

令和3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3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 4 地点（住宅地 3 地点、商業地 1 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3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。個人消費は一部で弱い動きがみられるが、全体としては持ち直しの動きとなっている。住宅着工は持ち直しつつあるほか、公共工事はやや弱い動きがみられ、生産活動も弱い動きが続いている。また、雇用情勢は、依然として厳しい状況にあるものの、緩やかに持ち直している。

本県の地価を全用途平均でみると、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29年連続の下落となっている。下落幅は前年度の1.6%減と同様である。

また、用途別では、住宅地が平成9年度以来25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1.6%減と同様、商業地が平成4年度以来30年連続の下落で、変動率は1.7%減となり、下落幅は前年度の1.6%減とほぼ同様である。工業地が平成7年度以来27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11地点（松山市）から3地点（松山市）に減少したほか、横ばい地点は前年度の41地点（松山市、宇和島市、新居浜市、西条市、西予市、松前町）から46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	H23	24	25	26	27	28	29	30	R元	2	3
住宅地	▲3.6	▲3.6	▲3.3	▲3.1	▲3.0	▲2.9	▲2.5	▲1.7	▲1.5	▲1.6	▲1.6
商業地	▲3.6	▲3.6	▲3.5	▲3.3	▲3.0	▲2.8	▲2.4	▲1.6	▲1.4	▲1.6	▲1.7
工業地	▲3.0	▲3.1	▲3.3	▲2.8	▲2.5	▲2.4	▲2.1	▲1.3	▲1.2	▲1.2	▲1.2
全用途平均	▲3.5	▲3.5	▲3.3	▲3.1	▲3.0	▲2.8	▲2.5	▲1.7	▲1.5	▲1.6	▲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）

3年度の変動率＝（3年度の地価－2年度の地価）／2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118,400円/㎡であり、変動率は0.7%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は前年度から下落拡大に転じ、下落幅は前年度の0.6%減とほぼ同様となった。なお、上昇地点は前年度の11地点から3地点へと大幅に減少した。

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前年度より下落拡大に転じたが、下落幅は前年度と同様である。商業地は0.5%減で令和元年度の11年ぶりの上昇から前年度より下落に転

じ、下落幅がやや拡大した。

住宅地は、新型コロナウイルス感染症の影響は市内中心部において見られるものの、郊外地域の従来からの下落傾向は特段強まっておらず、人気地域の上昇や横ばいに支えられ全体の下落幅は、前年度と同様である。

商業地は、新型コロナウイルス感染症の影響前まで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地価上昇が継続していた中心商業地におけるほとんどの地点で減速感が見られる。地価の上昇地点は、JR松山駅周辺の再開発や土地区画整理事業への期待感が高まる地域の1地点のみと前年度の7地点から大幅に減少した一方で、横ばい地点は14地点から18地点に増加しており、下落に転じるまでに至った地点は少ない。

[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	H23	24	25	26	27	28	29	30	R元	2	3
住宅地	▲2.6	▲2.2	▲2.2	▲2.0	▲1.9	▲1.8	▲1.5	▲0.8	▲0.6	▲0.8	▲0.8
商業地	▲3.4	▲2.9	▲2.6	▲1.9	▲1.2	▲1.0	▲0.7	0.0	0.3	▲0.2	▲0.5
工業地	▲3.5	▲3.4	▲2.6	▲2.1	▲2.2	▲1.9	▲1.9	▲1.3	▲0.9	▲0.9	▲0.9
全用途平均	▲2.9	▲2.6	▲2.4	▲2.0	▲1.7	▲1.6	▲1.3	▲0.6	▲0.3	▲0.6	▲0.7

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。下落幅は伊予市が前年度よりやや縮小し、東温市及び砥部町はほぼ同様であり、松前町はやや拡大している。

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。下落幅は伊予市が前年度よりやや縮小したほか、松前町及び砥部町は同様であり、東温市はやや拡大している。

ウ 今治市

今治市の全用途平均の地価は28,800円/㎡であり、変動率は2.7%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前年度より下落拡大に転じ、下落幅は前年度の2.4%減からやや拡大している。

住宅地は、依然として下落傾向にあり、大学新設による近隣の単身者向け共同住宅の需要の高まりが見られるものの、人気地区では、分譲地の供給は減少し、需給バランスが縮小均衡している状況にある。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を大きく受けしなみ海道の観光需要が減少した大三島地区では、下落幅がやや拡大したこと等から、全体の下落幅は前年度からやや拡大している。

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と同様である。

[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	H23	24	25	26	27	28	29	30	R元	2	3
住宅地	▲3.7	▲4.0	▲3.6	▲3.2	▲2.8	▲2.7	▲2.4	▲2.1	▲2.0	▲2.5	▲2.8
商業地	▲2.8	▲3.6	▲3.5	▲3.2	▲2.9	▲2.6	▲2.0	▲1.5	▲1.4	▲2.1	▲2.6
工業地	▲3.0	▲4.7	▲3.9	▲2.6	▲1.8	▲1.8	▲2.0	▲1.3	▲1.0	▲1.7	▲1.7
全用途平均	▲3.4	▲3.9	▲3.6	▲3.1	▲2.8	▲2.7	▲2.3	▲1.9	▲1.8	▲2.4	▲2.7

エ 新居浜市及び西条市

新居浜市の全用途平均の地価は38,400円/㎡であり、変動率は1.7%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前年度より下落拡大に転じ、下落幅は前年度の1.6%減とほぼ同様である。

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とほぼ同様である。

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ており、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等の影響も弱まり需給動向は概ね安定傾向にあり、平成30年度以来2年連続の上昇から前年度に引き続き変動率が横ばいとなった。

西条市の全用途平均の地価は32,200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前年度より下落拡大に転じ、下落幅は前年度の1.9%減と同様となっている。

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により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と同様となっている。

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とほぼ同様となっている。

工業地は、供給が少ないため、地価は概ね安定傾向にあり、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	H23	24	25	26	27	28	29	30	R元	2	3
住宅地	▲4.3	▲3.4	▲2.3	▲2.0	▲1.8	▲1.6	▲1.5	▲1.3	▲1.2	▲1.5	▲1.6
商業地	▲1.9	▲2.2	▲1.9	▲2.4	▲2.6	▲2.4	▲2.4	▲2.2	▲2.0	▲2.3	▲2.4
工業地	▲0.6	▲0.6	▲0.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.6	0.6	0.0	0.0
全用途平均	▲3.7	▲2.9	▲2.1	▲2.0	▲1.9	▲1.7	▲1.6	▲1.4	▲1.3	▲1.6	▲1.7

〔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	H23	24	25	26	27	28	29	30	R元	2	3
住宅地	▲4.4	▲4.4	▲2.7	▲2.2	▲2.0	▲1.9	▲1.9	▲1.7	▲1.5	▲1.9	▲1.9
商業地	▲4.6	▲3.7	▲2.7	▲2.9	▲2.6	▲2.6	▲2.4	▲2.3	▲2.1	▲2.5	▲2.7
工業地	▲0.8	▲0.8	▲0.7	▲0.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
全用途平均	▲4.1	▲4.0	▲2.6	▲2.2	▲1.9	▲1.9	▲1.9	▲1.7	▲1.5	▲1.9	▲1.9

オ 四国中央市

四国中央市の全用途平均の地価は36,800円/㎡であり、変動率は1.1%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前年度より下落拡大に転じたものの、下落幅は前年度の1.0%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IC周辺の利便性の高い地域等の需要が堅調で、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が、借地での店舗の出店が多く、地価への影響は限定的であり、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と同様となっている。

〔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	H23	24	25	26	27	28	29	30	R元	2	3
住宅地	▲3.2	▲3.3	▲3.1	▲2.4	▲2.2	▲1.9	▲1.6	▲1.2	▲0.9	▲1.1	▲1.2
商業地	▲3.6	▲3.6	▲3.2	▲3.1	▲2.7	▲2.0	▲1.7	▲1.6	▲0.9	▲1.1	▲1.3
工業地	▲2.6	▲2.8	▲3.8	▲2.5	▲1.6	▲1.5	▲1.1	▲0.5	▲1.0	▲0.5	▲0.5
全用途平均	▲3.2	▲3.3	▲3.2	▲2.5	▲2.1	▲1.8	▲1.5	▲1.2	▲0.9	▲1.0	▲1.1

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35,900円/㎡であり、変動率は2.0%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48,500円/㎡、変動率は2.0%減で下落幅は前年度からやや縮小している。大洲市は30,000円/㎡、変動率は1.9%減で下落幅は前年度とほぼ同様となっている。西予市は17,700円/㎡、変動率は1.3%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からやや縮小し、宇和島市、大洲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、宇和島市、八幡浜市及び西予市はほぼ同様、大洲市はやや拡大となっている。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が

大きく、新型コロナウイルス感染症の影響はあまり見られない。

(3) 県全体の用途別平均価格及び平均変動率

用途	3年度平均価格(円/㎡)	平均変動率(%)	2年度平均価格(円/㎡)	平均変動率(%)
住宅地	35,100	▲1.6	35,400	▲1.6
宅地見込地	41,300	▲0.5	41,500	▲0.7
商業地	93,600	▲1.7	94,500	▲1.6
工業地	22,600	▲1.2	22,900	▲1.2
全用途	48,300	▲1.6	48,800	▲1.6

(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0.6%減（前年度：松前町0.4%減）」、最も下落した市町は「今治市2.7%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	▲0.6% (▲0.4%)	1	今治市	▲2.7% (▲2.4%)
2	松山市	▲0.7% (▲0.6%)	2	上島町	▲2.5% (▲2.5%)
3	四国中央市	▲1.1% (▲1.0%)	3	宇和島市	▲2.0% (▲2.2%)
/				八幡浜市	▲2.0% (▲2.3%)
				砥部町	▲2.0% (▲2.0%)
				愛南町	▲2.0% (▲2.1%)

(注) () 内は令和2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0.4%減（前年度：松前町0.1%減）」、最も下落した市町は「今治市2.8%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	▲0.4% (▲0.1%)	1	今治市	▲2.8% (▲2.5%)
2	松山市	▲0.8% (▲0.8%)	2	上島町	▲2.5% (▲2.6%)
3	鬼北町	▲0.9% (▲1.1%)	3	宇和島市	▲2.1% (▲2.3%)

(注) () 内は令和2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0.5%減（前年度：松山市0.2%減）」、最も下落した市町は「愛南町3.1%減（前年度：松野町及び愛南町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	▲0.5% (▲0.2%)	1	愛南町	▲3.1% (▲2.9%)
2	松前町	▲0.6% (▲0.6%)	2	砥部町	▲2.8% (▲2.8%)
3	四国中央市	▲1.3% (▲1.1%)	3	西条市	▲2.7% (▲2.5%)
	伊方町	▲1.3% (▲1.5%)			

(注) () 内は令和2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	2(4)	0(0)	1(7)	0(0)	0(0)	3(11)
横ばい	23(23)	0(0)	18(14)	4(4)	1(0)	46(41)

(注) () 内は令和2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	林地	計
松山市	2(4)	1(7)	0(0)	0(0)	3(11)
計	2(4)	1(7)	0(0)	0(0)	3(11)

② 横ばい地点

	住宅地	商業地	工業地	林地	計
松山市	17(15)	18(14)	0(0)	0(0)	35(29)
宇和島市	1(1)	0(0)	0(0)	0(0)	1(1)
新居浜市	1(1)	0(0)	1(1)	0(0)	2(2)
西条市	0(0)	0(0)	2(2)	1(0)	3(2)
西予市	3(4)	0(0)	1(1)	0(0)	4(5)
松前町	1(2)	0(0)	0(0)	0(0)	1(2)
計	23(23)	18(14)	4(4)	1(0)	46(41)

(注) () 内は令和2年度の地点数である。