

第29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

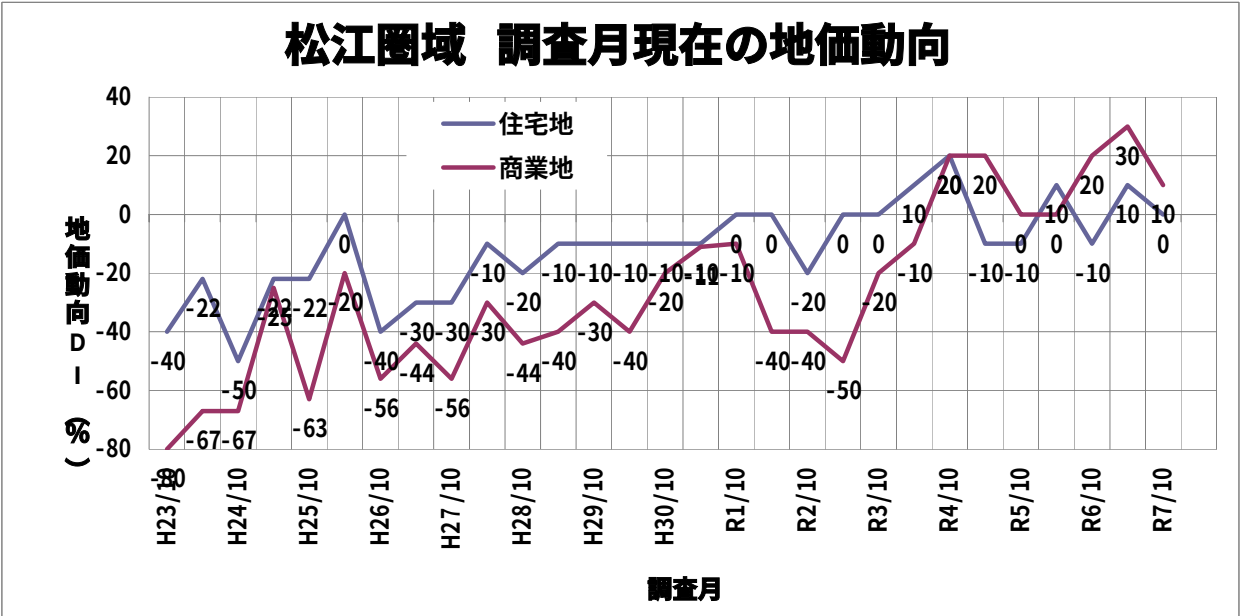
※上記所在地周辺における地価動向について

問1. 現在(令和7年10月1時点)の地価動向は、半年前(令和7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	R6.4	R6.10	R7.4	R7.10
上昇傾向にある	2	1	2	2
横ばいである	7	7	7	6
下落傾向にある	1	2	1	2
わからない	0	0	0	0
DI指数	10%	-10%	10%	0%

商業地	R6.4	R6.10	R7.4	R7.10
上昇傾向にある	3	3	3	3
横ばいである	4	6	7	5
下落傾向にある	3	1	0	2
わからない	0	0	0	0
DI指数	0%	20%	30%	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

造成地のコスト高による売価上昇等により、全体的に地価は上昇傾向にある。

問2. 半年後(令和8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	R6.4	R6.10	R7.4	R7.10
上昇傾向にある	3	3	3	1
横ばいである	6	6	5	6
下落傾向にある	1	1	2	3
わからない	0	0	0	0
DI指数	20%	20%	10%	-20%

商業地	R6.4	R6.10	R7.4	R7.10
上昇傾向にある	3	4	3	3
横ばいである	5	4	6	5
下落傾向にある	2	2	0	2
わからない	0	0	1	0
DI指数	10%	20%	33%	10%

コメント

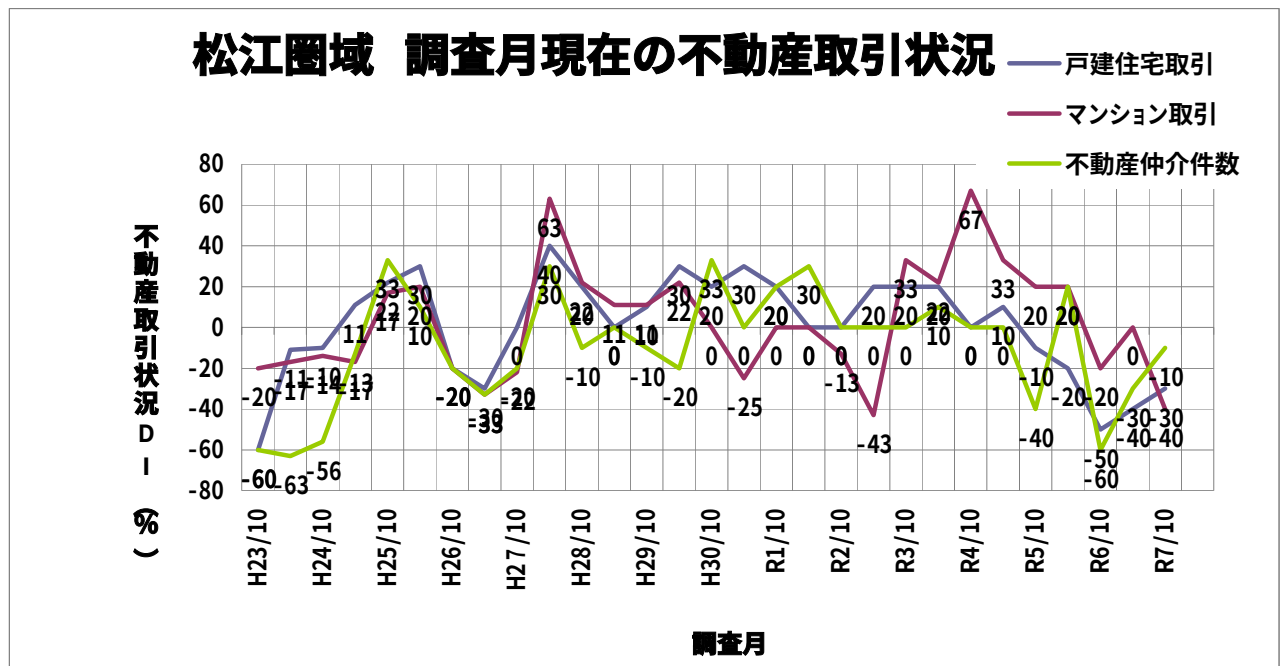
物価高が続いているので、地価もそれに合わせて上昇傾向が続くように思われる。

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	R6.4	R6.10	R7.4	R7.10
増加傾向にある	1	1	1	1
横ばいである	6	3	4	5
減少傾向にある	3	6	5	4
わからない	0	0	0	0
DI指数	-20%	-50%	-40%	-30%

マンション取引	R6.4	R6.10	R7.4	R7.10
増加傾向にある	4	1	3	1
横ばいである	4	6	3	4
減少傾向にある	2	3	3	5
わからない	0	0	1	0
DI指数	20%	-20%	0%	-40%

不動産仲介件数	R6.4	R6.10	R7.4	R7.10
増加傾向にある	3	0	2	1
横ばいである	6	4	3	7
減少傾向にある	1	6	5	2
わからない	0	0	0	0
DI指数	20%	-60%	-30%	-10%



コメント

不動産全般的に価格が上昇しており、物件が取引しづらい状況ではあるが、需要もそれなりにあり、総じて横ばいと思われる。

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	R6.4	R6.10	R7.4	R7.10
増加傾向にある	1	1	0	0
横ばいである	6	3	6	6
減少傾向にある	3	6	4	4
わからない	0	0	0	0
DI指数	-20%	-50%	-40%	-40%

マンション取引	R6.4	R6.10	R7.4	R7.10
増加傾向にある	3	2	1	1
横ばいである	5	4	5	5
減少傾向にある	2	4	3	4
わからない	0	0	1	0
DI指数	10%	-20%	-22%	-30%

不動産仲介件数	R6.4	R6.10	R7.4	R7.10
増加傾向にある	2	0	1	0
横ばいである	7	6	5	8
減少傾向にある	1	4	4	2
わからない	0	0	0	0
DI指数	10%	-40%	-30%	-20%

コメント

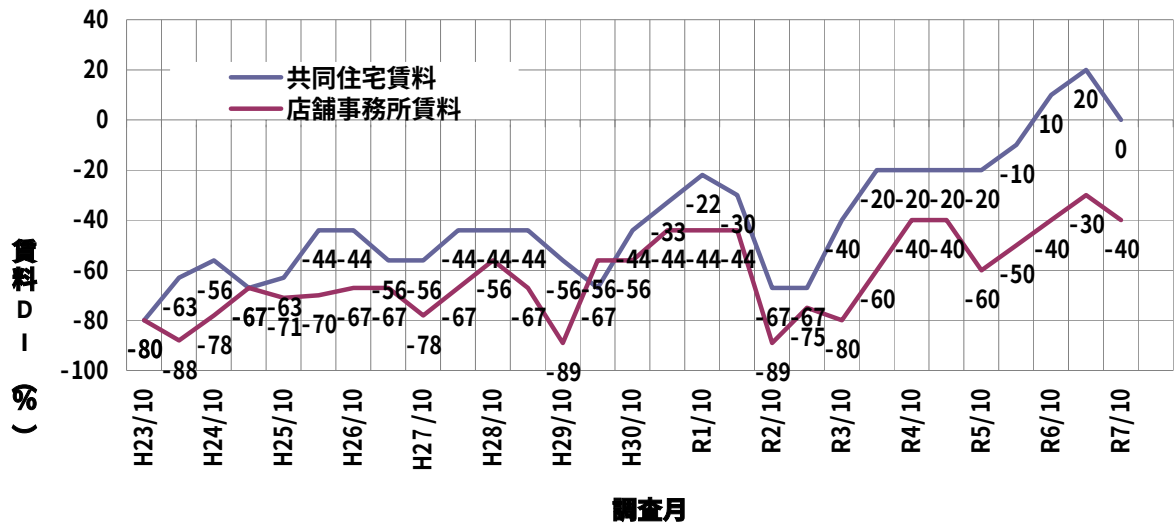
半年後も現在の横ばいの状況が続くように思われる。

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	R6.4	R6.10	R7.4	R7.10
上昇傾向にある	1	2	3	2
横ばいである	7	7	6	6
下落傾向にある	2	1	1	2
わからない	0	0	0	0
DI指数	-10%	10%	20%	0%

店舗事務所賃料	R6.4	R6.10	R7.4	R7.10
上昇傾向にある	0	1	2	1
横ばいである	5	4	3	4
下落傾向にある	5	5	5	5
わからない	0	0	0	0
DI指数	-50%	-40%	-30%	-40%

松江圏域 調査月現在の賃料



コメント

共同住宅、店舗事務所共に近年の建築費高騰を受け、新築・築浅物件の賃料は高騰し、築古物件は横ばいという二極化になっている。

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	R6.4	R6.10	R7.4	R7.10
減少傾向にある	1	0	1	1
横ばいである	5	2	4	5
増加傾向にある	4	8	5	3
わからない	0	0	0	1
DI指数	-30%	-80%	-40%	-22%

店舗事務所空室数	R6.4	R6.10	R7.4	R7.10
減少傾向にある	1	1	1	1
横ばいである	1	3	5	4
増加傾向にある	8	6	4	4
わからない	0	0	0	1
DI指数	-70%	-50%	-30%	-33%

コメント

共同住宅空室数は横ばい、店舗事務所空室数は増加傾向よりの横ばいと感じる。

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

- ・ 売買、賃貸ともに大きな変化はない。今後も急速な変化はないと思われる。
- ・ 空家を民泊にしたり、ビルを民泊に改造したりと色々と工夫をしている。
- ・ 商業地については天神、白潟方面の動向に注目が集まっている。
- ・ JR松江駅北側へ伊勢宮方面の土地需要が増加する一方、供給の物件が少ない。一畑デパートやテルサの動向で大きく変化する気がする。
- ・ 建築費が高く、マンション用地需要、住宅地を安く求めている。
- ・ 原発関連会社の需要が増えた。
- ・ 相続登記義務化等で中古住宅売買が促進されていきそうだが、同時に前面道路の狭い土地・建築解体がしにくい土地・高低のある土地等、売りにくい土地が市場に増えていきそうに思う。

III. 出雲圏域(5社)

出雲圏域版	住宅地:地価公示 出雲-2 出雲市塩冶町934番2		
	商業地:地価公示 出雲5-1 出雲市今市町字藤ヶ森930番3		

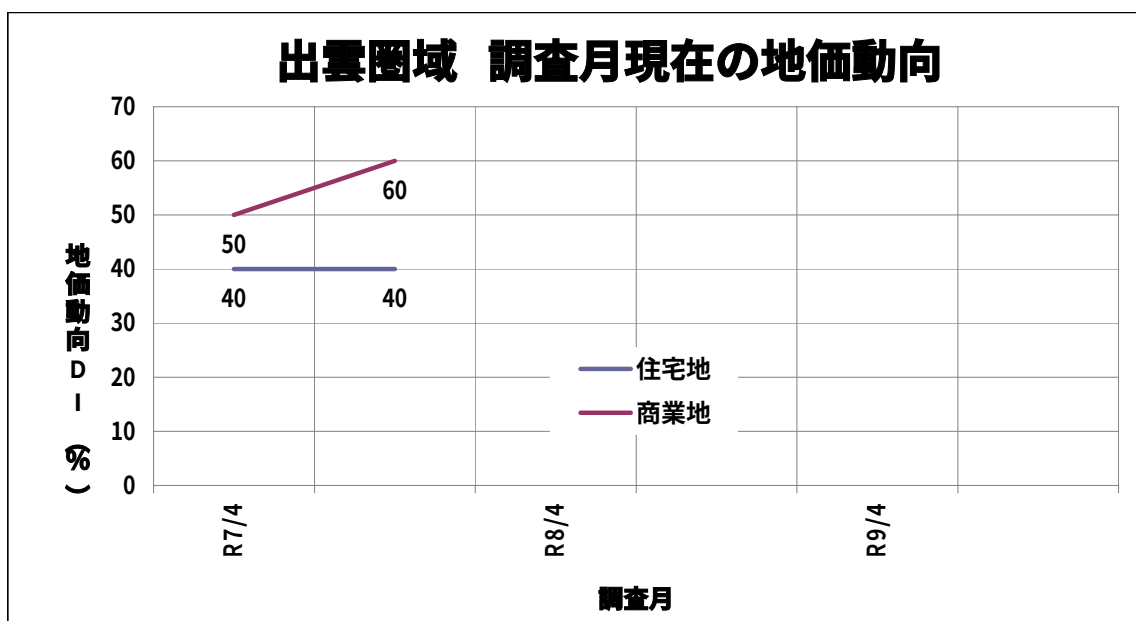
※上記所在地周辺における地価動向について

問1. 現在(令和7年10月1時点)の地価動向は、半年前(令和7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	R7.4	R7.10	
上昇傾向にある	2	2	
横ばいである	3	3	
下落傾向にある	0	0	
わからない	0	0	
DI指数	40%	40%	

商業地	R7.4	R7.10	
上昇傾向にある	2	3	
横ばいである	2	2	
下落傾向にある	0	0	
わからない	1	0	
DI指数	50%	60%	

(※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 なし

問2. 半年後(令和8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	R7.4	R7.10	
上昇傾向にある	2	2	
横ばいである	3	3	
下落傾向にある	0	0	
わからない	0	0	
DI指数	40%	40%	

商業地	R7.4	R7.10	
上昇傾向にある	3	1	
横ばいである	2	4	
下落傾向にある	0	0	
わからない	0	0	
DI指数	60%	20%	

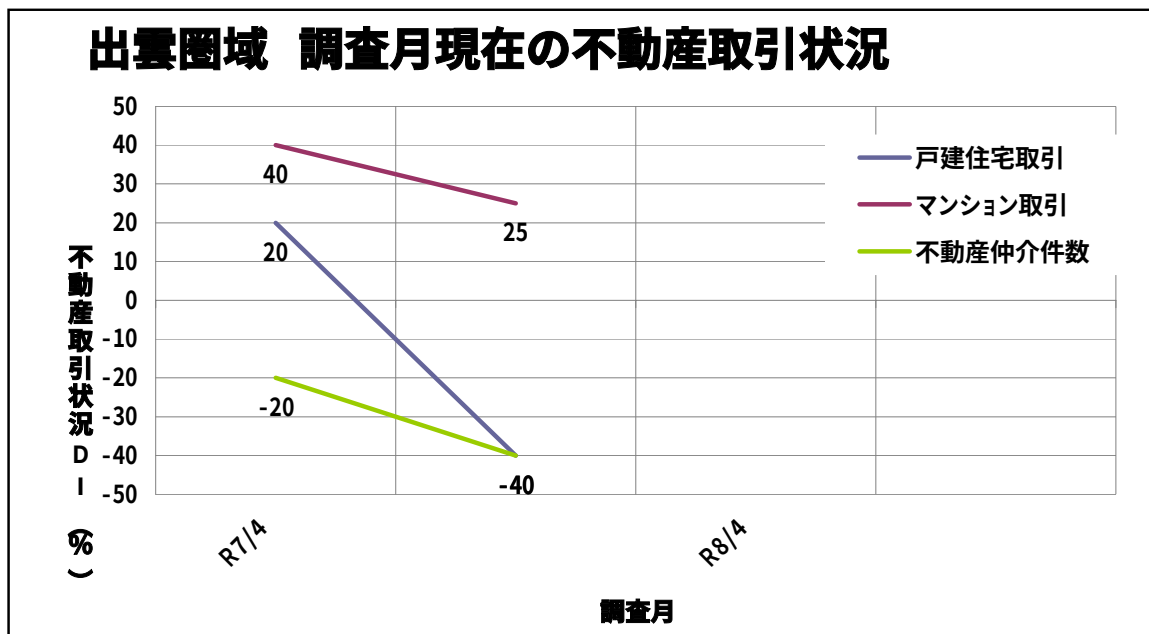
コメント なし

問3. 現在の出雲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	R7.4	R7.10	
増加傾向にある	1	0	
横ばいである	3	3	
減少傾向にある	0	2	
わからない	1	0	
DI指数	25%	-40%	

マンション取引	R7.4	R7.10	
増加傾向にある	2	1	
横ばいである	3	3	
減少傾向にある	0	0	
わからない	0	1	
DI指数	40%	25%	

不動産仲介件数	R7.4	R7.10	
増加傾向にある	0	0	
横ばいである	4	3	
減少傾向にある	1	2	
わからない	0	0	
DI指数	-20%	-40%	



コメント なし

問4. 半年後の出雲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	R7.4	R7.10	
増加傾向にある	1	0	
横ばいである	1	4	
減少傾向にある	3	1	
わからない	0	0	
DI指数	-40%	-20%	

マンション取引	R7.4	R7.10	
増加傾向にある	0	1	
横ばいである	4	3	
減少傾向にある	1	0	
わからない	0	1	
DI指数	-20%	25%	

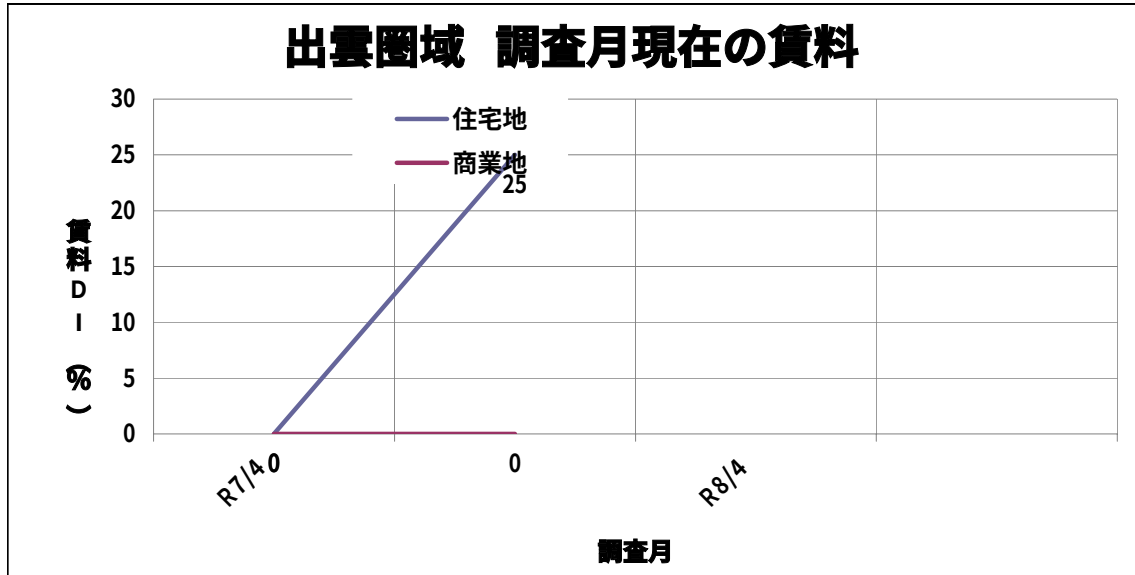
不動産仲介件数	R7.4	R7.10	
増加傾向にある	0	0	
横ばいである	4	4	
減少傾向にある	1	1	
わからない	0	0	
DI指数	-20%	-20%	

コメント なし

問5. 現在の出雲圏域の賃料は、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	R7.4	R7.10	
上昇傾向にある	1	1	
横ばいである	3	3	
下落傾向にある	1	0	
わからない	0	1	
DI指数	0%	25%	

店舗事務所賃料	R7.4	E7.10	
上昇傾向にある	0	0	
横ばいである	5	5	
下落傾向にある	0	0	
わからない	0	0	
DI指数	0%	0%	



コメント なし

問6. 現在の出雲圏域の空室数は、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	R7.4	R7.10	
減少傾向にある	2	1	
横ばいである	1	1	
増加傾向にある	1	2	
わからない	1	1	
DI指数	25%	-25%	

店舗事務所空室数	R7.4	R7.10	
減少傾向にある	0	0	
横ばいである	3	3	
増加傾向にある	1	2	
わからない	1	0	
DI指数	-25%	-40%	

コメント なし

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

- ・ 住宅用地については、農業委員会の申請区域が設定しており、宅地造成や宅地に変換することが難しい。
- ・ (新築) 商業テナントの供給不足が続いている。
- ・ 立地より価格の安い地域が、依然として需要があると思われる。
- ・ R8から施行される「建築条件付き宅地分譲」での農振除外により、小規模の宅地開発が増加すると予想する。
- ・ 生保の方は増加傾向にある。(賃貸)
- ・ 事業用賃貸はスモールビジネスは多いが、大型大手は少ない。
- ・ 空家の売買仲介は増加傾向にある。