	▲ 2.6
8(7)	吉賀 5 ー 1	鹿足郡吉賀町六日市411番3	17,000	16,600	▲ 2.4
9(5)	島根大田 5 ー 1	大田市大田町大田字大沢輪ノ内イ660番12外	38,200	37,400	▲ 2.1
10(10)	安来 5 ー 3	安来市黒井田町字砂田382番1	29,000	28,400	▲ 2.1
11(ー)	益田 5 ー 2	益田市乙吉町103番4	53,200	52,100	▲ 2.1

※ 小数点第2位以下の数値を有効とした順位

6. 公示価格高順位表

(1) 住宅地

(単位:%、円/㎡)

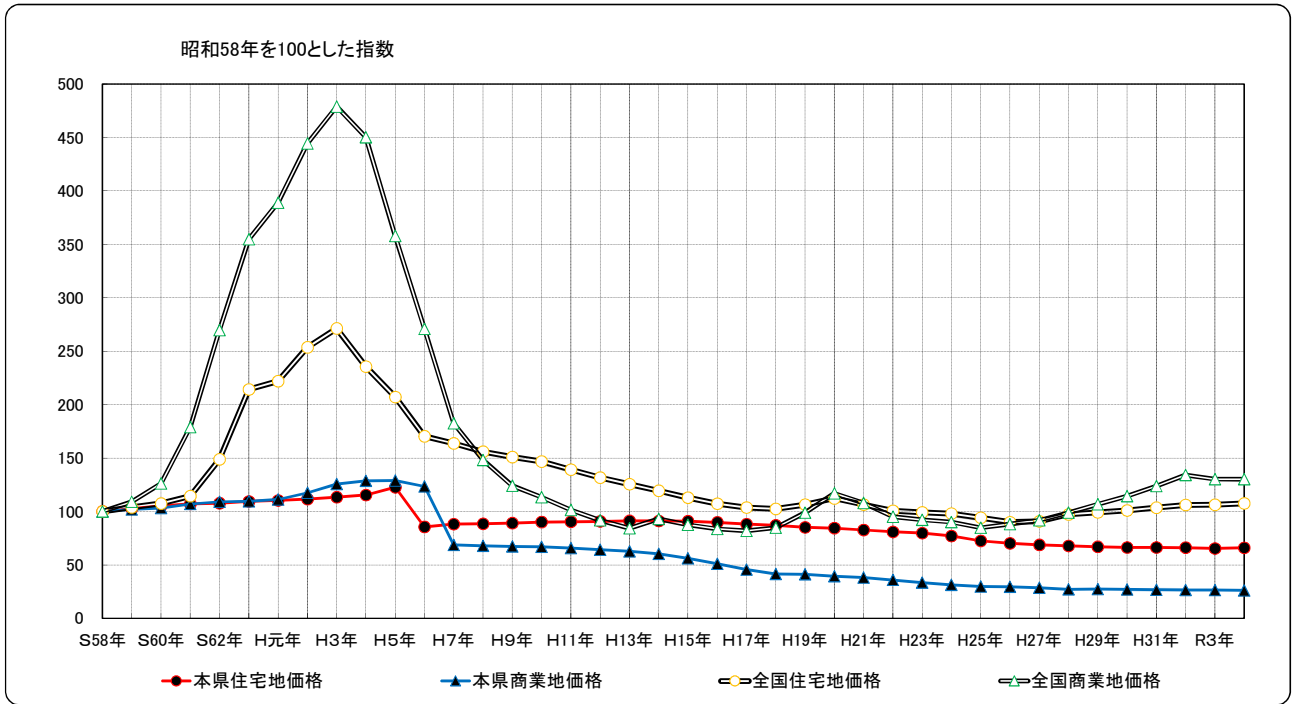
順位(前年)	標準地番号	標準地の所在及び地番並びに住居表示	R3公示価格	R4公示価格	変動率
1 (1)	松江 ー 19	松江市内中原町140番 1	84,200	84,700	0.6
2 (2)	松江 ー 30	松江市学園 2 丁目463番「学園 2-21-28」	83,500	84,000	0.6
3 (3)	松江 ー 4	松江市母衣町177番 1 外	81,500	82,100	0.7
4 (4)	松江 ー 31	松江市学園南 1 丁目382番「学園南 1-14-29」	81,000	81,500	0.6
5 (5)	松江 ー 2	松江市外中原町123番	80,200	81,000	1.0
6 (6)	松江 ー 27	松江市浜乃木 6 丁目1279番11「浜乃木 6-4-50」	74,900	75,600	0.9
7 (7)	松江 ー 3	松江市北堀町95番	72,900	73,500	0.8
8 (8)	松江 ー 5	松江市南田町124番214	71,000	71,500	0.7
9 (9)	松江 ー 16	松江市浜乃木 3 丁目1042番12「浜乃木 3-6-13」	65,600	66,200	0.9
10 (10)	松江 ー 8	松江市東朝日町字小浜220番 7	65,200	65,700	0.8

(2) 商業地

(単位:%、円/㎡)

順位(前年)	標準地番号	標準地の所在及び地番並びに住居表示	R3公示価格	R4公示価格	変動率
1 (1)	松江 5 ー 3	松江市朝日町字伊勢宮476番 7 (あさひ薬局)	169,000	169,000	0.0
2 (2)	松江 5 ー 5	松江市朝日町字伊勢宮470番 1 外	114,000	114,000	0.0
3 (3)	出雲 5 ー 1	出雲市今市町字藤ヶ森930番 3 (居酒屋いずも)	97,200	97,200	0.0
4 (4)	松江 5 ー 13	松江市田和山町119番外 (ドコモショップ松江田和山店)	96,400	96,700	0.3
5 (5)	浜田 5 ー 1	浜田市黒川町4189番 (塚田駅前ビル)	90,600	90,600	0.0
6 (6)	松江 5 ー 11	松江市西津田 3 丁目541番 1「西津田 3-1-10」 (シャープ松江ビル)	90,500	90,500	0.0
7 (7)	松江 5 ー 8	松江市東本町 1 丁目33番 1 (第51前島ビル)	87,100	86,900	▲ 0.2
8 (8)	松江 5 ー 4	松江市天神町134番 (柳屋)	84,100	83,700	▲ 0.5
9 (10)	松江 5 ー 10	松江市大正町字伊勢宮449番 2 外 (株赤徳商店)	79,900	79,900	0.0
10 (9)	松江 5 ー 7	松江市南田町25番 1 外 (かつべ整形外科医院)	80,000	79,700	▲ 0.4

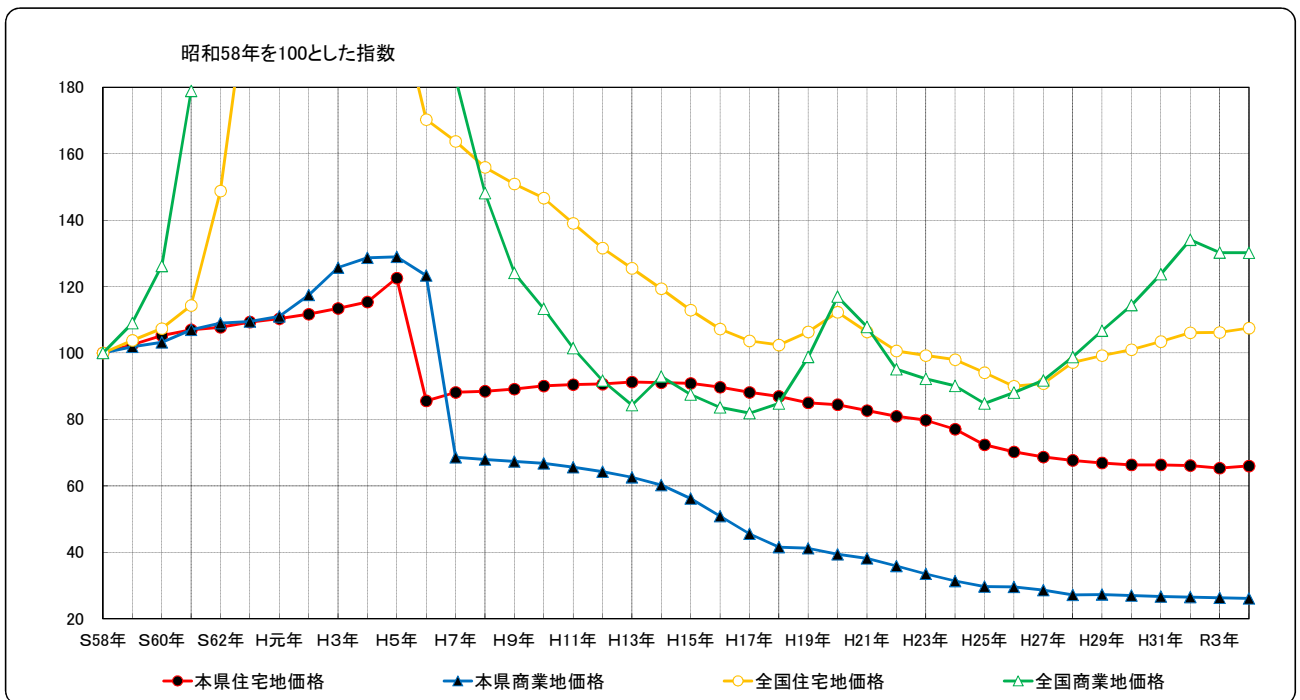
7. 地価の推移(地価公示)



用途別標準地数の推移

	S58	S59	S60	S61	S62	S63	H元	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3	R4		
住宅地	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	41	91	101	101	101	104	104	104	104	104	104	104	104	104	100	97	96	95	85	85	93	92	92	92	92	92	92	92	92	91	91	
商業地	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	16	18	44	44	44	45	45	45	45	45	45	45	44	45	42	42	40	39	39	39	42	37	37	41	43	43	43	43	44	44	
全地点	67	67	67	66	66	66	66	66	66	65	73	126	163	163	163	167	167	167	167	167	167	167	167	164	165	158	154	150	148	138	138	138	131	131	135	138	138	138	138	138	138	138

【拡大図】



8. 対前年平均変動率及び平均価格

表－1 用途別対前年平均変動率

(単位:%)

	住宅地	宅見込地	商業地	工業地	全用途
全 県	▲ 0.5 (▲ 0.7)	0.0 (0.0)	▲ 1.2 (▲ 1.3)	▲ 0.6 (▲ 0.6)	▲ 0.7 (▲ 0.9)
市 部	▲ 0.4 (▲ 0.5)	0.0 (0.0)	▲ 1.1 (▲ 1.2)	▲ 0.6 (▲ 0.6)	▲ 0.6 (▲ 0.7)
町 部	▲ 1.4 (▲ 1.6)	－ (－)	▲ 1.8 (▲ 2.0)	－ (－)	▲ 1.6 (▲ 1.7)

(注) ()内は前年平均変動率。

表－2 用途別対前年平均変動率の推移

(単位:%)

用途/年度	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	2年	3年	4年
住宅地	▲ 2.5	▲ 2.9	▲ 3.2	▲ 3.0	▲ 2.7	▲ 2.1	▲ 1.6	▲ 1.1	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.7	▲ 0.5
商業地	▲ 5.1	▲ 5.4	▲ 5.4	▲ 4.8	▲ 4.3	▲ 3.3	▲ 2.6	▲ 1.9	▲ 1.5	▲ 1.3	▲ 1.1	▲ 1.3	▲ 1.2
全用途	▲ 3.2	▲ 3.7	▲ 3.8	▲ 3.6	▲ 3.2	▲ 2.5	▲ 1.9	▲ 1.4	▲ 1.1	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 0.9	▲ 0.7

(注)平成25年から、準工業地域、市街化調整区域内の地点を標準地の用途分類に合わせて、住宅地、商業地、工業地に分類した数値となっている。

表－3 用途別平均価格

(単位:円/㎡)

	住宅地	宅見込地	商業地	工業地	全用途
全 県	33,900 (33,600)	22,000 (22,000)	53,400 (53,900)	18,300 (18,400)	39,800 (39,700)
市 部	36,100 (35,800)	22,000 (22,000)	57,500 (58,000)	18,300 (18,400)	42,400 (42,300)
町 部	17,500 (17,800)	－ (－)	27,600 (28,100)	－ (－)	21,100 (21,400)

(注) ()内は前年平均価格。

表－4 中国各県の平均価格及び対前年平均変動率

(単位:円/㎡、%)

	住宅地		商業地		全用途 変動率
	価 格	変動率	価 格	変動率	
島根県	33,900	▲ 0.5	53,400	▲ 1.2	▲ 0.7
鳥取県	29,400	▲ 0.5	49,500	▲ 1.7	▲ 0.8
岡山県	44,100	▲ 0.3	119,700	0.2	▲ 0.1
広島県	86,500	0.2	359,800	0.8	0.4
山口県	34,200	0.2	62,200	▲ 0.3	0.0
中国地方	57,800	0.0	180,200	0.0	0.0
全国計	121,500	0.5	585,900	0.4	0.6

島根県の平均価格及び平均変動率は下記のとおり

(平均価格順位:全国47都道府県中、価格の高い方からの順位)

(平均変動率順位:全国47都道府県中、上昇率の大きい方及び下落率の小さい方からの順位)

住宅地平均価格 :全国第39位
商業地平均価格 :全国第43位
全用途平均価格 :全国第41位

住宅地平均変動率:全国第28位
商業地平均変動率:全国第43位
全用途平均変動率:全国第31位

表－5 市町別住宅地平均価格

(単位:円/㎡)

市町名	平均価格	調査地点数	最高価格	最低価格
松江市	49,100	39	84,700	11,200
浜田市	26,000	6	48,700	9,600
出雲市	27,600	10	45,000	8,490
益田市	26,400	5	34,600	3,150
大田市	16,200	5	26,300	12,800
安来市	27,800	5	37,200	18,900
江津市	18,400	4	29,600	8,100
雲南市	20,000	6	27,300	13,300
奥出雲町	14,800	4	20,400	11,300
川本町	12,400	2	15,200	9,600
津和野町	25,500	2	30,400	20,600
吉賀町	8,400	1	—	—
隠岐の島町	24,700	2	27,700	21,600

表－6 市町別商業地平均価格

(単位:円/㎡)

市町名	平均価格	調査地点数	最高価格	最低価格
松江市	87,800	13	169,000	61,400
浜田市	52,600	3	90,600	19,600
出雲市	47,400	9	97,200	22,100
益田市	56,900	3	64,600	52,100
大田市	24,100	3	37,400	16,300
安来市	34,600	3	49,000	26,300
江津市	44,300	1	—	—
雲南市	23,000	3	25,000	21,500
奥出雲町	20,700	2	21,500	19,900
川本町	17,100	1	—	—
津和野町	38,600	1	—	—
吉賀町	16,600	1	—	—
隠岐の島町	51,600	1	—	—