

# 第16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

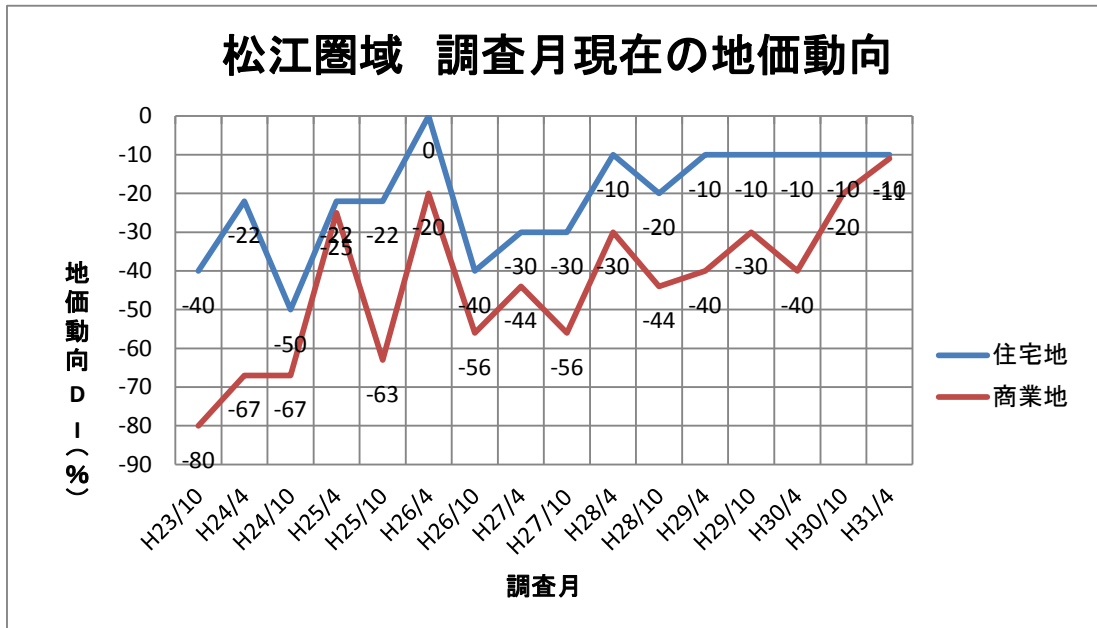
※上記所在地周辺における地価動向について

問1. 現在(平成31年4月1日時点)の地価動向は、半年前(平成30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	H30.4	H30.10	H31.4
上昇傾向にある	0	0	1
横ばいである	9	9	7
下落傾向にある	1	1	2
わからない	0	0	0
DI指数	-10%	-10%	-10%

商業地	H30.4	H30.10	H31.4
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	6	8	8
下落傾向にある	4	2	1
わからない	0	0	1
DI指数	-40%	-20%	-11%

(※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

- ・住宅地は、ほぼ横ばいになってきた。また、商業地はまだ値下り傾向にある。
- ・住宅地の上昇については「やや上向き」程度。

問2. 半年後(令和1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	H30.4	H30.10	H31.4
上昇傾向にある	0	1	1
横ばいである	9	8	8
下落傾向にある	1	1	1
わからない	0	0	0
DI指数	-10%	0%	0%

商業地	H30.4	H30.10	H31.4
上昇傾向にある	1	0	1
横ばいである	7	9	7
下落傾向にある	2	1	1
わからない	0	0	1
DI指数	-10%	-10%	0%

コメント

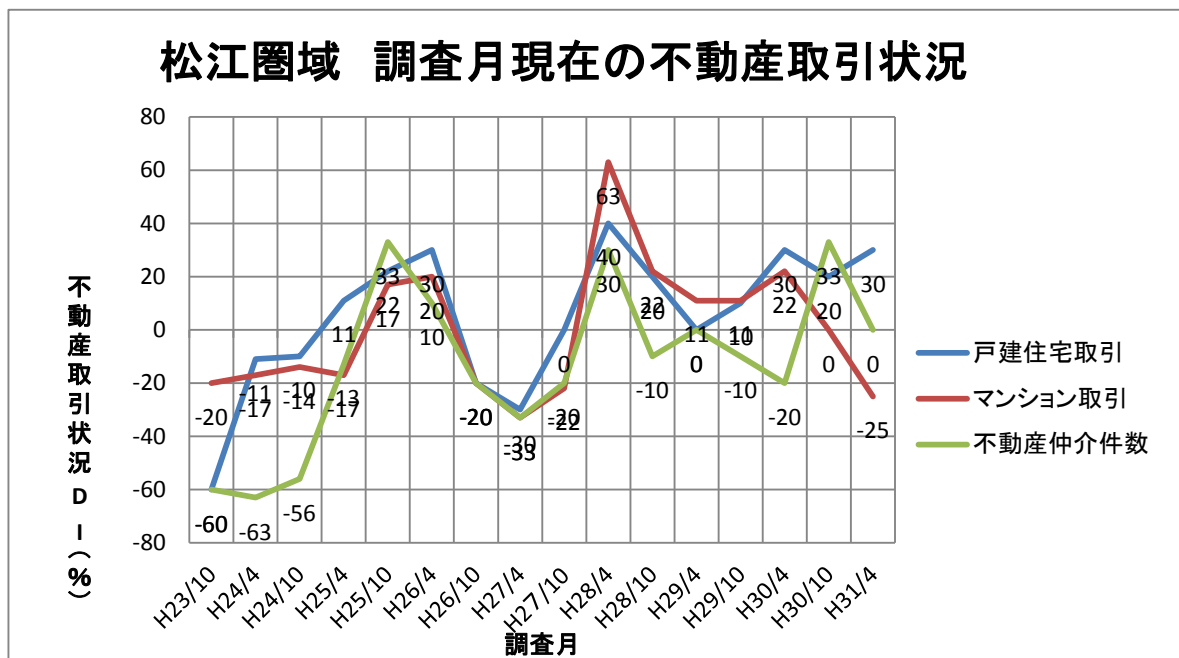
- ・今後も横ばい傾向が続きそうな気がする。

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	H30.4	H30.10	H31.4
増加傾向にある	5	4	4
横ばいである	3	4	5
減少傾向にある	2	2	1
わからない	0	0	0
DI指数	30%	20%	30%

マンション取引	H30.4	H30.10	H31.4
増加傾向にある	2	2	1
横ばいである	7	4	4
減少傾向にある	0	2	3
わからない	1	2	2
DI指数	22%	0%	-25%

不動産仲介件数	H30.4	H30.10	H31.4
増加傾向にある	2	4	2
横ばいである	4	4	6
減少傾向にある	4	1	2
わからない	0	1	0
DI指数	-20%	33%	0%



コメント

- ・多少の変動があるものの変わらない。
- ・貸出合計が低い為、中古住宅・新築が好調

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	H30.4	H30.10	H31.4
増加傾向にある	5	4	3
横ばいである	4	4	6
減少傾向にある	1	2	1
わからない	0	0	0
DI指数	40%	20%	20%

マンション取引	H30.4	H30.10	H31.4
増加傾向にある	1	2	1
横ばいである	8	4	3
減少傾向にある	0	2	4
わからない	1	2	2
DI指数	11%	0%	-38%

不動産仲介件数	H30.4	H30.10	H31.4
増加傾向にある	3	4	2
横ばいである	4	4	6
減少傾向にある	3	2	2
わからない	0	0	0
DI指数	0%	20%	0%

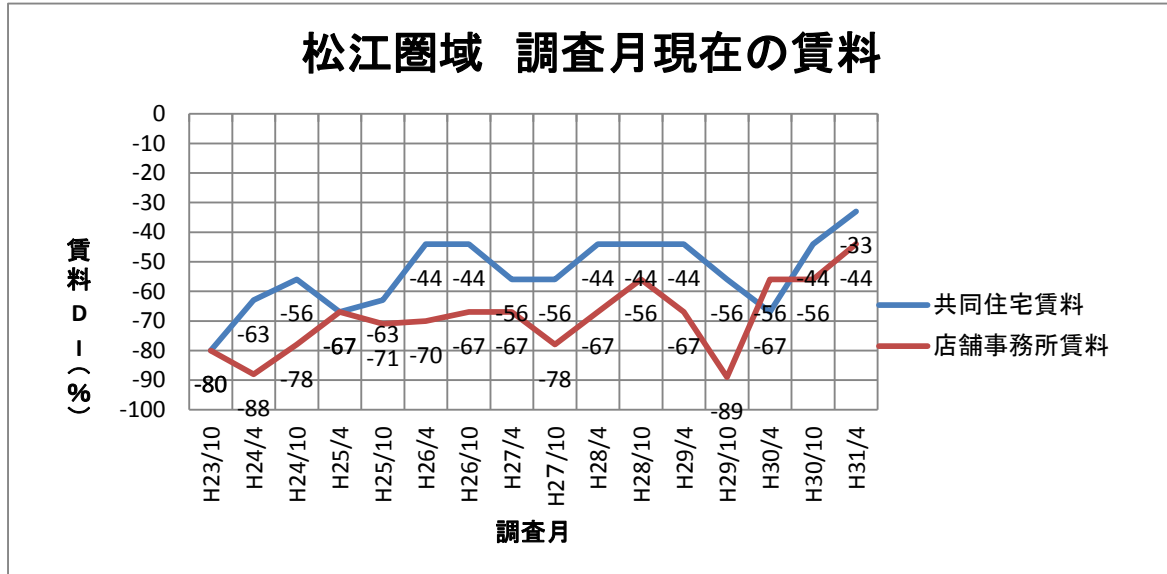
コメント

- ・あまり変動はないと思う。
- ・個人間売買では消費税の影響は受けないので、取引は横ばいである。

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	H30.4	H30.10	H31.4
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	3	5	6
下落傾向にある	6	4	3
わからない	1	1	1
DI指数	-67%	-44%	-33%

店舗事務所賃料	H30.4	H30.10	H31.4
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%



コメント

- ・古い物件は多少値下げ傾向にある。

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	H30.4	H30.10	H31.4
減少傾向にある	0	0	1
横ばいである	3	5	3
増加傾向にある	6	4	5
わからない	1	1	1
DI指数	-67%	-44%	-44%

店舗事務所空室数	H30.4	H30.10	H31.4
減少傾向にある	0	1	0
横ばいである	3	3	3
増加傾向にある	6	5	6
わからない	1	1	1
DI指数	-67%	-44%	-67%

コメント

- ・古い物件の空き室が増加傾向にある。

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

- ・宅地供給(新規造成地)地は、比較的順調に売れているが、消費税増税前の需要増も動機付けの部分もある。
- ・所有者が高齢になり、今まで賃貸に出していた戸建物件や、住んでいた自宅を売却する取引が増えた。(その後利便性の良い土地に平屋を新築されたりしている方が数名いらっしゃる。)
- ・駅前商業地、ファンド物件の転売案件が増えつつあるが、実勢需要より高めの売り出しが多い。
- ・共同住宅の増加により、既存の古い共同住宅の入居状況が悪くなっている。その為、売却相談も増えつつある。
- ・人気の高い地域は外中原町・内中原町・春日町
- ・大庭地区が人気。
- ・今年の賃貸繁忙期と言われている1月～3月は、昨年と比べると移動の数が少なくなった様な気がする。
- ・アパート等の空き室も古い物件は多くなっている。

## 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

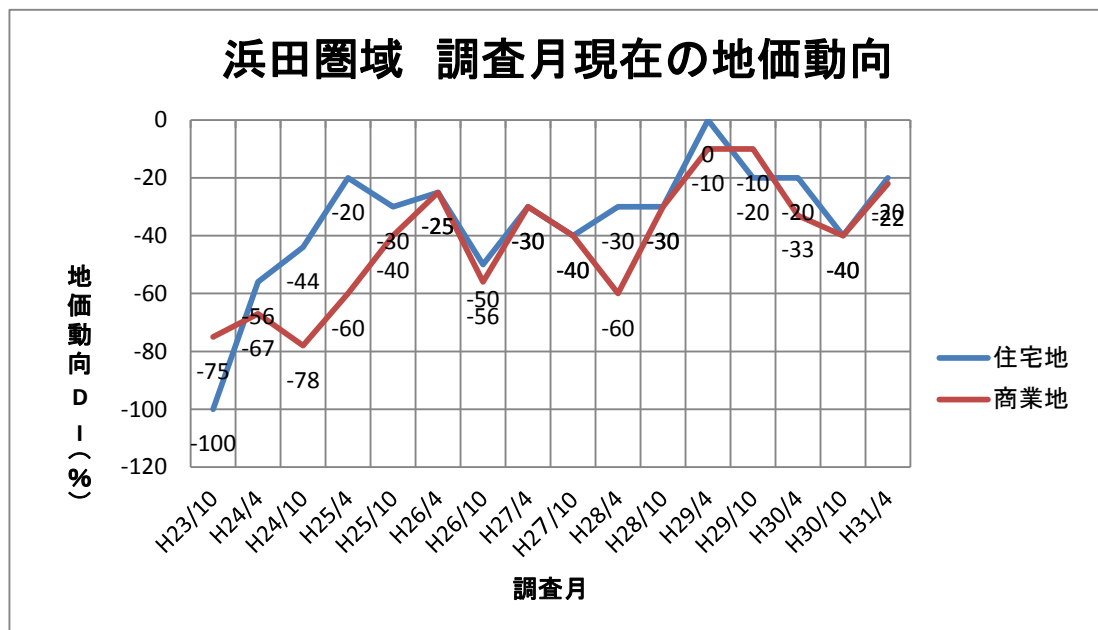
※上記所在地周辺における地価動向について

問1. 現在(平成31年4月1日時点)の地価動向は、半年前(平成30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	H30.4	H30.10	H31.4
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	8	6	8
下落傾向にある	2	4	2
わからない(未記入)	0	0	0
DI指数	-20%	-40%	-20%

商業地	H30.4	H30.10	H31.4
上昇傾向にある	1	0	0
横ばいである	4	6	7
下落傾向にある	4	4	2
わからない	1	0	1
DI指数	-33%	-40%	-22%

(※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

・わずかであるが弱含み。

問2. 半年後(令和1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	H30.4	H30.10	H31.4
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	8	7	8
下落傾向にある	2	2	2
わからない(未記入)	0	1	0
DI指数	-20%	-22%	-20%

商業地	H30.4	H30.10	H31.4
上昇傾向にある	1	0	0
横ばいである	6	7	7
下落傾向にある	3	2	2
わからない	0	1	1
DI指数	-20%	-22%	-22%

コメント

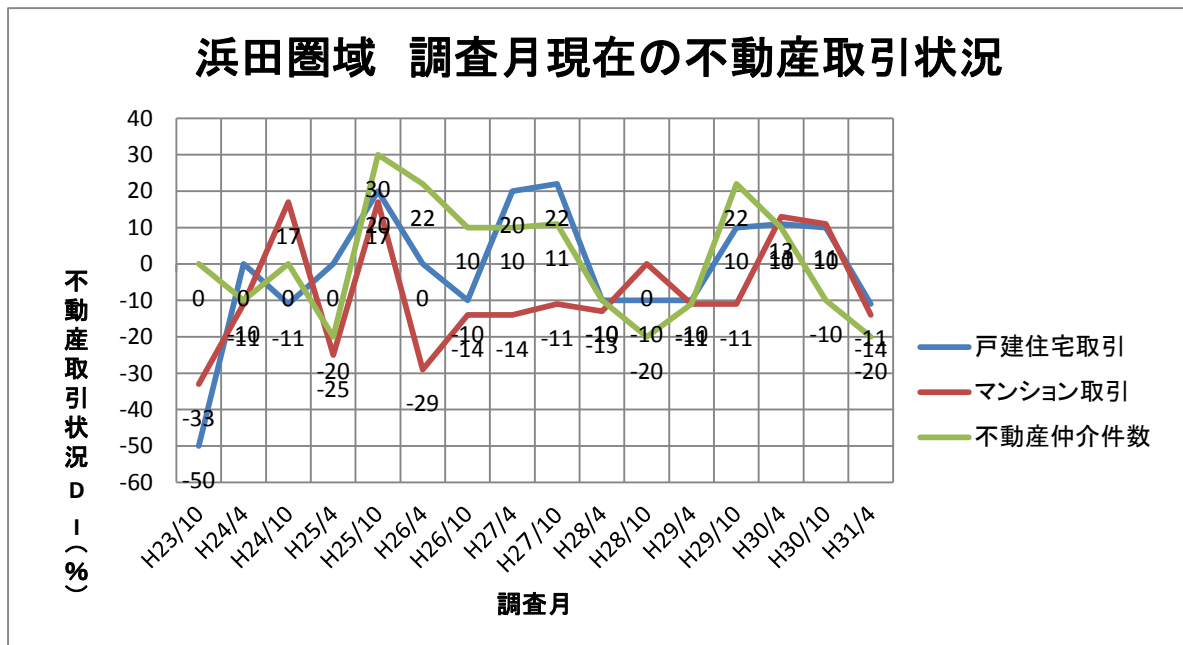
・わずかであるが弱含み。

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	H30.4	H30.10	H31.4
増加傾向にある	2	2	0
横ばいである	6	7	8
減少傾向にある	1	1	1
わからない	1	0	1
DI指数	11%	10%	-11%

マンション取引	H30.4	H30.10	H31.4
増加傾向にある	1	1	0
横ばいである	7	8	6
減少傾向にある	0	0	1
わからない	2	1	3
DI指数	13%	11%	-14%

不動産仲介件数	H30.4	H30.10	H31.4
増加傾向にある	3	1	0
横ばいである	5	7	8
減少傾向にある	2	2	2
わからない	0	0	0
DI指数	10%	-10%	-20%



コメント

・遊休物件は増えているが件数は横ばい。

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	H30.4	H30.10	H31.4
増加傾向にある	1	1	1
横ばいである	6	7	7
減少傾向にある	1	2	1
わからない	2	0	1
DI指数	0%	-10%	0%

マンション取引	H30.4	H30.10	H31.4
増加傾向にある	1	1	0
横ばいである	5	6	6
減少傾向にある	1	1	1
わからない	3	2	3
DI指数	0%	0%	-14%

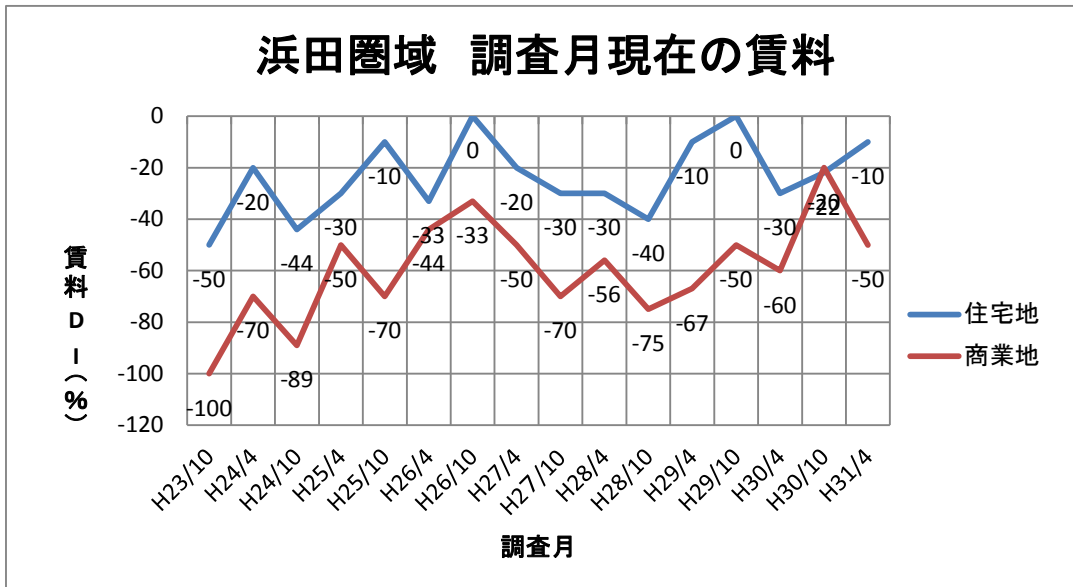
不動産仲介件数	H30.4	H30.10	H31.4
増加傾向にある	1	1	0
横ばいである	6	6	7
減少傾向にある	2	2	2
わからない	1	1	1
DI指数	-11%	-11%	-22%

コメント

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	H30.4	H30.10	H31.4
上昇傾向にある	0	0	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	1	0
DI指数	-30%	-22%	-10%

店舗事務所賃料	H30.4	H30.10	H31.4
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	4	8	5
下落傾向にある	6	2	5
わからない	0	0	0
DI指数	-60%	-20%	-50%



コメント

- ・年々空室が増えている。(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	H30.4	H30.10	H31.4
減少傾向にある	1	1	0
横ばいである	6	4	8
増加傾向にある	3	4	2
わからない	0	1	0
DI指数	-20%	-33%	-20%

店舗事務所空室数	H30.4	H30.10	H31.4
減少傾向にある	2	0	1
横ばいである	4	4	6
増加傾向にある	3	4	1
わからない	1	2	2
DI指数	-11%	-50%	0%

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

- ・産業に目新しいものなく人口減少・過疎が進行しており、一般経済概況は沈静化の状態であります。
- ・敷地500～1000坪程度で、国道9号線に沿った隣接地が需要有り。
- ・(住宅地)レッドゾーンの指定によって、更に中心部に購入集中する。