

令和5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5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 1 地点、商業地 4 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5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。個人消費は全体としては緩やかに持ち直している。住宅着工は弱めの動きがみられる。公共工事は持ち直しつつある。生産活動は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、改善の動きが弱まっている。

本県の地価を全用途平均で見ると、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1.3%減で平成5年度以来31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。

また、用途別では、住宅地が平成9年度以来27年連続の下落で、変動率は1.4%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32年連続の下落で、変動率は1.3%減となり、下落幅は前年度の1.5%減とほぼ同様である。工業地が平成7年度以来29年連続の下落で、変動率は0.6%減となり、下落幅は前年度の1.0%減よりやや縮小している。

なお、地価の上昇地点が前年度の7地点（松山市）から27地点（松山市、今治市、新居浜市、西条市）に大幅に増加した一方、横ばい地点は前年度の57地点（松山市、今治市、宇和島市、新居浜市、西条市、四国中央市、西予市、松前町）から44地点（松山市、今治市、宇和島市、新居浜市、西条市、四国中央市、西予市、松前町、伊方町、愛南町）に減少した。

〔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	H25	26	27	28	29	30	R元	2	3	4	5
住宅地	▲3.3	▲3.1	▲3.0	▲2.9	▲2.5	▲1.7	▲1.5	▲1.6	▲1.6	▲1.5	▲1.4
商業地	▲3.5	▲3.3	▲3.0	▲2.8	▲2.4	▲1.6	▲1.4	▲1.6	▲1.7	▲1.5	▲1.3
工業地	▲3.3	▲2.8	▲2.5	▲2.4	▲2.1	▲1.3	▲1.2	▲1.2	▲1.2	▲1.0	▲0.6
全用途平均	▲3.3	▲3.1	▲3.0	▲2.8	▲2.5	▲1.7	▲1.5	▲1.6	▲1.6	▲1.5	▲1.3

(注) 全用途平均（住宅地・宅地見込地・商業地・工業地の平均）

5年度の変動率＝（5年度の地価－4年度の地価）／4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118,900円/㎡であり、変動率は前年度の0.5%減とほぼ同様の0.3%減となった。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、再び縮小に向かっている。なお、上昇地点は前年度の7地点から24地点へと大幅に増加した。

用途別では、住宅地は0.4%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、再び縮小に向かっ

ている。

商業地は0.1%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、上昇に転じた。

<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、従来から人気の高い道後校区に加え、道路整備が進む南部郊外、土地区画整理事業により利便性が向上したJR松山駅周辺等で上昇が見られた。

上昇地点は、前年度の6地点から11地点となり地点数ではコロナ禍前の水準を超えた。

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、事業者の底堅い需要から中心商業地、郊外路線商業地において上昇が見られた。

上昇地点は、昨年度の1地点から大幅に増加し13地点となった。上昇地点の広がりにおいてはコロナ禍前の状態に戻りつつあるが、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	H25	26	27	28	29	30	R元	2	3	4	5
住宅地	▲2.2	▲2.0	▲1.9	▲1.8	▲1.5	▲0.8	▲0.6	▲0.8	▲0.8	▲0.6	▲0.4
商業地	▲2.6	▲1.9	▲1.2	▲1.0	▲0.7	0.0	0.3	▲0.2	▲0.5	▲0.3	0.1
工業地	▲2.6	▲2.1	▲2.2	▲1.9	▲1.9	▲1.3	▲0.9	▲0.9	▲0.9	▲0.8	▲0.5
全用途平均	▲2.4	▲2.0	▲1.7	▲1.6	▲1.3	▲0.6	▲0.3	▲0.6	▲0.7	▲0.5	▲0.3

イ 松山市周辺の市町（伊予市、東温市、松前町、砥部町）

住宅地は、前年度に続き下落率は、やや下落又は概ね横ばいの傾向にある。下落幅は松前町が前年度よりやや縮小し、東温市及び砥部町がほぼ同様、伊予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、下落率は、概ね横ばいとなった。下落幅は東温市及び砥部町が前年度よりやや縮小したほか、伊予市及び松前町は同様となっている。

ウ 今治市

今治市の全用途平均の地価は27,500円/m²であり、変動率は2.2%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、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、住宅地需要は堅調であり、上昇地点が1地点となった。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、二極化が進行しており、全体の下落幅は前年度とほぼ同様である。

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一方、コロナ禍の影響緩和によるしまなみ海道の観光需要が持ち直した大三島地区では、下落幅がやや縮小したこと等から、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、地場産業である造船業が不振でありつつも受注等にやや明るい兆しが見え始めており、タオル製造業もコロナ禍におけるイベント自粛の影響

響が徐々に回復していることから、全体の下落幅は前年度よりやや縮小した。

[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	H25	26	27	28	29	30	R元	2	3	4	5
住宅地	▲3.6	▲3.2	▲2.8	▲2.7	▲2.4	▲2.1	▲2.0	▲2.5	▲2.8	▲2.5	▲2.3
商業地	▲3.5	▲3.2	▲2.9	▲2.6	▲2.0	▲1.5	▲1.4	▲2.1	▲2.6	▲2.5	▲2.3
工業地	▲3.9	▲2.6	▲1.8	▲1.8	▲2.0	▲1.3	▲1.0	▲1.7	▲1.7	▲1.4	▲0.7
全用途平均	▲3.6	▲3.1	▲2.8	▲2.7	▲2.3	▲1.9	▲1.8	▲2.4	▲2.7	▲2.4	▲2.2

エ 新居浜市及び西条市

新居浜市の全用途平均の地価は37,200円/㎡であり、変動率は1.3%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、再び縮小に向かっている。

住宅地は、中心市街地や人気の校区のほか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よりやや縮小した。

商業地は、既存の商店街の衰退が顕著であるほか、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ているものの、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が好調であることに加えて、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ため、平成26年度以降横ばいとなっていた変動率は上昇に転じた。

西条市の全用途平均の地価は31,100円/㎡であり、変動率は1.4%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、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需要は概ね堅調である。郊外地域において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が進んでおり、全体の下落幅は前年度よりやや縮小した。

商業地は、従来から中心部の既成商業地の空洞化が進んでいたが、コロナ禍の影響が緩和されて以降も回復が遅く、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。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、工業地の供給不足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、上昇に転じた。

[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	H25	26	27	28	29	30	R元	2	3	4	5
住宅地	▲2.3	▲2.0	▲1.8	▲1.6	▲1.5	▲1.3	▲1.2	▲1.5	▲1.6	▲1.5	▲1.2
商業地	▲1.9	▲2.4	▲2.6	▲2.4	▲2.4	▲2.2	▲2.0	▲2.3	▲2.4	▲2.3	▲1.9
工業地	▲0.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.6	0.6	0.0	0.0	0.0	0.6
全用途平均	▲2.1	▲2.0	▲1.9	▲1.7	▲1.6	▲1.4	▲1.3	▲1.6	▲1.7	▲1.6	▲1.3

〔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	H25	26	27	28	29	30	R元	2	3	4	5
住宅地	▲2.7	▲2.2	▲2.0	▲1.9	▲1.9	▲1.7	▲1.5	▲1.9	▲1.9	▲1.7	▲1.4
商業地	▲2.7	▲2.9	▲2.6	▲2.6	▲2.4	▲2.3	▲2.1	▲2.5	▲2.7	▲2.6	▲2.2
工業地	▲0.7	▲0.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.4
全用途平均	▲2.6	▲2.2	▲1.9	▲1.9	▲1.9	▲1.7	▲1.5	▲1.9	▲1.9	▲1.8	▲1.4

オ 四国中央市

四国中央市の全用途平均の地価は36,300円/㎡であり、変動率は0.7%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、再び縮小に向かっている。

住宅地は、JR駅周辺やIC背後の利便性の高い地域で需給は安定している一方、郊外地域では依然として需要が弱く、下落が継続しているものの、全体の下落幅は前年度よりやや縮小した。

商業地は、主要駅周辺の既存商業地域での衰退傾向が著しく、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などもあり、全体の下落幅は前年度とほぼ同様である。

工業地は、衛生用品の需要増を背景に工場の新設や設備増設を検討する企業がある一方、印刷・新聞紙は需要が低迷しているが、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	H25	26	27	28	29	30	R元	2	3	4	5
住宅地	▲3.1	▲2.4	▲2.2	▲1.9	▲1.6	▲1.2	▲0.9	▲1.1	▲1.2	▲1.1	▲0.8
商業地	▲3.2	▲3.1	▲2.7	▲2.0	▲1.7	▲1.6	▲0.9	▲1.1	▲1.3	▲1.0	▲0.8
工業地	▲3.8	▲2.5	▲1.6	▲1.5	▲1.1	▲0.5	▲1.0	▲0.5	▲0.5	0.0	0.0
全用途平均	▲3.2	▲2.5	▲2.1	▲1.8	▲1.5	▲1.2	▲0.9	▲1.0	▲1.1	▲0.9	▲0.7

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34,700円/㎡であり、変動率は2.0%減で下落幅は前年度と同様となっている。八幡浜市は48,900円/㎡、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。大洲市は28,800円/㎡、変動率は1.8%減で下落幅は前年度とほぼ同様となっている。西予市は17,100円/㎡、変動率は1.5%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。下落幅は宇和島市及び大洲市で前年度と同様、八幡浜市及び西予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。下落幅は、西予市で前年度と同様、宇和島市、八幡浜市及び大洲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	5年度平均価格(円/㎡)	平均変動率(%)	4年度平均価格(円/㎡)	平均変動率(%)
住宅地	34,600	▲1.4	34,700	▲1.5
宅地見込地	41,100	0.0	41,100	▲0.5
商業地	92,900	▲1.3	93,200	▲1.5
工業地	21,600	▲0.6	22,300	▲1.0
全用途	47,700	▲1.3	48,000	▲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0.2%減（前年度：松前町0.5%減）」、最も下落した市町は「上島町2.3%減（前年度：上島町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	▲0.2%(▲0.5%)	1	上島町	▲2.3%(▲2.5%)
2	松山市	▲0.3%(▲0.5%)	2	今治市	▲2.2%(▲2.4%)
3	四国中央市	▲0.7%(▲0.9%)	3	宇和島市	▲2.0%(▲2.0%)

(注) () 内は令和4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、19市町で下落している。前年度のおおむね横ばいから横ばいとなった松前町の変動率が最上位。最も下落した市町は「上島町2.4%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	0.0%(▲0.3%)	1	上島町	▲2.4%(▲2.6%)
2	松山市	▲0.4%(▲0.6%)	2	今治市	▲2.3%(▲2.5%)
3	四国中央市	▲0.8%(▲1.1%)	3	宇和島市	▲2.2%(▲2.2%)

(注) () 内は令和4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、19市町で下落している。前年度のおおむね横ばいから上昇に転じた松山市の変動率0.1%増が最上位。最も下落した市町は「愛南町2.6%減（前年度：愛南町2.9%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	0.1% (▲0.3%)	1	愛南町	▲2.6% (▲2.9%)
2	松前町	▲0.6% (▲0.6%)	2	久万高原町	▲2.5% (▲2.4%)
3	伊予市	▲0.8% (▲0.8%)	3	今治市	▲2.3% (▲2.5%)
	四国中央市	▲0.8% (▲1.0%)		大洲市	▲2.3% (▲2.4%)

(注) () 内は令和4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	12(6)	0(0)	13(1)	2(0)	0(0)	27(7)
横ばい	25(28)	1(0)	9(20)	8(8)	1(1)	44(57)

(注) () 内は令和4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	11(6)	0(0)	13(1)	0(0)	0(0)	24(7)
今治市	1(0)	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)	1(0)
新居浜市	0(0)	0(0)	0(0)	1(0)	0(0)	1(0)
西条市	0(0)	0(0)	0(0)	1(0)	0(0)	1(0)
計	12(6)	0(0)	13(1)	2(0)	0(0)	27(7)

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	16(20)	1(0)	8(20)	1(0)	0(0)	26(40)
今治市	0(1)	0(0)	0(0)	1(0)	0(0)	1(1)
宇和島市	1(1)	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)	1(1)
新居浜市	1(1)	0(0)	0(0)	0(1)	0(0)	1(2)
西条市	0(0)	0(0)	0(0)	1(2)	1(1)	2(3)
四国中央市	0(0)	0(0)	0(0)	4(4)	0(0)	4(4)
西予市	3(3)	0(0)	0(0)	1(1)	0(0)	4(4)
松前町	2(2)	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)	2(2)
伊方町	1(0)	0(0)	1(0)	0(0)	0(0)	2(0)
愛南町	1(0)	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)	1(0)
計	25(28)	1(0)	9(20)	8(8)	1(1)	44(57)

(注) () 内は令和4年度の地点数である。