

# 第10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)

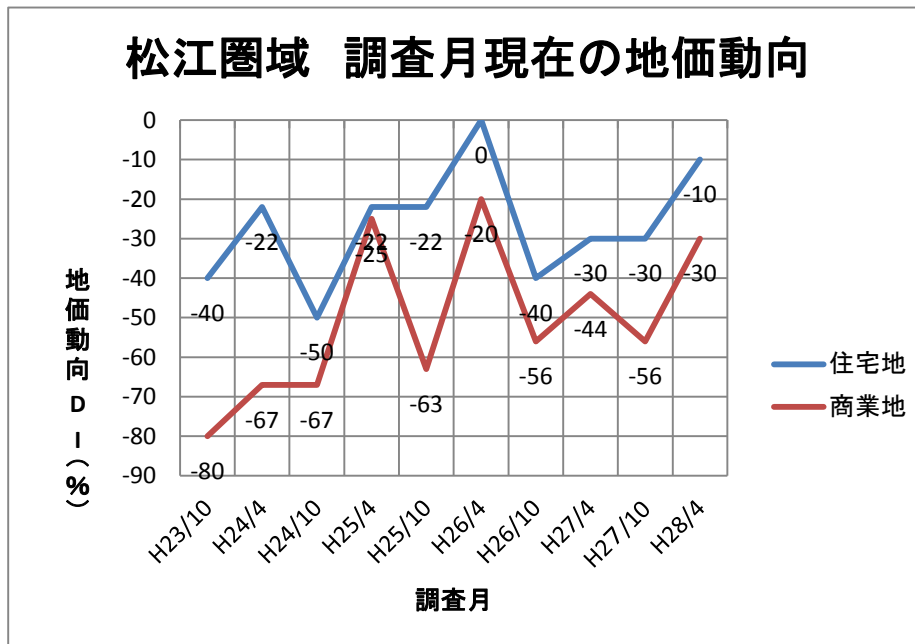
松江圏域版	住宅地:地価公示 松江-9 松江市上乃木5丁目2191番6
	商業地:地価公示 松江5-5 松江市朝日町字伊勢宮470番1外

※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28年4月1日時点)の地価動向は、半年前(平成28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	H27.4	H27.10	H28.4	商業地	H27.4	H27.10	H28.4
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	7	7	横ばいである	5	4	7
下落傾向にある	3	3	2	下落傾向にある	4	5	3
わからない	0	0	0	わからない	1	1	0
DI指数	-30%	-30%	-10%	DI指数	-44%	-56%	-30%

(※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

・あまり変化は感じない

問2. 半年後(平成28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	H27.4	H27.10	H28.4	商業地	H27.4	H27.10	H28.4
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	4	8	6	横ばいである	2	6	4
下落傾向にある	5	2	3	下落傾向にある	7	3	4
わからない	1	0	0	わからない	1	1	0
DI指数	-56%	-20%	-20%	DI指数	-78%	-33%	-20%

コメント

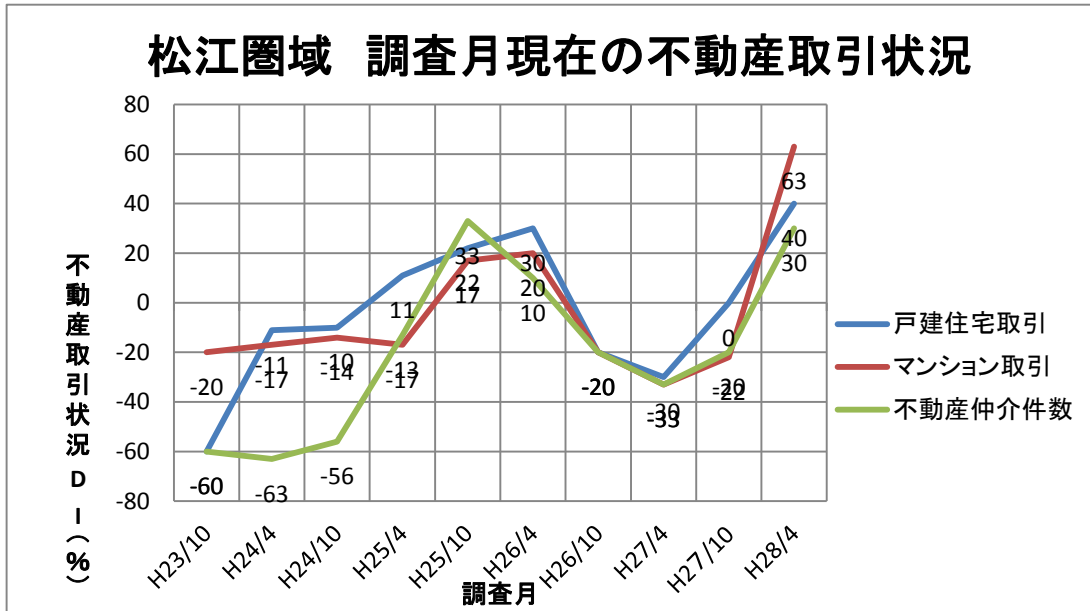
・住宅税制の改正等により今後は市場の活性化して欲しい願望を入れて上昇するのではないかと予想します。

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	H27.4	H27.10	H28.4
増加傾向にある	1	4	5
横ばいである	5	2	4
減少傾向にある	4	4	1
わからない	0	0	0
DI指数	-30%	0%	40%

マンション取引	H27.4	H27.10	H28.4
増加傾向にある	2	1	5
横ばいである	2	5	3
減少傾向にある	5	3	0
わからない	1	1	2
DI指数	-33%	-22%	63%

不動産仲介件数	H27.4	H27.10	H28.4
増加傾向にある	1	1	4
横ばいである	4	6	5
減少傾向にある	4	3	1
わからない	1	0	0
DI指数	-33%	-20%	30%



コメント

・対象となる物件により差はあるものの概ね大きな変動は感じない。

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	H27.4	H27.10	H28.4
増加傾向にある	3	3	4
横ばいである	5	5	4
減少傾向にある	2	2	2
わからない	0	0	0
DI指数	10%	10%	20%

マンション取引	H27.4	H27.10	H28.4
増加傾向にある	3	2	5
横ばいである	5	5	3
減少傾向にある	2	3	0
わからない	0	0	2
DI指数	10%	-10%	63%

不動産仲介件数	H27.4	H27.10	H28.4
増加傾向にある	3	2	4
横ばいである	4	5	5
減少傾向にある	2	2	1
わからない	1	1	0
DI指数	11%	0%	30%

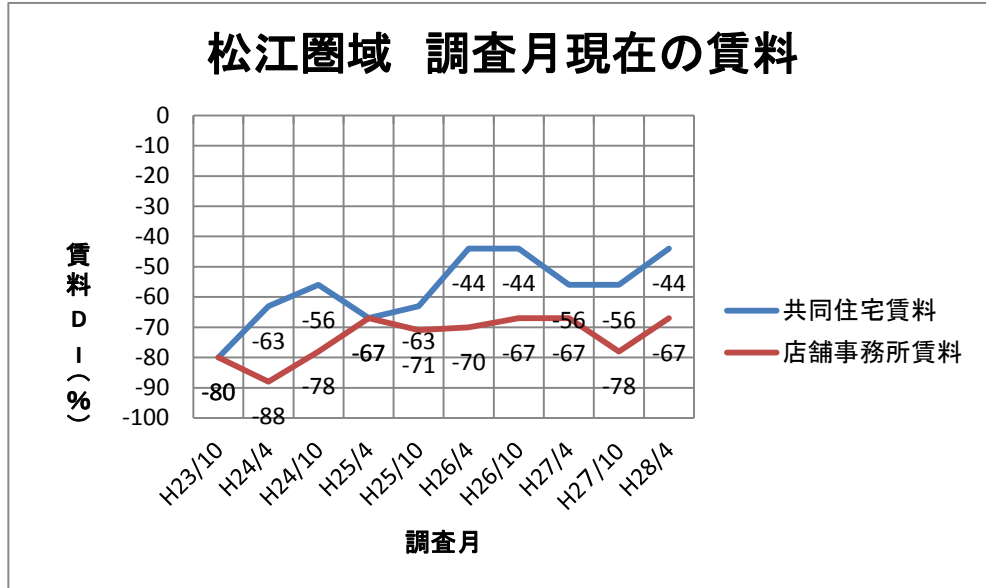
コメント

・マイナス金利の影響により住宅ローンの利用者が増加する事を考えると不動産取引は活性化すると思う。

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	H27.4	H27.10	H28.4
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	4	4	5
下落傾向にある	5	5	4
わからない	1	1	1
DI指数	-56%	-56%	-44%

店舗事務所賃料	H27.4	H27.10	H28.4
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	3	2	3
下落傾向にある	6	7	6
わからない	1	1	1
DI指数	-67%	-78%	-67%



コメント

・この時期は移動シーズンが終わったところなので、横ばいと思うが、5～7月の時期がどうかわからない。

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	H27.4	H27.10	H28.4
減少傾向にある	1	0	0
横ばいである	4	3	5
増加傾向にある	4	6	4
わからない	1	1	1
DI指数	-33%	-67%	-44%

店舗事務所空室数	H27.4	H27.10	H28.4
減少傾向にある	1	1	1
横ばいである	4	2	3
増加傾向にある	4	6	5
わからない	1	1	1
DI指数	-33%	-56%	-44%

コメント

・新しい物件が出来る程、空室物件は増えていくと感じる。

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

- ・人気が高いのは、橋北では城北、春日、内中原、外中原。橋南では乃木小校区。
- ・学園方面、浜乃木方面が人気の高い地域と思う。
- ・最近倉庫探しの情報が多くなった気がする。
- ・消費税増税までは個人を中心に住宅の需要はある程度見込めると考えている。しかし、その反動で増税後の買い控えが心配される。又、賃料については、供給過多により下落している。
- ・新たに造成された宅地がわずかに増加している。
- ・テナント等商業系の空室は増加している。
- ・物件購入者の最近の動向として下記のとおり
  - 中古住宅購入に関して、事前にインターネット等で物件について細かく調べて質問をしてくる。質問の内容は安心・安全についてが一番多く、インスペクション・建物の強度・耐震を重要と考える買主が多くみられる。昭和56年以前の建物は耐震強度が心配なので不人気である。
  - いい物件を安く買って安全にお金をかけ長く安心した生活をする。高い物件は買わない。希望は木造築後20年までの物件、住宅ローンが受けられるメリットがある。

## 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

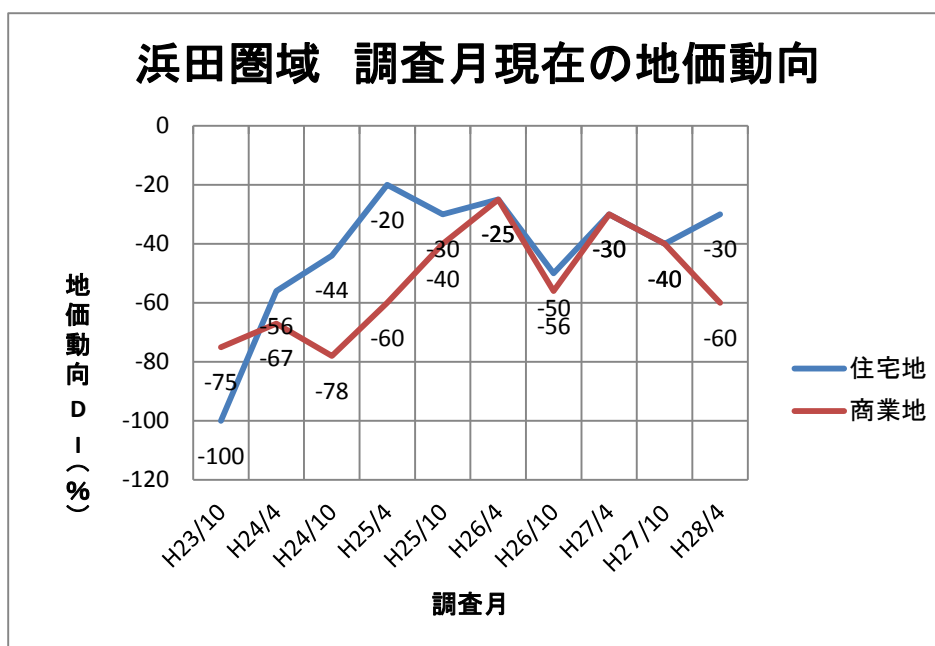
※上記所在地周辺における地価動向について

問1. 現在(平成28年4月1日時点)の地価動向は、半年前(平成28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	H27.4	H27.10	H28.4
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	4	3
わからない(未記入)	0	0	0
DI指数	-30%	-40%	-30%

商業地	H27.4	H27.10	H28.4
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	7	6	4
下落傾向にある	3	4	6
わからない	0	0	0
DI指数	-30%	-40%	-60%

(※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)



問2. 半年後(平成28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	H27.4	H27.10	H28.4
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	5	7	6
下落傾向にある	5	3	4
わからない(未記入)	0	0	0
DI指数	-50%	-30%	-40%

商業地	H27.4	H27.10	H28.4
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	7	7	5
下落傾向にある	3	3	5
わからない	0	0	0
DI指数	-30%	-30%	-50%

コメント

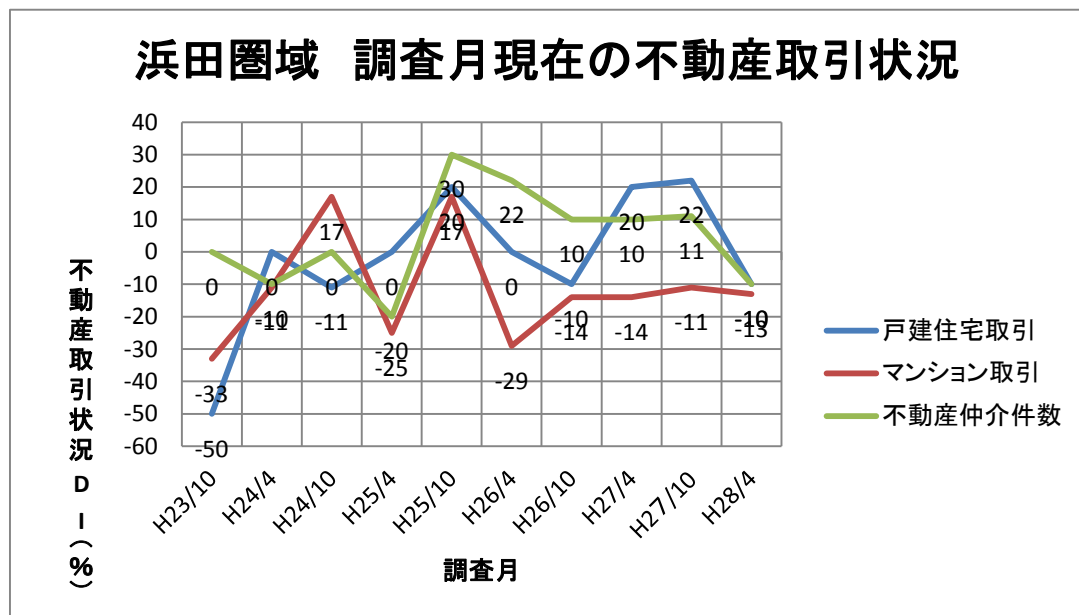
- ・中心部で古家の解体が急ピッチで進んでいる。
- ・売地はあっても優良物件がない。

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	H27.4	H27.10	H28.4
増加傾向にある	3	2	0
横ばいである	6	7	9
減少傾向にある	1	0	1
わからない	0	1	0
DI指数	20%	22%	-10%

マンション取引	H27.4	H27.10	H28.4
増加傾向にある	1	1	0
横ばいである	4	6	7
減少傾向にある	2	2	1
わからない	3	1	2
DI指数	-14%	-11%	-13%

不動産仲介件数	H27.4	H27.10	H28.4
増加傾向にある	2	2	1
横ばいである	7	6	7
減少傾向にある	1	1	2
わからない	0	1	0
DI指数	10%	11%	-10%



コメント  
・動きはにぶい。

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	H27.4	H27.10	H28.4
増加傾向にある	2	1	0
横ばいである	8	8	8
減少傾向にある	0	1	1
わからない	0	0	1
DI指数	20%	0%	-11%

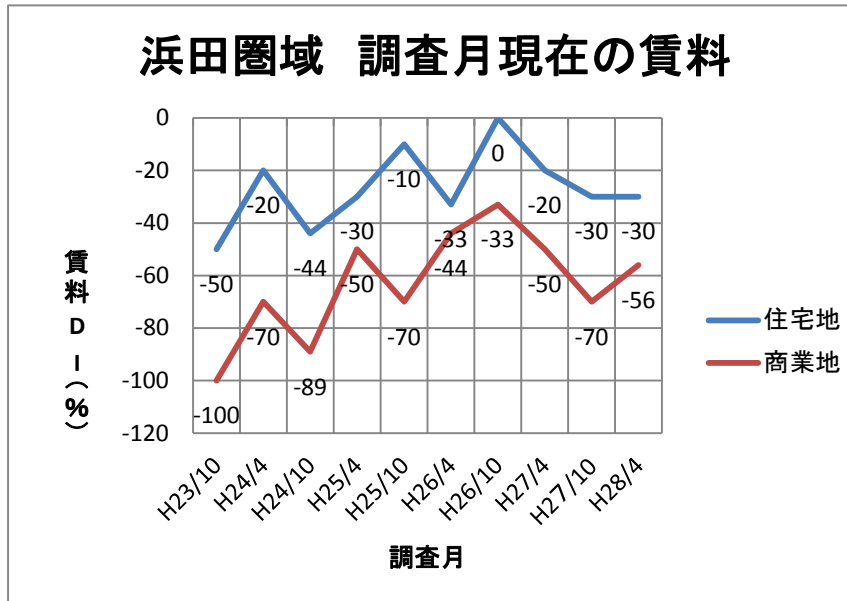
マンション取引	H27.4	H27.10	H28.4
増加傾向にある	1	0	0
横ばいである	5	5	7
減少傾向にある	2	2	0
わからない	2	3	3
DI指数	-13%	-29%	0%

不動産仲介件数	H27.4	H27.10	H28.4
増加傾向にある	2	2	0
横ばいである	8	6	7
減少傾向にある	0	2	2
わからない	0	0	1
DI指数	20%	0%	-22%

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	H27.4	H27.10	H28.4
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	8	7	7
下落傾向にある	2	3	3
わからない	0	0	0
DI指数	-20%	-30%	-30%

店舗事務所賃料	H27.4	H27.10	H28.4
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	5	3	4
下落傾向にある	5	7	5
わからない	0	0	1
DI指数	-50%	-70%	-56%



コメント

- ・築20年以上に空室が多い。

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	H27.4	H27.10	H28.4
減少傾向にある	1	1	2
横ばいである	7	5	4
増加傾向にある	2	4	4
わからない	0	0	0
DI指数	-10%	-30%	-20%

店舗事務所空室数	H27.4	H27.10	H28.4
減少傾向にある	1	1	1
横ばいである	5	5	5
増加傾向にある	4	4	3
わからない	0	0	1
DI指数	-30%	-30%	-22%

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

- ・人気の高い地域は黒川、長沢、相生。
- ・行政の努力もさる事ながら依然として経済基盤の強化に繋がってなく残念です。
- ・ここ数年、新築住宅の建築需要が多く、土地取引が多い。