

第17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 |

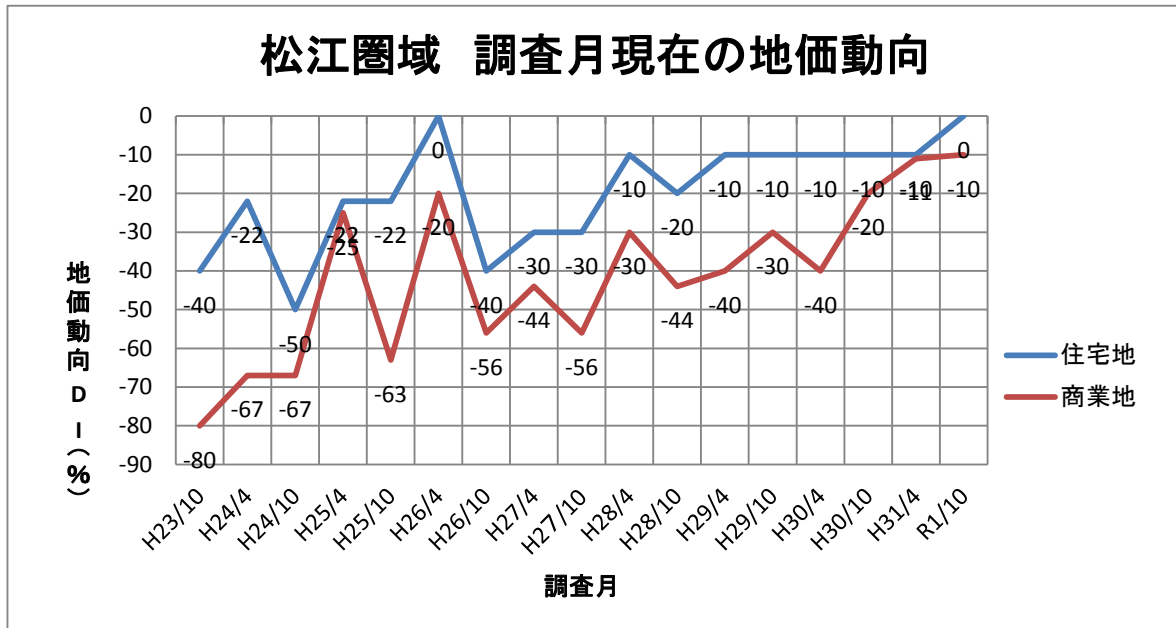
※上記所在地周辺における地価動向について

問1. 現在(令和1年10月1日時点)の地価動向は、半年前(平成31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 | H30.10 | H31.4 | R1.10 |
|---------|--------|-------|-------|
| 上昇傾向にある | 0 | 1 | 1 |
| 横ばいである | 9 | 7 | 8 |
| 下落傾向にある | 1 | 2 | 1 |
| わからない | 0 | 0 | 0 |
| DI指数 | -10% | -10% | 0% |

| 商業地 | H30.10 | H31.4 | R1.10 |
|---------|--------|-------|-------|
| 上昇傾向にある | 0 | 0 | 0 |
| 横ばいである | 8 | 8 | 9 |
| 下落傾向にある | 2 | 1 | 1 |
| わからない | 0 | 1 | 0 |
| DI指数 | -20% | -11% | -10% |

(※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

問2. 半年後(令和2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 | H30.10 | H31.4 | R1.10 |
|---------|--------|-------|-------|
| 上昇傾向にある | 1 | 1 | 1 |
| 横ばいである | 8 | 8 | 7 |
| 下落傾向にある | 1 | 1 | 2 |
| わからない | 0 | 0 | 0 |
| DI指数 | 0% | 0% | -10% |

| 商業地 | H30.10 | H31.4 | R1.10 |
|---------|--------|-------|-------|
| 上昇傾向にある | 0 | 1 | 2 |
| 横ばいである | 9 | 7 | 6 |
| 下落傾向にある | 1 | 1 | 2 |
| わからない | 0 | 1 | 0 |
| DI指数 | -10% | 0% | 0% |

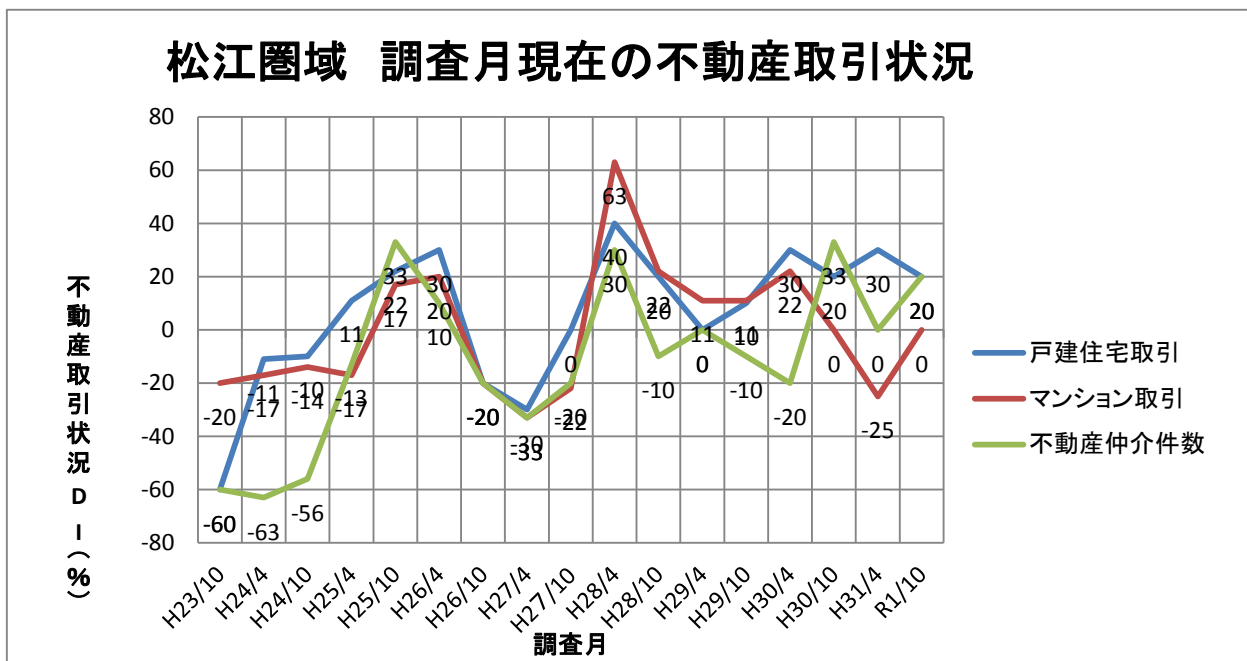
コメント

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 | H30.10 | H31.4 | R1.10 |
|---------|--------|-------|-------|
| 増加傾向にある | 4 | 4 | 4 |
| 横ばいである | 4 | 5 | 4 |
| 減少傾向にある | 2 | 1 | 2 |
| わからない | 0 | 0 | 0 |
| DI指数 | 20% | 30% | 20% |

| マンション取引 | H30.10 | H31.4 | R1.10 |
|---------|--------|-------|-------|
| 増加傾向にある | 2 | 1 | 2 |
| 横ばいである | 4 | 4 | 4 |
| 減少傾向にある | 2 | 3 | 2 |
| わからない | 2 | 2 | 2 |
| DI指数 | 0% | -25% | 0% |

| 不動産仲介件数 | H30.10 | H31.4 | R1.10 |
|---------|--------|-------|-------|
| 増加傾向にある | 4 | 2 | 4 |
| 横ばいである | 4 | 6 | 4 |
| 減少傾向にある | 1 | 2 | 2 |
| わからない | 1 | 0 | 0 |
| DI指数 | 33% | 0% | 20% |



コメント

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 | H30.10 | H31.4 | R1.10 |
|---------|--------|-------|-------|
| 増加傾向にある | 4 | 3 | 1 |
| 横ばいである | 4 | 6 | 7 |
| 減少傾向にある | 2 | 1 | 2 |
| わからない | 0 | 0 | 0 |
| DI指数 | 20% | 20% | -10% |

| マンション取引 | H30.10 | H31.4 | R1.10 |
|---------|--------|-------|-------|
| 増加傾向にある | 2 | 1 | 1 |
| 横ばいである | 4 | 3 | 3 |
| 減少傾向にある | 2 | 4 | 4 |
| わからない | 2 | 2 | 2 |
| DI指数 | 0% | -38% | -38% |

| 不動産仲介件数 | H30.10 | H31.4 | R1.10 |
|---------|--------|-------|-------|
| 増加傾向にある | 4 | 2 | 2 |
| 横ばいである | 4 | 6 | 5 |
| 減少傾向にある | 2 | 2 | 3 |
| わからない | 0 | 0 | 0 |
| DI指数 | 20% | 0% | -10% |

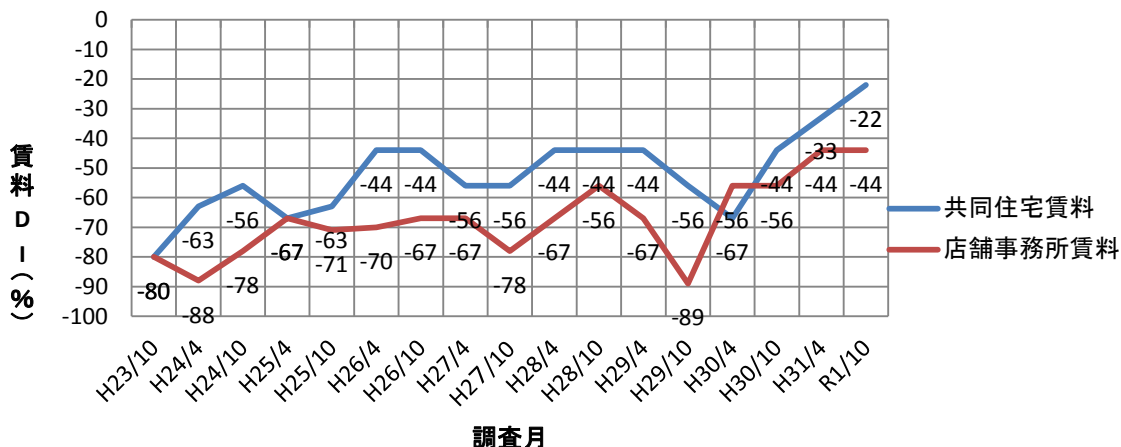
コメント

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 | H30.10 | H31.4 | R1.10 |
|---------|--------|-------|-------|
| 上昇傾向にある | 0 | 0 | 0 |
| 横ばいである | 5 | 6 | 7 |
| 下落傾向にある | 4 | 3 | 2 |
| わからない | 1 | 1 | 1 |
| DI指数 | -44% | -33% | -22% |

| 店舗事務所賃料 | H30.10 | H31.4 | R1.10 |
|---------|--------|-------|-------|
| 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% |

松江圏域 調査月現在の賃料



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 | H30.10 | H31.4 | R1.10 |
|---------|--------|-------|-------|
| 減少傾向にある | 0 | 1 | 0 |
| 横ばいである | 5 | 3 | 3 |
| 増加傾向にある | 4 | 5 | 6 |
| わからない | 1 | 1 | 1 |
| DI指数 | -44% | -44% | -67% |

| 店舗事務所空室数 | H30.10 | H31.4 | R1.10 |
|----------|--------|-------|-------|
| 減少傾向にある | 1 | 0 | 1 |
| 横ばいである | 3 | 3 | 1 |
| 増加傾向にある | 5 | 6 | 6 |
| わからない | 1 | 1 | 2 |
| DI指数 | -44% | -67% | -63% |

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

- ・松江市内のマンション用地の需要が多い。(旧松江市内)
- ・住宅会社の土地取得意欲が高い。今のところ消費税値上げは影響が少ない。
- ・新大橋架橋関連の用地交渉に伴い、代替地需要がある。
- ・増税前の駆け込み需要は中古市場には影響しない。
- ・中古マンション・戸建住宅には消費税はかからないので、購入意欲は見られるが全般的に価格が高い。新築購入時の価格の抵当権の設定が高すぎて残債が多く現存している為、中古販売価格が市場価格に適していない。
- ・大きな土地は価格を下げても売れない。
- ・以前は乃木方面が人気であったが、集合商業ゾーンができた大庭界隈の宅地の要望が多く見られる。
- ・浜乃木二丁目～四丁目の住宅問い合わせと取得希望が特に多い。
- ・橋北は内中原町近辺の問い合わせが増加中か。
- ・マンションは新築価格が高く中古が安く感じられ、リノベーションとの組み合わせで需要がある。
- ・空き家の増加により地域によっては、賃貸でも売買にも需要が少ないところがあり今後の対応が問題となる。
- ・消費税の影響で戸建て住宅市場が若干活性化した感がある。
- ・旧市街地及び人口密度の薄いエリアで空き店舗、空き住宅共に増加傾向にある。
- ・学園エリア、田和山エリアでの駐車場需要がかなり高い。

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 |

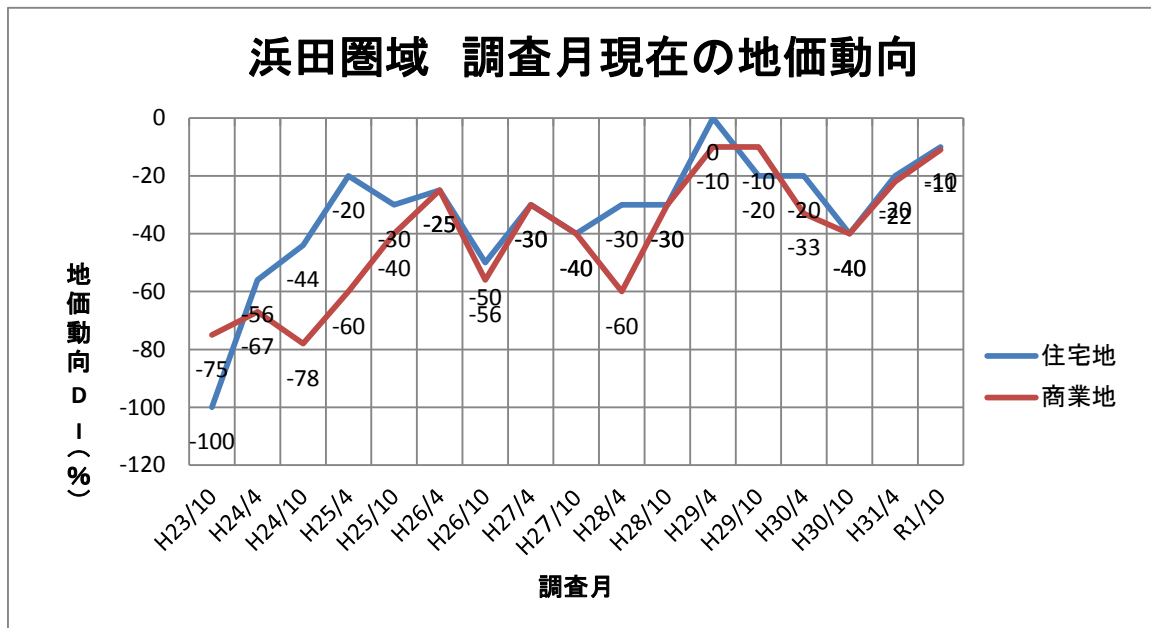
※上記所在地周辺における地価動向について

問1. 現在(令和1年10月1日時点)の地価動向は、半年前(平成31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 | H30.10 | H31.4 | R1.10 |
|------------|--------|-------|-------|
| 上昇傾向にある | 0 | 0 | 0 |
| 横ばいである | 6 | 8 | 9 |
| 下落傾向にある | 4 | 2 | 1 |
| わからない(未記入) | 0 | 0 | 0 |
| DI指数 | -40% | -20% | -10% |

| 商業地 | H30.10 | H31.4 | R1.10 |
|---------|--------|-------|-------|
| 上昇傾向にある | 0 | 0 | 1 |
| 横ばいである | 6 | 7 | 6 |
| 下落傾向にある | 4 | 2 | 2 |
| わからない | 0 | 1 | 1 |
| DI指数 | -40% | -22% | -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

・商業地の売買事例が少なくわからない。

問2. 半年後(令和2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 | H30.10 | H31.4 | R1.10 |
|------------|--------|-------|-------|
| 上昇傾向にある | 0 | 0 | 0 |
| 横ばいである | 7 | 8 | 6 |
| 下落傾向にある | 2 | 2 | 4 |
| わからない(未記入) | 1 | 0 | 0 |
| DI指数 | -22% | -20% | -40% |

| 商業地 | H30.10 | H31.4 | R1.10 |
|---------|--------|-------|-------|
| 上昇傾向にある | 0 | 0 | 1 |
| 横ばいである | 7 | 7 | 4 |
| 下落傾向にある | 2 | 2 | 4 |
| わからない | 1 | 1 | 1 |
| DI指数 | -22% | -22% | -33% |

コメント

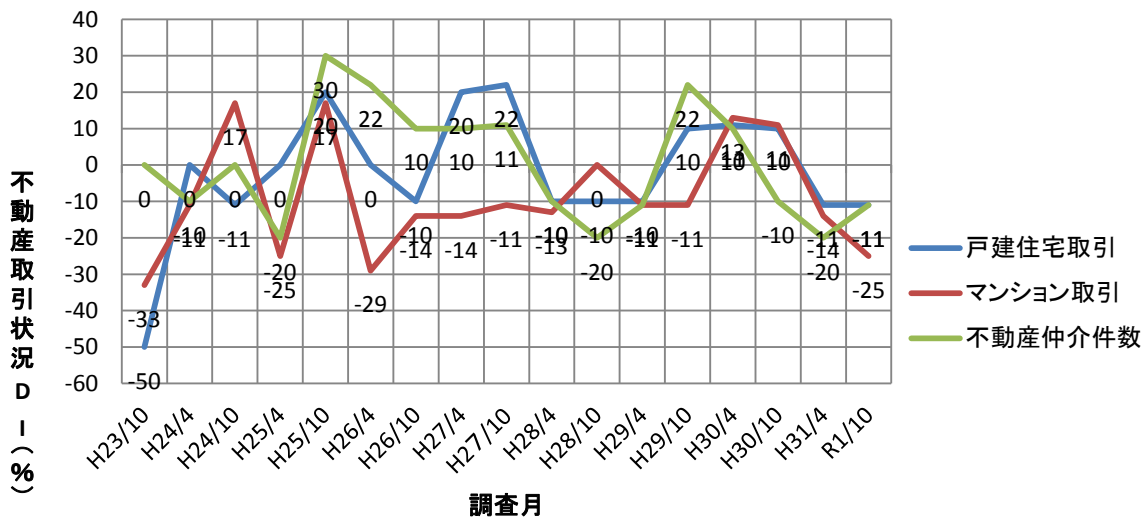
問3. 現在の浜田圏域の不動産取引状況は、半年前と比較してどのように感じておられますか？

| 戸建住宅取引 | H30.10 | H31.4 | R1.10 |
|---------|--------|-------|-------|
| 増加傾向にある | 2 | 0 | 0 |
| 横ばいである | 7 | 8 | 8 |
| 減少傾向にある | 1 | 1 | 1 |
| わからない | 0 | 1 | 1 |
| DI指数 | 10% | -11% | -11% |

| マンション取引 | H30.10 | H31.4 | R1.10 |
|---------|--------|-------|-------|
| 増加傾向にある | 1 | 0 | 0 |
| 横ばいである | 8 | 6 | 6 |
| 減少傾向にある | 0 | 1 | 2 |
| わからない | 1 | 3 | 2 |
| DI指数 | 11% | -14% | -25% |

| 不動産仲介件数 | H30.10 | H31.4 | R1.10 |
|---------|--------|-------|-------|
| 増加傾向にある | 1 | 0 | 0 |
| 横ばいである | 7 | 8 | 8 |
| 減少傾向にある | 2 | 2 | 1 |
| わからない | 0 | 0 | 1 |
| DI指数 | -10% | -20% | -11% |

浜田圏域 調査月現在の不動産取引状況



コメント

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 | H30.10 | H31.4 | R1.10 |
|---------|--------|-------|-------|
| 増加傾向にある | 1 | 1 | 0 |
| 横ばいである | 7 | 7 | 6 |
| 減少傾向にある | 2 | 1 | 3 |
| わからない | 0 | 1 | 1 |
| DI指数 | -10% | 0% | -33% |

| マンション取引 | H30.10 | H31.4 | R1.10 |
|---------|--------|-------|-------|
| 増加傾向にある | 1 | 0 | 0 |
| 横ばいである | 6 | 6 | 4 |
| 減少傾向にある | 1 | 1 | 4 |
| わからない | 2 | 3 | 2 |
| DI指数 | 0% | -14% | -50% |

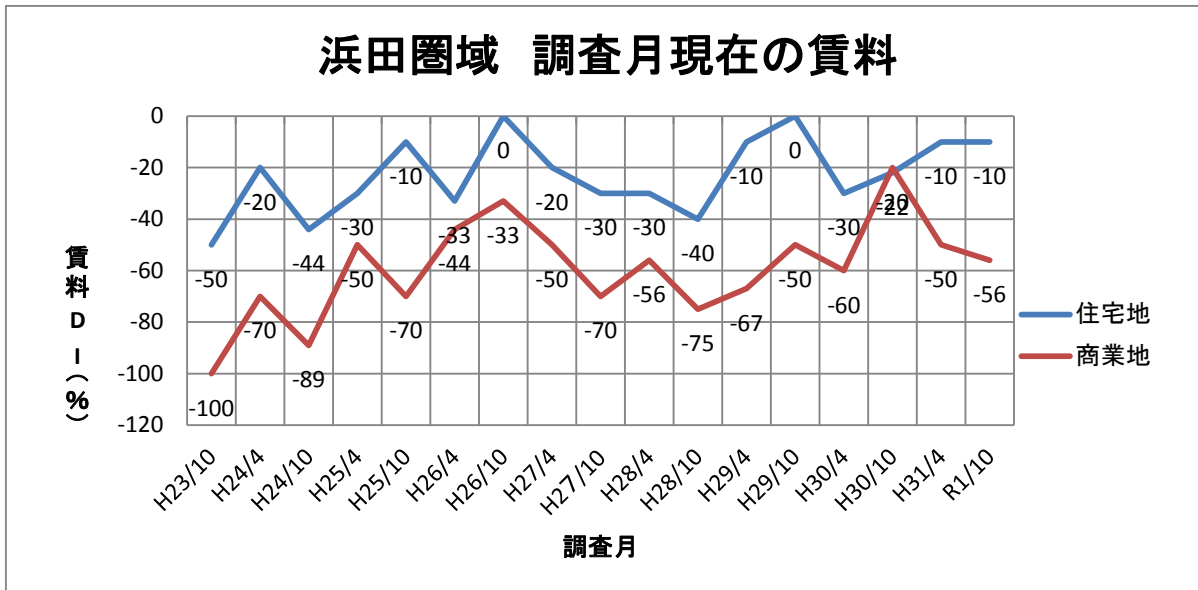
| 不動産仲介件数 | H30.10 | H31.4 | R1.10 |
|---------|--------|-------|-------|
| 増加傾向にある | 1 | 0 | 0 |
| 横ばいである | 6 | 7 | 6 |
| 減少傾向にある | 2 | 2 | 3 |
| わからない | 1 | 1 | 1 |
| DI指数 | -11% | -22% | -33% |

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 | H30.10 | H31.4 | R1.10 |
|---------|--------|-------|-------|
| 上昇傾向にある | 0 | 0 | 1 |
| 横ばいである | 7 | 9 | 7 |
| 下落傾向にある | 2 | 1 | 2 |
| わからない | 1 | 0 | 0 |
| DI指数 | -22% | -10% | -10% |

| 店舗事務所賃料 | H30.10 | H31.4 | R1.10 |
|---------|--------|-------|-------|
| 上昇傾向にある | 0 | 0 | 0 |
| 横ばいである | 8 | 5 | 4 |
| 下落傾向にある | 2 | 5 | 5 |
| わからない | 0 | 0 | 1 |
| DI指数 | -20% | -50% | -56% |



コメント

- ・新築物件の賃料は上昇傾向。
- ・供給過剰で当分の間下落し続けそう。

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 | H30.10 | H31.4 | R1.10 |
|---------|--------|-------|-------|
| 減少傾向にある | 1 | 0 | 2 |
| 横ばいである | 4 | 8 | 4 |
| 増加傾向にある | 4 | 2 | 4 |
| わからない | 1 | 0 | 0 |
| DI指数 | -33% | -20% | -20% |

| 店舗事務所空室数 | H30.10 | H31.4 | R1.10 |
|----------|--------|-------|-------|
| 減少傾向にある | 0 | 1 | 1 |
| 横ばいである | 4 | 6 | 6 |
| 増加傾向にある | 4 | 1 | 3 |
| わからない | 2 | 2 | 0 |
| DI指数 | -50% | 0% | -20% |

コメント

- ・築30年以上の物件に(ワンルーム世帯用に限らず)空室が増加傾向。

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

- ・少子高齢化は更に進み、生産年齢人口の減少が憂慮されます。
- ・コンパクトシティ化が進んでいる。
- ・石見小地区域の住宅用地の希望が依然として多い。