

地価動向等に関するアンケート調査結果 No.16 ①

平成 27 年 12 月 16 日

公益社団法人愛媛県不動産鑑定士協会

1 アンケート調査概要

- ・ 調査内容 松山市の過去半年の地価動向の実感
松山市の今後半年の地価動向の予測
松山市内の住宅地、商業地別及び地域別の過去半年の地価動向の実感
- ・ 調査対象 松山市内に所在する不動産関連事業者
- ・ 調査時期 平成 27 年 11 月（前回 平成 27 年 6 月）
- ・ 調査方法 調査票の郵送によるアンケート方式
- ・ 回答状況 調査対象：松山市内に所在する不動産関連業者 86 社（前回 85 社）
有効回答：54 件・回収率 62.8%（前回 55 件・回収率 64.7%）

2 調査結果

別紙のとおり

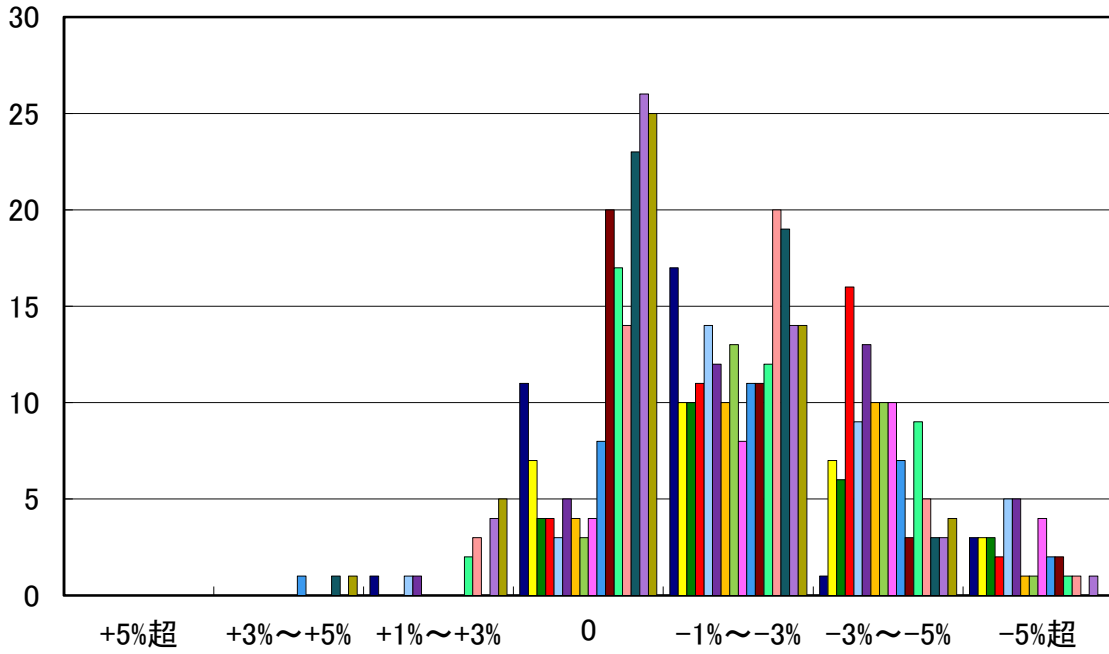
3 コメント

松山市全体としての過去半年の地価動向実感は、「±0 変動なし」が大勢を占め、さらに上昇と見る向きが下落とみる向きを上回っていることから、下落が縮小し下げ止まり感が強まってきていることが見て取れる。一方、今後半年間の予測は、「±0 変動なし」と上昇と見る向きとを合わせると約 6 割であり、市内は一律の改善ということではなく、地域別の強弱感や将来動向に対する慎重な見方もあることが窺える。

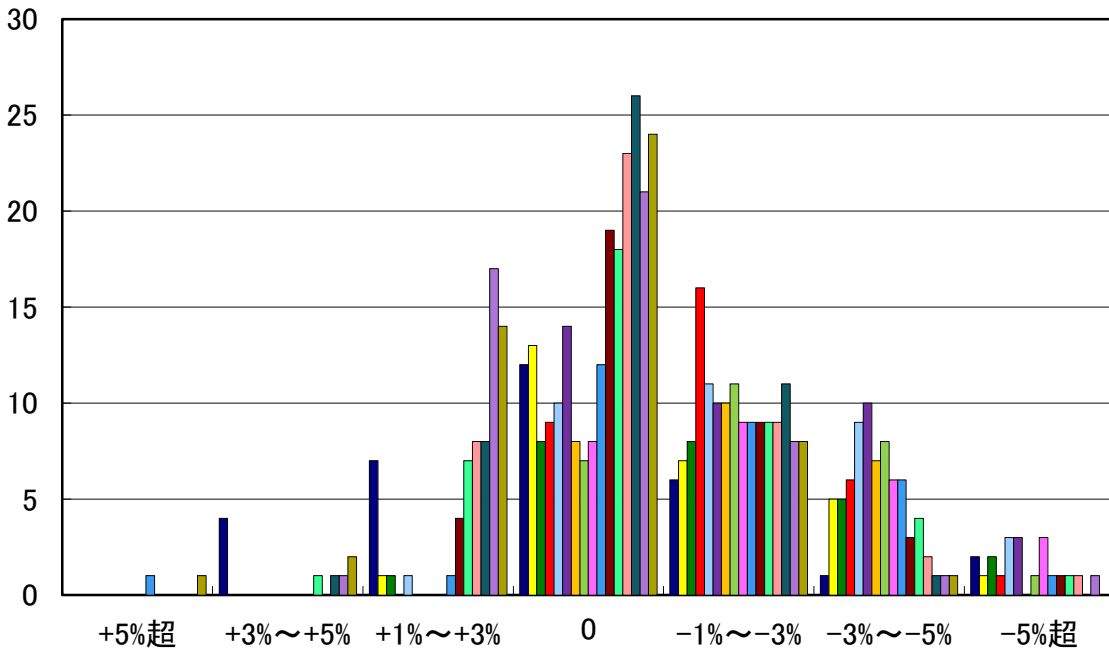
松山市住宅地（地域別）の過去半年の地価動向の実感については、特に持田・道後周辺の地価は「±0 変動なし」と上昇と見る向きとを合わせると 9 割近くであり上昇傾向が定着している。また郊外住宅地においても、石井、古川などの人気地区では上昇と見る向きが増えている。

松山市商業地（地域別）については、全地域で「±0 変動なし」が大勢であるが、中心商業地では上昇と見る向きが前回よりも増えている。松山市商業地の平均変動率は、前々回調査時において平成 20 年 6 月以来約 6 年半ぶりに上昇に転じ、その後前回・今回と続いて上昇幅が拡大したことから、中心商業地の局地的な地価上昇が、徐々にその周辺に広がってきていると思われる。

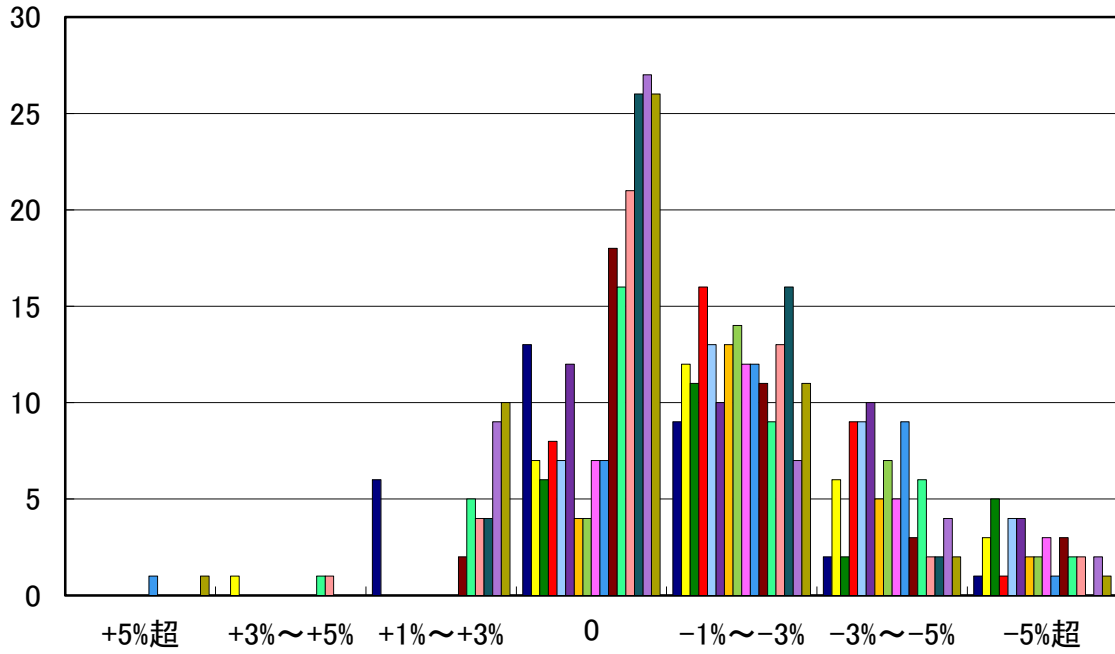
土居・今在家・高井方面



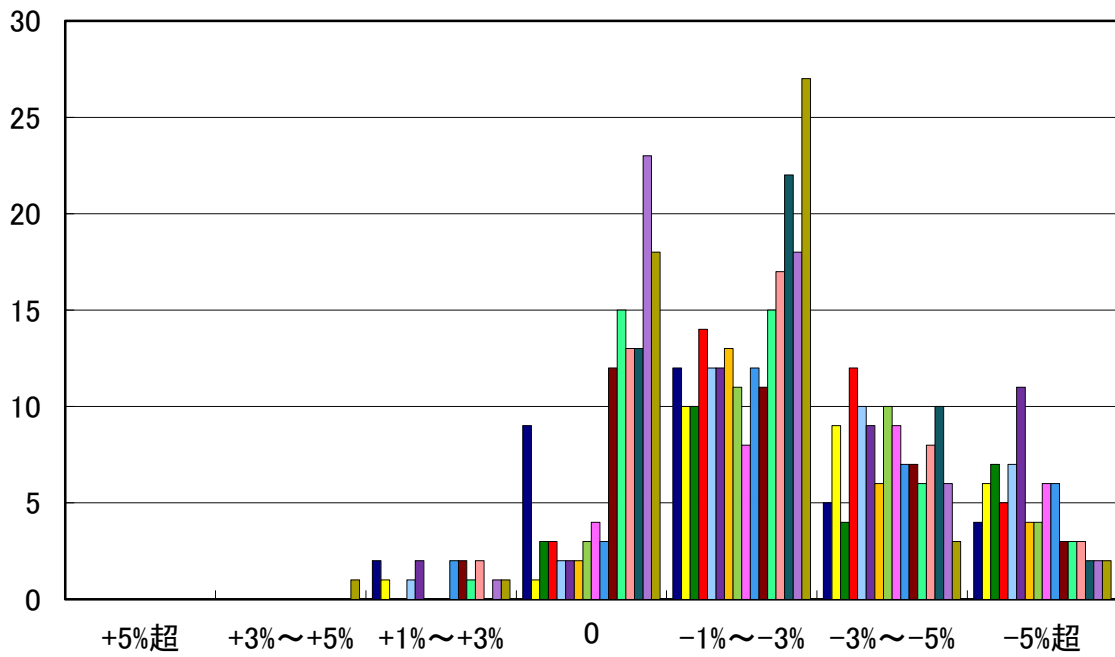
石井・居相・古川方面



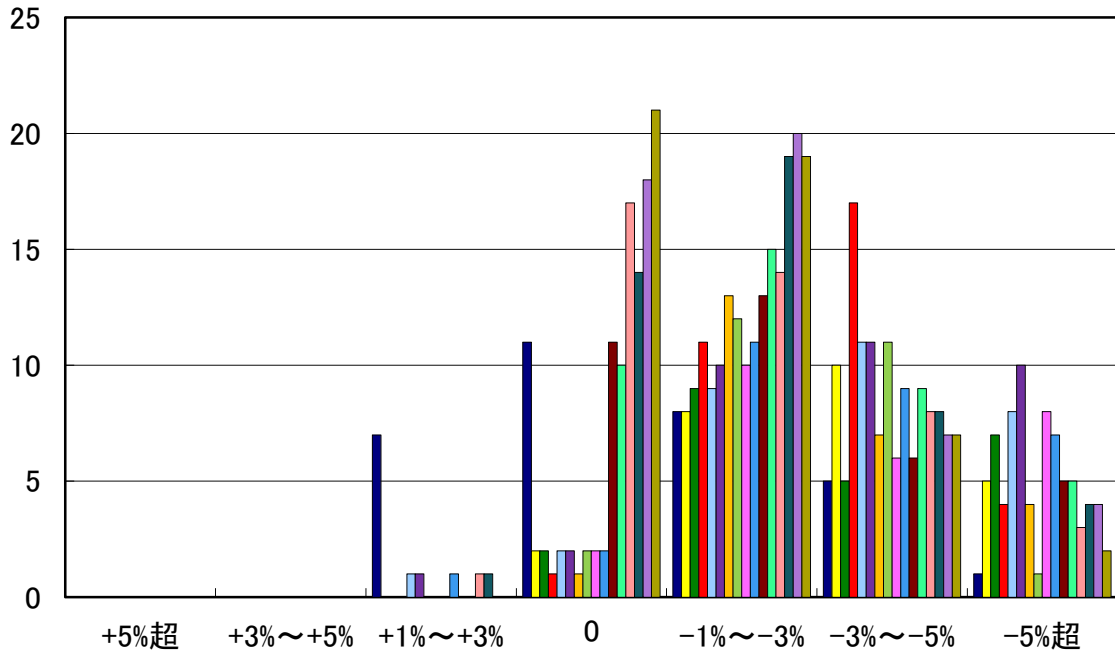
土居田・針田・富久・余戸方面



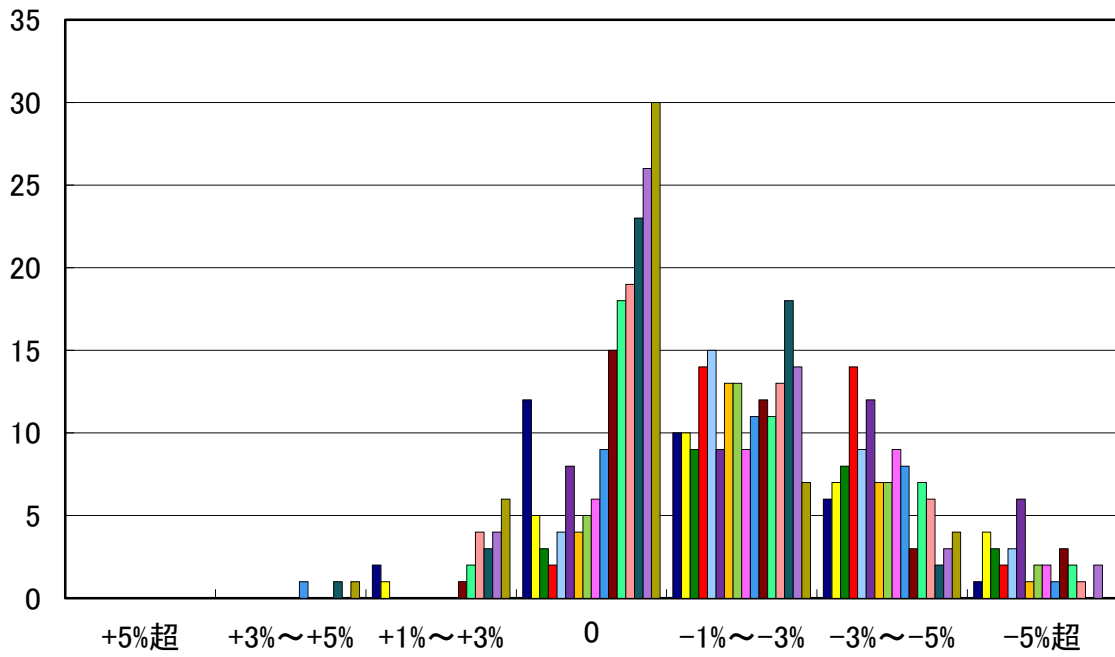
東垣生・西垣生・吉田方面



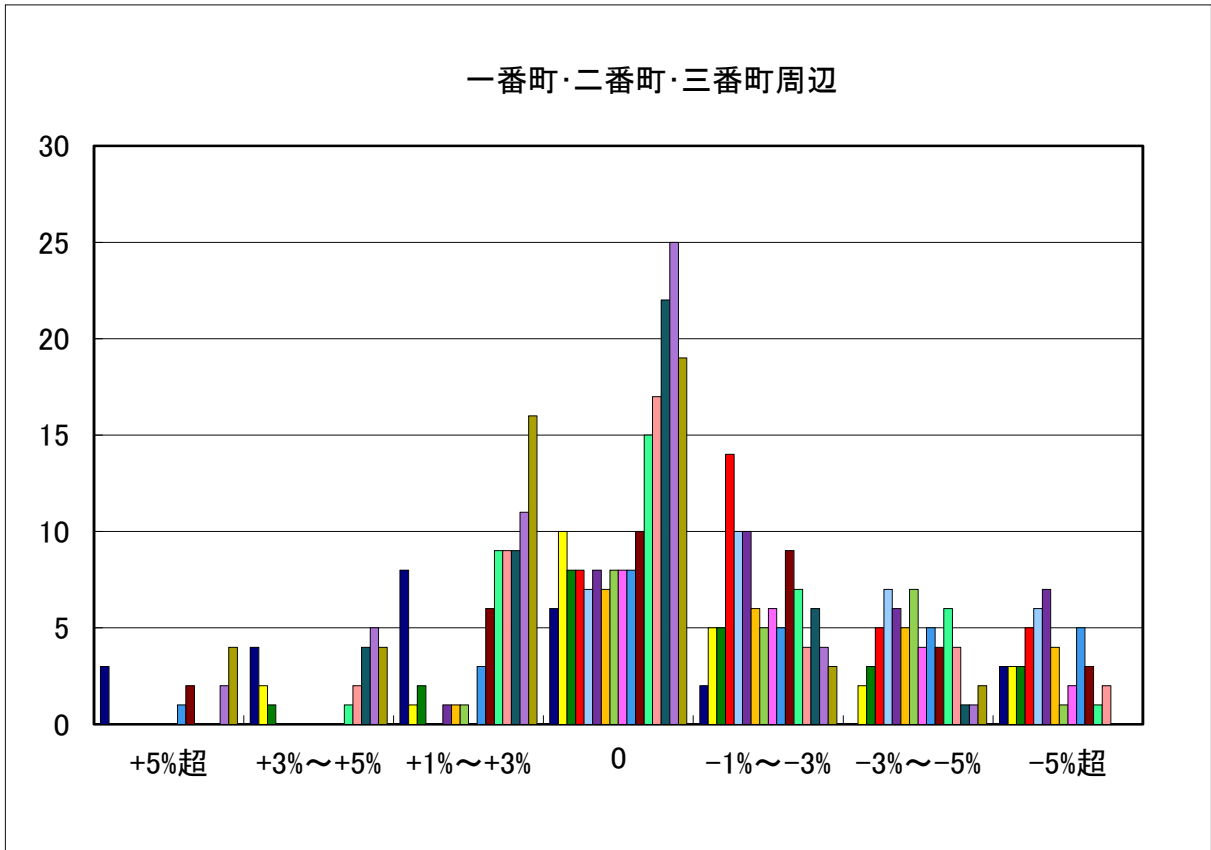
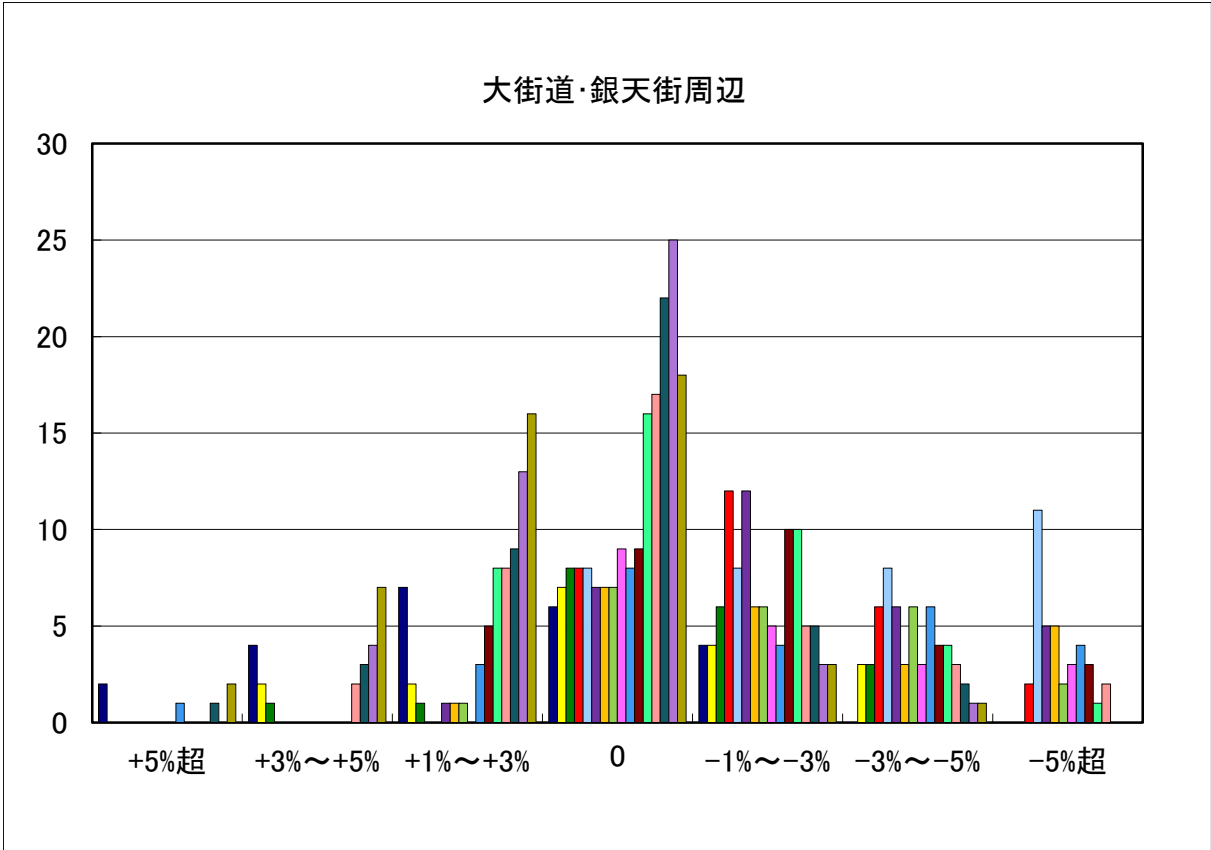
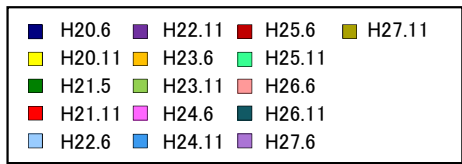
山西・清住・三津方面



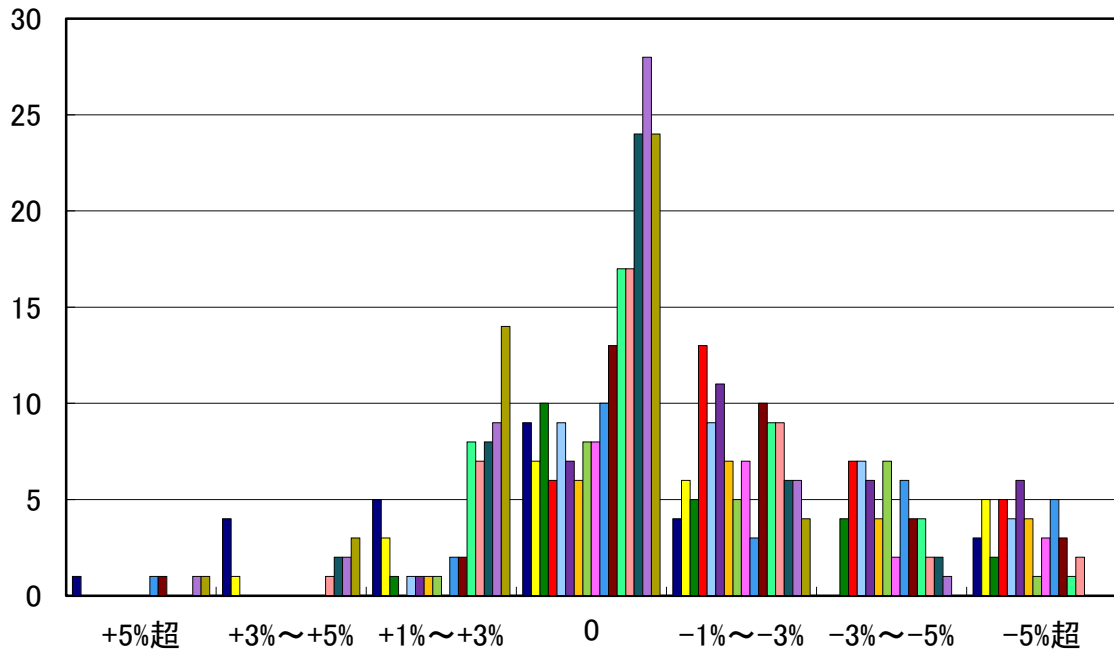
山越・姫原方面



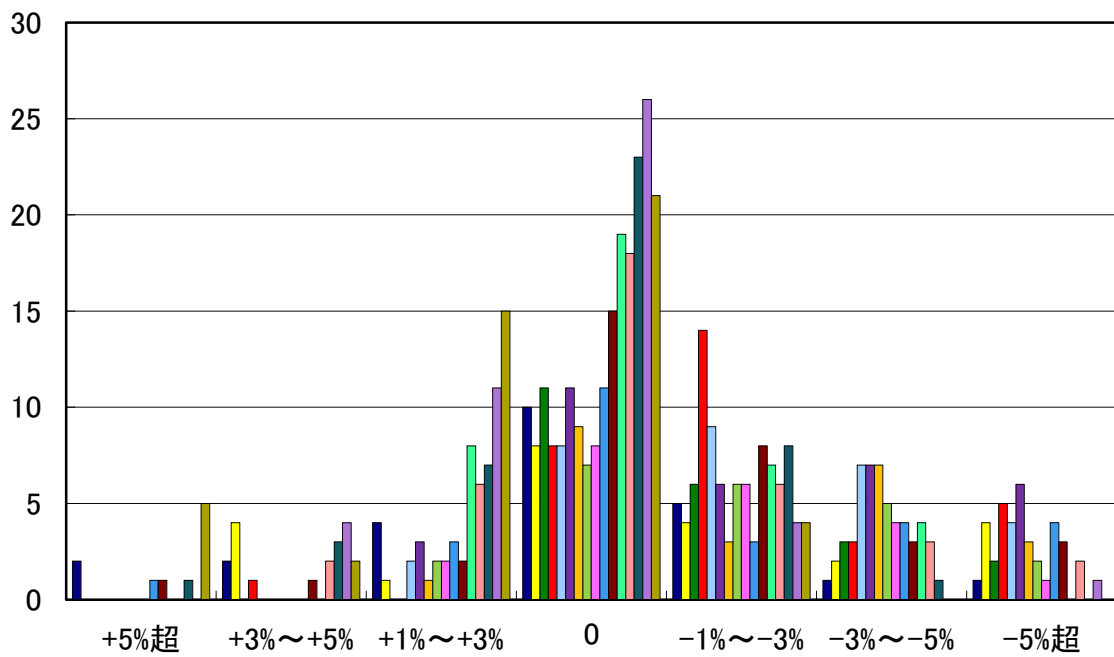
○松山市商業地(地域別)の過去半年の地価動向の実感



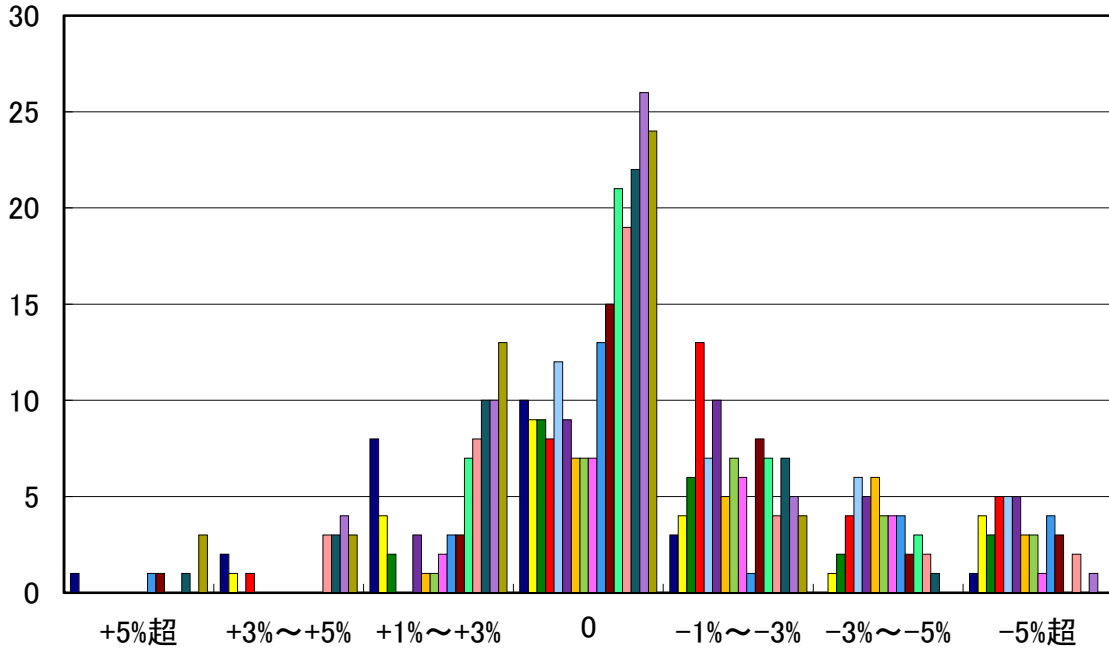
千舟町・中ノ川周辺



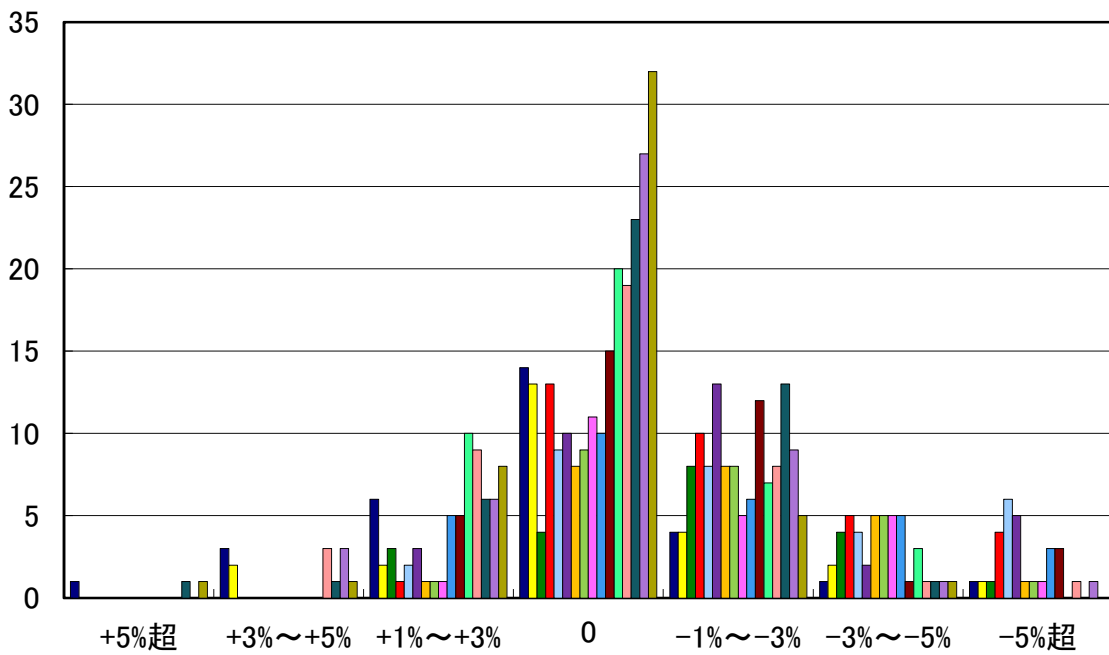
松山駅前周辺



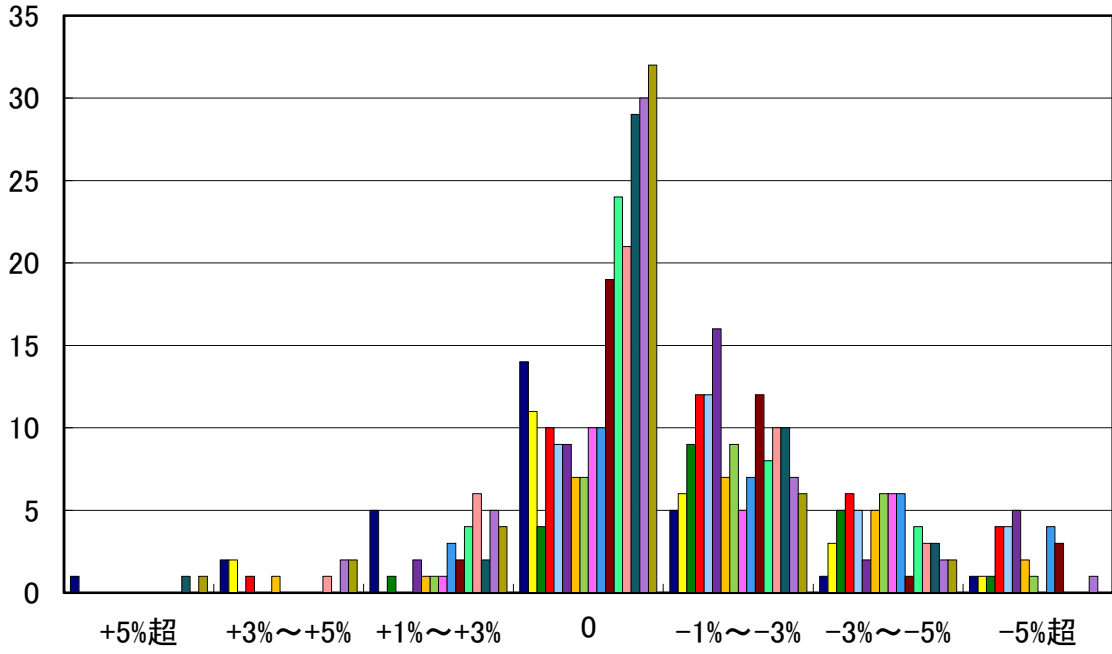
市駅・花園町周辺



東環状線



西環狀線



南環狀線

