令和５年地価公示の結果について

【概要】

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。

【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。

【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。

【対象住宅の性能・延べ面積等】

(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なされている。

(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。

【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。

【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」でみると、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。

(2)地域別の地価動向

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。

私たち「あなぶき不動産流通」はあらゆる視点からお客様の大切な不動産の価値を評価させていただきます。愛媛県内の不動産に関するご相談等は「あなぶき不動産流通 松山店」までご連絡ください。

≪情報元：愛媛県庁公式ホームページ≫