

平成 23 年 地 価 公 示 の 概 要

この度、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地点の平成23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18日付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（補）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27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、関係市町の役場に備えられるほか、人口5万人以上の市においては、支所、出張所等にも備えられ、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13都市計画区域全域及び都市計画区域外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。

対象市町は平成23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253地点で、標準地の用途別の設定内訳は、

〔住宅地〕	149地点	〔宅地見込地〕	2地点	〔商業地〕	71地点
〔準工業地〕	11地点	〔工業地〕	9地点	〔調整区域内宅地〕	11地点

(2) 都市計画区域別の設定内訳は、

- 〔市街化区域〕 123地点
- 〔市街化調整区域〕 11地点
- 〔その他の都市計画区域〕 117地点
- 〔都市計画区域外〕 2地点

(3) 市街化区域内における用途地域別の設定内訳は、次のとおりとなっている。

- ア 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域及び第二種住居地域
標準地数は、住宅地、宅地見込地が70地点
- イ 近隣商業地域、商業地域及び準住居地域
標準地数は、商業地38地点
- ウ 準工業地域
標準地数は、準工業地10地点
- エ 工業地域及び工業専用地域
標準地数は、工業地5地点

(4) 今回の地価公示の実施に当たっては、店舗移転等の理由により不適格な標準地3地点（商業地2地点、準工業地1地点）について、選定替えを行っている。

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は、（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ヶ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（18地点）を設け、両調査の実施間隔である6ヶ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（18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 6地点	松山市 3地点、今治市 1地点、八幡浜市 1地点、新居浜市 1地点

5 平成23年公示価格の概要

(1) 県下の地価動向

県内経済をみると、家計部門では、個人所得が低調に推移する中、消費は低迷している。企業部門では、雇用環境の厳しさが続く中、生産活動は、業種によってばらつきがあるものの、緩やかに持ち直しつつあるが、一部で業況感や収益状況にかげりが見られるほか、円高などの影響が懸念される。このように県内経済は、改善に足踏みが見られるという状況にある。

地価動向を前年の地価と対比した「平均変動率」でみると、本県の地価は、引き続き下落傾向にあり、全用途平均で3.3%減の下落率と、昨年の3.4%減とほぼ同様であり、平成5年以降19年連続の下落となっている。

また、用途別では、住宅地が3.2%減と平成10年以降14年連続の下落、商業地についても3.5%減と平成5年以降19年連続の下落となっている。

〔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	H14年	H15年	H16年	H17年	H18年	H19年	H20年	H21年	H22年	H23年
住 宅 地	2.6	3.9	4.9	5.2	3.1	2.1	1.8	2.4	3.2	3.2
商 業 地	7.9	8.6	8.1	6.7	3.7	1.2	1.0	2.5	3.9	3.5
全用途平均	4.2	5.6	6.2	5.8	3.4	1.9	1.7	2.5	3.4	3.3

(注) 23年の変動率 = (23年の地価 - 22年の地価) / 22年の地価 × 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

松山市の地価は、全用途平均の変動率でみると、昨年に続き下落傾向で、下落幅は昨年同様である。

住 宅 地

住宅地は、昨年に続き下落傾向で、郊外住宅地の下落幅が大きいこと等からすべての地点で下落しており、下落幅は昨年とほぼ同様である。

商 業 地

商業地は、昨年に続き下落傾向で、坂の上の雲の街づくりが進展するロープウェイ街の横ばい地点がなくなって、すべての地点で下落となり、下落幅は昨年とほぼ同様である。

〔参考〕松山市における地価公示の平均変動率(12ヶ月)の推移 (単位：%)

区 分	H19年	H20年	H21年	H22年	H23年
住 宅 地	0.6	0.1	1.0	2.2	2.3
商 業 地	2.2	2.8	0.6	3.2	3.0
全用途平均	0.0	0.3	1.1	2.7	2.7

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、引き続き下落しており、下落幅は、砥部町は昨年同様、松前町は昨年とほぼ同様、伊予市、東温市はやや拡大している。

商業地は、引き続き下落しており、下落幅は、東温市がやや拡大したほかは、昨年とほぼ同様である（砥部町は地点設定なし）。

ウ 今治市

今治市の地価は、引き続き下落しており、全用途平均を含め、準工業用地以外のすべての用途で下落幅がやや縮小している。

住宅地は、景気後退への先行き不安に加え、市街化調整区域における開発行為の規制緩和や不動産競売によって、低価格の土地が供給されたことから、下落傾向が続いているが、下落幅はやや縮小している。商業地も景気後退への先行き不安に加え、百貨店の撤退した中心商業地域の空洞化に歯止めがかからないことなどから、下落傾向が続いているが、下落幅はやや縮小している。

[参考] 今治市における地価公示の平均変動率(12ヶ月)の推移（単位：％）

区 分	H19年	H20年	H21年	H22年	H23年
住 宅 地	4.9	4.0	4.4	4.7	3.8
商 業 地	3.1	2.4	3.1	4.0	2.3
全用途平均	4.4	3.7	4.3	4.7	3.8

エ 新居浜市及び西条市

新居浜市の住宅地は、旧市街化調整区域からの安価な土地供給が増加したことから、下落傾向が続いているが、下落幅はやや縮小している。商業地についても、既存商店街、特にアーケード商店街の衰退は顕著であり、路線商業地でも出店が直ちに需要につながっておらず、下落傾向が続いているが、下落幅はやや縮小している。

西条市の住宅地は、中心部では下落傾向は緩和する一方で、郊外部（旧東予市、旧小松町、旧丹原町等）では下落傾向が強まっており、下落幅は昨年とほぼ同様である。商業地は、中心部のアーケード商店街や郊外部で需要が少なく下落傾向が続いているが、下落幅はやや縮小している。

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

区 分	H19年	H20年	H21年	H22年	H23年
住 宅 地	1.8	2.0	3.4	4.2	3.7
商 業 地	2.4	2.2	2.7	3.7	3.4
全用途平均	1.8	1.9	3.1	3.8	3.3

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

区 分	H19年	H20年	H21年	H22年	H23年
住 宅 地	3.0	2.8	4.0	4.1	4.3
商 業 地	5.0	4.2	5.8	5.8	5.4
全用途平均	3.5	3.1	4.4	4.5	4.6

オ 四国中央市

住宅地は、周辺地域における分譲地の供給過剰や分譲価格の下落の影響から下落幅はやや拡大している。

商業地は、既存商業地域の衰退傾向が著しく、また、幹線道路沿いの路線商業地における大型店舗の中には、売場面積を縮小したり、営業時間を短縮するケースも出ており、下落幅はやや拡大している。

カ 宇和島市、八幡浜市、大洲市及び西予市

南予の4市は、依然として下落傾向にあり、全用途平均では、大洲市で下落幅がやや拡大したほかは、西予市で昨年とほぼ同様、宇和島市と八幡浜市でやや縮小している。これまで下落幅が比較敵小さかった大洲市は、大工場の閉鎖等不況感が強まったことから、下落幅がやや拡大している。

住宅地については、下落幅が大洲市でやや拡大、宇和島市と西予市で昨年とほぼ同様、八幡浜市でやや縮小している。

商業地については、下落幅が大洲市と西予市で昨年とほぼ同様、宇和島市でやや縮小、八幡浜市で縮小している。

(3) 市町別の平均変動率

全用途平均

全用途平均で、地価が上昇又は横ばいの市町はなく、調査の行われた17市町すべてで下落している。最も下落した市町は「西条市4.6%減(前年：八幡浜市5.3%減)」となっている。

なお、下落率上位の市町は、次のとおりである。

[参考] 下落率上位の市町

西条市	4.6%	(前年	4.5%)
久万高原町	4.4%	(	5.0%)
大洲市	4.3%	(	3.7%)
八幡浜市	4.2%	(	5.3%)

住 宅 地

住宅地で、地価が上昇又は横ばいの市町はなく、17市町で下落している。最も下落した市町は「久万高原町4.6%減(前年：同町5.1%減)」となっている。

なお、下落率上位の市町は、次のとおりである。

[参考] 下落率上位の市町

久万高原町	4.6%	(前年	5.1%)
西条市	4.3%	(	4.1%)
大洲市	4.2%	(	3.5%)
八幡浜市	4.0%	(	4.6%)

商 業 地

商業地で、地価が上昇又は横ばいの市町はなく、17市町で下落している。最も下落した市町は「西条市5.4%減(前年：八幡浜市6.6%減)」となっている。

なお、下落率上位の市町は、次のとおりである。

[参考] 下落率上位の市町

西条市	5.4%	(前年	5.8%)
大洲市	4.5%	(	4.4%)
八幡浜市	4.4%	(	6.6%)
四国中央市	4.2%	(	3.9%)
久万高原町	4.0%	(	5.0%)

(4) 用途別平均価格及び平均変動率

用 途	平成23年地価公示 平均価格(円/㎡)	平均変動率 (%)	平成22年地価公示 平均価格(円/㎡)	平均変動率 (%)
住 宅 地	60,900	3.2	63,000	3.2
宅地見込地	27,500	4.4	28,600	4.2
商 業 地	128,800	3.5	130,600	3.9
準工業地	78,900	3.1	78,800	2.9
工 業 地	27,500	2.2	28,200	2.3
調整区域内宅地	42,300	4.5	47,400	5.0
全用途平均	78,500	3.3	79,700	3.4