

令和6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6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27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6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（休止地点は含まない）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) 令和 3 年から、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の一部の標準地について隔年調査を実施するとともに、地価の個別化・多極化が見られる地域では新たな標準地を設定する調査方法の見直しが行われており、令和 6 年地価公示においては次の 4 地点が調査対象。

	標準地番号	地価公示			
		R3 年	R4 年	R5 年	R6 年
隔年調査	松山-3（住宅地、桑原 2 丁目）	×	○	×	○
	松山-12（住宅地、別府町）	（継続）	（継続）	（継続）	×
	松山-14（住宅地、東野 5 丁目）	（継続）	×	○	×
	松山-42（住宅地、土居田町）	（継続）	（継続）	×	○
新設	松山-301（住宅地、南江戸 1 丁目）	—	—	◎	（継続）
	松山 5-201（商業地、道後湯之町）	◎	（継続）	（継続）	（継続）

（○：復活（調査する）、×：休止（調査しない）、◎：新設）

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6年公示価格の概要

(1) 県下の地価動向

県内経済情勢は、一部で弱い動きがみられるものの、緩やかに持ち直している。個人消費は全体としては緩やかに持ち直している。住宅着工は弱めの動きがみられるが、公共工事は持ち直しつつある。生産活動は一部で弱い動きもみられるが、全体としては持ち直しの動きとなっている。また、雇用情勢は、求人が求職を上回って推移しているものの、改善の動きが弱まっている。

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、引き続き下落傾向にあり、全用途平均では0.6%減と平成5年以降32年連続の下落で、下落幅は昨年よりやや縮小している。

用途別では、住宅地が0.7%減で平成10年以降27年連続の下落、商業地が0.5%減で平成5年以降32年連続の下落となったが、工業地は0.0%で、平成5年以降31年連続の下落から横ばいに転じた。

また、上昇地点が昨年の19地点から41地点に大幅に増加し、横ばい地点は昨年の49地点から46地点に減少している。

〔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	H27年	H28年	H29年	H30年	H31年	R2年	R3年	R4年	R5年	R6年
住宅地	▲2.2	▲1.9	▲1.8	▲1.2	▲1.0	▲0.8	▲1.1	▲1.1	▲1.0	▲0.7
商業地	▲2.3	▲2.1	▲1.9	▲1.3	▲0.8	▲0.6	▲1.0	▲1.0	▲0.8	▲0.5
工業地	▲1.7	▲1.4	▲1.2	▲0.5	▲0.4	▲0.2	▲0.4	▲0.3	▲0.3	0.0
全用途平均	▲2.2	▲1.9	▲1.8	▲1.2	▲0.9	▲0.7	▲1.1	▲1.1	▲0.9	▲0.6

(注) 1 令和6年の変動率 = (R6年の地価 - R5年の地価) / R5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、昨年の横ばいから上昇に転じて0.2%となった。

用途別では、住宅地は、高額所得者層の根強い需要に支えられた優良住宅地域において上昇を継続したほか、市内中心部や人気地区におけるマンション用地の需要が引き続き旺盛なこともあり、全体の変動率は昨年の0.1%減から0.0%の横ばいに転じた。

商業地は、市内中心部においてコロナ禍の影響により空き店舗は高止まりしているが、徐々に出店需要は回復傾向が見られるほか、道後温泉等の観光客数もコロナ禍前の8割程度まで回復してきている。

市街地の再整備が期待される地域や郊外路線商業地域における利便性の高まりを背景に上昇地点が周辺部にも広がりを見せており、平成30

年以降4年連続上昇していた変動率は、令和4年に横ばいに転じたものの、昨年に続き上昇し、0.5%増となった。

[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	R2年	R3年	R4年	R5年	R6年
住宅地	0.0	▲0.3	▲0.2	▲0.1	0.0
商業地	0.8	0.1	0.0	0.2	0.5
工業地	▲0.6	▲0.7	▲0.5	▲0.4	▲0.3
全用途平均	0.3	▲0.2	▲0.1	0.0	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）

住宅地では、コロナ禍の影響は殆ど見られず、変動率はエミフルMASAKIを核として住宅地人気が高かった松前町のみ横ばいに転じたが、他の市町は昨年に続きやや下落傾向にあり、下落幅は伊予市及び東温市で昨年とほぼ同様、砥部町でやや縮小している。

商業地も、昨年に引き続きやや下落傾向にあり、下落幅は伊予市及び東温市は昨年とほぼ同様、松前町は昨年と同様、砥部町はやや縮小している。

ウ 今治市

今治市の全用途平均の変動率は0.9%減と昨年に引き続きやや下落傾向にあり、下落幅は昨年よりやや縮小している。

住宅地は、コロナ禍前の令和2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、令和3年から下落に転じたが、商業施設が並ぶ幹線道路背後の居住利便性が良く人気校区にある地点では上昇に転じたほか、全体の横ばい地点数も増加し、下落幅はやや縮小した。

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に加えて、コロナ禍の影響を強く受けた飲食関連の店舗が多い地域で下落に歯止めがかからず、回復が遅れている。全体の下落幅は昨年よりやや縮小している。

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では、建造コストの上昇など厳しい状況であるが、タオル製造業では、コロナ禍におけるイベント自粛等による影響が回復し、変動率は昨年の下落から横ばいに転じた。

[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	R2年	R3年	R4年	R5年	R6年
住宅地	▲0.6	▲1.5	▲1.6	▲1.3	▲0.8
商業地	▲1.3	▲2.1	▲2.1	▲2.0	▲1.5
工業地	0.0	▲0.4	▲0.4	▲0.4	0.0
全用途平均	▲0.8	▲1.6	▲1.7	▲1.5	▲0.9

エ 新居浜市及び西条市

新居浜市の住宅地は、中心市街地の人気校区や駅前の利便性が高い地域で比較的需要が堅調であり、駅前土地区画整理事業の地点のみ7年連続の横ばいとなったが、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とほぼ同様である。

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発展期待感から地価の上昇が継続していたが、昨年から東予地区で唯一の横ばい地点となっている。既存の商店街の衰退は顕著であるが、全体の下落幅は昨年よりやや縮小している。

工業地は、臨海工業地域を形成している企業グループの業績が好調であることに加えて、工業地の供給は需要に対して少なく、変動率は令和3年から続いていた横ばいから再び上昇に転じた。

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、二極化が進行しており、全体の下落幅は昨年よりやや縮小している。

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、駅付近の繁華街など飲食関連の店舗の多い地域を中心に、コロナ禍の影響からの回復が遅れ、引き続き下落傾向にあるが、全体の下落幅は昨年よりやや縮小している。

工業地は、コロナ禍の影響を受けつつも、工業地供給量が少なく横ばいが続いていた変動率は、上昇に転じた。

[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	R2年	R3年	R4年	R5年	R6年
住 宅 地	▲0.9	▲1.3	▲1.4	▲1.2	▲1.0
商 業 地	▲1.3	▲1.8	▲1.9	▲1.8	▲1.4
工 業 地	0.6	0.0	0.0	0.0	0.6
全用途平均	▲0.9	▲1.3	▲1.4	▲1.3	▲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	R2年	R3年	R4年	R5年	R6年
住 宅 地	▲1.1	▲1.4	▲1.4	▲1.3	▲1.0
商 業 地	▲1.9	▲2.1	▲2.2	▲2.0	▲1.6
工 業 地	0.0	0.0	0.0	0.0	0.5
全用途平均	▲1.2	▲1.5	▲1.5	▲1.4	▲1.1

オ 四国中央市

住宅地は、J R 駅周辺や I C 背後の利便性の高い地域で需給は安定している一方、郊外地域では依然として需給が弱く二極化が進んでおり、全体の下落幅は昨年とほぼ同様である。

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よりやや縮小した。

工業地は、需要は堅調であり、製紙関連の工場、倉庫への設備投資の影響などから変動率は昨年の下落から横ばいに転じた。

[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	R2年	R3年	R4年	R5年	R6年
住 宅 地	▲0.7	▲1.0	▲1.0	▲0.7	▲0.5
商 業 地	▲1.3	▲1.4	▲1.4	▲1.1	▲0.7
工 業 地	0.0	▲0.3	▲0.3	▲0.3	0.0
全用途平均	▲0.8	▲1.1	▲1.0	▲0.8	▲0.6

カ 宇和島市、八幡浜市、大洲市及び西予市

住宅地は、価格水準の低下による下落率の弱まりが見られる地点もある一方で、郊外部では依然として人口減少により需要は低迷するなど、昨年に引き続き下落傾向にあり、下落幅は宇和島市、八幡浜市、大洲市及び西予市は昨年とほぼ同様である。

商業地は、既存商業地域の空洞化を反映し、引き続き下落傾向にあり、下落幅は宇和島市は昨年と同様、八幡浜市、大洲市及び西予市は昨年とほぼ同様である。

(3) 用途別平均価格及び平均変動率

用 途	令和6年地価公示 平均価格 (円/㎡)	平均変動 率 (%)	令和5年地価公示 平均価格 (円/㎡)	平均変動 率 (%)
住 宅 地	52,400	▲0.7	52,300	▲1.0
宅地見込地	21,300	▲1.6	21,500	▲3.2
商 業 地	116,100	▲0.5	115,900	▲0.8
工 業 地	25,900	0.0	25,900	▲0.3
全用途平均	71,700	▲0.6	71,600	▲0.9

(注1) 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)

(注2) 宅地見込地 (2地点：松山市、今治) の令和5年平均変動率については、2地点のうち1地点 (松山市) が選定替に伴い前年の変動率がないため、1地点のみの変動率となっている。

(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横ばいから上昇に転じたが、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	0.2% (0.0%)	1	久万高原町	▲2.2% (▲2.2%)
2	松前町	▲0.1% (▲0.5%)	2	大洲市	▲1.9% (▲2.1%)
3	四国中央市	▲0.6% (▲0.8%)	3	宇和島市	▲1.6% (▲1.5%)
	砥部町	▲0.6% (▲0.8%)		八幡浜市	▲1.6% (▲1.7%)

(注) () 内は令和5年の変動率である。

② 住宅地

住宅地では、17市町のうち松山市及び松前町が昨年の下落から横ばいになったが、他の全ての市町において引き続き下落している。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	0.0% (▲0.1%)	1	久万高原町	▲2.1% (▲2.1%)
	松前町	0.0% (▲0.5%)	2	大洲市	▲2.0% (▲2.2%)
3	四国中央市	▲0.5% (▲0.7%)	3	宇和島市	▲1.7% (▲1.6%)
	砥部町	▲0.5% (▲0.8%)		八幡浜市	▲1.7% (▲1.8%)

(注) () 内は令和5年の変動率である。

③ 商業地

商業地では、17市町のうち、松山市が昨年に続いて上昇を維持したが、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	0.5% (0.2%)	1	久万高原町	▲2.3% (▲2.3%)
2	松前町	▲0.4% (▲0.4%)	2	内子町	▲1.8% (▲1.8%)
3	四国中央市	▲0.7% (▲1.1%)		愛南町	▲1.8% (▲1.9%)
	砥部町	▲0.7% (▲1.0%)			

(注) () 内は令和5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	13 (7)	0 (0)	24 (12)	4 (0)	41 (19)
横ばい	28 (19)	0 (0)	12 (22)	6 (8)	46 (49)

(注) () 内は、令和5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	12 (7)	24 (12)	0 (0)	36 (19)
今治市	1 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (0)
新居浜市	0 (0)	0 (0)	2 (0)	2 (0)
西条市	0 (0)	0 (0)	2 (0)	2 (0)
計	13 (7)	24 (12)	4 (0)	41 (19)

② 横ばい地点

市町名	住宅地	商業地	工業地	計
松山市	11 (13)	10 (20)	4 (4)	25 (37)
今治市	7 (2)	0 (0)	1 (0)	8 (2)
宇和島市	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
新居浜市	1 (1)	1 (1)	0 (2)	2 (4)
西条市	0 (0)	0 (0)	0 (2)	0 (2)
四国中央市	1 (0)	0 (0)	1 (0)	2 (0)
西予市	2 (2)	1 (1)	0 (0)	3 (3)
松前町	4 (0)	0 (0)	0 (0)	4 (0)
内子町	1 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (0)
計	28 (19)	12 (22)	6 (8)	46 (49)

(注) () 内は、令和5年の地点数である。