

令和5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5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23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5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 5 年地価公示においては次の 3 地点が調査対象。

	標準地番号	地価公示		
		R3 年	R4 年	R5 年
隔年調査	松山-3（住宅地、桑原 2 丁目）	×	○	×
	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 5-201（商業地、道後湯之町）	◎	（継続）	（継続）
	松山-301（住宅地、南江戸 1 丁目）	—	—	◎

（○：復活（調査する）、×：休止（調査しない）、◎：新設）

(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、商業地、宅地見込地）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5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。住宅着工や公共工事は弱い動きとなっており、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、求人が求職を大幅に上回って推移している。

本県の地価を前年の地価と対比した「平均変動率」で見ると、引き続きやや下落傾向にあり、全用途平均では0.9%減と平成5年以降31年連続の下落で、下落幅は昨年とほぼ同様である。

用途別では、住宅地が1.0%減で平成10年以降26年続の下落、商業地が0.8%減で平成5年以降31年連続の下落、工業地が0.3%減で平成5年以降31年連続の下落となっている。

また、上昇地点が昨年の11地点から19地点に増加し、横ばい地点は昨年の54地点から49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	H26年	H27年	H28年	H29年	H30年	H31年	R2年	R3年	R4年	R5年
住宅地	▲2.4	▲2.2	▲1.9	▲1.8	▲1.2	▲1.0	▲0.8	▲1.1	▲1.1	▲1.0
商業地	▲2.8	▲2.3	▲2.1	▲1.9	▲1.3	▲0.8	▲0.6	▲1.0	▲1.0	▲0.8
工業地	▲2.5	▲1.7	▲1.4	▲1.2	▲0.5	▲0.4	▲0.2	▲0.4	▲0.3	▲0.3
全用途平均	▲2.6	▲2.2	▲1.9	▲1.8	▲1.2	▲0.9	▲0.7	▲1.1	▲1.1	▲0.9

(注) 1 令和5年の変動率＝(R5年の地価－R4年の地価) / R4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横ばいの0.0%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昨年とほぼ同様の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0.1%減となり、昨年の0.2%減より下落が弱まった。

商業地は、市内中心部において新型コロナウイルス感染症による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回復しつつある。

市街地の再整備が期待される地域や郊外路線商業地域では利便性の高まりを背景に上昇地点が広がりを見せており、平成30年以降4年連続上昇し、昨年横ばいに転じていた変動率は0.2%増となり、上昇に転じ

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	H31年	R2年	R3年	R4年	R5年
住宅地	▲0.2	0.0	▲0.3	▲0.2	▲0.1
商業地	0.6	0.8	0.1	0.0	0.2
工業地	▲1.1	▲0.6	▲0.7	▲0.5	▲0.4
全用途平均	0.1	0.3	▲0.2	▲0.1	0.0

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、昨年引き続きやや下落又は概ね横ばいの傾向にあるが、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、松前町及び砥部町で昨年とほぼ同様となり、東温市でやや縮小した。

商業地も、昨年引き続きやや下落傾向にあり、下落幅は伊予市、東温市及び砥部町は昨年とほぼ同様、松前町は昨年と同様である。

ウ 今治市

今治市の全用途平均の変動率は1.5%減と昨年引き続きやや下落傾向にあり、下落幅は昨年とほぼ同様である。

住宅地は、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、新型コロナウイルス感染症の影響により令和3年下落に転じていたが、横ばいに回復した地点も見られるなど、全体の下落幅は昨年よりやや縮小したものの、コロナ禍前の変動率には戻っていない。

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、新型コロナウイルス感染症の影響を強く受けた飲食関連の店舗が多い地域で昨年下落が強まっており、回復が遅れている。全体の下落幅は昨年とほぼ同様である。

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に伴うイベント自粛等によるタオル製造業等の業績悪化を受けて、変動率は令和3年から下落に転じており、下落幅は昨年と同様である。

[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	H31年	R2年	R3年	R4年	R5年
住宅地	▲0.6	▲0.6	▲1.5	▲1.6	▲1.3
商業地	▲1.2	▲1.3	▲2.1	▲2.1	▲2.0
工業地	0.0	0.0	▲0.4	▲0.4	▲0.4
全用途平均	▲0.7	▲0.8	▲1.6	▲1.7	▲1.5

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、横ばいに転じた。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。

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、変動率は昨年と同様に横ばいとなっている。

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とほぼ同様である。

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、駅付近の繁華街は新型コロナウイルス感染症の影響により、昨年下落が強まり、回復が遅れているなど、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。

工業地は、新型コロナウイルス感染症の影響を受けつつも、工業地供給量が少ないため変動率は昨年と同様に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	H31年	R2年	R3年	R4年	R5年
住宅地	▲1.0	▲0.9	▲1.3	▲1.4	▲1.2
商業地	▲1.5	▲1.3	▲1.8	▲1.9	▲1.8
工業地	0.6	0.6	0.0	0.0	0.0
全用途平均	▲1.0	▲0.9	▲1.3	▲1.4	▲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	H31年	R2年	R3年	R4年	R5年
住宅地	▲1.1	▲1.1	▲1.4	▲1.4	▲1.3
商業地	▲1.9	▲1.9	▲2.1	▲2.2	▲2.0
工業地	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
全用途平均	▲1.2	▲1.2	▲1.5	▲1.5	▲1.4

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いるものの、全体の下落幅は昨年よりやや縮小した。

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、工業地の需要は堅調であるが、新規の工業団地の造成もあり、需給関係から下落した一面はあるものの、衛生用品の需要増を背景とした設備投資の影響もあり、変動率は昨年と同様である。

[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	H31年	R2年	R3年	R4年	R5年
住 宅 地	▲0.5	▲0.7	▲1.0	▲1.0	▲0.7
商 業 地	▲1.4	▲1.3	▲1.4	▲1.4	▲1.1
工 業 地	0.0	0.0	▲0.3	▲0.3	▲0.3
全用途平均	▲0.8	▲0.8	▲1.1	▲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、下落幅は大洲市はやや縮小、宇和島市及び西予市はほぼ同様、八幡浜市は同様である。

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、下落幅は大洲市はやや縮小、宇和島市及び西予市はほぼ同様、八幡浜市は同様である。

(3) 用途別平均価格及び平均変動率

用 途	令和5年地価公示 平均価格 (円/m ²)	平均変動 率 (%)	令和4年地価公示 平均価格 (円/m ²)	平均変動 率 (%)
住 宅 地	52,300	▲1.0	52,400	▲1.1
宅地見込地	21,500	▲3.2	21,900	▲1.7
商 業 地	115,900	▲0.8	116,200	▲1.0
工 業 地	25,900	▲0.3	26,000	▲0.3
全用途平均	71,600	▲0.9	71,700	▲1.1

(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下落から横ばいに転じ、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	0.0% (▲0.1%)	1	久万高原町	▲2.2% (▲2.1%)
2	松前町	▲0.5% (▲0.5%)	2	大洲市	▲2.1% (▲2.7%)
3	四国中央市	▲0.8% (▲1.0%)	3	八幡浜市	▲1.7% (▲1.7%)
	砥部町	▲0.8% (▲1.0%)			

(注) () 内は令和4年の動率である。

② 住宅地

住宅地では、17市町全て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	▲2.2% (▲3.0%)
2	松前町	▲0.5% (▲0.6%)	2	久万高原町	▲2.1% (▲2.0%)
3	四国中央市	▲0.7% (▲1.0%)	3	八幡浜市	▲1.8% (▲1.8%)

(注) () 内は令和4年の変動率である。

③ 商業地

商業地では、17市町のうち、松山市が昨年の横ばいから上昇に転じ、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	▲2.3% (▲2.2%)
2	松前町	▲0.4% (▲0.4%)	2	今治市	▲2.0% (▲2.1%)
3	砥部町	▲1.0% (▲1.2%)		西条市	▲2.0% (▲2.2%)

(注) () 内は令和4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	7 (4)	0 (0)	12 (7)	0 (0)	19 (11)
横ばい	19 (21)	0 (0)	22 (26)	8 (7)	49 (54)

(注) () 内は、令和4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	7 (4)	12 (6)	0 (0)	19 (10)
新居浜市	0 (0)	0 (1)	0 (0)	0 (1)
計	7 (4)	12 (7)	0 (0)	19 (11)

② 横ばい地点

市町名	住宅地	商業地	工業地	計
松山市	13 (17)	20 (25)	4 (3)	37 (45)
今治市	2 (0)	0 (0)	0 (0)	2 (0)
宇和島市	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
新居浜市	1 (1)	1 (0)	2 (2)	4 (3)
西条市	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
西予市	2 (2)	1 (1)	0 (0)	3 (3)
計	19 (21)	22 (26)	8 (7)	49 (54)

(注) () 内は、令和4年の地点数である。