

地価動向等に関するアンケート調査結果 No.33

令和6年5月29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6年3月（前回 令和5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：52社・回収率 68.4%（前回 52社・回収率 68.4%）

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、+0.79%（前回+0.70%）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5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+0.44%で前回（+0.11%）から上昇を続けた。地域別では11地域のうち10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9地域）中心部から郊外部に回復傾向が広がっている。

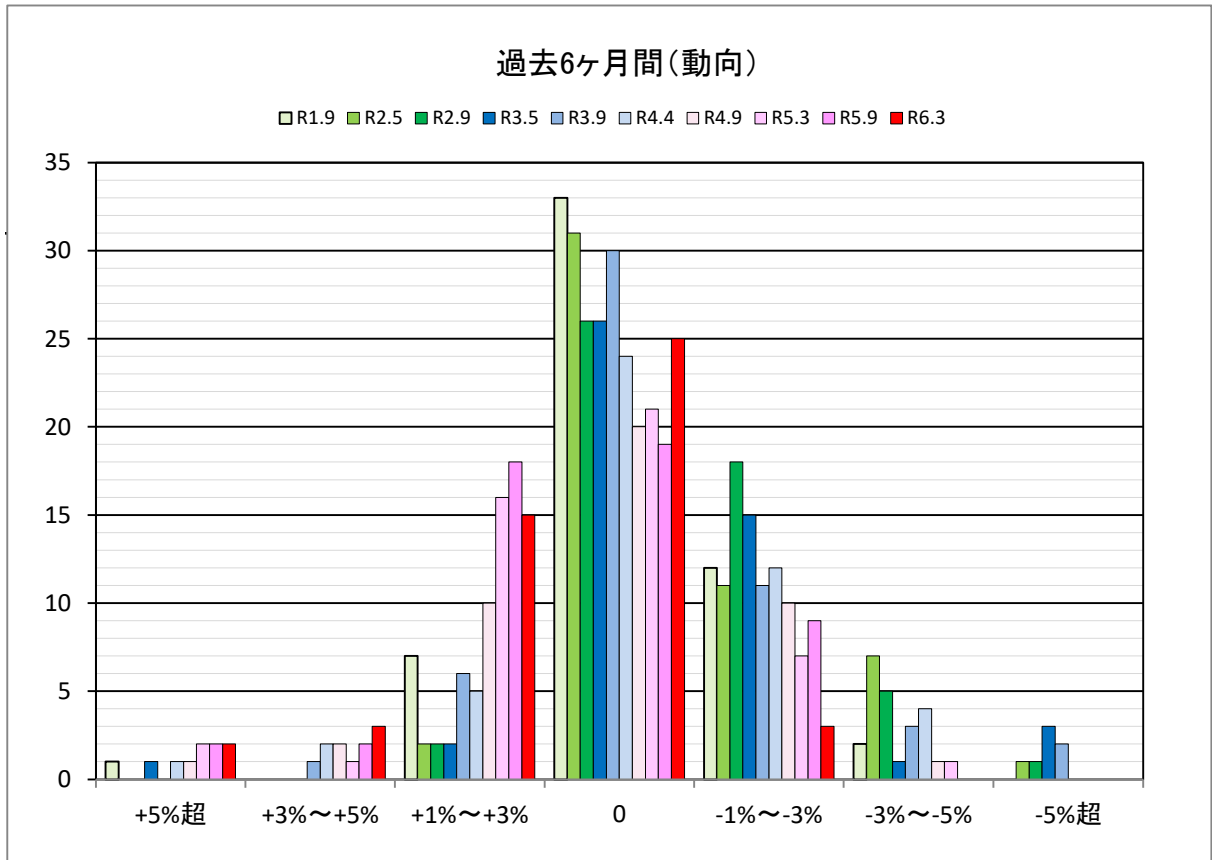
商業地平均変動率は+1.28%で前回（+1.52%）に比べて上昇率がやや縮小した。地域別では、8地域のうち上昇率が拡大したのは2地域にとどまった。（前は6地域で拡大）

回復傾向にある中心市街地の中でも、整備が進む「JR松山駅周辺」、「市駅・花園町周辺」の上昇率が強い一方で、上昇率が減速する地域も多い結果となっている。

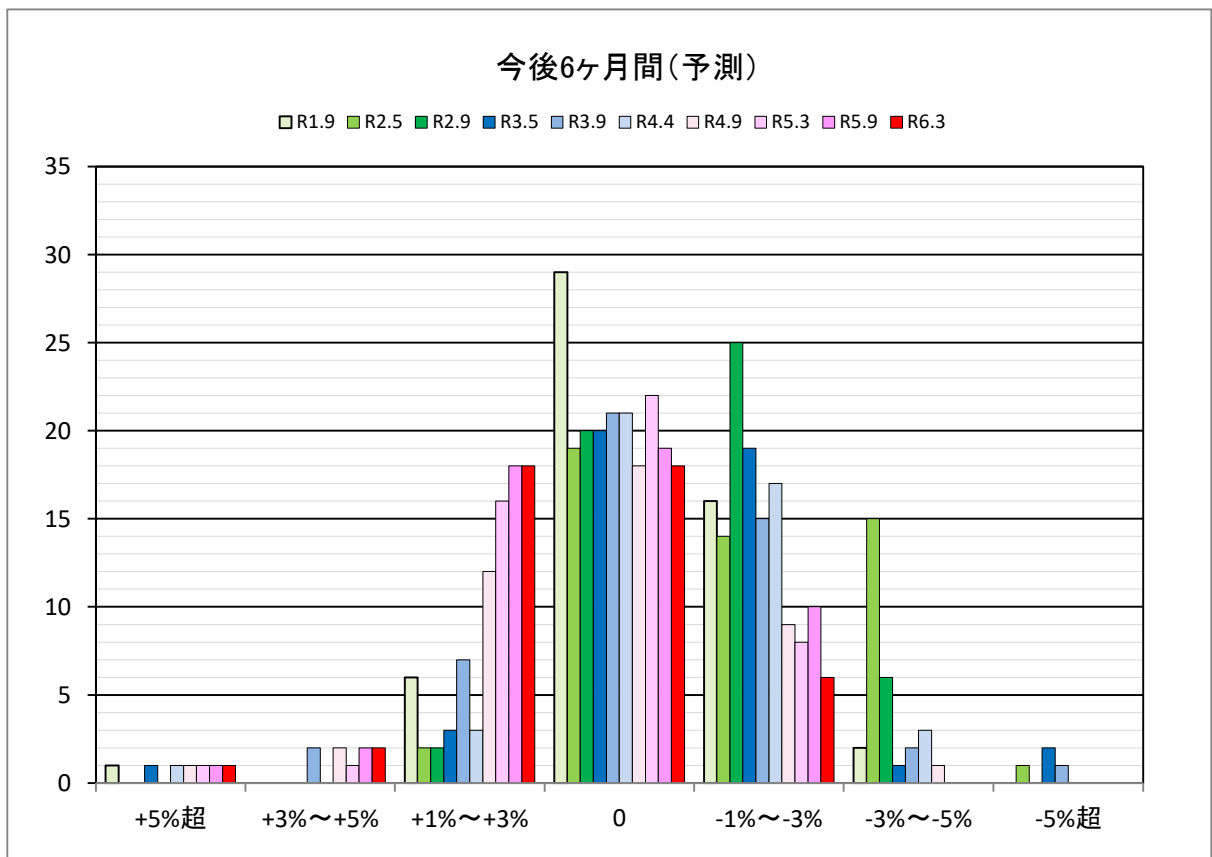
今後6ヶ月間の予測については、上昇と予測する回答の割合は全体の約40%で前回と同様、下落と予想する割合は約10%と前回より減少し、回復感が継続することが期待されている。

「地価動向等に関するアンケート調査」結果報告

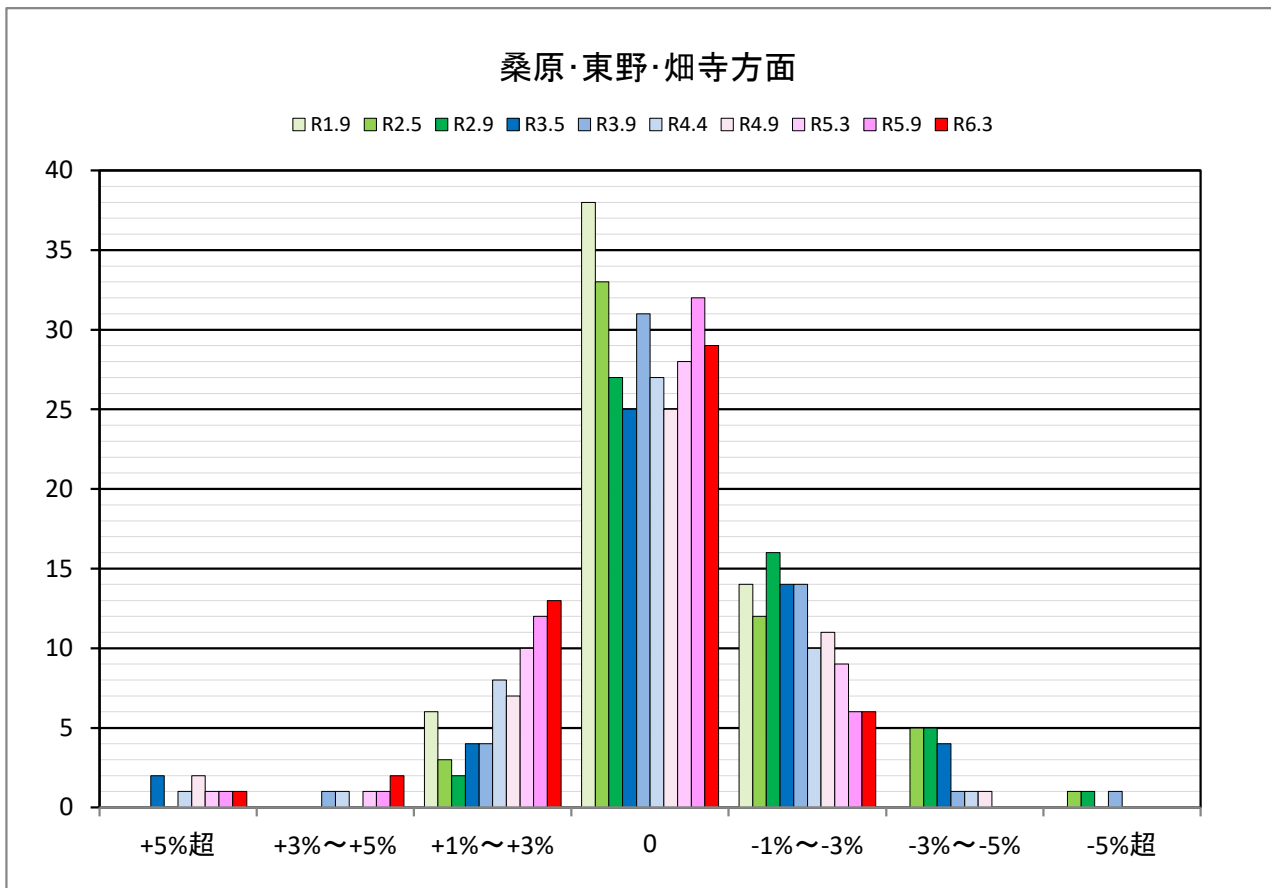
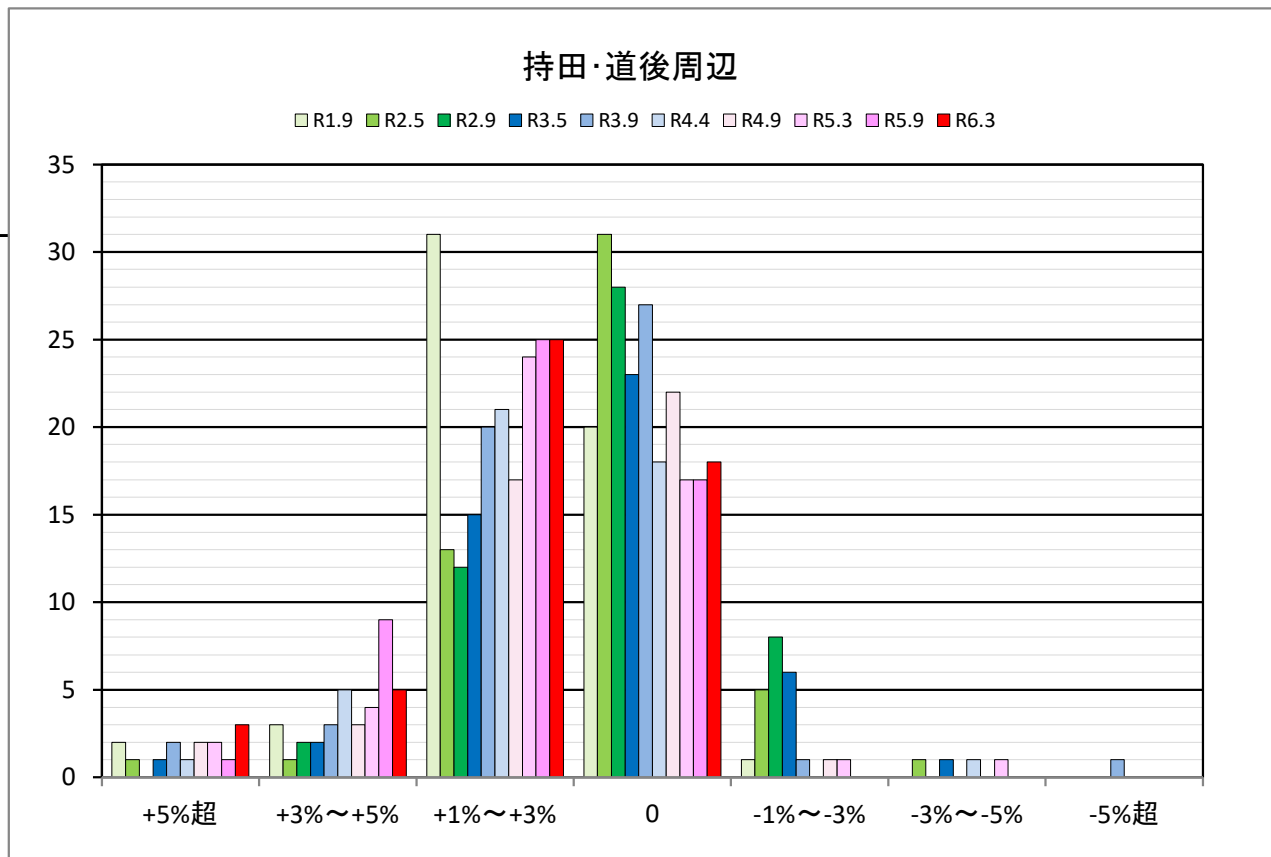
○松山市の過去6ヶ月の地価動向の実感



○松山市の今後6ヶ月の地価動向の予測

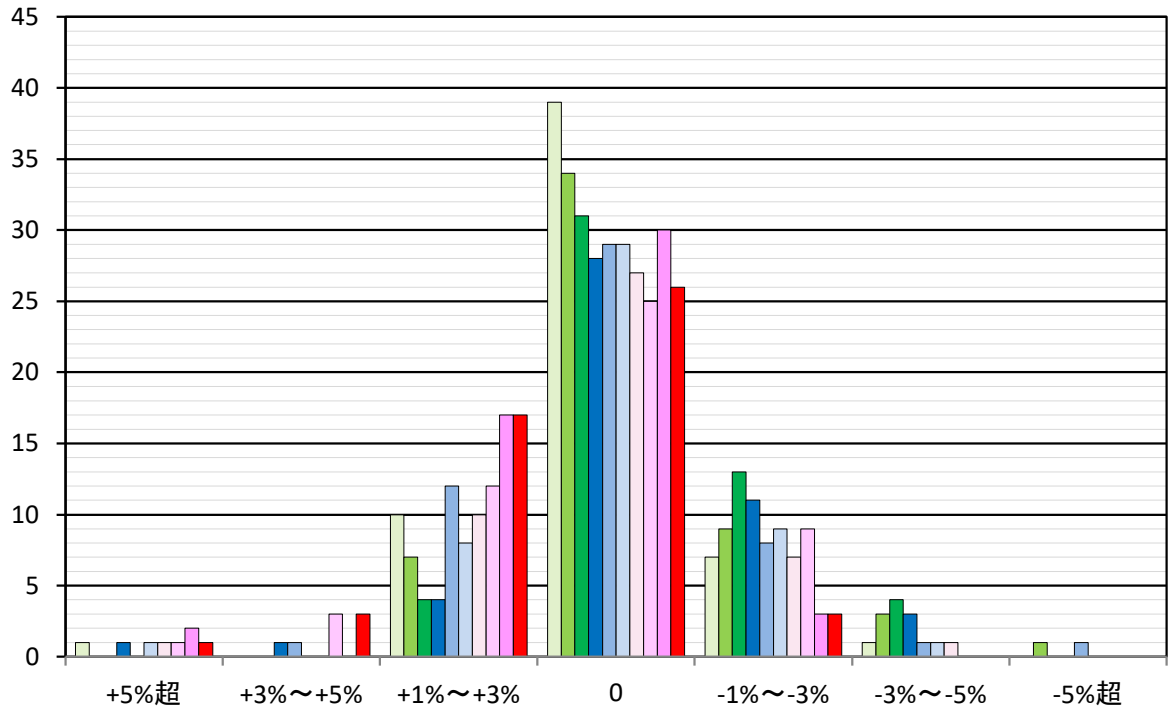


○松山市住宅地(地域別)の過去6ヶ月の地価動向の実感



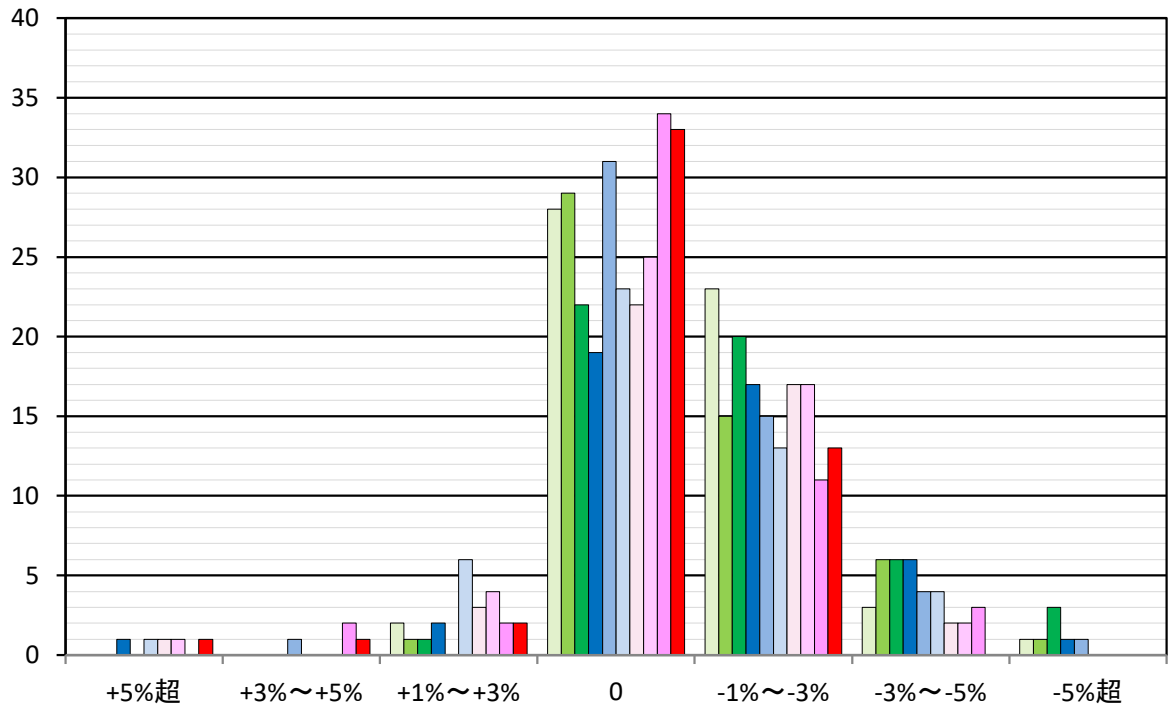
久米・鷹ノ子方面

■ R1.9
 ■ R2.5
 ■ R2.9
 ■ R3.5
 ■ R3.9
 ■ R4.4
 ■ R4.9
 ■ R5.3
 ■ R5.9
 ■ R6.3



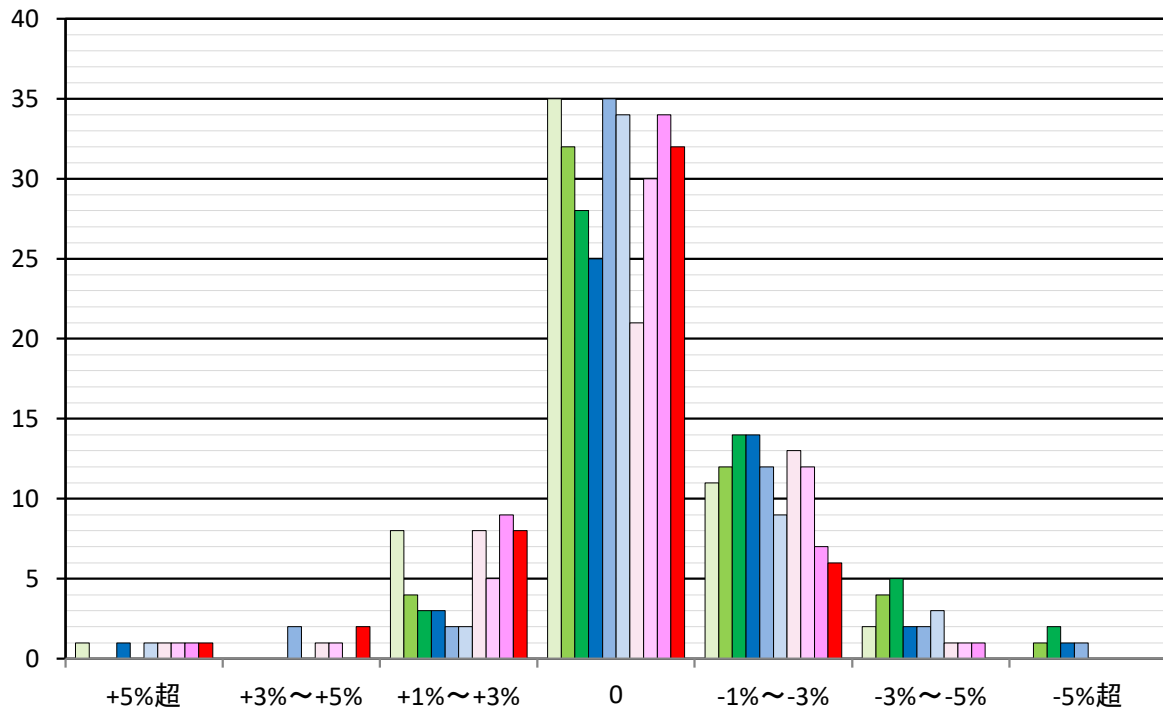
平井・梅本・水泥方面

■ R1.9
 ■ R2.5
 ■ R2.9
 ■ R3.5
 ■ R3.9
 ■ R4.4
 ■ R4.9
 ■ R5.3
 ■ R5.9
 ■ R6.3



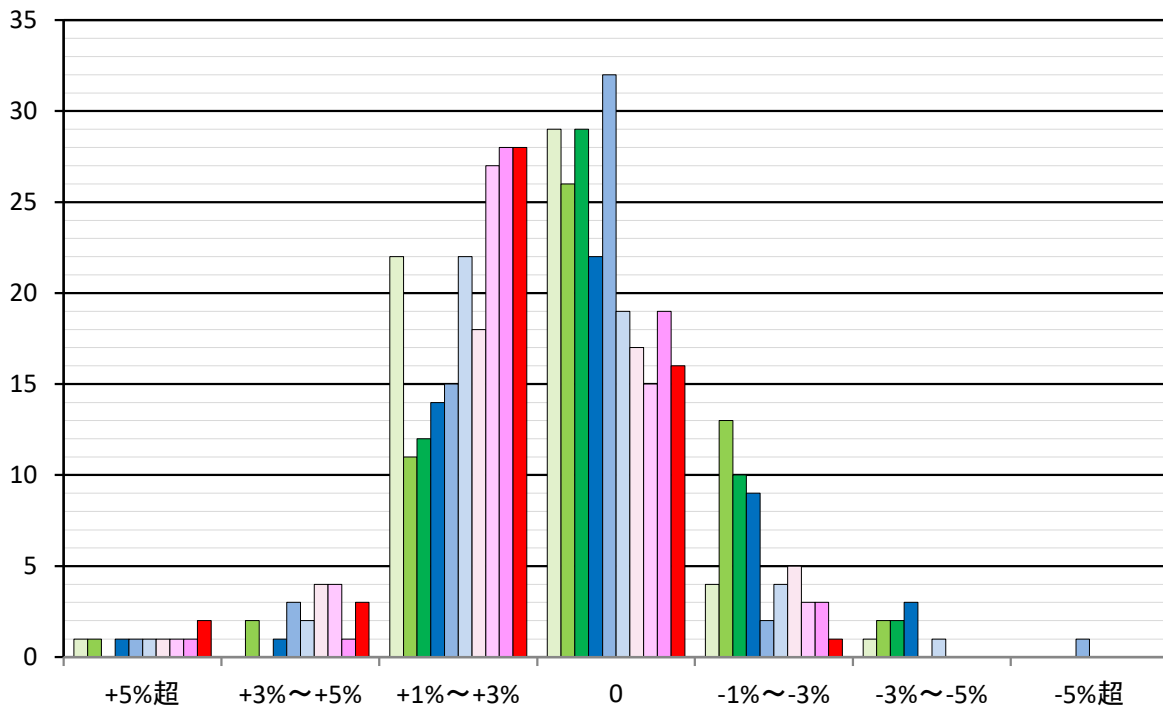
土居・今在家・高井方面

■ R1.9
 ■ R2.5
 ■ R2.9
 ■ R3.5
 ■ R3.9
 ■ R4.4
 ■ R4.9
 ■ R5.3
 ■ R5.9
 ■ R6.3



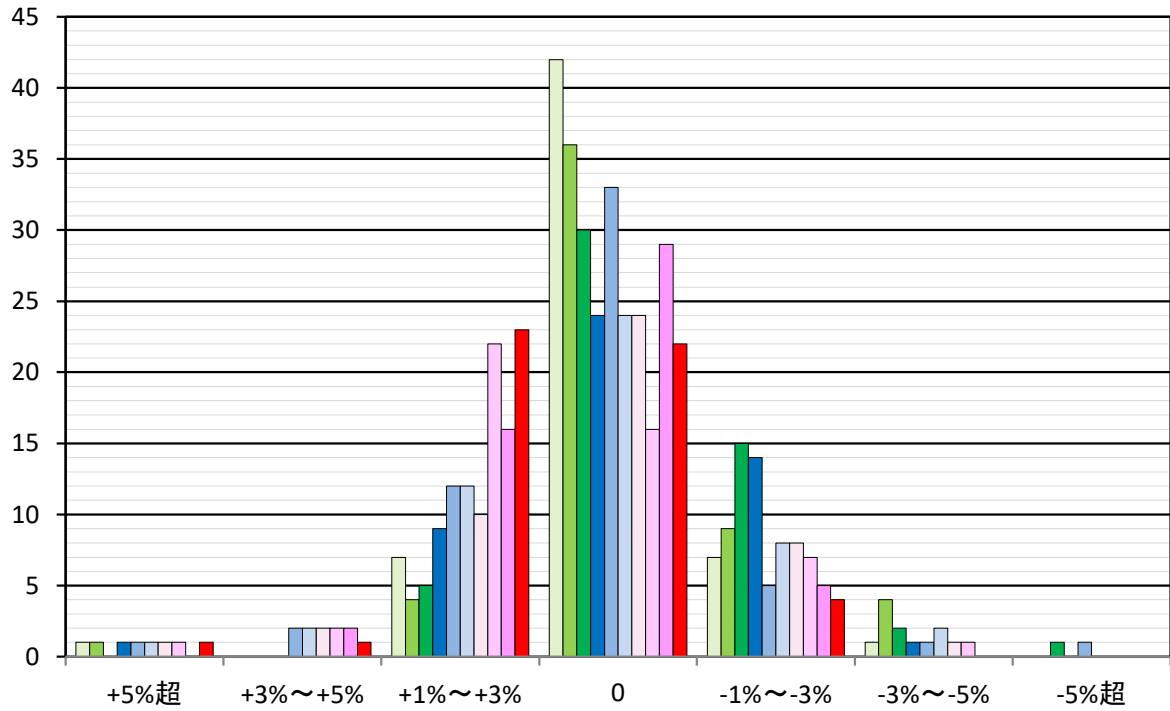
石井・居相・古川方面

■ R1.9
 ■ R2.5
 ■ R2.9
 ■ R3.5
 ■ R3.9
 ■ R4.4
 ■ R4.9
 ■ R5.3
 ■ R5.9
 ■ R6.3



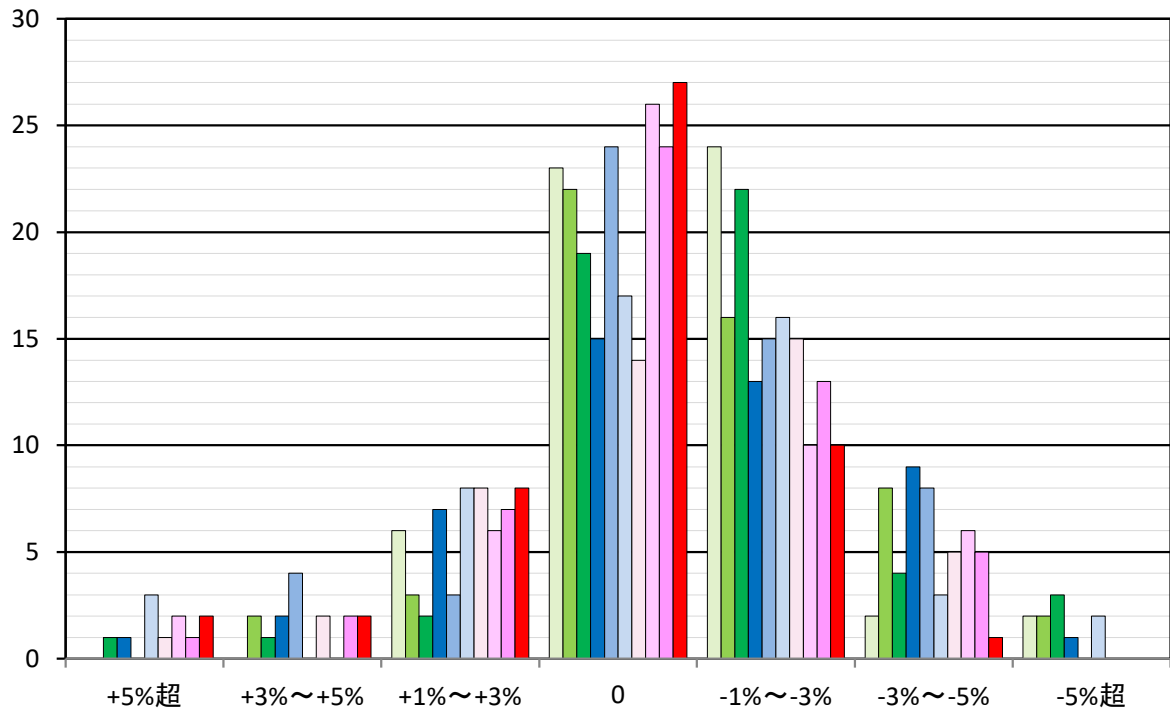
土居田・針田・富久・余戸方面

■ R1.9
 ■ R2.5
 ■ R2.9
 ■ R3.5
 ■ R3.9
 ■ R4.4
 ■ R4.9
 ■ R5.3
 ■ R5.9
 ■ R6.3



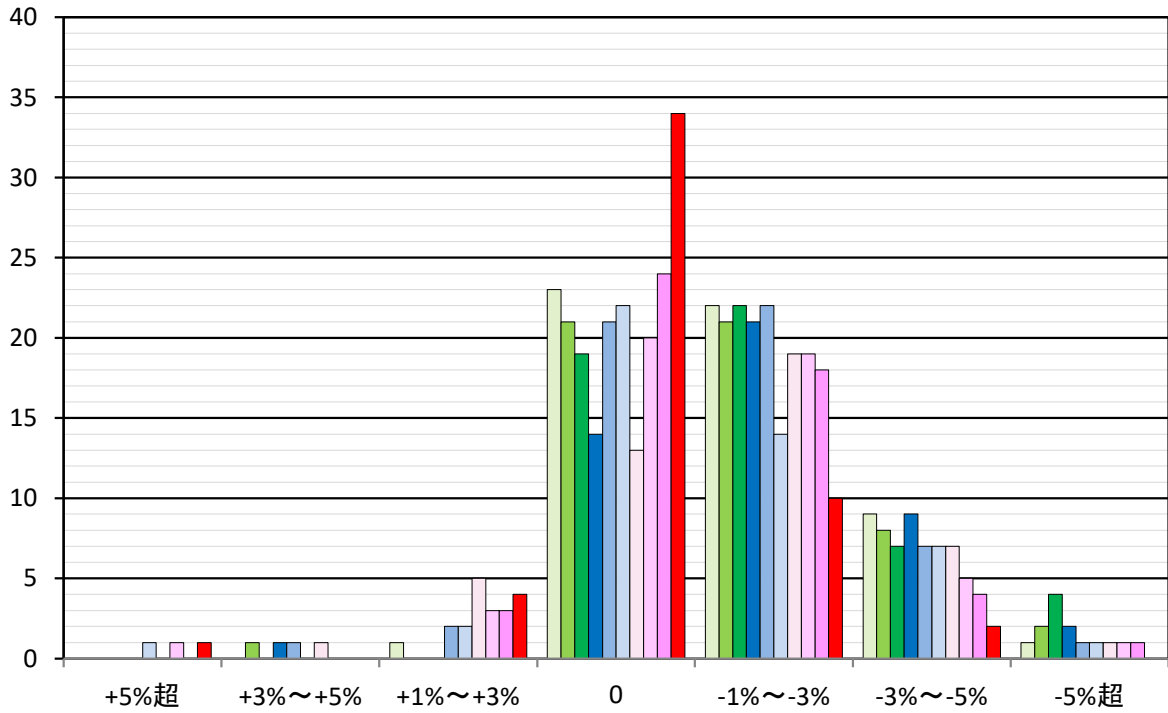
東垣生・西垣生・吉田方面

■ R1.9
 ■ R2.5
 ■ R2.9
 ■ R3.5
 ■ R3.9
 ■ R4.4
 ■ R4.9
 ■ R5.3
 ■ R5.9
 ■ R6.3



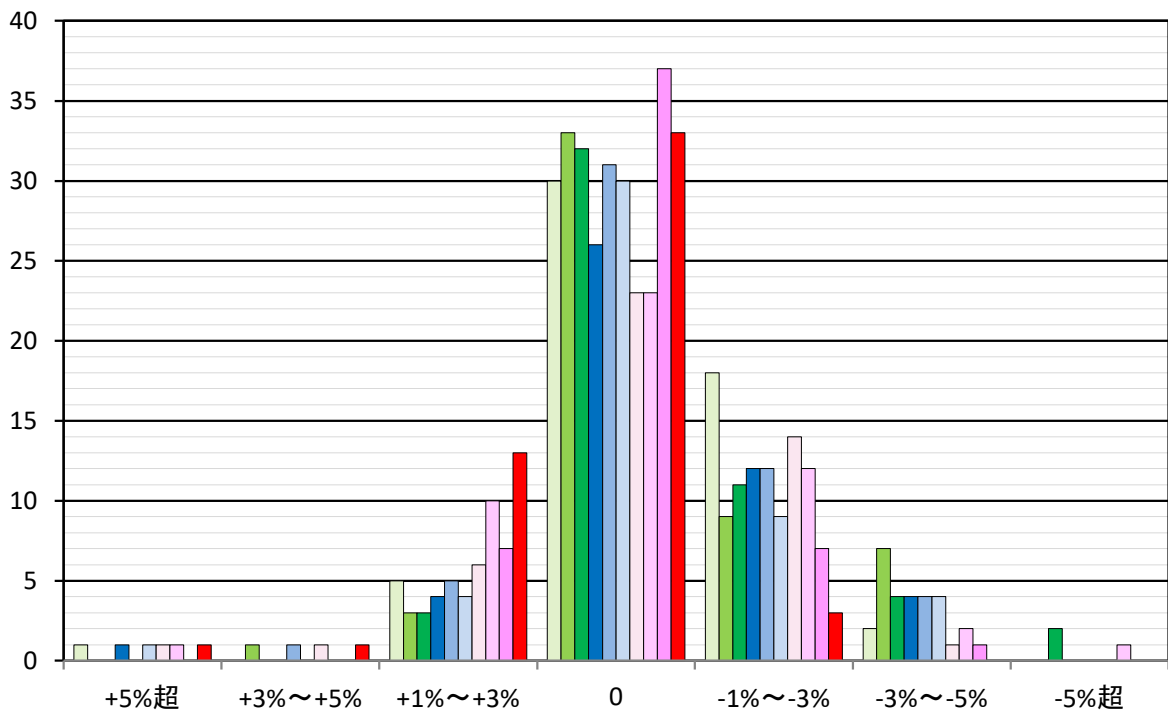
山西·清住·三津方面

■ R1.9 ■ R2.5 ■ R2.9 ■ R3.5 ■ R3.9 ■ R4.4 ■ R4.9 ■ R5.3 ■ R5.9 ■ R6.3



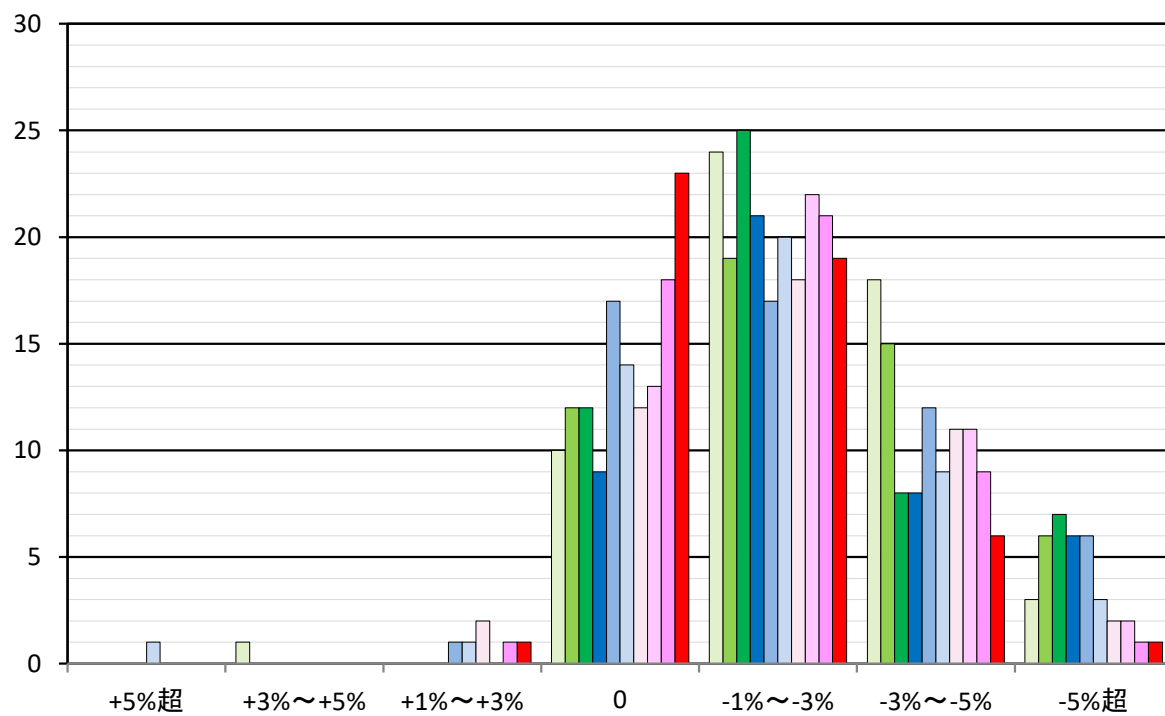
山越·姫原方面

■ R1.9 ■ R2.5 ■ R2.9 ■ R3.5 ■ R3.9 ■ R4.4 ■ R4.9 ■ R5.3 ■ R5.9 ■ R6.3

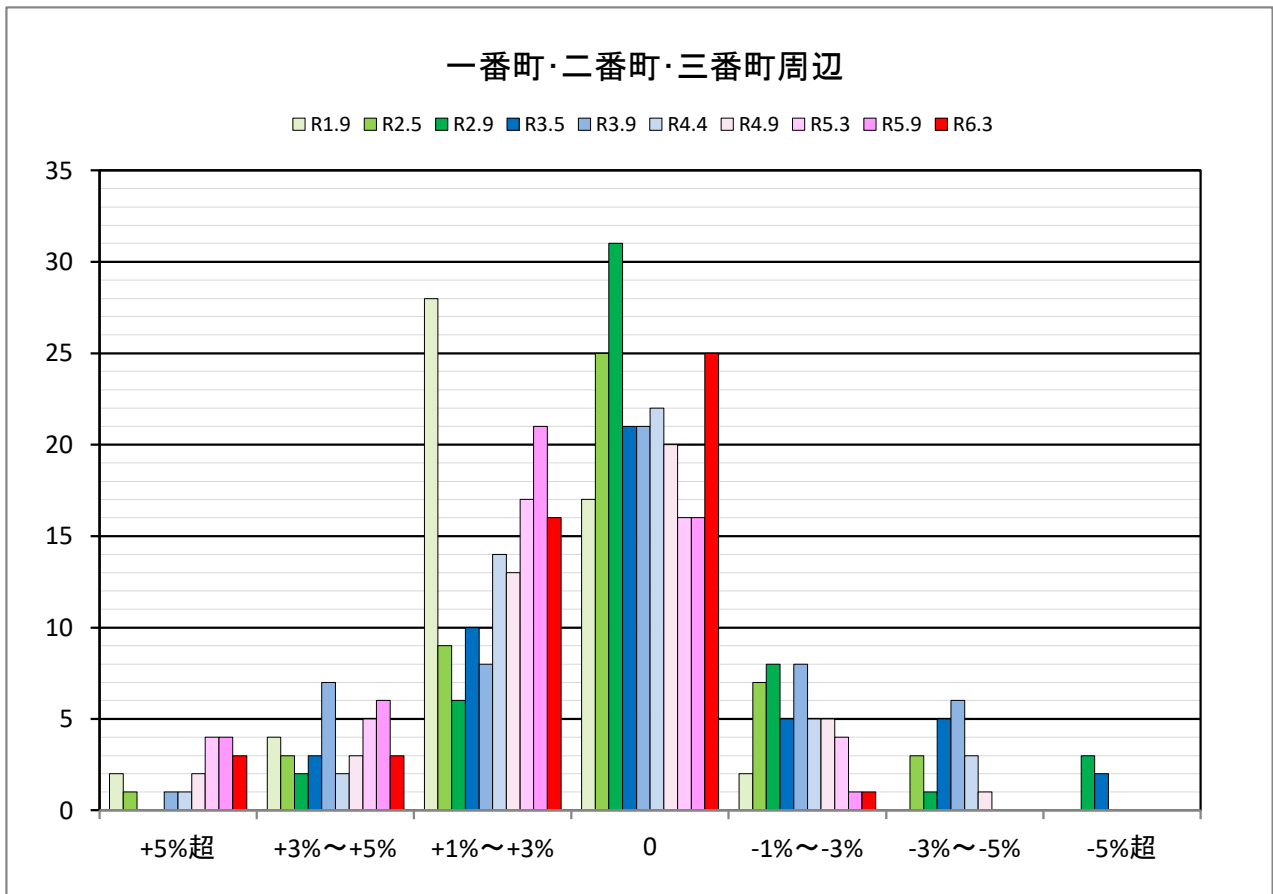
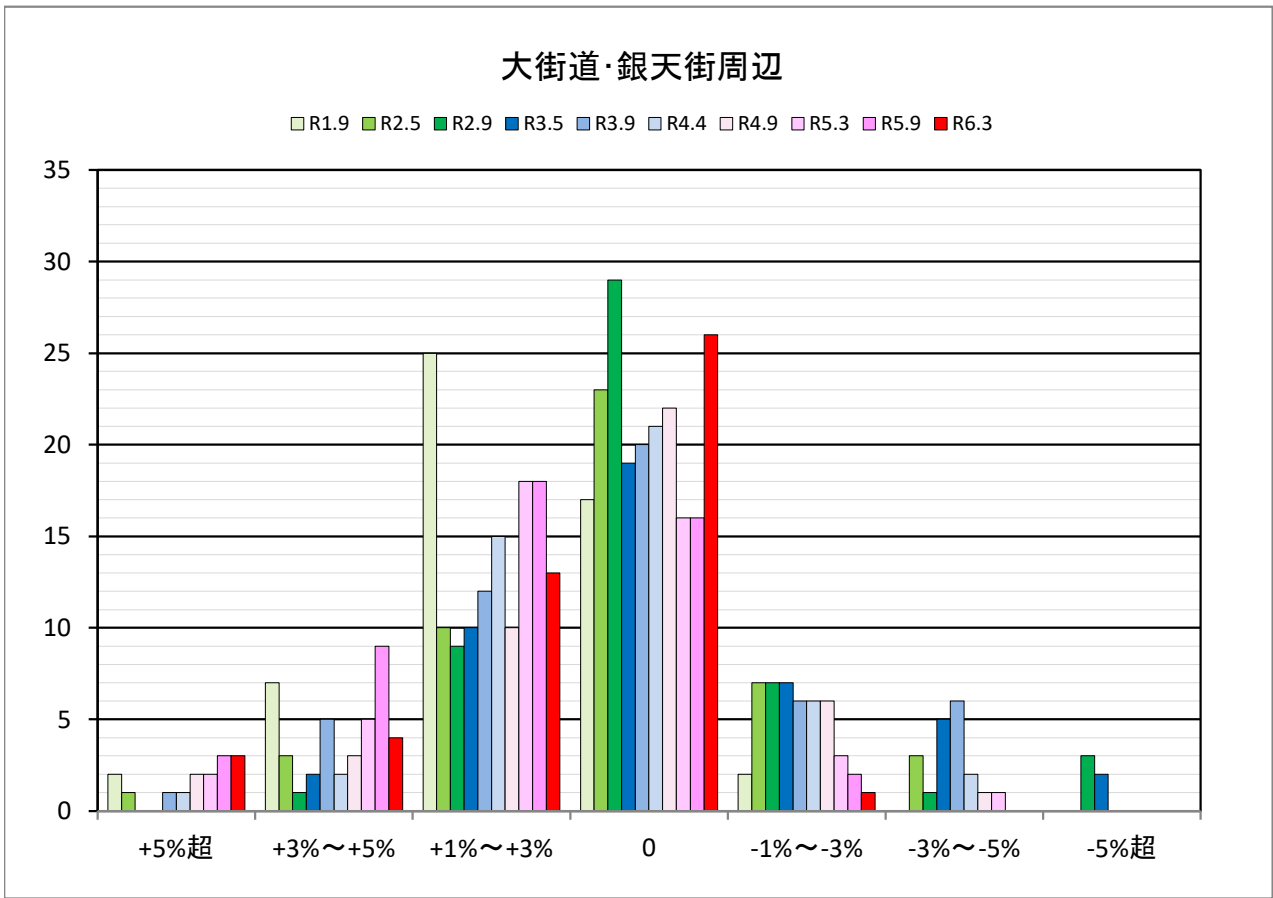


和気・太山寺・堀江方面

■ R1.9
 ■ R2.5
 ■ R2.9
 ■ R3.5
 ■ R3.9
 ■ R4.4
 ■ R4.9
 ■ R5.3
 ■ R5.9
 ■ R6.3

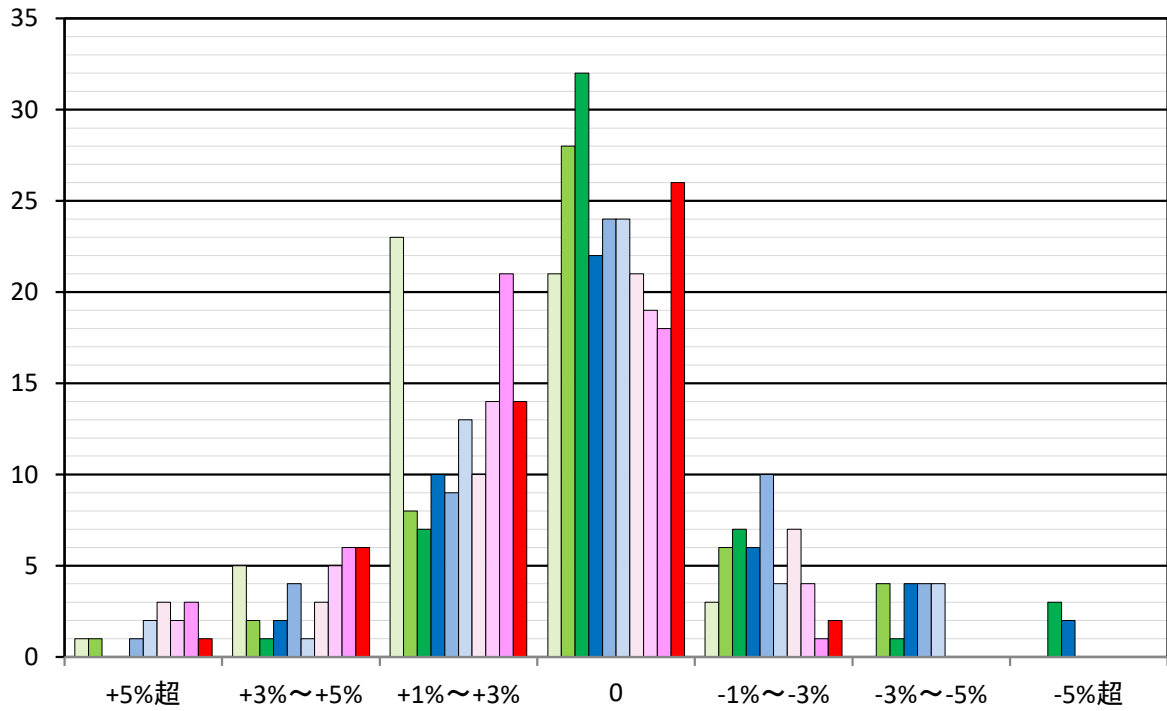


○松山市商業地(地域別)の過去6ヶ月の地価動向の実感



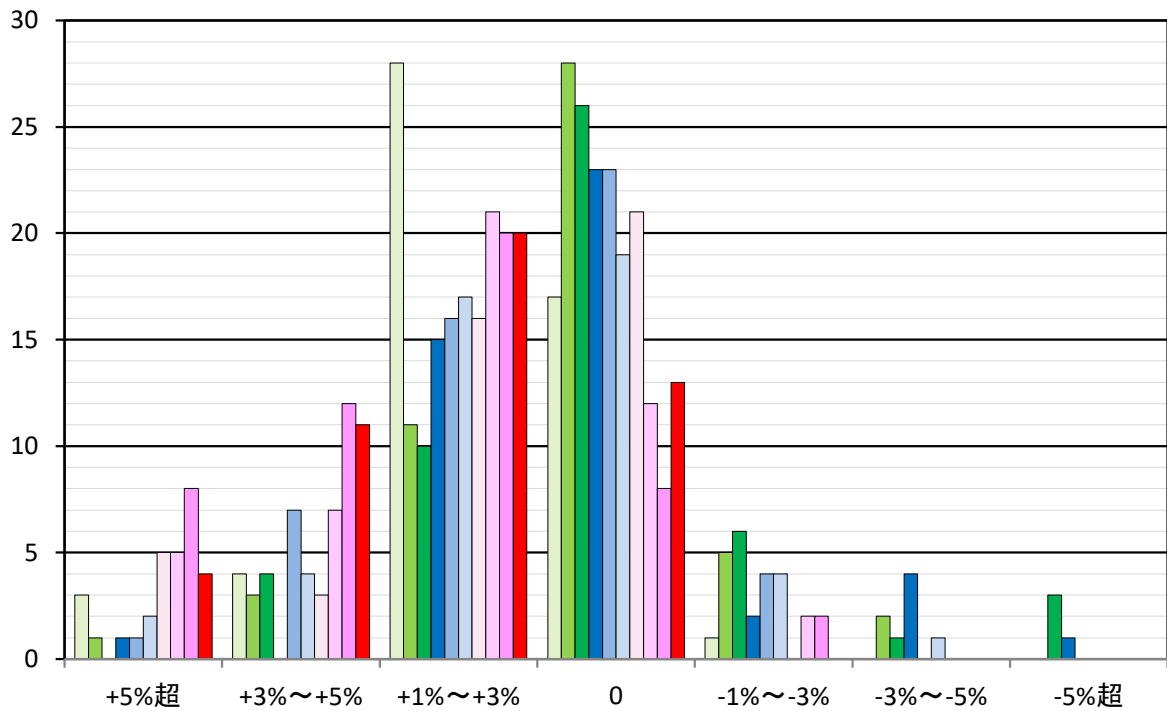
千舟町・中ノ川周辺

■ R1.9
 ■ R2.5
 ■ R2.9
 ■ R3.5
 ■ R3.9
 ■ R4.4
 ■ R4.9
 ■ R5.3
 ■ R5.9
 ■ R6.3



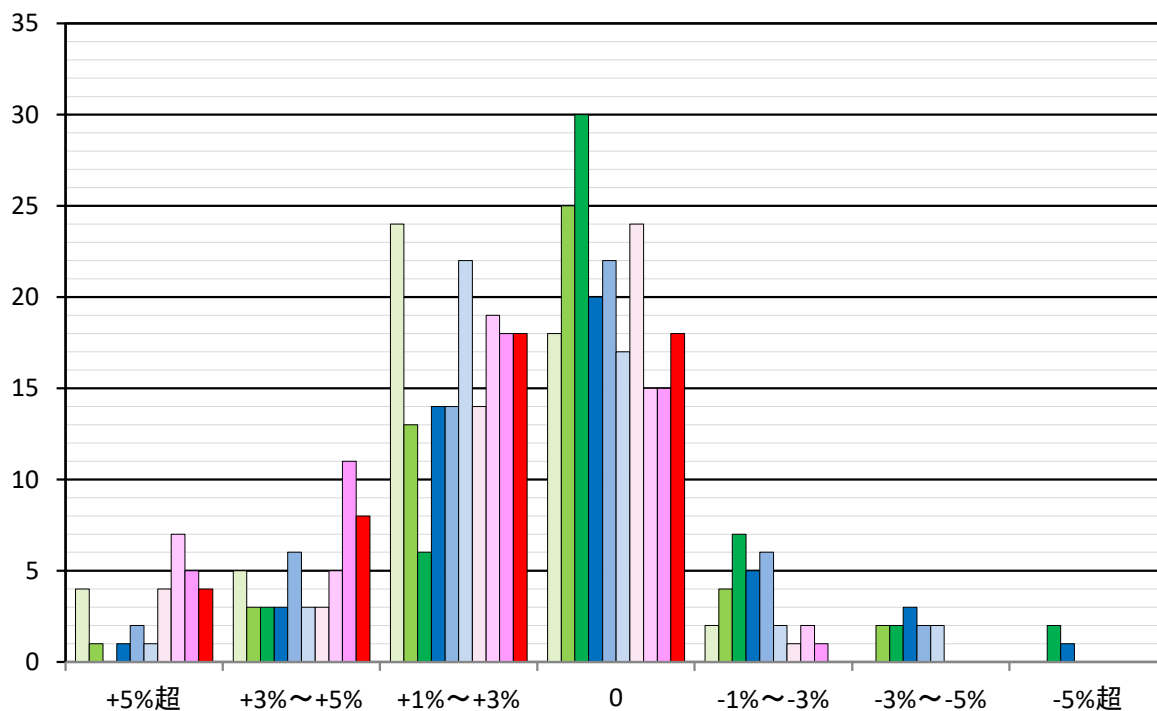
松山駅前周辺

■ R1.9
 ■ R2.5
 ■ R2.9
 ■ R3.5
 ■ R3.9
 ■ R4.4
 ■ R4.9
 ■ R5.3
 ■ R5.9
 ■ R6.3



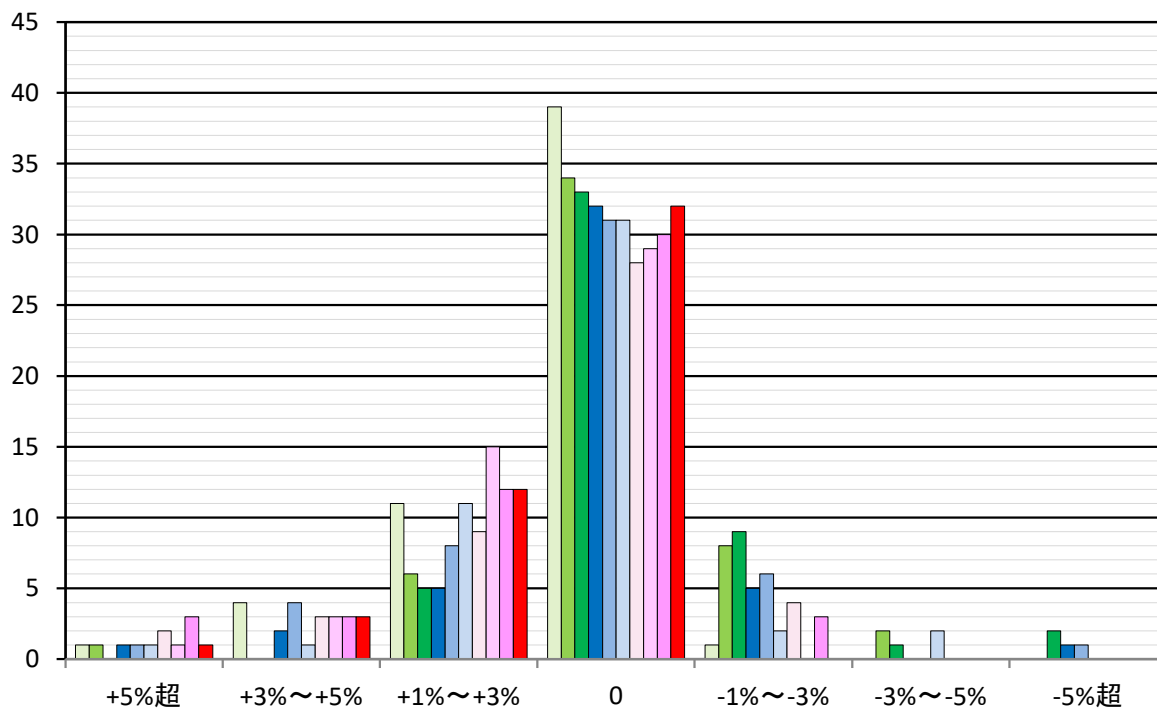
市駅・花園町周辺

■ R1.9
 ■ R2.5
 ■ R2.9
 ■ R3.5
 ■ R3.9
 ■ R4.4
 ■ R4.9
 ■ R5.3
 ■ R5.9
 ■ R6.3



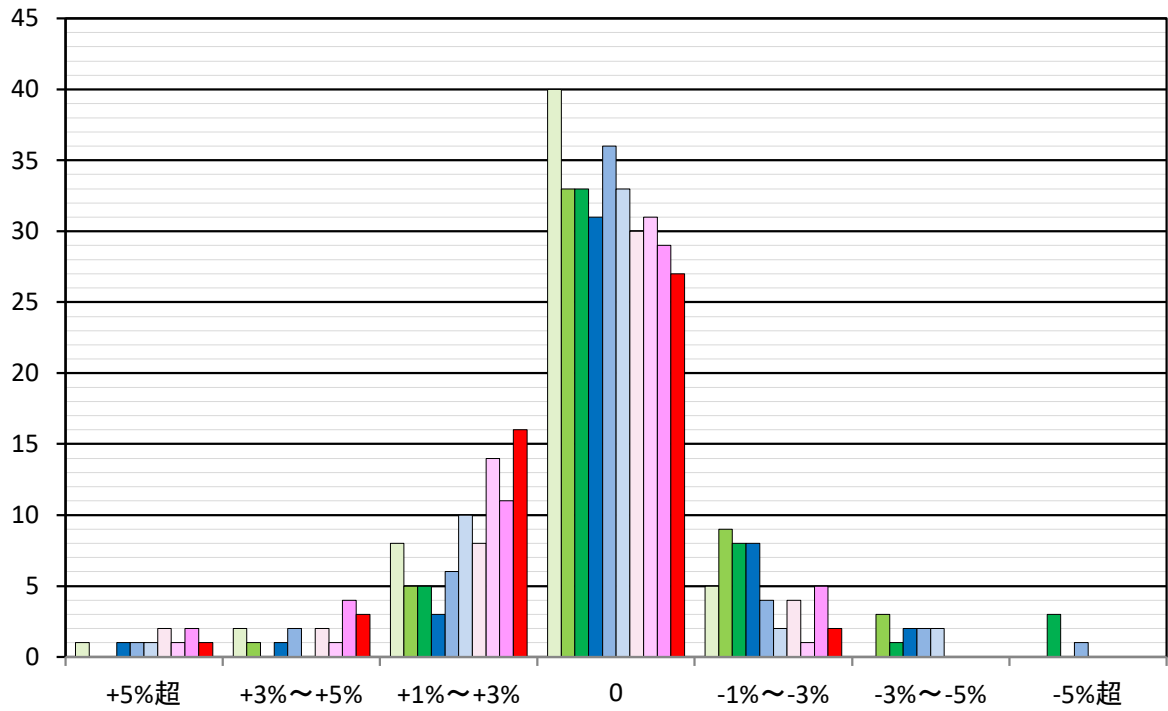
東環状線

■ R1.9
 ■ R2.5
 ■ R2.9
 ■ R3.5
 ■ R3.9
 ■ R4.4
 ■ R4.9
 ■ R5.3
 ■ R5.9
 ■ R6.3



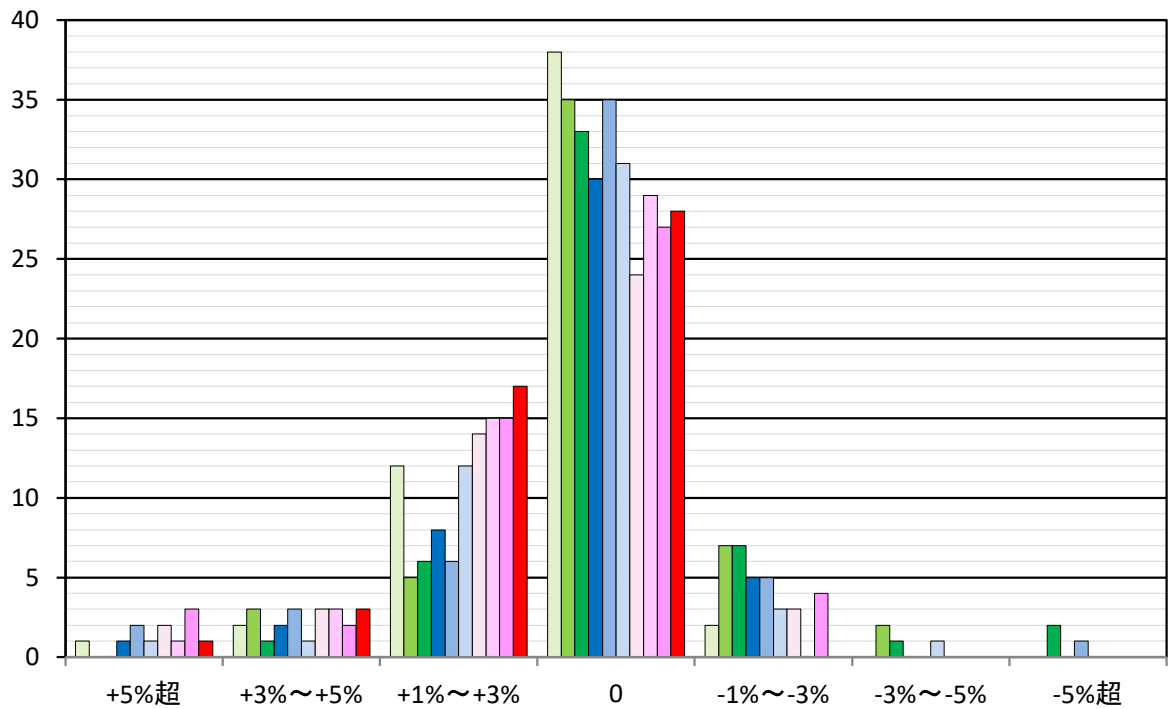
西環狀線

■ R1.9
 ■ R2.5
 ■ R2.9
 ■ R3.5
 ■ R3.9
 ■ R4.4
 ■ R4.9
 ■ R5.3
 ■ R5.9
 ■ R6.3



南環狀線

■ R1.9
 ■ R2.5
 ■ R2.9
 ■ R3.5
 ■ R3.9
 ■ R4.4
 ■ R4.9
 ■ R5.3
 ■ R5.9
 ■ R6.3



松山市地域別平均変動率 (R6.3(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	R6.3 平均変動率	R5.9	R5.3	R4.9	R4.4	R3.9	R3.5	R2.9
		+5%超	+3%~+5%	+1%~+3%	0	-1%~-3%	-3%~-5%	-5%超	*									
住宅地	1) 持田・道後周辺	3	5	25	18	0	0	0	1	51	1.67 %	1.75	1.39	1.20	1.37	1.02	0.56	0.32
	2) 桑原・東野・畑寺方面	1	2	13	29	6	0	0	1	51	0.53 %	0.40	0.22	-0.04	0.02	-0.48	-0.53	-1.04
	3) 久米・鷹ノ子方面	1	3	17	26	3	0	0	2	50	0.90 %	0.73	0.46	0.15	-0.02	0.06	-0.35	-0.65
	4) 平井・梅本・水泥方面	1	1	2	33	13	0	0	2	50	-0.26 %	-0.42	-0.59	-0.69	-0.53	-0.90	-1.17	-1.48
	5) 土居・今在家・高井方面	1	2	8	32	6	0	0	3	49	0.35 %	0.10	-0.18	-0.11	-0.43	-0.46	-0.65	-1.00
	6) 石井・居相・古川方面	2	3	28	16	1	0	0	2	50	1.52 %	1.13	1.38	1.04	0.92	0.70	0.14	-0.08
	7) 土居田・針田・富久・余戸方面	1	1	23	22	4	0	0	1	51	0.92 %	0.58	0.80	0.28	0.27	0.33	-0.18	-0.62
	8) 東垣生・西垣生・吉田方面	2	2	8	27	10	1	0	2	50	0.20 %	-0.37	-0.44	-0.47	-0.47	-0.74	-0.83	-1.19
	9) 山西・清住・三津方面	1	0	4	34	10	2	0	1	51	-0.29 %	-1.02	-1.06	-1.24	-1.11	-1.28	-1.79	-1.77
	10) 山越・姫原方面	1	1	13	33	3	0	0	1	51	0.57 %	-0.08	-0.24	-0.24	-0.44	-0.49	-0.57	-0.81
	11) 和気・太山寺・堀江方面	0	0	1	23	19	6	1	2	50	-1.30 %	-1.62	-2.04	-1.91	-1.75	-2.08	-2.36	-2.25
住宅地平均変動率											0.44 %	0.11	-0.03	-0.18	-0.20	-0.39	-0.70	-0.96
商業地	1) 大街道・銀天街周辺	3	4	13	26	1	0	0	5	47	1.17 %	1.73	1.24	0.59	0.49	0.26	-0.36	-0.22
	2) 一番町・二番町・三番町周辺	3	3	16	25	1	0	0	4	48	1.19 %	1.75	1.43	0.77	0.40	0.18	-0.17	-0.29
	3) 千舟町・中ノ川周辺	1	6	14	26	2	0	0	3	49	1.08 %	1.61	1.14	0.75	0.33	0.06	-0.22	-0.29
	4) 松山駅前周辺	4	11	20	13	0	0	0	4	48	2.17 %	2.48	1.94	1.53	1.02	1.12	0.22	0.10
	5) 市駅・花園町周辺	4	8	18	18	0	0	0	4	48	1.83 %	2.06	1.85	1.26	1.04	0.81	0.38	-0.16
	6) 東環状線	1	3	12	32	0	0	0	4	48	0.85 %	0.88	0.98	0.70	0.40	0.39	0.17	-0.44
	7) 西環状線	1	3	16	27	2	0	0	3	49	0.92 %	0.75	0.73	0.57	0.27	0.08	-0.20	-0.50
	8) 南環状線	1	3	17	28	0	0	0	3	49	1.04 %	0.88	0.98	0.96	0.47	0.37	0.41	-0.24
商業地平均変動率											1.28 %	1.52	1.29	0.89	0.55	0.41	0.03	-0.26
全体平均変動率											0.79 %	0.70	0.53	0.27	0.12	-0.06	-0.40	-0.66

※ 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。