

第25回不動産の景気動向に関するアンケート調査結果

I. 松江圏域(10社)

松江圏域版	住宅地:地価公示 松江-9 松江市上乃木5丁目2191番6
	商業地:地価公示 松江5-5 松江市朝日町字伊勢宮470番1外

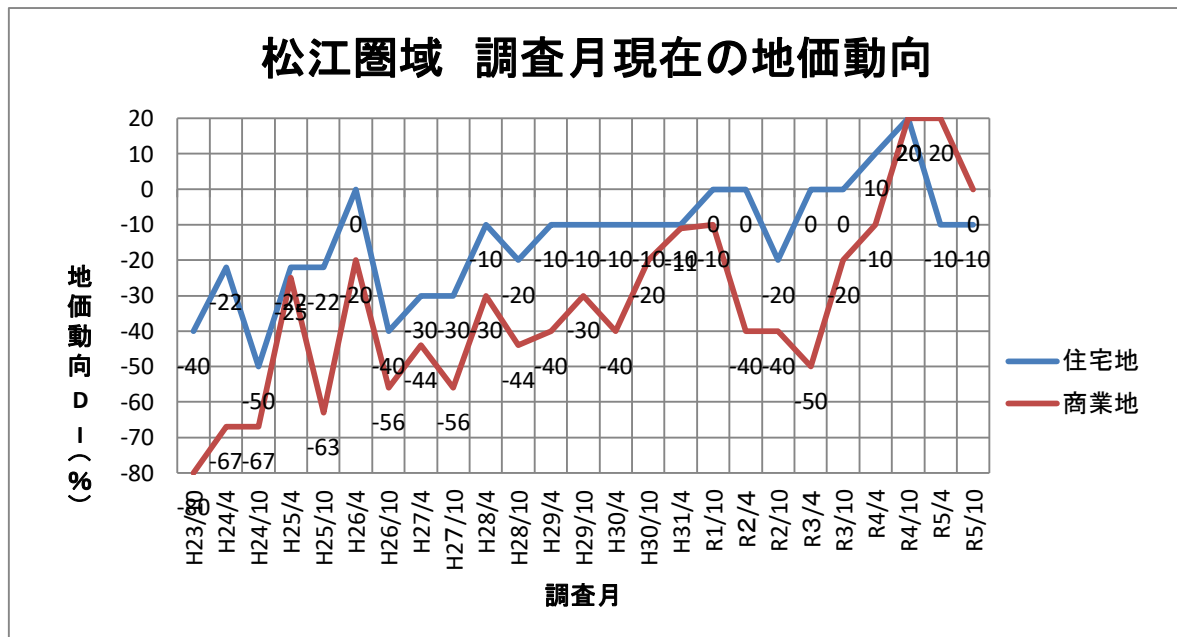
※上記所在地周辺における地価動向について

問1. 現在(令和5年10月1日時点)の地価動向は、半年前(令和5年4月1日時点)と比較してどのように感じておられますか？

住宅地	R4.10	R5.4	R5.10
上昇傾向にある	2	1	0
横ばいである	8	7	9
下落傾向にある	0	2	1
わからない	0	0	0
DI指数	20%	-10%	-10%

商業地	R4.10	R5.4	R5.10
上昇傾向にある	3	3	2
横ばいである	6	6	6
下落傾向にある	1	1	2
わからない	0	0	0
DI指数	20%	20%	0%

(※DI指数は、上昇傾向と答えた業者の割合ー下落傾向と答えた業者の割合。但し、わからないと答えた業者は除く)



コメント

- ・変動はないと思う。
- ・建築コストUPによる影響

問2. 半年後(令和6年4月1日時点)の地価動向は、現在と比較してどうなると予想されますか？

住宅地	R4.10	R5.4	R5.10
上昇傾向にある	2	3	1
横ばいである	6	5	9
下落傾向にある	2	2	0
わからない	0	0	0
DI指数	0%	10%	10%

商業地	R4.10	R5.4	R5.10
上昇傾向にある	3	3	2
横ばいである	6	6	7
下落傾向にある	1	1	1
わからない	0	0	0
DI指数	20%	20%	10%

コメント

- ・あまり変動はないと思う。

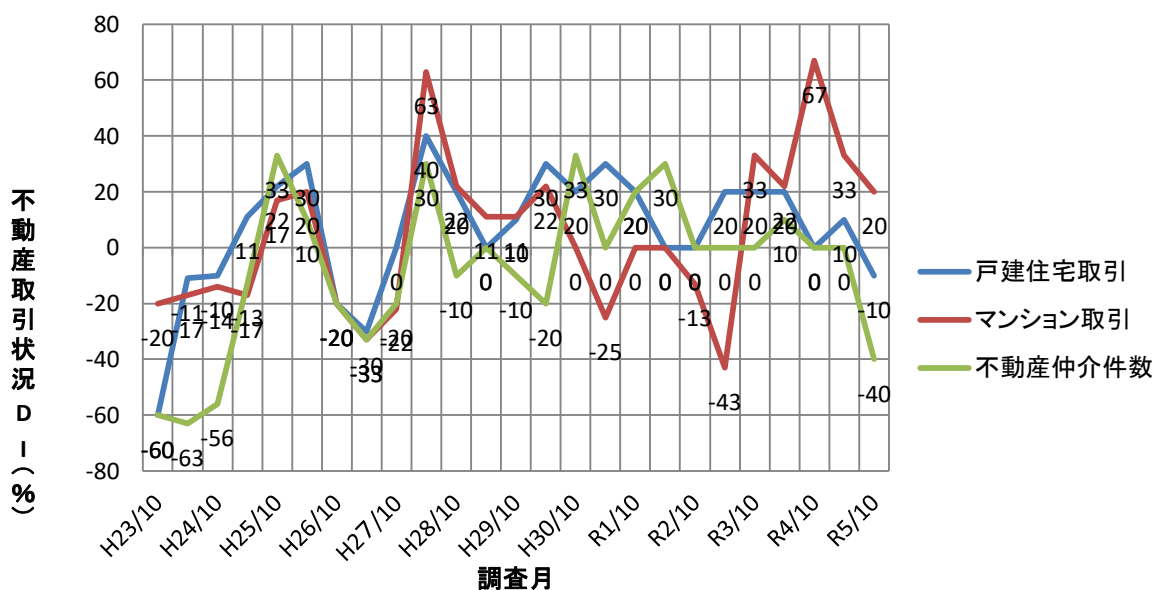
問3. 現在の松江圏域の不動産取引状況は、半年前と比較してどのように感じておられますか？

戸建住宅取引	R4.10	R5.4	R5.10
増加傾向にある	2	3	1
横ばいである	5	5	7
減少傾向にある	2	2	2
わからない	1	0	0
DI指数	0%	10%	-10%

マンション取引	R4.10	R5.4	R5.10
増加傾向にある	7	4	3
横ばいである	1	4	6
減少傾向にある	1	1	1
わからない	1	1	0
DI指数	67%	33%	20%

不動産仲介件数	R4.10	R5.4	R5.10
増加傾向にある	2	3	0
横ばいである	6	4	6
減少傾向にある	2	3	4
わからない	0	0	0
DI指数	0%	0%	-40%

松江圏域 調査月現在の不動産取引状況



コメント

- ・該当物件が少ない為、取引が少なくなるような気がします。
- ・低金利の影響で、戸建住宅がわずかに増加している。

問4. 半年後の松江圏域の不動産取引状況は、現在と比較してどのようになると予想されますか？

戸建住宅取引	R4.10	R5.4	R5.10
増加傾向にある	2	2	1
横ばいである	6	4	5
減少傾向にある	2	3	4
わからない	0	1	0
DI指数	0%	-11%	-30%

マンション取引	R4.10	R5.4	R5.10
増加傾向にある	4	6	3
横ばいである	4	2	6
減少傾向にある	1	1	1
わからない	1	1	0
DI指数	33%	56%	20%

不動産仲介件数	R4.10	R5.4	R5.10
増加傾向にある	3	3	1
横ばいである	6	3	7
減少傾向にある	1	4	2
わからない	0	0	0
DI指数	20%	-10%	-10%

コメント

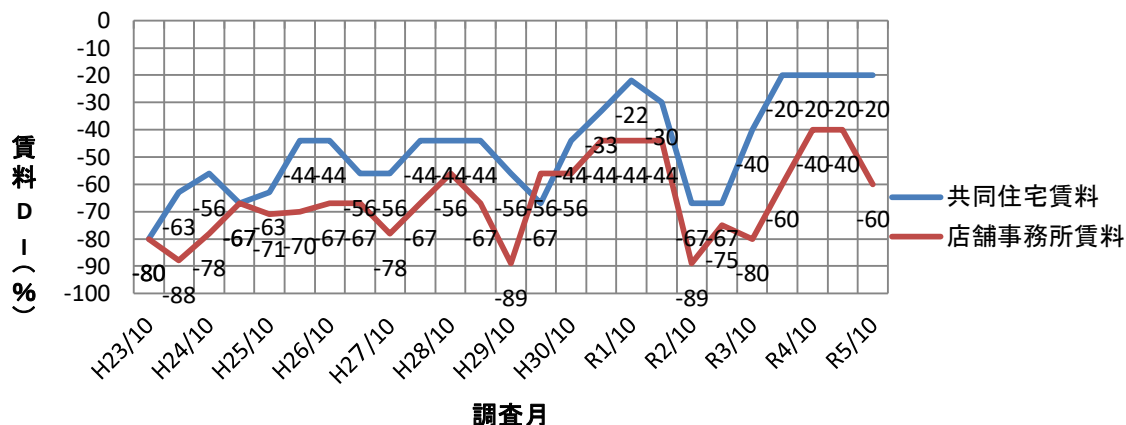
- ・物件が少ない為、取引は減少すると思う。

問5. 現在の松江圏域の賃料は、半年前と比較してどのように感じておられますか？

共同住宅賃料	R4.10	R5.4	R5.10
上昇傾向にある	1	2	0
横ばいである	6	4	8
下落傾向にある	3	4	2
わからない	0	0	0
DI指数	-20%	-20%	-20%

店舗事務所賃料	R4.10	R5.4	R5.10
上昇傾向にある	0	1	0
横ばいである	4	4	4
下落傾向にある	6	5	6
わからない	0	0	0
DI指数	-60%	-40%	-60%

松江圏域 調査月現在の賃料



コメント

- ・新築物件は高く、古い物件は下落すると思う。

問6. 現在の松江圏域の空室数は、半年前と比較してどのように感じておられますか？

共同住宅空室数	R4.10	R5.4	R5.10
減少傾向にある	2	2	0
横ばいである	4	1	6
増加傾向にある	4	7	4
わからない	0	0	0
DI指数	-20%	-50%	-40%

店舗事務所空室数	R4.10	R5.4	R5.10
減少傾向にある	0	0	1
横ばいである	3	1	4
増加傾向にある	7	9	5
わからない	0	0	0
DI指数	-70%	-90%	-40%

コメント

- ・共同住宅古い物件の空室数は増加傾向にある。
- ・店舗、事務所等も空室数が横ばいから増加しそうに感じる。

問7. 特徴的な取引傾向、人気の高い地域、衰退地域、その他ご自由に意見をお聞かせください。

コメント

- ・マンション用地の異常な高値、いずれは止まるがその時の悪影響。
- ・マンション分譲(新規)殿町計画を含め供給が過多となっている。
- ・新築物件が多くなるほど、中古物件(特に共同住宅)の物件数が増え、空室率も高くなっている。
- ・新規住宅、建売住宅共省エネ基準、ZET基準等の影響もあり、住宅価格の上昇が見られる。今後、住宅価格の上昇がある反面、空家・再生リフォーム住宅市場の活性化が図られてくるものと予想される。
- ・人口減により衰退地域増すのでは？
- ・資材等の高騰により住宅価格の上昇に伴い、土地の売行きが悪くなっている。又、コロナに関連して飲食関連のテナントの撤去が増加している。
- ・ここ数年で新築マンションは600戸以上市場に出回る供給過多の時代に入った。しかしながら、立地、間取り、生活利便性、少子化、防犯、そして毎月のローン返済額が軽い新築物件の販売は、依然として好調である。完成を待たずに完売御礼の看板が出る。一方築古の中古住宅・中古マンションは耐震・段差のある間取り等は若い世代には人気は薄い。販売価格については抵当権の足かせがあるのは致し方ないが、全般的に高い気がする。

II. 浜田圏域(10社)

浜田圏域版	住宅地:地価公示 浜田-3 浜田市笠柄町108番
	商業地:地価公示 浜田5-1 浜田市黒川町4189番

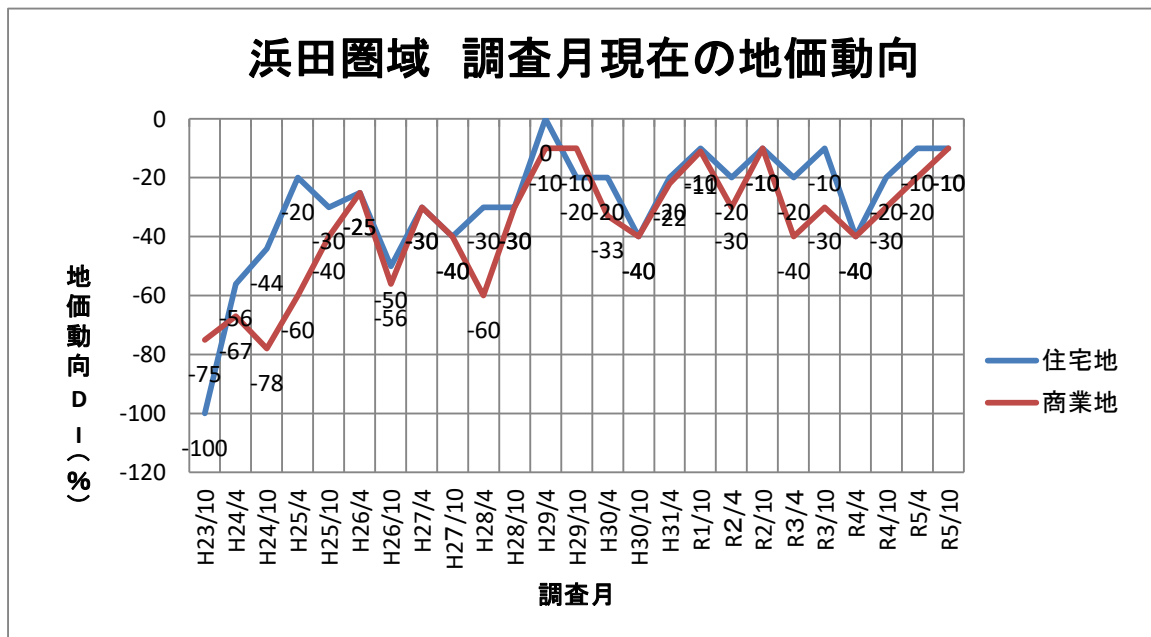
※上記所在地周辺における地価動向について

問1. 現在(令和5年10月1日時点)の地価動向は、半年前(令和5年4月1日時点)と比較してどのように感じておられますか？

住宅地	R4.10	R5.4	R5.10
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	8	9	9
下落傾向にある	2	1	1
わからない	0	0	0
DI指数	-20%	-10%	-10%

商業地	R4.10	R5.4	R5.10
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	7	8	9
下落傾向にある	3	2	1
わからない	0	0	0
DI指数	-30%	-20%	-10%

(※DI指数は、上昇傾向と答えた業者の割合ー下落傾向と答えた業者の割合。但し、わからないと答えた業者は除く)



コメント

問2. 半年後(令和6年4月1日時点)の地価動向は、現在と比較してどうなると予想されますか？

住宅地	R4.10	R5.4	R5.10
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	7	7	8
下落傾向にある	1	3	2
わからない	2	0	0
DI指数	-13%	-30%	-20%

商業地	R4.10	R5.4	R5.10
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	6	7	6
下落傾向にある	2	3	4
わからない	2	0	0
DI指数	-25%	-30%	-40%

コメント

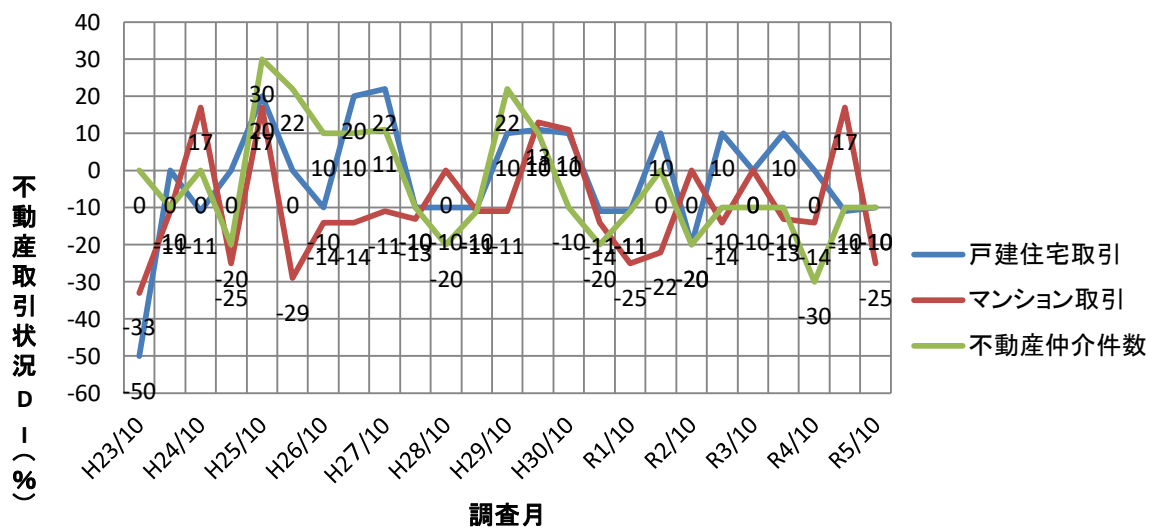
問3. 現在の浜田圏域の不動産取引状況は、半年前と比較してどのように感じておられますか？

戸建住宅取引	R4.10	R5.4	R5.10
増加傾向にある	1	1	1
横ばいである	8	6	7
減少傾向にある	1	2	2
わからない	0	1	0
DI指数	0%	-11%	-10%

マンション取引	R4.10	R5.4	R5.10
増加傾向にある	0	1	1
横ばいである	6	5	4
減少傾向にある	1	0	3
わからない	3	4	2
DI指数	-14%	17%	-25%

不動産仲介件数	R4.10	R5.4	R5.10
増加傾向にある	1	1	1
横ばいである	5	7	7
減少傾向にある	4	2	2
わからない	0	0	0
DI指数	-30%	-10%	-10%

浜田圏域 調査月現在の不動産取引状況



コメント

問4. 半年後の浜田圏域の不動産取引状況は、現在と比較してどのようになると予想されますか？

戸建住宅取引	R4.10	R5.4	R5.10
増加傾向にある	1	1	1
横ばいである	8	6	5
減少傾向にある	1	2	3
わからない	0	1	1
DI指数	0%	-11%	-22%

マンション取引	R4.10	R5.4	R5.10
増加傾向にある	0	1	1
横ばいである	6	4	4
減少傾向にある	2	2	2
わからない	2	3	3
DI指数	-25%	-14%	-14%

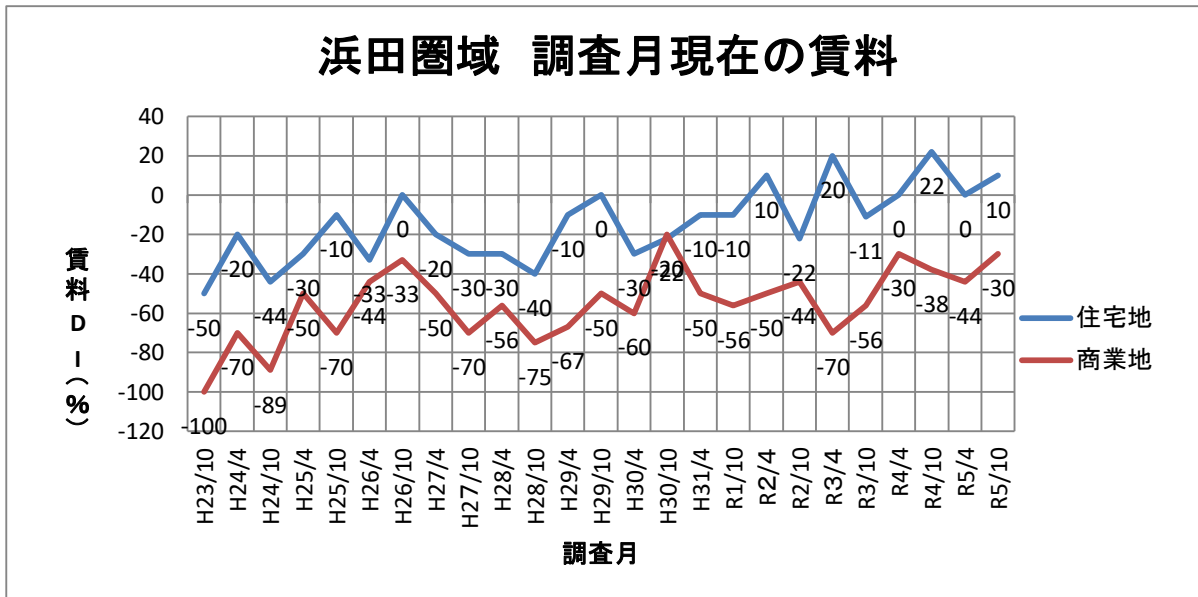
不動産仲介件数	R4.10	R5.4	R5.10
増加傾向にある	1	1	1
横ばいである	7	5	5
減少傾向にある	2	3	3
わからない	0	1	1
DI指数	-10%	-22%	-22%

コメント

問5. 現在の浜田圏域の賃料は、半年前と比較してどのように感じておられますか？

共同住宅賃料	R4.10	R5.4	R5.10
上昇傾向にある	2	2	1
横ばいである	7	6	9
下落傾向にある	0	2	0
わからない	1	0	0
DI指数	22%	0%	10%

店舗事務所賃料	R4.10	R5.4	R5.10
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	5	5	7
下落傾向にある	3	4	3
わからない	2	1	0
DI指数	-38%	-44%	-30%



コメント

問6. 現在の浜田圏域の空室数は、半年前と比較してどのように感じておられますか？

共同住宅空室数	R4.10	R5.4	R5.10
減少傾向にある	0	0	0
横ばいである	3	4	3
増加傾向にある	7	5	6
わからない	0	1	1
DI指数	-70%	-56%	-67%

店舗事務所空室数	R4.10	R5.4	R5.10
減少傾向にある	0	0	0
横ばいである	6	6	6
増加傾向にある	4	3	3
わからない	0	1	1
DI指数	-40%	-33%	-33%

コメント

問7. 特徴的な取引傾向、人気の高い地域、衰退地域、その他ご自由に意見をお聞かせください。

コメント

- 大型店舗進出のための用地(1,000~1,500坪程度)は需要がある。周辺山間地から中心市街地への移動が始まるのではないかと予想される。