

# 令和7年地価公示の概要

地価公示は、国土交通省土地鑑定委員会が実施した価格判定結果であり、本資料は、その中から愛媛県に該当する箇所を抽出したものである。

国土交通省土地鑑定委員会では、全国の都市計画区域等に設定した標準地26,000地点のうち、25,570地点の令和7年1月1日現在における正常価格の判定を行い、その結果を3月19日付けの官報で公示することとしている。

地価公示は、地価公示法（昭和44年法律第49号）に基づき、国土交通省土地鑑定委員会が、毎年1回、標準地の正常価格（以下「公示価格」という。）を公示することにより、一般の土地取引価格に対する指標を提供するとともに、公共用地の取得価格算定の規準とするなど、適正な地価の形成に寄与することを目的としている。

さらに、地価公示は、土地基本法（平成元年法律第84号）における公的土地評価の均衡化、適正化の規定を踏まえ、土地の相続税評価及び固定資産税評価の基準としての役割も果たしている。

公示価格は、各標準地を対象に2人以上の不動産鑑定士が鑑定評価を行い、国土交通省土地鑑定委員会が、その結果を審査、調整を行ったうえで判定することとしており、本県では、県内26名の不動産鑑定士が鑑定評価に携わっている。

なお、公示価格、その他の公示事項を記載した書面は、標準地の所在を表示する図面とともに、関係市町の役所、役場、支所及び出張所等に備えられ、自由に閲覧することができる。

## 1 公示価格の性格

公示価格は、毎年1月1日における標準地の1㎡当たりの正常な価格である。「正常な価格」とは、その選定された画地について、自由な取引により通常成立すると認められる価格、すなわち、売り手にも買い手にもかたよらない客観的な価値を表したものである。

また、価格の判定は、更地（標準地に建物その他の定着物がなく、土地の使用収益を制限する権利がないもの）として行われている。

## 2 標準地の設定

標準地は、県内の14都市計画区域で土地取引が相当程度見込まれる区域に設定されている。

対象市町は令和7年1月1日現在の県下20市町のうち、17市町（11市6町）となっている。

### 3 標準地の設定数

(1) 本県における標準地の設定数は計 254 地点（休止地点は含まない）で、標準地の用途別の設定内訳は、

〔住宅地〕 156 地点   〔宅地見込地〕 2 地点  
 〔商業地〕 84 地点   〔工業地〕 12 地点

(2) 都市計画区域別の設定内訳は、

〔市街化区域〕 129 地点  
 〔市街化調整区域〕 9 地点  
 〔その他の都市計画区域〕 116 地点

(3) 令和 3 年から、地価公示の機能強化を図るため、地価動向が安定している地域の一部の標準地について隔年調査を実施するとともに、地価の個別化・多極化が見られる地域では新たな標準地を設定する調査方法の見直しが行われており、令和 7 年地価公示においては次の 4 地点が調査対象。

	標準地番号	地価公示				
		R3年	R4年	R5年	R6年	R7年
隔年調査	松山-3（住宅地、桑原 2 丁目）	×	○	×	○	×
	松山-12（住宅地、別府町）	（継続）	（継続）	（継続）	×	○
	松山-14（住宅地、東野 5 丁目）	（継続）	×	○	×	○
	松山-42（住宅地、土居田町）	（継続）	（継続）	×	○	×
	今治-22（住宅地、徳重）	（継続）	（継続）	（継続）	（継続）	×
	西条-7（住宅地、新田）	（継続）	（継続）	（継続）	（継続）	×
新設	松山-301⇒松山-44[番号変更] （住宅地、南江戸 1 丁目）	—	—	◎	（継続）	（継続）
	松山5-201⇒松山5-36[番号変更] （商業地、道後湯之町）	◎	（継続）	（継続）	（継続）	（継続）

（○：復活（調査する）、×：休止（調査しない）、◎：新設）

(4) 令和 7 年の地価公示の実施にあたっては、標準地の選定替えはないが、調査地点の見直しにより、2 地点を廃止している。

〔廃止 2 地点〕

宇和島-3 宇和島市津島町高田丙 268 番 87（住宅地）  
 大洲-5 大洲市長浜甲 593 番 3（住宅地）

(5) 令和 7 年の地価公示の標準地番号について、標準地の廃止及び新設地点の調査継続に伴う変更が行われており、前年以前との比較において注意が必要である。

〔廃止に伴う標準地番号の変更〕

宇和島-3を廃止し、宇和島-7を宇和島-3に番号変更

〔新設地点の調査継続に伴う標準地番号の変更〕

松山-301 ⇒ 松山-44

松山5-201 ⇒ 松山5-36

#### 4 地価調査との共通地点

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共通地点（20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年公示価格の概要

### (1) 県下の地価動向

最近の県内経済は一部で弱い動きがみられるものの、基調としては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回復している。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一部で弱い動きもみられるが、全体としては持ち直している。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。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。

本県の地価を前年の地価と対比した「平均変動率」でみると、引き続き下落傾向にあり、全用途平均では0.4%減と平成5年以降33年連続の下落で、下落幅は昨年とほぼ同様となっている。

用途別では、住宅地が0.5%減で平成10年以降28年連続の下落、商業地が0.3%減で平成5年以降33年連続の下落となったが、工業地は0.1%増で、平成5年以降31年連続の下落から横ばいとなった昨年より、上昇に転じた。

また、上昇地点が昨年の41地点から50地点に、横ばい地点も昨年の46地点から50地点にともに増加している。

〔参考〕本県における地価公示の平均変動率の推移〔過去10年〕（単位：％）

区分	H28年	H29年	H30年	H31年	R2年	R3年	R4年	R5年	R6年	R7年
住宅地	▲1.9	▲1.8	▲1.2	▲1.0	▲0.8	▲1.1	▲1.1	▲1.0	▲0.7	▲0.5
商業地	▲2.1	▲1.9	▲1.3	▲0.8	▲0.6	▲1.0	▲1.0	▲0.8	▲0.5	▲0.3
工業地	▲1.4	▲1.2	▲0.5	▲0.4	▲0.2	▲0.4	▲0.3	▲0.3	0.0	0.1
全用途平均	▲1.9	▲1.8	▲1.2	▲0.9	▲0.7	▲1.1	▲1.1	▲0.9	▲0.6	▲0.4

(注) 1 令和7年の変動率＝(R7年の地価－R6年の地価) / R6年の地価×100

2 平均変動率＝変動率の総合計÷地点数（継続地点のみ）

3 ▲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変動率は0.3%増で、令和5年の横ばいから上昇に転じた昨年の0.2%増から、さらに上昇している。

用途別では、住宅地は、高額所得者層の根強い有効需要に支えられた優良住宅地域において上昇を継続したほか、市内中心部や人気地区におけるマンション適地への需要が引き続き堅調なこと、JR松山駅周辺は再開発が進められ上昇が継続していることもあり、全体の変動率は昨年の横ばいから0.1%増と上昇に転じた。

なお、市内中心部、南部、東部の底堅い需要に比べると、北部、西部、

旧北条市地域、島嶼部の需要は弱く、下落率の拡大は見られないものの二極化傾向が続いているが、上昇や下げ止まりのエリアは徐々に広がっており、建築費の高騰等の影響もあって、さらに価格水準の低い郊外部に需要の広がりを見せる可能性がある。

商業地は、市内中心部においてコロナ禍の影響により空き店舗は高止まりしているが、潜在的な需要は強く、客足の回復に伴い街区や業種に偏りはあるものの出店需要が増加しつつある。観光地周辺では、コロナ禍旅行需要の減少から、道後温泉の宿泊客数は回復傾向が鮮明であり、観光客数が堅調に推移している。

J R 松山駅や松山市駅周辺整備などの市街地の再整備が期待される地域や郊外路線商業地域における利便性の高まりを背景に上昇地点が周辺部にも広がりを見せており、平成30年以降4年連続上昇していた変動率は、令和4年に横ばいに転じたものの、令和5年から上昇しており、0.7%増となった。

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

区 分	R2年	R3年	R4年	R5年	R6年	R7年
住 宅 地	0.0	▲0.3	▲0.2	▲0.1	0.0	0.1
商 業 地	0.8	0.1	0.0	0.2	0.5	0.7
工 業 地	▲0.6	▲0.7	▲0.5	▲0.4	▲0.3	▲0.2
全用途平均	0.3	▲0.2	▲0.1	0.0	0.2	0.3

#### イ 松山市周辺の市町（伊予市、東温市、松前町及び砥部町）

住宅地では、コロナ禍の影響は殆ど見られず、変動率はエミフルMA SAKIを核として、中心部に近く利便性の高い住宅地の人気が高かった松前町が、昨年の横ばいから0.3%増と上昇に転じたが、他の市町は昨年に続きやや下落傾向にあり、下落幅は伊予市、東温市及び砥部町でやや縮小している。

商業地も、昨年に引き続きやや下落傾向にあり、下落幅は伊予市、松前町及び砥部町は昨年とほぼ同様、東温市はやや縮小している。

#### ウ 今治市

今治市の全用途平均の変動率は0.6%減と昨年に引き続きやや下落傾向にあり、下落幅は昨年よりやや縮小している。

住宅地は、コロナ禍前の令和2年まで需要が堅調に推移していた人気エリア等の横ばい地点が、令和3年から下落に転じたが、商業施設が並ぶ幹線道路背後の居住利便性が良く人気校区にある地点を中心に上昇地点、横ばい地点ともに増加しており、下落幅はやや縮小した。

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なことに加えて、コロナ禍の影響を強く受けた飲食関連の店舗が多い地域で下落に歯止めがかからず、回復が遅れている。全体の下落幅は昨年よりやや縮小している。

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では、建造コストの上昇など厳しい状況ではあるが、外航を中心に高操業となっている。タオル製造業では、コロナ禍におけるイベント自粛等による影響から回復傾向にあり、変動率は令和5年までの3年連続の下落から、昨年と同様、2年連続横ばいとなった。

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

区 分	R2年	R3年	R4年	R5年	R6年	R7年
住 宅 地	▲0.6	▲1.5	▲1.6	▲1.3	▲0.8	▲0.5
商 業 地	▲1.3	▲2.1	▲2.1	▲2.0	▲1.5	▲0.9
工 業 地	0.0	▲0.4	▲0.4	▲0.4	0.0	0.0
全用途平均	▲0.8	▲1.6	▲1.7	▲1.5	▲0.9	▲0.6

## エ 新居浜市及び西条市

新居浜市の住宅地は、中心市街地の人気校区や駅前の利便性が高い地域で比較的需要が堅調であり、駅前土地区画整理事業の地点が8年連続の横ばいとなり、新たに官公署や学校に近い中心部の1地点が横ばいとなったが、利便性の低い地域では引き続き下落傾向にあるものの、全体の下落幅は昨年よりやや縮小している。

商業地は、土地区画整理事業が終了した駅前の一部地域で発展期待感から地価の上昇が継続していたが、令和5年から東予地区で唯一の横ばい地点となっている。既存の商店街の衰退は顕著であるが、全体の下落幅は昨年よりやや縮小している。

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安定していることに加えて、工業地の需要は概ね堅調であるが供給が少なく、変動率は令和5年までの3年連続の横ばいから、昨年と同様の0.6%増と、2年連続の上昇となった。

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

区 分	R2年	R3年	R4年	R5年	R6年	R7年
住 宅 地	▲0.9	▲1.3	▲1.4	▲1.2	▲1.0	▲0.7
商 業 地	▲1.3	▲1.8	▲1.9	▲1.8	▲1.4	▲1.1
工 業 地	0.6	0.0	0.0	0.0	0.6	0.6
全用途平均	▲0.9	▲1.3	▲1.4	▲1.3	▲1.0	▲0.7

西条市の住宅地は、市内中心部及びその近郊では人気校区を中心に宅地分譲が好調に推移するなど需要は概ね堅調であるが、他の地域では引き続き下落が大きく、二極化現象が続いている。全体の下落幅は昨年よりやや縮小している。

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、駅付近の繁華街など飲食関連の店舗の多い地域を中心に、コロナ禍の影響からの回復が遅れ、引き続き下落傾向にあるが、全体の下落幅は昨年よりやや縮小している。

工業地は、コロナ禍の影響を受けつつも、工業地供給量が少なく横ばいが続いていた変動率は、昨年と同様の0.5%増と、2年連続の上昇となった。内陸部などでも流通倉庫用地などの需要が認められる。

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

区 分	R2年	R3年	R4年	R5年	R6年	R7年
住 宅 地	▲1.1	▲1.4	▲1.4	▲1.3	▲1.0	▲0.7
商 業 地	▲1.9	▲2.1	▲2.2	▲2.0	▲1.6	▲1.1
工 業 地	0.0	0.0	0.0	0.0	0.5	0.5
全用途平均	▲1.2	▲1.5	▲1.5	▲1.4	▲1.1	▲0.7

#### オ 四国中央市

住宅地は、J R 駅周辺や I C 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給が弱く二極化が進んでおり、全体の下落幅は昨年と同様である。

商業地は、既存商業地域から郊外型大型店舗への顧客流出が継続しており、全体の下落幅は昨年とほぼ同様である。

工業地は、需要は堅調であり、製紙関連の工場、倉庫への設備投資の影響などから変動率は昨年と同様横ばいとなったが、地場産業の製紙業は、円高や資源価格の上昇、用紙需要の弱さから、業績の悪化が懸念されており、地価への影響も見込まれる。

[参考] 四国中央市における地価公示の平均変動率(12か月)の推移

(単位：%)

区 分	R2年	R3年	R4年	R5年	R6年	R7年
住 宅 地	▲0.7	▲1.0	▲1.0	▲0.7	▲0.5	▲0.5
商 業 地	▲1.3	▲1.4	▲1.4	▲1.1	▲0.7	▲0.5
工 業 地	0.0	▲0.3	▲0.3	▲0.3	0.0	0.0
全用途平均	▲0.8	▲1.1	▲1.0	▲0.8	▲0.6	▲0.4

#### カ 宇和島市、八幡浜市、大洲市及び西予市

住宅地は、旧宇和島市中心部で昨年に引き続き横ばい地点も見られるなど、価格水準の低下による下落率の弱まりが見られる地点がある一方で、郊外部では依然として人口減少により需要は低迷するなど、昨年に引き続き下落傾向にあり、下落幅は八幡浜市及び西予市で昨年と同様、宇和島市でほぼ同様、大洲市でやや縮小している。

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り、下落幅は大洲市及び西予市で昨年と同様、宇和島市及び八幡浜市ではほぼ同様である。西予市の旧宇和町中心部は、南予地域の地理的な中心地としての優位性を反映して、昨年同様、南予地域唯一の横ばい地点となっている。

### (3) 用途別平均価格及び平均変動率

用 途	令和7年地価公示 平均価格 (円/㎡)	平均変動 率 (%)	令和6年地価公示 平均価格 (円/㎡)	平均変動 率 (%)
住 宅 地	52,600	▲0.5	52,400	▲0.7
宅地見込地	21,200	▲1.3	21,300	▲1.6
商 業 地	116,500	▲0.3	116,100	▲0.5
工 業 地	25,900	0.1	25,900	0.0
全用途平均	72,200	▲0.4	71,700	▲0.6

(注1) 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）

(注2) 平均価格、平均変動率ともに単純平均のため、平均価格と平均変動率の動きが連動していない。

### (4) 市町別の平均変動率

#### ① 全用途平均

全用途平均では、17市町のうち松山市が令和5年の横ばいから、2年連続上昇し、松前町が下落から上昇に転じたが、他の15市町は引き続き下落している。なお、最も下落した市町は久万高原町となっている。

[参考] 変動率上位・下位3位までの市町（全用途平均）

変 動 率 (上 位)			変 動 率 (下 位)		
1	松 山 市	0.3%( 0.2%)	1	久万高原町	▲2.0%(▲2.2%)
2	松 前 町	0.2%(▲0.1%)	2	愛 南 町	▲1.8%(▲1.5%)
3	砥 部 町	▲0.3%(▲0.6%)	3	大 洲 市	▲1.6%(▲1.9%)

(注) ( ) 内は令和6年の変動率である。

#### ② 住 宅 地

住宅地では、17市町のうち松山市及び松前町が令和5年の下落から昨年横ばいとなり、今年上昇に転じたが、他の15市町においては引き続き下落している。なお、最も下落した市町は愛南町となっている。

[参考] 変動率上位・下位3位までの市町（住宅地）

変動率（上位）			変動率（下位）		
1	松前町	0.3% ( 0.0%)	1	愛南町	▲1.8% (▲1.5%)
2	松山市	0.1% ( 0.0%)	2	久万高原町	▲1.8% (▲2.1%)
3	砥部町	▲0.2% (▲0.5%)	3	八幡浜市	▲1.7% (▲1.7%)

(注) ( ) 内は令和6年の変動率である。

### ③ 商業地

商業地では、17市町のうち、松山市が令和5年から3年連続で上昇を維持したが、他の全ての市町は引き続き下落している。なお、最も下落した市町は久万高原町となっている。

[参考] 変動率上位・下位3位までの市町（商業地）

変動率（上位）			変動率（下位）		
1	松山市	0.7% ( 0.5%)	1	久万高原町	▲2.4% (▲2.3%)
2	東温市	▲0.2% (▲1.1%)	2	内子町	▲1.8% (▲1.8%)
3	松前町	▲0.2% (▲0.4%)	3	愛南町	▲1.8% (▲1.8%)

(注) ( ) 内は令和6年の変動率である。

## (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	17(13)	0(0)	28(24)	5(4)	50(41)
横ばい	35(28)	1(0)	9(12)	5(6)	50(46)

(注) ( ) 内は、令和6年の地点数である。

[参考] 内 訳

### ① 上昇地点

市町名	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	計
松山市	13(12)	0(0)	28(24)	1(0)	42(36)
今治市	3(1)	0(0)	0(0)	0(0)	3(1)
新居浜市	0(0)	—(—)	0(0)	2(2)	2(2)
西条市	0(0)	—(—)	0(0)	2(2)	2(2)
松前町	1(0)	—(—)	0(0)	—(—)	1(0)
計	17(13)	0(0)	28(24)	5(4)	50(41)

② 横ばい地点

市町名	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	計
松山市	12 (11)	1 (0)	6 (10)	3 (4)	22 (25)
今治市	8 (7)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	9 (8)
宇和島市	1 (1)	－ (－)	0 (0)	－ (－)	1 (1)
新居浜市	2 (1)	－ (－)	1 (1)	0 (0)	3 (2)
伊予市	1 (0)	－ (－)	0 (0)	－ (－)	1 (0)
四国中央市	2 (1)	－ (－)	0 (0)	1 (1)	3 (2)
西予市	2 (2)	－ (－)	1 (1)	－ (－)	3 (3)
東温市	2 (0)	－ (－)	1 (0)	－ (－)	3 (0)
松前町	3 (4)	－ (－)	0 (0)	－ (－)	3 (4)
砥部町	1 (0)	－ (－)	0 (0)	－ (－)	1 (0)
内子町	1 (1)	－ (－)	0 (0)	－ (－)	1 (1)
計	35 (28)	1 (0)	9 (12)	5 (6)	50 (46)

(注) ( ) 内は、令和6年の地点数である。