

令和6年地価公示の概要

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」で見ると、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、昨年引き続き上昇し、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。

『出典・引用：愛媛県ホームページ』

不動産の取引価格は経済情勢に大きく影響され、日々変動しています。あなぶき不動産流通では、日々の変化する不動産市況において、適切なアドバイス・売却・購入の提案を致します。不動産のことは何でも お気軽にご相談ください。

穴吹不動産流通株式会社 松山店