

●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。

(1) 愛媛県下の地価動向

県内経済情勢は、全体としては緩やかな持ち直しの動きがみられるが、新型コロナウイルス感染症の影響により、一部で弱い動きがみられる。個人消費は一部で弱い動きがみられるが、全体としては持ち直しの動きとなっている。住宅着工は持ち直しの動きとなっているほか、公共工事は弱い動きとなっており、生産活動も一部で弱い動きがみられるが、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、厳しさが残るものの、緩やかに持ち直している。

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1.1%減と平成5年以降30年連続の下落で、下落幅は昨年と同様である。

用途別では、住宅地が1.1%減で平成10年以降25年連続の下落、商業地が1.0%減で平成5年以降30年連続の下落、工業地が0.3%減で平成5年以降30年連続の下落となっている。また、上昇地点が昨年の15地点から11地点に減少し、横ばい地点は昨年の48地点から54地点に増加している。

〔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
住宅地	▲2.4	▲2.2	▲1.9	▲1.8	▲1.2	▲1.0	▲0.8	▲1.1	▲1.1
商業地	▲2.8	▲2.3	▲2.1	▲1.9	▲1.3	▲0.8	▲0.6	▲1.0	▲1.0
工業地	▲2.5	▲1.7	▲1.4	▲1.2	▲0.5	▲0.4	▲0.2	▲0.4	▲0.3
平均	▲2.6	▲2.2	▲1.9	▲1.8	▲1.2	▲0.9	▲0.7	▲1.1	▲1.1

(注) 1.令和4年の変動率 = (R4年の地価 - R3年の地価) / R3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) 松山市の地価動向

松山市の全用途平均の変動率は昨年度とほぼ同様の0.1%減となった。

用途別では、住宅地は、新型コロナウイルス感染症の影響は見られたものの、優良住宅地域は根強い需要に支えられ、市内中心部や人気地区におけるマンション用地的需要が引き

続き堅調なこともあり、全体の変動率は0.2%減と、昨年の0.3%減とほぼ同様である。

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って、空き店舗増加による投資需要の減退や観光客の減少などの影響が見られた。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上昇を継続する地点も見られたが、平成30年以降4年連続上昇していた変動率は昨年の0.1%増から0.0%と横ばいに転じた。

[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	H30年	H31年	R2年	R3年	R4年
住宅地	▲0.3	▲0.2	0.0	▲0.3	▲0.2
商業地	0.2	0.6	0.8	0.1	0.0
工業地	▲1.2	▲1.1	▲0.6	▲0.7	▲0.5
平均	▲0.2	0.1	0.3	▲0.2	▲0.1

『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