

地価動向等に関するアンケート調査結果 No.29

令和4年5月31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4年4月（前回 令和3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 76社）
有効回答：50社・回収率 65.8%（前回 55社・回収率 72.4%）

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、+0.12%（前回△0.06%）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回連続の下落が続いたが、今回はプラスに転じた。

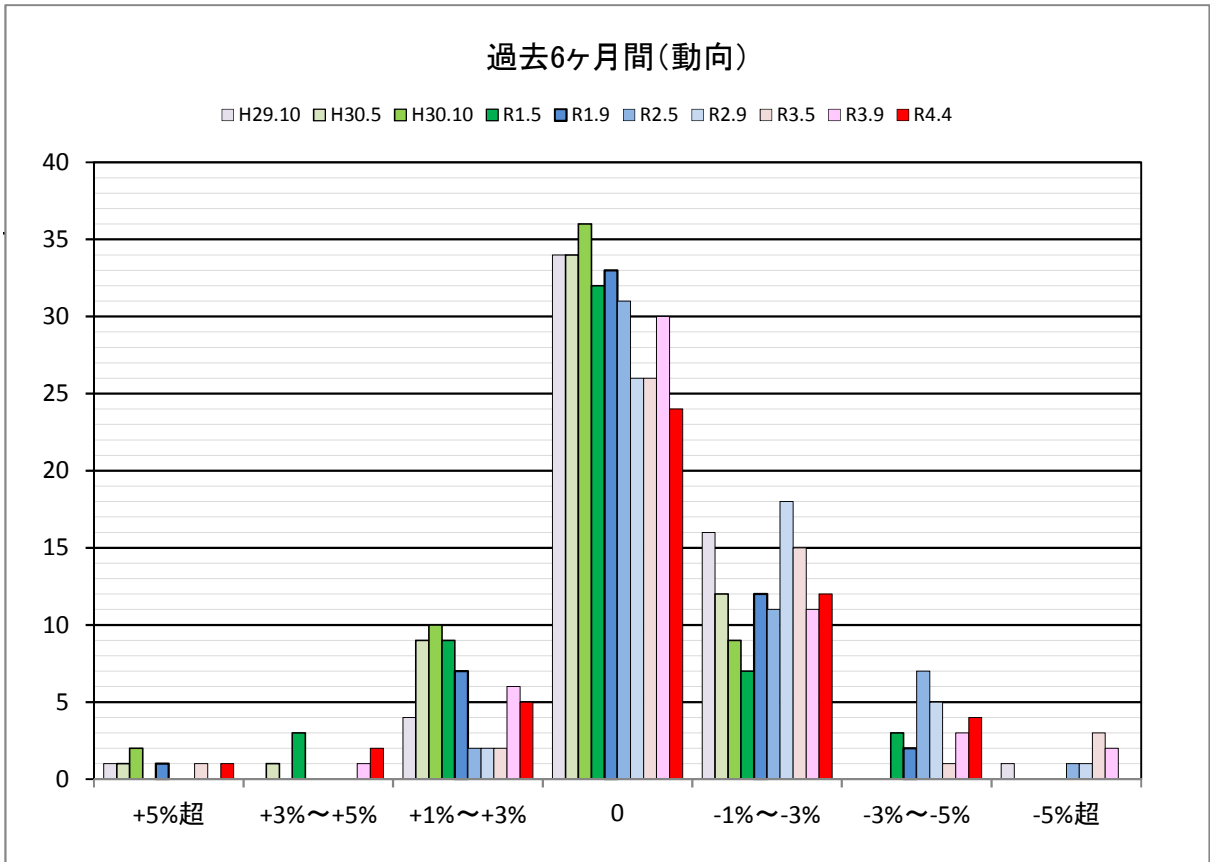
用途別の内訳をみると、住宅地平均変動率は0.19%下落が弱まった。（△0.39%→△0.20%）地域別では、「久米・鷹ノ子方面」及び「土居田・針田・富久・余戸方面」で変動率が若干後退したが、それ以外の9エリアで変動率が改善した。

商業地平均変動率は0.14%上昇率が拡大した。（+0.41%→+0.55%）地域別では、「松山駅前周辺」で若干上昇率が弱まったが、それ以外の7エリアで上昇率が拡大した。

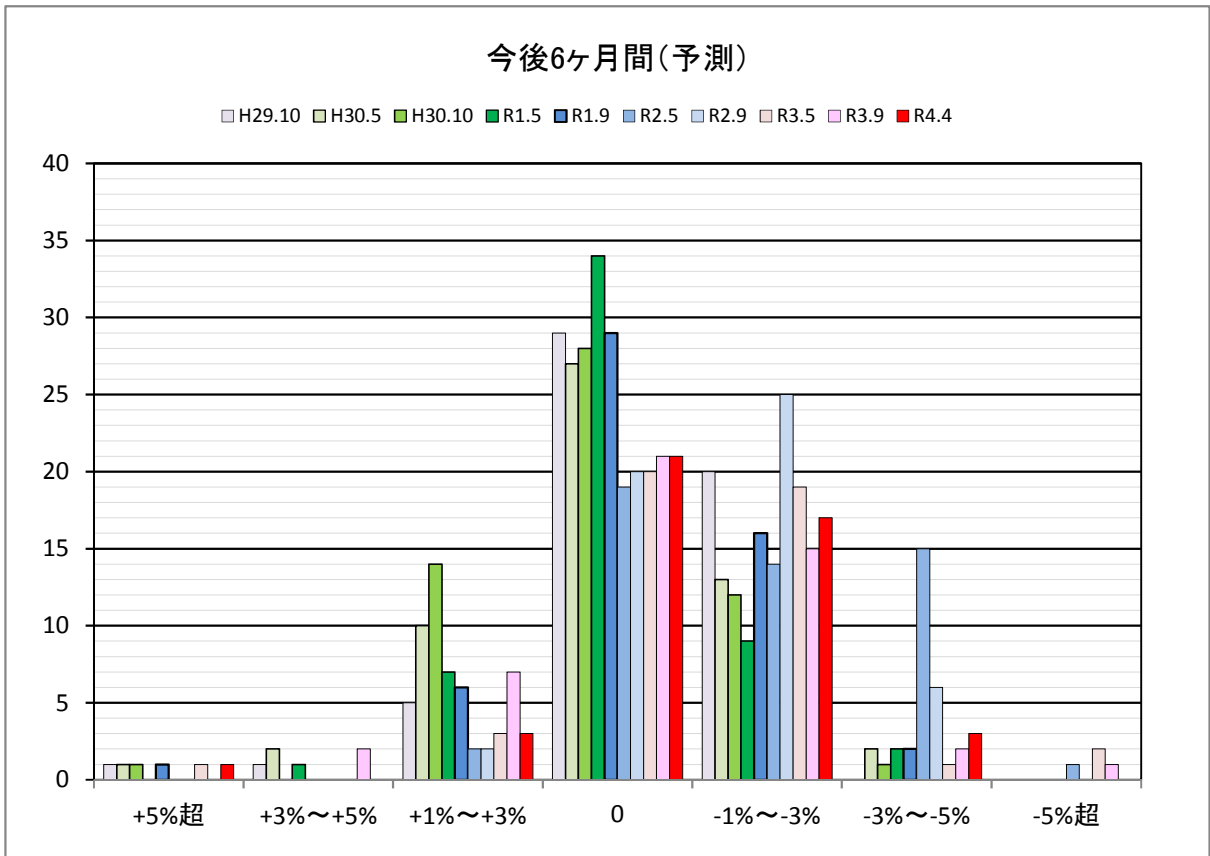
今後6ヶ月間の予測については、「横ばい」が前回と同数で最も多い。「△1%～△3%」が若干増え、「+1%～+3%」が若干減っている。将来予測については今回ややシビアに見る傾向がうかがえる。

「地価動向等に関するアンケート調査」結果報告

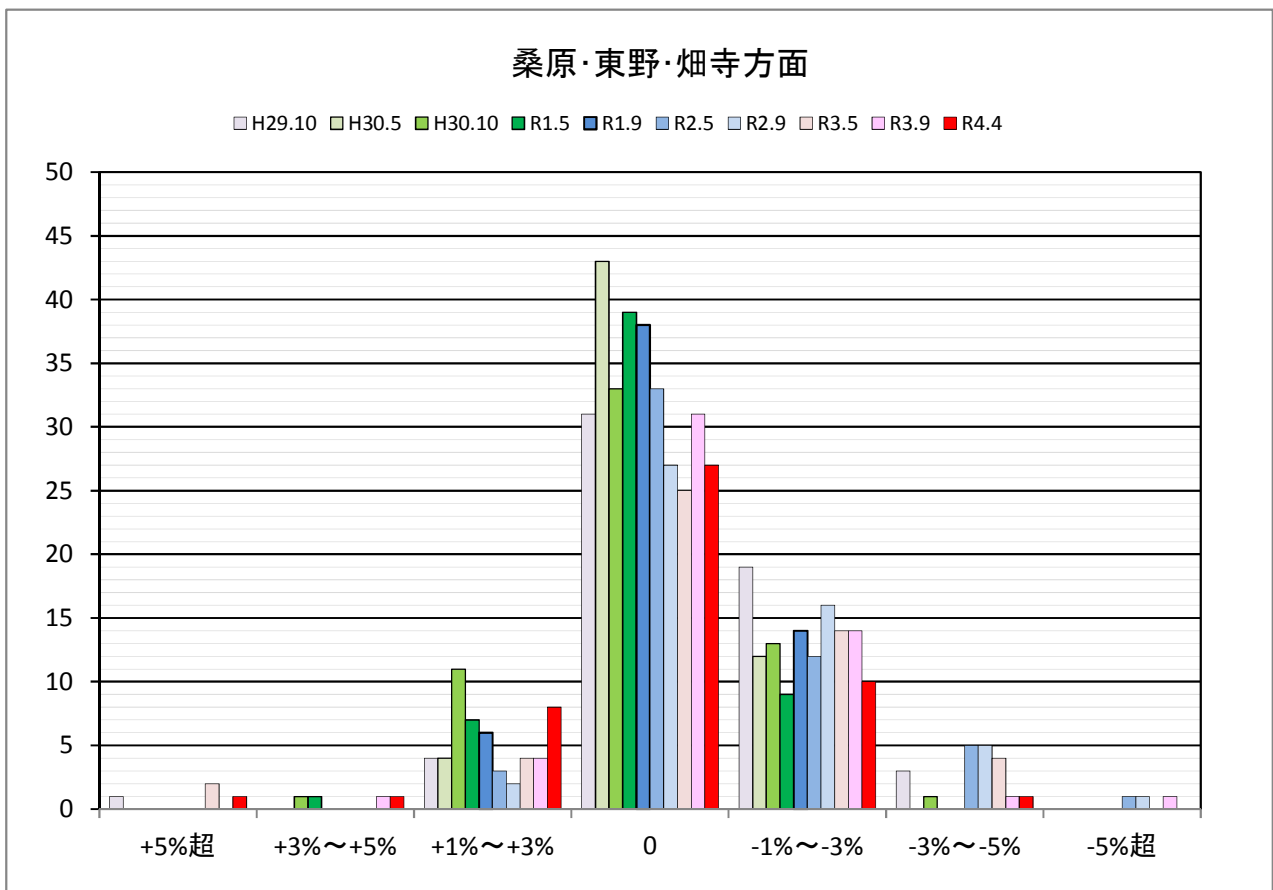
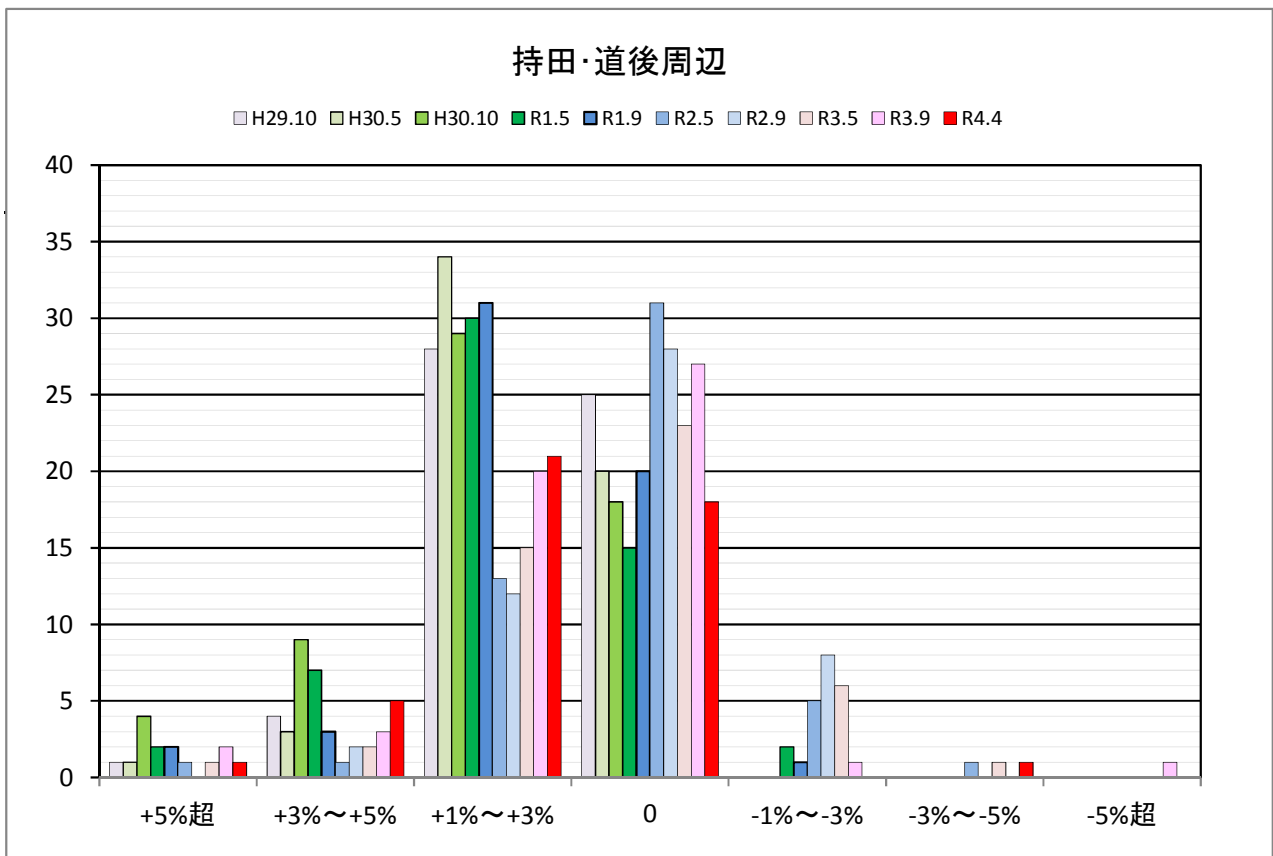
○松山市の過去6ヶ月の地価動向の実感



○松山市の今後6ヶ月の地価動向の予測

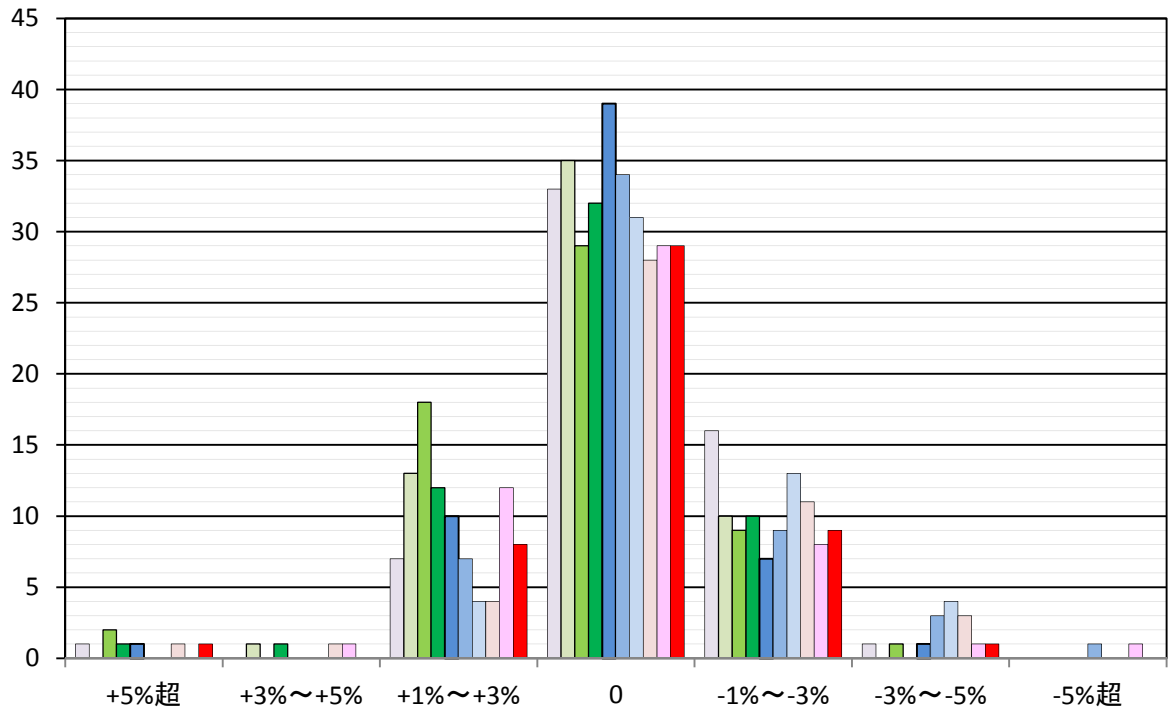


○松山市住宅地(地域別)の過去6ヶ月の地価動向の実感



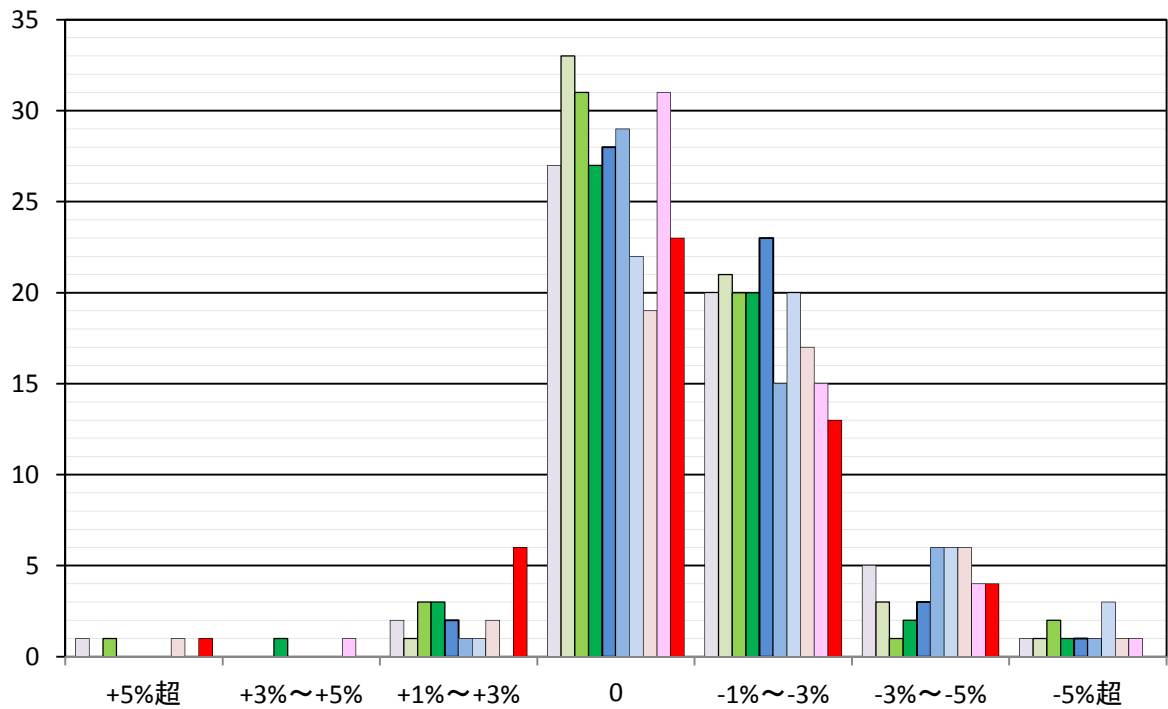
久米・鷹ノ子方面

■ H29.10
 ■ H30.5
 ■ H30.10
 ■ R1.5
 ■ R1.9
 ■ R2.5
 ■ R2.9
 ■ R3.5
 ■ R3.9
 ■ R4.4



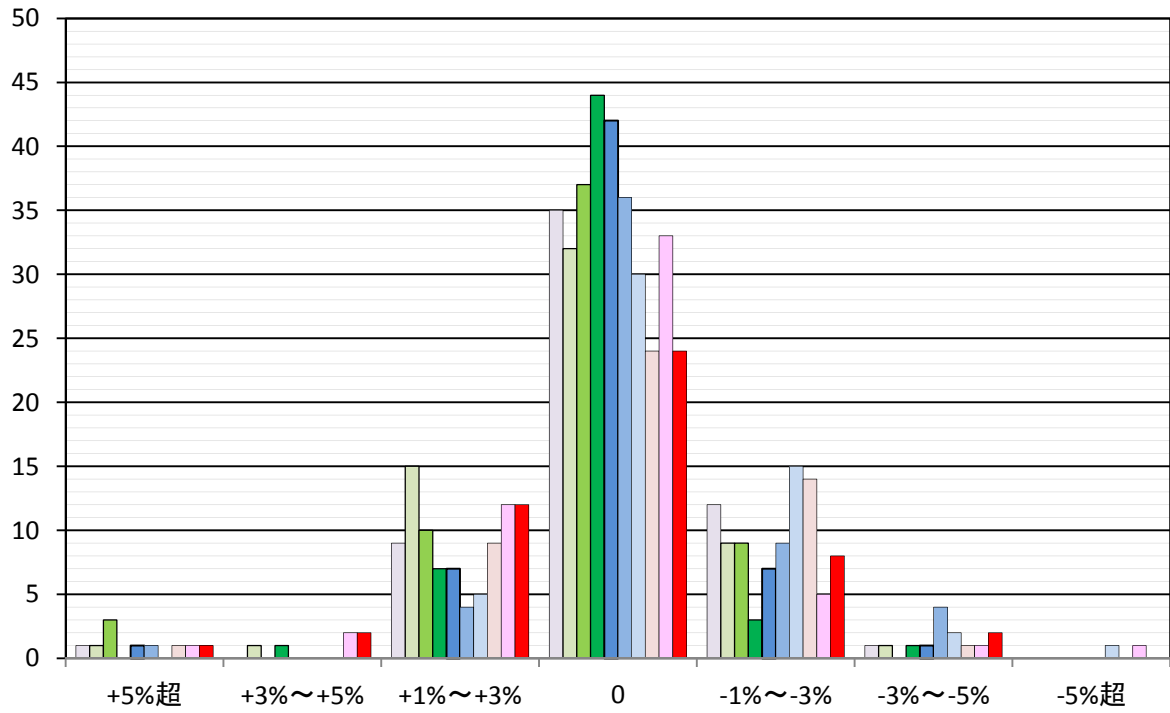
平井・梅本・水泥方面

■ H29.10
 ■ H30.5
 ■ H30.10
 ■ R1.5
 ■ R1.9
 ■ R2.5
 ■ R2.9
 ■ R3.5
 ■ R3.9
 ■ R4.4



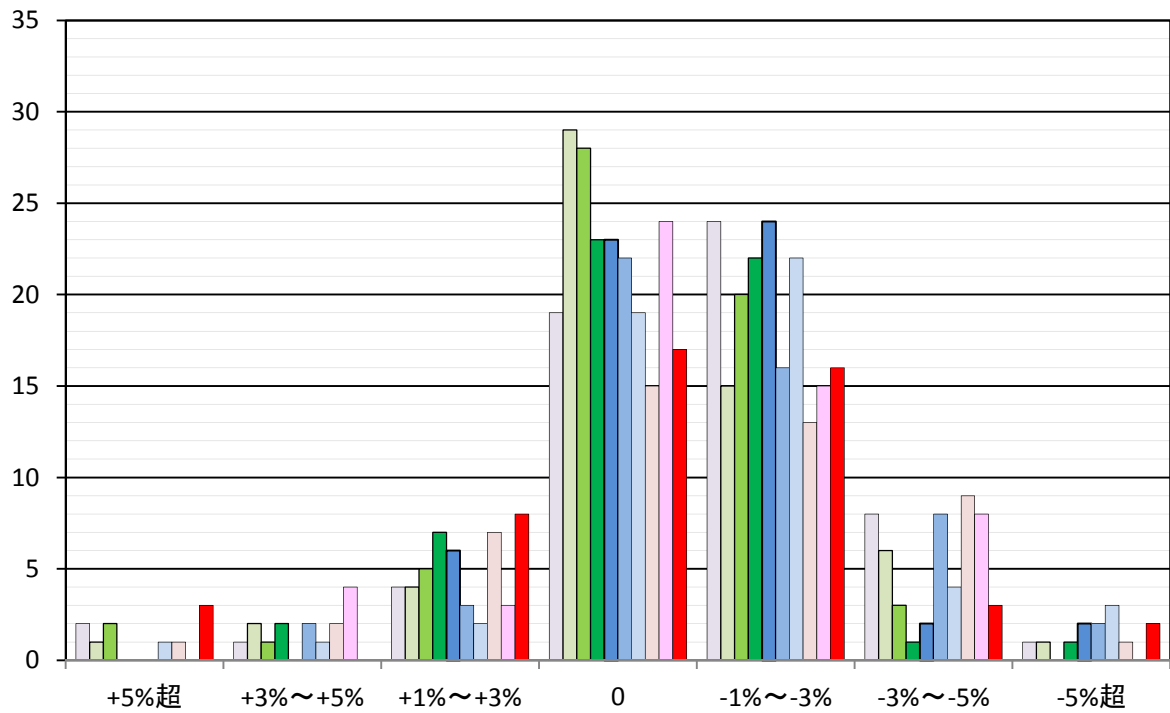
土居田・針田・富久・余戸方面

■ H29.10
 ■ H30.5
 ■ H30.10
 ■ R1.5
 ■ R1.9
 ■ R2.5
 ■ R2.9
 ■ R3.5
 ■ R3.9
 ■ R4.4



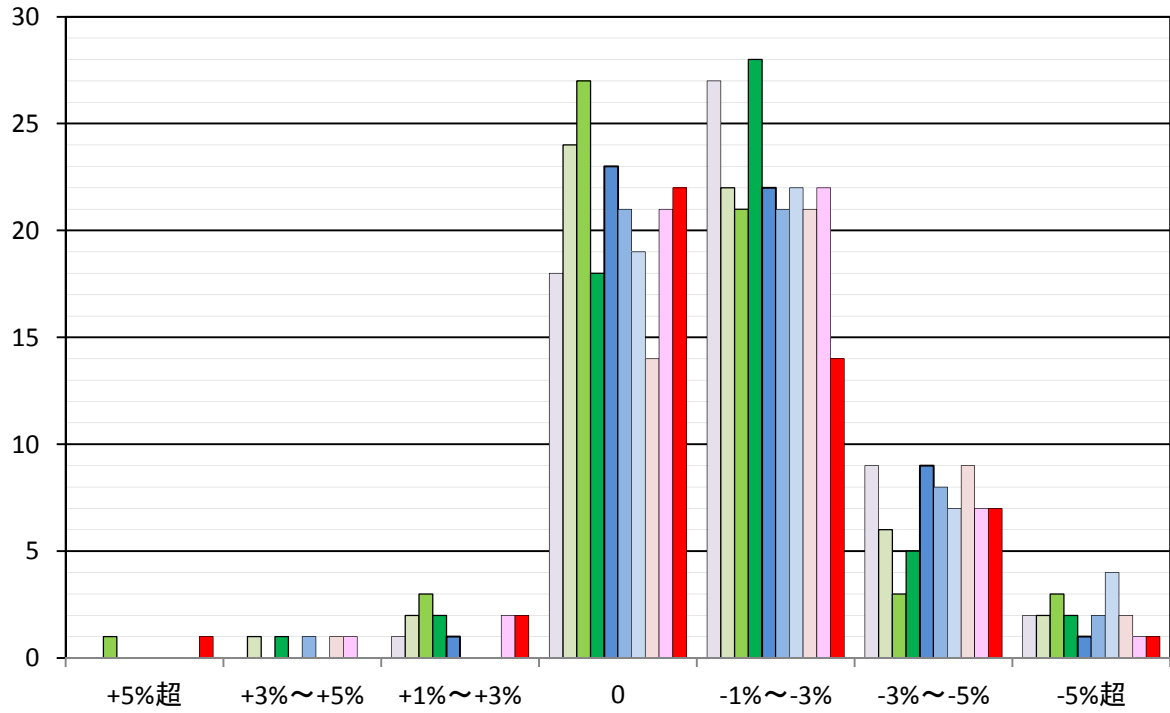
東垣生・西垣生・吉田方面

■ H29.10
 ■ H30.5
 ■ H30.10
 ■ R1.5
 ■ R1.9
 ■ R2.5
 ■ R2.9
 ■ R3.5
 ■ R3.9
 ■ R4.4



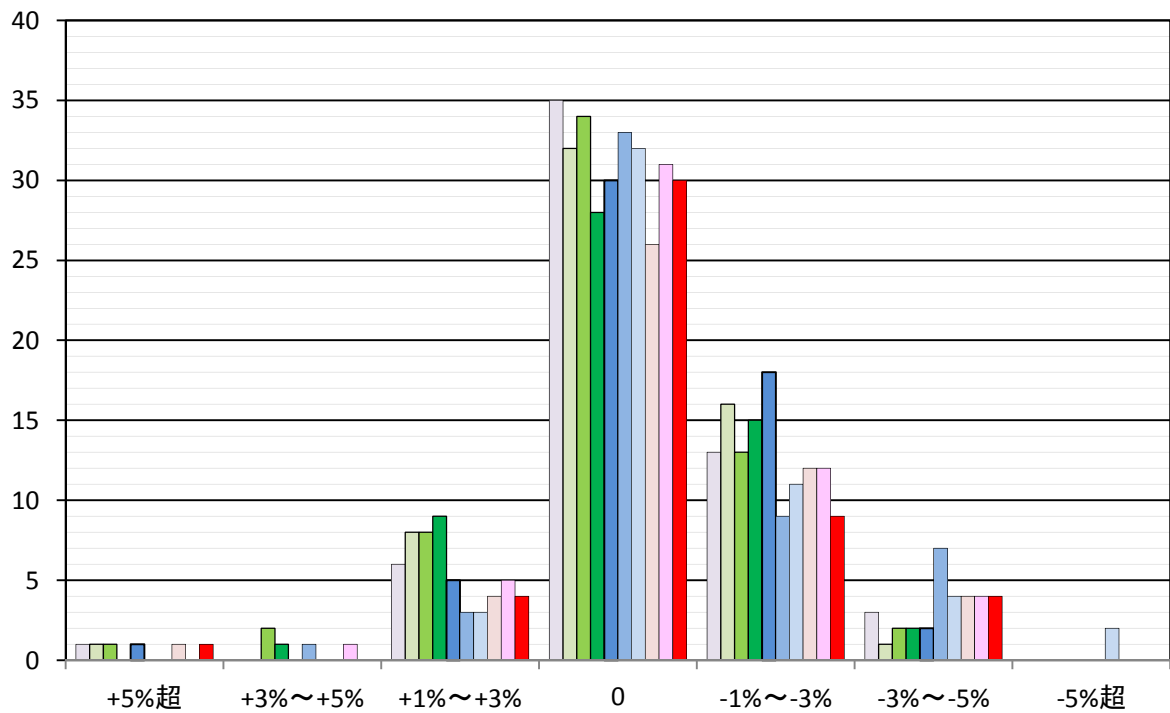
山西·清住·三津方面

■ H29.10
 ■ H30.5
 ■ H30.10
 ■ R1.5
 ■ R1.9
 ■ R2.5
 ■ R2.9
 ■ R3.5
 ■ R3.9
 ■ R4.4



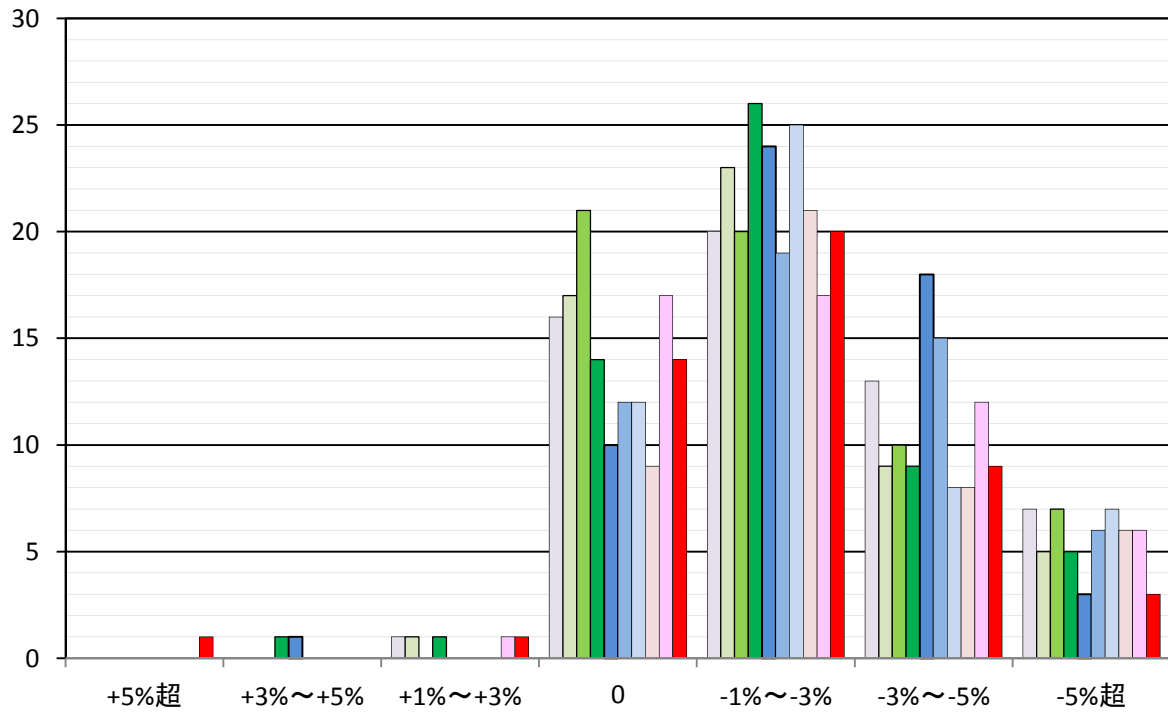
山越·姫原方面

■ H29.10
 ■ H30.5
 ■ H30.10
 ■ R1.5
 ■ R1.9
 ■ R2.5
 ■ R2.9
 ■ R3.5
 ■ R3.9
 ■ R4.4

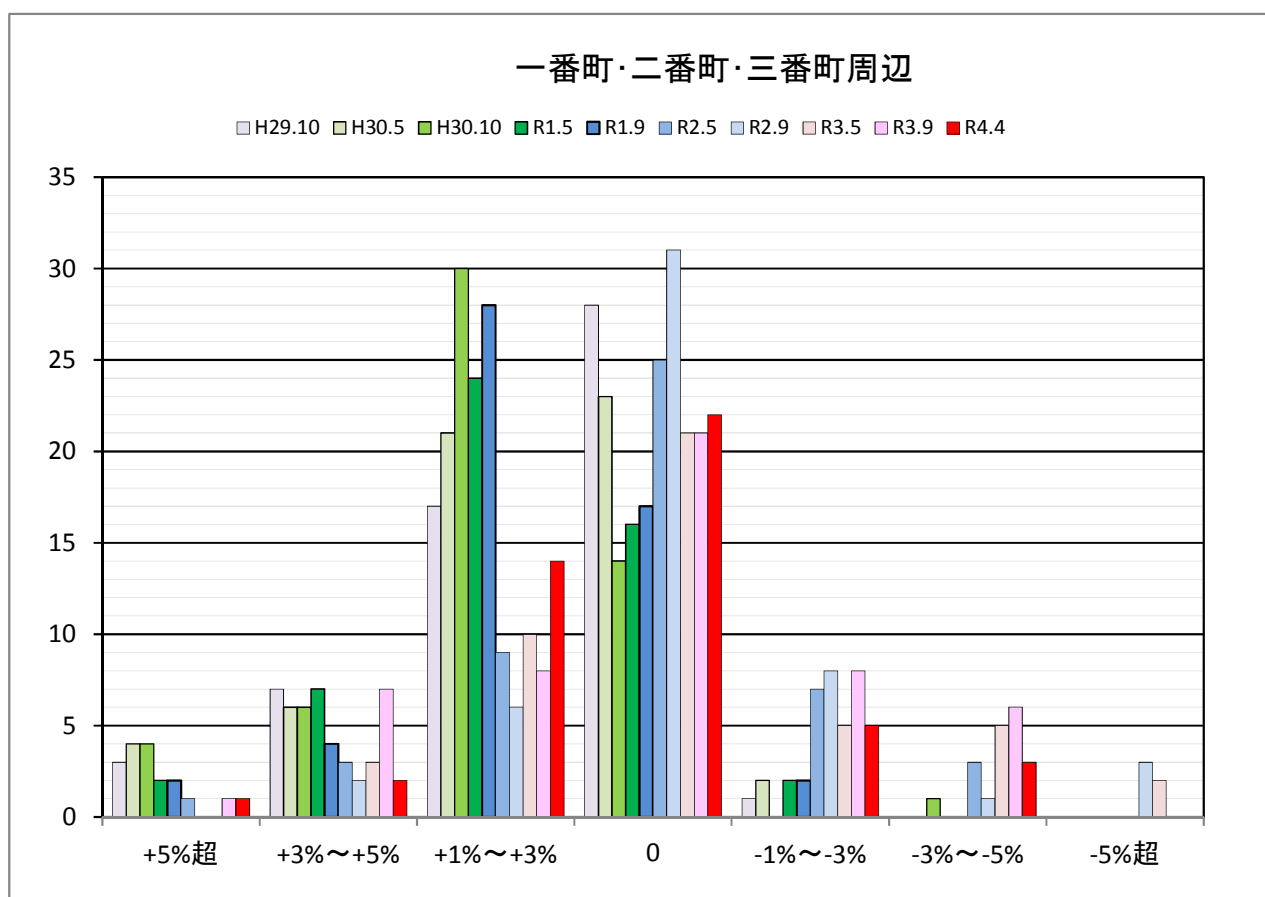
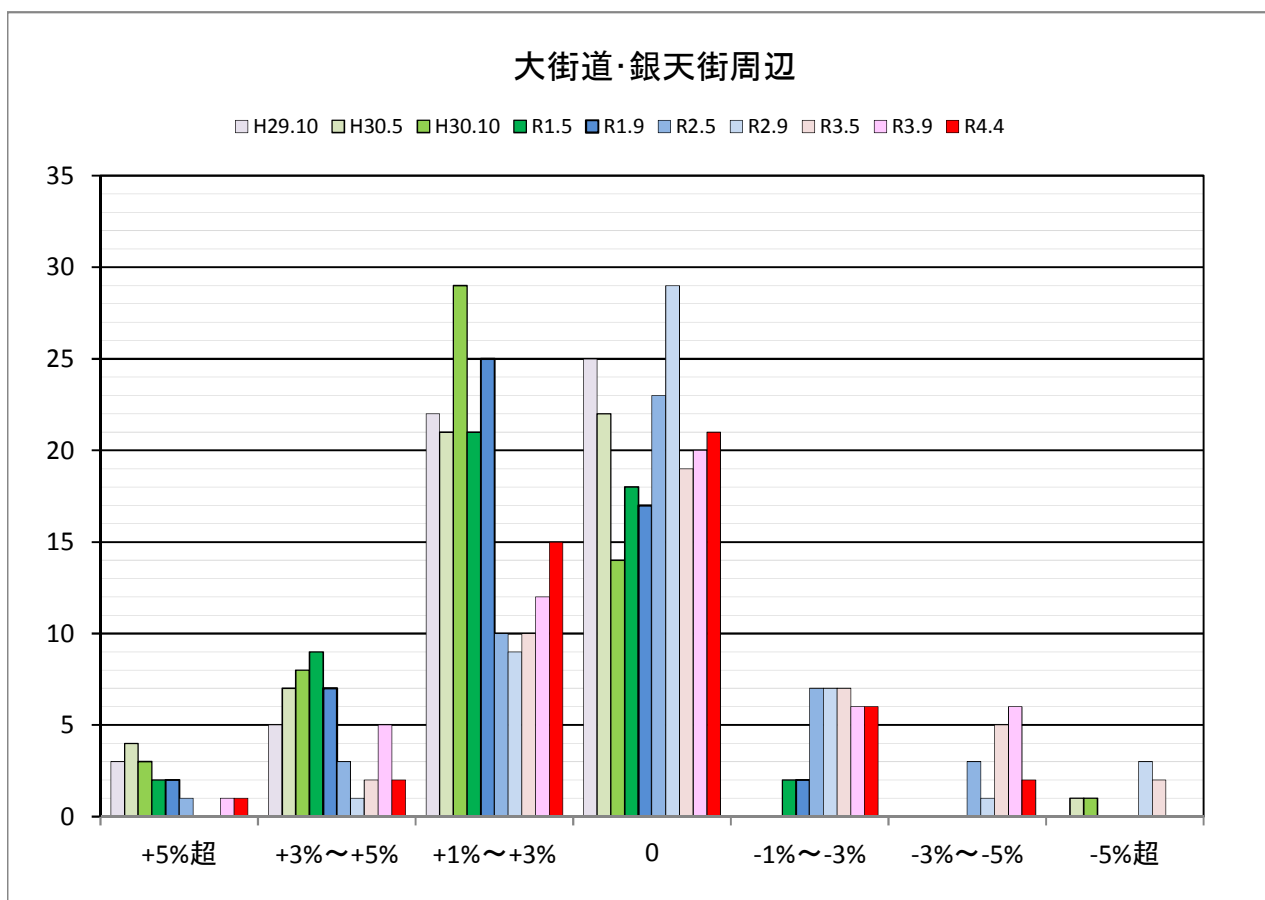


和気・太山寺・堀江方面

■ H29.10
 ■ H30.5
 ■ H30.10
 ■ R1.5
 ■ R1.9
 ■ R2.5
 ■ R2.9
 ■ R3.5
 ■ R3.9
 ■ R4.4

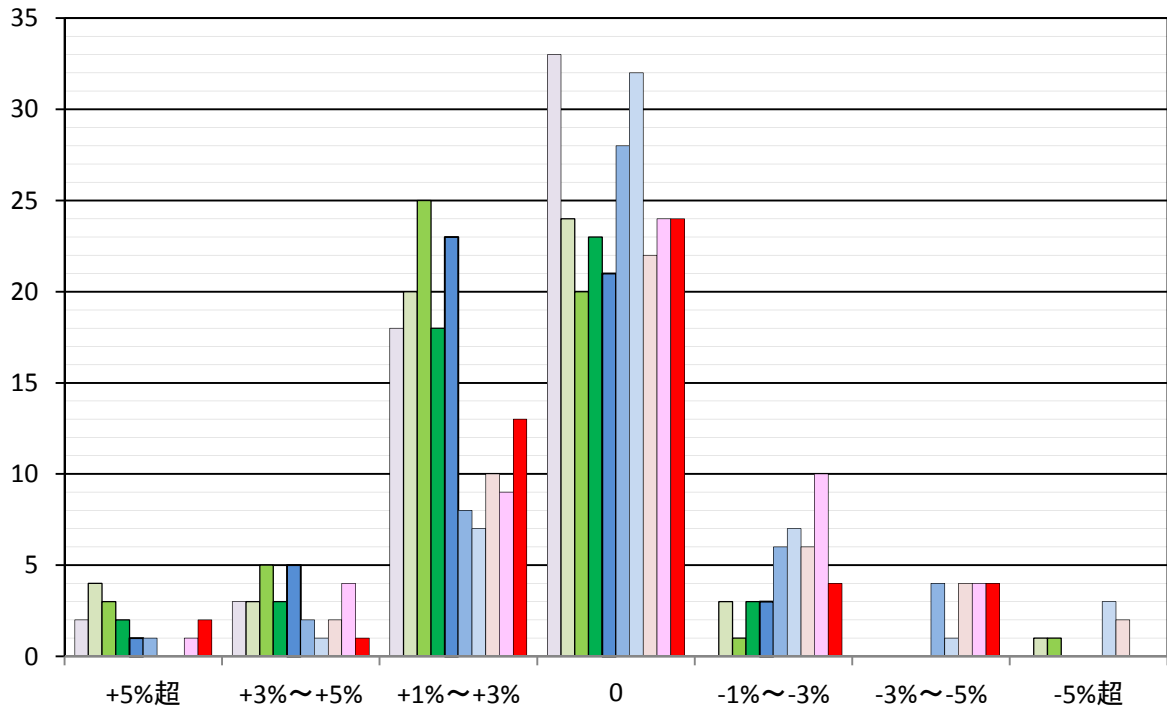


○松山市商業地(地域別)の過去6ヶ月の地価動向の実感



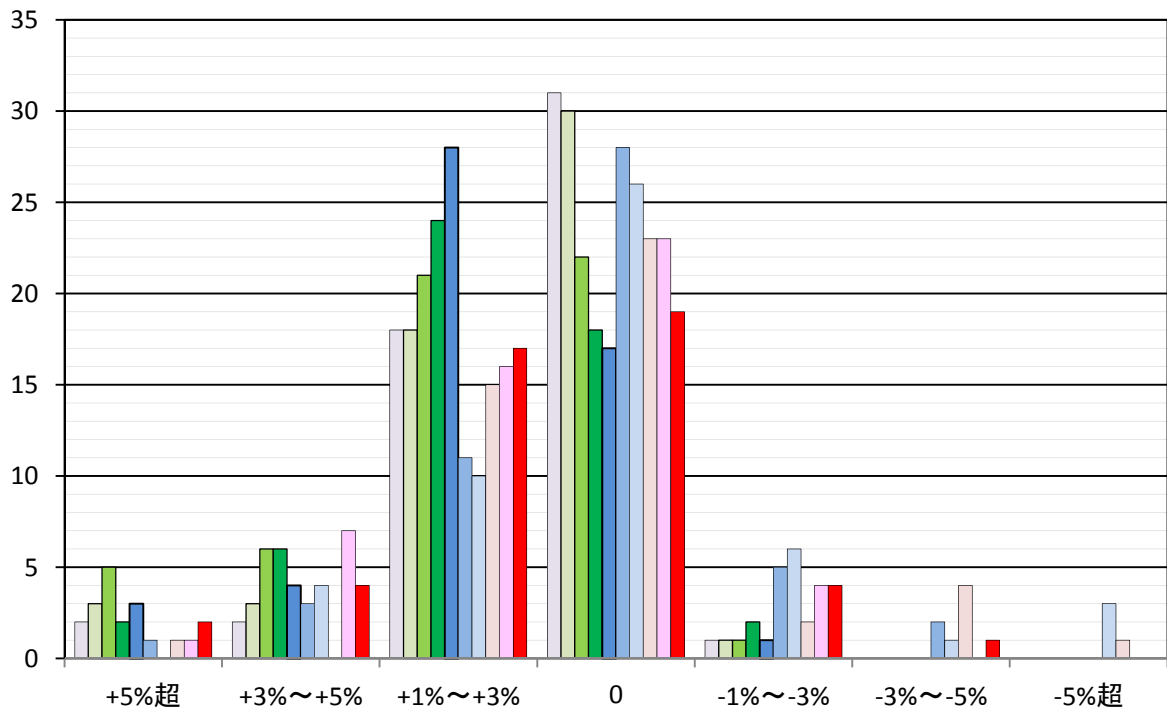
千舟町・中ノ川周辺

■ H29.10
 ■ H30.5
 ■ H30.10
 ■ R1.5
 ■ R1.9
 ■ R2.5
 ■ R2.9
 ■ R3.5
 ■ R3.9
 ■ R4.4



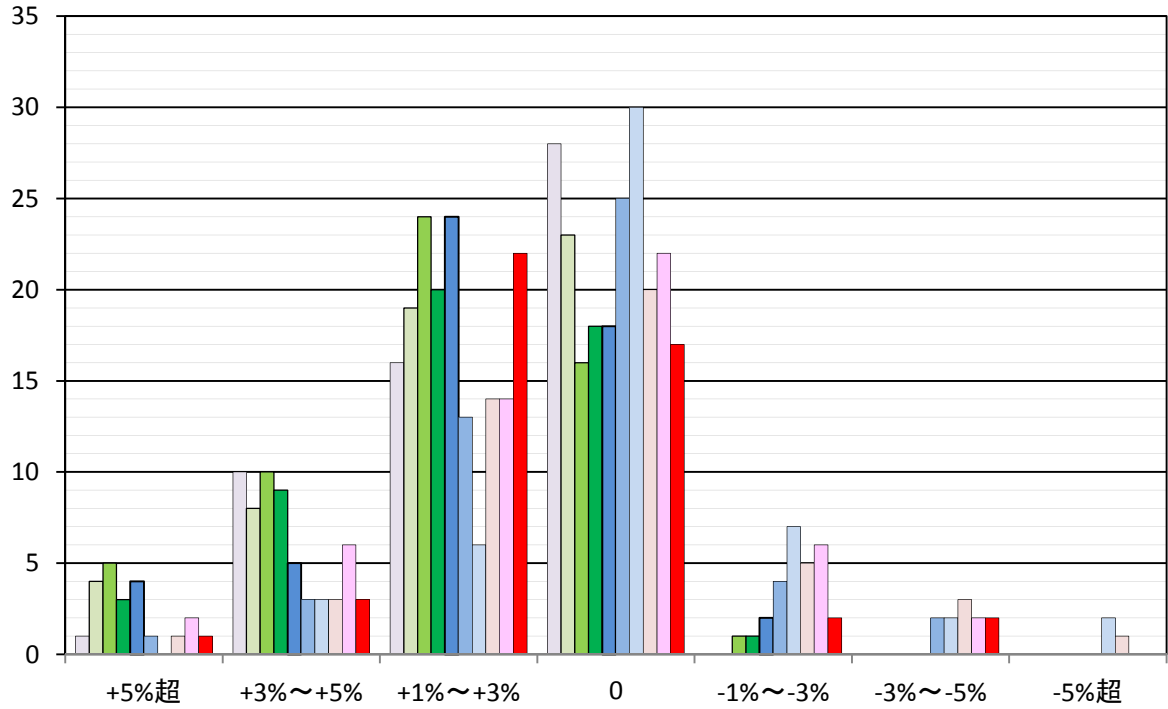
松山駅前周辺

■ H29.10
 ■ H30.5
 ■ H30.10
 ■ R1.5
 ■ R1.9
 ■ R2.5
 ■ R2.9
 ■ R3.5
 ■ R3.9
 ■ R4.4



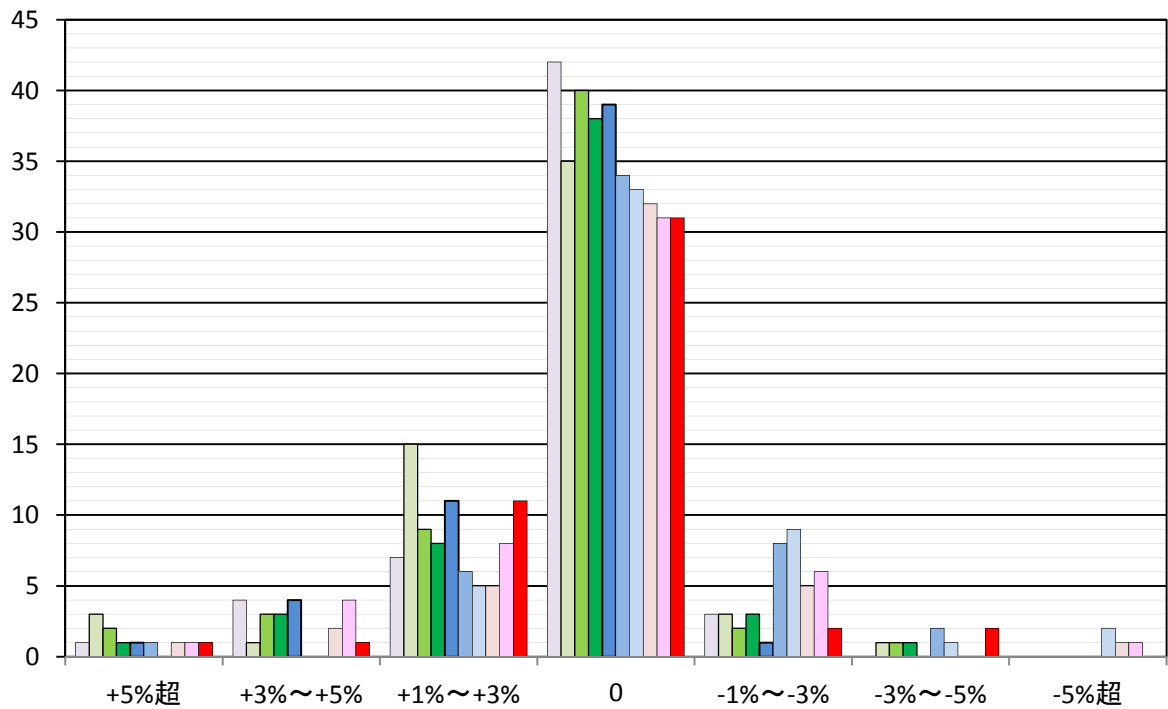
市駅・花園町周辺

■ H29.10
 ■ H30.5
 ■ H30.10
 ■ R1.5
 ■ R1.9
 ■ R2.5
 ■ R2.9
 ■ R3.5
 ■ R3.9
 ■ R4.4



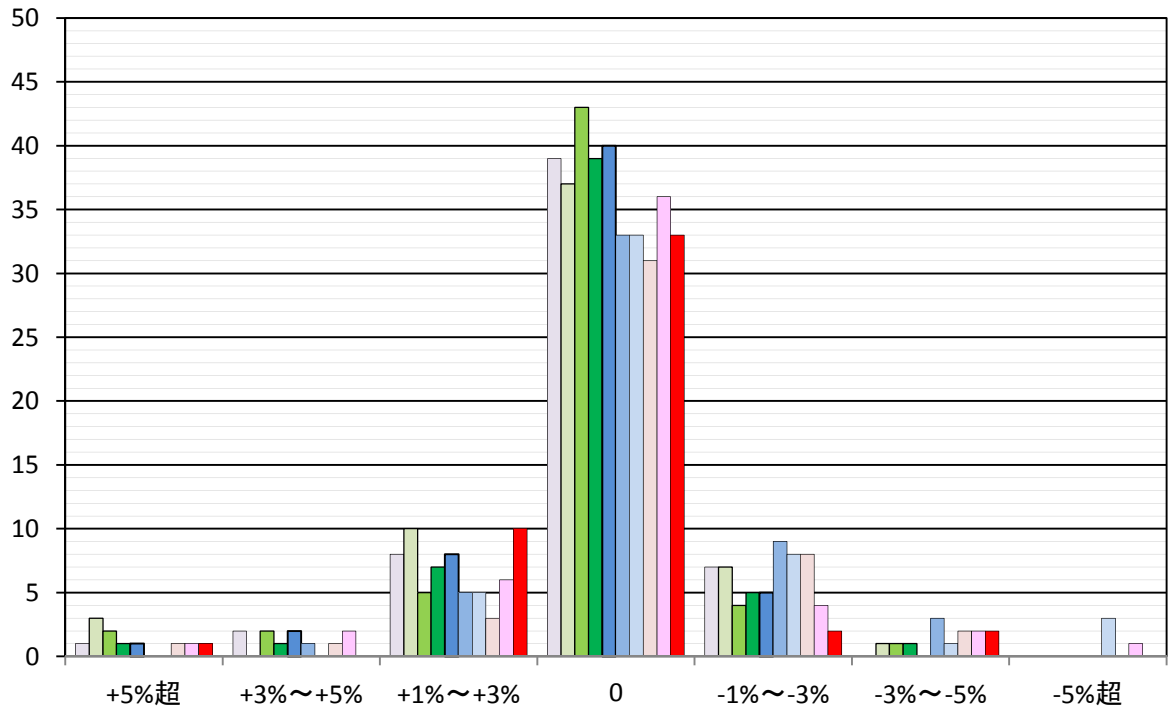
東環状線

■ H29.10
 ■ H30.5
 ■ H30.10
 ■ R1.5
 ■ R1.9
 ■ R2.5
 ■ R2.9
 ■ R3.5
 ■ R3.9
 ■ R4.4



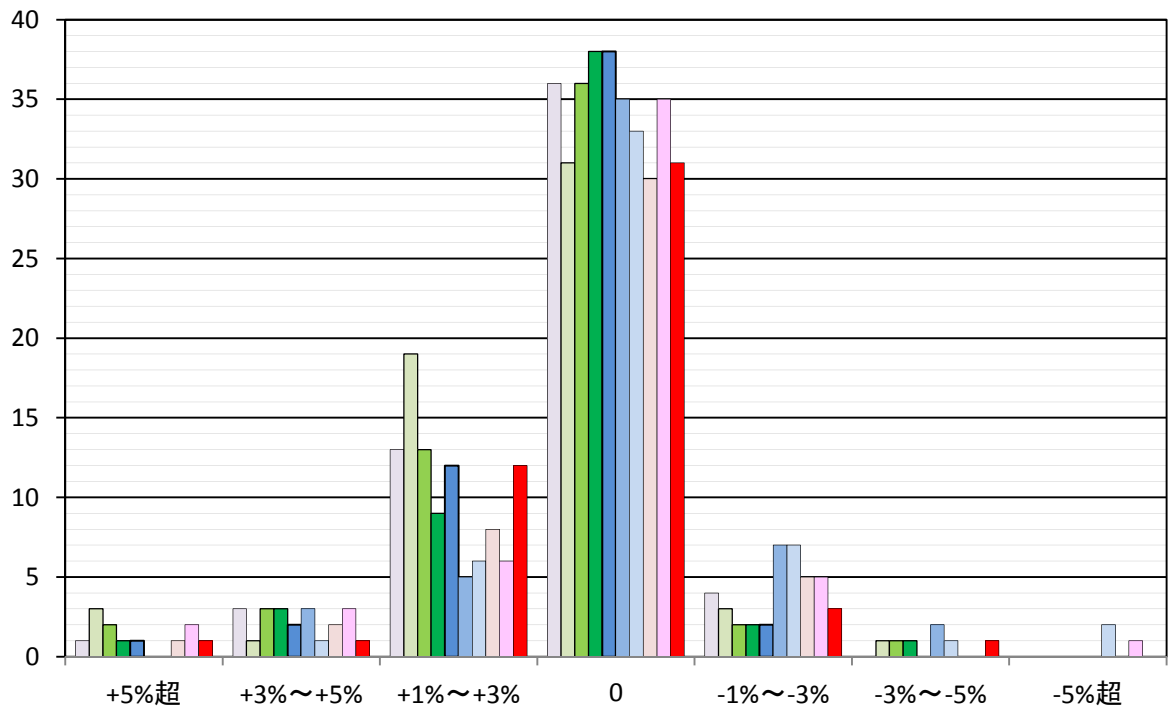
西環狀線

■ H29.10
 ■ H30.5
 ■ H30.10
 ■ R1.5
 ■ R1.9
 ■ R2.5
 ■ R2.9
 ■ R3.5
 ■ R3.9
 ■ R4.4



南環狀線

■ H29.10
 ■ H30.5
 ■ H30.10
 ■ R1.5
 ■ R1.9
 ■ R2.5
 ■ R2.9
 ■ R3.5
 ■ R3.9
 ■ R4.4



松山市地域別平均変動率 (R4.4(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	R4.4 平均変動率	R3.9	R3.5	R2.9	R2.5	R1.9	R1.5	H30.10
		+5%超	+3%~+5%	+1%~+3%	0	-1%~-3%	-3%~-5%	-5%超										
住宅地	1) 持田・道後周辺	1	5	21	18	0	1	0	4	46	1.37 %	1.02	0.56	0.32	0.40	1.44	1.69	1.90
	2) 桑原・東野・畑寺方面	1	1	8	27	10	1	0	2	48	0.02 %	-0.48	-0.53	-1.04	-0.80	-0.28	-0.07	-0.07
	3) 久米・鷹ノ子方面	1	0	8	29	9	1	0	2	48	-0.02 %	0.06	-0.35	-0.65	-0.39	0.12	0.19	0.41
	4) 平井・梅本・水泥方面	1	0	6	23	13	4	0	3	47	-0.53 %	-0.90	-1.17	-1.48	-1.10	-1.04	-0.80	-0.74
	5) 土居・今在家・高井方面	1	0	2	34	9	3	0	1	49	-0.43 %	-0.46	-0.65	-1.00	-0.70	-0.16	-0.25	0.00
	6) 石井・居相・古川方面	1	2	22	19	4	1	0	1	49	0.92 %	0.70	0.14	-0.08	0.02	0.65	0.95	1.24
	7) 土居田・針田・富久・余戸方面	1	2	12	24	8	2	0	1	49	0.27 %	0.33	-0.18	-0.62	-0.39	0.02	0.21	0.29
	8) 東垣生・西垣生・吉田方面	3	0	8	17	16	3	2	1	49	-0.47 %	-0.74	-0.83	-1.19	-1.13	-0.95	-0.60	-0.47
	9) 山西・清住・三津方面	1	0	2	22	14	7	1	3	47	-1.11 %	-1.28	-1.79	-1.77	-1.51	-1.48	-1.41	-1.00
	10) 山越・姫原方面	1	0	4	30	9	4	0	2	48	-0.44 %	-0.49	-0.57	-0.81	-0.68	-0.52	-0.28	-0.08
	11) 和気・太山寺・堀江方面	1	0	1	14	20	9	3	2	48	-1.75 %	-2.08	-2.36	-2.25	-2.46	-2.34	-1.95	-1.98
住宅地平均変動率											-0.20 %	-0.39	-0.70	-0.96	-0.79	-0.41	-0.21	-0.05
商業地	1) 大街道・銀天街周辺	1	2	15	21	6	2	0	3	47	0.49 %	0.26	-0.36	-0.22	0.23	1.58	1.63	1.82
	2) 一番町・二番町・三番町周辺	1	2	14	22	5	3	0	3	47	0.40 %	0.18	-0.17	-0.29	0.19	1.47	1.62	1.82
	3) 千舟町・中ノ川周辺	2	1	13	24	4	4	0	2	48	0.33 %	0.06	-0.22	-0.29	0.02	1.23	1.10	1.42
	4) 松山駅前周辺	2	4	17	19	4	1	0	3	47	1.02 %	1.12	0.22	0.10	0.42	1.60	1.56	1.62
	5) 市駅・花園町周辺	1	3	22	17	2	2	0	3	47	1.04 %	0.81	0.38	-0.16	0.56	1.58	1.75	1.98
	6) 東環状線	1	1	11	31	2	2	0	2	48	0.40 %	0.39	0.17	-0.44	-0.14	0.73	0.41	0.56
	7) 西環状線	1	0	10	33	2	2	0	2	48	0.27 %	0.08	-0.20	-0.50	-0.31	0.34	0.16	0.28
	8) 南環状線	1	1	12	31	3	1	0	1	49	0.47 %	0.37	0.41	-0.24	0.00	0.60	0.48	0.70
商業地平均変動率											0.55 %	0.41	0.03	-0.26	0.12	1.14	1.09	1.27
全体平均変動率											0.12 %	-0.06	-0.40	-0.66	-0.41	0.24	0.34	0.51

※ 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。