岡山県における不動産の景気動向に関する
アンケート調査（略称、岡山県不動産市況ＤＩ調査）結果

第８回（平成２７年４月１日時点調査）

公益社団法人　岡山県不動産鑑定士協会

協　賛

一般社団法人　岡山県宅地建物取引業協会
一般社団法人　岡山県不動産協会
一般社団法人　岡山県住宅宅地供給協会

岡山県不動産市況DI調査の公表によせて

この度、公益社団法人岡山県不動産鑑定士協会(以下、当士協会といいます)では、友好団体である一般社団法人岡山県宅地建物取引業協会、一般社団法人岡山県不動産協会、一般社団法人岡山県住宅宅地供給協会との共同事業の一環として、「岡山県における不動産の景気動向に関するアンケート調査」(以下、岡山県不動産市況DI調査といいます)を行いました。その結果発表に際しまして当士協会を代表しまして一言ご挨拶を申し上げます。

DI とは、現況や先行きの見通し等についての定性的な判断を指標として集計加工した指数です。DI として有名なのは景気動向指数(内閣府が公表している景気の動向指数)や、業況判断指数(日本銀行が公表している景気判断の指数)等があり、景気の将来動向を予測する上で重要な指数となっています。

不動産取引の結果については全国的規模で国土交通省や大手不動産会社が調査し公表しておりますが、岡山県ではその先行指数となるべき不動産の現況の市況や先行き調査は、行われていなかったのが実情でした。

現在、岡山県内の地価水準についての適正な情報としては、国土交通省が行う地価公示(価格基準日 ： 1 月 1 日、発表 ： 3 月中旬)、岡山県が行う地価調査(価格基準日 ： 7 月 1 日、発表 ： 9 月中旬)があり、いずれも当士協会所属の不動産鑑定士が担当者として従事し、実際の売買データによる集計分析、収益性からのアプローチ等を通じて適正に評価を行っております。

この度の第 8 回岡山県不動産市況 DI 調査は、平成 27 年 4 月 1 日を基準日にして過去半年間の不動産市場の実感と、将来半年間の動向予測について、県内の不動産関係業者に対しアンケート調査を行ったものです。

対象エリアは、第 1 回目と同じく岡山市（４区分)、倉敷市（３区分)、津山市、玉野市、総社市の合計 10 エリアで、各エリアにおける広域的な不動産市場の意識調査を行いました。

岡山県不動産市況 DI 調査と地価公示、地価調査とは調査方法が異なることから、地価の上昇・下落、その幅の拡大・縮小等で必ずしも同一傾向を示すとは限りませんが、岡山県不動産市況 DI 調査を長期的かつ継続的に行うことにより、地価公示、地価調査の結果による検討とトレンド分析が可能になり、実体経済と乖離した地価高騰または地価暴落等、過度な地価動向も緩和させる可能性を有する調査となるものと思っています。

そして、これが県民の皆様の大切な財産である不動産の現状と将来の動向を、広く県民の皆様にご理解いただく上で有用な情報提供になるものと考えております。

最後に、アンケートにご協力いただきました宅建団体、事業者の皆様、及び当岡山県不動産市況 DI 調査を企画立案し集計分析していただいた林調査研修委員長ほか調査研修委員会のメンバーに感謝するとともに、岡山県不動産市況 DI 調査が今後も長期的に継続することにより、当士協会の公益法人活動の一環として広く県民の皆様に、分かりにくい不動産市場の市況につき情報を発信できる一助となれば幸いです。

公益社団法人岡山県不動産鑑定士協会　会長　廣畑 寛治

― 目　　次 ―

Ⅰ．岡山県不動産市況ＤＩ調査の概要

１．ＤＩとは　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p.1

２．本調査の目的　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p.2

３．本調査の内容　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p.2

４．本調査の調査範囲　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p.2

Ⅱ．アンケート集計結果

１．調査結果の概要　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p.3

２．回答者の主たる業種・営業地域　・・・・・・・・・・・・・・・ p.4

３．第１回調査からのＤＩ推移　・・・・・・・・・・・・・・ p.5 ～16

４．アンケート結果の全体集計　・・・・・・・・・・・・・・ p.17～20

５．アンケート結果の地区別集計　・・・・・・・・・・・・・ p.21～34

６．全体、区域別、用途別、各ＤＩのまとめ　・・・・・・・・ p.35～39

Ⅲ．添付資料

１．本調査で使用した調査票

２．調査票の問 8.にご記入頂いたご意見の一部

３．本調査の調査範囲区域図

Ⅰ．岡山県不動産市況ＤＩ調査の概要

１．ＤＩ（Diffusion Index）とは

ＤＩとは景況感、業況感等の判断を指数化したものです。

例えば景気についての質問で、「良い」、「横ばい」、「悪い」の３つの選択肢があるとします。

ＤＩの算出方法は、それぞれの選択肢の回答者割合を算出した後、次式により算出します。

ＤＩ＝　（「良い」の回答者数割合）　－　（「悪い」の回答者数割合）

これを、不動産の地価動向、取引件数等にあてはめたものが不動産市況ＤＩです。

例えば、地価動向についての質問で、(1) 上昇、(2) 横ばい、(3) 下落の３つの選択肢があるとします。

回答者数が以下のような場合の不動産市況ＤＩの算出方法は次のとおりです。

	回答者数	回答者数割合
(1) 上昇	5 人	7. 0%
(2) 横ばい	31 人	43. 7%
(3) 下落	35 人	49. 3%
合計	71 人	100. 0%

不動産市況ＤＩ ＝ 7. 0% － 49. 3% ＝ ▲42. 3ポイント

それぞれの選択肢の「回答者数割合」をそのまま不動産市況の判断材料として利用することもできますが、不動産市況ＤＩとして指数化し長期観測することで、不動産に関する景気動向の方向性や地価動向の反転時期を一目で把握できるようになります。

（注）　本調査ではより正確な不動産市況ＤＩを得るため、例えば地価ＤＩでは、選択肢を『上昇』、『やや上昇』、『横ばい』、『やや下落』、『下落』の５つに細分化し、

ＤＩ＝（『上昇』の回答割合 ）　＋　（『やや上昇』の回答割合 ／ 2 ）－（『やや下落』の回答割合 ／ 2 ）　－　（『下落』の回答割合 ）

で算出しています。

２．本調査の目的

本調査は岡山県内のタイムリーな不動産市況（ＤＩ）を把握することにより、不動産鑑定士が毎年行っている地価公示、地価調査等の公的評価、価格等調査の基礎資料として活用させていただきますとともに、本調査結果を公表することによって不動産市場の状況を広く一般に知っていただき、個人、法人、公共団体等が行う不動産に係る諸活動の意思決定に資することを目的として実施するものです。なお、本調査の実施に当たっては、一般社団法人 岡山県宅地建物取引業協会、一般社団法人 岡山県不動産協会、一般社団法人 岡山県住宅宅地供給協会様のご理解、ご協力のもとで実施させて頂いております。

３．本調査の内容

平成２７年４月１日時点の不動産市況に関する実感と、その半年後（平成２７年１０月１日時点）の不動産市況に関する予測について、岡山県内の不動産関係業者にアンケートを実施し、岡山県不動産市況ＤＩとして、集計を行っております。

・実 施 時 期　　平成２７年４月
・発　送　数　　３１１
・有効回答数　　１３６　（有効回答率４３．７％）

４．本調査の調査範囲

岡山県全域のうち、下記地域に限定して調査を実施しております。（末尾の添付資料参照）

（１）岡山市
　① 中心市街地
　② 北区（中心市街地、御津・建部支所管内を除く）
　③ 中区、東区（瀬戸支所管内を除く）
　④ 南区
（２）倉敷市
　①倉敷地区（下記地区を除く倉敷市内）
　②玉島、船穂、真備地区
　③水島、児島地区
（３）津山市　　（４）玉野市　　（５）総社市

Ⅱ．アンケート集計結果

１．調査結果の概要

（地価動向）

第８回目の調査（平成 27 年４月１日時点）における住宅地の地価動向ＤＩは▲2.6 ポイント（前回▲2.8、以下同様）、商業地の地価動向ＤＩは 0.8 ポイント（▲3.7）であり、住宅地については、前回数値とほぼ変わらず、商業地は前回数値より好転し、調査開始以来初のプラスとなった。一方、この半年先（平成 27 年 10 月１日時点）の予測では、住宅地の地価動向ＤＩは▲1.9 ポイント、商業地の地価動向ＤＩは 3.9 ポイントとなっており、住宅地･商業地ともに改善すると予測する業者が多い（詳細はＰ5、Ｐ17）。今回は、住宅地については、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動減の影響が薄れ、ＤＩはほぼ前回と同数値となり、商業地についてはイオンモール岡山開業の影響を中心に中心市街地（岡山市）･北区のＤＩが２桁台のプラスとなっており、結果的に商業地全体のＤＩを引き上げる結果となった。

（不動産取引市場の動向）

取引件数で見ると、宅地分譲ＤＩは▲2.6 ポイント（▲21.4）、マンション販売ＤＩは▲22.0 ポイント（▲19.1）、仲介全般ＤＩは▲3.1 ポイント（▲12.5）と、マンション販売以外の業態で前回の第７回調査よりＤＩは改善している。半年先の予測では、マンション販売を除き、やや悪化する見通しとなった。（詳細はＰ6、Ｐ18～19）

（賃貸市場の動向）

店舗・事務所の賃料動向ＤＩは▲16.9 ポイント（▲16.4）、共同住宅の賃料動向ＤＩは▲15.1（▲21.4）ポイントと、共同住宅は改善しているが、店舗・事務所は前回とほぼ同数値となった。また、空室率については、店舗・事務所は、僅かに改善し、共同住宅はほぼ横這いであった。（詳細はＰ7、Ｐ20）

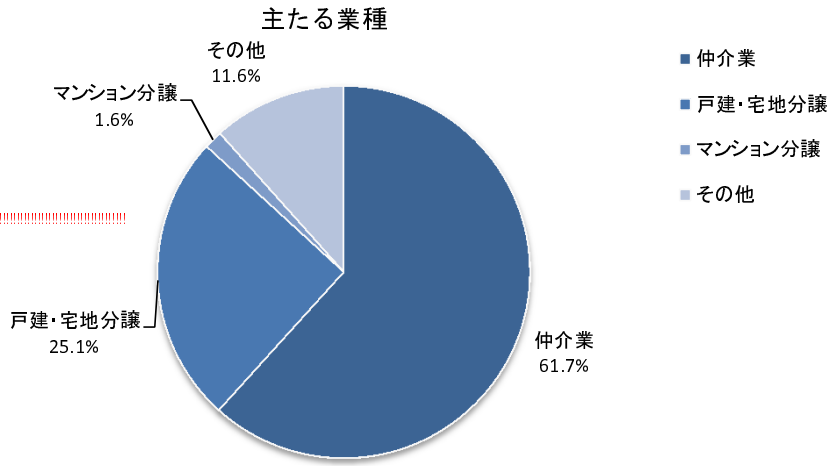
（地域別の動向）

住宅地の地価動向ＤＩについては、中心市街地（岡山市）と岡山市北区が2桁台のプラスとなり、相対的に良い判断となっている。商業地の地価動向ＤＩは、中心市街地（岡山市）が前回の27.3ポイントから上昇し、31.3ポイントとなり、絶対値で見ると、その他の地区と比較して相対的に高い水準を維持している。これは、昨年12月5日の開業から約半年経過したイオンモール岡山の中心市街地（岡山市）への効果が前回調査に引き続き好調で、数値として目立つ結果となったと思われる。 取引件数ＤＩについては、宅地分譲が前回、玉島・船穂・真備地区を除く全ての地区でマイナスを示していたが、今回は6地区がゼロないしプラスに転じ、津山市以外は全て前回数値より横這い若しくは好転という結果となった。半年先の見込みにおいては、3地区で改善の見通しとなった。マンション販売は中心市街地（岡山市）と倉敷地区が中心であるが、中心市街地（岡山市）は前回数値より悪化、倉敷市地区は前回数値より改善している。仲介全般は、中心市街地（岡山市）と倉敷地区･総社市地区がプラスの数値となっている。（詳細はＰ8～16、Ｐ21～）

※第２回調査より、ＤＩ調査の選択肢を３つから５つに充実化し、ＤＩの計算式も変わった点に留意する必要がある。

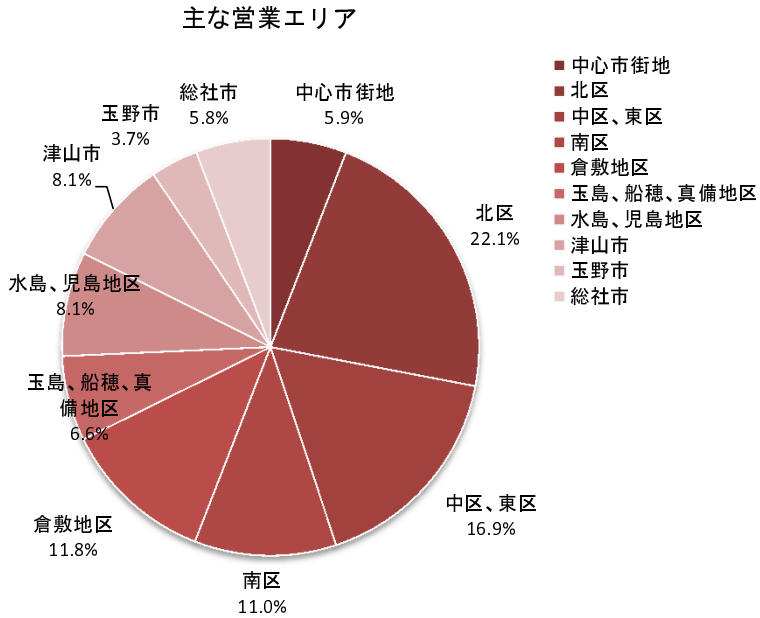
▸ 回答者の主たる業種（複数回答）

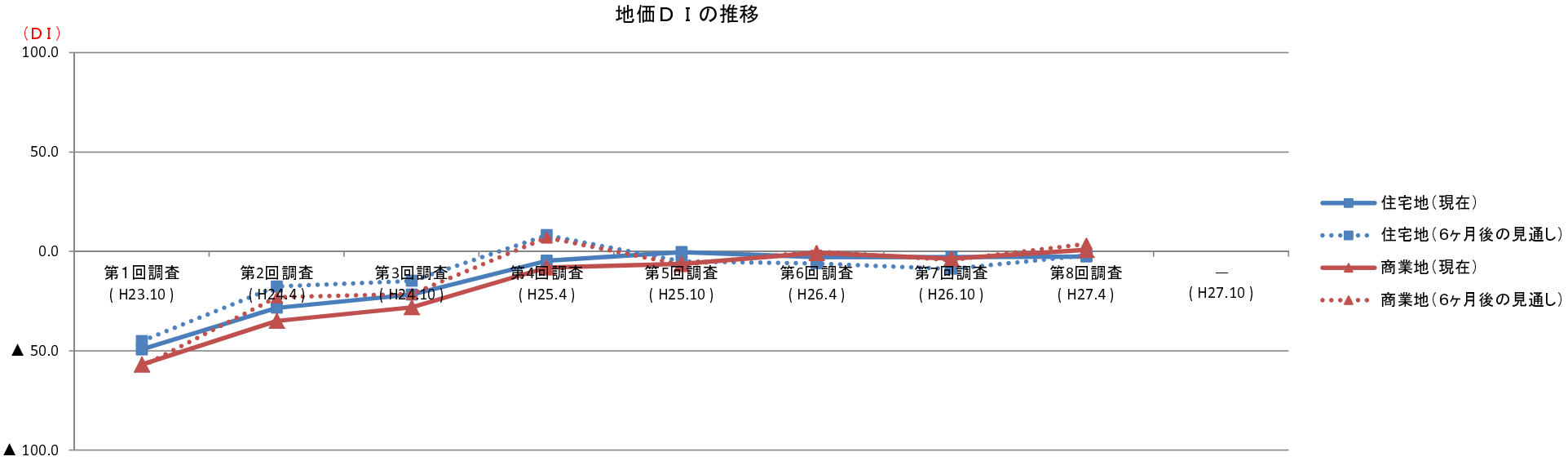
	割合	回答数
§ 仲介業	61.7%	113
§ 戸建・宅地分譲	25.1%	46
§ マンション分譲	1.6%	3
§ その他	11.6%	21
合計	100%	183



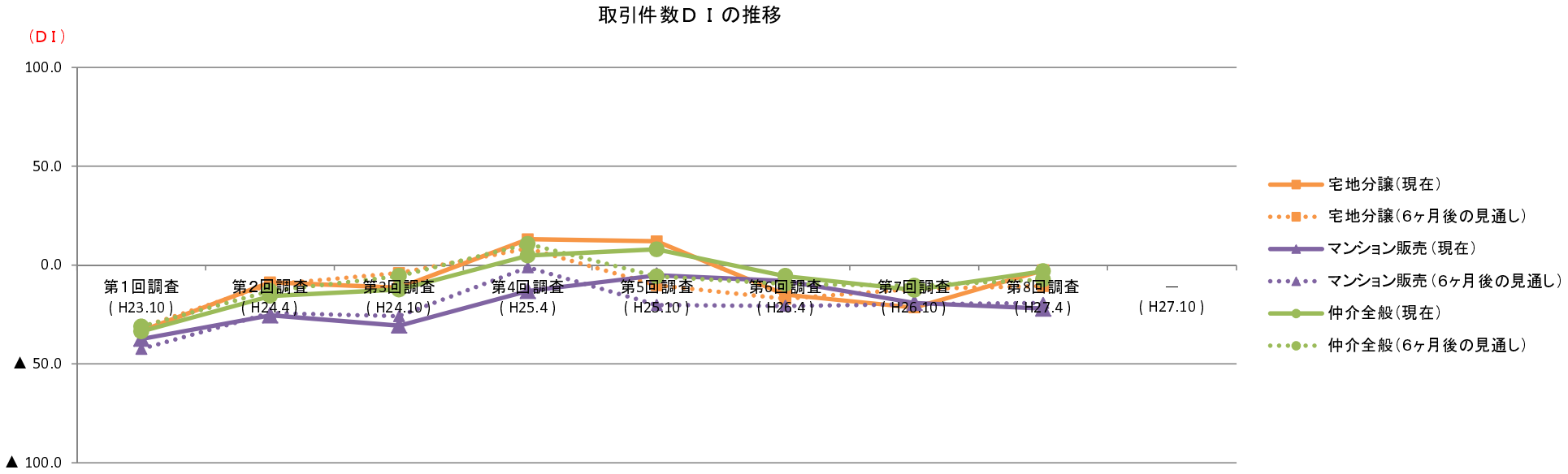
▸ 回答者の主たる営業地域

	割合	回答数
§ 中心市街地	5.9%	8
§ 北区	22.1%	30
§ 中区、東区	16.9%	23
§ 南区	11.0%	15
§ 倉敷地区	11.8%	16
§ 玉島、船穂、真備地区	6.6%	9
§ 水島、児島地区	8.1%	11
§ 津山市	8.1%	11
§ 玉野市	3.7%	5
§ 総社市	5.8%	8
合計	100%	136



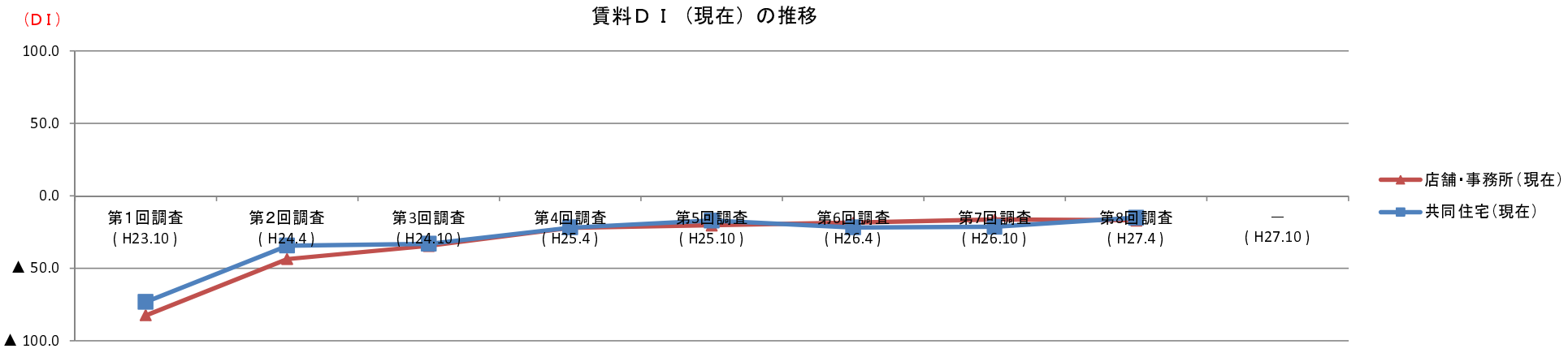


	第１回調査 (H23.10)	第2回調査 (H24.4)	第3回調査 (H24.10)	第4回調査 (H25.4)	第5回調査 (H25.10)	第6回調査 (H26.4)	第7回調査 (H26.10)	第8回調査 (H27.4)	— (H27.10)
§ 住宅地（現在）	▲ 49.3	▲ 28.3	▲ 21.7	▲ 4.7	▲ 0.3	▲ 2.9	▲ 2.8	▲ 2.6	
§ 住宅地（６ヶ月後の見通し）	▲ 45.1	▲ 17.6	▲ 14.8	8.2	▲ 5.0	▲ 6.0	▲ 8.7	▲ 1.9	
§ 商業地（現在）	▲ 56.9	▲ 34.9	▲ 28.1	▲ 8.1	▲ 6.3	▲ 0.8	▲ 3.7	0.8	
§ 商業地（６ヶ月後の見通し）	▲ 57.8	▲ 23.0	▲ 21.4	7.0	▲ 6.7	0.0	▲ 4.3	3.9	



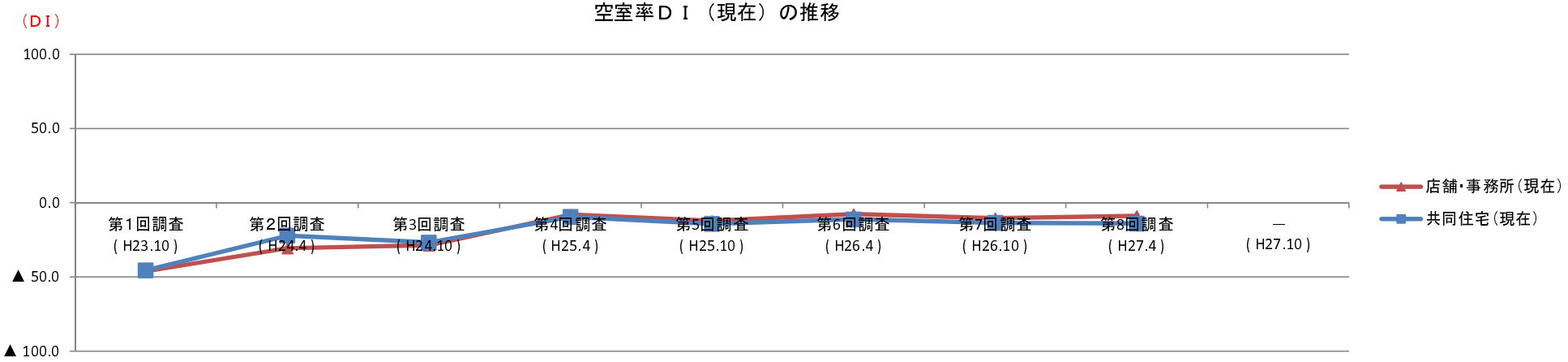
	第１回調査（H23.10）	第２回調査（H24.4）	第3回調査（H24.10）	第4回調査（H25.4）	第5回調査（H25.10）	第6回調査（H26.4）	第7回調査（H26.10）	第8回調査（H27.4）	—（H27.10）
§ 宅地分譲（現在）	▲ 33.3	▲ 8.7	▲ 11.5	13.1	12.1	▲ 14.9	▲ 21.4	▲ 2.6	
§ 宅地分譲（６ヶ月後の見通し）	▲ 31.5	▲ 9.8	▲ 4.0	8.5	▲ 10.2	▲ 17.0	▲ 12.0	▲ 10.5	
§ マンション販売（現在）	▲ 37.3	▲ 25.4	▲ 30.6	▲ 13.1	▲ 5.2	▲ 8.0	▲ 19.1	▲ 22.0	
§ マンション販売（６ヶ月後の見通	▲ 42.3	▲ 24.2	▲ 25.8	▲ 1.1	▲ 20.1	▲ 20.6	▲ 19.7	▲ 19.1	
§ 仲介全般（現在）	▲ 33.6	▲ 15.6	▲ 12.4	4.8	8.0	▲ 5.5	▲ 12.5	▲ 3.1	
§ 仲介全般（６ヶ月後の見通し）	▲ 31.0	▲ 13.0	▲ 5.5	10.7	▲ 5.7	▲ 9.5	▲ 10.4	▲ 7.3	

賃料ＤＩ（現在）の推移

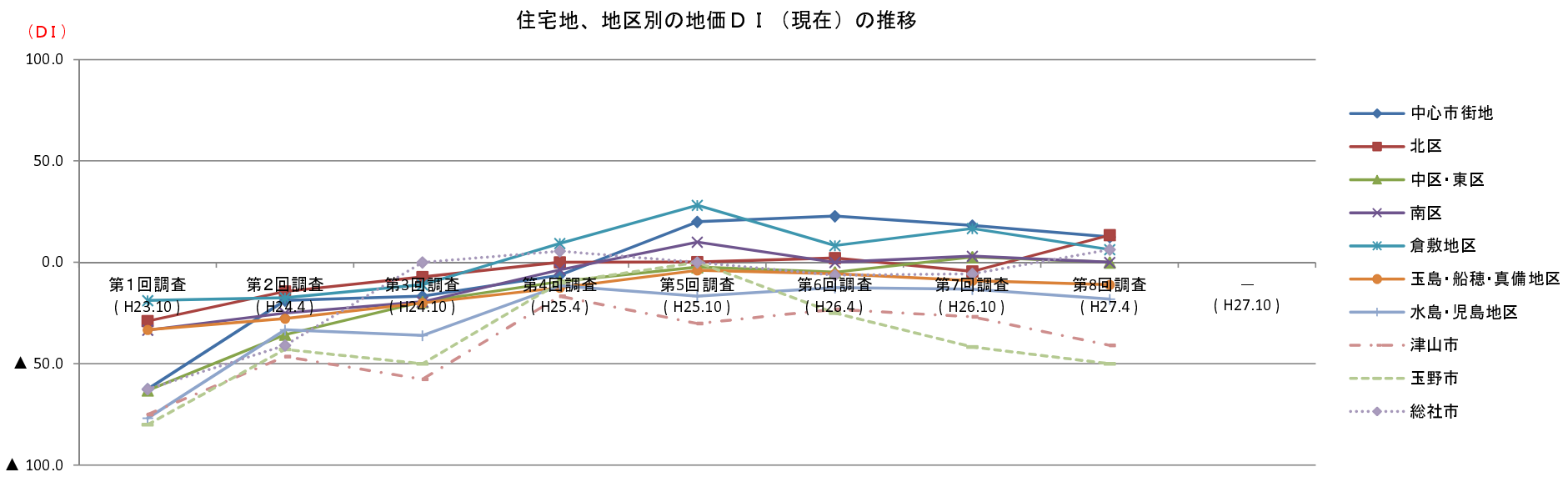


	第１回調査 (H23.10)	第２回調査 (H24.4)	第3回調査 (H24.10)	第4回調査 (H25.4)	第5回調査 (H25.10)	第6回調査 (H26.4)	第7回調査 (H26.10)	第8回調査 (H27.4)	— (H27.10)
§ 店舗・事務所（現在）	▲ 82.5	▲ 43.5	▲ 34.5	▲ 22.1	▲ 20.3	▲ 18.5	▲ 16.4	▲ 16.9	
§ 共同住宅（現在）	▲ 73.2	▲ 34.4	▲ 33.1	▲ 21.8	▲ 17.1	▲ 21.8	▲ 21.4	▲ 15.1	

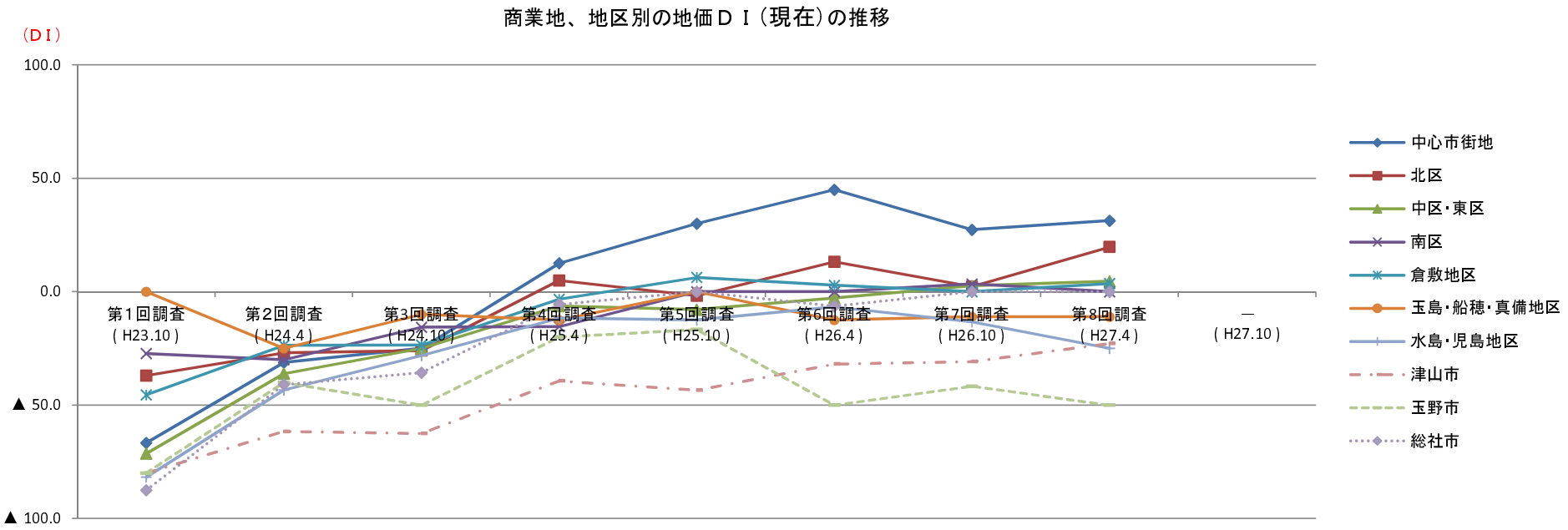
空室率ＤＩ（現在）の推移



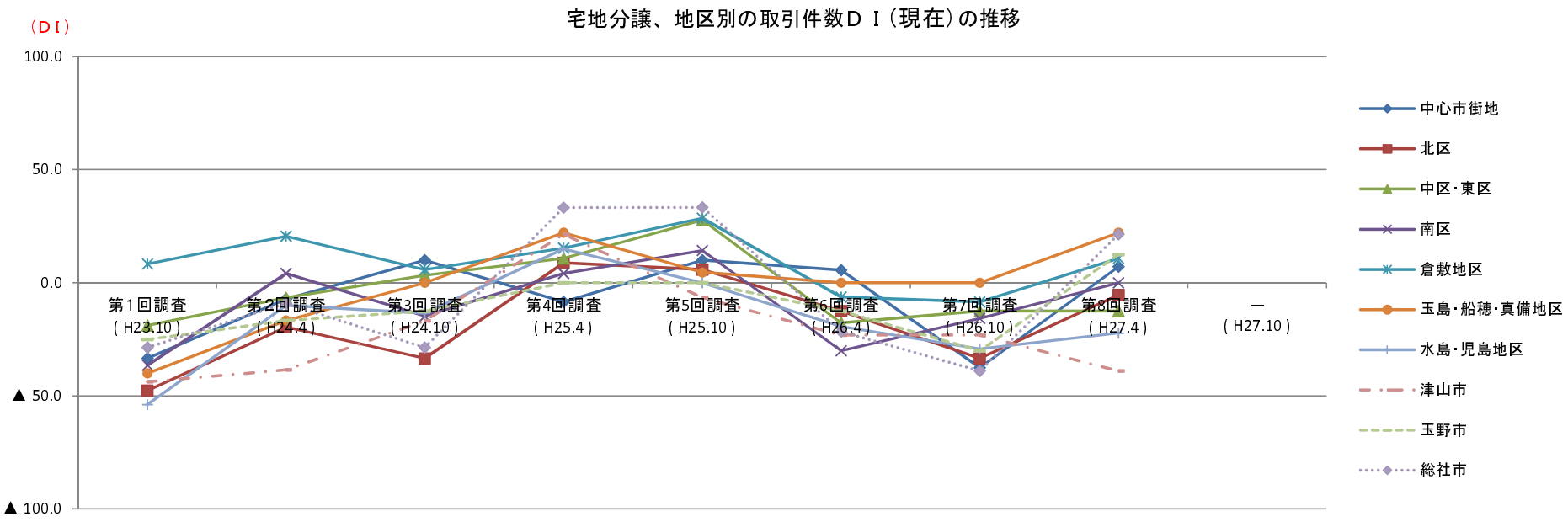
	第１回調査 (H23.10)	第２回調査 (H24.4)	第3回調査 (H24.10)	第4回調査 (H25.4)	第5回調査 (H25.10)	第6回調査 (H26.4)	第7回調査 (H26.10)	第8回調査 (H27.4)	— (H27.10)
§ 店舗・事務所（現在）	▲ 46.1	▲ 30.6	▲ 28.6	▲ 8.0	▲ 12.2	▲ 7.6	▲ 10.5	▲ 8.9	
§ 共同住宅（現在）	▲ 45.5	▲ 22.1	▲ 26.7	▲ 9.5	▲ 14.2	▲ 11.1	▲ 13.5	▲ 14.0	



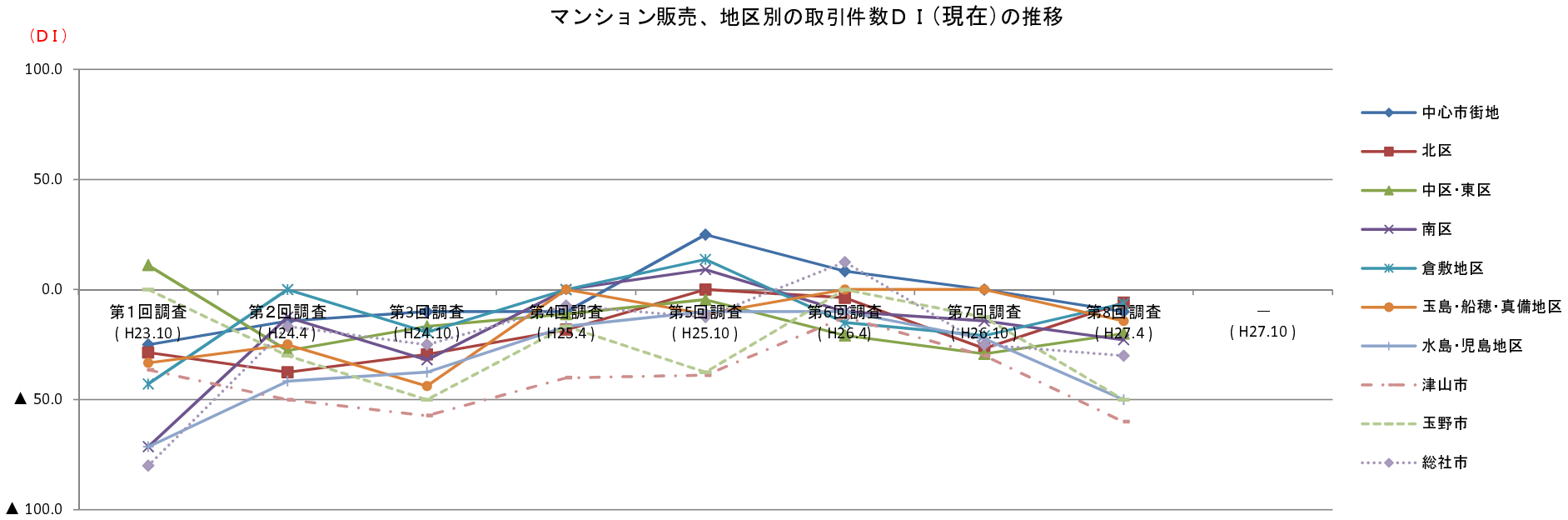
	第１回調査 (H23.10)	第２回調査 (H24.4)	第3回調査 (H24.10)	第4回調査 (H25.4)	第5回調査 (H25.10)	第6回調査 (H26.4)	第7回調査 (H26.10)	第8回調査 (H27.4)	— (H27.10)
§ 中心市街地	▲ 62.5	▲ 18.8	▲ 16.7	▲ 6.3	20.0	22.8	18.2	12.5	
§ 北区	▲ 29.0	▲ 14.3	▲ 7.2	0.0	0.1	2.1	▲ 4.4	13.4	
§ 中区・東区	▲ 63.2	▲ 35.7	▲ 19.5	▲ 9.4	▲ 2.3	▲ 4.8	2.6	0.0	
§ 南区	▲ 33.4	▲ 25.0	▲ 19.5	▲ 3.6	10.0	0.0	3.0	0.0	
§ 倉敷地区	▲ 18.8	▲ 17.5	▲ 11.1	9.4	28.2	8.3	16.7	6.3	
§ 玉島・船穂・真備地区	▲ 33.3	▲ 27.8	▲ 20.0	▲ 12.5	▲ 3.9	▲ 5.6	▲ 9.1	▲ 11.1	
§ 水島・児島地区	▲ 76.9	▲ 33.3	▲ 36.1	▲ 11.6	▲ 16.7	▲ 12.5	▲ 13.3	▲ 18.2	
§ 津山市	▲ 75.0	▲ 46.5	▲ 57.7	▲ 16.7	▲ 30.1	▲ 23.1	▲ 26.9	▲ 40.9	
§ 玉野市	▲ 80.0	▲ 42.9	▲ 50.0	▲ 10.0	0.0	▲ 25.0	▲ 41.7	▲ 50.0	
§ 総社市	▲ 62.5	▲ 41.0	0.0	5.6	0.0	▲ 6.3	▲ 5.6	6.3	



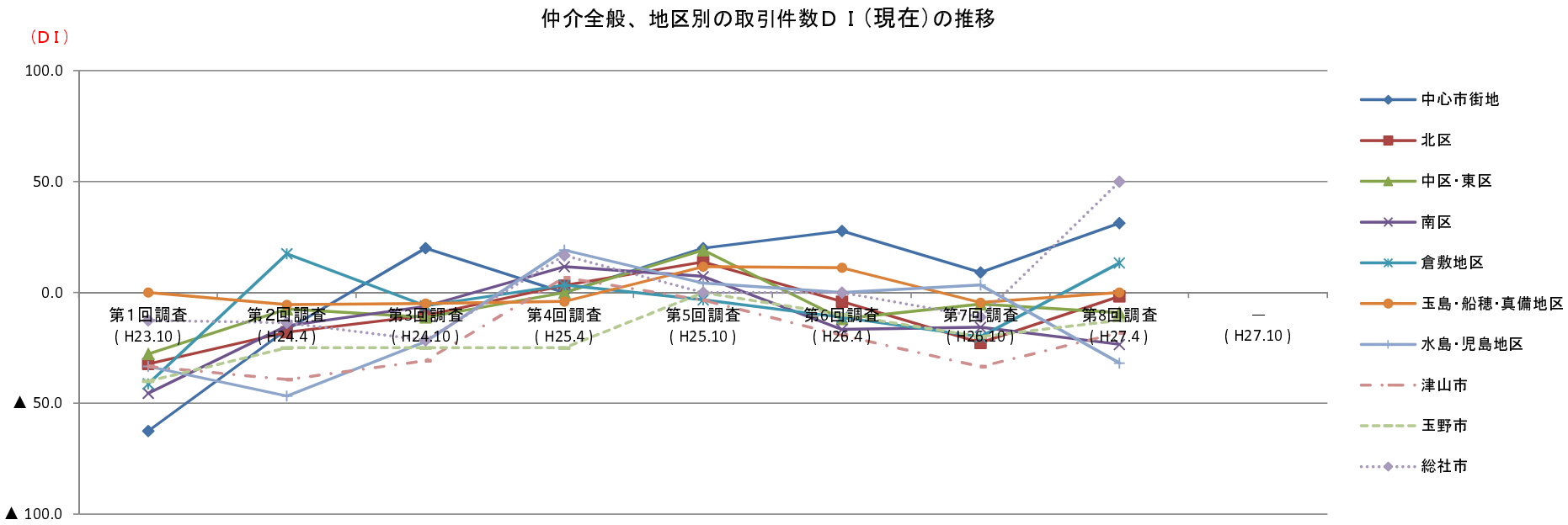
	第１回調査（H23.10）	第２回調査（H24.4）	第3回調査（H24.10）	第4回調査（H25.4）	第5回調査（H25.10）	第6回調査（H26.4）	第7回調査（H26.10）	第8回調査（H27.4）	―（H27.10）
§ 中心市街地	▲ 66.7	▲ 31.3	▲ 25.0	12.5	30.0	45.0	27.3	31.3	
§ 北区	▲ 37.0	▲ 27.0	▲ 26.0	4.9	▲ 1.8	13.2	2.2	19.7	
§ 中区・東区	▲ 71.4	▲ 36.1	▲ 25.0	▲ 6.3	▲ 7.9	▲ 2.8	2.6	4.6	
§ 南区	▲ 27.3	▲ 30.0	▲ 15.7	▲ 15.4	0.0	0.0	3.4	0.0	
§ 倉敷地区	▲ 45.5	▲ 23.7	▲ 23.5	▲ 3.3	6.3	2.8	0.0	3.6	
§ 玉島・船穂・真備地区	0.0	▲ 25.0	▲ 10.0	▲ 12.5	0.0	▲ 12.5	▲ 11.1	▲ 11.1	
§ 水島・児島地区	▲ 81.8	▲ 43.4	▲ 28.2	▲ 11.6	▲ 12.5	▲ 6.7	▲ 13.3	▲ 25.0	
§ 津山市	▲ 80.0	▲ 61.6	▲ 62.5	▲ 39.3	▲ 43.4	▲ 31.9	▲ 30.8	▲ 22.8	
§ 玉野市	▲ 80.0	▲ 40.0	▲ 50.0	▲ 20.0	▲ 16.7	▲ 50.0	▲ 41.7	▲ 50.0	
§ 総社市	▲ 87.5	▲ 41.0	▲ 35.7	▲ 5.6	0.0	▲ 6.3	0.0	0.0	



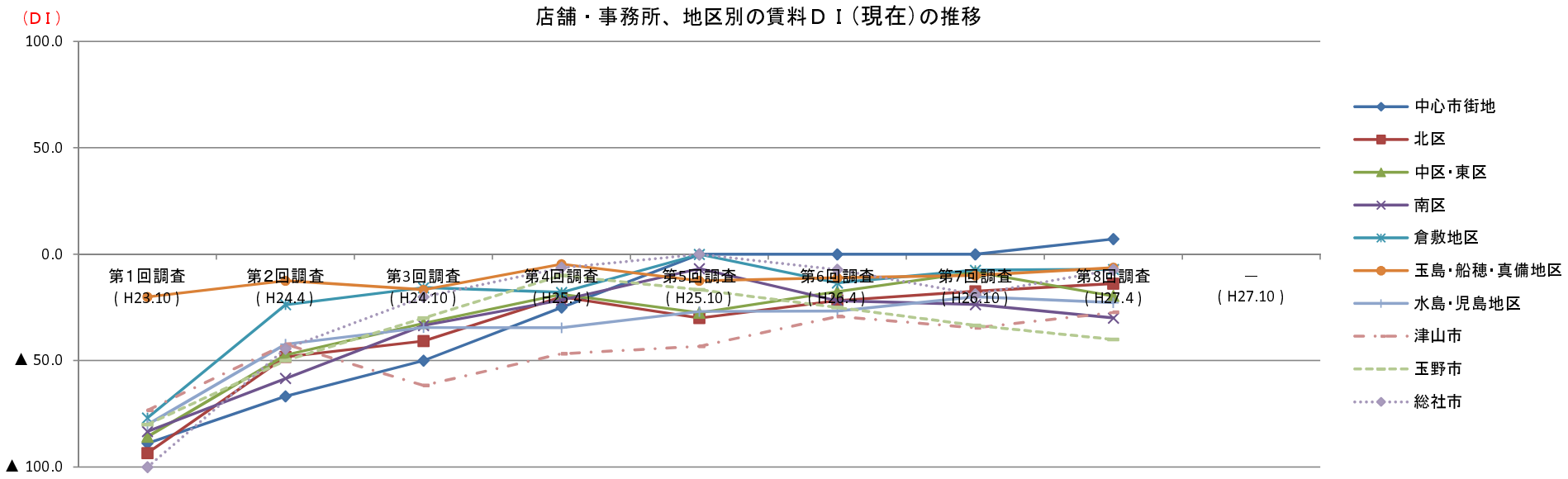
	第１回調査（H23.10）	第２回調査（H24.4）	第3回調査（H24.10）	第4回調査（H25.4）	第5回調査（H25.10）	第6回調査（H26.4）	第7回調査（H26.10）	第8回調査（H27.4）	―（H27.10）
§ 中心市街地	▲ 33.3	▲ 7.2	10.0	▲ 8.4	10.0	5.6	▲ 37.5	7.2	
§ 北区	▲ 47.6	▲ 19.5	▲ 33.4	8.8	5.9	▲ 12.5	▲ 33.4	▲ 5.3	
§ 中区・東区	▲ 18.8	▲ 6.6	3.3	10.8	27.8	▲ 17.7	▲ 12.5	▲ 12.5	
§ 南区	▲ 36.4	4.2	▲ 14.7	4.2	14.3	▲ 30.0	▲ 15.7	0.0	
§ 倉敷地区	8.4	20.7	5.9	15.4	28.6	▲ 6.3	▲ 8.4	10.8	
§ 玉島・船穂・真備地区	▲ 40.0	▲ 16.7	0.0	22.2	4.6	0.0	0.0	22.2	
§ 水島・児島地区	▲ 53.8	▲ 10.0	▲ 13.4	15.0	0.0	▲ 19.3	▲ 29.2	▲ 22.2	
§ 津山市	▲ 43.7	▲ 38.5	▲ 16.8	21.5	▲ 6.6	▲ 23.1	▲ 23.1	▲ 38.9	
§ 玉野市	▲ 25.0	▲ 16.7	▲ 12.5	0.0	0.0	▲ 12.5	▲ 30.0	12.5	
§ 総社市	▲ 28.6	▲ 9.1	▲ 28.6	33.3	33.4	▲ 21.5	▲ 38.9	21.5	



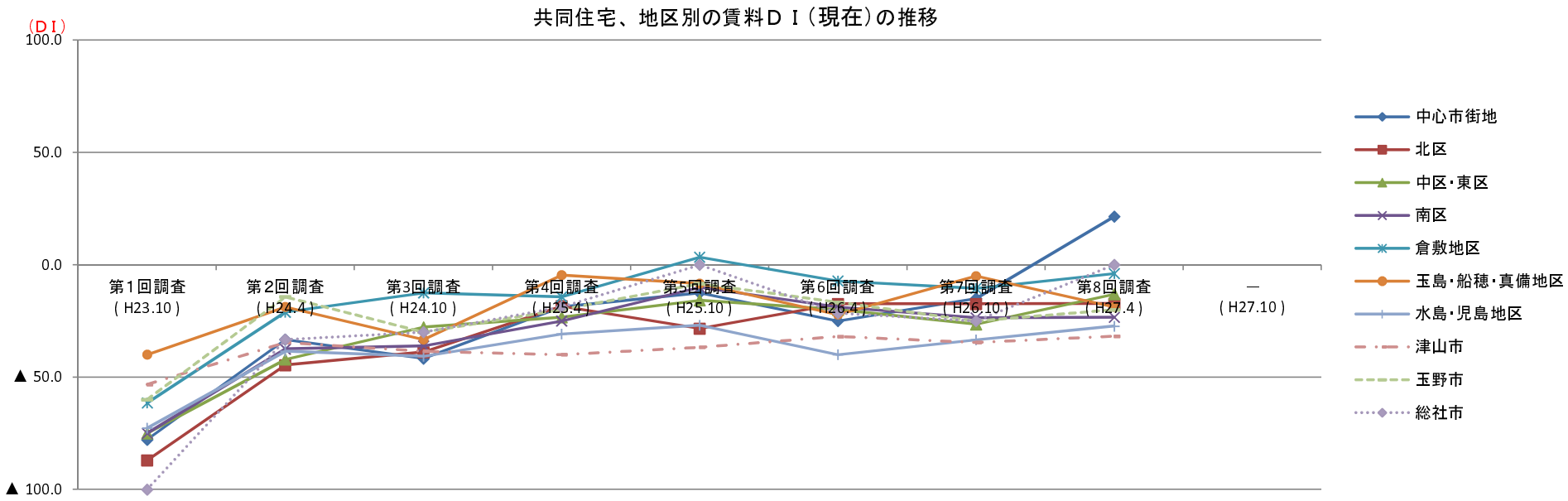
	第１回調査（H23.10）	第２回調査（H24.4）	第3回調査（H24.10）	第4回調査（H25.4）	第5回調査（H25.10）	第6回調査（H26.4）	第7回調査（H26.10）	第8回調査（H27.4）	―（H27.10）
§ 中心市街地	▲ 25.0	▲ 14.3	▲ 10.0	▲ 10.0	25.0	8.4	0.0	▲ 10.0	
§ 北区	▲ 28.6	▲ 37.6	▲ 29.4	▲ 18.2	0.0	▲ 3.7	▲ 26.7	▲ 5.9	
§ 中区・東区	11.1	▲ 27.8	▲ 16.7	▲ 11.1	▲ 4.6	▲ 20.8	▲ 29.2	▲ 20.0	
§ 南区	▲ 71.4	▲ 12.5	▲ 31.9	0.0	9.1	▲ 10.0	▲ 14.3	▲ 22.8	
§ 倉敷地区	▲ 42.9	0.0	▲ 19.3	0.0	13.7	▲ 15.0	▲ 20.9	▲ 6.3	
§ 玉島・船穂・真備地区	▲ 33.3	▲ 25.0	▲ 43.8	0.0	▲ 11.1	0.0	0.0	▲ 14.3	
§ 水島・児島地区	▲ 71.4	▲ 41.6	▲ 37.5	▲ 16.7	▲ 10.0	▲ 10.0	▲ 22.2	▲ 50.0	
§ 津山市	▲ 36.4	▲ 50.1	▲ 57.2	▲ 40.0	▲ 38.9	▲ 12.5	▲ 30.0	▲ 60.0	
§ 玉野市	0.0	▲ 30.0	▲ 50.0	▲ 16.7	▲ 37.5	0.0	▲ 12.5	▲ 50.0	
§ 総社市	▲ 80.0	▲ 16.7	▲ 25.0	▲ 7.2	▲ 12.5	12.5	▲ 25.0	▲ 30.0	



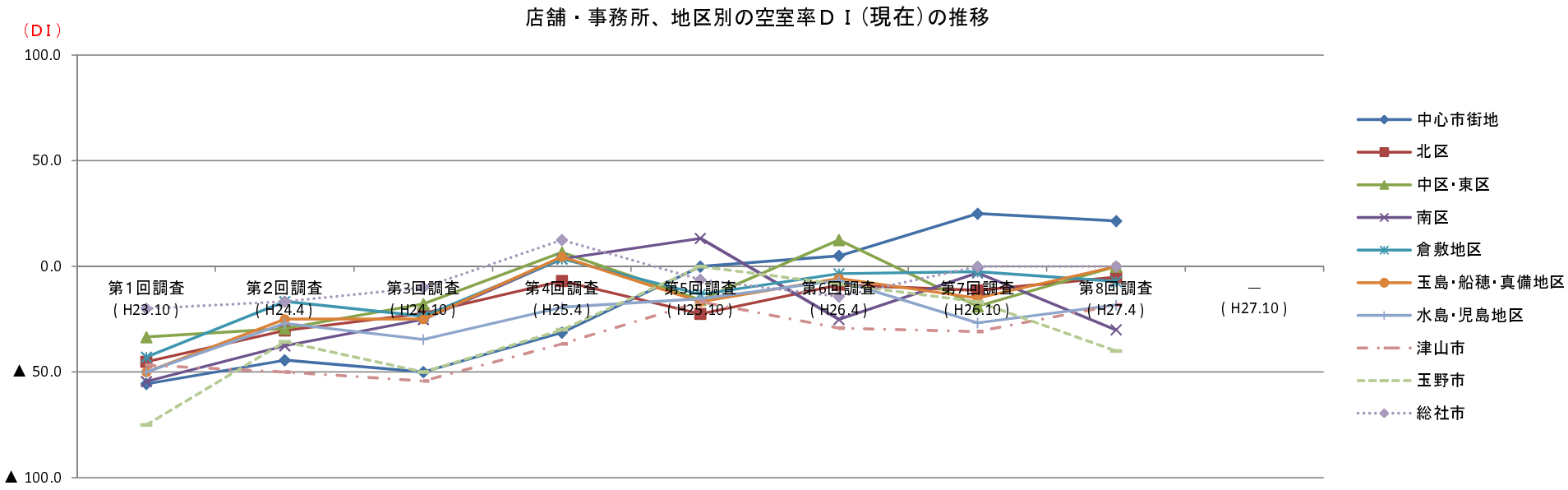
	第１回調査（H23.10）	第２回調査（H24.4）	第3回調査（H24.10）	第4回調査（H25.4）	第5回調査（H25.10）	第6回調査（H26.4）	第7回調査（H26.10）	第8回調査（H27.4）	―（H27.10）
§ 中心市街地	▲ 62.5	▲ 16.7	20.0	0.0	20.0	27.8	9.1	31.3	
§ 北区	▲ 32.2	▲ 17.9	▲ 10.4	3.2	13.8	▲ 4.1	▲ 22.7	▲ 1.7	
§ 中区・東区	▲ 27.7	▲ 7.5	▲ 11.2	0.0	19.1	▲ 11.9	▲ 5.3	▲ 9.1	
§ 南区	▲ 45.5	▲ 15.0	▲ 6.3	11.6	7.2	▲ 16.7	▲ 15.7	▲ 23.4	
§ 倉敷地区	▲ 41.2	17.5	▲ 6.0	3.4	▲ 3.3	▲ 11.2	▲ 20.0	13.3	
§ 玉島・船穂・真備地区	0.0	▲ 5.6	▲ 5.0	▲ 4.1	11.6	11.1	▲ 4.6	0.0	
§ 水島・児島地区	▲ 33.3	▲ 46.7	▲ 22.2	19.2	4.2	0.0	3.4	▲ 31.8	
§ 津山市	▲ 33.3	▲ 39.3	▲ 30.8	6.7	▲ 3.5	▲ 19.3	▲ 33.4	▲ 18.2	
§ 玉野市	▲ 40.0	▲ 25.0	▲ 25.0	▲ 25.0	0.0	▲ 10.0	▲ 20.0	▲ 12.5	
§ 総社市	▲ 12.5	▲ 13.7	▲ 21.5	16.7	0.0	0.0	▲ 11.1	50.0	



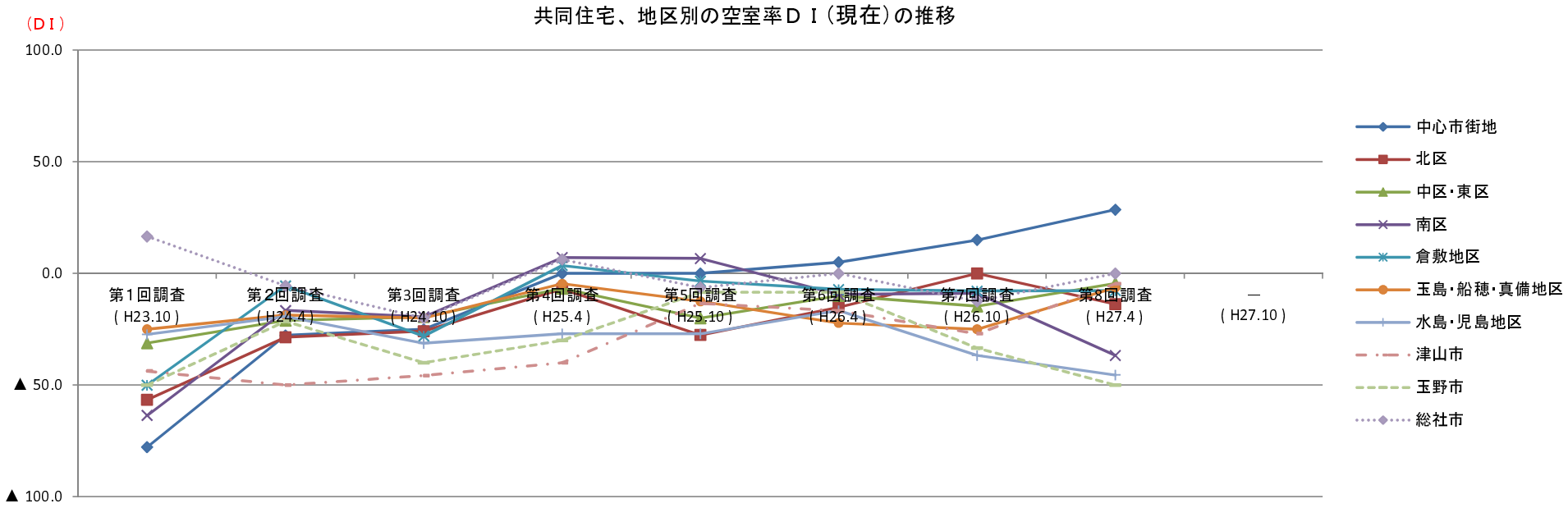
	第１回調査（H23.10）	第２回調査（H24.4）	第3回調査（H24.10）	第4回調査（H25.4）	第5回調査（H25.10）	第6回調査（H26.4）	第7回調査（H26.10）	第8回調査（H27.4）	—（H27.10）
§ 中心市街地	▲ 88.9	▲ 66.7	▲ 50.0	▲ 25.0	0.0	0.0	0.0	7.2	
§ 北区	▲ 93.5	▲ 48.2	▲ 40.8	▲ 20.0	▲ 30.0	▲ 21.7	▲ 17.4	▲ 13.8	
§ 中区・東区	▲ 85.7	▲ 47.4	▲ 32.4	▲ 18.8	▲ 27.5	▲ 17.5	▲ 8.4	▲ 19.6	
§ 南区	▲ 83.3	▲ 58.4	▲ 33.4	▲ 21.5	▲ 6.7	▲ 21.9	▲ 23.6	▲ 30.0	
§ 倉敷地区	▲ 76.9	▲ 23.7	▲ 15.7	▲ 17.9	0.0	▲ 13.4	▲ 7.5	▲ 7.1	
§ 玉島・船穂・真備地区	▲ 20.0	▲ 12.5	▲ 16.7	▲ 4.6	▲ 12.5	▲ 11.1	▲ 10.0	▲ 6.3	
§ 水島・児島地区	▲ 80.0	▲ 42.3	▲ 34.4	▲ 34.6	▲ 26.9	▲ 26.7	▲ 20.0	▲ 22.8	
§ 津山市	▲ 73.3	▲ 42.3	▲ 61.6	▲ 46.7	▲ 43.3	▲ 29.2	▲ 34.6	▲ 27.3	
§ 玉野市	▲ 80.0	▲ 50.0	▲ 30.0	▲ 10.0	▲ 16.7	▲ 25.0	▲ 33.4	▲ 40.0	
§ 総社市	▲ 100.0	▲ 44.4	▲ 20.0	▲ 6.3	0.0	▲ 7.2	▲ 18.8	▲ 7.2	



	第１回調査（H23.10）	第２回調査（H24.4）	第3回調査（H24.10）	第4回調査（H25.4）	第5回調査（H25.10）	第6回調査（H26.4）	第7回調査（H26.10）	第8回調査（H27.4）	―（H27.10）
§ 中心市街地	▲ 77.8	▲ 33.3	▲ 41.7	▲ 18.8	▲ 12.5	▲ 25.0	▲ 15.0	21.5	
§ 北区	▲ 87.1	▲ 44.7	▲ 38.9	▲ 18.4	▲ 28.4	▲ 17.4	▲ 17.4	▲ 17.3	
§ 中区・東区	▲ 75.0	▲ 42.1	▲ 27.8	▲ 23.4	▲ 15.8	▲ 20.0	▲ 26.5	▲ 13.1	
§ 南区	▲ 75.0	▲ 37.5	▲ 36.1	▲ 25.0	▲ 10.0	▲ 18.8	▲ 23.6	▲ 23.4	
§ 倉敷地区	▲ 61.5	▲ 21.1	▲ 12.5	▲ 14.3	3.4	▲ 7.2	▲ 10.5	▲ 3.9	
§ 玉島・船穂・真備地区	▲ 40.0	▲ 18.8	▲ 33.3	▲ 4.6	▲ 8.4	▲ 22.2	▲ 5.0	▲ 18.8	
§ 水島・児島地区	▲ 72.7	▲ 38.5	▲ 40.7	▲ 30.8	▲ 26.9	▲ 40.0	▲ 33.4	▲ 27.3	
§ 津山市	▲ 53.3	▲ 34.6	▲ 38.5	▲ 40.0	▲ 36.7	▲ 31.9	▲ 34.6	▲ 31.8	
§ 玉野市	▲ 60.0	▲ 14.3	▲ 30.0	▲ 20.0	▲ 8.4	▲ 16.7	▲ 25.0	▲ 20.0	
§ 総社市	▲ 100.0	▲ 33.3	▲ 30.0	▲ 18.8	0.0	▲ 21.5	▲ 25.0	0.0	



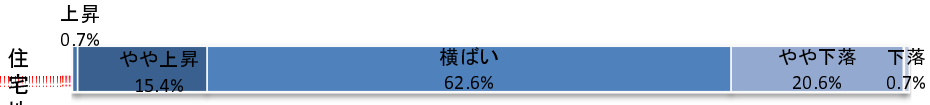
	第１回調査（H23.10）	第２回調査（H24.4）	第3回調査（H24.10）	第4回調査（H25.4）	第5回調査（H25.10）	第6回調査（H26.4）	第7回調査（H26.10）	第8回調査（H27.4）	―（H27.10）
§ 中心市街地	▲ 55.6	▲ 44.4	▲ 50.0	▲ 31.3	0.0	5.0	25.0	21.5	
§ 北区	▲ 45.1	▲ 30.4	▲ 22.2	▲ 6.9	▲ 22.5	▲ 8.7	▲ 11.4	▲ 5.2	
§ 中区・東区	▲ 33.4	▲ 29.5	▲ 17.7	6.7	▲ 15.8	12.5	▲ 18.8	0.0	
§ 南区	▲ 54.5	▲ 37.5	▲ 25.1	3.6	13.3	▲ 25.1	▲ 3.0	▲ 30.0	
§ 倉敷地区	▲ 42.9	▲ 16.7	▲ 23.6	3.6	▲ 13.3	▲ 3.4	▲ 2.5	▲ 7.2	
§ 玉島・船穂・真備地区	▲ 50.0	▲ 25.0	▲ 25.0	4.6	▲ 16.7	▲ 5.6	▲ 15.0	0.0	
§ 水島・児島地区	▲ 50.0	▲ 27.0	▲ 34.5	▲ 19.3	▲ 15.4	▲ 6.7	▲ 26.7	▲ 18.2	
§ 津山市	▲ 46.7	▲ 50.0	▲ 54.2	▲ 36.7	▲ 16.7	▲ 29.2	▲ 30.8	▲ 18.2	
§ 玉野市	▲ 75.0	▲ 35.7	▲ 50.0	▲ 30.0	0.0	▲ 8.4	▲ 16.7	▲ 40.0	
§ 総社市	▲ 20.0	▲ 16.7	▲ 10.0	12.5	▲ 6.3	▲ 14.3	0.0	0.0	



	第１回調査（H23.10）	第２回調査（H24.4）	第3回調査（H24.10）	第4回調査（H25.4）	第5回調査（H25.10）	第6回調査（H26.4）	第7回調査（H26.10）	第8回調査（H27.4）	―（H27.10）
§ 中心市街地	▲ 77.8	▲ 27.8	▲ 25.1	0.0	0.0	5.0	15.0	28.6	
§ 北区	▲ 56.6	▲ 28.6	▲ 25.9	▲ 6.9	▲ 27.6	▲ 15.2	0.0	▲ 13.8	
§ 中区・東区	▲ 31.2	▲ 21.1	▲ 19.5	▲ 6.7	▲ 20.0	▲ 10.0	▲ 14.7	▲ 4.4	
§ 南区	▲ 63.6	▲ 16.6	▲ 19.5	7.1	6.7	▲ 9.4	▲ 8.9	▲ 36.7	
§ 倉敷地区	▲ 50.0	▲ 5.6	▲ 28.1	3.6	▲ 3.4	▲ 7.2	▲ 7.9	▲ 7.7	
§ 玉島・船穂・真備地区	▲ 25.0	▲ 18.8	▲ 20.0	▲ 4.6	▲ 12.5	▲ 22.2	▲ 25.0	▲ 6.3	
§ 水島・児島地区	▲ 27.3	▲ 19.3	▲ 31.3	▲ 27.0	▲ 27.0	▲ 16.6	▲ 36.7	▲ 45.5	
§ 津山市	▲ 43.7	▲ 50.0	▲ 45.8	▲ 40.0	▲ 13.4	▲ 16.7	▲ 27.0	▲ 4.6	
§ 玉野市	▲ 50.0	▲ 21.5	▲ 40.0	▲ 30.0	▲ 8.4	▲ 8.4	▲ 33.4	▲ 50.0	
§ 総社市	16.6	▲ 5.6	▲ 20.0	6.3	▲ 6.3	0.0	▲ 12.5	0.0	

▸ 現在の地価動向についての実感

（住宅地）	割合	回答数
§ 上昇	0.7%	1
§ やや上昇	15.4%	21
§ 横ばい	62.6%	85
§ やや下落	20.6%	28
§ 下落	0.7%	1
§ 無回答	－	0



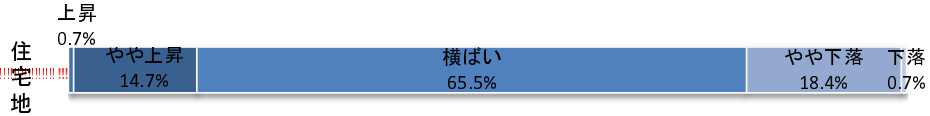
※ＤＩ ▲ 2.6 *Point*

（商業地）	割合	回答数
§ 上昇	1.6%	2
§ やや上昇	17.8%	23
§ 横ばい	62.0%	80
§ やや下落	17.8%	23
§ 下落	0.8%	1
§ 無回答	－	7

※ＤＩ 0.8 *Point*

▸ 半年後の地価動向についての予想

（住宅地）	割合	回答数
§ 上昇	0.7%	1
§ やや上昇	14.7%	20
§ 横ばい	65.5%	89
§ やや下落	18.4%	25
§ 下落	0.7%	1
§ 無回答	－	0



※ＤＩ ▲ 1.9 *Point*

（商業地）	割合	回答数
§ 上昇	0.8%	1
§ やや上昇	20.9%	27
§ 横ばい	64.3%	83
§ やや下落	13.2%	17
§ 下落	0.8%	1
§ 無回答	－	7

※ＤＩ 3.9 *Point*

▸ 現在の取引件数についての実感

（宅地分譲）	割合	回答数
§ 増加	5.4%	6
§ やや増加	18.8%	21
§ 横ばい	48.2%	54
§ やや減少	20.5%	23
§ 減少	7.1%	8
§ 無回答	－	24

宅地分譲

※ＤＩ ▲ 2.6 Point

（マンション販売）	割合	回答数
§ 増加	0.0%	0
§ やや増加	6.0%	5
§ 横ばい	58.3%	49
§ やや減少	21.4%	18
§ 減少	14.3%	12
§ 無回答	－	52

マンション販売

※ＤＩ ▲ 22.0 Point

（仲介全般）	割合	回答数
§ 増加	5.3%	7
§ やや増加	17.4%	23
§ 横ばい	49.2%	65
§ やや減少	22.0%	29
§ 減少	6.1%	8
§ 無回答	－	4

仲介全般

※ＤＩ ▲ 3.1 Point

▸ 半年後の取引件数についての予想

（宅地分譲）	割合	回答数
§ 増加	1.8%	2
§ やや増加	12.3%	14
§ 横ばい	57.8%	66
§ やや減少	19.3%	22
§ 減少	8.8%	10
§ 無回答	－	22

宅地分譲

※ＤＩ ▲ 10.5 *Point*

（マンション販売）	割合	回答数
§ 増加	1.1%	1
§ やや増加	3.4%	3
§ 横ばい	63.3%	55
§ やや減少	20.7%	18
§ 減少	11.5%	10
§ 無回答	－	49

マンション販売

※ＤＩ ▲ 19.1 *Point*

（仲介全般）	割合	回答数
§ 増加	3.0%	4
§ やや増加	11.4%	15
§ 横ばい	61.3%	81
§ やや減少	16.7%	22
§ 減少	7.6%	10
§ 無回答	－	4

仲介全般

※ＤＩ ▲ 7.3 *Point*

▸ 現在の賃料水準についての実感

（店舗・事務所）	割合	回答数
§ 上昇	0.8%	1
§ やや上昇	5.4%	7
§ 横ばい	54.6%	71
§ やや下落	37.7%	49
§ 下落	1.5%	2
§ 無回答	—	6

店舗・事務所

※ＤＩ ▲ 16.9 *Point*

（共同住宅）	割合	回答数
§ 上昇	0.8%	1
§ やや上昇	3.9%	5
§ 横ばい	59.6%	77
§ やや下落	35.7%	46
§ 下落	0.0%	0
§ 無回答	—	7

共同住宅

※ＤＩ ▲ 15.1 *Point*

▸ 現在の空室率についての実感

（店舗・事務所）	割合	回答数
§ 減少	2.3%	3
§ やや減少	11.5%	15
§ 横ばい	56.2%	73
§ やや増加	26.2%	34
§ 増加	3.8%	5
§ 無回答	—	6

店舗・事務所

※ＤＩ ▲ 8.9 *Point*

（共同住宅）	割合	回答数
§ 減少	3.1%	4
§ やや減少	10.9%	14
§ 横ばい	44.9%	58
§ やや増加	37.2%	48
§ 増加	3.9%	5
§ 無回答	—	7

共同住宅

※ＤＩ ▲ 14.0 *Point*

▸ 住宅地の現在の地価動向についての実感（地区別）

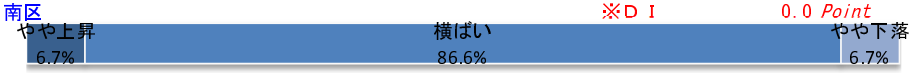
		割合	回答数
（中心市街地）	§ 上昇	12.5%	1 !
	§ やや上昇	12.5%	1 !
	§ 横ばい	62.5%	5 !!!!!
	§ やや下落	12.5%	1 !
	§ 下落	0.0%	0
（北区）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	36.7%	11 !!!!!!!!!!
	§ 横ばい	53.3%	16 !!!!!!!!!!!!!!!!
	§ やや下落	10.0%	3 !!!
	§ 下落	0.0%	0
（中区・東区）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	17.4%	4 !!!!
	§ 横ばい	65.2%	15 !!!!!!!!!!!!!!!
	§ やや下落	17.4%	4 !!!!
	§ 下落	0.0%	0
（南区）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	6.7%	1 !
	§ 横ばい	86.6%	13 !!!!!!!!!!!!!
	§ やや下落	6.7%	1 !
	§ 下落	0.0%	0
（倉敷地区）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	18.8%	3 !!!
	§ 横ばい	74.9%	12 !!!!!!!!!!!!
	§ やや下落	6.3%	1 !
	§ 下落	0.0%	0
（玉島・船穂・真備地区）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	0.0%	0
	§ 横ばい	77.8%	7 !!!!!!!
	§ やや下落	22.2%	2 !!
	§ 下落	0.0%	0
（水島・児島地区）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	0.0%	0
	§ 横ばい	63.6%	7 !!!!!!!
	§ やや下落	36.4%	4 !!!!
	§ 下落	0.0%	0
（津山市）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	0.0%	0
	§ 横ばい	18.2%	2 !!
	§ やや下落	81.8%	9 !!!!!!!!!
	§ 下落	0.0%	0
（玉野市）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	0.0%	0
	§ 横ばい	20.0%	1 !
	§ やや下落	60.0%	3 !!!
	§ 下落	20.0%	1 !
（総社市）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	12.5%	1 !
	§ 横ばい	87.5%	7 !!!!!!!
	§ やや下落	0.0%	0
	§ 下落	0.0%	0

中心市街地　※ＤＩ　12.5 Point

北区　※ＤＩ　13.4 Point

中区・東区　※ＤＩ　0.0 Point

南区　※ＤＩ　0.0 Point



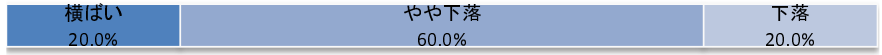
倉敷地区　※ＤＩ　6.3 Point

玉島・船穂・真備地区　※ＤＩ　▲ 11.1 Point

水島・児島地区　※ＤＩ　▲ 18.2 Point

津山市　※ＤＩ　▲ 40.9 Point

玉野市　※ＤＩ　▲ 50.0 Point



総社市　※ＤＩ　6.3 Point

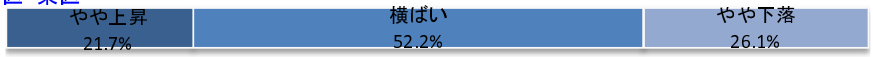
▸ 住宅地の半年後の地価動向についての予想（地区別）

		割合	回答数
（中心市街地）	§ 上昇	12.5%	1 !
	§ やや上昇	25.0%	2 !!
	§ 横ばい	50.0%	4 !!!!
	§ やや下落	12.5%	1 !
	§ 下落	0.0%	0
（北区）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	36.7%	11 !!!!!!!!!!
	§ 横ばい	53.3%	16 !!!!!!!!!!!!!!!!
	§ やや下落	10.0%	3 !!!
	§ 下落	0.0%	0
（中区・東区）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	21.7%	5 !!!!!
	§ 横ばい	52.2%	12 !!!!!!!!!!!!
	§ やや下落	26.1%	6 !!!!!!
	§ 下落	0.0%	0
（南区）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	0.0%	0
	§ 横ばい	80.0%	12 !!!!!!!!!!!!
	§ やや下落	20.0%	3 !!!
	§ 下落	0.0%	0
（倉敷地区）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	12.5%	2 !!
	§ 横ばい	87.5%	14 !!!!!!!!!!!!!!
	§ やや下落	0.0%	0
	§ 下落	0.0%	0
（玉島・船穂・真備地区）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	0.0%	0
	§ 横ばい	88.9%	8 !!!!!!!!
	§ やや下落	11.1%	1 !
	§ 下落	0.0%	0
（水島・児島地区）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	0.0%	0
	§ 横ばい	45.5%	5 !!!!!
	§ やや下落	54.5%	6 !!!!!!
	§ 下落	0.0%	0
（津山市）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	0.0%	0
	§ 横ばい	54.5%	6 !!!!!!
	§ やや下落	45.5%	5 !!!!!
	§ 下落	0.0%	0
（玉野市）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	0.0%	0
	§ 横ばい	80.0%	4 !!!!
	§ やや下落	0.0%	0
	§ 下落	20.0%	1 !
（総社市）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	0.0%	0
	§ 横ばい	100.0%	8 !!!!!!!!
	§ やや下落	0.0%	0
	§ 下落	0.0%	0

中心市街地　※ＤＩ　18.8 Point

北区　※ＤＩ　13.4 Point

中区・東区　※ＤＩ　▲ 2.2 Point



南区　※ＤＩ　▲ 10.0 Point

倉敷地区　※ＤＩ　6.3 Point

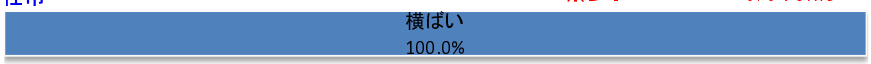
玉島・船穂・真備地区　※ＤＩ　▲ 5.6 Point

水島・児島地区　※ＤＩ　▲ 27.3 Point

津山市　※ＤＩ　▲ 22.8 Point

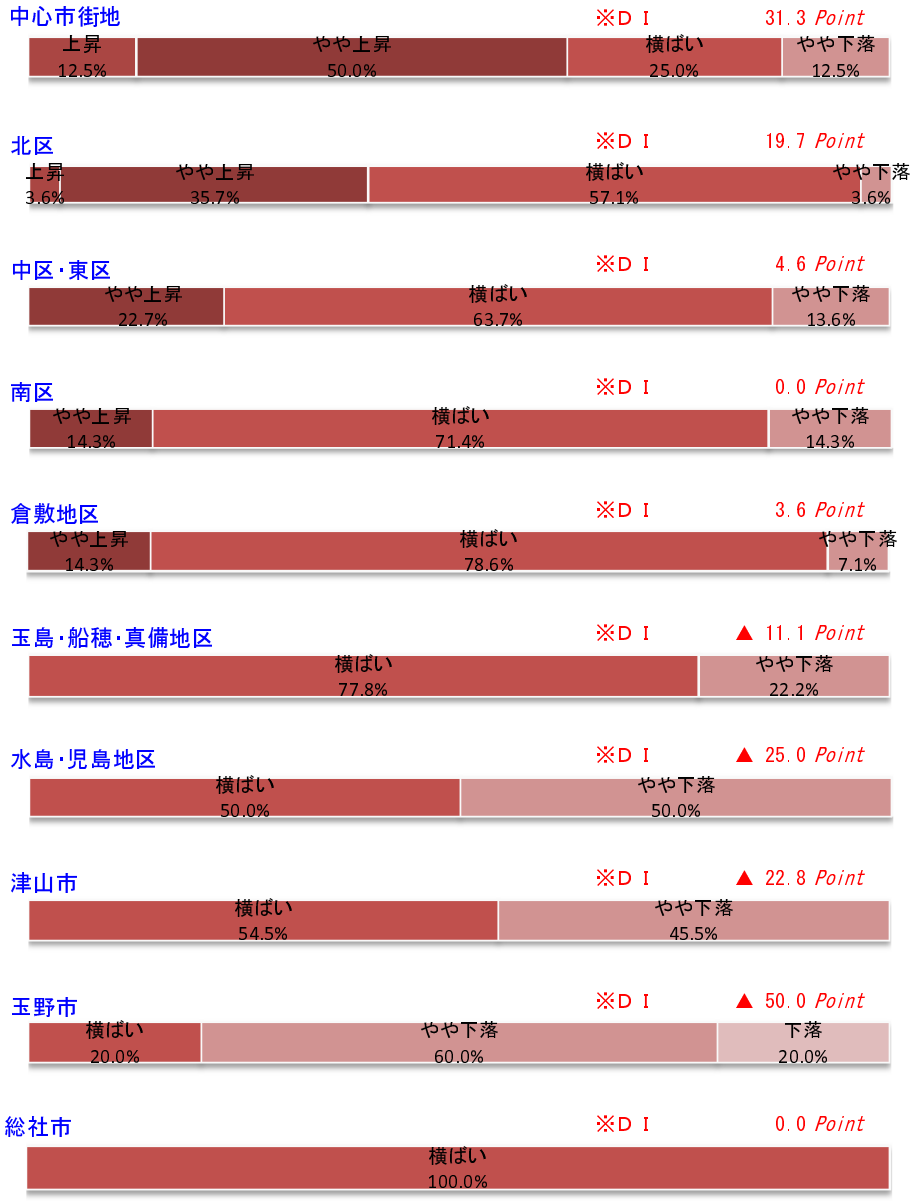
玉野市　※ＤＩ　▲ 20.0 Point

総社市　※ＤＩ　0.0 Point



▸ 商業地の現在の地価動向についての実感（地区別）

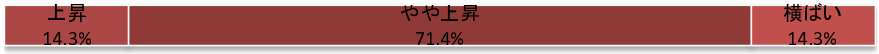
		割合	回答数
（中心市街地）	§ 上昇	12.5%	1 !
	§ やや上昇	50.0%	4 !!!!
	§ 横ばい	25.0%	2 !!
	§ やや下落	12.5%	1 !
	§ 下落	0.0%	0
（北区）	§ 上昇	3.6%	1 !
	§ やや上昇	35.7%	10 !!!!!!!!!!
	§ 横ばい	57.1%	16 !!!!!!!!!!!!!!!!
	§ やや下落	3.6%	1 !
	§ 下落	0.0%	0
（中区・東区）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	22.7%	5 !!!!!
	§ 横ばい	63.7%	14 !!!!!!!!!!!!!!
	§ やや下落	13.6%	3 !!!
	§ 下落	0.0%	0
（南区）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	14.3%	2 !!
	§ 横ばい	71.4%	10 !!!!!!!!!!
	§ やや下落	14.3%	2 !!
	§ 下落	0.0%	0
（倉敷地区）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	14.3%	2 !!
	§ 横ばい	78.6%	11 !!!!!!!!!!!
	§ やや下落	7.1%	1 !
	§ 下落	0.0%	0
（玉島・船穂・真備地区）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	0.0%	0
	§ 横ばい	77.8%	7 !!!!!!!
	§ やや下落	22.2%	2 !!
	§ 下落	0.0%	0
（水島・児島地区）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	0.0%	0
	§ 横ばい	50.0%	5 !!!!!
	§ やや下落	50.0%	5 !!!!!
	§ 下落	0.0%	0
（津山市）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	0.0%	0
	§ 横ばい	54.5%	6 !!!!!!
	§ やや下落	45.5%	5 !!!!!
	§ 下落	0.0%	0
（玉野市）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	0.0%	0
	§ 横ばい	20.0%	1 !
	§ やや下落	60.0%	3 !!!
	§ 下落	20.0%	1 !
（総社市）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	0.0%	0
	§ 横ばい	100.0%	8 !!!!!!!!
	§ やや下落	0.0%	0
	§ 下落	0.0%	0



▶ 商業地の半年後の地価動向についての予想（地区別）

		割合	回答数
（中心市街地）	§ 上昇	14.3%	1 !
	§ やや上昇	71.4%	5 !!!!!
	§ 横ばい	14.3%	1 !
	§ やや下落	0.0%	0
	§ 下落	0.0%	0
（北区）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	35.7%	10 !!!!!!!!!!
	§ 横ばい	53.6%	15 !!!!!!!!!!!!!!!
	§ やや下落	10.7%	3 !!!
	§ 下落	0.0%	0
（中区・東区）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	30.4%	7 !!!!!!!
	§ 横ばい	52.2%	12 !!!!!!!!!!!!
	§ やや下落	17.4%	4 !!!!
	§ 下落	0.0%	0
（南区）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	14.3%	2 !!
	§ 横ばい	78.6%	11 !!!!!!!!!!!
	§ やや下落	7.1%	1 !
	§ 下落	0.0%	0
（倉敷地区）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	7.1%	1 !
	§ 横ばい	92.9%	13 !!!!!!!!!!!!!
	§ やや下落	0.0%	0
	§ 下落	0.0%	0
（玉島・船穂・真備地区）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	22.2%	2 !!
	§ 横ばい	66.7%	6 !!!!!!
	§ やや下落	11.1%	1 !
	§ 下落	0.0%	0
（水島・児島地区）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	0.0%	0
	§ 横ばい	60.0%	6 !!!!!!
	§ やや下落	40.0%	4 !!!!
	§ 下落	0.0%	0
（津山市）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	0.0%	0
	§ 横ばい	63.6%	7 !!!!!!!
	§ やや下落	36.4%	4 !!!!
	§ 下落	0.0%	0
（玉野市）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	0.0%	0
	§ 横ばい	80.0%	4 !!!!
	§ やや下落	0.0%	0
	§ 下落	20.0%	1 !
（総社市）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	0.0%	0
	§ 横ばい	100.0%	8 !!!!!!!!
	§ やや下落	0.0%	0
	§ 下落	0.0%	0

中心市街地　※ＤＩ　50.0 Point



北区　※ＤＩ　12.5 Point

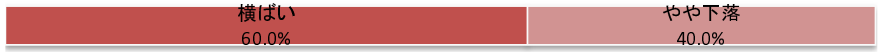
中区・東区　※ＤＩ　6.5 Point

南区　※ＤＩ　3.6 Point

倉敷地区　※ＤＩ　3.6 Point

玉島・船穂・真備地区　※ＤＩ　5.6 Point

水島・児島地区　※ＤＩ　▲ 20.0 Point



津山市　※ＤＩ　▲ 18.2 Point

玉野市　※ＤＩ　▲ 20.0 Point

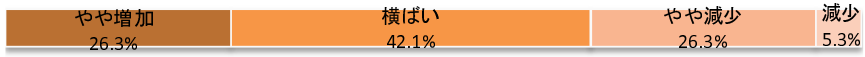
総社市　※ＤＩ　0.0 Point

▸ 宅地分譲の現在の取引件数についての実感（地区別）

		割合	回答数
（中心市街地）	§ 増加	14.3%	1 !
	§ やや増加	0.0%	0
	§ 横ばい	71.4%	5 !!!!!
	§ やや減少	14.3%	1 !
	§ 減少	0.0%	0
（北区）	§ 増加	0.0%	0
	§ やや増加	26.3%	5 !!!!!
	§ 横ばい	42.1%	8 !!!!!!!!
	§ やや減少	26.3%	5 !!!!!
	§ 減少	5.3%	1 !
（中区・東区）	§ 増加	0.0%	0
	§ やや増加	20.0%	4 !!!!
	§ 横ばい	50.0%	10 !!!!!!!!!!
	§ やや減少	15.0%	3 !!!
	§ 減少	15.0%	3 !!!
（南区）	§ 増加	21.4%	3 !!!
	§ やや増加	7.1%	1 !
	§ 横ばい	35.8%	5 !!!!!
	§ やや減少	21.4%	3 !!!
	§ 減少	14.3%	2 !!
（倉敷地区）	§ 増加	0.0%	0
	§ やや増加	28.6%	4 !!!!
	§ 横ばい	64.3%	9 !!!!!!!!
	§ やや減少	7.1%	1 !
	§ 減少	0.0%	0
（玉島・船穂・真備地区）	§ 増加	11.1%	1 !
	§ やや増加	22.2%	2 !!
	§ 横ばい	66.7%	6 !!!!!!
	§ やや減少	0.0%	0
	§ 減少	0.0%	0
（水島・児島地区）	§ 増加	0.0%	0
	§ やや増加	22.2%	2 !!
	§ 横ばい	33.4%	3 !!!
	§ やや減少	22.2%	2 !!
	§ 減少	22.2%	2 !!
（津山市）	§ 増加	0.0%	0
	§ やや増加	0.0%	0
	§ 横ばい	22.2%	2 !!
	§ やや減少	77.8%	7 !!!!!!
	§ 減少	0.0%	0
（玉野市）	§ 増加	25.0%	1 !
	§ やや増加	0.0%	0
	§ 横ばい	50.0%	2 !!
	§ やや減少	25.0%	1 !
	§ 減少	0.0%	0
（総社市）	§ 増加	0.0%	0
	§ やや増加	42.9%	3 !!!
	§ 横ばい	57.1%	4 !!!!
	§ やや減少	0.0%	0
	§ 減少	0.0%	0

中心市街地　※ＤＩ　7.2 Point

北区　※ＤＩ　▲ 5.3 Point



中区・東区　※ＤＩ　▲ 12.5 Point

南区　※ＤＩ　0.0 Point

倉敷地区　※ＤＩ　10.8 Point

玉島・船穂・真備地区　※ＤＩ　22.2 Point

水島・児島地区　※ＤＩ　▲ 22.2 Point

津山市　※ＤＩ　▲ 38.9 Point

玉野市　※ＤＩ　12.5 Point

総社市　※ＤＩ　21.5 Point

▸ 宅地分譲の半年後の取引件数についての予想（地区別）

		割合	回答数
（中心市街地）	§ 増加	0.0%	0
	§ やや増加	14.3%	1 !
	§ 横ばい	42.8%	3 !!!
	§ やや減少	42.9%	3 !!!
	§ 減少	0.0%	0
（北区）	§ 増加	0.0%	0
	§ やや増加	5.3%	1 !
	§ 横ばい	84.1%	16 !!!!!!!!!!!!!!!!
	§ やや減少	5.3%	1 !
	§ 減少	5.3%	1 !
（中区・東区）	§ 増加	4.8%	1 !
	§ やや増加	14.3%	3 !!!
	§ 横ばい	52.4%	11 !!!!!!!!!!!
	§ やや減少	19.0%	4 !!!!
	§ 減少	9.5%	2 !!
（南区）	§ 増加	0.0%	0
	§ やや増加	0.0%	0
	§ 横ばい	50.0%	7 !!!!!!!
	§ やや減少	28.6%	4 !!!!
	§ 減少	21.4%	3 !!!
（倉敷地区）	§ 増加	0.0%	0
	§ やや増加	14.3%	2 !!
	§ 横ばい	57.1%	8 !!!!!!!!
	§ やや減少	28.6%	4 !!!!
	§ 減少	0.0%	0
（玉島・船穂・真備地区）	§ 増加	0.0%	0
	§ やや増加	22.2%	2 !!
	§ 横ばい	55.6%	5 !!!!!
	§ やや減少	11.1%	1 !
	§ 減少	11.1%	1 !
（水島・児島地区）	§ 増加	0.0%	0
	§ やや増加	0.0%	0
	§ 横ばい	55.6%	5 !!!!!
	§ やや減少	22.2%	2 !!
	§ 減少	22.2%	2 !!
（津山市）	§ 増加	0.0%	0
	§ やや増加	11.1%	1 !
	§ 横ばい	55.6%	5 !!!!!
	§ やや減少	33.3%	3 !!!
	§ 減少	0.0%	0
（玉野市）	§ 増加	0.0%	0
	§ やや増加	20.0%	1 !
	§ 横ばい	60.0%	3 !!!
	§ やや減少	0.0%	0
	§ 減少	20.0%	1 !
（総社市）	§ 増加	14.3%	1 !
	§ やや増加	42.9%	3 !!!
	§ 横ばい	42.8%	3 !!!
	§ やや減少	0.0%	0
	§ 減少	0.0%	0

中心市街地　※ＤＩ　▲ 14.3 Point

北区　※ＤＩ　▲ 5.3 Point

中区・東区　※ＤＩ　▲ 7.1 Point

南区　※ＤＩ　▲ 35.7 Point

倉敷地区　※ＤＩ　▲ 7.2 Point

玉島・船穂・真備地区　※ＤＩ　▲ 5.6 Point

水島・児島地区　※ＤＩ　▲ 33.3 Point

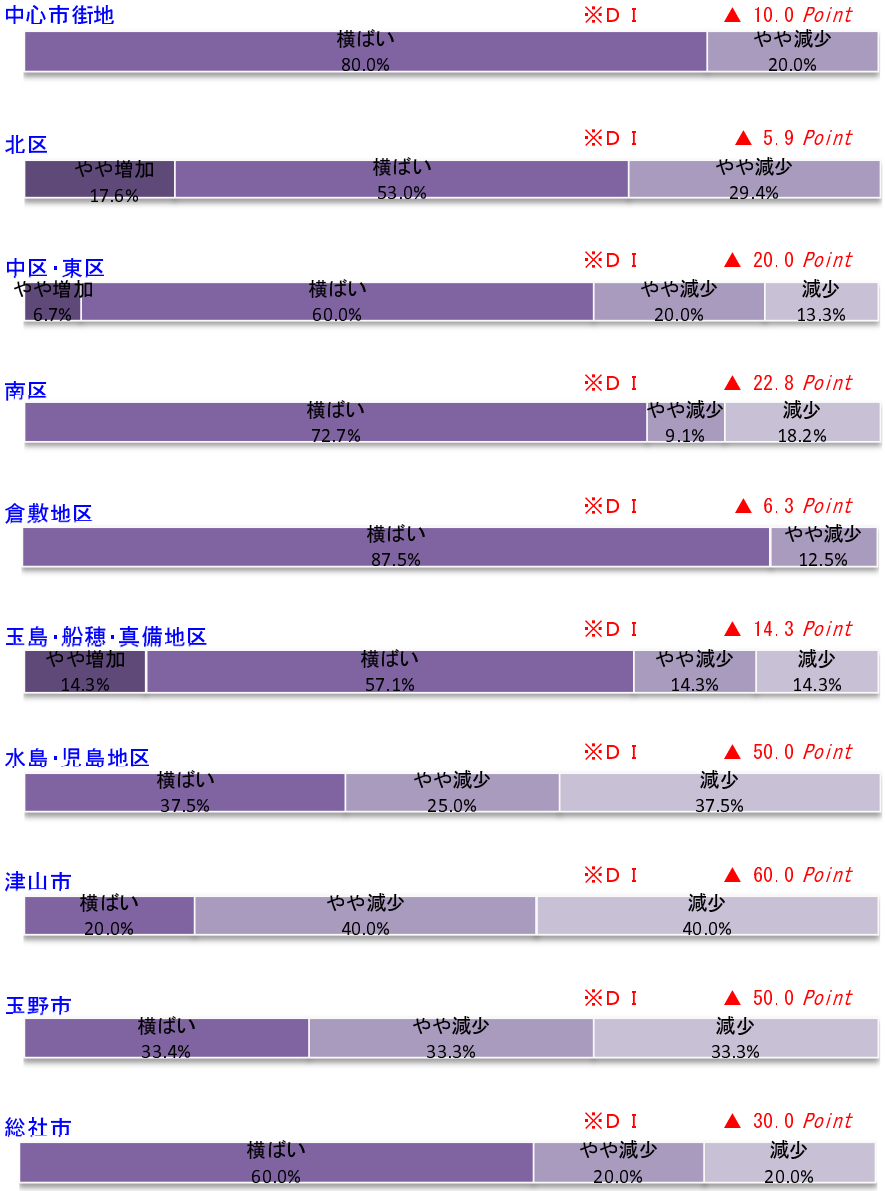
津山市　※ＤＩ　▲ 11.1 Point

玉野市　※ＤＩ　▲ 10.0 Point

総社市　※ＤＩ　35.8 Point

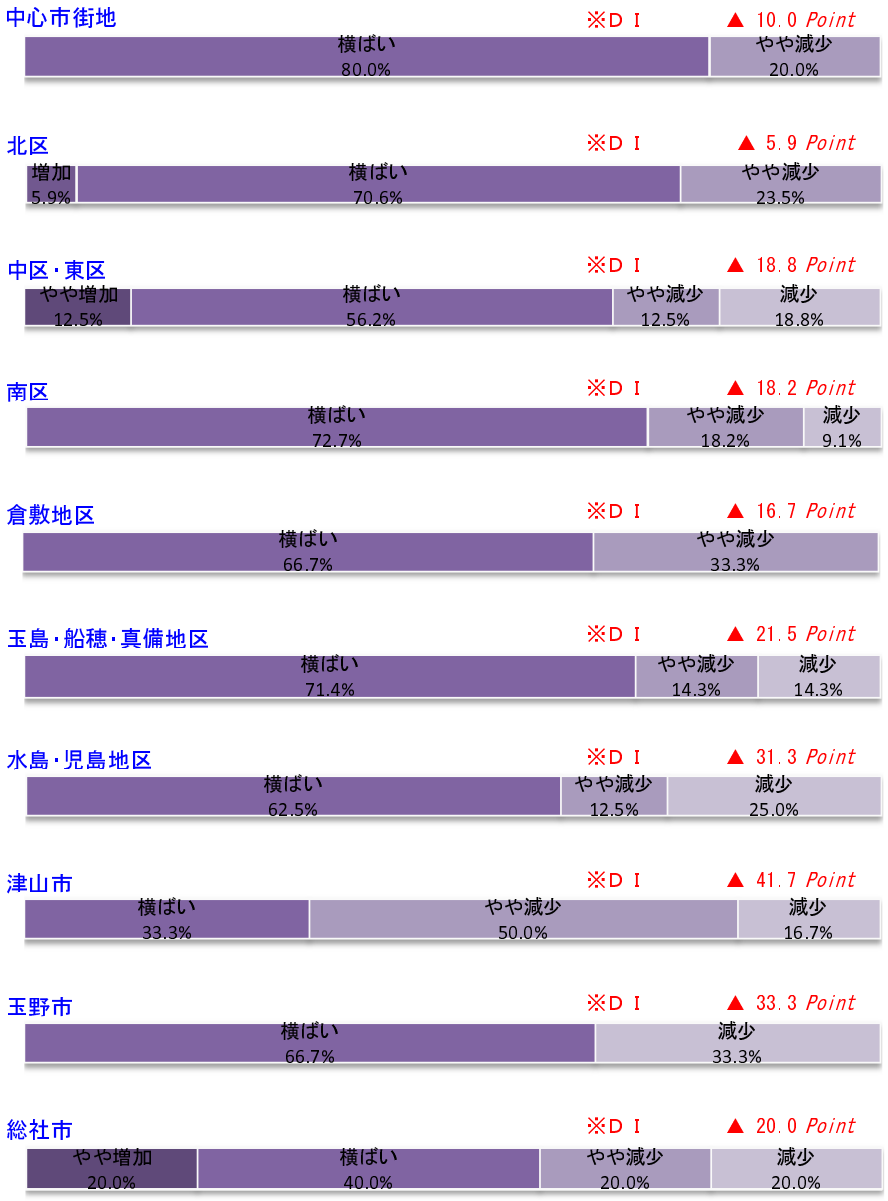
▸ マンション販売の現在の取引件数についての実感（地区別）

		割合	回答数
（中心市街地）	§ 増加	0.0%	0
	§ やや増加	0.0%	0
	§ 横ばい	80.0%	4 !!!!
	§ やや減少	20.0%	1 !
	§ 減少	0.0%	0
（北区）	§ 増加	0.0%	0
	§ やや増加	17.6%	3 !!!
	§ 横ばい	53.0%	9 !!!!!!!!
	§ やや減少	29.4%	5 !!!!!
	§ 減少	0.0%	0
（中区・東区）	§ 増加	0.0%	0
	§ やや増加	6.7%	1 !
	§ 横ばい	60.0%	9 !!!!!!!!
	§ やや減少	20.0%	3 !!!
	§ 減少	13.3%	2 !!
（南区）	§ 増加	0.0%	0
	§ やや増加	0.0%	0
	§ 横ばい	72.7%	8 !!!!!!!
	§ やや減少	9.1%	1 !
	§ 減少	18.2%	2 !!
（倉敷地区）	§ 増加	0.0%	0
	§ やや増加	0.0%	0
	§ 横ばい	87.5%	7 !!!!!!
	§ やや減少	12.5%	1 !
	§ 減少	0.0%	0
（玉島・船穂・真備地区）	§ 増加	0.0%	0
	§ やや増加	14.3%	1 !
	§ 横ばい	57.1%	4 !!!!
	§ やや減少	14.3%	1 !
	§ 減少	14.3%	1 !
（水島・児島地区）	§ 増加	0.0%	0
	§ やや増加	0.0%	0
	§ 横ばい	37.5%	3 !!!
	§ やや減少	25.0%	2 !!
	§ 減少	37.5%	3 !!!
（津山市）	§ 増加	0.0%	0
	§ やや増加	0.0%	0
	§ 横ばい	20.0%	1 !
	§ やや減少	40.0%	2 !!
	§ 減少	40.0%	2 !!
（玉野市）	§ 増加	0.0%	0
	§ やや増加	0.0%	0
	§ 横ばい	33.4%	1 !
	§ やや減少	33.3%	1 !
	§ 減少	33.3%	1 !
（総社市）	§ 増加	0.0%	0
	§ やや増加	0.0%	0
	§ 横ばい	60.0%	3 !!!
	§ やや減少	20.0%	1 !
	§ 減少	20.0%	1 !



▶ マンション販売の半年後の取引件数についての予想（地区別）

		割合	回答数
（中心市街地）	§ 増加	0.0%	0
	§ やや増加	0.0%	0
	§ 横ばい	80.0%	4 !!!!
	§ やや減少	20.0%	1 !
	§ 減少	0.0%	0
（北区）	§ 増加	5.9%	1 !
	§ やや増加	0.0%	0
	§ 横ばい	70.6%	12 !!!!!!!!!!
	§ やや減少	23.5%	4 !!!!
	§ 減少	0.0%	0
（中区・東区）	§ 増加	0.0%	0
	§ やや増加	12.5%	2 !!
	§ 横ばい	56.2%	9 !!!!!!!!
	§ やや減少	12.5%	2 !!
	§ 減少	18.8%	3 !!!
（南区）	§ 増加	0.0%	0
	§ やや増加	0.0%	0
	§ 横ばい	72.7%	8 !!!!!!!!
	§ やや減少	18.2%	2 !!
	§ 減少	9.1%	1 !
（倉敷地区）	§ 増加	0.0%	0
	§ やや増加	0.0%	0
	§ 横ばい	66.7%	6 !!!!!!
	§ やや減少	33.3%	3 !!!
	§ 減少	0.0%	0
（玉島・船穂・真備地区）	§ 増加	0.0%	0
	§ やや増加	0.0%	0
	§ 横ばい	71.4%	5 !!!!!
	§ やや減少	14.3%	1 !
	§ 減少	14.3%	1 !
（水島・児島地区）	§ 増加	0.0%	0
	§ やや増加	0.0%	0
	§ 横ばい	62.5%	5 !!!!!
	§ やや減少	12.5%	1 !
	§ 減少	25.0%	2 !!
（津山市）	§ 増加	0.0%	0
	§ やや増加	0.0%	0
	§ 横ばい	33.3%	2 !!
	§ やや減少	50.0%	3 !!!
	§ 減少	16.7%	1 !
（玉野市）	§ 増加	0.0%	0
	§ やや増加	0.0%	0
	§ 横ばい	66.7%	2 !!
	§ やや減少	0.0%	0
	§ 減少	33.3%	1 !
（総社市）	§ 増加	0.0%	0
	§ やや増加	20.0%	1 !
	§ 横ばい	40.0%	2 !!
	§ やや減少	20.0%	1 !
	§ 減少	20.0%	1 !

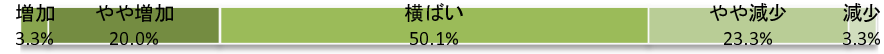


▸ 仲介全般の現在の取引件数についての実感（地区別）

		割合	回答数
（中心市街地）	§ 増加	25.0%	2 !!
	§ やや増加	25.0%	2 !!
	§ 横ばい	37.5%	3 !!!
	§ やや減少	12.5%	1 !
	§ 減少	0.0%	0
（北区）	§ 増加	3.3%	1 !
	§ やや増加	20.0%	6 !!!!!
	§ 横ばい	50.1%	15 !!!!!!!!!!!!!
	§ やや減少	23.3%	7 !!!!!!
	§ 減少	3.3%	1 !
（中区・東区）	§ 増加	0.0%	0
	§ やや増加	13.6%	3 !!!
	§ 横ばい	63.7%	14 !!!!!!!!!!!!
	§ やや減少	13.6%	3 !!!
	§ 減少	9.1%	2 !!
（南区）	§ 増加	0.0%	0
	§ やや増加	13.3%	2 !!
	§ 横ばい	46.7%	7 !!!!!!
	§ やや減少	20.0%	3 !!!
	§ 減少	20.0%	3 !!!
（倉敷地区）	§ 増加	13.3%	2 !!
	§ やや増加	13.3%	2 !!
	§ 横ばい	60.1%	9 !!!!!!!!
	§ やや減少	13.3%	2 !!
	§ 減少	0.0%	0
（玉島・船穂・真備地区）	§ 増加	0.0%	0
	§ やや増加	11.1%	1 !
	§ 横ばい	77.8%	7 !!!!!!
	§ やや減少	11.1%	1 !
	§ 減少	0.0%	0
（水島・児島地区）	§ 増加	0.0%	0
	§ やや増加	9.1%	1 !
	§ 横ばい	27.3%	3 !!!
	§ やや減少	54.5%	6 !!!!!!
	§ 減少	9.1%	1 !
（津山市）	§ 増加	0.0%	0
	§ やや増加	9.1%	1 !
	§ 横ばい	45.4%	5 !!!!!
	§ やや減少	45.5%	5 !!!!!
	§ 減少	0.0%	0
（玉野市）	§ 増加	25.0%	1 !
	§ やや増加	0.0%	0
	§ 横ばい	25.0%	1 !
	§ やや減少	25.0%	1 !
	§ 減少	25.0%	1 !
（総社市）	§ 増加	14.3%	1 !
	§ やや増加	71.4%	5 !!!!!
	§ 横ばい	14.3%	1 !
	§ やや減少	0.0%	0
	§ 減少	0.0%	0

中心市街地　※ＤＩ　31.3 Point

北区　※ＤＩ　▲ 1.7 Point



中区・東区　※ＤＩ　▲ 9.1 Point

南区　※ＤＩ　▲ 23.4 Point

倉敷地区　※ＤＩ　13.3 Point

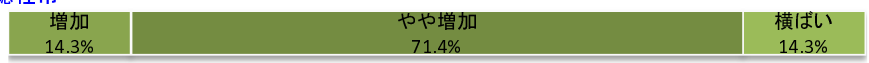
玉島・船穂・真備地区　※ＤＩ　0.0 Point

水島・児島地区　※ＤＩ　▲ 31.8 Point

津山市　※ＤＩ　▲ 18.2 Point

玉野市　※ＤＩ　▲ 12.5 Point

総社市　※ＤＩ　50.0 Point

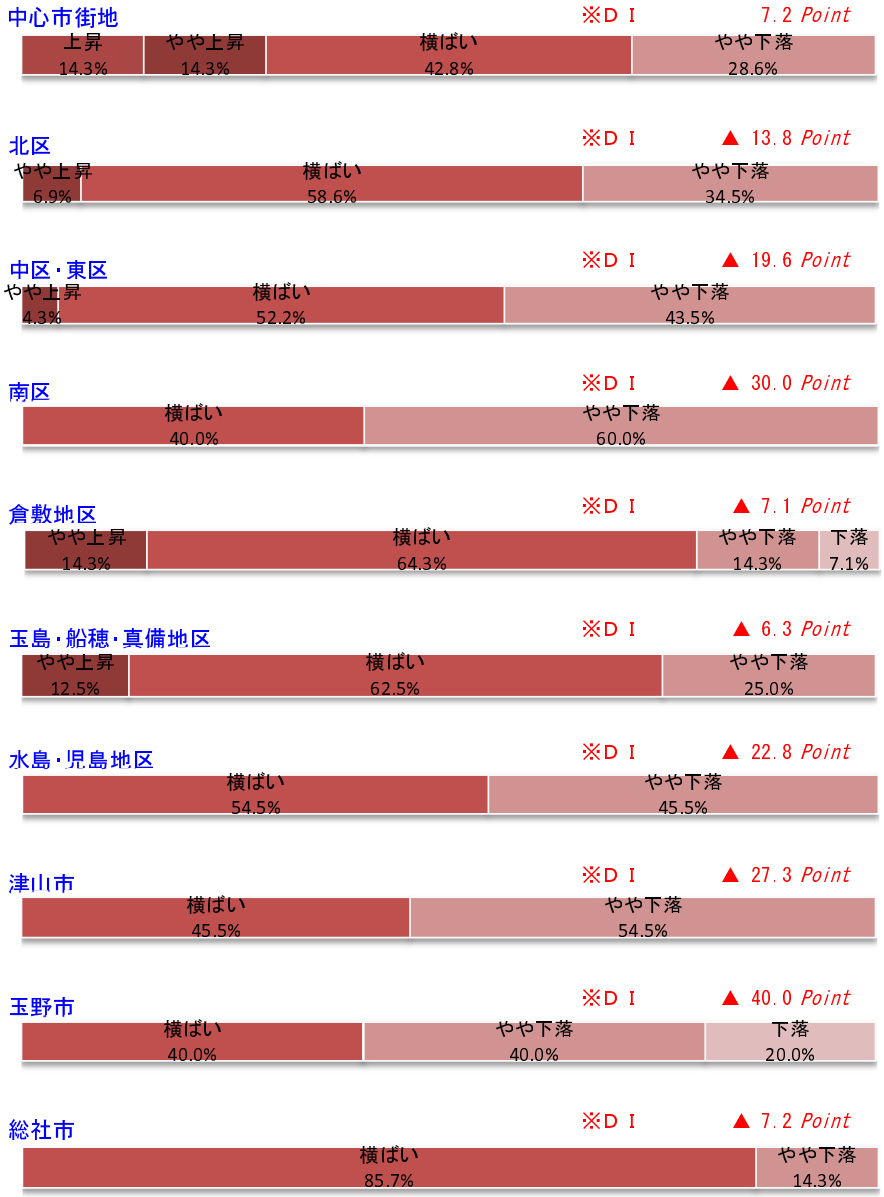


▸ 仲介全般の半年後の取引件数についての予想（地区別）

		割合	回答数
（中心市街地）	§ 増加	0.0%	0
	§ やや増加	25.0%	2 !!
	§ 横ばい	75.0%	6 !!!!!!
	§ やや減少	0.0%	0
	§ 減少	0.0%	0
（北区）	§ 増加	3.3%	1 !
	§ やや増加	6.7%	2 !!
	§ 横ばい	70.0%	21 !!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!
	§ やや減少	16.7%	5 !!!!!
	§ 減少	3.3%	1 !
（中区・東区）	§ 増加	4.5%	1 !
	§ やや増加	18.2%	4 !!!!
	§ 横ばい	40.9%	9 !!!!!!!!!
	§ やや減少	18.2%	4 !!!!
	§ 減少	18.2%	4 !!!!
（南区）	§ 増加	0.0%	0
	§ やや増加	0.0%	0
	§ 横ばい	73.3%	11 !!!!!!!!!!!
	§ やや減少	20.0%	3 !!!
	§ 減少	6.7%	1 !
（倉敷地区）	§ 増加	6.7%	1 !
	§ やや増加	20.0%	3 !!!
	§ 横ばい	60.0%	9 !!!!!!!!!
	§ やや減少	13.3%	2 !!
	§ 減少	0.0%	0
（玉島・船穂・真備地区）	§ 増加	0.0%	0
	§ やや増加	11.1%	1 !
	§ 横ばい	55.6%	5 !!!!!
	§ やや減少	22.2%	2 !!
	§ 減少	11.1%	1 !
（水島・児島地区）	§ 増加	0.0%	0
	§ やや増加	0.0%	0
	§ 横ばい	45.4%	5 !!!!!
	§ やや減少	36.4%	4 !!!!
	§ 減少	18.2%	2 !!
（津山市）	§ 増加	0.0%	0
	§ やや増加	0.0%	0
	§ 横ばい	80.0%	8 !!!!!!!!
	§ やや減少	20.0%	2 !!
	§ 減少	0.0%	0
（玉野市）	§ 増加	0.0%	0
	§ やや増加	20.0%	1 !
	§ 横ばい	60.0%	3 !!!
	§ やや減少	0.0%	0
	§ 減少	20.0%	1 !
（総社市）	§ 増加	14.3%	1 !
	§ やや増加	28.6%	2 !!
	§ 横ばい	57.1%	4 !!!!
	§ やや減少	0.0%	0
	§ 減少	0.0%	0

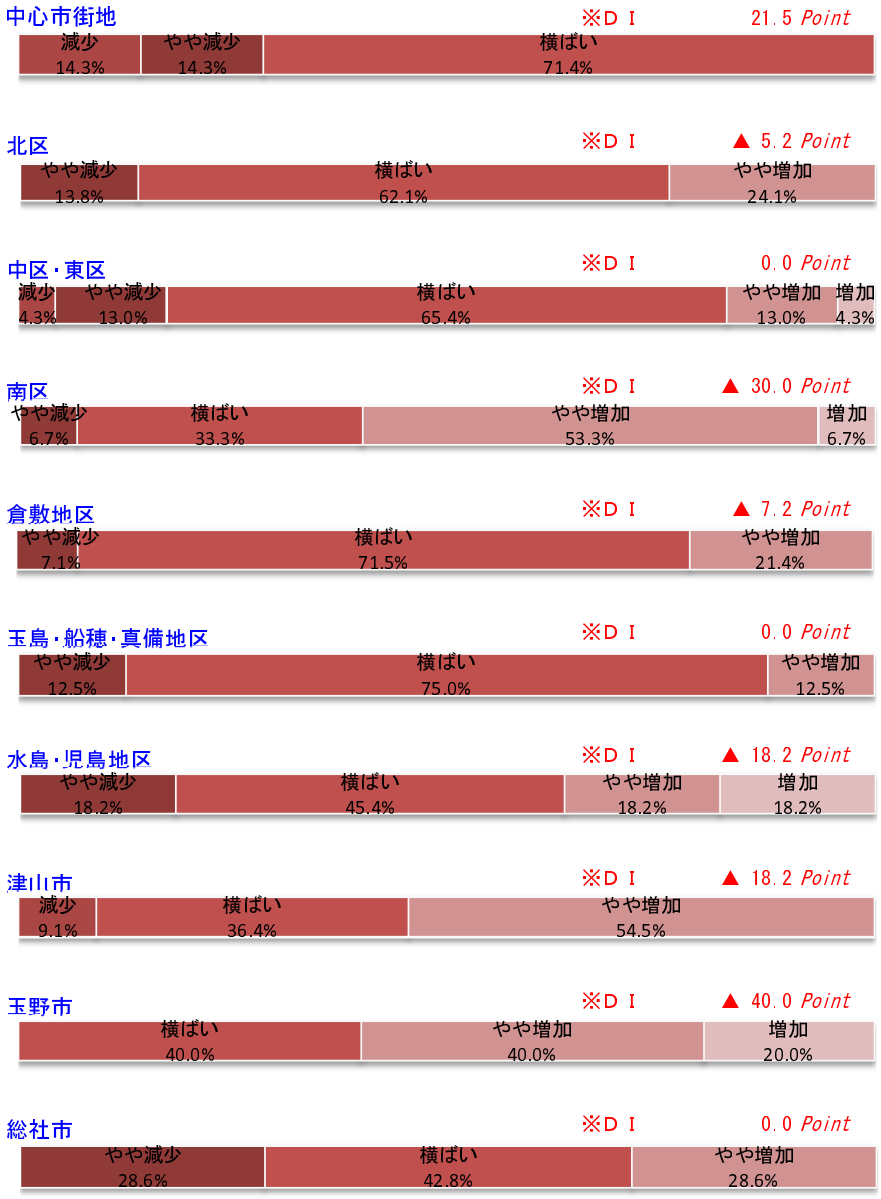
▸ 店舗・事務所の現在の賃料水準についての実感（地区別）

		割合	回答数
（中心市街地）	§ 上昇	14.3%	1 !
	§ やや上昇	14.3%	1 !
	§ 横ばい	42.8%	3 !!!
	§ やや下落	28.6%	2 !!
	§ 下落	0.0%	0
（北区）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	6.9%	2 !!
	§ 横ばい	58.6%	17 !!!!!!!!!!!!!!!!!
	§ やや下落	34.5%	10 !!!!!!!!!!
	§ 下落	0.0%	0
（中区・東区）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	4.3%	1 !
	§ 横ばい	52.2%	12 !!!!!!!!!!!!
	§ やや下落	43.5%	10 !!!!!!!!!!
	§ 下落	0.0%	0
（南区）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	0.0%	0
	§ 横ばい	40.0%	6 !!!!!!
	§ やや下落	60.0%	9 !!!!!!!!!
	§ 下落	0.0%	0
（倉敷地区）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	14.3%	2 !!
	§ 横ばい	64.3%	9 !!!!!!!!!
	§ やや下落	14.3%	2 !!
	§ 下落	7.1%	1 !
（玉島・船穂・真備地区）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	12.5%	1 !
	§ 横ばい	62.5%	5 !!!!!
	§ やや下落	25.0%	2 !!
	§ 下落	0.0%	0
（水島・児島地区）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	0.0%	0
	§ 横ばい	54.5%	6 !!!!!!
	§ やや下落	45.5%	5 !!!!!
	§ 下落	0.0%	0
（津山市）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	0.0%	0
	§ 横ばい	45.5%	5 !!!!!
	§ やや下落	54.5%	6 !!!!!!
	§ 下落	0.0%	0
（玉野市）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	0.0%	0
	§ 横ばい	40.0%	2 !!
	§ やや下落	40.0%	2 !!
	§ 下落	20.0%	1 !
（総社市）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	0.0%	0
	§ 横ばい	85.7%	6 !!!!!!
	§ やや下落	14.3%	1 !
	§ 下落	0.0%	0



▸ 店舗・事務所の現在の空室率についての実感（地区別）

		割合	回答数
（中心市街地）	§ 減少	14.3%	1 !
	§ やや減少	14.3%	1 !
	§ 横ばい	71.4%	5 !!!!!
	§ やや増加	0.0%	0
	§ 増加	0.0%	0
（北区）	§ 減少	0.0%	0
	§ やや減少	13.8%	4 !!!!
	§ 横ばい	62.1%	18 !!!!!!!!!!!!!!!!!!
	§ やや増加	24.1%	7 !!!!!!!
	§ 増加	0.0%	0
（中区・東区）	§ 減少	4.3%	1 !
	§ やや減少	13.0%	3 !!!
	§ 横ばい	65.4%	15 !!!!!!!!!!!!!!!
	§ やや増加	13.0%	3 !!!
	§ 増加	4.3%	1 !
（南区）	§ 減少	0.0%	0
	§ やや減少	6.7%	1 !
	§ 横ばい	33.3%	5 !!!!!
	§ やや増加	53.3%	8 !!!!!!!!
	§ 増加	6.7%	1 !
（倉敷地区）	§ 減少	0.0%	0
	§ やや減少	7.1%	1 !
	§ 横ばい	71.5%	10 !!!!!!!!!!
	§ やや増加	21.4%	3 !!!
	§ 増加	0.0%	0
（玉島・船穂・真備地区）	§ 減少	0.0%	0
	§ やや減少	12.5%	1 !
	§ 横ばい	75.0%	6 !!!!!!
	§ やや増加	12.5%	1 !
	§ 増加	0.0%	0
（水島・児島地区）	§ 減少	0.0%	0
	§ やや減少	18.2%	2 !!
	§ 横ばい	45.4%	5 !!!!!
	§ やや増加	18.2%	2 !!
	§ 増加	18.2%	2 !!
（津山市）	§ 減少	9.1%	1 !
	§ やや減少	0.0%	0
	§ 横ばい	36.4%	4 !!!!
	§ やや増加	54.5%	6 !!!!!!
	§ 増加	0.0%	0
（玉野市）	§ 減少	0.0%	0
	§ やや減少	0.0%	0
	§ 横ばい	40.0%	2 !!
	§ やや増加	40.0%	2 !!
	§ 増加	20.0%	1 !
（総社市）	§ 減少	0.0%	0
	§ やや減少	28.6%	2 !!
	§ 横ばい	42.8%	3 !!!
	§ やや増加	28.6%	2 !!
	§ 増加	0.0%	0



▸ 共同住宅の現在の賃料水準についての実感（地区別）

		割合	回答数
（中心市街地）	§ 上昇	14.3%	1 !
	§ やや上昇	14.3%	1 !
	§ 横ばい	71.4%	5 !!!!!
	§ やや下落	0.0%	0
	§ 下落	0.0%	0
（北区）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	0.0%	0
	§ 横ばい	65.5%	19 !!!!!!!!!!!!!!!!!!!
	§ やや下落	34.5%	10 !!!!!!!!!!
	§ 下落	0.0%	0
（中区・東区）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	4.3%	1 !
	§ 横ばい	65.3%	15 !!!!!!!!!!!!!!!
	§ やや下落	30.4%	7 !!!!!!!
	§ 下落	0.0%	0
（南区）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	0.0%	0
	§ 横ばい	53.3%	8 !!!!!!!!
	§ やや下落	46.7%	7 !!!!!!!
	§ 下落	0.0%	0
（倉敷地区）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	15.4%	2 !!
	§ 横ばい	61.5%	8 !!!!!!!!
	§ やや下落	23.1%	3 !!!
	§ 下落	0.0%	0
（玉島・船穂・真備地区）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	0.0%	0
	§ 横ばい	62.5%	5 !!!!!
	§ やや下落	37.5%	3 !!!
	§ 下落	0.0%	0
（水島・児島地区）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	0.0%	0
	§ 横ばい	45.5%	5 !!!!!
	§ やや下落	54.5%	6 !!!!!!
	§ 下落	0.0%	0
（津山市）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	0.0%	0
	§ 横ばい	36.4%	4 !!!!
	§ やや下落	63.6%	7 !!!!!!!
	§ 下落	0.0%	0
（玉野市）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	0.0%	0
	§ 横ばい	60.0%	3 !!!
	§ やや下落	40.0%	2 !!
	§ 下落	0.0%	0
（総社市）	§ 上昇	0.0%	0
	§ やや上昇	14.3%	1 !
	§ 横ばい	71.4%	5 !!!!!
	§ やや下落	14.3%	1 !
	§ 下落	0.0%	0

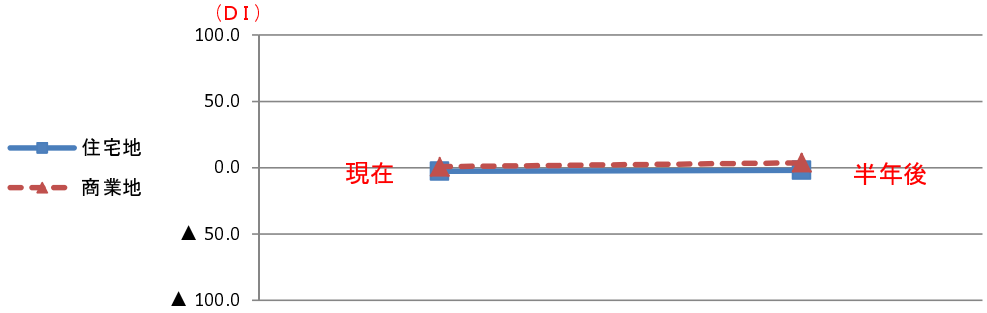
▸ 共同住宅の現在の空室率についての実感（地区別）

		割合	回答数
（中心市街地）	§ 減少	14.3%	1 !
	§ やや減少	28.6%	2 !!
	§ 横ばい	57.1%	4 !!!!
	§ やや増加	0.0%	0
	§ 増加	0.0%	0
（北区）	§ 減少	3.4%	1 !
	§ やや減少	10.3%	3 !!!
	§ 横ばい	45.0%	13 !!!!!!!!!!!!
	§ やや増加	37.9%	11 !!!!!!!!!!!
	§ 増加	3.4%	1 !
（中区・東区）	§ 減少	4.3%	1 !
	§ やや減少	8.7%	2 !!
	§ 横ばい	60.9%	14 !!!!!!!!!!!!!!
	§ やや増加	26.1%	6 !!!!!!
	§ 増加	0.0%	0
（南区）	§ 減少	0.0%	0
	§ やや減少	0.0%	0
	§ 横ばい	33.3%	5 !!!!!
	§ やや増加	60.0%	9 !!!!!!!!!
	§ 増加	6.7%	1 !
（倉敷地区）	§ 減少	0.0%	0
	§ やや減少	15.4%	2 !!
	§ 横ばい	53.8%	7 !!!!!!!
	§ やや増加	30.8%	4 !!!!
	§ 増加	0.0%	0
（玉島・船穂・真備地区）	§ 減少	0.0%	0
	§ やや減少	12.5%	1 !
	§ 横ばい	62.5%	5 !!!!!
	§ やや増加	25.0%	2 !!
	§ 増加	0.0%	0
（水島・児島地区）	§ 減少	0.0%	0
	§ やや減少	0.0%	0
	§ 横ばい	27.3%	3 !!!
	§ やや増加	54.5%	6 !!!!!!
	§ 増加	18.2%	2 !!
（津山市）	§ 減少	9.1%	1 !
	§ やや減少	18.2%	2 !!
	§ 横ばい	27.2%	3 !!!
	§ やや増加	45.5%	5 !!!!!
	§ 増加	0.0%	0
（玉野市）	§ 減少	0.0%	0
	§ やや減少	0.0%	0
	§ 横ばい	20.0%	1 !
	§ やや増加	60.0%	3 !!!
	§ 増加	20.0%	1 !
（総社市）	§ 減少	0.0%	0
	§ やや減少	28.6%	2 !!
	§ 横ばい	42.8%	3 !!!
	§ やや増加	28.6%	2 !!
	§ 増加	0.0%	0

▸ 調査区域全体の各ＤＩ

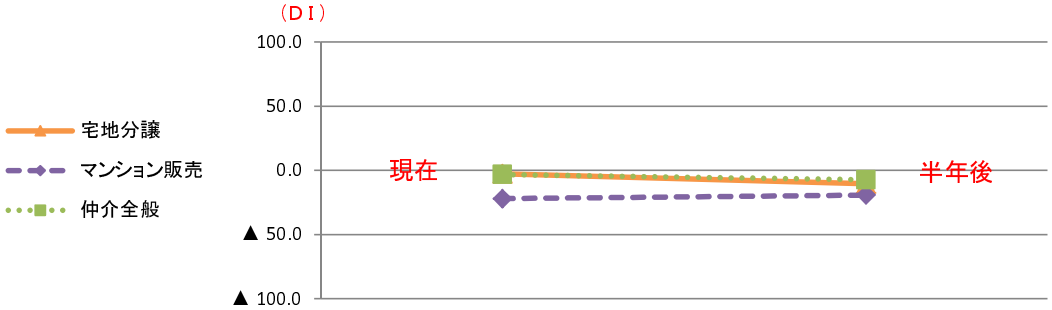
（地価水準）

	現在DI	半年後DI
§ 住宅地	▲ 2.6	▲ 1.9 ↗
§ 商業地	0.8	3.9 ↗



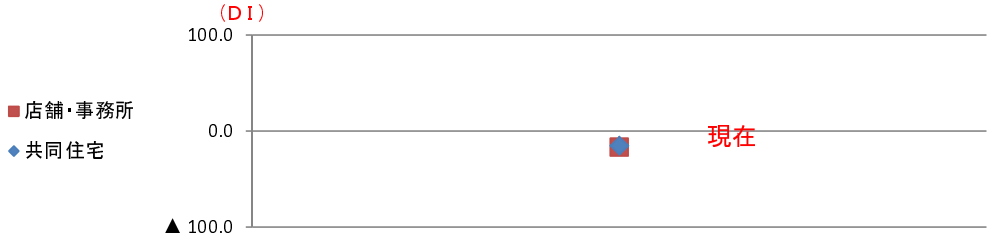
（取引件数）

	現在DI	半年後DI
§ 宅地分譲	▲ 2.6	▲ 10.5 ↘
§ マンション販売	▲ 22.0	▲ 19.1 ↗
§ 仲介全般	▲ 3.1	▲ 7.3 ↘



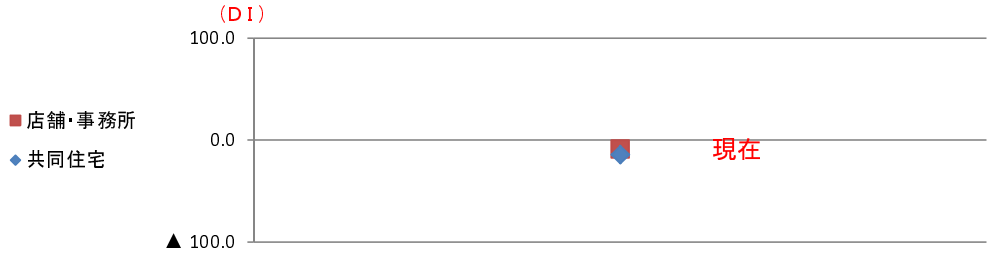
（賃料水準）

	現在DI
§ 店舗・事務所	▲ 16.9
§ 共同住宅	▲ 15.1



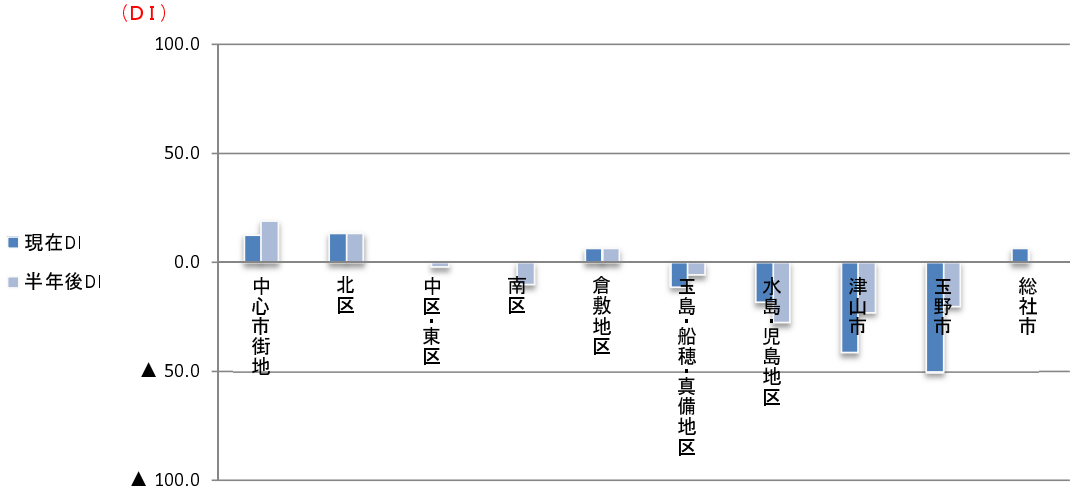
（空室率）

	現在DI
§ 店舗・事務所	▲ 8.9
§ 共同住宅	▲ 14.0

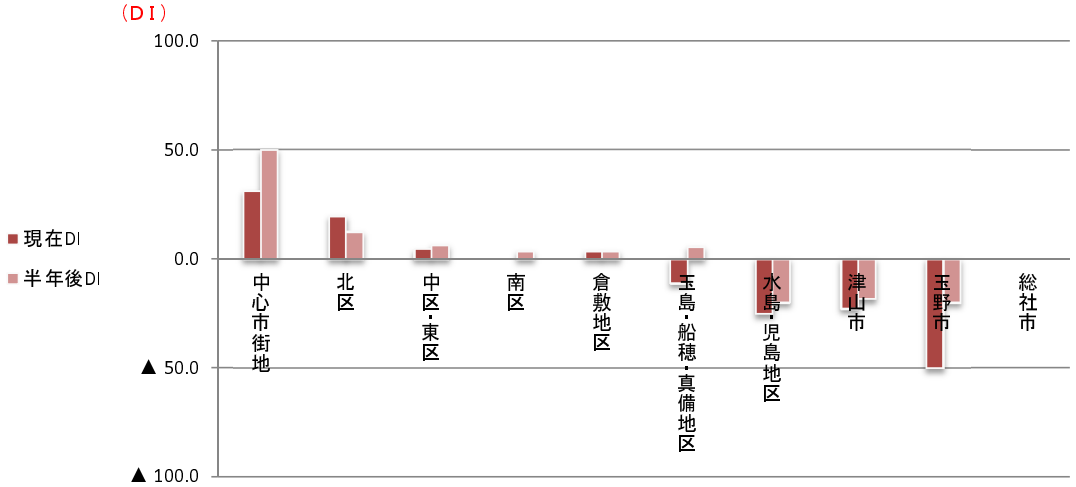


▸ 用途別・地区別　地価ＤＩ

（住宅地）	現在DI	半年後DI
§ 中心市街地	12.5	18.8 ↗
§ 北区	13.4	13.4 →
§ 中区・東区	0.0	▲ 2.2 ↘
§ 南区	0.0	▲ 10.0 ↘
§ 倉敷地区	6.3	6.3 →
§ 玉島・船穂・真備地区	▲ 11.1	▲ 5.6 ↗
§ 水島・児島地区	▲ 18.2	▲ 27.3 ↘
§ 津山市	▲ 40.9	▲ 22.8 ↗
§ 玉野市	▲ 50.0	▲ 20.0 ↗
§ 総社市	6.3	0.0 ↘

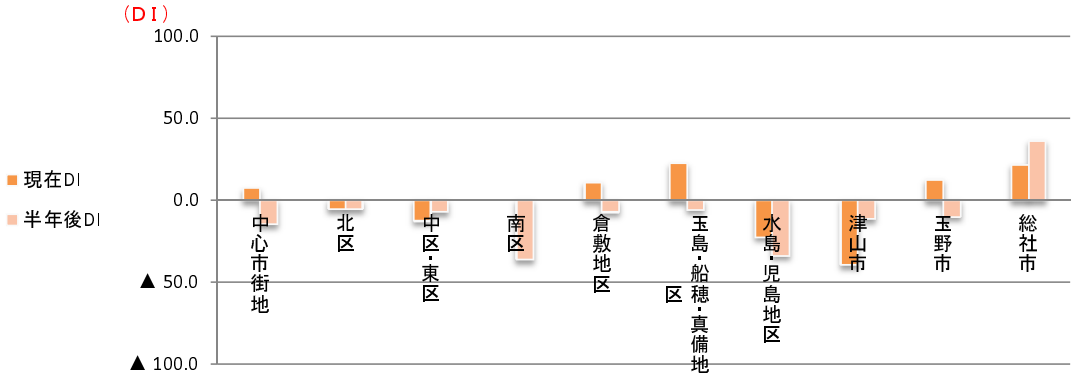


（商業地）	現在DI	半年後DI
§ 中心市街地	31.3	50.0 ↗
§ 北区	19.7	12.5 ↘
§ 中区・東区	4.6	6.5 ↗
§ 南区	0.0	3.6 ↗
§ 倉敷地区	3.6	3.6 →
§ 玉島・船穂・真備地区	▲ 11.1	5.6 ↗
§ 水島・児島地区	▲ 25.0	▲ 20.0 ↗
§ 津山市	▲ 22.8	▲ 18.2 ↗
§ 玉野市	▲ 50.0	▲ 20.0 ↗
§ 総社市	0.0	0.0 →

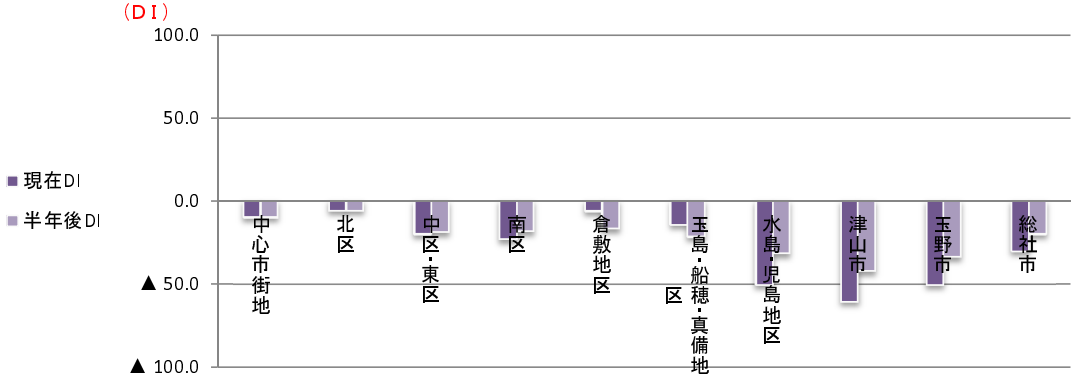


▸ 業態別・地区別　取引件数ＤＩ

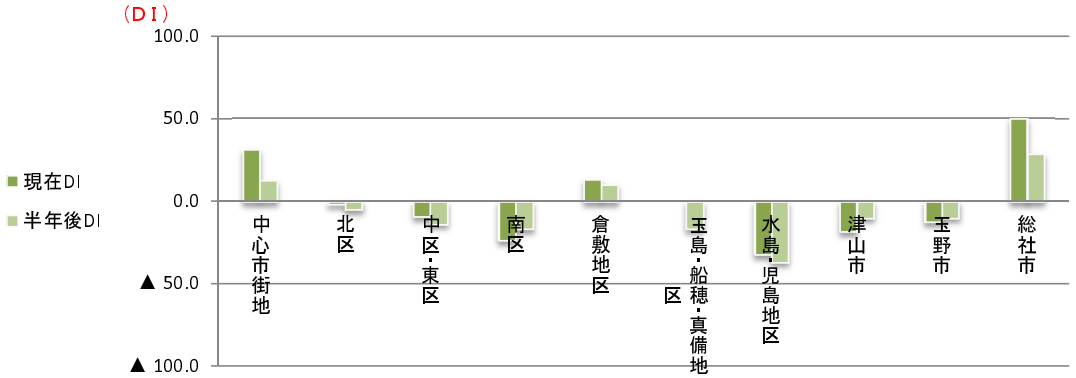
（宅地分譲）	現在DI	半年後DI
§ 中心市街地	7.2	▲ 14.3 ↘
§ 北区	▲ 5.3	▲ 5.3 →
§ 中区・東区	▲ 12.5	▲ 7.1 ↗
§ 南区	0.0	▲ 35.7 ↘
§ 倉敷地区	10.8	▲ 7.2 ↘
§ 玉島・船穂・真備地区	22.2	▲ 5.6 ↘
§ 水島・児島地区	▲ 22.2	▲ 33.3 ↘
§ 津山市	▲ 38.9	▲ 11.1 ↗
§ 玉野市	12.5	▲ 10.0 ↘
§ 総社市	21.5	35.8 ↗



（マンション販売）	現在DI	半年後DI
§ 中心市街地	▲ 10.0	▲ 10.0 →
§ 北区	▲ 5.9	▲ 5.9 →
§ 中区・東区	▲ 20.0	▲ 18.8 ↗
§ 南区	▲ 22.8	▲ 18.2 ↗
§ 倉敷地区	▲ 6.3	▲ 16.7 ↘
§ 玉島・船穂・真備地区	▲ 14.3	▲ 21.5 ↘
§ 水島・児島地区	▲ 50.0	▲ 31.3 ↗
§ 津山市	▲ 60.0	▲ 41.7 ↗
§ 玉野市	▲ 50.0	▲ 33.3 ↗
§ 総社市	▲ 30.0	▲ 20.0 ↗

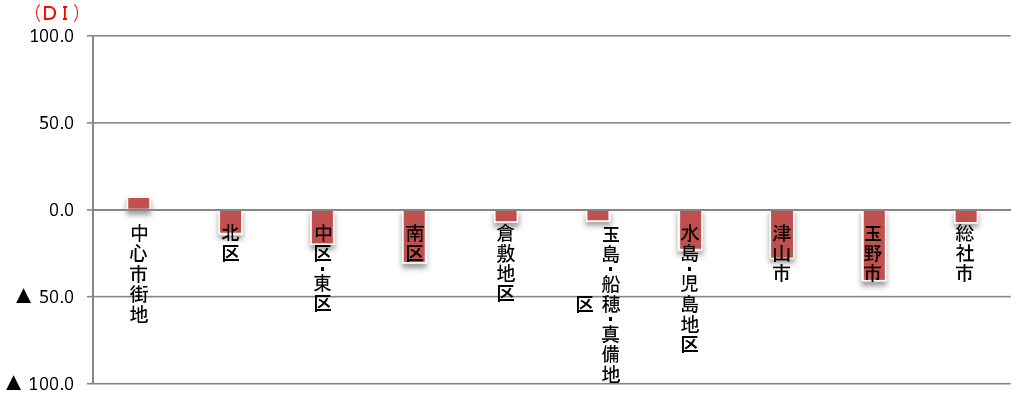


（仲介全般）	現在DI	半年後DI
§ 中心市街地	31.3	12.5 ↘
§ 北区	▲ 1.7	▲ 5.0 ↘
§ 中区・東区	▲ 9.1	▲ 13.7 ↘
§ 南区	▲ 23.4	▲ 16.7 ↗
§ 倉敷地区	13.3	10.1 ↘
§ 玉島・船穂・真備地区	0.0	▲ 16.7 ↘
§ 水島・児島地区	▲ 31.8	▲ 36.4 ↘
§ 津山市	▲ 18.2	▲ 10.0 ↗
§ 玉野市	▲ 12.5	▲ 10.0 ↗
§ 総社市	50.0	28.6 ↘

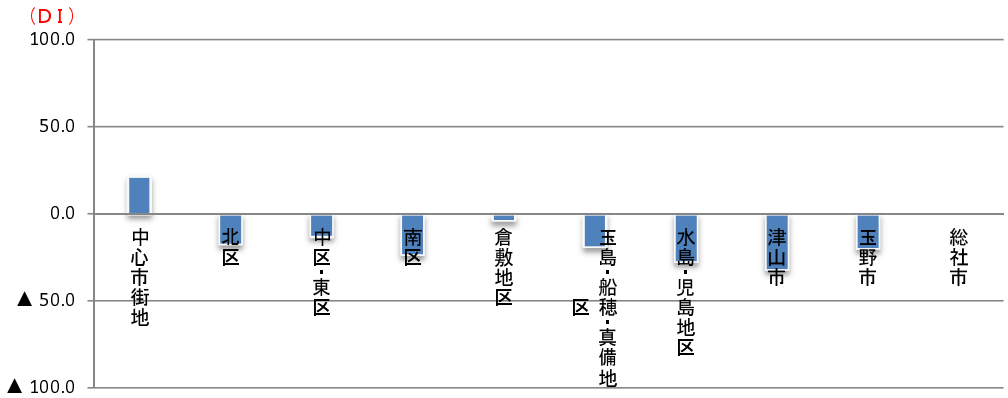


▸ 用途別・地区別　賃料ＤＩ

（店舗・事務所）	現在DI
§ 中心市街地	7.2
§ 北区	▲ 13.8
§ 中区・東区	▲ 19.6
§ 南区	▲ 30.0
§ 倉敷地区	▲ 7.1
§ 玉島・船穂・真備地区	▲ 6.3
§ 水島・児島地区	▲ 22.8
§ 津山市	▲ 27.3
§ 玉野市	▲ 40.0
§ 総社市	▲ 7.2

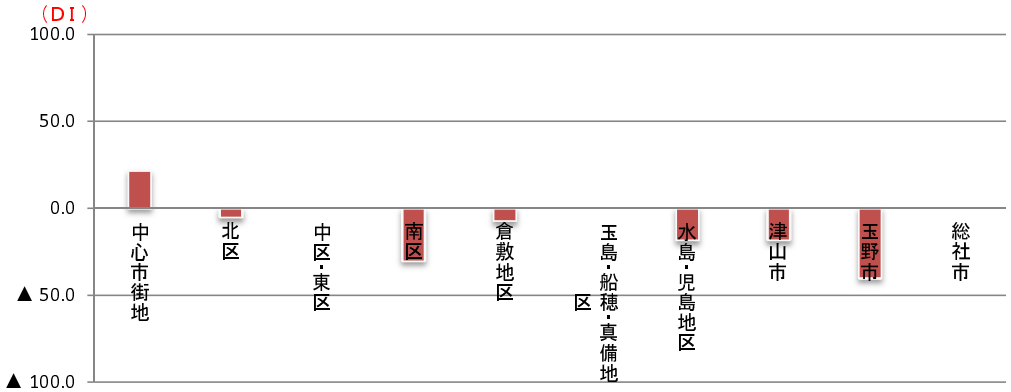


（共同住宅）	現在DI
§ 中心市街地	21.5
§ 北区	▲ 17.3
§ 中区・東区	▲ 13.1
§ 南区	▲ 23.4
§ 倉敷地区	▲ 3.9
§ 玉島・船穂・真備地区	▲ 18.8
§ 水島・児島地区	▲ 27.3
§ 津山市	▲ 31.8
§ 玉野市	▲ 20.0
§ 総社市	0.0

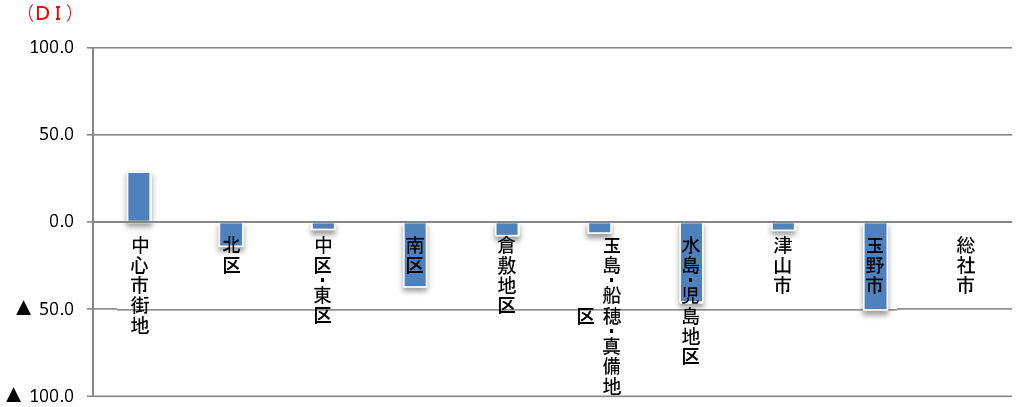


▸ 用途別・地区別　空室率ＤＩ

（店舗・事務所）	現在DI
§ 中心市街地	21.5
§ 北区	▲ 5.2
§ 中区・東区	0.0
§ 南区	▲ 30.0
§ 倉敷地区	▲ 7.2
§ 玉島・船穂・真備地区	0.0
§ 水島・児島地区	▲ 18.2
§ 津山市	▲ 18.2
§ 玉野市	▲ 40.0
§ 総社市	0.0



（共同住宅）	現在DI
§ 中心市街地	28.6
§ 北区	▲ 13.8
§ 中区・東区	▲ 4.4
§ 南区	▲ 36.7
§ 倉敷地区	▲ 7.7
§ 玉島・船穂・真備地区	▲ 6.3
§ 水島・児島地区	▲ 45.5
§ 津山市	▲ 4.6
§ 玉野市	▲ 50.0
§ 総社市	0.0



不動産の景気動向に関するアンケート調査票（裏面あり）

－岡山県における地価・不動産取引・賃貸市場について－

問１．岡山県内における貴社（支店・営業所等の場合は当該支店・営業所）の主な営業地域をお聞かせください。（以下のエリアの中から最も取り扱い件数の多い地域を一つだけ選んで○をつけてください。）

１．岡山市中心市街地（別紙を参考にして下さい）
２．岡山市北区（中心市街地、御津・建部支所管内を除く）
３．岡山市中区、東区（瀬戸支所管内を除く）
４．岡山市南区
５．倉敷地区（下記地区を除く倉敷市内）
６．倉敷市玉島、船穂、真備地区
７．倉敷市水島、児島地区
８．津山市　　９．玉野市　　１０．総社市

※　問１で選んだ主な営業地域の状況について、以下の質問にお答えください。

問２．現在（平成２６年１０月１日時点、以下同じ）の地価の動向は、半年前（平成２６年４月１日、以下同じ）と比較してどのように感じておられますか？（該当するもの一つに○をつけてください。以下同じ）

（１）住宅地
１．上　昇　　２．やや上昇　　３．横ばい　　４．やや下落　　５．下　落

（２）商業地
１．上　昇　　２．やや上昇　　３．横ばい　　４．やや下落　　５．下　落

問３．半年後（平成２７年４月１日、以下同じ）の地価の動向は、現在と比較してどうなると予想されますか？

（１）住宅地
１．上　昇　　２．やや上昇　　３．横ばい　　４．やや下落　　５．下　落

（２）商業地
１．上　昇　　２．やや上昇　　３．横ばい　　４．やや下落　　５．下　落

問４．現在の貴社の取扱件数は、半年前と比較してどのように感じておられますか？

イ.宅　地　分　譲	ロ.マンション販売	ハ.仲　介　全　般
１．増　加	１．増　加	１．増　加
２．やや増加	２．やや増加	２．やや増加
３．横 ば い	３．横 ば い	３．横 ば い
４．やや減少	４．やや減少	４．やや減少
５．減　少	５．減　少	５．減　少

※ イは建物付（建築条件付）取引を含みます。

問５．半年後の貴社の取扱件数は、現在と比較してどうなると予想されますか？

イ.宅　地　分　譲	ロ.マンション販売	ハ.仲　介　全　般
１．増　加	１．増　加	１．増　加
２．やや増加	２．やや増加	２．やや増加
３．横 ば い	３．横 ば い	３．横 ば い
４．やや減少	４．やや減少	４．やや減少
５．減　少	５．減　少	５．減　少

裏 面 あ り

問６．現在の賃料水準は、半年前と比較してどのように感じておられますか？

（１）店舗・事務所
１．上　昇　　２．やや上昇　　３．横ばい　　４．やや下落　　５．下　落

（２）共同住宅
１．上　昇　　２．やや上昇　　３．横ばい　　４．やや下落　　５．下　落

問７．現在の空室数は、半年前と比較してどのように感じておられますか？

（１）店舗・事務所
１．減　少　　２．やや減少　　３．横ばい　　４．やや増加　　５．増　加

（２）共同住宅
１．減　少　　２．やや減少　　３．横ばい　　４．やや増加　　５．増　加

問８．消費税率アップや相続税の基礎控除引き下げに向けての影響、中古住宅の動向、現在の地価公示地点の価格水準等に対するご意見（例：「岡山北－１」が安い）などご自由にお書き下さい。

（　　）

※　上記ご意見を匿名で本調査結果の結果概要に掲載しても良いですか？　・良い　・だめ

以上で質問は終わりです。お忙しい中、ご協力ありがとうございました。
同封の返信用封筒にて、１１月７日（金）までにご返送いただきますようお願いします。

最後にご記入者についてお答えください。

※　アンケート調査にご回答頂いた方には、お礼といたしましてＱＵＯカードを送らせて頂きます。
※　Ｅ－メールアドレスをご記入いただいた方へは、本件調査の結果概要について配信させていただきますので、配信希望の有無もあわせてご記入ください。
※　お答え頂いた内容は個人情報保護法に基づき外部に漏れることがないのは無論のこと、本件調査以外の用途で利用することはありません。

貴社名（営業所名）		ご担当者	所属・役職　お名前
ご連絡先	ご住所（〒　　－　　） ＴＥＬ（　　－　　－　　） ＦＡＸ（　　－　　－　　） E-mail（　　） ※結果概要の配信を　・希望する　・希望しない	主な事業（レ印）	□　仲介業 □　戸建分譲・宅地分譲 □　マンション分譲 □　その他 （　　）

頂いたご意見の一部

- 住宅会社相互の運営力、商品開発力、経済社会環境の適応能力等の違いにより、強い会社、弱い会社の色分けがなされつつある。供給サイドの調整の過渡期である。不動産は、用途、物件によっては動いている。

- アベノミクスや税制等は、需要者は余り気にしていないように思える。

- 消費増税（8%から 10%）前の駆け込みにより、一時的な地価上昇が考えられる。

- 相続増税により、特に農地（宅地見込地）を手放す人が多く見受けられる。消費増税の駆け込みでタイミング良く売り抜けている。10%になったら一時、取引量は落ち込むだろう。

- 各種税金や社会保障費は徐々に負担が増している中、連動するように不動産価格も上昇する必要がある。経済循環による発展は、不動産の力強さが牽引となる布石が存在する。適度な上昇が、日本経済を底上げする大きな要因だと感じる。

- 増税が多く、どうしようもないと嘆く声を聞く。使用してない農道が随所に見られる。払い下げをして空き地の活用を希望する。

- 消費税増税後に不安を感じる。

- 経済に疎い政治家による逆行政策が続いている感がする。

- 消費税・相続税などを増税するほど財布のひもは固くなるだけ。増税前に国会議員の数を・・・・・（税金が賃金にならないように。）災害マップ・海に近い所は売りにくい。

- 賃金の引き上げと少子高齢化を解消すれば、すべてが好転していくものと思われる。

- 消費増税（5%から 8%）の影響で、昨年は仲介件数等が減少傾向だったが、12 月頃から少し上向いた感がある。しかし全般的に売却希望の物件数は多いのに対し、実際購入される方は少ないので、需給バランスは依然、悪いと思う。災害マップ等やはり海に近い場所や低地等の動向は厳しい感じがする。

- アベノミクスの影響は実感しない。取り扱っている中古住宅での顧客の反応が今一。景気の実感は顧客の動きが過熱すれば、感じられるだろう。岡山の雇用者の給与がアップされる事を期待する。

- 自己住宅では増税前に駆け込み需要が確かにあった。その反動ともいえる落ち込みもあった。今後は落ち着くものと思われる。

- 震災以降、移り住みたい県の第 4 位になっているアンケートもあり、チャンスは期待できるように思う。

- 相続税関係の相談が増えている。

- 地価公示価格には下水道整備地区と未整備地区との差があまり反映されてないように思う。インフラの整備状況も考慮されるべきだ。

- アベノミクスはとんでもないまがいものである。知人の材木商は、去年の 12 月から開店休業で嘆いている。

頂いたご意見の一部

- 賃貸マンションの家賃は高くなり、新築空家が目立つ。

- 平成 29 年 4 月に消費税再増税の予定となったため、購入者の意識が低下して、昨年 12 月以降住宅地の販売及び仲介が低調となった。

- 都市部の商業地などで地価上昇が見られるが、地方郊外の地価は下落傾向で、今後さらにこの傾向が進むだろう。消費増税後（10%）に地方の郊外だけでいいので、不動産取得税の減免等の施策等を望む。20～30 年後には荒れ地になると思う。

- 公示価格は、地点により、市場価格と比べて高かったり安かったりする。

- 格差が拡大し、全体としては悪化している。テナントは大・中企業でないと厳しくなっている。地元の中小の話がかりは皆無。

- 中小企業にはアベノミクスの恩恵は皆無である。地価も中心部では上昇傾向であるが、郊外では下落傾向である。地方創世を打ち出しているが、地方の郊外はますます過疎化が進むと感じる。市街化区域の線引きを見直してほしい。

- アベノミクスの実感はない。消費増税分以上に価格が下落し空き家も増加中である。災害マップの説明はするが、被災の経験が無いためか、実感がない方が多い。地価公示価格は全く地方には関係なく、競売で購入された低価格分譲地が多く、今は売れ残りが出ている。将来への空屋相続が増していて、一部異常ささえ感じる。統計も信じがたい点が多いのも実感だ。

- 大都市ではアベノミクスと政府・日銀に踊らされているのではないか。地方の零細企業まで行き届いてないのではないか。

- 水島の工業地域は決して景気は上向いていないので、厳しい状況が続くと思う。

- 建築費高騰や人手不足が現在も継続している。中小企業の建築会社は、顧客企業のローコスト志向と建築費・人件費の高騰で利益が圧迫されて苦しい状況。相続税の増税について、地主は非常に興味を持っており、以前と比べると相続税対策や土地の有効活用の相談件数は増えている。南海トラフ地震への顧客の関心も増えており、病院や福祉施設は津波の影響がない高台へ移転傾向があり、今後は高台が注目される可能性があるように思われる。

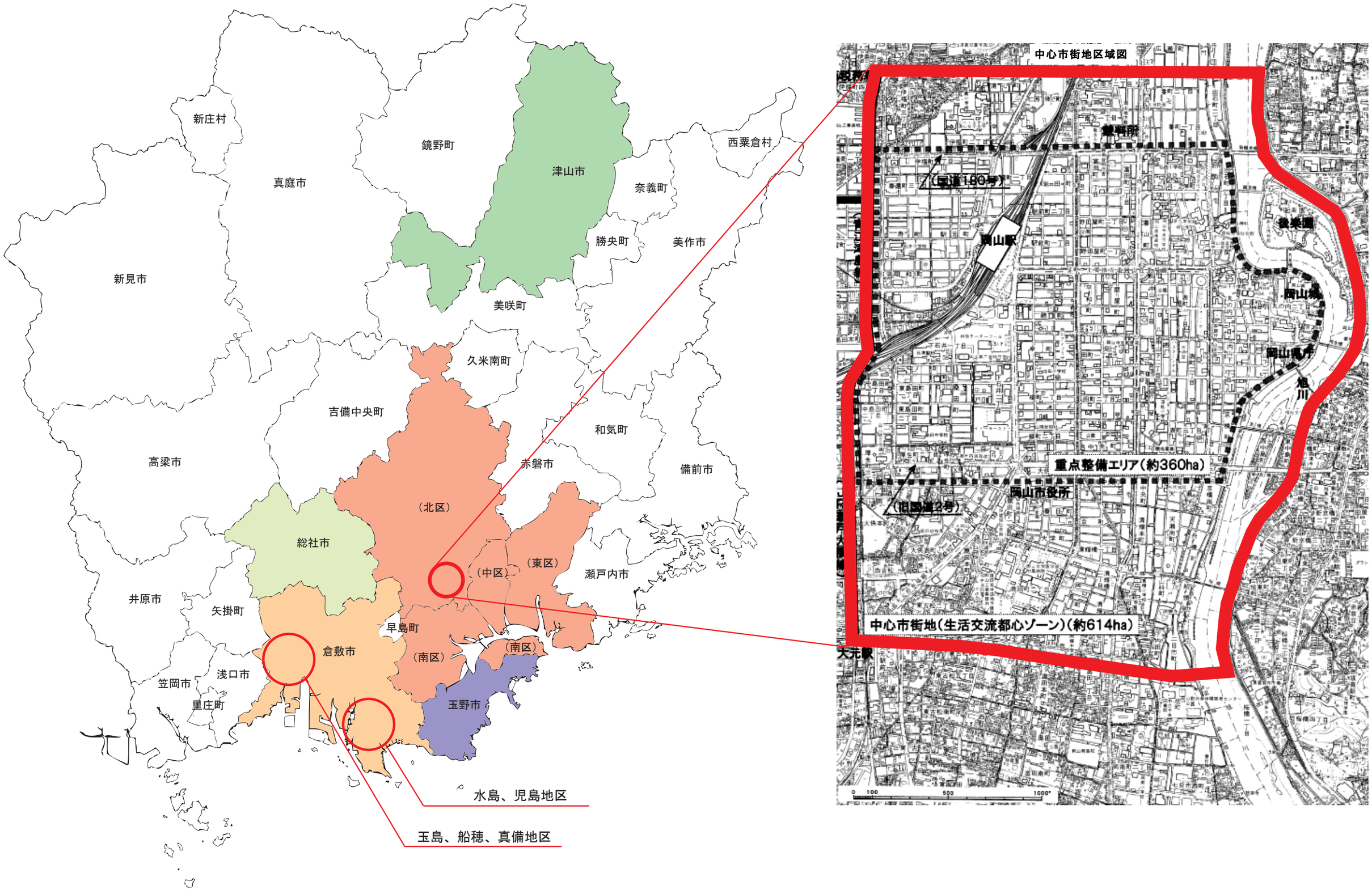
- 消費税引き上げによる冷え込みは一段落したようだ。現在の住宅物件市場は二極化しており、本来最も需要の多かった、2,000～3,000 万円台の中間価格帯の物件購入が減少し、1,000 万円台の低価格帯あるいは 4,000 万円超の高価格帯の物件に対する需要が高まっているように感じる。この両ケースに共通しているのは、消費税率引き上げの影響を受けにくいという点である。一定以下の所得であれば「住まい給付金」を受け取ることができ、かたや高所得であれば、あえて借入額を増やすことで、住宅ローンの控除枠の拡大の恩恵を受けることが出来る。取り残された中間層への対応策が、今後の不動産市場を左右するのではないか。

- 消費者物価の高騰、消費税・相続税の増税があり、消費マインドは冷え込んでいる。不動産供給はあっても購買意欲は下がり気味になり、ますます国民の財布は固く閉ざされていくだろう。何か良い手立てを願う。

- 売れる場所、売れない場所がはっきりしている。空き地活用やリフォーム補助など、地方経済を活発にさせる政策がないと、一部だけの景気回復となり、格差がさらに広がると思う。株価だけの上昇で、関心が地方に向かなくなるのではないか。

等々

調査範囲区域図


新庄村
鏡野町
西粟倉村
真庭市
津山市
奈義町
勝央町
美作市
新見市
美咲町
久米南町
吉備中央町
和気町
高梁市
赤磐市
備前市
（北区）
総社市
（中区）
（東区）
瀬戸内市
井原市
矢掛町
早島町
倉敷市
（南区）
（南区）
浅口市
笠岡市
里庄町
玉野市
水島、児島地区
玉島、船穂、真備地区
中心市街地区域図
整理部
（国道180号）
岡山駅
後楽園
岡山城
岡山県庁
旭川
重点整備エリア（約360ha）
岡山市役所
（旧国道2号）
中心市街地（生活交流都心ゾーン）（約614ha）
大元駅
0 100 500 1000m