

愛媛県

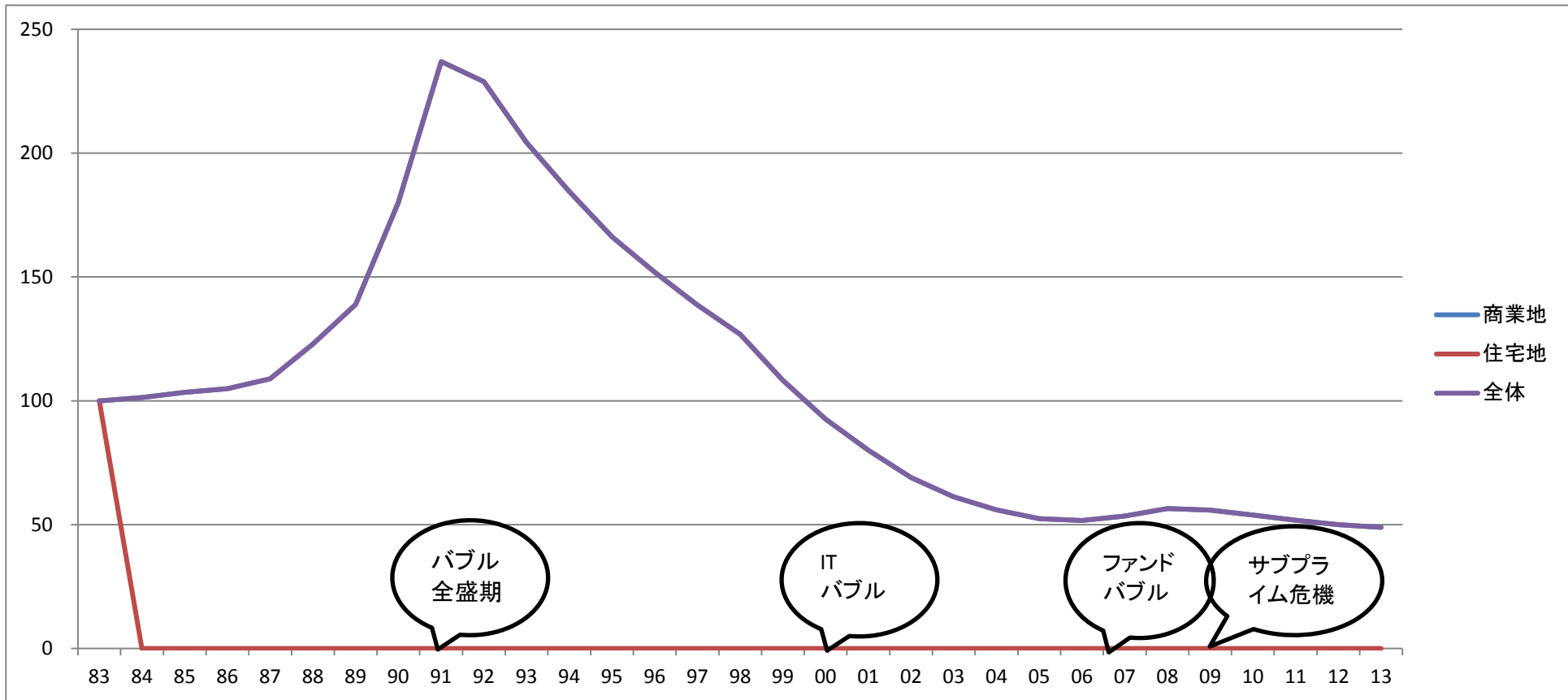
## 公示地価推移と分析

この分析データは、「不動産投資 1年目の教科書 ―これから始める人が必ず知りたい80の疑問と答え―(東洋経済新報社)」玉川陽介著の読者特典として無償提供されているものです。



データ出典:国土交通省 国土数値情報ダウンロードサービス 平成25年 1.0a 地価公示(点) 全国 世界測地系  
をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成。無断転載を禁ずる。

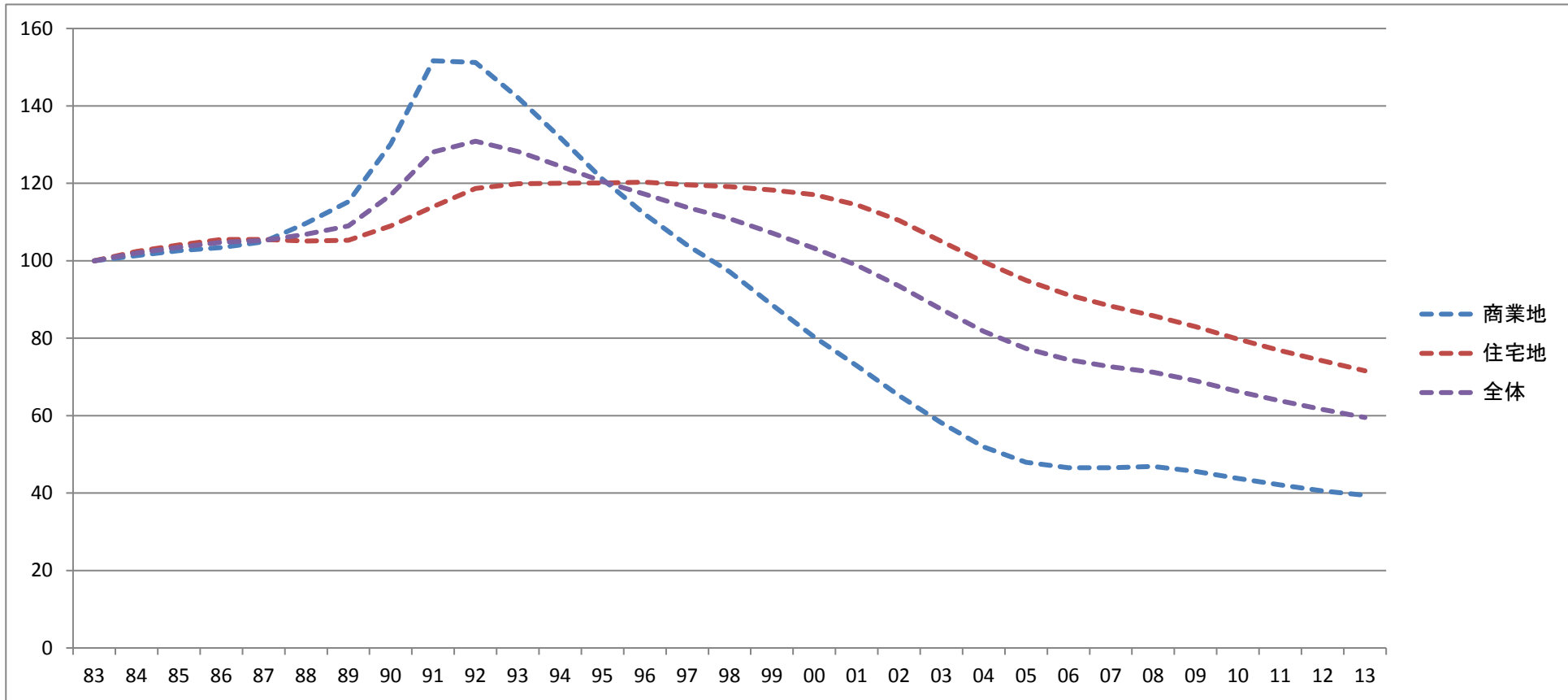
# 県庁所在地の公示地価推移[松山市]



松山市	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	2	100	101	103	105	109	123	139	180	237	229	204	185	166	152	139	127	108	93	80	69	61	56	52	52	53	57	56	54	52	50	49
住宅地	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
全体	2	100	101	103	105	109	123	139	180	237	229	204	185	166	152	139	127	108	93	80	69	61	56	52	52	53	57	56	54	52	50	49

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価  
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

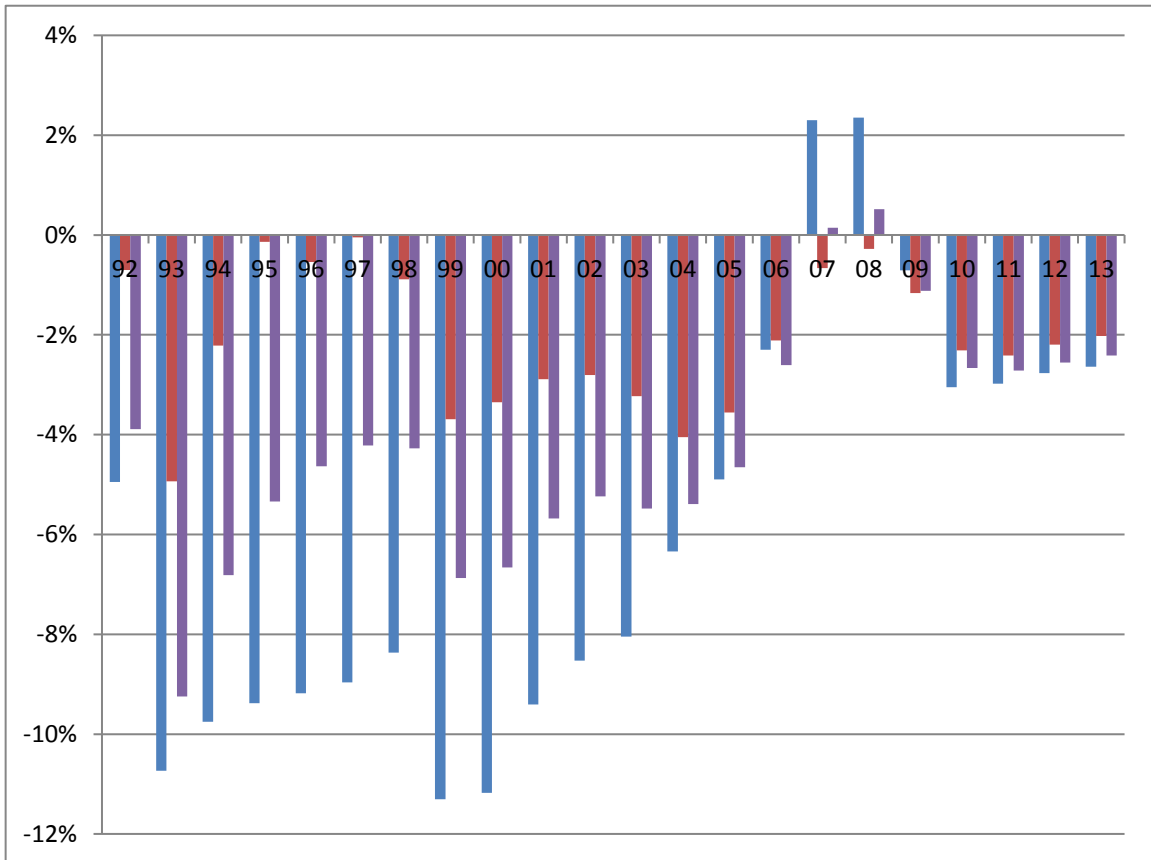
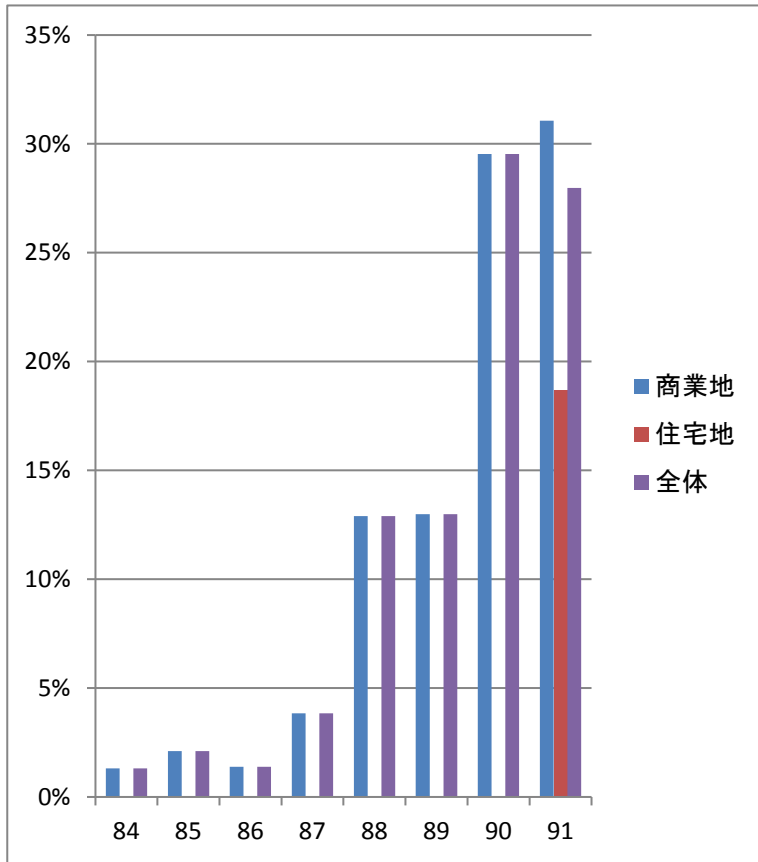
# 愛媛県全体の公示地価推移



愛媛県	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	6	100	101	103	103	105	110	115	130	152	151	142	132	121	112	104	97	89	80	73	65	58	52	48	47	47	47	46	44	42	41	39
住宅地	10	100	102	104	106	105	105	105	109	114	119	120	120	120	120	120	119	118	117	114	110	105	100	95	91	88	86	83	80	77	74	72
その他	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
全体	16	100	102	104	105	105	107	109	117	128	131	128	124	120	117	114	111	107	103	99	93	87	82	77	74	73	71	69	66	64	62	60

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価  
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

# 松山市の公示地価騰落率推移

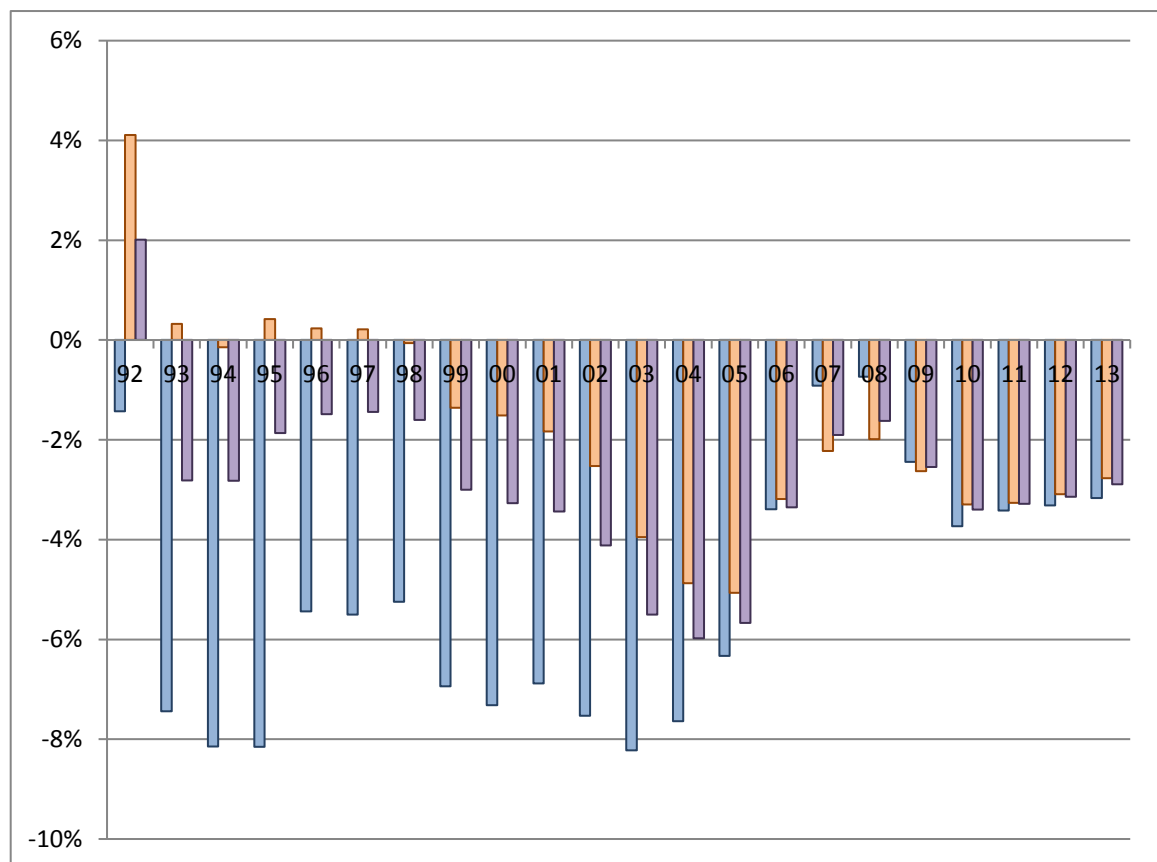
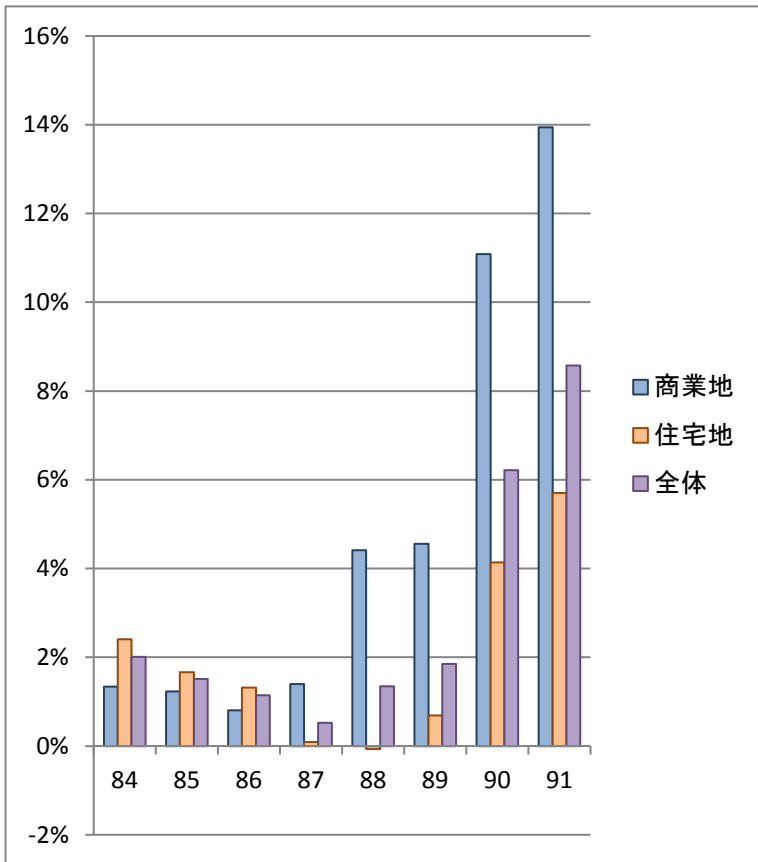


松山市	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	1.3	2.1	1.4	3.8	12.9	13.0	29.5	31.1	-4.9	-10.7	-9.8	-9.4	-9.2	-9.0	-8.4	-11.3	-11.2	-9.4	-8.5	-8.0	-6.3	-4.9	-2.3	2.3	2.4	-0.7	-3.1	-3.0	-2.8	-2.6
住宅地	N/A	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	18.7	-0.7	-4.9	-2.2	-0.1	-0.5	0.0	-0.9	-3.7	-3.3	-2.9	-2.8	-3.2	-4.0	-3.6	-2.1	-0.7	-0.3	-1.2	-2.3	-2.4	-2.2	-2.0
その他	N/A	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-4.3	-3.2	-2.7	-3.2	-2.2	-2.0	-3.2	-4.7	-5.5	-5.2	-7.5	-9.1	-9.9	-7.0	-4.1	-2.1	-2.3	-3.0	-3.2	-3.5	-3.5	
全体	N/A	1.3	2.1	1.4	3.8	12.9	13.0	29.5	28.0	-3.9	-9.2	-6.8	-5.3	-4.6	-4.2	-4.3	-6.9	-6.7	-5.7	-5.2	-5.5	-4.7	-4.7	-2.6	0.1	0.5	-1.1	-2.7	-2.7	-2.6	-2.4

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

# 愛媛県全体の公示地価騰落率推移



愛媛県	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	1.3	1.2	0.8	1.4	4.4	4.6	11.1	13.9	-1.4	-7.4	-8.1	-8.2	-5.4	-5.5	-6.9	-7.3	-6.9	-7.5	-8.2	-7.6	-6.3	-3.4	-0.9	-0.7	-2.4	-3.7	-3.4	-3.3	-3.2	
住宅地	N/A	2.4	1.7	1.3	0.1	-0.1	0.7	4.1	5.7	4.1	0.3	-0.1	0.4	0.2	0.2	-0.1	-1.4	-1.5	-1.8	-2.5	-4.0	-4.9	-5.1	-3.2	-2.2	-2.0	-2.6	-3.3	-3.3	-3.1	-2.8
その他	N/A	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-4.3	-1.6	-0.8	-1.9	-1.5	-1.3	-2.6	-4.2	-5.4	-5.5	-10.0	-10.9	-9.5	-5.2	-3.3	-1.8	-2.2	-2.9	-2.8	-2.8	-2.7
全体	N/A	2.0	1.5	1.1	0.5	1.3	1.9	6.2	8.6	2.0	-2.8	-2.8	-1.9	-1.5	-1.4	-1.6	-3.0	-3.3	-3.4	-4.1	-5.5	-6.0	-5.7	-3.4	-1.9	-1.6	-2.5	-3.4	-3.3	-3.1	-2.9

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

## 騰落率推移の集計で採用しているサンプル数

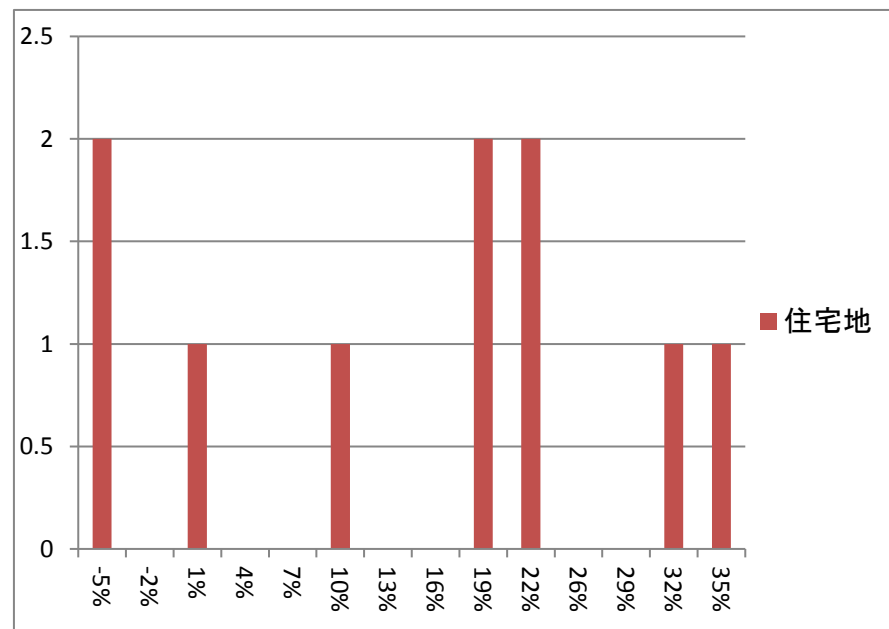
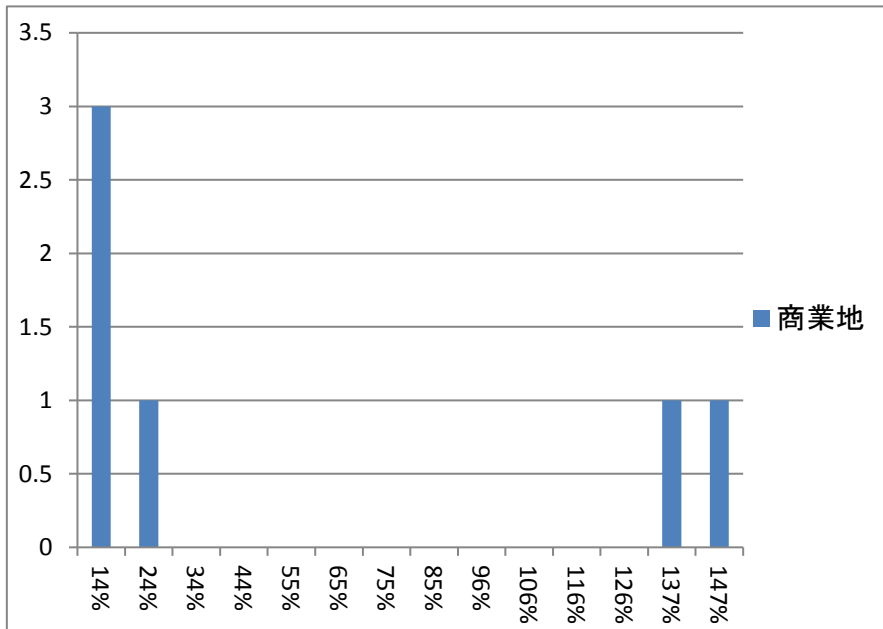
※このページは統計に詳しくない人は読み飛ばして問題ありません。

松山市	S59	S60	S61	S62	S63	H01	H02	H03	H04	H05	H06	H07	H08	H09	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25
	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13
商業地	2	2	2	2	2	2	2	3	6	12	15	20	21	21	22	22	22	25	26	26	26	27	28	28	28	28	28	29	31	32
住宅地	0	0	0	0	0	0	0	1	2	3	8	14	22	22	24	26	27	33	35	35	35	35	36	38	38	38	39	39	39	40
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	3	4	4	4	4	5	5	6	6	6	6	6	7	8	8	8	8	8	8
全体	2	2	2	2	2	2	2	4	8	16	25	37	47	47	50	52	54	63	67	67	67	68	70	73	74	74	75	76	78	80

愛媛県	S59	S60	S61	S62	S63	H01	H02	H03	H04	H05	H06	H07	H08	H09	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25
	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13
商業地	6	6	6	6	6	6	6	8	11	18	21	28	41	41	46	48	48	52	55	55	57	59	61	63	64	66	68	72	75	76
住宅地	10	11	12	12	13	14	14	15	18	27	40	74	96	101	107	113	116	124	128	129	134	134	140	144	146	146	149	149	149	152
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	4	7	9	9	9	9	10	10	11	11	11	11	11	12	14	14	14	14	14	14
全体	16	17	18	18	19	20	20	23	29	46	65	109	146	151	162	170	174	186	194	195	202	204	212	219	224	226	231	235	238	242

※公示地価の調査地点が途中から増加しているため、採用サンプル数も増えています。

## 不動産バブル発生時上昇率 [統計開始(1983)からバブルピーク(1991)までの騰落率分布]



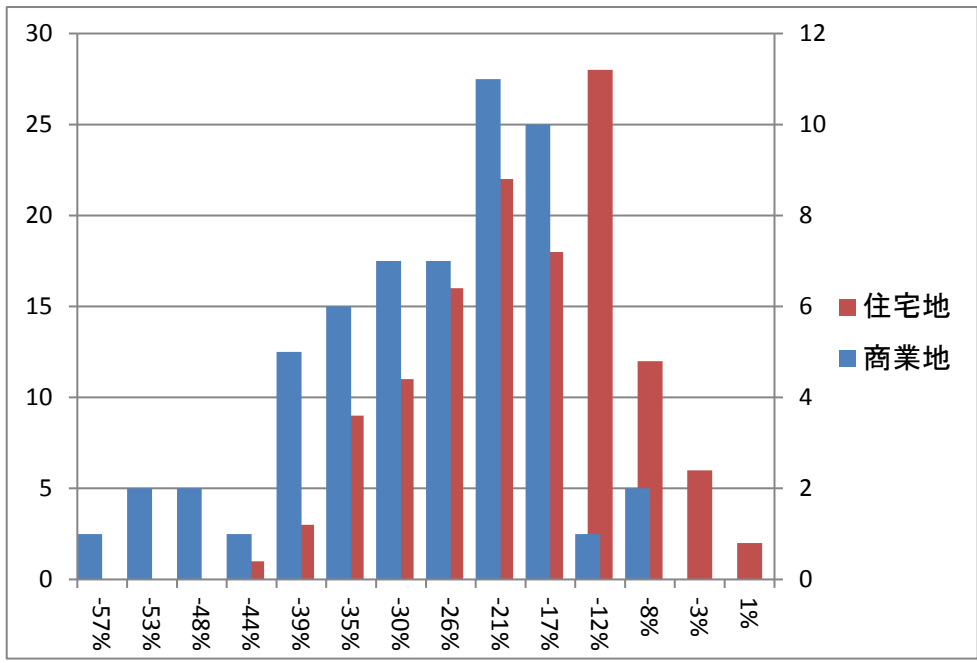
※分布図は愛媛県全体の騰落率を示す

## バブル期上昇率

※昭和58年(1983)から平成3年(1991)までの公示地価騰落率

	全国平均	松山市	サンプル数	全国ランク	愛媛県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	132.7%	137.0%	2	20/45	51.7%	6	28/45
住宅地	106.4%	0.0%	0	/45	14.0%	10	/12
その他	75.6%	N/A	0	/12	0.0%	0	/46
全体	109.1%	137.0%	2	11/46	28.1%	16	32/47

## 不動産バブル発生時上昇率 [ITバブル崩壊後(2001)からファンドバブルピーク(2008)までの騰落率分布]



松山市の上昇地点のみを平均した上昇率
上昇地点なし
愛媛県全体の上昇地点のみを平均した上昇率
1.3%
差し引き
上昇地点なし

## ファンドバブル期上昇率

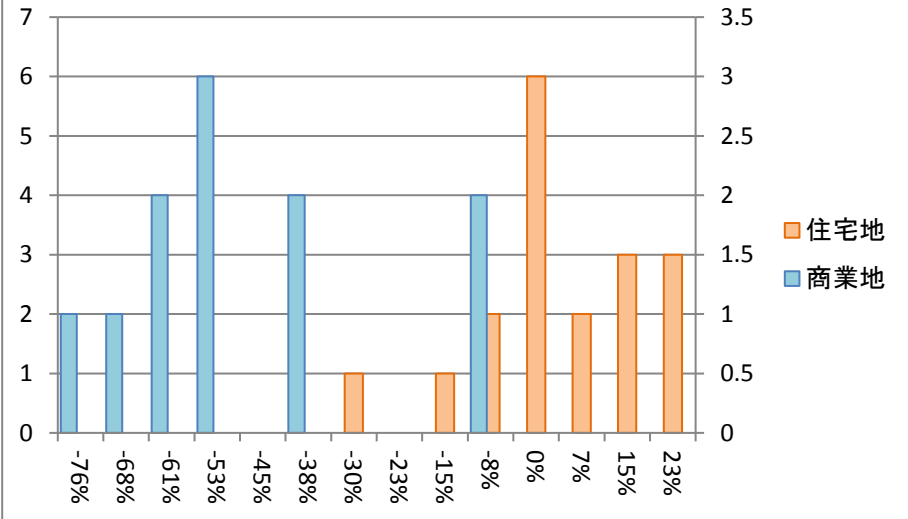
※平成13年(2001)から平成20年(2008)までの公示地価騰落率

	全国平均	松山市	サンプル数	全国ランク	愛媛県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-23.2%	-23.8%	26	14/47	-29.8%	55	15/47
住宅地	-20.2%	-15.7%	35	10/47	-21.0%	128	15/47
その他	-33.1%	-37.1%	6	26/44	-38.1%	11	33/46
全体	-21.4%	-20.8%	67	14/47	-24.5%	194	16/47

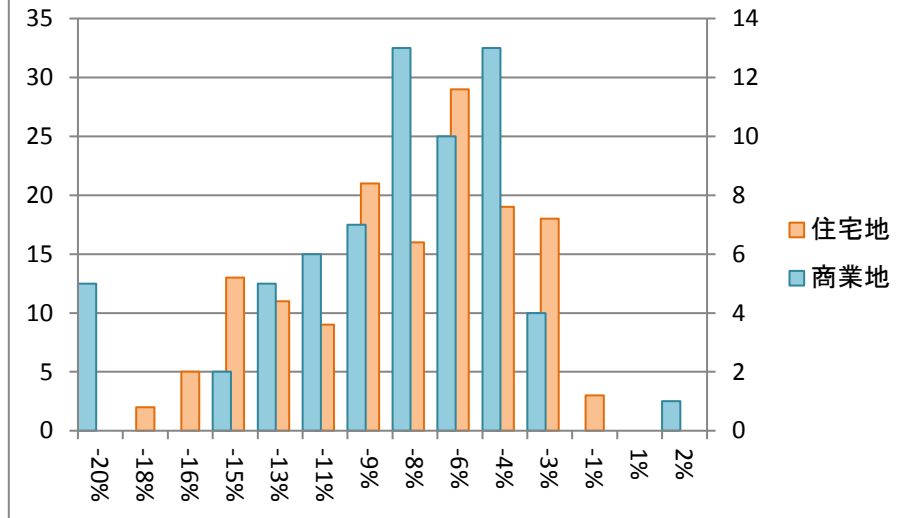


# 不動産バブル崩壊時下落率

バブルピーク(1991)から  
10年後(2001)までの騰落率分布



ファンドバブルピーク(2008)からサブプライム  
危機(2011)までの騰落率分布



## バブル期以降の下落率

※平成3年(1991)から平成13年(2001)までの公示価格騰落率

	全国平均	松山市	サンプル数	全国ランク	愛媛県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-57.4%	-66.8%	6	30/47	-50.6%	11	28/47
住宅地	-30.1%	-20.3%	2	28/47	0.3%	18	18/47
その他	-30.4%	0.0%	0	/27	0.0%	0	/35
全体	-35.2%	-55.2%	8	41/47	-19.0%	29	26/47

## ファンドバブル期以降の下落率

※平成20年(2008)から平成23年(2011)までの公示価格騰落率

	全国平均	松山市	サンプル数	全国ランク	愛媛県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-13.6%	-6.6%	28	1/47	-9.2%	66	7/47
住宅地	-9.6%	-5.7%	38	4/47	-8.9%	146	16/47
その他	-10.5%	-8.4%	8	11/45	-7.6%	14	8/47
全体	-10.6%	-6.3%	74	3/47	-8.9%	226	13/47

※分布図は愛媛県全体の騰落率を示す。全国ランキングは高順位ほど下落時の価格維持率が高い

## 不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング（ページ1/2）

### 上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
1	松山市三番町4丁目11番1 2	商	810,000	1983	2,000,000	1991	247%
2	松山市勝山町2丁目17番5	商	429,000	1983	974,000	1991	227%
3	今治市玉川町小鴨部字居屋 敷甲300番	住	23,000	1983	38,000	2000	165%
4	伊予市米湊字安広748番2	住	65,000	1984	95,700	2001	147%
5	今治市南大門町3丁目1番9	住	126,000	1983	176,000	1992	140%
6	今治市波方町郷字郷乙415 番99	住	44,300	1983	61,400	1996	139%
7	新居浜市土橋2-14-24	住	53,400	1985	70,100	1999	131%
8	松山市千舟町7丁目5番3	商	700,000	1990	910,000	1991	130%
9	四国中央市三島中央5-9- 12	住	87,300	1983	113,000	1994	129%
10	今治市桜井1-2-54	住	60,000	1988	77,600	1996	129%
11	西条市丹原町願連寺210番 6	住	37,500	1987	48,500	1999	129%
12	四国中央市川之江町字松之 本2451番2	住	75,100	1983	96,200	1994	128%
13	今治市湊町2-2-38	住	44,500	1983	56,800	1996	128%
14	松山市大街道3丁目2番36	商	238,000	2005	298,000	2009	125%
15	大洲市柚木字尾阪358番8 0	住	63,000	1983	76,800	1996	122%

### 下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
1	松山市三番町2丁目10番1 0	商	1,900,000	1991	223,000	-88%
2	宇和島市中央町1-6-11	商	495,000	1997	83,000	-83%
3	松山市三番町4丁目11番1 2	商	2,000,000	1991	358,000	-82%
4	西条市大町字新町1686番 10	商	290,000	1993	53,300	-82%
5	松山市千舟町4丁目2番2外	商	1,950,000	1995	367,000	-81%
6	松山市花園町4番7外	商	1,400,000	1994	266,000	-81%
7	松山市千舟町7丁目5番3	商	910,000	1991	182,000	-80%
8	今治市旭町3丁目4番8	商	349,000	1994	75,500	-78%
9	松山市三番町5丁目9番4	商	800,000	1994	181,000	-77%
10	松山市勝山町2丁目17番5	商	974,000	1991	230,000	-76%
11	松山市大街道2丁目4番13	商	2,990,000	1994	739,000	-75%
12	松山市東石井2-21-11	商	555,000	1992	139,000	-75%
13	今治市北宝来町3丁目1番2 8	商	337,000	1992	88,000	-74%
14	松山市空港通1-6-27	商	430,000	1991	114,000	-73%
15	松山市歩行町1丁目8番3	商	750,000	1993	204,000	-73%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値  
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

## 不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング (ページ2/2)

### 上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
16	松山市衣山5丁目31番56	住	91,000	1990	109,000	1992	120%
17	新居浜市西原町1-3-22	商	91,000	1983	107,000	1993	118%
18	今治市北宝来町3丁目1番28	商	287,000	1983	337,000	1992	117%
19	東温市南方字森1899番13	住	70,000	1992	81,500	1997	116%
20	西条市大町字新町1686番10	商	255,000	1983	290,000	1993	114%
21	西条市大町字広坪326番22外	住	80,400	1992	89,300	1999	111%
22	今治市東村4-3-44	住	82,000	1991	90,900	1996	111%
23	新居浜市東田2丁目甲1721番7	住	45,000	1994	49,000	1999	109%
24	松山市持田町4-1-6	住	178,000	2006	191,000	2008	107%
25	新居浜市桜木町16-74	住	79,000	1993	84,700	1998	107%
26	西条市朔日市字秋吉604番5	住	86,000	1993	92,200	1999	107%
27	新居浜市庄内町3-12-5	住	84,300	1993	89,600	1999	106%
28	今治市地堀1-2-23	商	115,000	1990	122,000	1992	106%
29	新居浜市北内町3-6-19	住	58,500	1995	62,000	1999	106%
30	新居浜市八幡1-16-20	住	64,500	1994	68,300	1999	106%

### 下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
16	松山市宮田町186番4外	商	800,000	1991	230,000	-71%
17	西条市三津屋南9番7	商	189,000	1998	54,400	-71%
18	四国中央市川之江町字築山1804番1	商	149,000	1986	42,900	-71%
19	松山市保免西1-3-5	商	360,000	1992	105,000	-71%
20	今治市東村南1-4-38	他	55,500	1995	16,300	-71%
21	松山市井門町455番2	商	360,000	1992	111,000	-69%
22	松山市永木町1丁目7番11外	商	490,000	1993	153,000	-69%
23	松山市南久米町155番7	商	346,000	1992	110,000	-68%
24	今治市菊間町浜114番	住	72,500	1994	24,000	-67%
25	松山市東長戸4-4-38	商	320,000	1993	109,000	-66%
26	松山市六軒家町3-14	商	327,000	1992	112,000	-66%
27	宇和島市丸之内1-2-19	商	280,000	1995	105,000	-63%
28	今治市北鳥生町3-3-3	商	180,000	1997	68,000	-62%
29	松山市北吉田町77番3	他	55,000	1993	21,400	-61%
30	今治市桜井1-2-54	住	77,600	1996	30,500	-61%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値  
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成