

第14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

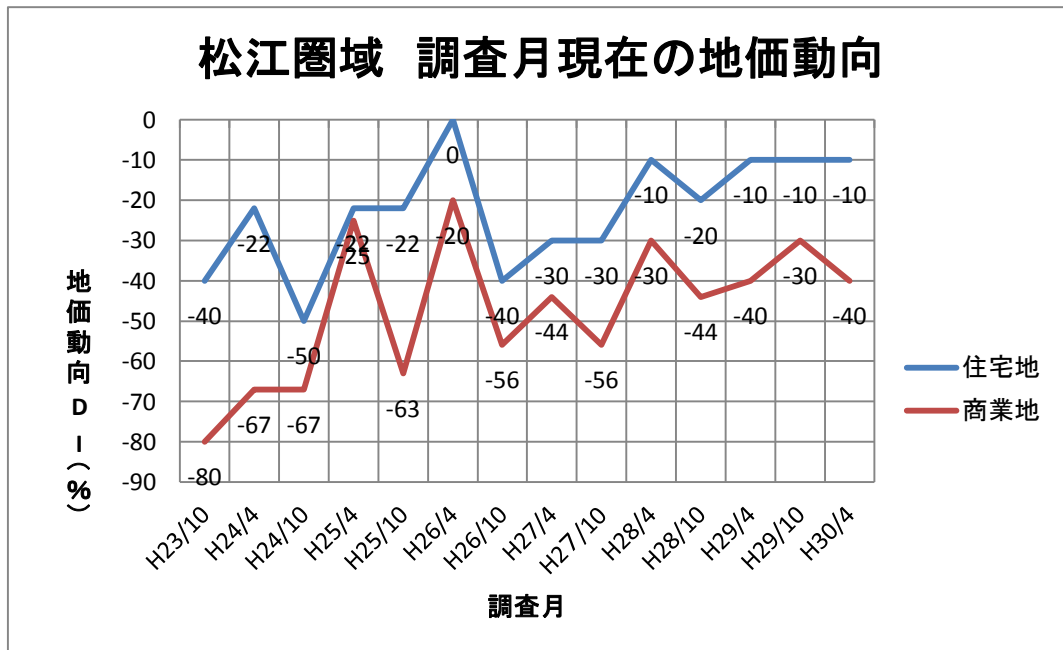
※上記所在地周辺における地価動向について

問1. 現在(平成30年4月1日時点)の地価動向は、半年前(平成29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	H29.4	H29.10	H30.4
上昇傾向にある	1	1	0
横ばいである	7	7	9
下落傾向にある	2	2	1
わからない	0	0	0
DI指数	-10%	-10%	-10%

商業地	H29.4	H29.10	H30.4
上昇傾向にある	1	0	0
横ばいである	4	7	6
下落傾向にある	5	3	4
わからない	0	0	0
DI指数	-40%	-30%	-40%

(※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

- ・最近変動が感じられず落ち着きを感じる。
- ・場所によって。

問2. 半年後(平成30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	H29.4	H29.10	H30.4
上昇傾向にある	1	1	0
横ばいである	7	7	9
下落傾向にある	2	2	1
わからない	0	0	0
DI指数	-10%	-10%	-10%

商業地	H29.4	H29.10	H30.4
上昇傾向にある	1	0	1
横ばいである	5	7	7
下落傾向にある	4	3	2
わからない	0	0	0
DI指数	-30%	-30%	-10%

コメント

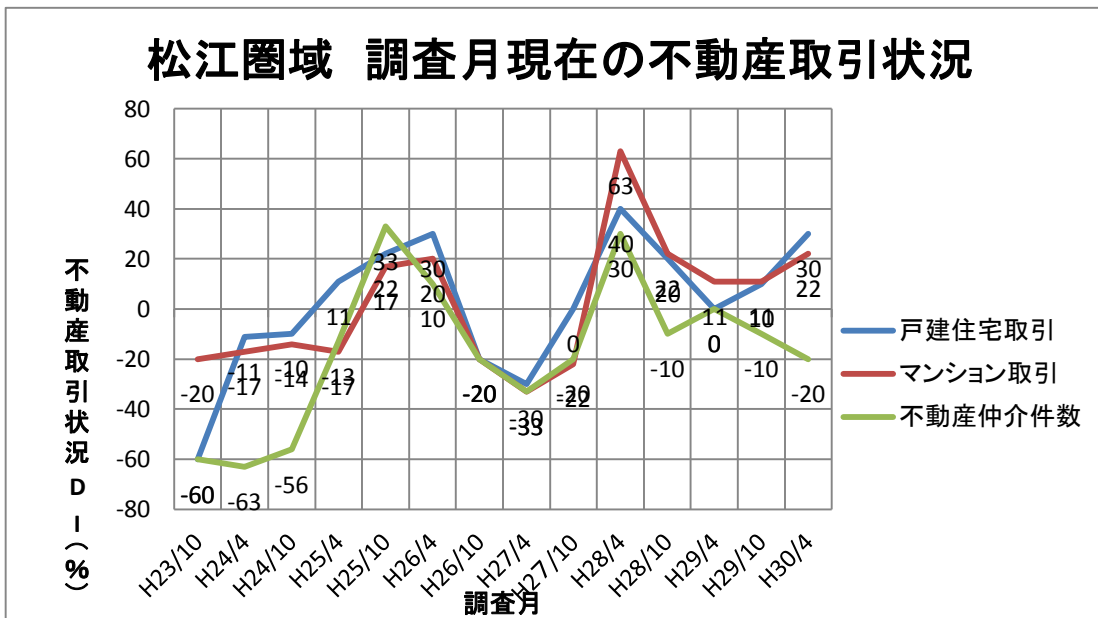
- ・多少の変動があっても2~3年前程、変動はなさそうだ。

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	H29.4	H29.10	H30.4
増加傾向にある	1	3	5
横ばいである	8	5	3
減少傾向にある	1	2	2
わからない	0	0	0
DI指数	0%	10%	30%

マンション取引	H29.4	H29.10	H30.4
増加傾向にある	1	1	2
横ばいである	8	8	7
減少傾向にある	0	0	0
わからない	1	1	1
DI指数	11%	11%	22%

不動産仲介件数	H29.4	H29.10	H30.4
増加傾向にある	3	2	2
横ばいである	4	5	4
減少傾向にある	3	3	4
わからない	0	0	0
DI指数	0%	-10%	-20%



コメント

- ・あまり変化がないと思う。
- ・空き家が増えている為。

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	H29.4	H29.10	H30.4
増加傾向にある	3	1	5
横ばいである	7	8	4
減少傾向にある	0	1	1
わからない	0	0	0
DI指数	30%	0%	40%

マンション取引	H29.4	H29.10	H30.4
増加傾向にある	3	1	1
横ばいである	6	8	8
減少傾向にある	1	0	0
わからない	0	1	1
DI指数	20%	11%	11%

不動産仲介件数	H29.4	H29.10	H30.4
増加傾向にある	3	2	3
横ばいである	6	6	4
減少傾向にある	1	2	3
わからない	0	0	0
DI指数	20%	0%	0%

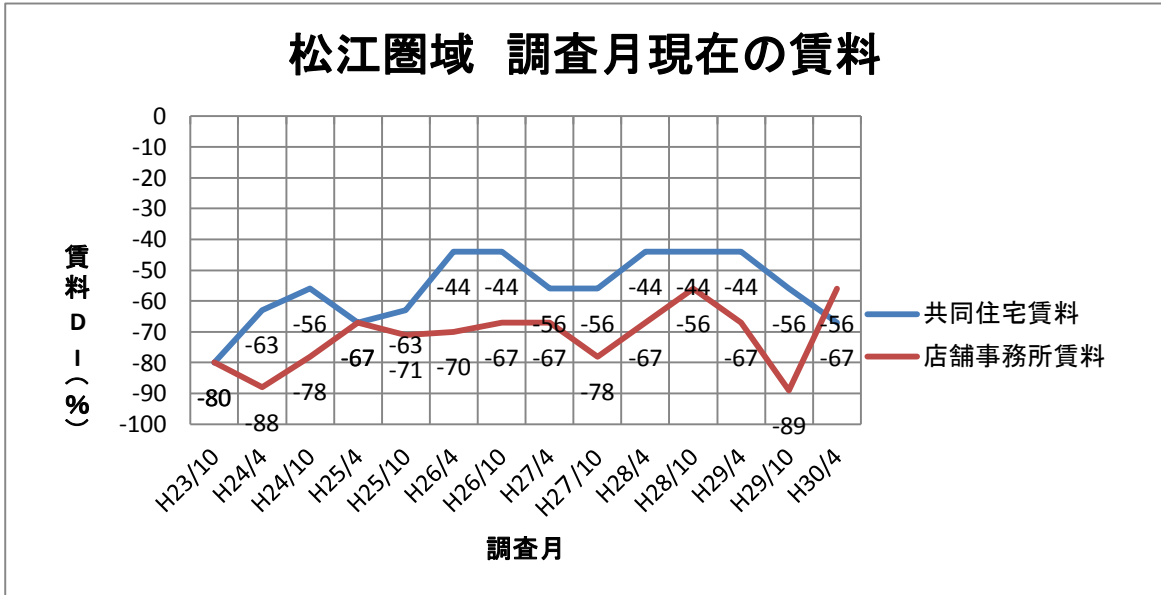
コメント

- ・あまり変化はないと思う。

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	H29.4	H29.10	H30.4
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	5	4	3
下落傾向にある	4	5	6
わからない	1	1	1
DI指数	-44%	-56%	-67%

店舗事務所賃料	H29.4	H29.10	H30.4
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	3	1	4
下落傾向にある	6	8	5
わからない	1	1	1
DI指数	-67%	-89%	-56%



コメント

- ・空き店舗が増えている為、賃料を下げて入居してもらうようになる。
- ・需要が戸建住宅に移っているため、共同住宅の賃料が下落傾向。

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	H29.4	H29.10	H30.4
減少傾向にある	0	2	0
横ばいである	4	3	3
増加傾向にある	5	4	6
わからない	1	1	1
DI指数	-56%	-22%	-67%

店舗事務所空室数	H29.4	H29.10	H30.4
減少傾向にある	1	1	0
横ばいである	3	3	3
増加傾向にある	5	5	6
わからない	1	1	1
DI指数	-44%	-44%	-67%

コメント

- ・古い物件の空室率が増加している。
- ・上記と同様の理由で共同住宅の空室が目立ち始めた。
- ・店舗については前回同様空室が目立つ。

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

- ・古い物件(空き家)の売却依頼が増加している。但し、解体する様な物件が多く、再利用する為にはリフォーム工事費が発生するので、売却には価格を下げざるを得ないと思う。
- ・中古マンションの引合いが下がっている。
- ・商業地としては、殿町付近よりは駅前の方が引合いは多い。
- ・内中原小校区、乃木小校区が特に人気。多少値が高くても買う傾向にある。
- ・空き家の相談が増えている。

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

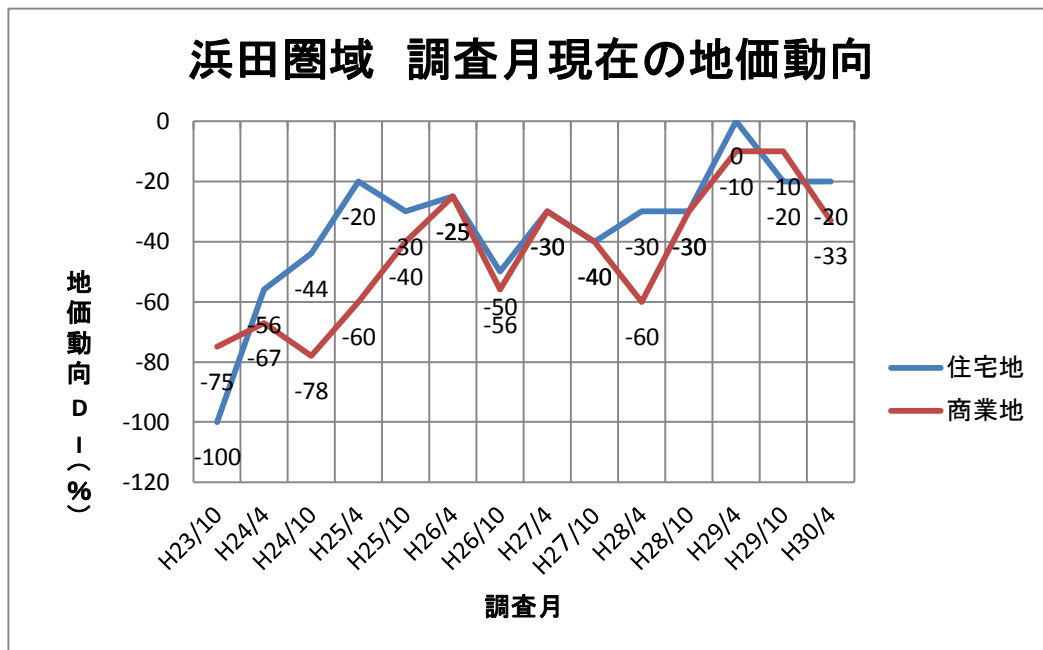
※上記所在地周辺における地価動向について

問1. 現在(平成30年4月1日時点)の地価動向は、半年前(平成29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	H29.4	H29.10	H30.4
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	10	8	8
下落傾向にある	0	2	2
わからない(未記入)	0	0	0
DI指数	0%	-20%	-20%

商業地	H29.4	H29.10	H30.4
上昇傾向にある	0	1	1
横ばいである	9	7	4
下落傾向にある	1	2	4
わからない	0	0	1
DI指数	-10%	-10%	-33%

(※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

- ・浜田の駅裏の商業地は上昇。
- ・人口減少、高齢化でこの傾向は続く。

問2. 半年後(平成30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	H29.4	H29.10	H30.4
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	9	8	8
下落傾向にある	1	2	2
わからない(未記入)	0	0	0
DI指数	-10%	-20%	-20%

商業地	H29.4	H29.10	H30.4
上昇傾向にある	0	0	1
横ばいである	8	8	6
下落傾向にある	2	2	3
わからない	0	0	0
DI指数	-20%	-20%	-20%

コメント

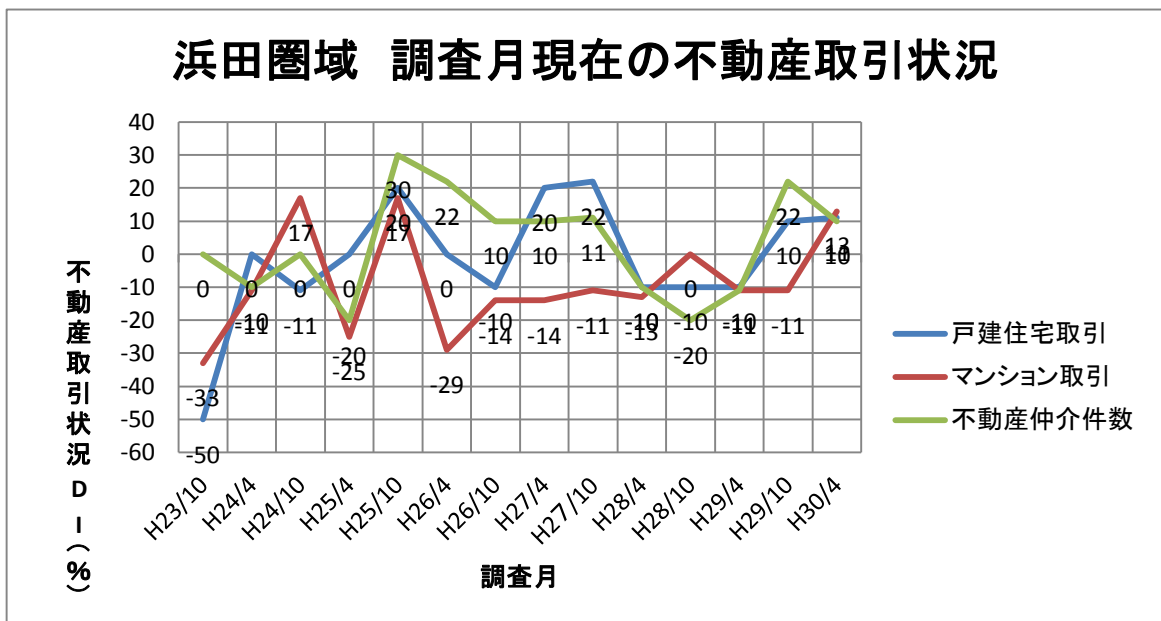
- ・住宅地は郊外と市内の2極化。郊外は下落、市内は多少上昇。
- ・人口減少、高齢化でこの傾向は続く。

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	H29.4	H29.10	H30.4
増加傾向にある	1	2	2
横ばいである	7	7	6
減少傾向にある	2	1	1
わからない	0	0	1
DI指数	-10%	10%	11%

マンション取引	H29.4	H29.10	H30.4
増加傾向にある	0	1	1
横ばいである	8	6	7
減少傾向にある	1	2	0
わからない	1	1	2
DI指数	-11%	-11%	13%

不動産仲介件数	H29.4	H29.10	H30.4
増加傾向にある	0	3	3
横ばいである	8	5	5
減少傾向にある	1	1	2
わからない	1	1	0
DI指数	-11%	22%	10%



コメント

- ・市内の空き家等も相続により、物件件数増加。
- ・市中心部に於いて空き地が目立つ。中には負の資産も出てきた。(解体費用が、狭い土地の場合捻出出来ない。)

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	H29.4	H29.10	H30.4
増加傾向にある	1	0	1
横ばいである	7	10	6
減少傾向にある	1	0	1
わからない	1	0	2
DI指数	0%	0%	0%

マンション取引	H29.4	H29.10	H30.4
増加傾向にある	0	1	1
横ばいである	7	8	5
減少傾向にある	1	0	1
わからない	2	1	3
DI指数	-13%	11%	0%

不動産仲介件数	H29.4	H29.10	H30.4
増加傾向にある	0	1	1
横ばいである	8	9	6
減少傾向にある	1	0	2
わからない	1	0	1
DI指数	-11%	10%	-11%

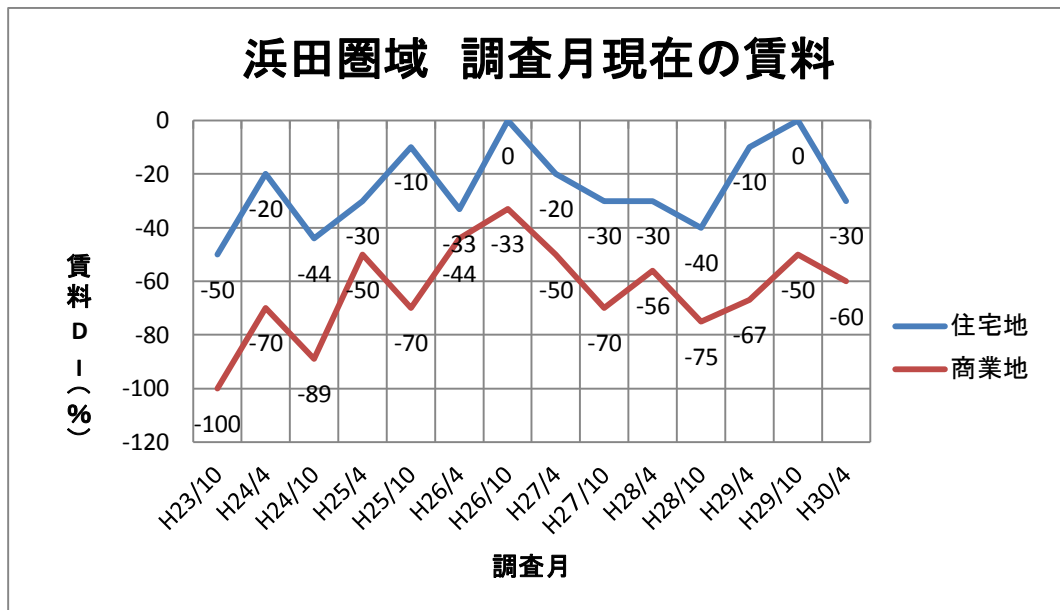
コメント

- ・少額物件が多くなっている。

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	H29.4	H29.10	H30.4
上昇傾向にある	1	1	0
横ばいである	7	8	7
下落傾向にある	2	1	3
わからない	0	0	0
DI指数	-10%	0%	-30%

店舗事務所賃料	H29.4	H29.10	H30.4
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	3	5	4
下落傾向にある	6	5	6
わからない	1	0	0
DI指数	-67%	-50%	-60%



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	H29.4	H29.10	H30.4
減少傾向にある	2	1	1
横ばいである	3	6	6
増加傾向にある	4	3	3
わからない	1	0	0
DI指数	-22%	-20%	-20%

店舗事務所空室数	H29.4	H29.10	H30.4
減少傾向にある	1	2	2
横ばいである	5	5	4
増加傾向にある	3	3	3
わからない	1	0	1
DI指数	-22%	-10%	-11%

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

- ・住宅購入希望者の要望として、一中校区を希望する方が多い。
- ・主要道路沿いの広大な土地(500~1,000坪)に人気があるが供給がない。
- ・住宅、店舗ともに駅前付近が人気が高い。
- ・数年前の共同住宅の入居者が、新築された共同住宅に移る感じがする。