

# 令和3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3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24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25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3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〕 160 地点   〔宅地見込地〕 2 地点  
〔商業地〕 84 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

(3) 今回から、地価公示の機能強化を図るため、地価動向が安定している地域及び地価の個別化・多極化が見られる地域の一部の標準地について隔年調査が実施されることとなり、本県では次の 2 地点が対象。

〔隔年調査地点〕 松山－3（住宅地、桑原 2 丁目）

…今回調査しない

〔新規設定地点〕 松山 5－201（商業地、道後湯之町）

…今回調査を実施

(4) 今回の地価公示の実施に当たっては、標準地 3 地点（住宅地 2 地点、商業地 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（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3年公示価格の概要

### (1) 県下の地価動向

県内経済をみると、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り、公共工事はやや弱い動きがみられる。生産活動は、弱い動き、雇用情勢は、求人が求職を上回って推移しているものの、求人が減少している中、求職者が増加し続けており、新型コロナウイルス感染症が雇用に与える影響に、より一層注意する必要がある。

本県の地価を前年の地価と対比した「平均変動率」でみると、引き続きやや下落傾向にあり、全用途平均では1.1%減と平成5年以降29年連続の下落で、下落幅は昨年よりやや拡大している。

用途別では、住宅地が1.1%減で平成10年以降24年連続の下落、商業地が1.0%減で平成5年以降29年連続の下落、工業地が0.4%減で平成5年以降29年連続の下落となっている。

また、上昇地点が昨年の39地点から15地点に減少し、横ばい地点は昨年の39地点から48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	H24年	H25年	H26年	H27年	H28年	H29年	H30年	H31年	R2年	R3年
住宅地	▲3.0	▲2.8	▲2.4	▲2.2	▲1.9	▲1.8	▲1.2	▲1.0	▲0.8	▲1.1
商業地	▲3.3	▲3.2	▲2.8	▲2.3	▲2.1	▲1.9	▲1.3	▲0.8	▲0.6	▲1.0
工業地	▲2.1	▲2.5	▲2.5	▲1.7	▲1.4	▲1.2	▲0.5	▲0.4	▲0.2	▲0.4
全用途平均	▲3.1	▲2.9	▲2.6	▲2.2	▲1.9	▲1.8	▲1.2	▲0.9	▲0.7	▲1.1

(注) 1 令和3年の変動率 = (R3年の地価 - R2年の地価) / R2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0.2%減となり、2年連続で上昇した昨年から下落に転じた。

用途別では、住宅地は、市内中心部や優良住宅地区におけるマンション用地の需要が引き続き堅調ながらも、新型コロナウイルス感染症の影響で様子見ムードが広がり、市内中心部や人気校区の取引が停滞し、全体の変動率は0.3%減と、昨年の横ばいから再び下落に転じた。

商業地は、近年の景気回復により堅調に推移していた市内中心部で、新型コロナウイルス感染症の影響を受け、観光客の減少や繁華街でテナント賃料の減少、ホテル開発需要に不透明感が広がり、変動率は0.1%増と4年連続の上昇となったが、上昇幅は昨年からやや縮小した。

[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	H29年	H30年	H31年	R2年	R3年
住 宅 地	▲0.9	▲0.3	▲0.2	0.0	▲0.3
商 業 地	▲0.5	0.2	0.6	0.8	0.1
工 業 地	▲2.2	▲1.2	▲1.1	▲0.6	▲0.7
全用途平均	▲0.9	▲0.2	0.1	0.3	▲0.2

#### 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、昨年に引き続きやや下落傾向にあるが新型コロナウイルス感染症の影響は殆ど見られず、下落幅は伊予市及び砥部町で昨年とほぼ同様、東温市及び松前町は昨年と同様である。

商業地も、昨年に引き続きやや下落傾向にあるが新型コロナウイルス感染症の影響は殆ど見られず、下落幅は伊予市が昨年からやや縮小、東温市、松前町及び砥部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1.6%減と昨年に引き続き下落傾向にあり、下落幅は昨年からやや拡大している。

住宅地は、新型コロナウイルス感染症の影響で、昨年まで需要が堅調に推移していた人気エリア等の横ばい地点が下落に転じ、全体の下落幅は昨年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なことや、飲食関連の店舗が多い地域で新型コロナウイルス感染症の影響を受け、全体の下落幅は昨年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の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、変動率は3年連続の横ばいから下落に転じた。

[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	H29年	H30年	H31年	R2年	R3年
住 宅 地	▲1.4	▲0.8	▲0.6	▲0.6	▲1.5
商 業 地	▲2.1	▲1.5	▲1.2	▲1.3	▲2.1
工 業 地	▲0.4	0.0	0.0	0.0	▲0.4
全用途平均	▲1.5	▲0.9	▲0.7	▲0.8	▲1.6

#### エ 新居浜市及び西条市

新居浜市の住宅地は、大型商業施設の周辺や駅前の利便性が高い地域

で比較的需要が堅調であるが、利便性の低い地域では引き続き下落傾向にあり、全体の下落幅は昨年からやや拡大している。

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発展期待感から地価の上昇が見られるものの、既存の商店街の衰退は顕著であり、全体の下落幅は昨年からやや拡大している。

工業地は、新型コロナウイルス感染症の影響により業績の見通しに不透明感が広がり3年連続の上昇から変動率が横ばいとなった。

西条市の住宅地は、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、他の地域で引き続き下落が大きく、全体の下落幅は昨年からやや拡大している。

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り、全体の下落幅は昨年とほぼ同様である。

工業地は、供給量が少なく需要も概ね堅調であることから変動率は横ばいとなっている。

[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	H29年	H30年	H31年	R2年	R3年
住 宅 地	▲1.6	▲1.1	▲1.0	▲0.9	▲1.3
商 業 地	▲2.1	▲1.6	▲1.5	▲1.3	▲1.8
工 業 地	0.0	0.6	0.6	0.6	0.0
全用途平均	▲1.6	▲1.1	▲1.0	▲0.9	▲1.3

[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	H29年	H30年	H31年	R2年	R3年
住 宅 地	▲1.7	▲1.2	▲1.1	▲1.1	▲1.4
商 業 地	▲2.8	▲2.1	▲1.9	▲1.9	▲2.1
工 業 地	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
全用途平均	▲1.9	▲1.4	▲1.2	▲1.2	▲1.5

## オ 四国中央市

住宅地は、JR駅周辺やIC背後の利便性の高い地域で需給は安定しているものの郊外地域では依然として需給が弱いため、全体の下落幅は昨年よりやや拡大している。

商業地は、既存商業地域から郊外型大型店舗への顧客流出が継続しているものの、全体の下落幅は昨年とほぼ同様である。

工業地は、新型コロナウイルス感染症の影響を受け、衛生用品の需要増を背景に設備投資を検討する動きがある一方で、印刷・新聞紙では需

要が低迷し全体では3年連続の横ばいから下落に転じた。

[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	H29年	H30年	H31年	R2年	R3年
住 宅 地	▲1.3	▲0.8	▲0.5	▲0.7	▲1.0
商 業 地	▲2.5	▲1.6	▲1.4	▲1.3	▲1.4
工 業 地	—	0.0	0.0	0.0	▲0.3
全用途平均	▲1.7	▲1.0	▲0.8	▲0.8	▲1.1

#### カ 宇和島市、八幡浜市、大洲市及び西予市

住宅地は、昨年引き続き下落傾向にあるが新型コロナウイルス感染症の影響は殆ど見られず、下落幅は八幡浜市が昨年からやや縮小、宇和島市、大洲市及び西予市は昨年とほぼ同様である。

商業地も、昨年引き続き下落傾向にあるが新型コロナウイルス感染症の影響は殆ど見られず、下落幅は4市とも昨年とほぼ同様である。

なお、宇和島市と大洲市の西日本豪雨災害により被災した地点では昨年は復旧が進んだことにより下落率が縮小したが、今回下落幅はやや拡大している。

#### (3) 用途別平均価格及び平均変動率

用 途	令和3年地価公示 平均価格 (円/㎡)	平均変動 率 (%)	令和2年地価公示 平均価格 (円/㎡)	平均変動 率 (%)
住 宅 地	52,600	▲1.1	53,200	▲0.8
宅地見込地	22,100	▲1.7	22,300	▲1.2
商 業 地	116,700	▲1.0	114,700	▲0.6
工 業 地	26,100	▲0.4	26,300	▲0.2
全用途平均	72,000	▲1.1	71,500	▲0.7

(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、松山市が昨年の上昇から下落に転じ、他の全ての市町では引き続き下落している。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	▲0.2% (0.3%)	1	大洲市	▲2.7% (▲2.6%)
2	松前町	▲0.3% (▲0.3%)	2	久万高原町	▲2.1% (▲2.1%)
3	砥部町	▲1.0% (▲0.9%)	3	宇和島市	▲1.8% (▲1.7%)

(注) ( ) 内は令和2年の変動率である。

② 住宅地

住宅地では、松山市が昨年の横ばいから下落に転じ、他の全ての市町では引き続き下落している。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% (0.0%)	1	大洲市	▲3.0% (▲2.9%)
	松前町	▲0.3% (▲0.3%)	2	久万高原町	▲2.0% (▲2.0%)
3	砥部町	▲0.9% (▲0.8%)	3	宇和島市	▲1.7% (▲1.6%)
				八幡浜市	▲1.7% (▲2.0%)
				鬼北町	▲1.7% (▲1.7%)

(注) ( ) 内は令和2年の変動率である。

③ 商業地

商業地では、松山市が僅かに上昇したものの、他の全ての市町は引き続き下落している。なお、最も下落した市町は愛南町となっている。

[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	0.1% (0.8%)	1	愛南町	▲2.3% (▲2.2%)
2	松前町	▲0.3% (▲0.5%)	2	大洲市	▲2.2% (▲2.1%)
3	砥部町	▲1.3% (▲1.2%)		久万高原町	▲2.2% (▲2.4%)

(注) ( ) 内は令和2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	4 (10)	0 (0)	11 (27)	0 (2)	15 (39)
横ばい	21 (26)	0 (0)	22 (8)	5 (5)	48 (39)

(注) ( ) 内は、令和2年の地点数である。

[参考] 内訳

① 上昇地点

市町名	住宅地	商業地	工業地	計
松山市	4 (10)	10 (26)	0 (0)	14 (36)
新居浜市	0 (0)	1 (1)	0 (2)	1 (3)
計	4 (10)	11 (27)	0 (2)	15 (39)

② 横ばい地点

市町名	住宅地	商業地	工業地	計
松山市	17 (10)	21 (7)	1 (1)	39 (18)
今治市	0 (9)	0 (0)	0 (1)	0 (10)
宇和島市	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
新居浜市	1 (2)	0 (0)	2 (0)	3 (2)
西条市	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
四国中央市	0 (1)	0 (0)	0 (1)	0 (2)
西予市	2 (2)	1 (1)	0 (0)	3 (3)
松前町	0 (1)	0 (0)	0 (0)	0 (1)
計	21 (26)	22 (8)	5 (5)	48 (39)

(注) ( ) 内は、令和2年の地点数である。