

第24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

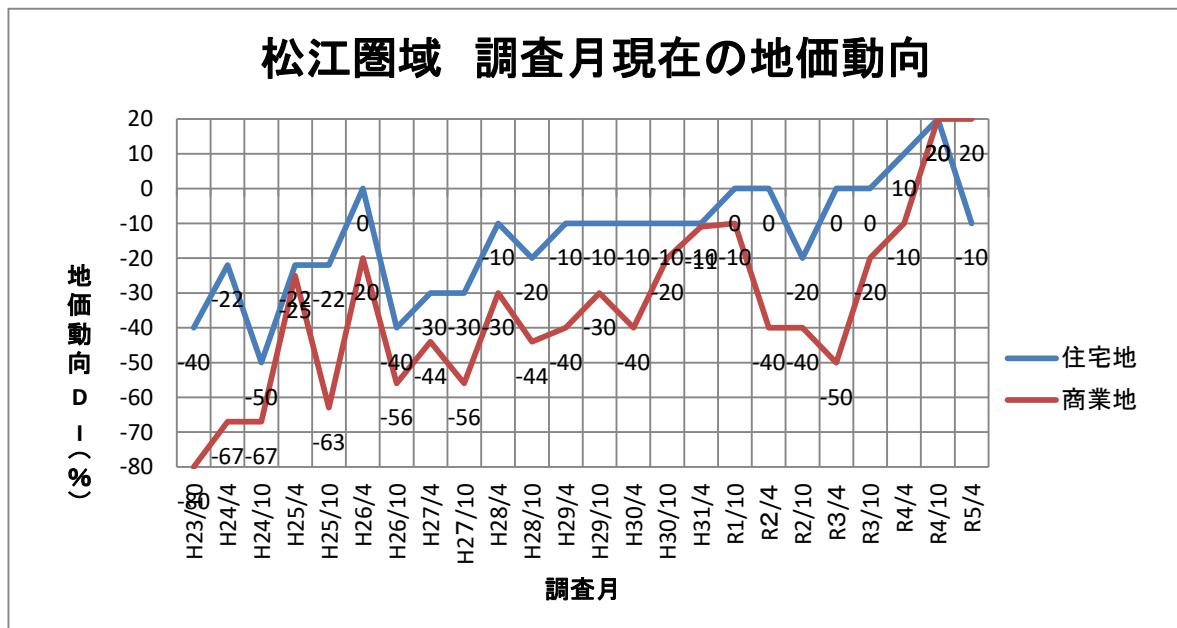
※上記所在地周辺における地価動向について

問1. 現在(令和5年4月1日時点)の地価動向は、半年前(令和4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	R4.4	R4.10	R5.4
上昇傾向にある	1	2	1
横ばいである	9	8	7
下落傾向にある	0	0	2
わからない	0	0	0
DI指数	10%	20%	-10%

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

(※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。

問2. 半年後(令和5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	R4.4	R4.10	R5.4
上昇傾向にある	0	2	3
横ばいである	9	6	5
下落傾向にある	1	2	2
わからない	0	0	0
DI指数	-10%	0%	10%

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

コメント
・コロナの落ち着きにより、上昇傾向が加速すると思われます。
・あまり変動はないと思う。

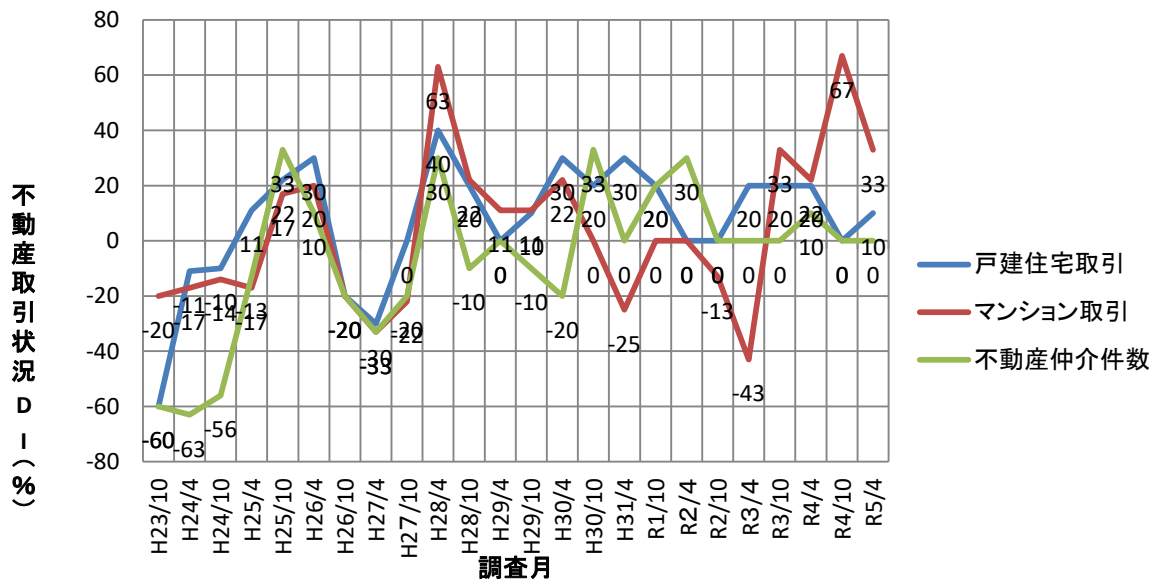
問3. 現在の松江圏域の不動産取引状況は、半年前と比較してどのように感じておられますか？

戸建住宅取引	R4.4	R4.10	R5.4
増加傾向にある	3	2	3
横ばいである	6	5	5
減少傾向にある	1	2	2
わからない	0	1	0
DI指数	20%	0%	10%

マンション取引	R4.4	R4.10	R5.4
増加傾向にある	3	7	4
横ばいである	5	1	4
減少傾向にある	1	1	1
わからない	1	1	1
DI指数	22%	67%	33%

不動産仲介件数	R4.4	R4.10	R5.4
増加傾向にある	3	2	3
横ばいである	5	6	4
減少傾向にある	2	2	3
わからない	0	0	0
DI指数	10%	0%	0%

松江圏域 調査月現在の不動産取引状況



コメント

- ・取引総数は横ばいだと感じます。ただし、市場の物件数が減っているため、規模拡大という感じはない。
- ・マンションの間合わせが多い。
- ・物件が少ない。
- ・新築マンション売れ行き好調。
- ・マイホーム、建てる時代から買う時代に変遷。

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

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

不動産仲介件数	R4.4	R4.10	R5.4
増加傾向にある	3	3	1
横ばいである	6	3	8
減少傾向にある	1	4	1
わからない	0	0	0
DI指数	20%	-10%	0%

コメント

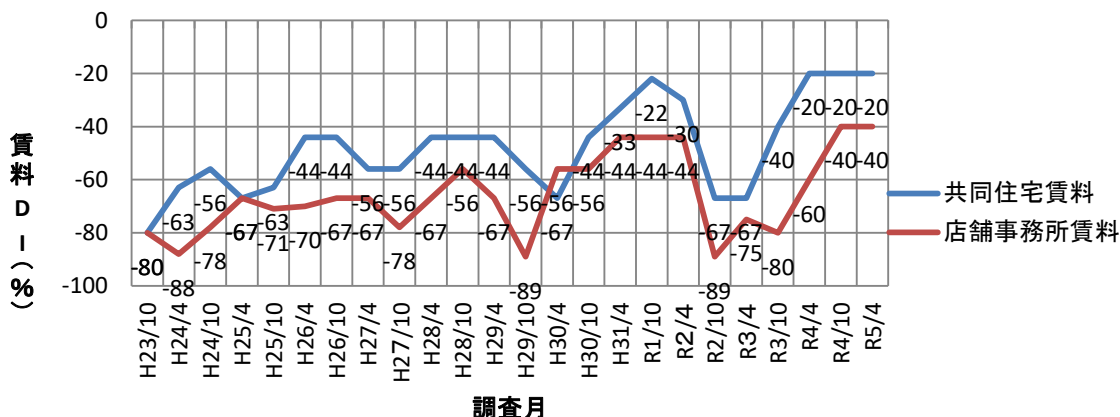
- ・中古物件が少ない為良い物件は、取引は多くなると思う。

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

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

松江圏域 調査月現在の賃料



コメント

- ・築後の年数により、古い物件は値下がりする傾向にある。

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	R4.4	R4.10	R5.4
減少傾向にある	2	2	2
横ばいである	4	4	1
増加傾向にある	4	4	7
わからない	0	0	0
DI指数	-20%	-20%	-50%

店舗事務所空室数	R4.4	R4.10	R5.4
減少傾向にある	0	0	0
横ばいである	4	3	1
増加傾向にある	6	7	9
わからない	0	0	0
DI指数	-60%	-70%	-90%

コメント

- ・古い物件の空室が増加傾向にある。
- ・店舗事務所系は空室が目立つ。
- ・アパート系は新築が増加するも、築年数の経つ物件は空室が増加。

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

- ・業者による買取再販物件が増えています。不動産業、建設業、個人の方など参入者も増加。
- ・空き家(空き室)が多くなり、新築物件は入居があっても古い物件が空き室となり多くなっている。
- ・建設工事の高騰により、新築のマンション、戸建住宅アパートなどに影響が出ている。
- ・新型コロナで飲食店の撤退が目立つため、店舗の空室が増加傾向である。
- ・コロナ影響により、店舗開設希望等はまだまだ低調である。
- ・松江-9については「ひらぎの」のグリーンテラス上乃木の分譲価格により、上昇傾向にある。逆に古志原方面の既存住宅地は、下落傾向にある。(新規分譲地を除く)
- ・住宅地も、新規建設費が全般的に上昇している為、購入層に限りがあり、マンション購入の方へ移行しつつある。
- ・現在もっとも人気の高い乃木地区周辺の地価が若干下落方向にある。しかし、昨今の情報では数年後、市街化区域の線引の見直しが検討されている。実施されれば田和山周辺に隣接する調整区域の取引は活発化し、松江市最大の商業ゾーンになる。再び地価の上昇は止められない、どれだけ上がるのか予測は出来ないが、松江にも都会並みに億ションのマンション販売が現れた。土地とマンションとの価格の比較対象には多少無理があるかもしれないが、査定において先の読めない時代となった。まっすぐ見つめる価格の根拠が崩れそうな気がする。

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

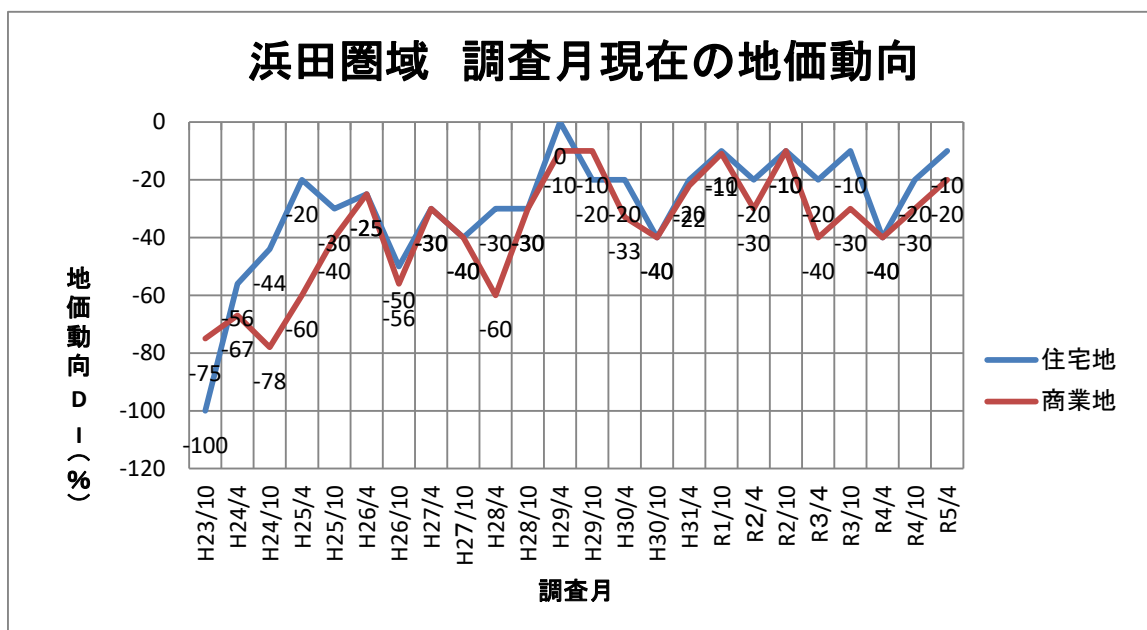
※上記所在地周辺における地価動向について

問1. 現在(令和5年4月1日時点)の地価動向は、半年前(令和4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	R4.4	R4.10	R5.4
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	9	8	9
下落傾向にある	1	2	1
わからない	0	0	0
DI指数	-10%	-20%	-10%

商業地	R4.4	R4.10	R5.4
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	3	3	2
わからない	0	0	0
DI指数	-30%	-30%	-20%

(※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

- ・長期の下落傾向が止まり横ばい。

問2. 半年後(令和5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	R4.4	R4.10	R5.4
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	7	7	7
下落傾向にある	3	1	3
わからない	0	2	0
DI指数	-30%	-13%	-30%

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

コメント

- ・下落傾向止まったが、30年前に比べて地価は半値になった。

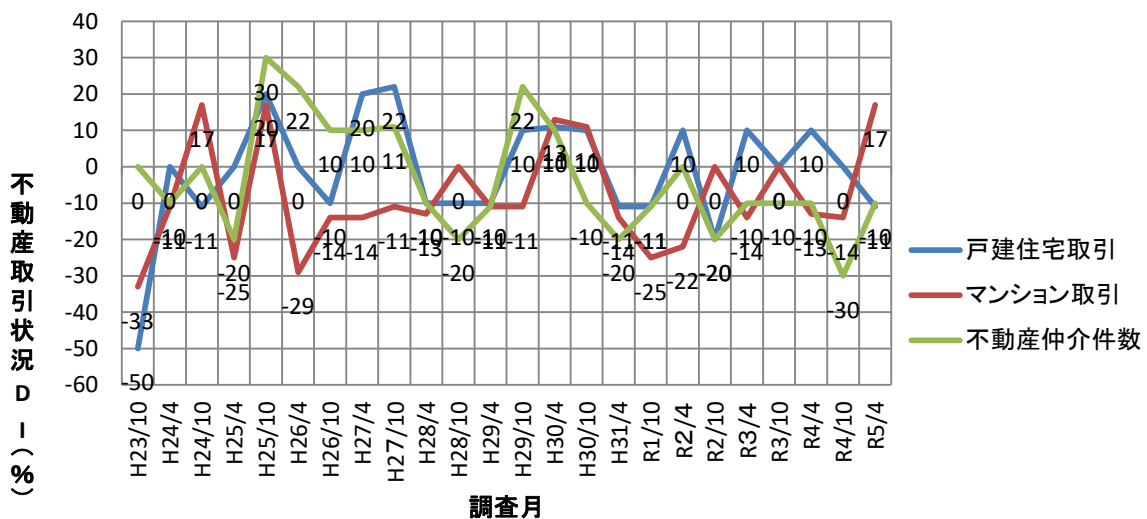
問3. 現在の浜田圏域の不動産取引状況は、半年前と比較してどのように感じておられますか？

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

マンション取引	R4.4	R4.10	R5.4
増加傾向にある	0	0	1
横ばいである	7	6	5
減少傾向にある	1	1	0
わからない	2	3	4
DI指数	-13%	-14%	17%

不動産仲介件数	R4.4	R4.10	R5.4
増加傾向にある	1	1	1
横ばいである	7	5	7
減少傾向にある	2	4	2
わからない	0	0	0
DI指数	-10%	-30%	-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	R4.4	R4.10	R5.4
増加傾向にある	1	1	1
横ばいである	8	8	6
減少傾向にある	0	1	2
わからない	1	0	1
DI指数	11%	0%	-11%

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

不動産仲介件数	R4.4	R4.10	R5.4
増加傾向にある	1	1	1
横ばいである	7	7	5
減少傾向にある	0	2	3
わからない	2	0	1
DI指数	13%	-10%	-22%

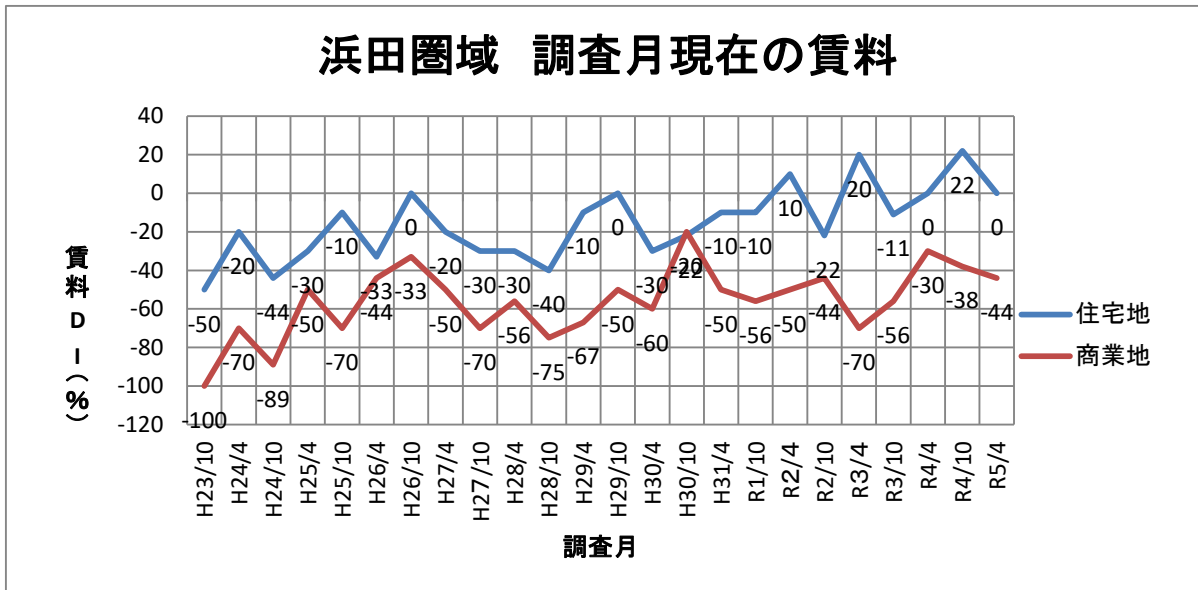
コメント

・人口減少が今後も恒常的に続き見通しは暗い。

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	R4.4	R4.10	R5.4
上昇傾向にある	1	2	2
横ばいである	8	7	6
下落傾向にある	1	0	2
わからない	0	1	0
DI指数	0%	22%	0%

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



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	R4.4	R4.10	R5.4
減少傾向にある	1	0	0
横ばいである	5	3	4
増加傾向にある	4	7	5
わからない	0	0	1
DI指数	-30%	-70%	-56%

店舗事務所空室数	R4.4	R4.10	R5.4
減少傾向にある	1	0	0
横ばいである	5	6	6
増加傾向にある	3	4	3
わからない	1	0	1
DI指数	-22%	-40%	-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

- ・ 大規模面積(1000~2000坪)程度の土地の需要はあります。
- ・ 築古の建物解体後の新築が多くなっている。古い住宅街の車の進入が厳しい地域は衰退している。
- ・ 災害(特に水害等)に影響のない地域の人気増大。