

第7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)

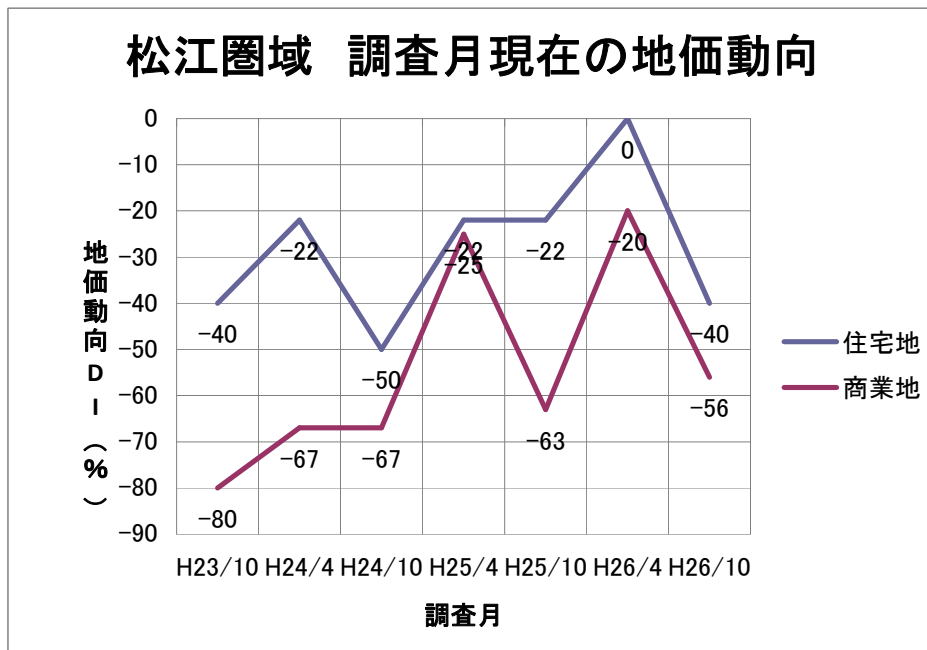
松江圏域版	住宅地:地価公示 松江-9 松江市上乃木5丁目2191番6
	商業地:地価公示 松江5-5 松江市朝日町字伊勢宮470番1外

※上記所在地周辺における地価動向について

問1. 現在(平成26年10月1日時点)の地価動向は、半年前(平成26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	H25.10	H26.4	H26.10	商業地	H25.10	H26.4	H26.10
上昇傾向にある	1	1	0	上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	5	8	6	横ばいである	3	8	4
下落傾向にある	3	1	4	下落傾向にある	5	2	5
わからない	0	0	0	わからない	1	0	1
地価動向DI	-22%	0%	-40%	地価動向DI	-63%	-20%	-56%

(※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

・消費税増税によって建物の新築が減少し、建物が建たないため土地が売れず、下落傾向が止まらない。全般的に接納傾向。

問2. 半年後(平成27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	H25.10	H26.4	H26.10	商業地	H25.10	H26.4	H26.10
上昇傾向にある	1	1	0	上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	5	7	6	横ばいである	5	8	3
下落傾向にある	3	2	4	下落傾向にある	4	2	6
わからない	0	0	0	わからない	0	0	1
地価動向DI	-22%	-10%	-40%	地価動向DI	-44%	-20%	-67%

コメント

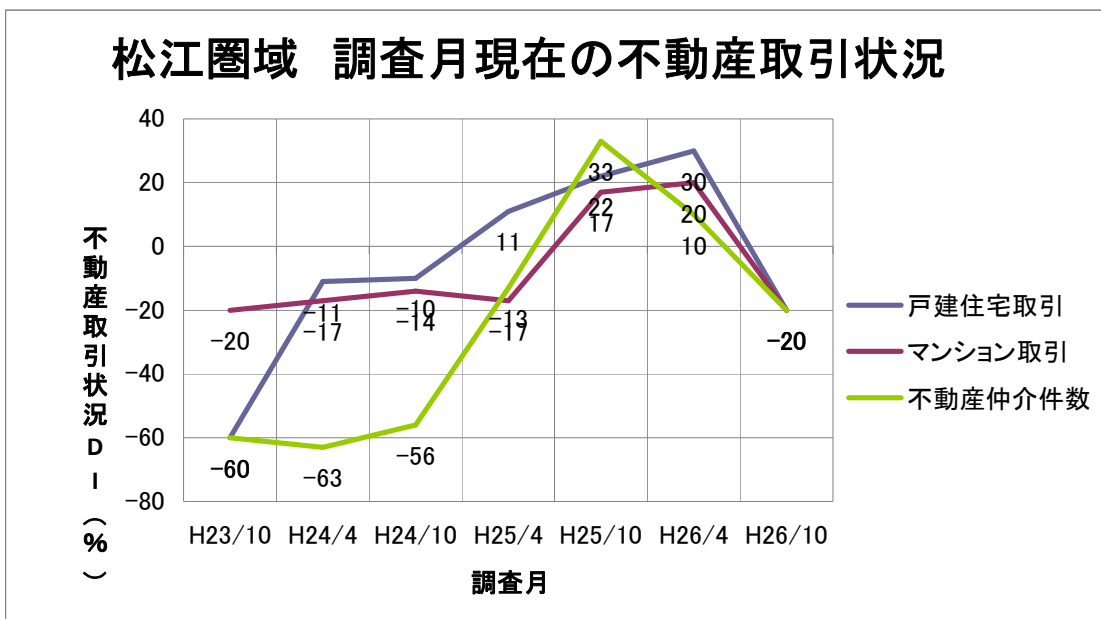
・建築件数が減少しているため土地が売れず値引きを段階的に行っている物件が増えた。
・急に上昇は望めず、良くて横ばいである。

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	H25.10	H26.4	H26.10
増加傾向にある	5	3	2
横ばいである	1	7	4
減少傾向にある	3	0	4
わからない	0	0	0
地価動向DI	22%	30%	-20%

マンション取引	H25.10	H26.4	H26.10
増加傾向にある	3	3	2
横ばいである	1	6	4
減少傾向にある	2	1	4
わからない	3	0	0
地価動向DI	17%	20%	-20%

不動産仲介件数	H25.10	H26.4	H26.10
増加傾向にある	5	3	2
横ばいである	2	5	4
減少傾向にある	2	2	4
わからない	0	0	0
地価動向DI	33%	10%	-20%



コメント

- ・戸建の中古住宅の供給が減少している。但し、修繕に多額の費用がかかるもの、古くて取り壊した方がよいもの、場所的に人気のない所のもの等、中古住宅として業者として適さない物件は当方では増加している。
- ・消費税アップの影響で取引は減少していると思う。

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	H25.10	H26.4	H26.10
増加傾向にある	4	3	3
横ばいである	2	4	5
減少傾向にある	3	3	2
わからない	0	0	0
地価動向DI	11%	0%	10%

マンション取引	H25.10	H26.4	H26.10
増加傾向にある	3	2	3
横ばいである	2	3	4
減少傾向にある	1	4	2
わからない	3	1	1
地価動向DI	33%	-22%	11%

不動産仲介件数	H25.10	H26.4	H26.10
増加傾向にある	4	3	3
横ばいである	3	3	4
減少傾向にある	2	4	3
わからない	0	0	0
地価動向DI	22%	-10%	0%

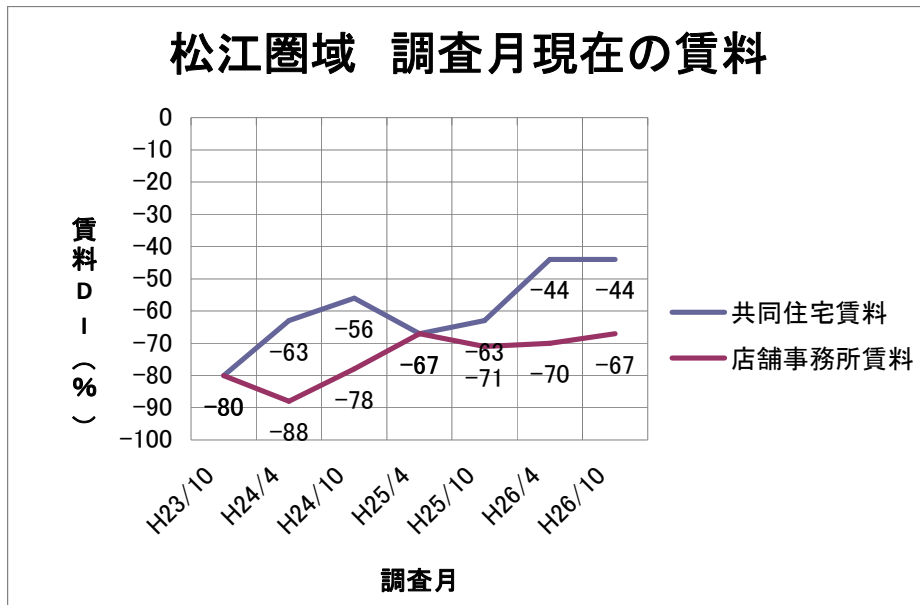
コメント

- ・最近が減少気味だったので今後は増加してほしい。
- ・消費増の増加如何にかかわっている。増税後はアウト。

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	H25.10	H26.4	H26.10
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	3	5	5
下落傾向にある	5	4	4
わからない	1	1	1
地価動向DI	-63%	-44%	-44%

店舗事務所賃料	H25.10	H26.4	H26.10
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	2	3	3
下落傾向にある	5	7	6
わからない	2	0	1
地価動向DI	-71%	-70%	-67%



コメント

・新築物件は高く、古いものが空室となると下げざるをえなくなる。

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	H25.10	H26.4	H26.10
減少傾向にある	1	0	1
横ばいである	3	4	2
増加傾向にある	4	5	6
わからない	1	1	1
地価動向DI	-38%	-56%	-56%

店舗事務所空室数	H25.10	H26.4	H26.10
減少傾向にある	2	1	1
横ばいである	1	3	3
増加傾向にある	5	5	5
わからない	1	1	1
地価動向DI	-38%	-44%	-44%

コメント

新築物件が多くなる一方で空室物件が多くなっている。店舗事務所にあまり変化は無いように感じている。

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

- ・小学校区は乃木が多く希望されている。
- ・ペットを飼うことができる物件探しの方が最近多いように思える。
- ・県外からのUIターン希望者は賃貸物件においても古くても安い賃料を求められる方がある。
- ・橋南地域での宅地需要は多め。
- ・消費増税後の冷え込みの反動需要からH28前半の宅地需要が見込まれる。
- ・売買物件のうち中古住宅、中古マンションの需要が高いように感じる。また、土地については安価な住宅用地の需要がある。いずれも購入希望者はいるが、(所在地、価格など)マッチングが難しい。
- ・【人気の高い地域】学園、学園南。新しい中心部に近い造成地。
- ・【人気のない地域】台のつく古い造成団地。中心街の南北、東西に長い鰻の寝床状の間口の狭い住宅・土地。
- ・中古住宅の値崩れが顕著である。
- ・中心市街地には空き店舗、空家が多く大規模な再開発を行う必要がある。人口減少によるインフラ負担を軽減するためには調整区域の廃止等を考える前に中心市街地の整備が必要と考える。
- ・新築マンション販売好調。
- ・昭和56年6月以降の中古マンション、中古住宅、総額1,500万円までの取引が多い。
- ・地盤の杭打ちが平地では一般的となっている分、(3.3㎡あたり2~3万円)従来の価格(相場)より下がっている。
- ・商業地はテナント入居率が駅前は下がっている分、収益価格は下がっている。取引もそれを踏まえた取引となっている。

II. 浜田圏域(10社)

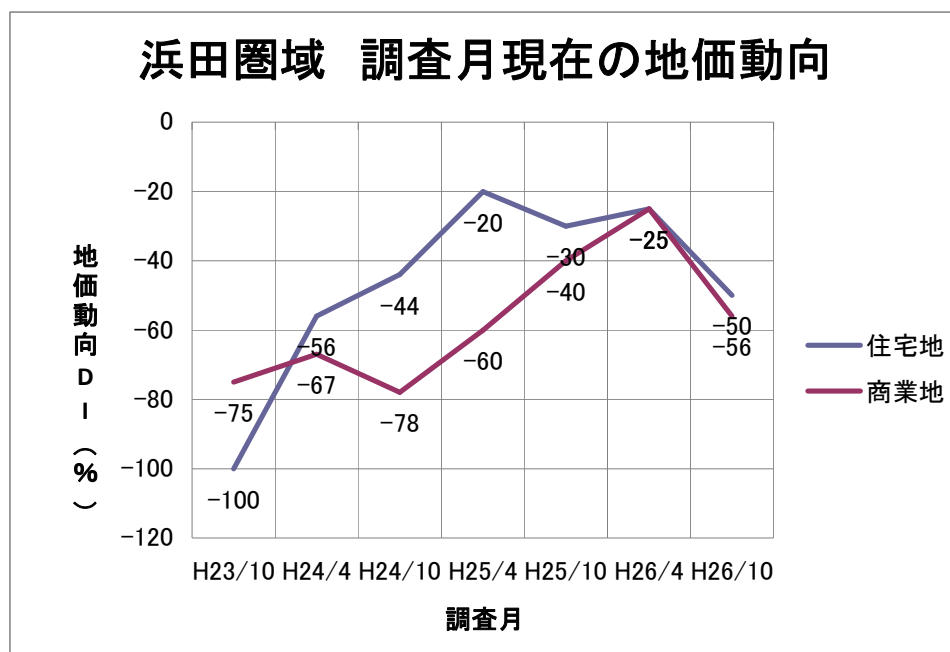
浜田圏域版	住宅地:地価公示 浜田-3 浜田市笠柄町108番
	商業地:地価公示 浜田5-1 浜田市黒川町4189番

※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26年10月1日時点)の地価動向は、半年前(平成26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	H25.10	H26.4	H26.10	商業地	H25.10	H26.4	H26.10
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	7	6	5	横ばいである	6	4	4
下落傾向にある	3	2	5	下落傾向にある	4	3	5
わからない(未記入)	0	1	0	わからない	0	1	1
地価動向DI	-30%	-25%	-50%	地価動向DI	-40%	-25%	-56%

(※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

問2. 半年後(平成27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	H25.10	H26.4	H26.10	商業地	H25.10	H26.4	H26.10
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	6	6	5	横ばいである	6	5	5
下落傾向にある	4	2	4	下落傾向にある	4	4	4
わからない(未記入)	0	1	0	わからない	0	0	1
地価動向DI	-40%	-25%	-30%	地価動向DI	-40%	-44%	-44%

コメント

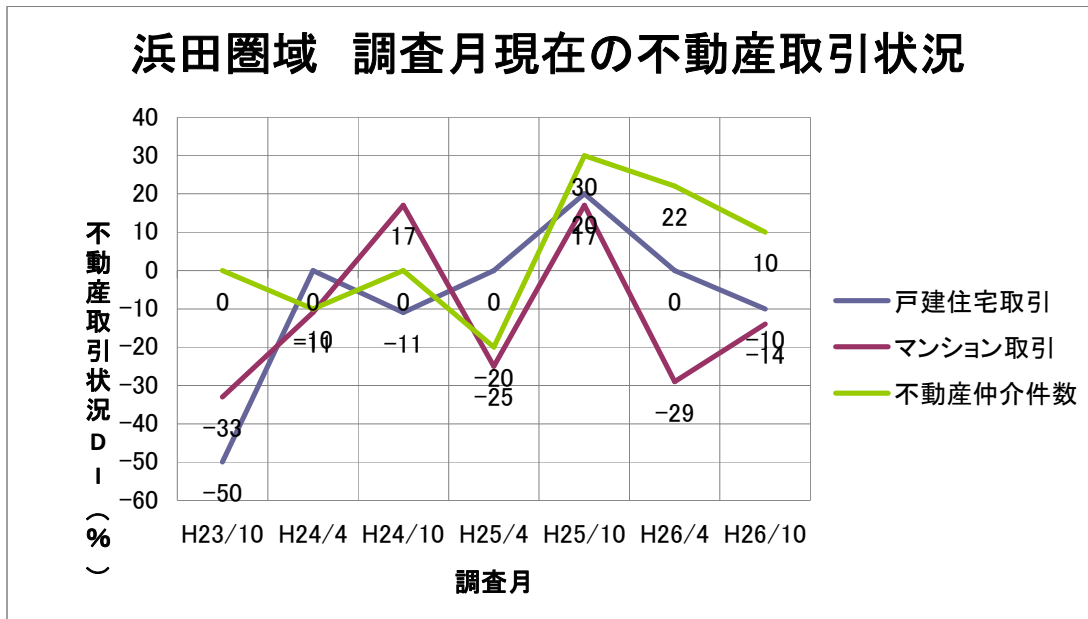
・消費税増税に伴い上昇すると思われる。

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	H25.10	H26.4	H26.10
増加傾向にある	3	1	1
横ばいである	6	7	7
減少傾向にある	1	1	2
わからない	0	0	0
地価動向DI	20%	0%	-10%

マンション取引	H25.10	H26.4	H26.10
増加傾向にある	1	0	1
横ばいである	5	5	4
減少傾向にある	0	2	2
わからない	4	2	3
地価動向DI	17%	-29%	-14%

不動産仲介件数	H25.10	H26.4	H26.10
増加傾向にある	3	3	2
横ばいである	7	5	7
減少傾向にある	0	1	1
わからない	0	0	0
地価動向DI	30%	22%	10%



コメント

- ・形状、道路付きの良い所は活発に取引が増すと思う。

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	H25.10	H26.4	H26.10
増加傾向にある	2	1	1
横ばいである	3	6	6
減少傾向にある	4	2	3
わからない	1	0	0
地価動向DI	-22%	-11%	-20%

マンション取引	H25.10	H26.4	H26.10
増加傾向にある	0	1	0
横ばいである	5	5	4
減少傾向にある	2	1	3
わからない	3	2	3
地価動向DI	-29%	0%	-43%

不動産仲介件数	H25.10	H26.4	H26.10
増加傾向にある	1	0	1
横ばいである	5	6	6
減少傾向にある	3	3	3
わからない	1	0	0
地価動向DI	-22%	-33%	-20%

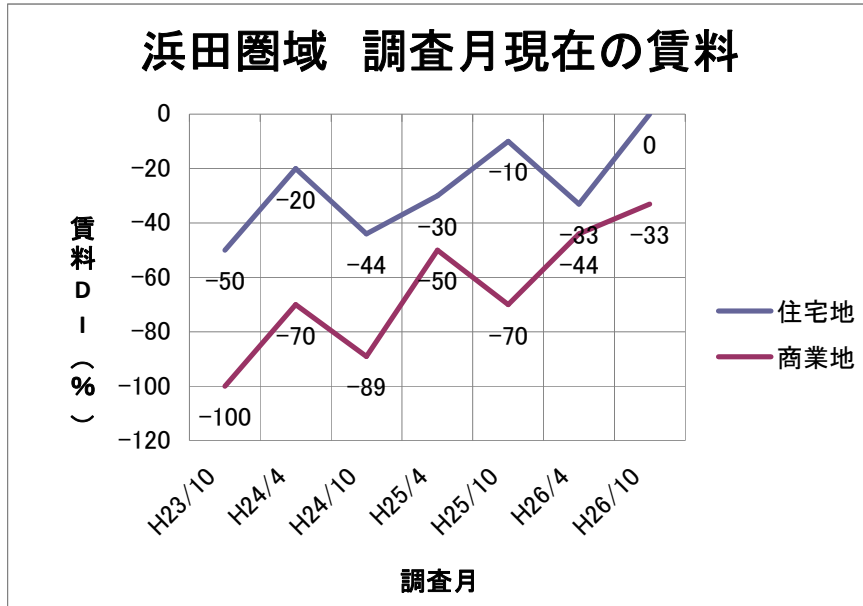
コメント

- ・中心市街地に集中するものと考えている。

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	H25.10	H26.4	H26.10
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	9	6	10
下落傾向にある	1	3	0
わからない	0	0	0
地価動向DI	-10%	-33%	0%

店舗事務所賃料	H25.10	H26.4	H26.10
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	3	5	6
下落傾向にある	7	4	3
わからない	0	0	1
地価動向DI	-70%	-44%	-33%



コメント

・特に2階以上は上階の賃料が下落している。

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	H25.10	H26.4	H26.10
減少傾向にある	0	2	1
横ばいである	7	5	6
増加傾向にある	3	2	3
わからない	0	0	0
地価動向DI	-30%	0%	-20%

店舗事務所空室数	H25.10	H26.4	H26.10
減少傾向にある	1	0	0
横ばいである	3	6	4
増加傾向にある	6	3	5
わからない	0	0	1
地価動向DI	-50%	-33%	-56%

コメント

・老朽化している建物の空室率が高い。

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

- ・中古住宅は物件数が少なく、要望に答えられない。
- ・商業用地は売買よりも借地の需要あり(約500坪)
- ・コンパクトシティ化しており、住宅の需要も市街地にある。
- ・ここ2年前から市内に空家が増加している。
- ・戸建中古住宅の希望が増えている。
- ・来年10月に予定されている消費税増税により、今後不動産取引が増加すると思う。
- ・旧市街地に住宅地を求める人が増加している。
- ・中心市街地でも、地型及び間口、道路状況により価格の差が大きくなっている。
- ・中古住宅(古民家)の関心が高まっている。