

地価動向等に関するアンケート調査結果 No.26

令和2年11月2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 令和2年9月（前回 令和2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 80社（前回 81社）
有効回答：53社・回収率 66.3%（前回 56社・回収率 69.1%） 2
調査結果

別紙のとおり

3 コメント

松山市全体平均変動率は、 $\Delta 0.66\%$ （前回 $\Delta 0.41\%$ ）となった。3年ぶりに下落に転じた前回に引き続き下落となり、下落率が若干強まった。

用途別の内訳をみると、住宅地平均変動率は 0.17% 下落が強まり、（ $\Delta 0.79\%$ → $\Delta 0.96\%$ ）商業地平均変動率は上昇から下落に転じ 0.38% 変動率が後退した。

（ $+0.12\%$ → $\Delta 0.26\%$ ）前回と同様、住宅地よりも商業地の変化が大きいが、前回に比べると変動率後退の度合いはいずれも弱まっている。

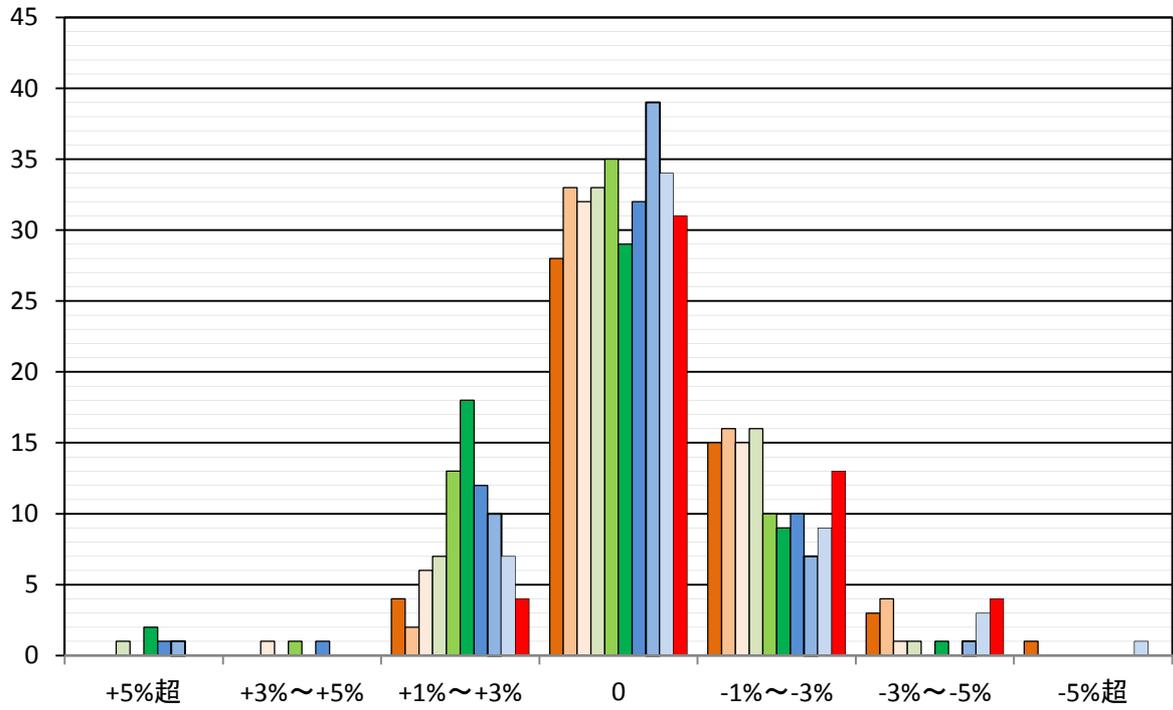
今後6カ月間の予測に関して、前回は、「横ばい」が最も多く、「 $\Delta 3\% \sim \Delta 5\%$ 」が続いていたが、今回は、「 $\Delta 1\% \sim \Delta 3\%$ 」が最も多く、「横ばい」が続いており、強い下落（「 $\Delta 3\% \sim \Delta 5\%$ 」）と予測する割合が減少している。

住宅地に関して、前回は「持田・道後周辺」など上昇率の大きかった地域での減少傾向が強かったが、多くのエリアで変動率後退の度合いは弱まっている。

商業地に関して、今回「松山市駅周辺」以外が下落となったが、全てのエリアで変動率後退の度合いは弱まっている。

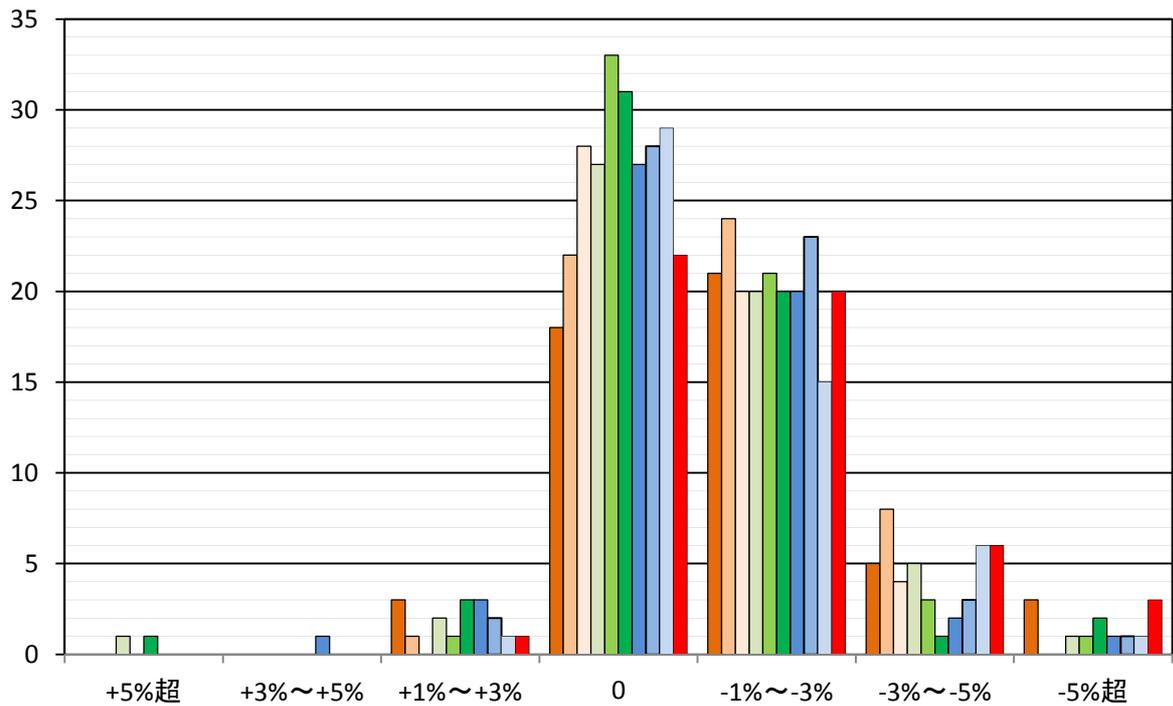
久米・鷹ノ子方面

■ H28.6
 ■ H28.11
 ■ H29.6
 ■ H29.10
 ■ H30.5
 ■ H30.10
 ■ R1.5
 ■ R1.9
 ■ R2.5
 ■ R2.9



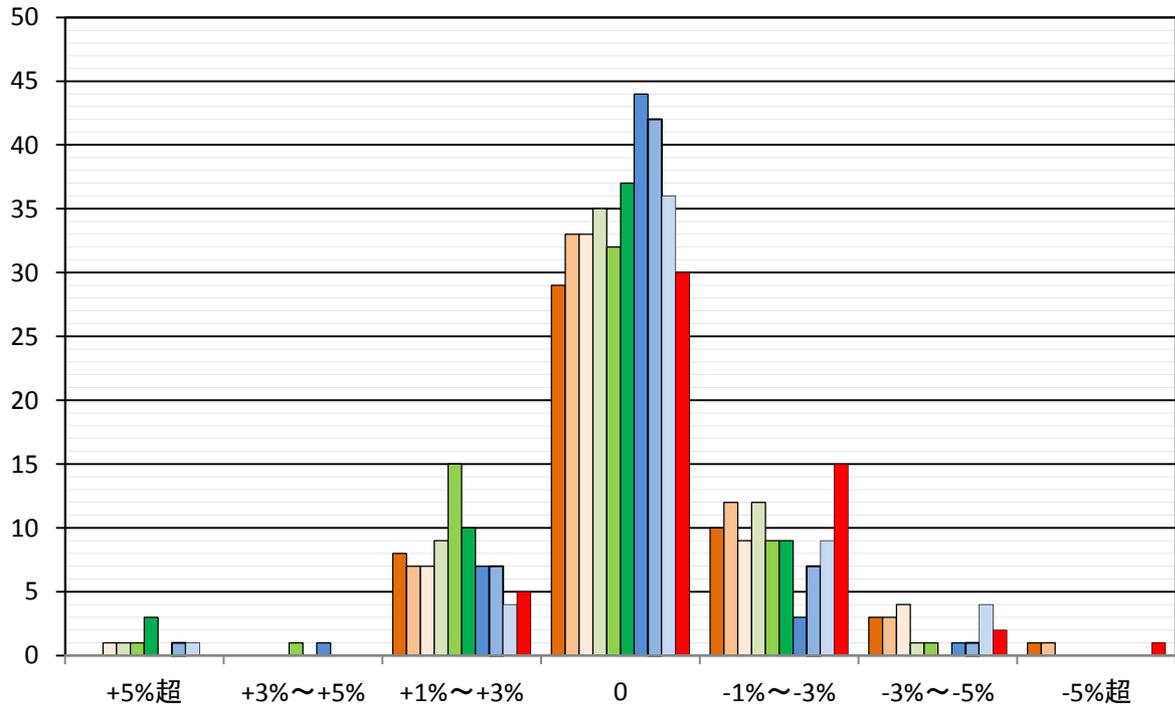
平井・梅本・水泥方面

■ H28.6
 ■ H28.11
 ■ H29.6
 ■ H29.10
 ■ H30.5
 ■ H30.10
 ■ R1.5
 ■ R1.9
 ■ R2.5
 ■ R2.9



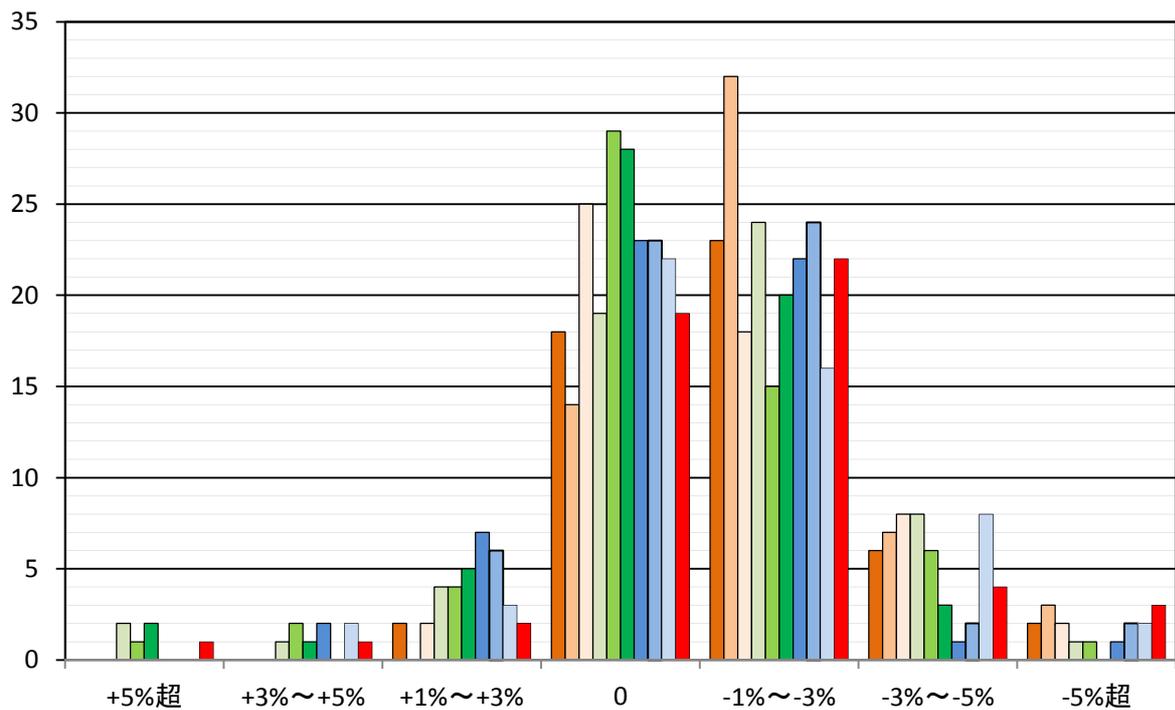
土居田・針田・富久・余戸方面

■ H28.6
 ■ H28.11
 ■ H29.6
 ■ H29.10
 ■ H30.5
 ■ H30.10
 ■ R1.5
 ■ R1.9
 ■ R2.5
 ■ R2.9



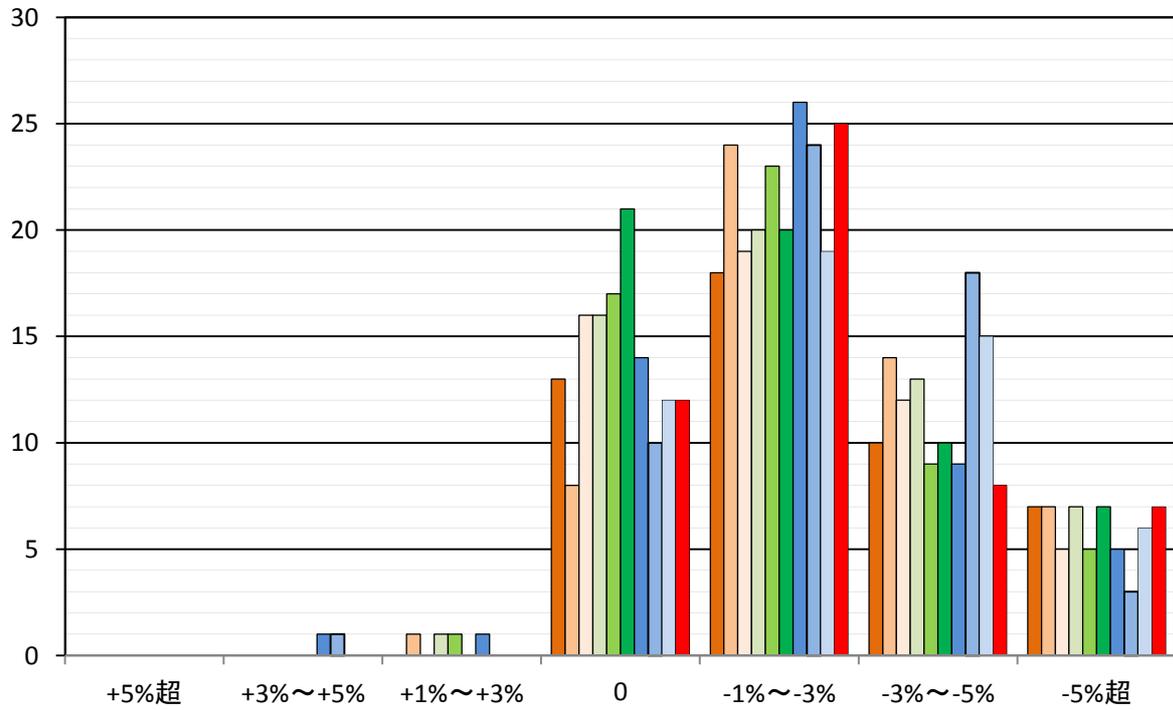
東垣生・西垣生・吉田方面

■ H28.6
 ■ H28.11
 ■ H29.6
 ■ H29.10
 ■ H30.5
 ■ H30.10
 ■ R1.5
 ■ R1.9
 ■ R2.5
 ■ R2.9

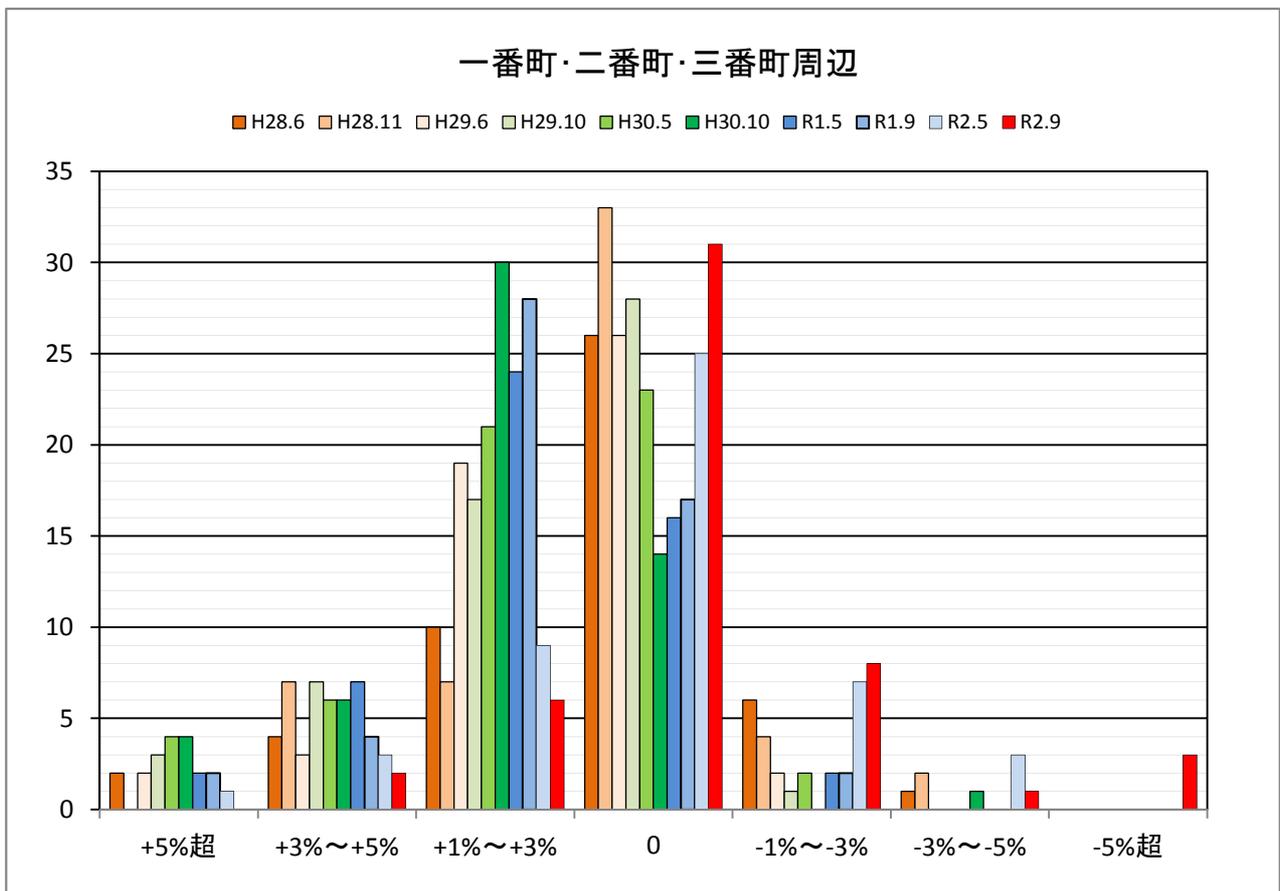
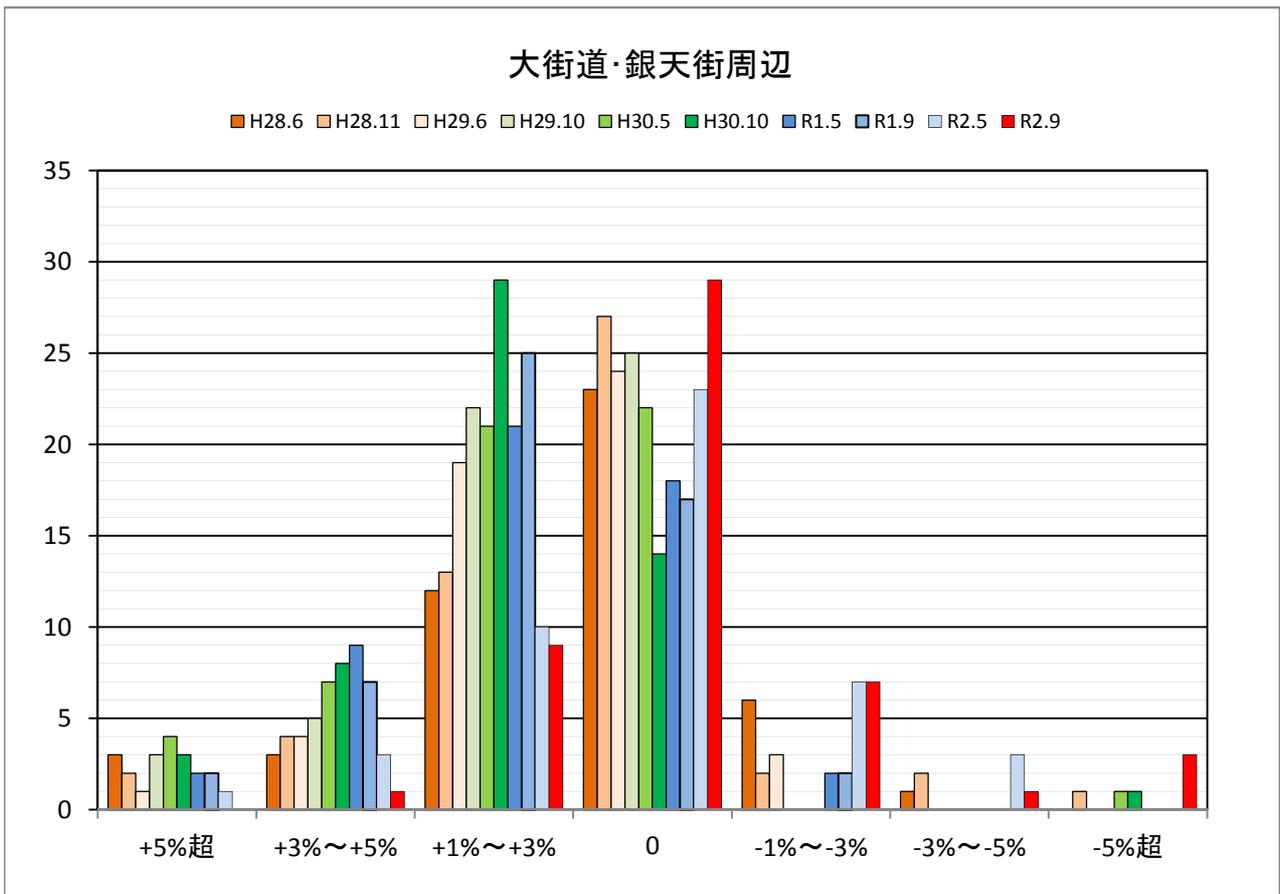


和氣・太山寺・堀江方面

■ H28.6
 ■ H28.11
 ■ H29.6
 ■ H29.10
 ■ H30.5
 ■ H30.10
 ■ R1.5
 ■ R1.9
 ■ R2.5
 ■ R2.9



○松山市商業地(地域別)の過去半年の地価動向の実感



松山市地域別平均変動率 (R2.9(問2)アンケート調査結果より)

問2. 以下の地域について地価は概ね過去6ヶ月間どのような動向をしたと思われますか。

	地域	上がっている			変化なし	下がっている			わからない	有効 回答数	R2.9 平均変動率	R2.5	R1.9	R1.5	H30.10	H30.5	H29.10	H29.6
		+5%超	+3%~+5%	+1%~+3%	0	-1%~-3%	-3%~-5%	-5%超	*									
住宅地	1) 持田・道後周辺	0	2	12	28	8	0	0	3	50	0.32 %	0.40	1.44	1.69	1.90	1.47	1.33	1.04
	2) 桑原・東野・畑寺方面	0	0	2	27	16	5	1	2	51	-1.04 %	-0.80	-0.28	-0.07	-0.07	-0.27	-0.64	-0.36
	3) 久米・鷹ノ子方面	0	0	4	31	13	4	0	1	52	-0.65 %	-0.39	0.12	0.19	0.41	0.17	-0.29	-0.25
	4) 平井・梅本・水泥方面	0	0	1	22	20	6	3	1	52	-1.48 %	-1.10	-1.04	-0.80	-0.74	-0.97	-1.00	-1.08
	5) 土居・今在家・高井方面	0	0	3	28	14	5	2	1	52	-1.00 %	-0.70	-0.16	-0.25	0.00	-0.14	-0.37	-0.67
	6) 石井・居相・古川方面	0	0	12	29	10	2	0	0	53	-0.08 %	0.02	0.65	0.95	1.24	0.98	0.60	0.16
	7) 土居田・針田・富久・余戸方面	0	0	5	30	15	2	1	0	53	-0.62 %	-0.39	0.02	0.21	0.29	0.29	-0.09	-0.27
	8) 東垣生・西垣生・吉田方面	1	1	2	19	22	4	3	1	52	-1.19 %	-1.13	-0.95	-0.60	-0.47	-0.66	-1.07	-1.36
	9) 山西・清住・三津方面	0	0	0	19	22	7	4	1	52	-1.77 %	-1.51	-1.48	-1.41	-1.00	-1.23	-1.72	-1.57
	10) 山越・姫原方面	0	0	3	32	11	4	2	1	52	-0.81 %	-0.68	-0.52	-0.28	-0.08	-0.26	-0.36	-0.68
	11) 和気・太山寺・堀江方面	0	0	0	12	25	8	7	1	52	-2.25 %	-2.46	-2.34	-1.95	-1.98	-1.91	-2.19	-2.17
住宅地平均変動率											-0.96 %	-0.79	-0.41	-0.21	-0.05	-0.23	-0.53	-0.65
商業地	1) 大街道・銀天街周辺	0	1	9	29	7	1	3	3	50	-0.22 %	0.23	1.58	1.63	1.82	1.55	1.44	1.10
	2) 一番町・二番町・三番町周辺	0	2	6	31	8	1	3	2	51	-0.29 %	0.19	1.47	1.62	1.82	1.46	1.34	1.09
	3) 千舟町・中ノ川周辺	0	1	7	32	7	1	3	2	51	-0.29 %	0.02	1.23	1.10	1.42	1.11	1.04	0.74
	4) 松山駅前周辺	0	4	10	26	6	1	3	3	50	0.10 %	0.42	1.60	1.56	1.62	1.11	0.96	0.69
	5) 市駅・花園町周辺	0	3	6	30	7	2	2	3	50	-0.16 %	0.56	1.58	1.75	1.98	1.67	1.40	0.76
	6) 東環状線	0	0	5	33	9	1	2	3	50	-0.44 %	-0.14	0.73	0.41	0.56	0.67	0.51	0.33
	7) 西環状線	0	0	5	33	8	1	3	3	50	-0.50 %	-0.31	0.34	0.16	0.28	0.29	0.26	0.13
	8) 南環状線	0	1	6	33	7	1	2	3	50	-0.24 %	0.00	0.60	0.48	0.70	0.81	0.61	0.27
商業地平均変動率											-0.26 %	0.12	1.14	1.09	1.27	1.08	0.95	0.64
全体平均変動率											-0.66 %	-0.41	0.24	0.34	0.51	0.32	0.09	-0.11

※ 平均変動率は、変動率の総和を有効回答数で割ったものです。