

## 地価動向等に関するアンケート調査結果 No.32

令和5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5年9月（前回 令和5年3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：52社・回収率 68.4%（前回 51社・回収率 67.1%）

### 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、+0.70%（前回+0.53%）となった。コロナ禍における令和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月上昇に転じて以降4回連続の上昇となり、上昇率も拡大した。

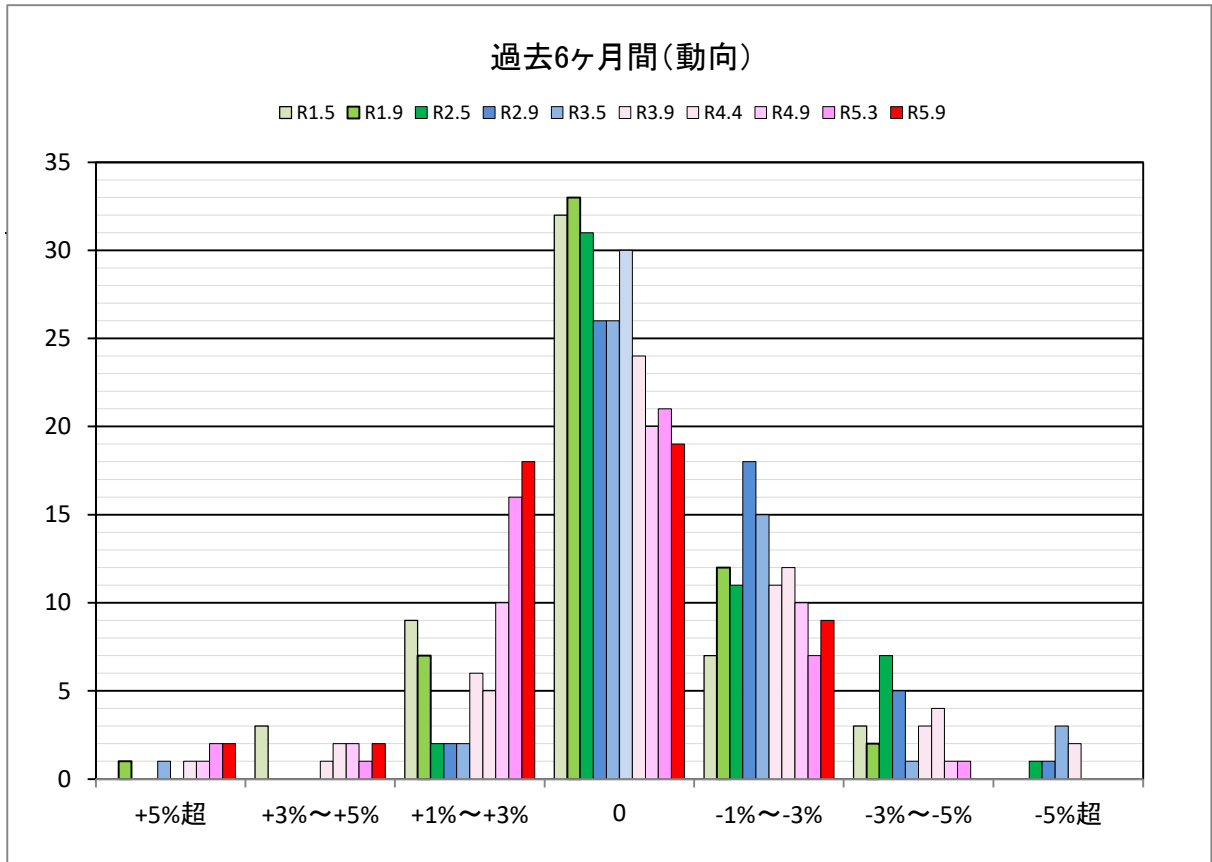
用途別の内訳をみると、住宅地平均変動率は+0.11%で前回（△0.03%）から上昇に転じた。地域別では11地域のうち9地域で上昇率が拡大又は下落率が縮小しており（前は11地域のうち8地域）回復傾向が広がっている。

商業地平均変動率は+1.52%で前回（+1.29%）に比べて上昇率が拡大した。地域別では、8地域のうち6地域で上昇率が拡大しており（前は全地域で拡大）、上昇率が縮小した地域も概ね前回同様であり、商業地の回復傾向に変化はないことがうかがえる。回復傾向が鮮明な中心市街地の中でも、再開発が進む「JR松山駅周辺」、市駅前広場の再整備が期待される「市駅・花園町周辺」の上昇率が強い結果となっている。

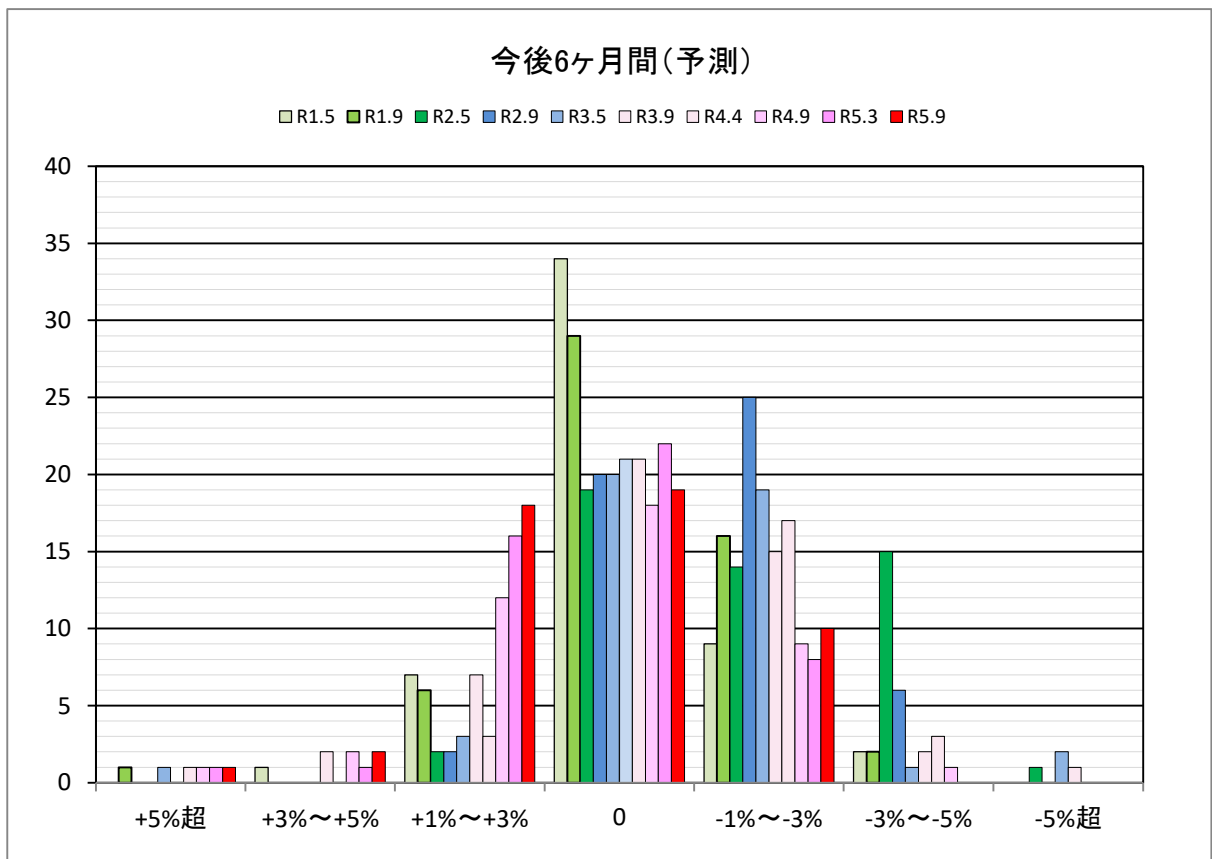
今後6ヶ月間の予測については、前回とほぼ同様であるが、下落と予測する回答の割合は20%程度にとどまっており、将来についても回復感が継続している。

# 「地価動向等に関するアンケート調査」結果報告

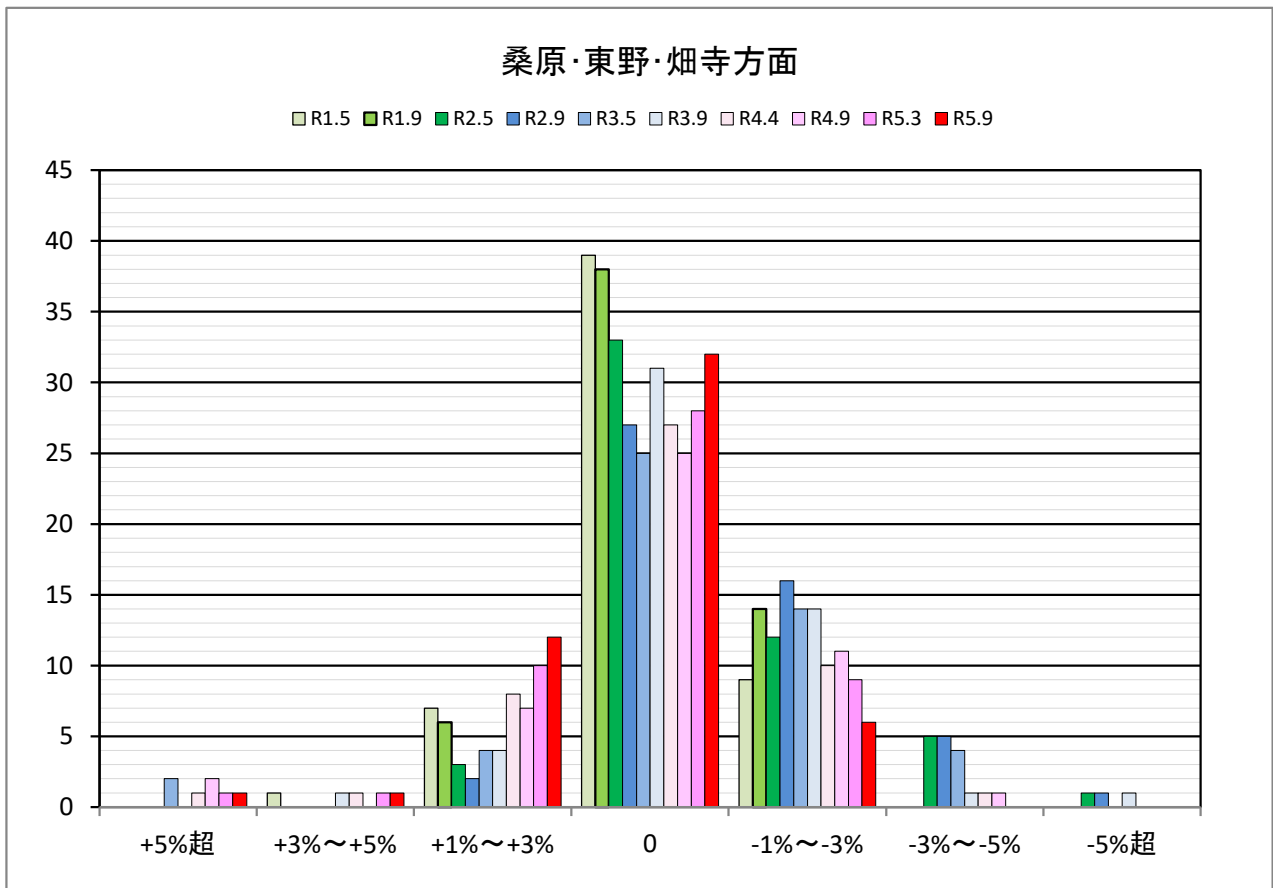
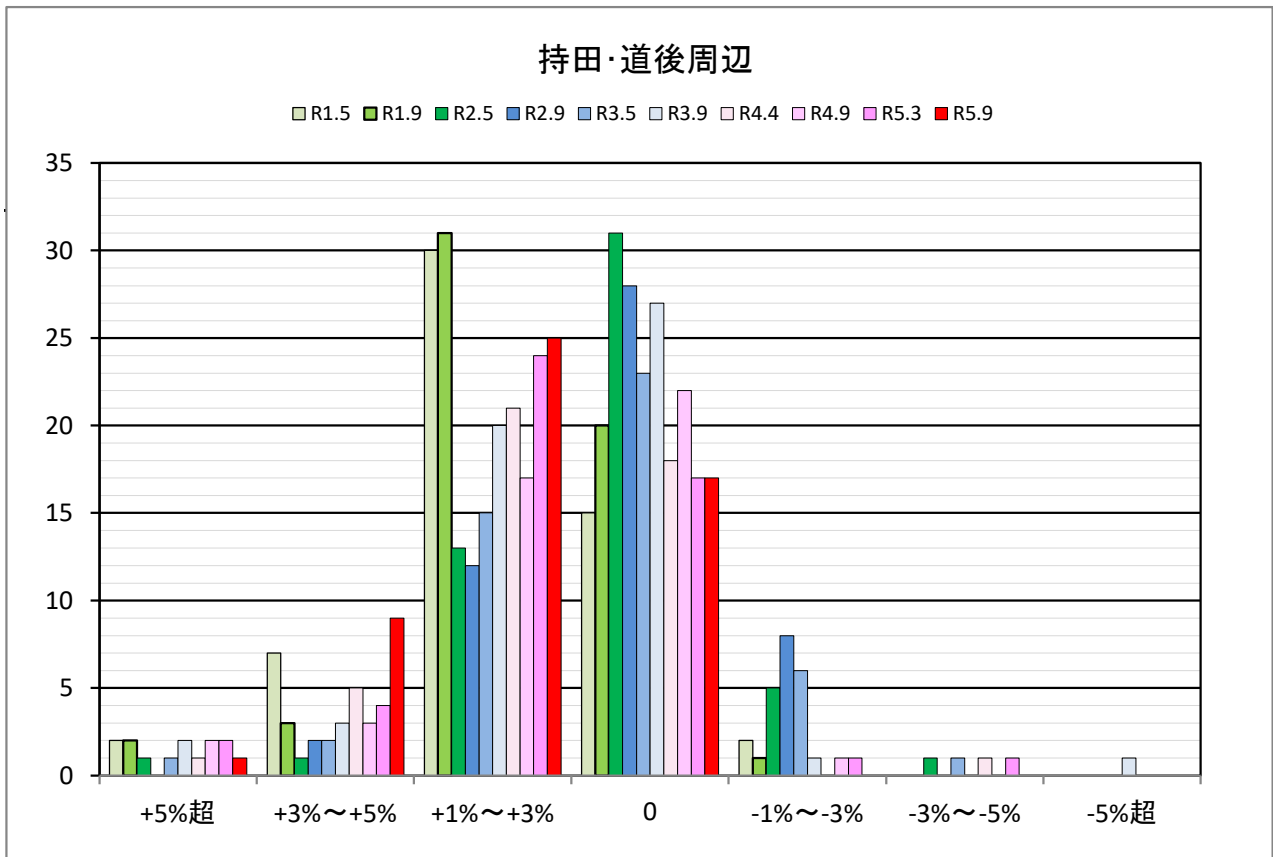
## ○松山市の過去6ヶ月の地価動向の実感



## ○松山市の今後6ヶ月の地価動向の予測

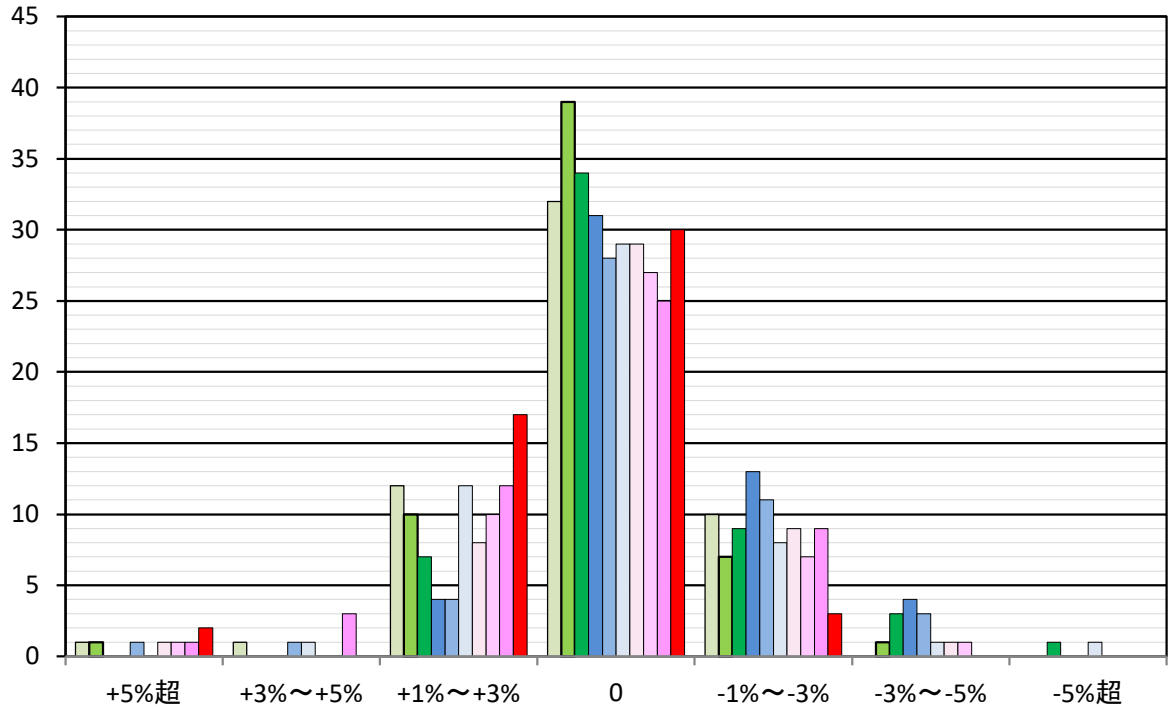


○松山市住宅地(地域別)の過去6ヶ月の地価動向の実感



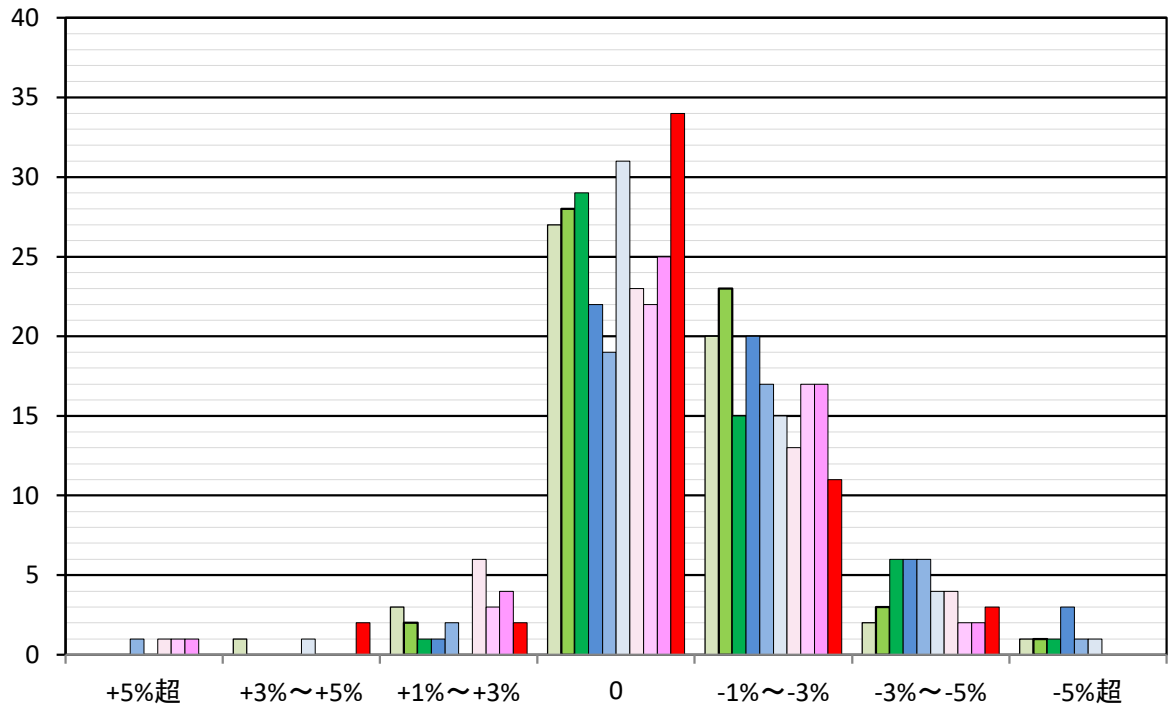
### 久米・鷹ノ子方面

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



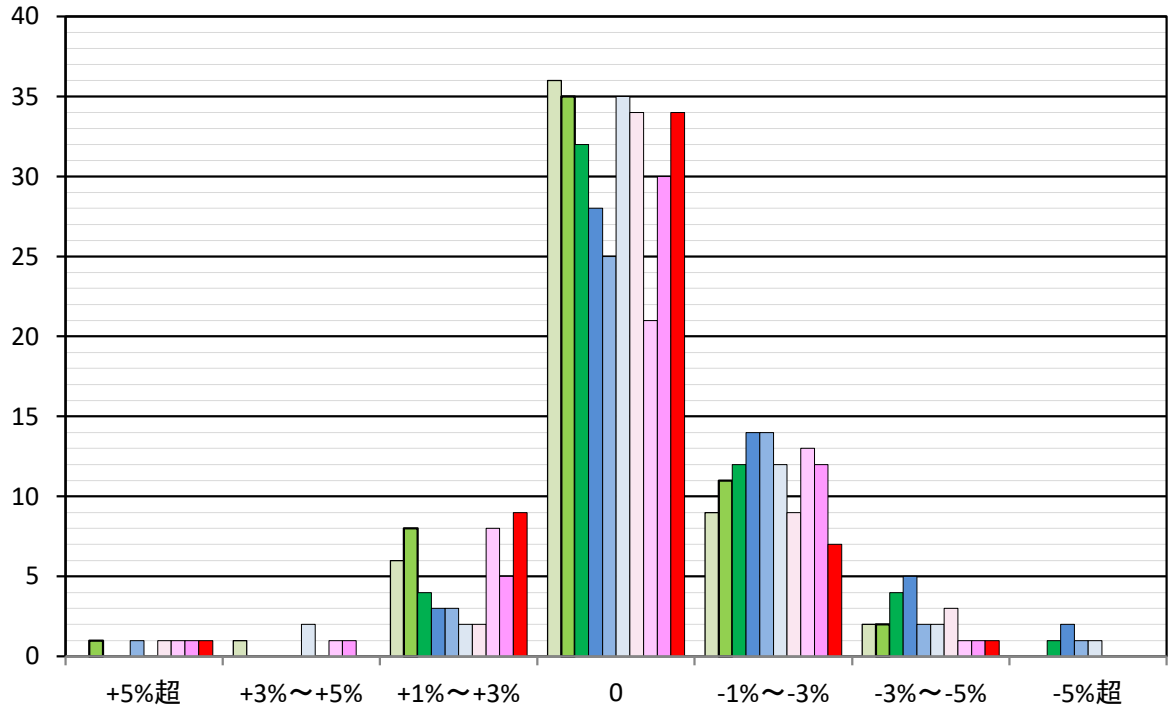
### 平井・梅本・水泥方面

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



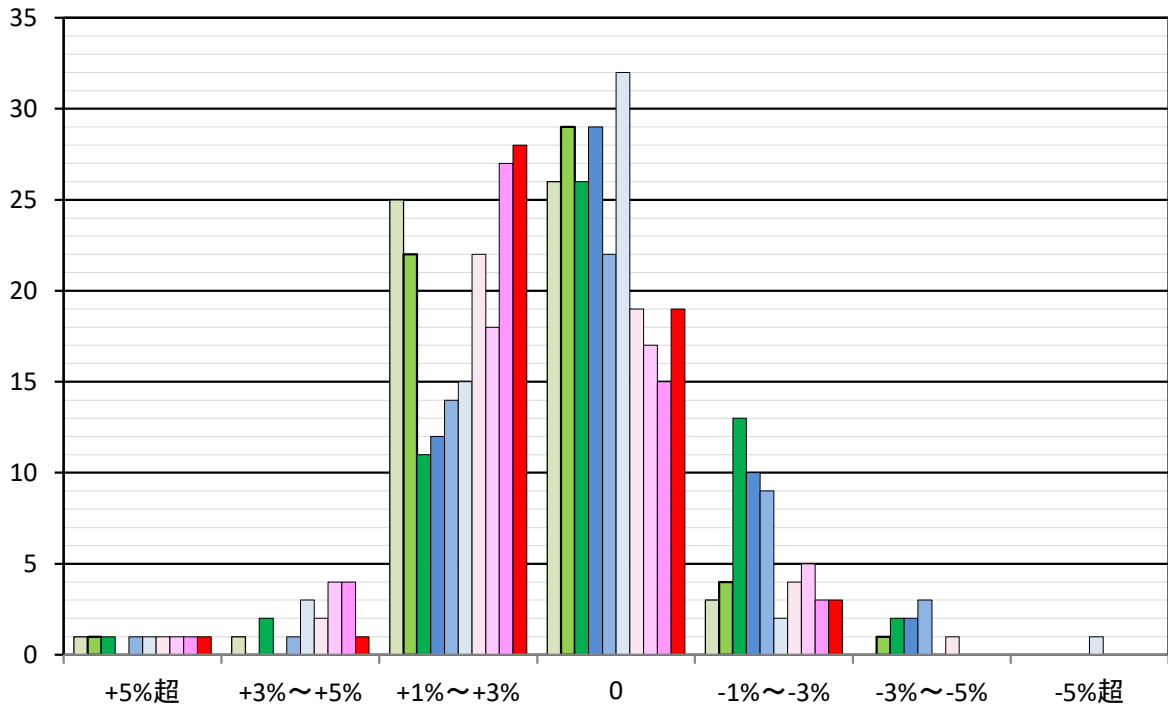
### 土居・今在家・高井方面

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



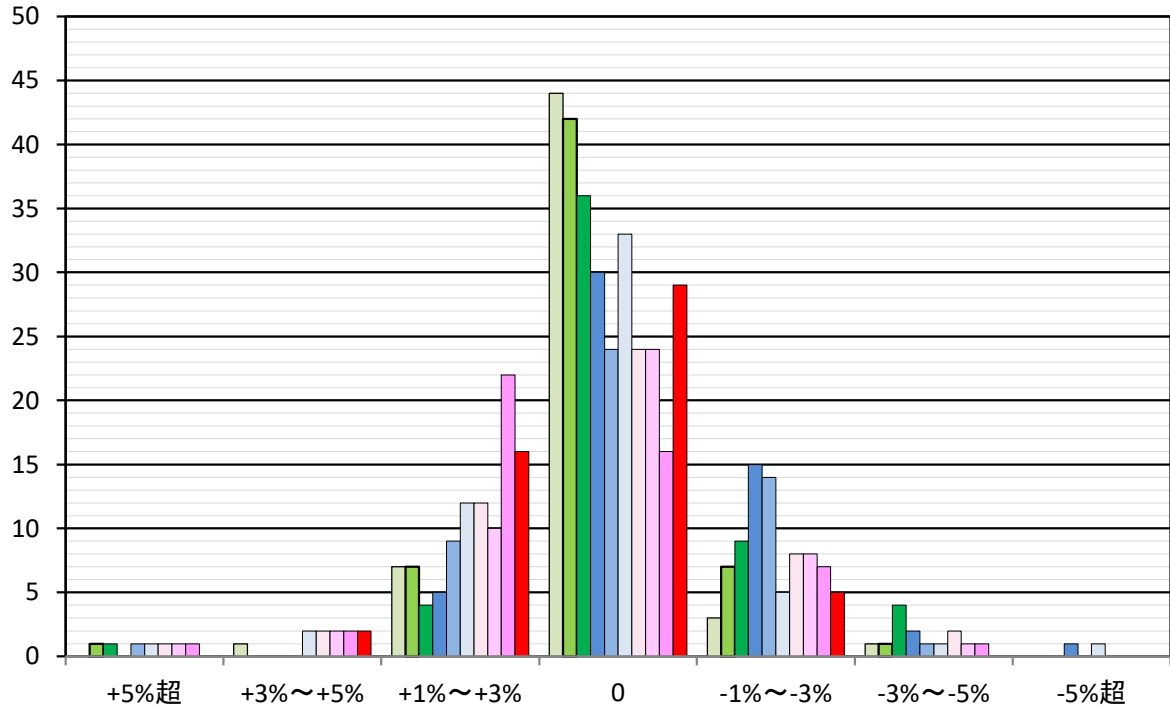
### 石井・居相・古川方面

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



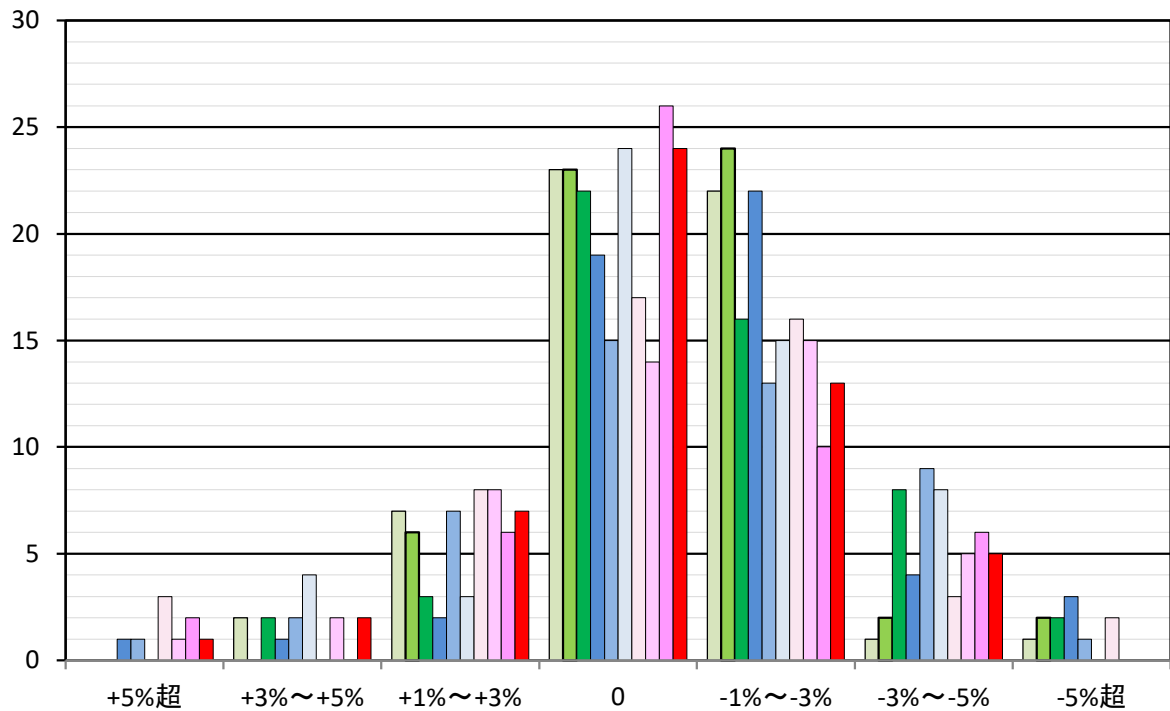
### 土居田・針田・富久・余戸方面

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



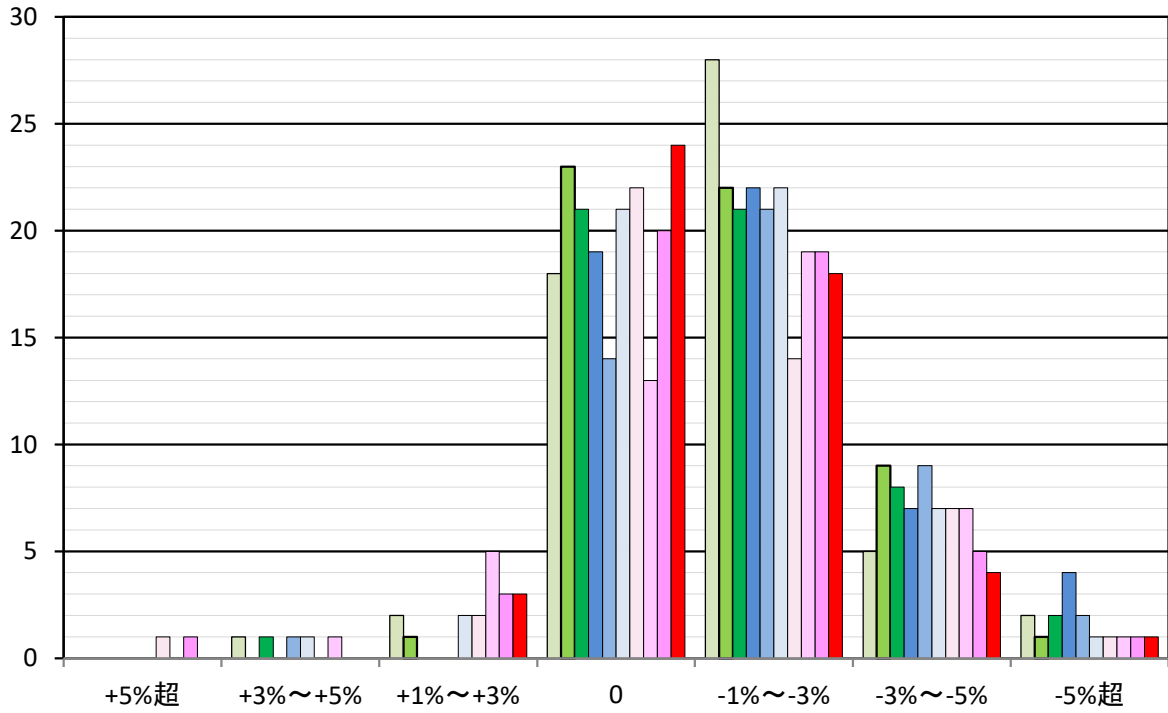
### 東垣生・西垣生・吉田方面

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



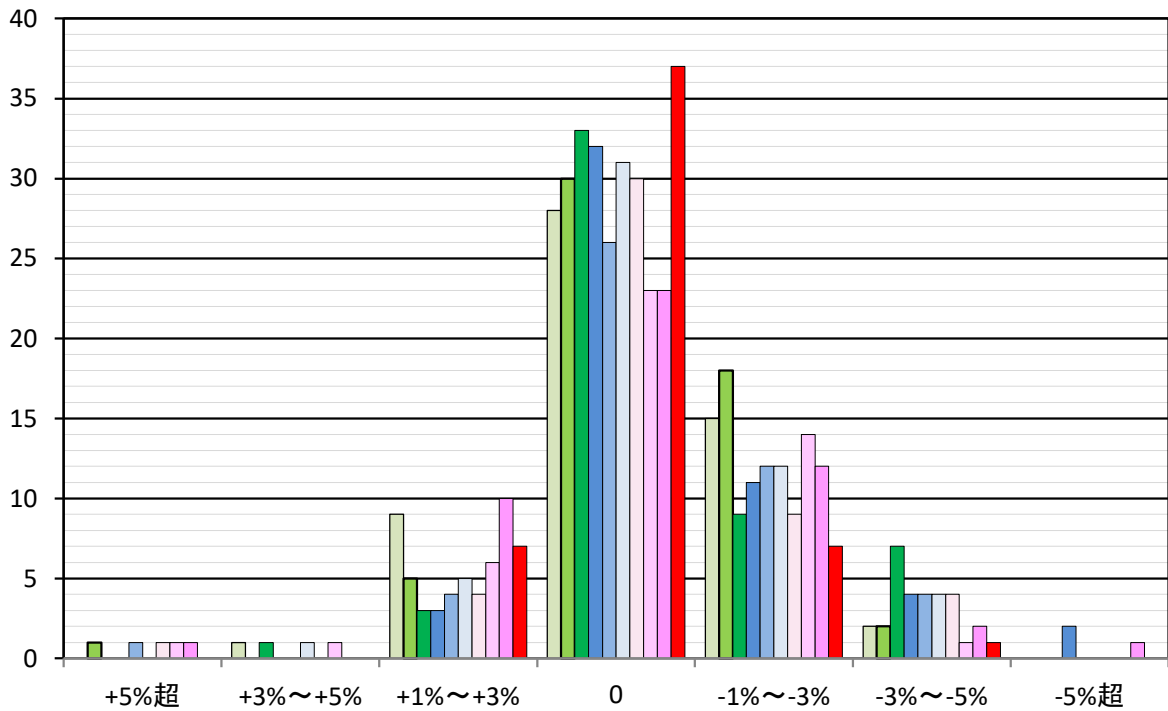
### 山西·清住·三津方面

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



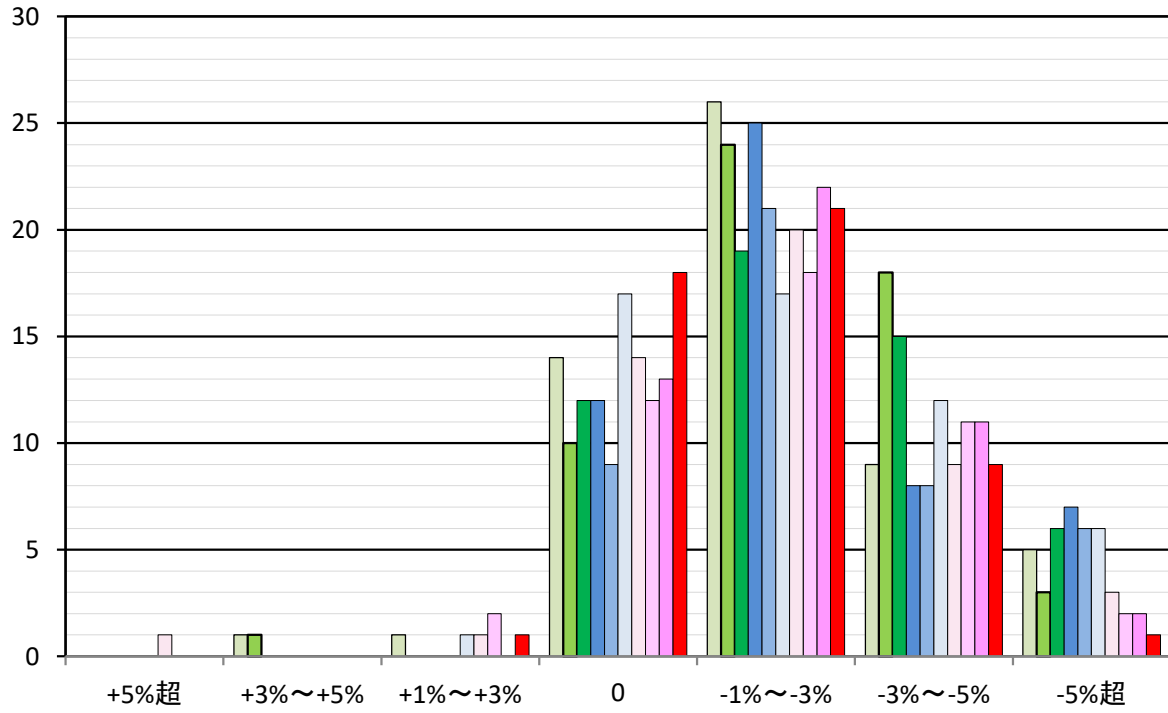
### 山越·姫原方面

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



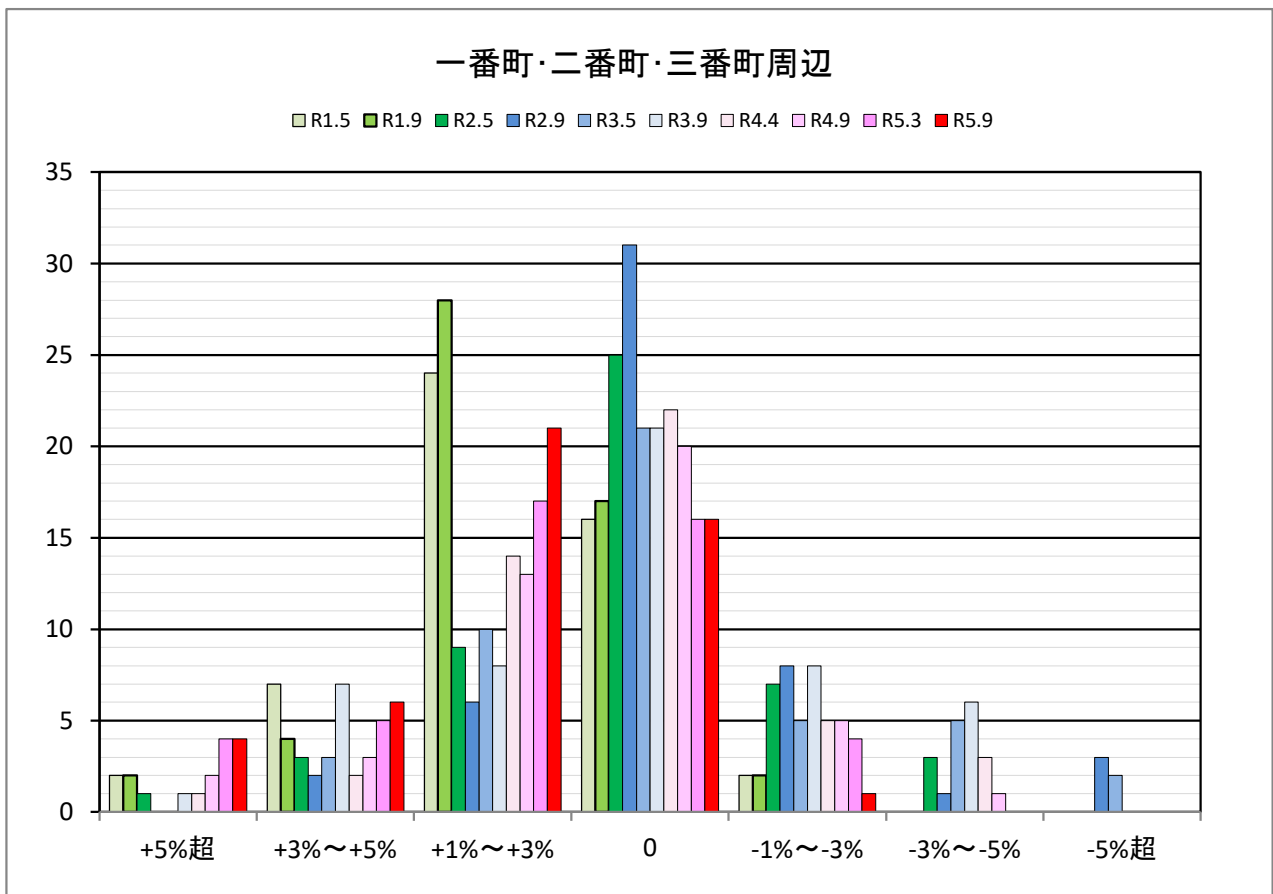
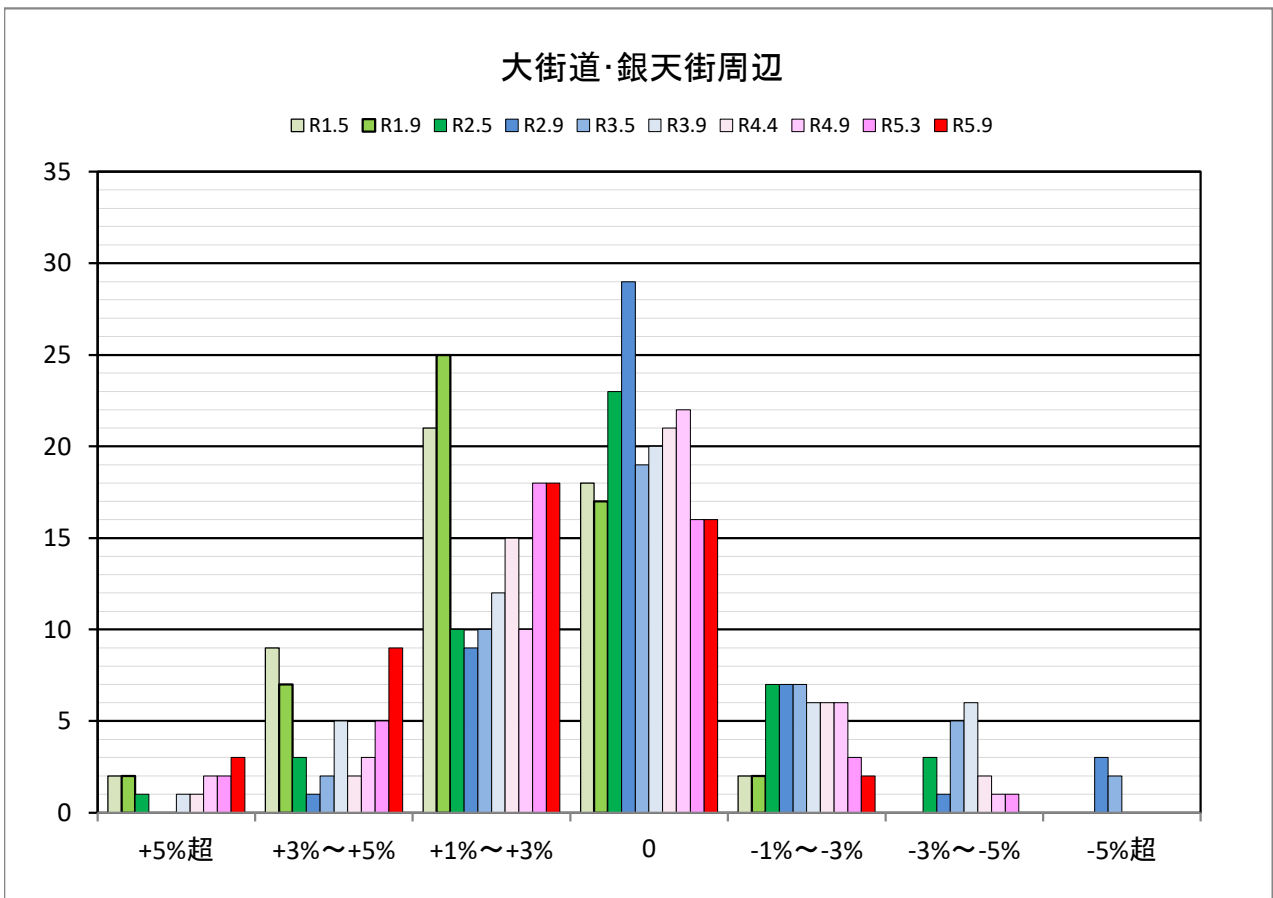
# 和気・太山寺・堀江方面

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



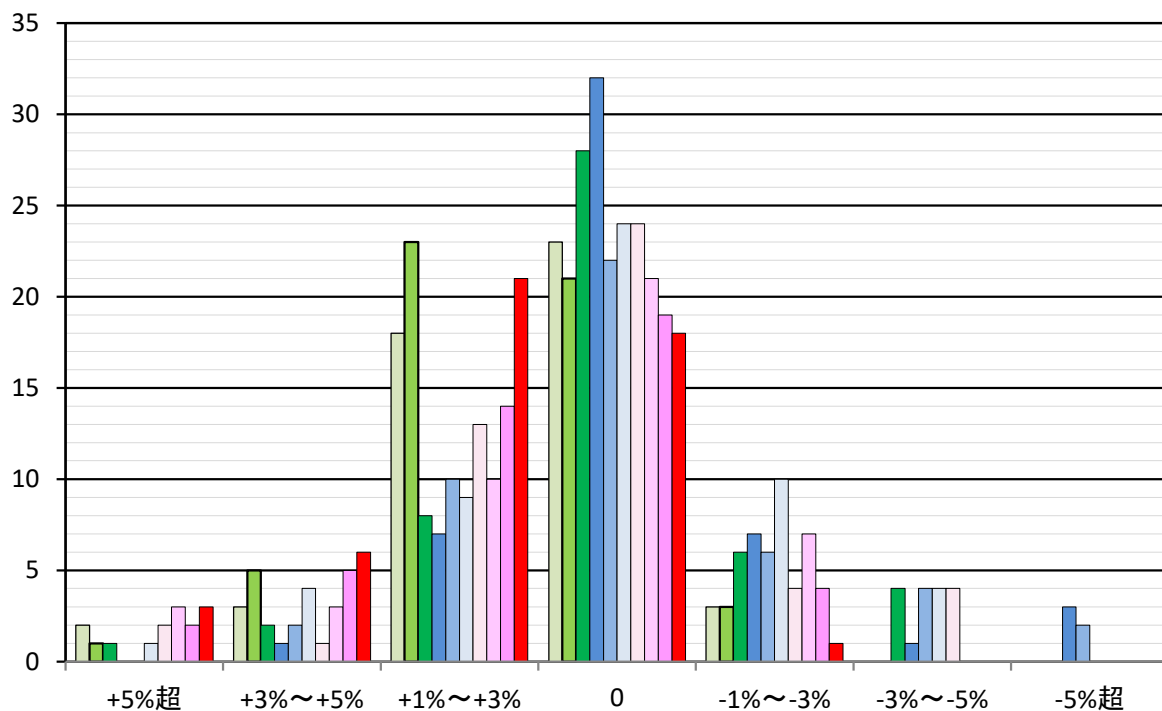


○松山市商業地(地域別)の過去6ヶ月の地価動向の実感



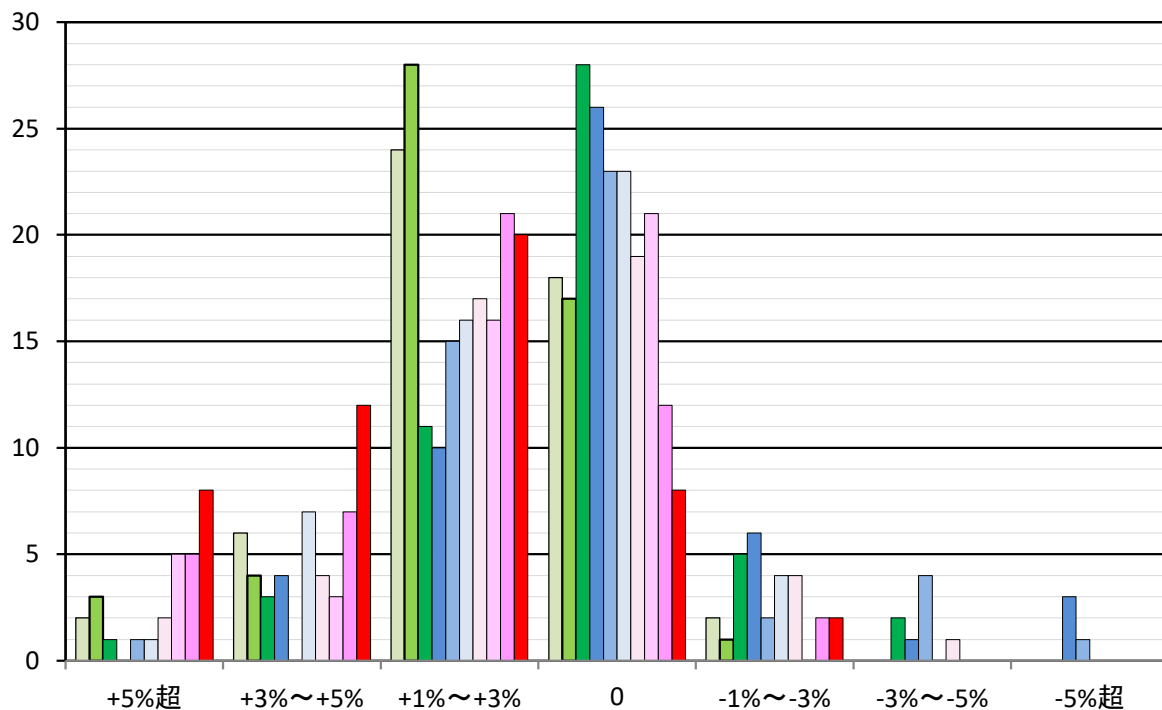
### 千舟町・中ノ川周辺

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



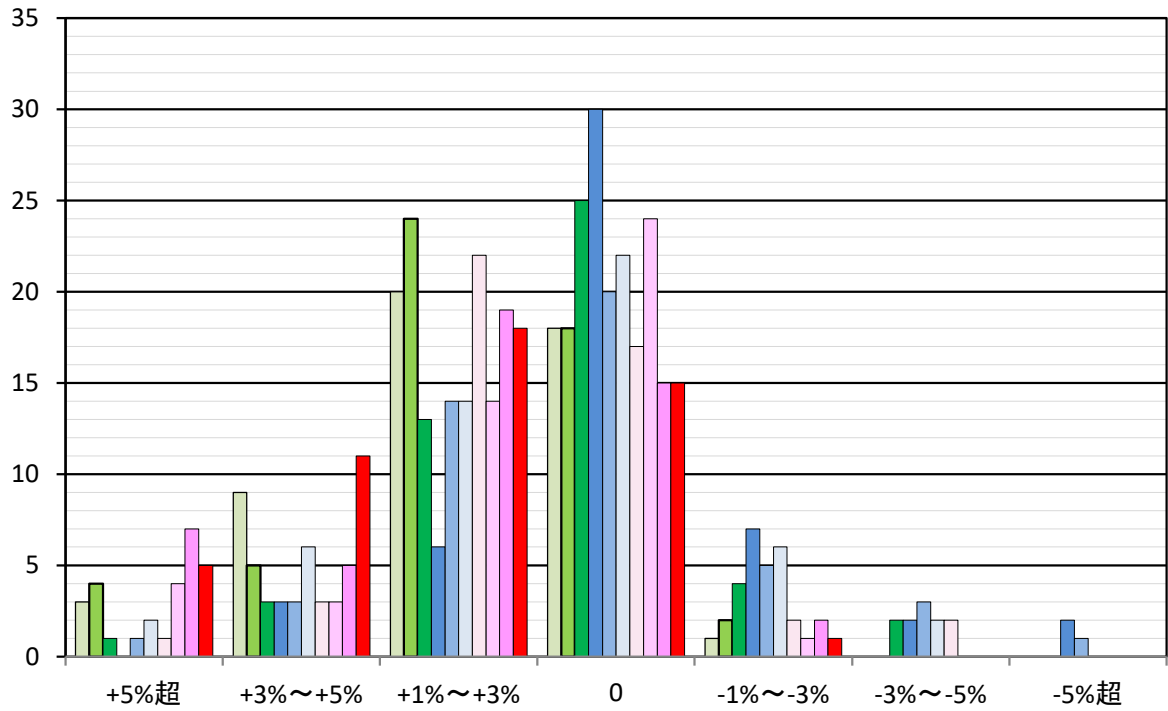
### 松山駅前周辺

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



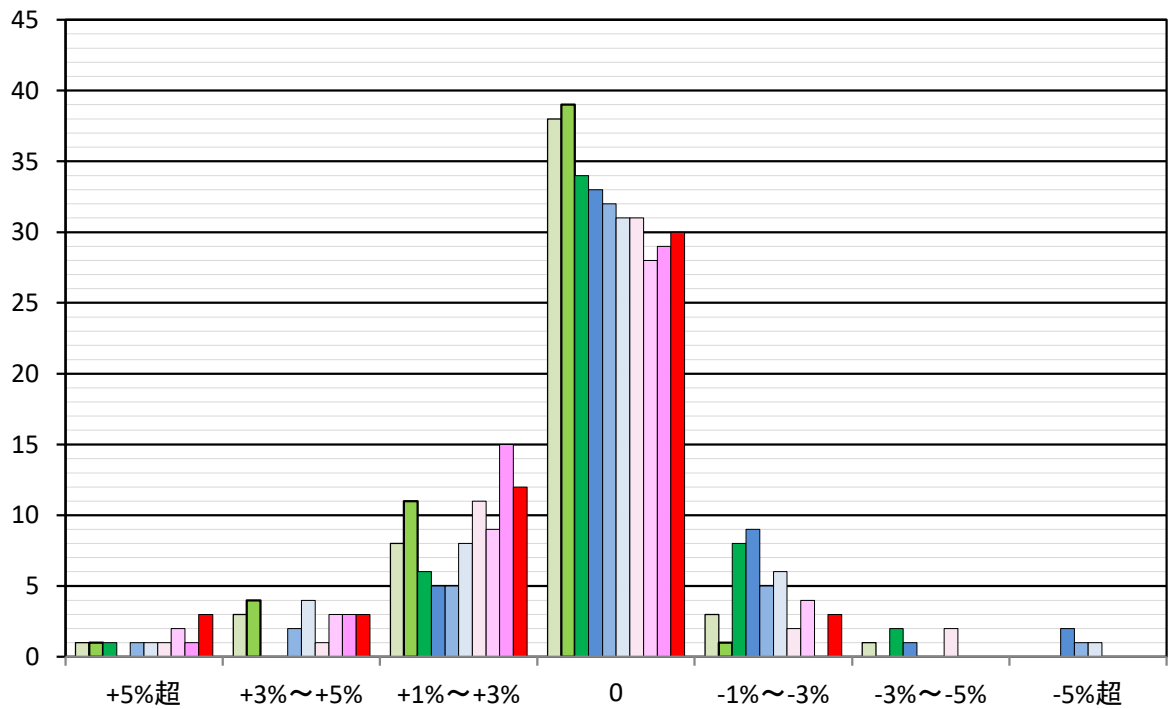
### 市駅・花園町周辺

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



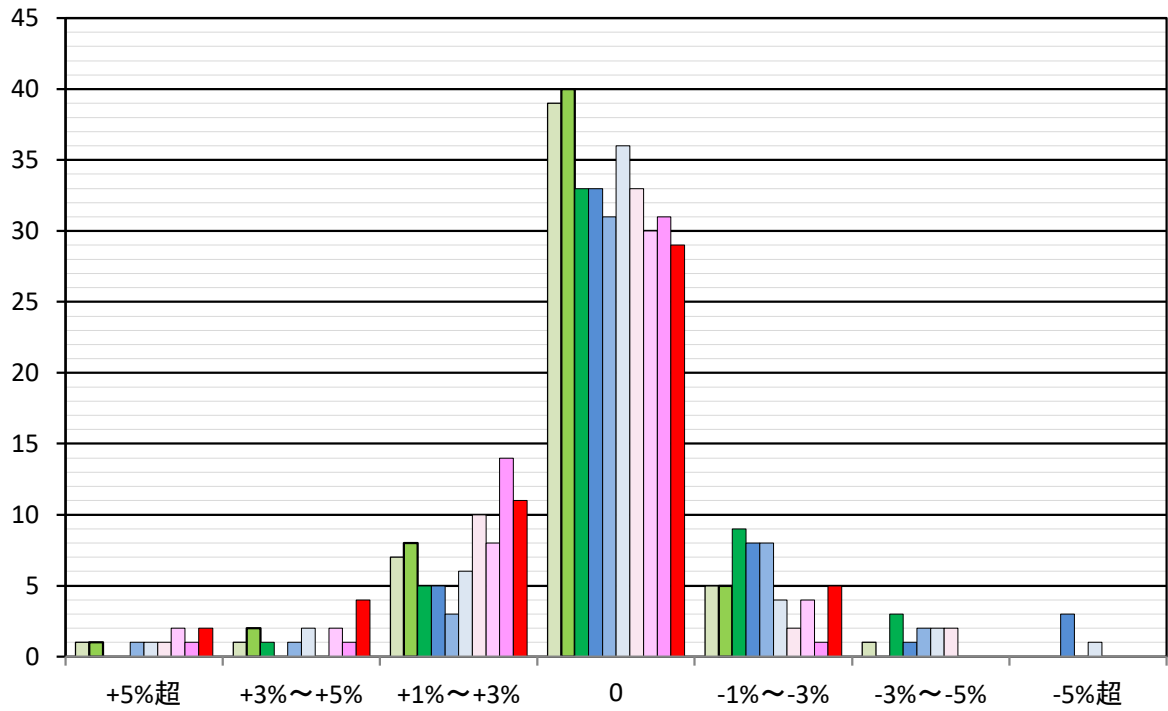
### 東環状線

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



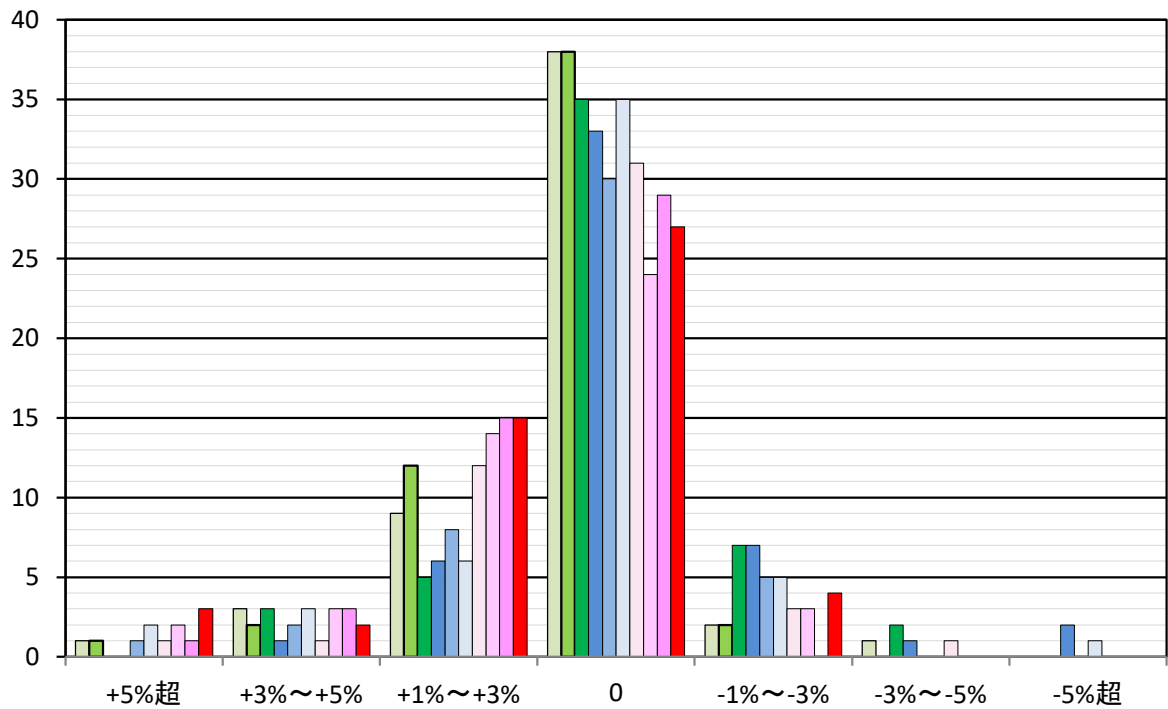
### 西環狀線

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



### 南環狀線

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



松山市地域別平均変動率 (R5.9(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	R5.9 平均変動率	R5.3	R4.9	R4.4	R3.9	R3.5	R2.9	R2.5
		+5%超	+3%~+5%	+1%~+3%	0	-1%~-3%	-3%~-5%	-5%超	*									
住宅地	1) 持田・道後周辺	1	9	25	17	0	0	0	0	52	1.75 %	1.39	1.20	1.37	1.02	0.56	0.32	0.40
	2) 桑原・東野・畑寺方面	1	1	12	32	6	0	0	0	52	0.40 %	0.22	-0.04	0.02	-0.48	-0.53	-1.04	-0.80
	3) 久米・鷹ノ子方面	2	0	17	30	3	0	0	0	52	0.73 %	0.46	0.15	-0.02	0.06	-0.35	-0.65	-0.39
	4) 平井・梅本・水泥方面	0	2	2	34	11	3	0	0	52	-0.42 %	-0.59	-0.69	-0.53	-0.90	-1.17	-1.48	-1.10
	5) 土居・今在家・高井方面	1	0	9	34	7	1	0	0	52	0.10 %	-0.18	-0.11	-0.43	-0.46	-0.65	-1.00	-0.70
	6) 石井・居相・古川方面	1	1	28	19	3	0	0	0	52	1.13 %	1.38	1.04	0.92	0.70	0.14	-0.08	0.02
	7) 土居田・針田・富久・余戸方面	0	2	16	29	5	0	0	0	52	0.58 %	0.80	0.28	0.27	0.33	-0.18	-0.62	-0.39
	8) 東垣生・西垣生・吉田方面	1	2	7	24	13	5	0	0	52	-0.37 %	-0.44	-0.47	-0.47	-0.74	-0.83	-1.19	-1.13
	9) 山西・清住・三津方面	0	0	3	24	18	4	1	2	50	-1.02 %	-1.06	-1.24	-1.11	-1.28	-1.79	-1.77	-1.51
	10) 山越・姫原方面	0	0	7	37	7	1	0	0	52	-0.08 %	-0.24	-0.24	-0.44	-0.49	-0.57	-0.81	-0.68
	11) 和気・太山寺・堀江方面	0	0	1	18	21	9	1	2	50	-1.62 %	-2.04	-1.91	-1.75	-2.08	-2.36	-2.25	-2.46
住宅地平均変動率											0.11 %	-0.03	-0.18	-0.20	-0.39	-0.70	-0.96	-0.79
商業地	1) 大街道・銀天街周辺	3	9	18	16	2	0	0	4	48	1.73 %	1.24	0.59	0.49	0.26	-0.36	-0.22	0.23
	2) 一番町・二番町・三番町周辺	4	6	21	16	1	0	0	4	48	1.75 %	1.43	0.77	0.40	0.18	-0.17	-0.29	0.19
	3) 千舟町・中ノ川周辺	3	6	21	18	1	0	0	3	49	1.61 %	1.14	0.75	0.33	0.06	-0.22	-0.29	0.02
	4) 松山駅前周辺	8	12	20	8	2	0	0	2	50	2.48 %	1.94	1.53	1.02	1.12	0.22	0.10	0.42
	5) 市駅・花園町周辺	5	11	18	15	1	0	0	2	50	2.06 %	1.85	1.26	1.04	0.81	0.38	-0.16	0.56
	6) 東環状線	3	3	12	30	3	0	0	1	51	0.88 %	0.98	0.70	0.40	0.39	0.17	-0.44	-0.14
	7) 西環状線	2	4	11	29	5	0	0	1	51	0.75 %	0.73	0.57	0.27	0.08	-0.20	-0.50	-0.31
	8) 南環状線	3	2	15	27	4	0	0	1	51	0.88 %	0.98	0.96	0.47	0.37	0.41	-0.24	0.00
商業地平均変動率											1.52 %	1.29	0.89	0.55	0.41	0.03	-0.26	0.12
全体平均変動率											0.70 %	0.53	0.27	0.12	-0.06	-0.40	-0.66	-0.41

※ 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。