

第27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

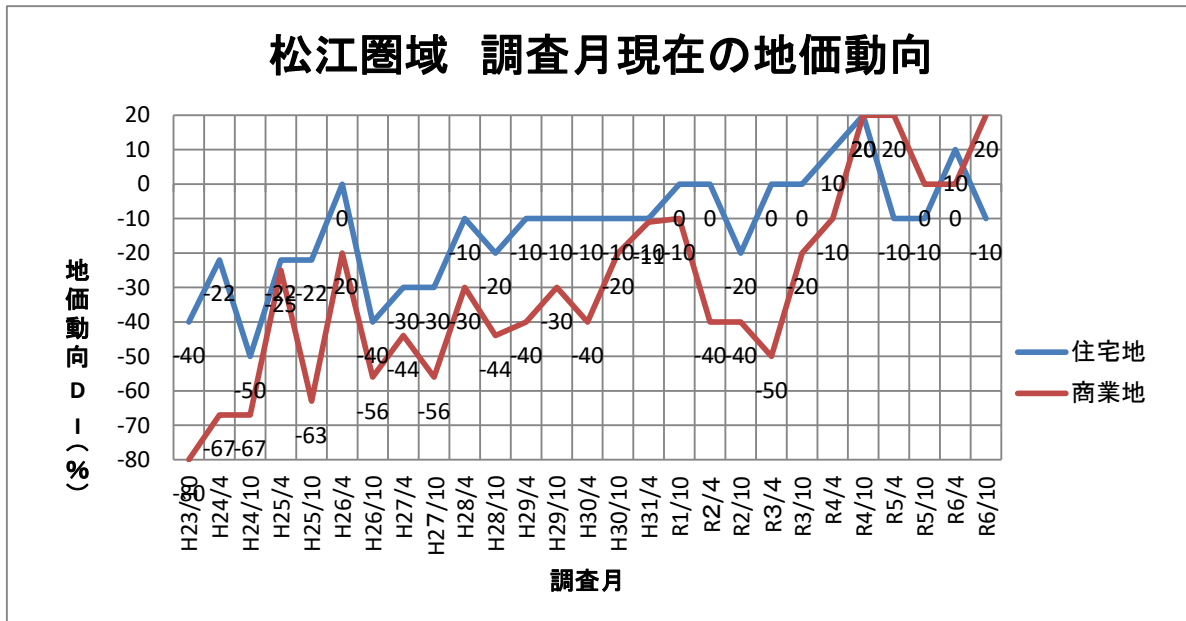
※上記所在地周辺における地価動向について

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

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

- ・変更ないと思う。
- ・住宅地も一部は上昇。

問2. 半年後(令和7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	R5.10	R6.4	R6.10
上昇傾向にある	1	3	3
横ばいである	9	6	6
下落傾向にある	0	1	1
わからない	0	0	0
DI指数	10%	20%	20%

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

コメント

- ・金利が上がり購買意欲が出れば上がる気がする。
- ・駅前(一畑百貨店跡地、地下駐車場廃止等整備に時間がかかる)

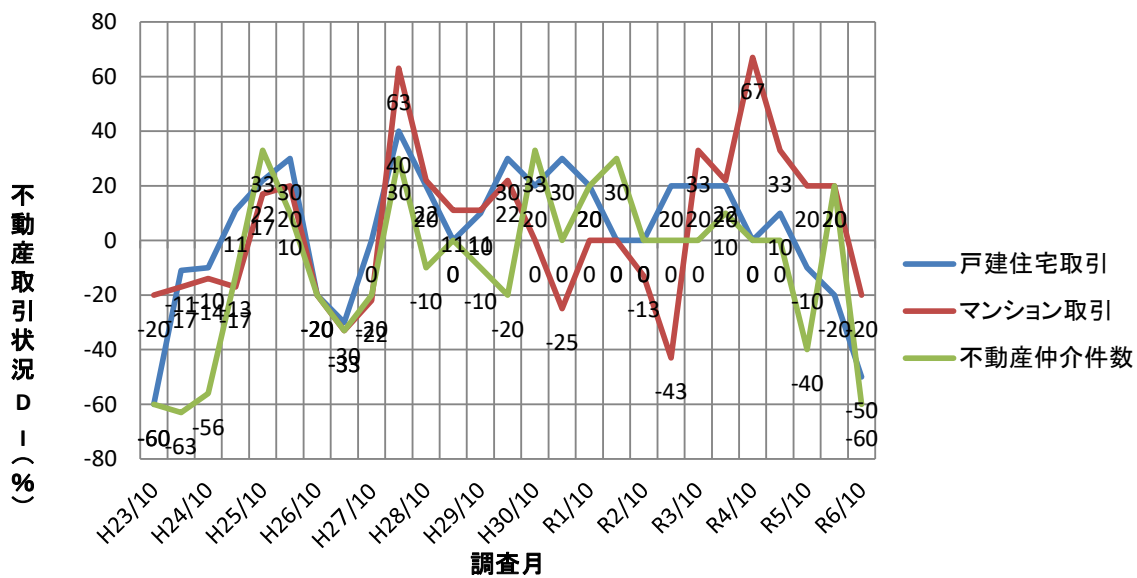
問3. 現在の松江圏域の不動産取引状況は、半年前と比較してどのように感じておられますか？

戸建住宅取引	R5.10	R6.4	R6.10
増加傾向にある	1	1	1
横ばいである	7	6	3
減少傾向にある	2	3	6
わからない	0	0	0
DI指数	-10%	-20%	-50%

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

不動産仲介件数	R5.10	R6.4	R6.10
増加傾向にある	0	3	0
横ばいである	6	6	4
減少傾向にある	4	1	6
わからない	0	0	0
DI指数	-40%	20%	-60%

松江圏域 調査月現在の不動産取引状況



コメント

- ・流通する物件が少なくなった気がする。
- ・住宅地も省エネ住宅等の省エネ基準が上がってくる度に、従来の開発面積では高額になる為、住宅地の面積が徐々に狭小化している。

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	R5.10	R6.4	R6.10
増加傾向にある	1	1	1
横ばいである	5	6	3
減少傾向にある	4	3	6
わからない	0	0	0
DI指数	-30%	-20%	-50%

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

不動産仲介件数	R5.10	R6.4	R6.10
増加傾向にある	1	2	0
横ばいである	7	7	6
減少傾向にある	2	1	4
わからない	0	0	0
DI指数	-10%	10%	-40%

コメント

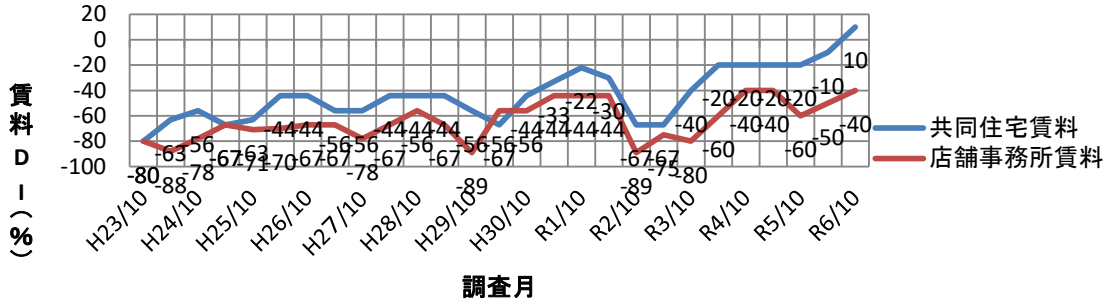
- ・物件(良い物)が少なくなった。

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

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

松江圏域 調査月現在の賃料



コメント

- ・家賃に応じた顧客様が借主となっている。

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	R5.10	R6.4	R6.10
減少傾向にある	0	1	0
横ばいである	6	5	2
増加傾向にある	4	4	8
わからない	0	0	0
DI指数	-40%	-30%	-80%

店舗事務所空室数	R5.10	R6.4	R6.10
減少傾向にある	1	1	1
横ばいである	4	1	3
増加傾向にある	5	8	6
わからない	0	0	0
DI指数	-40%	-70%	-50%

コメント

- ・古い物件の空きが多くなってきている。

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

- ・賃料について、共同住宅の新築工事費増加により賃料の上昇が見られている。
- ・マンション用地のみ上昇。
- ・新しい物件で家賃が高くてもそれなりの借主さんがおられ入居が決まっている一方で、古い物件で家賃が安ければ、それはそれで需要がある。
- ・マンションの売行きが鈍化している。供給過多及び分譲価格の高額化。
- ・黒田、上乃木等のひらぎの分譲地が遅い売行きで、高額ではあるが外構を含め、トータルで街並みが整備されつつある。
- ・橋北のこれから始まる豊洋分譲地は、久しぶりのまとまった開発地となり、分譲価格予定も近隣相場より少し高く設定されそう。
- ・相続による売却の相談が増えている。(県外在住の方から)
- ・住みながらの終活不動産の処分相談。
- ・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。
- ・中心市街地高層ビルの建築制限は、いずれ将来の発展にマイナスに働いてくる。反対運動が過ぎると思う。もっと地価を上げる施策が欲しい。
- ・建築資材高騰による影響で、新築が減少で土地が動かないのでは。
- ・人気等については、以前と変わらないのでは。
- ・アパート用地は引き続き希望増大。→新築が増加すると、既存のアパートの空室に繋がる。→新築賃料上昇、既存のアパートは賃料下落。
- ・戸建て住宅の需要が若干増加傾向にあり、比例して住宅用地の価格が上昇しているように見受けられる。
- ・空き店舗に関しては依然増加傾向にあるが、賃料は下がっていない。
- ・賃貸共同住宅の賃料に関しても変動はないが、新築物件の供給は減少傾向が見受けられる。

II. 浜田圏域(10社)

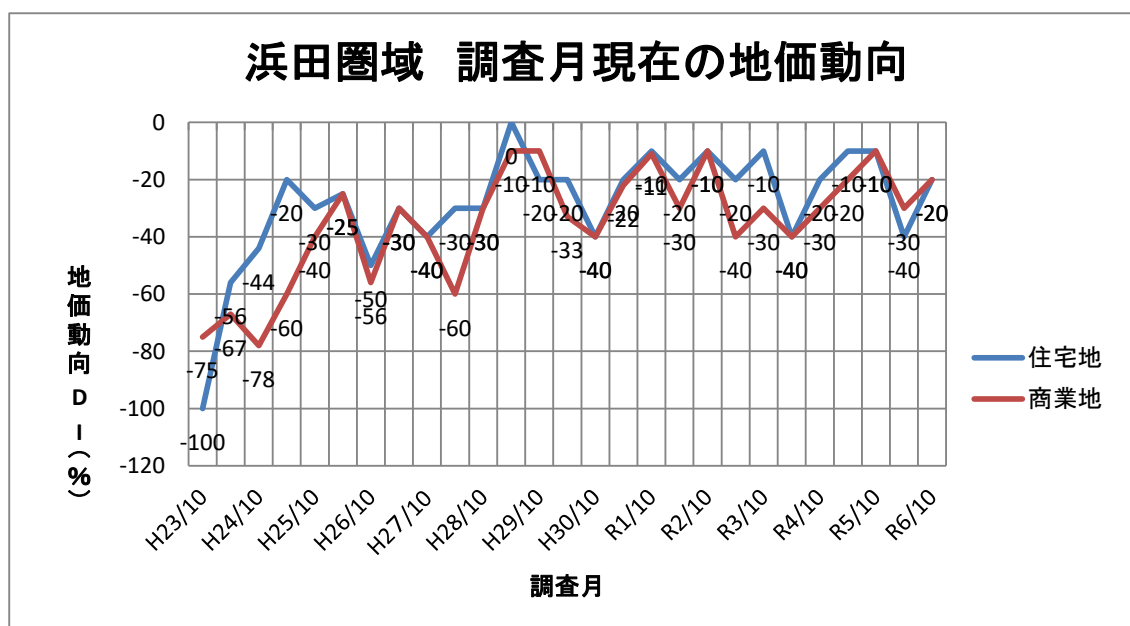
浜田圏域版	住宅地:地価公示 浜田-3 浜田市笠柄町108番
	商業地:地価公示 浜田5-1 浜田市黒川町4189番

※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10月1日時点)の地価動向は、半年前(令和6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	R5.10	R6.4	R6.10	商業地	R5.10	R6.4	R6.10
上昇傾向にある	0	0	0	上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	9	6	8	横ばいである	9	7	8
下落傾向にある	1	4	2	下落傾向にある	1	3	2
わからない	0	0	0	わからない	0	0	0
DI指数	-10%	-40%	-20%	DI指数	-10%	-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

問2. 半年後(令和7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	R5.10	R6.4	R6.10	商業地	R5.10	R6.4	R6.10
上昇傾向にある	0	0	1	上昇傾向にある	0	0	2
横ばいである	8	7	5	横ばいである	6	6	5
下落傾向にある	2	2	3	下落傾向にある	4	3	2
わからない	0	1	1	わからない	0	1	1
DI指数	-20%	-22%	-22%	DI指数	-40%	-33%	0%

コメント

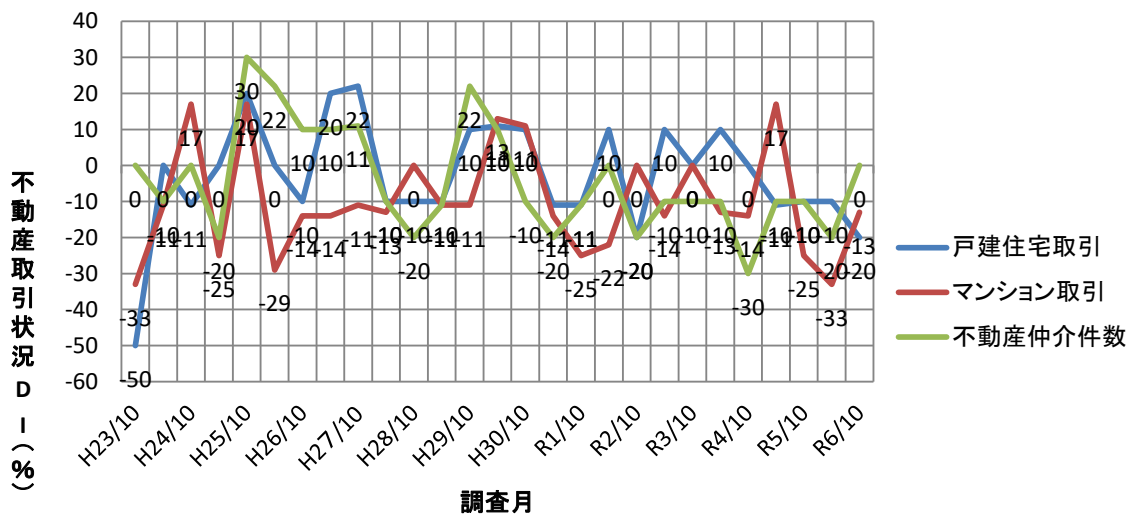
問3. 現在の浜田圏域の不動産取引状況は、半年前と比較してどのように感じておられますか？

戸建住宅取引	R5.10	R6.4	R6.10
増加傾向にある	1	1	1
横ばいである	7	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	R5.10	R6.4	R6.10
増加傾向にある	1	0	0
横ばいである	4	4	7
減少傾向にある	3	2	1
わからない	2	4	2
DI指数	-25%	-33%	-13%

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

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	R5.10	R6.4	R6.10
増加傾向にある	1	0	1
横ばいである	5	8	9
減少傾向にある	3	2	0
わからない	1	0	0
DI指数	-22%	-20%	10%

マンション取引	R5.10	R6.4	R6.10
増加傾向にある	1	0	0
横ばいである	4	4	7
減少傾向にある	2	2	1
わからない	3	4	2
DI指数	-14%	-33%	-13%

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

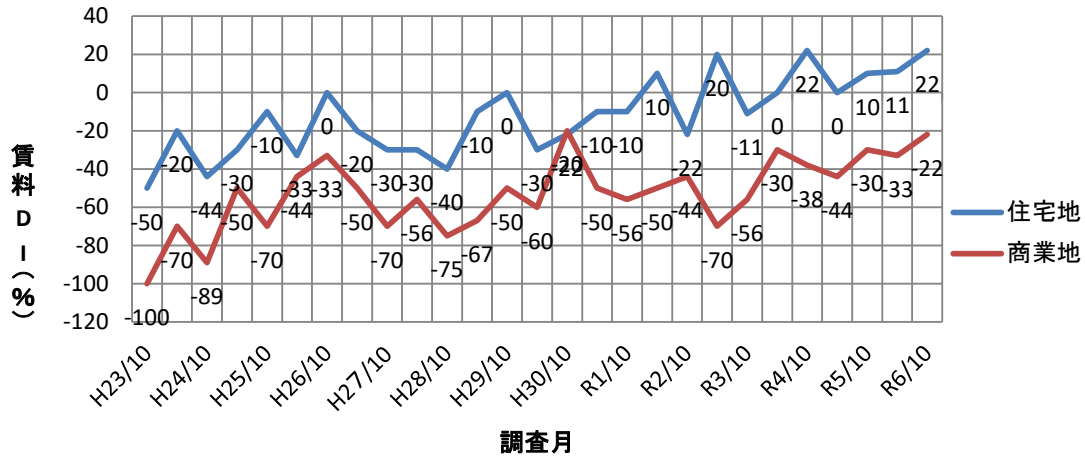
コメント

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	R5.10	R6.4	R6.10
上昇傾向にある	1	1	2
横ばいである	9	8	7
下落傾向にある	0	0	0
わからない	0	1	1
DI指数	10%	11%	22%

店舗事務所賃料	R5.10	R6.4	R6.10
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	3	2
わからない	0	1	1
DI指数	-30%	-33%	-22%

浜田圏域 調査月現在の賃料



コメント

- ・新築の賃料は上昇傾向、古い物件は下げても入居が決まらない。

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	R5.10	R6.4	R6.10
減少傾向にある	0	1	1
横ばいである	3	5	4
増加傾向にある	6	4	5
わからない	1	0	0
DI指数	-67%	-30%	-40%

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

コメント

- ・古い物件の空室が増加、3DK・3LDK空室増。
- ・チラシのポスティング時に空室を感じる。

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

- ・浜田駅前周辺に需要が高くなっている。