

第18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

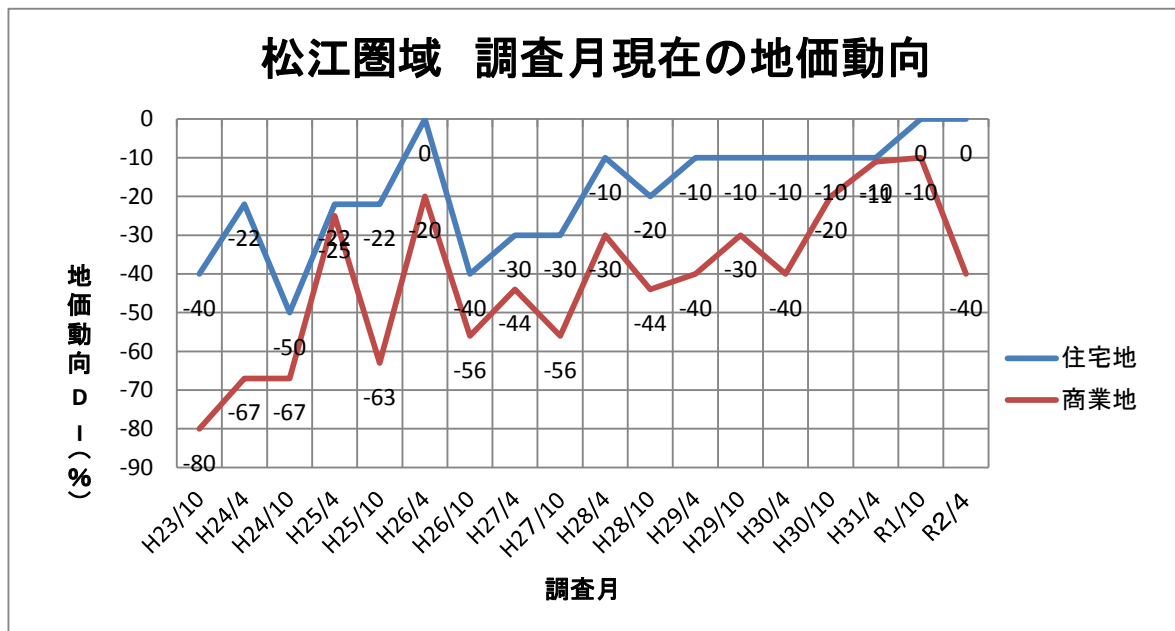
※上記所在地周辺における地価動向について

問1. 現在(令和2年4月1日時点)の地価動向は、半年前(令和1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	H31.4	R1.10	R2.4
上昇傾向にある	1	1	1
横ばいである	7	8	8
下落傾向にある	2	1	1
わからない	0	0	0
DI指数	-10%	0%	0%

商業地	H31.4	R1.10	R2.4
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	8	9	6
下落傾向にある	1	1	4
わからない	1	0	0
DI指数	-11%	-10%	-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

・多少上がり傾向になるかと思われたが変わらない。

問2. 半年後(令和2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	H31.4	R1.10	R2.4
上昇傾向にある	1	1	1
横ばいである	8	7	7
下落傾向にある	1	2	2
わからない	0	0	0
DI指数	0%	-10%	-10%

商業地	H31.4	R1.10	R2.4
上昇傾向にある	1	2	1
横ばいである	7	6	5
下落傾向にある	1	2	4
わからない	1	0	0
DI指数	0%	0%	-30%

コメント

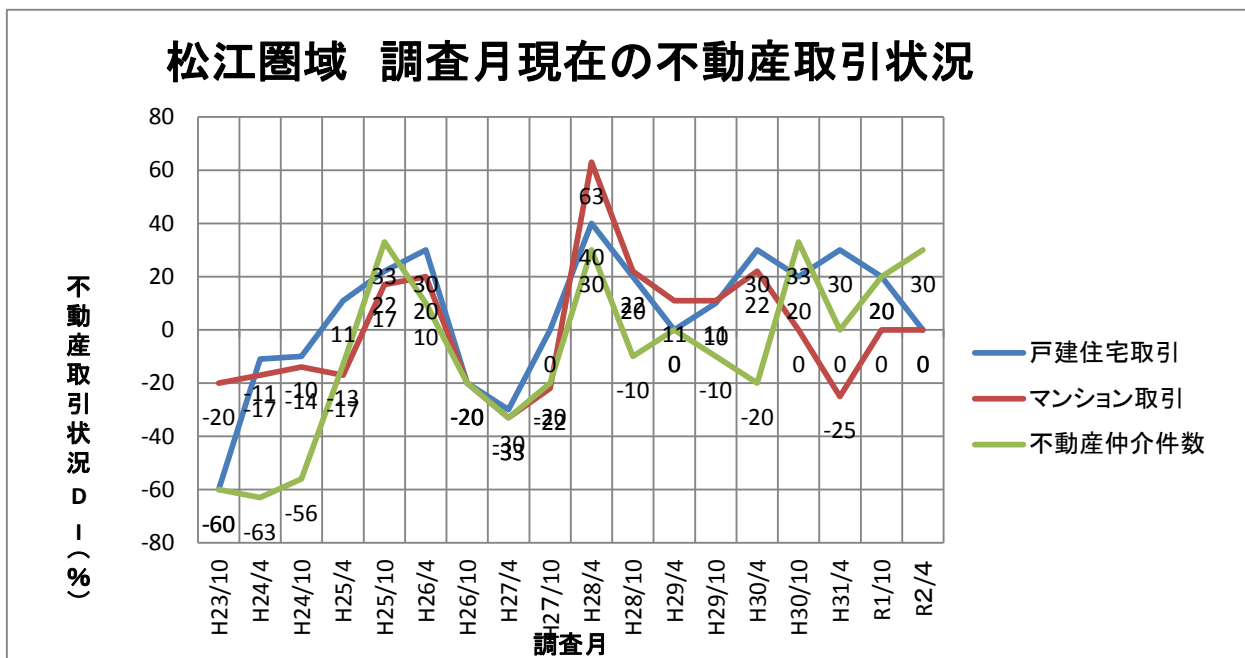
・コロナウイルスの影響により、当分下落はあっても上昇は望めない。

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	H31.4	R1.10	R2.4
増加傾向にある	4	4	2
横ばいである	5	4	6
減少傾向にある	1	2	2
わからない	0	0	0
DI指数	30%	20%	0%

マンション取引	H31.4	R1.10	R2.4
増加傾向にある	1	2	1
横ばいである	4	4	7
減少傾向にある	3	2	1
わからない	2	2	1
DI指数	-25%	0%	0%

不動産仲介件数	H31.4	R1.10	R2.4
増加傾向にある	2	4	4
横ばいである	6	4	5
減少傾向にある	2	2	1
わからない	0	0	0
DI指数	0%	20%	30%



コメント

- ・少額の物件が動いているように感じる。

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	H31.4	R1.10	R2.4
増加傾向にある	3	1	1
横ばいである	6	7	4
減少傾向にある	1	2	5
わからない	0	0	0
DI指数	20%	-10%	-40%

マンション取引	H31.4	R1.10	R2.4
増加傾向にある	1	1	2
横ばいである	3	3	3
減少傾向にある	4	4	4
わからない	2	2	1
DI指数	-38%	-38%	-22%

不動産仲介件数	H31.4	R1.10	R2.4
増加傾向にある	2	2	1
横ばいである	6	5	5
減少傾向にある	2	3	4
わからない	0	0	0
DI指数	0%	-10%	-30%

コメント

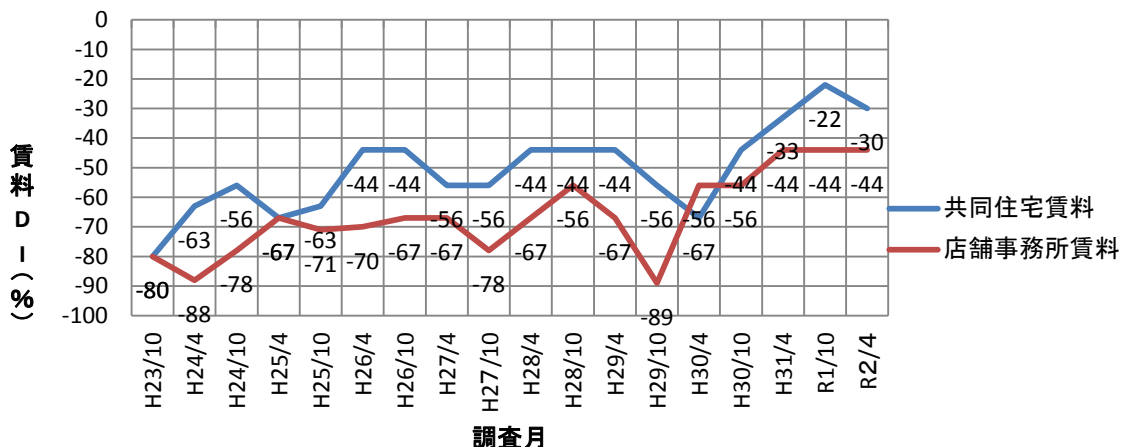
- ・コロナ肺炎による景気の低迷。
- ・コロナウイルスの影響で多少減少するのか分からない。

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	H31.4	R1.10	R2.4
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	3	2	3
わからない	1	1	0
DI指数	-33%	-22%	-30%

店舗事務所賃料	H31.4	R1.10	R2.4
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	5	5	5
下落傾向にある	4	4	4
わからない	1	1	1
DI指数	-44%	-44%	-44%

松江圏域 調査月現在の賃料



コメント

- ・新築物件と老朽物件の差異が出てきた。
- ・新築物件は変化を感じないが、年数を過ぎた物件は値下がり気味だと思う。

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	H31.4	R1.10	R2.4
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%

店舗事務所空室数	H31.4	R1.10	R2.4
減少傾向にある	0	1	1
横ばいである	3	1	1
増加傾向にある	6	6	7
わからない	1	2	1
DI指数	-67%	-63%	-67%

コメント

- ・地域により違うと思うが、空室・空店舗が増加している。

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

- ・コロナ問題で、消費・生産活動の影響が山陰地方にも拡がってくる。
- ・コロナウィルスの影響で勤務や研修を見送る企業が増えた。店舗来店客の数も例年に比べ大幅減。『賃貸市場大打撃』
- ・ウィルス関連で市場(経済)不透明。
- ・コロナウィルスの影響かわからないが、賃貸物件の動きが例年と比べて悪い気がする。
- ・新型コロナウイルスの感染拡大による景気の後退が心配だ。今のところ当社としては、大きな変化はないが世界的な不況は避けられず、今年は大変な年になりそうです。
- ・コロナウィルスの影響でテナントの空室が増えると考える。
- ・オリンピック延期や、イベント中止の影響も考えられる。これらは全て、消費マインドの低下が予想される中先行き不安から、不動産業界・建築業界にも影響があるものと予想される。
- ・橋北地区のマンション新規物件の、特に黒田付近の引き合いが減少中。同地区に戸建て用地の供給が多く、価格は弱含みである。
- ・東本町付近の駐車場需要が高い。
- ・アパート店舗棟の古い物件の空室が増えて来た感じがする。
- ・店舗・オフィス物件に空室が目立つようになった。

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

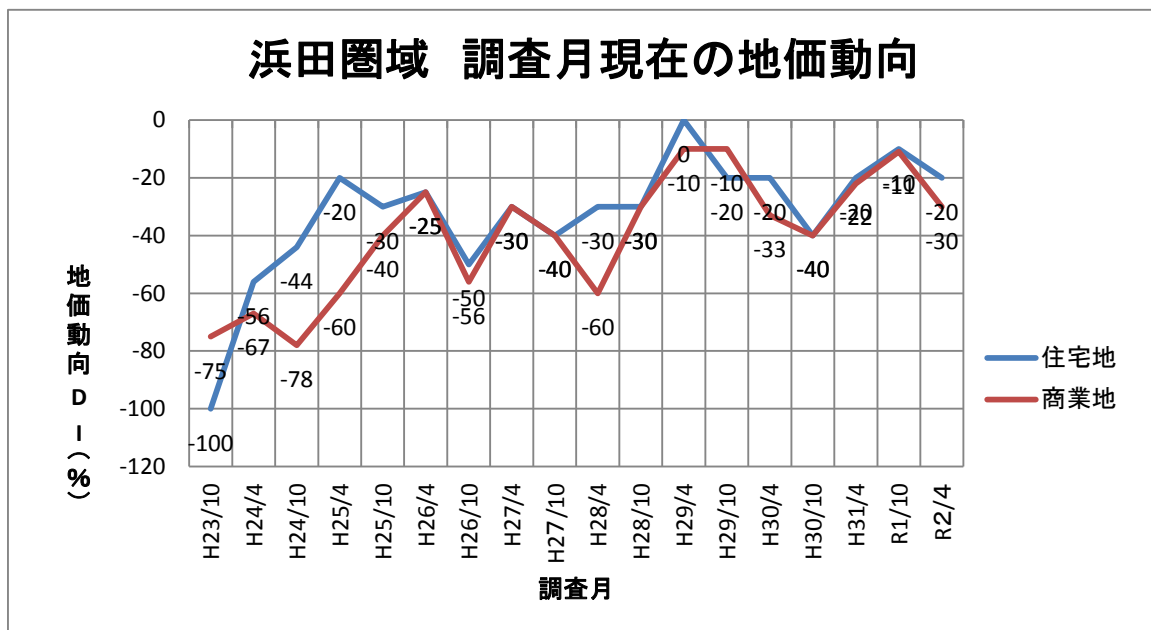
※上記所在地周辺における地価動向について

問1. 現在(令和2年4月1日時点)の地価動向は、半年前(令和1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	H31.4	R1.10	R2.4
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	8	9	8
下落傾向にある	2	1	2
わからない(未記入)	0	0	0
DI指数	-20%	-10%	-20%

商業地	H31.4	R1.10	R2.4
上昇傾向にある	0	1	0
横ばいである	7	6	7
下落傾向にある	2	2	3
わからない	1	1	0
DI指数	-22%	-11%	-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

・横ばいだが、売却に日数が必要。

問2. 半年後(令和2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	H31.4	R1.10	R2.4
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	H31.4	R1.10	R2.4
上昇傾向にある	0	1	0
横ばいである	7	4	7
下落傾向にある	2	4	3
わからない	1	1	0
DI指数	-22%	-33%	-30%

コメント

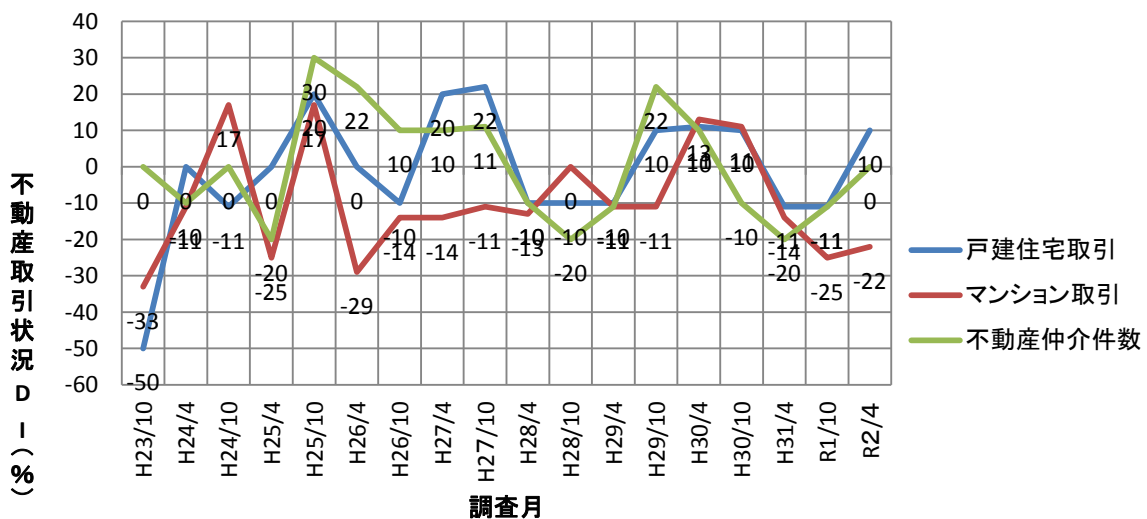
問3. 現在の浜田圏域の不動産取引状況は、半年前と比較してどのように感じておられますか？

戸建住宅取引	H31.4	R1.10	R2.4
増加傾向にある	0	0	1
横ばいである	8	8	9
減少傾向にある	1	1	0
わからない	1	1	0
DI指数	-11%	-11%	10%

マンション取引	H31.4	R1.10	R2.4
増加傾向にある	0	0	0
横ばいである	6	6	7
減少傾向にある	1	2	2
わからない	3	2	1
DI指数	-14%	-25%	-22%

不動産仲介件数	H31.4	R1.10	R2.4
増加傾向にある	0	0	0
横ばいである	8	8	9
減少傾向にある	2	1	0
わからない	0	1	1
DI指数	-20%	-11%	0%

浜田圏域 調査月現在の不動産取引状況



コメント
・物件の質が悪くなっている。

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	H31.4	R1.10	R2.4
増加傾向にある	1	0	1
横ばいである	7	6	7
減少傾向にある	1	3	1
わからない	1	1	1
DI指数	0%	-33%	0%

マンション取引	H31.4	R1.10	R2.4
増加傾向にある	0	0	0
横ばいである	6	4	5
減少傾向にある	1	4	3
わからない	3	2	2
DI指数	-14%	-50%	-38%

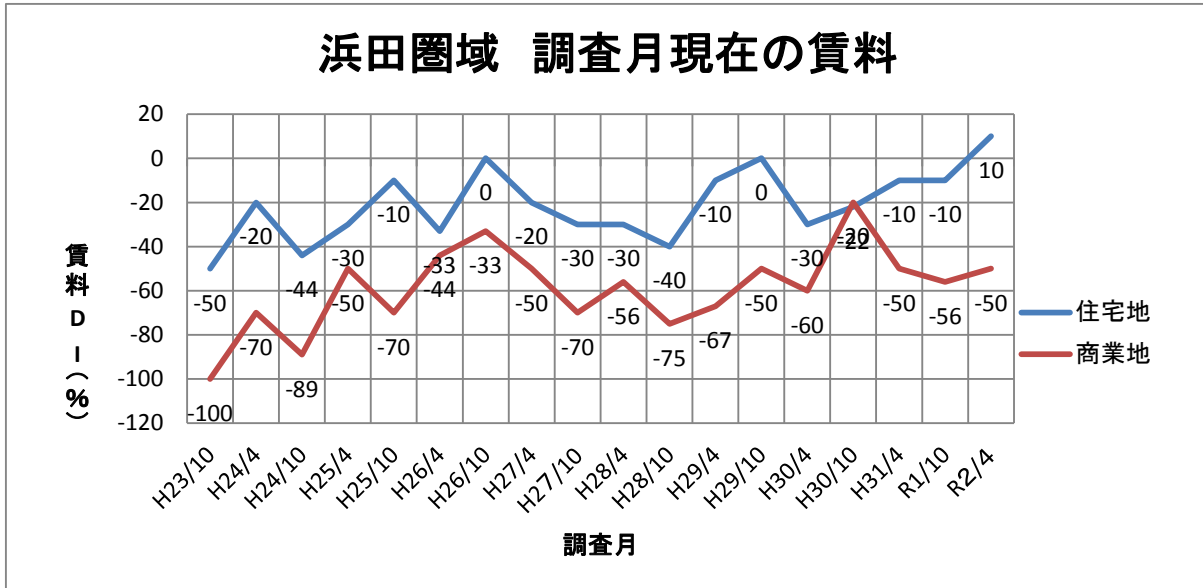
不動産仲介件数	H31.4	R1.10	R2.4
増加傾向にある	0	0	1
横ばいである	7	6	6
減少傾向にある	2	3	2
わからない	1	1	1
DI指数	-22%	-33%	-11%

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	H31.4	R1.10	R2.4
上昇傾向にある	0	1	2
横ばいである	9	7	7
下落傾向にある	1	2	1
わからない	0	0	0
DI指数	-10%	-10%	10%

店舗事務所賃料	H31.4	R1.10	R2.4
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	5	4	5
下落傾向にある	5	5	5
わからない	0	1	0
DI指数	-50%	-56%	-50%



コメント

- ・半年程度では変化は見られない。

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	H31.4	R1.10	R2.4
減少傾向にある	0	2	0
横ばいである	8	4	5
増加傾向にある	2	4	5
わからない	0	0	0
DI指数	-20%	-20%	-50%

店舗事務所空室数	H31.4	R1.10	R2.4
減少傾向にある	1	1	0
横ばいである	6	6	6
増加傾向にある	1	3	4
わからない	2	0	0
DI指数	0%	-20%	-40%

コメント

- ・10年前と比較すれば大幅に供給過剰である。大東建託の影響大。

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

- ・浜田駅周辺に商店・飲食店が集まる傾向が出てきた。
- ・少子高齢化が進み、需要が薄くなって来ています。
- ・住宅建設地として浜田一中校区内の黒川町及び長沢町近辺の人气が根強い。又、浜田全域において住宅地として1区画当り500万円～600万円当りの物件の需要が多い。
- ・賃貸業は今後急激に衰退していく見込みである。