

# 令和2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2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あたり、中庸性の欠如等の理由により不適格となった基準地 3 地点（住宅地 3 地点）の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2年度地価調査結果の概要

### (1) 県下の地価動向

県内の経済情勢は、新型コロナウイルス感染症の影響により全体として弱い動きが続いている。個人消費は一部で持ち直しの動きがみられるが、全体としては弱い動きである。住宅着工は弱含んでいるほか、公共工事はやや弱い動きがみられ、生産活動もこのところ弱い動きとなっている。また、雇用情勢は、求人が求職を上回って推移しているものの求人が減少し続けている。

本県の地価を全用途平均で見ると、依然やや下落の傾向にあり、本年度の平均変動率は1.6%減で平成5年度以来28年連続の下落となっている。下落幅は前年度の1.5%減とほぼ同様であるが、近年継続していた縮小傾向から僅かにやや拡大している。

また、用途別では、住宅地が平成9年度以来24年連続の下落で、変動率は1.6%減となり、下落幅は前年度の1.5%減とほぼ同様、商業地が平成4年度以来29年連続の下落で、変動率は1.6%減となり、下落幅は前年度の1.4%減とほぼ同様である。工業地が平成7年度以来26年連続の下落で、変動率は1.2%減となり、下落幅は前年度の1.2%減と同様である。

なお、地価の上昇地点が前年度の24地点（松山市、新居浜市）から11地点（松山市）に減少したほか、横ばい地点は前年度の33地点（松山市、今治市、新居浜市、西条市、西予市、松前町）から41地点（松山市、宇和島市、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の平均変動率の推移 (単位：%)

区分	H22	23	24	25	26	27	28	29	30	R元	2
住宅地	▲3.6	▲3.6	▲3.6	▲3.3	▲3.1	▲3.0	▲2.9	▲2.5	▲1.7	▲1.5	▲1.6
商業地	▲3.8	▲3.6	▲3.6	▲3.5	▲3.3	▲3.0	▲2.8	▲2.4	▲1.6	▲1.4	▲1.6
工業地	▲3.2	▲3.0	▲3.1	▲3.3	▲2.8	▲2.5	▲2.4	▲2.1	▲1.3	▲1.2	▲1.2
全用途平均	▲3.6	▲3.5	▲3.5	▲3.3	▲3.1	▲3.0	▲2.8	▲2.5	▲1.7	▲1.5	▲1.6

(注) 全用途平均 (住宅地・宅地見込地・商業地・工業地の平均)

2年度の変動率 = (2年度の地価 - 元年度の地価) / 元年度の地価 × 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118,800円/㎡であり、変動率は0.6%減となった。平成24年度以来8年連続した下落の縮小傾向から下落拡大に転じ、下落幅は前年度の0.3%減よりやや拡大している。なお、上昇地点は前年度の23地点から11地点へと減少した。

用途別では、住宅地は0.8%減で平成26年度以来6年連続した下落の縮

小傾向から下落拡大に転じたが、下落幅は前年度とほぼ同様である。商業地は0.2%減で前年度の11年ぶりの上昇から本年度は下落に転じた。

住宅地は、新型コロナウイルス感染症の影響で市内中心部や人気校区の住宅地における取引が停滞し、郊外地域の従来からの下落傾向と合わさって下落しているが、全体の下落幅は市内中心部の高額地域の上昇や横ばいに支えられ、前年度とほぼ同様である。

商業地は、近年の景気回復により堅調に推移していた市内中心部が、新型コロナウイルス感染症による経済活動の停滞や観光需要の減衰等の影響を受け、ホテル開発等の投資需要の減少や繁華街のテナント賃料の収益減少等により上昇地点が減少したことが下落に転じた主な要因となっている。

〔参考〕松山市における地価調査の平均変動率の推移 (単位：%)

区分	H22	23	24	25	26	27	28	29	30	R元	2
住宅地	▲2.4	▲2.6	▲2.2	▲2.2	▲2.0	▲1.9	▲1.8	▲1.5	▲0.8	▲0.6	▲0.8
商業地	▲3.5	▲3.4	▲2.9	▲2.6	▲1.9	▲1.2	▲1.0	▲0.7	0.0	0.3	▲0.2
工業地	▲3.6	▲3.5	▲3.4	▲2.6	▲2.1	▲2.2	▲1.9	▲1.9	▲1.3	▲0.9	▲0.9
全用途平均	▲2.8	▲2.9	▲2.6	▲2.4	▲2.0	▲1.7	▲1.6	▲1.3	▲0.6	▲0.3	▲0.6

#### イ 松山市周辺の市町（伊予市、東温市、松前町、砥部町）

住宅地は、前年度に続き、やや下落又は概ね横ばいの傾向にある。下落幅は伊予市、東温市及び砥部町は前年度とほぼ同様であり、松前町は同様である。

商業地は、前年度に続き、やや下落又は概ね横ばいの傾向にある。下落幅は伊予市、松前町及び砥部町は前年度とほぼ同様であり、東温市は同様である。

#### ウ 今治市

今治市の全用途平均の地価は29,400円/㎡であり、変動率は2.4%減となった。平成25年度以来7年連続した下落の縮小傾向から下落拡大に転じ、下落幅は前年度の1.8%減からやや拡大している。

住宅地は、大学新設による近隣の単身者向け共同住宅の需要が期待された地点や日吉地区などの人気地点も下落に転じる等、インフラ整備に伴う新規需要に落ち着きがみられる。一方、過疎化の進行が進む郊外農村山間部や島しょ部では、比較的強めの下落傾向が依然継続しており、全体の下落幅は前年度からやや拡大している。

商業地は、市内中心部では、郊外型大型店舗やロードサイド店舗の増加に伴う空洞化が顕著であることや、新型コロナウイルス感染症の影響でしまなみ海道の観光需要が減少した大三島地区が下落に転じたこと等から、全地点が下落し、全体の下落幅は前年度からやや拡大している。

工業地は、中国・韓国の造船会社との受注競争が激化している造船業や、新型コロナウイルス感染症の影響でイベント中止や贈答品需要が減少したタオル製造業等の業績悪化を受けて、全体の下落幅は前年度からやや拡大している。

[参考] 今治市における地価調査の平均変動率の推移 (単位：%)

区分	H22	23	24	25	26	27	28	29	30	R元	2
住宅地	▲4.3	▲3.7	▲4.0	▲3.6	▲3.2	▲2.8	▲2.7	▲2.4	▲2.1	▲2.0	▲2.5
商業地	▲3.4	▲2.8	▲3.6	▲3.5	▲3.2	▲2.9	▲2.6	▲2.0	▲1.5	▲1.4	▲2.1
工業地	▲3.6	▲3.0	▲4.7	▲3.9	▲2.6	▲1.8	▲1.8	▲2.0	▲1.3	▲1.0	▲1.7
全用途平均	▲4.0	▲3.4	▲3.9	▲3.6	▲3.1	▲2.8	▲2.7	▲2.3	▲1.9	▲1.8	▲2.4

## エ 新居浜市及び西条市

新居浜市の全用途平均の地価は39,100円/㎡であり、変動率は1.6%減となった。平成22年度以来10年連続した下落の縮小傾向から下落拡大に転じ、下落幅は前年度の1.3%減よりやや拡大している。

住宅地は、中心市街地や人気の校区や郊外地域でも利便性の高い地域等の需要は概ね堅調であるが、その他の郊外地域は依然として下落傾向にあり、全体の下落幅は前年度からやや拡大している。

商業地は、市内中心部の事務所需要の減少のほか、駅前土地区画整理事業の地域や大型商業施設への需要シフト等により路線商業地の需要が低迷し、全体の下落幅は前年度からやや拡大している。

工業地は、新型コロナウイルス感染症の影響で流通が停滞したことから、平成30年度以来2年連続の上昇から変動率が横ばいとなった。

西条市の全用途平均の地価は32,800円/㎡であり、変動率は1.9%減となった。平成30年度以来2年連続した下落の縮小傾向から下落拡大に転じ、下落幅は前年度の1.5%減よりやや拡大している。

住宅地は、市内中心部及びその近郊では人気校区を中心に需要は概ね堅調であるが、郊外地域の土地需要の減少や、新型コロナウイルス感染症の影響で新規分譲地などの取引が低迷し需給バランスが供給過多となったこと等から、全体の下落幅は前年度からやや拡大している。

商業地は、市内中心部から幹線道路沿いの路線商業地へ需要がシフトする中、駅付近の繁華街は下落傾向にあったが、新型コロナウイルス感染症の影響で収益性の低下が顕在化し、全体の下落幅は前年度からやや拡大している。

工業地は、土地利用が安定し、新規供給が少なかったところに港湾整備が概ね完了したことから需要は堅調であり、全体の変動率は前年度と同様に横ばいである。

[参考] 新居浜市における地価調査の平均変動率の推移 (単位：%)

区分	H22	23	24	25	26	27	28	29	30	R元	2
住宅地	▲4.8	▲4.3	▲3.4	▲2.3	▲2.0	▲1.8	▲1.6	▲1.5	▲1.3	▲1.2	▲1.5
商業地	▲2.2	▲1.9	▲2.2	▲1.9	▲2.4	▲2.6	▲2.4	▲2.4	▲2.2	▲2.0	▲2.3
工業地	▲0.6	▲0.6	▲0.6	▲0.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.6	0.6	0.0
全用途平均	▲4.1	▲3.7	▲2.9	▲2.1	▲2.0	▲1.9	▲1.7	▲1.6	▲1.4	▲1.3	▲1.6

[参考] 西条市における地価調査の平均変動率の推移 (単位：%)

区分	H22	23	24	25	26	27	28	29	30	R元	2
住宅地	▲4.7	▲4.4	▲4.4	▲2.7	▲2.2	▲2.0	▲1.9	▲1.9	▲1.7	▲1.5	▲1.9
商業地	▲5.4	▲4.6	▲3.7	▲2.7	▲2.9	▲2.6	▲2.6	▲2.4	▲2.3	▲2.1	▲2.5
工業地	▲1.6	▲0.8	▲0.8	▲0.7	▲0.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
全用途平均	▲4.5	▲4.1	▲4.0	▲2.6	▲2.2	▲1.9	▲1.9	▲1.9	▲1.7	▲1.5	▲1.9

#### オ 四国中央市

四国中央市の全用途平均の地価は36,600円/㎡であり、変動率は1.0%減となった。平成25年度以来7年連続した下落の縮小傾向が下落拡大に転じたものの、下落幅は前年度の0.9%減とほぼ同様となっている。

住宅地は、郊外地域の需要は低調であるが、市内中心部の主要駅周辺で概ね安定しているほか、地元有力企業の業績好調に支えられ、新興住宅地の多い幹線道路沿いや人気校区等の需要が堅調で、新型コロナウイルス感染症の影響はあったものの、全体の下落幅は前年度とほぼ同様である。

商業地は、幹線道路沿いの路線商業地へ需要がシフトしているが、長年の地価下落により周辺住宅地との価格差が縮小してきている。店舗入替え等の建替え需要もあり、全体の下落幅は前年度とほぼ同様である。

工業地は、新型コロナウイルス感染症の影響が製紙業界に衛生用品等の新規需要をもたらし、需要は概ね堅調であるが、価格は底値に近づきつつあり、全体の下落幅は前年度からやや縮小している。

[参考] 四国中央市における地価調査の平均変動率の推移 (単位：%)

区分	H22	23	24	25	26	27	28	29	30	R元	2
住宅地	▲2.9	▲3.2	▲3.3	▲3.1	▲2.4	▲2.2	▲1.9	▲1.6	▲1.2	▲0.9	▲1.1
商業地	▲3.5	▲3.6	▲3.6	▲3.2	▲3.1	▲2.7	▲2.0	▲1.7	▲1.6	▲0.9	▲1.1
工業地	▲2.5	▲2.6	▲2.8	▲3.8	▲2.5	▲1.6	▲1.5	▲1.1	▲0.5	▲1.0	▲0.5
全用途平均	▲2.9	▲3.2	▲3.3	▲3.2	▲2.5	▲2.1	▲1.8	▲1.5	▲1.2	▲0.9	▲1.0

#### カ 宇和島市、八幡浜市、大洲市及び西予市

宇和島市の全用途平均の地価は36,600円/㎡であり、変動率は2.2%減で下落幅は前年度とほぼ同様となっている。八幡浜市は49,500円/㎡、変動率は2.3%減で下落幅は前年度とほぼ同様となっている。大洲市は30,700円/㎡、変動率は1.7%減で下落幅は前年度からやや縮小した。西予市は17,900円/㎡、変動率は1.4%減で下落幅は前年度からやや縮小している。

住宅地は、高齢化の進展、人口の減少及び基幹産業の低迷等により、依然として下落傾向にあるが、西日本豪雨災害で被災した地点では復旧が進んだことで下落率が縮小した。下落幅は八幡浜市、大洲市及び西予市で前年度からやや縮小し、宇和島市はほぼ同様となっている。

商業地は、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。西日本豪雨で被災した地点は、前年度の最大下落地点（肱川町山鳥坂）を除い

て、インフラの復旧や心理的影響が緩和されたこと等から被災の影響は解消された。下落幅は、西予市はほぼ同様、宇和島市は同様、大洲市はやや縮小、八幡浜市はやや拡大となっている。なお、新型コロナウイルス感染症の影響は全般的にあったものの、西日本豪雨災害からの復旧により、南予地域の下落幅はやや縮小している。

### (3) 県全体の用途別平均価格及び平均変動率

用途	2年度平均価格(円/㎡)	平均変動率(%)	元年度平均価格(円/㎡)	平均変動率(%)
住宅地	35,400	▲1.6	35,800	▲1.5
宅地見込地	41,500	▲0.7	41,800	—
商業地	94,500	▲1.6	95,000	▲1.4
工業地	22,900	▲1.2	23,200	▲1.2
全用途	48,800	▲1.6	49,100	▲1.5

(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「松前町0.4%減(前年度：松山市及び松前町0.3%減)」、最も下落した市町は「上島町2.5%減(前年度：大洲市2.5%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	▲0.4%(▲0.3%)	1	上島町	▲2.5%(▲2.4%)
2	松山市	▲0.6%(▲0.3%)	2	今治市	▲2.4%(▲1.8%)
3	四国中央市	▲1.0%(▲0.9%)	3	八幡浜市	▲2.3%(▲2.4%)

(注) ( )内は令和元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2.6%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% (▲2.6%)
2	松山市	▲0.8% (▲0.6%)	2	今治市	▲2.5% (▲2.0%)
3	四国中央市	▲1.1% (▲0.9%)	3	宇和島市	▲2.3% (▲2.4%)
	鬼北町	▲1.1% (▲1.4%)			

(注) ( ) 内は令和元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市町すべてで下落している。変動率が小さい市町は「松山市0.2%減（前年度：松山市0.3%増）」、最も下落した市町は「松野町及び愛南町2.9%減（前年度：大洲市3.5%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	▲0.2% (0.3%)	1	松野町	▲2.9% (▲2.4%)
2	松前町	▲0.6% (▲0.4%)		愛南町	▲2.9% (▲2.3%)
3	四国中央市	▲1.1% (▲0.9%)	3	砥部町	▲2.8% (▲2.9%)

(注) ( ) 内は令和元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	4(9)	0(0)	7(14)	0(1)	11(24)
横ばい	23(20)	0(0)	14(9)	4(4)	41(33)

(注) ( ) 内は令和元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	4(9)	7(14)	0(0)	11(23)
新居浜市	0(0)	0(0)	0(1)	0(1)
計	4(9)	7(14)	0(1)	11(24)

#### ② 横ばい地点

	住宅地	商業地	工業地	計
松山市	15(10)	14(8)	0(0)	29(18)
今治市	0(3)	0(1)	0(1)	0(5)
宇和島市	1(0)	0(0)	0(0)	1(0)
新居浜市	1(1)	0(0)	1(0)	2(1)
西条市	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
西予市	4(4)	0(0)	1(1)	5(5)
松前町	2(2)	0(0)	0(0)	2(2)
計	23(20)	14(9)	4(4)	41(33)

(注) ( ) 内は令和元年度の地点数である。