

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D I 調査）結果

第10回（平成28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様、一般社団法人岡山県不動産協会様、一般社団法人岡山県住宅宅地供給協会様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회를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 10 回岡山県不動産市況 DI 調査は、平成 28 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田中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 D I 調査の概要

1. D I 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 D I 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 D I 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D I 調査の概要

1. D I (Diffusion Index) とは

D I 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。

D I 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。

$$D I = (\text{「良い」の回答者数割合}) - (\text{「悪い」の回答者数割合})$$

これを、不動産の地価動向、取引件数等に当てはめたものが不動産市況D I 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D I 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%

$$\text{不動産市況D I} = 7. 0\% - 49. 3\% = \blacktriangle 42. 3 \text{ ポイント}$$

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D I として指数化し長期観測することとで、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D I を得るため、例えば地価D I 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、

$$D I = (\text{『上昇』の回答割合}) + (\text{『やや上昇』の回答割合} / 2) - (\text{『やや下落』の回答割合} / 2) - (\text{『下落』の回答割合})$$

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（D I）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様、一般社団法人 岡山県不動産協会様、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28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28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D Iとして、集計を行っております。

- ・実施時期 平成28年4月
- ・発送数 311
- ・有効回答数 132 （有効回答率42.4%）

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10回目の調査（平成28年4月1日時点）における住宅地の地価動向D Iは3.9ポイント（前回0.8、以下同様）、商業地の地価動向D Iは4.9ポイント（1.3）であり、住宅地・商業地共に前回数値より好転し、調査開始以来初の2期連続のプラスとなった。一方、この半年先（平成28年10月1日時点）の予測では、住宅地の地価動向D Iは▲3.8ポイント、商業地の地価動向D Iは▲0.8ポイントとなっており、住宅地・商業地共に悪化すると予測する業者が多い（詳細はP5、P17）。

（不動産取引市場の動向）

取引件数で見ると、宅地分譲D Iは▲3.6ポイント（▲14.6）、マンション販売D Iは▲10.7ポイント（▲18.0）、仲介全般D Iは6.0ポイント（▲2.8）と、全ての業態で前回の第9回調査よりD Iは好転している。半年先の予測ではマンション販売以外の業態について、やや悪化の見通しとなった。（詳細はP6、P18～19）

（賃貸市場の動向）

店舗・事務所の賃料動向D Iは▲12.6ポイント（▲16.0）、共同住宅の賃料動向D Iは▲17.6ポイント（▲19.9）と、店舗・事務所、共同住宅共に改善している。また、空室率については、共同住宅は僅かに改善し、店舗・事務所はやや悪化している。（詳細はP7、P20）

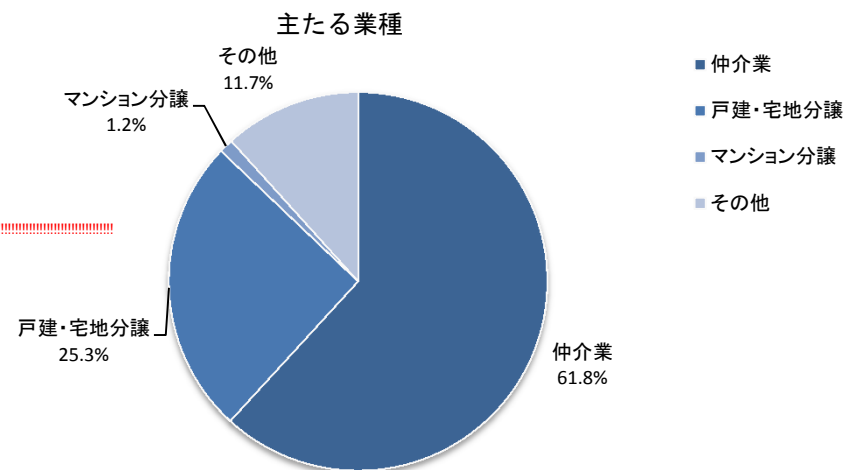
（地域別の動向）

住宅地の地価動向D Iについては、中心市街地（岡山市）、岡山市北区、倉敷地区及び玉島・船穂・真備地区が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D Iは、中心市街地（岡山市）、岡山市北区、倉敷地区が2桁台のプラスとなり、相対的に良い判断となっている。地価動向D Iについては住宅地・商業地共に水島・児島地区、玉野市、津山市以外の地区全ての地区でゼロないしプラスとなった。取引件数D Iについては、宅地分譲が前回、玉島・船穂・真備地区、総社市を除く全ての地区でマイナスを示していたが、今回は4地区がマイナスからプラスに転じ、津山市、総社市以外は全て前回数値より好転という結果となった。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）、倉敷市地区共に前回数値より好転している。仲介全般は、水島・児島地区と津山市以外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、D I 調査の選択肢を3つから5つに充実化し、D I の計算式も変わった点に留意する必要がある。

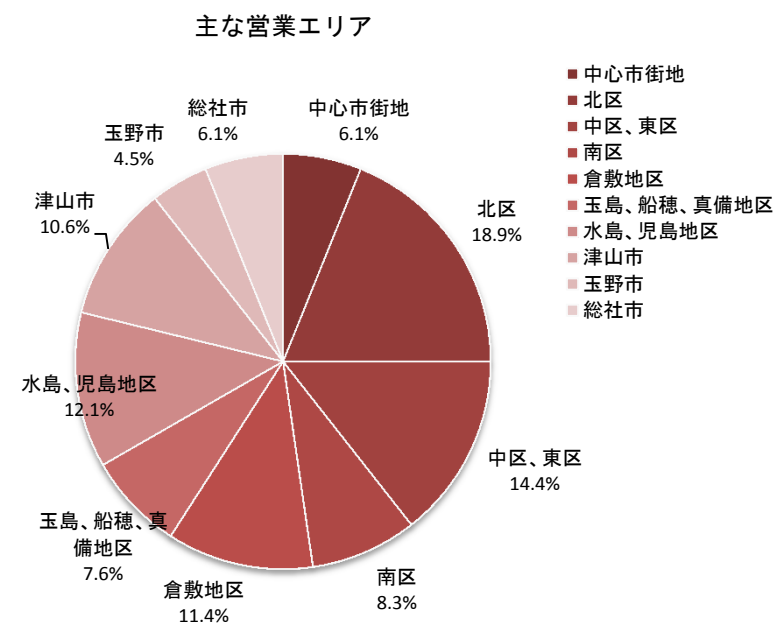
▶ 回答者の主たる業種（複数回答）

	割合	回答数
§ 仲介業	61.8%	105
§ 戸建・宅地分譲	25.3%	43
§ マンション分譲	1.2%	2
§ その他	11.7%	20
合計	100%	170



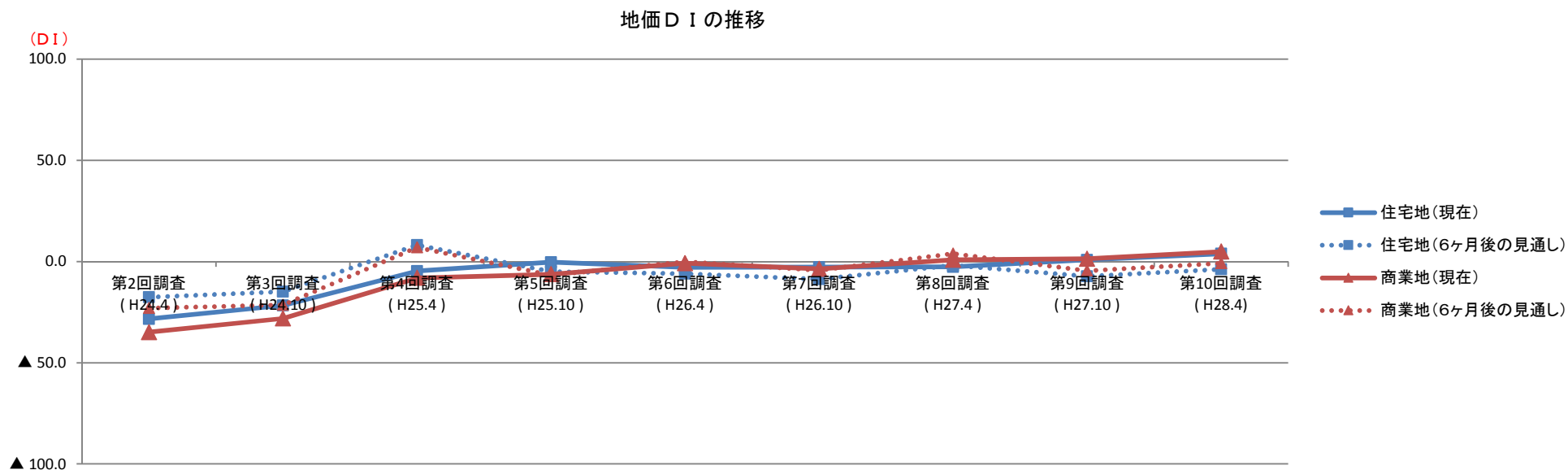
▶ 回答者の主たる営業地域

	割合	回答数
§ 中心市街地	6.1%	8
§ 北区	18.9%	25
§ 中区、東区	14.4%	19
§ 南区	8.3%	11
§ 倉敷地区	11.4%	15
§ 玉島、船穂、真備地区	7.6%	10
§ 水島、児島地区	12.1%	16
§ 津山市	10.6%	14
§ 玉野市	4.5%	6
§ 総社市	6.1%	8
合計	100%	132



3、第1回調査からのDI推移

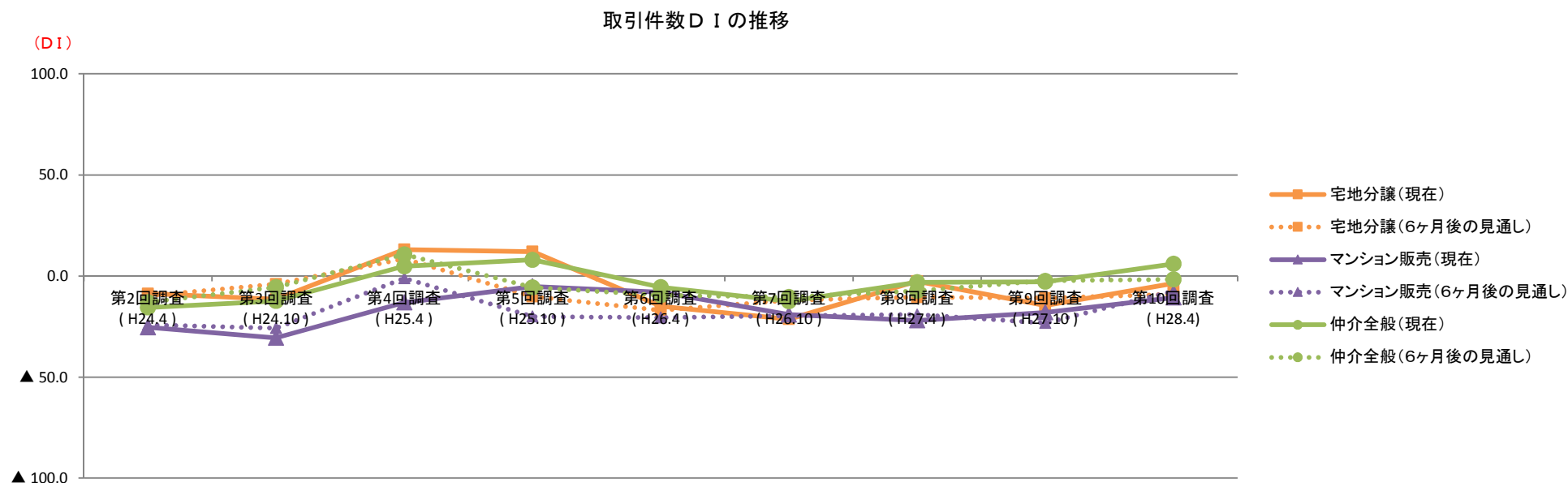
▶ ▶ ▶ 調査区域全体の地価DI



	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)	第9回調査 (H27. 10)	第10回調査 (H28. 4)
§ 住宅地(現在)	▲ 28.3	▲ 21.7	▲ 4.7	▲ 0.3	▲ 2.9	▲ 2.8	▲ 2.6	0.8	3.9
§ 住宅地(6ヶ月後の見通し)	▲ 17.6	▲ 14.8	8.2	▲ 5.0	▲ 6.0	▲ 8.7	▲ 1.9	▲ 7.3	▲ 3.8
§ 商業地(現在)	▲ 34.9	▲ 28.1	▲ 8.1	▲ 6.3	▲ 0.8	▲ 3.7	0.8	1.3	4.9
§ 商業地(6ヶ月後の見通し)	▲ 23.0	▲ 21.4	7.0	▲ 6.7	0.0	▲ 4.3	3.9	▲ 4.5	▲ 0.8

3、第1回調査からのDI推移

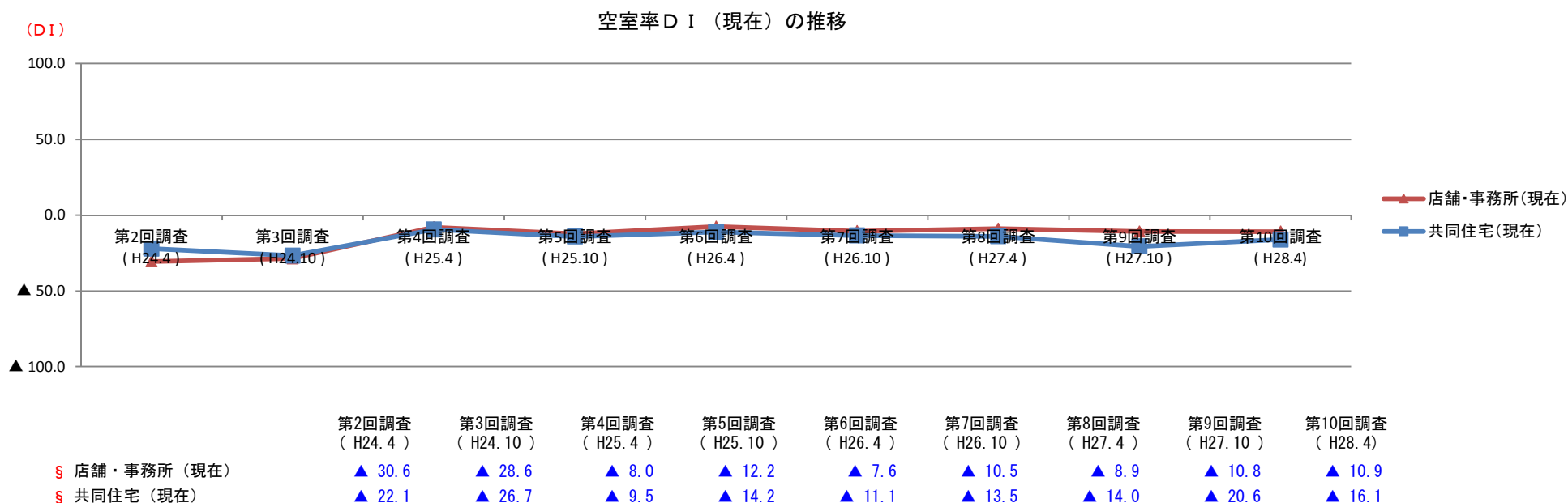
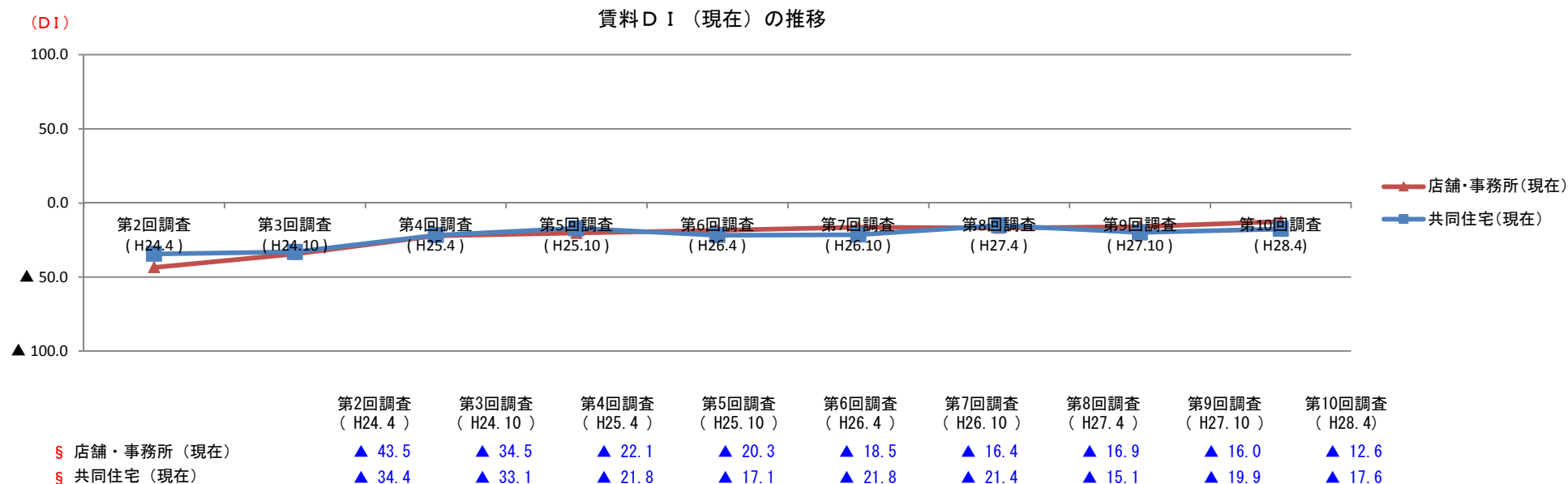
調査区域全体の取引件数DI



	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)	第9回調査 (H27.10)	第10回調査 (H28. 4)
§ 宅地分譲 (現在)	▲ 8.7	▲ 11.5	13.1	12.1	▲ 14.9	▲ 21.4	▲ 2.6	▲ 14.6	▲ 3.6
§ 宅地分譲 (6ヶ月後の見通し)	▲ 9.8	▲ 4.0	8.5	▲ 10.2	▲ 17.0	▲ 12.0	▲ 10.5	▲ 10.9	▲ 9.0
§ マンション販売 (現在)	▲ 25.4	▲ 30.6	▲ 13.1	▲ 5.2	▲ 8.0	▲ 19.1	▲ 22.0	▲ 18.0	▲ 10.7
§ マンション販売 (6ヶ月後の見通し)	▲ 24.2	▲ 25.8	▲ 1.1	▲ 20.1	▲ 20.6	▲ 19.7	▲ 19.1	▲ 23.3	▲ 7.5
§ 仲介全般 (現在)	▲ 15.6	▲ 12.4	4.8	8.0	▲ 5.5	▲ 12.5	▲ 3.1	▲ 2.8	6.0
§ 仲介全般 (6ヶ月後の見通し)	▲ 13.0	▲ 5.5	10.7	▲ 5.7	▲ 9.5	▲ 10.4	▲ 7.3	▲ 2.4	▲ 1.7

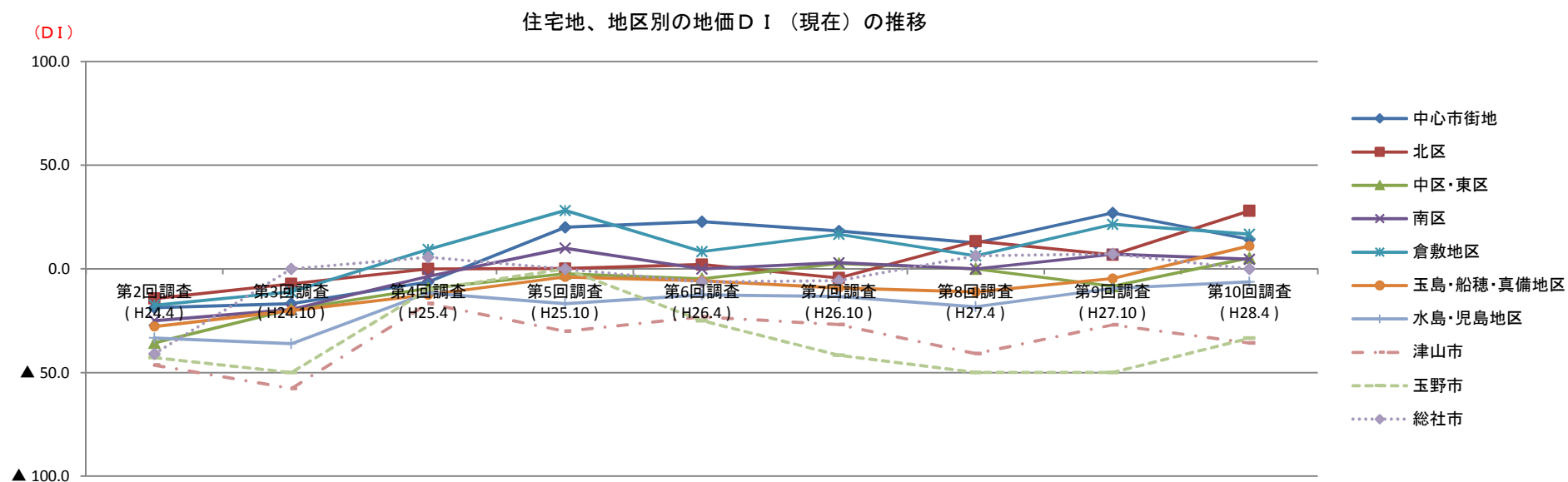
3、第1回調査からのDI推移

▶ ▶ ▶ 調査区域全体の賃料、空室率DI



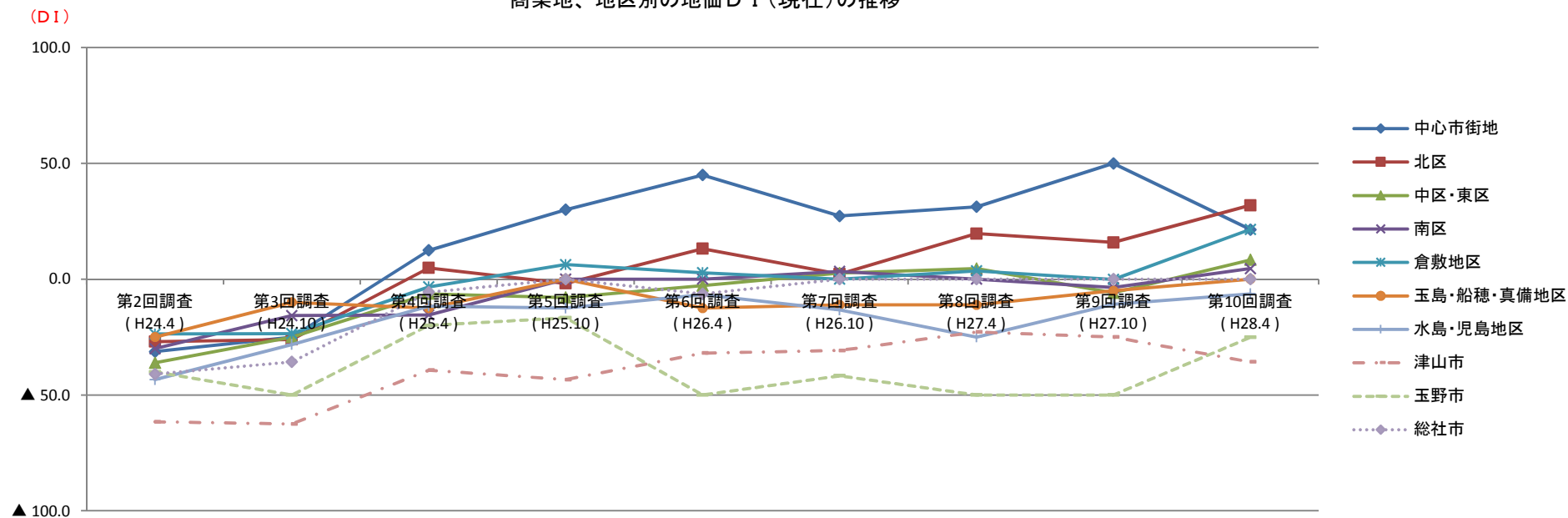
3、第1回調査からのDI推移

▶▶▶ 住宅地、地区別の地価DI

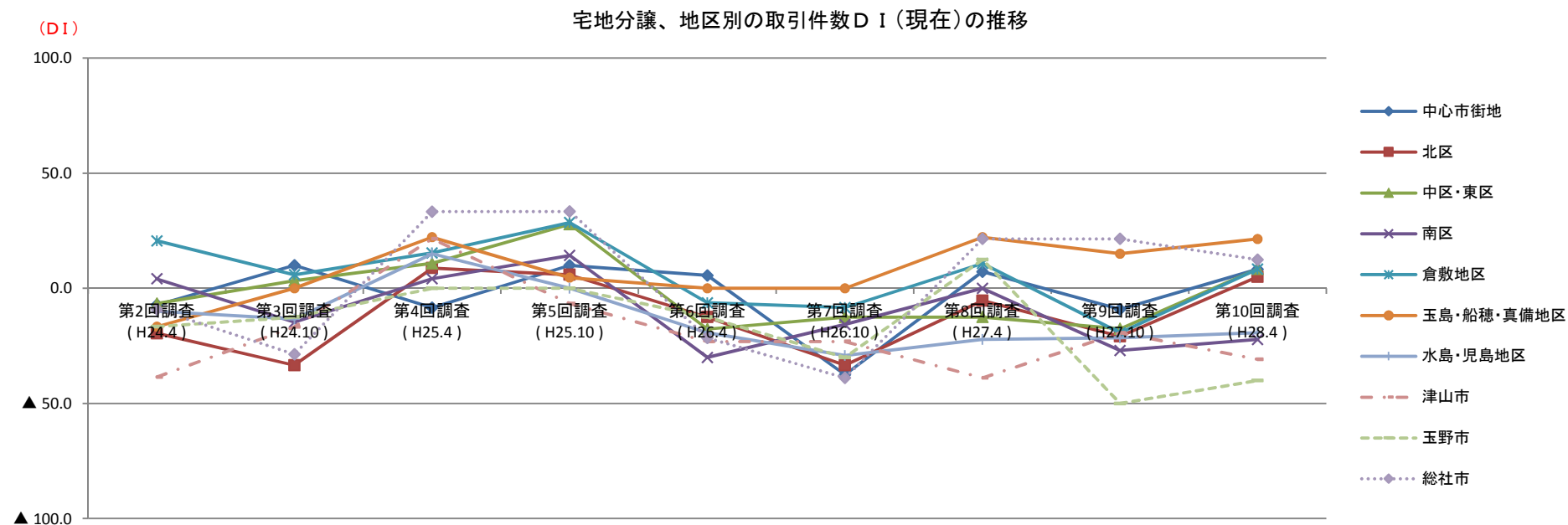


	第2回調査 (H24.4)	第3回調査 (H24.10)	第4回調査 (H25.4)	第5回調査 (H25.10)	第6回調査 (H26.4)	第7回調査 (H26.10)	第8回調査 (H27.4)	第9回調査 (H27.10)	第10回調査 (H28.4)
§ 中心市街地	▲ 18.8	▲ 16.7	▲ 6.3	20.0	22.8	18.2	12.5	27.0	14.3
§ 北区	▲ 14.3	▲ 7.2	0.0	0.1	2.1	▲ 4.4	13.4	6.8	28.0
§ 中区・東区	▲ 35.7	▲ 19.5	▲ 9.4	▲ 2.3	▲ 4.8	2.6	0.0	▲ 8.4	5.3
§ 南区	▲ 25.0	▲ 19.5	▲ 3.6	10.0	0.0	3.0	0.0	7.1	4.6
§ 倉敷地区	▲ 17.5	▲ 11.1	9.4	28.2	8.3	16.7	6.3	21.5	16.7
§ 玉島・船穂・真備地区	▲ 27.8	▲ 20.0	▲ 12.5	▲ 3.9	▲ 5.6	▲ 9.1	▲ 11.1	▲ 4.6	11.1
§ 水島・児島地区	▲ 33.3	▲ 36.1	▲ 11.6	▲ 16.7	▲ 12.5	▲ 13.3	▲ 18.2	▲ 9.4	▲ 6.3
§ 津山市	▲ 46.5	▲ 57.7	▲ 16.7	▲ 30.1	▲ 23.1	▲ 26.9	▲ 40.9	▲ 27.0	▲ 35.7
§ 玉野市	▲ 42.9	▲ 50.0	▲ 10.0	0.0	▲ 25.0	▲ 41.7	▲ 50.0	▲ 50.0	▲ 33.4
§ 総社市	▲ 41.0	0.0	5.6	0.0	▲ 6.3	▲ 5.6	6.3	7.2	0.0

商業地、地区別の地価DI（現在）の推移

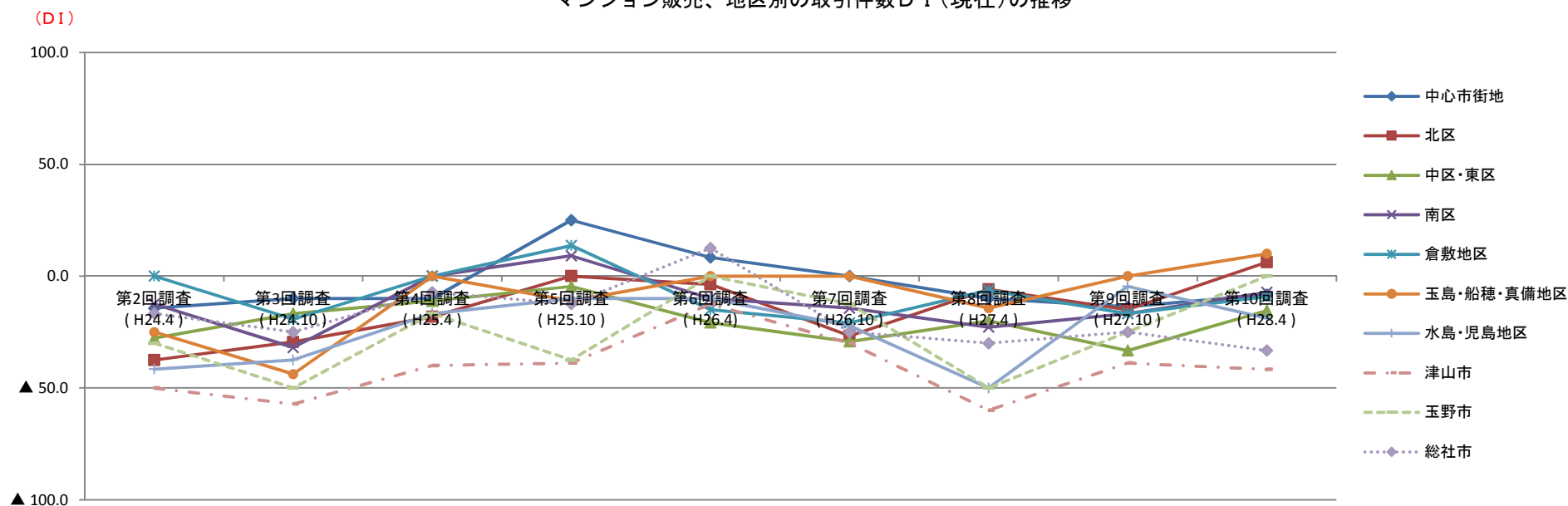


	第2回調査 (H24. 4)	第3回調査 (H24. 10)	第4回調査 (H25. 4)	第5回調査 (H25. 10)	第6回調査 (H26. 4)	第7回調査 (H26. 10)	第8回調査 (H27. 4)	第9回調査 (H27. 10)	第10回調査 (H28. 4)
§ 中心市街地	▲ 31.3	▲ 25.0	12.5	30.0	45.0	27.3	31.3	50.0	21.4
§ 北区	▲ 27.0	▲ 26.0	4.9	▲ 1.8	13.2	2.2	19.7	15.9	31.9
§ 中区・東区	▲ 36.1	▲ 25.0	▲ 6.3	▲ 7.9	▲ 2.8	2.6	4.6	▲ 5.9	8.3
§ 南区	▲ 30.0	▲ 15.7	▲ 15.4	0.0	0.0	3.4	0.0	▲ 3.6	4.6
§ 倉敷地区	▲ 23.7	▲ 23.5	▲ 3.3	6.3	2.8	0.0	3.6	▲ 0.1	21.5
§ 玉島・船穂・真備地区	▲ 25.0	▲ 10.0	▲ 12.5	0.0	▲ 12.5	▲ 11.1	▲ 11.1	▲ 5.0	0.0
§ 水島・児島地区	▲ 43.4	▲ 28.2	▲ 11.6	▲ 12.5	▲ 6.7	▲ 13.3	▲ 25.0	▲ 10.8	▲ 6.3
§ 津山市	▲ 61.6	▲ 62.5	▲ 39.3	▲ 43.4	▲ 31.9	▲ 30.8	▲ 22.8	▲ 25.0	▲ 35.7
§ 玉野市	▲ 40.0	▲ 50.0	▲ 20.0	▲ 16.7	▲ 50.0	▲ 41.7	▲ 50.0	▲ 50.0	▲ 25.1
§ 総社市	▲ 41.0	▲ 35.7	▲ 5.6	0.0	▲ 6.3	0.0	0.0	0.0	0.0



	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)	第9回調査 (H27.10)	第10回調査 (H28.4)
§ 中心市街地	▲ 7.2	10.0	▲ 8.4	10.0	5.6	▲ 37.5	7.2	▲ 9.1	8.3
§ 北区	▲ 19.5	▲ 33.4	8.8	5.9	▲ 12.5	▲ 33.4	▲ 5.3	▲ 20.8	5.0
§ 中区・東区	▲ 6.6	3.3	10.8	27.8	▲ 17.7	▲ 12.5	▲ 12.5	▲ 17.6	8.4
§ 南区	4.2	▲ 14.7	4.2	14.3	▲ 30.0	▲ 15.7	0.0	▲ 27.0	▲ 22.2
§ 倉敷地区	20.7	5.9	15.4	28.6	▲ 6.3	▲ 8.4	10.8	▲ 19.3	8.4
§ 玉島・船穂・真備地区	▲ 16.7	0.0	22.2	4.6	0.0	0.0	22.2	15.0	21.4
§ 水島・児島地区	▲ 10.0	▲ 13.4	15.0	0.0	▲ 19.3	▲ 29.2	▲ 22.2	▲ 21.5	▲ 19.3
§ 津山市	▲ 38.5	▲ 16.8	21.5	▲ 6.6	▲ 23.1	▲ 23.1	▲ 38.9	▲ 19.3	▲ 30.8
§ 玉野市	▲ 16.7	▲ 12.5	0.0	0.0	▲ 12.5	▲ 30.0	12.5	▲ 50.0	▲ 40.0
§ 総社市	▲ 9.1	▲ 28.6	33.3	33.4	▲ 21.5	▲ 38.9	21.5	21.5	12.5

マニシヨン販売、地区別の取引件数D I（現在）の推移

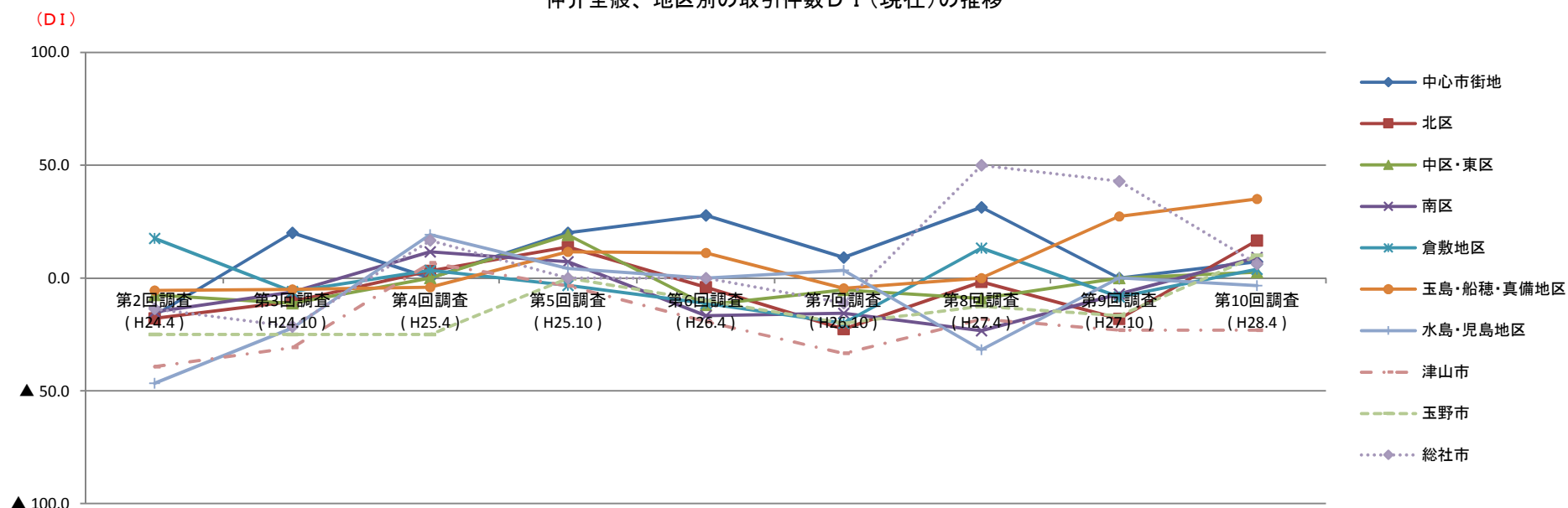


	第2回調査 (H24. 4)	第3回調査 (H24. 10)	第4回調査 (H25. 4)	第5回調査 (H25. 10)	第6回調査 (H26. 4)	第7回調査 (H26. 10)	第8回調査 (H27. 4)	第9回調査 (H27. 10)	第10回調査 (H28. 4)
§ 中心市街地	▲ 14.3	▲ 10.0	▲ 10.0	25.0	8.4	0.0	▲ 10.0	▲ 13.7	▲ 8.3
§ 北区	▲ 37.6	▲ 29.4	▲ 18.2	0.0	▲ 3.7	▲ 26.7	▲ 5.9	▲ 15.0	6.2
§ 中区・東区	▲ 27.8	▲ 16.7	▲ 11.1	▲ 4.6	▲ 20.8	▲ 29.2	▲ 20.0	▲ 33.3	▲ 15.4
§ 南区	▲ 12.5	▲ 31.9	0.0	9.1	▲ 10.0	▲ 14.3	▲ 22.8	▲ 16.7	▲ 7.2
§ 倉敷地区	0.0	▲ 19.3	0.0	13.7	▲ 15.0	▲ 20.9	▲ 6.3	▲ 16.7	▲ 9.1
§ 玉島・船穂・真備地区	▲ 25.0	▲ 43.8	0.0	▲ 11.1	0.0	0.0	▲ 14.3	0.0	10.0
§ 水島・児島地区	▲ 41.6	▲ 37.5	▲ 16.7	▲ 10.0	▲ 10.0	▲ 22.2	▲ 50.0	▲ 4.6	▲ 18.8
§ 津山市	▲ 50.1	▲ 57.2	▲ 40.0	▲ 38.9	▲ 12.5	▲ 30.0	▲ 60.0	▲ 38.9	▲ 41.7
§ 玉野市	▲ 30.0	▲ 50.0	▲ 16.7	▲ 37.5	0.0	▲ 12.5	▲ 50.0	▲ 25.0	0.0
§ 総社市	▲ 16.7	▲ 25.0	▲ 7.2	▲ 12.5	12.5	▲ 25.0	▲ 30.0	▲ 25.0	▲ 33.3

3、第1回調査からのDI推移

▶▶▶ 仲介全般、地区別の取引件数DI

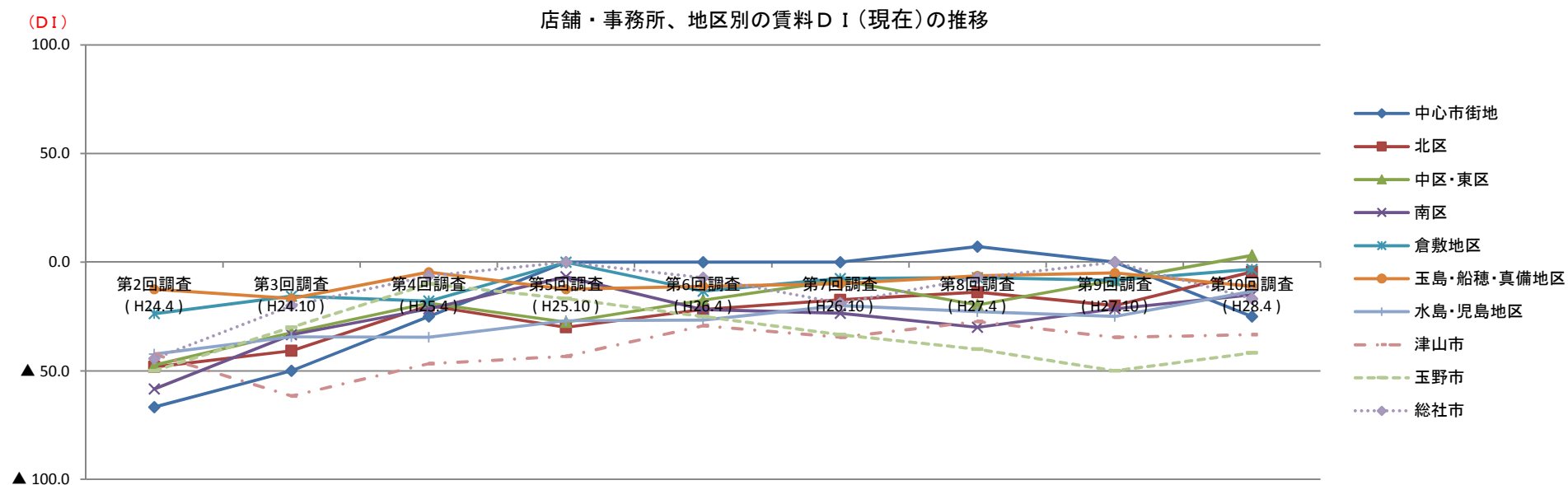
仲介全般、地区別の取引件数DI（現在）の推移



	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)	第9回調査 (H27. 10)	第10回調査 (H28. 4)
§ 中心市街地	▲ 16.7	20.0	0.0	20.0	27.8	9.1	31.3	0.0	7.2
§ 北区	▲ 17.9	▲ 10.4	3.2	13.8	▲ 4.1	▲ 22.7	▲ 1.7	▲ 18.2	16.6
§ 中区・東区	▲ 7.5	▲ 11.2	0.0	19.1	▲ 11.9	▲ 5.3	▲ 9.1	0.0	2.6
§ 南区	▲ 15.0	▲ 6.3	11.6	7.2	▲ 16.7	▲ 15.7	▲ 23.4	▲ 7.1	9.1
§ 倉敷地区	17.5	▲ 6.0	3.4	▲ 3.3	▲ 11.2	▲ 20.0	13.3	▲ 8.4	3.9
§ 玉島・船穂・真備地区	▲ 5.6	▲ 5.0	▲ 4.1	11.6	11.1	▲ 4.6	0.0	27.3	35.0
§ 水島・児島地区	▲ 46.7	▲ 22.2	19.2	4.2	0.0	3.4	▲ 31.8	0.1	▲ 3.4
§ 津山市	▲ 39.3	▲ 30.8	6.7	▲ 3.5	▲ 19.3	▲ 33.4	▲ 18.2	▲ 23.1	▲ 23.1
§ 玉野市	▲ 25.0	▲ 25.0	▲ 25.0	0.0	▲ 10.0	▲ 20.0	▲ 12.5	▲ 16.7	10.0
§ 総社市	▲ 13.7	▲ 21.5	16.7	0.0	0.0	▲ 11.1	50.0	42.9	6.3

3、第1回調査からのDI推移

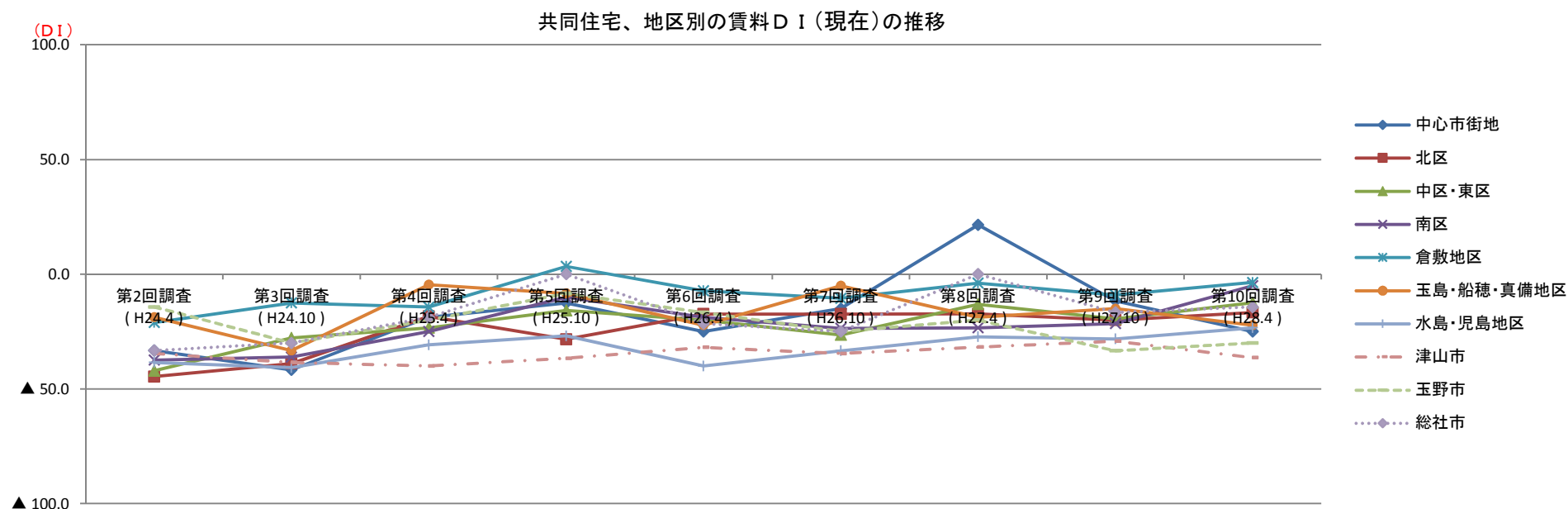
▶▶▶ 店舗・事務所、地区別の賃料DI



	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)	第9回調査 (H27.10)	第10回調査 (H28.4)
§ 中心市街地	▲ 66.7	▲ 50.0	▲ 25.0	0.0	0.0	0.0	7.2	0.0	▲ 25.0
§ 北区	▲ 48.2	▲ 40.8	▲ 20.0	▲ 30.0	▲ 21.7	▲ 17.4	▲ 13.8	▲ 20.0	▲ 4.4
§ 中区・東区	▲ 47.4	▲ 32.4	▲ 18.8	▲ 27.5	▲ 17.5	▲ 8.4	▲ 19.6	▲ 8.3	3.1
§ 南区	▲ 58.4	▲ 33.4	▲ 21.5	▲ 6.7	▲ 21.9	▲ 23.6	▲ 30.0	▲ 21.5	▲ 15.0
§ 倉敷地区	▲ 23.7	▲ 15.7	▲ 17.9	0.0	▲ 13.4	▲ 7.5	▲ 7.1	▲ 8.4	▲ 3.3
§ 玉島・船穂・真備地区	▲ 12.5	▲ 16.7	▲ 4.6	▲ 12.5	▲ 11.1	▲ 10.0	▲ 6.3	▲ 5.0	▲ 11.1
§ 水島・児島地区	▲ 42.3	▲ 34.4	▲ 34.6	▲ 26.9	▲ 26.7	▲ 20.0	▲ 22.8	▲ 25.0	▲ 13.4
§ 津山市	▲ 42.3	▲ 61.6	▲ 46.7	▲ 43.3	▲ 29.2	▲ 34.6	▲ 27.3	▲ 34.6	▲ 33.4
§ 玉野市	▲ 50.0	▲ 30.0	▲ 10.0	▲ 16.7	▲ 25.0	▲ 33.4	▲ 40.0	▲ 50.0	▲ 41.7
§ 総社市	▲ 44.4	▲ 20.0	▲ 6.3	0.0	▲ 7.2	▲ 18.8	▲ 7.2	0.0	▲ 16.7

3、第1回調査からのDI推移

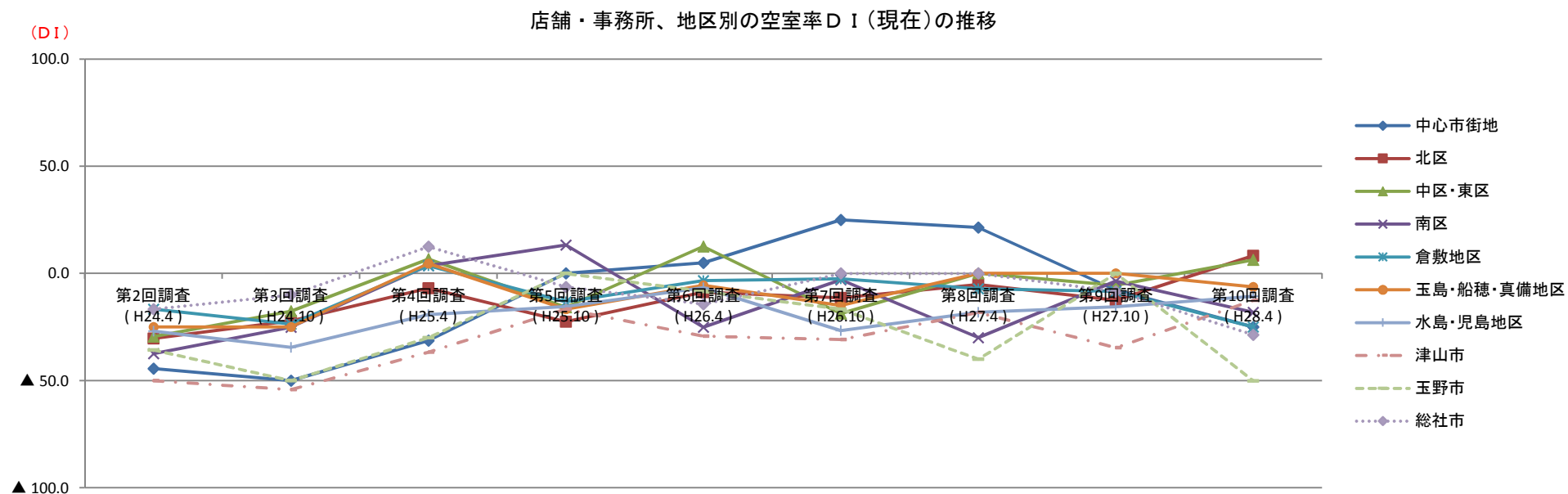
▶▶▶ 共同住宅、地区別の賃料DI



	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)	第9回調査 (H27. 10)	第10回調査 (H28. 4)
§ 中心市街地	▲ 33.3	▲ 41.7	▲ 18.8	▲ 12.5	▲ 25.0	▲ 15.0	21.5	▲ 11.6	▲ 25.0
§ 北区	▲ 44.7	▲ 38.9	▲ 18.4	▲ 28.4	▲ 17.4	▲ 17.4	▲ 17.3	▲ 20.0	▲ 16.7
§ 中区・東区	▲ 42.1	▲ 27.8	▲ 23.4	▲ 15.8	▲ 20.0	▲ 26.5	▲ 13.1	▲ 19.5	▲ 12.5
§ 南区	▲ 37.5	▲ 36.1	▲ 25.0	▲ 10.0	▲ 18.8	▲ 23.6	▲ 23.4	▲ 21.5	▲ 5.0
§ 倉敷地区	▲ 21.1	▲ 12.5	▲ 14.3	3.4	▲ 7.2	▲ 10.5	▲ 3.9	▲ 9.1	▲ 3.6
§ 玉島・船穂・真備地区	▲ 18.8	▲ 33.3	▲ 4.6	▲ 8.4	▲ 22.2	▲ 5.0	▲ 18.8	▲ 15.0	▲ 22.2
§ 水島・児島地区	▲ 38.5	▲ 40.7	▲ 30.8	▲ 26.9	▲ 40.0	▲ 33.4	▲ 27.3	▲ 28.2	▲ 23.4
§ 津山市	▲ 34.6	▲ 38.5	▲ 40.0	▲ 36.7	▲ 31.9	▲ 34.6	▲ 31.8	▲ 29.2	▲ 36.4
§ 玉野市	▲ 14.3	▲ 30.0	▲ 20.0	▲ 8.4	▲ 16.7	▲ 25.0	▲ 20.0	▲ 33.4	▲ 30.0
§ 総社市	▲ 33.3	▲ 30.0	▲ 18.8	0.0	▲ 21.5	▲ 25.0	0.0	▲ 16.7	▲ 14.3

3、第1回調査からのDI推移

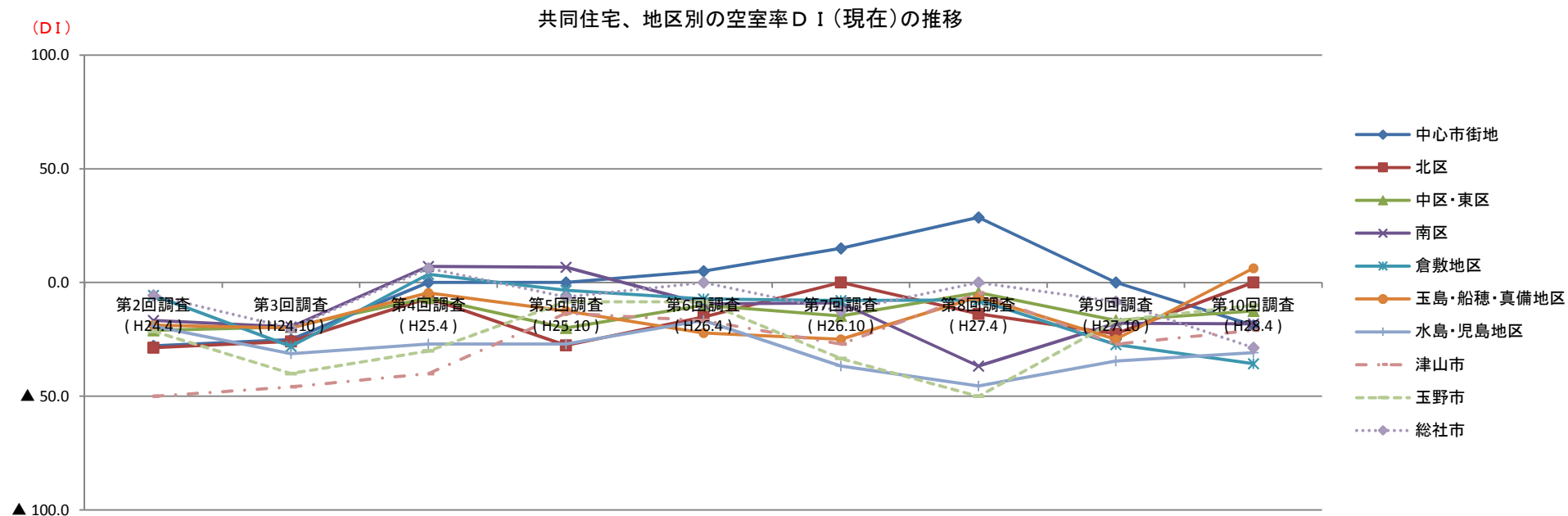
▶ ▶ ▶ 店舗・事務所、地区別の空室率DI



	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)	第9回調査 (H27. 10)	第10回調査 (H28. 4)
§ 中心市街地	▲ 44.4	▲ 50.0	▲ 31.3	0.0	5.0	25.0	21.5	▲ 7.7	▲ 25.0
§ 北区	▲ 30.4	▲ 22.2	▲ 6.9	▲ 22.5	▲ 8.7	▲ 11.4	▲ 5.2	▲ 12.5	8.3
§ 中区・東区	▲ 29.5	▲ 17.7	6.7	▲ 15.8	12.5	▲ 18.8	0.0	▲ 5.5	6.3
§ 南区	▲ 37.5	▲ 25.1	3.6	13.3	▲ 25.1	▲ 3.0	▲ 30.0	▲ 3.6	▲ 18.2
§ 倉敷地区	▲ 16.7	▲ 23.6	3.6	▲ 13.3	▲ 3.4	▲ 2.5	▲ 7.2	▲ 8.4	▲ 25.0
§ 玉島・船穂・真備地区	▲ 25.0	▲ 25.0	4.6	▲ 16.7	▲ 5.6	▲ 15.0	0.0	0.0	▲ 6.3
§ 水島・児島地区	▲ 27.0	▲ 34.5	▲ 19.3	▲ 15.4	▲ 6.7	▲ 26.7	▲ 18.2	▲ 15.6	▲ 10.7
§ 津山市	▲ 50.0	▲ 54.2	▲ 36.7	▲ 16.7	▲ 29.2	▲ 30.8	▲ 18.2	▲ 34.6	▲ 12.5
§ 玉野市	▲ 35.7	▲ 50.0	▲ 30.0	0.0	▲ 8.4	▲ 16.7	▲ 40.0	0.0	▲ 50.1
§ 総社市	▲ 16.7	▲ 10.0	12.5	▲ 6.3	▲ 14.3	0.0	0.0	▲ 8.4	▲ 28.6

3、第1回調査からのDI推移

▶▶▶ 共同住宅、地区別の空室率DI

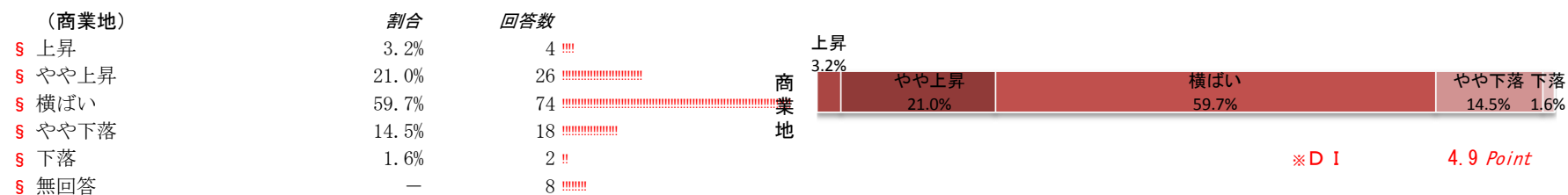
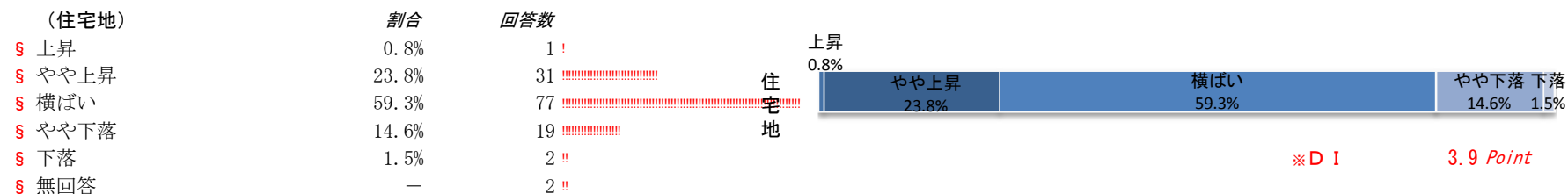


	第2回調査 (H24. 4)	第3回調査 (H24. 10)	第4回調査 (H25. 4)	第5回調査 (H25. 10)	第6回調査 (H26. 4)	第7回調査 (H26. 10)	第8回調査 (H27. 4)	第9回調査 (H27. 10)	第10回調査 (H28. 4)
§ 中心市街地	▲ 27.8	▲ 25.1	0.0	0.0	5.0	15.0	28.6	0.0	▲ 18.8
§ 北区	▲ 28.6	▲ 25.9	▲ 6.9	▲ 27.6	▲ 15.2	0.0	▲ 13.8	▲ 22.5	0.0
§ 中区・東区	▲ 21.1	▲ 19.5	▲ 6.7	▲ 20.0	▲ 10.0	▲ 14.7	▲ 4.4	▲ 16.7	▲ 12.5
§ 南区	▲ 16.6	▲ 19.5	7.1	6.7	▲ 9.4	▲ 8.9	▲ 36.7	▲ 17.9	▲ 18.2
§ 倉敷地区	▲ 5.6	▲ 28.1	3.6	▲ 3.4	▲ 7.2	▲ 7.9	▲ 7.7	▲ 27.3	▲ 35.7
§ 玉島・船穂・真備地区	▲ 18.8	▲ 20.0	▲ 4.6	▲ 12.5	▲ 22.2	▲ 25.0	▲ 6.3	▲ 25.0	6.3
§ 水島・児島地区	▲ 19.3	▲ 31.3	▲ 27.0	▲ 27.0	▲ 16.6	▲ 36.7	▲ 45.5	▲ 34.5	▲ 30.8
§ 津山市	▲ 50.0	▲ 45.8	▲ 40.0	▲ 13.4	▲ 16.7	▲ 27.0	▲ 4.6	▲ 27.0	▲ 20.9
§ 玉野市	▲ 21.5	▲ 40.0	▲ 30.0	▲ 8.4	▲ 8.4	▲ 33.4	▲ 50.0	▲ 16.7	▲ 10.0
§ 総社市	▲ 5.6	▲ 20.0	6.3	▲ 6.3	0.0	▲ 12.5	0.0	▲ 8.4	▲ 28.6

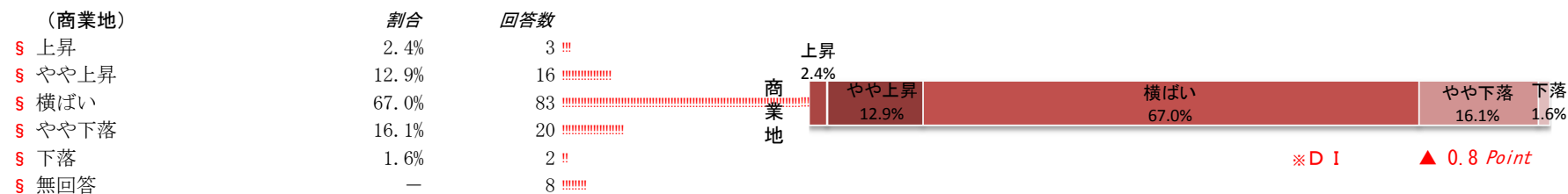
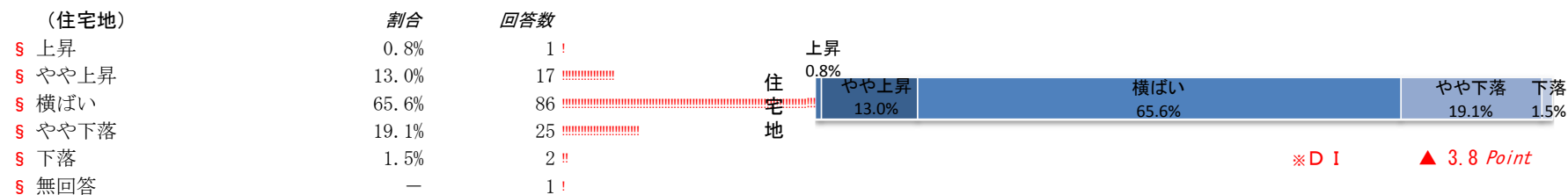
4、アンケート結果の全体集計

▶▶▶ 調査区域全体の現在と半年後の地価DI

▶ 現在の地価動向についての実感



▶ 半年後の地価動向についての予想



(宅地分譲)

宅地分譲



§ 増加	0.0%	0
§ やや増加	12.5%	10
§ 横ばい	66.2%	53
§ やや減少	8.8%	7
§ 減少	12.5%	10
§ 無回答	—	52

マンション販売

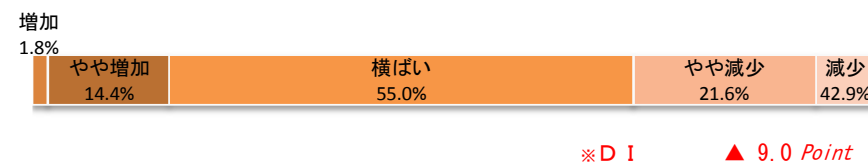


§ 増加	5.6%	7
§ やや増加	28.0%	35
§ 横ばい	44.8%	56
§ やや減少	16.0%	20
§ 減少	5.6%	7
§ 無回答	—	7

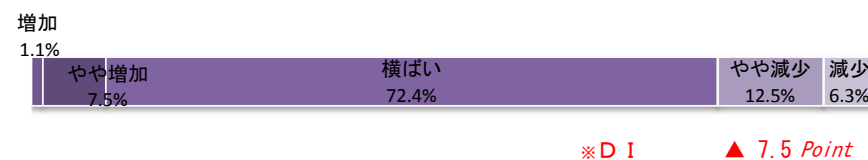
仲介全般

(宅地分譲)		割合	回答数	
⌘	増加	1.8%	2	!!
⌘	やや増加	14.4%	16	!!!!!!!!!!!!
⌘	横ばい	55.0%	61	!!
⌘	やや減少	21.6%	24	!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!
⌘	減少	7.2%	8	!!!!!!
⌘	無回答	—	21	!!!!!!!!!!!!!!

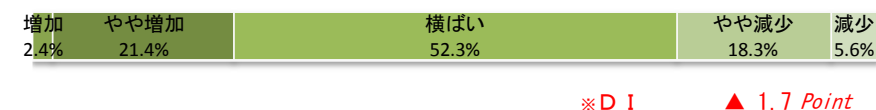
宅地分譲



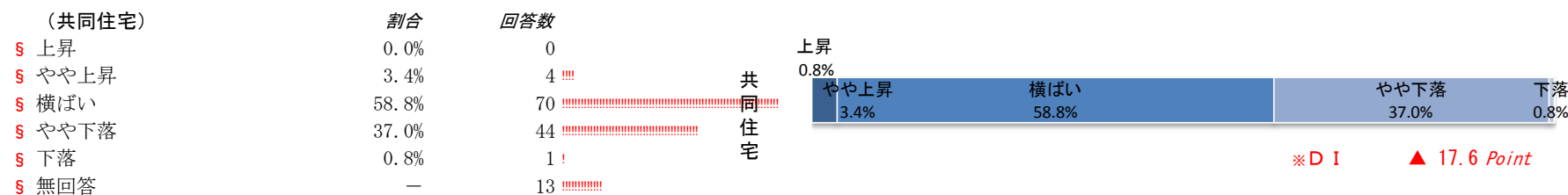
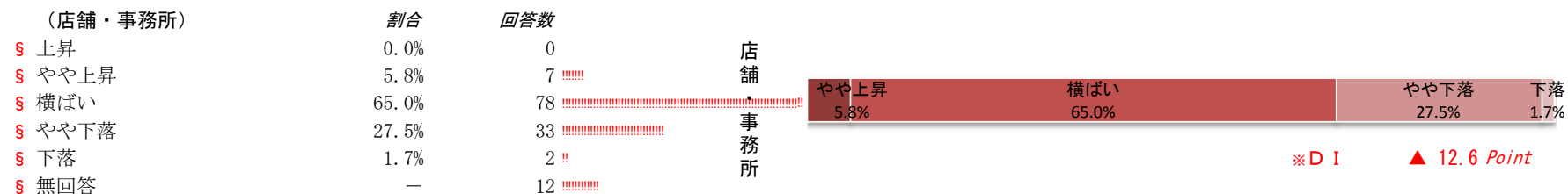
(マンション販売)	割合	回答数
Ⓢ 増加	1.3%	1 !
Ⓢ やや増加	7.5%	6 !!!!!
Ⓢ 横ばい	72.4%	58 !!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!
Ⓢ やや減少	12.5%	10 !!!!!!!
Ⓢ 減少	6.3%	5 !!!!!
Ⓢ 無回答	—	52 !!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!



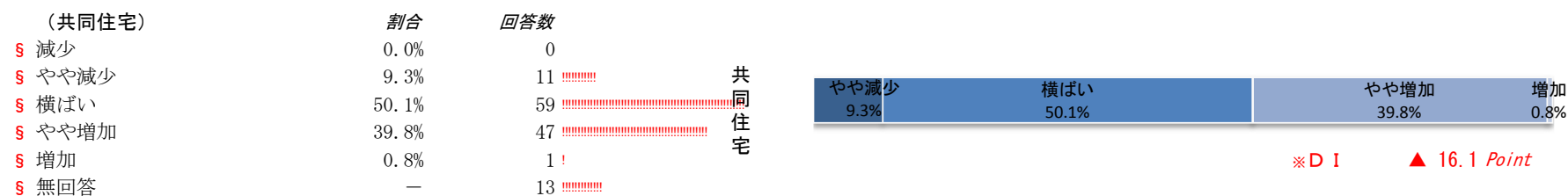
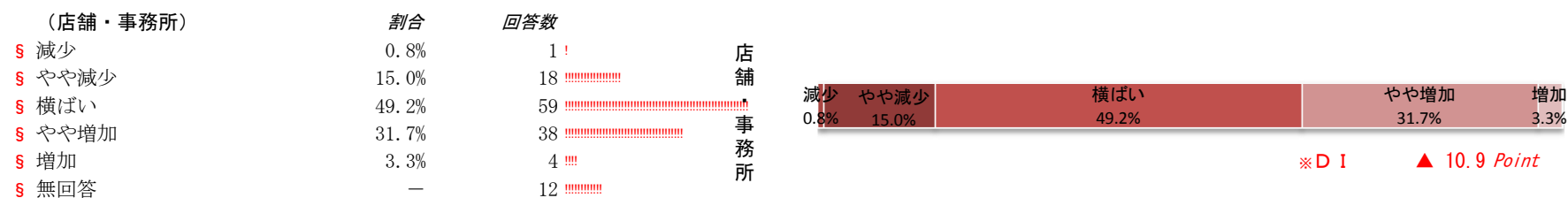
(仲介全般)	割合	回答数
Ⓢ 増加	2.4%	3
Ⓢ やや増加	21.4%	27
Ⓢ 横ばい	52.3%	66
Ⓢ やや減少	18.3%	23
Ⓢ 減少	5.6%	7
Ⓢ 無回答	—	6



▶ 現在の賃料水準についての実感



▶ 現在の空室率についての実感



▶ 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（ 北 区）	上昇	0.0%	0
	やや上昇	28.6%	2 !!
	横ばい	71.4%	5 !!!!!
	やや下落	0.0%	0
	下落	0.0%	0
中 区・東 区	上昇	4.0%	1 !
	やや上昇	48.0%	12 !!!!!
	横ばい	48.0%	12 !!!!!
	やや下落	0.0%	0
	下落	0.0%	0
南 区	上昇	0.0%	0
	やや上昇	21.1%	4 !
	横ばい	68.4%	13 !!!!!
	やや下落	10.5%	2 !!
	下落	0.0%	0
倉敷地区（ ・ 玉島・船穂 ・ 真備地区）	上昇	0.0%	0
	やや上昇	33.3%	5 !!!!!
	横ばい	66.7%	10 !!!!!
	やや下落	0.0%	0
	下落	0.0%	0
水島・ 児島地区（ 津山市）	上昇	0.0%	0
	やや上昇	12.5%	2 !!
	横ばい	62.5%	10 !!!!!
	やや下落	25.0%	4 !
	下落	0.0%	0
玉島・ 船穂地区（ 津山市）	上昇	0.0%	0
	やや上昇	7.1%	1 !
	横ばい	21.5%	3 !
	やや下落	64.3%	9 !!!!!
	下落	7.1%	1 !
至野市（ 総社市）	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	50.0%	3 !
	やや下落	33.3%	2 !!
	下落	16.7%	1 !
総社市（ 総社市）	上昇	0.0%	0
	やや上昇	12.5%	1 !
	横ばい	75.0%	6 !!!!!
	やや下落	12.5%	1 !
	下落	0.0%	0

中心市街地

※D I 14.3 Point



北 区

※D I 28.0 Point



中 区・東 区

※D I 5.3 Point



南 区

※D I 4.6 Point



倉敷地区

※D I 16.7 Point



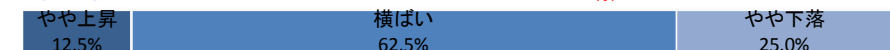
玉島・船穂・真備地区

※D I 11.1 Point



水島・児島地区

※D I ▲ 6.3 Point



津山市

※D I ▲ 35.7 Point



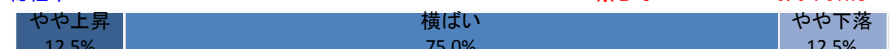
玉野市

※D I ▲ 33.4 Point



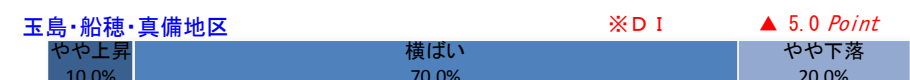
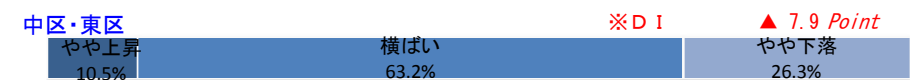
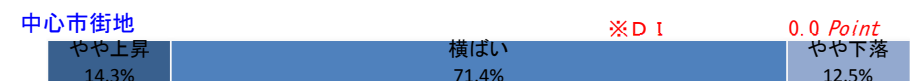
総社市

※D I 0.0 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	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
北 区（	上昇	4.0%	1 !
	やや上昇	24.0%	6 !!!!!
	横ばい	68.0%	17 !!!!!!!!!!!!!
	やや下落	4.0%	1 !
	下落	0.0%	0
中 区・東 区（	上昇	0.0%	0
	やや上昇	10.5%	2 !!
	横ばい	63.2%	12 !!!!!!!!!
	やや下落	26.3%	5 !!!!!
	下落	0.0%	0
南 区（	上昇	0.0%	0
	やや上昇	9.1%	1 !
	横ばい	90.9%	10 !!!!!!!!!
	やや下落	0.0%	0
	下落	0.0%	0
倉敷地区（	上昇	0.0%	0
	やや上昇	13.3%	2 !!
	横ばい	80.0%	12 !!!!!!!!!
	やや下落	6.7%	1 !
	下落	0.0%	0
・ 玉 島 ・ 船 穂 真 備 地区（	上昇	0.0%	0
	やや上昇	10.0%	1 !
	横ばい	70.0%	7 !!!!!
	やや下落	20.0%	2 !!
	下落	0.0%	0
水 島 ・ 児 島 地区（	上昇	0.0%	0
	やや上昇	12.5%	2 !!
	横ばい	50.0%	8 !!!!!
	やや下落	37.5%	6 !!!!!
	下落	0.0%	0
津 山 市（	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	50.0%	7 !!!!!
	やや下落	42.9%	6 !!!!!
	下落	7.1%	1 !
玉 野 市（	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	50.0%	3 !!!
	やや下落	33.3%	2 !!
	下落	16.7%	1 !
総 社 市（	上昇	0.0%	0
	やや上昇	25.0%	2 !!
	横ばい	62.5%	5 !!!!!
	やや下落	12.5%	1 !
	下落	0.0%	0



▶ 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	0.0%	0
	やや上昇	57.1%	4
	横ばい	28.6%	2
	やや下落	14.3%	1
	下落	0.0%	0
北区（	上昇	18.2%	4
	やや上昇	31.8%	7
	横ばい	45.5%	10
	やや下落	4.5%	1
	下落	0.0%	0
中区・東区（	上昇	0.0%	0
	やや上昇	22.2%	4
	横ばい	72.2%	13
	やや下落	5.6%	1
	下落	0.0%	0
南区（	上昇	0.0%	0
	やや上昇	9.1%	1
	横ばい	90.9%	10
	やや下落	0.0%	0
	下落	0.0%	0
倉敷地区（	上昇	0.0%	0
	やや上昇	42.9%	6
	横ばい	57.1%	8
	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	12.5%	1
	横ばい	75.0%	6
	やや下落	12.5%	1
	下落	0.0%	0
児島地区（	上昇	0.0%	0
	やや上昇	6.3%	1
	横ばい	74.9%	12
	やや下落	18.8%	3
	下落	0.0%	0
津山市（	上昇	0.0%	0
	やや上昇	7.1%	1
	横ばい	21.5%	3
	やや下落	64.3%	9
	下落	7.1%	1
玉野市（	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	66.6%	4
	やや下落	16.7%	1
	下落	16.7%	1
総社市（	上昇	0.0%	0
	やや上昇	12.5%	1
	横ばい	75.0%	6
	やや下落	12.5%	1
	下落	0.0%	0

中心市街地

※D I 21.4 Point



北区

※D I 31.9 Point



中区・東区

※D I 8.3 Point



南区

※D I 4.6 Point



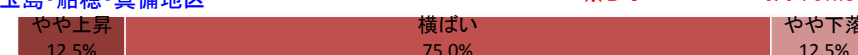
倉敷地区

※D I 21.5 Point



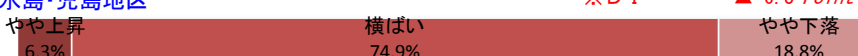
玉島・船穂・真備地区

※D I 0.0 Point



水島・児島地区

※D I ▲ 6.3 Point



津山市

※D I ▲ 35.7 Point



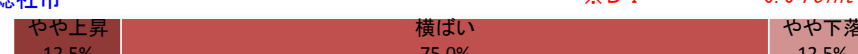
玉野市

※D I ▲ 25.1 Point



総社市

※D I 0.0 Point

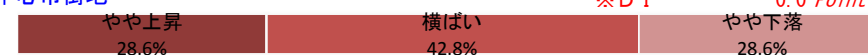


▶ 商業地の半年後の地価動向についての予想（地区別）

		割合	回答数
中心市街地（	上昇	0.0%	0
	やや上昇	28.6%	2 !!
	横ばい	42.8%	3 !!!
	やや下落	28.6%	2 !!
	下落	0.0%	0
北区（	上昇	13.6%	3 !!!
	やや上昇	22.7%	5 !!!!
	横ばい	59.2%	13 !!!!!!!!!
	やや下落	4.5%	1 !
	下落	0.0%	0
中区・東区（	上昇	0.0%	0
	やや上昇	11.1%	2 !!
	横ばい	72.2%	13 !!!!!!!!!
	やや下落	16.7%	3 !!!
	下落	0.0%	0
南区（	上昇	0.0%	0
	やや上昇	18.2%	2 !!
	横ばい	81.8%	9 !!!!!
	やや下落	0.0%	0
	下落	0.0%	0
倉敷地区（	上昇	0.0%	0
	やや上昇	7.1%	1 !
	横ばい	85.8%	12 !!!!!!!!!
	やや下落	7.1%	1 !
	下落	0.0%	0
・至島・船穂 真備地区（	上昇	0.0%	0
	やや上昇	22.2%	2 !!
	横ばい	77.8%	7 !!!!!
	やや下落	0.0%	0
	下落	0.0%	0
水島・ 児島地区（	上昇	0.0%	0
	やや上昇	6.7%	1 !
	横ばい	66.6%	10 !!!!!
	やや下落	26.7%	4 !!!!!
	下落	0.0%	0
津山市（	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	50.0%	7 !!!!!
	やや下落	42.9%	6 !!!!!
	下落	7.1%	1 !
玉野市（	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	50.0%	3 !!!
	やや下落	33.3%	2 !!
	下落	16.7%	1 !
総社市（	上昇	0.0%	0
	やや上昇	12.5%	1 !
	横ばい	75.0%	6 !!!!!
	やや下落	12.5%	1 !
	下落	0.0%	0

中心市街地

※D I 0.0 Point



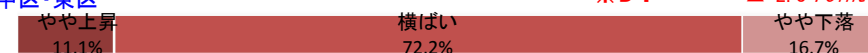
北区

※D I 22.7 Point



中区・東区

※D I ▲ 2.8 Point



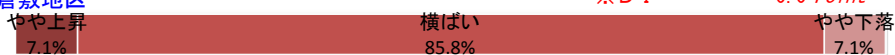
南区

※D I 9.1 Point



倉敷地区

※D I 0.0 Point



玉島・船穂・真備地区

※D I 11.1 Point



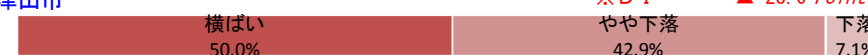
水島・児島地区

※D I ▲ 10.0 Point



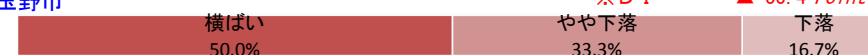
津山市

※D I ▲ 28.6 Point



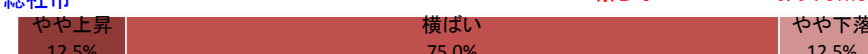
玉野市

※D I ▲ 33.4 Point



総社市

※D I 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	0.0%	0
	やや増加	33.3%	2 !!
	横ばい	50.0%	3 !!!
	やや減少	16.7%	1 !
	減少	0.0%	0
北 区（	増加	5.0%	1 !
	やや増加	20.0%	4 !!!!
	横ばい	60.0%	12 !!!!!!!
	やや減少	10.0%	2 !!
	減少	5.0%	1 !
中 区・東 区（	増加	16.7%	3 !!!
	やや増加	11.1%	2 !!
	横ばい	55.5%	10 !!!!!!!
	やや減少	5.6%	1 !
	減少	11.1%	2 !!
南 区（	増加	11.1%	1 !
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	33.4%	3 !!!
	やや減少	44.4%	4 !!!!!
	減少	11.1%	1 !
倉敷地区（	増加	0.0%	0
	やや増加	33.3%	4 !!!!
	横ばい	58.4%	7 !!!!!
	やや減少	0.0%	0
	減少	8.3%	1 !
・ 玉島・船穂 真備地区（	増加	0.0%	0
	やや増加	57.1%	4 !!!!
	横ばい	28.6%	2 !!
	やや減少	14.3%	1 !
	減少	0.0%	0
水島・ 児島地区（	増加	7.7%	1 !
	やや増加	7.7%	1 !
	横ばい	38.4%	5 !!!!!
	やや減少	30.8%	4 !!!!!
	減少	15.4%	2 !!
津山市（	増加	0.0%	0
	やや増加	7.7%	1 !
	横ばい	30.8%	4 !!!!!
	やや減少	53.8%	7 !!!!!
	減少	7.7%	1 !
玉野市（	増加	0.0%	0
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	40.0%	2 !!
	やや減少	40.0%	2 !!
	減少	20.0%	1 !
総社市（	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

中心市街地

※D I 8.3 Point



北 区

※D I 5.0 Point



中 区・東 区

※D I 8.4 Point



南 区

※D I ▲ 22.2 Point



倉敷地区

※D I 8.4 Point



玉島・船穂・真備地区

※D I 21.4 Point



水島・児島地区

※D I ▲ 19.3 Point



津山市

※D I ▲ 30.8 Point



玉野市

※D I ▲ 40.0 Point



総社市

※D I 12.5 Point



5、アンケート結果の地区別集計

▶▶▶ 地区別、宅地分譲の半年後の取引件数DI

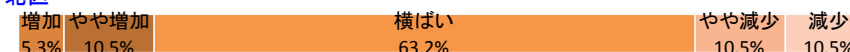
▶ 宅地分譲の半年後の取引件数についての予想（地区別）

		割合	回答数
中心市街地（	増加	0.0%	0
	やや増加	50.0%	3 !!!
	横ばい	50.0%	3 !!!
	やや減少	0.0%	0
	減少	0.0%	0
北区（	増加	5.3%	1 !
	やや増加	10.5%	2 !!
	横ばい	63.2%	12 !!!!!!!
	やや減少	10.5%	2 !!
	減少	10.5%	2 !!
中区・東区（	増加	0.0%	0
	やや増加	11.1%	2 !!
	横ばい	38.9%	7 !!!!!
	やや減少	27.8%	5 !!!!!
	減少	22.2%	4 !!!!!
南区（	増加	11.1%	1 !
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	55.6%	5 !!!!!
	やや減少	11.1%	1 !
	減少	22.2%	2 !!
倉敷地区（	増加	0.0%	0
	やや増加	15.4%	2 !!
	横ばい	61.5%	8 !!!!!
	やや減少	23.1%	3 !!!
	減少	0.0%	0
玉島・船穂・真備地区（	増加	0.0%	0
	やや増加	28.6%	2 !!
	横ばい	57.1%	4 !!!!!
	やや減少	14.3%	1 !
	減少	0.0%	0
水島地区（	増加	0.0%	0
	やや増加	7.7%	1 !
	横ばい	69.2%	9 !!!!!
	やや減少	23.1%	3 !!!
	減少	0.0%	0
津山市（	増加	0.0%	0
	やや増加	7.7%	1 !
	横ばい	46.1%	6 !!!!!
	やや減少	46.2%	6 !!!!!
	減少	0.0%	0
玉野市（	増加	0.0%	0
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	60.0%	3 !!!
	やや減少	40.0%	2 !!
	減少	0.0%	0
総社市（	増加	0.0%	0
	やや増加	37.5%	3 !!!
	横ばい	50.0%	4 !!!!!
	やや減少	12.5%	1 !
	減少	0.0%	0

中心市街地 ※D I 25.0 Point



北区 ※D I ▲ 5.2 Point



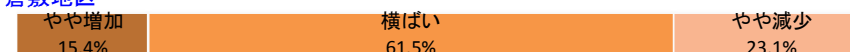
中区・東区 ※D I ▲ 30.6 Point



南区 ※D I ▲ 16.7 Point



倉敷地区 ※D I ▲ 3.9 Point



玉島・船穂・真備地区 ※D I 7.2 Point



水島・児島地区 ※D I ▲ 7.7 Point



津山市 ※D I ▲ 19.3 Point



玉野市 ※D I ▲ 20.0 Point



総社市 ※D I 12.5 Point



5、アンケート結果の地区別集計

▶▶▶ 地区別、マンション販売の現在の取引件数DI

▶ 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	16.7%	1 !
	横ばい	50.0%	3 !!!
	やや減少	33.3%	2 !!
	減少	0.0%	0
北区（	増加	0.0%	0
	やや増加	31.3%	5 !!!!!
	横ばい	56.1%	9 !!!!!!!
	やや減少	6.3%	1 !
	減少	6.3%	1 !
中区・東区（	増加	0.0%	0
	やや増加	7.7%	1 !
	横ばい	69.2%	9 !!!!!!!
	やや減少	7.7%	1 !
	減少	15.4%	2 !!
南区（	増加	0.0%	0
	やや増加	14.3%	1 !
	横ばい	71.4%	5 !!!!!
	やや減少	0.0%	0
	減少	14.3%	1 !
倉敷地区（	増加	0.0%	0
	やや増加	9.1%	1 !
	横ばい	72.7%	8 !!!!!!!
	やや減少	9.1%	1 !
	減少	9.1%	1 !
・玉島・船穂地区（	増加	0.0%	0
	やや増加	20.0%	1 !
	横ばい	80.0%	4 !!!!!
	やや減少	0.0%	0
	減少	0.0%	0
児島地区（	増加	0.0%	0
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	75.0%	6 !!!!!
	やや減少	12.5%	1 !
	減少	12.5%	1 !
津山市（	増加	0.0%	0
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	50.0%	3 !!!
	やや減少	16.7%	1 !
	減少	33.3%	2 !!
玉野市（	増加	0.0%	0
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	100.0%	2 !!
	やや減少	0.0%	0
	減少	0.0%	0
総社市（	増加	0.0%	0
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	66.7%	4 !!!!!
	やや減少	0.0%	0
	減少	33.3%	2 !!

中心市街地 ※D I ▲ 8.3 Point



北区 ※D I 6.2 Point



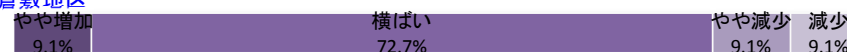
中区・東区 ※D I ▲ 15.4 Point



南区 ※D I ▲ 7.2 Point



倉敷地区 ※D I ▲ 9.1 Point



玉島・船穂・真備地区 ※D I 10.0 Point



水島・児島地区 ※D I ▲ 18.8 Point



津山市 ※D I ▲ 41.7 Point



玉野市 ※D I 0.0 Point



総社市 ※D I ▲ 33.3 Point

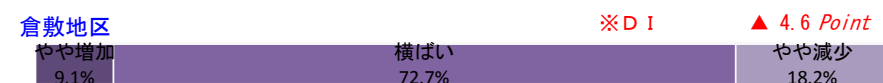
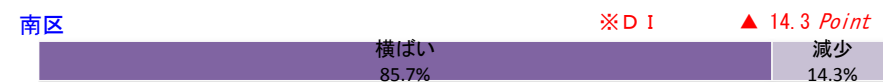
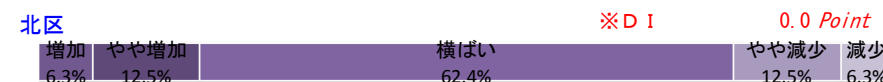


5、アンケート結果の地区別集計

▶▶▶ 地区別、マンション販売の半年後の取引件数DI

▶ 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	16.7%	1 !
	横ばい	83.3%	5 !!!!!
	やや減少	0.0%	0
	減少	0.0%	0
北区（	増加	6.3%	1 !
	やや増加	12.5%	2 !!
	横ばい	62.4%	10 !!!!!!!
	やや減少	12.5%	2 !!
	減少	6.3%	1 !
中区・東区（	増加	0.0%	0
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	84.6%	11 !!!!!!!
	やや減少	7.7%	1 !
	減少	7.7%	1 !
南区（	増加	0.0%	0
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	85.7%	6 !!!!!
	やや減少	0.0%	0
	減少	14.3%	1 !
倉敷地区（	増加	0.0%	0
	やや増加	9.1%	1 !
	横ばい	72.7%	8 !!!!!!!
	やや減少	18.2%	2 !!
	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	80.0%	4 !!!!!
	やや減少	20.0%	1 !
	減少	0.0%	0
水島・ 児島地区（	増加	0.0%	0
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	75.0%	6 !!!!!
	やや減少	12.5%	1 !
	減少	12.5%	1 !
津山市（	増加	0.0%	0
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	50.0%	3 !!!!!
	やや減少	33.3%	2 !!
	減少	16.7%	1 !
玉野市（	増加	0.0%	0
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	50.0%	1 !
	やや減少	50.0%	1 !
	減少	0.0%	0
総社市（	増加	0.0%	0
	やや増加	33.3%	2 !!
	横ばい	66.7%	4 !!!!!
	やや減少	0.0%	0
	減少	0.0%	0



5、アンケート結果の地区別集計

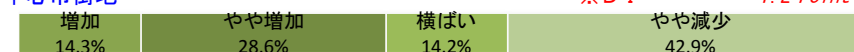
▶▶▶ 地区別、仲介全般の現在の取引件数DI

▶ 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	14.3%	1 !
	やや増加	28.6%	2 !!
	横ばい	14.2%	1 !
	やや減少	42.9%	3 !!!
	減少	0.0%	0
北区（	増加	0.0%	0
	やや増加	45.8%	11 !!!!!
	横ばい	45.8%	11 !!!!!
	やや減少	4.2%	1 !
	減少	4.2%	1 !
中区・東区（	増加	10.5%	2 !!
	やや増加	26.3%	5 !
	横ばい	31.6%	6 !
	やや減少	21.1%	4 !!!
	減少	10.5%	2 !!
南区（	増加	9.1%	1 !
	やや増加	18.2%	2 !!
	横ばい	54.5%	6 !
	やや減少	18.2%	2 !!
	減少	0.0%	0
倉敷地区（	増加	7.7%	1 !
	やや増加	23.1%	3 !!!
	横ばい	53.8%	7 !
	やや減少	0.0%	0
	減少	15.4%	2 !!
・ 至島・船穂地区（	増加	10.0%	1 !
	やや増加	50.0%	5 !
	横ばい	40.0%	4 !
	やや減少	0.0%	0
	減少	0.0%	0
児島地区（	増加	0.0%	0
	やや増加	33.3%	5 !
	横ばい	33.3%	5 !
	やや減少	26.7%	4 !
	減少	6.7%	1 !
津山市（	増加	0.0%	0
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	61.5%	8 !
	やや減少	30.8%	4 !
	減少	7.7%	1 !
玉野市（	増加	20.0%	1 !
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	60.0%	3 !!!
	やや減少	20.0%	1 !
	減少	0.0%	0
総社市（	増加	0.0%	0
	やや増加	25.0%	2 !!
	横ばい	62.5%	5 !
	やや減少	12.5%	1 !
	減少	0.0%	0

中心市街地

※DI 7.2 Point



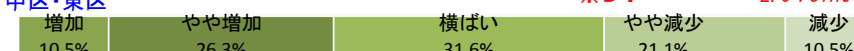
北区

※DI 16.6 Point



中区・東区

※DI 2.6 Point



南区

※DI 9.1 Point



倉敷地区

※DI 3.9 Point



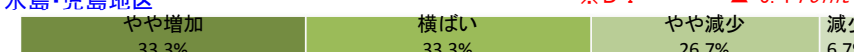
玉島・船穂・真備地区

※DI 35.0 Point



水島・児島地区

※DI ▲ 3.4 Point



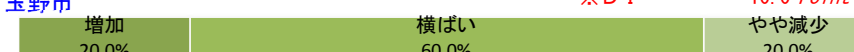
津山市

※DI ▲ 23.1 Point



玉野市

※DI 10.0 Point



総社市

※DI 6.3 Point



5、アンケート結果の地区別集計

▶▶▶ 地区別、仲介全般の半年後の取引件数DI

▶ 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	28.6%	2 !!
	横ばい	71.4%	5 !!!!!
	やや減少	0.0%	0
	減少	0.0%	0
北区（	増加	0.0%	0
	やや増加	29.2%	7 !!!!!
	横ばい	50.0%	12 !!!!!!!!!
	やや減少	12.5%	3 !!!
	減少	8.3%	2 !!
中区・東区（	増加	0.0%	0
	やや増加	21.1%	4 !!!
	横ばい	36.8%	7 !!!!!
	やや減少	36.8%	7 !!!!!
	減少	5.3%	1 !
南区（	増加	0.0%	0
	やや増加	36.4%	4 !!!
	横ばい	45.4%	5 !!!!!
	やや減少	18.2%	2 !!
	減少	0.0%	0
倉敷地区（	増加	7.1%	1 !
	やや増加	21.4%	3 !!!
	横ばい	42.9%	6 !!!!!
	やや減少	14.3%	2 !!
	減少	14.3%	2 !!
玉島・船穂・真備地区（	増加	10.0%	1 !
	やや増加	20.0%	2 !!!
	横ばい	60.0%	6 !!!!!
	やや減少	10.0%	1 !
	減少	0.0%	0
水島地区（	増加	0.0%	0
	やや増加	6.7%	1 !
	横ばい	66.7%	10 !!!!!!!!!
	やや減少	13.3%	2 !!
	減少	13.3%	2 !!
津山市（	増加	0.0%	0
	やや増加	7.7%	1 !
	横ばい	61.5%	8 !!!!!
	やや減少	30.8%	4 !!!!!
	減少	0.0%	0
玉野市（	増加	20.0%	1 !
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	60.0%	3 !!!
	やや減少	20.0%	1 !
	減少	0.0%	0
総社市（	増加	0.0%	0
	やや増加	37.5%	3 !!!
	横ばい	50.0%	4 !!!!!
	やや減少	12.5%	1 !
	減少	0.0%	0

中心市街地 ※D I 14.3 Point



北区 ※D I 0.0 Point



中区・東区 ※D I ▲ 13.2 Point



南区 ※D I 9.1 Point



倉敷地区 ※D I ▲ 3.7 Point



玉島・船穂・真備地区 ※D I 15.0 Point



水島・児島地区 ※D I ▲ 16.6 Point



津山市 ※D I ▲ 11.6 Point



玉野市 ※D I 10.0 Point

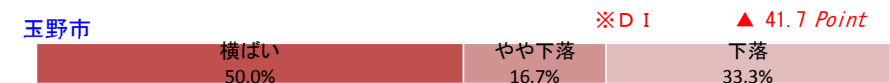
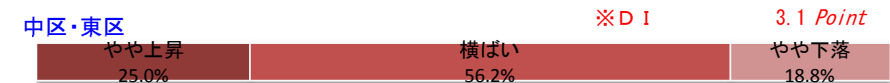
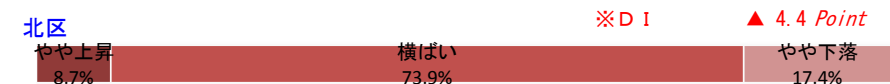
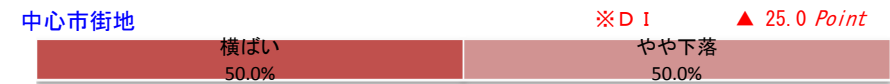


総社市 ※D I 12.5 Point



▶ 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	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	50.0%	4
	やや下落	50.0%	4
	下落	0.0%	0
北区（	上昇	0.0%	0
	やや上昇	8.7%	2
	横ばい	73.9%	17
	やや下落	17.4%	4
	下落	0.0%	0
中区・東区（	上昇	0.0%	0
	やや上昇	25.0%	4
	横ばい	56.2%	9
	やや下落	18.8%	3
	下落	0.0%	0
南区（	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	70.0%	7
	やや下落	30.0%	3
	下落	0.0%	0
倉敷地区（	上昇	0.0%	0
	やや上昇	6.7%	1
	横ばい	80.0%	12
	やや下落	13.3%	2
	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	73.3%	11
	やや下落	26.7%	4
	下落	0.0%	0
津山市（	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	33.3%	4
	やや下落	66.7%	8
	下落	0.0%	0
玉野市（	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	50.0%	3
	やや下落	16.7%	1
	下落	33.3%	2
総社市（	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	66.7%	4
	やや下落	33.3%	2
	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	0.0%	0
	やや減少	12.5%	1 !
	横ばい	37.5%	3 !!!
	やや増加	37.5%	3 !!!
	増加	12.5%	1 !
北区（	減少	0.0%	0
	やや減少	33.3%	8 !!!!!
	横ばい	50.0%	12 !!!!!!!
	やや増加	16.7%	4 !!!
	増加	0.0%	0
中区・東区（	減少	6.3%	1 !
	やや減少	18.8%	3 !!!
	横ばい	56.1%	9 !!!!!!!
	やや増加	18.8%	3 !!!
	増加	0.0%	0
南区（	減少	0.0%	0
	やや減少	9.1%	1 !
	横ばい	45.4%	5 !!!!!
	やや増加	45.5%	5 !!!!!
	増加	0.0%	0
倉敷地区（	減少	0.0%	0
	やや減少	7.1%	1 !
	横ばい	35.8%	5 !!!!!
	やや増加	57.1%	8 !!!!!!!
	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
児島地区（	減少	0.0%	0
	やや減少	14.3%	2 !!
	横ばい	57.2%	8 !!!!!!!
	やや増加	21.4%	3 !!!
	増加	7.1%	1 !
津山市（	減少	0.0%	0
	やや減少	8.3%	1 !
	横ばい	58.4%	7 !!!!!
	やや増加	33.3%	4 !!!!!
	増加	0.0%	0
玉野市（	減少	0.0%	0
	やや減少	0.0%	0
	横ばい	16.6%	1 !
	やや増加	66.7%	4 !!!!!
	増加	16.7%	1 !
総社市（	減少	0.0%	0
	やや減少	0.0%	0
	横ばい	57.1%	4 !!!!!
	やや増加	28.6%	2 !!
	増加	14.3%	1 !

中心市街地

※D I ▲ 25.0 Point



北区

※D I 8.3 Point



中区・東区

※D I 6.3 Point



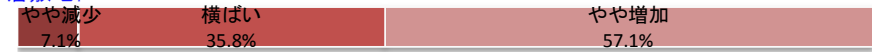
南区

※D I ▲ 18.2 Point



倉敷地区

※D I ▲ 25.0 Point



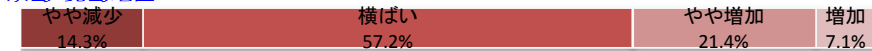
玉島・船穂・真備地区

※D I ▲ 6.3 Point



水島・児島地区

※D I ▲ 10.7 Point



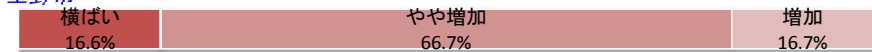
津山市

※D I ▲ 12.5 Point



玉野市

※D I ▲ 50.1 Point



総社市

※D I ▲ 28.6 Point



▶ 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	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	50.0%	4
	やや下落	50.0%	4
	下落	0.0%	0
北区（	上昇	0.0%	0
	やや上昇	4.2%	1
	横ばい	58.3%	14
	やや下落	37.5%	9
	下落	0.0%	0
中区・東区（	上昇	0.0%	0
	やや上昇	6.3%	1
	横ばい	62.4%	10
	やや下落	31.3%	5
	下落	0.0%	0
南区（	上昇	0.0%	0
	やや上昇	10.0%	1
	横ばい	70.0%	7
	やや下落	20.0%	2
	下落	0.0%	0
倉敷地区（	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	92.9%	13
	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	55.6%	5
	やや下落	44.4%	4
	下落	0.0%	0
水島地区（	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
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	54.5%	6
	下落	9.1%	1
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	60.0%	3
	下落	0.0%	0
総社市（	上昇	0.0%	0
	やや上昇	14.3%	1
	横ばい	42.8%	3
	やや下落	42.9%	3
	下落	0.0%	0

中心市街地

※D I ▲ 25.0 Point



北区

※D I ▲ 16.7 Point



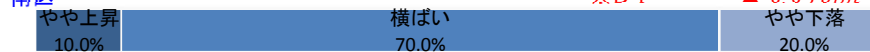
中区・東区

※D I ▲ 12.5 Point



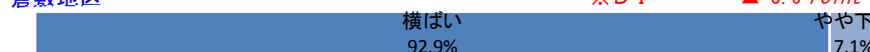
南区

※D I ▲ 5.0 Point



倉敷地区

※D I ▲ 3.6 Point



玉島・船穂・真備地区

※D I ▲ 22.2 Point



水島・児島地区

※D I ▲ 23.4 Point



津山市

※D I ▲ 36.4 Point



玉野市

※D I ▲ 30.0 Point



総社市

※D I ▲ 14.3 Point



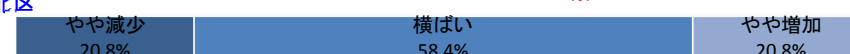
▶ 共同住宅の現在の空室率についての実感（地区別）

		割合	回答数
中心市街地（	減少	0.0%	0
	やや減少	12.5%	1 !
	横ばい	50.0%	4 !!!!
	やや増加	25.0%	2 !!
	増加	12.5%	1 !
北区（	減少	0.0%	0
	やや減少	20.8%	5 !!!!
	横ばい	58.4%	14 !!!!!!!!!
	やや増加	20.8%	5 !!!!
	増加	0.0%	0
中区・東区（	減少	0.0%	0
	やや減少	6.3%	1 !
	横ばい	62.4%	10 !!!!!!!!!
	やや増加	31.3%	5 !!!!
	増加	0.0%	0
南区（	減少	0.0%	0
	やや減少	9.1%	1 !
	横ばい	45.4%	5 !!!!
	やや増加	45.5%	5 !!!!
	増加	0.0%	0
倉敷地区（	減少	0.0%	0
	やや減少	0.0%	0
	横ばい	28.6%	4 !!!!
	やや増加	71.4%	10 !!!!!!!!!
	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	87.5%	7 !!!!!
	やや増加	0.0%	0
	増加	0.0%	0
水島地区（	減少	0.0%	0
	やや減少	0.0%	0
	横ばい	38.5%	5 !!!!
	やや増加	61.5%	8 !!!!!
	増加	0.0%	0
津山市（	減少	0.0%	0
	やや減少	8.3%	1 !
	横ばい	41.7%	5 !!!!
	やや増加	50.0%	6 !!!!!
	増加	0.0%	0
玉野市（	減少	0.0%	0
	やや減少	20.0%	1 !
	横ばい	40.0%	2 !!
	やや増加	40.0%	2 !!
	増加	0.0%	0
総社市（	減少	0.0%	0
	やや減少	0.0%	0
	横ばい	42.9%	3 !!!
	やや増加	57.1%	4 !!!!!
	増加	0.0%	0

中心市街地 ※D I ▲ 18.8 Point



北区 ※D I 0.0 Point



中区・東区 ※D I ▲ 12.5 Point



南区 ※D I ▲ 18.2 Point



倉敷地区 ※D I ▲ 35.7 Point



玉島・船穂・真備地区 ※D I 6.3 Point



水島・児島地区 ※D I ▲ 30.8 Point



津山市 ※D I ▲ 20.9 Point



玉野市 ※D I ▲ 10.0 Point

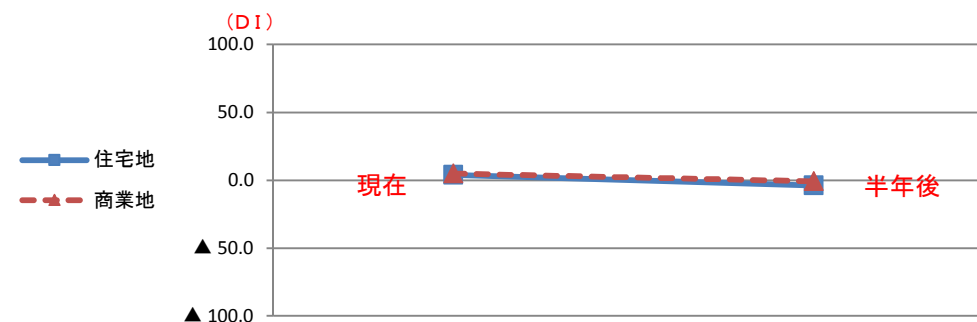


総社市 ※D I ▲ 28.6 Point

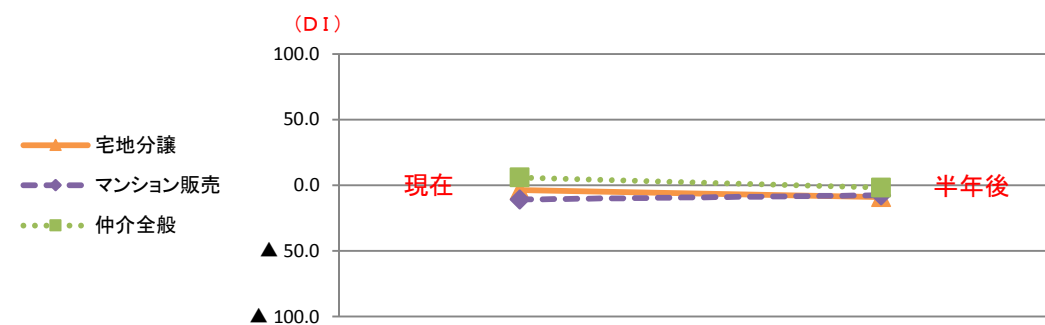


▶ 調査区域全体の各DI

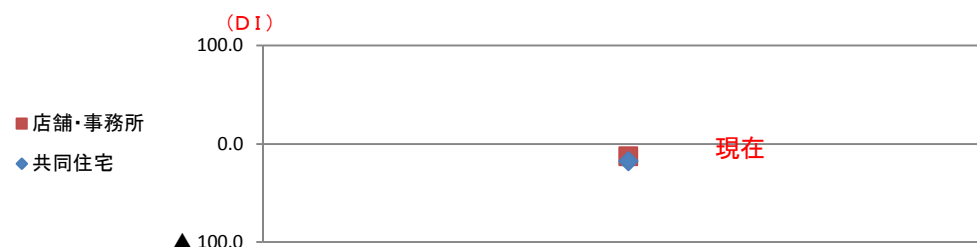
(地価水準)	現在DI	半年後DI
§ 住宅地	3.9	▲ 3.8 ↘
§ 商業地	4.9	▲ 0.8 ↘



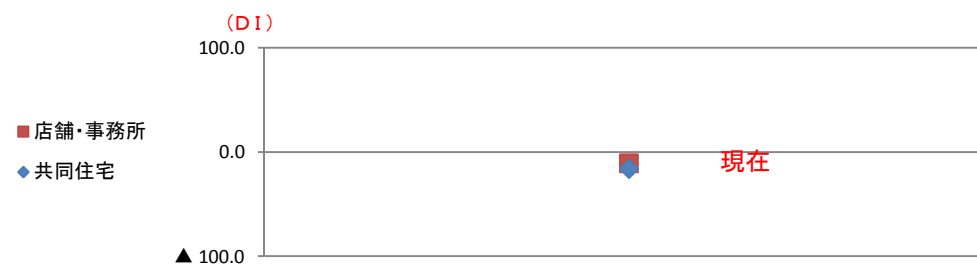
(取引件数)	現在DI	半年後DI
§ 宅地分譲	▲ 3.6	▲ 9.0 ↘
§ マンション販売	▲ 10.7	▲ 7.5 ↗
§ 仲介全般	6.0	▲ 1.7 ↘



(賃料水準)	現在DI
§ 店舗・事務所	▲ 12.6
§ 共同住宅	▲ 17.6



(空室率)	現在DI
§ 店舗・事務所	▲ 10.9
§ 共同住宅	▲ 16.1

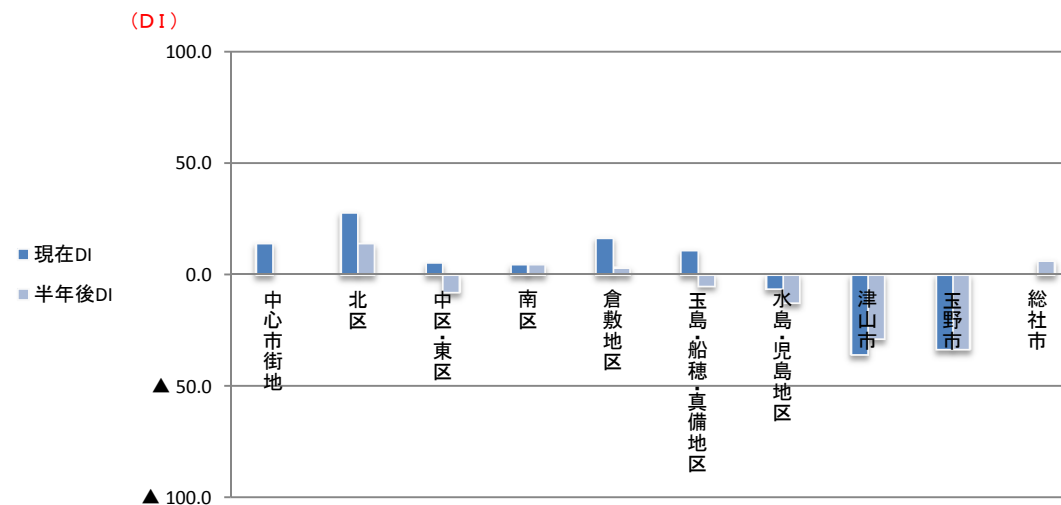


6、全体、地区別、用途別、各DIのまとめ

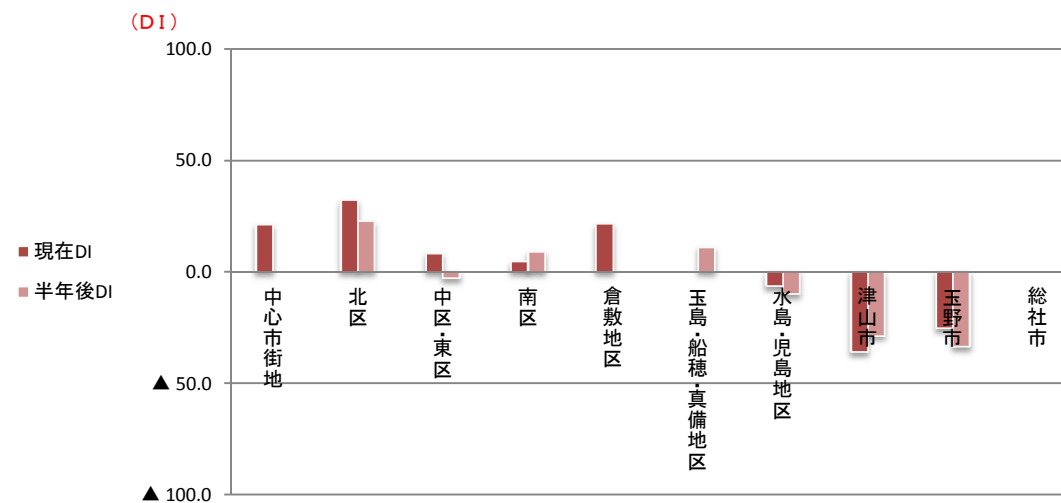
▶ ▶ ▶ 用途別、地区別の地価DI

▶ 用途別・地区別 地価DI

(住宅地)	現在DI	半年後DI
§ 中心市街地	14.3	0.0 ↓
§ 北区	28.0	14.0 ↓
§ 中区・東区	5.3	▲ 7.9 ↓
§ 南区	4.6	4.6 →
§ 倉敷地区	16.7	3.3 ↓
§ 玉島・船穂・真備地区	11.1	▲ 5.0 ↓
§ 水島・児島地区	▲ 6.3	▲ 12.5 ↓
§ 津山市	▲ 35.7	▲ 28.6 ↑
§ 玉野市	▲ 33.4	▲ 33.4 →
§ 総社市	0.0	6.3 ↑



(商業地)	現在DI	半年後DI
§ 中心市街地	21.4	0.0 ↘
§ 北区	31.9	22.7 ↘
§ 中区・東区	8.3	▲ 2.8 ↘
§ 南区	4.6	9.1 ↗
§ 倉敷地区	21.5	0.0 ↘
§ 玉島・船穂・真備地区	0.0	11.1 ↗
§ 水島・児島地区	▲ 6.3	▲ 10.0 ↘
§ 津山市	▲ 35.7	▲ 28.6 ↗
§ 玉野市	▲ 25.1	▲ 33.4 ↘
§ 総社市	0.0	0.0 →

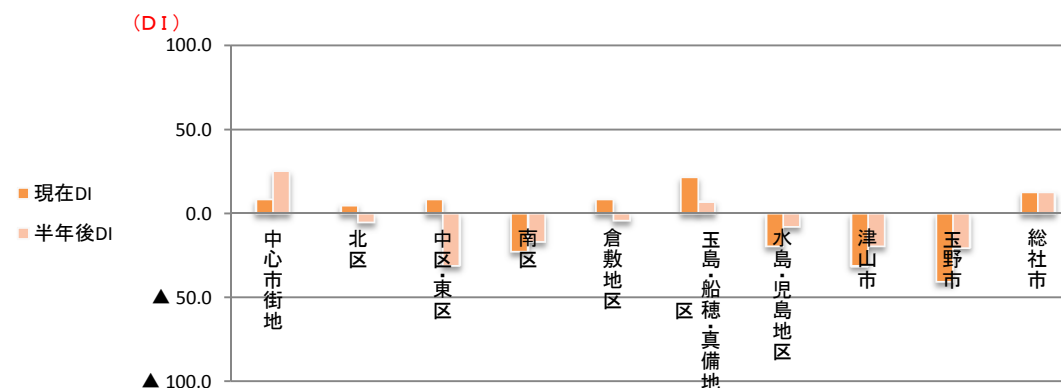


6、全体、地区別、用途別、各DIのまとめ

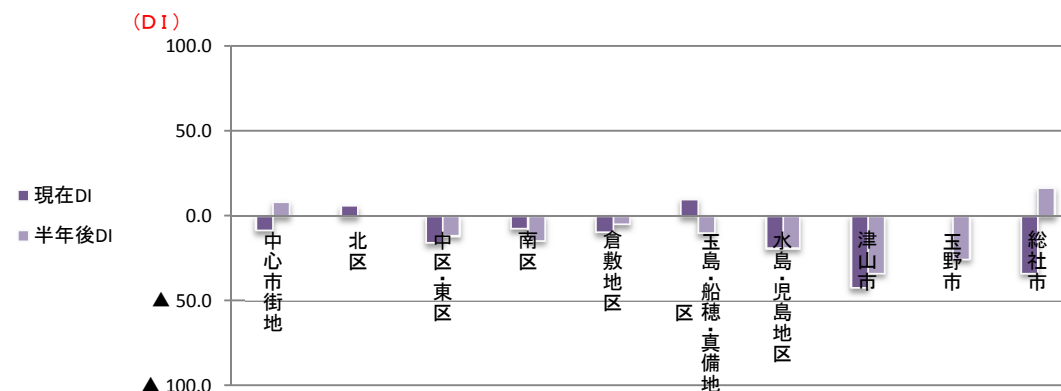
▶▶▶ 業態別、地区別の取引件数DI

▶ 業態別・地区別 取引件数DI

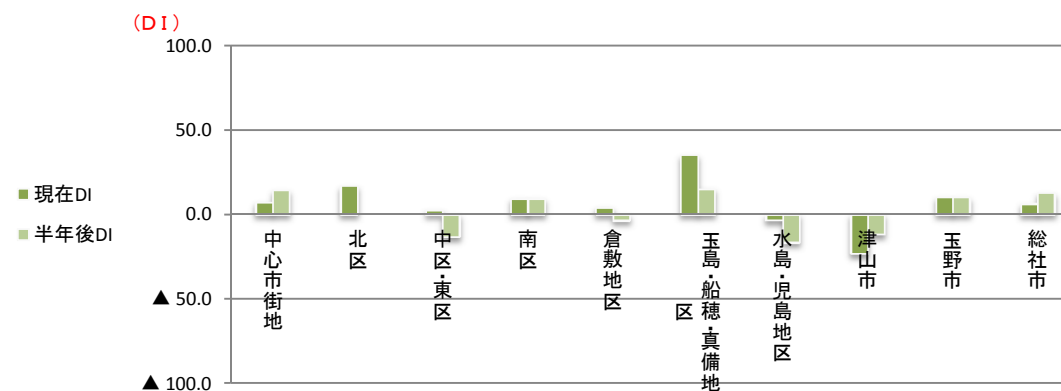
(宅地分譲)	現在DI	半年後DI
§ 中心市街地	8.3	25.0 ↗
§ 北区	5.0	▲ 5.2 ↘
§ 中区・東区	8.4	▲ 30.6 ↘
§ 南区	▲ 22.2	▲ 16.7 ↗
§ 倉敷地区	8.4	▲ 3.9 ↘
§ 玉島・船穂・真備地区	21.4	7.2 ↘
§ 水島・児島地区	▲ 19.3	▲ 7.7 ↗
§ 津山市	▲ 30.8	▲ 19.3 ↗
§ 玉野市	▲ 40.0	▲ 20.0 ↗
§ 総社市	12.5	12.5 →



(マンション販売)	現在DI	半年後DI
§ 中心市街地	▲ 8.3	8.4 ↗
§ 北区	6.2	0.0 ↘
§ 中区・東区	▲ 15.4	▲ 11.6 ↗
§ 南区	▲ 7.2	▲ 14.3 ↘
§ 倉敷地区	▲ 9.1	▲ 4.6 ↗
§ 玉島・船穂・真備地区	10.0	▲ 10.0 ↘
§ 水島・児島地区	▲ 18.8	▲ 18.8 →
§ 津山市	▲ 41.7	▲ 33.4 ↗
§ 玉野市	0.0	▲ 25.0 ↘
§ 総社市	▲ 33.3	16.7 ↗



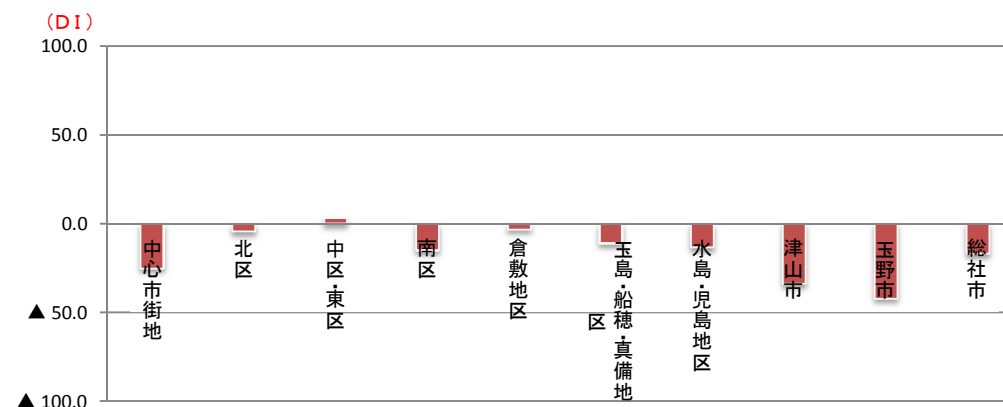
(仲介全般)	現在DI	半年後DI
§ 中心市街地	7.2	14.3 ↗
§ 北区	16.6	0.0 ↘
§ 中区・東区	2.6	▲ 13.2 ↘
§ 南区	9.1	9.1 →
§ 倉敷地区	3.9	▲ 3.7 ↘
§ 玉島・船穂・真備地区	35.0	15.0 ↘
§ 水島・児島地区	▲ 3.4	▲ 16.6 ↘
§ 津山市	▲ 23.1	▲ 11.6 ↗
§ 玉野市	10.0	10.0 →
§ 総社市	6.3	12.5 ↗



▶ 用途別・地区別 賃料DI

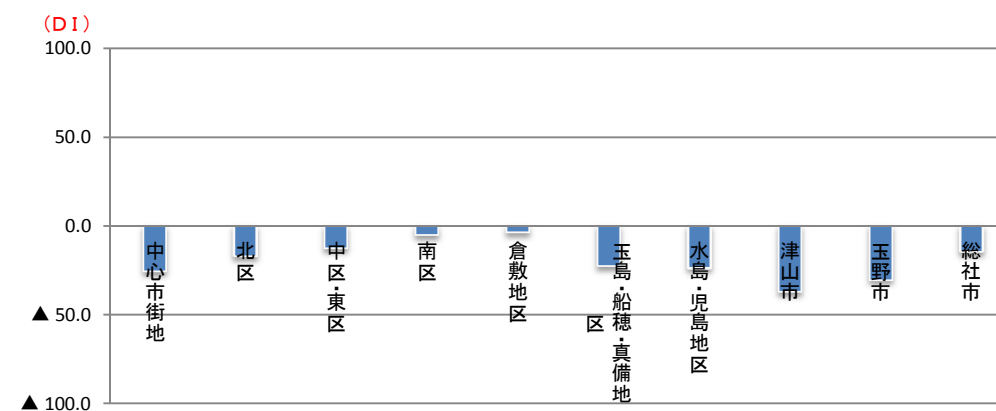
(店舗・事務所)

	現在DI
§ 中心市街地	▲ 25.0
§ 北区	▲ 4.4
§ 中区・東区	3.1
§ 南区	▲ 15.0
§ 倉敷地区	▲ 3.3
§ 玉島・船穂・真備地区	▲ 11.1
§ 水島・児島地区	▲ 13.4
§ 津山市	▲ 33.4
§ 玉野市	▲ 41.7
§ 総社市	▲ 16.7



(共同住宅)

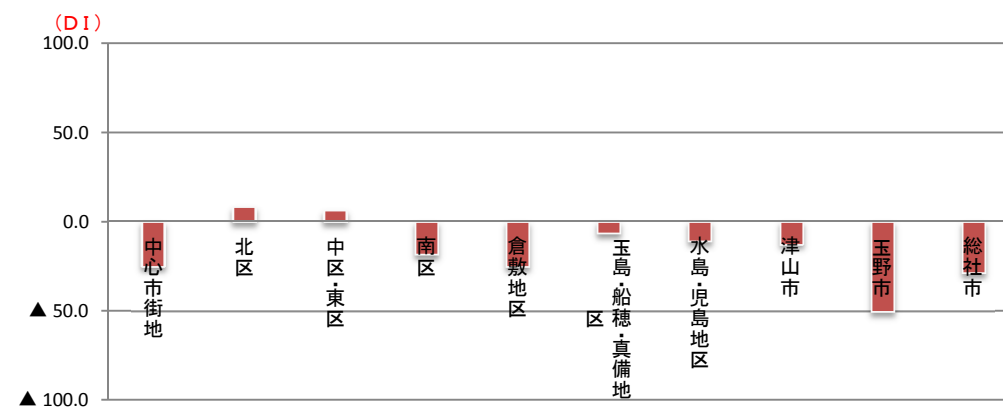
	現在DI
§ 中心市街地	▲ 25.0
§ 北区	▲ 16.7
§ 中区・東区	▲ 12.5
§ 南区	▲ 5.0
§ 倉敷地区	▲ 3.6
§ 玉島・船穂・真備地区	▲ 22.2
§ 水島・児島地区	▲ 23.4
§ 津山市	▲ 36.4
§ 玉野市	▲ 30.0
§ 総社市	▲ 14.3



▶ 用途別・地区別 空室率DI

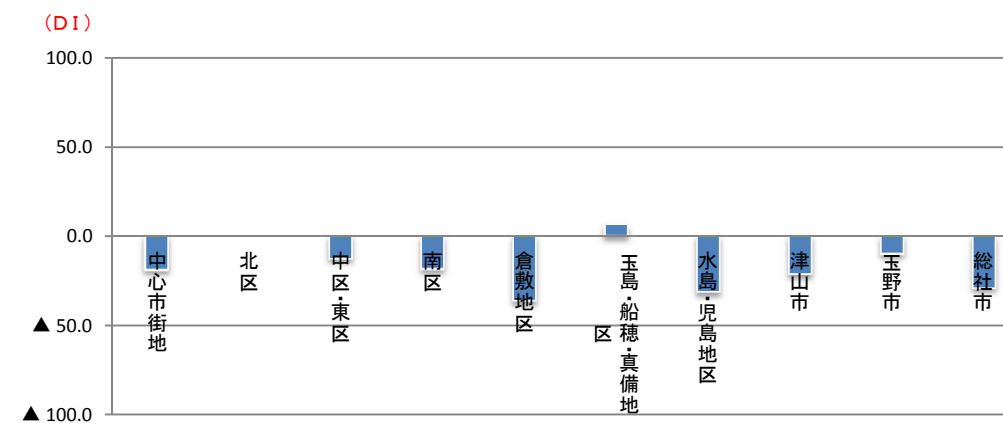
(店舗・事務所)

	現在DI
§ 中心市街地	▲ 25.0
§ 北区	8.3
§ 中区・東区	6.3
§ 南区	▲ 18.2
§ 倉敷地区	▲ 25.0
§ 玉島・船穂・真備地区	▲ 6.3
§ 水島・児島地区	▲ 10.7
§ 津山市	▲ 12.5
§ 玉野市	▲ 50.1
§ 総社市	▲ 28.6



(共同住宅)

	現在DI
§ 中心市街地	▲ 18.8
§ 北区	0.0
§ 中区・東区	▲ 12.5
§ 南区	▲ 18.2
§ 倉敷地区	▲ 35.7
§ 玉島・船穂・真備地区	6.3
§ 水島・児島地区	▲ 30.8
§ 津山市	▲ 20.9
§ 玉野市	▲ 10.0
§ 総社市	▲ 28.6



不動産の景気動向に関するアンケート調査票（裏面あり）

ー岡山県における地価・不動産取引・賃貸市場についてー

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 2 8 年 4 月 1 日時点、以下同じ）の地価の動向は、半年前（平成 2 7 年 1 0 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 2 8 年 1 0 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

1. 増 加
2. やや増加
3. 横 ば い
4. やや減少
5. 減 少

ロ.マンション販売

1. 増 加
2. やや増加
3. 横 ば い
4. やや減少
5. 減 少

ハ.仲 介 全 般

1. 増 加
2. やや増加
3. 横 ば い
4. やや減少
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

1. 増 加
2. やや増加
3. 横 ば い
4. やや減少
5. 減 少

ロ.マンション販売

1. 増 加
2. やや増加
3. 横 ば い
4. やや減少
5. 減 少

ハ.仲 介 全 般

1. 増 加
2. やや増加
3. 横 ば い
4. やや減少
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. 平成 2 9 年 4 月消費税率引き上げ・空き家対策特措法の施行・相続税の基礎控除引き下げ後の影響、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：「岡山北ー 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、4 月 8 日（金）までにご返送いただきますようお願いいたします。

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 Q U O 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（〒 ー ）		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 ()
	T E L (ー ー)			
	F A X (ー ー)			
	E - mail ()			
※結果概要の配信を ・希望する ・希望しない				

頂いたご意見の一部

- ▶ 空き家対策について住民票等で追求できればいいと思う。
- ▶ 空き家対策特措法の施行に伴い、空き家の整理が増加することが考えられる。
- ▶ 都市計画道路の着工を進めてほしい。
- ▶ 地主さんは、現在が売却単価アップの良い時期と考え積極的に動いている様子の為、新規物件は割高感がある。
- ▶ 住宅地、中古住宅ともに比較的高水準の需要が続いていると感じる。但し、要因としては、消費税率引き上げによるものよりも、低金利によるもの大きいと思われる。
- ▶ 消費税増税後に不安を感じる。
- ▶ 中古住宅及び相続地の買い取り等がやや増加してきている。
- ▶ 消費税率が上がれば、新築住宅(分譲も含む)は減少するものと思われる。一方、中古住宅の流通は増えるものと思われる。地価も消費税率が上がれば、徐々に下がるものと思われる。
- ▶ 消費税率が引き上げられると日本経済全体が冷え込み、企業倒産等も増加し、不動産市場(地価)は下落するものと思われる。
- ▶ 金利低下に伴い、中古住宅及び新規土地購入者は増加傾向にあると思われる。相続対策による、新築コーポ等が多くなり二極化が益々広がりつつあるように思える。
- ▶ 一方既存コーポは値崩れしていくと思われる。
- ▶ 消費税率引き上げについては、必要であると思うが、今の段階で行うとマイナス効果となる。(現場意見)
空き家対策特措法施行に伴い、困っている方からの相談が増えたが、実際に解消する方法があまりない。再利用・再建築等の考えがあっても法令上の制限が厳しく、かなりの弊害となっており、矛盾を感じる。
- ▶ 相続税の基礎控除引き下げ後について、地主から相続税対策・土地有効活用との問い合わせが増加している。
平成29年4月の消費税率引き上げについては、反対である。もう少し様子を見たほうがいい。
空き家対策特措法の施行については、地方都市においては、地主から問い合わせや建物解体依頼が増加すると思われる。空き家が無くなり土地が有効活用されることにより、市町村が活性化されると思われる。
- ▶ 倉敷市児島地区では、地場産業が弱っていると思われるので消費税云々以前に全体に地価が下がっている。その分、比較的建築費が安いハウスメーカーが動いてくるとされる。
- ▶ 地価に関しては公示価格はあまり役に立っていない。
- ▶ 市街化調整区域での規制強化により市街化区域での地価の上昇が進むと思われる。
- ▶ 不動産市況の良いのは、都市部の一部だけではないだろうか。地方の不動産市況

頂いたご意見の一部

を活性化する対策をとっていただきたい。何も対策をせずに消費税が上がれば市況は冷え込む一方ではないかと思う。

- ▶ 空き家を解体後の土地活用が売却に転じる件数が増加すると思われる。そうなると地価は下がると思われる。

良質な空き家が中古住宅の市場を活性化することを期待している。

- ▶ 消費税に関してははっきりしていないため、駆け込み需要的なものが感じられない。(前回8%の時は明らかに感じられた。)

また、前回のような駆け込み需要がなく、売り上げが減少すれば耐えられないかも思ってしまう。

- ▶ 不良物件が増加中である。空き家対策特措法により優良物件のみ売買可能であるが、残念ながらその他は相続のみで、我々だけでは解決できないような案件が増加している。

- ▶ 最近玉野市では空き家空き部屋が減少傾向にある。これは三井造船が、千葉工場の一部を玉野市へ移設したことによる社員の玉野市への流入がもたらせたもので、税制、法令改正等が要因ではない。

玉野市は工場地用地が不足気味である。

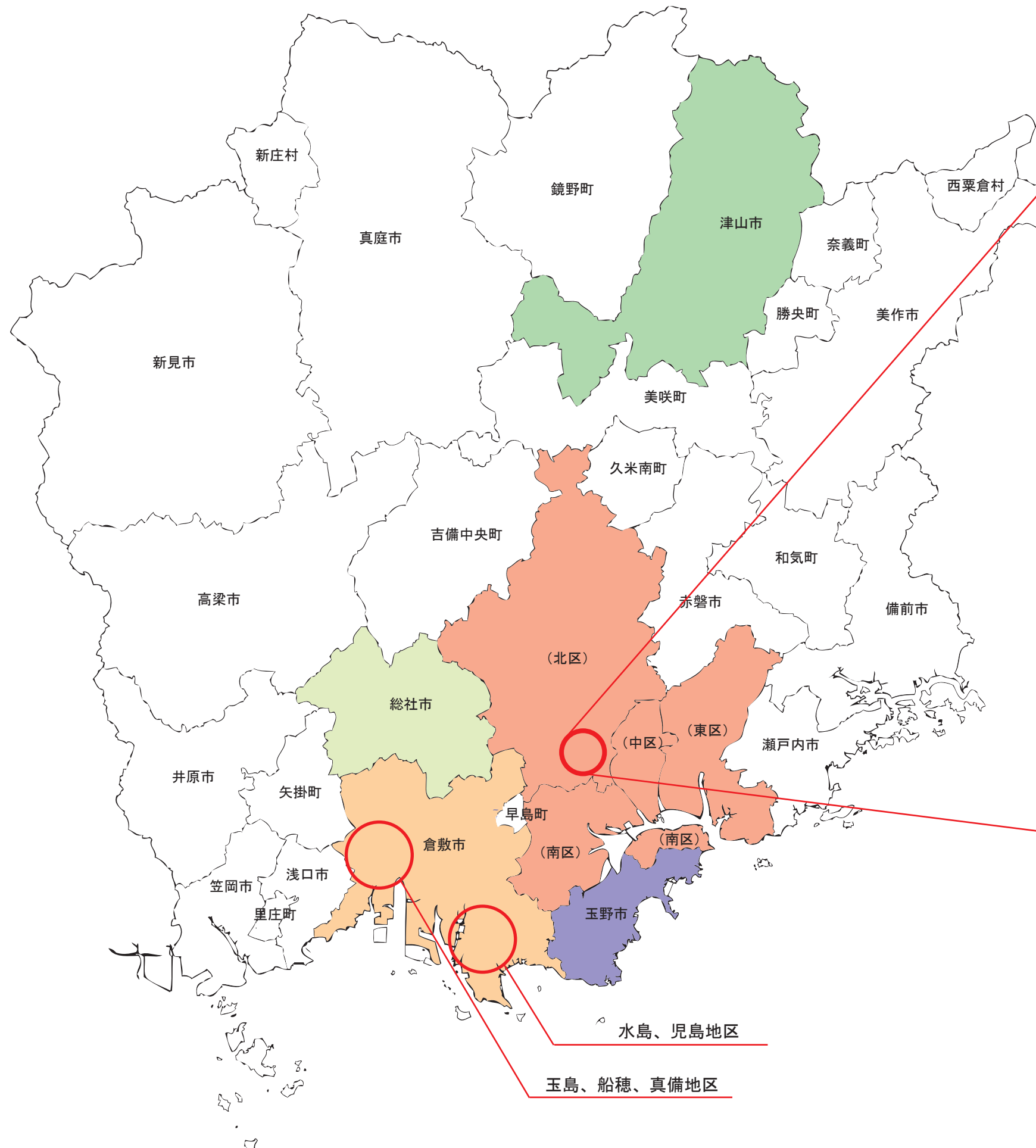
市街化調整区域の影響を受けている。

空き家対策特措法の影響についてはまだ見えてきていない。

行政には積極的に動いて欲しい。

等々▶

調査範囲区域図



中心市街地区域図

