

# 第5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)

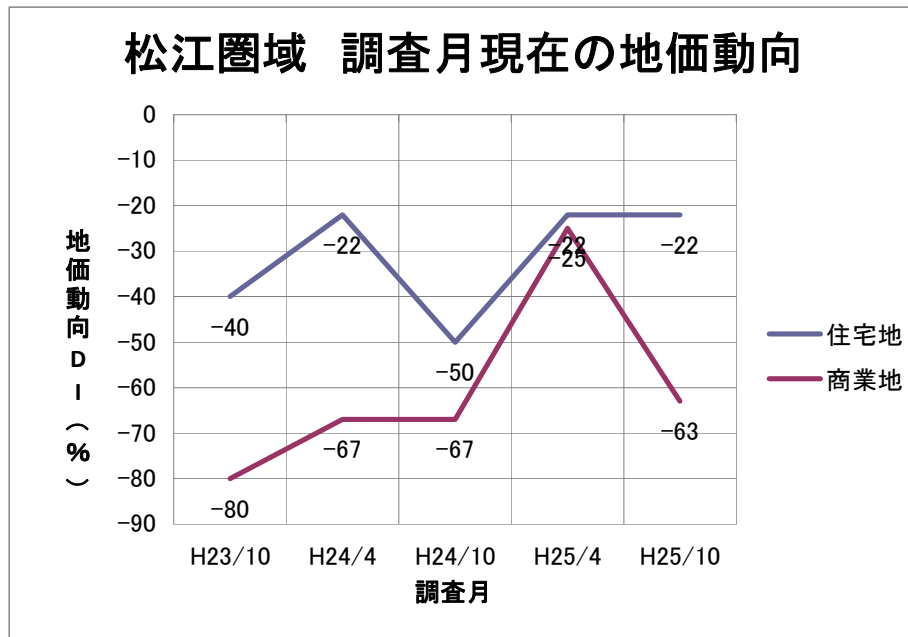
松江圏域版	住宅地:地価公示 松江-9 松江市上乃木5丁目2191番6
	商業地:地価公示 松江5-5 松江市朝日町字伊勢宮470番1外

※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10月1日時点)の地価動向は、半年前(平成25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	H24.10	H25.4	H25.10	商業地	H24.10	H25.4	H25.10
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	5	7	5	横ばいである	3	6	3
下落傾向にある	5	2	3	下落傾向にある	6	2	5
わからない	0	0	0	わからない	0	1	1
地価動向DI	-50%	-22%	-22%	地価動向DI	-67%	-25%	-63%

(※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

- ・消費税増税の駆け込み需要により、土地建物の販売に拍車がかかり活況を呈している
- ・期待はあるが横ばい。

問2. 半年後(平成26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	H24.10	H25.4	H25.10	商業地	H24.10	H25.4	H25.10
上昇傾向にある	0	1	1	上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	5	7	5	横ばいである	2	8	5
下落傾向にある	5	1	3	下落傾向にある	5	0	4
わからない	0	0	0	わからない	3	1	0
地価動向DI	-50%	0%	-22%	地価動向DI	-71%	0%	-44%

コメント

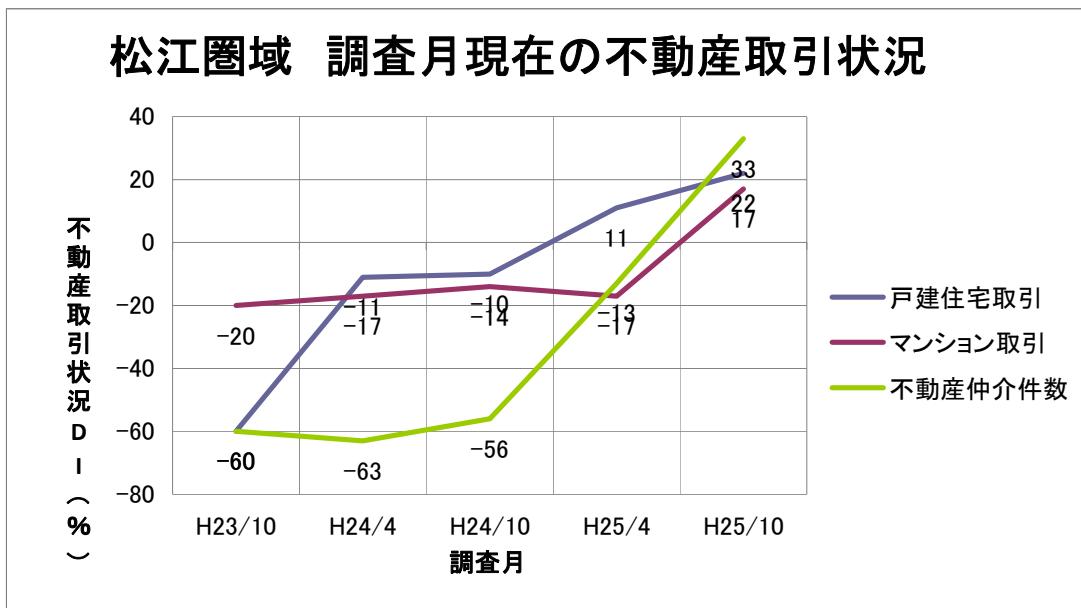
- ・消費税の影響で市場低減。
- ・上昇して欲しいが現在と変わらない。

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	H24.10	H25.4	H25.10
増加傾向にある	2	4	5
横ばいである	5	2	1
減少傾向にある	3	3	3
わからない	0	0	0
地価動向DI	-10%	11%	22%

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

不動産仲介件数	H24.10	H25.4	H25.10
増加傾向にある	0	2	5
横ばいである	4	3	2
減少傾向にある	5	3	2
わからない	1	1	0
地価動向DI	-56%	-13%	33%



コメント

- 売買価格が低下している。
- 中古建住宅の購入には銀行融資の査定が厳しい。
- 半年前とほぼ同じ。

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

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

不動産仲介件数	H24.10	H25.4	H25.10
増加傾向にある	1	3	4
横ばいである	2	3	3
減少傾向にある	5	1	2
わからない	2	2	0
地価動向DI	-50%	29%	22%

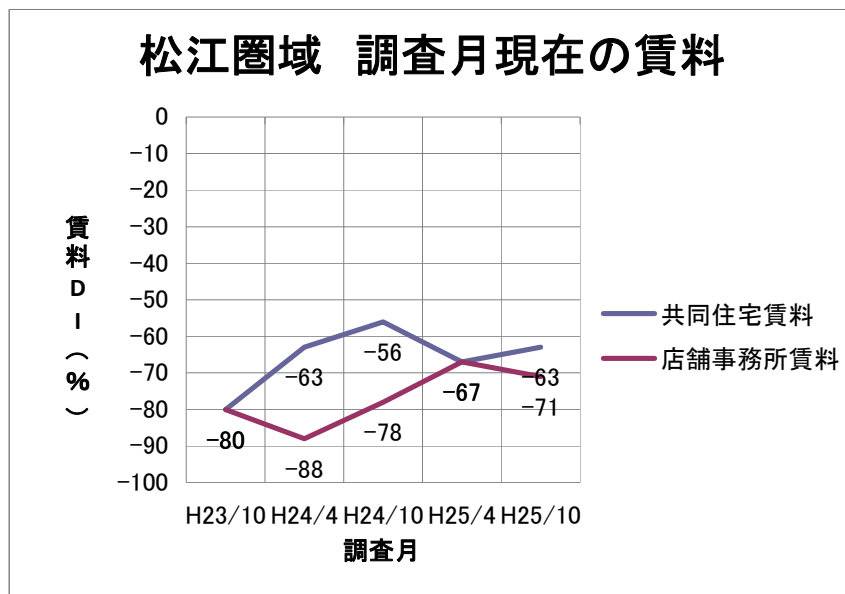
コメント

- 消費税の影響で駆け込み需要があるのではないかと。

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

店舗事務所賃料	H24.10	H25.4	H25.10
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	2	3	2
下落傾向にある	7	6	5
わからない	1	0	2
地価動向DI	-78%	-67%	-71%



コメント

・空き物件は値下げして入居率を高めたいが、あまり変わっていない。ほぼ横ばい。

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

店舗事務所空室数	H24.10	H25.4	H25.10
減少傾向にある	1	1	2
横ばいである	3	2	1
増加傾向にある	4	6	5
わからない	2	0	1
地価動向DI	-38%	-56%	-38%

コメント

・古い物件の空室は年々増加している。店舗も旧市街地物件の空き店舗が増加している様に感じる。

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

- ・住宅メーカーによる積極的な開発用地の取得の動きがある。
- ・乃木小校区、津田小校区(津田小附近)の人気の高い。
- ・市街化区域に隣接する調整区域の緩和区域の開発が増えている。
- ・新築マンション・中古マンション売行好調。特に中古マンションは価格下落と消費税の加算がないので求めやすい。唯し市場に出回っている物件が少ない。
- ・抵当権金額と売却価格の差が大きく売却希望はあるが手持ちの資金額では抹消できない為、売却出来ない状態である。
- ・今後の消費税の動向により?・・・地方は現状維持か衰退。
- ・乃木方面の人気の高い。
- ・田和山、乃白地域の商業施設に期待する人が多くなった様に感じる。。
- ・田和山周辺の開発による付近の住宅地・店舗予定地等、上乃木～浜乃木付近の取引相談と乃木小エリアの宅地問合わせが増加中。
- ・玉造付近の土地値が坪10万円台の物件が比較的好調に売れている。
- ・古志原、合庁～国道432号の改良等で宅地(中古住宅含む)の問合わせが多くなっている。
- ・春日、黒田付近(グリーンゴルフ跡など)の宅地開発が計画されているが供給過多の感がある。(土地値が高めに推移か?)
- ・単身アパートの空室が多くなっている。
- ・消費税増税関係で住宅用土地の販売が多かった(10月頃まで)。

## II. 浜田圏域(10社)

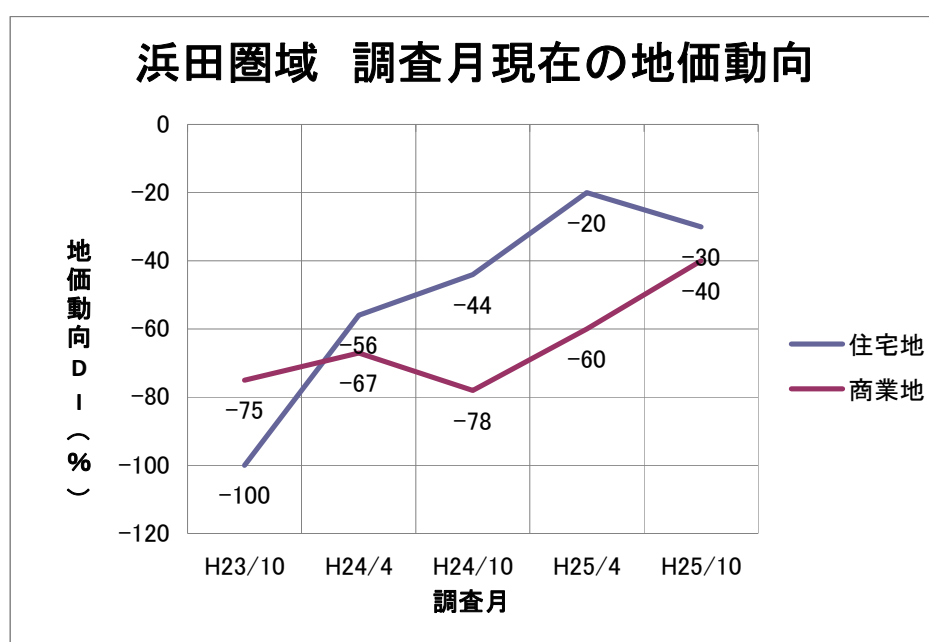
浜田圏域版	住宅地:地価公示 浜田-3 浜田市笠柄町108番
	商業地:地価公示 浜田5-1 浜田市黒川町4189番

※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10月1日時点)の地価動向は、半年前(平成25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	H24.10	H25.4	H25.10	商業地	H24.10	H25.4	H25.10
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	5	8	7	横ばいである	2	4	6
下落傾向にある	4	2	3	下落傾向にある	7	6	4
わからない	0	0	0	わからない	0	0	0
地価動向DI	-44%	-20%	-30%	地価動向DI	-78%	-60%	-40%

(※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

- ・当面は上昇は見込めない。
- ・この住宅地は現状以上の変化が見込めない。
- ・商業地の2階以上のテナントの空室が増している。

問2. 半年後(平成26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	H24.10	H25.4	H25.10	商業地	H24.10	H25.4	H25.10
上昇傾向にある	0	0	0	上昇傾向にある	0	1	0
横ばいである	5	10	6	横ばいである	2	7	6
下落傾向にある	3	0	4	下落傾向にある	6	2	4
わからない	1	0	0	わからない	1	0	0
地価動向DI	-38%	0%	-40%	地価動向DI	-75%	-10%	-40%

コメント

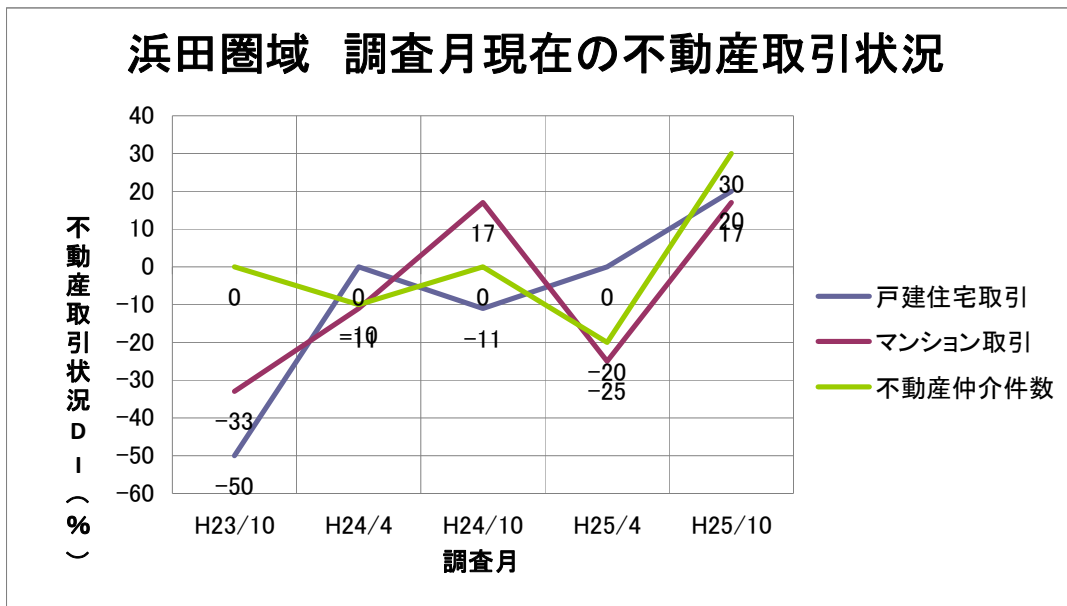
- ・ますますコンパクトシティー化する。住宅地も商業地も市内に。

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	H24.10	H25.4	H25.10
増加傾向にある	2	2	3
横ばいである	4	6	6
減少傾向にある	3	2	1
わからない	0	0	0
地価動向DI	-11%	0%	20%

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

不動産仲介件数	H24.10	H25.4	H25.10
増加傾向にある	2	2	3
横ばいである	5	4	7
減少傾向にある	2	4	0
わからない	0	0	0
地価動向DI	0%	-20%	30%



コメント

- ・地方には新築マンションはない。中古マンションは堅調である。
- ・消費税増税前の駆け込みで取引は増加したが、26年4月後は減少すると思う。
- ・消費税増税前に戸建て住宅を建てる消費者が増加しているように感じる。

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

マンション取引	H24.10	H25.4	H25.10
増加傾向にある	2	0	0
横ばいである	4	6	5
減少傾向にある	0	1	2
わからない	2	3	3
地価動向DI	33%	-14%	-29%

不動産仲介件数	H24.10	H25.4	H25.10
増加傾向にある	3	2	1
横ばいである	3	7	5
減少傾向にある	2	0	3
わからない	1	1	1
地価動向DI	13%	22%	-22%

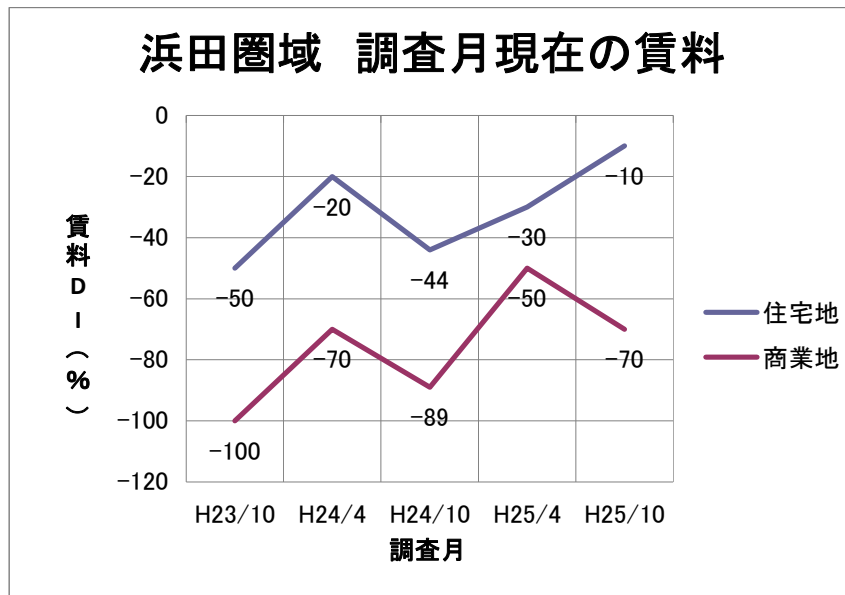
コメント

- ・戸建、マンションともに中古は堅調である。
- ・増税後は減少する。
- ・増税により不動産取引は減少すると思う。

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	H24.10	H25.4	H25.10
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	5	7	9
下落傾向にある	4	3	1
わからない	0	0	0
地価動向DI	-44%	-30%	-10%

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



コメント

- ・古い物件(20年以上)は空室が目立つ。
- ・町の活性化に疲弊感が増しているが賃料は高い。

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	H24.10	H25.4	H25.10
減少傾向にある	0	1	0
横ばいである	6	4	7
増加傾向にある	3	4	3
わからない	0	1	0
地価動向DI	-33%	-33%	-30%

店舗事務所空室数	H24.10	H25.4	H25.10
減少傾向にある	1	0	1
横ばいである	1	3	3
増加傾向にある	7	6	6
わからない	0	1	0
地価動向DI	-67%	-67%	-50%

コメント

- ・賃貸物件はゆるやかではあるが供給過多になっている。

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

- ・中古戸建・マンション共に物件が非常に不足している。市場に出れば成約は早い。
- ・下落した中心市街地の物件を求める人が多くなっている。
- ・川沿い、山沿いの土地は、土砂災害防止法の情報が浸透し買い控えが増加している。
- ・増税(消費税)後の補助金等の正確な情報を聞かれる事が多くなっている。
- ・中古住宅・中古マンションの需要はあるが、物件が少ない。
- ・店舗は市内の条件が良く、安い物件に移動が多く新規は少ない。新規需要はFCの賃貸物件(土地500坪位)。
- ・住宅地の価格として坪当たり8万円台で400万前後で購入(約50坪必要)希望があり、周布校区(周布小学校)の人気があるようだ。
- ・消費税の増税により新築住宅は増加したので今後は取引が減少すると思う。
- ・消費税増税に伴う駆け込み新築工事等、増加の傾向。
- ・購入希望が多い30代前半のお客様の年収が少なく不安定なので底上げ出来ない。