

令和元年度地価調査の概要

地価調査は、国土利用計画法による土地取引の規制を適正かつ円滑に実施するため、同法施行令第9条の規定に基づき、都道府県知事が毎年7月1日現在における基準地の標準価格を調査、判定し、その結果を概ね9月20日に公表するものである。

これは、地価公示法に基づき国が行う地価公示とあわせて一般の土地の取引価格の指標となるもので、価格その他の公表された事項を記載した書面は、当該基準地の所在を表示する図面とともに、各市町にも備えられ一般の閲覧に供されることになっている。

1 基準地の標準価格の性格及び価格の判定

基準地の標準価格は、土地の利用状況、環境等が通常と認められる画地を選定し、その選定された画地について、自由な取引が行われるとした場合、その取引において通常成立すると認められる価格（正常な価格）であり、宅地（住宅地、商業地、工業地）及び宅地見込地は1㎡当たり、林地は1,000㎡当たりの価格で、更地（建物その他の定着物がなく、使用収益を制限する権利も存しない土地）としての価格である。

価格の判定は、基準地ごとに不動産鑑定士の鑑定評価を求め、必要な調整を行って判定することとしている。

2 基準地の設定対象区域

基準地の設定対象区域は県内全域で、令和元年7月1日における県内20市町である。

3 基準地の設定数

(1) 本県における基準地の設定数は合計410地点で、その種類別内訳は、次のとおりである。

〔宅地〕 403地点 〔宅地見込地〕 1地点 〔林地〕 6地点

(2) 林地を除く基準地404地点の用途別の設定内訳は、次のとおりである。

〔住宅地〕 284地点 〔商業地〕 96地点
〔工業地〕 23地点 〔宅地見込地〕 1地点

(3) 林地を除く基準地404地点の区域別の設定内訳は、次のとおりである。

〔市街化区域〕 119地点
〔市街化調整区域〕 19地点
〔その他の都市計画区域〕 150地点
〔都市計画区域外〕 116地点

(4) 林地 6 地点の特性別内訳は、次のとおりである。

〔都市近郊林地〕 1 地点 〔農村林地〕 4 地点
〔林業本場林地〕 1 地点

(5) 今回の地価調査の実施に当たり、中庸性の欠如、安定性の欠如（店舗の閉鎖）等の理由により不適格となった基準地 5 地点（住宅地 2 地点、宅地見込地 1 地点、商業地 2 地点）について選定替えを行っている。

4 地価公示との共通地点

地価公示（1 月 1 日現在）と都道府県地価調査（7 月 1 日現在）は、同様の手法で行われており、地価公示から 6 か月後に実施している都道府県地価調査が実質的に地価公示を補完する役割を果たしていることから、平成元年度以降、地価公示と都道府県地価調査に一部共通地点を設け、両調査の実施間隔である 6 か月間の変動率を算出し、両者に連続性を持たせている。

[参考] 共通地点の内訳（20 地点）

住宅地 12 地点	松山市 4 地点、今治市 1 地点、宇和島市 1 地点、新居浜市 2 地点 西条市 1 地点、大洲市 1 地点、四国中央市 1 地点、松前町 1 地点
商業地 8 地点	松山市 4 地点、今治市 1 地点、宇和島 1 地点、八幡浜市 1 地点 新居浜市 1 地点

5 令和元年度地価調査結果の概要

(1) 県下の地価動向

県内経済について、個人消費は全体としては持ち直しが続いており、住宅着工及び公共工事についても持ち直しの動きがみられる。一方、生産活動は全体としては弱い動きが続いているが、雇用情勢は着実に改善が進む中、求人が求職を大幅に上回り推移するなど、県内経済情勢としては、緩やかな持ち直しが続いている。

本県の地価については、全用途平均で見ると、下落傾向が続いており、平成5年度以降27年連続で下落している。前年度と比較した平均変動率は1.5%減で、下落幅は前年度（1.7%減）とほぼ同様である。

また、用途別では、住宅地が平成9年度以降23年連続の下落で、変動率は1.5%減となり、下落幅は前年度（1.7%減）とほぼ同様、商業地が平成4年度以降28年連続の下落で、変動率は1.4%減となり、下落幅は前年度（1.6%減）とほぼ同様である。

なお、地価の上昇地点が前年度の18地点（松山市、新居浜市）から24地点（松山市、新居浜市）に増加したほか、横ばい地点も昨年度の29地点（松山市、今治市、新居浜市、西条市、四国中央市、西予市、松前町）から33地点（松山市、今治市、新居浜市、西条市、西予市、松前町）に増加した。

〔参考〕 本県における地価調査平均変動率の推移 (単位：%)

区分	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度	元年度
住宅地	▲3.4	▲3.6	▲3.6	▲3.6	▲3.3	▲3.1	▲3.0	▲2.9	▲2.5	▲1.7	▲1.5
商業地	▲3.7	▲3.8	▲3.6	▲3.6	▲3.5	▲3.3	▲3.0	▲2.8	▲2.4	▲1.6	▲1.4
全用途平均	▲3.4	▲3.6	▲3.5	▲3.5	▲3.3	▲3.1	▲3.0	▲2.8	▲2.5	▲1.7	▲1.5

(注) 全用途平均（住宅地・宅地見込地・商業地・工業地の平均）

元年度の変動率＝（元年度の地価－30年度の地価）/30年度の地価×100

平均変動率＝変動率の総合計÷地点数（継続地点のみ）

▲はマイナス

(2) 地域別の地価動向

ア 松山市

松山市の全用途平均の地価は、引き続き下落傾向にあるものの、上昇地点は17地点から23地点に増加している。下落幅は前年度とほぼ同様である。用途別変動率においては、住宅地は0.6%減となり下げ止まりに近づいた。商業地は0.3%増となり、平成21年度から続く下落から、平成30年度に横ばいになり、今年度上昇に転じた。

〈住宅地〉

市内中心部、近郊住宅地域や鉄道沿線など需要が強い地域では、地価は一部上昇傾向を示しており、全般的に下落幅は前年度とほぼ同様である。

一方、郊外部の地価は、引き続き地価は下落傾向であり、二極化傾向が継続している。

〈商業地〉

商業地は、11年ぶりに0.3%増の上昇となった。中心部では、宿泊施設の需要及び飲食テナントビル等への投資需要から地価の上昇傾向が継続している。郊外路線商業地域の特に集客力の高い地域では、一部下落から横ばい・上昇に転じつつある。

一方、旧北条市エリアの集客力は依然として低くなっており、地価は下落傾向にある。

[参考] 松山市における地価調査の平均変動率(12か月)の推移 (単位：%)

年 度	23	24	25	26	27	28	29	30	元
住 宅 地	▲2.6	▲2.2	▲2.2	▲2.0	▲1.9	▲1.8	▲1.5	▲0.8	▲0.6
商 業 地	▲3.4	▲2.9	▲2.6	▲1.9	▲1.2	▲1.0	▲0.7	0.0	0.3
全用途平均	▲2.9	▲2.6	▲2.4	▲2.0	▲1.7	▲1.6	▲1.3	▲0.6	▲0.3

イ 松山市周辺の市町（伊予市、東温市、松前町、砥部町）

住宅地の地価は、下落傾向にある。下落幅について、松前町、砥部町は前年度とほぼ同様であり、他2市はやや縮小している。

商業地についても、地価は下落傾向にある。下落幅は、東温市はやや縮小、他3市町は前年度とほぼ同様である。

ウ 今治市

今治市の住宅地の地価は、引き続き下落傾向にあるものの、日吉地区など、市内中心部の人気地区は需要が堅調で地価の下げ止まりがみられる。また大学の 신설により、その近隣で単身者向け共同住宅の需要の高まりがある。一方、郊外農村山間部及び島しょ部では比較的強めの下落が継続していることから、二極化傾向となっている。下落幅は前年度とほぼ同様である。

商業地については、郊外型大型店舗等への顧客流出の影響などにより、市街地中心部の商業地域の空洞化が顕著である。一方、旧越智郡陸地部及び島しょ部は、長期の下落傾向により底値に近づいているとともに、大三島など一部地域では観光客の増加等により下落率の縮小がみられる。全体としては、下落幅は前年度とほぼ同様である。

[参考] 今治市における地価調査の平均変動率(12か月)の推移 (単位：%)

年 度	23	24	25	26	27	28	29	30	元
住 宅 地	▲3.7	▲4.0	▲3.6	▲3.2	▲2.8	▲2.7	▲2.4	▲2.1	▲2.0
商 業 地	▲2.8	▲3.6	▲3.5	▲3.2	▲2.9	▲2.6	▲2.0	▲1.5	▲1.4
全用途平均	▲3.4	▲3.9	▲3.6	▲3.1	▲2.8	▲2.7	▲2.3	▲1.9	▲1.8

エ 新居浜市及び西条市

新居浜市の住宅地は、中心市街地や郊外部でも利便性の高い地域では需要は堅調であり、下落幅は前年度とほぼ同様である。駅周辺では横ばい地点がみられるなど改善傾向にある一方で、郊外部の他の地域は依然として下落傾向にある。

商業地については、既存中心商店街から郊外型大規模店舗への商圈移行等により収益性が低下している。路線商業地については、平成30年後半から、沿道型店舗等の出店が相次いでいるが、借地での出店が多いことから地価に影響はみられず、下落幅は前年度とほぼ同様である。

西条市の住宅地の地価は、郊外部では下落傾向が強いものの、市中心部及びその近郊では、人気校区を中心に底堅い需要に支えられ、下落幅は前年度とほぼ同様である。

商業地については、中心が既成商業地から路線商業地域へ移行しており、幹線道路沿線の店舗の集積度が高まっているが、借地での出店が多いため地価上昇には至っておらず、下落幅は前年度とほぼ同様である。

[参考] 新居浜市における地価調査の平均変動率(12か月)の推移 (単位:%)

年 度	23	24	25	26	27	28	29	30	元
住 宅 地	▲4.3	▲3.4	▲2.3	▲2.0	▲1.8	▲1.6	▲1.5	▲1.3	▲1.2
商 業 地	▲1.9	▲2.2	▲1.9	▲2.4	▲2.6	▲2.4	▲2.4	▲2.2	▲2.0
全用途平均	▲3.7	▲2.9	▲2.1	▲2.0	▲1.9	▲1.7	▲1.6	▲1.4	▲1.3

[参考] 西条市における地価調査の平均変動率(12か月)の推移 (単位:%)

区 分	23	24	25	26	27	28	29	30	元
住 宅 地	▲4.4	▲4.4	▲2.7	▲2.2	▲2.0	▲1.9	▲1.9	▲1.7	▲1.5
商 業 地	▲4.6	▲3.7	▲2.7	▲2.9	▲2.6	▲2.6	▲2.4	▲2.3	▲2.1
全用途平均	▲4.1	▲4.0	▲2.6	▲2.2	▲1.9	▲1.9	▲1.9	▲1.7	▲1.5

オ 四国中央市

四国中央市の住宅地は、郊外部の需要は低調であるが、主要駅周辺や新興住宅地が多いIC周辺の住宅地域は、利便性の向上により需要は堅調であり、下落幅はやや縮小している。

商業地については、IC周辺の大型店舗の進出により、主要駅周辺の既存商業地域の空洞化が加速している。路線商業地の土地需要は堅調であるが、借地での出店が多いことから地価に影響はみられず、下落幅はやや縮小している。

カ 宇和島市、八幡浜市、大洲市及び西予市

住宅地の地価は、高齢化の進展、人口の減少、基幹産業の低迷等により、依然として下落傾向にある。下落幅は、平成30年7月豪雨災害の影響により、大洲市及び西予市は前年度から0.1%減と拡大したが、宇和島市は0.2%

増とほぼ同様、八幡浜市は0.3%増と下落幅が縮小した。

商業地については、平成30年7月豪雨災害の影響や、既存商業地域の空洞化を反映し、引き続き下落傾向にある。下落幅は大洲市が1.3%減と拡大し、西予市は0.2%減とほぼ同様である。他2市では宇和島市が0.3%増、八幡浜市が0.5%増とやや縮小している。

(3) 県全体の用途別平均価格及び平均変動率

用途	元年度平均価格(円/㎡)	平均変動率(%)	30年度平均価格(円/㎡)	平均変動率(%)
住宅地	35,800	▲1.5	36,100	▲1.7
宅地見込地	41,800	—	42,000	▲0.9
商業地	95,000	▲1.4	95,000	▲1.6
工業地	23,200	▲1.2	23,500	▲1.3
全用途	49,100	▲1.5	49,400	▲1.7

(注) 平均価格＝価格の総合計÷地点数

平均変動率＝変動率の総合計÷地点数（継続地点のみ）

(4) 市町別の平均変動率

① 全用途平均

全用途平均では、調査を行った20市町すべてで下落している。変動率が小さい市町は「松山市及び松前町で0.3%減（前年度：松前町0.3%減）」。最も下落した市町は「大洲市2.5%減（前年度：八幡浜市2.7%減）」となっている。

[参考] 変動率上位・下位3位までの市町

変動率（上位）			変動率（下位）		
1	松山市	▲0.3% (▲0.6%)	1	大洲市	▲2.5% (▲2.1%)
	松前町	▲0.3% (▲0.3%)		2	八幡浜市
3	四国中央市	▲0.9% (▲1.2%)			上島町

(注) () 内は平成30年度の変動率である。

② 住宅地

住宅地では、調査を行った20市町すべてで下落している。変動率が小さい市町は「松前町0.1%減（前年度：松前町0.1%減）」、最も下落した市町は「上島町2.6%減（前年度：上島町2.7%減）」となっている。

[参考] 変動率上位・下位3位までの市町

変動率（上位）			変動率（下位）		
1	松前町	▲0.1% (▲0.1%)	1	上島町	▲2.6% (▲2.7%)
2	松山市	▲0.6% (▲0.8%)	2	宇和島市	▲2.4% (▲2.6%)
3	四国中央市	▲0.9% (▲1.2%)	3	八幡浜市	▲2.3% (▲2.6%)

(注) () 内は平成30年度の変動率である。

③ 商業地

商業地では、調査を行った20市町のうち、前年度の横ばいから上昇に転じた松山市の変動率が0.3%増と最上位。その他の市町は下落している。最も下落した市町は「大洲市3.5%減（前年度：鬼北町及び愛南町3.2%減）」となっている。

[参考] 変動率上位・下位3位までの市町

変動率（上位）			変動率（下位）		
1	松山市	0.3% (0.0%)	1	大洲市	▲3.5% (▲2.2%)
2	松前町	▲0.4% (▲0.4%)	2	砥部町	▲2.9% (▲2.8%)
3	四国中央市	▲0.9% (▲1.6%)	3	鬼北町	▲2.7% (▲3.2%)

(注) () 内は平成30年度の変動率である。

(5) 上昇・横ばい地点数

区分	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	計
上昇	9(6)	0(0)	14(11)	1(1)	24(18)
横ばい	20(15)	0(0)	9(9)	4(5)	33(29)

(注) () 内は、平成30年度の地点数である。

[参考] 内訳

① 上昇地点

	住宅地	商業地	工業地	計
松山市	9(6)	14(11)	0(0)	23(17)
新居浜市	0(0)	0(0)	1(1)	1(1)
計	9(6)	14(11)	1(1)	24(18)

② 横ばい地点

	住宅地	商業地	工業地	計
松山市	10(8)	8(9)	0(0)	18(17)
今治市	3(1)	1(0)	1(1)	5(2)
新居浜市	1(1)	0(0)	0(0)	1(1)
西条市	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
四国中央市	0(0)	0(0)	0(1)	0(1)
西予市	4(3)	0(0)	1(1)	5(4)
松前町	2(2)	0(0)	0(0)	2(2)
計	20(15)	9(9)	4(5)	33(29)

(注) () 内は、平成30年度の地点数である。