

# 第15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

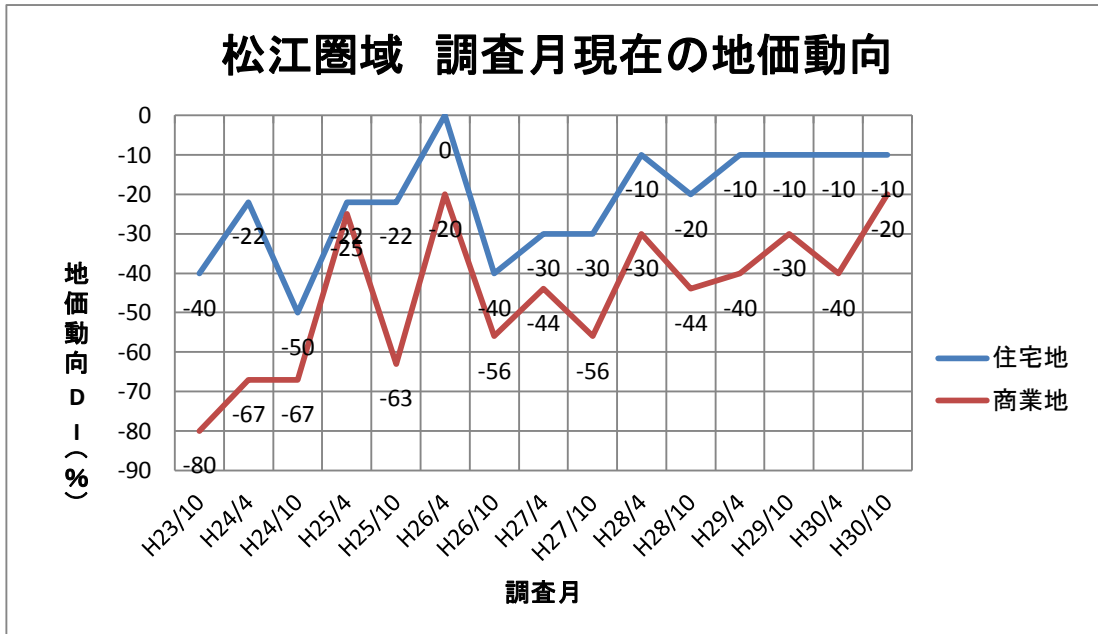
※上記所在地周辺における地価動向について

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

商業地	H29.10	H30.4	H30.10
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	7	6	8
下落傾向にある	3	4	2
わからない	0	0	0
DI指数	-30%	-40%	-20%

(※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  
・変わらないと思う。

問2. 半年後(平成31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	H29.10	H30.4	H30.10
上昇傾向にある	1	0	1
横ばいである	7	9	8
下落傾向にある	2	1	1
わからない	0	0	0
DI指数	-10%	-10%	0%

商業地	H29.10	H30.4	H30.10
上昇傾向にある	0	1	0
横ばいである	7	7	9
下落傾向にある	3	2	1
わからない	0	0	0
DI指数	-30%	-10%	-10%

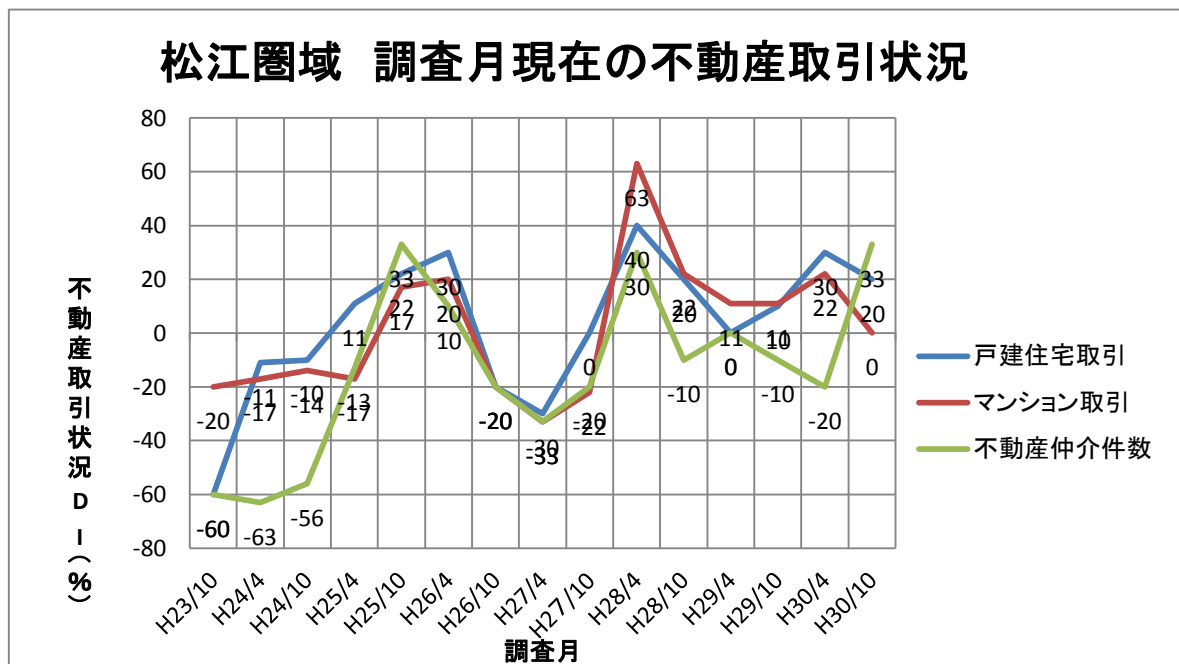
コメント  
・あまり変わらないと思う。  
・新規造成地はほぼ横ばい。  
・既存住宅地の住宅地は、地形にもよるが下落方向にある。

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	H29.10	H30.4	H30.10
増加傾向にある	3	5	4
横ばいである	5	3	4
減少傾向にある	2	2	2
わからない	0	0	0
DI指数	10%	30%	20%

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

不動産仲介件数	H29.10	H30.4	H30.10
増加傾向にある	2	2	4
横ばいである	5	4	4
減少傾向にある	3	4	1
わからない	0	0	1
DI指数	-10%	-20%	33%



コメント

- ・個人的にはマンションの取引が増加傾向にある感じがする。

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	H29.10	H30.4	H30.10
増加傾向にある	1	5	4
横ばいである	8	4	4
減少傾向にある	1	1	2
わからない	0	0	0
DI指数	0%	40%	20%

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

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

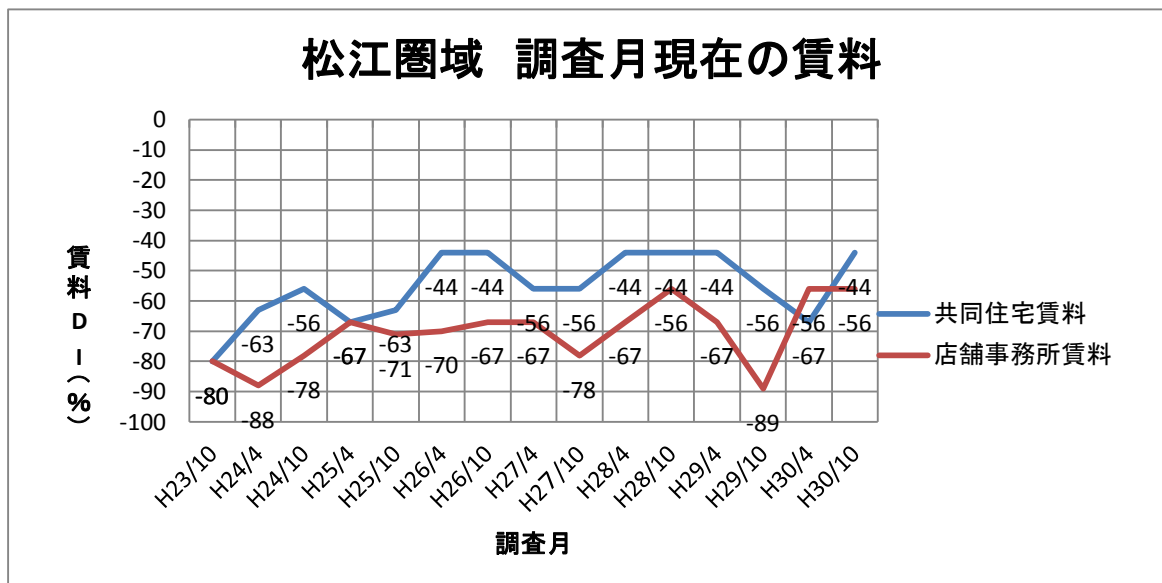
コメント

- ・戸建、マンションについて中古物件が増加する気がする。
- ・消費税値上げまでは、戸建は増加、マンションは供給減少。

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

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



コメント

- ・物件の立地条件等によって多少傾向が違う。

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	H29.10	H30.4	H30.10
減少傾向にある	2	0	0
横ばいである	3	3	5
増加傾向にある	4	6	4
わからない	1	1	1
DI指数	-22%	-67%	-44%

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

コメント

- ・古くなった物件の空室が多くなる。

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

- ・9月1日から都市銀行が貸出金利を上げた。それに伴い地方銀行へ金利上昇が懸念され、重ねて来年の消費税の見直しにより、新築住宅への駆込み発注が多く見られる。
- ・消費増税を前にして、若干取引が増加中。
- ・相続による土地の売却案件が住宅地で多く相談されるようになった。
- ・相変わらず、旧松江市内(特に商店街)は衰退が著しい。(天神・白潟・雑賀・堅町)
- ・大庭地区の地価が上昇している。
- ・駅前周辺の㊤用地α ホテル用地等上記マンション用地とバッティングし価格が上昇気味である。
- ・マンション用地探し依頼が数社より来ている。(中心部で300~400坪位)
- ・最近マンションを希望する方が増えた気がする。(新築・中古共)
- ・戸建の中古住宅も売りたい方が増えている気がする。(空き家・相続によるもの)
- ・人口が減少傾向にあり、店舗の空室が目立ち始めた。

## II. 浜田圏域(10社)

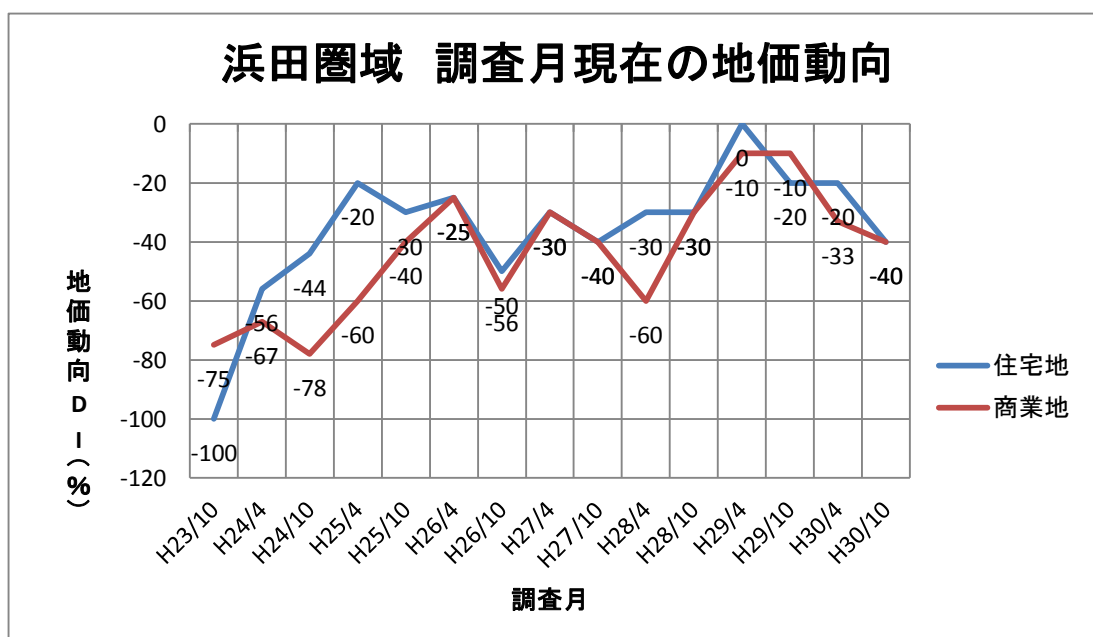
浜田圏域版	住宅地:地価公示 浜田-3 浜田市笠柄町108番
	商業地:地価公示 浜田5-1 浜田市黒川町4189番

※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10月1日時点)の地価動向は、半年前(平成30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	H29.10	H30.4	H30.10	商業地	H29.10	H30.4	H30.10
上昇傾向にある	0	0	0	上昇傾向にある	1	1	0
横ばいである	8	8	6	横ばいである	7	4	6
下落傾向にある	2	2	4	下落傾向にある	2	4	4
わからない(未記入)	0	0	0	わからない	0	1	0
DI指数	-20%	-20%	-40%	DI指数	-10%	-33%	-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

- ・宅地も商業地も市内一部上昇。
- ・当地区の地価は20年前と比べて大幅に下落(半額以下)している。

問2. 半年後(平成31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	H29.10	H30.4	H30.10	商業地	H29.10	H30.4	H30.10
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	8	8	7	横ばいである	8	6	7
下落傾向にある	2	2	2	下落傾向にある	2	3	2
わからない(未記入)	0	0	1	わからない	0	0	1
DI指数	-20%	-20%	-22%	DI指数	-20%	-20%	-22%

コメント

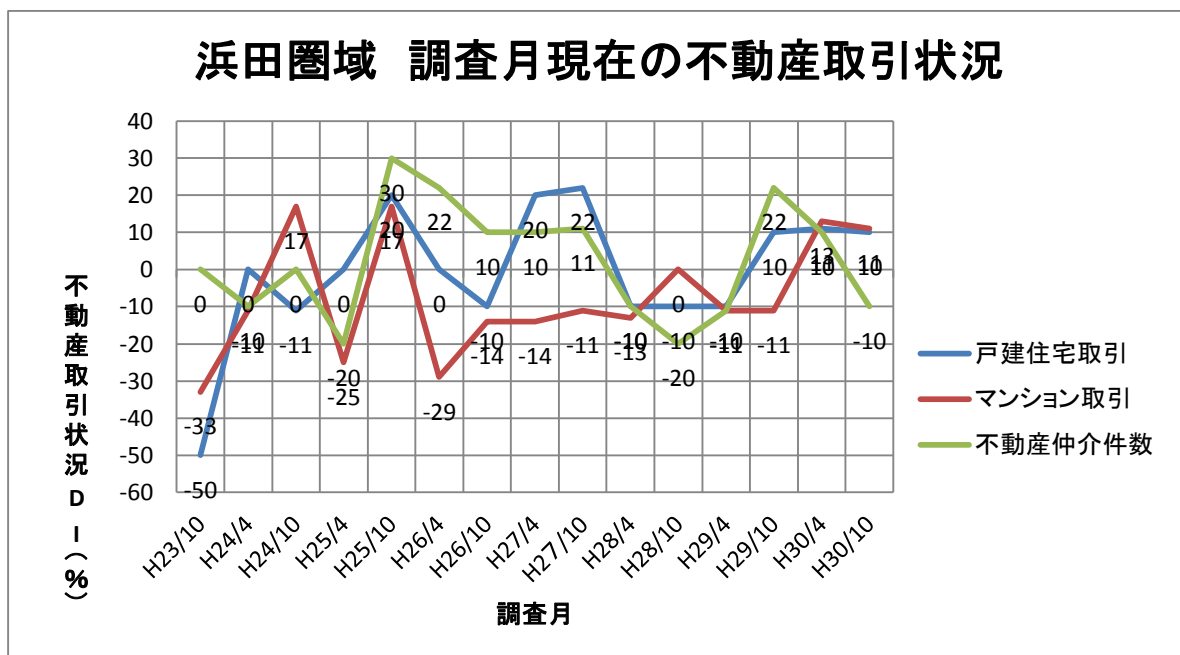
- ・過剰に反応している。底値でしばらくは横ばい。

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

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

不動産仲介件数	H29.10	H30.4	H30.10
増加傾向にある	3	3	1
横ばいである	5	5	7
減少傾向にある	1	2	2
わからない	1	0	0
DI指数	22%	10%	-10%



コメント  
・値下がり過ぎが好結果。

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

マンション取引	H29.10	H30.4	H30.10
増加傾向にある	1	1	1
横ばいである	8	5	6
減少傾向にある	0	1	1
わからない	1	3	2
DI指数	11%	0%	0%

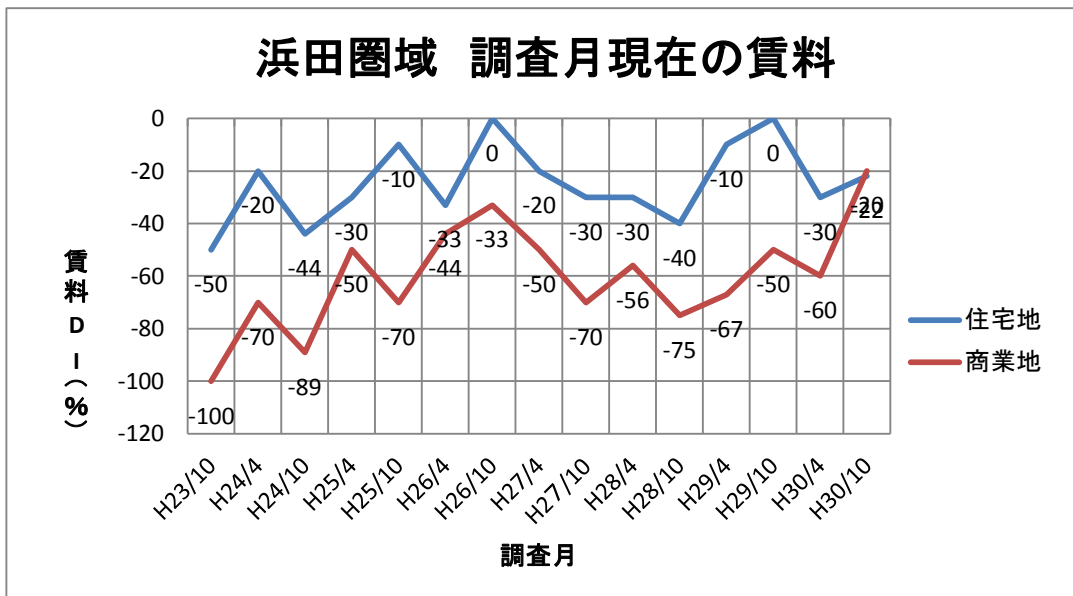
不動産仲介件数	H29.10	H30.4	H30.10
増加傾向にある	1	1	1
横ばいである	9	6	6
減少傾向にある	0	2	2
わからない	0	1	1
DI指数	10%	-11%	-11%

コメント  
・じわり増加傾向。

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	H29.10	H30.4	H30.10
上昇傾向にある	1	0	0
横ばいである	8	7	7
下落傾向にある	1	3	2
わからない	0	0	1
DI指数	0%	-30%	-22%

店舗事務所賃料	H29.10	H30.4	H30.10
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	5	4	8
下落傾向にある	5	6	2
わからない	0	0	0
DI指数	-50%	-60%	-20%



コメント

・供給過剰(大東建託)である。

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	H29.10	H30.4	H30.10
減少傾向にある	1	1	1
横ばいである	6	6	4
増加傾向にある	3	3	4
わからない	0	0	1
DI指数	-20%	-20%	-33%

店舗事務所空室数	H29.10	H30.4	H30.10
減少傾向にある	2	2	0
横ばいである	5	4	4
増加傾向にある	3	3	4
わからない	0	1	2
DI指数	-10%	-11%	-50%

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

- ・浜田市内ですと駅裏・スーパー・病院の近く、コンパクトシティー化にて市内に。
- ・人気高地、黒川・相生町・長沢町。
- ・中心市街地の小規模住宅用地の需要が多い。
- ・最近の住宅用地の取引では、浜田から西方面が動きが多いと思える。
- ・国道9号線沿いの広大土地については、依然需要有り。