

地価動向等に関するアンケート調査結果 No.22 ①

平成 30 年 12 月 10 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 30 年 10 月（前回 平成 30 年 5 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 71 社（前回 74 社）
有効回答：60 件・回収率 84.5%（前回 59 件・回収率 79.7%）

2 調査結果

別紙のとおり

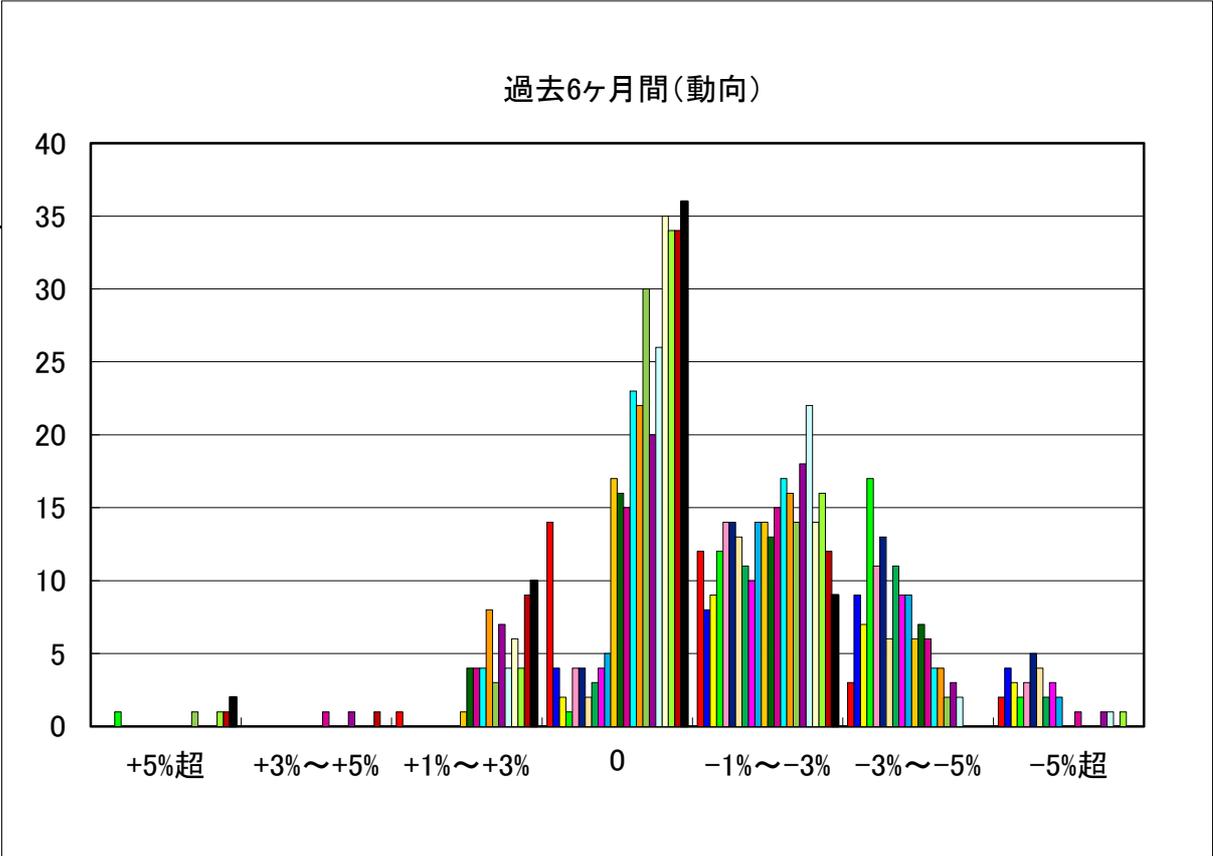
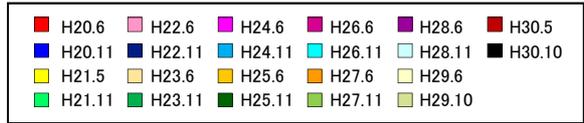
3 コメント

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」が引き続き大勢を占めているが、半年前（平成30年5月）に比べて全般的に上昇マインドが上向いていることが見て取れる。住宅地は、「持田・道後周辺」や「石井・居相・古川方面」は上昇とみる向きの割合が高まったほか、「土居・今在家方面」が新たに上昇に転じた。その他の住宅地域も一律に改善の動きとなった結果、平均としては-0.05%と調査開始以来最も小さい下落幅となった。今後半年間の予測では、「±0 変動なし」と上昇と見る向きとを合わせると約77%であるが、市内住宅地においては圏域間の二極化傾向が鮮明で地域別選好性にも強弱感があり、平均としては上昇には至らず、将来動向に対する慎重な見方も残っている。

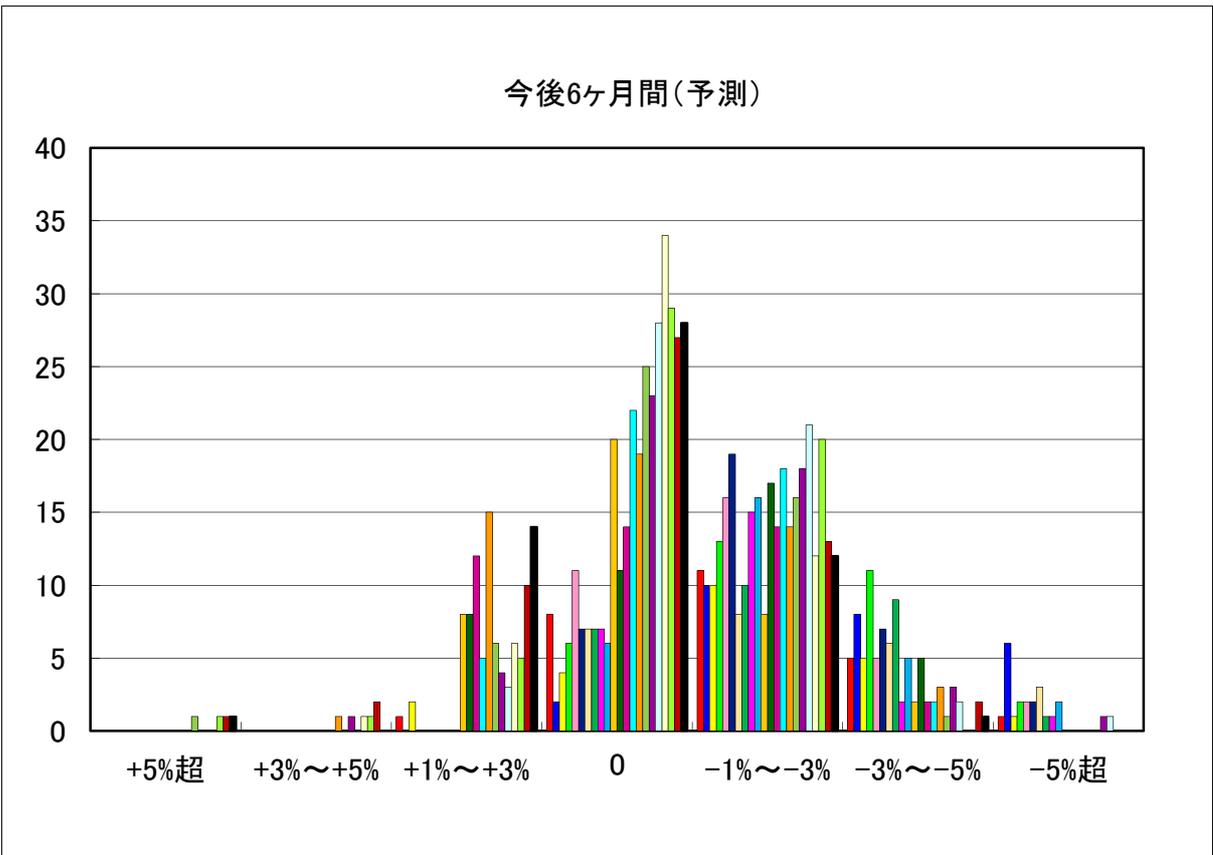
松山市商業地（地域別）については、全体で「±0 変動なし」が引き続き大勢であるが、高額取引の見られる中心部商業地で上昇と見る向きが増えた。今回は「市駅・花園町周辺」の上昇マインドがさらに顕著となったほか、「大街道・銀天街周辺」と「一番町・二番町・三番町周辺」で上昇幅が拡大した。松山市商業地の平均変動率は、平成26年11月調査時において平成20年6月以来約6年半ぶりに上昇に転じた後、3年間ほどは一進一退の動きで推移してきたが、平成29年半ば頃から毎回上昇幅を拡大してきている。今回調査でも商業地域の上昇マインドが一層鮮明となり、平均としては調査開始時である平成20年6月（リーマンショック前）に次ぐ過去2番目の上昇幅となった。

「地価動向等に関するアンケート調査」結果報告

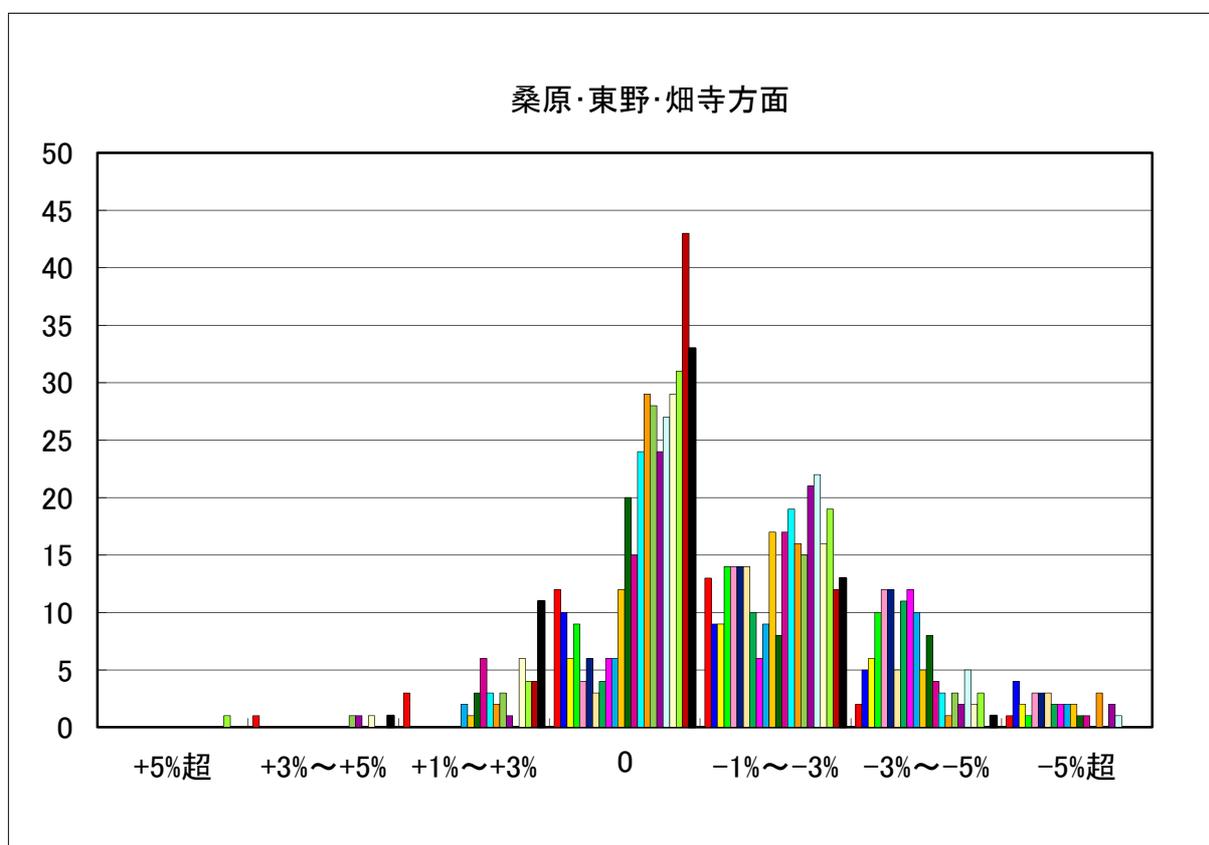
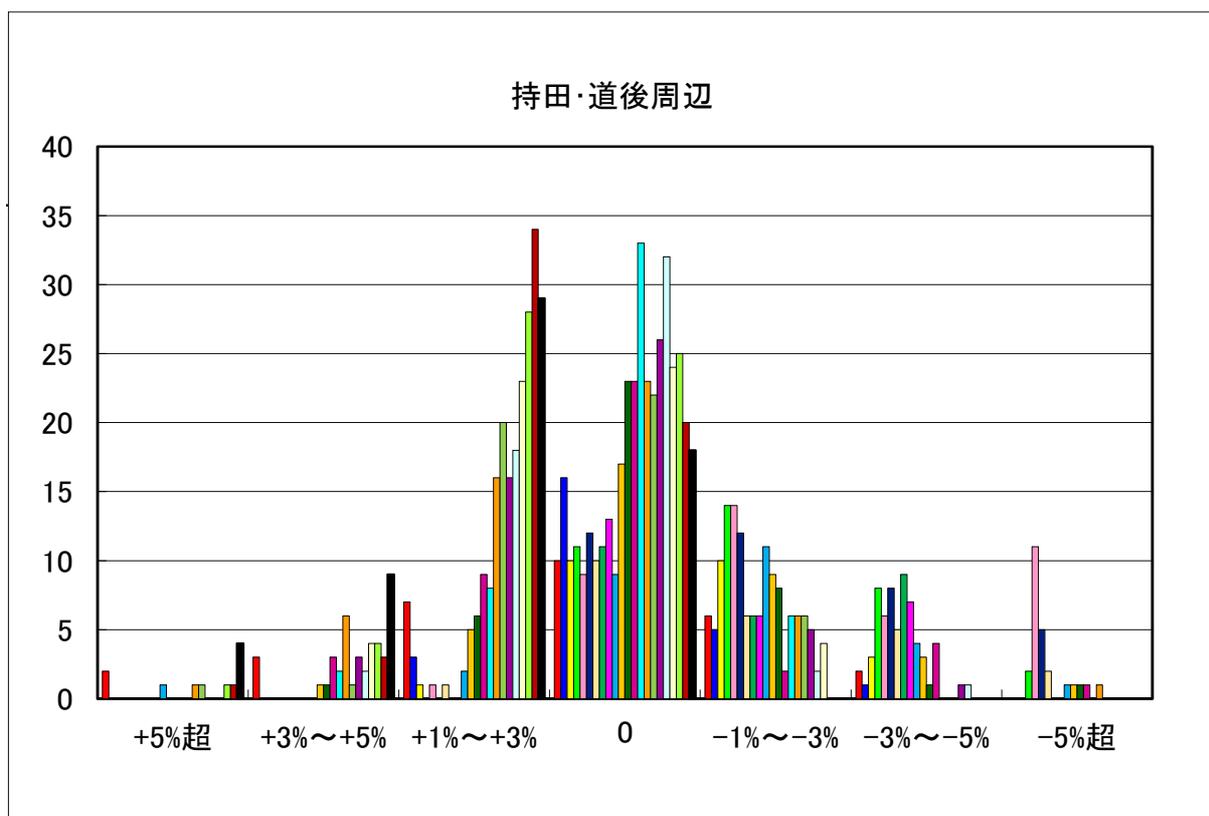
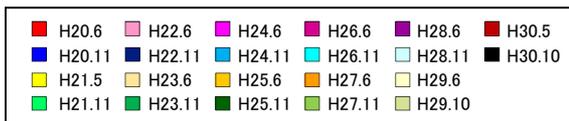
○松山市の過去半年の地価動向の実感



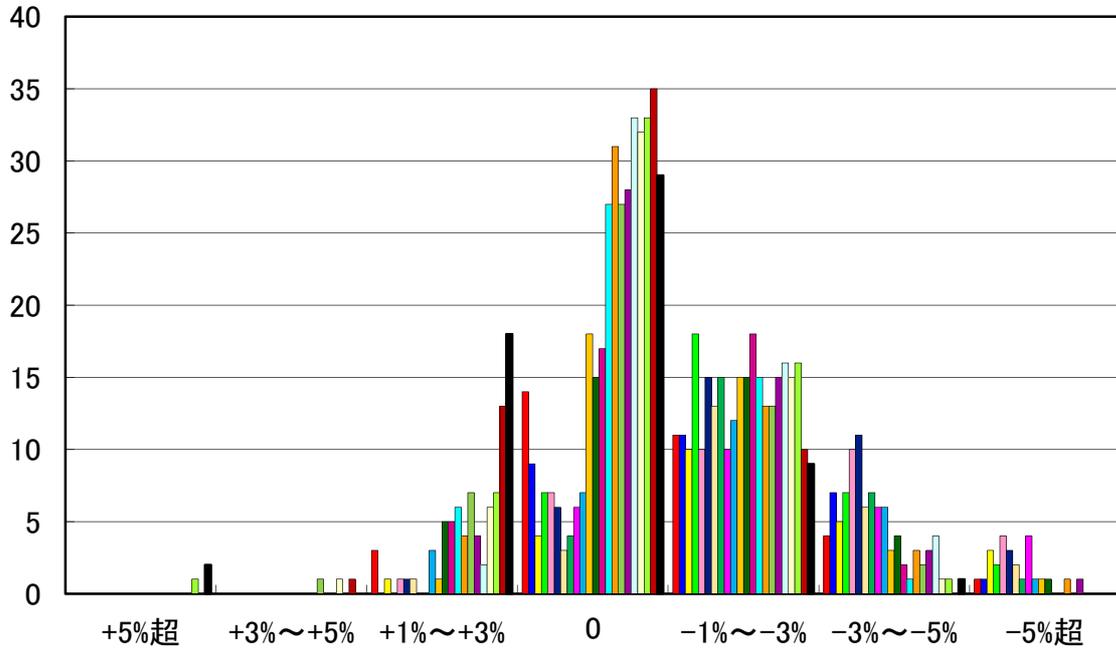
○松山市の今後半年の地価動向の予測



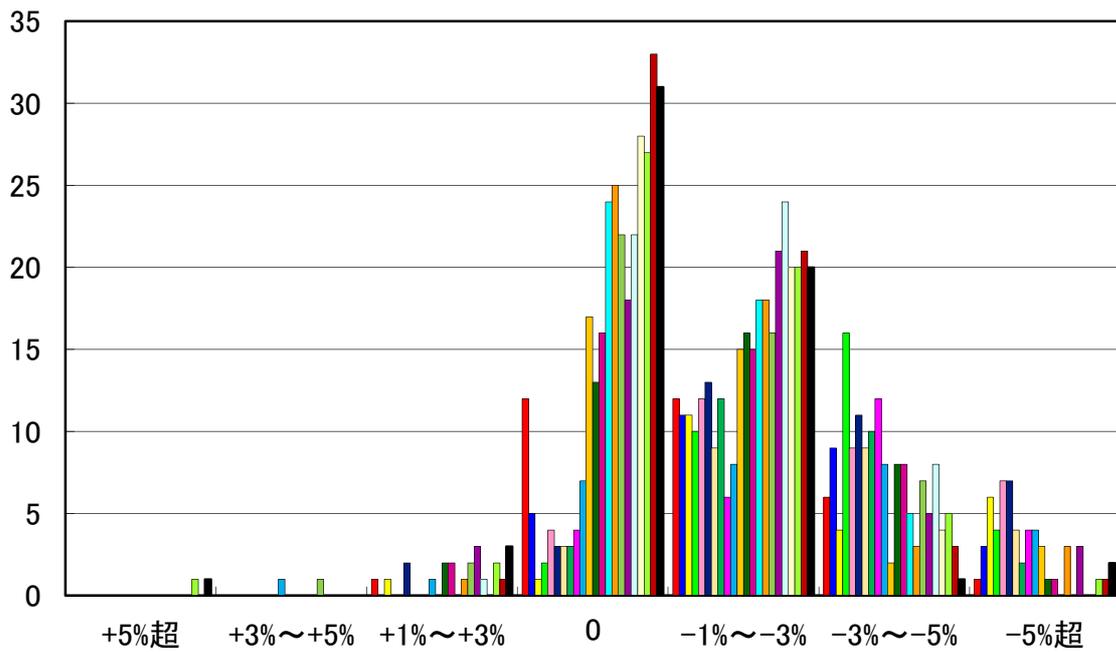
○松山市住宅地(地域別)の過去半年の地価動向の実感



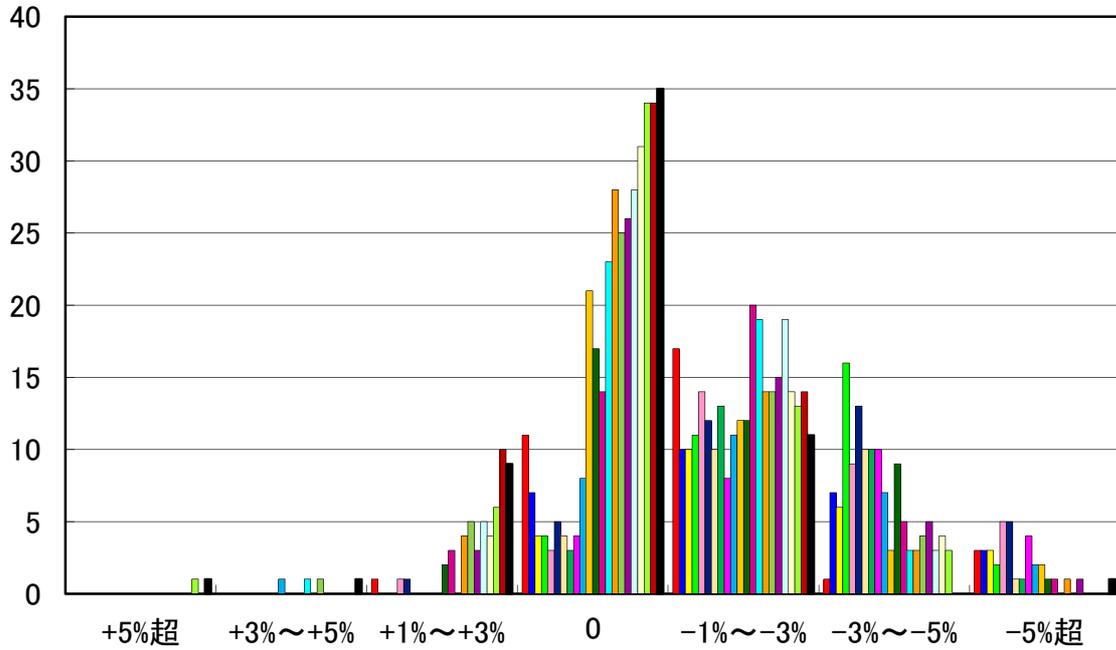
久米・鷹ノ子方面



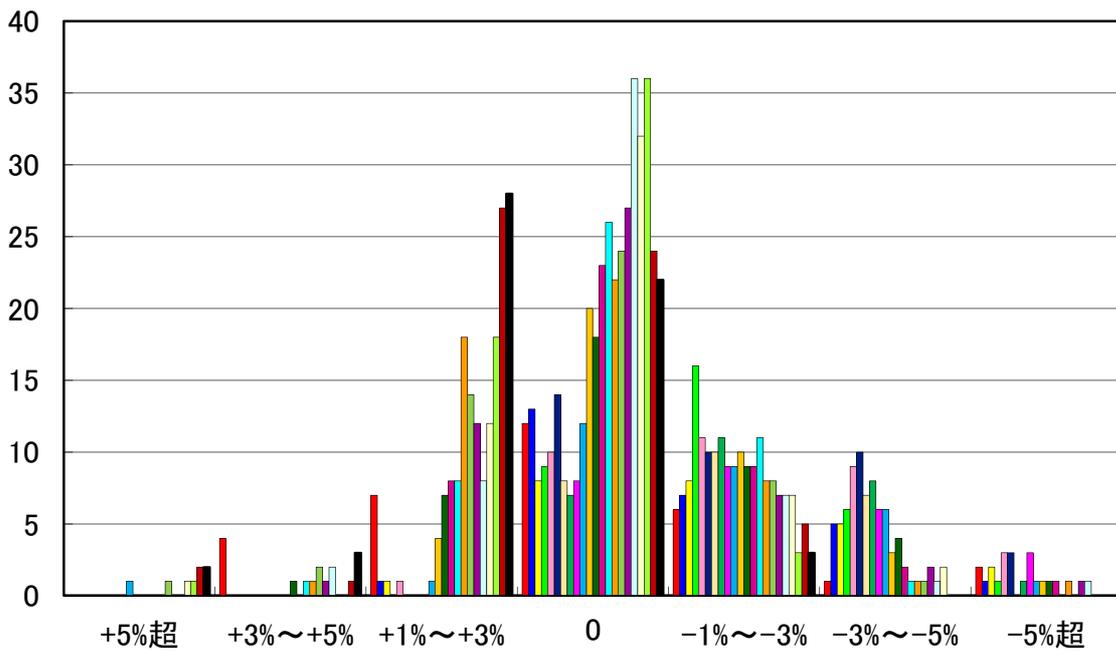
平井・梅本・水泥方面



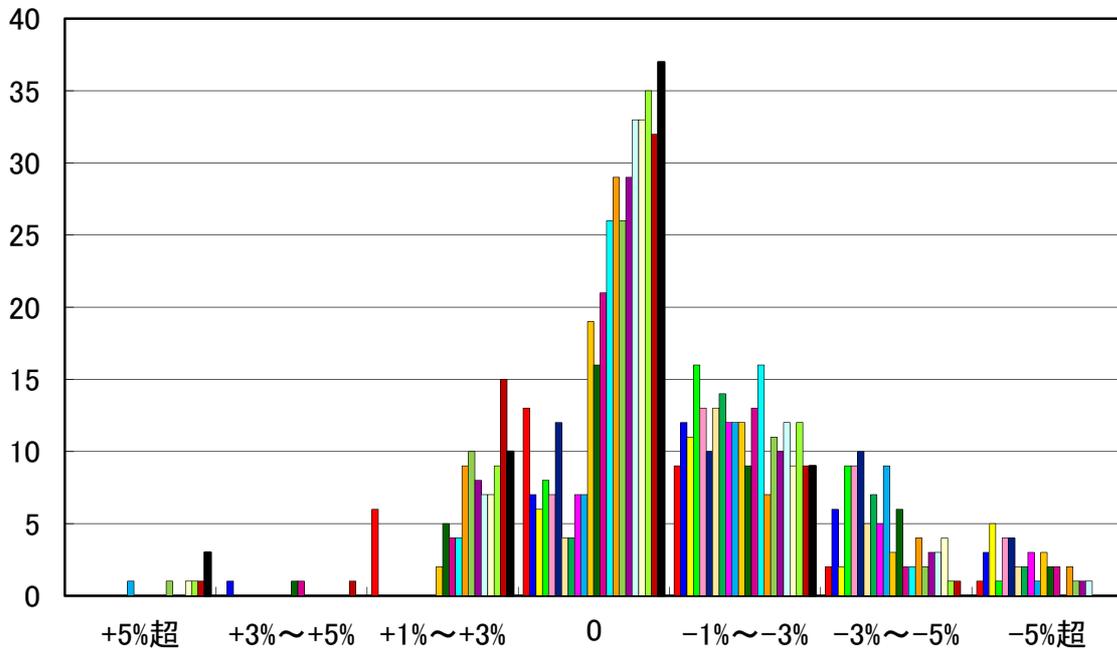
土居・今在家・高井方面



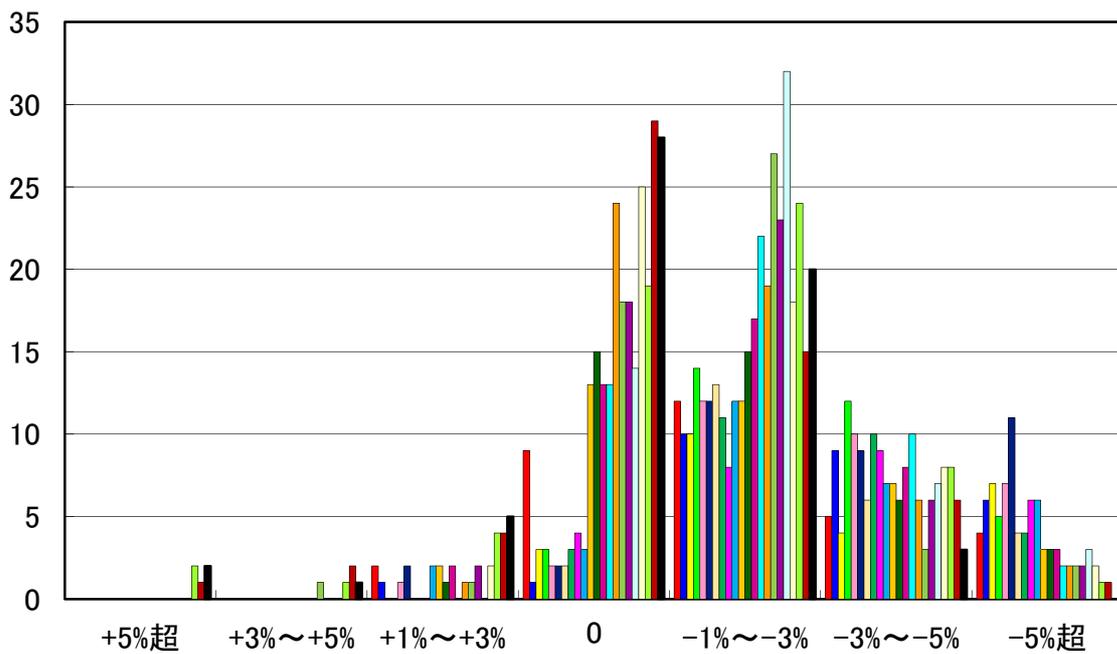
石井・居相・古川方面



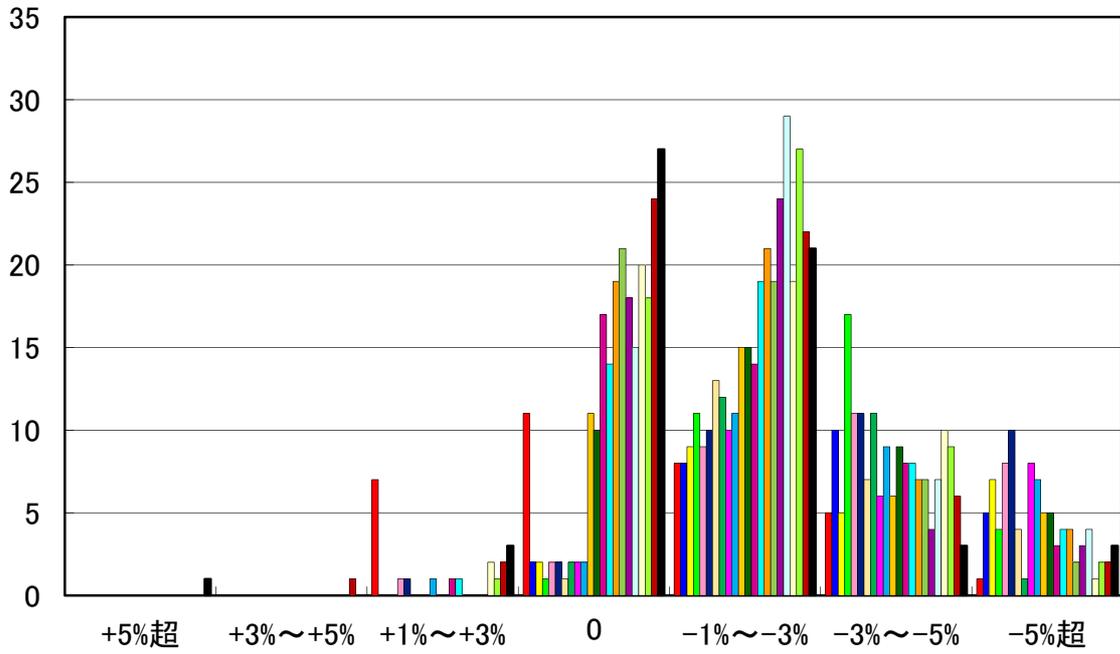
土居田・針田・富久・余戸方面



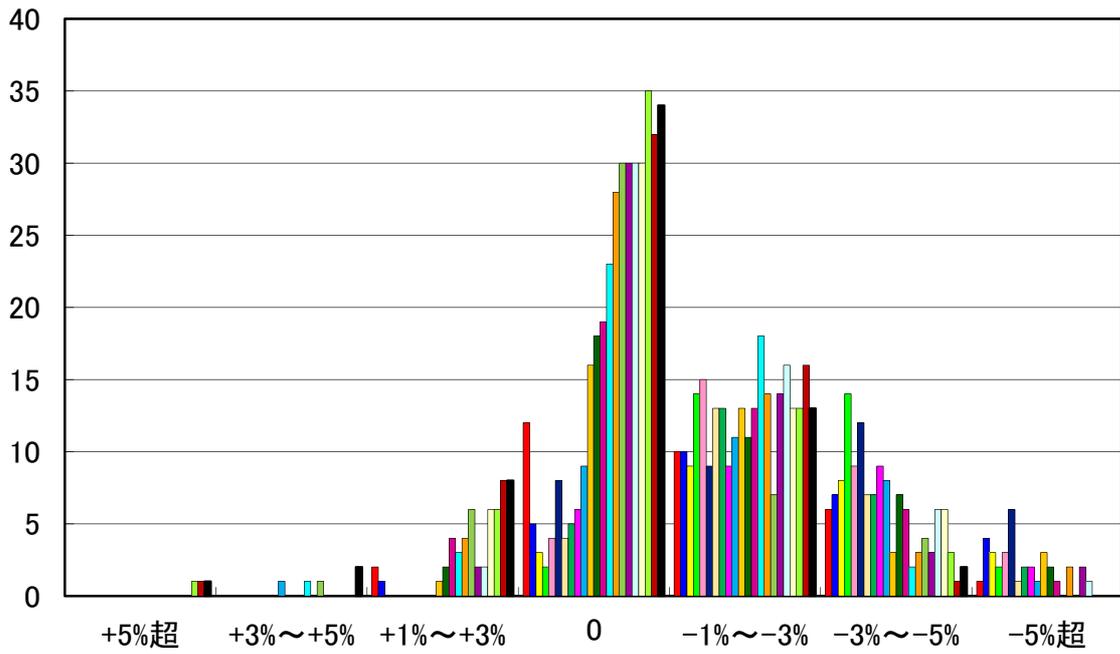
東垣生・西垣生・吉田方面



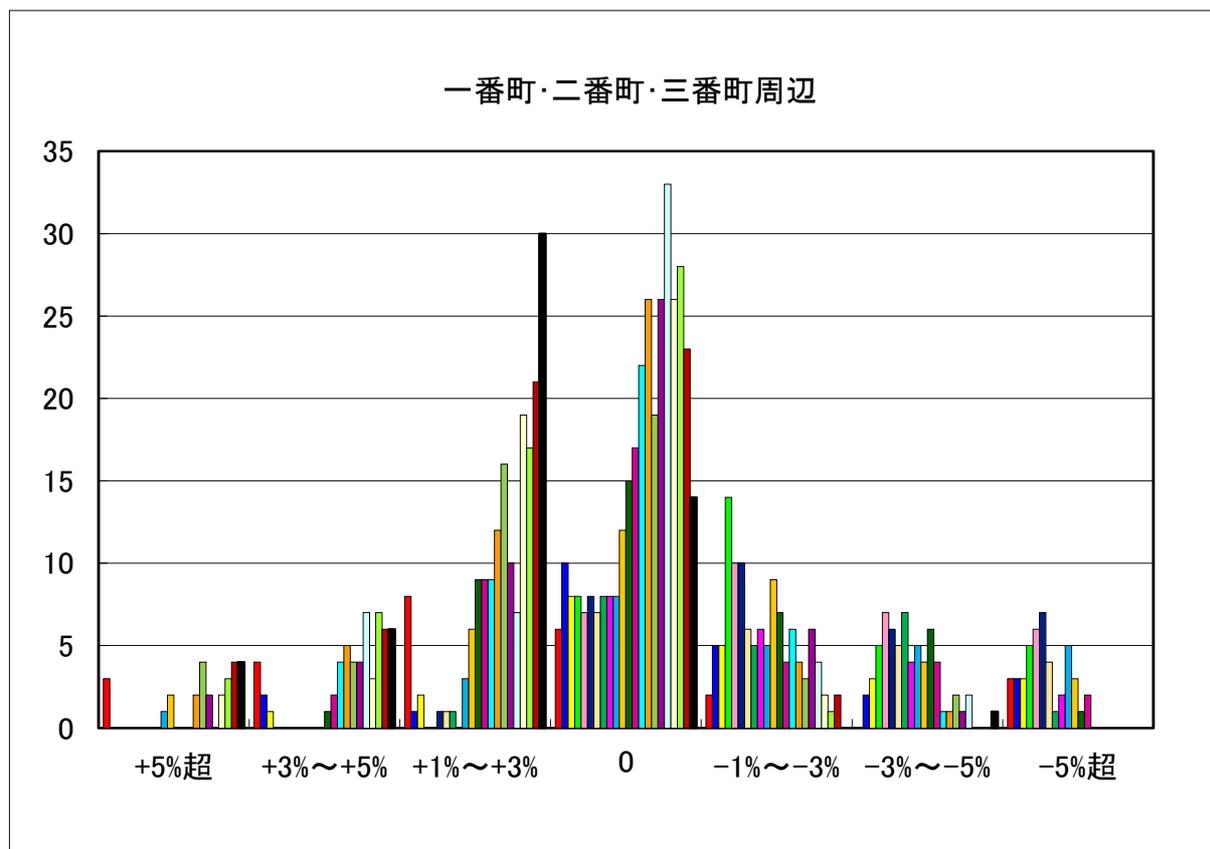
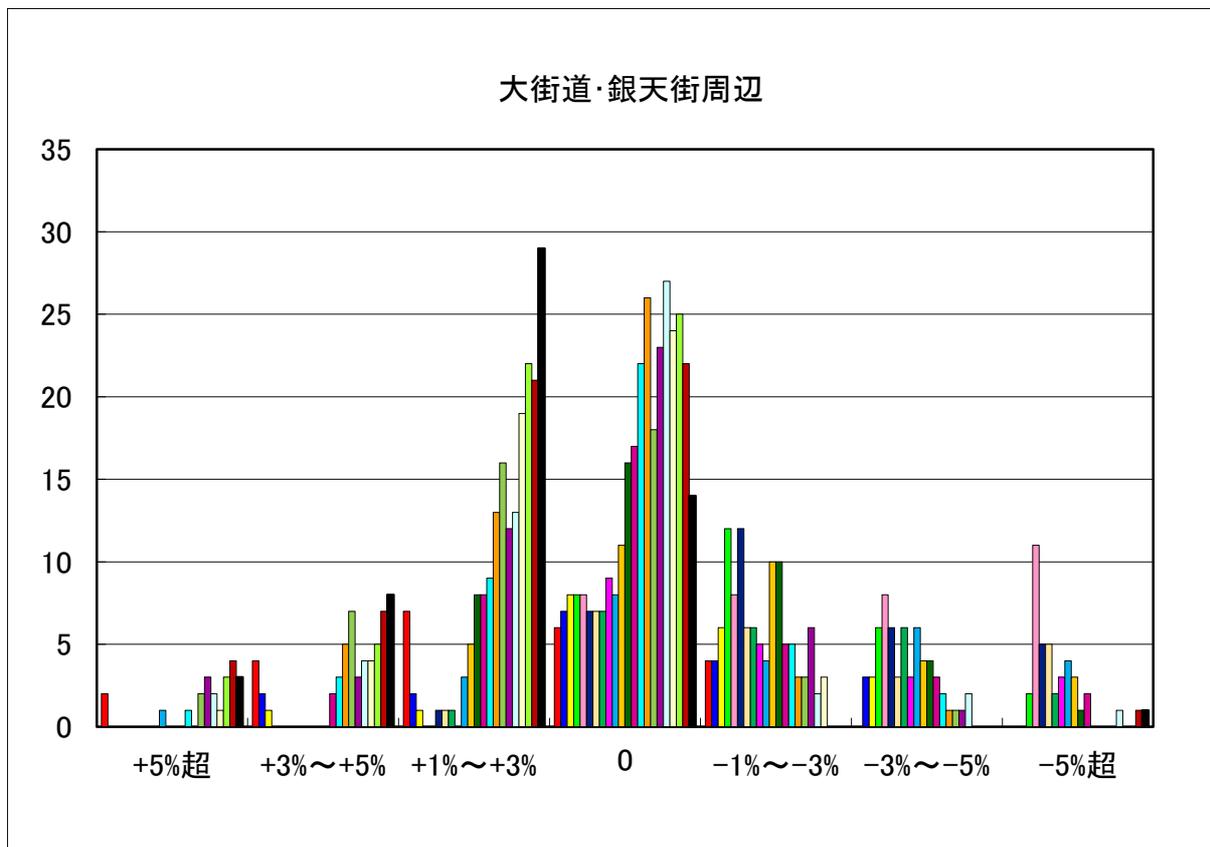
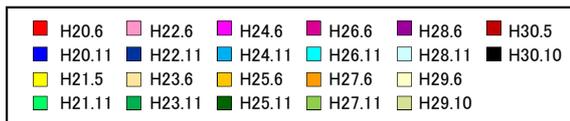
山西・清住・三津方面



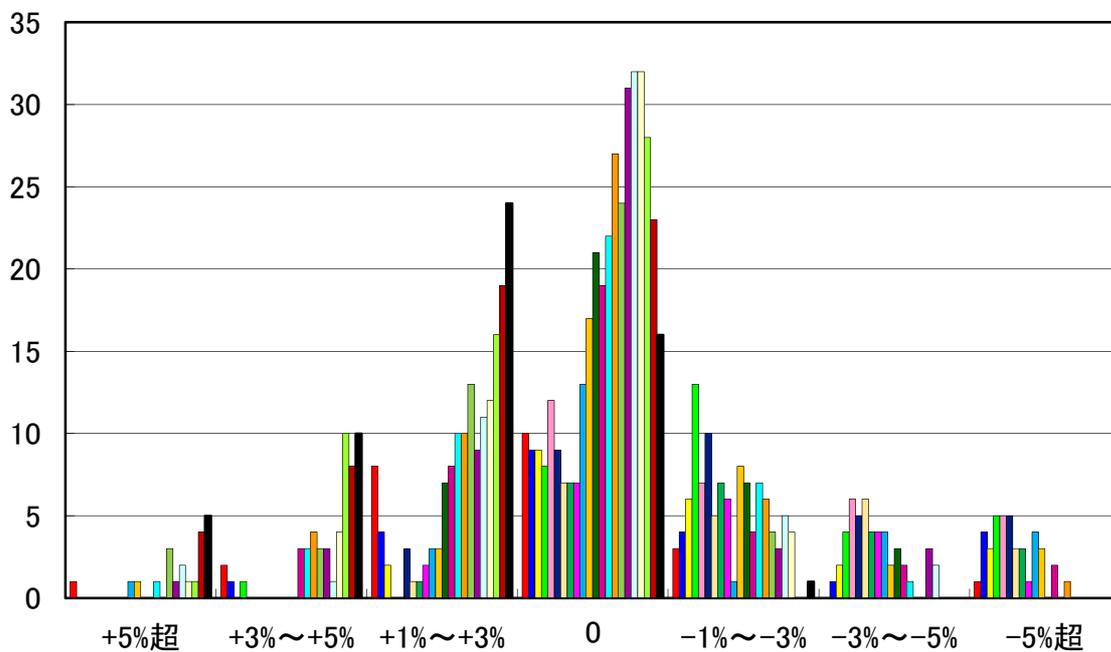
山越・姫原方面



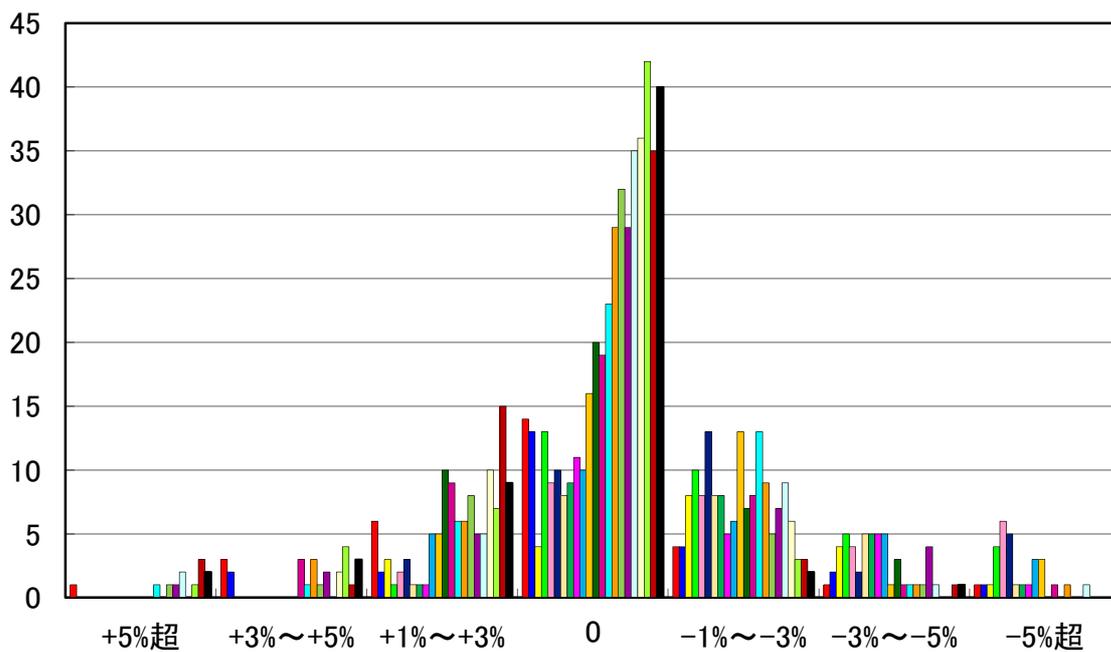
○松山市商業地(地域別)の過去半年の地価動向の実感



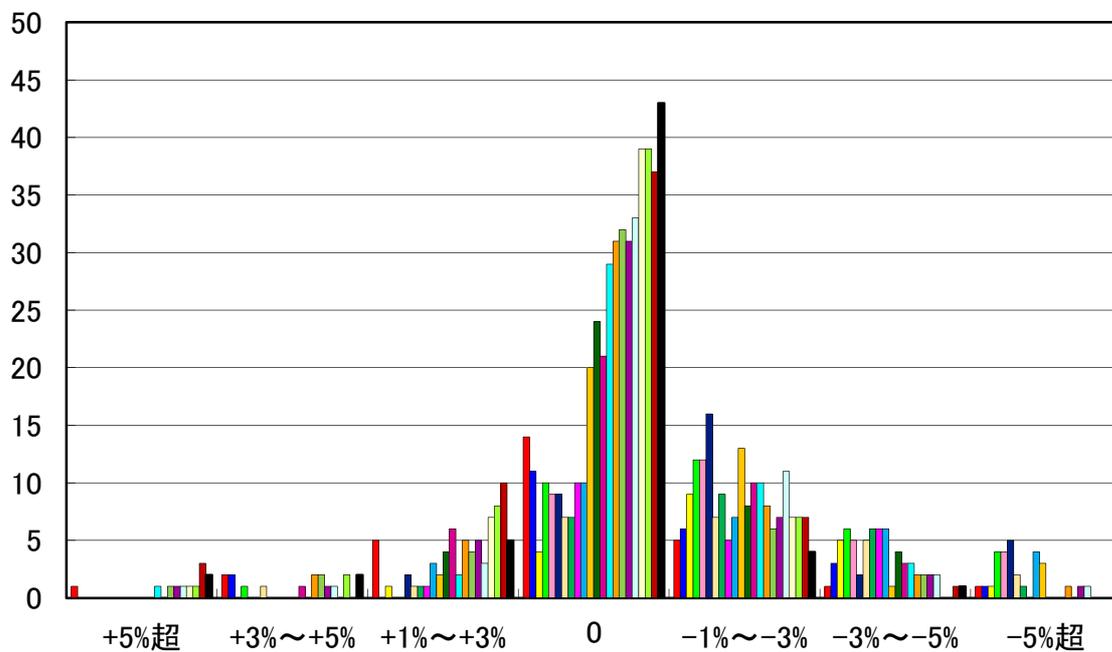
市駅・花園町周辺



東環状線



西環狀線



南環狀線

