

第26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

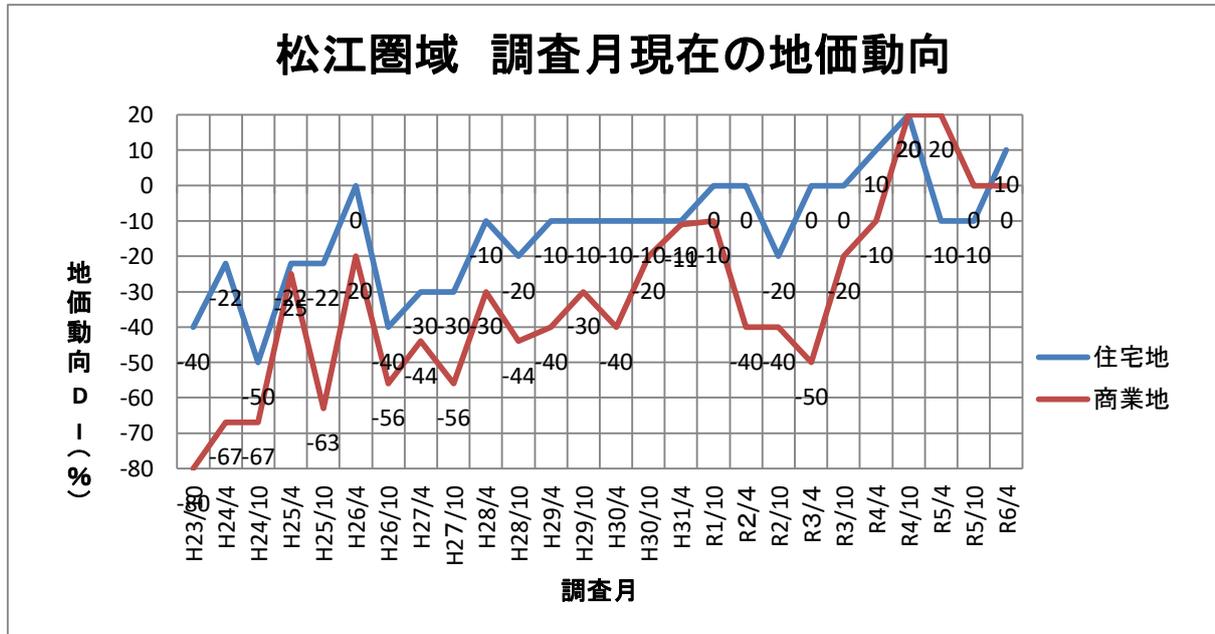
※上記所在地周辺における地価動向について

問1. 現在(令和6年4月1日時点)の地価動向は、半年前(令和5年10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	R5.4	R5.10	R6.4
上昇傾向にある	1	0	2
横ばいである	7	9	7
下落傾向にある	2	1	1
わからない	0	0	0
DI指数	-10%	-10%	10%

商業地	R5.4	R5.10	R6.4
上昇傾向にある	3	2	3
横ばいである	6	6	4
下落傾向にある	1	2	3
わからない	0	0	0
DI指数	20%	0%	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
・あまり変わらない。

問2. 半年後(令和6年10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	R5.4	R5.10	R6.4
上昇傾向にある	3	1	3
横ばいである	5	9	6
下落傾向にある	2	0	1
わからない	0	0	0
DI指数	10%	10%	20%

商業地	R5.4	R5.10	R6.4
上昇傾向にある	3	2	3
横ばいである	6	7	5
下落傾向にある	1	1	2
わからない	0	0	0
DI指数	20%	10%	10%

コメント
・ゼロ金利が解除され変化が出るような気がする。

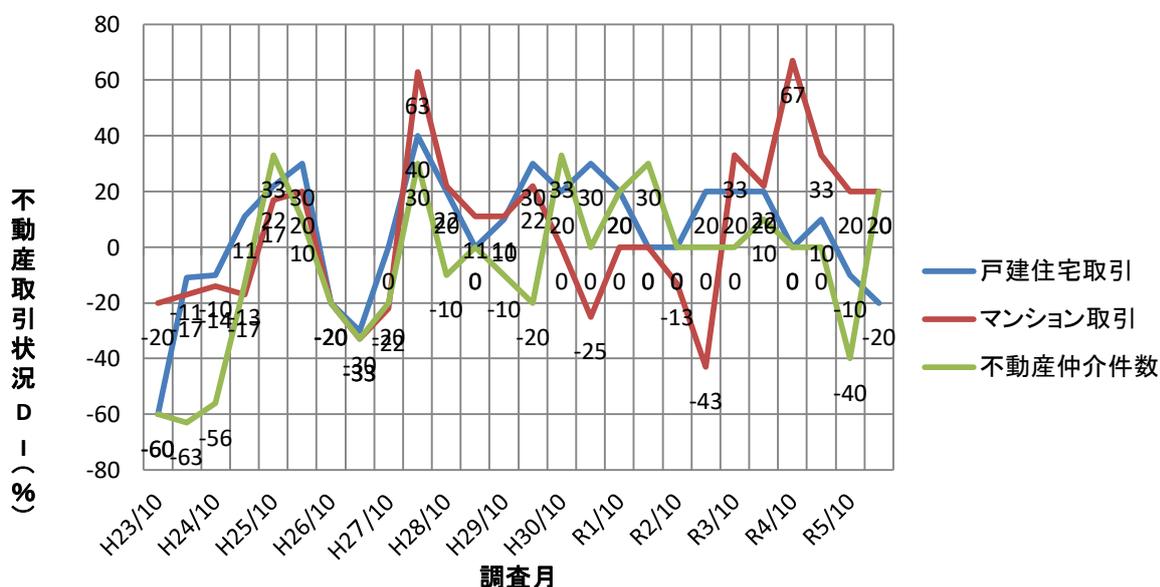
問3. 現在の松江圏域の不動産取引状況は、半年前と比較してどのように感じておられますか？

戸建住宅取引	R5.4	R5.10	R6.4
増加傾向にある	3	1	1
横ばいである	5	7	6
減少傾向にある	2	2	3
わからない	0	0	0
DI指数	10%	-10%	-20%

マンション取引	R5.4	R5.10	R6.4
増加傾向にある	4	3	4
横ばいである	4	6	4
減少傾向にある	1	1	2
わからない	1	0	0
DI指数	33%	20%	20%

不動産仲介件数	R5.4	R5.10	R6.4
増加傾向にある	3	0	3
横ばいである	4	6	6
減少傾向にある	3	4	1
わからない	0	0	0
DI指数	0%	-40%	20%

松江圏域 調査月現在の不動産取引状況



コメント

- ・少し物件が少なくなった気がする。
- ・新築マンションの価格高騰につき中古マンションも増加。

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	R5.4	R5.10	R6.4
増加傾向にある	2	1	1
横ばいである	4	5	6
減少傾向にある	3	4	3
わからない	1	0	0
DI指数	-11%	-30%	-20%

マンション取引	R5.4	R5.10	R6.4
増加傾向にある	6	3	3
横ばいである	2	6	5
減少傾向にある	1	1	2
わからない	1	0	0
DI指数	56%	20%	10%

不動産仲介件数	R5.4	R5.10	R6.4
増加傾向にある	3	1	2
横ばいである	3	7	7
減少傾向にある	4	2	1
わからない	0	0	0
DI指数	-10%	-10%	10%

コメント

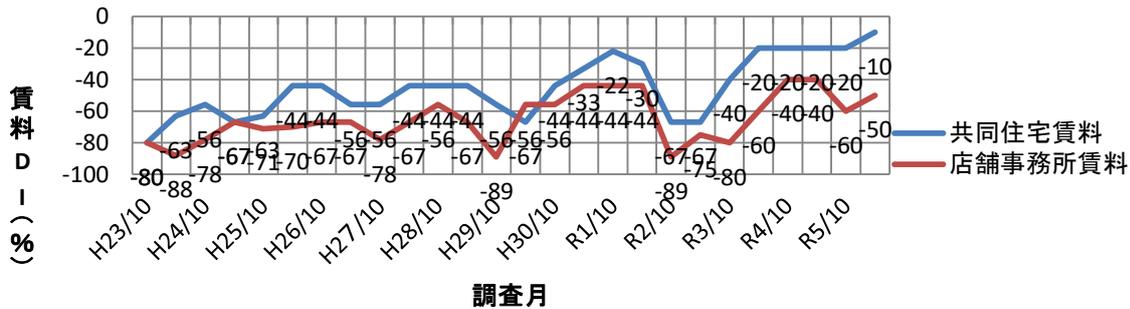
- ・物件の中でも良い物件が少なくなる気がする。
- ・新築マンションの価格高騰につき中古マンションも増加。

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	R5.4	R5.10	R6.4
上昇傾向にある	2	0	1
横ばいである	4	8	7
下落傾向にある	4	2	2
わからない	0	0	0
DI指数	-20%	-20%	-10%

店舗事務所賃料	R5.4	R5.10	R6.4
上昇傾向にある	1	0	0
横ばいである	4	4	5
下落傾向にある	5	6	5
わからない	0	0	0
DI指数	-40%	-60%	-50%

松江圏域 調査月現在の賃料



コメント

- ・新築物件でもグレードにより高い物があり、店舗とも増加する気がする。

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	R5.4	R5.10	R6.4
減少傾向にある	2	0	1
横ばいである	1	6	5
増加傾向にある	7	4	4
わからない	0	0	0
DI指数	-50%	-40%	-30%

店舗事務所空室数	R5.4	R5.10	R6.4
減少傾向にある	0	1	1
横ばいである	1	4	1
増加傾向にある	9	5	8
わからない	0	0	0
DI指数	-90%	-40%	-70%

コメント

- ・古い物件の空室率は高く、住宅・店舗とも増加する気がする。
- ・飲食店舗は今後空室が増える。

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

- ・戸建・マンション取引も資材の値上げ、人件費の高騰により戸建て面積の縮小化が進んでいる。
- ・中古住宅のリフォームされた再販価格1,500万前後の物件は、旧耐震の物件でも売れている。
- ・一畑百貨店南口のホテルの長期閉鎖等、商業地の低下が見聞される。
- ・古い賃貸物件(共同住宅)の建て替えが多くなっている。家賃もかなり高くなっている気がします。
- ・中心市街地での宅地需要が結構ある。
- ・同上の古民家売却相談が、相続発生により多くなっている。(都会にいる相続人からの)
- ・駐車場用地を探す方(法人を含めて)が多いように感じる。(中心部で)
- ・マンション・コンビニ用地の変わらぬ人気。
- ・住宅メーカーの土地購入意欲が、わずかながら上昇している。
- ・人口減少、建築費高騰、今後の影響大では。
- ・相変わらず新築マンションが好調で、今年来年に向けて約500戸前後建築されます。供給過剰気味だが、マンション業者・デベロッパーの業者は連続して土地等取得し建築しないと、当期において経理上莫大な利益が出るので途中で受注を止めるわけには行かない。
よって、これからも新築マンションは建て続けるでしょう。コロナ終息後、戸建てのニーズはそこそこあるが現実的に全ての物が値上りしている。とりわけ建築資材においては、一個の部品単価が高い為建築費総額が高騰している。
- ・昨今日銀がマイナス金利解除を打った影響で住宅ローンの金利が上昇することは必至、新築市場の流通に大きく影響するでしょう。
- ・賃貸に関して、松江→松江の住み替えが減少傾向にあり空室は少ない。
- ・新築APは増加している為、横ばいと見た。建築コストの上昇で、建築に影響が出ると考える。

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

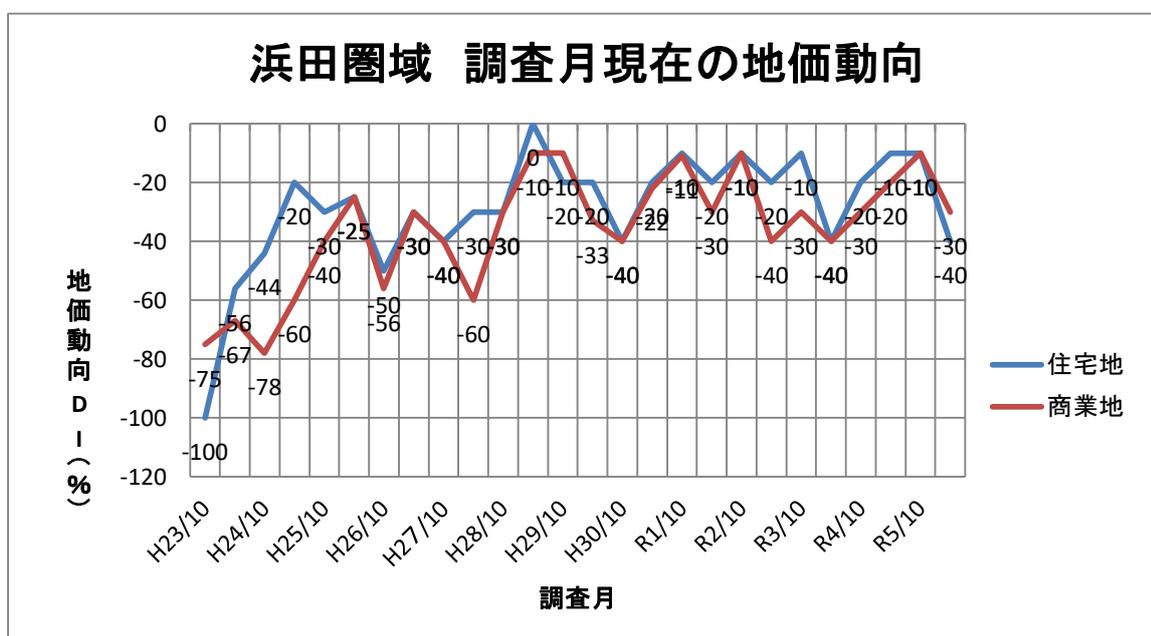
※上記所在地周辺における地価動向について

問1. 現在(令和6年4月1日時点)の地価動向は、半年前(令和5年10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	R5.4	R5.10	R6.4
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	9	9	6
下落傾向にある	1	1	4
わからない	0	0	0
DI指数	-10%	-10%	-40%

商業地	R5.4	R5.10	R6.4
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	8	9	7
下落傾向にある	2	1	3
わからない	0	0	0
DI指数	-20%	-10%	-30%

(※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

・住宅の建築費が上がったため。

問2. 半年後(令和6年10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	R5.4	R5.10	R6.4
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	7	8	7
下落傾向にある	3	2	2
わからない	0	0	1
DI指数	-30%	-20%	-22%

商業地	R5.4	R5.10	R6.4
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	7	6	6
下落傾向にある	3	4	3
わからない	0	0	1
DI指数	-30%	-40%	-33%

コメント

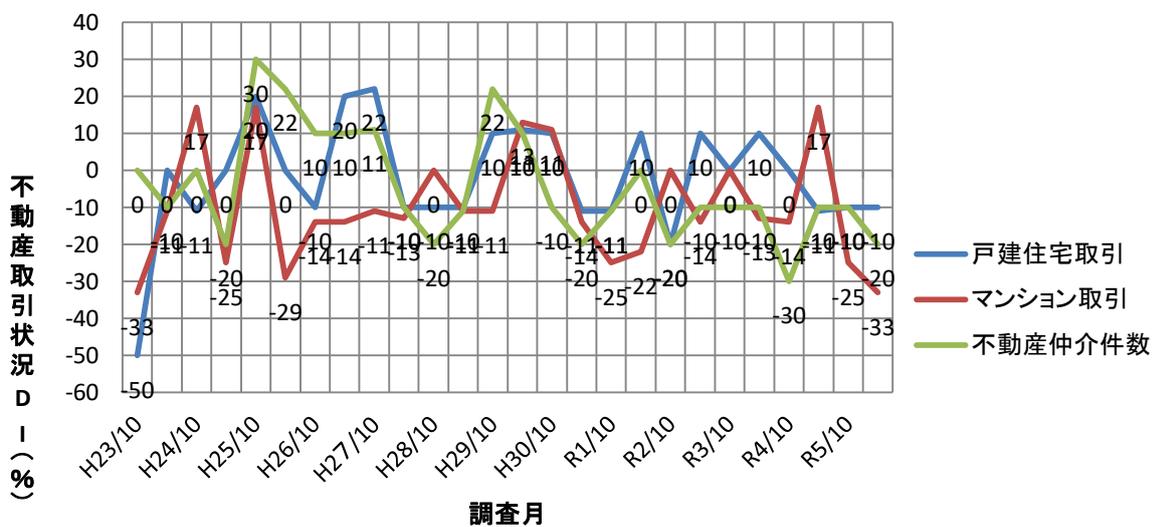
問3. 現在の浜田圏域の不動産取引状況は、半年前と比較してどのように感じておられますか？

戸建住宅取引	R5.4	R5.10	R6.4
増加傾向にある	1	1	1
横ばいである	6	7	7
減少傾向にある	2	2	2
わからない	1	0	0
DI指数	-11%	-10%	-10%

マンション取引	R5.4	R5.10	R6.4
増加傾向にある	1	1	0
横ばいである	5	4	4
減少傾向にある	0	3	2
わからない	4	2	4
DI指数	17%	-25%	-33%

不動産仲介件数	R5.4	R5.10	R6.4
増加傾向にある	1	1	0
横ばいである	7	7	8
減少傾向にある	2	2	2
わからない	0	0	0
DI指数	-10%	-10%	-20%

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	R5.4	R5.10	R6.4
増加傾向にある	1	1	0
横ばいである	6	5	8
減少傾向にある	2	3	2
わからない	1	1	0
DI指数	-11%	-22%	-20%

マンション取引	R5.4	R5.10	R6.4
増加傾向にある	1	1	0
横ばいである	4	4	4
減少傾向にある	2	2	2
わからない	3	3	4
DI指数	-14%	-14%	-33%

不動産仲介件数	R5.4	R5.10	R6.4
増加傾向にある	1	1	0
横ばいである	5	5	8
減少傾向にある	3	3	2
わからない	1	1	0
DI指数	-22%	-22%	-20%

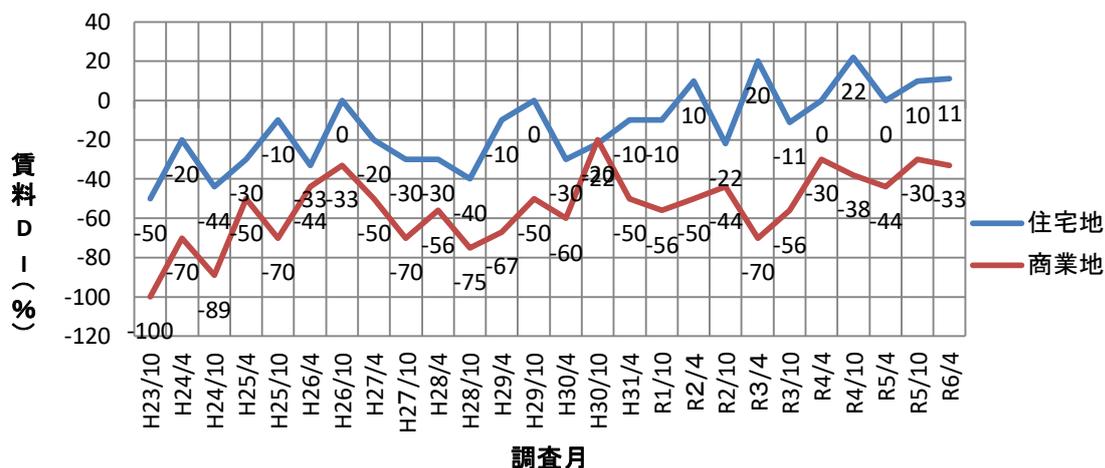
コメント

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	R5.4	R5.10	R6.4
上昇傾向にある	2	1	1
横ばいである	6	9	8
下落傾向にある	2	0	0
わからない	0	0	1
DI指数	0%	10%	11%

店舗事務所賃料	R5.4	R5.10	R6.4
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	5	7	6
下落傾向にある	4	3	3
わからない	1	0	1
DI指数	-44%	-30%	-33%

浜田圏域 調査月現在の賃料



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	R5.4	R5.10	R6.4
減少傾向にある	0	0	1
横ばいである	4	3	5
増加傾向にある	5	6	4
わからない	1	1	0
DI指数	-56%	-67%	-30%

店舗事務所空室数	R5.4	R5.10	R6.4
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	3	3	4
わからない	1	1	0
DI指数	-33%	-33%	-40%

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

- ・ 町の中心市街地に建つ新築物件は人気があるが、郊外の古い物件は空き家が増えている。
- ・ 事務所等の空室が目立つ。