

地価動向等に関するアンケート調査結果 No.31

令和5年5月16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5年3月（前回 令和4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：51社・回収率 67.1%（前回 46社・回収率 60.5%）

2 調査結果

別紙のとおり

3 コメント

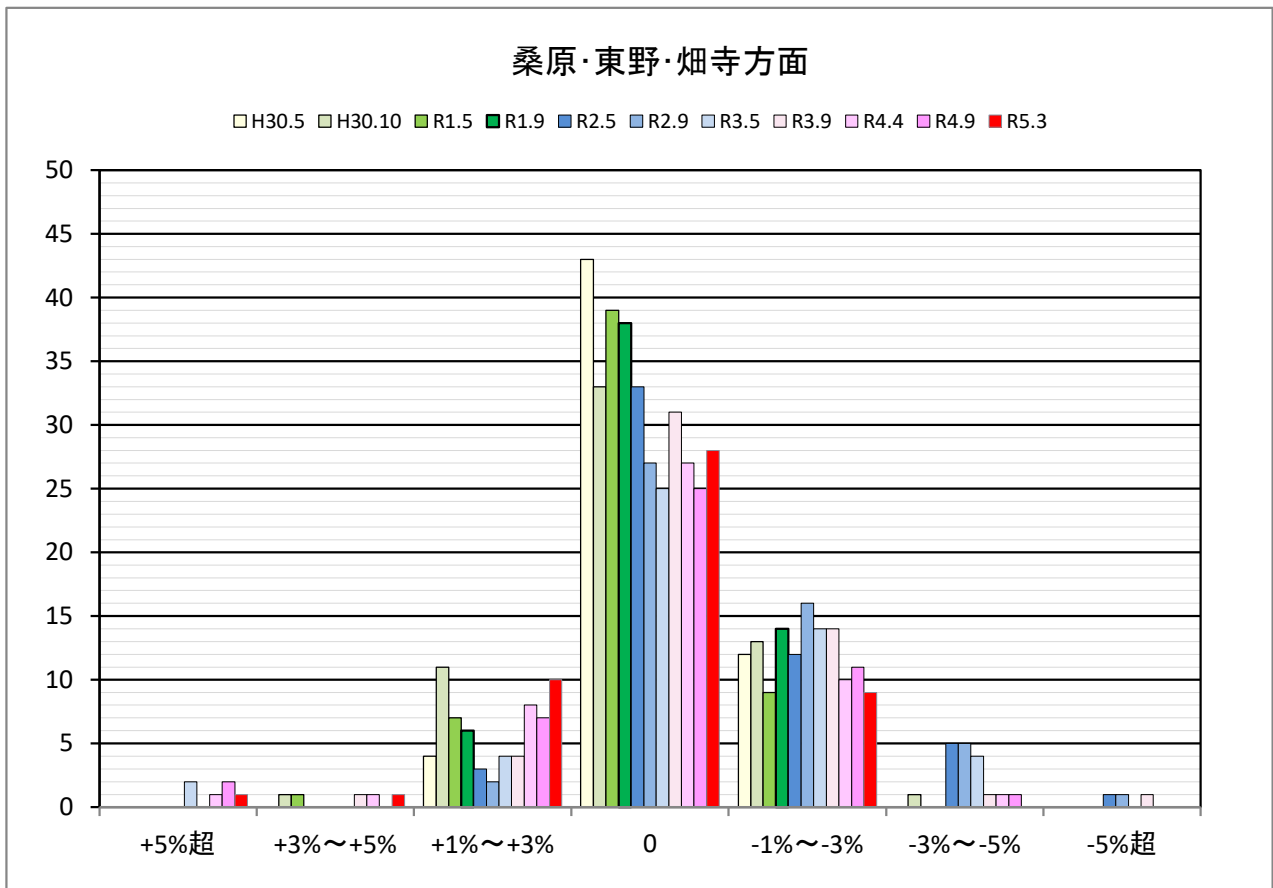
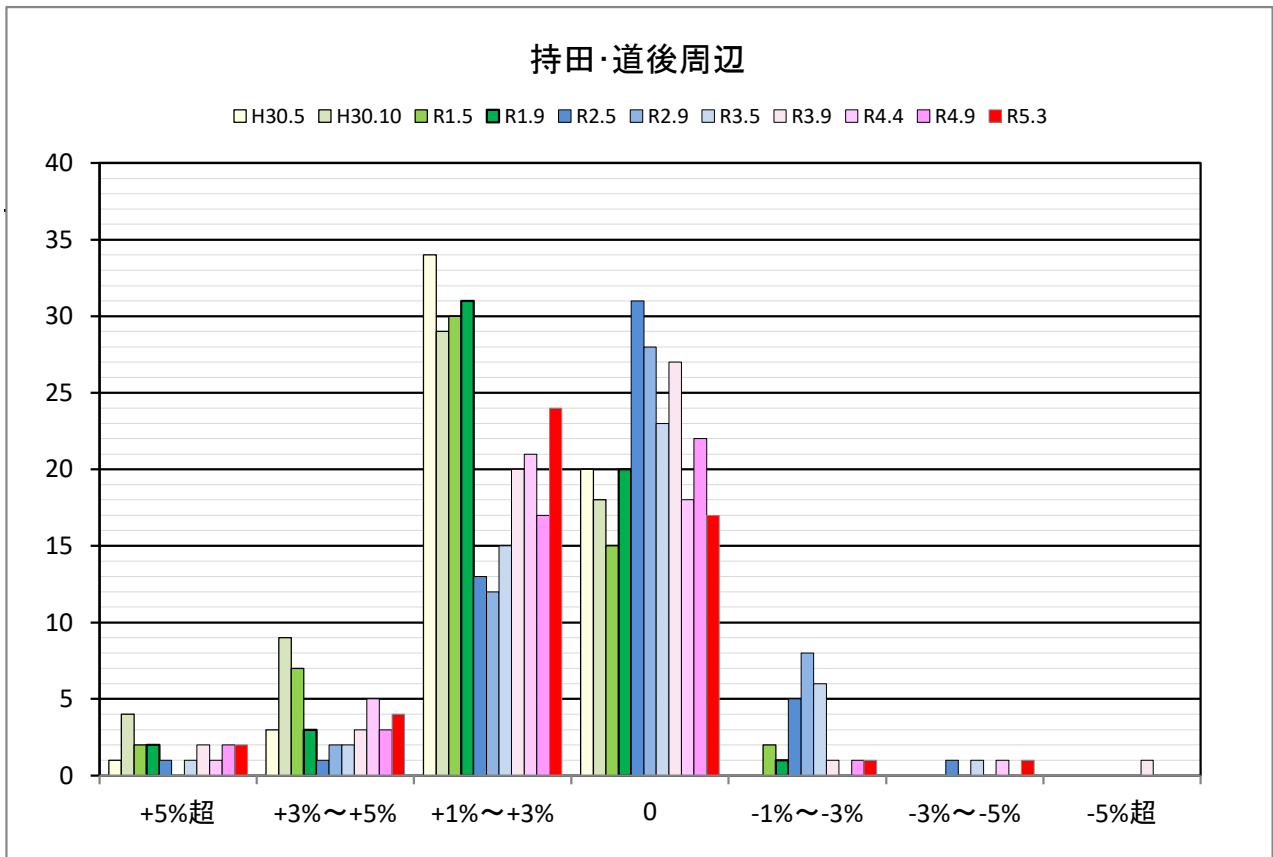
松山市全体平均変動率は、+0.53%（前回+0.27%）となった。令和2年5月調査時以降4回連続の下落が続いた後、令和4年4月上昇に転じ、今回も2回連続で上昇し、上昇率も拡大した。

用途別の内訳をみると、住宅地平均変動率は△0.03%で前回（△0.18%）に比べて下落率が縮小した。地域別では11地域のうち8地域で上昇率が拡大又は下落率が縮小しており（前は11地域のうち5地域）回復傾向が広がっている。

商業地平均変動率は+1.29%で前回（+0.89%）に比べて上昇率が拡大した。地域別では、前回に引き続き全ての地域で上昇が強まっており、商業地の回復傾向が定着したことがうかがえる。

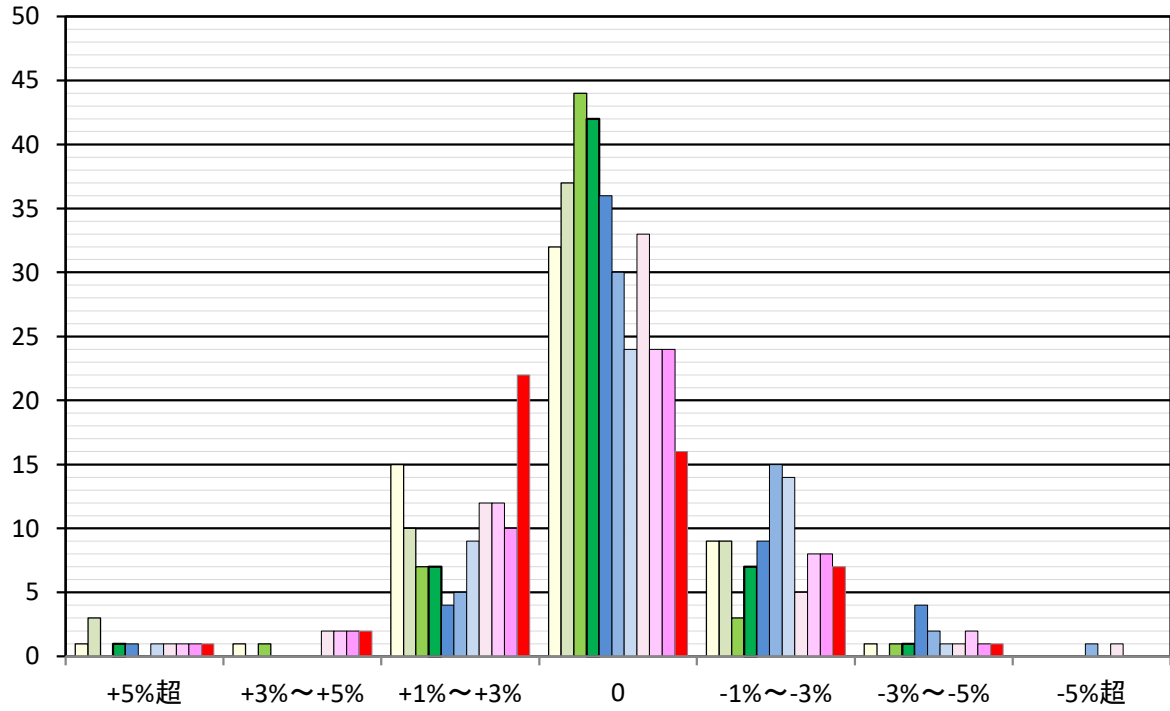
今後6ヶ月間の予測については、「+1%～+3%」が増加するとともに「△1%～△3%」が減少しており、将来についても回復感が継続している。

○松山市住宅地(地域別)の過去6ヶ月の地価動向の実感



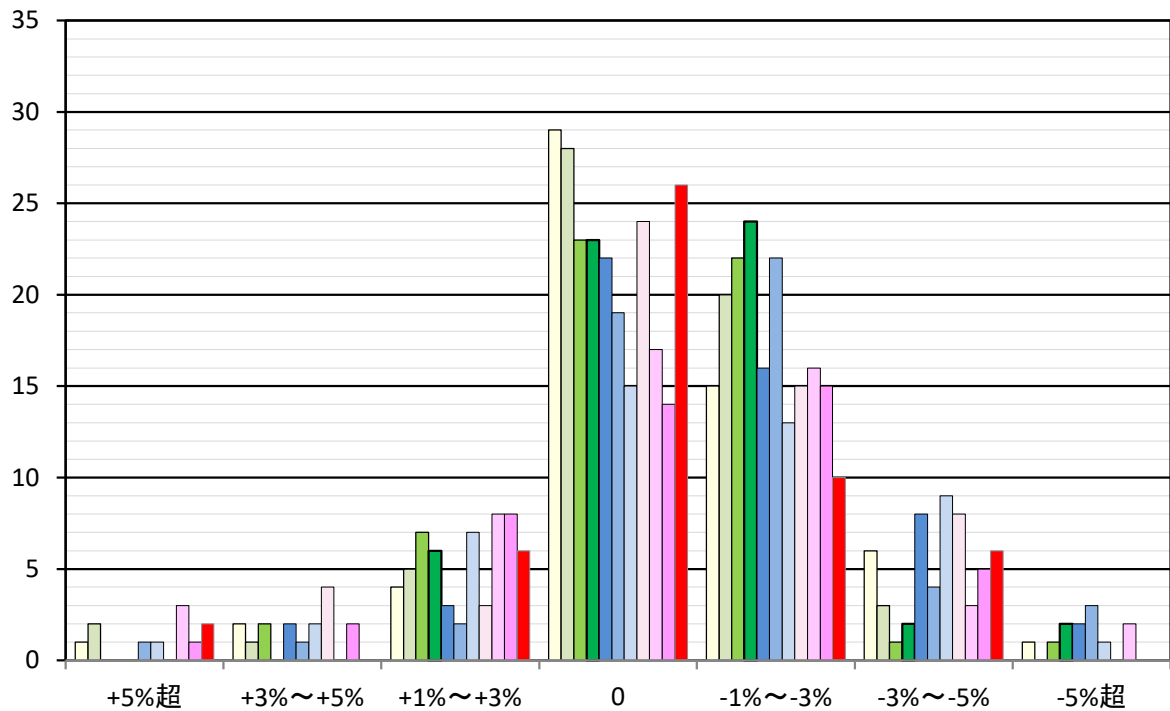
土居田・針田・富久・余戸方面

■ H30.5
 ■ H30.10
 ■ R1.5
 ■ R1.9
 ■ R2.5
 ■ R2.9
 ■ R3.5
 ■ R3.9
 ■ R4.4
 ■ R4.9
 ■ R5.3



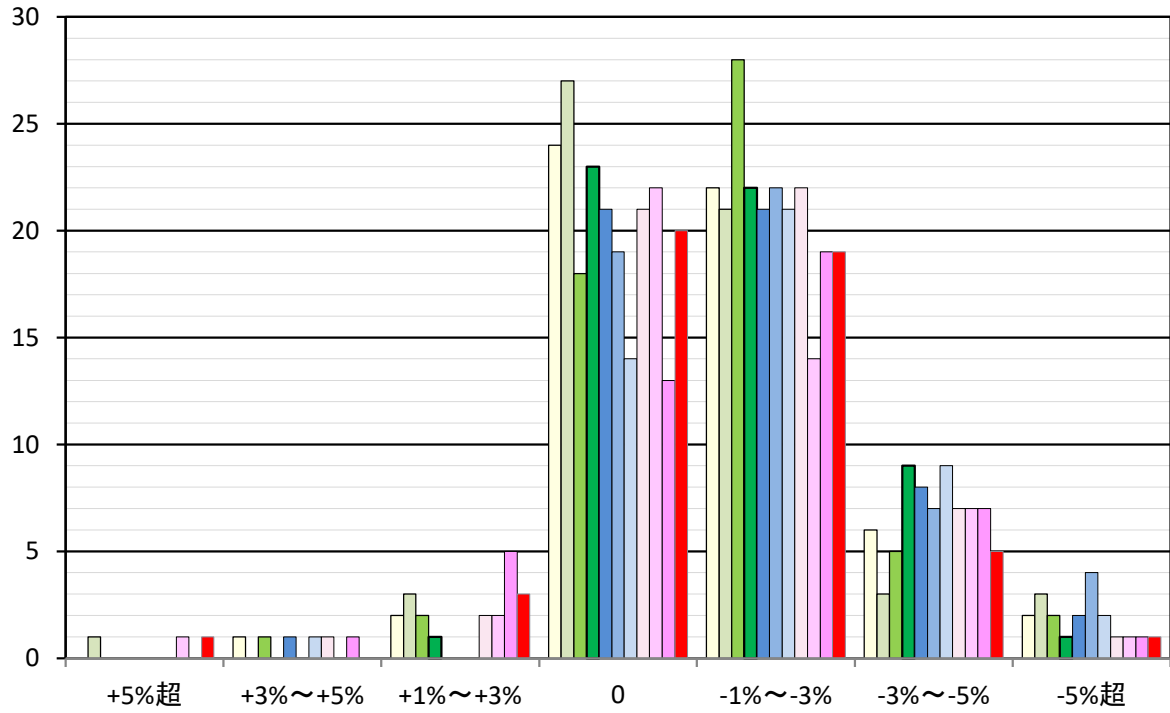
東垣生・西垣生・吉田方面

■ H30.5
 ■ H30.10
 ■ R1.5
 ■ R1.9
 ■ R2.5
 ■ R2.9
 ■ R3.5
 ■ R3.9
 ■ R4.4
 ■ R4.9
 ■ R5.3



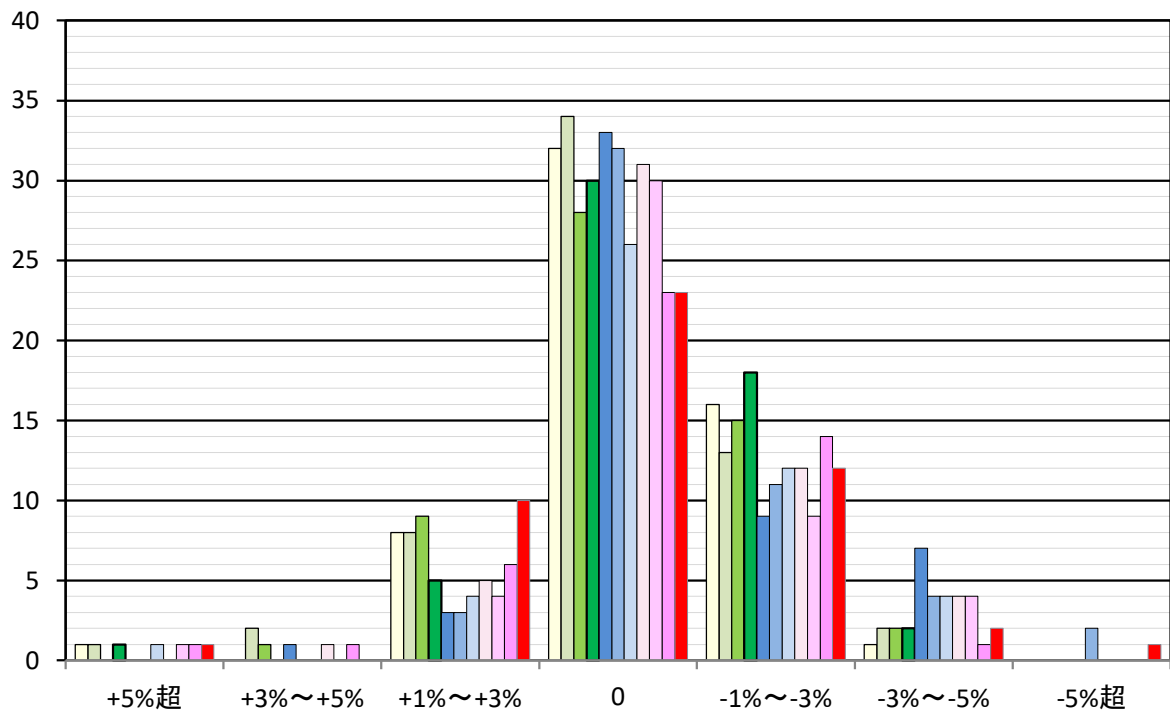
山西·清住·三津方面

□ H30.5 □ H30.10 □ R1.5 □ R1.9 □ R2.5 □ R2.9 □ R3.5 □ R3.9 □ R4.4 □ R4.9 □ R5.3



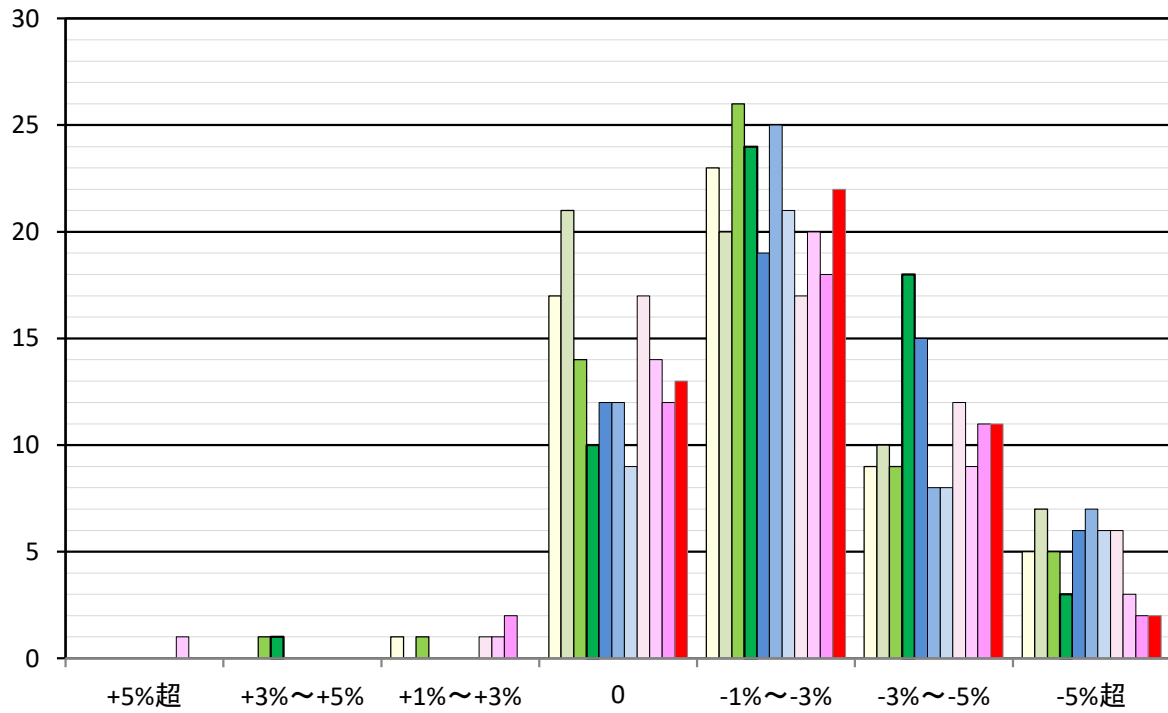
山越·姫原方面

□ H30.5 □ H30.10 □ R1.5 □ R1.9 □ R2.5 □ R2.9 □ R3.5 □ R3.9 □ R4.4 □ R4.9 □ R5.3

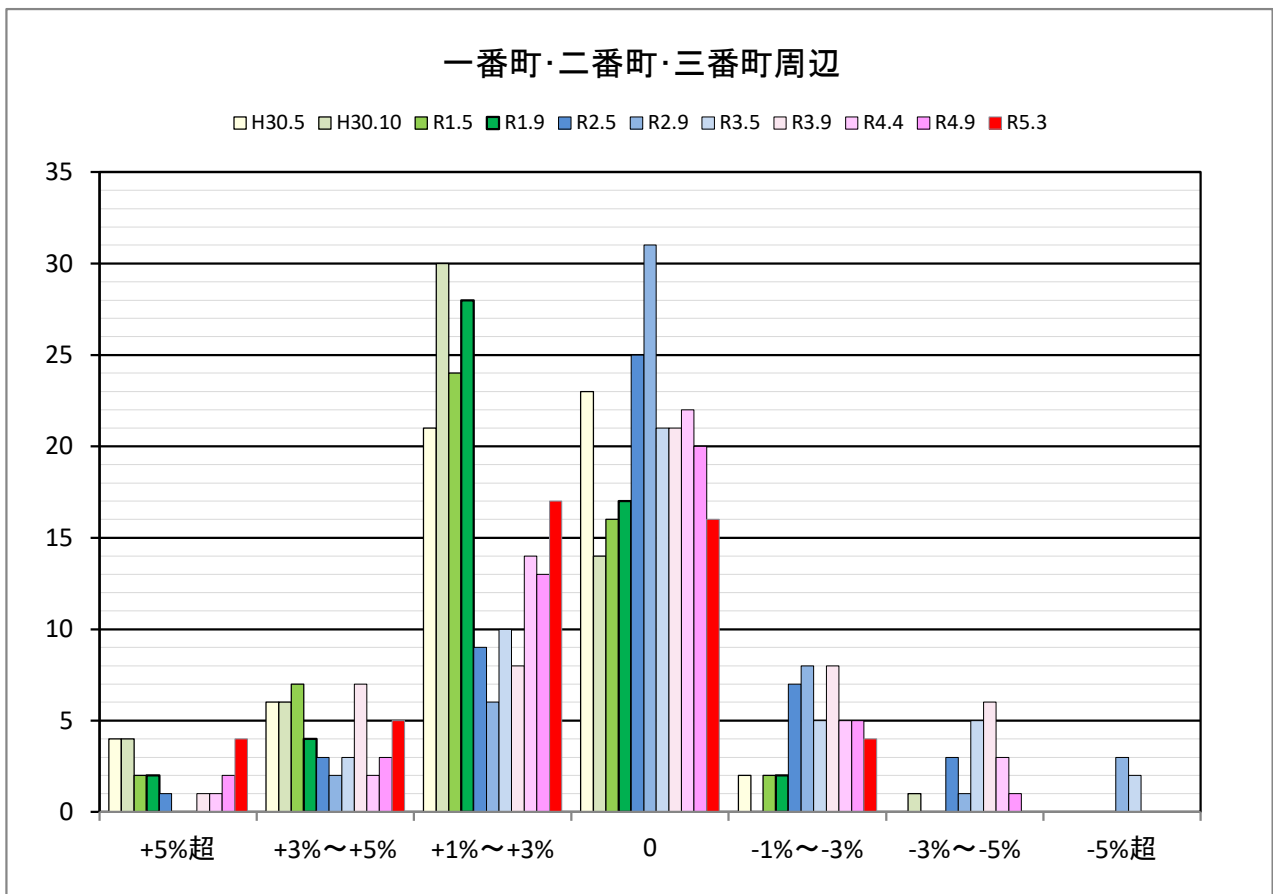
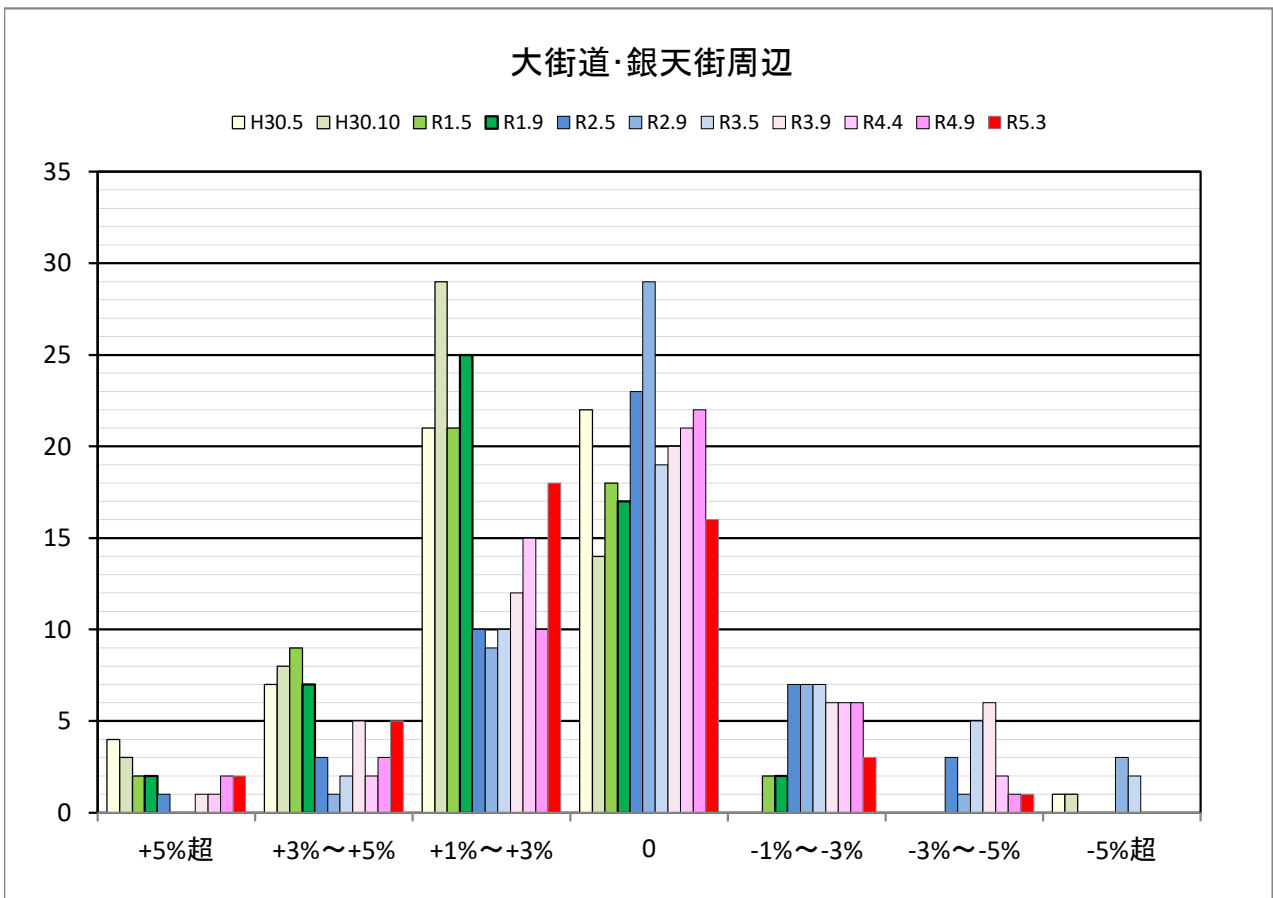


和気・太山寺・堀江方面

□ H30.5 □ H30.10 □ R1.5 ■ R1.9 ■ R2.5 ■ R2.9 ■ R3.5 □ R3.9 □ R4.4 □ R4.9 ■ R5.3

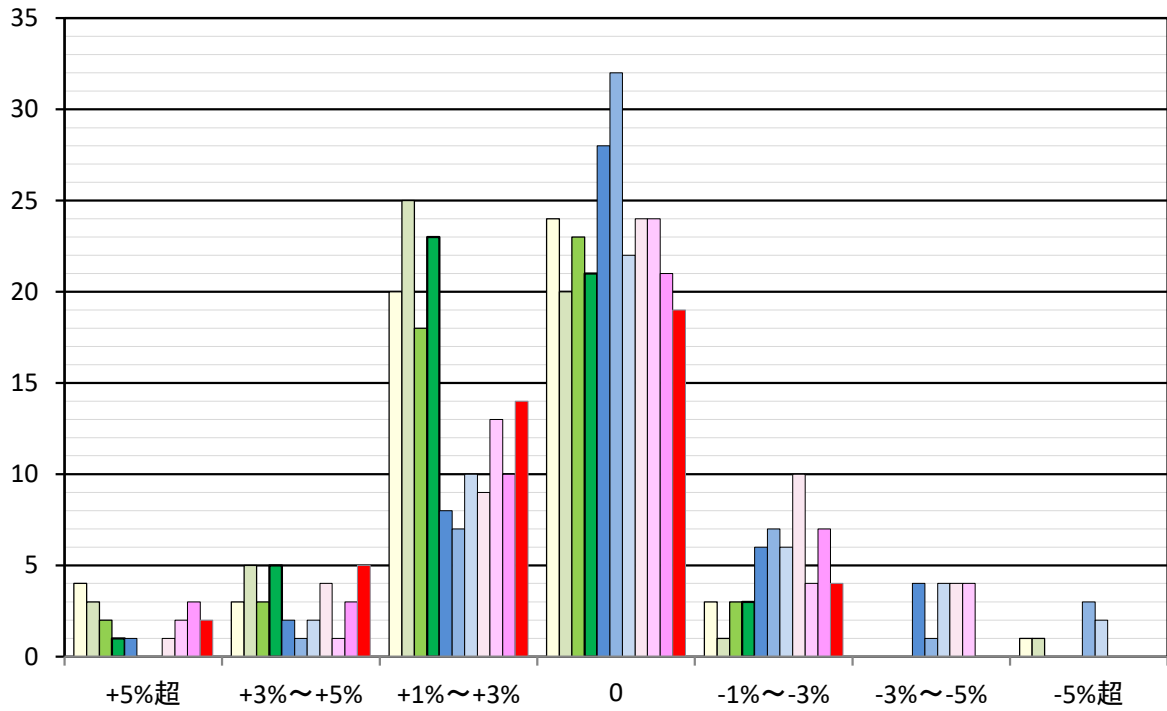


○松山市商業地(地域別)の過去6ヶ月の地価動向の実感



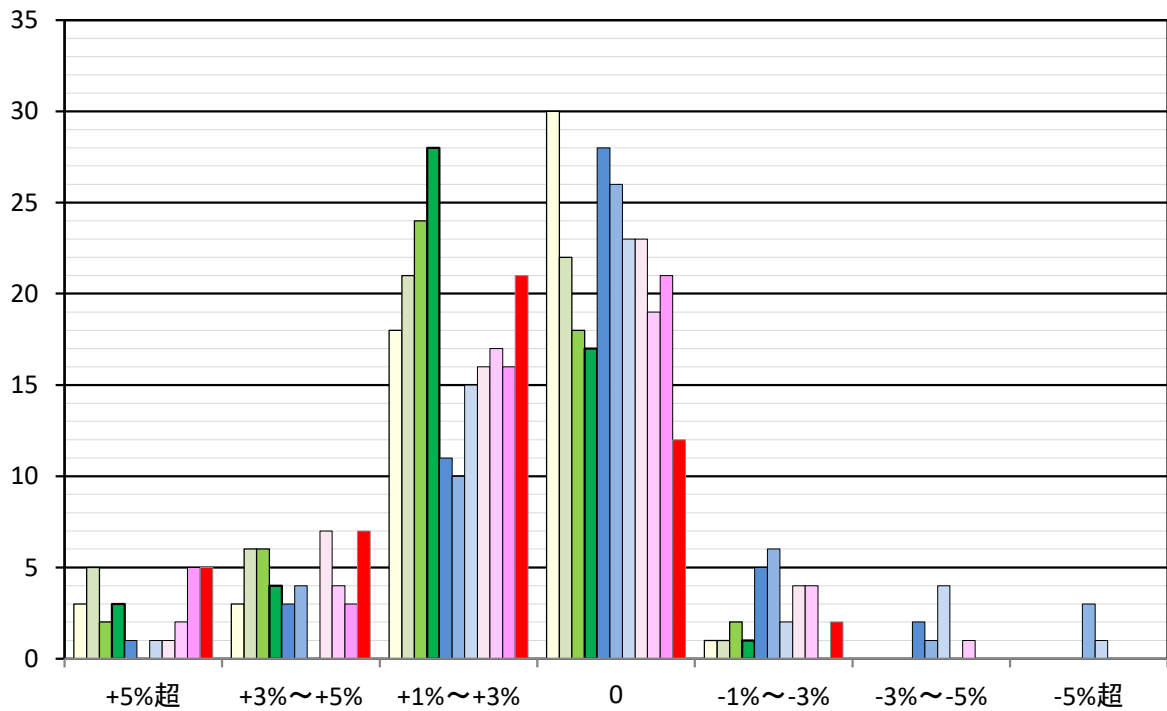
千舟町・中ノ川周辺

□ H30.5 □ H30.10 □ R1.5 ■ R1.9 ■ R2.5 ■ R2.9 ■ R3.5 □ R3.9 ■ R4.4 ■ R4.9 ■ R5.3



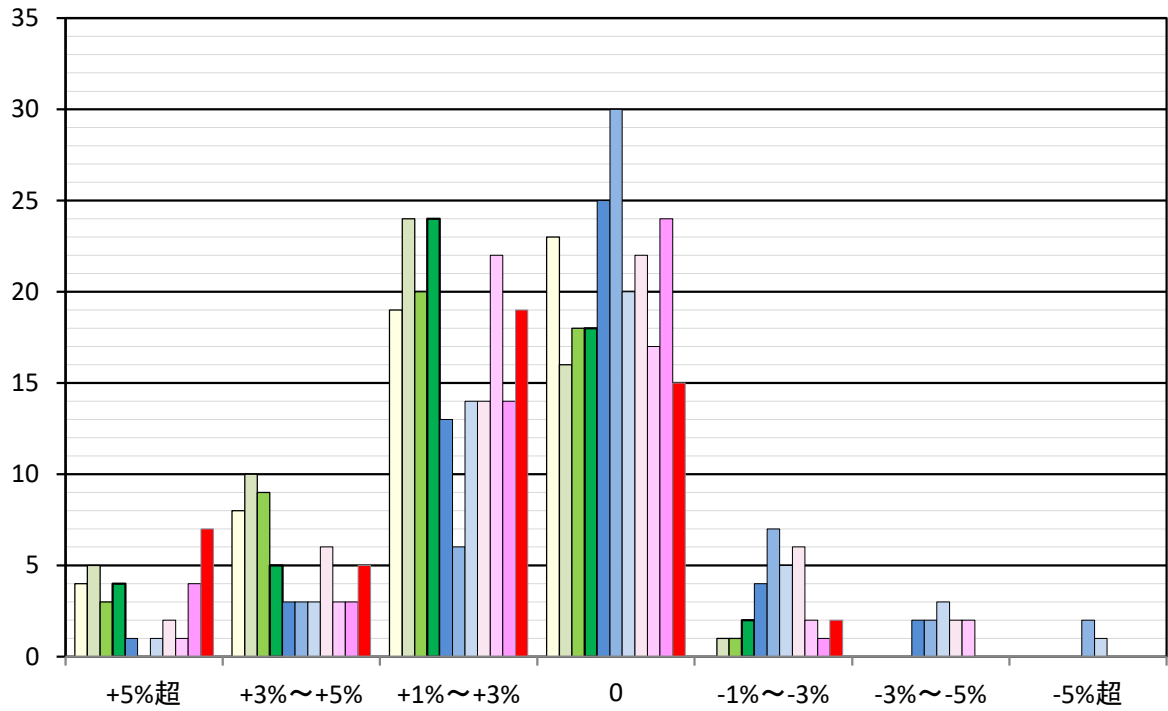
松山駅前周辺

□ H30.5 □ H30.10 □ R1.5 ■ R1.9 ■ R2.5 ■ R2.9 ■ R3.5 □ R3.9 ■ R4.4 ■ R4.9 ■ R5.3



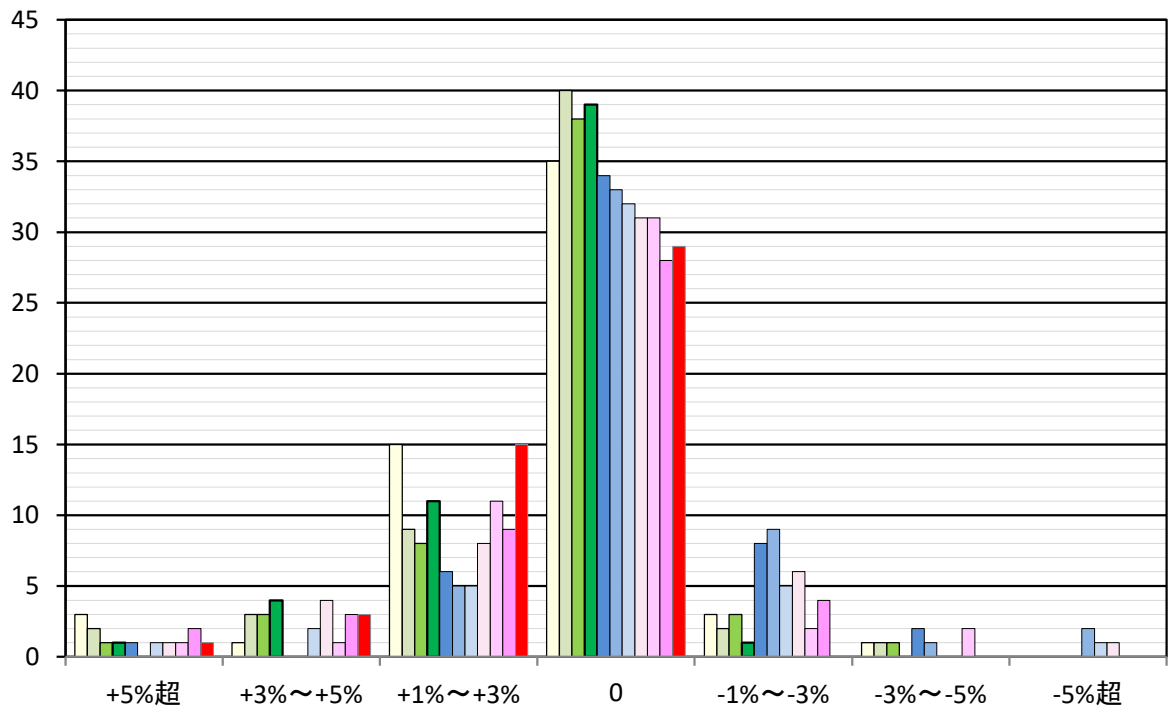
市駅・花園町周辺

□ H30.5 □ H30.10 □ R1.5 ■ R1.9 ■ R2.5 ■ R2.9 □ R3.5 □ R3.9 □ R4.4 □ R4.9 ■ R5.3



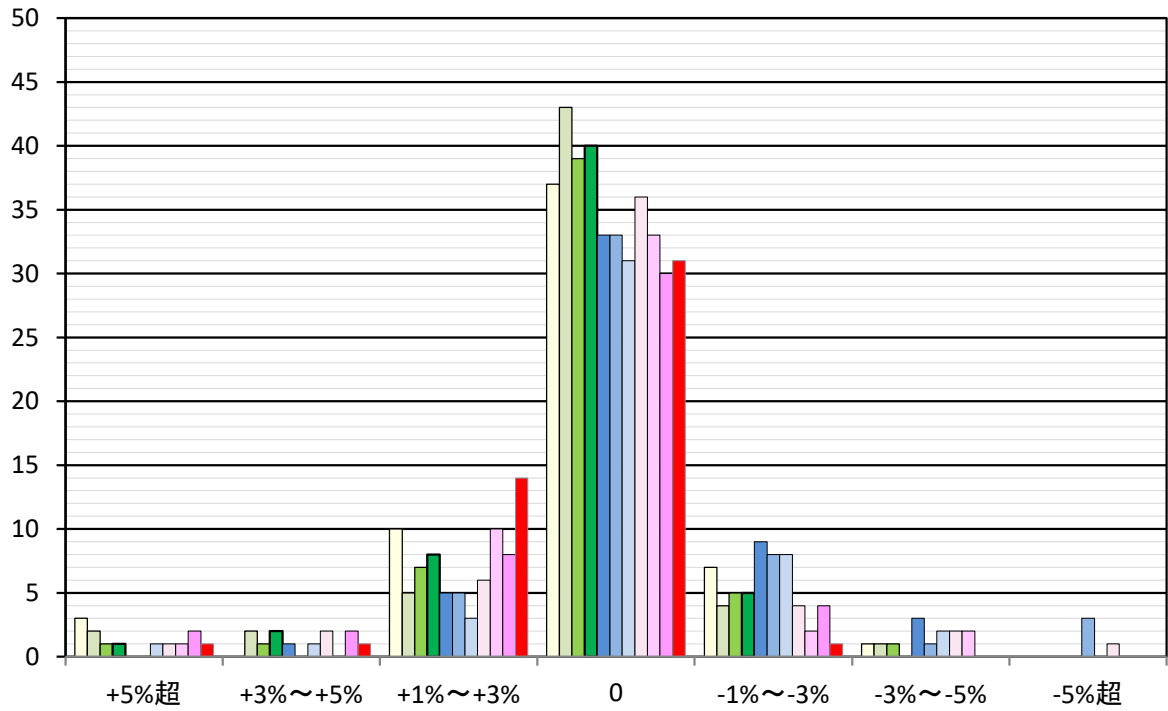
東環状線

□ H30.5 □ H30.10 □ R1.5 ■ R1.9 ■ R2.5 ■ R2.9 □ R3.5 □ R3.9 □ R4.4 □ R4.9 ■ R5.3



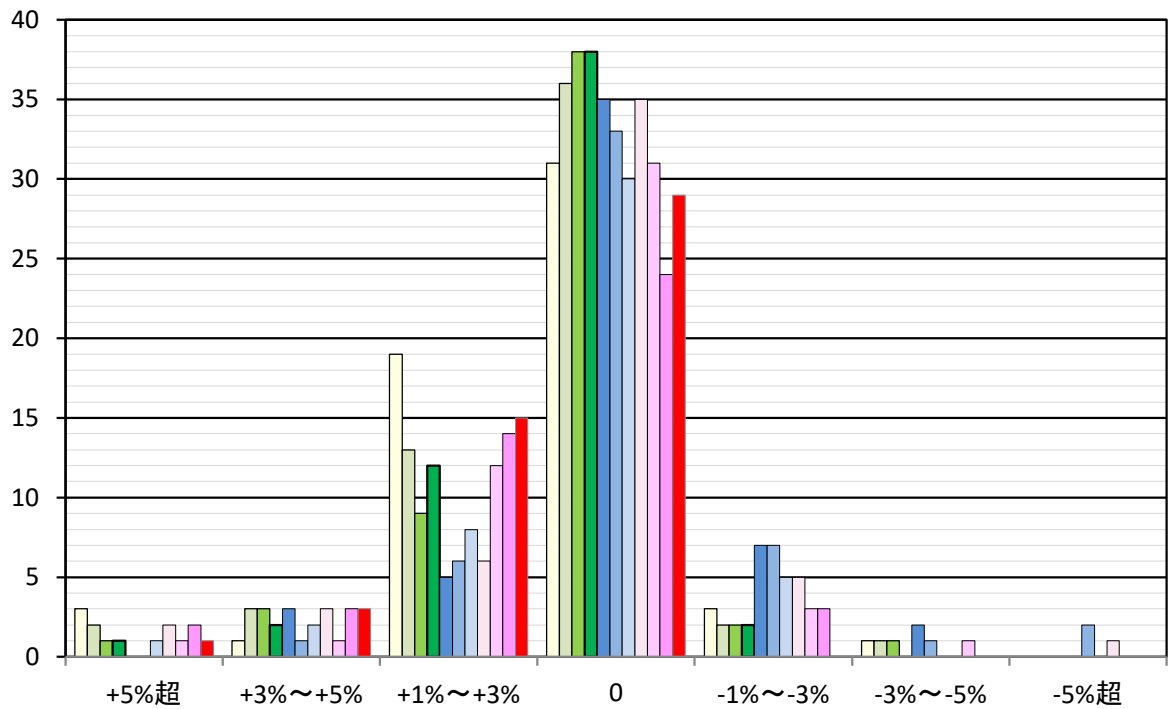
西環狀線

□ H30.5 □ H30.10 □ R1.5 □ R1.9 □ R2.5 □ R2.9 □ R3.5 □ R3.9 □ R4.4 □ R4.9 □ R5.3



南環狀線

□ H30.5 □ H30.10 □ R1.5 □ R1.9 □ R2.5 □ R2.9 □ R3.5 □ R3.9 □ R4.4 □ R4.9 □ R5.3



松山市地域別平均変動率 (R5.3(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	R5.3 平均変動率	R4.9	R4.4	R3.9	R3.5	R2.9	R2.5	R1.9
		+5%超	+3%~+5%	+1%~+3%	0	-1%~-3%	-3%~-5%	-5%超	*									
住宅地	1) 持田・道後周辺	2	4	24	17	1	1	0	2	49	1.39 %	1.20	1.37	1.02	0.56	0.32	0.40	1.44
	2) 桑原・東野・畑寺方面	1	1	10	28	9	0	0	2	49	0.22 %	-0.04	0.02	-0.48	-0.53	-1.04	-0.80	-0.28
	3) 久米・鷹ノ子方面	1	3	12	25	9	0	0	1	50	0.46 %	0.15	-0.02	0.06	-0.35	-0.65	-0.39	0.12
	4) 平井・梅本・水泥方面	1	0	4	25	17	2	0	2	49	-0.59 %	-0.69	-0.53	-0.90	-1.17	-1.48	-1.10	-1.04
	5) 土居・今在家・高井方面	1	1	5	30	12	1	0	1	50	-0.18 %	-0.11	-0.43	-0.46	-0.65	-1.00	-0.70	-0.16
	6) 石井・居相・古川方面	1	4	27	15	3	0	0	1	50	1.38 %	1.04	0.92	0.70	0.14	-0.08	0.02	0.65
	7) 土居田・針田・富久・余戸方面	1	2	22	16	7	1	0	2	49	0.80 %	0.28	0.27	0.33	-0.18	-0.62	-0.39	0.02
	8) 東垣生・西垣生・吉田方面	2	0	6	26	10	6	0	1	50	-0.44 %	-0.47	-0.47	-0.74	-0.83	-1.19	-1.13	-0.95
	9) 山西・清住・三津方面	1	0	3	20	19	5	1	2	49	-1.06 %	-1.24	-1.11	-1.28	-1.79	-1.77	-1.51	-1.48
	10) 山越・姫原方面	1	0	10	23	12	2	1	2	49	-0.24 %	-0.24	-0.44	-0.49	-0.57	-0.81	-0.68	-0.52
	11) 和気・太山寺・堀江方面	0	0	0	13	22	11	2	3	48	-2.04 %	-1.91	-1.75	-2.08	-2.36	-2.25	-2.46	-2.34
住宅地平均変動率											-0.03 %	-0.18	-0.20	-0.39	-0.70	-0.96	-0.79	-0.41
商業地	1) 大街道・銀天街周辺	2	5	18	16	3	1	0	6	45	1.24 %	0.59	0.49	0.26	-0.36	-0.22	0.23	1.58
	2) 一番町・二番町・三番町周辺	4	5	17	16	4	0	0	5	46	1.43 %	0.77	0.40	0.18	-0.17	-0.29	0.19	1.47
	3) 千舟町・中ノ川周辺	2	5	14	19	4	0	0	7	44	1.14 %	0.75	0.33	0.06	-0.22	-0.29	0.02	1.23
	4) 松山駅前周辺	5	7	21	12	2	0	0	4	47	1.94 %	1.53	1.02	1.12	0.22	0.10	0.42	1.60
	5) 市駅・花園町周辺	7	5	19	15	2	0	0	3	48	1.85 %	1.26	1.04	0.81	0.38	-0.16	0.56	1.58
	6) 東環状線	1	3	15	29	0	0	0	3	48	0.98 %	0.70	0.40	0.39	0.17	-0.44	-0.14	0.73
	7) 西環状線	1	1	14	31	1	0	0	3	48	0.73 %	0.57	0.27	0.08	-0.20	-0.50	-0.31	0.34
	8) 南環状線	1	3	15	29	0	0	0	3	48	0.98 %	0.96	0.47	0.37	0.41	-0.24	0.00	0.60
商業地平均変動率											1.29 %	0.89	0.55	0.41	0.03	-0.26	0.12	1.14
全体平均変動率											0.53 %	0.27	0.12	-0.06	-0.40	-0.66	-0.41	0.24

※ 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。