

第20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

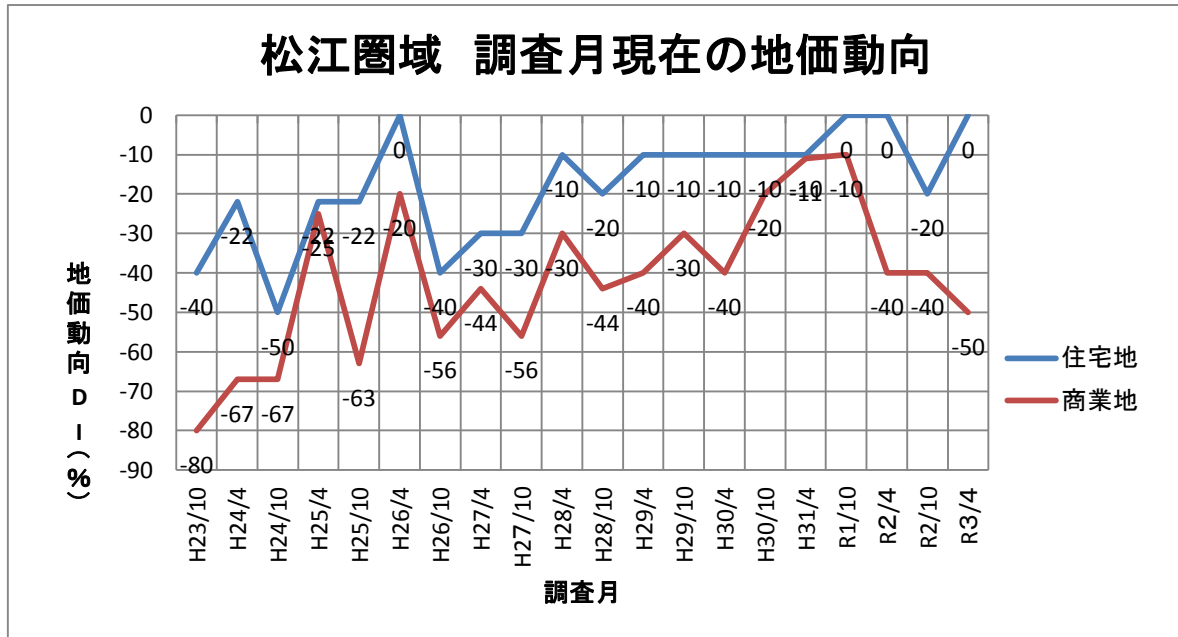
※上記所在地周辺における地価動向について

問1. 現在(令和3年4月1日時点)の地価動向は、半年前(令和2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	R2.4	R2.10	R3.4
上昇傾向にある	1	0	2
横ばいである	8	8	6
下落傾向にある	1	2	2
わからない	0	0	0
DI指数	0%	-20%	0%

商業地	R2.4	R2.10	R3.4
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	6	6	5
下落傾向にある	4	4	5
わからない	0	0	0
DI指数	-40%	-40%	-50%

(※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

・あまり変化を感じていない。

問2. 半年後(令和3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	R2.4	R2.10	R3.4
上昇傾向にある	1	0	1
横ばいである	7	6	6
下落傾向にある	2	3	3
わからない	0	1	0
DI指数	-10%	-33%	-20%

商業地	R2.4	R2.10	R3.4
上昇傾向にある	1	0	1
横ばいである	5	4	4
下落傾向にある	4	5	4
わからない	0	1	1
DI指数	-30%	-56%	-33%

コメント

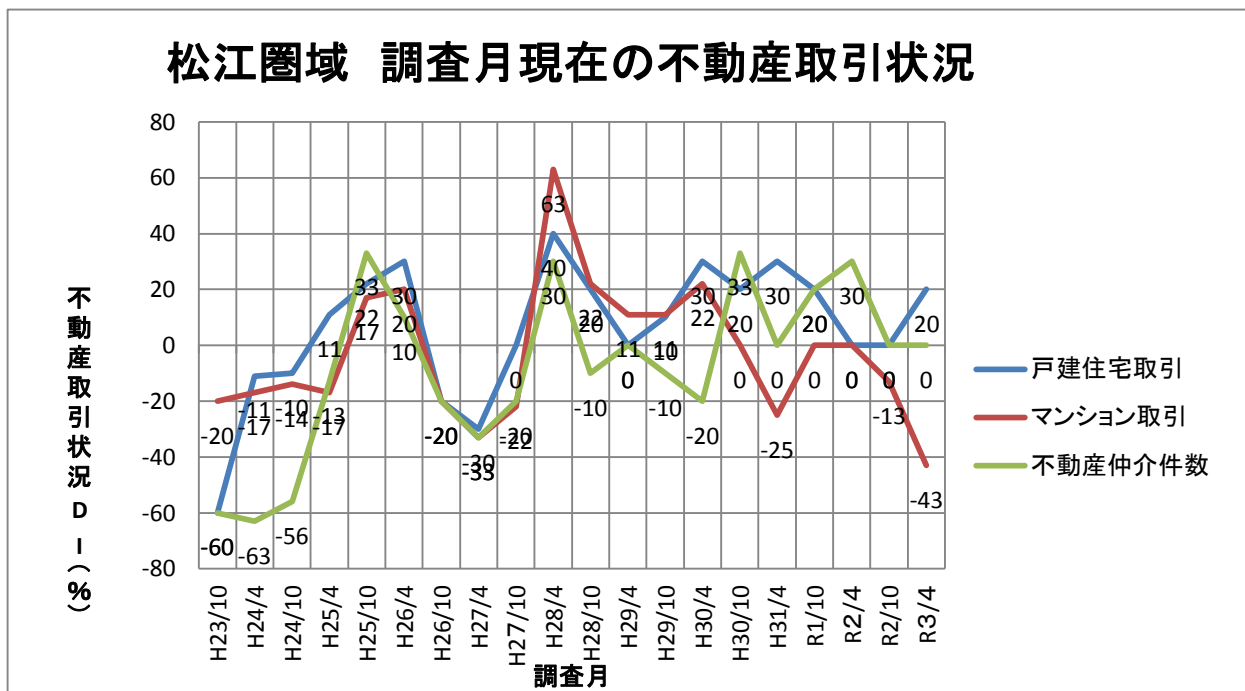
・コロナの影響により変動も考えられる。

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	R2.4	R2.10	R3.4
増加傾向にある	2	3	3
横ばいである	6	4	6
減少傾向にある	2	3	1
わからない	0	0	0
DI指数	0%	0%	20%

マンション取引	R2.4	R2.10	R3.4
増加傾向にある	1	2	0
横ばいである	7	3	4
減少傾向にある	1	3	3
わからない	1	2	3
DI指数	0%	-13%	-43%

不動産仲介件数	R2.4	R2.10	R3.4
増加傾向にある	4	3	3
横ばいである	5	3	3
減少傾向にある	1	3	3
わからない	0	1	1
DI指数	30%	0%	0%



コメント

- ・不動産取引が少し増えているように感じる。(件数、金額面は別にして)

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	R2.4	R2.10	R3.4
増加傾向にある	1	2	2
横ばいである	4	5	5
減少傾向にある	5	3	3
わからない	0	0	0
DI指数	-40%	-10%	-10%

マンション取引	R2.4	R2.10	R3.4
増加傾向にある	2	2	1
横ばいである	3	3	3
減少傾向にある	4	3	4
わからない	1	2	2
DI指数	-22%	-13%	-38%

不動産仲介件数	R2.4	R2.10	R3.4
増加傾向にある	1	3	2
横ばいである	5	2	2
減少傾向にある	4	4	4
わからない	0	1	2
DI指数	-30%	-11%	-25%

コメント

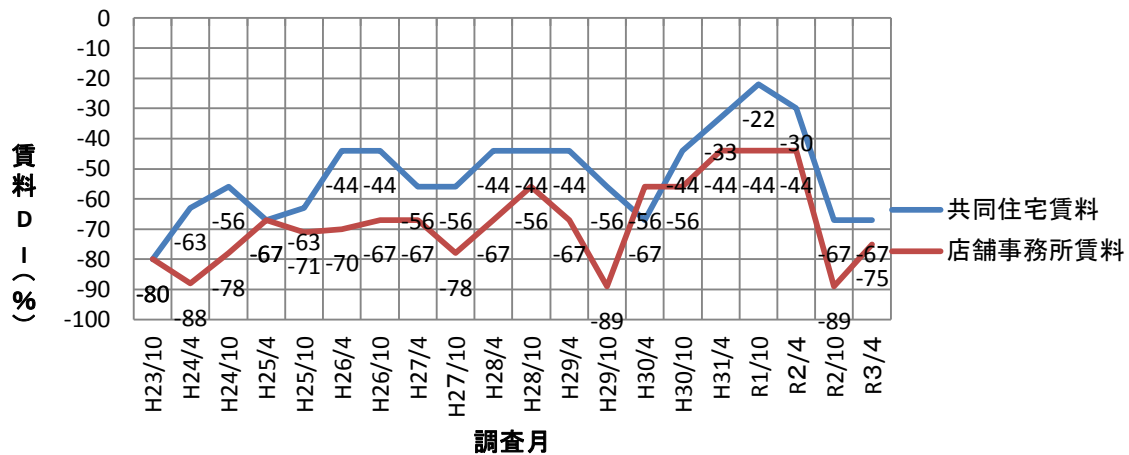
- ・今感じている状況がもう少し続くように思う。

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	R2.4	R2.10	R3.4
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	7	3	3
下落傾向にある	3	6	6
わからない	0	1	1
DI指数	-30%	-67%	-67%

店舗事務所賃料	R2.4	R2.10	R3.4
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	5	1	2
下落傾向にある	4	8	6
わからない	1	1	2
DI指数	-44%	-89%	-75%

松江圏域 調査月現在の賃料



コメント

・空き物件は、長期的な空室を考えれば賃料を下げても入居してもらおう方が良いと思うから。

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	R2.4	R2.10	R3.4
減少傾向にある	1	0	1
横ばいである	3	2	3
増加傾向にある	5	6	5
わからない	1	2	1
DI指数	-44%	-75%	-44%

店舗事務所空室数	R2.4	R2.10	R3.4
減少傾向にある	1	1	0
横ばいである	1	1	1
増加傾向にある	7	7	8
わからない	1	1	1
DI指数	-67%	-67%	-89%

コメント

・古い物件の空室が多くなっている様に思う。

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

- ・松江駅周辺の物件は、コロナの影響を受けた業種と比較的少ない業種で引き合いが相当異なってきた。
- ・住宅地、商業地共に売買価格は下げ止まった感がある。
- ・建売住宅が若干増加しているが、分譲マンションは減少している。
- ・事務所系、店舗系共に空室が増加しているように見受けられる。
- ・橋南：乃木方面、津田方面の希望者が多い。橋北：学園、西川津方面の希望者が多い。
- ・松江市内全域で工場の建築できる場所（準工業地域と近隣商業）の希望者が最近多い気がする。
- ・人気の高い地域、乃木小校区・大庭小校区。
- ・相変わらず新築マンションの売れ行き好調。
- ・新築用の土地を探している客は多いが、売り土地が少ない。
- ・中古マンションの売買価格が高すぎる。
- ・都会地からの入居者仲介は慎重と拒否。
- ・テナントの入店希望者少ない。
- ・コロナ禍による不動産取引（売買賃貸）の状況は、色々な面で激変した。
- ・高台の土地、中古住宅は人気がない。（法吉・湊北台・比津・東光台等々）

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

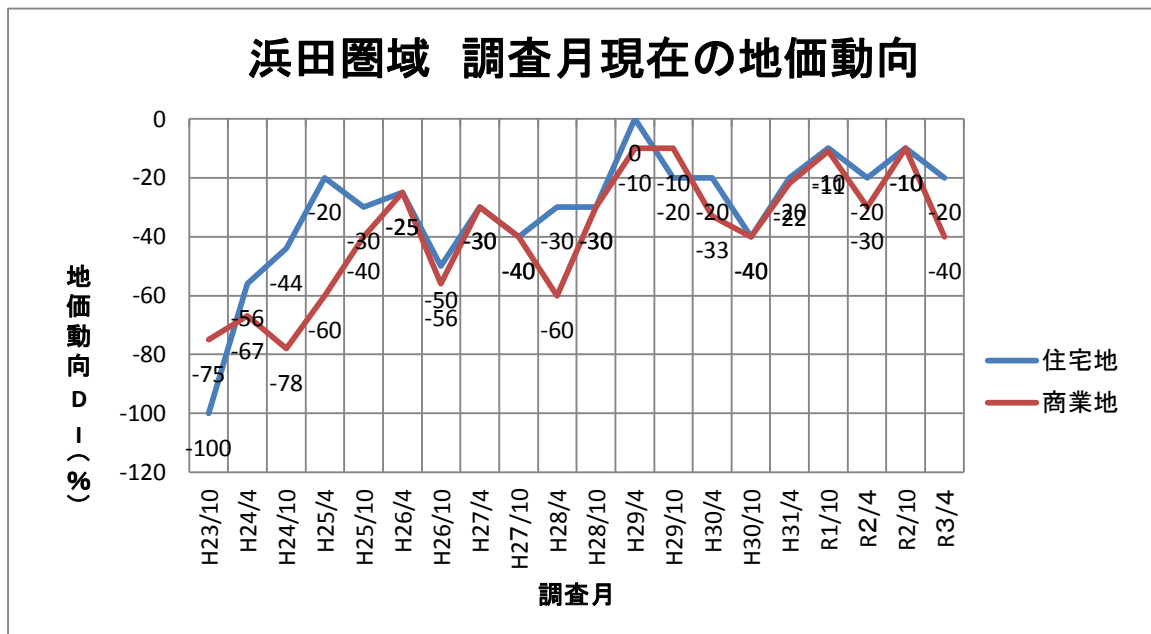
※上記所在地周辺における地価動向について

問1. 現在(令和3年4月1日時点)の地価動向は、半年前(令和2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	R2.4	R2.10	R3.4
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	0	0	0
DI指数	-20%	-10%	-20%

商業地	R2.4	R2.10	R3.4
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	7	9	6
下落傾向にある	3	1	4
わからない	0	0	0
DI指数	-30%	-10%	-40%

(※DI指数は、上昇傾向と答えた業者の割合－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

・商業地について:近隣に倒産による物件が数ヶ所あり売却も進んでいない。

問2. 半年後(令和3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	R2.4	R2.10	R3.4
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	8	7	9
下落傾向にある	2	3	1
わからない	0	0	0
DI指数	-20%	-30%	-10%

商業地	R2.4	R2.10	R3.4
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	7	9	6
下落傾向にある	3	1	4
わからない	0	0	0
DI指数	-30%	-10%	-40%

コメント

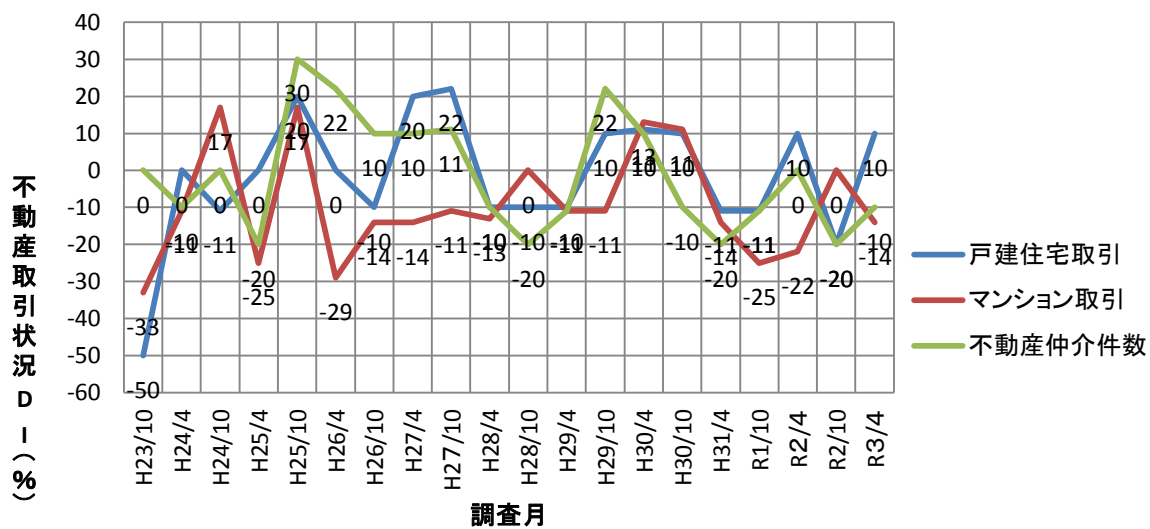
問3. 現在の浜田圏域の不動産取引状況は、半年前と比較してどのように感じておられますか？

戸建住宅取引	R2.4	R2.10	R3.4
増加傾向にある	1	0	2
横ばいである	9	8	7
減少傾向にある	0	2	1
わからない	0	0	0
DI指数	10%	-20%	10%

マンション取引	R2.4	R2.10	R3.4
増加傾向にある	0	0	0
横ばいである	7	7	6
減少傾向にある	2	0	1
わからない	1	3	3
DI指数	-22%	0%	-14%

不動産仲介件数	R2.4	R2.10	R3.4
増加傾向にある	0	0	0
横ばいである	9	8	9
減少傾向にある	0	2	1
わからない	1	0	0
DI指数	0%	-20%	-10%

浜田圏域 調査月現在の不動産取引状況



コメント

- ・戸建住宅取引について: 低額物件の引き合いは増加している。

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	R2.4	R2.10	R3.4
増加傾向にある	1	0	0
横ばいである	7	7	7
減少傾向にある	1	3	3
わからない	1	0	0
DI指数	0%	-30%	-30%

マンション取引	R2.4	R2.10	R3.4
増加傾向にある	0	0	0
横ばいである	5	6	6
減少傾向にある	3	1	1
わからない	2	3	3
DI指数	-38%	-14%	-14%

不動産仲介件数	R2.4	R2.10	R3.4
増加傾向にある	1	0	0
横ばいである	6	7	7
減少傾向にある	2	3	3
わからない	1	0	0
DI指数	-11%	-30%	-30%

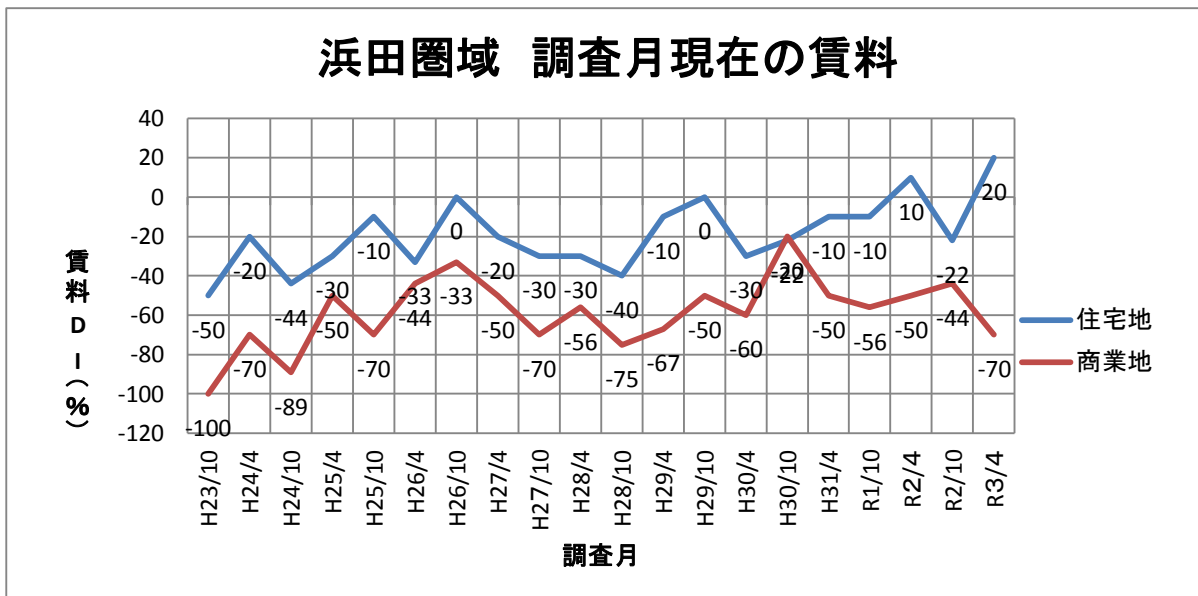
コメント

- ・全般的に変化なし。

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	R2.4	R2.10	R3.4
上昇傾向にある	2	1	2
横ばいである	7	5	8
下落傾向にある	1	3	0
わからない	0	1	0
DI指数	10%	-22%	20%

店舗事務所賃料	R2.4	R2.10	R3.4
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	5	5	3
下落傾向にある	5	4	7
わからない	0	1	0
DI指数	-50%	-44%	-70%



コメント

共同住宅賃料について: 三隅火電2号機による特需はあるが、一時的(約1年後まで)

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	R2.4	R2.10	R3.4
減少傾向にある	0	4	3
横ばいである	5	6	6
増加傾向にある	5	0	0
わからない	0	0	1
DI指数	-50%	40%	33%

店舗事務所空室数	R2.4	R2.10	R3.4
減少傾向にある	0	2	0
横ばいである	6	6	7
増加傾向にある	4	2	3
わからない	0	0	0
DI指数	-40%	0%	-30%

コメント

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

- ・住宅地の需要については、圏域全般で増加傾向にあると思われる。
- ・浜田市三隅町で進んでいる中電三隅第2火力発電所工事の影響で、賃貸アパートは不足気味である。但しこの動きも令和4年8月までで、それ以降は空室が増加すると予想される。