

# 第23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 |

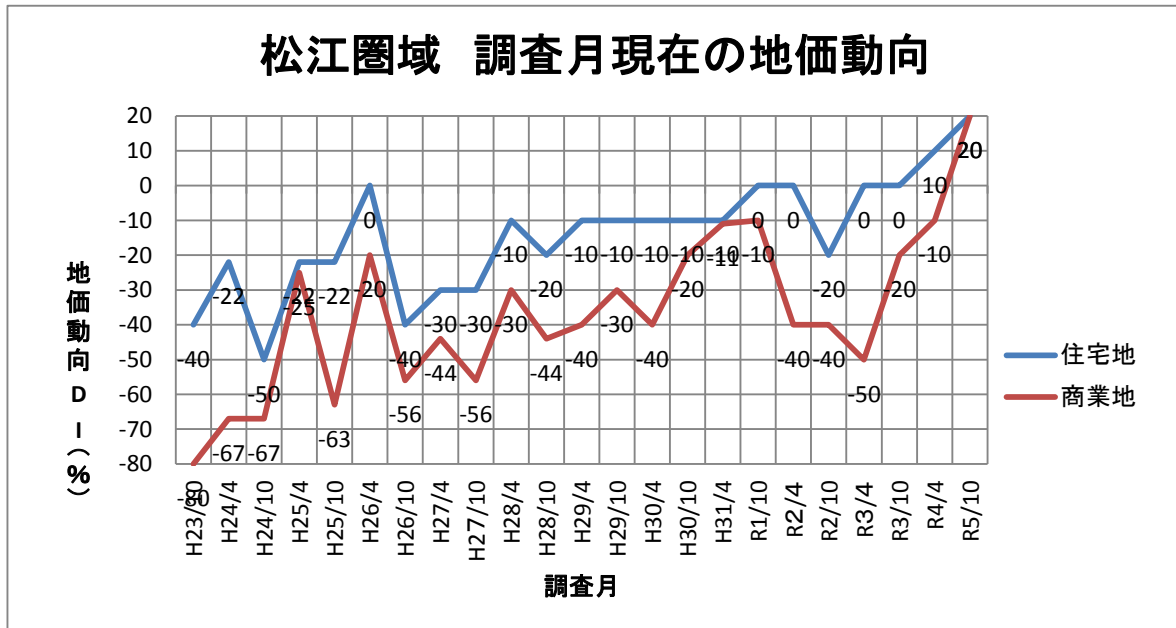
※上記所在地周辺における地価動向について

問1. 現在(令和4年10月1日時点)の地価動向は、半年前(令和4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     | R3.10 | R4.4 | R4.10 |
|---------|-------|------|-------|
| 上昇傾向にある | 1     | 1    | 2     |
| 横ばいである  | 8     | 9    | 8     |
| 下落傾向にある | 1     | 0    | 0     |
| わからない   | 0     | 0    | 0     |
| DI指数    | 0%    | 10%  | 20%   |

| 商業地     | R3.10 | R4.4 | R4.10 |
|---------|-------|------|-------|
| 上昇傾向にある | 1     | 1    | 3     |
| 横ばいである  | 6     | 7    | 6     |
| 下落傾向にある | 3     | 2    | 1     |
| わからない   | 0     | 0    | 0     |
| DI指数    | -20%  | -10% | 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  
・変動はない。

問2. 半年後(令和5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     | R3.10 | R4.4 | R4.10 |
|---------|-------|------|-------|
| 上昇傾向にある | 1     | 0    | 2     |
| 横ばいである  | 9     | 9    | 6     |
| 下落傾向にある | 0     | 1    | 2     |
| わからない   | 0     | 0    | 0     |
| DI指数    | 10%   | -10% | 0%    |

| 商業地     | R3.10 | R4.4 | R4.10 |
|---------|-------|------|-------|
| 上昇傾向にある | 1     | 2    | 3     |
| 横ばいである  | 7     | 6    | 6     |
| 下落傾向にある | 2     | 2    | 1     |
| わからない   | 0     | 0    | 0     |
| DI指数    | -10%  | 0%   | 20%   |

コメント  
・変動はないと思う

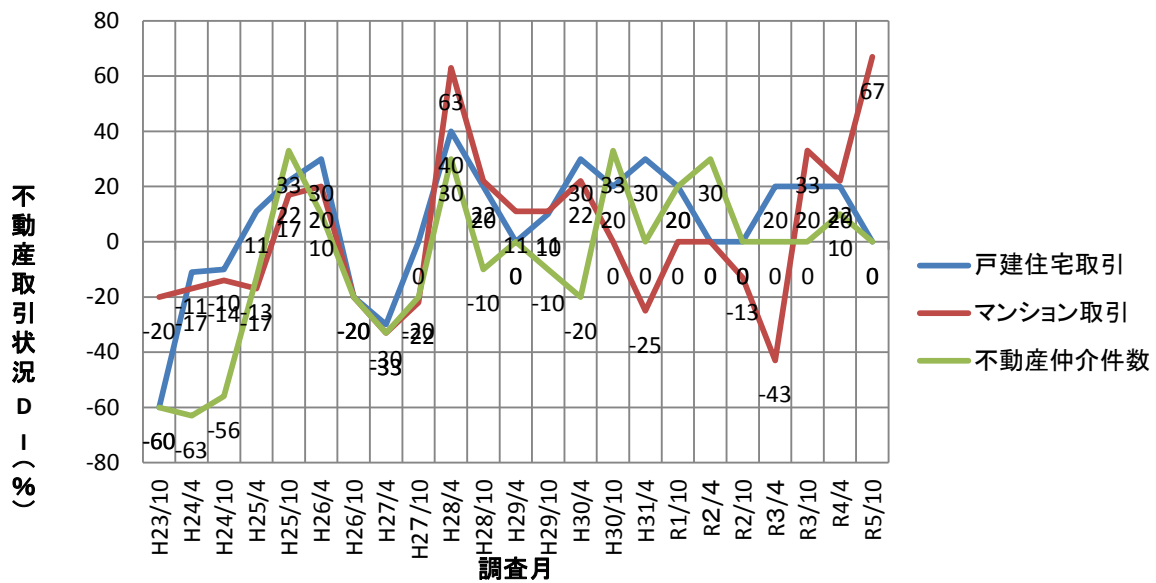
問3. 現在の松江圏域の不動産取引状況は、半年前と比較してどのように感じておられますか？

| 戸建住宅取引  | R3.10 | R4.4 | R4.10 |
|---------|-------|------|-------|
| 増加傾向にある | 4     | 3    | 2     |
| 横ばいである  | 4     | 6    | 5     |
| 減少傾向にある | 2     | 1    | 2     |
| わからない   | 0     | 0    | 1     |
| DI指数    | 20%   | 20%  | 0%    |

| マンション取引 | R3.10 | R4.4 | R4.10 |
|---------|-------|------|-------|
| 増加傾向にある | 4     | 3    | 7     |
| 横ばいである  | 4     | 5    | 1     |
| 減少傾向にある | 1     | 1    | 1     |
| わからない   | 1     | 1    | 1     |
| DI指数    | 33%   | 22%  | 67%   |

| 不動産仲介件数 | R3.10 | R4.4 | R4.10 |
|---------|-------|------|-------|
| 増加傾向にある | 2     | 3    | 2     |
| 横ばいである  | 6     | 5    | 6     |
| 減少傾向にある | 2     | 2    | 2     |
| わからない   | 0     | 0    | 0     |
| DI指数    | 0%    | 10%  | 0%    |

### 松江圏域 調査月現在の不動産取引状況



コメント

- ・マンションの問合せが多い。
- ・中古住宅の動きがよい。(環境・立地条件による)

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  | R3.10 | R4.4 | R4.10 |
|---------|-------|------|-------|
| 増加傾向にある | 4     | 2    | 2     |
| 横ばいである  | 4     | 6    | 4     |
| 減少傾向にある | 2     | 2    | 3     |
| わからない   | 0     | 0    | 1     |
| DI指数    | 20%   | 0%   | -11%  |

| マンション取引 | R3.10 | R4.4 | R4.10 |
|---------|-------|------|-------|
| 増加傾向にある | 2     | 4    | 6     |
| 横ばいである  | 5     | 4    | 2     |
| 減少傾向にある | 2     | 1    | 1     |
| わからない   | 1     | 1    | 1     |
| DI指数    | 0%    | 33%  | 56%   |

| 不動産仲介件数 | R3.10 | R4.4 | R4.10 |
|---------|-------|------|-------|
| 増加傾向にある | 3     | 3    | 3     |
| 横ばいである  | 6     | 6    | 3     |
| 減少傾向にある | 1     | 1    | 4     |
| わからない   | 0     | 0    | 0     |
| DI指数    | 20%   | 20%  | -10%  |

コメント

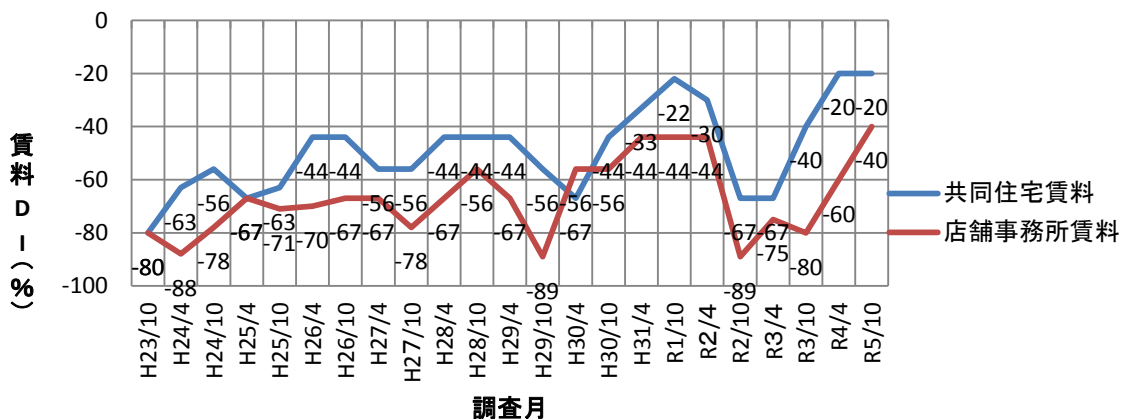
- ・立地条件の良い物は動きが良い。平均しては横ばいとする。

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  | R3.10 | R4.4 | R4.10 |
|---------|-------|------|-------|
| 上昇傾向にある | 0     | 1    | 2     |
| 横ばいである  | 6     | 6    | 4     |
| 下落傾向にある | 4     | 3    | 4     |
| わからない   | 0     | 0    | 0     |
| DI指数    | -40%  | -20% | -20%  |

| 店舗事務所賃料 | R3.10 | R4.4 | R4.10 |
|---------|-------|------|-------|
| 上昇傾向にある | 0     | 0    | 1     |
| 横ばいである  | 2     | 4    | 4     |
| 下落傾向にある | 8     | 6    | 5     |
| わからない   | 0     | 0    | 0     |
| DI指数    | -80%  | -60% | -40%  |

### 松江圏域 調査月現在の賃料



コメント

- ・築浅物件は良いが、古くなると値下がり気味と思う。

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 | R3.10 | R4.4 | R4.10 |
|---------|-------|------|-------|
| 減少傾向にある | 0     | 2    | 2     |
| 横ばいである  | 4     | 4    | 4     |
| 増加傾向にある | 6     | 4    | 4     |
| わからない   | 0     | 0    | 0     |
| DI指数    | -60%  | -20% | -20%  |

| 店舗事務所空室数 | R3.10 | R4.4 | R4.10 |
|----------|-------|------|-------|
| 減少傾向にある  | 1     | 0    | 0     |
| 横ばいである   | 0     | 4    | 3     |
| 増加傾向にある  | 9     | 6    | 7     |
| わからない    | 0     | 0    | 0     |
| DI指数     | -80%  | -60% | -70%  |

コメント

- ・古い物件の空室数が増加している。

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

- ・コロナの影響により、商業系の店舗に空室がみられ賃料が下落している。半面、建設資材の高騰などで建設費が高騰しているため、新築住宅(賃貸含む)の価格が上がっている。その為安価な中古住宅の流通が増えている。
- ・相変わらず人気のある校区の土地は需要が供給を上回り、土地価格が下がる傾向にない。
- ・高齢化地域の売住宅は価格を下げてでも売れず、空き家が増えてきている。
- ・立地により古い物件でも希望者があるが全体的には築浅物件が人気があり、古い物件は賃料を下げ交渉はするが立地条件にはかなわない。
- ・相変わらずコロナの影響有。特に商業地東本町の新規開業はほとんど見当たらない。
- ・住宅建設も、コロナ・ウクライナ紛争・米国の住宅需要等値上げが続くのと、住宅建設引渡しが遅れている為住宅地の流通も鈍化しつつある。
- ・橋北地区のマンション用地の問合わせが大幅に増えた。
- ・浜乃木地区の店舗&住宅用地の問合わせが多くなったと思います。
- ・円安による建築材料の高騰により、建築費の見積金額がかなり高くなり新築を断念した。
- ・最近の新築施工見積は先の見えない景気を勘案し、中途に材料等が値上りした場合異例の処置として、その差額を請求する契約が多く見られる。
- ・マンション人気が高い。
- ・戸建住宅は消費者に購買意欲はあるが、建築費の高騰により経済的理由で戸惑う傾向がみられる。
- ・店舗・事務所等の事業用賃貸物件に空室がみられるが賃料は低下していない。
- ・低価格帯の事務所利用可能なアパートの引合が増加した。

## 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 |

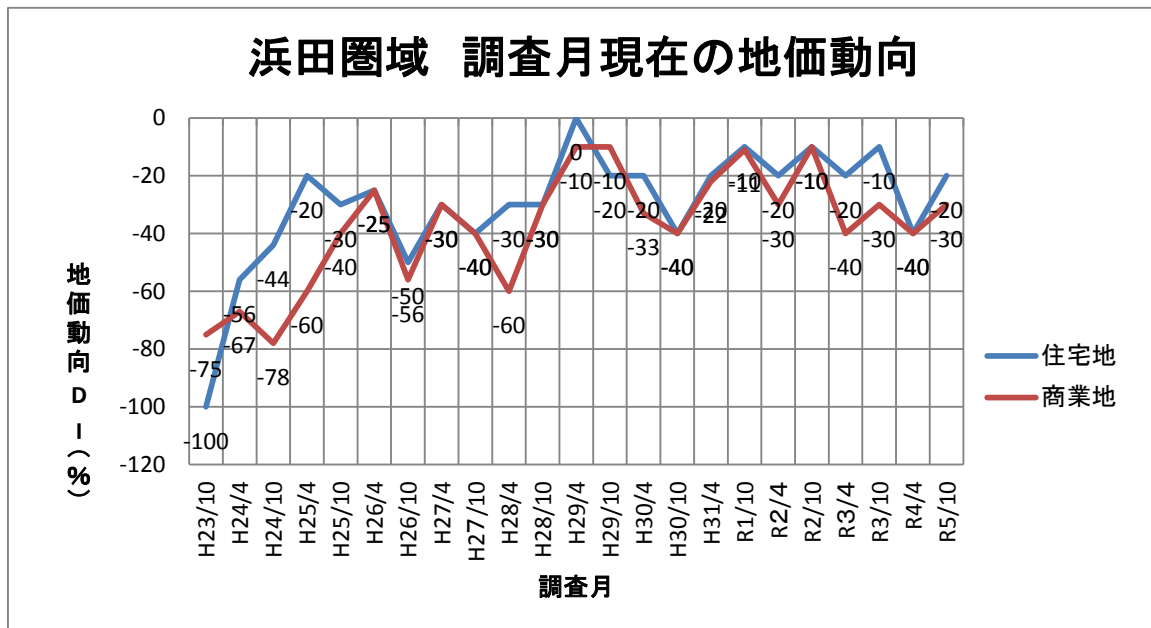
※上記所在地周辺における地価動向について

問1. 現在(令和4年10月1日時点)の地価動向は、半年前(令和4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     | R3.10 | R4.4 | R4.10 |
|---------|-------|------|-------|
| 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     | R3.10 | R4.4 | R4.10 |
|---------|-------|------|-------|
| 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 | 4     | 3    | 3     |
| わからない   | 0     | 0    | 0     |
| DI指数    | -40%  | -30% | -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

問2. 半年後(令和5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     | R3.10 | R4.4 | R4.10 |
|---------|-------|------|-------|
| 上昇傾向にある | 0     | 0    | 0     |
| 横ばいである  | 8     | 7    | 7     |
| 下落傾向にある | 1     | 3    | 1     |
| わからない   | 1     | 0    | 2     |
| DI指数    | -11%  | -30% | -13%  |

| 商業地     | R3.10 | R4.4 | R4.10 |
|---------|-------|------|-------|
| 上昇傾向にある | 0     | 0    | 0     |
| 横ばいである  | 7     | 7    | 6     |
| 下落傾向にある | 2     | 3    | 2     |
| わからない   | 1     | 0    | 2     |
| DI指数    | -22%  | -30% | -25%  |

コメント  
比較期間が短期すぎてコメントしようがない。

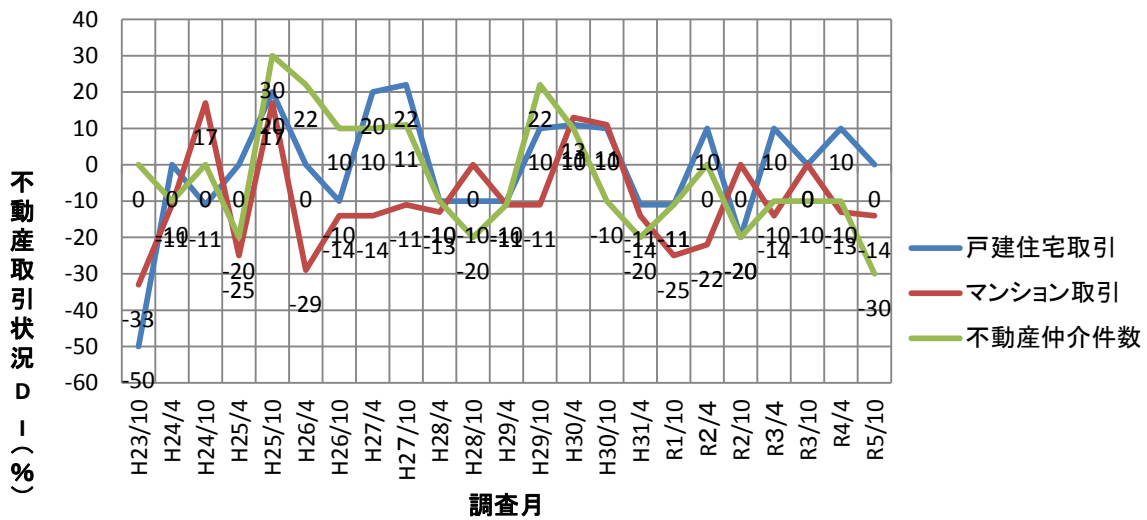
問3. 現在の浜田圏域の不動産取引状況は、半年前と比較してどのように感じておられますか？

| 戸建住宅取引  | R3.10 | R4.4 | R4.10 |
|---------|-------|------|-------|
| 増加傾向にある | 0     | 2    | 1     |
| 横ばいである  | 9     | 7    | 8     |
| 減少傾向にある | 0     | 1    | 1     |
| わからない   | 1     | 0    | 0     |
| DI指数    | 0%    | 10%  | 0%    |

| マンション取引 | R3.10 | R4.4 | R4.10 |
|---------|-------|------|-------|
| 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 | 0     | 1    | 1     |
| わからない   | 3     | 2    | 3     |
| DI指数    | 0%    | -13% | -14%  |

| 不動産仲介件数 | R3.10 | R4.4 | R4.10 |
|---------|-------|------|-------|
| 増加傾向にある | 0     | 1    | 1     |
| 横ばいである  | 9     | 7    | 5     |
| 減少傾向にある | 1     | 2    | 4     |
| わからない   | 0     | 0    | 0     |
| DI指数    | -10%  | -10% | -30%  |

### 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  | R3.10 | R4.4 | R4.10 |
|---------|-------|------|-------|
| 増加傾向にある | 0     | 1    | 1     |
| 横ばいである  | 9     | 8    | 8     |
| 減少傾向にある | 1     | 0    | 1     |
| わからない   | 0     | 1    | 0     |
| DI指数    | -10%  | 11%  | 0%    |

| マンション取引 | R3.10 | R4.4 | R4.10 |
|---------|-------|------|-------|
| 増加傾向にある | 0     | 0    | 0     |
| 横ばいである  | 6     | 6    | 6     |
| 減少傾向にある | 1     | 0    | 2     |
| わからない   | 3     | 4    | 2     |
| DI指数    | -14%  | 0%   | -25%  |

| 不動産仲介件数 | R3.10 | R4.4 | R4.10 |
|---------|-------|------|-------|
| 増加傾向にある | 0     | 1    | 1     |
| 横ばいである  | 8     | 7    | 7     |
| 減少傾向にある | 2     | 0    | 2     |
| わからない   | 0     | 2    | 0     |
| DI指数    | -20%  | 13%  | -10%  |

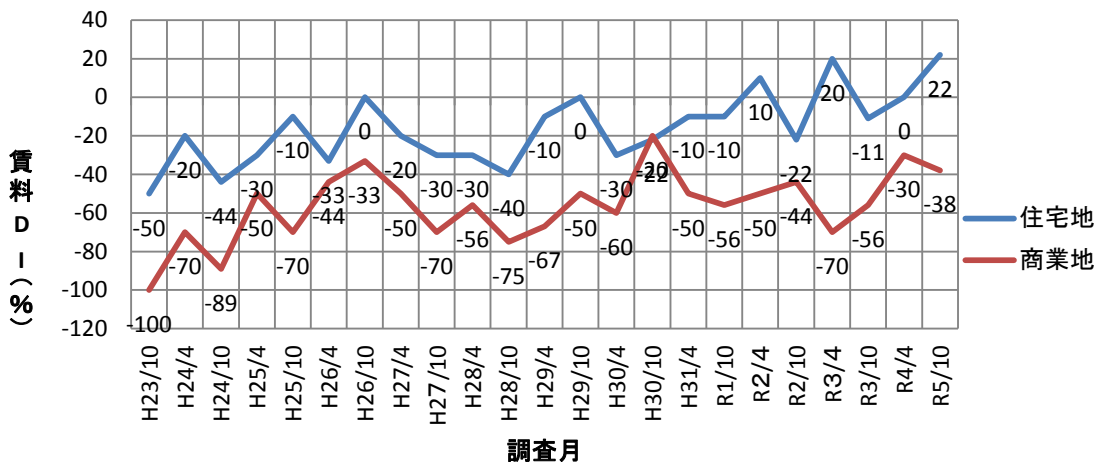
コメント

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  | R3.10 | R4.4 | R4.10 |
|---------|-------|------|-------|
| 上昇傾向にある | 1     | 1    | 2     |
| 横ばいである  | 6     | 8    | 7     |
| 下落傾向にある | 2     | 1    | 0     |
| わからない   | 1     | 0    | 1     |
| DI指数    | -11%  | 0%   | 22%   |

| 店舗事務所賃料 | R3.10 | R4.4 | R4.10 |
|---------|-------|------|-------|
| 上昇傾向にある | 0     | 0    | 0     |
| 横ばいである  | 4     | 7    | 5     |
| 下落傾向にある | 5     | 3    | 3     |
| わからない   | 1     | 0    | 2     |
| DI指数    | -56%  | -30% | -38%  |

### 浜田圏域 調査月現在の賃料



コメント

築20～30年以上の物件は非常にきびしい、空室が多い。

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 | R3.10 | R4.4 | R4.10 |
|---------|-------|------|-------|
| 減少傾向にある | 1     | 1    | 0     |
| 横ばいである  | 8     | 5    | 3     |
| 増加傾向にある | 1     | 4    | 7     |
| わからない   | 0     | 0    | 0     |
| DI指数    | 0%    | -30% | -70%  |

| 店舗事務所空室数 | R3.10 | R4.4 | R4.10 |
|----------|-------|------|-------|
| 減少傾向にある  | 0     | 1    | 0     |
| 横ばいである   | 7     | 5    | 6     |
| 増加傾向にある  | 3     | 3    | 4     |
| わからない    | 0     | 1    | 0     |
| DI指数     | -30%  | -22% | -40%  |

コメント

築20～30年以上の物件は非常にきびしい、空室が多い。

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

中心市街地での空地需要あり。(500～1000坪)