

平成31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地点の平成31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20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。

対象市町は平成31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

(3) 今回の地価公示の実施に当たっては、標準地 5 地点（住宅地 2 地点、商業地 3 地点）について選定替えを行っている。なお、選定替えを行った地点のうち商業地 1 地点については、商業地から住宅地に用途を変更している。

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 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（19 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（19 地点）

| | |
|--------------|--|
| 住宅地 11 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 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 平成31年公示価格の概要

(1) 県下の地価動向

県内経済をみると、個人消費は持ち直しの動きとなっており、住宅着工・公共工事についても持ち直しの兆しがみられる。生産活動については全体としては弱い動きとなっているが、雇用情勢も着実に改善が続いており、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27年連続で下落したが、全用途平均で0.9%減となり、下落幅は昨年からやや縮小している。

用途別では、住宅地が1.0%減で、平成10年以降22年連続の下落、商業地についても0.8%減で、平成5年以降27年連続の下落となっており、下落幅は住宅地は昨年とほぼ同様、商業地は昨年からやや縮小している。

また、上昇地点が昨年の28地点から38地点に増加し、横ばい地点も昨年の33地点から34地点に増加した。

〔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 | H22年 | H23年 | H24年 | H25年 | H26年 | H27年 | H28年 | H29年 | H30年 | H31年 |
|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 住宅地 | ▲3.2 | ▲3.2 | ▲3.0 | ▲2.8 | ▲2.4 | ▲2.2 | ▲1.9 | ▲1.8 | ▲1.2 | ▲1.0 |
| 商業地 | ▲3.9 | ▲3.5 | ▲3.3 | ▲3.2 | ▲2.8 | ▲2.3 | ▲2.1 | ▲1.9 | ▲1.3 | ▲0.8 |
| 全用途平均 | ▲3.4 | ▲3.3 | ▲3.1 | ▲2.9 | ▲2.6 | ▲2.2 | ▲1.9 | ▲1.8 | ▲1.2 | ▲0.9 |

(注) 1 31年の変動率 = (31年の地価 - 30年の地価) / 30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地価は、変動率は0.1%増となり、平成20年の上昇以来、11年ぶりに下落から上昇に転じた。

用途別では、住宅地は0.2%減となり、引き続き下落傾向にあるが、商業地は0.6%増で、10年ぶりに下落から上昇に転じた昨年に引き続き上昇となった。

住宅地は、昨年まで市中心部から外縁部に少しずつ広がりを見せていた上昇地点・横ばい地点のエリアは落ち着きを見せており、市全体では、下落幅は昨年とほぼ同様となっている。

商業地は、需要回復傾向により、地価上昇地点が市中心部から外縁部へ広がっており、上昇地点は昨年の11地点から23地点へ大幅に増加した。

[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 | H27年 | H28年 | H29年 | H30年 | H31年 |
|-------|------|------|------|------|------|
| 住 宅 地 | ▲1.4 | ▲1.0 | ▲0.9 | ▲0.3 | ▲0.2 |
| 商 業 地 | ▲1.1 | ▲0.7 | ▲0.5 | 0.2 | 0.6 |
| 全用途平均 | ▲1.4 | ▲1.0 | ▲0.9 | ▲0.2 | 0.1 |

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、昨年引き続き下落傾向であるが、下落幅は伊予市及び東温市が昨年やや縮小、松前町及び砥部町が昨年とほぼ同様である。

商業地も、昨年引き続き下落傾向であるが、伊予市、東温市、松前町及び砥部町全てで下落幅はやや縮小している。

ウ 今治市

今治市の全用途平均の地価は、昨年引き続き下落傾向であり、変動率は0.7%減、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、人気エリアは需要が旺盛であるが、利便性の劣る地域は引き続き下落率が大きく、全体の下落幅は昨年とほぼ同様となっている。

商業地は、郊外型大型店舗への顧客の流出による、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が、下落幅は昨年やや縮小している。

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

| 区 分 | H27年 | H28年 | H29年 | H30年 | H31年 |
|-------|------|------|------|------|------|
| 住 宅 地 | ▲2.3 | ▲1.8 | ▲1.4 | ▲0.8 | ▲0.6 |
| 商 業 地 | ▲2.4 | ▲2.1 | ▲2.1 | ▲1.5 | ▲1.2 |
| 全用途平均 | ▲2.3 | ▲1.8 | ▲1.5 | ▲0.9 | ▲0.7 |

エ 新居浜市及び西条市

新居浜市の住宅地は、大型商業施設及び駅前の利便性が高い地域では上昇、横ばい地点がみられ、郊外部でも利便性の高い地域は下落傾向が落ち着いてきているが、利便性の低い地域は引き続き下落が大きく、下落幅は昨年とほぼ同様である。

商業地においては、土地区画整理事業の終了した駅前の一部地域では、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、下落幅は昨年とほぼ同様である。

西条市の住宅地は、郊外部は有効需要が依然として弱く下落傾向が強いものの、近時の景気の影響から下落幅の縮小傾向が見られる。また、旧西条市中心部では底堅い住宅需要がみられ、下落幅は昨年とほぼ同様である。

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によるものであり、地価への影響は小さい。中心部、郊外部ともに土地需要は少なく、下落傾向が続いており、下落幅は昨年とほぼ同様である。

[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 | H27年 | H28年 | H29年 | H30年 | H31年 |
|-------|------|------|------|------|------|
| 住 宅 地 | ▲2.0 | ▲1.8 | ▲1.6 | ▲1.1 | ▲1.0 |
| 商 業 地 | ▲2.6 | ▲2.2 | ▲2.1 | ▲1.6 | ▲1.5 |
| 全用途平均 | ▲1.9 | ▲1.8 | ▲1.6 | ▲1.1 | ▲1.0 |

[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 | H27年 | H28年 | H29年 | H30年 | H31年 |
|-------|------|------|------|------|------|
| 住 宅 地 | ▲2.0 | ▲1.7 | ▲1.7 | ▲1.2 | ▲1.1 |
| 商 業 地 | ▲2.8 | ▲2.7 | ▲2.8 | ▲2.1 | ▲1.9 |
| 全用途平均 | ▲2.1 | ▲1.9 | ▲1.9 | ▲1.4 | ▲1.2 |

オ 四国中央市

住宅地は、郊外部では依然として需要が弱く下落傾向が続いているものの、駅周辺やI C背後の利便性の高い地域では需要が堅調であり、下落幅は昨年からやや縮小している。

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、全体では下落幅は昨年とほぼ同様となっている。

[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 | H27年 | H28年 | H29年 | H30年 | H31年 |
|-------|------|------|------|------|------|
| 住 宅 地 | ▲1.5 | ▲1.4 | ▲1.3 | ▲0.8 | ▲0.5 |
| 商 業 地 | ▲3.0 | ▲2.7 | ▲2.5 | ▲1.6 | ▲1.4 |
| 全用途平均 | ▲1.9 | ▲1.7 | ▲1.7 | ▲1.0 | ▲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であるが、下落幅は八幡浜市及び西予市が昨年からやや縮小、宇和島市及び大洲市は昨年とほぼ同様となっている。

商業地も、昨年に引き続き下落傾向であるが、下落幅は宇和島市及び八幡浜市が昨年からやや縮小、西予市が昨年とほぼ同様となっており、大洲市が昨年からやや拡大した。

4市のうち、宇和島市、大洲市、西予市の3市については、7月豪雨災害により被災した地点が含まれている。被災地点数は、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。宇和島市及び大洲市の地点は、災害による地価への影響が認められたが、西予市の地点は認められなかった。

[参考] 各被災地点の状況

| 標準地番号 | 所在 | 被災状況 | H31変動率 (%) | H30変動率 (%) | 差 (%) |
|--------|--------|------------|------------|------------|-------|
| 宇和島-5 | 吉田町東小路 | 床上1m未満浸水 | ▲3.6 | ▲2.9 | ▲0.7 |
| 宇和島-6 | 吉田町沖村 | 床上1m未満浸水 | ▲4.3 | ▲2.5 | ▲1.8 |
| 宇和島5-3 | 吉田町東小路 | 床上1m未満浸水 | ▲4.2 | ▲3.2 | ▲1.0 |
| 大洲-2 | 柚木 | 床上1.8m未満浸水 | ▲5.4 | ▲3.0 | ▲2.4 |
| 大洲5-3 | 東若宮 | 床上1.8m未満浸水 | ▲4.3 | ▲2.6 | ▲1.7 |
| 西予5-1 | 三瓶町朝立 | 床下浸水 | ▲3.3 | ▲4.2 | +0.9 |

また、市全体の変動率への影響については、大洲市のみ下落幅がやや拡大したが、被災した標準地の割合が少なかった宇和島市や県全体の地価動向への影響はみられなかった。

[参考] 被災市全体の変動率

| | 住宅地 (%) | 商業地 (%) | 全用途 (%) |
|------|-------------|-------------|-------------|
| 愛媛県 | ▲1.0 (▲1.2) | ▲0.8 (▲1.3) | ▲0.9 (▲1.2) |
| 宇和島市 | ▲2.5 (▲2.6) | ▲2.5 (▲2.9) | ▲2.5 (▲2.7) |
| 大洲市 | ▲3.8 (▲3.6) | ▲3.5 (▲2.6) | ▲3.7 (▲3.2) |

(3) 用途別平均価格及び平均変動率

| 用途 | 平成31年地価公示 平均価格 (円/㎡) | 平均変動 率 (%) | 平成30年地価公示 平均価格 (円/㎡) | 平均変動 率 (%) |
|-------|-------------------------|---------------|-------------------------|---------------|
| 住宅地 | 53,400 | ▲1.0 | 53,700 | ▲1.2 |
| 宅地見込地 | 22,500 | ▲1.1 | 22,600 | ▲1.1 |
| 商業地 | 114,400 | ▲0.8 | 112,900 | ▲1.3 |
| 工業地 | 26,400 | ▲0.4 | 26,500 | ▲0.5 |
| 全用途平均 | 71,500 | ▲0.9 | 71,400 | ▲1.2 |

(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

商業地では、調査の行われた17市町のうち、松山市は下落から上昇に転じた。その他の市町は、全ての市町で下落しており、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 | 0.1% (▲0.2%) | 1 | 大洲市 | ▲3.7% (▲3.2%) |
| 2 | 松前町 | ▲0.4% (▲0.7%) | 2 | 宇和島市 | ▲2.5% (▲2.7%) |
| 3 | 今治市 | ▲0.7% (▲0.9%) | 3 | 鬼北町 | ▲2.3% (▲2.7%) |

(注) () 内は平成30年の変動率である。

② 住宅地

住宅地では、調査の行われた17市町すべてで下落している。最も下落の小さい市町は松山市、大きい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 | ▲3.8% (▲3.6%) |
| 2 | 松前町 | ▲0.4% (▲0.5%) | 2 | 宇和島市 | ▲2.5% (▲2.6%) |
| 3 | 四国中央市 | ▲0.5% (▲0.8%) | 3 | 八幡浜市 | ▲2.2% (▲2.7%) |

(注) () 内は平成30年の変動率である。

③ 商業地

商業地では、調査の行われた17市町のうち、松山市は昨年引き続き上昇した。その他の市町は、全ての市町で下落しており、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 | 0.6% (0.2%) | 1 | 大洲市 | ▲3.5% (▲2.6%) |
| 2 | 松前町 | ▲0.7% (▲1.4%) | 2 | 西予市 | ▲2.9% (▲3.0%) |
| 3 | 今治市 | ▲1.2% (▲1.5%) | 3 | 鬼北町 | ▲2.8% (▲3.0%) |

(注) () 内は平成30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 | 12 (14) | 0 (0) | 24 (12) | 2 (2) | 38 (28) |
| 横ばい | 19 (10) | 0 (0) | 10 (19) | 5 (4) | 34 (33) |

(注) () 内は、平成 30 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 (11) | 23 (11) | 0 (0) | 33 (22) |
| 今治市 | 0 (2) | 0 (0) | 0 (0) | 0 (2) |
| 新居浜市 | 1 (1) | 1 (1) | 2 (2) | 4 (4) |
| 四国中央市 | 1 (0) | 0 (0) | 0 (0) | 1 (0) |
| 計 | 12 (14) | 24 (12) | 2 (2) | 38 (28) |

② 横ばい地点

| | 住宅地 | 商業地 | 工業地 | 計 |
|-------|------------|------------|----------|------------|
| 松山市 | 6 (4) | 10 (19) | 1 (0) | 17 (23) |
| 今治市 | 8 (4) | 0 (0) | 1 (1) | 9 (5) |
| 新居浜市 | 1 (1) | 0 (0) | 0 (0) | 1 (1) |
| 西条市 | 0 (0) | 0 (0) | 2 (2) | 2 (2) |
| 四国中央市 | 1 (0) | 0 (0) | 1 (1) | 2 (1) |
| 西予市 | 2 (0) | 0 (0) | 0 (0) | 2 (0) |
| 松前町 | 1 (1) | 0 (0) | 0 (0) | 1 (1) |
| 計 | 19 (10) | 10 (19) | 5 (4) | 34 (33) |

(注) () 内は、平成 30 年の地点数である。