

令和 8 年高知県地価調査の結果（概要）

1 目的

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、基準地の標準価格を調査、判定し、その結果を公表するものである。

また、本調査は、国が行う地価公示制度とあわせて、一般の土地取引に対する指標を提供するとともに、公共事業用地の取得価格算定の基準とされるなど、適正な地価の形成に寄与するものである。

2 基準地の価格時点

令和 8 年 7 月 1 日

3 公表日

令和 8 年 9 月 16 日（水）

4 基準地の設定状況

（1）設定区域

県内全市町村

（2）基準地数

①240 地点（前年と同数）

②選定替（5 地点）の詳細と選定替理由

- ・用途をまたぐ選定替（林地 3 地点廃止。住宅地 2 地点・商業地 1 地点を新設）
（高知（県）-36）

高知駅周辺土地区画整理事業地内の利便性が高い住宅地域基準地が設定されていないため。

（高知（県）-37）

高知市中心部、はりまや橋小学校区内に商業地以外の公示地、基準地が設定されていないため

（高知（県）5-24）

近年、開発が進む高知駅周辺の幹線道路沿道に公示地、基準地が設定されていないため

- ・同一用途内での選定替（商業地内 2 地点）
（四万十（県）5-2）

基準地が所在する地域は、地域内で住宅地に係る小規模開発が見られる等、住宅地化が進行している。よって安定性が欠如しているため、同一路線の他の商業地域へ選定替を行った。

（津野（県）5-1）

基準地の北西方に広幅員の側道が整備され、広幅員の道路に 2 方が接面する角地等（個別的要因）になったことで、地域内において標準的でなくなっている。よって中庸性が欠如しているため地域内の他の画地へ選定替を行った。

(単位：地点)

	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	林地	計
R8	161	2	69	4	4	240
R7	159	2	68	4	7	240

5 調査結果の概要

対前年平均変動率は、住宅地、商業地及び全用途のいずれも下落が継続しているものの、下落幅は前年と同水準となった。

なお、平均価格については、いずれも前年価格を上回った（前年比プラス）。

(単位：円/㎡、%)

	住宅地	商業地	全用途
対前年平均変動率	△0.5 (△0.5)	△0.6 (△0.6)	△0.5 (△0.5)
平均価格	31,900 (30,500)	70,600 (69,000)	42,900 (41,500)

※選定替地点は、前年の価格がなく比較ができないため、対前年平均変動率の算出対象から除外

※全用途には、林地（4地点）を含まない

※（ ）内は、令和7年の対前年平均変動率及び平均価格

(1) 長期的な地価の動向（対前年平均変動率）

①住宅地：26年連続下落

- ・平成8年（+0.5%）をピークに低下へ転じ、平成13年以降26年連続で下落（令和8年：△0.5%）。

②商業地：35年連続下落

- ・平成4年以降、一貫して下落基調が続いており、35年連続で下落（令和8年：△0.6%）。

③全用途：29年連続下落

- ・平成8年・9年（+0.1%）をピークに、平成10年（△0.1%）から29年連続で下落（令和8年：△0.5%）

(2) 令和8年地価調査の概要（本年の動向）

①全体総括

県下全域において地価が下落基調にある背景には、県人口（推計人口）が65万人を割り込む深刻な人口減少や少子高齢化、それに伴う地域経済の停滞や土地需要の低下等の構造的な問題が影響しているものと考えられる。

②住宅地

(ア) 地価の動向

高知市（37地点、平均変動率+0.2%）

- ・4年連続の上昇
- ・地点数内訳（対前年）：上昇17地点、横ばい5地点、下落13地点（いずれも前年同数）

※選定替となった2地点は、比較対象となる前年価格がないため

対前年変動地点数から除外

高知市以外の地域 (124 地点、平均変動率 $\Delta 0.7\%$)

- ・下落傾向が継続
- ・地点数内訳 (対前年): 上昇 8 地点[※] (1 減)、横ばい 17 地点 (4 増)、下落 99 地点 (2 減)

※内訳: 南国市 5 地点、香南市 2 地点、須崎市 1 地点

- ・なお、南国市では 2 年連続で上昇したほか、下落が続く市町村の動向としては、下落幅が 8 市町村で縮小、17 市町村で同率、7 市町で拡大

(イ) 主な要因

住宅ローン金利の上昇基調や建築費の高騰、物価高といった需要を抑える要因はあるものの、雇用者所得の増加や各種住宅取得支援施策が住宅需要の下支えとなっている。

こうしたなか、高知市や南国市の中心部など利便性が高い地域や、津波浸水リスクがない高台・内陸部に対する住宅需要は引き続き見られ、一部で地価の上昇が確認された。また、津波浸水想定区域の周辺部など、リスクが低いエリアを中心に需要の持ち直しがうかがわれる。

一方で、県全体としては、過疎化が進む郡部や沿岸部での住宅需要の低下により下落傾向が続いており、対前年平均変動率は前年と同水準の $\Delta 0.5\%$ で推移している。

なお、地点数の内訳 (対前年) は、上昇 25 地点 (1 減)、横ばい 22 地点 (4 増)、下落 112 地点 (2 減)

③商業地

(ア) 地価の動向

高知市 (24 地点、平均変動率 $+0.2\%$)

- ・2 年連続の上昇
- ・地点数内訳 (対前年): 上昇 8 地点 (同数)、横ばい 12 地点 (1 増)、下落 3 地点 (1 減)

※選定替となった 1 地点は、比較対象となる前年価格がないため
対前年変動地点数から除外

高知市以外の地域 (45 地点、平均変動率 $\Delta 1.0\%$)

- ・下落傾向が継続
- ・地点数内訳 (対前年): 上昇は 3 地点 (同数)、横ばいは 2 地点 (1 増)、下落は 38 地点 (1 減)
- ・特に、南国市が 3 年連続で上昇し上昇幅も拡大したほか、土佐市や香南市の 2 市で下落幅が縮小

(イ) 主な要因

個人消費の堅調さや設備投資の持ち直しに加え、県外観光客数が高水準で推移し観光消費額が過去最高を更新していること、クルーズ船寄港回数的大幅な増加などを背景に、街の賑わいが高まりを見せている。

特に高知市中心部などでは、外資系ホテルや店舗等の進出計画が相次ぎ、高層利用が可能な幹線道路沿いなどを中心に、中心商業地における土地需要の回復がうかがわれる。

一方で、県全体としては、郡部等における土地需要の低下により下落傾向が続いており、対前年平均変動率は前年と同水準の△0.6%で推移している。

なお、地点数の内訳（対前年）は、上昇 11 地点（同数）、横ばい 14 地点（2 増）、下落 41 地点（同数）となった。

6 用途別集計結果（データ）

（１）用途別対前年平均変動率

（単位：％、pt）

	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	全用途	林地
R8	△0.5	0.5	△0.6	△0.4	△0.5	0.0
R7	△0.5	0.6	△0.6	△0.5	△0.5	0.0
増減	0.0	△0.1	0.0	+0.1	0.0	0.0
備考	26年連続下落	3年連続上昇	35年連続下落	26年連続下落	29年連続下落	—

※全用途には、林地（４地点）を含まない

（２）用途別変動地点数

（単位：地点）

	住宅地		宅地見込地		商業地		工業地		林地		計	
	R7	R8	R7	R8	R7	R8	R7	R8	R7	R8	R7	R8
上 昇	26	25	2	2	11	11	0	0	0	0	39	38
横ばい	18	22	0	0	12	14	1	1	7	4	38	41
下 落	114	112	0	0	45	41	3	3	0	0	162	156
選定替	1	2	0	0	0	3	0	0	0	0	1	5
計	159	161	2	2	68	69	4	4	7	4	240	240

（３）用途別平均価格

（単位：林地以外 円/㎡、林地 円/10a、円）

	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	全用途	林地
R8	31,900	35,100	70,600	15,100	42,900	195,900
R7	30,500	34,900	69,000	15,200	41,500	138,400
増減額 (R8-R7)	+1,400	+200	+1,600	△100	+1,400	+57,500

※全用途には、林地（４地点）を含まない

7 他地域・全国との比較

(1) 四国の状況

① 県別・用途別対前年平均変動率及び平均価格

(単位：％、円/㎡)

	住宅地				商業地			
	対前年平均変動率		平均価格		対前年平均変動率		平均価格	
	R7	R8	R7	R8	R7	R8	R7	R8
高知県	△0.5	△0.5	30,500	31,900	△0.6	△0.6	69,000	70,600
徳島県	△1.1	△1.2	28,700	28,600	△1.4	△1.4	56,300	56,200
香川県	△0.3	△0.3	32,900	33,100	△0.1	△0.1	74,500	75,100
愛媛県	△1.0	△1.0	34,300	34,200	△0.8	△0.7	93,100	93,500

② 県別最高価格の基準地

(ア) 住宅地

(単位：円/㎡)

県 名	基準地番号	所在及び地番	R8 価格
高知県	高知（県）－ 3 6	高知市栄田町 3 丁目 808 番	148,000
徳島県	徳島（県）－ 1 1	徳島市新蔵町 2 丁目 40 番	141,000
香川県	高松（県）－ 3 6	高松市番町 3 丁目 14 番 8	313,000
愛媛県	松山（県）－ 3 8	松山市持田町 4 丁目 168 番 2	244,000

(イ) 商業地

(単位：円/㎡)

県 名	基準地番号	所在及び地番	R8 価格
高知県	高知（県） 5－ 1 0	高知市本町 3 丁目 65 番	259,000
徳島県	徳島（県） 5－ 1 0	徳島市一番町 3 丁目 24 番	383,000
香川県	高松（県） 5－ 1 1	高松市磨屋町 2 番 6 外	495,000
愛媛県	松山（県） 5－ 1 8	松山市大街道 2 丁目 4 番 13	871,000

(2) 圏域別・用途別対前年平均変動率（三大都市圏・地方圏等）

（単位：％）

	住宅地		商業地		全用途	
	R7	R8	R7	R8	R7	R8
全 国 平 均	1.0	1.0	2.8	2.9	1.5	1.5
三大都市圏	3.2	3.2	7.2	7.4	4.3	4.4
東 京 圏	3.9	4.0	8.7	8.9	5.3	5.4
大 阪 圏	2.2	2.3	6.4	6.8	3.4	3.6
名古屋圏	1.7	1.5	2.8	2.7	2.1	1.9
地 方 圏	0.1	0.1	1.0	0.9	0.4	0.4
地方四市	4.1	2.9	7.3	6.0	5.3	4.1
そ の 他	0.0	0.0	0.6	0.7	0.2	0.2
高 知 県	△0.5	△0.5	△0.6	△0.6	△0.5	△0.5

（注）三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう

地方圏は、三大都市圏を除く地域をいう

地方四市とは、札幌市、仙台市、広島市、福岡市の4市をいう

その他とは、三大都市圏及び地方四市を除く地域をいう

全用途には、林地を含まない

(3) 用途別全国平均価格

（単位：円/㎡、円）

	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	全用途
R8	88,800	16,900	523,700	56,300	196,500
R7	84,800	16,700	479,000	52,600	182,300
増減額 (R8-R7)	+4,000	+200	+44,700	+3,700	+14,200

※全用途には、林地を含まない