

令和7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7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〕285地点　〔商業地〕96地点
〔工業地〕22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 5 地点（住宅地 3 地点、商業地 2 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、宇和島市 1 地点、八幡浜市 1 地点 新居浜市 1 地点

5 令和7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、一部で弱い動きがみられるものの、緩やかに持ち直している。個人消費は、物価上昇の影響を受けつつも、全体としては緩やかに持ち直している。住宅投資は、弱い動きとなっている。公共工事は、持ち直しつつあり、設備投資は増加している。生産活動は、一部で弱い動きも見られるが、全体としては持ち直しの動きとなっている。

また、雇用情勢は、求人が求職を上回って推移しており、緩やかに持ち直しているが、今後も物価上昇等が雇用に与える影響に注意する必要がある。雇用者所得は概ね横ばい圏内の動きとなっている。

本県の地価を全用途平均でみると、依然やや下落しているが、縮小傾向にあり、本年度の平均変動率は0.9%減で平成5年度以来33年連続の下落となっている。下落幅は前年度の1.1%減とほぼ同様である。

また、用途別では、住宅地は平成9年度以来29年連続の下落で、変動率は1.0%減となり、下落幅は前年度の1.2%減とほぼ同様、商業地は平成4年度以来34年連続の下落で、変動率は0.8%減となり、下落幅は前年度の1.0%減とほぼ同様である。工業地は平成7年度以来31年連続の下落で、変動率は0.4%減となり、下落幅は前年度の0.4%減と同様である。

なお、地価の上昇地点が前年度の39地点（松山市、今治市、新居浜市、西条市の4市）から53地点（松山市、今治市、新居浜市、西条市、伊予市、松前町の5市1町）に増加し、横ばい地点も前年度の60地点（松山市、今治市、宇和島市、西条市、伊予市、四国中央市、西予市、東温市、松前町、伊方町、愛南町の8市3町）から63地点（松山市、今治市、宇和島市、八幡浜市、新居浜市、西条市、伊予市、四国中央市、西予市、東温市、松前町、砥部町、伊方町、愛南町の10市4町）に増加しており、地価の上昇又は下げ止まりの動きがみられる。

〔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	H27	28	29	30	R元	2	3	4	5	6	7
住宅地	▲3.0	▲2.9	▲2.5	▲1.7	▲1.5	▲1.6	▲1.6	▲1.5	▲1.4	▲1.2	▲1.0
商業地	▲3.0	▲2.8	▲2.4	▲1.6	▲1.4	▲1.6	▲1.7	▲1.5	▲1.3	▲1.0	▲0.8
工業地	▲2.5	▲2.4	▲2.1	▲1.3	▲1.2	▲1.2	▲1.2	▲1.0	▲0.6	▲0.4	▲0.4
全用途平均	▲3.0	▲2.8	▲2.5	▲1.7	▲1.5	▲1.6	▲1.6	▲1.5	▲1.3	▲1.1	▲0.9

(注) 全用途平均(住宅地・宅地見込地・商業地・工業地の平均)

7年度の変動率 = (7年度の地価 - 6年度の地価) / 6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120,200円/㎡であり、変動率は0.0%と前年度の0.1%減から横ばいとなった。平成24年度以来8年連続の下落の縮小傾向から令和2年度より拡大に転じていた下落率は、令和4年度以降再び縮小に向かい、今年度は横ばいとなった。

なお、上昇地点は前年度の34地点から43地点へと増加した。

用途別では、住宅地は0.2%減で、平成26年度以来6年連続した下落の縮小傾向から令和2年度より拡大に転じていた下落率は、令和4年度以降再び縮小に向かっている。

商業地は0.6%増で令和元年度の11年ぶりの上昇から令和2年度より下落に転じていた変動率は、令和5年度から上昇に転じており、上昇率もやや拡大している。

<地価動向の特徴>

住宅地は、人気エリアの上昇地点が面的な広がりを見せ、郊外部にも上昇地点がみられる。従来から人気の高い道後校区に加え、道路整備が進み利便性のある南部、南東部や北部の郊外、利便性の高い市中心部近郊の城北地区、土地区画整理事業により街並みが一新したJR松山駅西側周辺等で上昇が見られた。

また、建築費高騰等の影響で地価水準が低い郊外部の需要が徐々に増えつつあり、西部及び北部等の従来から下落していた地域の下落率が縮小しつつある。

上昇地点は、前年度の15地点から21地点となり、横ばい地点は前年度の16地点から13地点となった。

商業地は、市街地再開発事業への期待感や、地元内外投資家等の市中心部及びその周辺への不動産投資のマインド向上、事業者の底堅い需要から中心商業地、郊外路線商業地の上昇が継続した。

上昇地点は、前年度の19地点から増加し22地点となった。上昇地点の広がりには拡大したが、上昇率はいずれの地点も小幅である。

[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	H27	28	29	30	R元	2	3	4	5	6	7
住宅地	▲1.9	▲1.8	▲1.5	▲0.8	▲0.6	▲0.8	▲0.8	▲0.6	▲0.4	▲0.4	▲0.2
商業地	▲1.2	▲1.0	▲0.7	0.0	0.3	▲0.2	▲0.5	▲0.3	0.1	0.4	0.6
工業地	▲2.2	▲1.9	▲1.9	▲1.3	▲0.9	▲0.9	▲0.9	▲0.8	▲0.5	▲0.4	▲0.2
全用途平均	▲1.7	▲1.6	▲1.3	▲0.6	▲0.3	▲0.6	▲0.7	▲0.5	▲0.3	▲0.1	0.0

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、松前町においては、前年度の横ばいから0.8%増のやや上昇となったが、他の市町は前年度に続き下落している。下落幅は、砥部町が前年度よりやや縮小、伊予市がほぼ同様、東温市は同様となっている。

商業地は、前年度よりやや回復して、砥部町においては、下落幅がやや縮小して横ばいとなったが、他の市町は前年度に続き下落している。下落幅は、伊予市及び松前町が前年度よりやや縮小、東温市が同様となっている。

ウ 今 治 市

今治市の全用途平均の地価は26,900円/㎡であり、変動率は1.5%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令和2年度より拡大に転じていた下落率は、令和4年度以降再び縮小に向かっている。

住宅地は、依然として下落傾向にあるが、人気地区では、分譲地の供給は減少しているものの、住宅地需要は堅調であり、上昇地点が2地点、横ばい地点が6地点となった。一方、過疎化の進む郊外農村山間部や島しょ部では、島しょ部での移住者の増加により人口減少率の緩和がみられるものの、目立った産業がなく商業施設等も少ないため、依然として比較的強めの下落傾向が継続しており、二極化が進行している。住宅地全体の下落幅は前年度とほぼ同様となっている。

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り、地価は弱含みで推移している。また、路線商業地も将来の市場（個人消費）の縮小が明らかであるため、地価は下落傾向で推移している。近年のサイクリングブーム等により市内中心部やその近郊では、ホテルの新規開業や建て替えがみられる。また、しまなみ海道の観光需要が持ち直した大三島地区では、変動率が横ばいとなっており、全体の下落幅は前年度とほぼ同様となっている。

工業地は、依然として下落傾向にあるが、全体の下落幅は前年度とほぼ同様となっている。地場産業である造船業は、外国企業との価格競争が激化しているものの手持ち受注量があり、やや明るい兆しが見え始めており、海運も外航を中心に需要は堅調である。タオル製造業も原材料費等の高騰や価格転嫁の遅れがあり、個人需要やギフト需要は減少しているものの、インバウンド・土産需要は堅調である。地場産業の影響を受けやすい傾向にあることから、今後の経済情勢や企業活動の回復度合いの地価への影響を見極める必要がある。

[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	H27	28	29	30	R元	2	3	4	5	6	7
住宅地	▲2.8	▲2.7	▲2.4	▲2.1	▲2.0	▲2.5	▲2.8	▲2.5	▲2.3	▲1.8	▲1.6
商業地	▲2.9	▲2.6	▲2.0	▲1.5	▲1.4	▲2.1	▲2.6	▲2.5	▲2.3	▲1.8	▲1.6
工業地	▲1.8	▲1.8	▲2.0	▲1.3	▲1.0	▲1.7	▲1.7	▲1.4	▲0.7	▲0.4	▲0.2
全用途平均	▲2.8	▲2.7	▲2.3	▲1.9	▲1.8	▲2.4	▲2.7	▲2.4	▲2.2	▲1.7	▲1.5

エ 新居浜市及び西条市

新居浜市の全用途平均の地価は36,500円/㎡であり、変動率は0.8%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令和2年度より拡大に転じていた下落率は、令和4年度以降再び縮小に向かっている。

住宅地は、中心市街地や人気校区での需要は比較的堅調である。郊外地域でも学校や店舗等に近く利便性の高い地域では、長引く地価下落の影響から割安感が認められる地域もある。その他の郊外地域は、依然として下落傾向が強く、二極化、選別化傾向にある。全体の下落幅は前年度とほぼ同様となっている。

商業地は、郊外型大規模商業施設への商圈移行等による収益性の低下や経営者の高齢化、後継者不足等による店舗の閉鎖等で既存商店街の衰退が顕著であり、地価は下落傾向にある。路線商業地についても取引は少なく、商業施設の出店も借地による場合が多く、全般に需要は低調である。駅前土地区画整理事業の地域や大型商業施設周辺については、需要は概ね堅調に推移しており、全体の下落幅は前年度よりやや縮小した。

工業地は、臨海工業地域を形成している企業グループの業績は安定しているが、円安や海外情勢に起因する原材料の高騰等が足元の収益を圧迫しており、今後の動向に注視する必要がある。市内の工業用地の供給は少なく、工業用地の供給不足により需給動向は概ね安定傾向にある。新居浜 I C 付近は、近年、流通倉庫等の建設がみられる。令和 2 年度以降横ばいとなっていた変動率は令和 5 年度から上昇に転じている。

〔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	H27	28	29	30	R元	2	3	4	5	6	7
住宅地	▲1.8	▲1.6	▲1.5	▲1.3	▲1.2	▲1.5	▲1.6	▲1.5	▲1.2	▲0.9	▲0.8
商業地	▲2.6	▲2.4	▲2.4	▲2.2	▲2.0	▲2.3	▲2.4	▲2.3	▲1.9	▲1.4	▲1.1
工業地	0.0	0.0	0.0	0.6	0.6	0.0	0.0	0.0	0.6	0.6	0.6
全用途平均	▲1.9	▲1.7	▲1.6	▲1.4	▲1.3	▲1.6	▲1.7	▲1.6	▲1.3	▲1.0	▲0.8

西条市の全用途平均の地価は30,600円/㎡であり、変動率は0.7%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令和2年度より拡大に転じていた下落率は、令和4年度以降再び縮小に向かっている。

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比較的底堅い住宅需要に支えられており、需要は概ね堅調である。郊外地域においては利便性の良好な住宅地の有効需要は比較的堅調であるが、その他の地域では土地需要の減少や分譲地の供給圧力等の影響により二極化・選別化の傾向が見られる。全体の下落幅は前年度とほぼ同様となっている。

商業地は、商業の中心が幹線道路沿線の路線商業地域に移行しており、店舗の集積度は高まっているものの借地による出店が多い。従来から中心部の既成商業地の空洞化が進んでおり、飲食関連の店舗が多い地域を中心に下落傾向が続いている。価格水準が住宅地価格並みに低くなったことから全体の下落幅は前年度よりやや縮小した。

工業地は、臨海部の埋立地の需要は概ね安定しており、需要に比して供給が少なく工業地の供給不足による需給の不均衡及び東予港整備事業の進捗の影響もあって、平成27年度以降横ばいとなっていた変動率は、令和5年度から上昇に転じている。

〔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	H27	28	29	30	R元	2	3	4	5	6	7
住宅地	▲2.0	▲1.9	▲1.9	▲1.7	▲1.5	▲1.9	▲1.9	▲1.7	▲1.4	▲1.0	▲0.8
商業地	▲2.6	▲2.6	▲2.4	▲2.3	▲2.1	▲2.5	▲2.7	▲2.6	▲2.2	▲1.6	▲1.1
工業地	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.4	0.7	0.7
全用途平均	▲1.9	▲1.9	▲1.9	▲1.7	▲1.5	▲1.9	▲1.9	▲1.8	▲1.4	▲1.0	▲0.7

オ 四国中央市

四国中央市の全用途平均の地価は36,000円/㎡であり、変動率は0.3%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令和2年度より拡大に転じていた下落率は、令和4年度以降再び縮小に向かっている。

住宅地は、JR駅周辺や中小規模の新規分譲が多くみられる新興住宅地が多いIC周辺の利便性の高い地域においては、需給が比較的安定している一方で、郊外地域では依然として需要が弱く、二極化が鮮明になっている。下落が継続しているものの、全体の下落幅は前年度とほぼ同様である。

商業地は、主要駅周辺の既存商業地域では、休・廃業店舗が目立つなど衰退傾向が著しく、幹線道路沿いの路線商業地へ需要がシフトしている一方、IC周辺での繁华性の上昇、路線商業地への新規出店等もあり、土地需要は堅調であるが、大部分が事業用借地によるもので、売買は少ない。全体の下落幅は前年度よりやや縮小している。

工業地は、印刷・新聞用紙は需要が低迷しており、地元企業の廃業、衛生用品や紙加工なども業況がまちまちであり、原材料価格の高騰による価格転嫁が進んでいるが、全体の収益が圧迫されている。一方、一部企業においては、新工場の建設や土居IC周辺での物流倉庫の新設、ホテルの進出などの動きも見られており、既存工業団地が完売するなど工業地需要は概ね堅調であり、工業地の4地点すべてが横ばいで推移している。

〔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	H27	28	29	30	R元	2	3	4	5	6	7
住宅地	▲2.2	▲1.9	▲1.6	▲1.2	▲0.9	▲1.1	▲1.2	▲1.1	▲0.8	▲0.6	▲0.4
商業地	▲2.7	▲2.0	▲1.7	▲1.6	▲0.9	▲1.1	▲1.3	▲1.0	▲0.8	▲0.6	▲0.1
工業地	▲1.6	▲1.5	▲1.1	▲0.5	▲1.0	▲0.5	▲0.5	0.0	0.0	0.0	0.0
全用途平均	▲2.1	▲1.8	▲1.5	▲1.2	▲0.9	▲1.0	▲1.1	▲0.9	▲0.7	▲0.5	▲0.3

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33,800円/㎡であり、変動率は1.7%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47,500円/㎡、変動率は1.2%減で下落幅は前年度よりやや縮小している。大洲市は28,000円/㎡、変動率は1.6%減で下落幅は前年度とほぼ同様となっている。西予市は16,600円/㎡、変動率は1.4%減で下落幅は前年度とほぼ同様となっている。

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。下落幅は八幡浜市で前年度よりやや縮小、大洲市でほぼ同様、宇和島市及び西予市は同様となっている。

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。下落幅は、八幡浜市で前年度よりやや縮小、宇和島市、大洲市及び西予市はほぼ同様となっている。

なお、地価下落は、人口減少や少子高齢化といった構造的要因によるものとなっている。

(3) 県全体の用途別平均価格及び平均変動率

用途	7年度平均価格(円/㎡)	平均変動率(%)	6年度平均価格(円/㎡)	平均変動率(%)
住宅地	34,300	▲1.0	34,400	▲1.2
宅地見込地	41,100	0.0	41,100	0.0
商業地	93,100	▲0.8	92,900	▲1.0
工業地	21,500	▲0.4	21,600	▲0.4
全用途	47,600	▲0.9	47,600	▲1.1

(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市町のうち、松前町が0.4%増と上昇、松山市が横ばいとなっており、前年度の下落から転じているが、他の市町では、下落が継続している。最も下落した市町は「上島町 2.1%減（前年度：上島町 2.3%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%(▲0.1%)	1	上島町	▲2.1%(▲2.3%)
2	松山市	0.0%(▲0.1%)	2	愛南町	▲2.0%(▲1.9%)
3	四国中央市	▲0.3%(▲0.5%)	3	宇和島市	▲1.7%(▲1.8%)
				久万高原町	▲1.7%(▲1.7%)

(注) () 内は令和6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市町のうち、松前町が0.8%増と令和5年度から2年連続の横ばいから上昇に転じたが、他の19市町は下落が継続している。松前町の変動率が最上位。最も下落した市町は「上島町 2.1%減（前年度：上島町 2.4%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	0.8%(0.0%)	1	上 島 町	▲2.1%(▲2.4%)
2	松 山 市	▲0.2%(▲0.4%)	2	宇和島市	▲2.0%(▲2.0%)
3	四国中央市	▲0.4%(▲0.6%)	3	愛 南 町	▲1.8%(▲1.8%)

(注) () 内は令和6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、松山市が0.6%増と令和5年度以降3年連続で上昇、砥部町が前年度の下落から横ばいとなったが、他の市町では、下落が継続している。最も下落した市町は「愛南町 3.2%減（前年度：愛南町 2.8%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	0.6%(0.4%)	1	愛 南 町	▲3.2%(▲2.8%)
2	砥 部 町	0.0%(▲0.5%)	2	久万高原町	▲2.5%(▲2.5%)
3	四国中央市	▲0.1%(▲0.6%)	3	大 洲 市	▲2.1%(▲2.0%)
				上 島 町	▲2.1%(▲2.1%)

(注) () 内は令和6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	林 地	計
上 昇	28(17)	0(0)	22(19)	3(3)	0(0)	53(39)
横ばい	41(38)	1(1)	10(10)	10(10)	1(1)	63(60)

(注) () 内は令和6年度の地点数である。

[参考] 内訳

①上昇地点

	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	林地	計
松山市	21(15)	0(0)	22(19)	0(0)	0(0)	43(34)
今治市	2(1)	—	0(0)	0(0)	0(0)	2(1)
新居浜市	1(1)	—	0(0)	1(1)	—	2(2)
西条市	0(0)	—	0(0)	2(2)	0(0)	2(2)
伊予市	2(0)	—	0(0)	0(0)	—	2(0)
松前町	2(0)	—	0(0)	0(0)	—	2(0)
計	28(17)	0(0)	22(19)	3(3)	0(0)	53(39)

(注) () 内は令和6年度の地点数である。

②横ばい地点

	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	林地	計
松山市	13(16)	1(1)	2(4)	2(2)	0(0)	18(23)
今治市	6(5)	—	1(1)	2(2)	0(0)	9(8)
宇和島市	1(1)	—	0(0)	0(0)	0(0)	1(1)
八幡浜市	1(0)	—	0(0)	—	—	1(0)
新居浜市	1(0)	—	0(0)	0(0)	—	1(0)
西条市	2(0)	—	0(0)	0(0)	1(1)	3(1)
伊予市	1(2)	—	2(2)	0(0)	—	3(4)
四国中央市	4(1)	—	2(1)	4(4)	—	10(6)
西予市	4(4)	—	0(0)	1(1)	—	5(5)
東温市	4(4)	—	1(1)	—	—	5(5)
松前町	1(3)	—	0(0)	1(1)	—	2(4)
砥部町	1(0)	—	1(0)	—	—	2(0)
伊方町	1(1)	—	1(1)	—	—	2(2)
愛南町	1(1)	—	0(0)	0(0)	—	1(1)
計	41(38)	1(1)	10(10)	10(10)	1(1)	63(60)

(注) () 内は令和6年度の地点数である。