

地価動向等に関するアンケート調査結果 No. 37

令和 8 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 8 年 3 月（前回 令和 7 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 75 社（前回 76 社）
有効回答：44 社・回収率 58.7%（前回 48 社・回収率 63.2%）

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、+0.74%（前回+0.75%）となった。令和 4 年 4 月以降 9 回連続のプラスとなった。上昇率は前回よりわずかに縮小したが安定して推移している。

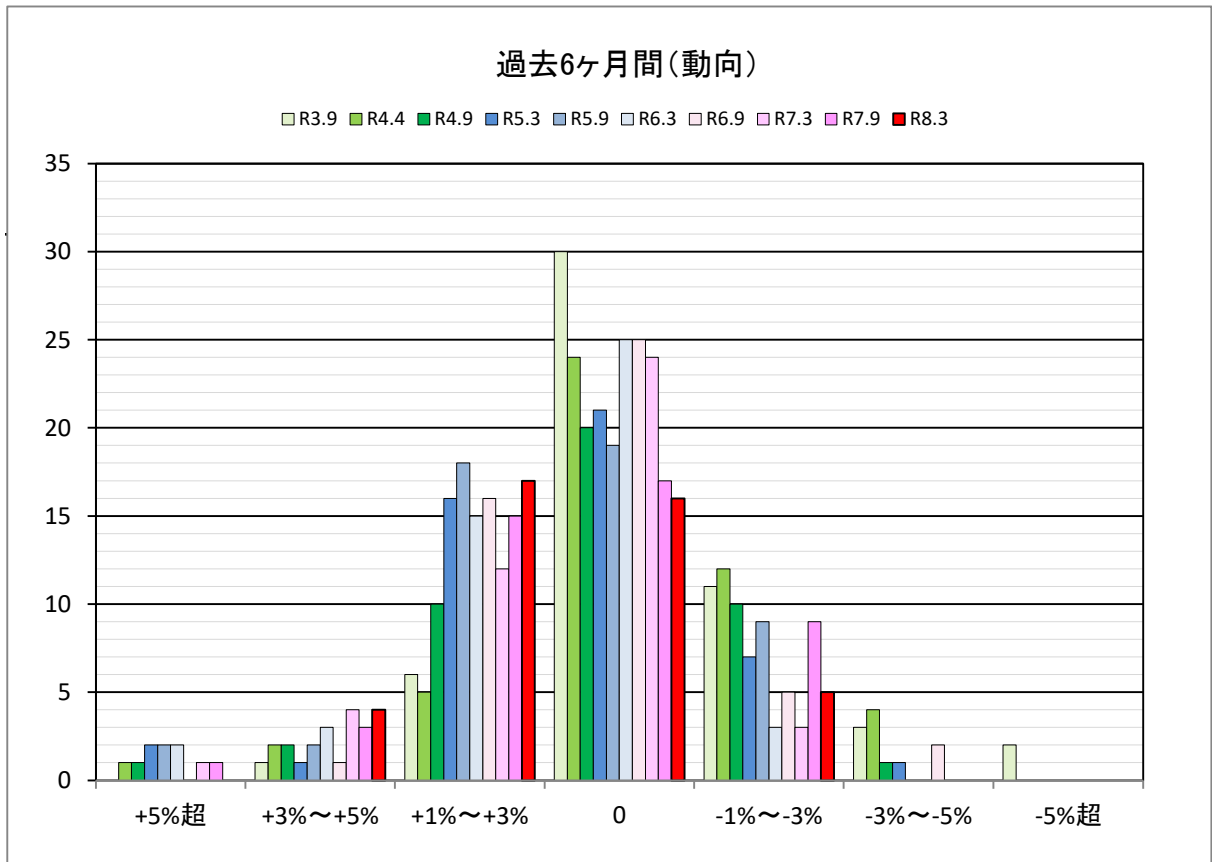
用途別の内訳をみると、住宅地平均変動率は+0.24%で前回（+0.16%）から上昇率がやや拡大した。地域別では 11 地域のうち 7 地域（前回 7 地域）が上昇となり、全体として大きな傾向の変化は見られず、「持田・道後周辺」や「石井・居相・古川方面」など人気地区の堅調さが続いている。

商業地平均変動率は+1.44%で前回（+1.55%）に比べてやや上昇率が縮小したが、全 8 地域で上昇マインドが継続している。中心商業地のなかでも「松山駅前周辺」が+2.23%、「市駅・花園町周辺」が+1.89%と高い上昇率を示しており、引き続き商業地の地価上昇を牽引している。

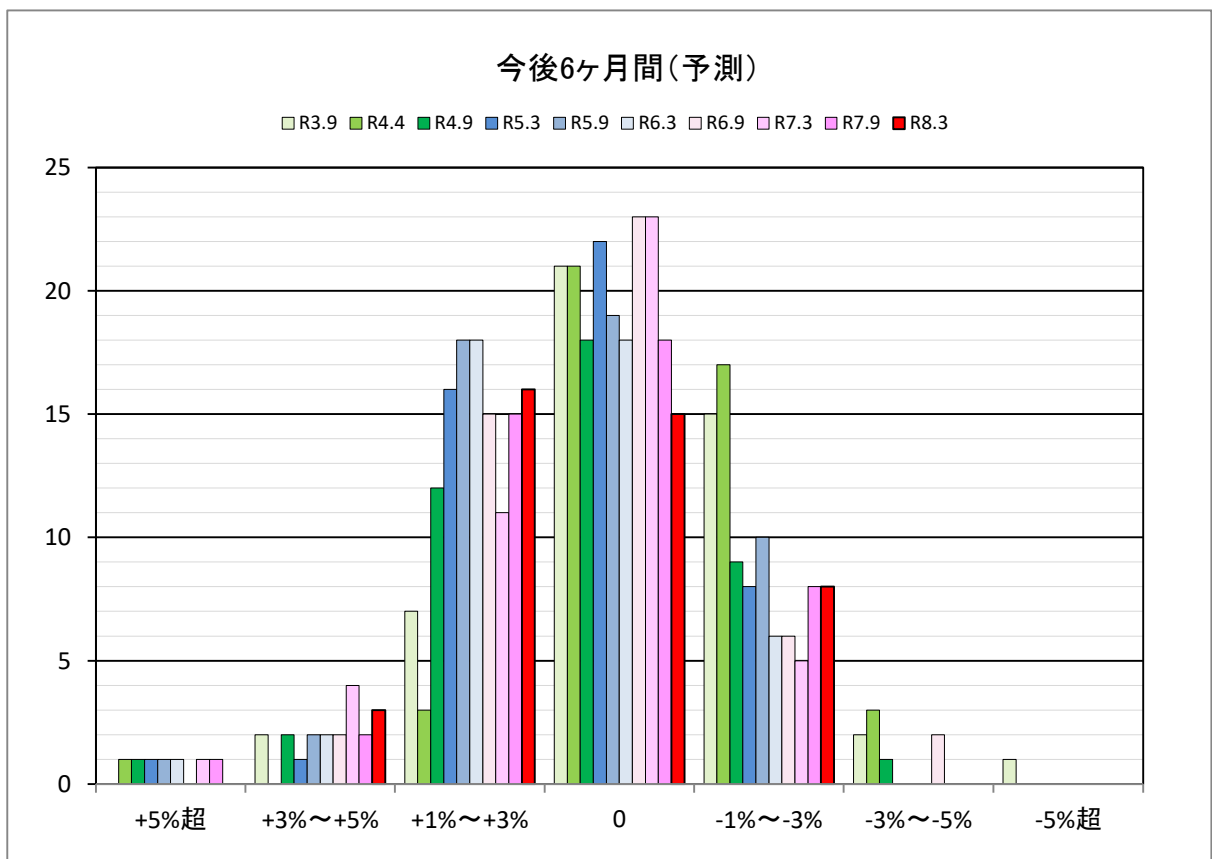
今後 6 ヶ月間の予測については、上昇と予測する回答の割合は全体の約 43%で前回（約 38%）から増加した一方で、下落と予想する割合も約 18%と前回（約 16%）より増加した。

「地価動向等に関するアンケート調査」結果報告

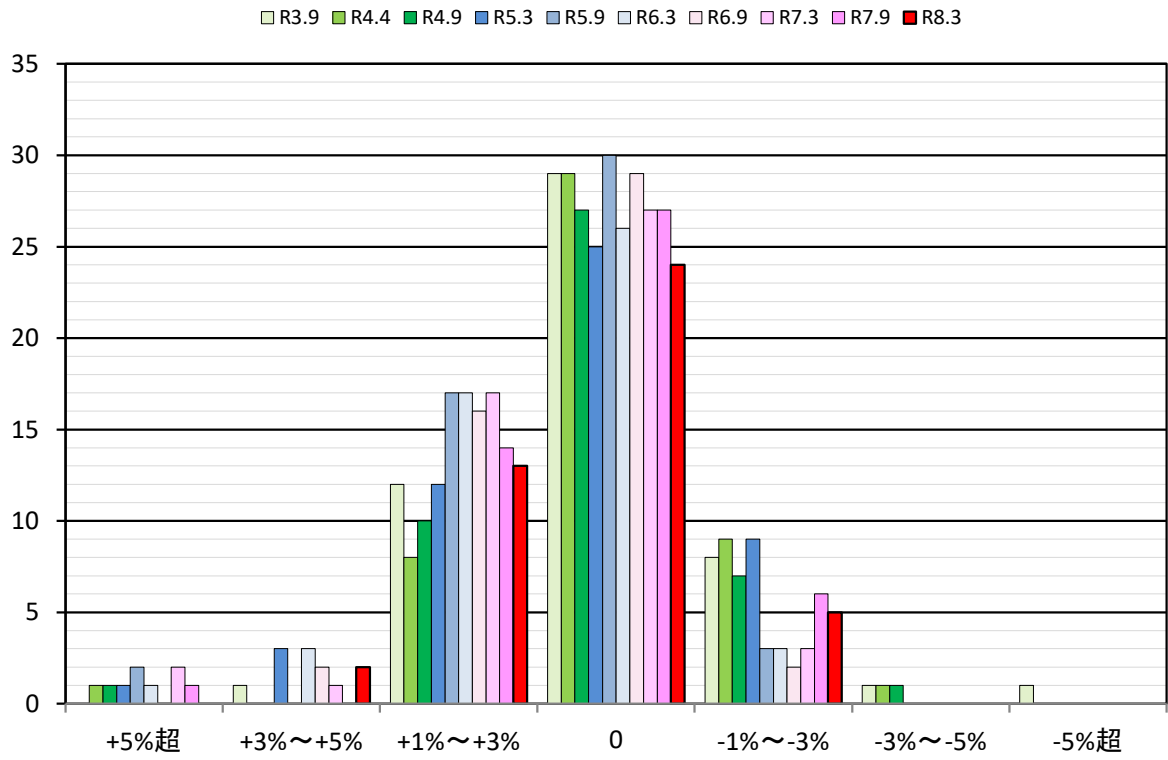
○松山市の過去6ヶ月の地価動向の予測



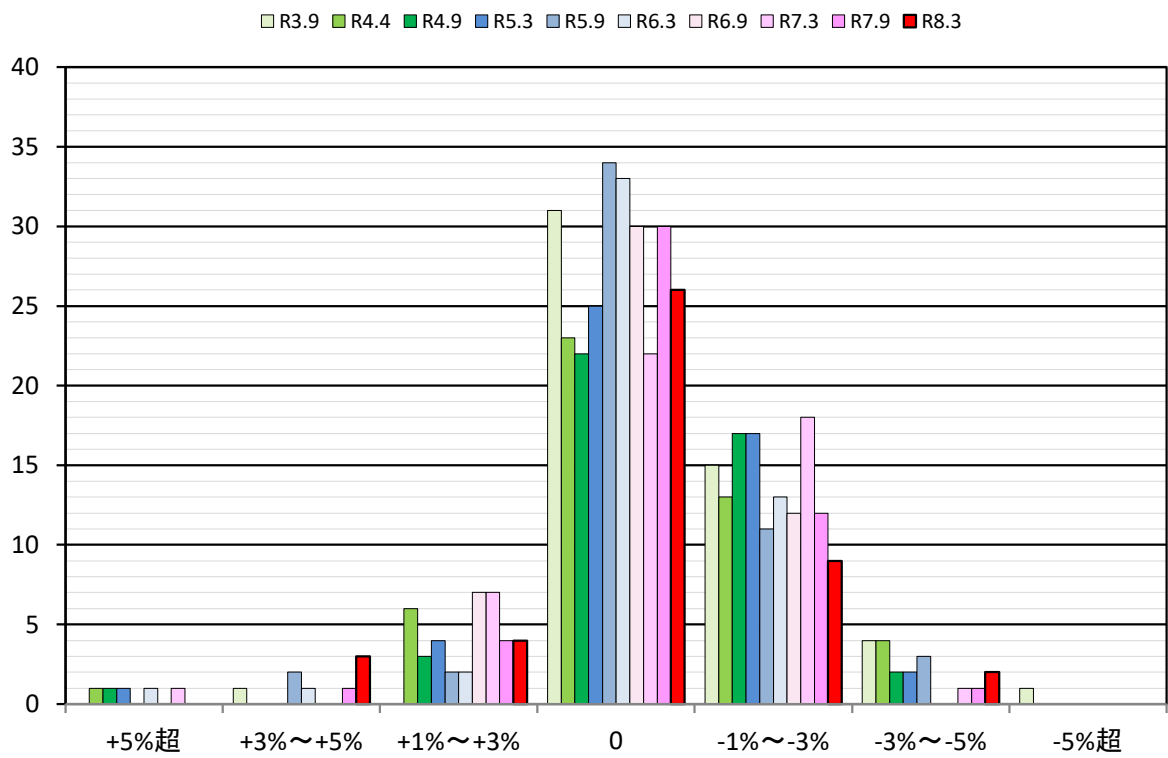
○松山市の今後6ヶ月の地価動向の予測



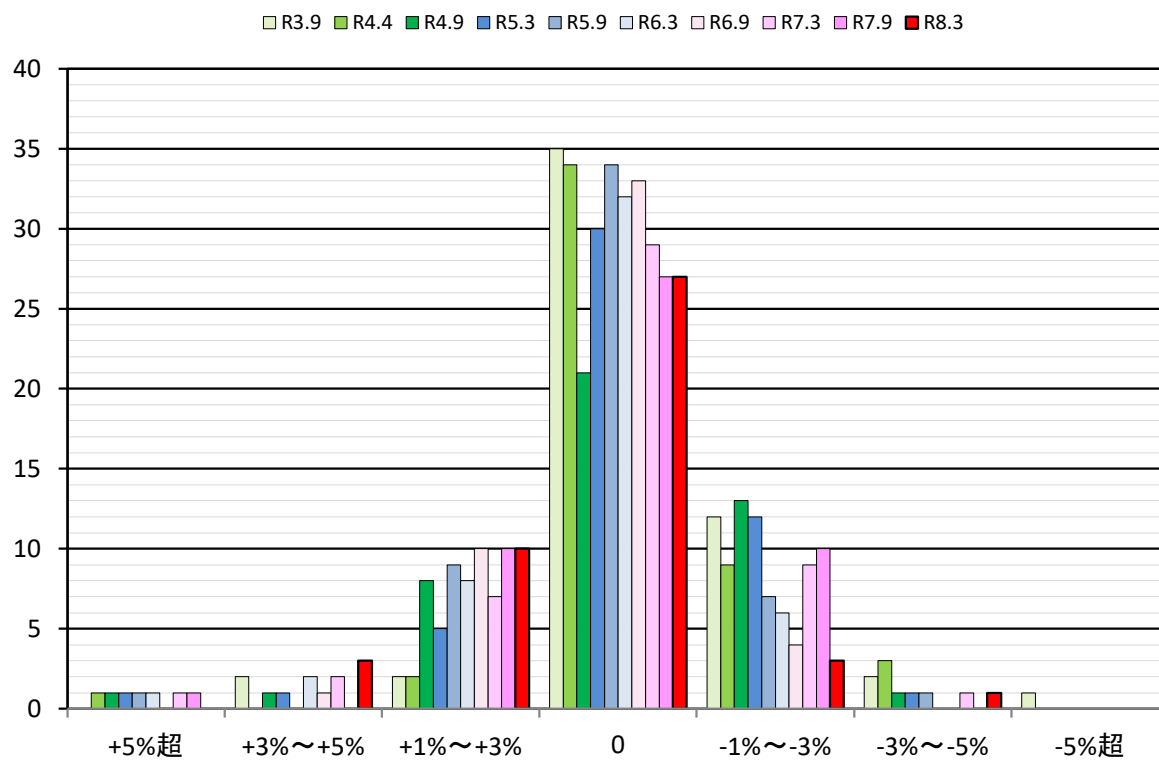
久米・鷹ノ子方面



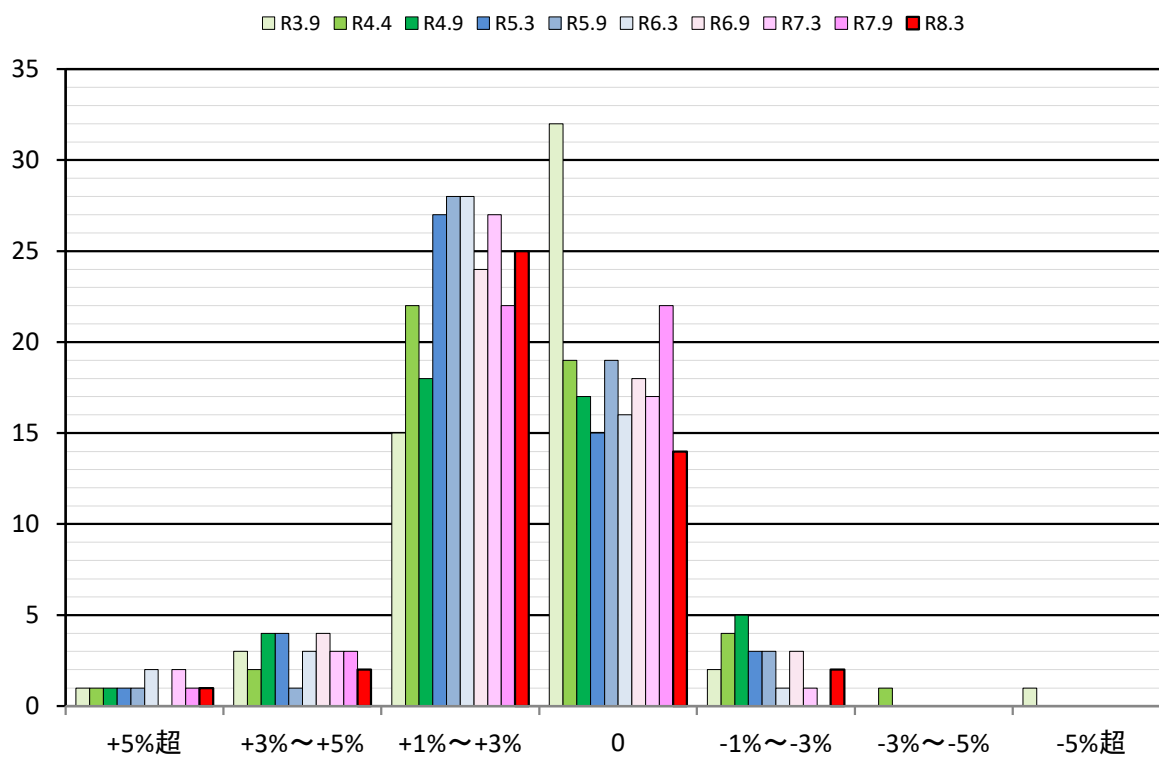
平井・梅本・水泥方面



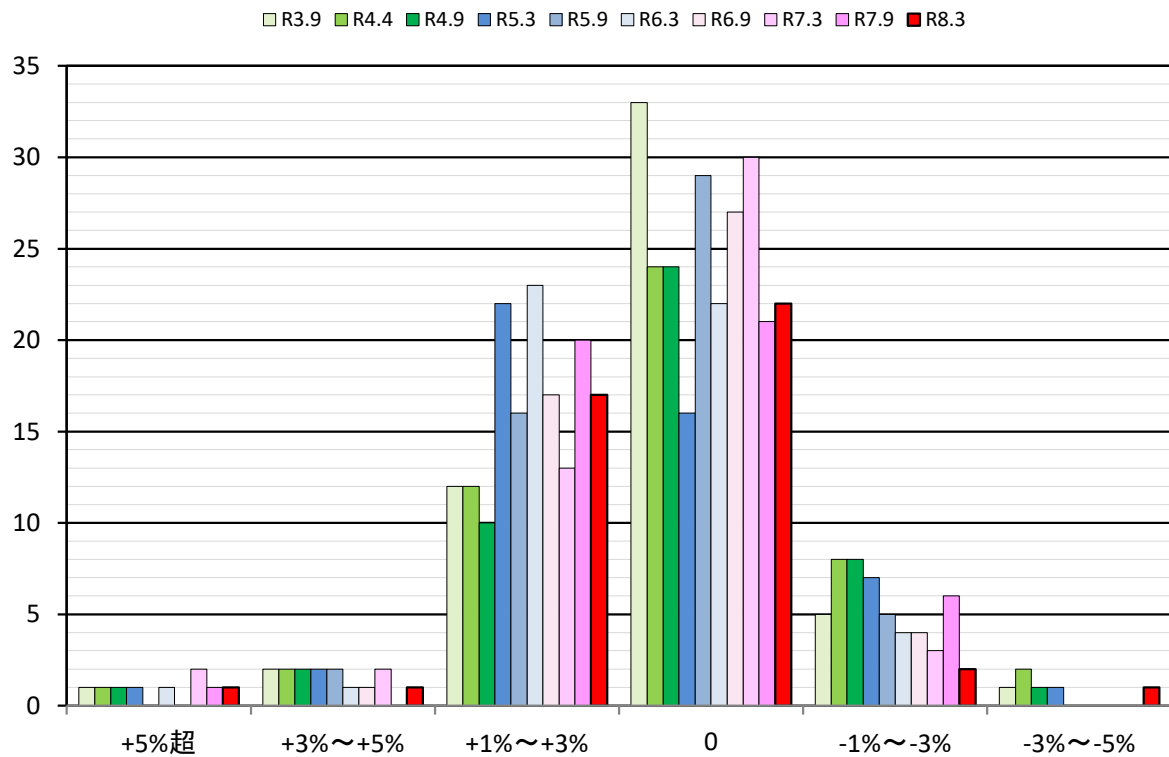
土居・今在家・高井方面



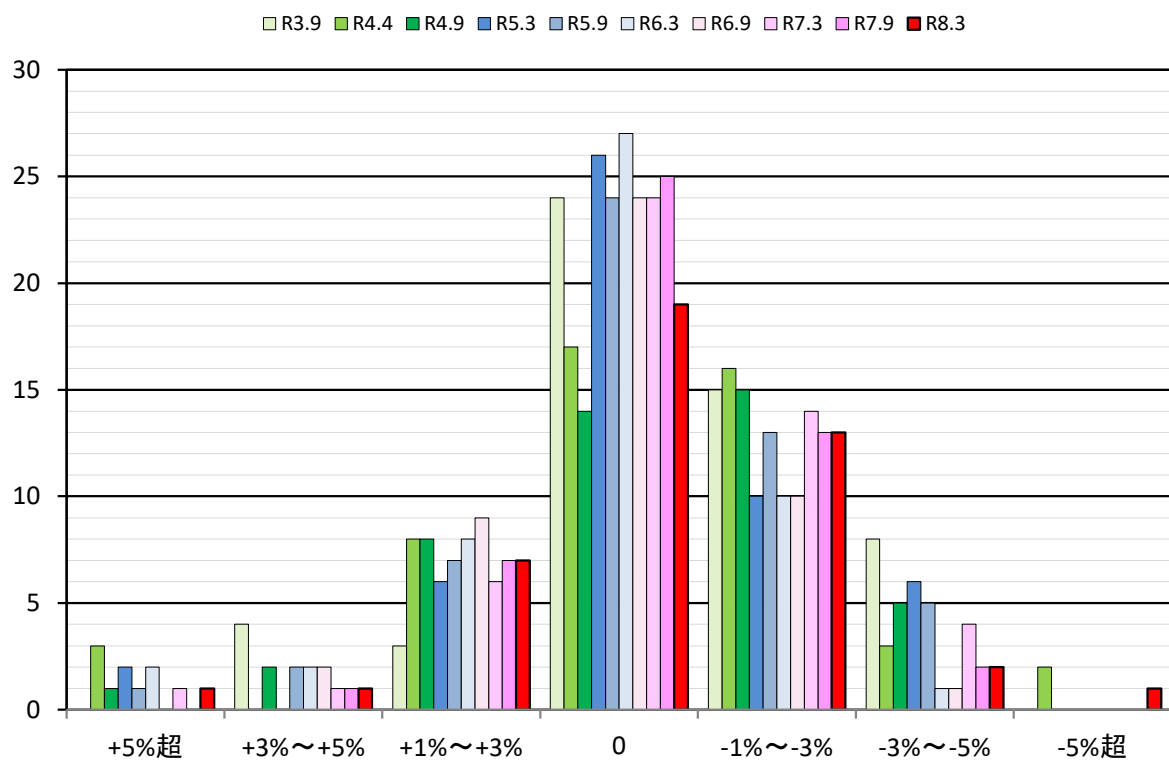
石井・居相・古川方面



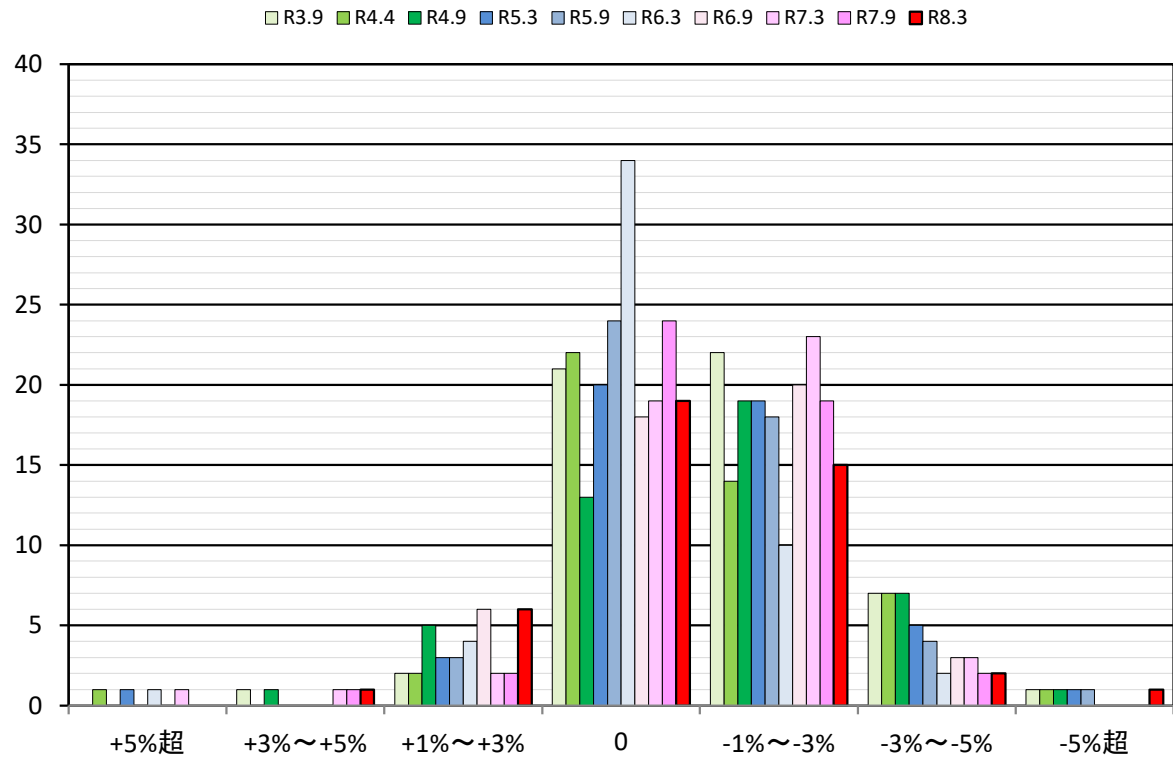
土居田・針田・富久・余戸方面



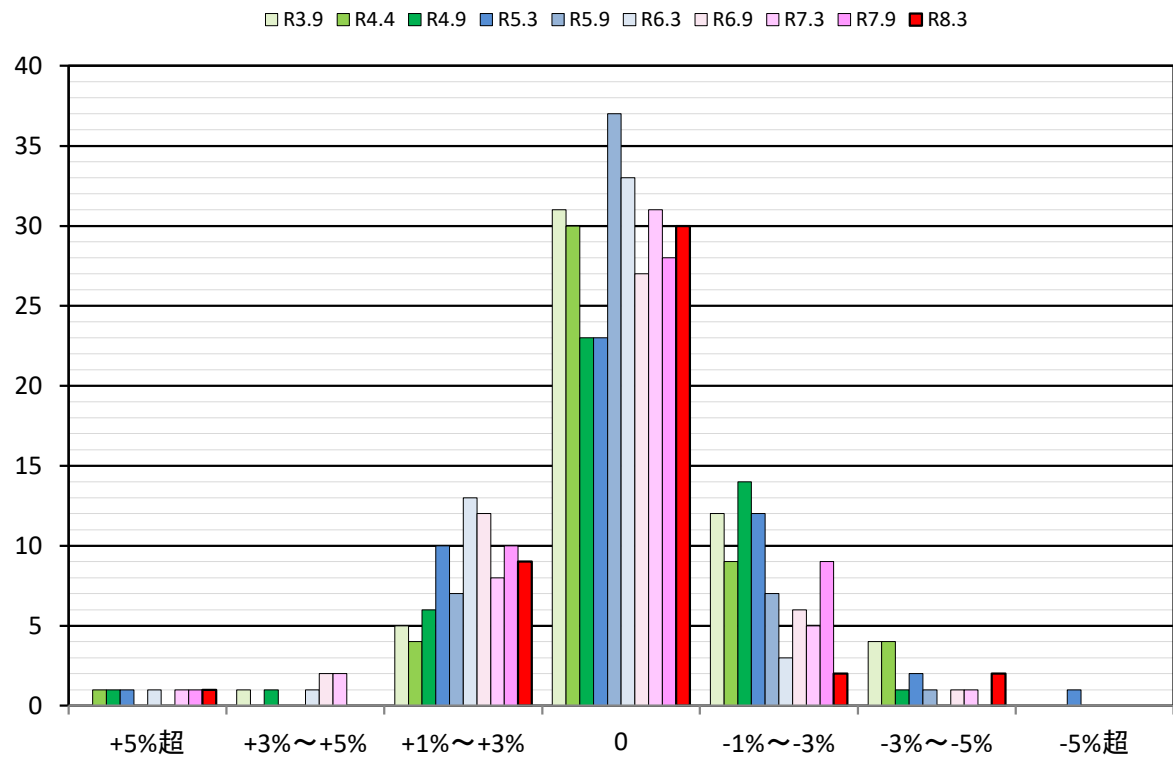
東垣生・西垣生・吉田方面



山西・清住・三津方面

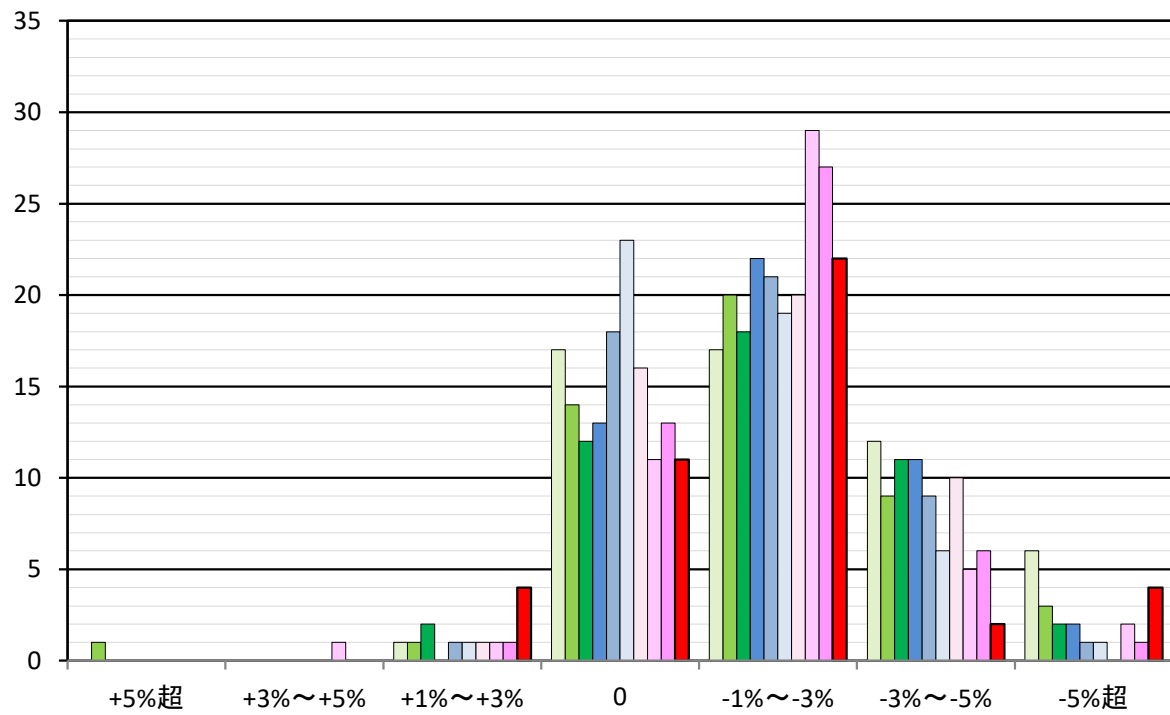


山越・姫原方面

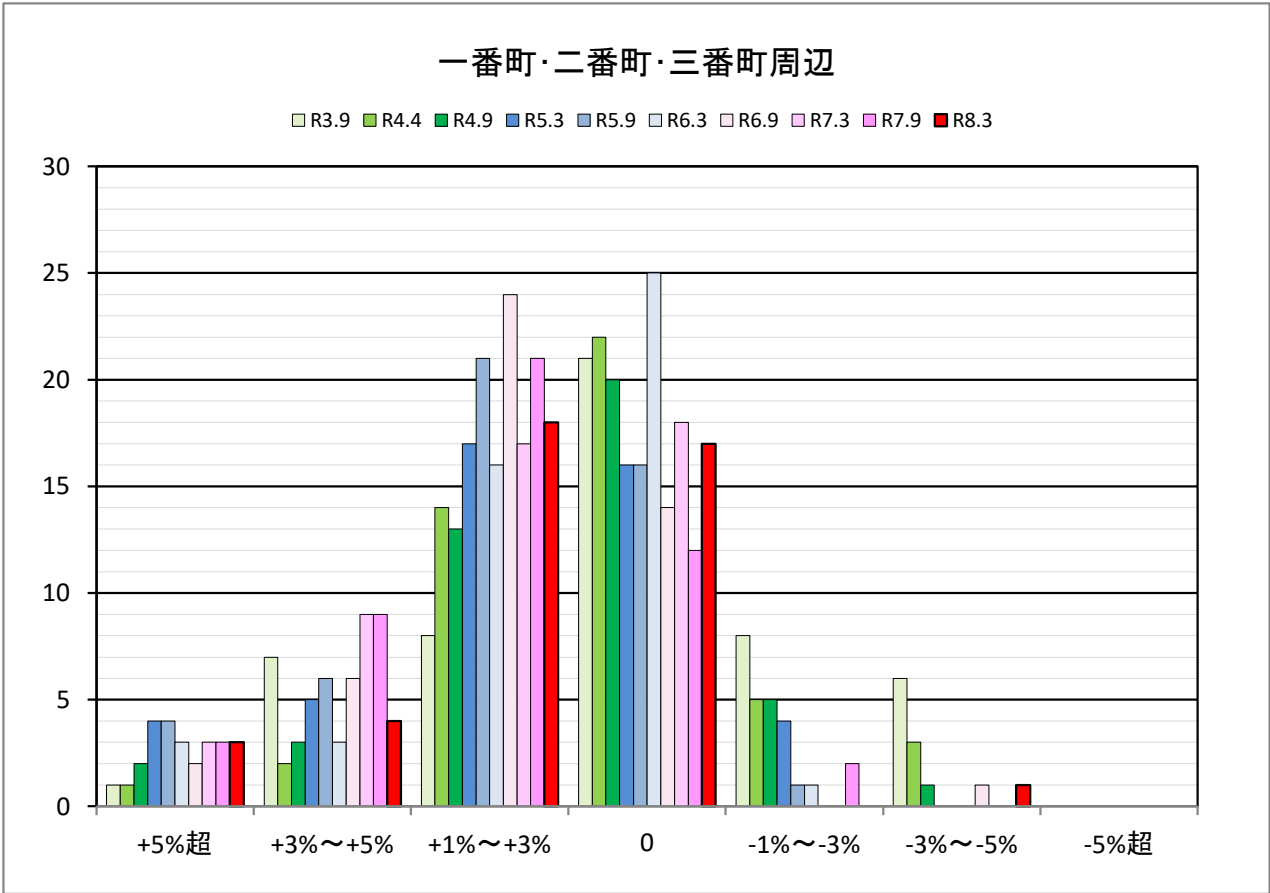
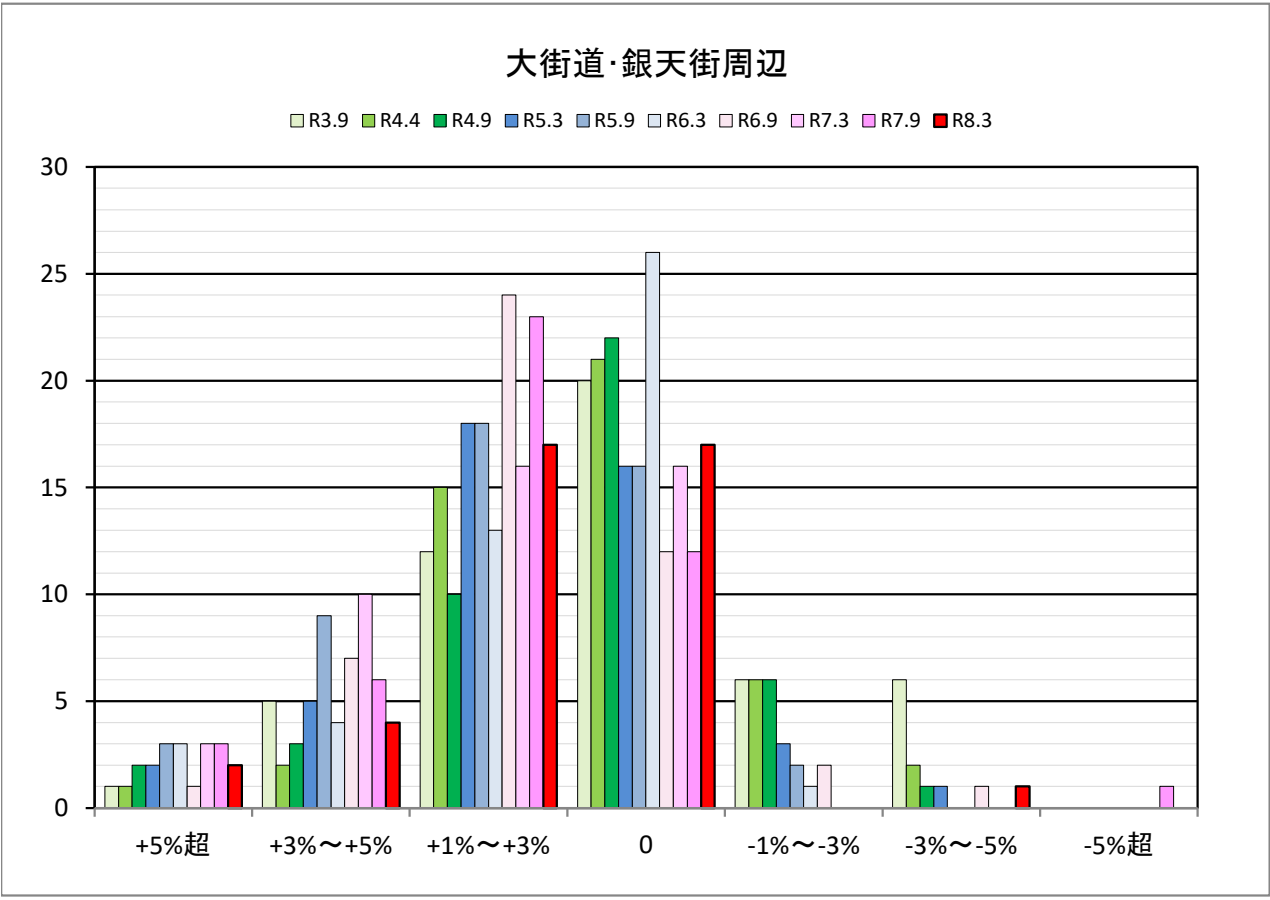


和気・太山寺・堀江方面

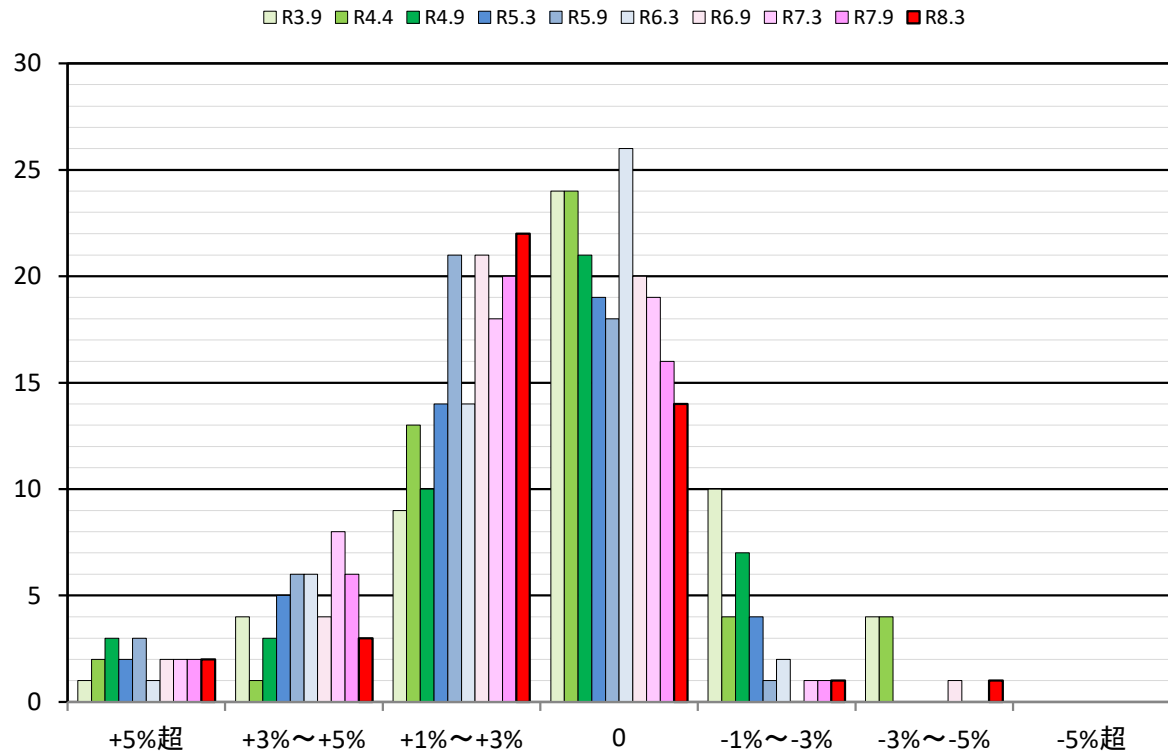
R3.9 R4.4 R4.9 R5.3 R5.9 R6.3 R6.9 R7.3 R7.9 R8.3



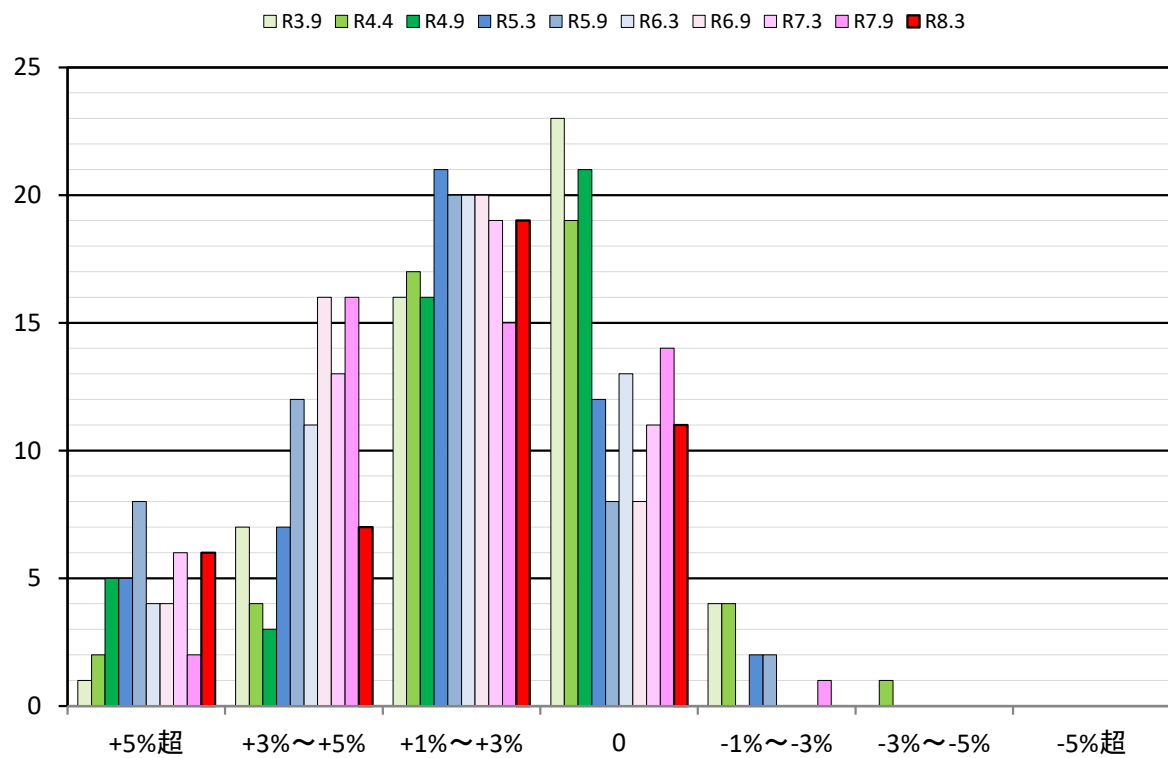
○松山市商業地(地域別)の過去6ヶ月の地価動向の実感



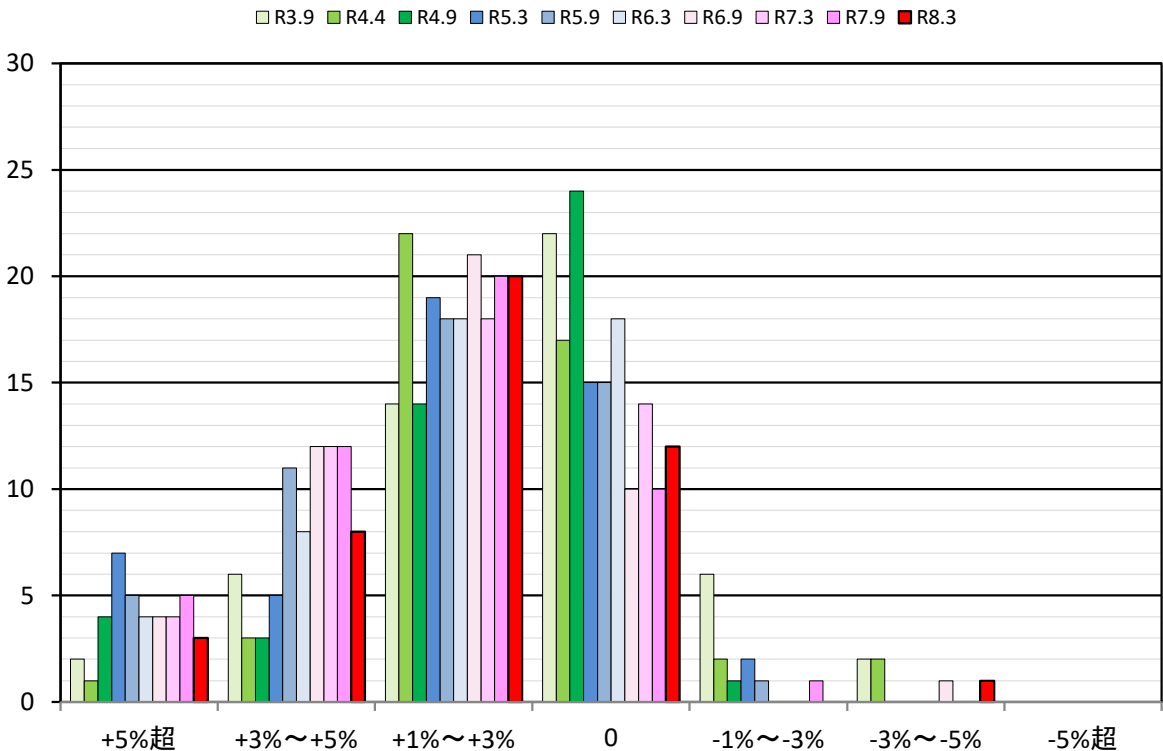
千舟町・中ノ川周辺



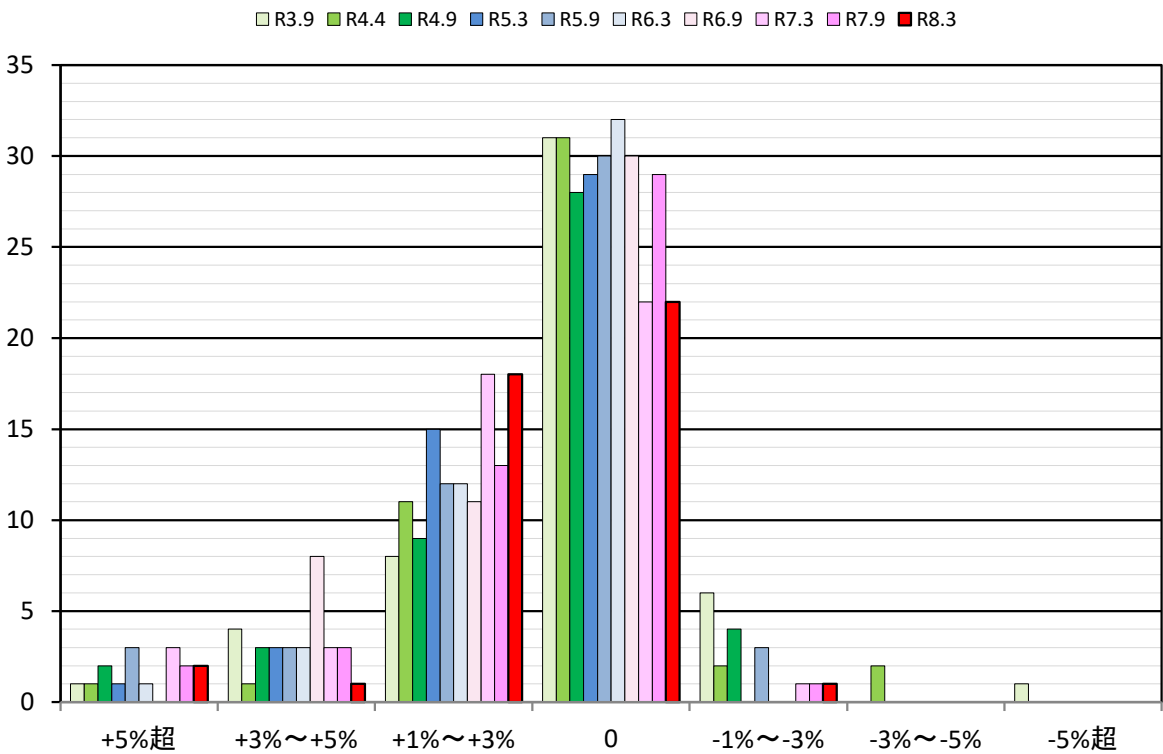
松山駅前周辺



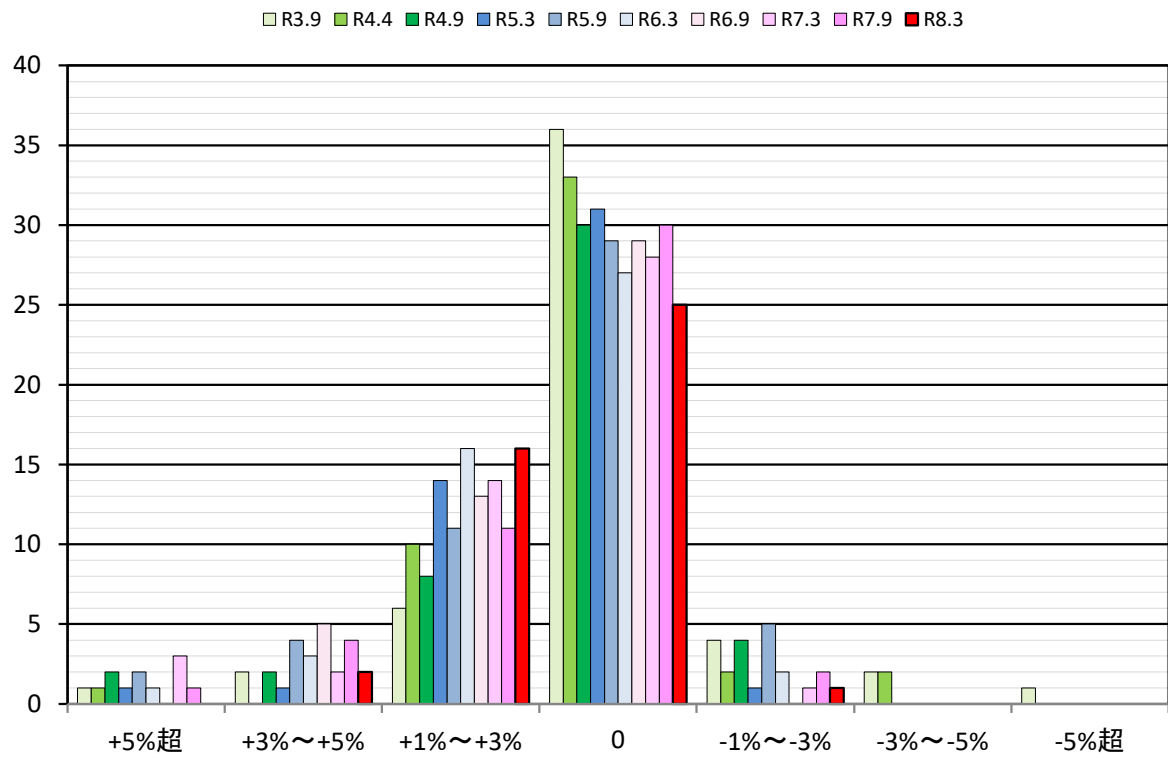
市駅・花園町周辺



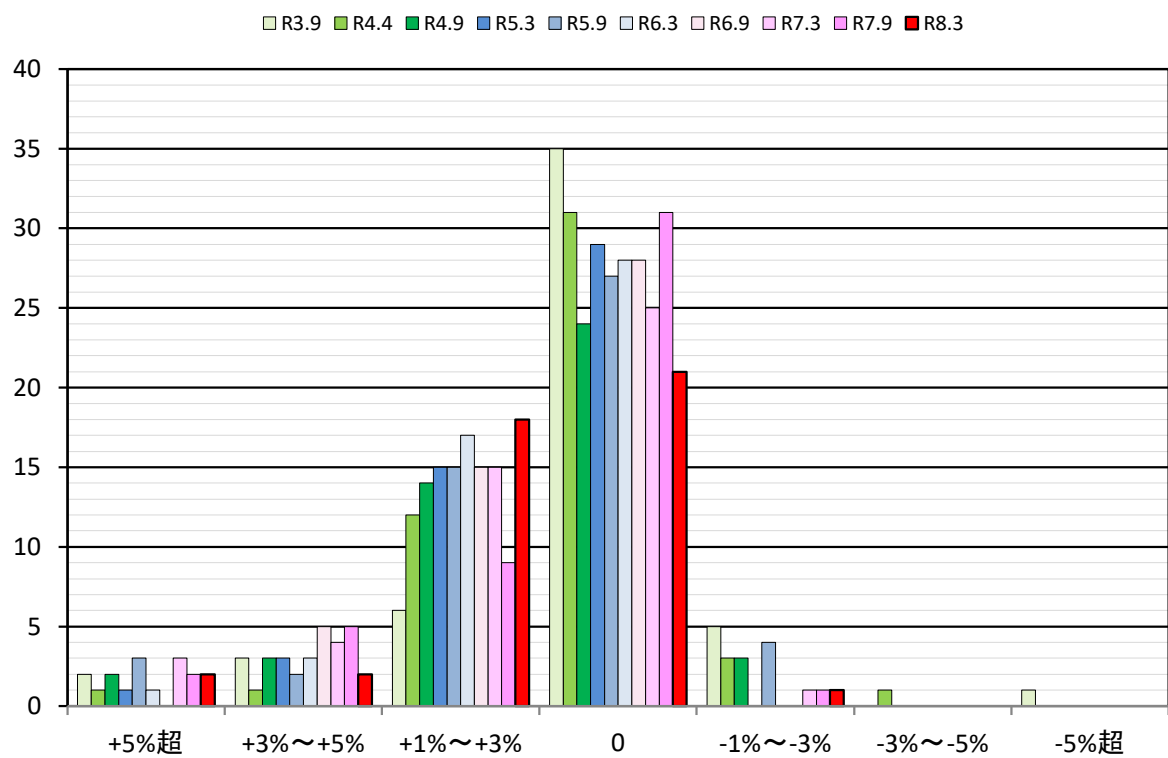
東環狀線



西環狀線



南環狀線



松山市地域別平均変動率（R8.3(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	R8.3 平均変動率	R7.9	R7.3	R6.9	R6.3	R5.9	R5.3	R4.9
		+5%超	+3%～+5%	+1%～+3%	0	-1%～-3%	-3%～-5%	-5%超	*									
住宅地	1) 持田・道後周辺	0	7	22	14	0	0	0	1	43	1.67 %	1.88	1.86	1.51	1.67	1.75	1.39	1.20
	2) 桑原・東野・畑寺方面	0	1	6	31	4	1	0	1	43	0.09 %	0.40	0.53	0.29	0.53	0.40	0.22	-0.04
	3) 久米・鷹ノ子方面	0	2	13	24	5	0	0	0	44	0.55 %	0.44	0.84	0.73	0.90	0.73	0.46	0.15
	4) 平井・梅本・水泥方面	0	3	4	26	9	2	0	0	44	-0.14 %	-0.33	-0.43	-0.20	-0.26	-0.42	-0.59	-0.69
	5) 土居・今在家・高井方面	0	3	10	27	3	1	0	0	44	0.50 %	0.10	0.10	0.33	0.35	0.10	-0.18	-0.11
	6) 石井・居相・古川方面	1	2	25	14	2	0	0	0	44	1.34 %	1.27	1.48	1.18	1.52	1.13	1.38	1.04
	7) 土居田・針田・富久・余戸方面	1	1	17	22	2	1	0	0	44	0.80 %	0.69	0.76	0.61	0.92	0.58	0.80	0.28
	8) 東垣生・西垣生・吉田方面	1	1	7	19	13	2	1	0	44	-0.36 %	-0.33	-0.46	0.04	0.20	-0.37	-0.44	-0.47
	9) 山西・清住・三津方面	0	1	6	19	15	2	1	0	44	-0.61 %	-0.79	-0.92	-0.85	-0.29	-1.02	-1.06	-1.24
	10) 山越・姫原方面	1	0	9	30	2	2	0	0	44	0.25 %	0.15	0.31	0.33	0.57	-0.08	-0.24	-0.24
	11) 和気・太山寺・堀江方面	0	0	4	11	22	2	4	1	43	-1.49 %	-1.69	-1.67	-1.66	-1.30	-1.62	-2.04	-1.91
住宅地平均変動率											0.24 %	0.16	0.22	0.21	0.44	0.11	-0.03	-0.18
商業地	1) 大街道・銀天街周辺	2	4	17	17	0	1	0	3	41	1.37 %	1.78	1.93	1.55	1.17	1.73	1.24	0.59
	2) 一番町・二番町・三番町周辺	3	4	18	17	0	1	0	1	43	1.47 %	1.89	1.81	1.66	1.19	1.75	1.43	0.77
	3) 千舟町・中ノ川周辺	2	3	22	14	1	1	0	1	43	1.40 %	1.60	1.58	1.33	1.08	1.61	1.14	0.75
	4) 松山駅前周辺	6	7	19	11	0	0	0	1	43	2.23 %	2.13	2.45	2.58	2.17	2.48	1.94	1.53
	5) 市駅・花園町周辺	3	8	20	12	0	1	0	0	44	1.89 %	2.31	2.17	2.21	1.83	2.06	1.85	1.26
	6) 東環状線	2	1	18	22	1	0	0	0	44	1.09 %	0.96	1.30	1.10	0.85	0.88	0.98	0.70
	7) 西環状線	0	2	16	25	1	0	0	0	44	0.86 %	0.81	1.02	0.98	0.92	0.75	0.73	0.57
	8) 南環状線	2	2	18	21	1	0	0	0	44	1.18 %	0.96	1.23	1.04	1.04	0.88	0.98	0.96
商業地平均変動率											1.44 %	1.55	1.69	1.56	1.28	1.52	1.29	0.89
全体平均変動率											0.74 %	0.75	0.84	0.78	0.79	0.70	0.53	0.27

※ 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。