

地価動向等に関するアンケート調査結果 No.28

令和3年11月1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9月（前回 令和3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 76社（前回 76社）
有効回答：55社・回収率 72.4%（前回 50社・回収率 65.8%）

2 調査結果

別紙のとおり

3 コメント

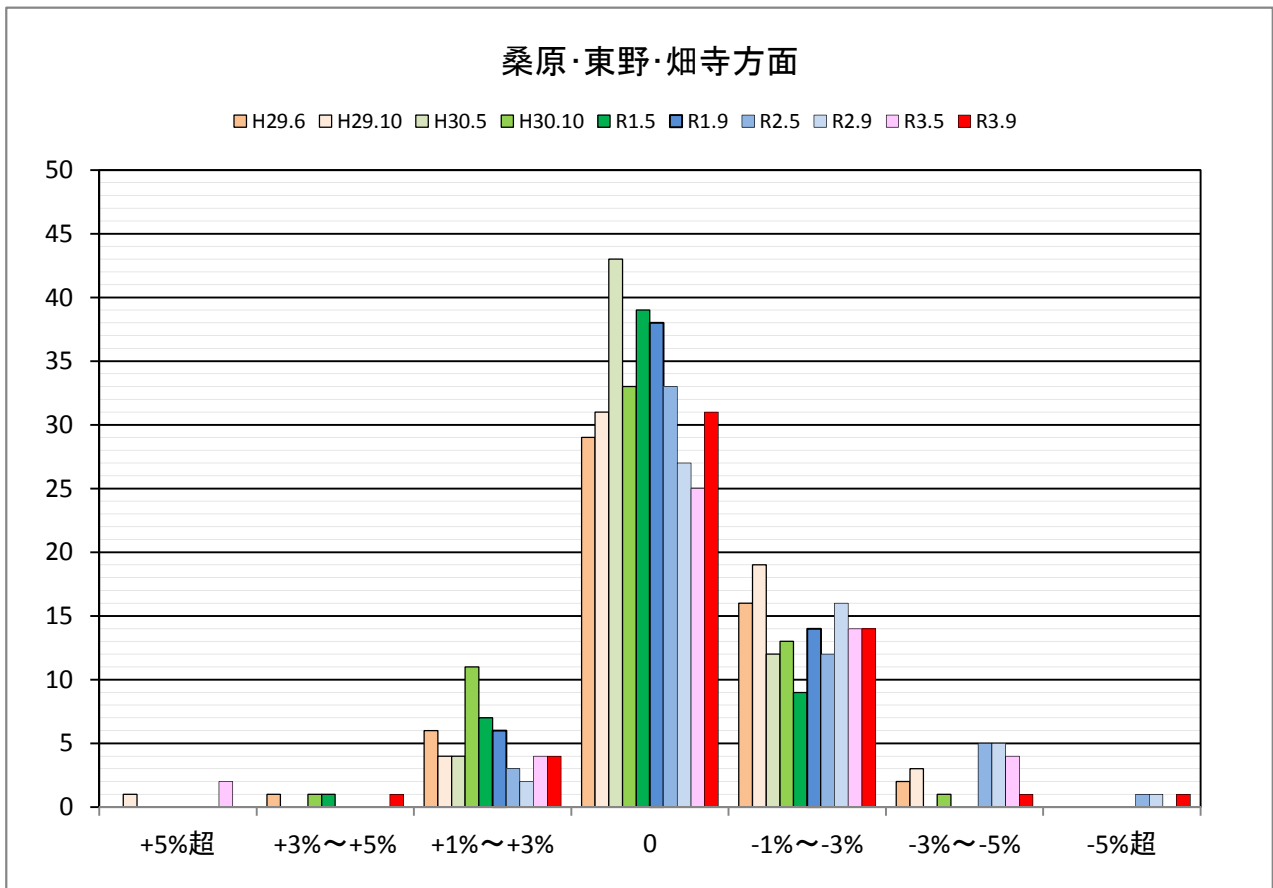
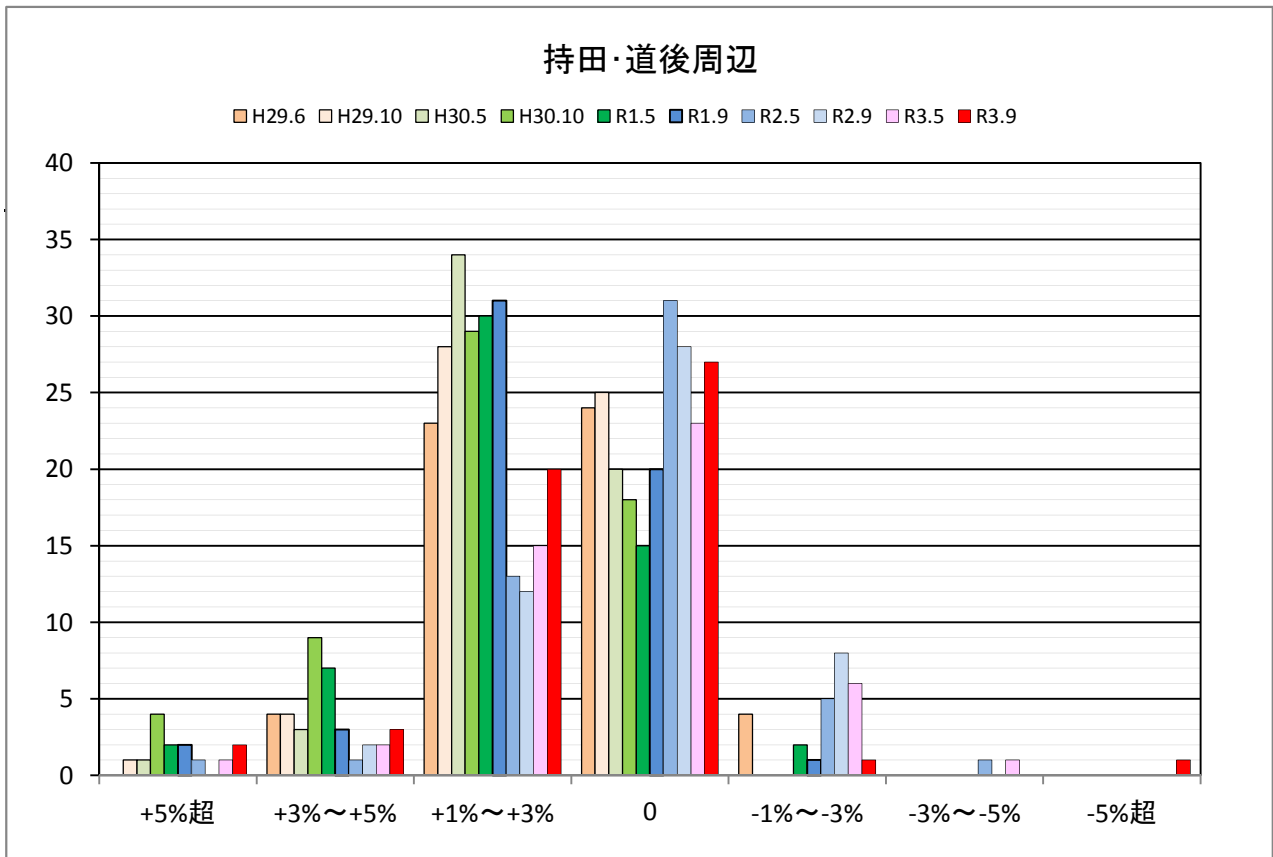
松山市全体平均変動率は、 $\Delta 0.06\%$ （前回 $\Delta 0.40\%$ ）となった。3年ぶりに下落に転じた令和2年5月調査時以降4回連続の下落となったが、下落率はやや弱まった。

用途別の内訳をみると、住宅地平均変動率は 0.31% 下落が弱まった。（ $\Delta 0.70\% \rightarrow \Delta 0.39\%$ ）地域別では、「久米・鷹ノ子方面」及び「土居田・針田・富久・余戸方面」で下落から上昇に転じるなど全てのエリア（11）で変動率が改善した。

商業地平均変動率は 0.38% 上昇率が拡大した。（ $+0.03\% \rightarrow +0.41\%$ ）地域別では、前回、「大街道・銀天街周辺」で下落が強まったが、今回は下落から上昇に転じるなど「南環状線」を除く7エリアで上昇が拡大した。

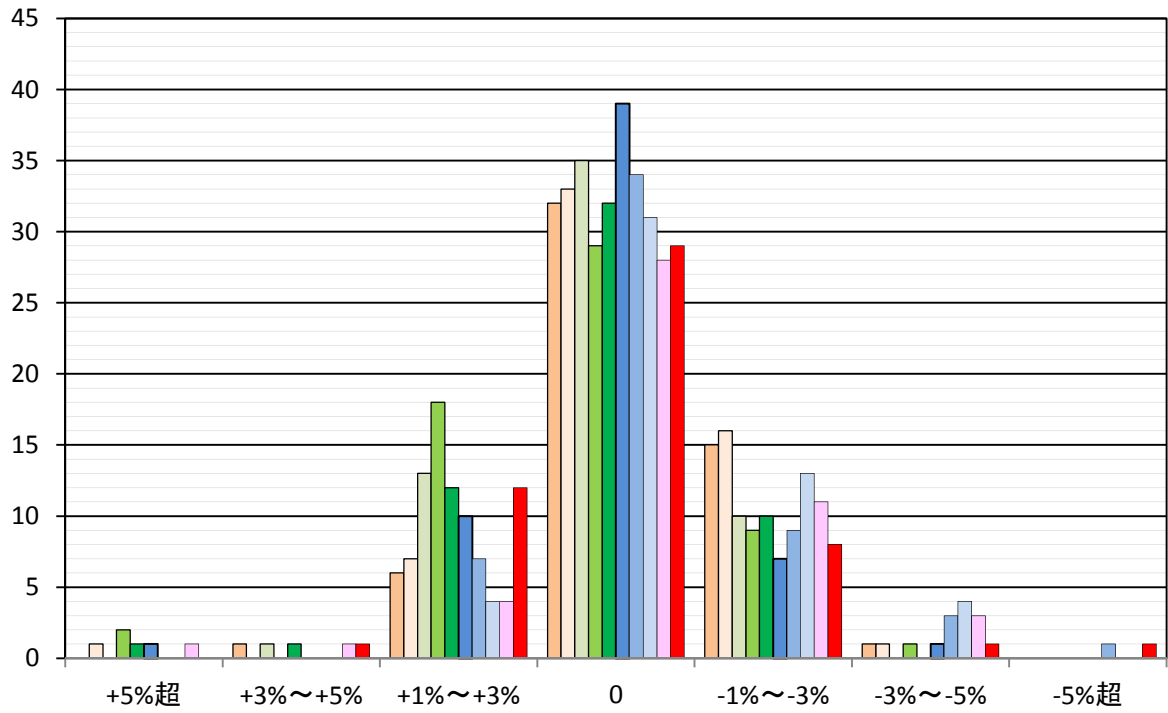
今後6ヶ月間の予測については、「横ばい」が若干増え、「 $+1\% \sim +3\%$ 」が増えるとともに「 $\Delta 1\% \sim \Delta 3\%$ 」が減っている。将来予測についてもマインドの改善傾向がうかがえる。

○松山市住宅地(地域別)の過去半年の地価動向の実感



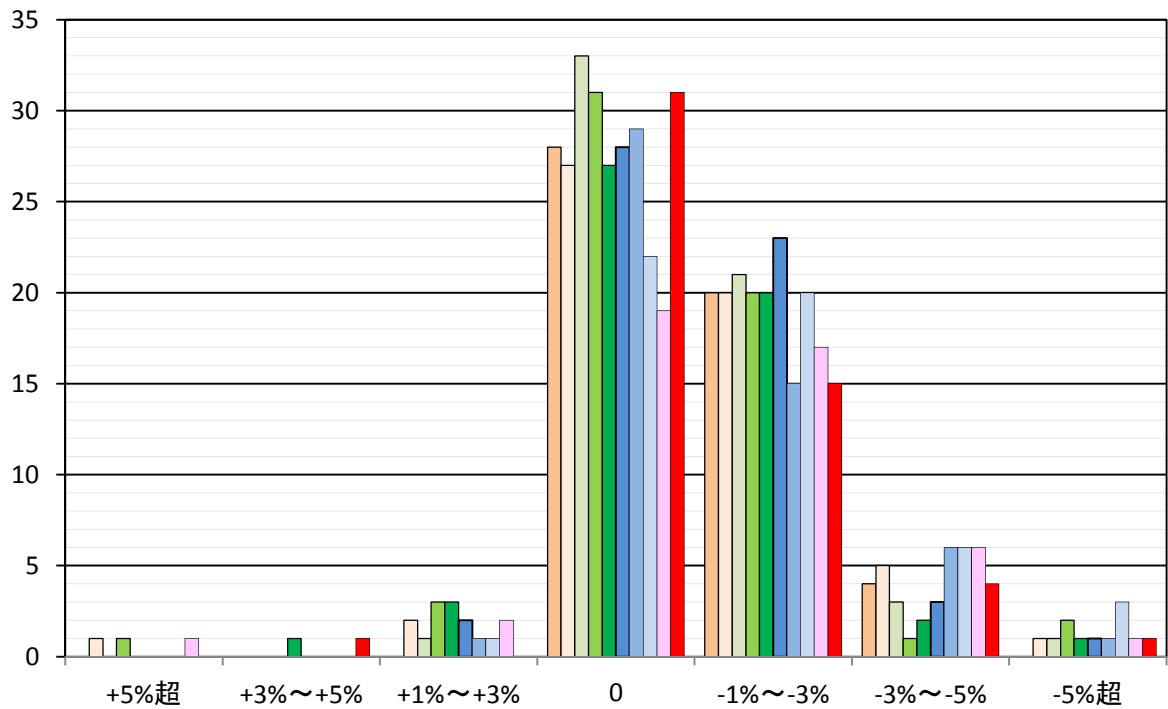
久米・鷹ノ子方面

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



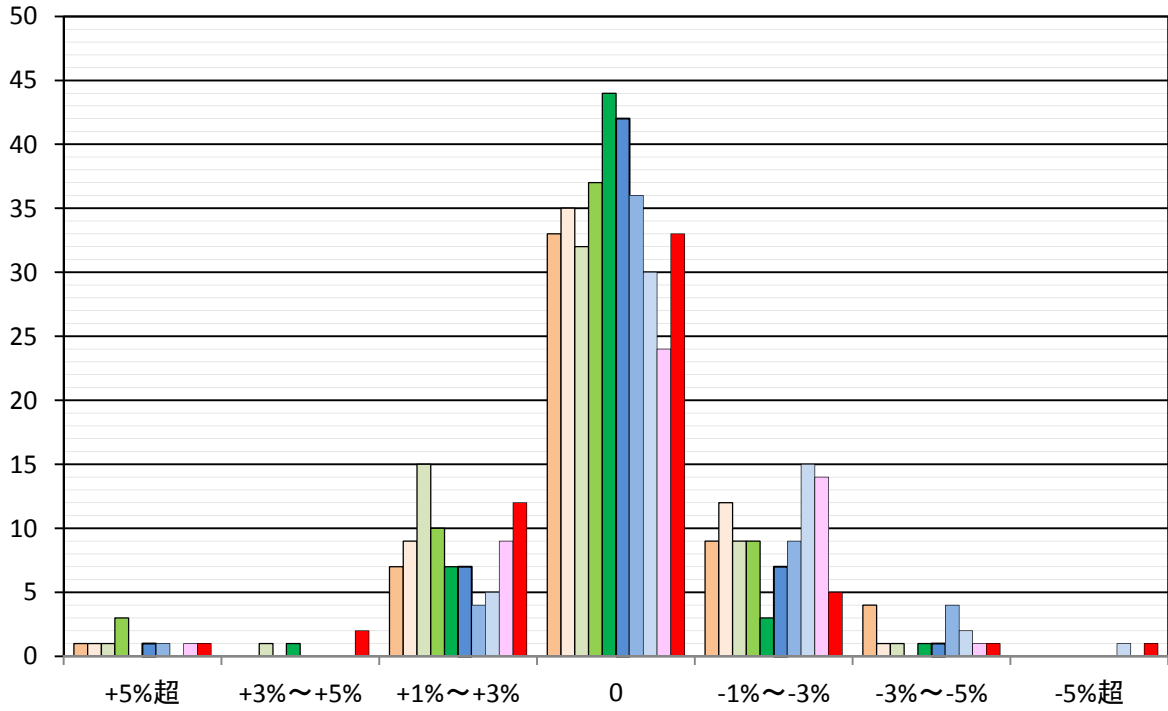
平井・梅本・水泥方面

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



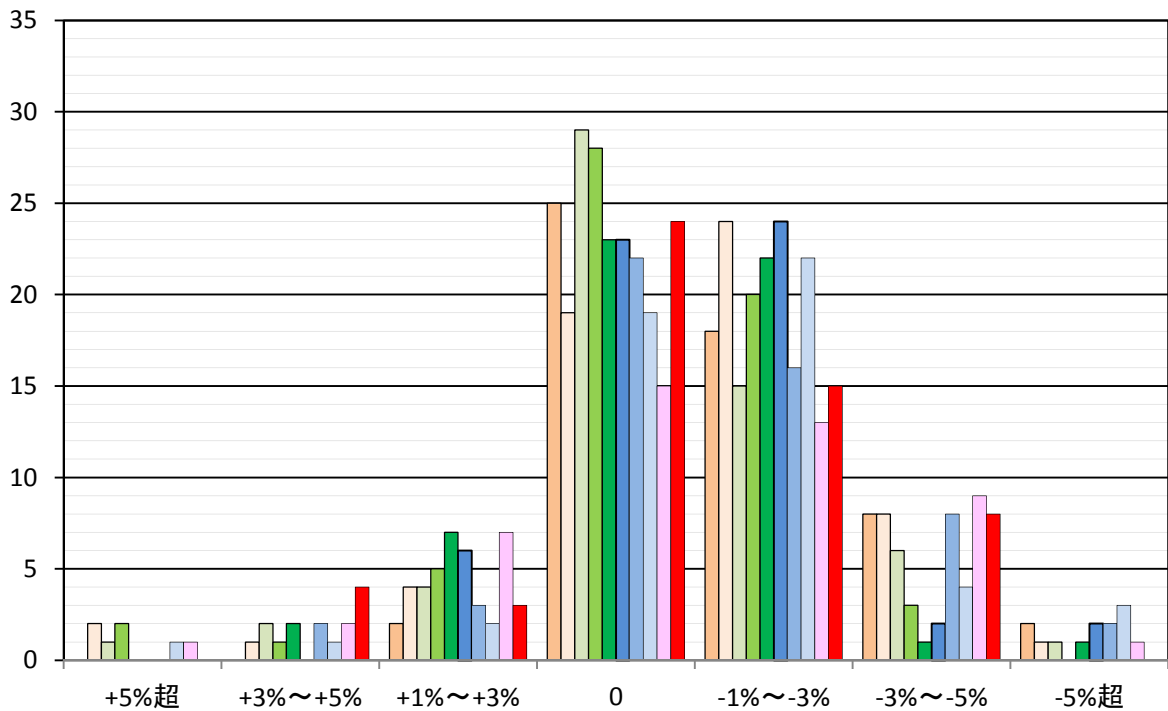
土居田・針田・富久・余戸方面

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



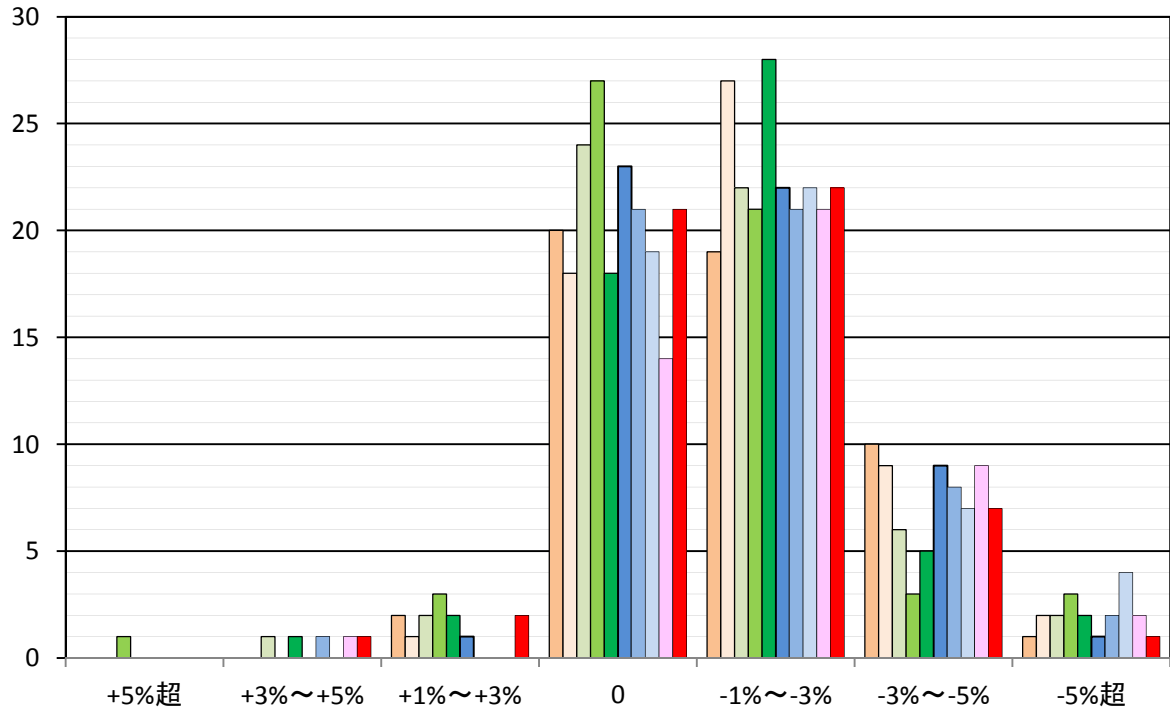
東垣生・西垣生・吉田方面

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



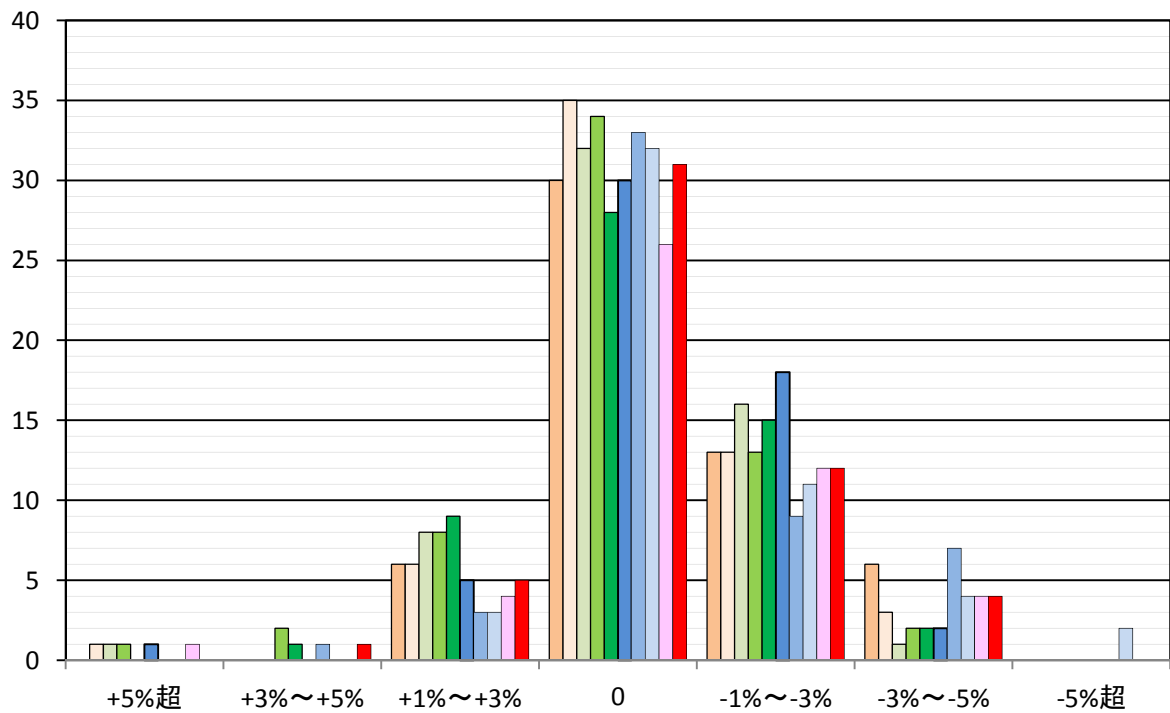
山西·清住·三津方面

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



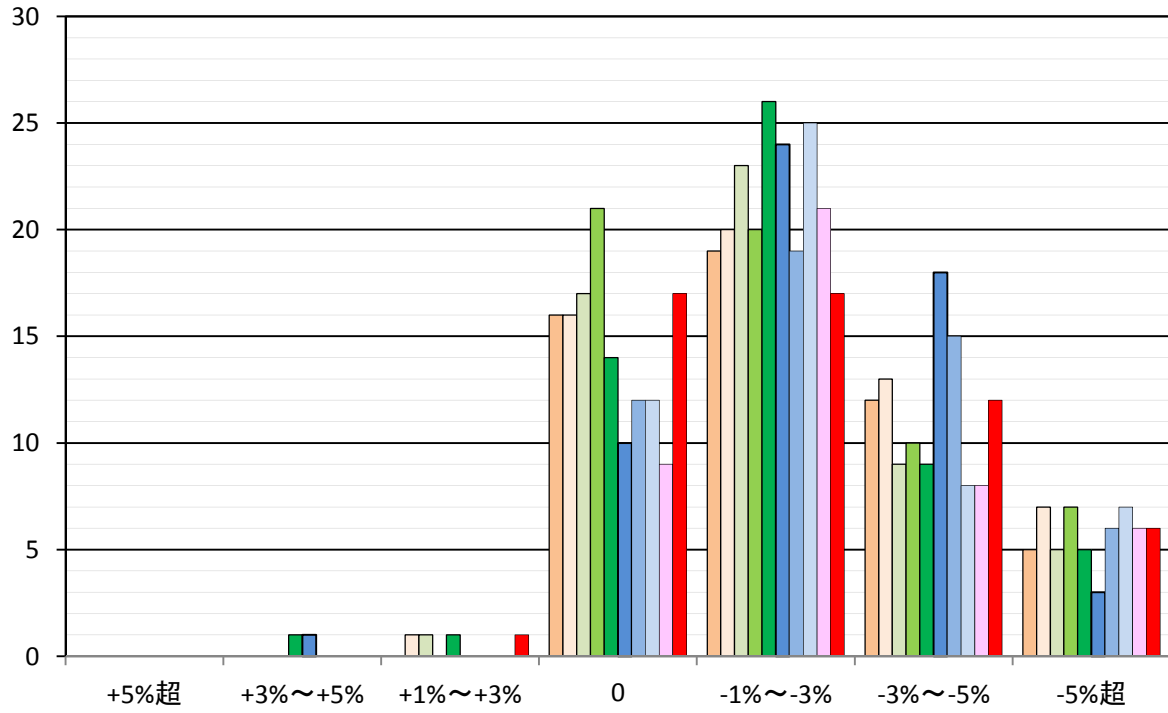
山越·姫原方面

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

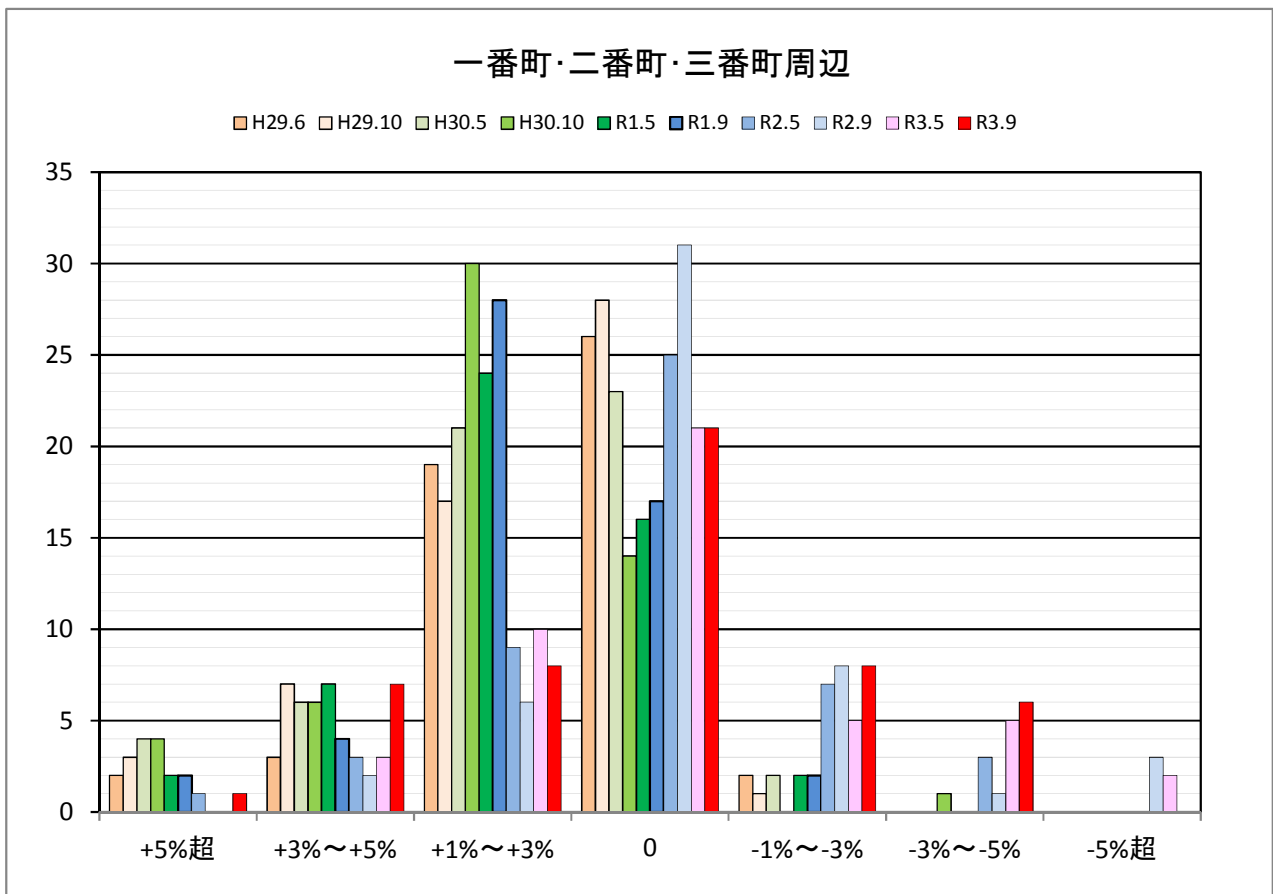
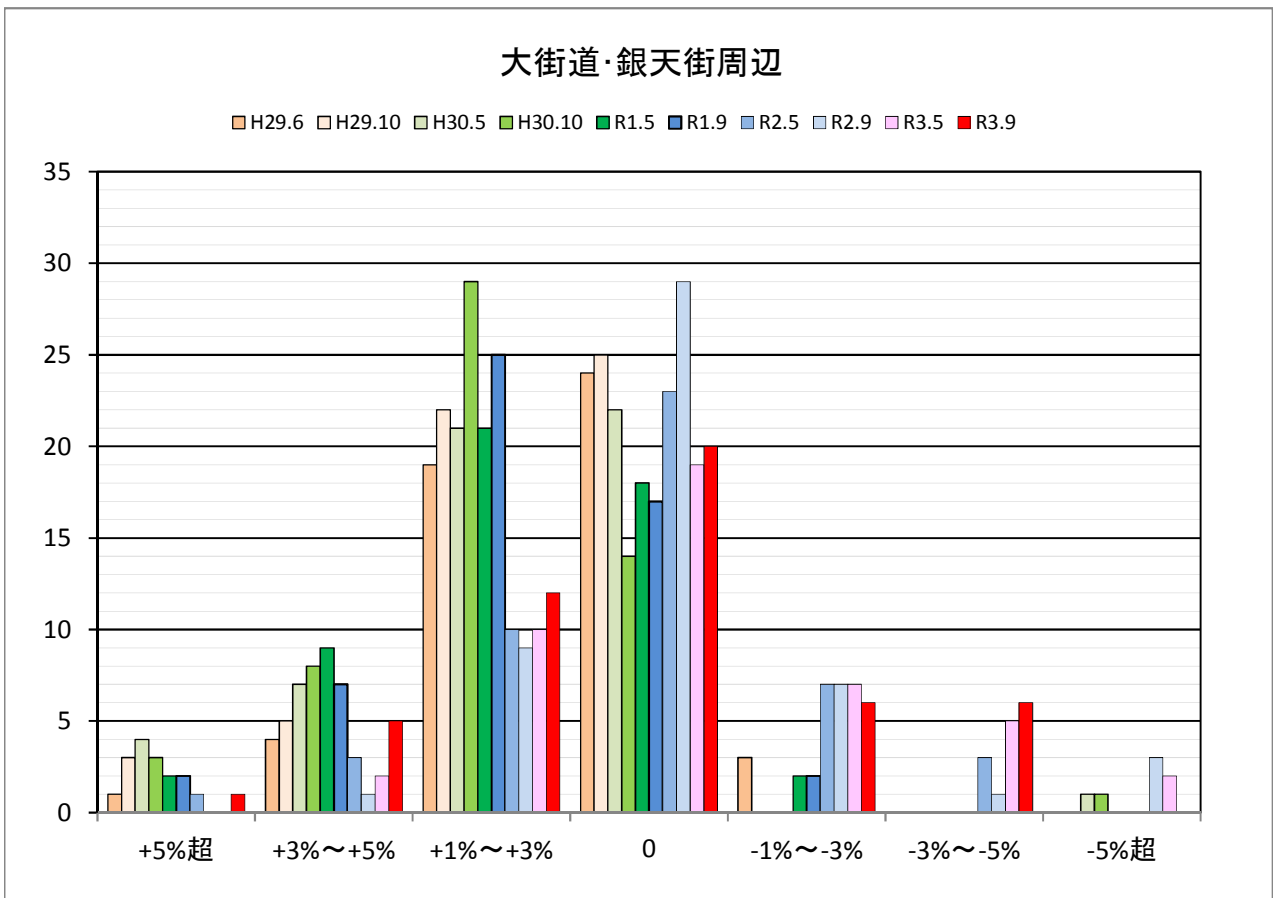


和気・太山寺・堀江方面

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

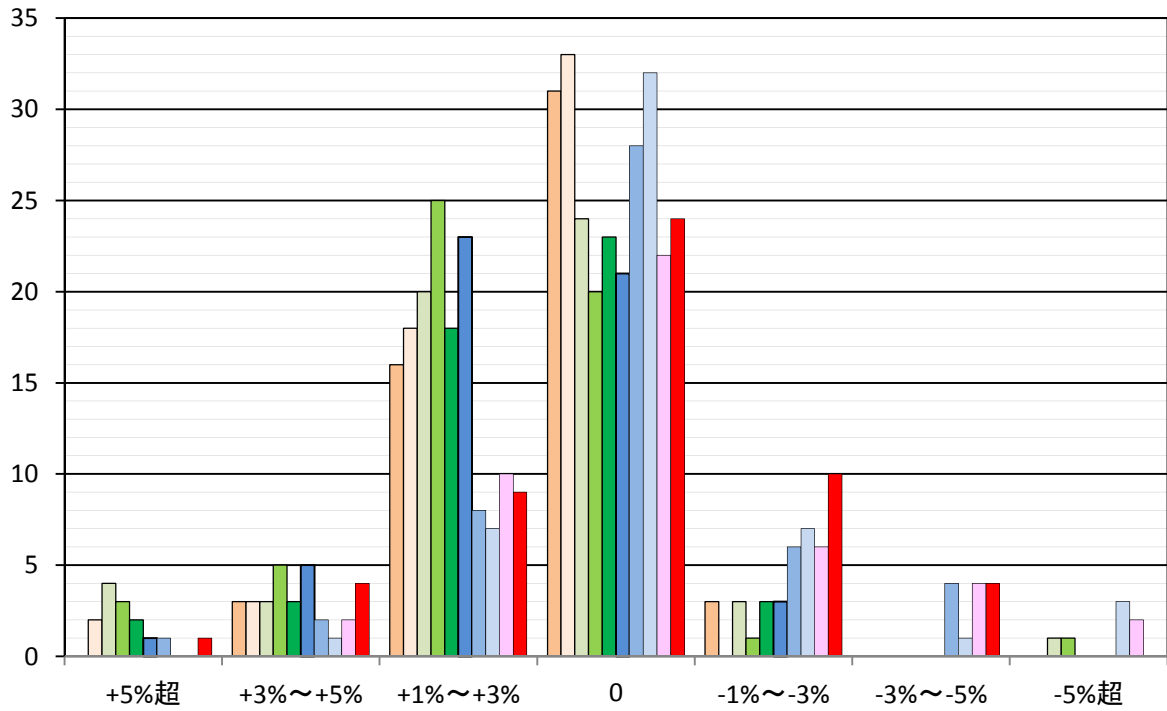


○松山市商業地(地域別)の過去半年の地価動向の実感



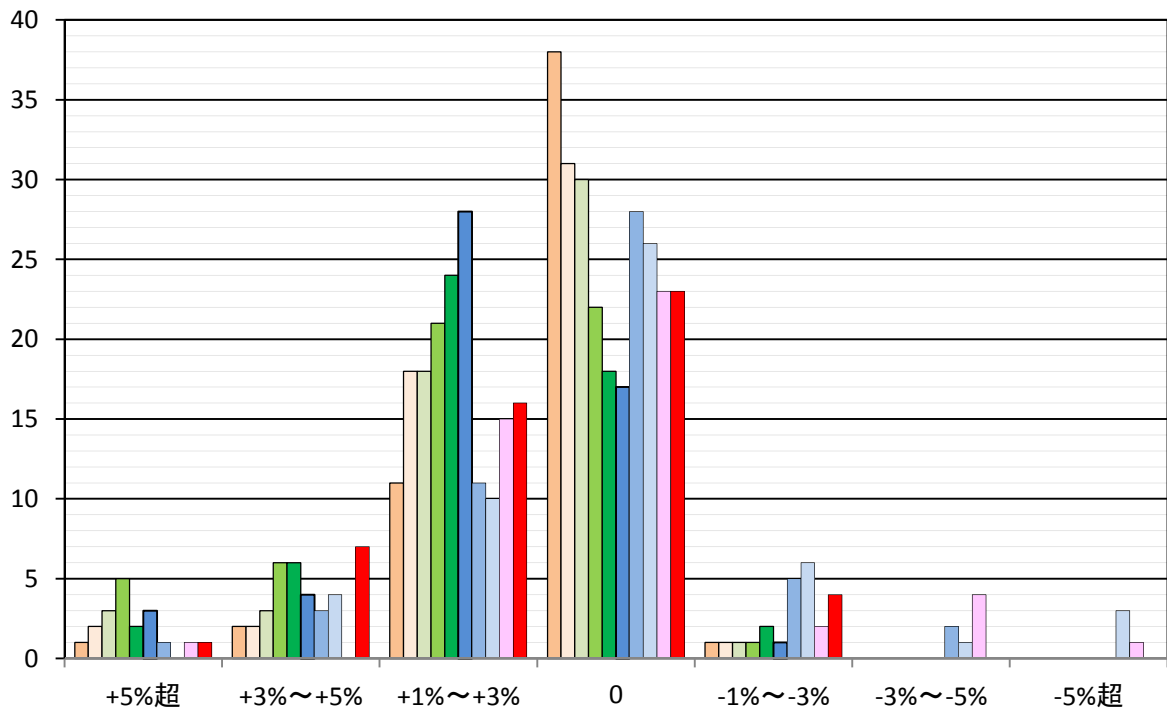
千舟町・中ノ川周辺

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



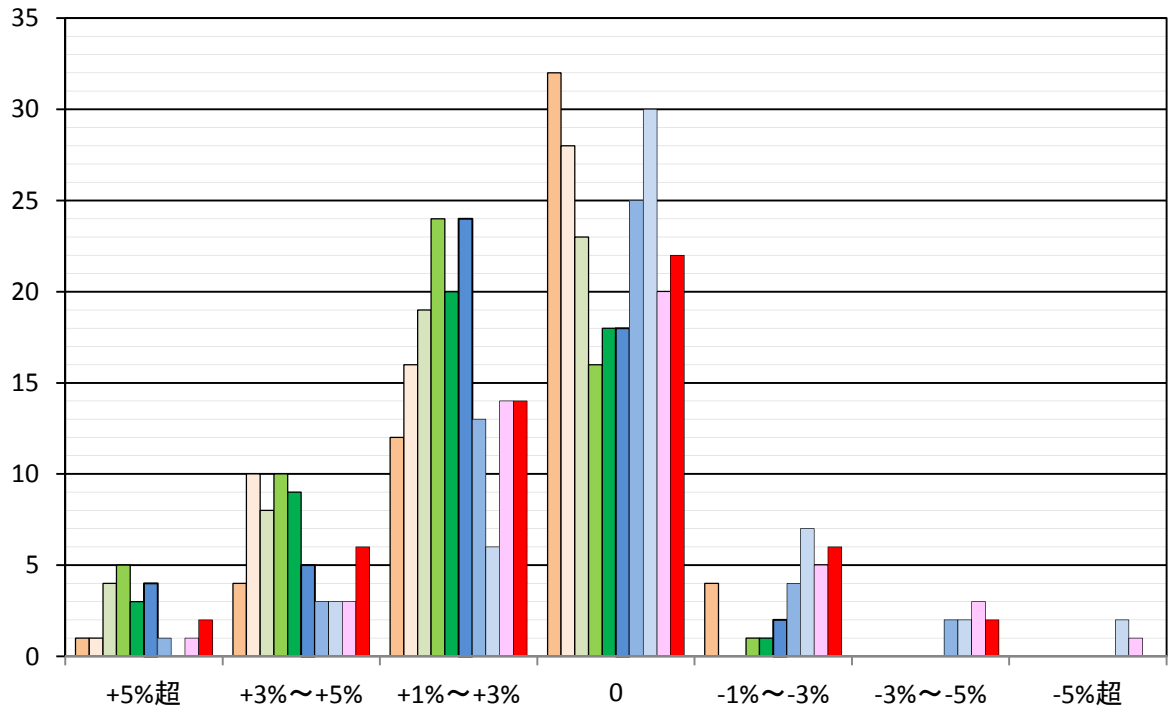
松山駅前周辺

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



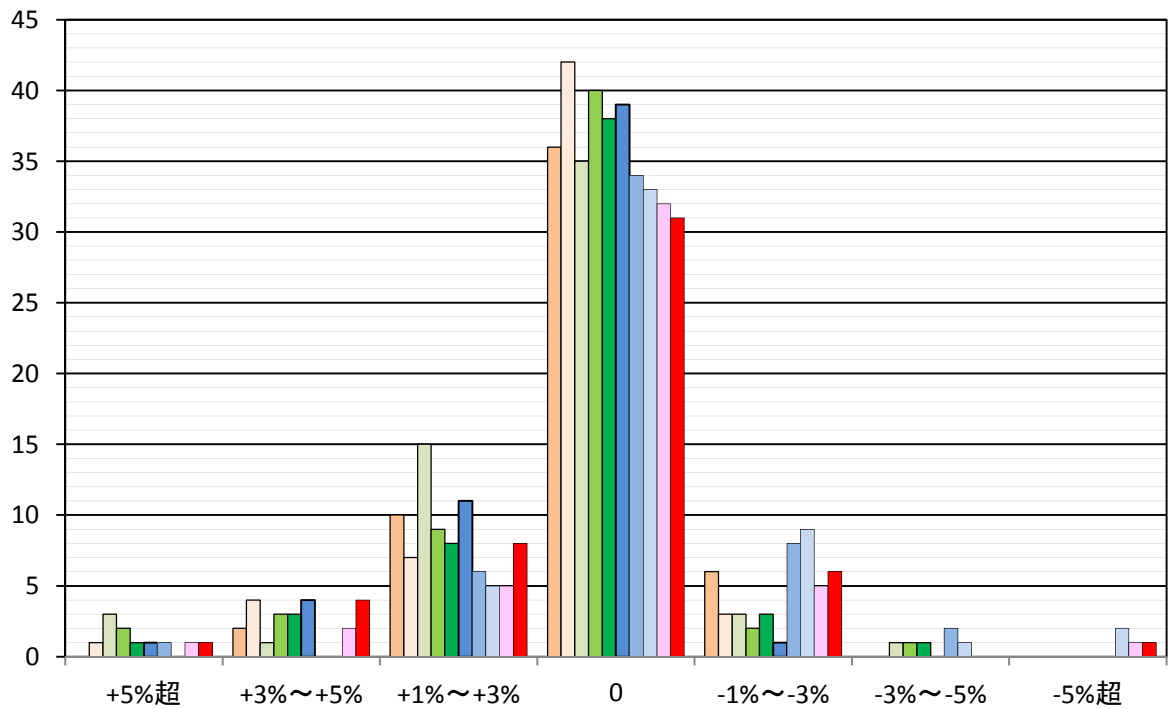
市駅・花園町周辺

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



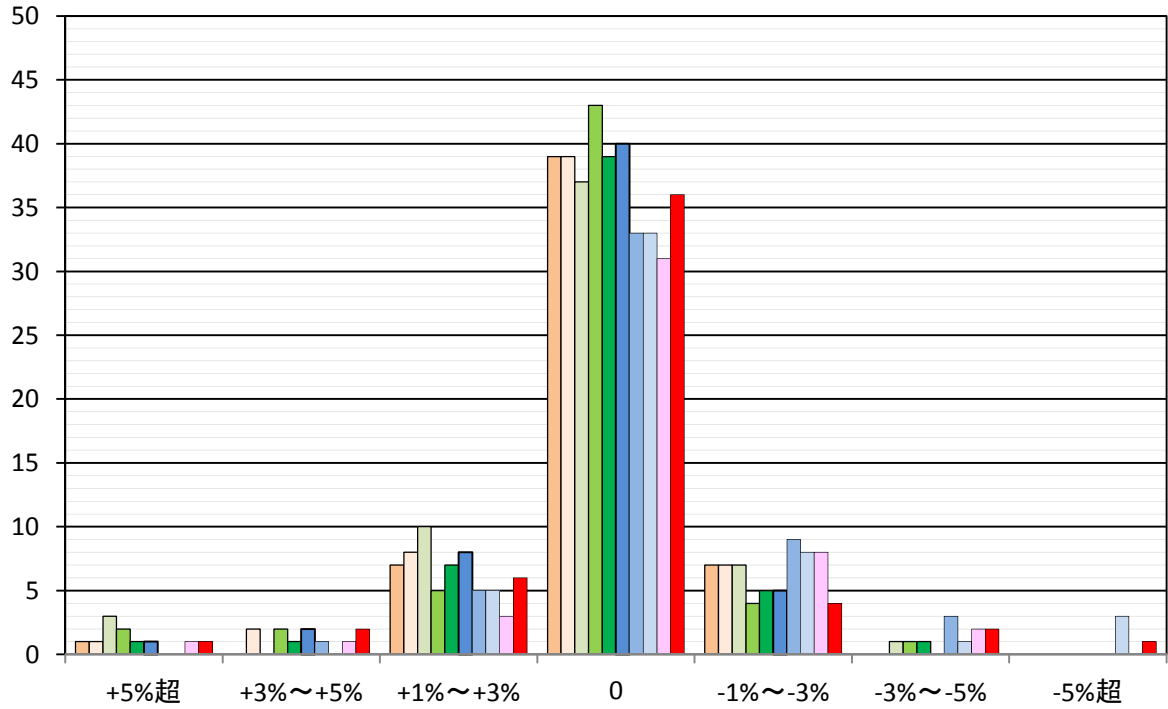
東環状線

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



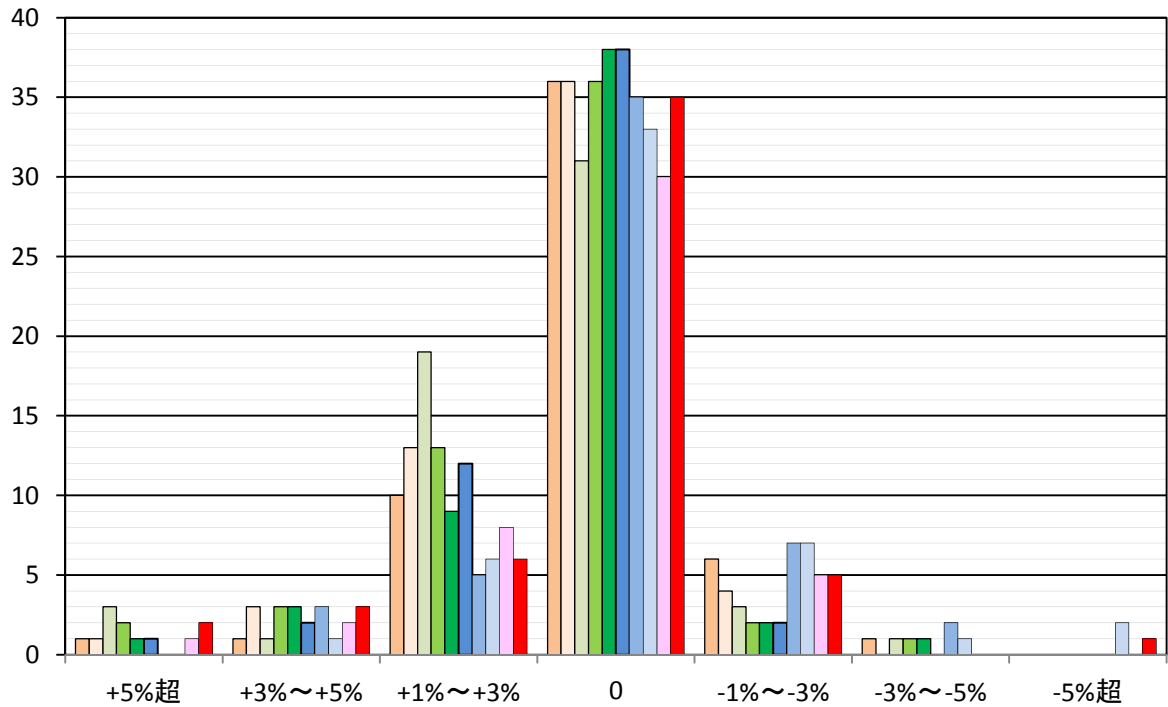
西環狀線

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

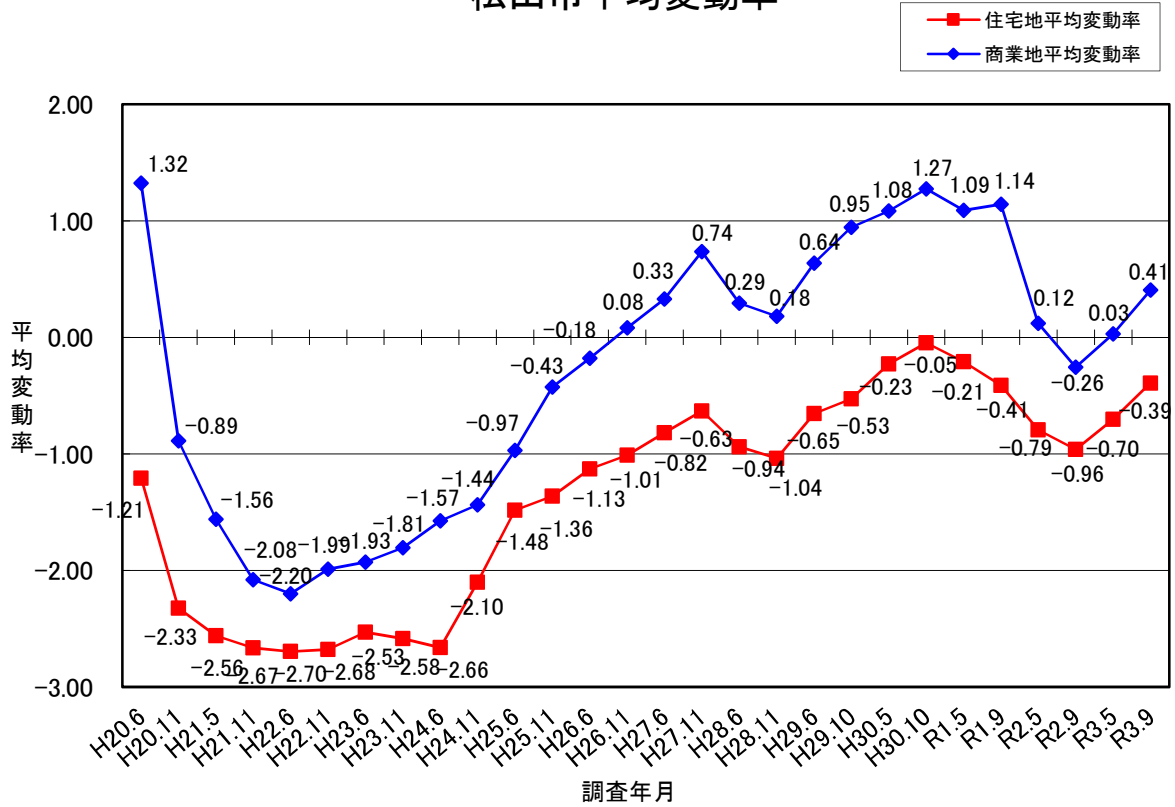


南環狀線

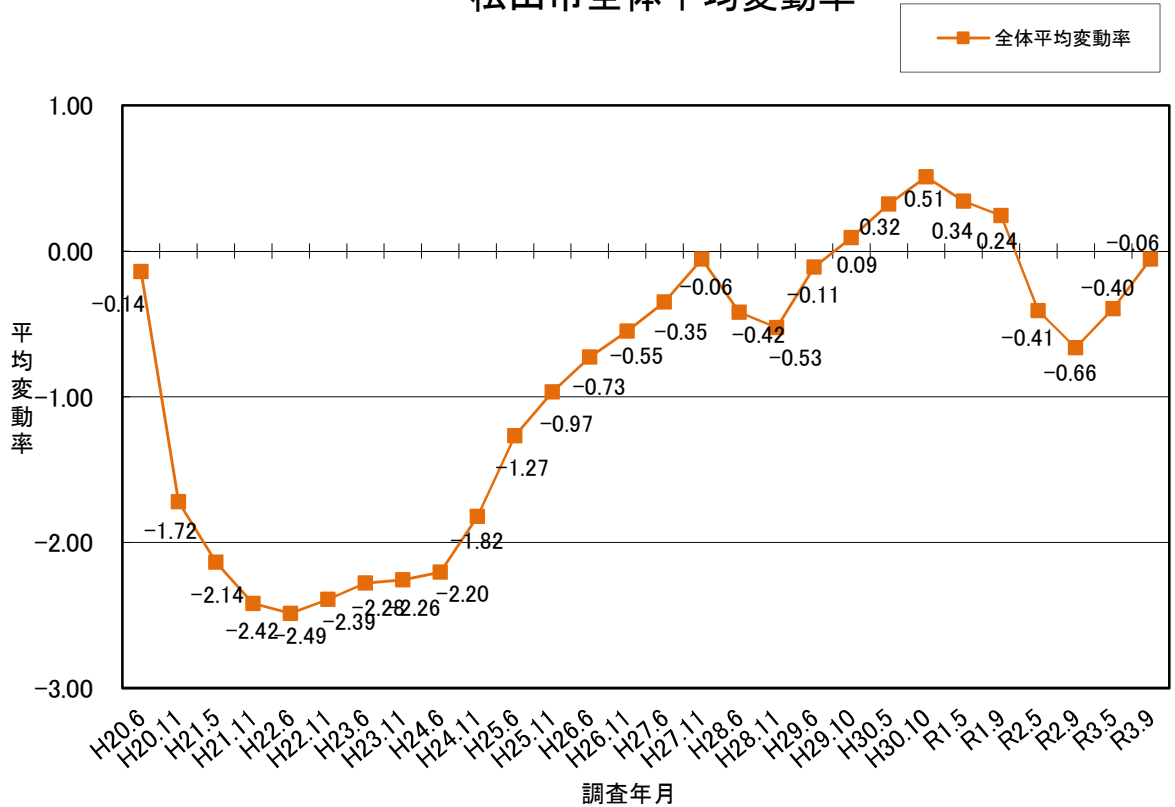
■ H29.6
 ■ H29.10
 ■ H30.5
 ■ H30.10
 ■ R1.5
 ■ R1.9
 ■ R2.5
 ■ R2.9
 ■ R3.5
 ■ R3.9



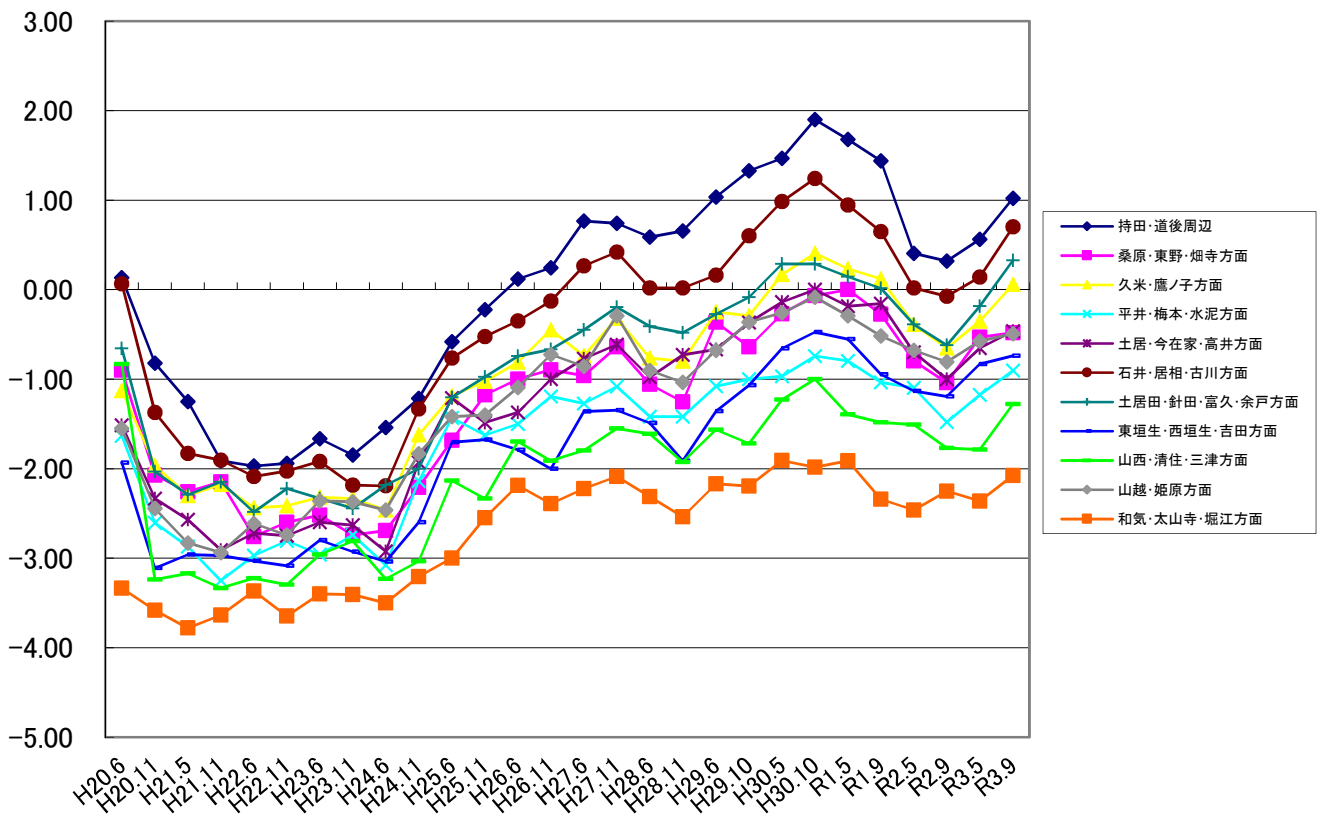
松山市平均変動率



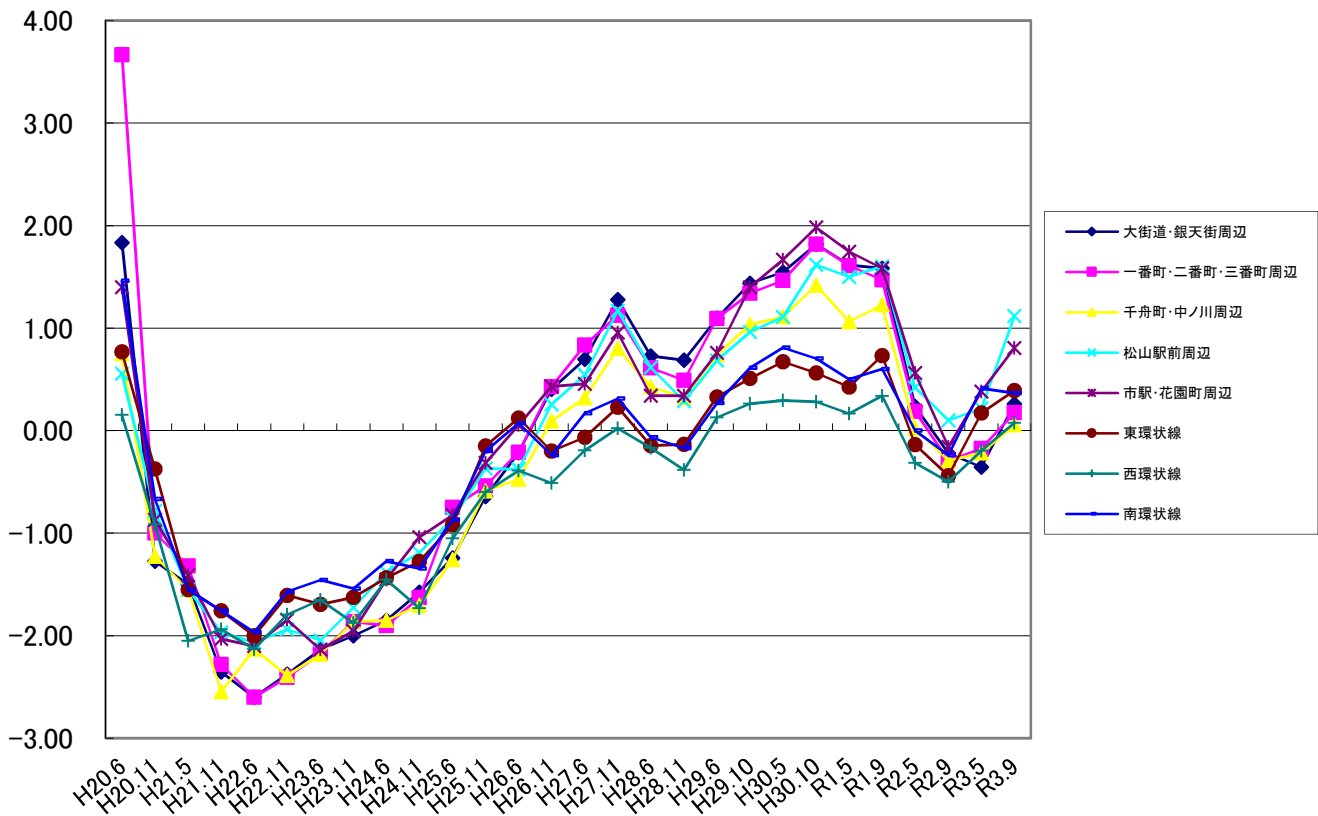
松山市全体平均変動率



地域別平均変動率(住宅地)



地域別平均変動率(商業地)



松山市地域別平均変動率 (R3.9(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	R3.9 平均変動率	R3.5	R2.9	R2.5	R1.9	R1.5	H30.10	H30.5
		+5%超	+3%~+5%	+1%~+3%	0	-1%~-3%	-3%~-5%	-5%超										
住宅地	1) 持田・道後周辺	2	3	20	27	1	0	1	1	54	1.02 %	0.56	0.32	0.40	1.44	1.69	1.90	1.47
	2) 桑原・東野・畑寺方面	0	1	4	31	14	1	1	3	52	-0.48 %	-0.53	-1.04	-0.80	-0.28	-0.07	-0.07	-0.27
	3) 久米・鷹ノ子方面	0	1	12	29	8	1	1	3	52	0.06 %	-0.35	-0.65	-0.39	0.12	0.19	0.41	0.17
	4) 平井・梅本・水泥方面	0	1	0	31	15	4	1	3	52	-0.90 %	-1.17	-1.48	-1.10	-1.04	-0.80	-0.74	-0.97
	5) 土居・今在家・高井方面	0	2	2	35	12	2	1	1	54	-0.46 %	-0.65	-1.00	-0.70	-0.16	-0.25	0.00	-0.14
	6) 石井・居相・古川方面	1	3	15	32	2	0	1	1	54	0.70 %	0.14	-0.08	0.02	0.65	0.95	1.24	0.98
	7) 土居田・針田・富久・余戸方面	1	2	12	33	5	1	1	0	55	0.33 %	-0.18	-0.62	-0.39	0.02	0.21	0.29	0.29
	8) 東垣生・西垣生・吉田方面	0	4	3	24	15	8	0	1	54	-0.74 %	-0.83	-1.19	-1.13	-0.95	-0.60	-0.47	-0.66
	9) 山西・清住・三津方面	0	1	2	21	22	7	1	1	54	-1.28 %	-1.79	-1.77	-1.51	-1.48	-1.41	-1.00	-1.23
	10) 山越・姫原方面	0	1	5	31	12	4	0	2	53	-0.49 %	-0.57	-0.81	-0.68	-0.52	-0.28	-0.08	-0.26
	11) 和気・太山寺・堀江方面	0	0	1	17	17	12	6	2	53	-2.08 %	-2.36	-2.25	-2.46	-2.34	-1.95	-1.98	-1.91
住宅地平均変動率											-0.39 %	-0.70	-0.96	-0.79	-0.41	-0.21	-0.05	-0.23
商業地	1) 大街道・銀天街周辺	1	5	12	20	6	6	0	5	50	0.26 %	-0.36	-0.22	0.23	1.58	1.63	1.82	1.55
	2) 一番町・二番町・三番町周辺	1	7	8	21	8	6	0	4	51	0.18 %	-0.17	-0.29	0.19	1.47	1.62	1.82	1.46
	3) 千舟町・中ノ川周辺	1	4	9	24	10	4	0	3	52	0.06 %	-0.22	-0.29	0.02	1.23	1.10	1.42	1.11
	4) 松山駅前周辺	1	7	16	23	4	0	0	4	51	1.12 %	0.22	0.10	0.42	1.60	1.56	1.62	1.11
	5) 市駅・花園町周辺	2	6	14	22	6	2	0	3	52	0.81 %	0.38	-0.16	0.56	1.58	1.75	1.98	1.67
	6) 東環状線	1	4	8	31	6	0	1	4	51	0.39 %	0.17	-0.44	-0.14	0.73	0.41	0.56	0.67
	7) 西環状線	1	2	6	36	4	2	1	3	52	0.08 %	-0.20	-0.50	-0.31	0.34	0.16	0.28	0.29
	8) 南環状線	2	3	6	35	5	0	1	3	52	0.37 %	0.41	-0.24	0.00	0.60	0.48	0.70	0.81
商業地平均変動率											0.41 %	0.03	-0.26	0.12	1.14	1.09	1.27	1.08
全体平均変動率											-0.06 %	-0.40	-0.66	-0.41	0.24	0.34	0.51	0.32

※ 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。