

第4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(9社)

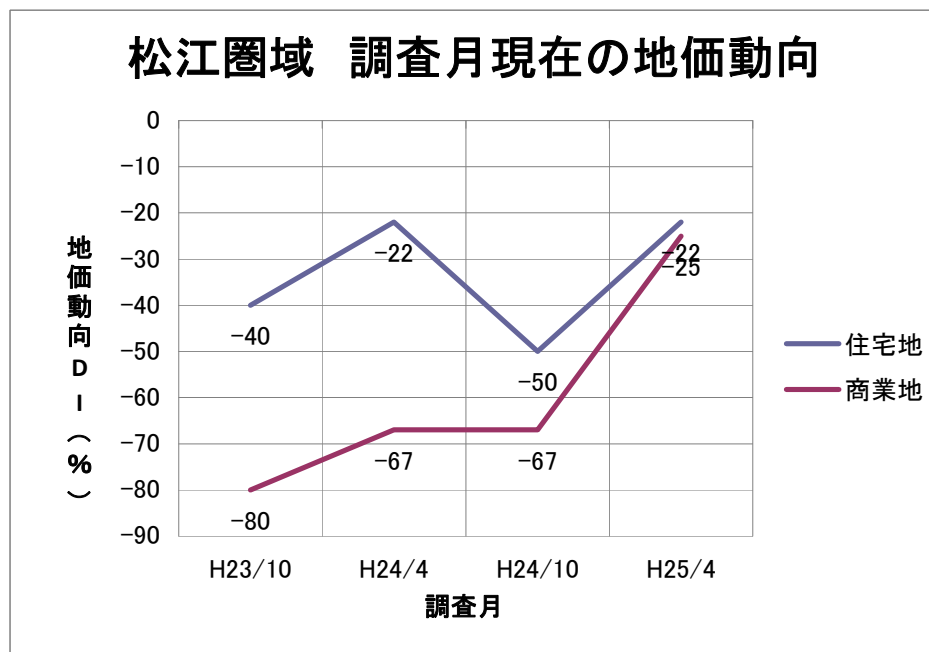
松江圏域版	住宅地:地価公示 松江-9 松江市上乃木5丁目2191番6
	商業地:地価公示 松江5-5 松江市朝日町字伊勢宮470番1外

※上記所在地周辺における地価動向について

問1. 現在(平成25年4月1日時点)の地価動向は、半年前(平成24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	H25.4	H24.10	H24.4	商業地	H25.4	H24.10	H24.4
上昇傾向にある	0	0	1	上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	7	5	5	横ばいである	6	3	1
下落傾向にある	2	5	3	下落傾向にある	2	6	4
わからない	0	0	0	わからない	1	0	0
地価動向DI	-22%	-50%	-22%	地価動向DI	-25%	-67%	-80%

(※地価動向DI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

・上昇の期待感はあるものの横ばいである。

問2. 半年後(平成25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	H25.4	H24.10	H24.4	商業地	H25.4	H24.10	H24.4
上昇傾向にある	1	0	0	上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	7	5	6	横ばいである	8	2	5
下落傾向にある	1	5	3	下落傾向にある	0	5	4
わからない	0	0	0	わからない	1	3	0
地価動向DI	0%	-50%	-33%	地価動向DI	0%	-71%	-44%

コメント

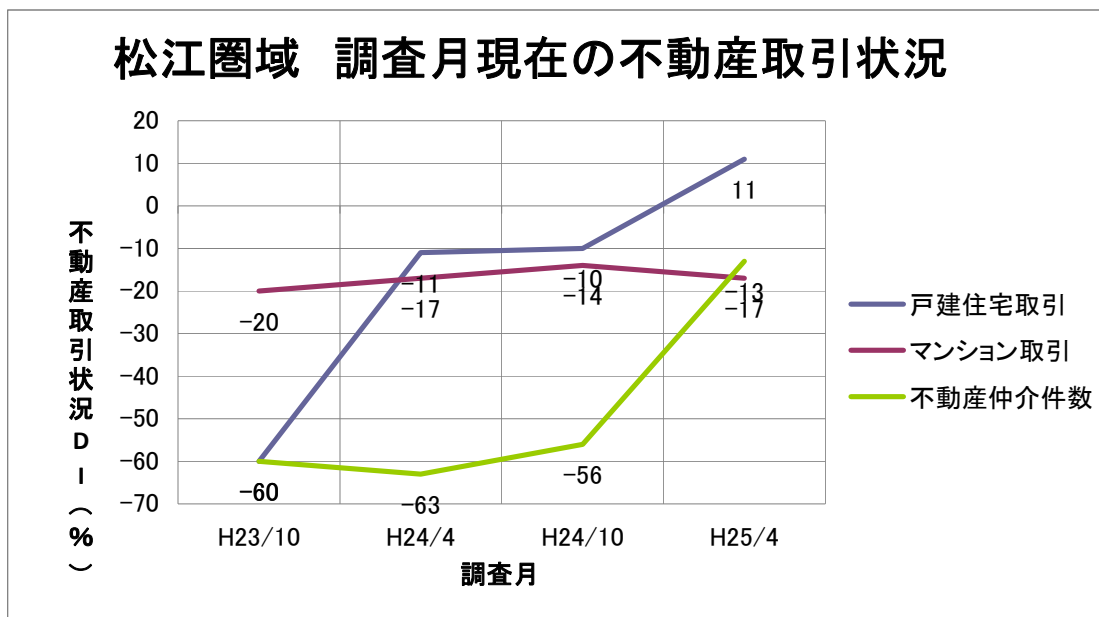
・期待感が高すぎるが実際には横ばいである。

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	H25.4	H24.10	H24.4
増加傾向にある	4	2	2
横ばいである	2	5	4
減少傾向にある	3	3	3
わからない	0	0	0
地価動向DI	11%	-10%	-11%

マンション取引	H25.4	H24.10	H24.4
増加傾向にある	1	2	2
横ばいである	3	4	1
減少傾向にある	2	1	3
わからない	3	3	3
地価動向DI	-17%	14%	-17%

不動産仲介件数	H25.4	H24.10	H24.4
増加傾向にある	2	0	0
横ばいである	3	4	3
減少傾向にある	3	5	5
わからない	1	1	1
地価動向DI	-13%	-56%	-63%



コメント

- ・低金利、消費税増税前の需要増、税制(減税)の延長、住宅の低価格化。
- ・戸建住宅の売物件が少なく取引は減少している。

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	H25.4	H24.10	H24.4
増加傾向にある	4	2	2
横ばいである	3	3	4
減少傾向にある	1	3	3
わからない	1	2	0
地価動向DI	38%	-13%	-11%

マンション取引	H25.4	H24.10	H24.4
増加傾向にある	1	1	2
横ばいである	4	4	4
減少傾向にある	1	2	2
わからない	3	3	1
地価動向DI	0%	-14%	0%

不動産仲介件数	H25.4	H24.10	H24.4
増加傾向にある	3	1	0
横ばいである	3	2	6
減少傾向にある	1	5	3
わからない	2	2	0
地価動向DI	29%	-50%	-33%

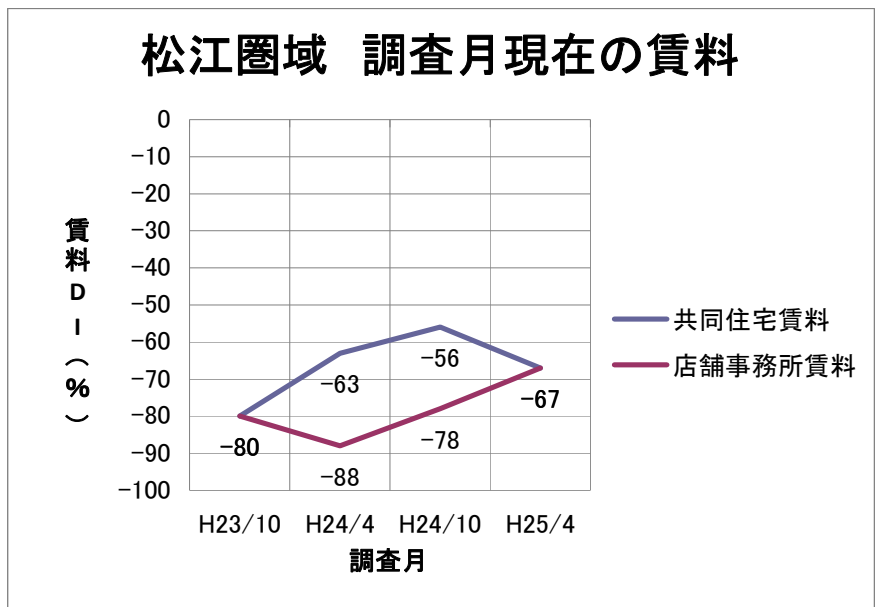
コメント

- ・物件数は少ないが需要はありそうな気がする。

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	H25.4	H24.10	H24.4
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	3	4	3
下落傾向にある	6	5	5
わからない	0	1	1
地価動向DI	-67%	-56%	-63%

店舗事務所賃料	H25.4	H24.10	H24.4
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	3	2	1
下落傾向にある	6	7	7
わからない	0	1	1
地価動向DI	-67%	-78%	-88%



コメント

- ・敷金等の減額あり(入居率が悪い物件は1~2カ月無料等)。仲介手数料の大家負担等。
- ・現在の状況では4月以降、空き部屋は値下げして賃貸に出すが3月までは横ばいで推移していると感じる。

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	H25.4	H24.10	H24.4
減少傾向にある	1	1	1
横ばいである	6	3	4
増加傾向にある	2	4	3
わからない	0	2	1
地価動向DI	-11%	-38%	-25%

店舗事務所空室数	H25.4	H24.10	H24.4
減少傾向にある	1	1	1
横ばいである	2	3	4
増加傾向にある	6	4	3
わからない	0	2	1
地価動向DI	-56%	-38%	-25%

コメント

- ・新築物件が増加しているため、古い物件が空室になってきていると感じる。
- ・事務所は支店、出張所が閉鎖される傾向にある。

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

- 人気が高いのはバイパスに乗りやすい地域(アクセスしやすい地域)(乃木、東津田等)。また玉湯方面(土地、中古住宅、賃貸物件)について、最近人気が高いように感じる。
- 人気があるのは橋南では乃木地区がダントツで一位。橋北地区では内中原がダントツで一位。
- 人気があるのは浜乃木(区画整理の進展)、東津田、古志原。衰退しているのは灘町・白潟(旧家屋連担)、北堀(街路の連続性)。
- 人気が高いのは学園、浜乃木。
- 消費増税前の戸建販売の増加傾向が継続している。
- 消費税が上がる前に住宅を取得したい要望が多く見られるが、契約にいたるまでに時間がかかる。特に地盤が悪い所、坂道や道路幅が狭い所は敬遠される。よって人気薄の物件は価格を下げざるをえない。今後も全体的に土地、中古住宅の価格は下落するのは必須である。
- 中古マンションの人気は高い。購入の意思決定は速い。理由は利便性が良いこと、少子化や価格が手頃等である。
- 都会地の影響が地方にどうなるか注目すべき点である。
- 中古戸建住宅を求めている方は多いが適当な物件がない(価格や築年数の問題)。
- 住宅購入者の土地・建物総額は著しく下落している。

II. 浜田圏域(10社)

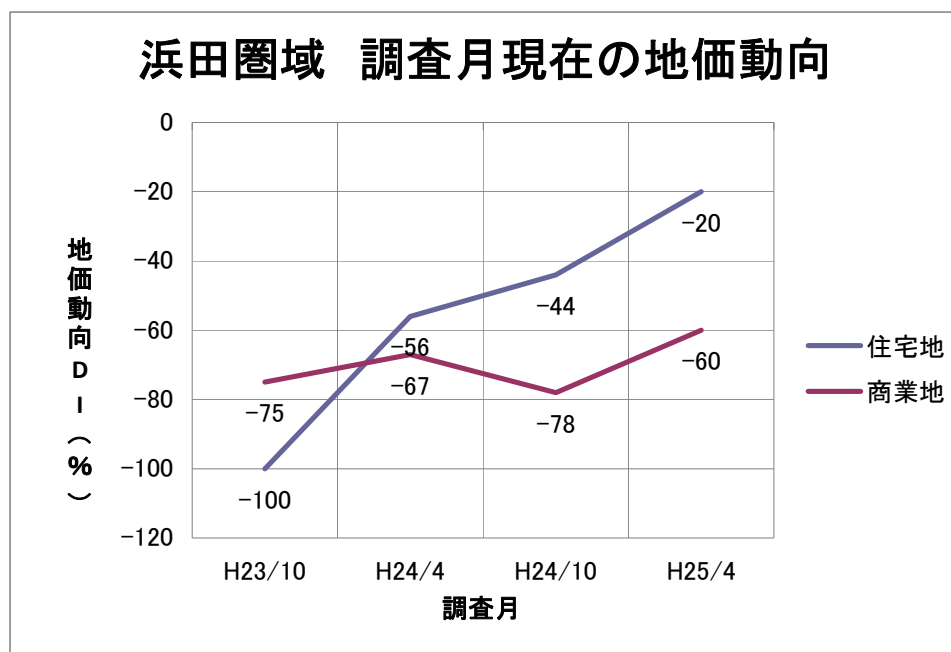
浜田圏域版	住宅地:地価公示 浜田-3 浜田市笠柄町108番
	商業地:地価公示 浜田5-1 浜田市黒川町4189番

※上記所在地周辺における地価動向について

問1. 現在(平成25年4月1日時点)の地価動向は、半年前(平成24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	H25.4	H24.10	H24.4	商業地	H25.4	H24.10	H24.4
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	8	5	4	横ばいである	4	2	3
下落傾向にある	2	4	5	下落傾向にある	6	7	6
わからない	0	0	1	わからない	0	0	1
地価動向DI	-20%	-44%	-56%	地価動向DI	-60%	-78%	-67%

(※地価動向DIは、上昇傾向と答えた業者の割合－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

- ・除々に成約までに時間を要するようになった。

問2. 半年後(平成25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？

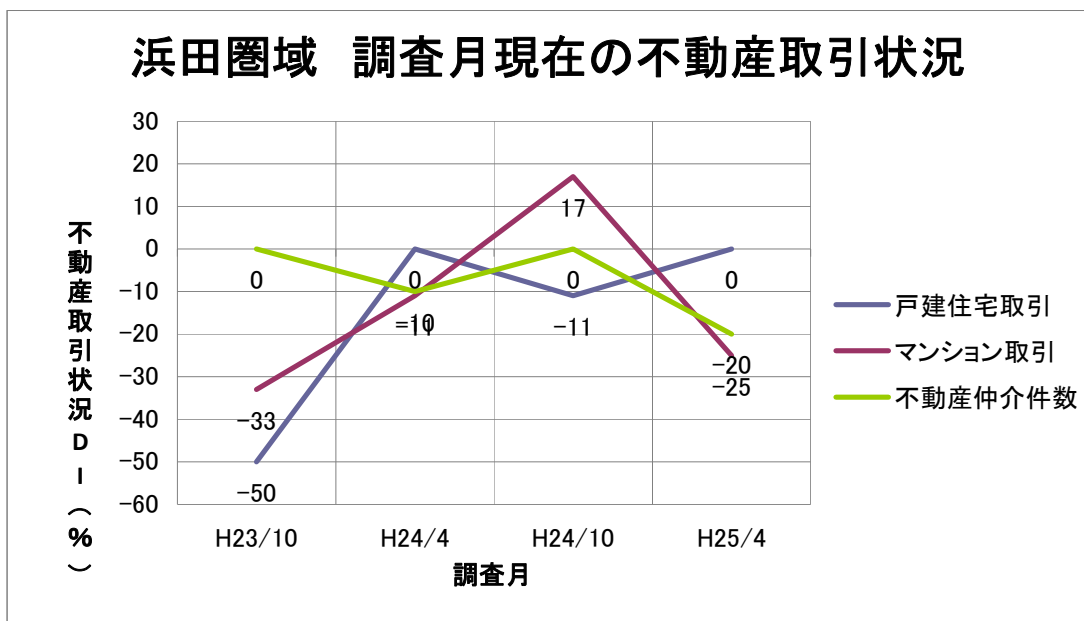
住宅地	H25.4	H24.10	H24.4	商業地	H25.4	H24.10	H24.4
上昇傾向にある	0	0	0	上昇傾向にある	1	0	0
横ばいである	10	5	5	横ばいである	7	2	5
下落傾向にある	0	3	5	下落傾向にある	2	6	5
わからない	0	1	0	わからない	0	1	0
地価動向DI	0%	-38%	-50%	地価動向DI	-10%	-75%	-50%

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	H25.4	H24.10	H24.4
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	0	0
地価動向DI	0%	-11%	0%

マンション取引	H25.4	H24.10	H24.4
増加傾向にある	1	1	1
横ばいである	4	5	6
減少傾向にある	3	0	2
わからない	2	3	1
地価動向DI	-25%	17%	-11%

不動産仲介件数	H25.4	H24.10	H24.4
増加傾向にある	2	2	2
横ばいである	4	5	5
減少傾向にある	4	2	3
わからない	0	0	0
地価動向DI	-20%	0%	-10%



コメント

- ・中古戸建住宅、中古マンションの需要はあるが供給物件が少ない。来年の消費税の増税により市街地の土地が動いている。
- ・消費税の増税が影響していると思う。
- ・マンション取引は、なかなか売物が少ない。

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	H25.4	H24.10	H24.4
増加傾向にある	2	3	0
横ばいである	7	3	8
減少傾向にある	0	2	2
わからない	1	1	0
地価動向DI	22%	13%	-20%

マンション取引	H25.4	H24.10	H24.4
増加傾向にある	0	2	0
横ばいである	6	4	6
減少傾向にある	1	0	3
わからない	3	2	1
地価動向DI	-14%	33%	-33%

不動産仲介件数	H25.4	H24.10	H24.4
増加傾向にある	2	3	0
横ばいである	7	3	7
減少傾向にある	0	2	3
わからない	1	1	0
地価動向DI	22%	13%	-30%

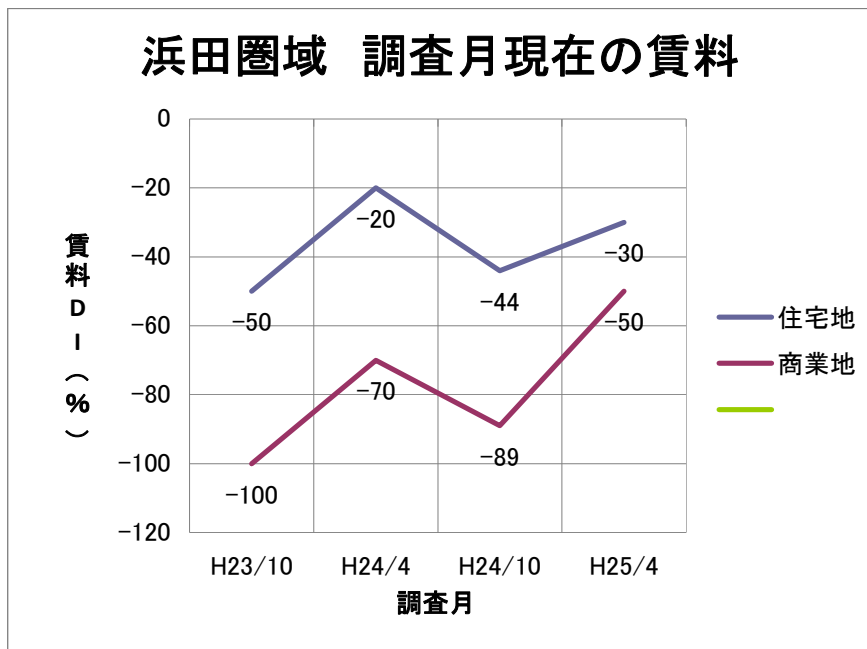
コメント

- ・郊外から市街地に加速的に需要が多くなっているが購入希望者の大半は土地500万円程度、土地建物で2,000万円程度の案件を求めている。
- ・消費税の増税が影響していると思う。

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	H25.4	H24.10	H24.4
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	7	5	8
下落傾向にある	3	4	2
わからない	0	0	0
地価動向DI	-30%	-44%	-20%

店舗事務所賃料	H25.4	H24.10	H24.4
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	5	1	3
下落傾向にある	5	8	7
わからない	0	0	0
地価動向DI	-50%	-89%	-70%



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	H25.4	H24.10	H24.4
減少傾向にある	1	0	2
横ばいである	4	6	5
増加傾向にある	4	3	2
わからない	1	0	0
地価動向DI	-33%	-33%	0%

店舗事務所空室数	H25.4	H24.10	H24.4
減少傾向にある	0	1	1
横ばいである	3	1	4
増加傾向にある	6	7	5
わからない	1	0	0
地価動向DI	-67%	-67%	-40%

コメント

- ・郊外から市内へ(共同住宅)。
- ・人の移動時期であるため空室数(共同住宅)は減少傾向にある。
- ・築後20年以上の物件に空室が目立つ。

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

- ・中心市街地の地価は下げ止まりの様相であるが土砂災害防止法の施行と震災後の津波の不安等で地価上昇は見込めない。
- ・貸店舗についてはFCの依頼が多い。
- ・人気の高い土地は概して黒川、長沢、相生。
- ・高齢化、過疎により中古物件が増えている。
- ・消費税の増税により不動産取引が増加している。
- ・2DKのアパートの需要が増えている。
- ・旧市街地の衰退が目立つ。
- ・消費税増税に伴い、かけこみ新築工事等が増加の傾向にある。