

令和 7 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 7 年 地価公示について	
1. 地価公示の概要	1
2. 市町別・用途別調査実施地点数	2
3. 令和 7 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 7 年公示価格等一覧表	別掲

令和7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) 調査実施地点

島根県の令和7年の調査実施地点数 135 地点※

※留意点

①調査地点 138 地点のうち、令和7年は隔年調査(休止)地点が3地点あるため、135 地点で調査を実施

②調査実施地点 135 地点のうち、4地点で選定替を行ったため、調査継続地点は 131 地点

【参考】全国では 26,000 地点のうち、437 地点で調査を休止しており、25,563 地点で調査を実施

凡 例

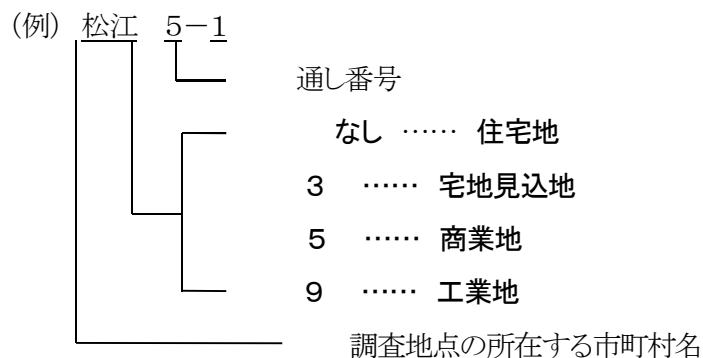
1 平均変動率について

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. 市町村別・用途別調査実施地点数

令和7年地価公示(島根県分)市町村別調査実施地点数

	住宅地	宅 地 見込地	商業地	工業地	合計
県 合 計	89	1	43	2	135※
市 部 小 計 (8 市)	78	1	37	2	118
松 江 市	37	1	12	2	52
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

※隔年調査(休止)地点を除いた地点数

(参考:令和6年地価公示(島根県分)調査実施地点数)

	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7年地価公示結果の概要(島根県分)

(1) 住宅地

- ・平均変動率は▲0.3%となり、平成15年から23年連続で下落が継続した。
- ・上昇地点が27地点(前年25地点)、横ばい地点が13地点(前年20地点)となり、下落率は、前年と同じだった。
- ・平均価格は34,200円(全国第41位)だった。
- ・松江市や出雲市の利便性の良い地域への人の流れが継続しており、地価の上昇がみられた。
- ・県西部や中山間地等では、人口減少や高齢化を反映し、地価の下落が継続している。

○島根県	下落率は前年と同じ	【R5】 ▲ 0.4%	【R6】 ▲ 0.3%	【R7】 ▲ 0.3% 全国第38位
○松江市	4年連続で上昇	【R5】 0.4%	【R6】 0.7%	【R7】 0.8%
○全国	4年連続で上昇	【R5】 1.4%	【R6】 2.0%	【R7】 2.1%

(2) 商業地

- ・平均変動率は▲0.7%となり、平成6年から32年連続で下落が継続した。
- ・上昇地点が12地点(前年10地点)、横ばい地点が5地点(前年7地点)となり、下落率は、前年と同じだった。
- ・平均価格は52,400円(全国第43位)だった。
- ・松江市や出雲市を中心にコロナ禍収束による社会経済活動の正常化が進み地価が上昇している地点もみられる。
- ・県西部や中山間地等では、人口減少や高齢化により商業地需要の減退が続いており、地価は下落している。

○島根県	下落率は前年と同じ	【R5】 ▲ 1.0%	【R6】 ▲ 0.7%	【R7】 ▲ 0.7% 全国第45位
○松江市	2年連続で上昇	【R5】 0.0%	【R6】 0.5%	【R7】 0.7%
○全国	4年連続で上昇	【R5】 1.8%	【R6】 3.1%	【R7】 3.9%

(3) 全用途

- ・平均変動率は▲0.4%となり、平成12年から26年連続で下落が継続した。
- ・下落率は、前年と同じだった。
- ・平均価格は39,700円(全国第42位)だった。

○島根県	下落率は前年と同じ	【R5】 ▲ 0.6%	【R6】 ▲ 0.4%	【R7】 ▲ 0.4% 全国第42位
○松江市	3年連続で上昇	【R5】 0.3%	【R6】 0.6%	【R7】 0.8%
○全国	4年連続で上昇	【R5】 1.6%	【R6】 2.3%	【R7】 2.7%

(4) その他特徴的な地価動向

工業地の平均変動率は2.2%となり、令和6年から2年連続の上昇となった。松江市周辺では工業地が不足しており、需要が高まっている。

また、松江市においては近年マンション建設が相次いでいる。そのため、マンションを建設することに適した土地が不足しており、マンション用地の価格が大きく上昇している。

4. 対前年変動率上位順位表

(1) 住宅地(上位地点のみ)

(単位: %、円/m²)

順位※	標準地番号	標準地の所在及び地番並びに住居表示	R6公示価格	R7公示価格	変動率
1(1)	松江 ー 30	松江市学園2丁目463番「学園2ー21ー28」	88,800	94,300	6.2
2(3)	出雲 ー 9	出雲市斐川町上直江2998番	27,900	29,000	3.9
3(2)	松江 ー 8	松江市東朝日町字小浜220番7	68,600	71,300	3.9
4(6)	松江 ー 31	松江市学園南1丁目382番 「学園南1ー14ー29」	83,900	85,600	2.0
5(4)	松江 ー 2	松江市外中原町123番	84,900	86,500	1.9
6(5)	松江 ー 19	松江市内中原町140番1	87,500	89,100	1.8
7(ー)	松江 ー 7	松江市西津田3丁目1446番15 「西津田3ー25ー27」	56,200	57,200	1.8
8(7)	松江 ー 5	松江市南田町124番214	73,300	74,600	1.8
9(ー)	出雲 ー 10	出雲市斐川町直江5262番4	17,900	18,200	1.7
10(ー)	松江 ー 35	松江市東出雲町錦新町7丁目7番3 「錦新町7ー7ー3」	42,200	42,900	1.7

※ 小数点第2位以下の数値を有効とした順位

(2) 商業地(上位地点のみ)

(単位: %、円/m²)

順位※	標準地番号	標準地の所在及び地番並びに住居表示	R6公示価格	R7公示価格	変動率
1(1)	出雲 5 ー 9	出雲市大社町杵築南字馬場772番外 (出雲杵築屋)	62,300	65,600	5.3
2(2)	松江 5 ー 13	松江市大庭町1803番5外 (パースデイ大庭店)	71,600	72,900	1.8
3(6)	松江 5 ー 5	松江市朝日町字伊勢宮470番1	116,000	118,000	1.7
4(3)	松江 5 ー 12	松江市浜乃木3丁目937番8 「浜乃木3ー2ー20」(日本郵便輸送(株))	62,700	63,600	1.4
5(4)	出雲 5 ー 2	出雲市渡橋町字御前44番2外 (中井総合法律事務所)	61,200	62,000	1.3
6(5)	松江 5 ー 9	松江市田和山町119番外 (ドコモショップ松江田和山店)	98,900	100,000	1.1
7(ー)	松江 5 ー 4	松江市天神町134番(鉄板焼き たぬき隠れ)	83,500	84,200	0.8
8(9)	松江 5 ー 2	松江市西茶町102番(石原自転車店)	75,000	75,500	0.7
9(8)	松江 5 ー 11	松江市西津田3丁目541番1 「西津田3ー1ー10」(シャープ松江ビル)	91,400	92,000	0.7
10(7)	松江 5 ー 3	松江市朝日町字伊勢宮476番7 (あさひ薬局)	171,000	172,000	0.6

※ 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(上位地点のみ)

(単位: %、円/m²)

順位※	標準地番号	標準地の所在及び地番並びに住居表示	R6公示価格	R7公示価格	変動率
1(一)	津和野 ー 2	鹿足郡津和野町鷺原口140番外	19,800	18,900	▲ 4.5
2(5)	浜田 ー 2	浜田市国分町762番	20,700	19,800	▲ 4.3
3(9)	津和野 ー 1	鹿足郡津和野町後田口137番20外	28,800	27,600	▲ 4.2
4(1)	益田 ー 2	益田市幸町口1913番2「幸町1ー40」	32,000	30,700	▲ 4.1
5(2)	益田 ー 3	益田市三宅町口1596番3「三宅町1ー28」	27,700	26,600	▲ 4.0
6(6)	益田 ー 1	益田市常磐町632番3「常磐町9ー32」	30,000	28,900	▲ 3.7
7(3)	島根川本 ー 1	邑智郡川本町大字川本239番1	14,200	13,700	▲ 3.5
8(8)	益田 ー 4	益田市高津5丁目イ1592番66「高津5ー32ー19」	30,500	29,500	▲ 3.3
9(4)	安来 ー 1	安来市安来町字内浜1090番2	34,600	33,500	▲ 3.2
10(10)	隠岐の島 ー 1	隠岐郡隠岐の島町中町目貫ノー24番	26,500	25,700	▲ 3.0

※ 小数点第2位以下の数値を有効とした順位

(2) 商業地(上位地点のみ)

(単位: %、円/m²)

順位※	標準地番号	標準地の所在及び地番並びに住居表示	R6公示価格	R7公示価格	変動率
1(1)	安来 5 ー 1	安来市安来町字内浜1862番1	45,800	44,000	▲ 3.9
2(3)	島根大田 5 ー 2	大田市仁摩町仁万字ワタキ764番1	15,700	15,100	▲ 3.8
3(9)	津和野 5 ー 1	鹿足郡津和野町後田口210番	36,900	35,600	▲ 3.5
4(7)	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	17,400	16,800	▲ 3.4
5(5)	隠岐の島 5 ー 1	隠岐郡隠岐の島町西町八尾ノー1番1	48,600	47,000	▲ 3.3
6(10)	益田 5 ー 2	益田市乙吉町イ103番4	49,500	47,900	▲ 3.2
7(6)	益田 5 ー 3	益田市高津5丁目イ1592番104「高津5ー34ー9」	50,500	48,900	▲ 3.2
8(4)	島根川本 5 ー 1	邑智郡川本町大字川本537番9	16,000	15,500	▲ 3.1
9(一)	江津 5 ー 1	江津市江津町1520番71	43,300	42,000	▲ 3.0
10(8)	雲南 5 ー 1	雲南市大東町飯田785番3	23,700	23,200	▲ 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/㎡)

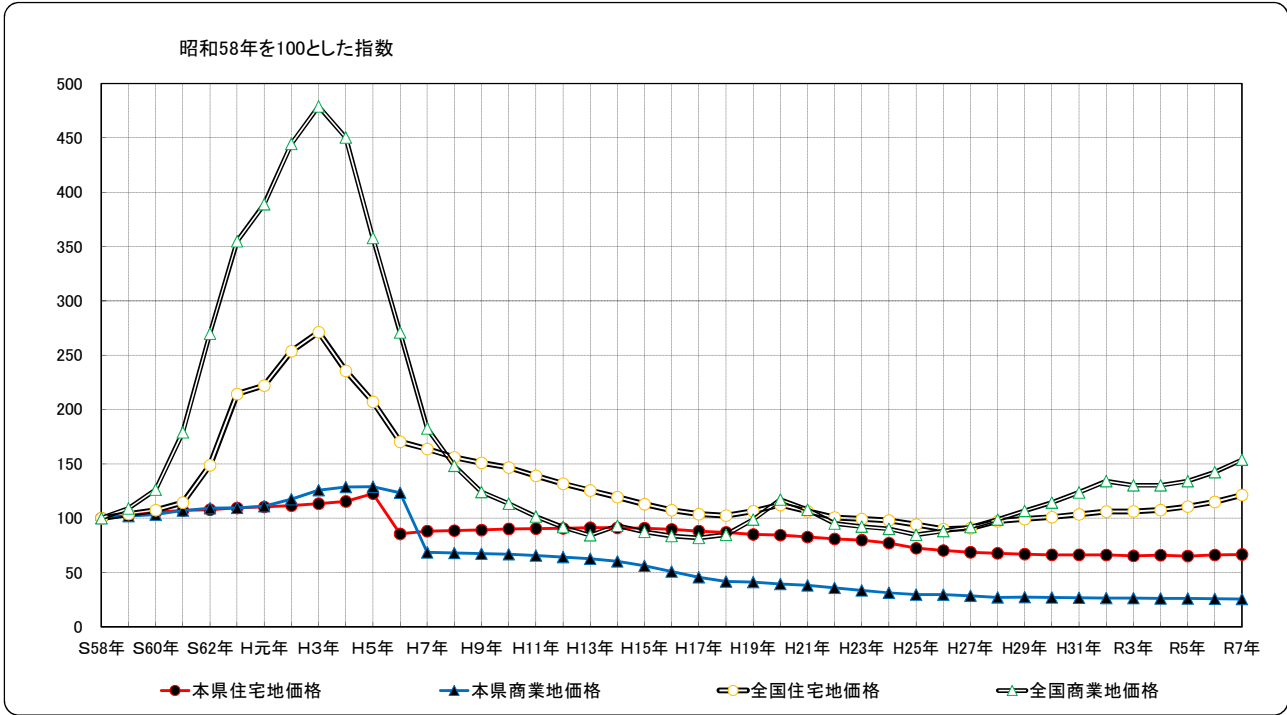
順位(前年)	標準地番号	標準地の所在及び地番並びに住居表示	R6公示価格	R7公示価格	変動率
1 (1)	松江 ー 30	松江市学園2丁目463番「学園2ー21ー28」	88,800	94,300	6.2
2 (2)	松江 ー 19	松江市内中原町140番1	87,500	89,100	1.8
3 (3)	松江 ー 2	松江市外中原町123番	84,900	86,500	1.9
4 (4)	松江 ー 4	松江市母衣町177番1外	84,300	85,600	1.5
4 (5)	松江 ー 31	松江市学園南1丁目382番「学園南1ー14ー29」	83,900	85,600	2.0
6 (6)	松江 ー 27	松江市浜乃木6丁目1279番11 「浜乃木6ー4ー50」	78,000	79,000	1.3
7 (7)	松江 ー 3	松江市北堀町95番	75,200	76,000	1.1
8 (8)	松江 ー 5	松江市南田町124番214	73,300	74,600	1.8
9 (9)	松江 ー 8	松江市東朝日町字小浜220番7	68,600	71,300	3.9
10 (10)	松江 ー 16	松江市浜乃木3丁目1042番12 「浜乃木3ー6ー13」	68,300	69,300	1.5

(2) 商業地

(単位: %、円/㎡)

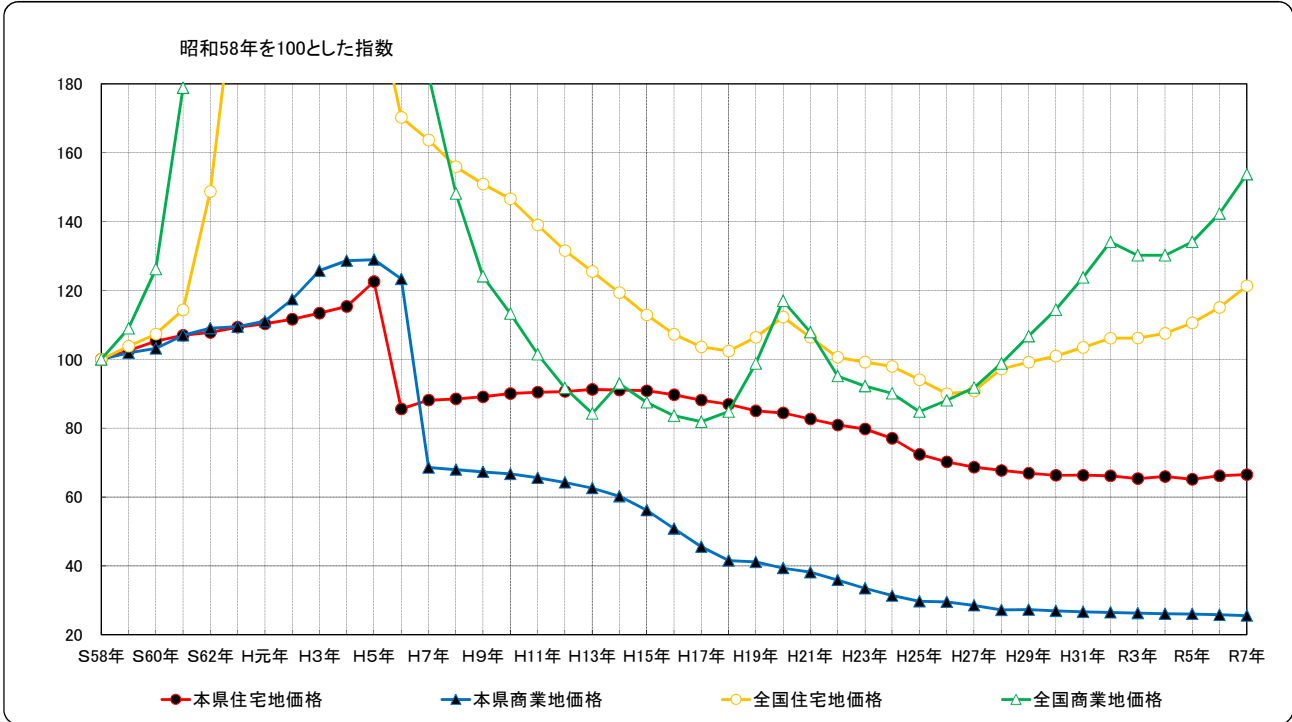
順位(前年)	標準地番号	標準地の所在及び地番並びに住居表示	R6公示価格	R7公示価格	変動率
1 (1)	松江 5 ー 3	松江市朝日町字伊勢宮476番7(あさひ薬局)	171,000	172,000	0.6
2 (2)	松江 5 ー 5	松江市朝日町字伊勢宮470番1	116,000	118,000	1.7
3 (3)	松江 5 ー 9	松江市田和山町119番外 (ドコモショップ松江田和山店)	98,900	100,000	1.1
4 (4)	出雲 5 ー 1	出雲市今市町字藤ヶ森930番3(居酒屋いずも)	97,200	97,200	0.0
5 (5)	松江 5 ー 11	松江市西津田3丁目541番1 「西津田3ー1ー10」(シャープ松江ビル)	91,400	92,000	0.7
6 (6)	浜田 5 ー 1	浜田市黒川町4189番(塚田駅前ビル)	90,000	89,300	▲ 0.8
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)	86,800	86,800	0.0
8 (8)	松江 5 ー 4	松江市天神町134番(鉄板焼き たぬき隠れ)	83,500	84,200	0.8
9 (9)	松江 5 ー 10	松江市大正町字伊勢宮449番2外 (株)赤徳商店)	80,500	80,900	0.5
10 (10)	松江 5 ー 7	松江市南田町25番1外(かつべ整形外科医院)	79,700	80,000	0.4

7. 地価の推移(地価公示)



	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	R5	R6	R7	
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	91	91	89
商業地	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	44	44	43	
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	164	165	158	154	150	148	138	138	138	131	131	135	138	138	138	138	138	138	138	138	135	

【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 地	商 業 地	工 業 地	全 用 途
全 県	▲ 0.3 (▲ 0.3)	0.9 (0.5)	▲ 0.7 (▲ 0.7)	2.2 (0.2)	▲ 0.4 (▲ 0.4)
市 部	▲ 0.1 (▲ 0.1)	0.9 (0.5)	▲ 0.5 (▲ 0.6)	2.2 (0.2)	▲ 0.2 (▲ 0.2)
町 部	▲ 2.0 (▲ 1.5)	－ (－)	▲ 2.1 (▲ 1.8)	－ (－)	▲ 2.0 (▲ 1.6)

(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	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	2年	3年	4年	5年	6年	7年
住宅地	▲ 3.0	▲ 2.7	▲ 2.1	▲ 1.6	▲ 1.1	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.7	▲ 0.5	▲ 0.4	▲ 0.3	▲ 0.3
商業地	▲ 4.8	▲ 4.3	▲ 3.3	▲ 2.6	▲ 1.9	▲ 1.5	▲ 1.3	▲ 1.1	▲ 1.3	▲ 1.2	▲ 1.0	▲ 0.7	▲ 0.7
全用途	▲ 3.6	▲ 3.2	▲ 2.5	▲ 1.9	▲ 1.4	▲ 1.1	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 0.6	▲ 0.4	▲ 0.4

表－3 用途別平均価格

(単位:円/m²)

	住 宅 地	宅 見 込 地 地	商 業 地	工 業 地	全 用 途
全 県	34,200 (34,000)	22,300 (22,100)	52,400 (52,800)	18,700 (18,300)	39,700 (39,700)
市 部	36,700 (36,300)	22,300 (22,100)	56,700 (56,900)	18,700 (18,300)	42,500 (42,400)
町 部	16,500 (16,900)	－ (－)	25,800 (26,500)	－ (－)	19,800 (20,300)

(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/m²、%)

	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	34,200	▲ 0.3	52,400	▲ 0.7	▲ 0.4
鳥取県	29,300	▲ 0.1	47,500	▲ 1.0	▲ 0.3
岡山県	46,600	0.8	135,800	2.1	1.2
広島県	94,000	1.3	408,500	2.7	1.7
山口県	35,700	0.7	63,400	0.7	0.6
中国地方	61,700	0.8	202,500	1.5	1.0
全国計	137,100	2.1	692,000	3.9	2.7

なお、島根県の平均価格及び平均変動率は、下記のとおりです。

(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 41位

住宅地平均変動率:全国38位

商業地平均価格:全国 43位

商業地平均変動率:全国45位

全用途平均価格:全国 42位

全用途平均変動率:全国42位

表－5 市町村別住宅地平均価格

(単位:円/㎡)

市町村名	平均価格	調査実施地点数	最高価格	最低価格
松江市	51,100	37	94,300	10,900
浜田市	25,200	6	48,000	9,390
出雲市	28,000	10	46,500	8,490
益田市	27,700	5	30,700	22,700
大田市	15,500	5	25,700	12,500
安来市	26,600	5	33,500	18,000
江津市	18,000	4	29,600	7,880
雲南市	20,000	6	27,100	13,300
奥出雲町	14,500	4	20,000	11,000
川本町	11,600	2	13,700	9,410
津和野町	23,300	2	27,600	18,900
吉賀町	8,100	1	－	－
隠岐の島町	23,100	2	25,700	20,400

表－6 市町村別商業地平均価格

(単位:円/㎡)

市町村名	平均価格	調査実施地点数	最高価格	最低価格
松江市	90,500	12	172,000	59,900
浜田市	51,600	3	89,300	19,000
出雲市	48,000	9	97,200	21,400
益田市	50,500	3	54,700	47,900
大田市	22,800	3	36,600	15,100
安来市	32,100	3	44,000	25,000
江津市	42,000	1	－	－
雲南市	22,100	3	23,200	21,500
奥出雲町	20,400	2	21,100	19,600
川本町	15,500	1	－	－
津和野町	35,600	1	－	－
吉賀町	16,000	1	－	－
隠岐の島町	47,000	1	－	－