

令和8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8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15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16日(水) 0時00分以降
(資料2：標準価格一覧表)
9月16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

(例) 松江 (県)

5

1

通し番号

なし……………住宅地
3……………宅地見込地
5……………商業地
9……………工業地

(県)……………林地以外
(林)……………林地

調査地点の所在する市町村名(林地は「島根」と表示)

2 令和8年地価調査結果の概要

(1) 全国の状況

- ・令和7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。以下同じ）、住宅地、商業地のいずれも5年連続で上昇し、商業地で上昇幅が拡大した。
- ・三大都市圏では、全用途は6年連続、住宅地は5年連続、商業地は14年連続で上昇。全用途、商業地で上昇幅が拡大した。
- ・地方圏では、全用途、住宅地、商業地のいずれも4年連続で上昇した。

(2) 島根県の状況

○全用途

- ・本県では、平成13年から26年連続で下落が継続した。
- ・全用途の平均価格は23,500円/㎡（前年23,500円/㎡）で全国第45位（前年45位）。

○島根県	下落率は前年と同じ	【R6】▲0.9%	【R7】▲0.9%	【R8】▲0.9%
	47都道府県の中で45番目（前年43番目）			
○松江市	上昇幅が前年から拡大した	【R6】0.2%	【R7】0.3%	【R8】0.4%
	47県庁所在地の中で33番目（前年36番目）			
○全国	上昇幅は前年と同じ	【R6】1.4%	【R7】1.5%	【R8】1.5%

○住宅地

- ・本県の平均変動率は▲1.0%と、平成15年から24年連続で下落が継続し、下落率は前年と同じ。
- ・上昇地点は、県内33地点（前年30地点）であった。内訳は、松江市21地点（前年21地点）、出雲市11地点（前年7地点）、雲南市1地点（前年1地点）。（上位10地点については、p.8参照）
- ・松江市では、中心部は開発可能な土地が限られていることから、不動産供給が限定的なため地価が上昇している。出雲市の中心部や同市斐川町では、新規小規模分譲住宅の造成が多くみられ、地価の上昇へ繋がった。
- ・県西部及び中山間地域では、人口減少・高齢化といった社会構造を反映し、宅地需要減退による下落傾向が継続している。
- ・横ばいは県内26地点（前年29地点）であった。
- ・上昇幅が拡大した市町村は出雲市、プラスは他に松江市であり、下落率が縮小したのは5市町（前年5市町）。（益田市、安来市、江津市、津和野町、西ノ島町）
- ・住宅地の平均価格は20,200円/㎡（前年20,300円/㎡）で全国第43位（前年43位）。

○島根県	下落率は前年と同じ	【R6】▲1.0%	【R7】▲1.0%	【R8】▲1.0%
	47都道府県の中で44番目（前年43番目）			
○松江市	上昇幅は前年と同じ	【R6】0.1%	【R7】0.1%	【R8】0.1%
	47県庁所在地の中で36番目（前年36番目）			
○全国	上昇幅は前年と同じ	【R6】0.9%	【R7】1.0%	【R8】1.0%

○商業地

- ・本県の平均変動率は▲1.0%と、平成11年から28年連続で下落が継続し、下落率は前年(▲0.9%)から拡大した。
- ・上昇地点は、県内13地点（前年16地点）であった。内訳は、松江市7地点（前年10地点）、出雲市5地点（前

年6地点)、雲南市1地点(前年なし)。(上位10地点については、p.8参照)

- ・「松江(県)5-4」(価格順位2位、対前年変動率プラス順位2位)、「同5-6」(※今回、基準地を選定替。価格順位1位)の地点は、観光客の増加等、駅周辺の地価が上昇傾向にある。

出雲市大社町の神門通りの地点「出雲(県)5-8」(対前年変動率プラス順位1位)は、入込客数がコロナ禍前を上回り繁華性が改善、地価の上昇幅が前年から拡大した。

- ・松江市や出雲市の地価が上昇している理由としては、観光客数の増加などによる経済活動の動きが反映されているほか、松江市においては商業地域内でのマンション用地需要の高まりの影響を受けている側面も強い。
- ・県西部及び中山間地域では、人口減少等により商業地需要は減少傾向にあり、下落が継続している。
- ・横ばいは県内9地点(前年8地点)であった。
- ・上昇幅が拡大した市町村は出雲市、プラスは他に松江市であり、下落率が縮小したのは4市町(前年7市町)であった。(益田市、安来市、津和野町、西ノ島町)
- ・商業地の平均価格は37,300円/㎡(前年37,400円/㎡)で全国第45位(前年45位)

○島根県	下落率は前年から拡大した 47都道府県の中で46番目(前年45番目)	【R6】▲0.9%	【R7】▲0.9%	【R8】▲1.0%
○松江市	上昇幅は前年と同じ 47県庁所在地の中で42番目(前年40番目)	【R6】0.3%	【R7】0.4%	【R8】0.4%
○全 国	5年連続で上昇幅が拡大した	【R6】2.4%	【R7】2.8%	【R8】2.9%