

地価動向等に関するアンケート調査結果 No.30

令和4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4年9月（前回 令和4年4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：46社・回収率 60.5%（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

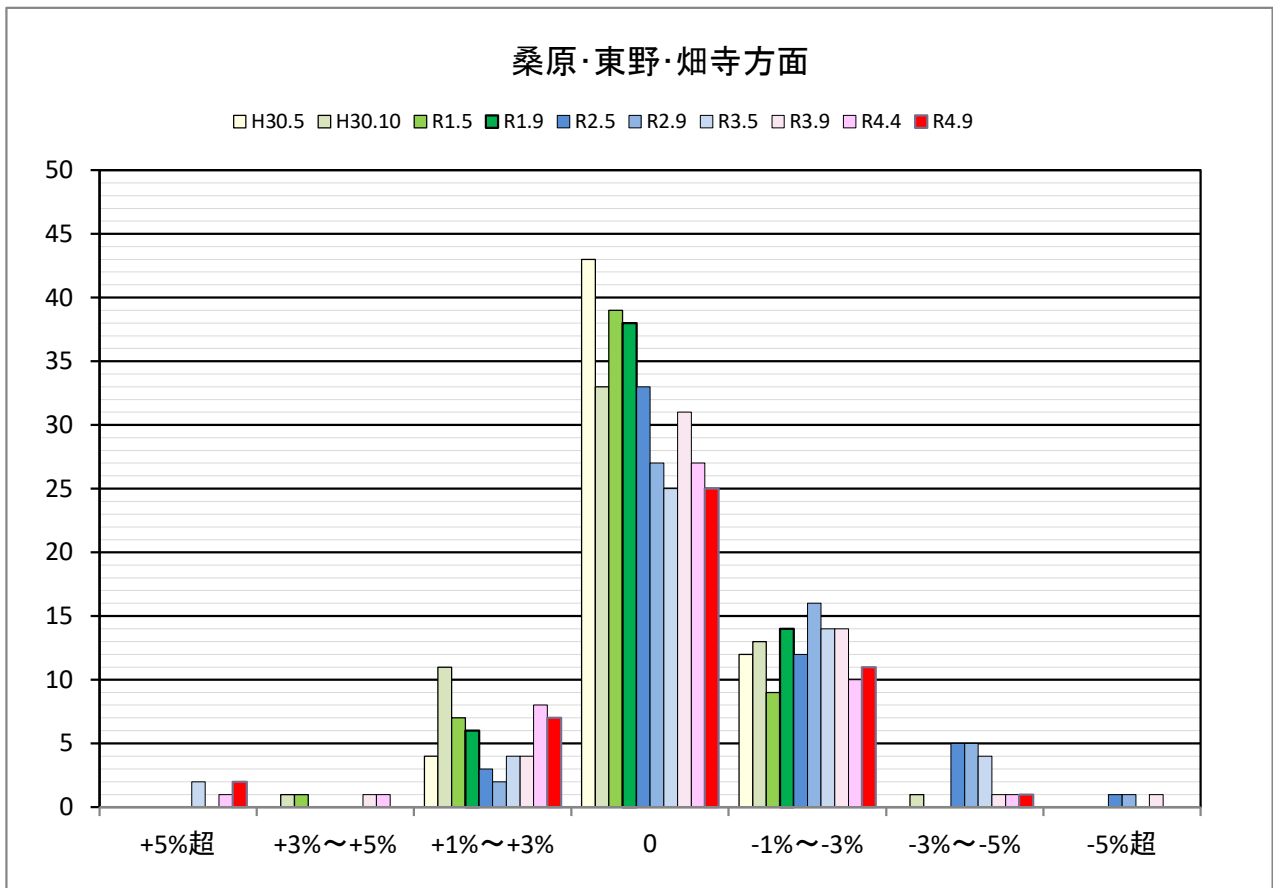
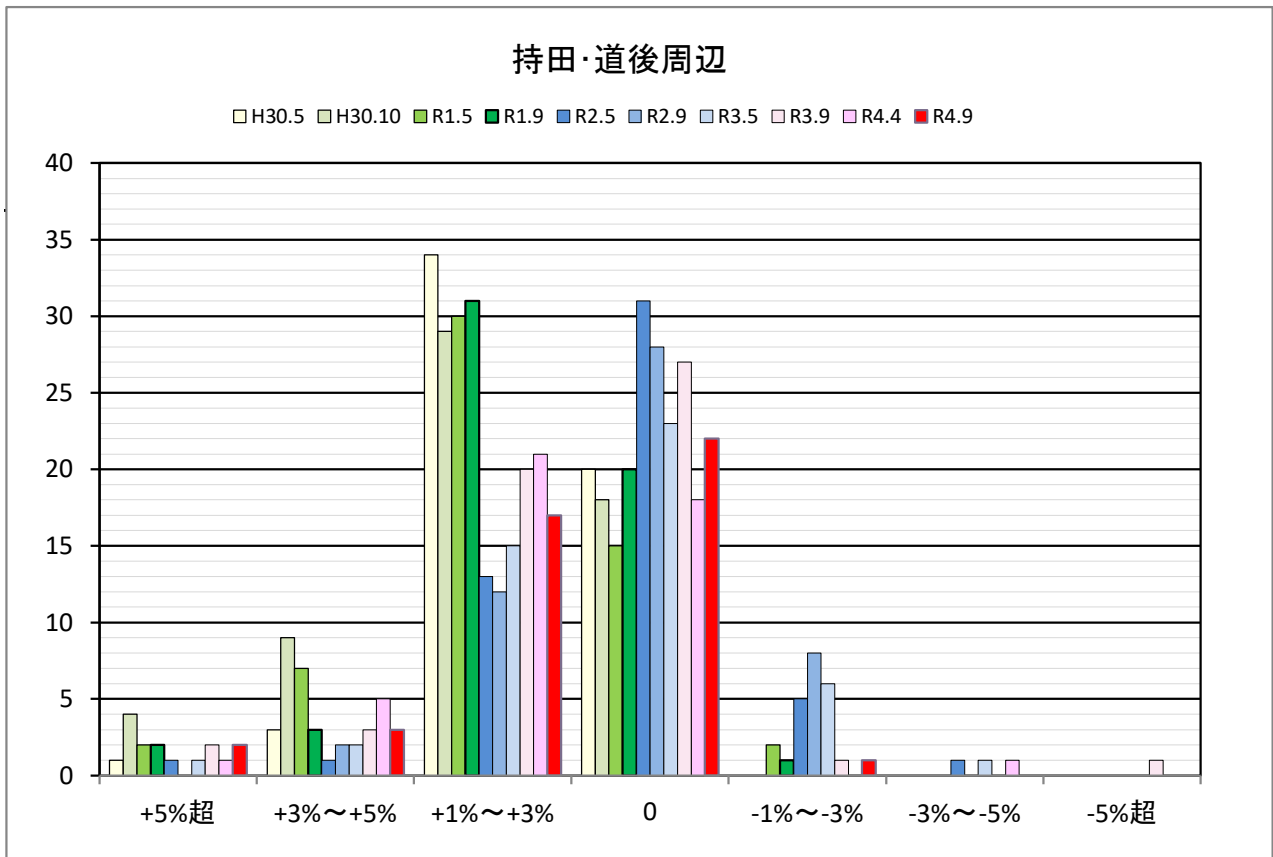
松山市全体平均変動率は、+0.27%（前回+0.12%）となった。令和2年5月調査時以降4回連続の下落が続いた後、前回（令和4年4月）上昇に転じたが、今回は上昇率がやや強まった。

用途別の内訳をみると、住宅地平均変動率は△0.18%で前回（△0.20%）とほぼ同程度の下落となった。地域別の傾向は、今までのような回復に関する強弱はあまり見られず、どの地域も前回と同程度の変動率となっている。

商業地平均変動率は0.34%上昇率が拡大した。（+0.55%→+0.89%）地域別では、全ての地域で上昇が強まっており、住宅地に比べて商業地の回復傾向が顕著となった。

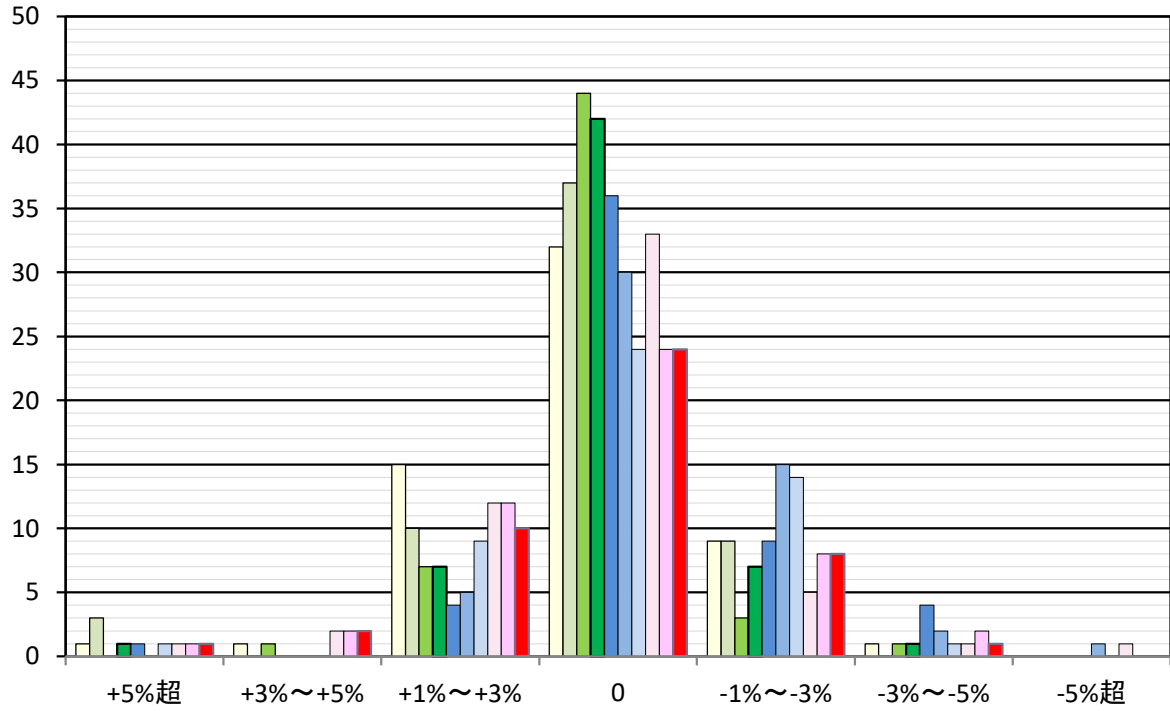
今後6ヶ月間の予測については、「横ばい」が前回と同数で最も多い。その他は「+1%～+3%」が増加し、「△1%～△3%」が減少している。将来予測について今回は回復傾向がうかがえる。

○松山市住宅地(地域別)の過去6ヶ月の地価動向の実感



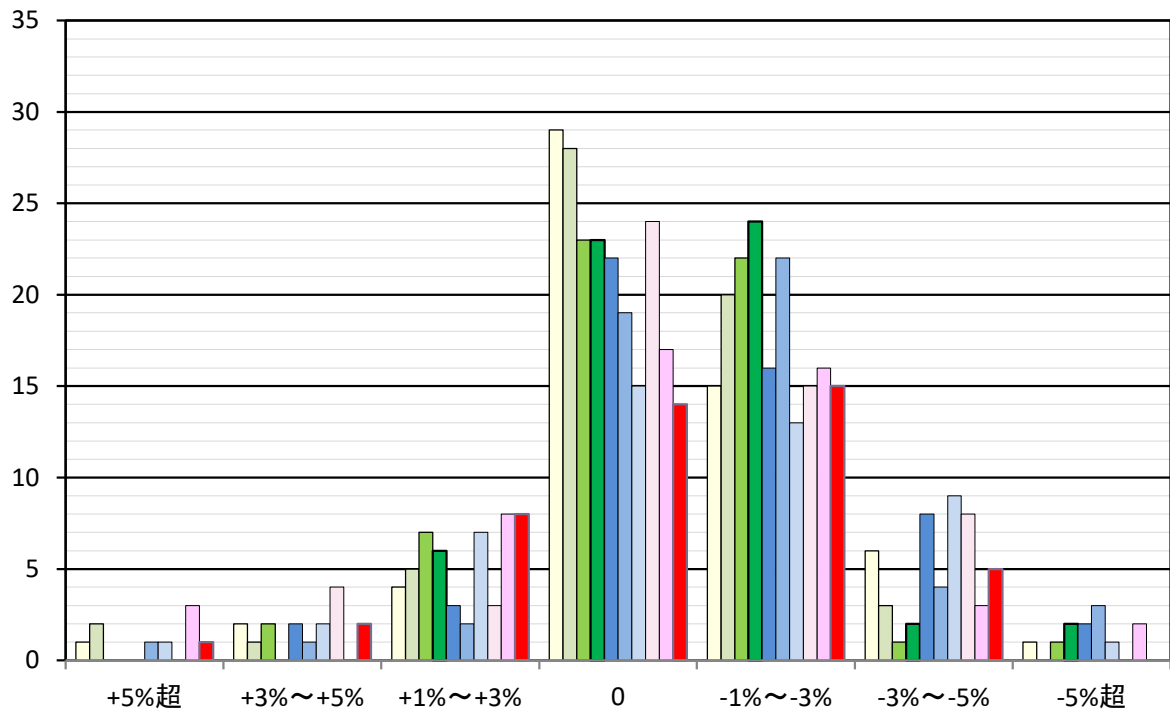
土居田・針田・富久・余戸方面

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



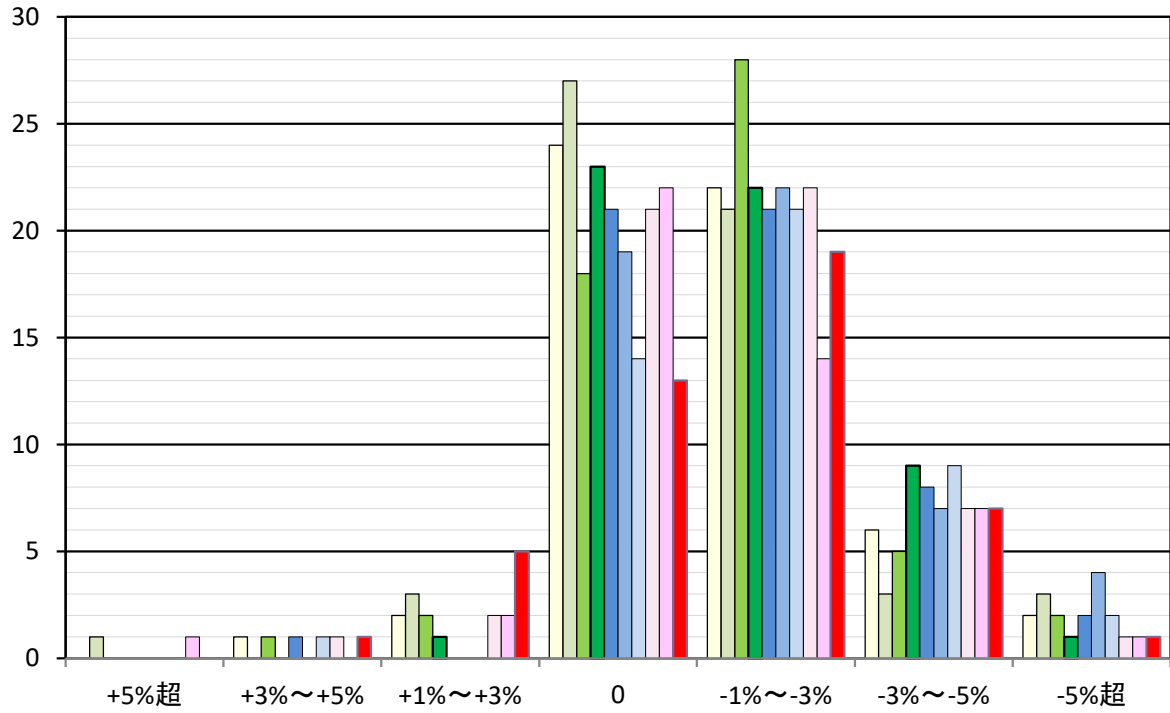
東垣生・西垣生・吉田方面

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



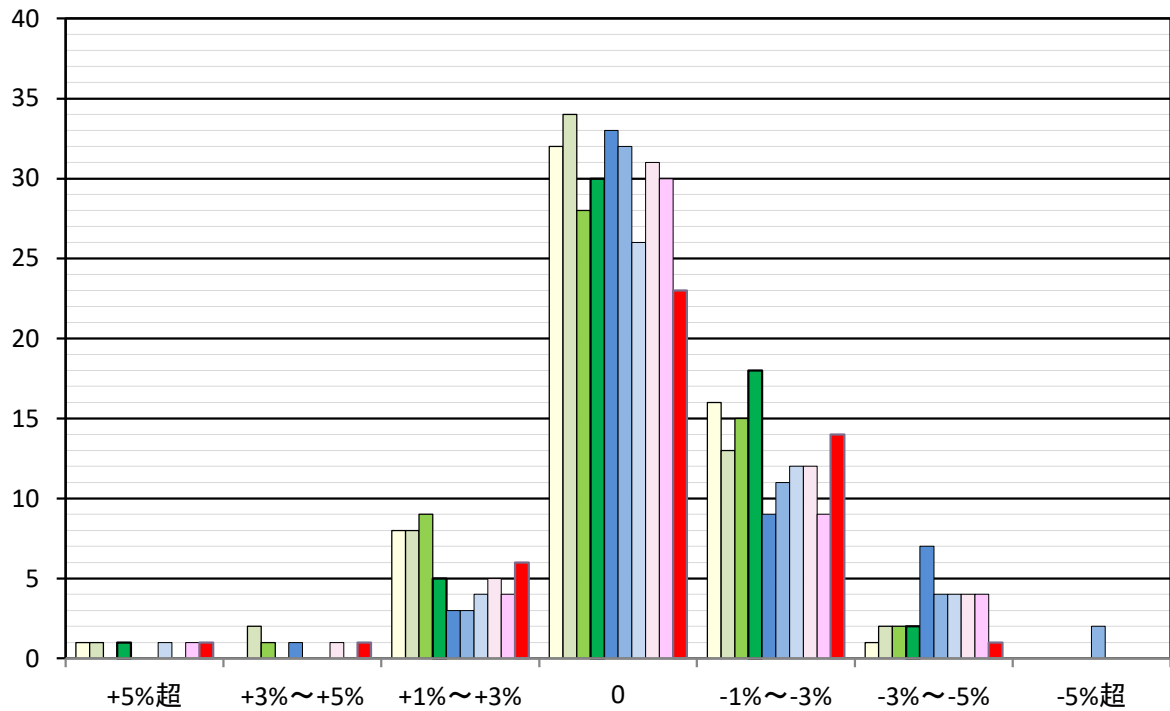
山西·清住·三津方面

□ H30.5 □ H30.10 □ R1.5 □ R1.9 □ R2.5 □ R2.9 □ R3.5 □ R3.9 □ R4.4 □ R4.9



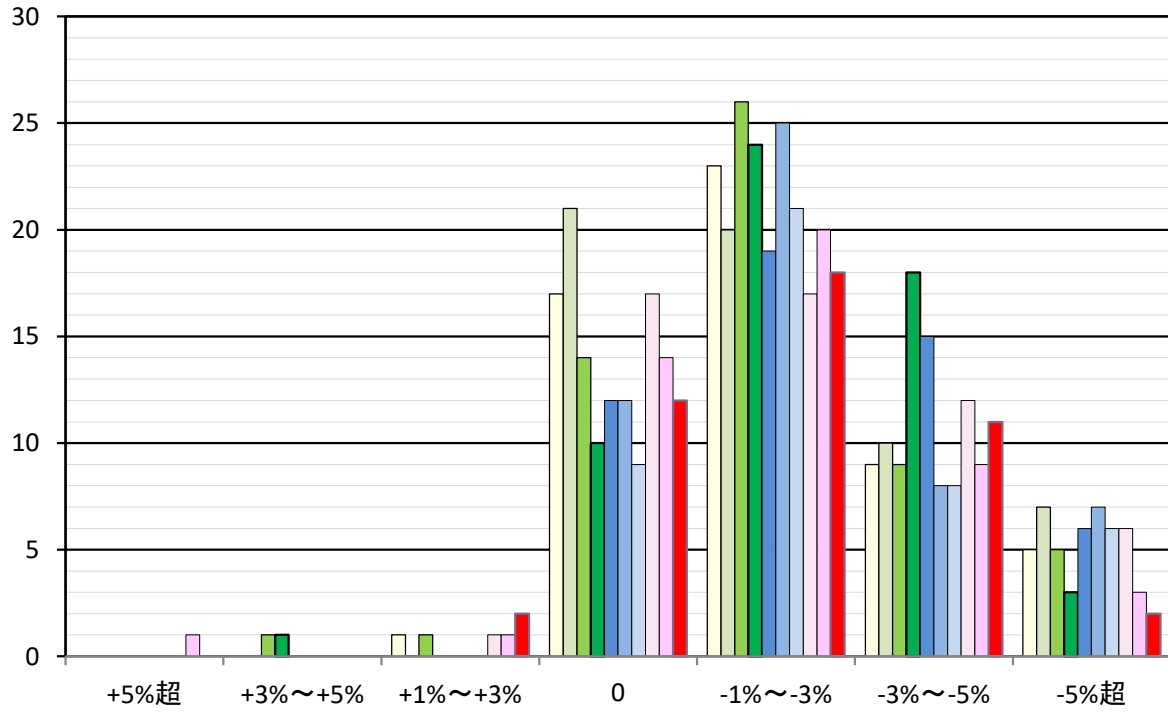
山越·姫原方面

□ H30.5 □ H30.10 □ R1.5 □ R1.9 □ R2.5 □ R2.9 □ R3.5 □ R3.9 □ R4.4 □ R4.9

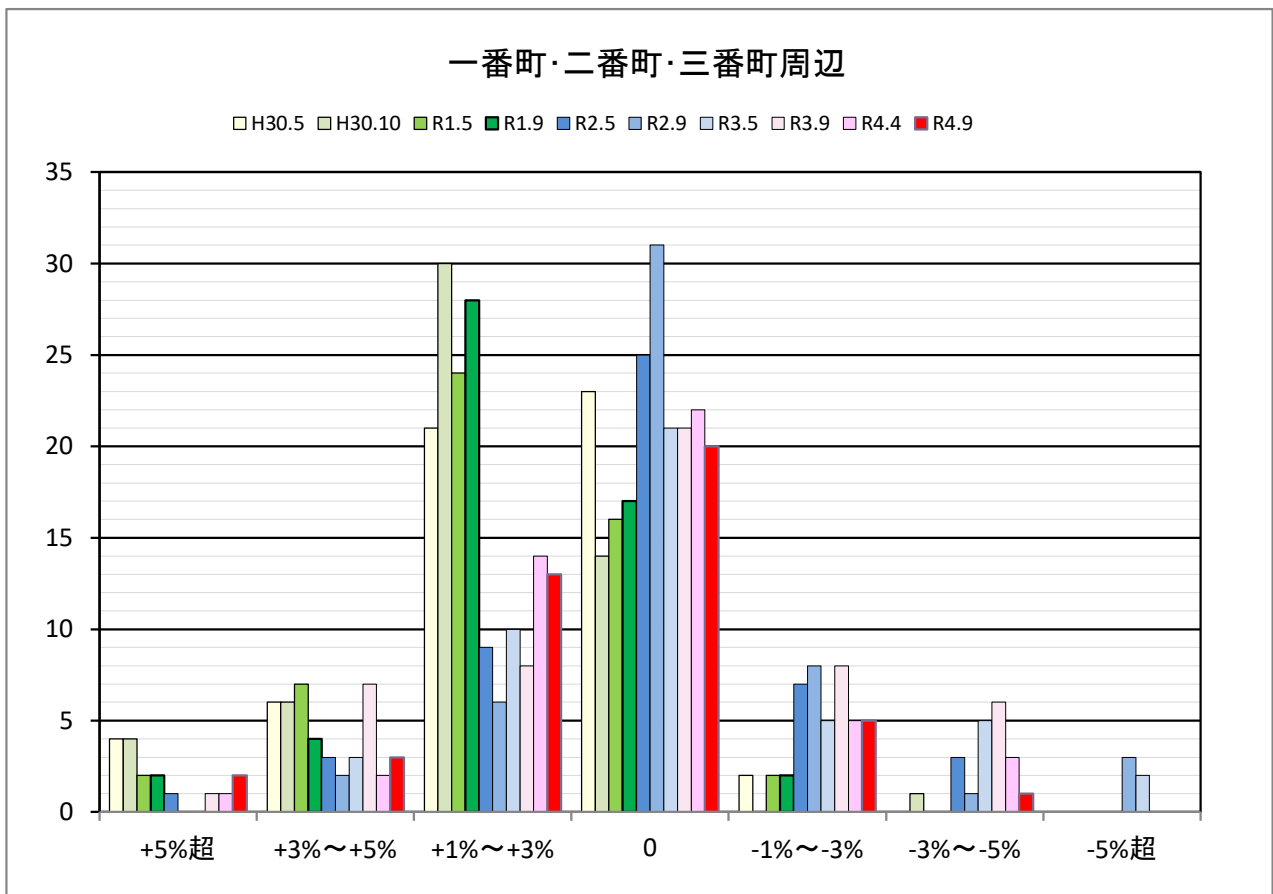
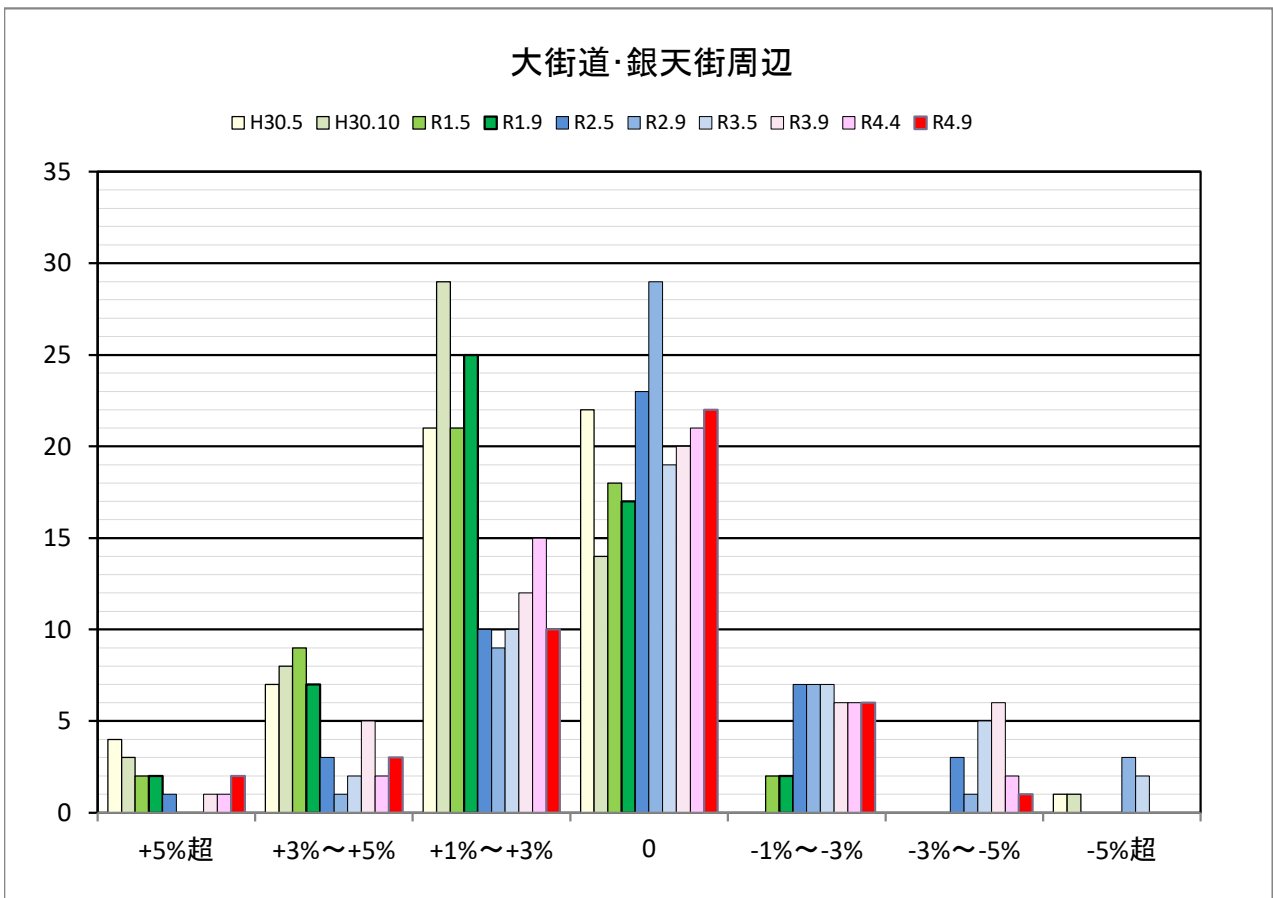


和気・太山寺・堀江方面

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

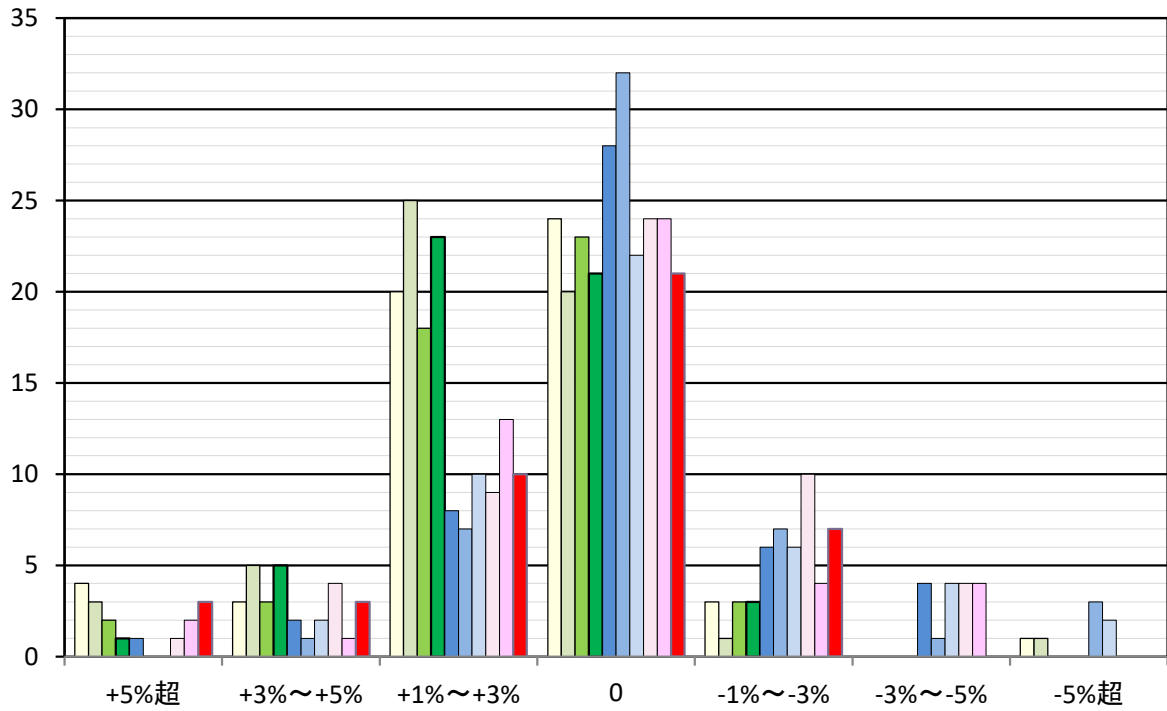


○松山市商業地(地域別)の過去6ヶ月の地価動向の実感



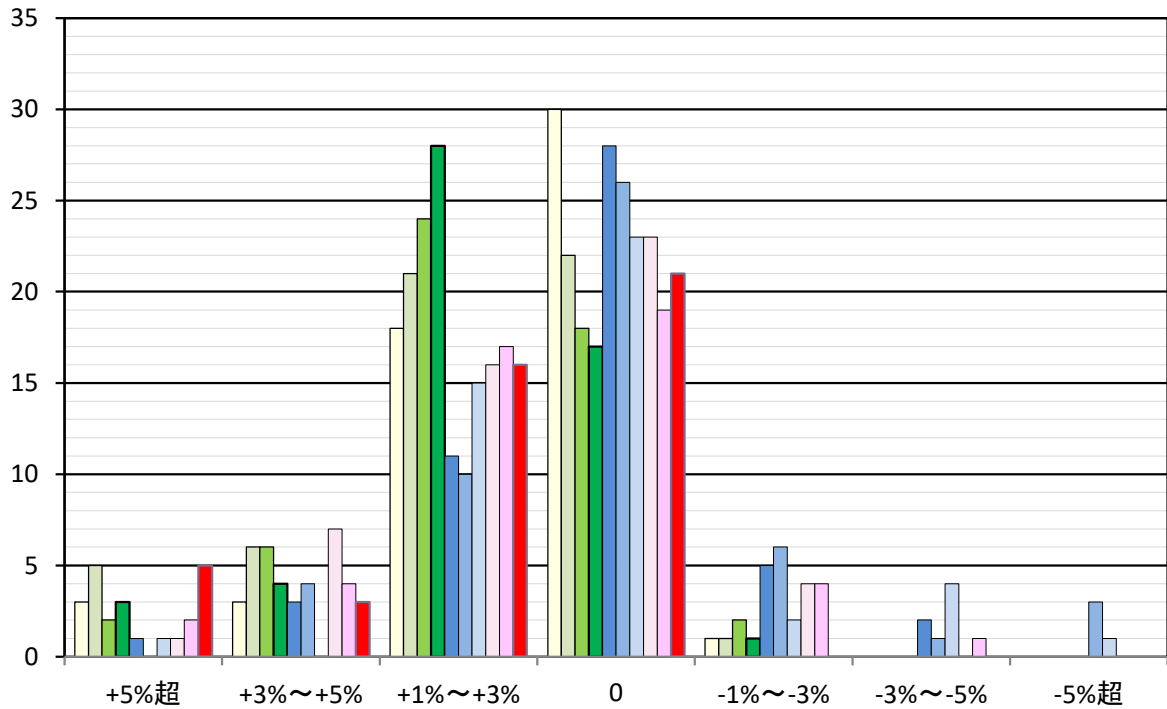
千舟町・中ノ川周辺

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



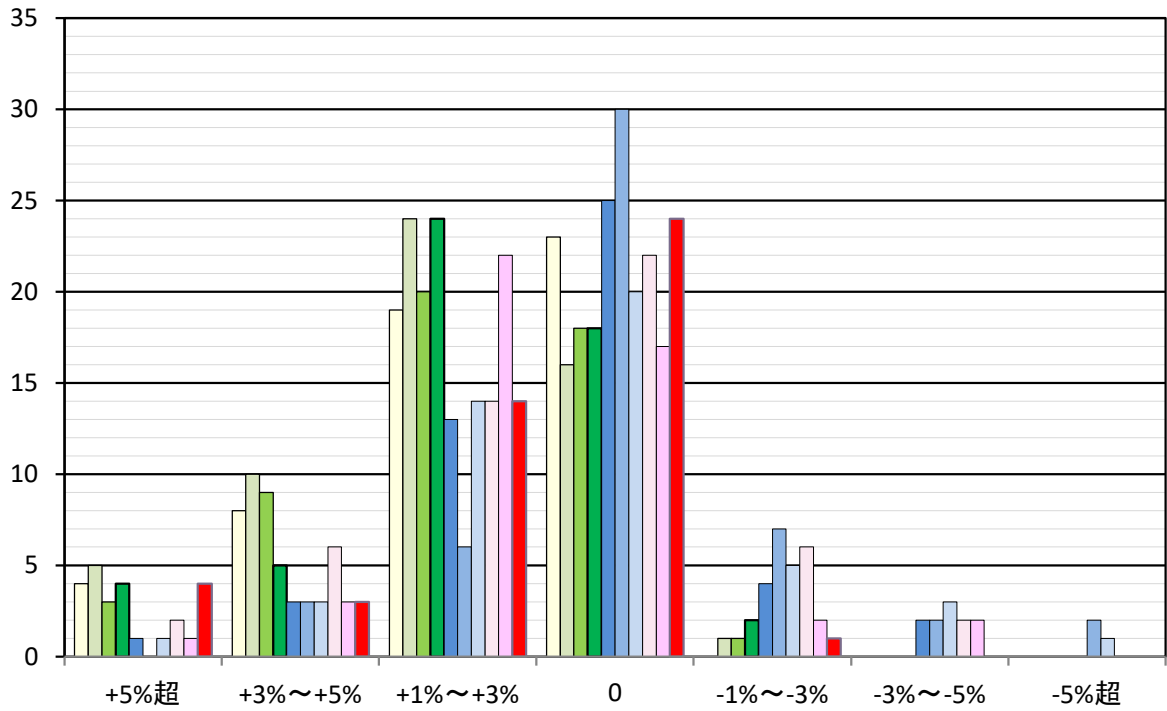
松山駅前周辺

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



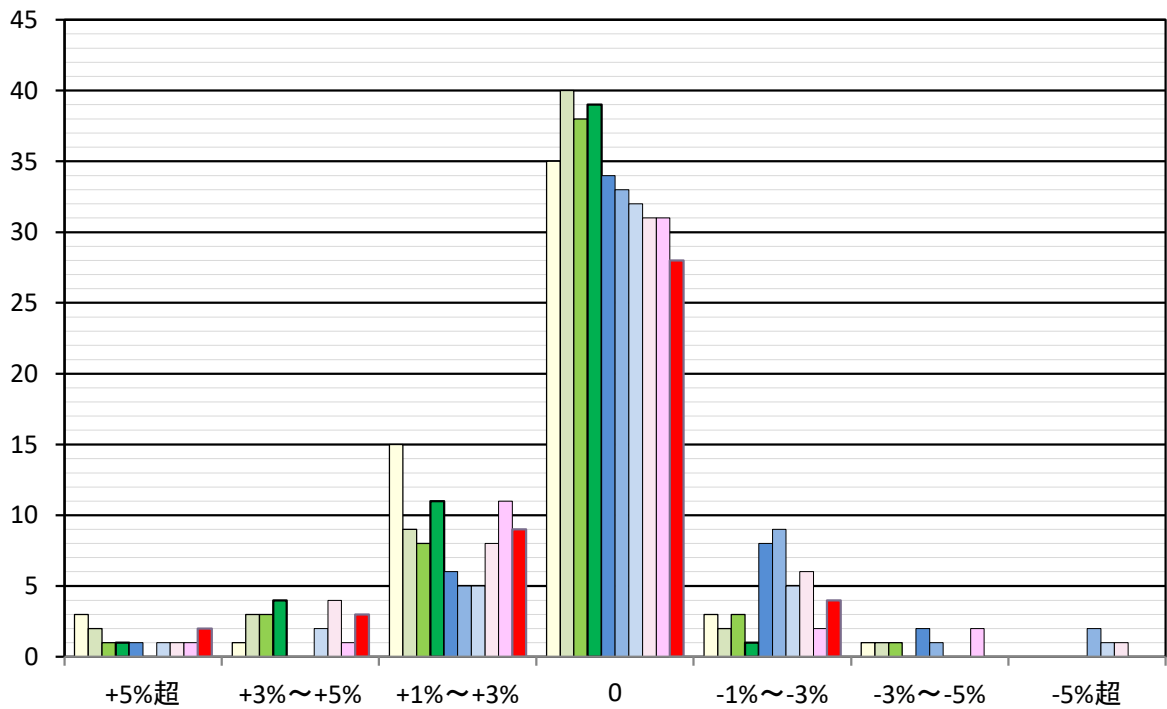
市駅・花園町周辺

□ H30.5 □ H30.10 □ R1.5 □ R1.9 □ R2.5 □ R2.9 □ R3.5 □ R3.9 □ R4.4 □ R4.9



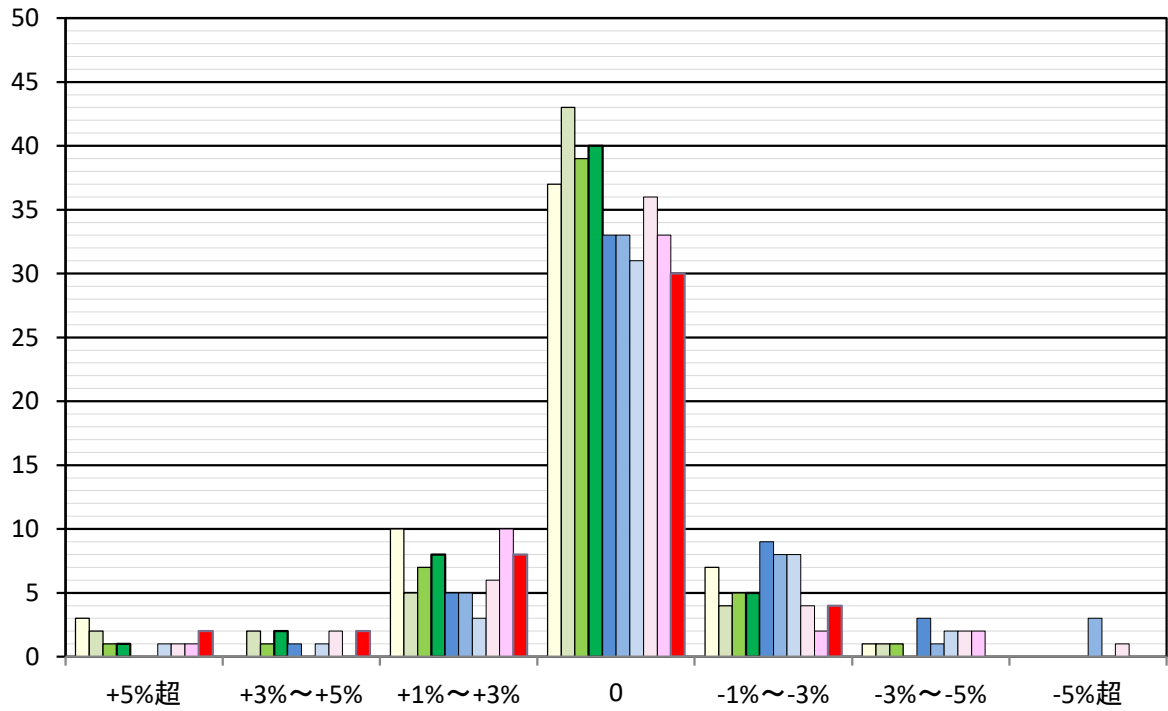
東環状線

□ H30.5 □ H30.10 □ R1.5 □ R1.9 □ R2.5 □ R2.9 □ R3.5 □ R3.9 □ R4.4 □ R4.9



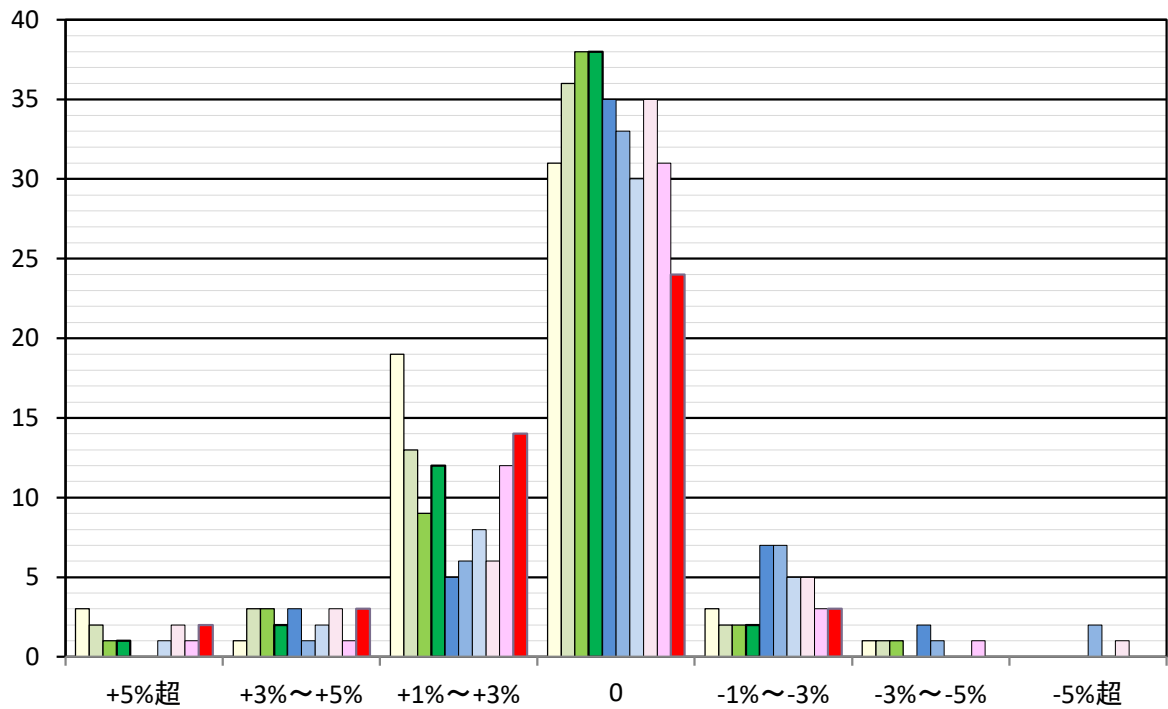
西環狀線

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



南環狀線

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



松山市地域別平均変動率 (R4.9(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	R4.9 平均変動率	R4.4	R3.9	R3.5	R2.9	R2.5	R1.9	R1.5
		+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	17	22	1	0	0	1	45	1.20 %	1.37	1.02	0.56	0.32	0.40	1.44	1.69
	2) 桑原・東野・畑寺方面	2	0	7	25	11	1	0	0	46	-0.04 %	0.02	-0.48	-0.53	-1.04	-0.80	-0.28	-0.07
	3) 久米・鷹ノ子方面	1	0	10	27	7	1	0	0	46	0.15 %	-0.02	0.06	-0.35	-0.65	-0.39	0.12	0.19
	4) 平井・梅本・水泥方面	1	0	3	22	17	2	0	1	45	-0.69 %	-0.53	-0.90	-1.17	-1.48	-1.10	-1.04	-0.80
	5) 土居・今在家・高井方面	1	1	8	21	13	1	0	1	45	-0.11 %	-0.43	-0.46	-0.65	-1.00	-0.70	-0.16	-0.25
	6) 石井・居相・古川方面	1	4	18	17	5	0	0	1	45	1.04 %	0.92	0.70	0.14	-0.08	0.02	0.65	0.95
	7) 土居田・針田・富久・余戸方面	1	2	10	24	8	1	0	0	46	0.28 %	0.27	0.33	-0.18	-0.62	-0.39	0.02	0.21
	8) 東垣生・西垣生・吉田方面	1	2	8	14	15	5	0	1	45	-0.47 %	-0.47	-0.74	-0.83	-1.19	-1.13	-0.95	-0.60
	9) 山西・清住・三津方面	0	1	5	13	19	7	1	0	46	-1.24 %	-1.11	-1.28	-1.79	-1.77	-1.51	-1.48	-1.41
	10) 山越・姫原方面	1	1	6	23	14	1	0	0	46	-0.24 %	-0.44	-0.49	-0.57	-0.81	-0.68	-0.52	-0.28
	11) 和気・太山寺・堀江方面	0	0	2	12	18	11	2	1	45	-1.91 %	-1.75	-2.08	-2.36	-2.25	-2.46	-2.34	-1.95
住宅地平均変動率											-0.18 %	-0.20	-0.39	-0.70	-0.96	-0.79	-0.41	-0.21
商業地	1) 大街道・銀天街周辺	2	3	10	22	6	1	0	2	44	0.59 %	0.49	0.26	-0.36	-0.22	0.23	1.58	1.63
	2) 一番町・二番町・三番町周辺	2	3	13	20	5	1	0	2	44	0.77 %	0.40	0.18	-0.17	-0.29	0.19	1.47	1.62
	3) 千舟町・中ノ川周辺	3	3	10	21	7	0	0	2	44	0.75 %	0.33	0.06	-0.22	-0.29	0.02	1.23	1.10
	4) 松山駅前周辺	5	3	16	21	0	0	0	1	45	1.53 %	1.02	1.12	0.22	0.10	0.42	1.60	1.56
	5) 市駅・花園町周辺	4	3	14	24	1	0	0	0	46	1.26 %	1.04	0.81	0.38	-0.16	0.56	1.58	1.75
	6) 東環状線	2	3	9	28	4	0	0	0	46	0.70 %	0.40	0.39	0.17	-0.44	-0.14	0.73	0.41
	7) 西環状線	2	2	8	30	4	0	0	0	46	0.57 %	0.27	0.08	-0.20	-0.50	-0.31	0.34	0.16
	8) 南環状線	2	3	14	24	3	0	0	0	46	0.96 %	0.47	0.37	0.41	-0.24	0.00	0.60	0.48
商業地平均変動率											0.89 %	0.55	0.41	0.03	-0.26	0.12	1.14	1.09
全体平均変動率											0.27 %	0.12	-0.06	-0.40	-0.66	-0.41	0.24	0.34

※ 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。