

令和2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地点の令和2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2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 258 地点で、標準地の用途別の設定内訳は、

〔住宅地〕 161 地点 〔宅地見込地〕 2 地点
〔商業地〕 83 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〕 10 地点
〔その他の都市計画区域〕 119 地点

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2年公示価格の概要

(1) 県下の地価動向

県内経済をみると、個人消費は一部で持ち直しの動きがみられるが、全体としてはやや弱い動きとなっている。住宅着工はやや弱い動きで、公共工事は増加の動きがみられる。生産活動については、このところ弱い動きを示しているが、雇用情勢では着実に改善が進む中、求人が求職を大幅に上回って推移しているなど、県内経済情勢としては、一部に弱い動きがみられるものの、緩やかな持ち直しが続いている。

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、引き続き下落傾向で、平成5年以降28年連続で下落したが、全用途平均で0.7%減となるなど、下落幅は昨年とほぼ同様である。

用途別では、住宅地が0.8%減で、平成10年以降23年連続の下落、商業地についても0.6%減で、平成5年以降28年連続の下落となっており、下落幅は昨年とほぼ同様である。

また、上昇地点が昨年の38地点から39地点に増加し、横ばい地点も昨年の34地点から39地点に増加している。

〔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	H23年	H24年	H25年	H26年	H27年	H28年	H29年	H30年	H31年	R2年
住宅地	▲3.2	▲3.0	▲2.8	▲2.4	▲2.2	▲1.9	▲1.8	▲1.2	▲1.0	▲0.8
商業地	▲3.5	▲3.3	▲3.2	▲2.8	▲2.3	▲2.1	▲1.9	▲1.3	▲0.8	▲0.6
全用途平均	▲3.3	▲3.1	▲2.9	▲2.6	▲2.2	▲1.9	▲1.8	▲1.2	▲0.9	▲0.7

(注) 1 令和2年の変動率 = (R2年の地価 - H31年の地価) / H31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%増となり、11年ぶりに下落から上昇に転じた昨年に引き続き、地価がやや上昇している。

用途別では、住宅地は0.0%で横ばい、商業地は0.8%増で引き続きやや上昇している。

住宅地は、マンション用地や優良住宅地域で安定して上昇しているほか、地価下落による値頃感などから中心部や利便性の高い幹線道路を有する南部の人気住宅地域にも引き続き上昇がみられる。このほか、横ばいの地点も中心部から外縁部へとやや範囲が広がり、全体の変動率は昨年の0.2%減から横ばいとなっている。

商業地は、中心部商業地域の宿泊施設建設の増加や市街地再開発への期待感等を背景に需要回復傾向にあり、地価上昇地点数が昨年の23地点から26地点へ増加し、中心部外縁も上昇が継続している。

[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	H28年	H29年	H30年	H31年	R2年
住 宅 地	▲1.0	▲0.9	▲0.3	▲0.2	0.0
商 業 地	▲0.7	▲0.5	0.2	0.6	0.8
全用途平均	▲1.0	▲0.9	▲0.2	0.1	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）

住宅地は、昨年続きやや下落傾向であるが、下落幅は伊予市、東温市及び松前町で昨年とほぼ同様、砥部町は昨年と同様である。

商業地も、昨年続きやや下落傾向であるが、下落幅は東温市及び砥部町が昨年からやや縮小、伊予市及び松前町は昨年とほぼ同様である。

ウ 今治市

今治市の全用途平均の変動率は0.8%減と昨年に引き続き下落傾向にあり、下落幅は昨年とほぼ同様である。

住宅地は、下落傾向が続いており、人気エリアでの需要は堅調に推移しているが、利便性の劣る地域では引き続き下落率が大きいことから、全体の下落幅は昨年と同様となっている。

商業地は、郊外型大型店舗への顧客流出による、中心商業地域や従来からの近隣商業地域の空洞化に歯止めがかからないことから、下落傾向が続いている。全体の下落幅は昨年とほぼ同様である。

[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	H28年	H29年	H30年	H31年	R2年
住 宅 地	▲1.8	▲1.4	▲0.8	▲0.6	▲0.6
商 業 地	▲2.1	▲2.1	▲1.5	▲1.2	▲1.3
全用途平均	▲1.8	▲1.5	▲0.9	▲0.7	▲0.8

エ 新居浜市及び西条市

新居浜市の住宅地は、大型商業施設周辺及び駅前の利便性が高い地域では横ばい地点がみられ、全体の下落幅は昨年とほぼ同様である。郊外部は利便性の高い地域で下落傾向が落ち着く一方、利便性の低い地域では引き続き下落傾向にある。

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各種施設が建設され、発展期待感から地価の上昇が見られるが、既存の商店街の衰退は顕著であり、全体の下落幅は昨年とほぼ同様である。

西条市の住宅地は、中心部及びその周辺地域は人気校区を中心に底堅い需要に支えられ、下落幅は昨年と同様であるが、郊外部では有効需要が依然として弱く下落傾向が強いものの、下落幅の縮小傾向がみられる。

商業地は、中心が市内中心部から幹線道路沿いに移行しており、店舗の集積度が高まっているが、そのほとんどが借地のため、地価への影響は小さく、全体の下落幅は昨年と同様である。

[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	H28年	H29年	H30年	H31年	R2年
住宅地	▲1.8	▲1.6	▲1.1	▲1.0	▲0.9
商業地	▲2.2	▲2.1	▲1.6	▲1.5	▲1.3
全用途平均	▲1.8	▲1.6	▲1.1	▲1.0	▲0.9

[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	H28年	H29年	H30年	H31年	R2年
住宅地	▲1.7	▲1.7	▲1.2	▲1.1	▲1.1
商業地	▲2.7	▲2.8	▲2.1	▲1.9	▲1.9
全用途平均	▲1.9	▲1.9	▲1.4	▲1.2	▲1.2

オ 四国中央市

住宅地は、駅周辺やI C背後の利便性の高い地域で需要が堅調であるが、郊外部では依然として需要が弱く下落傾向が続いており、下落幅は昨年とほぼ同様である。

商業地は、幹線道路沿いの路線商業地域への大型店舗の進出により、駅周辺の既存商業地域の衰退傾向が続いているが、I C周辺の郊外路線商業地域では下落率の縮小がみられ、全体の下落幅は昨年とほぼ同様である。

[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	H28年	H29年	H30年	H31年	R2年
住宅地	▲1.4	▲1.3	▲0.8	▲0.5	▲0.7
商業地	▲2.7	▲2.5	▲1.6	▲1.4	▲1.3
全用途平均	▲1.7	▲1.7	▲1.0	▲0.8	▲0.8

カ 宇和島市、八幡浜市、大洲市及び西予市

住宅地は、昨年に引き続き下落傾向にあるが、下落幅は宇和島市及び大洲市が昨年やや縮小、八幡浜市及び西予市は昨年とほぼ同様である。

商業地も、昨年に引き続き下落傾向にあるが、下落幅は4市ともに昨年やや縮小している。

また4市のうち、宇和島市、大洲市、西予市の3市については、西日本豪雨災害により被災した地点が含まれ、内訳は、宇和島市が全11地点中3地点、大洲市が全8地点中2地点、西予市が全9地点中の1地点の計6地点である。全体としては土地取引における心理的な影響は残るものの、インフラの復旧が進んだこともあって全地点で下落幅が縮小している。

(3) 用途別平均価格及び平均変動率

用途	令和2年地価公示 平均価格 (円/㎡)	平均変動 率 (%)	平成31年地価公示 平均価格 (円/㎡)	平均変動 率 (%)
住宅地	53,200	▲0.8	53,400	▲1.0
宅地見込地	22,300	▲1.2	22,500	▲1.1
商業地	114,700	▲0.6	114,400	▲0.8
工業地	26,300	▲0.2	26,400	▲0.4
全用途平均	71,500	▲0.7	71,500	▲0.9

(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、17市町のうち、松山市のみ昨年に引き続きやや上昇し、他の全ての市町は下落している。なお、最も下落した市町は大洲市となっている。

[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	0.3% (0.1%)	1	大洲市	▲2.6% (▲3.7%)
2	松前町	▲0.3% (▲0.4%)	2	久万高原町	▲2.1% (▲2.1%)
3	今治市	▲0.8% (▲0.7%)	3	鬼北町	▲1.9% (▲2.3%)
	四国中央市	▲0.8% (▲0.8%)		八幡浜市	▲1.9% (▲2.2%)

(注) () 内は平成31年の変動率である。

② 住 宅 地

住宅地では、17市町のうち、松山市は昨年下落から横ばいに転じ、他の全ての市町は下落している。なお、最も下落した市町は大洲市となっている。

[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	0.0% (▲0.2%)	1	大洲市	▲2.9% (▲3.8%)
2	松前町	▲0.3% (▲0.4%)	2	八幡浜市	▲2.0% (▲2.2%)
3	今治市	▲0.6% (▲0.6%)		久万高原町	▲2.0% (▲1.9%)

(注) () 内は平成31年の変動率である。

③ 商 業 地

商業地では、17市町のうち、松山市は昨年に引き続きやや上昇し、他の全ての市町は下落している。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

変動率（上位）			変動率（下位）		
1	松山市	0.8% (0.6%)	1	久万高原町	▲2.4% (▲2.6%)
2	松前町	▲0.5% (▲0.7%)	2	鬼北町	▲2.3% (▲2.8%)
3	砥部町	▲1.2% (▲1.6%)	3	愛南町	▲2.2% (▲2.7%)

(注) () 内は平成31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	10 (12)	0 (0)	27 (24)	2 (2)	39 (38)
横ばい	26 (19)	0 (0)	8 (10)	5 (5)	39 (34)

(注) () 内は、平成 31 年の地点数である。

[参考] 内訳

① 上昇地点

	住宅地	商業地	工業地	計
松山市	10 (10)	26 (23)	0 (0)	36 (33)
今治市	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
新居浜市	0 (1)	1 (1)	2 (2)	3 (4)
四国中央市	0 (1)	0 (0)	0 (0)	0 (1)
計	10 (12)	27 (24)	2 (2)	39 (38)

② 横ばい地点

	住宅地	商業地	工業地	計
松山市	10 (6)	7 (10)	1 (1)	18 (17)
今治市	9 (8)	0 (0)	1 (1)	10 (9)
宇和島市	1 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (0)
新居浜市	2 (1)	0 (0)	0 (0)	2 (1)
西条市	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
四国中央市	1 (1)	0 (0)	1 (1)	2 (2)
西予市	2 (2)	1 (0)	0 (0)	3 (2)
松前町	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
計	26 (19)	8 (10)	5 (5)	39 (34)

(注) () 内は、平成 31 年の地点数である。