

# 第8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)

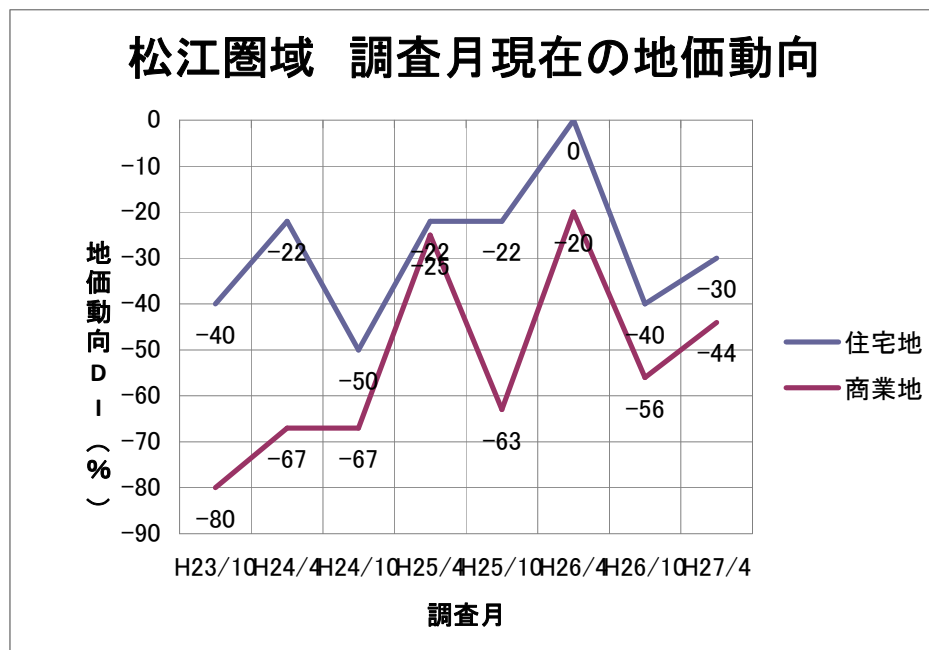
松江圏域版	住宅地:地価公示 松江-9 松江市上乃木5丁目2191番6
	商業地:地価公示 松江5-5 松江市朝日町字伊勢宮470番1外

※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27年4月1日時点)の地価動向は、半年前(平成26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	H26.4	H26.10	H27.4	商業地	H26.4	H26.10	H27.4
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	8	6	7	横ばいである	8	4	5
下落傾向にある	1	4	3	下落傾向にある	2	5	4
わからない	0	0	0	わからない	0	1	1
地価動向DI	0%	-40%	-30%	地価動向DI	-20%	-56%	-44%

(※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

・半年前との比較では横ばいだが、1年を通すと下落となる。

問2. 半年後(平成27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	H26.4	H26.10	H27.4	商業地	H26.4	H26.10	H27.4
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	6	4	横ばいである	8	3	2
下落傾向にある	2	4	5	下落傾向にある	2	6	7
わからない	0	0	1	わからない	0	1	1
地価動向DI	-10%	-40%	-56%	地価動向DI	-20%	-67%	-78%

コメント

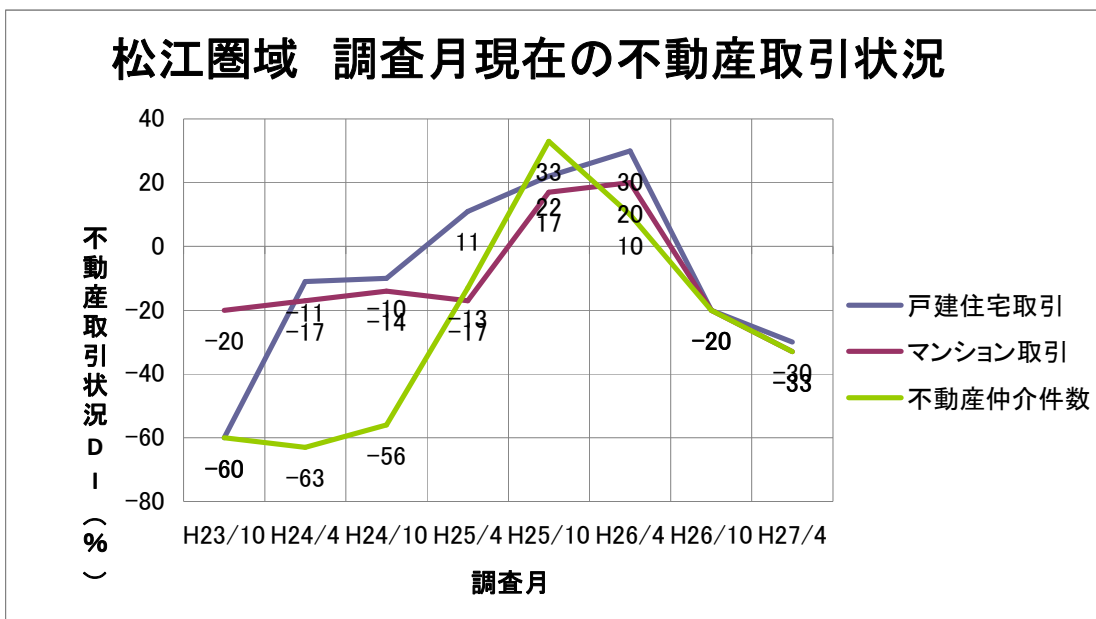
・上昇の兆しが見えない。

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	H26.4	H26.10	H27.4
増加傾向にある	3	2	1
横ばいである	7	4	5
減少傾向にある	0	4	4
わからない	0	0	0
地価動向DI	30%	-20%	-30%

マンション取引	H26.4	H26.10	H27.4
増加傾向にある	3	2	2
横ばいである	6	4	2
減少傾向にある	1	4	5
わからない	0	0	1
地価動向DI	20%	-20%	-33%

不動産仲介件数	H26.4	H26.10	H27.4
増加傾向にある	3	2	1
横ばいである	5	4	4
減少傾向にある	2	4	4
わからない	0	0	1
地価動向DI	10%	-20%	-33%



コメント

- ・新築マンション販売好調。中古マンションの価格が下がらない理由としては新築購入時の価格と金利が高く、借入返済を重ねても元金が減っていない。よって現状の返済金を上回る価格でしか売買できない。
- ・減少と感じる

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	H26.4	H26.10	H27.4
増加傾向にある	3	3	3
横ばいである	4	5	5
減少傾向にある	3	2	2
わからない	0	0	0
地価動向DI	0%	10%	10%

マンション取引	H26.4	H26.10	H27.4
増加傾向にある	2	3	3
横ばいである	3	4	5
減少傾向にある	4	2	2
わからない	1	1	0
地価動向DI	-22%	11%	10%

不動産仲介件数	H26.4	H26.10	H27.4
増加傾向にある	3	3	3
横ばいである	3	4	4
減少傾向にある	4	3	2
わからない	0	0	1
地価動向DI	-10%	0%	11%

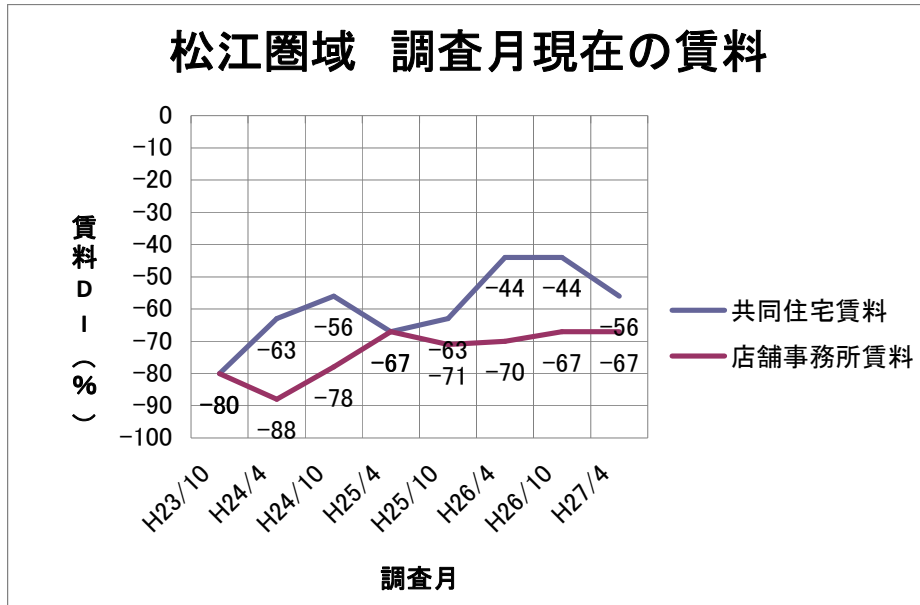
コメント

- ・上昇の兆しが見えない。

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	H26.4	H26.10	H27.4
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	5	5	4
下落傾向にある	4	4	5
わからない	1	1	1
地価動向DI	-44%	-44%	-56%

店舗事務所賃料	H26.4	H26.10	H27.4
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	3	3	3
下落傾向にある	7	6	6
わからない	0	1	1
地価動向DI	-70%	-67%	-67%



コメント

・動きのあった繁忙期が終わったばかりなので、今は横ばいと感じている。

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	H26.4	H26.10	H27.4
減少傾向にある	0	1	1
横ばいである	4	2	4
増加傾向にある	5	6	4
わからない	1	1	1
地価動向DI	-56%	-56%	-33%

店舗事務所空室数	H26.4	H26.10	H27.4
減少傾向にある	1	1	1
横ばいである	3	3	4
増加傾向にある	5	5	4
わからない	1	1	1
地価動向DI	-44%	-44%	-33%

コメント

・動きがあったので、今は増加とは考えないが、今後は増加方向に感じている。

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

- ・UIターン希望者が多く、賃貸の需要がある。
- ・空家物件の今後の利用を考えるべきである。
- ・浜乃木・田和山方面の人気の高い。
- ・大庭の区画整理地の人気が出てきたと思う。
- ・全体的に価格について下げ止まった感がある。
- ・山代・大庭地区の土地区画整理事業の完成による商業地、住宅地の引合い。それに伴う周辺地域の中古市場の増大。
- ・西持田地区のひらぎの分譲地の今後の展開で西川津・西持田地区の人気が出てくると思われる。
- ・市街地調整区域内の緩和区域内の分譲地が増えている。
- ・増税のタイミングで住宅向けの売買需要は増加傾向になると思われる。但し、増税後は減少になると思われる。
- ・住宅地として浜乃木2丁目～9丁目、上乃木2丁目～4丁目の人気の高い。物件が少なく、坪単価も強含みである。
- ・学園南1丁目～2丁目、学園と名のつく土地は人気エリアで、店舗需要も多く物件の押えが難しくなっている。
- ・コンビニ用地400～500坪の依頼とマンション用地の400～500坪程度の引合いが多くある。
- ・エステイツ、サーパス共に引合いあり。
- ・玉造方面が今後、発展しつつあるエリアか。

## II. 浜田圏域(10社)

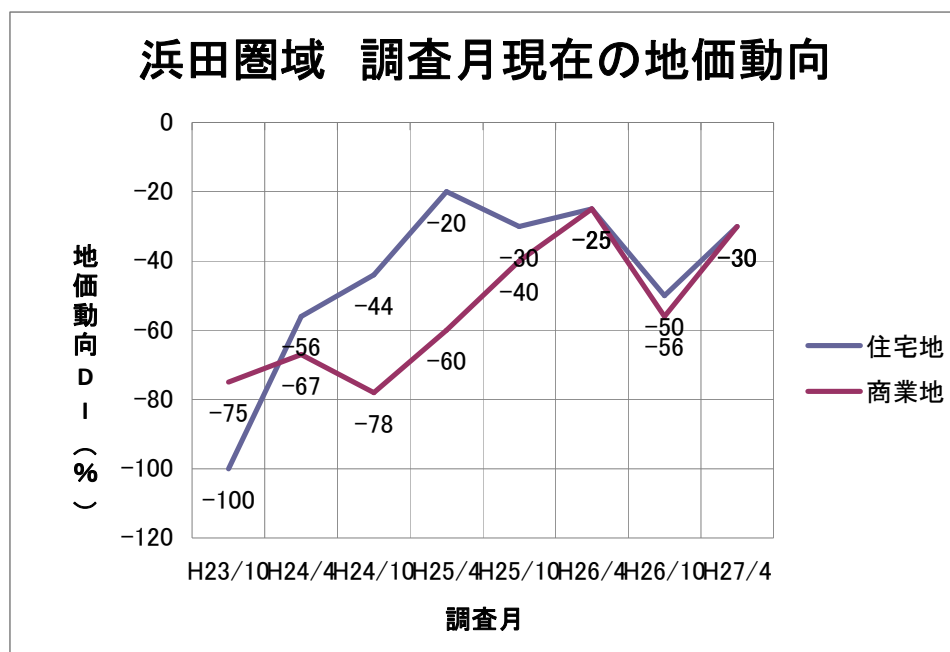
浜田圏域版	住宅地:地価公示 浜田-3 浜田市笠柄町108番
	商業地:地価公示 浜田5-1 浜田市黒川町4189番

※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27年4月1日時点)の地価動向は、半年前(平成26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	H26.4	H26.10	H27.4	商業地	H26.4	H26.10	H27.4
上昇傾向にある	0	0	0	1	0	0	0
横ばいである	6	5	7	4	4	7	7
下落傾向にある	2	5	3	3	5	3	3
わからない(未記入)	1	0	0	1	1	0	0
地価動向DI	-25%	-50%	-30%	-25%	-56%	-30%	

(※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

- ・旧市街区に空地が多い、地形が狭小で市場性に乏しい。
- ・浜田市では基幹産業の水産関連の不振で全業種に活気が無く、少子高齢化も顕著で生産年齢人口の減少が続いている。

問2. 半年後(平成27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	H26.4	H26.10	H27.4	商業地	H26.4	H26.10	H27.4
上昇傾向にある	0	1	0	0	0	0	0
横ばいである	6	5	5	5	5	7	7
下落傾向にある	2	4	5	4	4	3	3
わからない(未記入)	1	0	0	0	1	0	0
地価動向DI	-25%	-30%	-50%	-44%	-44%	-30%	

コメント

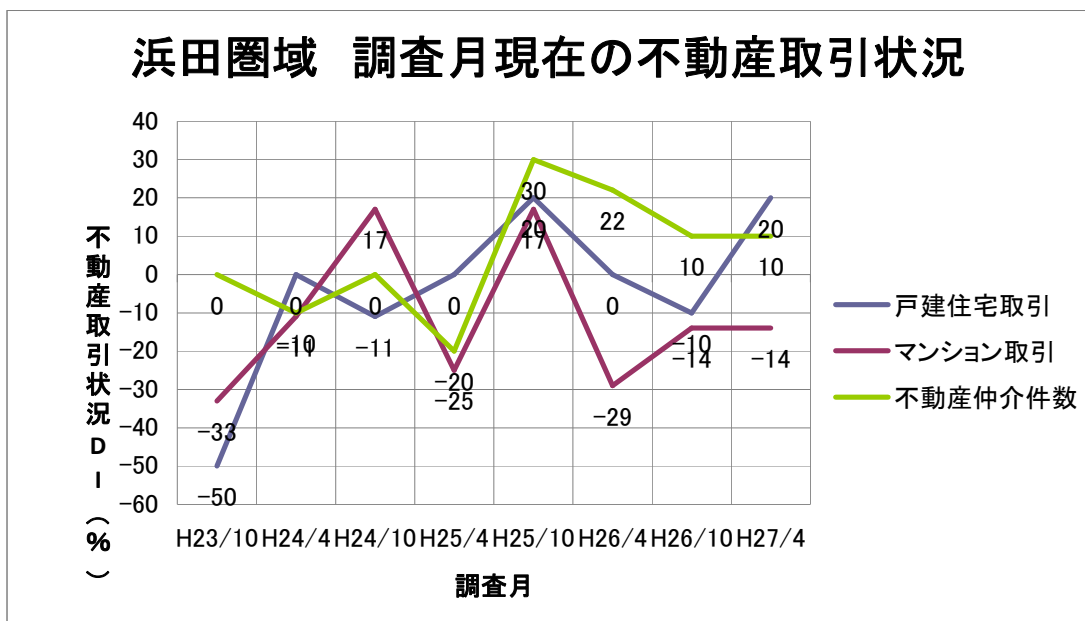
- ・消費税増税に伴い上昇すると思われる。
- ・市況は好転しそうにない。

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	H26.4	H26.10	H27.4
増加傾向にある	1	1	3
横ばいである	7	7	6
減少傾向にある	1	2	1
わからない	0	0	0
地価動向DI	0%	-10%	20%

マンション取引	H26.4	H26.10	H27.4
増加傾向にある	0	1	1
横ばいである	5	4	4
減少傾向にある	2	2	2
わからない	2	3	3
地価動向DI	-29%	-14%	-14%

不動産仲介件数	H26.4	H26.10	H27.4
増加傾向にある	3	2	2
横ばいである	5	7	7
減少傾向にある	1	1	1
わからない	0	0	0
地価動向DI	22%	10%	10%



コメント

- ・消費税増税を前に取引は増加する。
- ・数的には小さいが、中古マンションの要望はある。
- ・戸建住宅取引、不動産仲介件数について増加傾向としましたが、積極的なものではなく、代変わり、他県在中で祖父母あるいは父母の相続物件の整理のための物件が主で、全く消極の一語です。

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	H26.4	H26.10	H27.4
増加傾向にある	1	1	2
横ばいである	6	6	8
減少傾向にある	2	3	0
わからない	0	0	0
地価動向DI	-11%	-20%	20%

マンション取引	H26.4	H26.10	H27.4
増加傾向にある	1	0	1
横ばいである	5	4	5
減少傾向にある	1	3	2
わからない	2	3	2
地価動向DI	0%	-43%	-13%

不動産仲介件数	H26.4	H26.10	H27.4
増加傾向にある	0	1	2
横ばいである	6	6	8
減少傾向にある	3	3	0
わからない	0	0	0
地価動向DI	-33%	-20%	20%

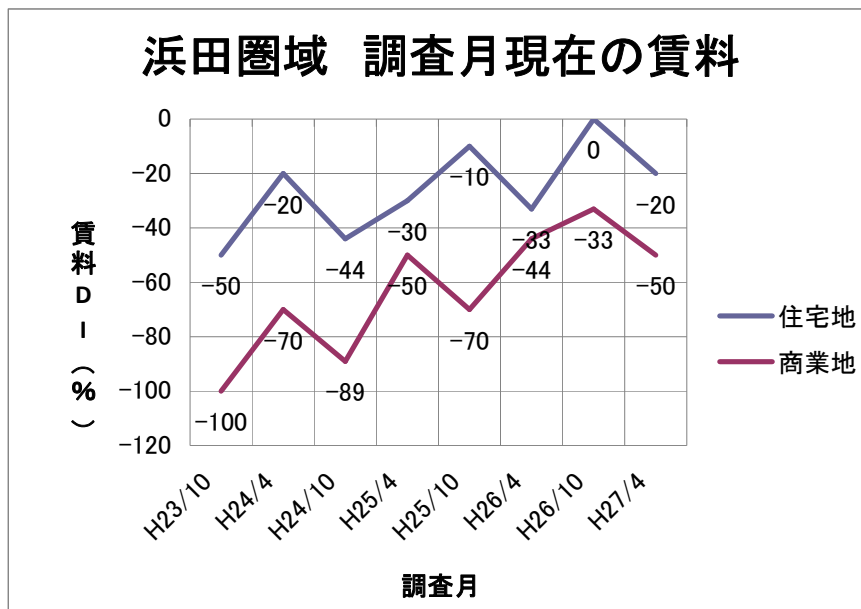
コメント

- ・取引状況は横ばいであるが、若干増加傾向にあると思われる。

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	H26.4	H26.10	H27.4
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	6	10	8
下落傾向にある	3	0	2
わからない	0	0	0
地価動向DI	-33%	0%	-20%

店舗事務所賃料	H26.4	H26.10	H27.4
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	5	6	5
下落傾向にある	4	3	5
わからない	0	1	0
地価動向DI	-44%	-33%	-50%



コメント

- ・賃料はリフォームした物件であっても2割程度は下落している。
- ・築20年以上の共同住宅は空室が多い。

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	H26.4	H26.10	H27.4
減少傾向にある	2	1	1
横ばいである	5	6	7
増加傾向にある	2	3	2
わからない	0	0	0
地価動向DI	0%	-20%	-10%

店舗事務所空室数	H26.4	H26.10	H27.4
減少傾向にある	0	0	1
横ばいである	6	4	5
増加傾向にある	3	5	4
わからない	0	1	0
地価動向DI	-33%	-56%	-30%

コメント

- ・宅建業者に委託管理を依頼する家主様が増している。
- ・設備の良否、利便性による。店舗事務所空室数については、構造的変化による。

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

- ・土砂災害防止法の警戒区域、特別警戒区域は取引が成立しなくなった。
- ・市街地の間口が10m以上の宅地を求める人が増加している。
- ・中古住宅の取引が多くなった。宅建業者にインスペクション能力が求められるようになっている。
- ・中心市街地の物件に人気あり。
- ・女性の独身者が中古物件を探す傾向あり。
- ・市内の空室が増加傾向にある。
- ・県外のお子様が60代で親が老建施設への入所による空室が増加。
- ・戸建中古住宅の希望増。宅地(狭く・割安な)の希望増。
- ・以前は黒川、相生、長沢等 石見小、一中、浜田高校等 教育機関、校区、また、交通、病院等の利便性を取引に強く感じましたが、現況はややというところでしょう。残念ながら人気スポットも薄くなってきました。