

第11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

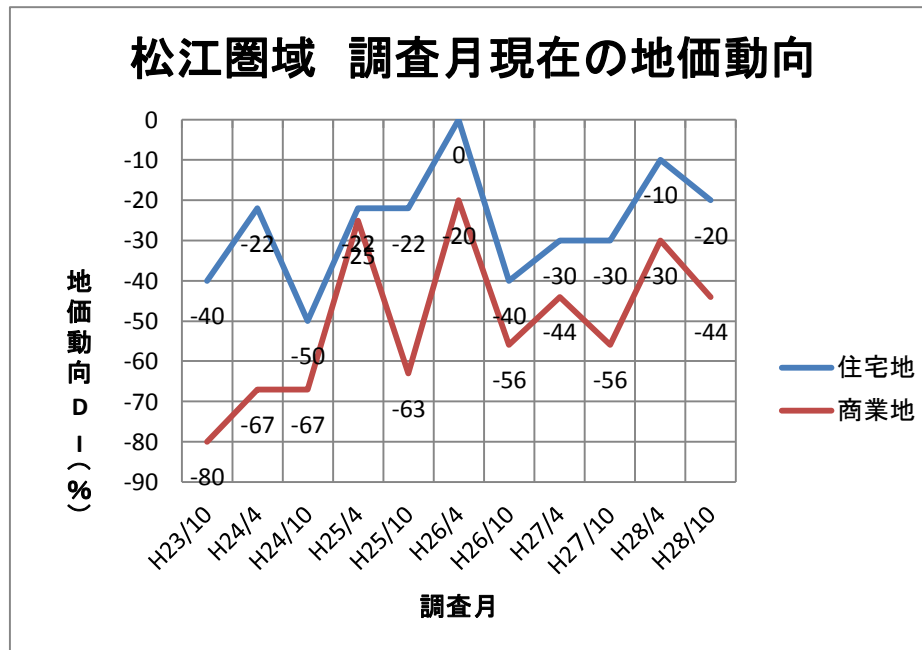
※上記所在地周辺における地価動向について

問1. 現在(平成28年10月1日時点)の地価動向は、半年前(平成28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	H27.10	H28.4	H28.10
上昇傾向にある	0	1	0
横ばいである	7	7	8
下落傾向にある	3	2	2
わからない	0	0	0
DI指数	-30%	-10%	-20%

商業地	H27.10	H28.4	H28.10
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	4	7	5
下落傾向にある	5	3	4
わからない	1	0	1
DI指数	-56%	-30%	-44%

(※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

・期待を持っていたが良くて横ばい、多少下傾きみ。

問2. 半年後(平成29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	H27.10	H28.4	H28.10
上昇傾向にある	0	1	0
横ばいである	8	6	7
下落傾向にある	2	3	3
わからない	0	0	0
DI指数	-20%	-20%	-30%

商業地	H27.10	H28.4	H28.10
上昇傾向にある	0	2	0
横ばいである	6	4	4
下落傾向にある	3	4	5
わからない	1	0	1
DI指数	-33%	-20%	-56%

コメント

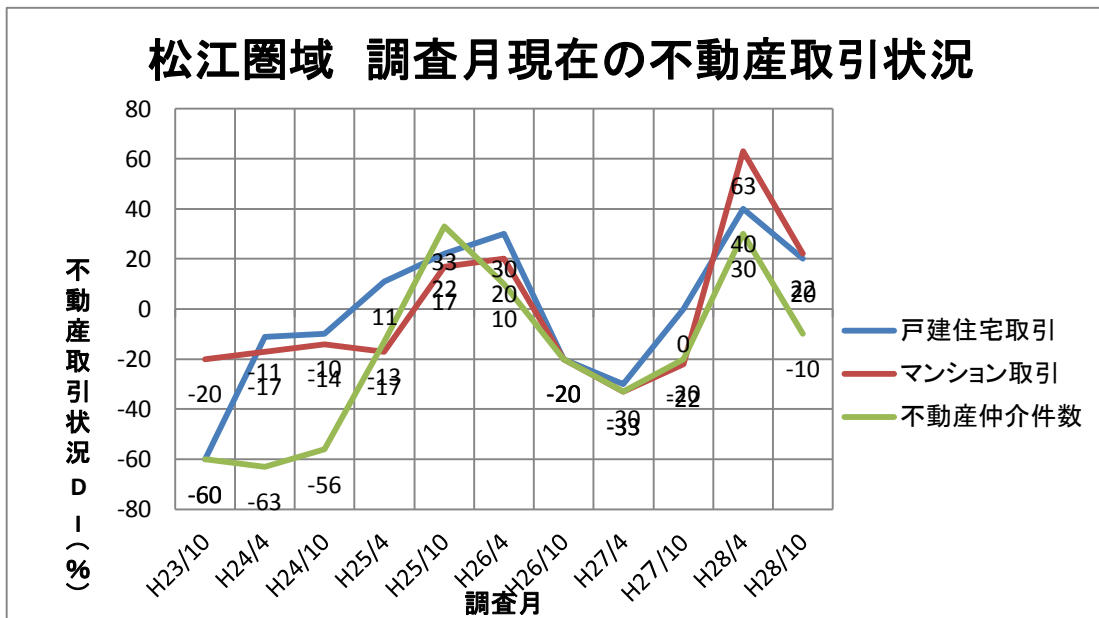
・横ばいであって欲しい。

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	H27.10	H28.4	H28.10
増加傾向にある	4	5	3
横ばいである	2	4	6
減少傾向にある	4	1	1
わからない	0	0	0
DI指数	0%	40%	20%

マンション取引	H27.10	H28.4	H28.10
増加傾向にある	1	5	2
横ばいである	5	3	7
減少傾向にある	3	0	0
わからない	1	2	1
DI指数	-22%	63%	22%

不動産仲介件数	H27.10	H28.4	H28.10
増加傾向にある	1	4	1
横ばいである	6	5	7
減少傾向にある	3	1	2
わからない	0	0	0
DI指数	-20%	30%	-10%



コメント
 ・物件によって違いがあるがあまり変動は感じない。

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	H27.10	H28.4	H28.10
増加傾向にある	3	4	3
横ばいである	5	4	7
減少傾向にある	2	2	0
わからない	0	0	0
DI指数	10%	20%	30%

マンション取引	H27.10	H28.4	H28.10
増加傾向にある	2	5	2
横ばいである	5	3	7
減少傾向にある	3	0	0
わからない	0	2	1
DI指数	-10%	63%	22%

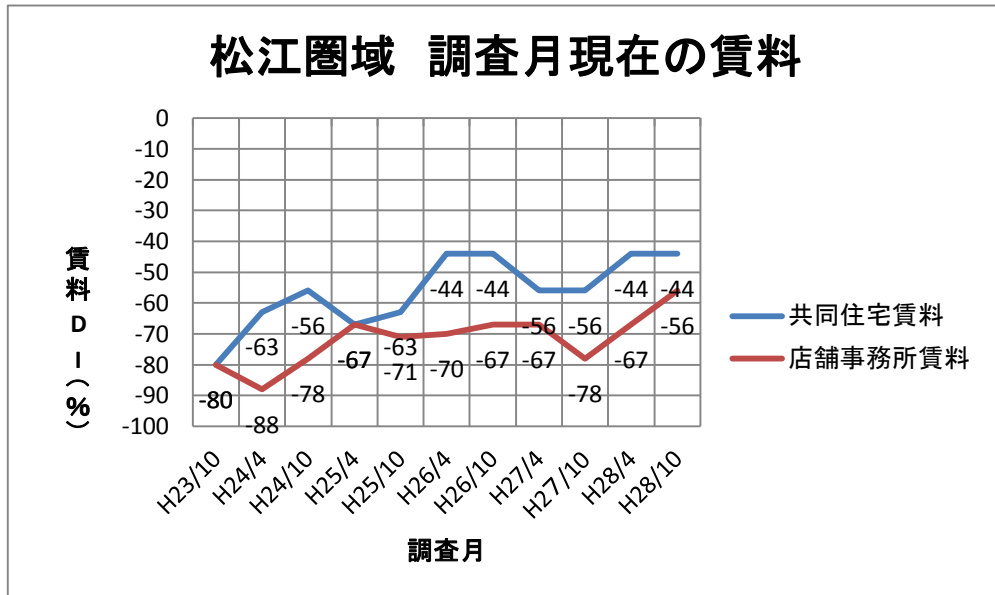
不動産仲介件数	H27.10	H28.4	H28.10
増加傾向にある	2	4	1
横ばいである	5	5	8
減少傾向にある	2	1	1
わからない	1	0	0
DI指数	0%	30%	0%

コメント
 ・大型団地、マンション分譲の増加。
 ・あまり変動はないのではないかな。

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

店舗事務所賃料	H27.10	H28.4	H28.10
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	2	3	4
下落傾向にある	7	6	5
わからない	1	1	1
DI指数	-78%	-67%	-56%



コメント

- ・需要より供給が上回っている。
- ・空き物件を少なくする為家賃を下げてでも入居をしてもらう為。

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	H27.10	H28.4	H28.10
減少傾向にある	0	0	0
横ばいである	3	5	4
増加傾向にある	6	4	5
わからない	1	1	1
DI指数	-67%	-44%	-56%

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

コメント

- ・需要バランスの変化。
- ・古い物件の空室はどうしても増加傾向になる。

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

- ・S56年前の中古住宅のリフォーム再販が増えつつある。
- ・中古マンションのリフォーム再販が増えつつある。
- ・これから新築住宅も省エネ型の低燃費住宅が普及してくるものと思われるが、当初の設備投資が大きくなる為、傾向としては、低価格住宅の方が多く建築されている。
- ・要望の多い土地・・・橋南では浜乃木で有るが売却土地が少ない。
- ・乃木方面の人気は高い。
- ・以前と変わらない人気エリアは、乃木地区である。理由としては乃木福富の商業ゾーン(田和山)に商店が集中。買い物便利が人気である。

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

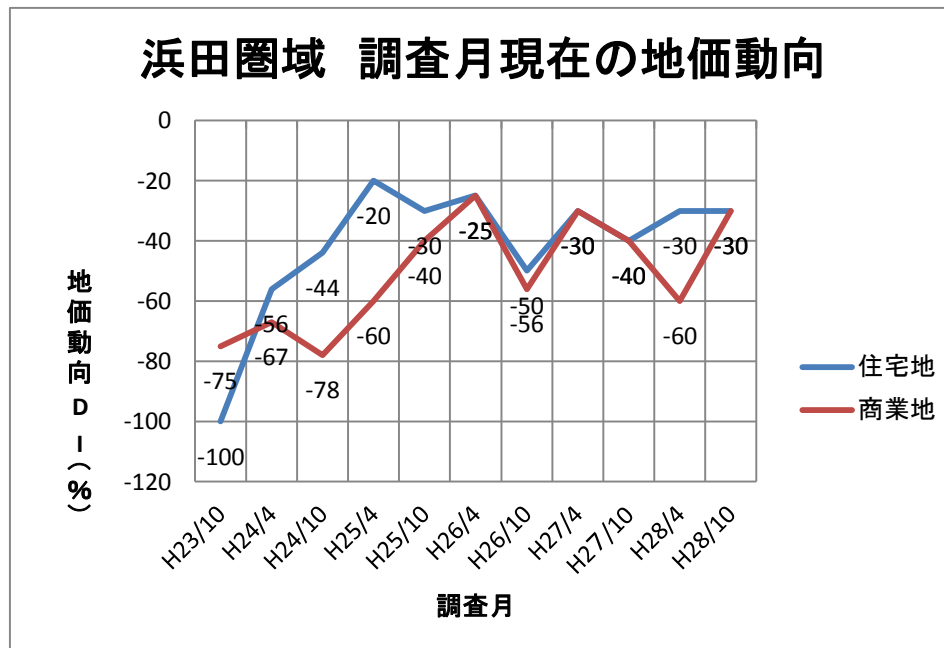
※上記所在地周辺における地価動向について

問1. 現在(平成28年10月1日時点)の地価動向は、半年前(平成28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	H27.10	H28.4	H28.10
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	6	7	7
下落傾向にある	4	3	3
わからない(未記入)	0	0	0
DI指数	-40%	-30%	-30%

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

- ・最高時の半額位となり横ばい。

問2. 半年後(平成29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	H27.10	H28.4	H28.10
上昇傾向にある	0	0	1
横ばいである	7	6	6
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%	-20%

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

コメント

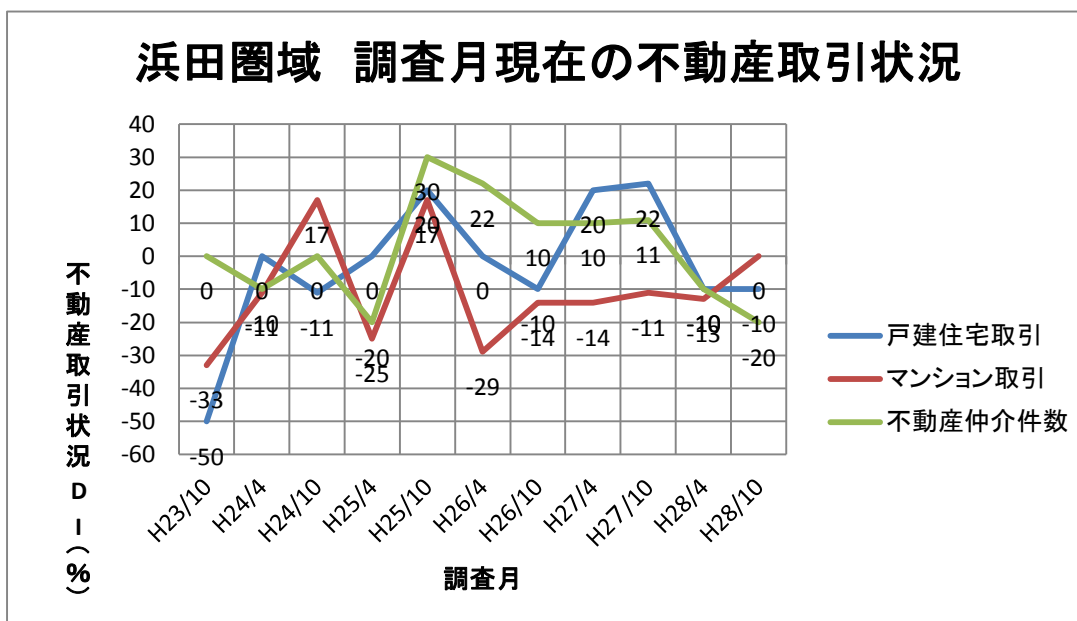
- ・しばらくはこの傾向と思われる。

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

マンション取引	H27.10	H28.4	H28.10
増加傾向にある	1	0	0
横ばいである	6	7	9
減少傾向にある	2	1	0
わからない	1	2	1
DI指数	-11%	-13%	0%

不動産仲介件数	H27.10	H28.4	H28.10
増加傾向にある	2	1	0
横ばいである	6	7	8
減少傾向にある	1	2	2
わからない	1	0	0
DI指数	11%	-10%	-20%



コメント

- ・マンションは物件が出ない。

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	H27.10	H28.4	H28.10
増加傾向にある	1	0	1
横ばいである	8	8	7
減少傾向にある	1	1	2
わからない	0	1	0
DI指数	0%	-11%	-10%

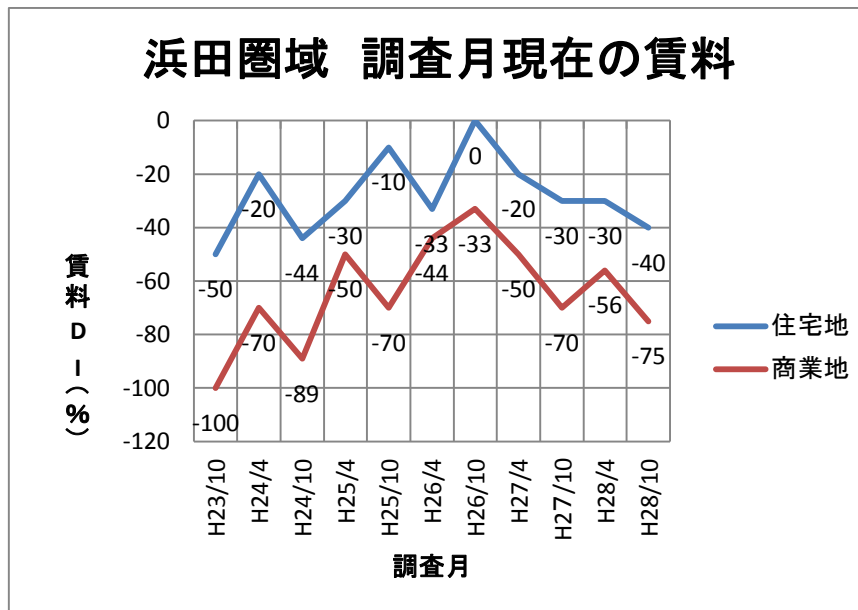
マンション取引	H27.10	H28.4	H28.10
増加傾向にある	0	0	1
横ばいである	5	7	8
減少傾向にある	2	0	0
わからない	3	3	1
DI指数	-29%	0%	11%

不動産仲介件数	H27.10	H28.4	H28.10
増加傾向にある	2	0	0
横ばいである	6	7	7
減少傾向にある	2	2	2
わからない	0	1	1
DI指数	0%	-22%	-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	H27.10	H28.4	H28.10
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	7	7	6
下落傾向にある	3	3	4
わからない	0	0	0
DI指数	-30%	-30%	-40%

店舗事務所賃料	H27.10	H28.4	H28.10
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	3	4	2
下落傾向にある	7	5	6
わからない	0	1	2
DI指数	-70%	-56%	-75%



コメント

- ・築15年以上のものは値下げ傾向。
- ・共同住宅においては供給過剰である。(大東建託の影響大)

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

店舗事務所空室数	H27.10	H28.4	H28.10
減少傾向にある	1	1	1
横ばいである	5	5	7
増加傾向にある	4	3	2
わからない	0	1	0
DI指数	-30%	-22%	-10%

コメント

- ・需要は弱い 特に1Kの空室が多い。

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

- ・中古住宅をリフォームして売る物件が増えている。
- ・校区、利便性、交通、居住性から住居地域として長沢・二反田・黒川・相生地区が好まれている。商業地域としては浜田駅周辺が好まれているが、人口減で絶対数が不足している感あり。
- ・浜田市原井町、殿町、周布町等の土地は人気がある。
- ・金利が下がっている為、住宅ローンの利用が増加しつつある。