

## 地価動向等に関するアンケート調査結果 No.27

令和3年6月28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3年5月（前回 令和2年9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 76社（前回 80社）  
有効回答：50社・回収率 65.8%（前回 53社・回収率 66.3%）

### 2 調査結果

別紙のとおり

### 3 コメント

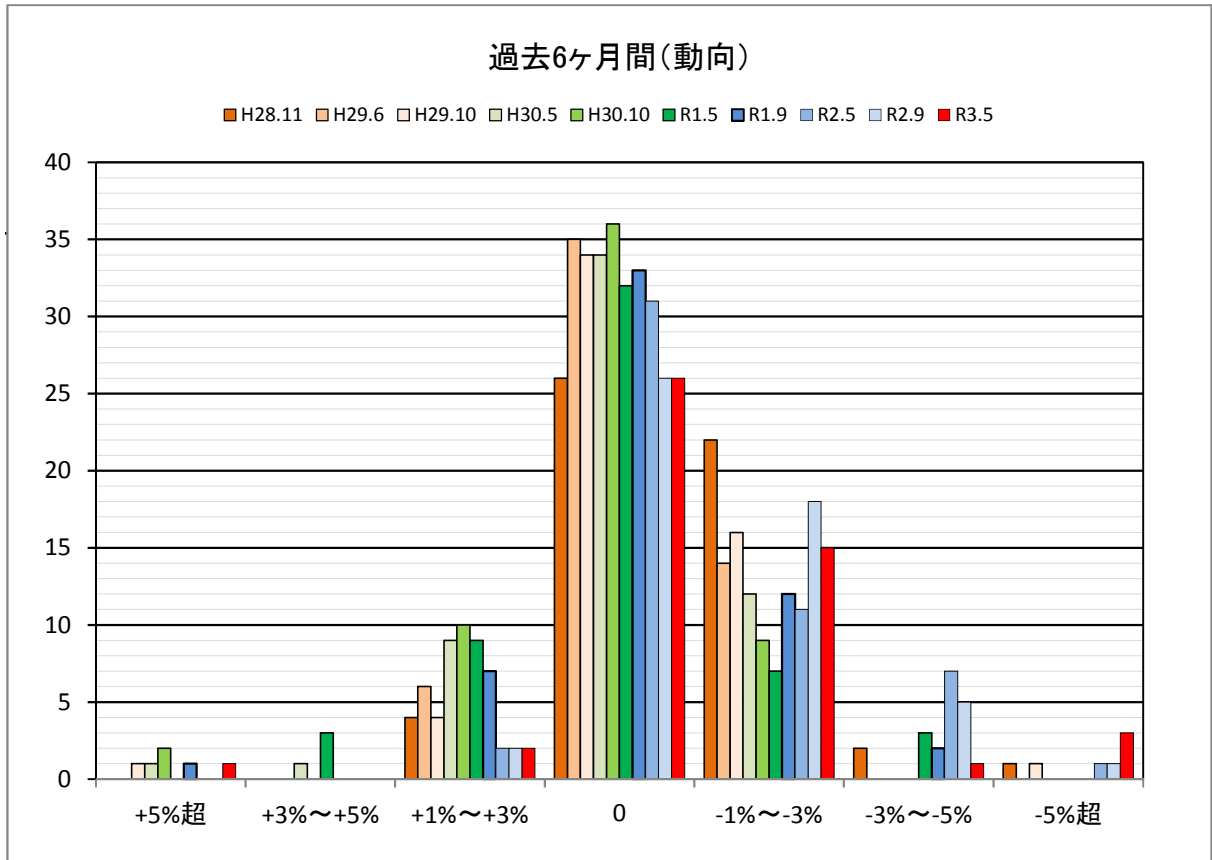
松山市全体平均変動率は、 $\Delta 0.40\%$ （前回 $\Delta 0.66\%$ ）となった。3年ぶりに下落に転じた前々回、前回に続き下落となったが、下落率は若干弱まった。

用途別の内訳をみると、住宅地平均変動率は $0.26\%$ 下落が弱まった。（ $\Delta 0.96\% \rightarrow \Delta 0.70\%$ ）地域別では、需要の弱い市内西部、北部の2つのエリアを除く9エリアで下落が弱まり又は下落から上昇に転じた。商業地平均変動率は $0.23\%$ 変動率が改善し、前回の下落から再び僅かな上昇に戻った。（ $\Delta 0.26\% \rightarrow +0.03\%$ ）地域別では、大街道・銀天街周辺で下落が強まったものの、それ以外の7エリアで変動率が改善し、そのうち、市駅・花園町周辺など3エリアでは下落から上昇に転じた。

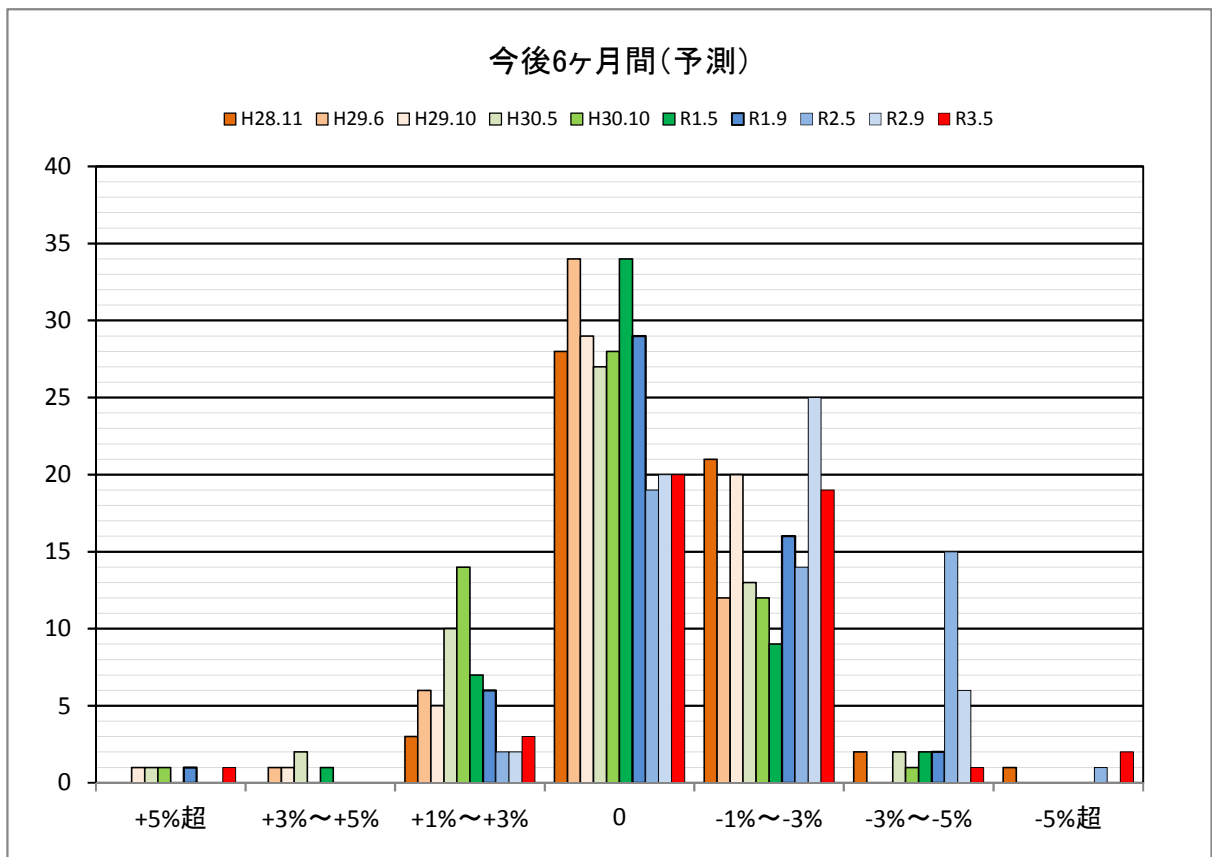
今後6ヶ月間の予測については、前回は、「 $\Delta 1\% \sim \Delta 3\%$ 」が最も多かったが、今回は「横ばい」が最も多くなっている。また、「 $\Delta 3\% \sim \Delta 5\%$ 」が減るとともに「 $+1\% \sim +3\%$ 」が僅かに増えている。

# 「地価動向等に関するアンケート調査」結果報告

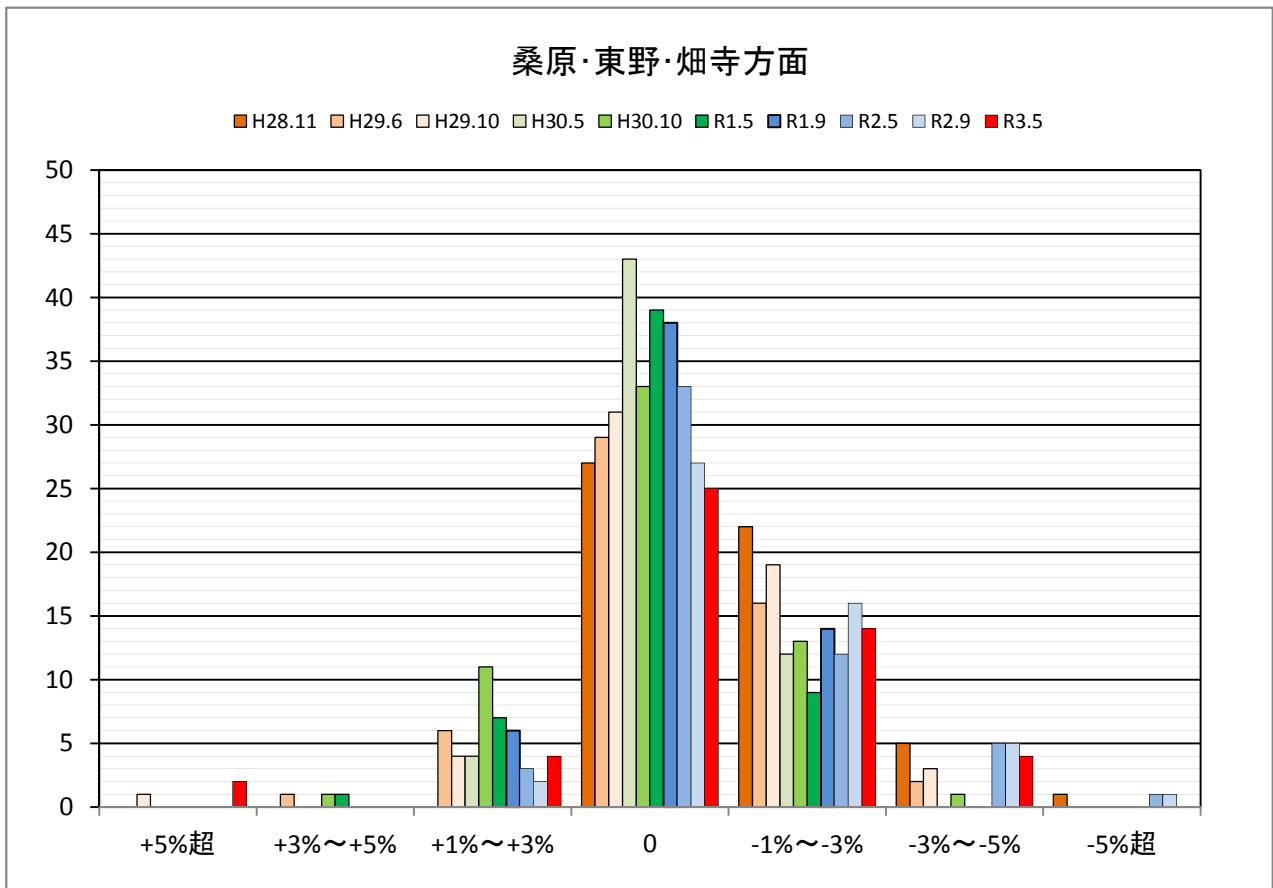
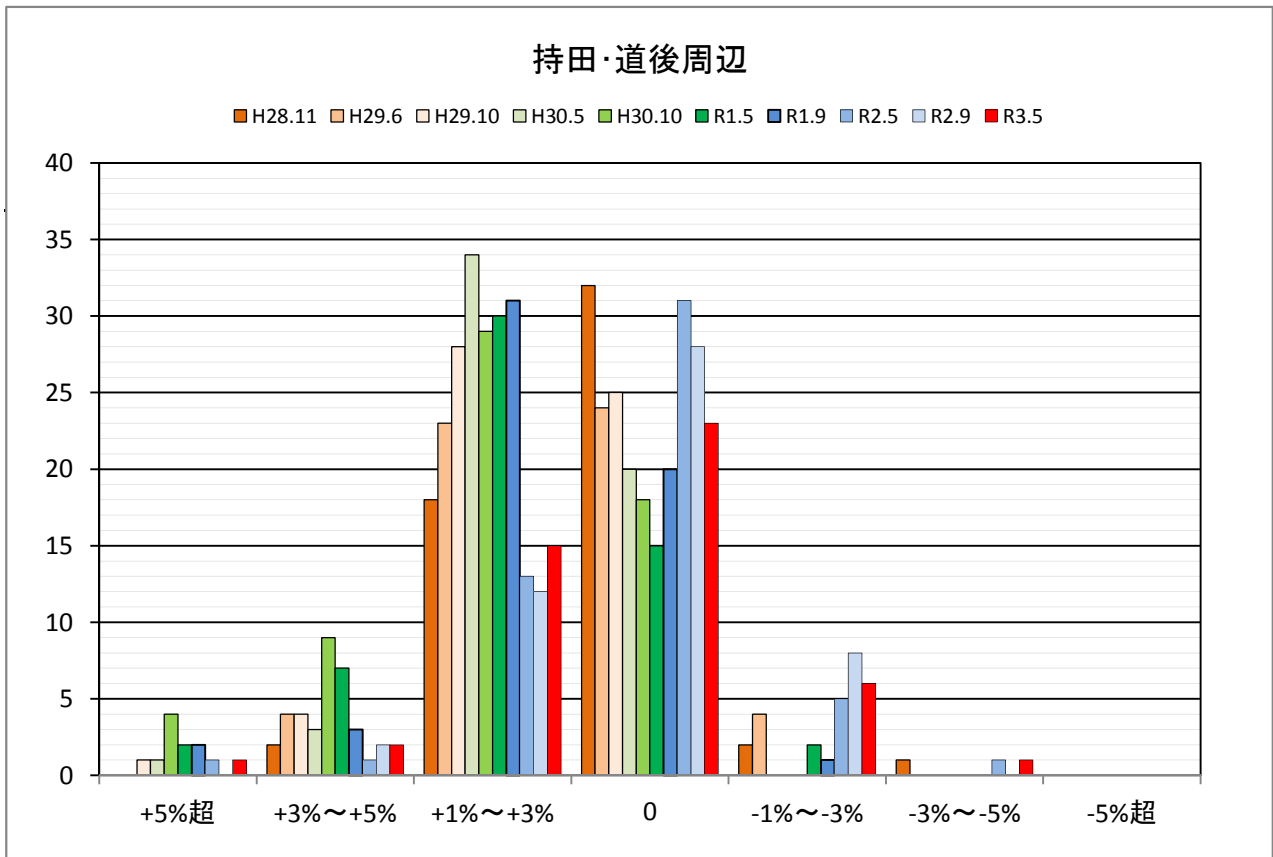
## ○松山市の過去半年の地価動向の実感



## ○松山市の今後半年の地価動向の予測

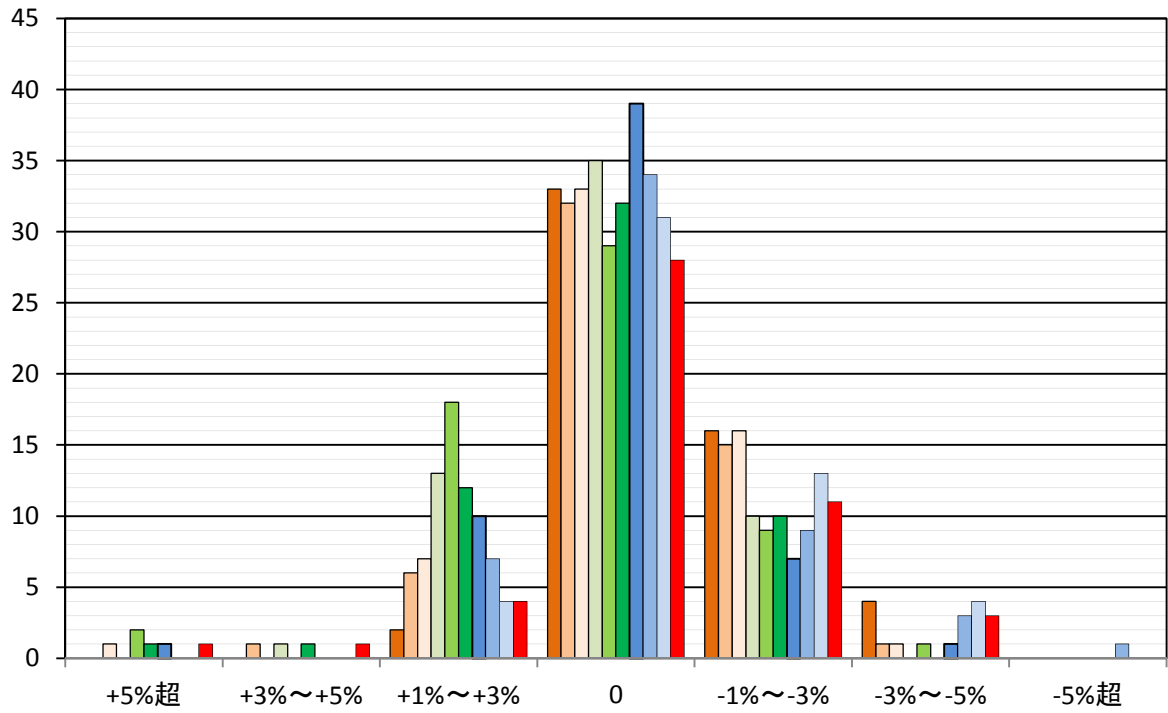


○松山市住宅地(地域別)の過去半年の地価動向の実感



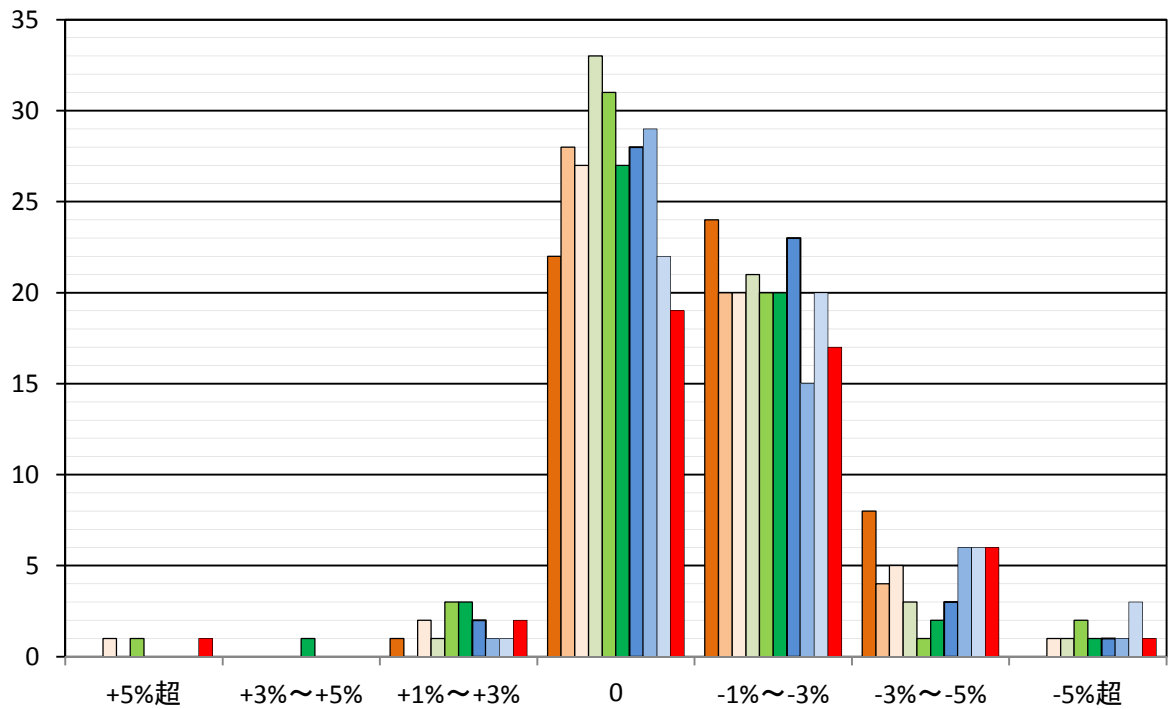
### 久米・鷹ノ子方面

■ H28.11 
 ■ H29.6 
 ■ H29.10 
 ■ H30.5 
 ■ H30.10 
 ■ R1.5 
 ■ R1.9 
 ■ R2.5 
 ■ R2.9 
 ■ R3.5



### 平井・梅本・水泥方面

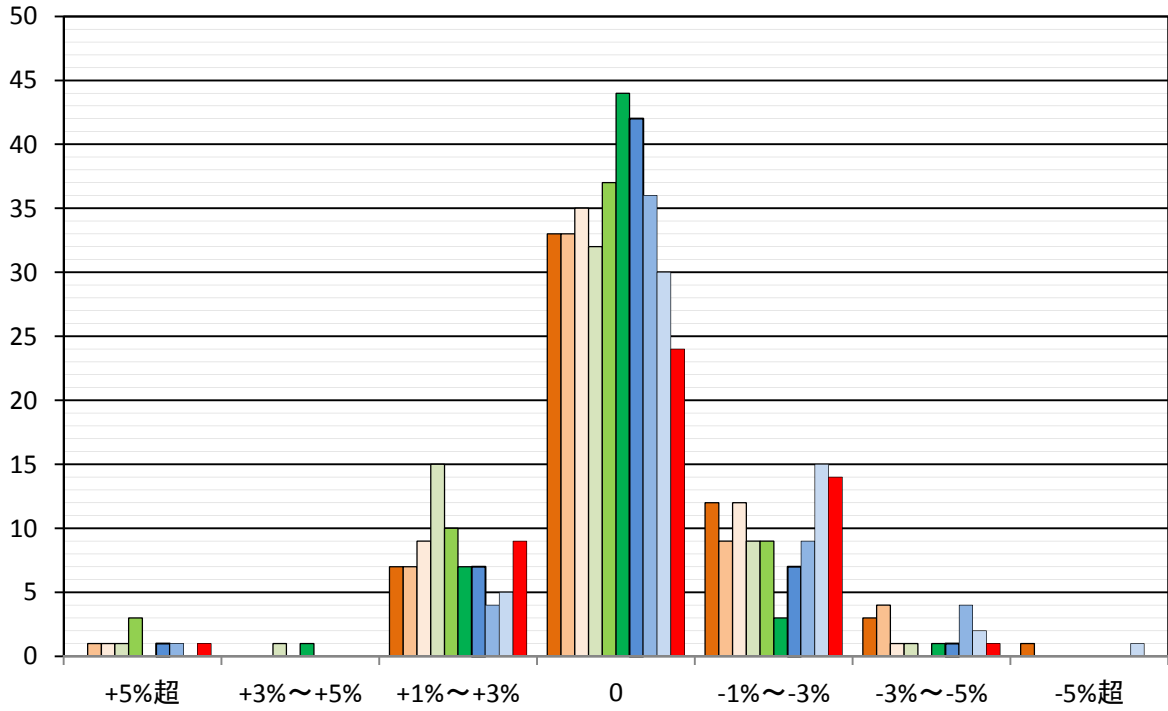
■ H28.11 
 ■ H29.6 
 ■ H29.10 
 ■ H30.5 
 ■ H30.10 
 ■ R1.5 
 ■ R1.9 
 ■ R2.5 
 ■ R2.9 
 ■ R3.5





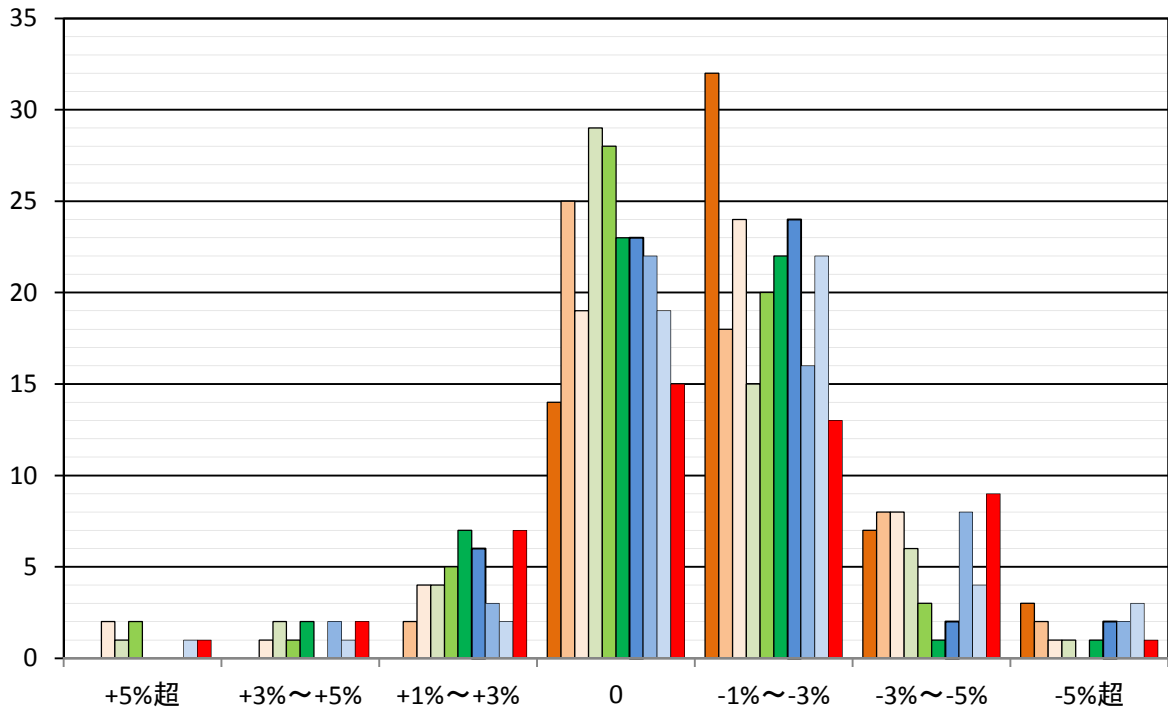
### 土居田・針田・富久・余戸方面

■ H28.11 
 ■ H29.6 
 ■ H29.10 
 ■ H30.5 
 ■ H30.10 
 ■ R1.5 
 ■ R1.9 
 ■ R2.5 
 ■ R2.9 
 ■ R3.5



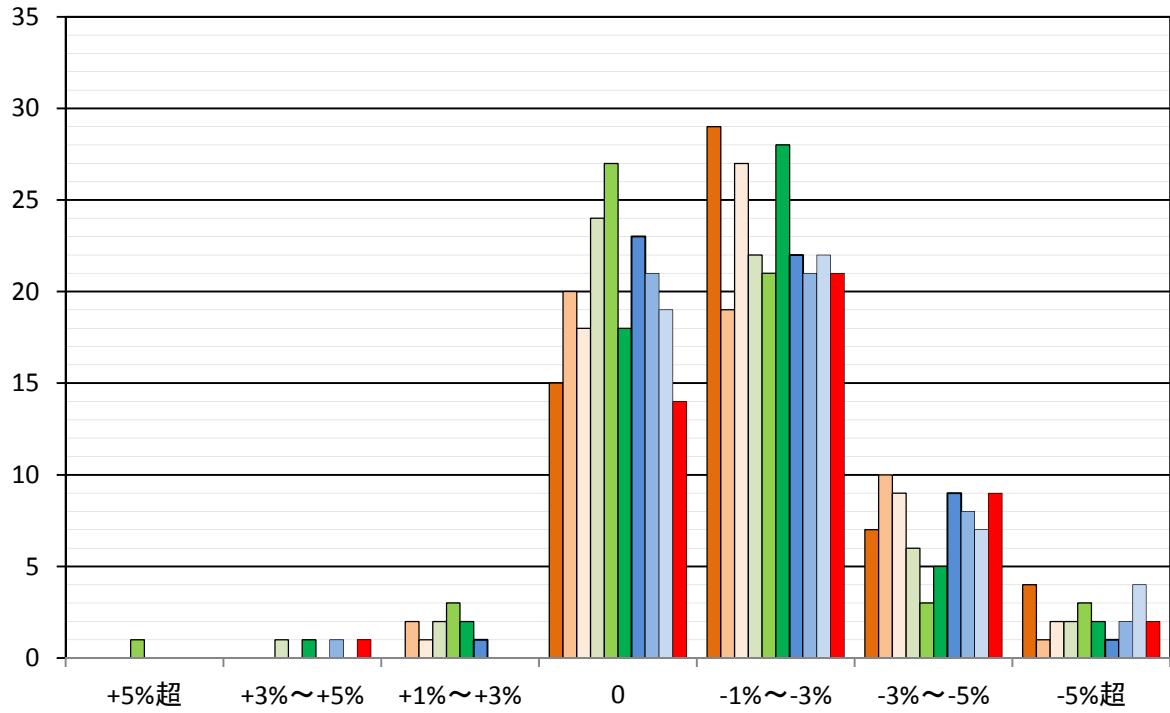
### 東垣生・西垣生・吉田方面

■ H28.11 
 ■ H29.6 
 ■ H29.10 
 ■ H30.5 
 ■ H30.10 
 ■ R1.5 
 ■ R1.9 
 ■ R2.5 
 ■ R2.9 
 ■ R3.5



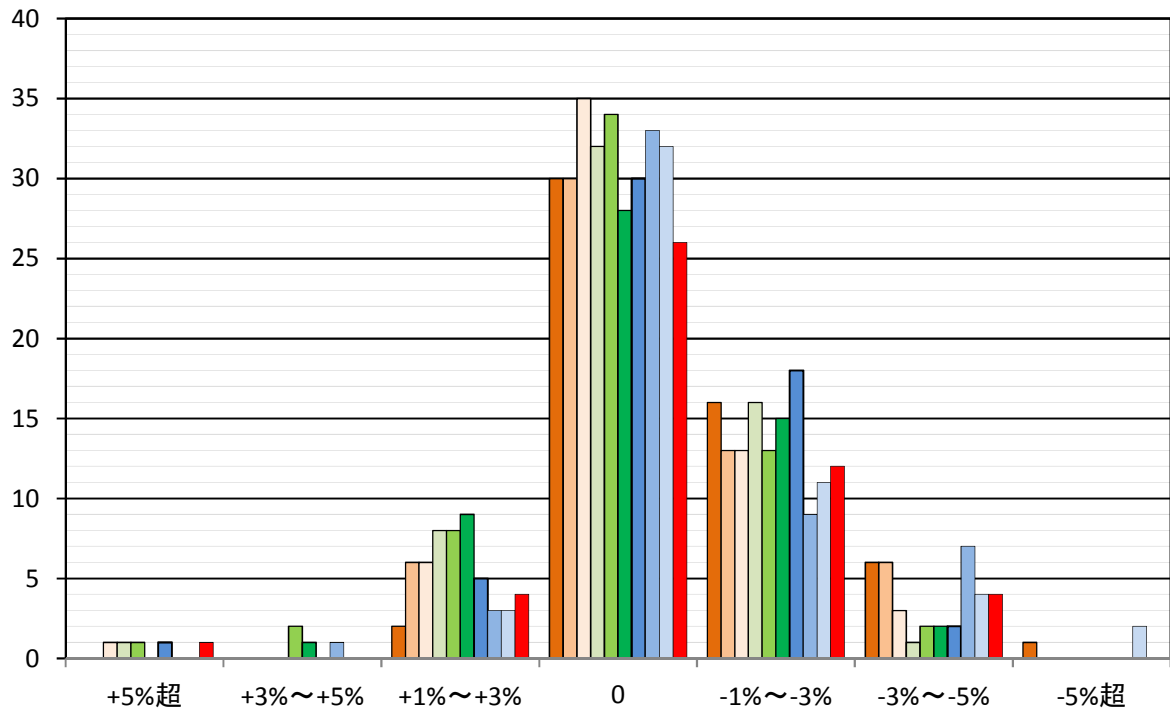
### 山西·清住·三津方面

■ H28.11 
 ■ H29.6 
 ■ H29.10 
 ■ H30.5 
 ■ H30.10 
 ■ R1.5 
 ■ R1.9 
 ■ R2.5 
 ■ R2.9 
 ■ R3.5



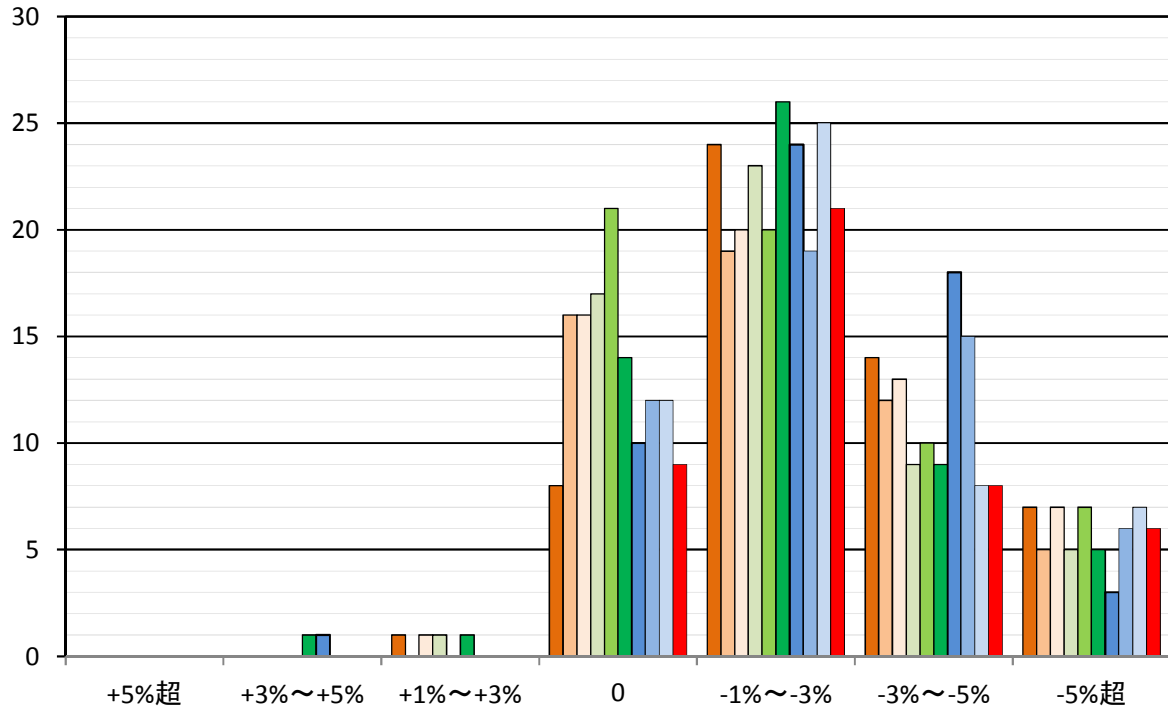
### 山越·姫原方面

■ H28.11 
 ■ H29.6 
 ■ H29.10 
 ■ H30.5 
 ■ H30.10 
 ■ R1.5 
 ■ R1.9 
 ■ R2.5 
 ■ R2.9 
 ■ R3.5



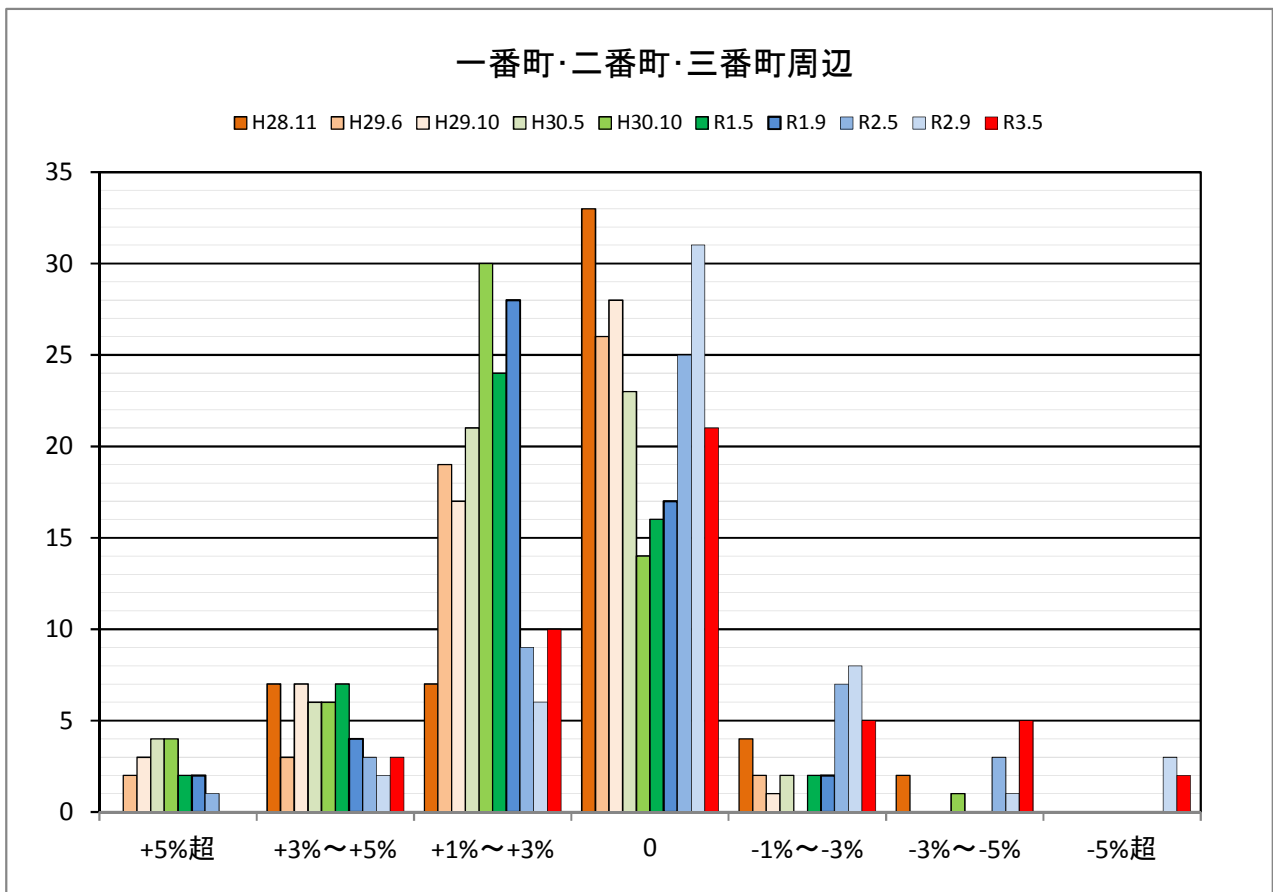
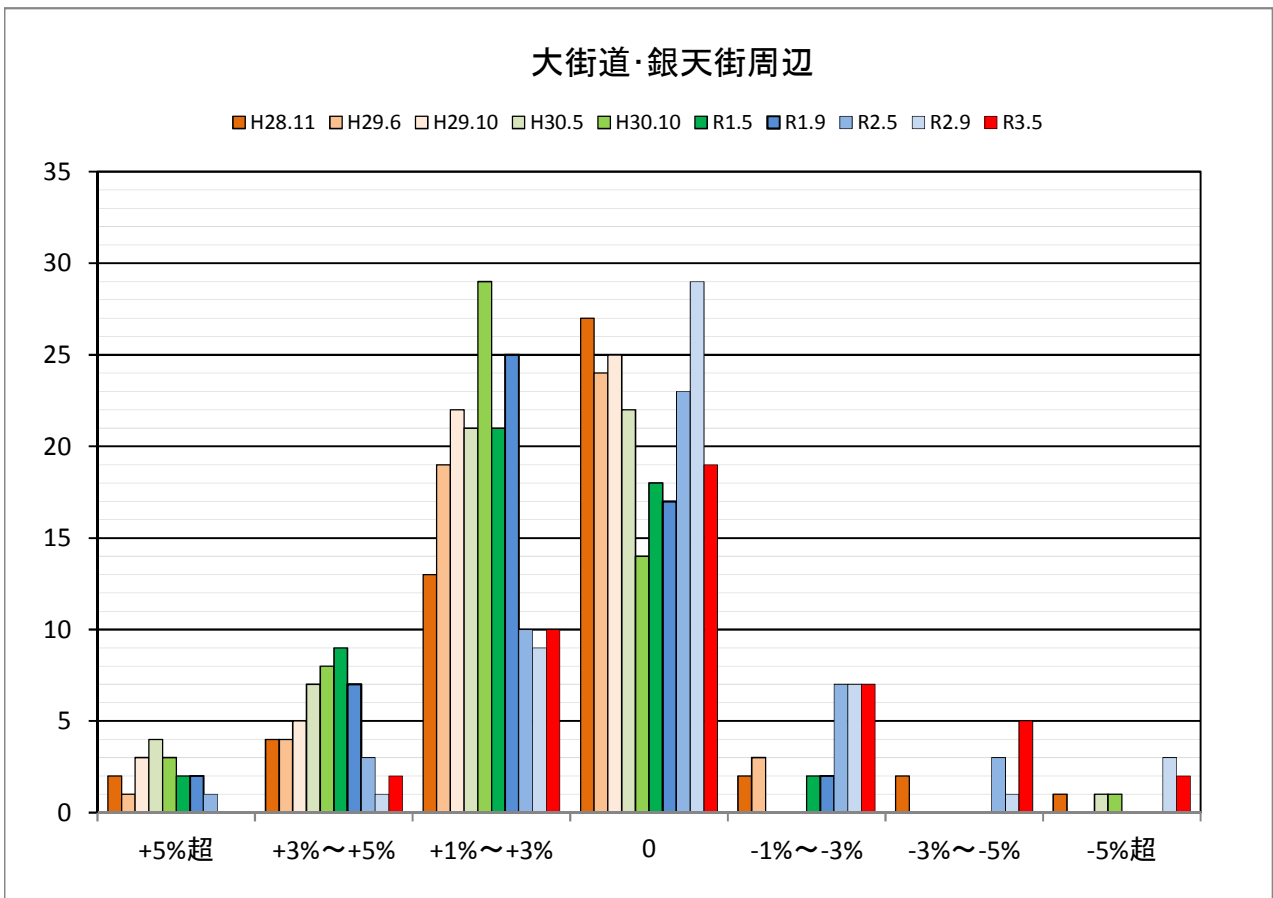
# 和気・太山寺・堀江方面

■ H28.11 
 ■ H29.6 
 ■ H29.10 
 ■ H30.5 
 ■ H30.10 
 ■ R1.5 
 ■ R1.9 
 ■ R2.5 
 ■ R2.9 
 ■ R3.5



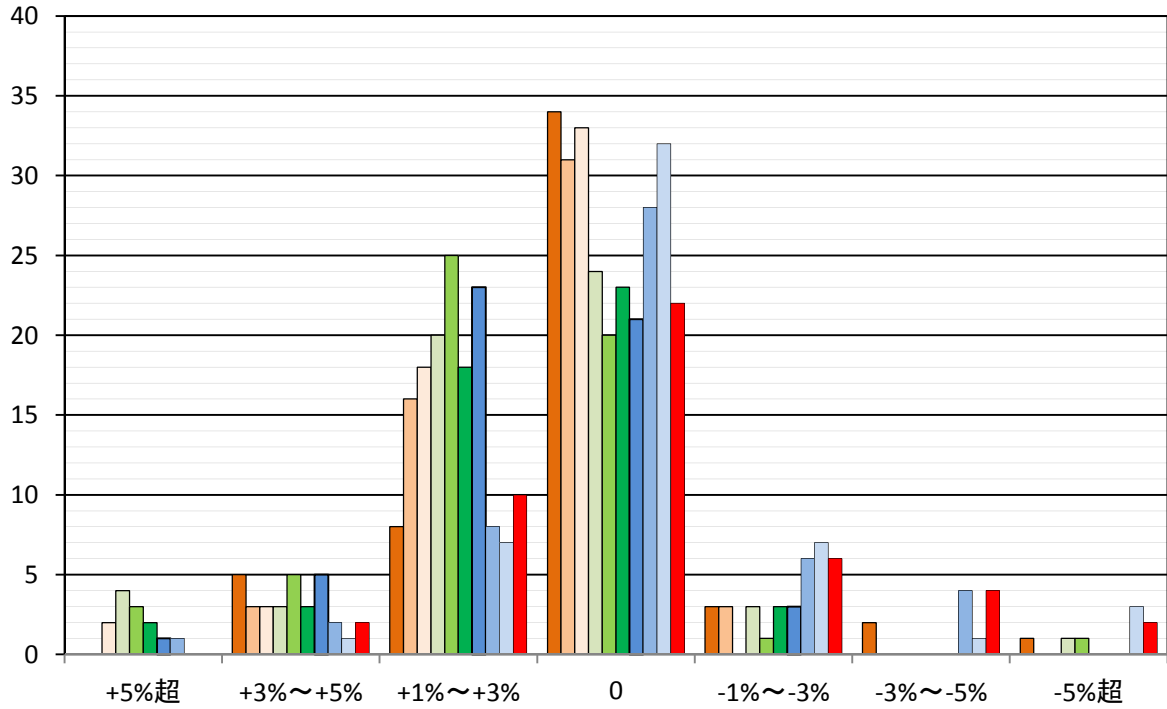


○松山市商業地(地域別)の過去半年の地価動向の実感



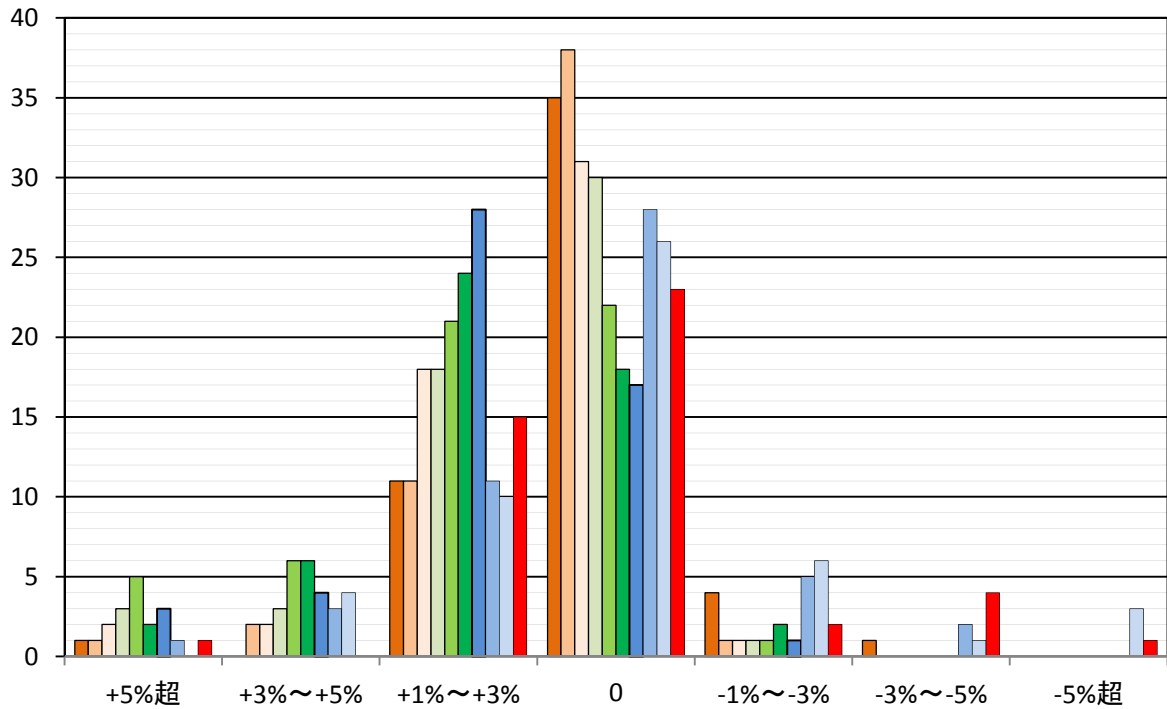
### 千舟町・中ノ川周辺

■ H28.11 
 ■ H29.6 
 ■ H29.10 
 ■ H30.5 
 ■ H30.10 
 ■ R1.5 
 ■ R1.9 
 ■ R2.5 
 ■ R2.9 
 ■ R3.5



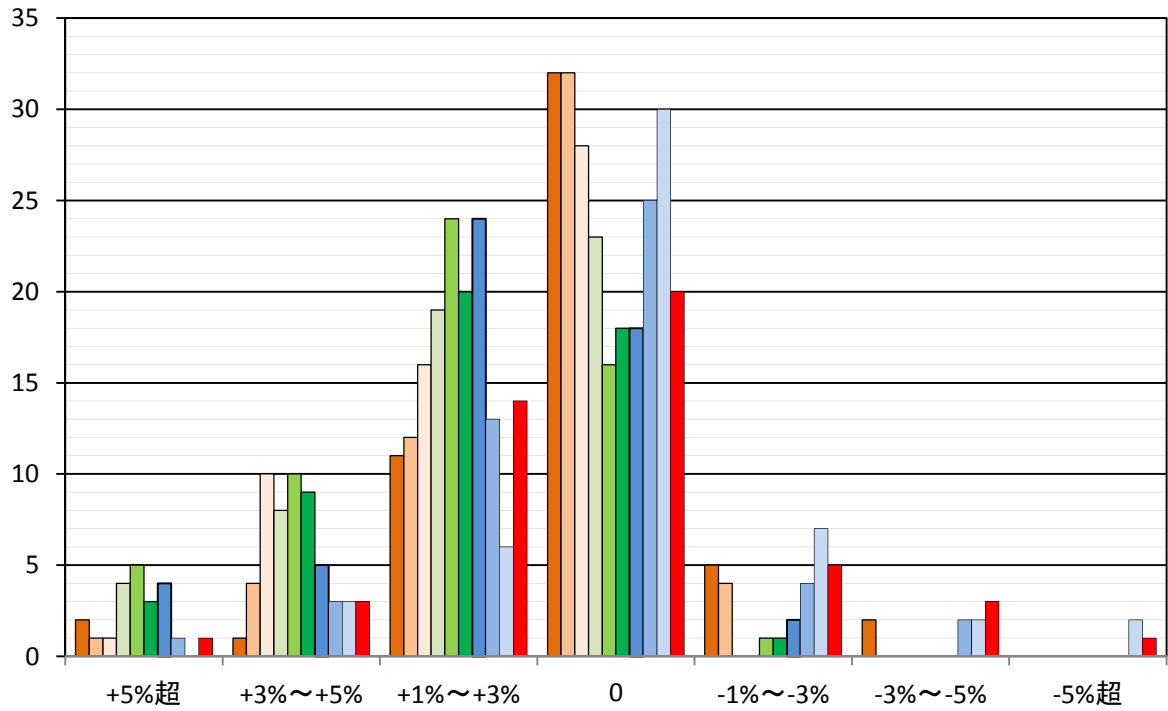
### 松山駅前周辺

■ H28.11 
 ■ H29.6 
 ■ H29.10 
 ■ H30.5 
 ■ H30.10 
 ■ R1.5 
 ■ R1.9 
 ■ R2.5 
 ■ R2.9 
 ■ R3.5



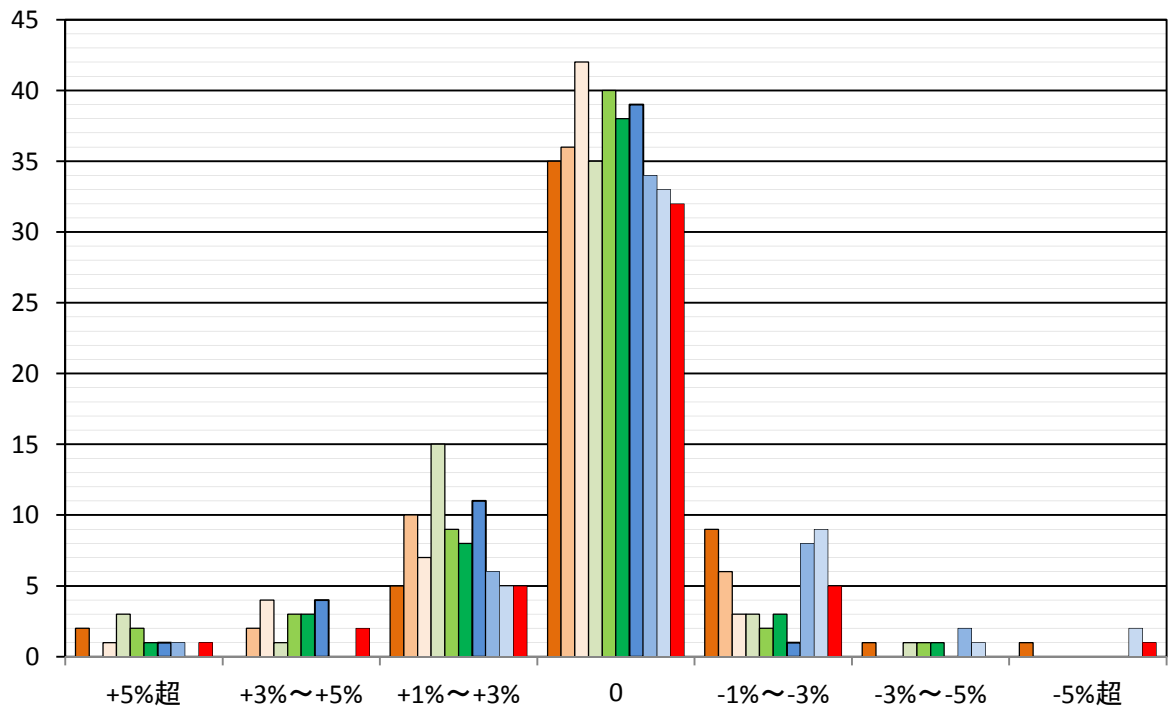
### 市駅・花園町周辺

■ H28.11 
 ■ H29.6 
 ■ H29.10 
 ■ H30.5 
 ■ H30.10 
 ■ R1.5 
 ■ R1.9 
 ■ R2.5 
 ■ R2.9 
 ■ R3.5



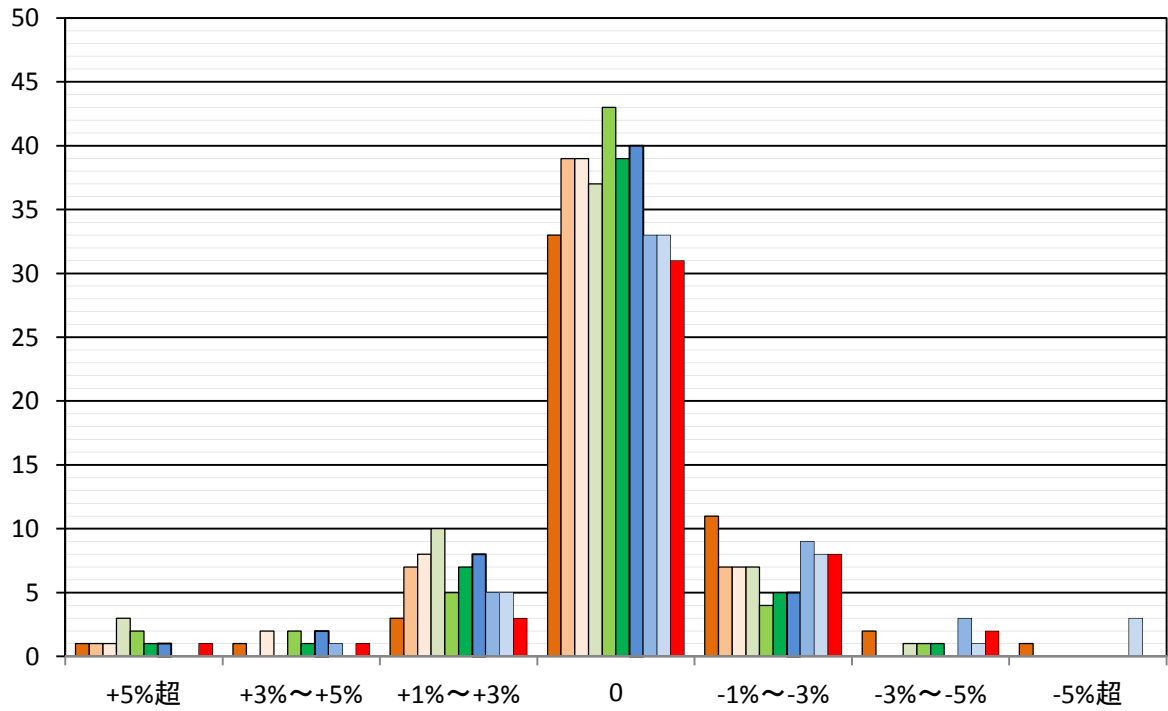
### 東環状線

■ H28.11 
 ■ H29.6 
 ■ H29.10 
 ■ H30.5 
 ■ H30.10 
 ■ R1.5 
 ■ R1.9 
 ■ R2.5 
 ■ R2.9 
 ■ R3.5



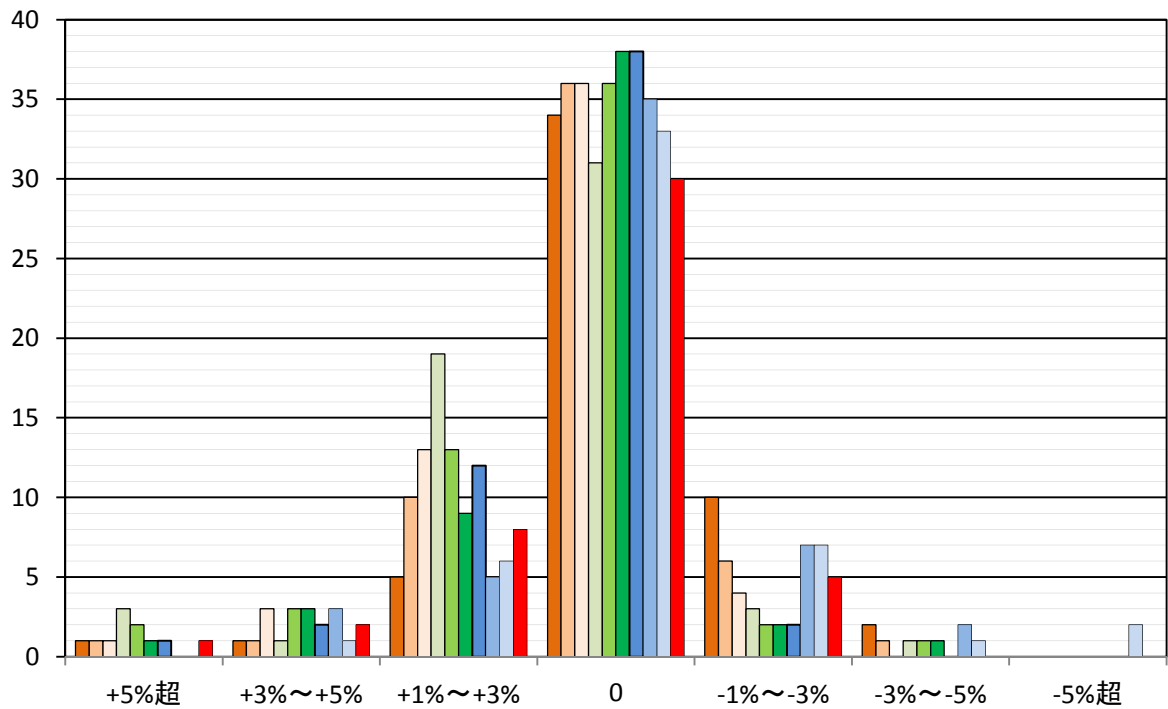
### 西環狀線

■ H28.11 
 ■ H29.6 
 ■ H29.10 
 ■ H30.5 
 ■ H30.10 
 ■ R1.5 
 ■ R1.9 
 ■ R2.5 
 ■ R2.9 
 ■ R3.5



### 南環狀線

■ H28.11 
 ■ H29.6 
 ■ H29.10 
 ■ H30.5 
 ■ H30.10 
 ■ R1.5 
 ■ R1.9 
 ■ R2.5 
 ■ R2.9 
 ■ R3.5



松山市地域別平均変動率 (R3.5(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	R3.5 平均変動率	R2.9	R2.5	R1.9	R1.5	H30.10	H30.5	H29.10
		+5%超	+3%~+5%	+1%~+3%	0	-1%~-3%	-3%~-5%	-5%超										
住宅地	1) 持田・道後周辺	1	2	15	23	6	1	0	2	48	0.56 %	0.32	0.40	1.44	1.69	1.90	1.47	1.33
	2) 桑原・東野・畑寺方面	2	0	4	25	14	4	0	1	49	-0.53 %	-1.04	-0.80	-0.28	-0.07	-0.07	-0.27	-0.64
	3) 久米・鷹ノ子方面	1	1	4	28	11	3	0	2	48	-0.35 %	-0.65	-0.39	0.12	0.19	0.41	0.17	-0.29
	4) 平井・梅本・水泥方面	1	0	2	19	17	6	1	4	46	-1.17 %	-1.48	-1.10	-1.04	-0.80	-0.74	-0.97	-1.00
	5) 土居・今在家・高井方面	1	0	3	25	14	2	1	4	46	-0.65 %	-1.00	-0.70	-0.16	-0.25	0.00	-0.14	-0.37
	6) 石井・居相・古川方面	1	1	14	22	9	3	0	0	50	0.14 %	-0.08	0.02	0.65	0.95	1.24	0.98	0.60
	7) 土居田・針田・富久・余戸方面	1	0	9	24	14	1	0	1	49	-0.18 %	-0.62	-0.39	0.02	0.21	0.29	0.29	-0.09
	8) 東垣生・西垣生・吉田方面	1	2	7	15	13	9	1	2	48	-0.83 %	-1.19	-1.13	-0.95	-0.60	-0.47	-0.66	-1.07
	9) 山西・清住・三津方面	0	1	0	14	21	9	2	3	47	-1.79 %	-1.77	-1.51	-1.48	-1.41	-1.00	-1.23	-1.72
	10) 山越・姫原方面	1	0	4	26	12	4	0	3	47	-0.57 %	-0.81	-0.68	-0.52	-0.28	-0.08	-0.26	-0.36
	11) 和気・太山寺・堀江方面	0	0	0	9	21	8	6	6	44	-2.36 %	-2.25	-2.46	-2.34	-1.95	-1.98	-1.91	-2.19
住宅地平均変動率											-0.70 %	-0.96	-0.79	-0.41	-0.21	-0.05	-0.23	-0.53
商業地	1) 大街道・銀天街周辺	0	2	10	19	7	5	2	5	45	-0.36 %	-0.22	0.23	1.58	1.63	1.82	1.55	1.44
	2) 一番町・二番町・三番町周辺	0	3	10	21	5	5	2	4	46	-0.17 %	-0.29	0.19	1.47	1.62	1.82	1.46	1.34
	3) 千舟町・中ノ川周辺	0	2	10	22	6	4	2	4	46	-0.22 %	-0.29	0.02	1.23	1.10	1.42	1.11	1.04
	4) 松山駅前周辺	1	0	15	23	2	4	1	4	46	0.22 %	0.10	0.42	1.60	1.56	1.62	1.11	0.96
	5) 市駅・花園町周辺	1	3	14	20	5	3	1	3	47	0.38 %	-0.16	0.56	1.58	1.75	1.98	1.67	1.40
	6) 東環状線	1	2	5	32	5	0	1	4	46	0.17 %	-0.44	-0.14	0.73	0.41	0.56	0.67	0.51
	7) 西環状線	1	1	3	31	8	2	0	4	46	-0.20 %	-0.50	-0.31	0.34	0.16	0.28	0.29	0.26
	8) 南環状線	1	2	8	30	5	0	0	4	46	0.41 %	-0.24	0.00	0.60	0.48	0.70	0.81	0.61
商業地平均変動率											0.03 %	-0.26	0.12	1.14	1.09	1.27	1.08	0.95
全体平均変動率											-0.40 %	-0.66	-0.41	0.24	0.34	0.51	0.32	0.09

※ 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。