

地価動向等に関するアンケート調査結果 No.34

令和6年11月6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9月（前回 令和6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：50社・回収率 65.8%（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、+0.78%（前回+0.79%）となった。令和4年4月以降6回連続のプラスとなったが、上昇率は前回からほぼ横ばいとなった。

用途別の内訳をみると、住宅地平均変動率は+0.21%で前回（+0.44%）から上昇率が縮小した。地域別では前回同様11地域のうち8地域が上昇となったが全ての地域で上昇率が縮小しており住宅地上昇の減速感が見られる。

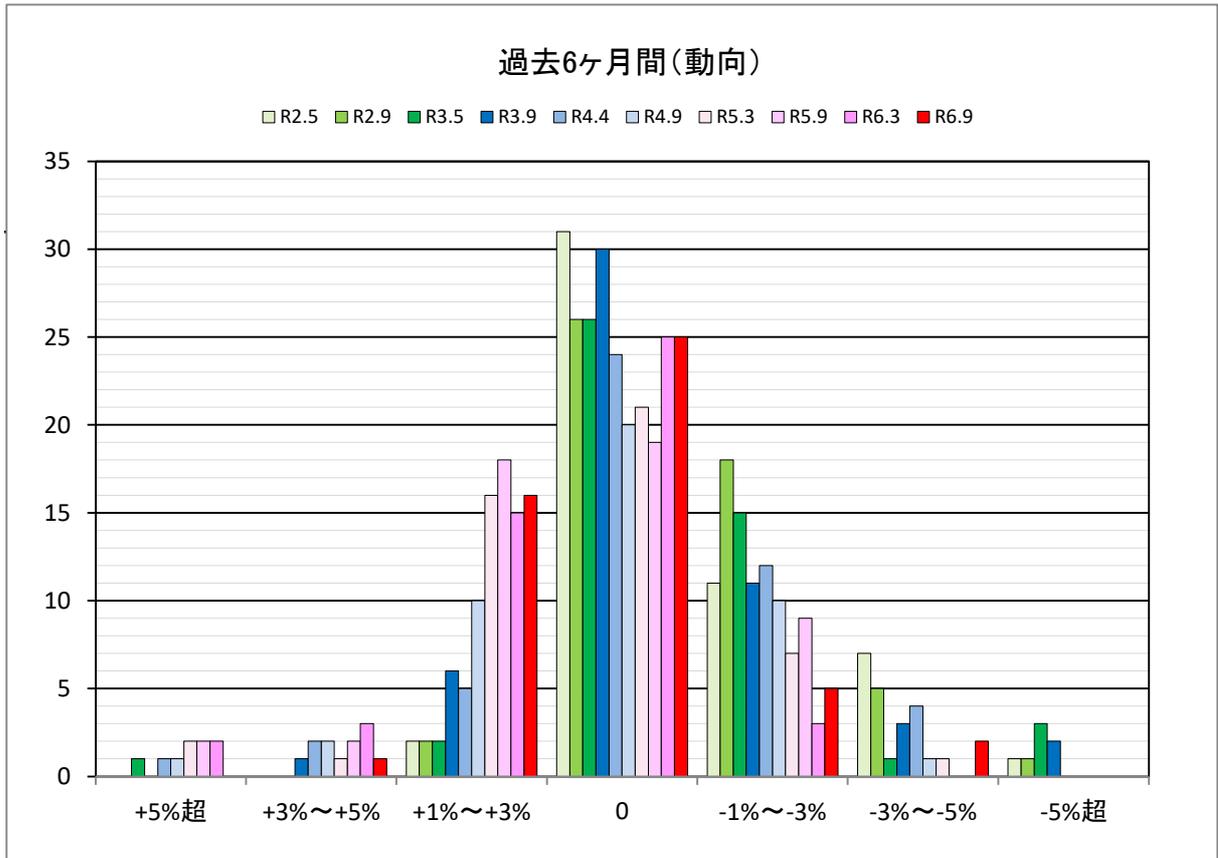
商業地平均変動率は+1.56%で前回（+1.28%）に比べて上昇率が拡大し、平成20年の調査開始以来最も高い上昇率となった。地域別では、8地域のうち7地域で上昇率が拡大した。

回復傾向にある中心市街地の中でも、新駅舎が開業した「JR松山駅周辺」、駅前広場の整備が進む「市駅・花園町周辺」が高い上昇率を示し、商業地の地価上昇を牽引している。

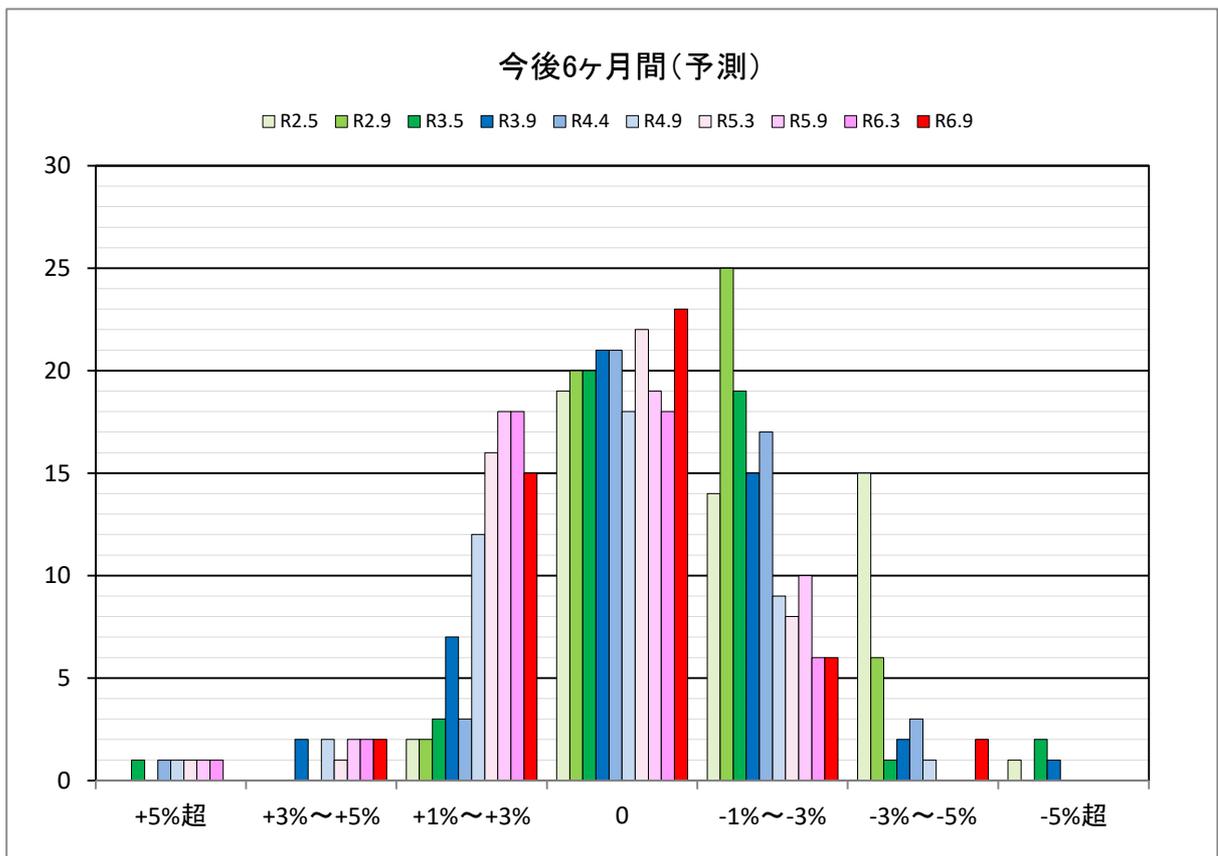
今後6ヶ月間の予測については、上昇と予測する回答の割合は全体の約35%で前回からやや減少、下落と予想する割合は約16%と前回より増加し、一部に警戒感も見られる結果となっている。

「地価動向等に関するアンケート調査」結果報告

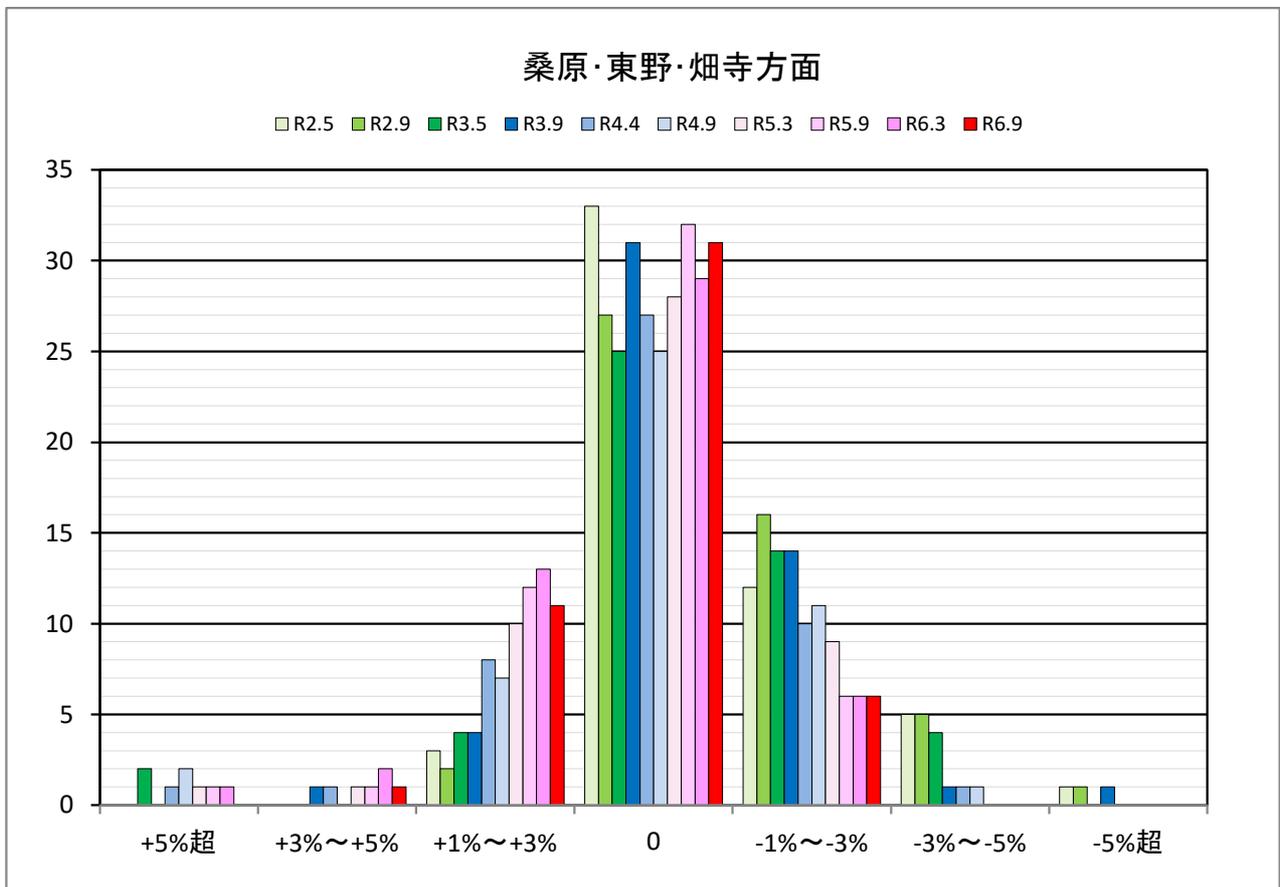
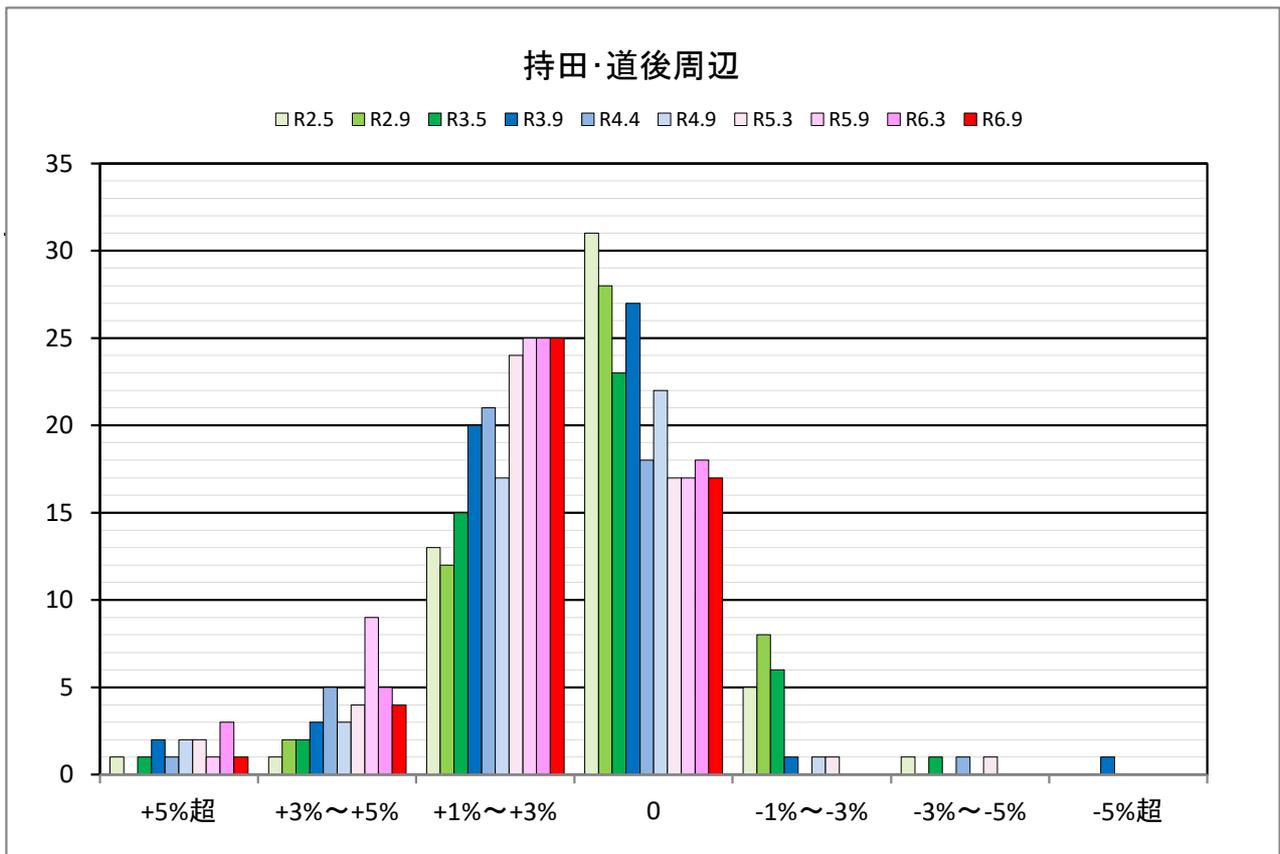
○松山市の過去6ヶ月の地価動向の実感



○松山市の今後6ヶ月の地価動向の予測

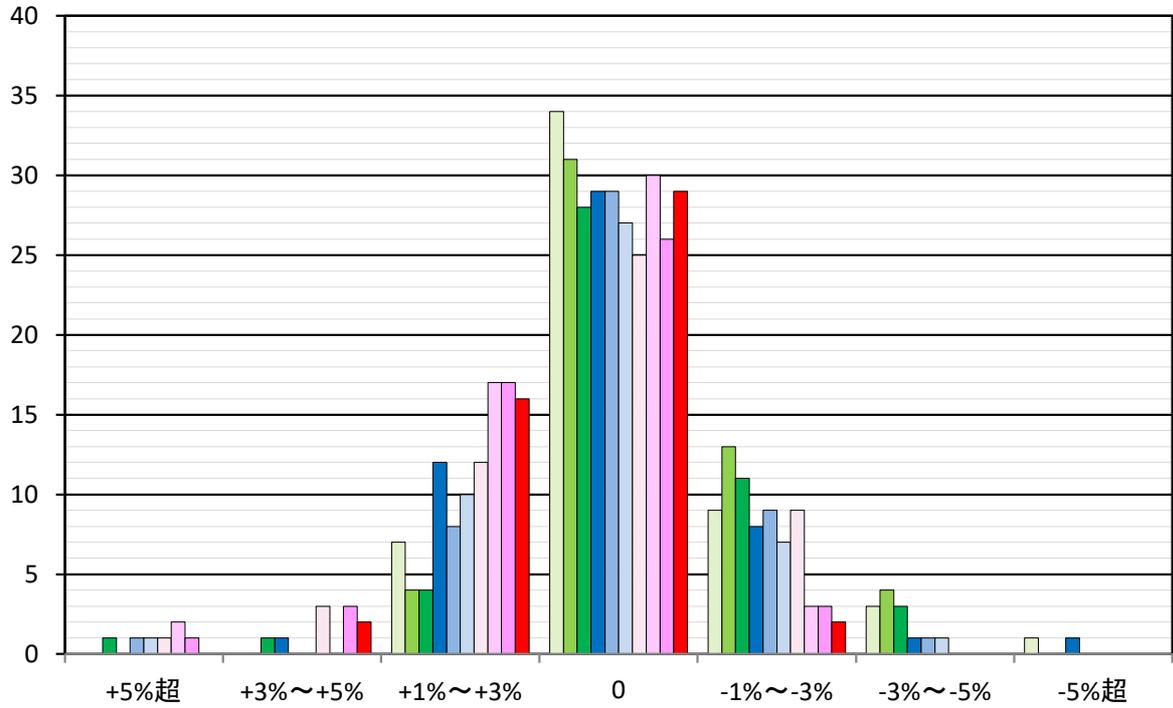


○松山市住宅地(地域別)の過去6ヶ月の地価動向の実感



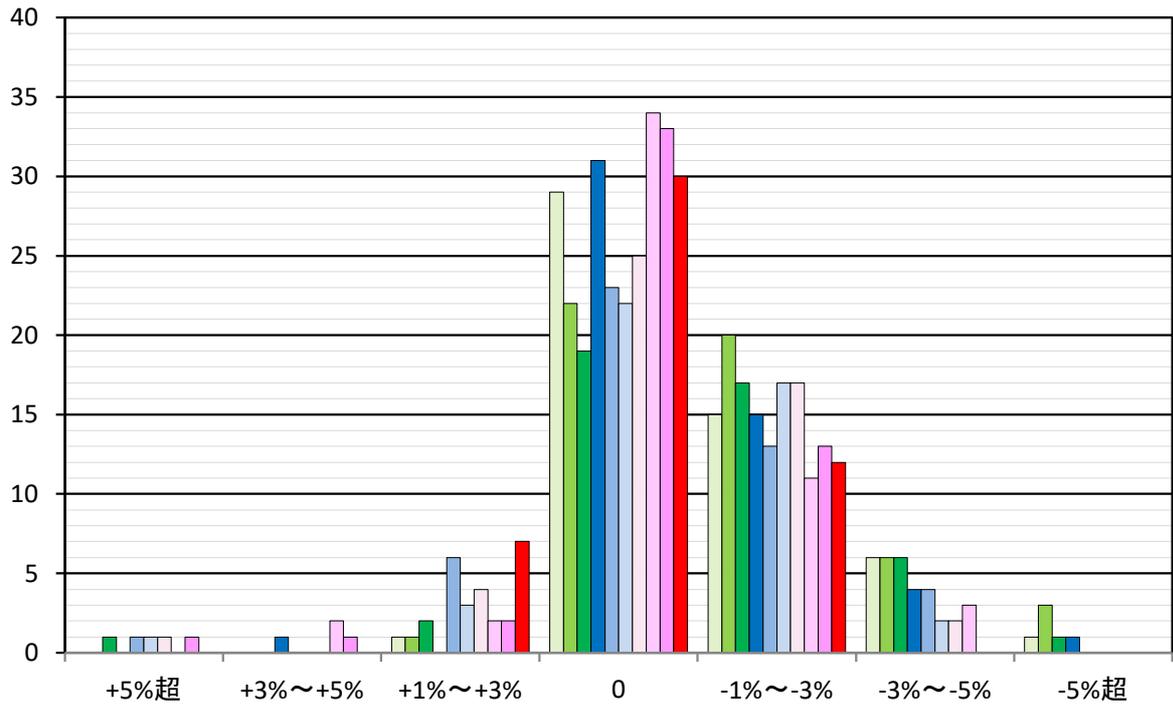
久米・鷹ノ子方面

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



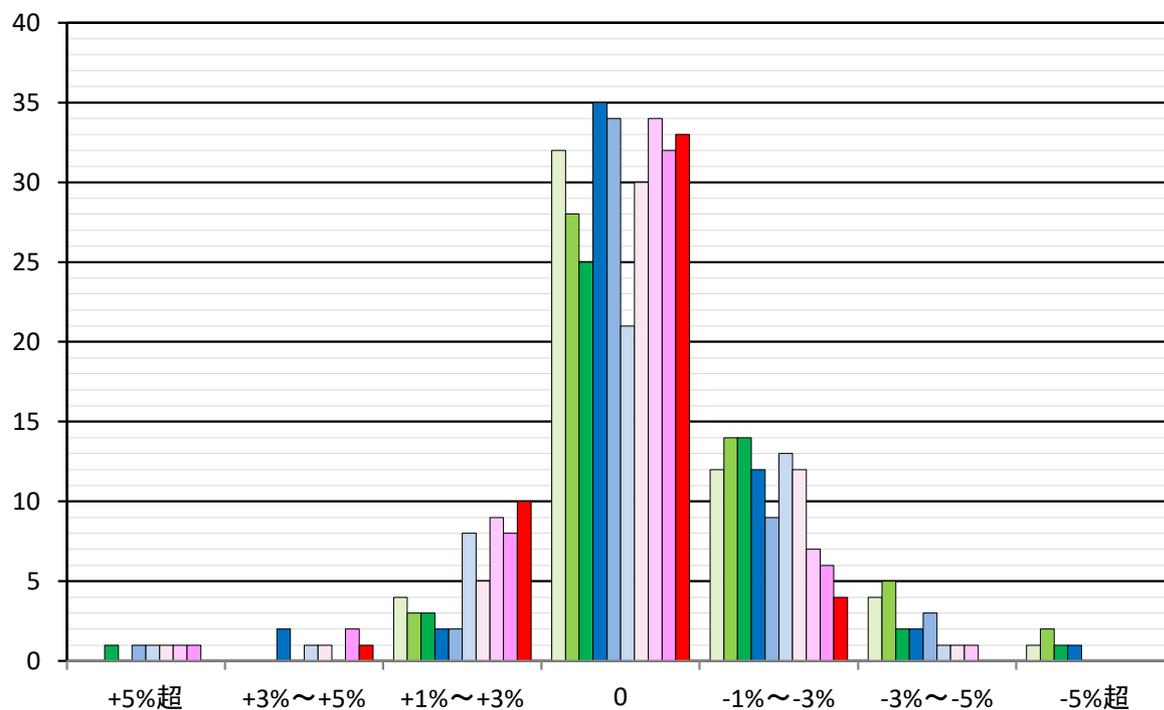
平井・梅本・水泥方面

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



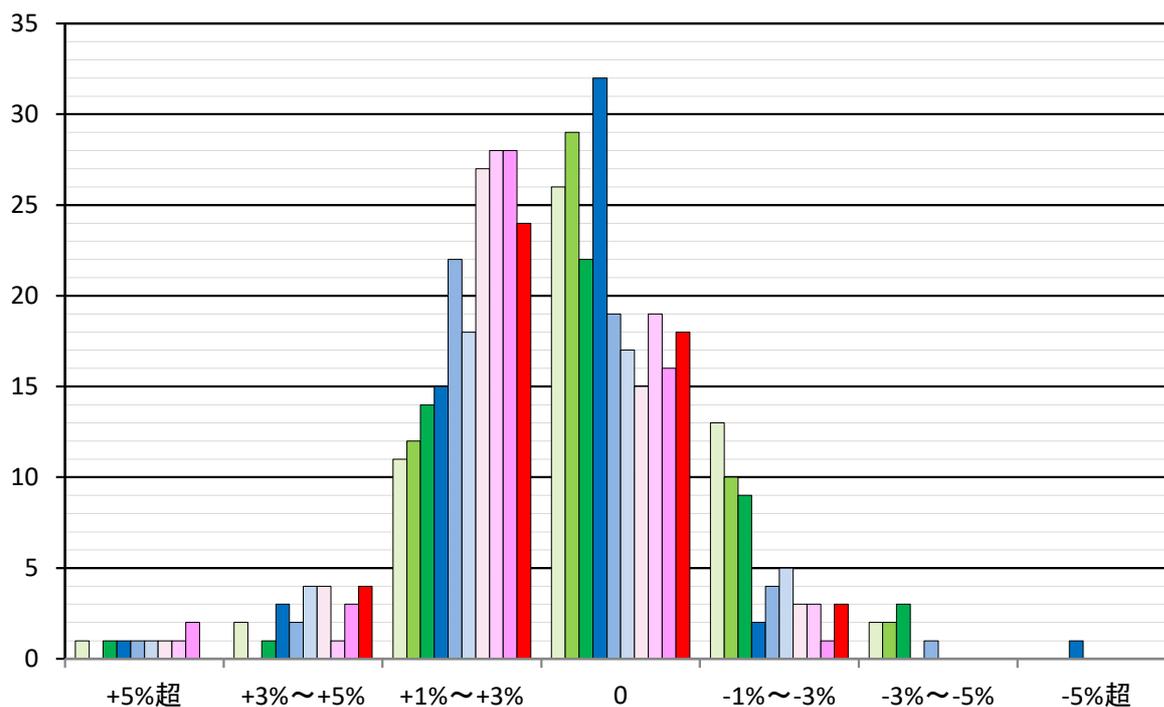
土居・今在家・高井方面

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



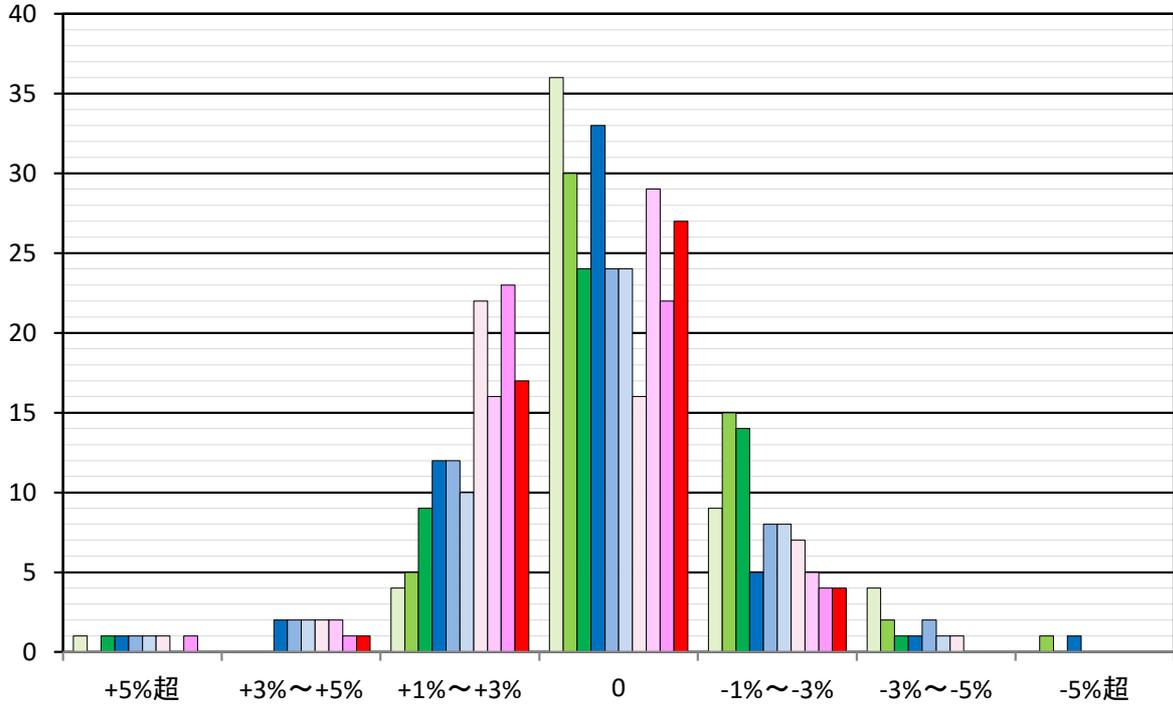
石井・居相・古川方面

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



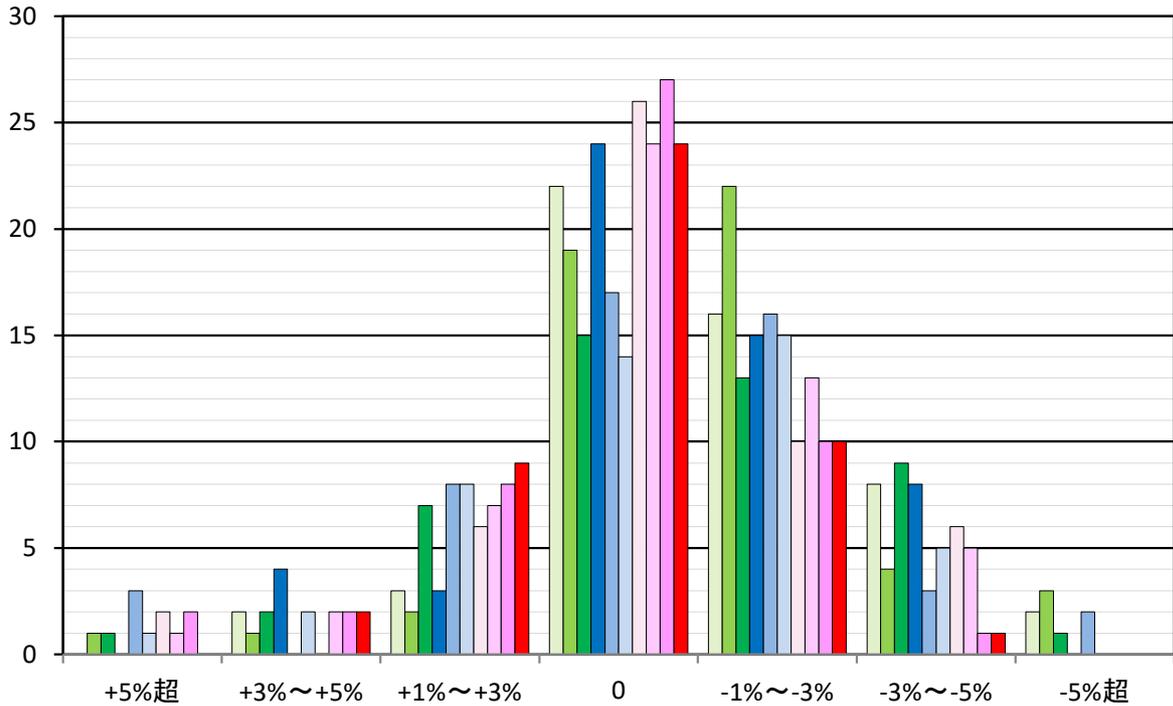
土居田・針田・富久・余戸方面

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



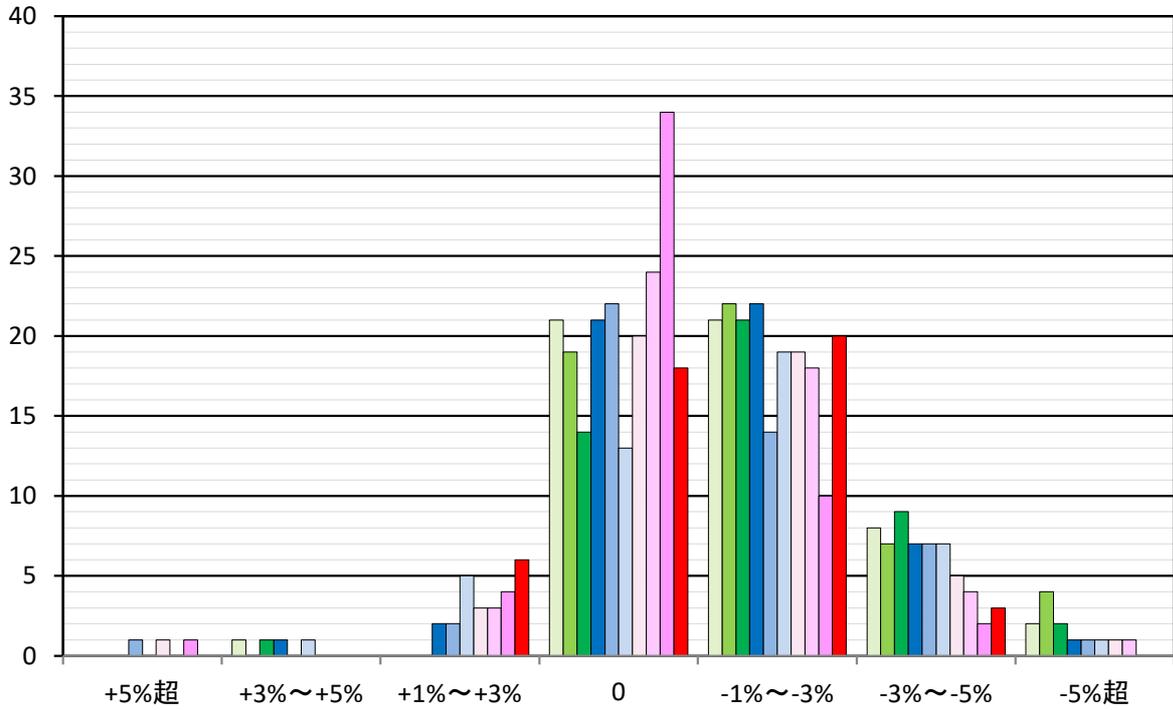
東垣生・西垣生・吉田方面

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



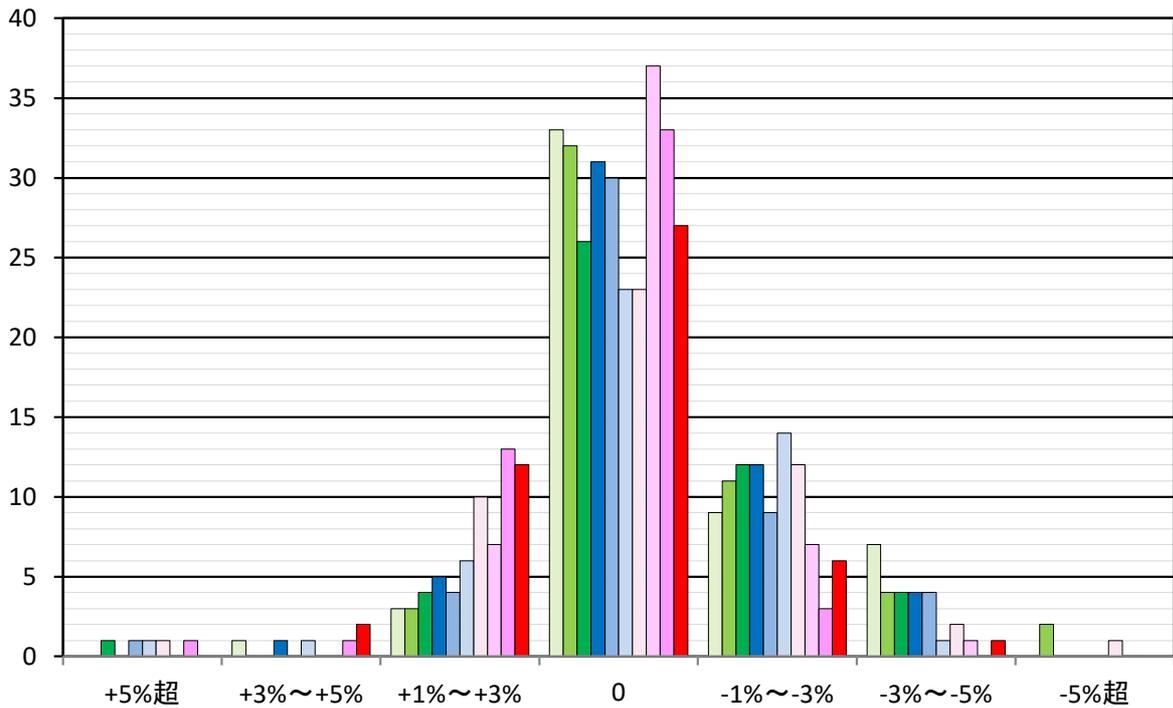
山西·清住·三津方面

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



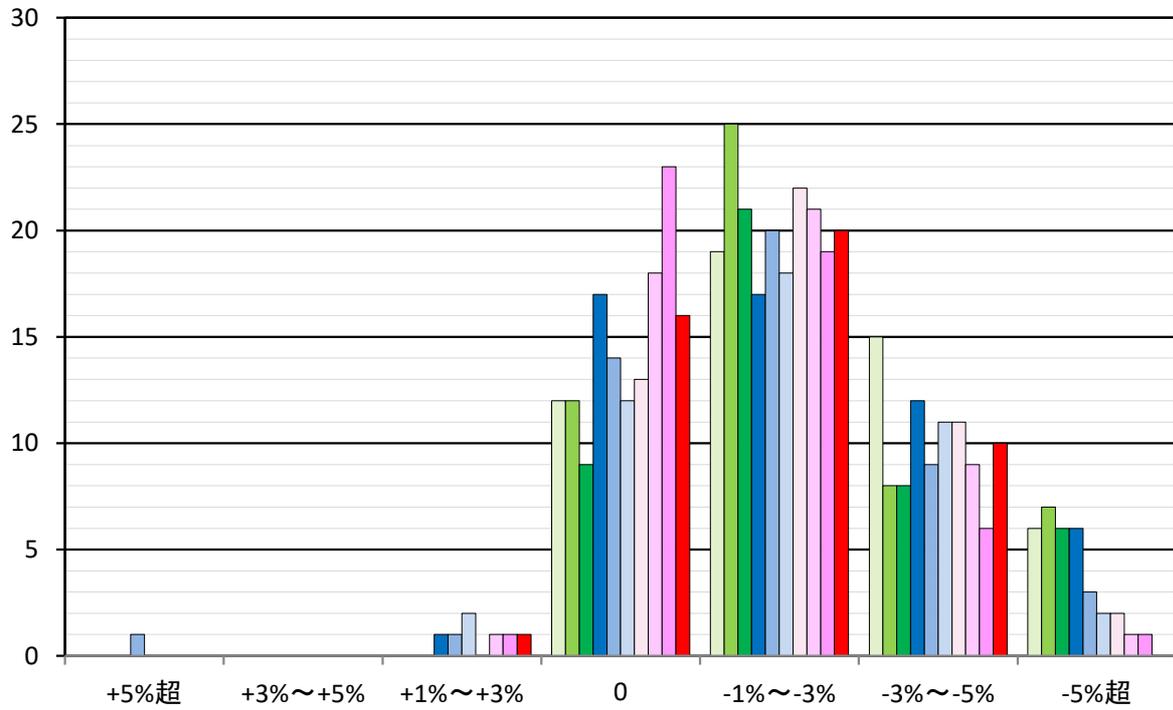
山越·姫原方面

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

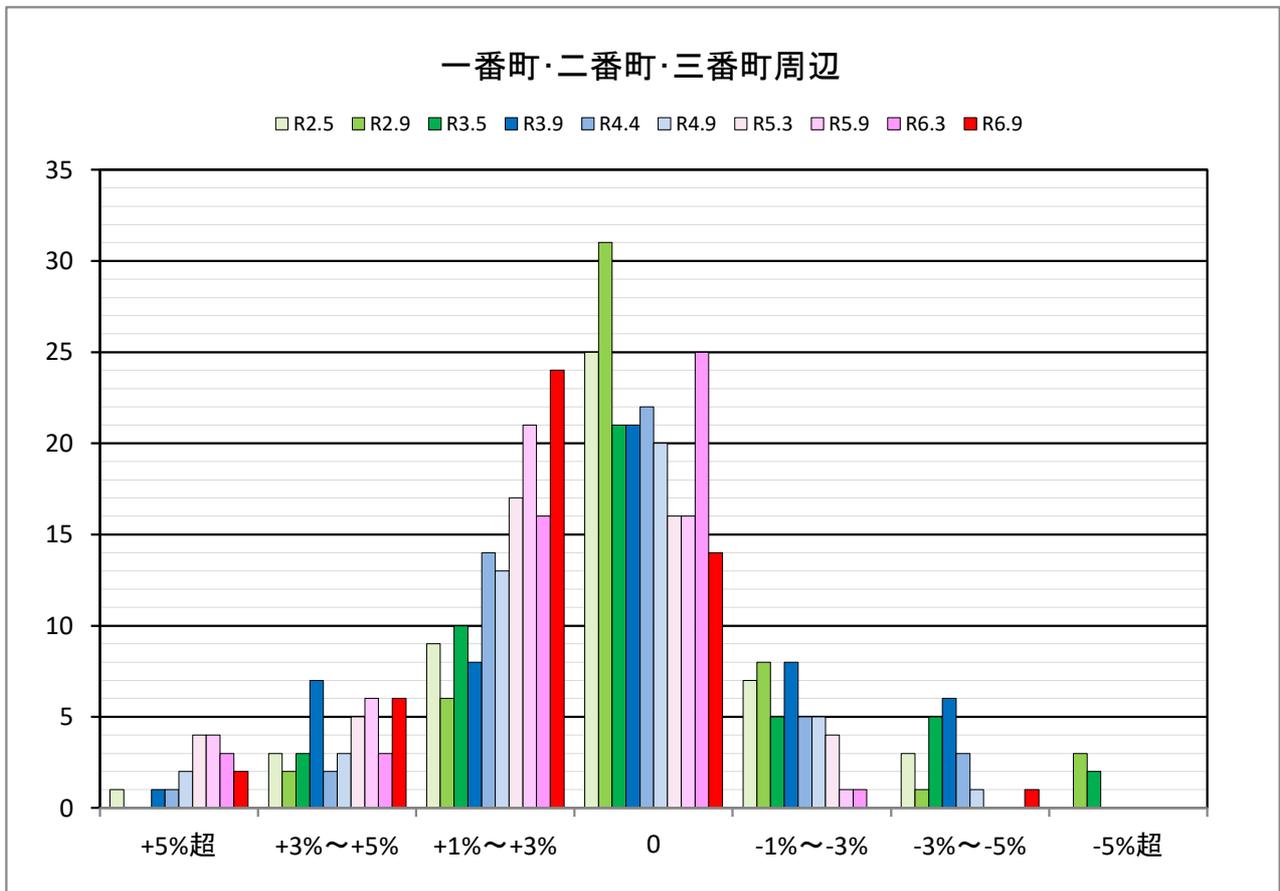
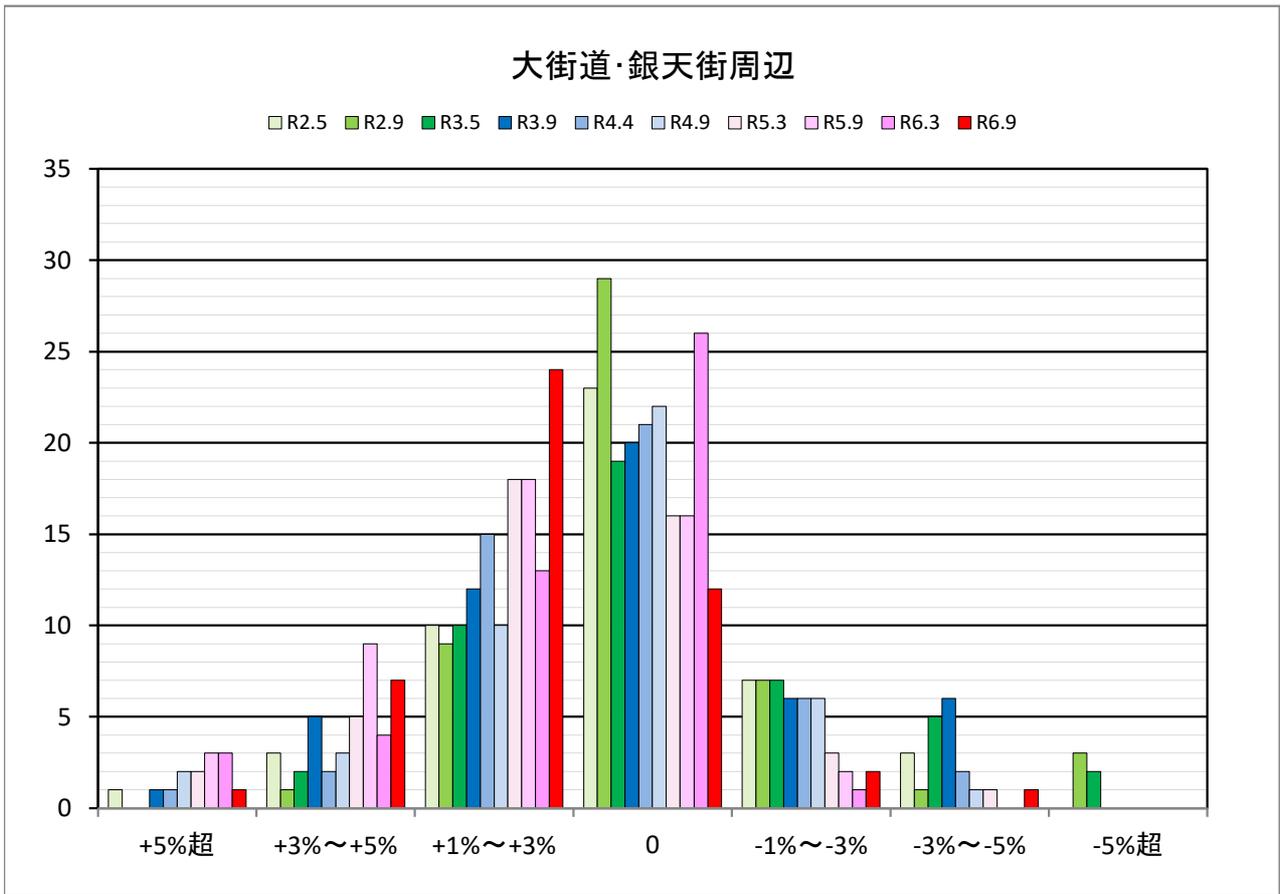


和気・太山寺・堀江方面

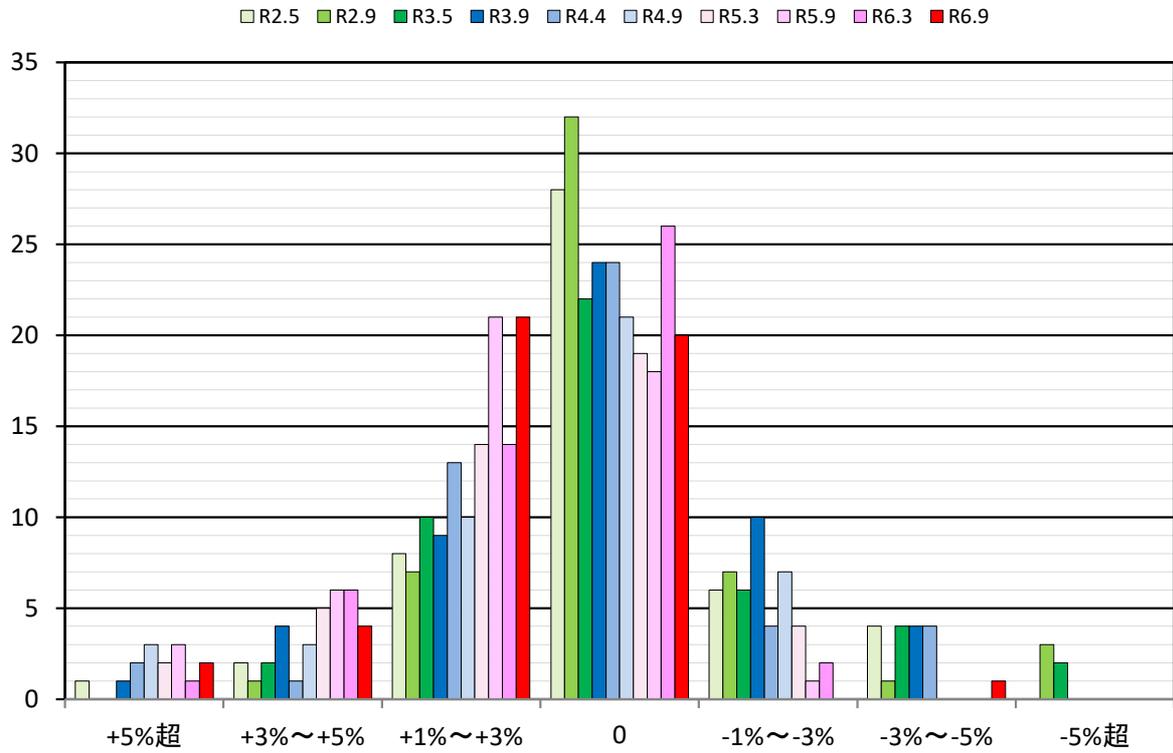
■ R2.5 ■ R2.9 ■ R3.5 ■ R3.9 ■ R4.4 ■ R4.9 ■ R5.3 ■ R5.9 ■ R6.3 ■ R6.9



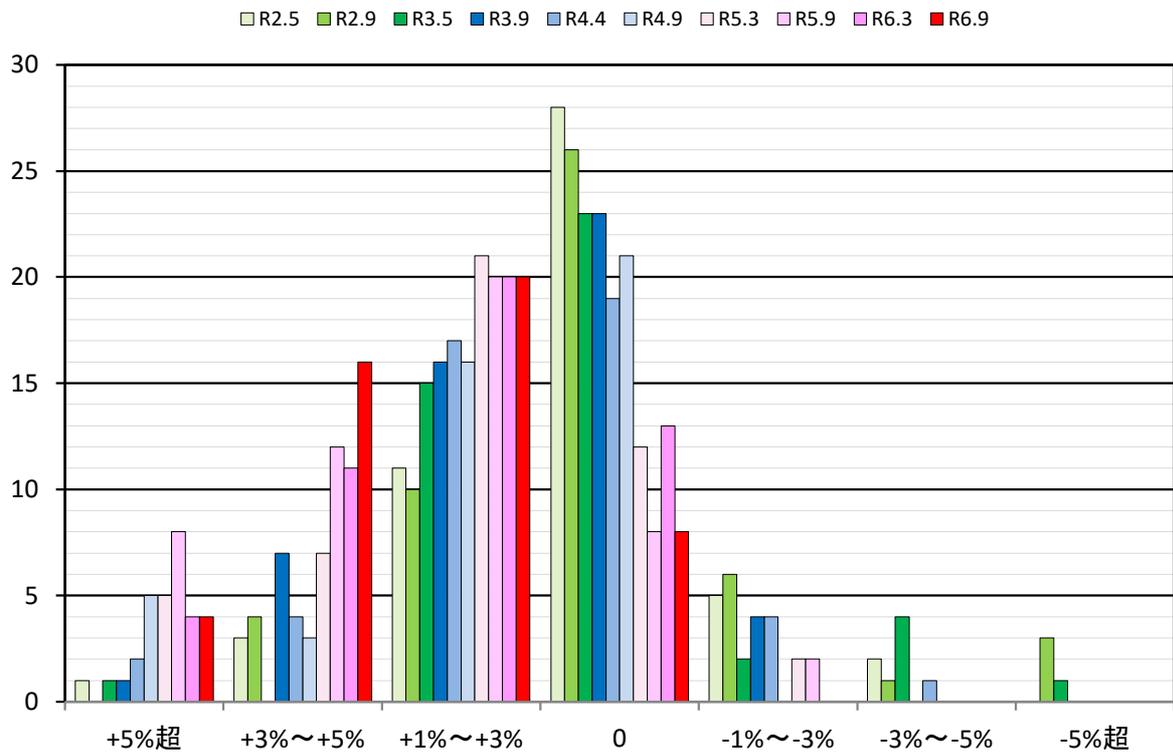
○松山市商業地(地域別)の過去6ヶ月の地価動向の実感



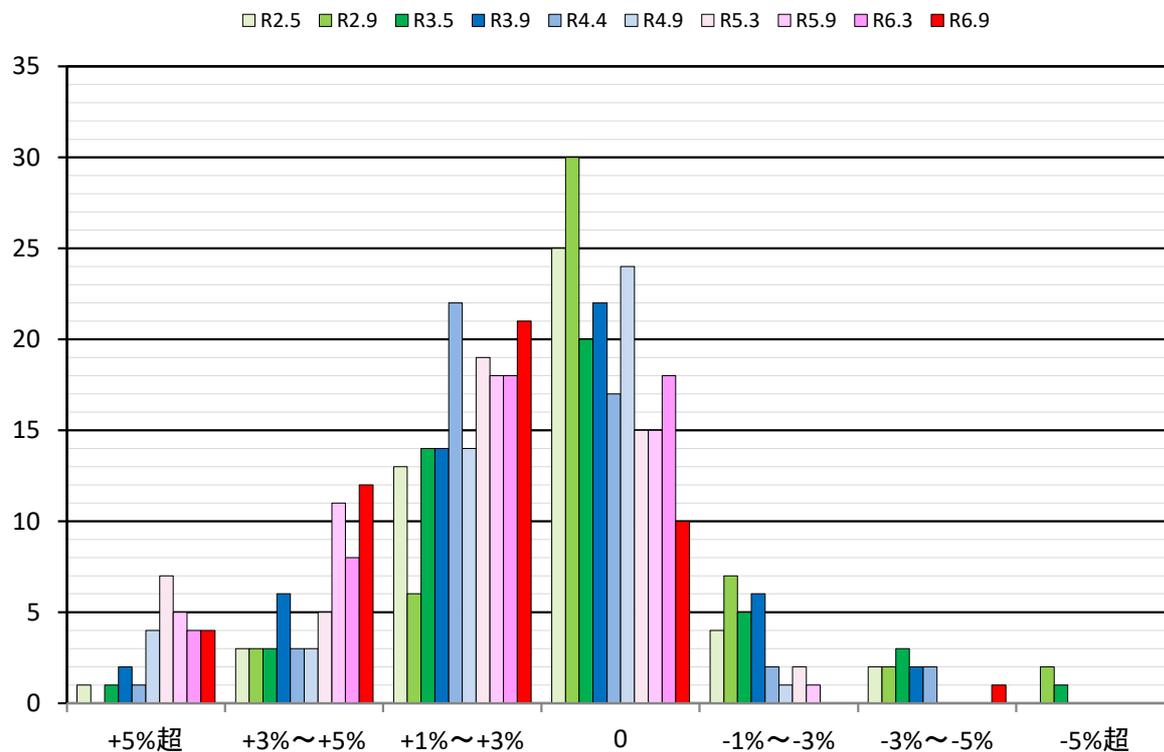
千舟町・中ノ川周辺



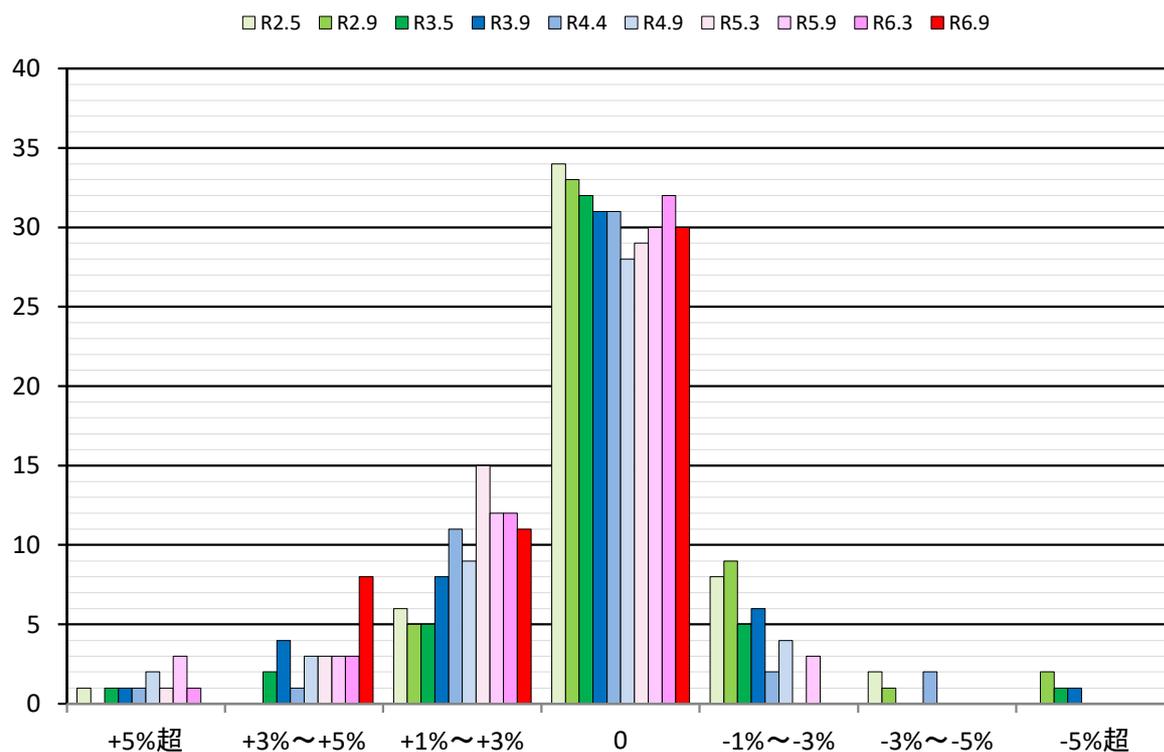
松山駅前周辺



市駅・花園町周辺

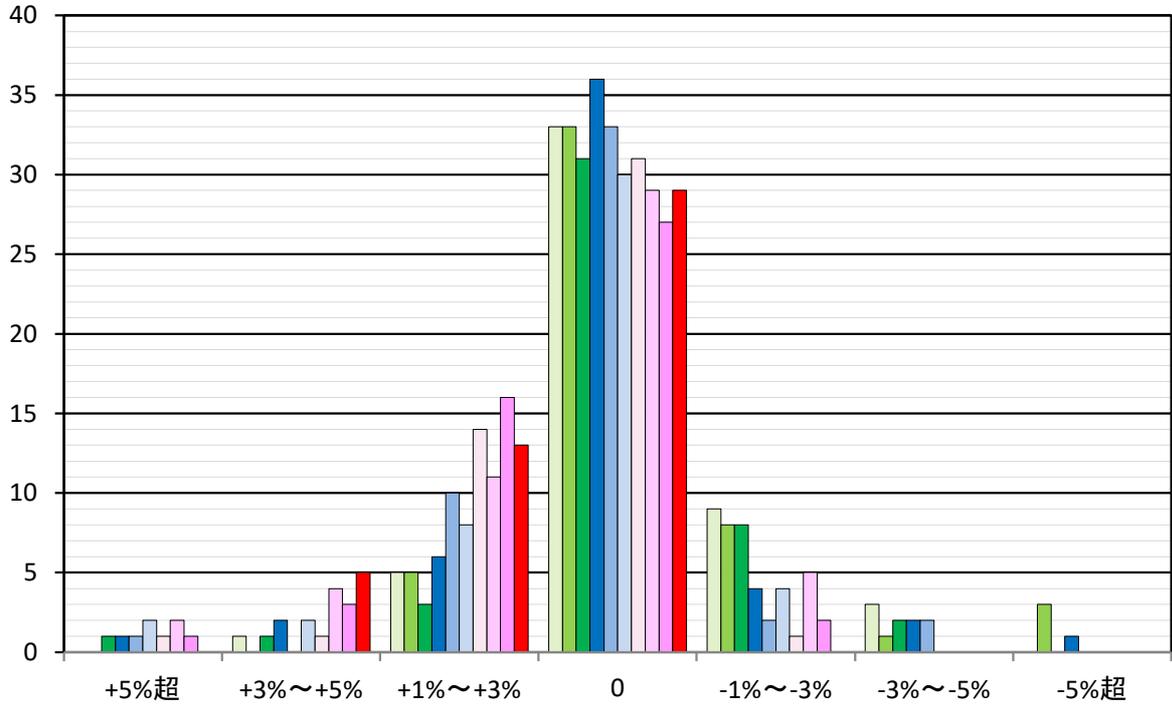


東環状線



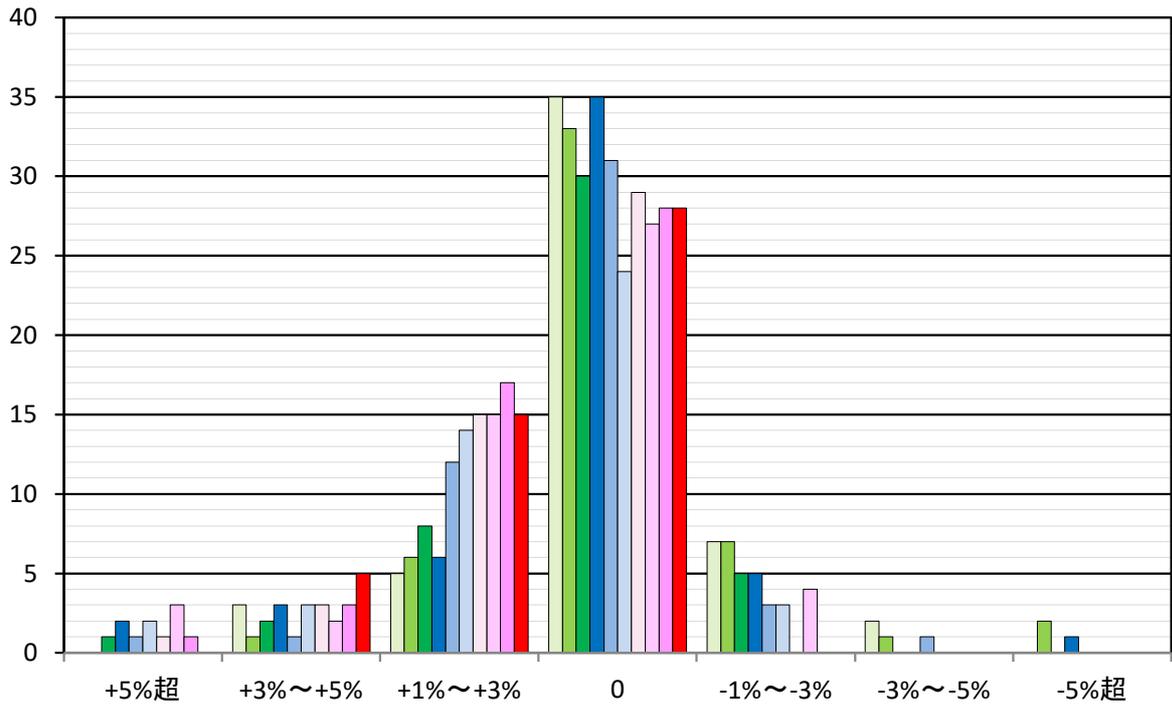
西環狀線

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



南環狀線

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



松山市地域別平均変動率 (R6.9(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	R6.9 平均変動率	R6.3	R5.9	R5.3	R4.9	R4.4	R3.9	R3.5
		+5%超	+3%~+5%	+1%~+3%	0	-1%~-3%	-3%~-5%	-5%超	*									
住宅地	1) 持田・道後周辺	1	4	25	17	0	0	0	3	47	1.51 %	1.67	1.75	1.39	1.20	1.37	1.02	0.56
	2) 桑原・東野・畑寺方面	0	1	11	31	6	0	0	1	49	0.29 %	0.53	0.40	0.22	-0.04	0.02	-0.48	-0.53
	3) 久米・鷹ノ子方面	0	2	16	29	2	0	0	1	49	0.73 %	0.90	0.73	0.46	0.15	-0.02	0.06	-0.35
	4) 平井・梅本・水泥方面	0	0	7	30	12	0	0	1	49	-0.20 %	-0.26	-0.42	-0.59	-0.69	-0.53	-0.90	-1.17
	5) 土居・今在家・高井方面	0	1	10	33	4	0	0	2	48	0.33 %	0.35	0.10	-0.18	-0.11	-0.43	-0.46	-0.65
	6) 石井・居相・古川方面	0	4	24	18	3	0	0	1	49	1.18 %	1.52	1.13	1.38	1.04	0.92	0.70	0.14
	7) 土居田・針田・富久・余戸方面	0	1	17	27	4	0	0	1	49	0.61 %	0.92	0.58	0.80	0.28	0.27	0.33	-0.18
	8) 東垣生・西垣生・吉田方面	0	2	9	24	10	1	0	4	46	0.04 %	0.20	-0.37	-0.44	-0.47	-0.47	-0.74	-0.83
	9) 山西・清住・三津方面	0	0	6	18	20	3	0	3	47	-0.85 %	-0.29	-1.02	-1.06	-1.24	-1.11	-1.28	-1.79
	10) 山越・姫原方面	0	2	12	27	6	1	0	2	48	0.33 %	0.57	-0.08	-0.24	-0.24	-0.44	-0.49	-0.57
	11) 和気・太山寺・堀江方面	0	0	1	16	20	10	0	3	47	-1.66 %	-1.30	-1.62	-2.04	-1.91	-1.75	-2.08	-2.36
住宅地平均変動率											0.21 %	0.44	0.11	-0.03	-0.18	-0.20	-0.39	-0.70
商業地	1) 大街道・銀天街周辺	1	7	24	12	2	1	0	3	47	1.55 %	1.17	1.73	1.24	0.59	0.49	0.26	-0.36
	2) 一番町・二番町・三番町周辺	2	6	24	14	0	1	0	3	47	1.66 %	1.19	1.75	1.43	0.77	0.40	0.18	-0.17
	3) 千舟町・中ノ川周辺	2	4	21	20	0	1	0	2	48	1.33 %	1.08	1.61	1.14	0.75	0.33	0.06	-0.22
	4) 松山駅前周辺	4	16	20	8	0	0	0	2	48	2.58 %	2.17	2.48	1.94	1.53	1.02	1.12	0.22
	5) 市駅・花園町周辺	4	12	21	10	0	1	0	2	48	2.21 %	1.83	2.06	1.85	1.26	1.04	0.81	0.38
	6) 東環状線	0	8	11	30	0	0	0	1	49	1.10 %	0.85	0.88	0.98	0.70	0.40	0.39	0.17
	7) 西環状線	0	5	13	29	0	0	0	3	47	0.98 %	0.92	0.75	0.73	0.57	0.27	0.08	-0.20
	8) 南環状線	0	5	15	28	0	0	0	2	48	1.04 %	1.04	0.88	0.98	0.96	0.47	0.37	0.41
商業地平均変動率											1.56 %	1.28	1.52	1.29	0.89	0.55	0.41	0.03
全体平均変動率											0.78 %	0.79	0.70	0.53	0.27	0.12	-0.06	-0.40

※ 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。