

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14回（平成30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

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14回岡山県不動産市況DI 調査は、平成30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回目からの岡山市(4区分)、倉敷市(3区分)、津山市、玉野市、総社市の合計10 エリアに加え、第11回目からは、井笠地区(井原市、笠岡市)、東部地区(赤磐市、瀬戸内市、備前市)の2エリアを加え、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、過度な地価の変動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、これが市民の皆様のご大切な財産である不動産の現状と将来の動向を、広く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遠藤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 白神 学

— 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4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. 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、当協会会員不動産鑑定士が毎年行っている地価公示、地価調査等の公的土地評価、不動産鑑定評価、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

不動産市況に関して、平成30年4月1日時点の実感と、その半年後（平成30年10月1日時点）の予測について、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、集計を行いました。

- ・実施時期 平成30年4月
- ・発送数 317
- ・有効回答数 147 （有効回答率46.4%）

4. 本調査の調査範囲

岡山県のうち下記地域について調査を実施しました。（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

（6）井笠地区（井原市、笠岡市）

（7）東部地区（赤磐市、瀬戸内市、備前市）

Ⅱ. アンケート集計結果

1. 調査結果の概要

(地価動向)

第14回目の調査(平成30年4月1日時点)における調査区域全体の住宅地の地価動向DIは、9.5ポイント(前回3.7、以下同様)、商業地の地価動向DIは12.0ポイント(8.2)であり、住宅地・商業地ともにプラス幅が拡大しました。また、この半年先(平成30年10月1日時点)の予測では、住宅地の地価動向DIは、4.8ポイント(2.1)、商業地の地価動向DIは8.4ポイント(5.1)となっており、住宅地・商業地ともにプラス幅がやや拡大しています。(詳細はP5、P17)。

(不動産取引市場の動向)

調査区域全体の宅地分譲DIは、▲0.9ポイント(▲8.0)、マンション販売DIは、▲4.0ポイント(▲14.7)、仲介全般DIは1.5ポイント(1.3)と、宅地分譲、マンション販売はマイナス幅が縮小し、仲介全般は小幅ながらプラスを維持しています。また、半年先の予測については、宅地分譲、マンション販売についてはマイナス幅が縮小し、仲介全般についてはマイナスから小幅ながらプラスへと転換しています。(詳細はP6、P18～19)

(賃貸市場の動向)

賃料DIは、店舗・事務所が▲9.8ポイント(▲10.3)、共同住宅が▲18.2ポイント(▲16.3)と、いずれも前回に引き続きマイナスとなっています。また、空室率DIについても、店舗・事務所が▲6.5ポイント(▲5.1)、共同住宅が▲18.8ポイント(▲20.2)と、いずれも前回に引き続きマイナスとなっています。(詳細はP7、P20)

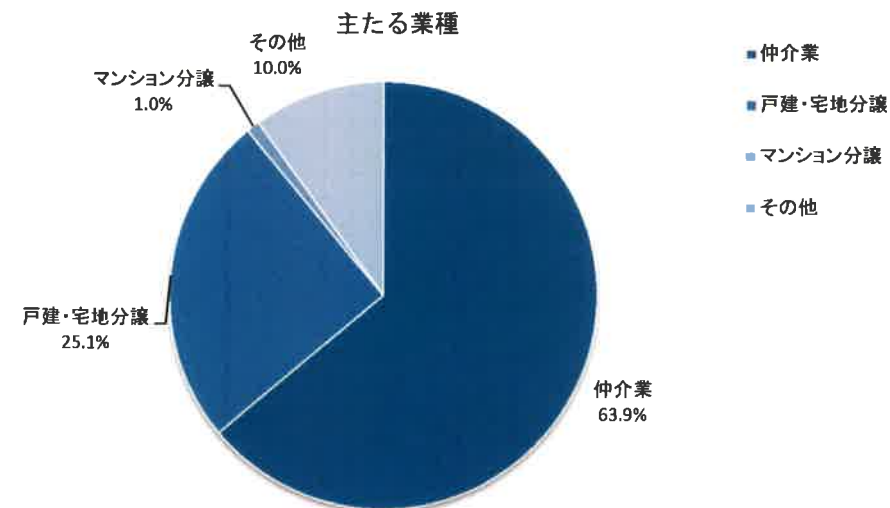
(地域別の動向)

地価DIは、住宅地が中心市街地(岡山市)、北区、南区、倉敷地区、玉島・船穂・真備地区において、商業地は中心市街地(岡山市)、北区、中区・東区、南区、倉敷地区、玉島・船穂・真備地区において2桁台のプラスとなりました。特に中心市街地(岡山市)においては住宅地・商業地ともに50.0ポイントと大幅なプラスになっています。このほか、住宅地については中区・東区、総社市において、商業地については総社市においてそれぞれプラスとなりました。その一方で、津山市、玉野市、井笠地区、東部地区においては前回と同様に住宅地・商業地ともに2桁台のマイナスとなっており、引き続き地域間の格差が鮮明に見られる結果となりました。

宅地分譲は、倉敷地区、玉島・船穂・真備地区、総社地区において前回に引き続きプラスとなったほか、中区・東区、津山市においてマイナスからプラスへの転換が見られました。その一方で、北区、南区、水島・児島地区、玉野市、井笠地区においてはいずれも2桁台のマイナスとなりました。マンション販売は、中心市街地(岡山市)、北区、南区、水島・児島地区、津山市、玉野市、井笠地区でマイナスとなった一方で、倉敷地区においてはマイナスからプラスに転換し、玉島・船穂・真備地区においてはプラス幅が拡大しました。仲介全般は、中心市街地(岡山市)、中区・東区、玉島・船穂・真備地区、総社市、東部地区においてプラスとなりましたが、それ以外の地域においては、ゼロの玉野市を除いていずれもマイナスとなりました。(詳細はP8～16、P21～) ※第11回調査より、調査範囲に井笠地区(井原市、笠岡市)、東部地区(赤磐市、瀬戸内市、備前市)が加わりました。

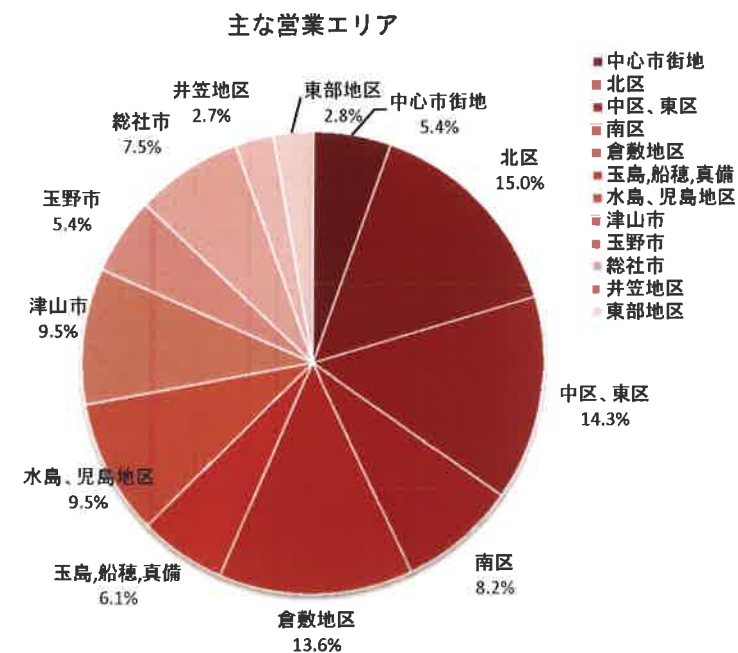
▶ 回答者の主たる業種（複数回答）

	割合	回答数
仲介業	63.9%	122
戸建・宅地分譲	25.1%	48
マンション分譲	1.0%	2
その他	10.0%	19
	100%	191



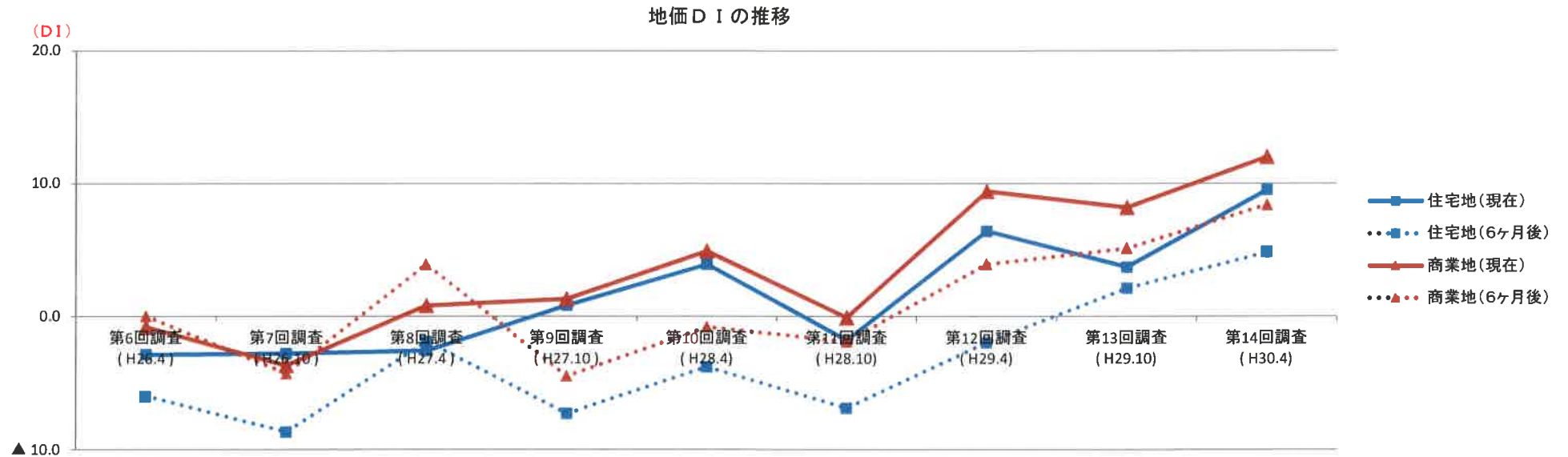
▶ 回答者の主たる営業地域

	割合	回答数
中心市街地	5.4%	8
北区	15.0%	22
中区、東区	14.3%	21
南区	8.2%	12
倉敷地区	13.6%	20
玉島、船穂、真備	6.1%	9
水島、児島地区	9.5%	14
津山市	9.5%	14
玉野市	5.4%	8
総社市	7.5%	11
井笠地区	2.7%	4
東部地区	2.8%	4
	100%	147

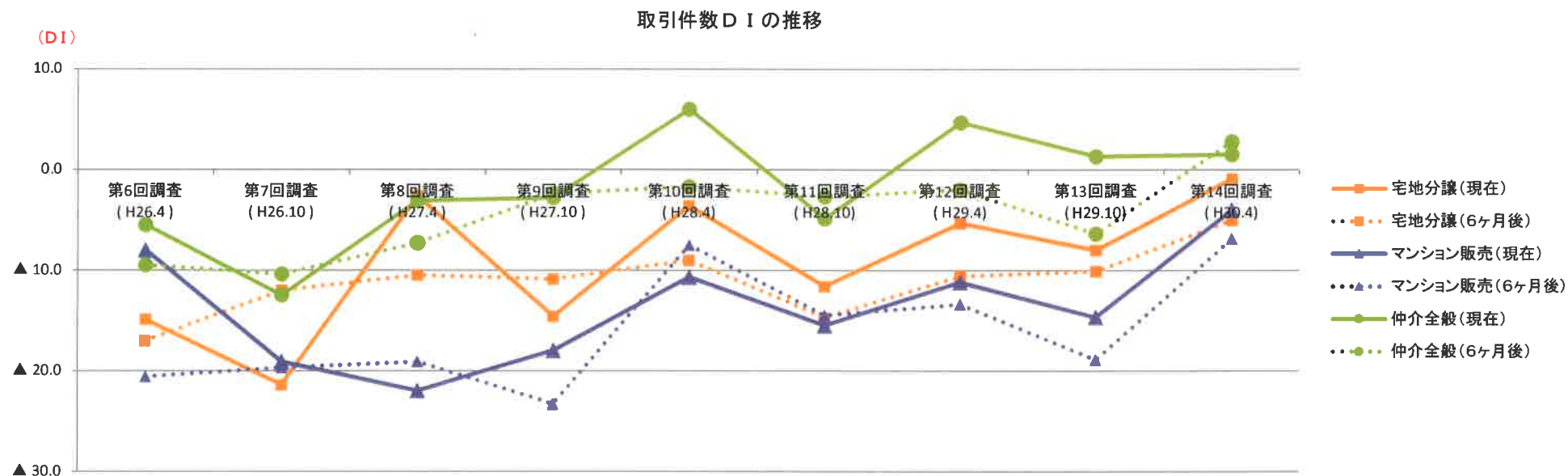


※井笠地区：井原市、笠岡市

※東部地区：赤磐市、瀬戸内市、備前市



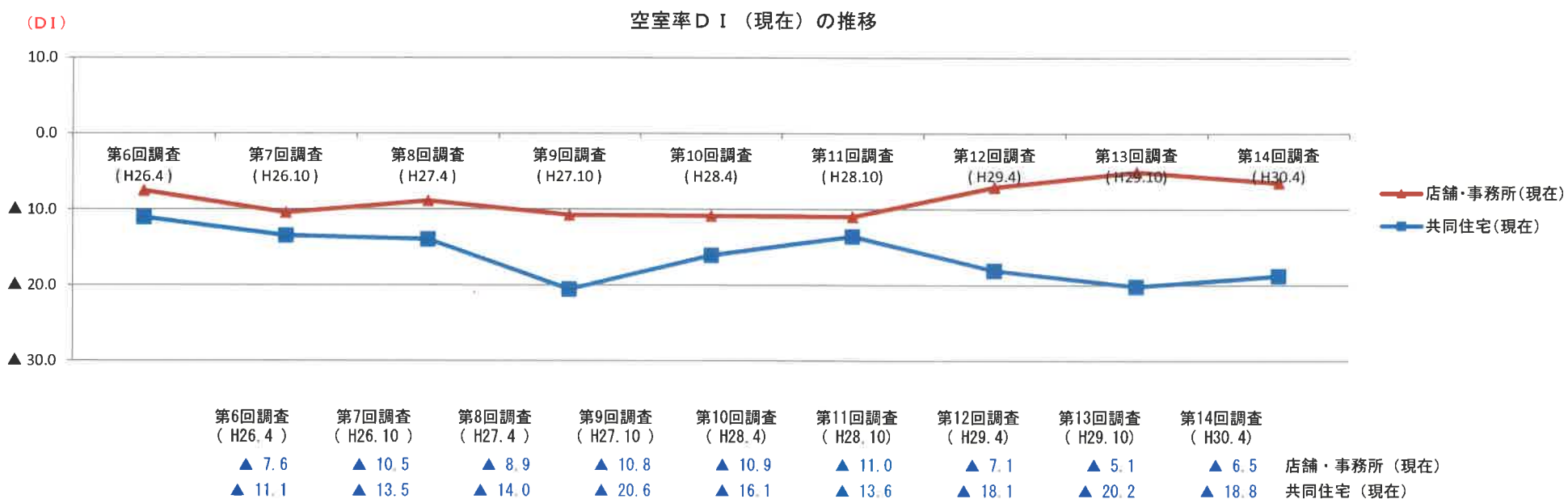
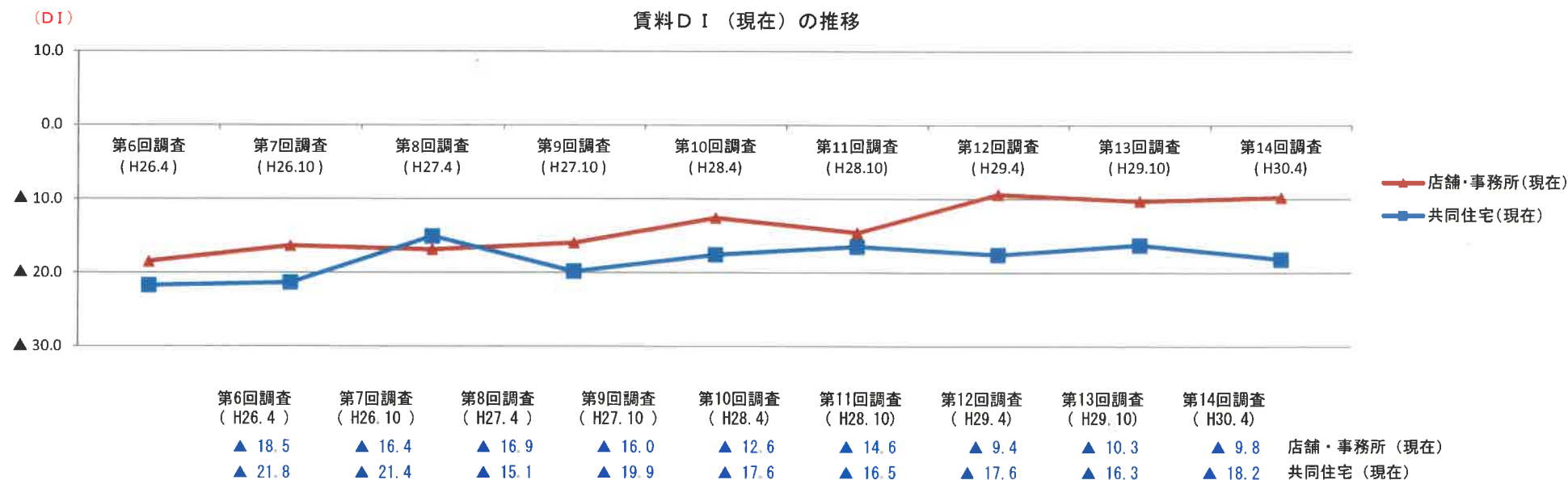
第6回調査 (H26.4)	第7回調査 (H26.10)	第8回調査 (H27.4)	第9回調査 (H27.10)	第10回調査 (H28.4)	第11回調査 (H28.10)	第12回調査 (H29.4)	第13回調査 (H29.10)	第14回調査 (H30.4)	
▲ 2.9	▲ 2.8	▲ 2.6	0.8	3.9	▲ 1.8	6.4	3.7	9.5	住宅地 (現在)
▲ 6.0	▲ 8.7	▲ 1.9	▲ 7.3	▲ 3.8	▲ 6.9	▲ 2.0	2.1	4.8	住宅地 (6ヶ月後)
▲ 0.8	▲ 3.7	0.8	1.3	4.9	▲ 0.1	9.4	8.2	12.0	商業地 (現在)
0.0	▲ 4.3	3.9	▲ 4.5	▲ 0.8	▲ 1.9	3.9	5.1	8.4	商業地 (6ヶ月後)



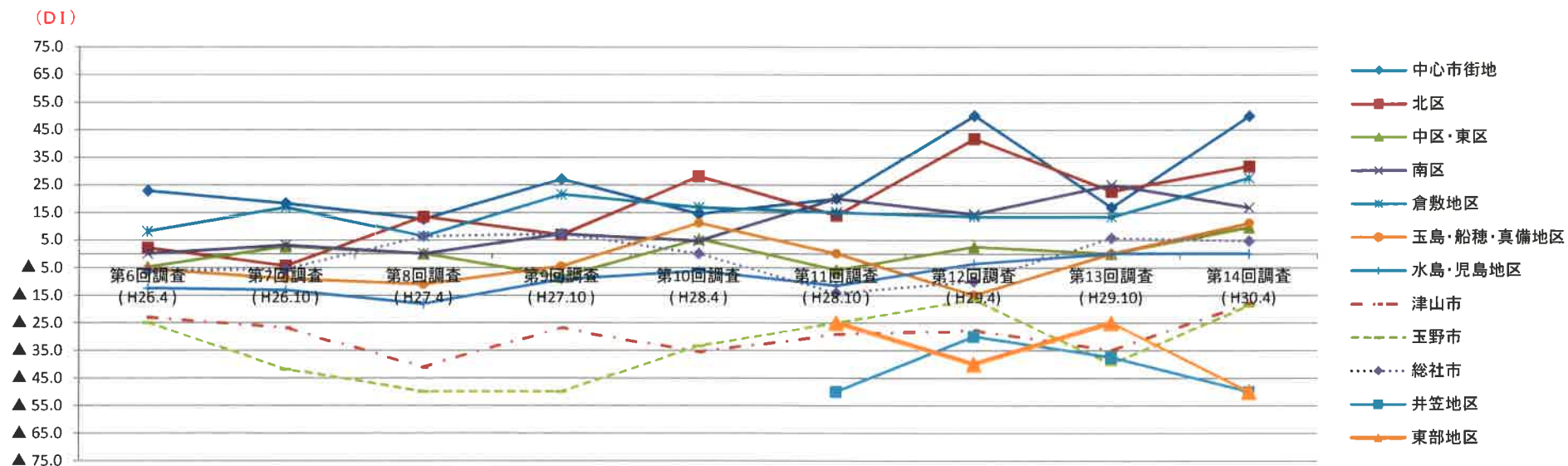
第6回調査 (H26.4)	第7回調査 (H26.10)	第8回調査 (H27.4)	第9回調査 (H27.10)	第10回調査 (H28.4)	第11回調査 (H28.10)	第12回調査 (H29.4)	第13回調査 (H29.10)	第14回調査 (H30.4)	
▲ 14.9	▲ 21.4	▲ 2.6	▲ 14.6	▲ 3.6	▲ 11.6	▲ 5.3	▲ 8.0	▲ 0.9	宅地分譲(現在)
▲ 17.0	▲ 12.0	▲ 10.5	▲ 10.9	▲ 9.0	▲ 14.7	▲ 10.6	▲ 10.1	▲ 5.0	宅地分譲(6ヶ月後)
▲ 8.0	▲ 19.1	▲ 22.0	▲ 18.0	▲ 10.7	▲ 15.5	▲ 11.2	▲ 14.7	▲ 4.0	マンション販売(現在)
▲ 20.6	▲ 19.7	▲ 19.1	▲ 23.3	▲ 7.5	▲ 14.5	▲ 13.4	▲ 18.9	▲ 6.9	マンション販売(6ヶ月後)
▲ 5.5	▲ 12.5	▲ 3.1	▲ 2.8	6.0	▲ 4.9	4.7	1.3	1.5	仲介全般(現在)
▲ 9.5	▲ 10.4	▲ 7.3	▲ 2.4	▲ 1.7	▲ 2.7	▲ 2.0	▲ 6.4	2.8	仲介全般(6ヶ月後)

3、第6回調査からのDI推移

調査区域全体の賃料、空室率DI

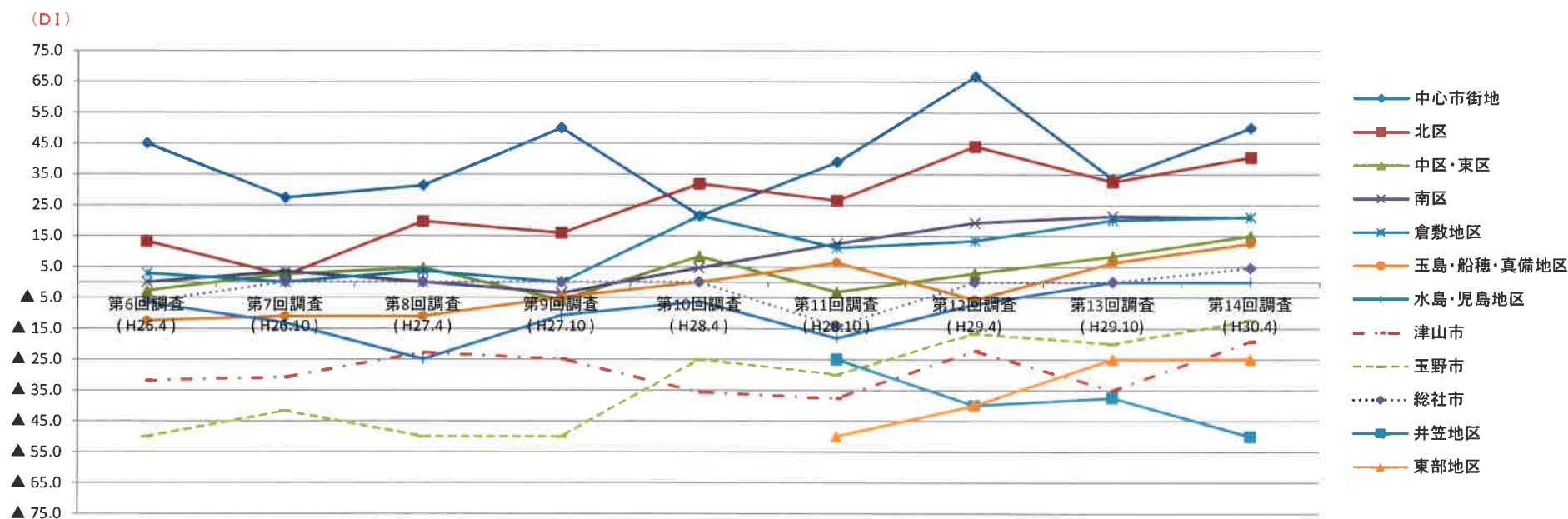


住宅地、地区別の地価DI（現在）の推移



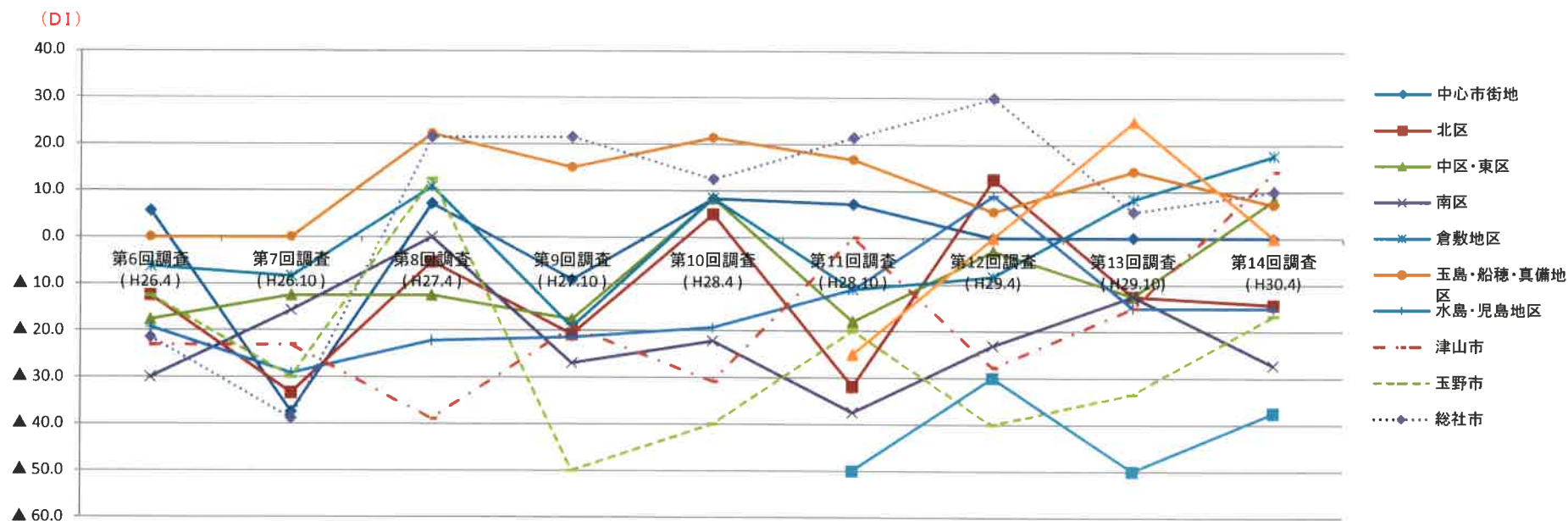
第6回調査 (H26.4)	第7回調査 (H26.10)	第8回調査 (H27.4)	第9回調査 (H27.10)	第10回調査 (H28.4)	第11回調査 (H28.10)	第12回調査 (H29.4)	第13回調査 (H29.10)	第14回調査 (H30.4)	
22.8	18.2	12.5	27.0	14.3	20.0	50.1	16.7	50.0	中心市街地
2.1	▲ 4.4	13.4	6.8	28.0	13.9	41.7	22.7	31.8	北区
▲ 4.8	2.6	0.0	▲ 8.4	5.3	▲ 5.9	2.5	0.0	9.5	中区・東区
0.0	3.0	0.0	7.1	4.6	20.0	14.3	25.0	16.7	南区
8.3	16.7	6.3	21.5	16.7	15.0	13.4	13.3	27.5	倉敷地区
▲ 5.6	▲ 9.1	▲ 11.1	▲ 4.6	11.1	0.0	▲ 15.0	0.0	11.1	玉島・船穂・真備地区
▲ 12.5	▲ 13.3	▲ 18.2	▲ 9.4	▲ 6.3	▲ 11.6	▲ 3.6	0.0	0.0	水島・児島地区
▲ 23.1	▲ 26.9	▲ 40.9	▲ 27.0	▲ 35.7	▲ 29.2	▲ 27.8	▲ 35.0	▲ 17.9	津山市
▲ 25.0	▲ 41.7	▲ 50.0	▲ 50.0	▲ 33.4	▲ 25.1	▲ 16.7	▲ 40.0	▲ 18.8	玉野市
▲ 6.3	▲ 5.6	6.3	7.2	0.0	▲ 14.3	▲ 10.0	5.6	4.6	総社市
					▲ 50.0	▲ 30.0	▲ 37.5	▲ 50.0	井笠地区
					▲ 25.0	▲ 40.0	▲ 25.0	▲ 50.0	東部地区

商業地、地区別の地価DI（現在）の推移



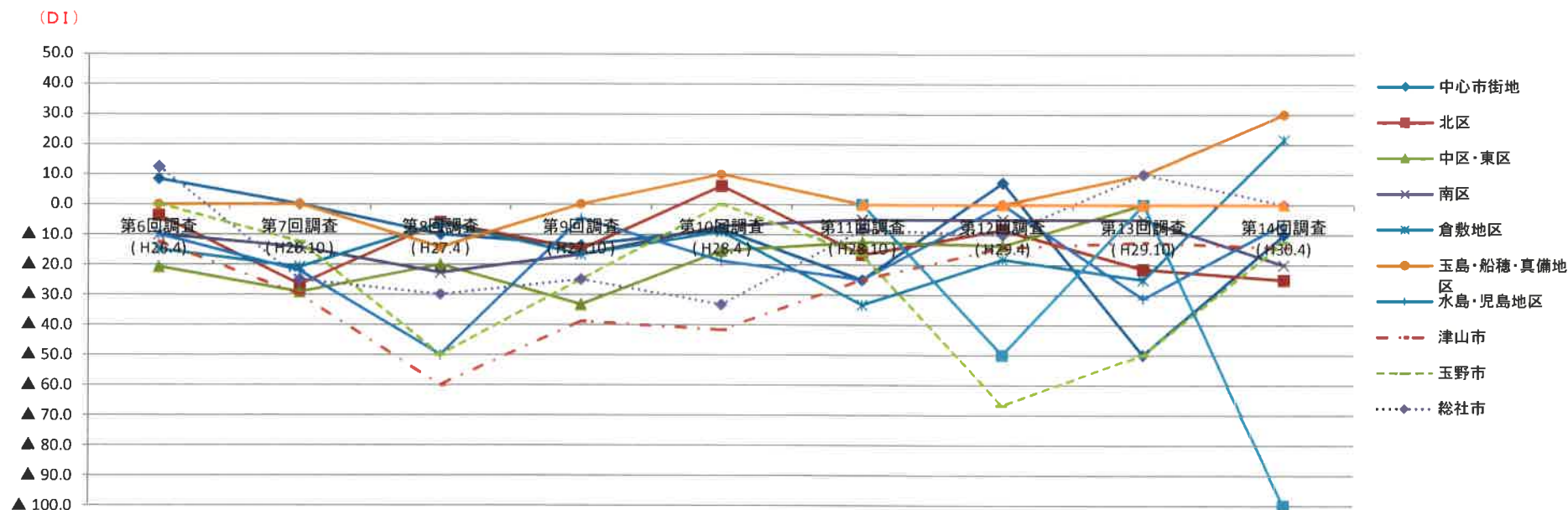
第6回調査 (H26.4)	第7回調査 (H26.10)	第8回調査 (H27.4)	第9回調査 (H27.10)	第10回調査 (H28.4)	第11回調査 (H28.10)	第12回調査 (H29.4)	第13回調査 (H29.10)	第14回調査 (H30.4)	
45.0	27.3	31.3	50.0	21.4	38.9	66.7	33.4	50.0	中心市街地
13.2	2.2	19.7	15.9	31.9	26.5	44.1	32.5	40.5	北区
▲ 2.8	2.6	4.6	▲ 5.9	8.3	▲ 3.2	2.8	8.4	15.0	中区・東区
0.0	3.4	0.0	▲ 3.6	4.6	12.5	19.3	21.4	20.9	南区
2.8	0.0	3.6	▲ 0.1	21.5	11.1	13.4	20.1	21.1	倉敷地区
▲ 12.5	▲ 11.1	▲ 11.1	▲ 5.0	0.0	6.3	▲ 5.6	6.3	12.5	玉島・船穂・真備地区
▲ 6.7	▲ 13.3	▲ 25.0	▲ 10.8	▲ 6.3	▲ 18.2	▲ 7.2	0.0	0.0	水島・児島地区
▲ 31.9	▲ 30.8	▲ 22.8	▲ 25.0	▲ 35.7	▲ 37.6	▲ 22.3	▲ 35.0	▲ 19.3	津山市
▲ 50.0	▲ 41.7	▲ 50.0	▲ 50.0	▲ 25.1	▲ 30.0	▲ 16.7	▲ 20.0	▲ 12.5	玉野市
▲ 6.3	0.0	0.0	0.0	0.0	▲ 14.3	0.0	0.0	4.6	総社市
					▲ 25.0	▲ 40.0	▲ 37.5	▲ 50.0	井笠地区
					▲ 50.0	▲ 40.0	▲ 25.0	▲ 25.0	東部地区

宅地分譲、地区別の取引件数DI（現在）の推移



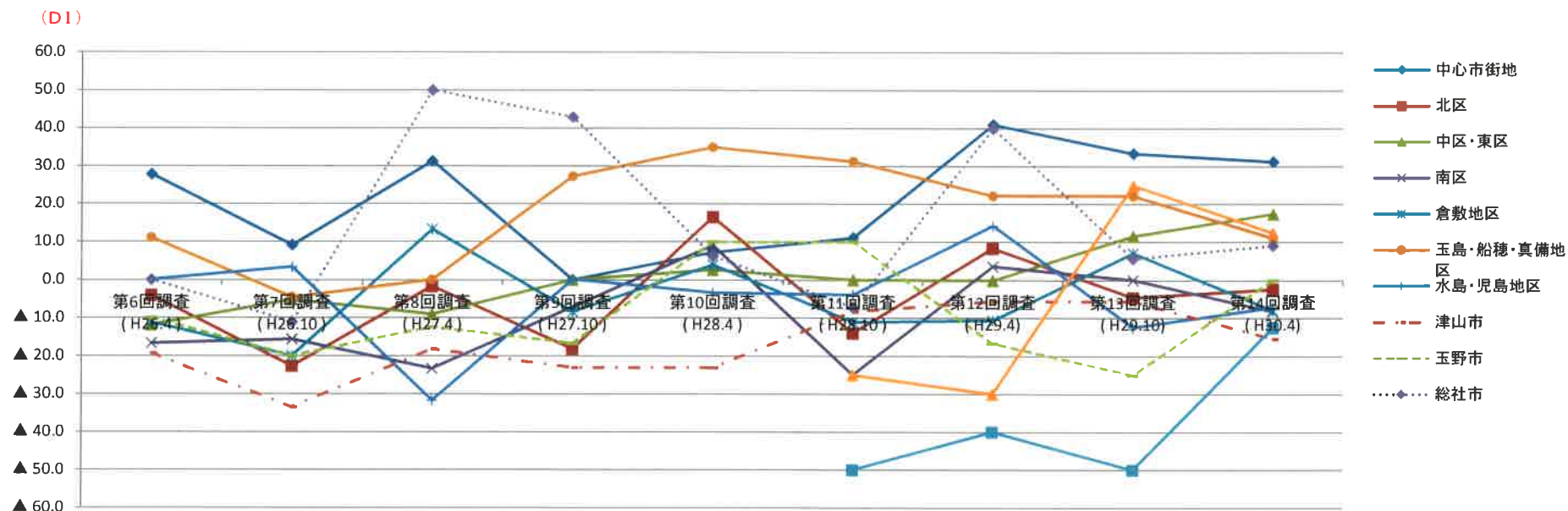
第6回調査 (H26.4)	第7回調査 (H26.10)	第8回調査 (H27.4)	第9回調査 (H27.10)	第10回調査 (H28.4)	第11回調査 (H28.10)	第12回調査 (H29.4)	第13回調査 (H29.10)	第14回調査 (H30.4)	
5.6	▲ 37.5	7.2	▲ 9.1	8.3	7.2	0.0	0.1	0.0	中心市街地
▲ 12.5	▲ 33.4	▲ 5.3	▲ 20.8	5.0	▲ 31.9	12.6	▲ 12.5	▲ 14.3	北区
▲ 17.7	▲ 12.5	▲ 12.5	▲ 17.6	8.4	▲ 18.0	▲ 2.8	▲ 12.5	8.3	中区・東区
▲ 30.0	▲ 15.7	0.0	▲ 27.0	▲ 22.2	▲ 37.5	▲ 23.1	▲ 12.5	▲ 27.3	南区
▲ 6.3	▲ 8.4	10.8	▲ 19.3	8.4	▲ 11.1	▲ 8.3	8.3	17.7	倉敷地区
0.0	0.0	22.2	15.0	21.4	16.7	5.6	14.3	7.2	玉島・船穂・真備地区
▲ 19.3	▲ 29.2	▲ 22.2	▲ 21.5	▲ 19.3	▲ 11.1	9.1	▲ 15.0	▲ 15.0	水島・児島地区
▲ 23.1	▲ 23.1	▲ 38.9	▲ 19.3	▲ 30.8	0.0	▲ 27.8	▲ 15.0	14.3	津山市
▲ 12.5	▲ 30.0	12.5	▲ 50.0	▲ 40.0	▲ 20.0	▲ 40.0	▲ 33.4	▲ 16.7	玉野市
▲ 21.5	▲ 38.9	21.5	21.5	12.5	21.5	30.0	5.6	10.0	総社市
					▲ 50.0	▲ 30.0	▲ 50.0	▲ 37.5	井笠地区
					▲ 25.0	0.0	25.0	0.0	東部地区

マンション販売、地区別の取引件数DI（現在）の推移



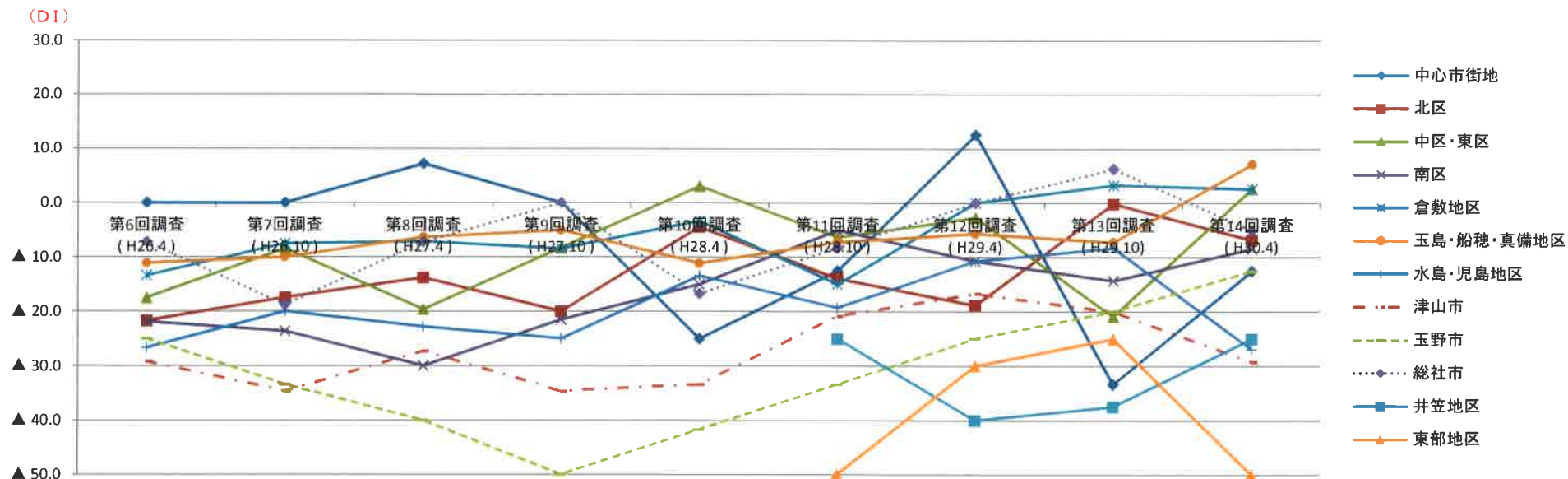
第6回調査 (H26. 4)	第7回調査 (H26. 10)	第8回調査 (H27. 4)	第9回調査 (H27. 10)	第10回調査 (H28. 4)	第11回調査 (H28. 10)	第12回調査 (H29. 4)	第13回調査 (H29. 10)	第14回調査 (H30. 4)	
8. 4	0. 0	▲ 10. 0	▲ 13. 7	▲ 8. 3	▲ 25. 1	7. 2	▲ 50. 0	▲ 10. 0	中心市街地
▲ 3. 7	▲ 26. 7	▲ 5. 9	▲ 15. 0	6. 2	▲ 16. 7	▲ 8. 4	▲ 21. 4	▲ 25. 0	北区
▲ 20. 8	▲ 29. 2	▲ 20. 0	▲ 33. 3	▲ 15. 4	▲ 12. 5	▲ 13. 7	0. 0	0. 0	中区・東区
▲ 10. 0	▲ 14. 3	▲ 22. 8	▲ 16. 7	▲ 7. 2	▲ 5. 0	▲ 5. 0	▲ 5. 0	▲ 20. 0	南区
▲ 15. 0	▲ 20. 9	▲ 6. 3	▲ 16. 7	▲ 9. 1	▲ 33. 4	▲ 18. 2	▲ 25. 0	21. 5	倉敷地区
0. 0	0. 0	▲ 14. 3	0. 0	10. 0	0. 0	0. 0	10. 0	30. 0	玉島・船穂・真備地区
▲ 10. 0	▲ 22. 2	▲ 50. 0	▲ 4. 6	▲ 18. 8	▲ 25. 0	0. 0	▲ 31. 3	▲ 6. 3	水島・児島地区
▲ 12. 5	▲ 30. 0	▲ 60. 0	▲ 38. 9	▲ 41. 7	▲ 25. 0	▲ 14. 3	▲ 12. 5	▲ 14. 3	津山市
0. 0	▲ 12. 5	▲ 50. 0	▲ 25. 0	0. 0	▲ 16. 7	▲ 66. 7	▲ 50. 0	▲ 12. 5	玉野市
12. 5	▲ 25. 0	▲ 30. 0	▲ 25. 0	▲ 33. 3	▲ 8. 4	▲ 10. 0	10. 0	0. 0	総社市
					0. 0	▲ 50. 0	0. 0	▲ 100. 0	井笠地区
					0. 0	0. 0	0. 0	0. 0	東部地区

仲介全般、地区別の取引件数DI（現在）の推移



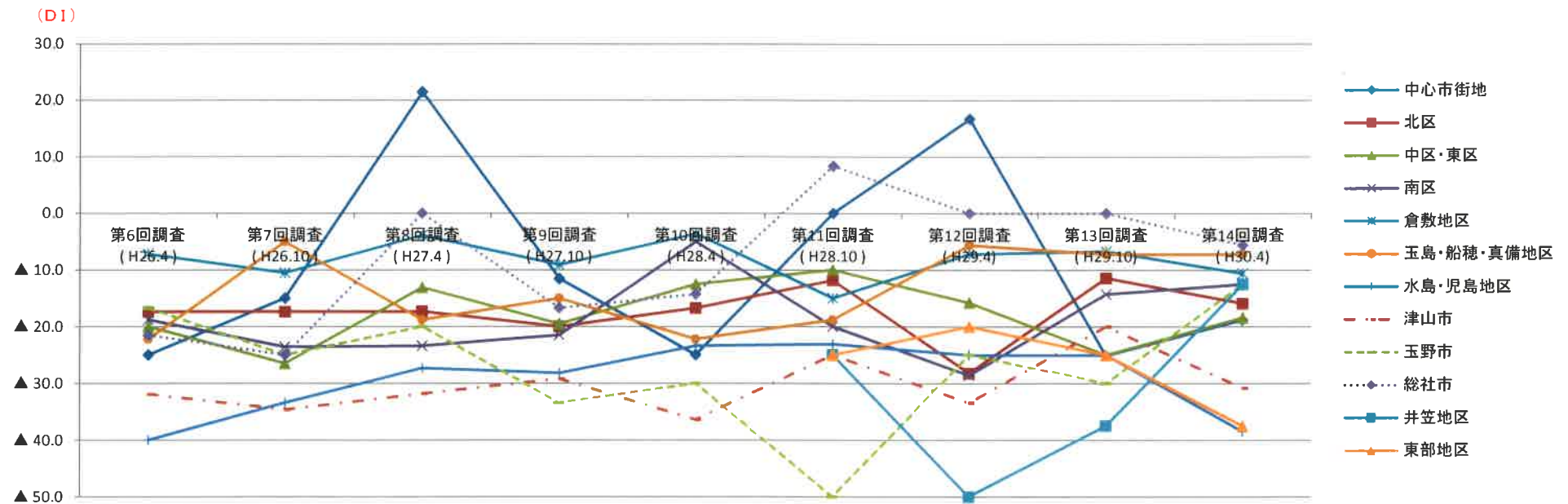
第6回調査 (H26.4)	第7回調査 (H26.10)	第8回調査 (H27.4)	第9回調査 (H27.10)	第10回調査 (H28.4)	第11回調査 (H28.10)	第12回調査 (H29.4)	第13回調査 (H29.10)	第14回調査 (H30.4)	
27.8	9.1	31.3	0.0	7.2	11.1	41.0	33.4	31.3	中心市街地
▲ 4.1	▲ 22.7	▲ 1.7	▲ 18.2	16.6	▲ 14.0	8.4	▲ 4.6	▲ 2.4	北区
▲ 11.9	▲ 5.3	▲ 9.1	0.0	2.6	0.0	▲ 0.1	11.6	17.5	中区・東区
▲ 16.7	▲ 15.7	▲ 23.4	▲ 7.1	9.1	▲ 25.0	3.6	0.0	▲ 8.3	南区
▲ 11.2	▲ 20.0	13.3	▲ 8.4	3.9	▲ 11.1	▲ 10.7	7.1	▲ 8.0	倉敷地区
11.1	▲ 4.6	0.0	27.3	35.0	31.3	22.2	22.2	11.1	玉島・船穂・真備地区
0.0	3.4	▲ 31.8	0.1	▲ 3.4	▲ 3.9	14.3	▲ 12.5	▲ 7.2	水島・児島地区
▲ 19.3	▲ 33.4	▲ 18.2	▲ 23.1	▲ 23.1	▲ 8.3	▲ 5.6	▲ 5.6	▲ 15.4	津山市
▲ 10.0	▲ 20.0	▲ 12.5	▲ 16.7	10.0	10.0	▲ 16.7	▲ 25.0	0.0	玉野市
0.0	▲ 11.1	50.0	42.9	6.3	▲ 7.2	40.0	5.6	9.1	総社市
					▲ 50.0	▲ 40.0	▲ 50.0	▲ 12.5	井笠地区
					▲ 25.0	▲ 30.0	25.0	12.5	東部地区

店舗・事務所、地区別の賃料DI（現在）の推移



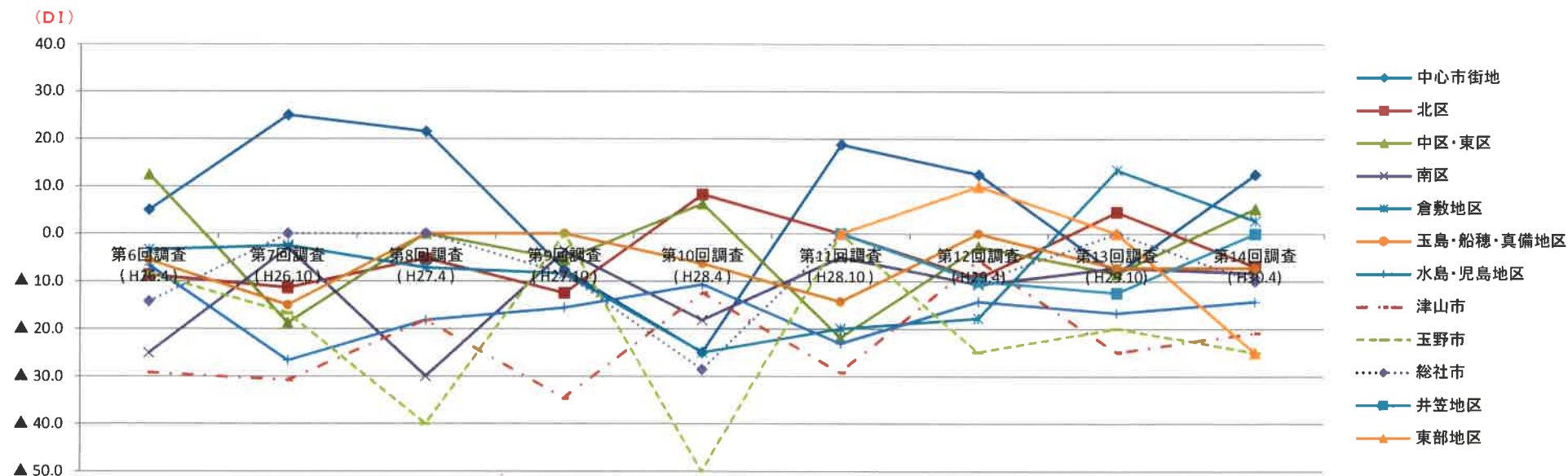
第6回調査 (H26. 4)	第7回調査 (H26. 10)	第8回調査 (H27. 4)	第9回調査 (H27. 10)	第10回調査 (H28. 4)	第11回調査 (H28. 10)	第12回調査 (H29. 4)	第13回調査 (H29. 10)	第14回調査 (H30. 4)	
0.0	0.0	7.2	0.0	▲ 25.0	▲ 12.5	12.6	▲ 33.4	▲ 12.5	中心市街地
▲ 21.7	▲ 17.4	▲ 13.8	▲ 20.0	▲ 4.4	▲ 13.9	▲ 18.8	▲ 0.1	▲ 6.8	北区
▲ 17.5	▲ 8.4	▲ 19.6	▲ 8.3	3.1	▲ 6.3	▲ 2.7	▲ 20.9	2.7	中区・東区
▲ 21.9	▲ 23.6	▲ 30.0	▲ 21.5	▲ 15.0	▲ 5.0	▲ 10.7	▲ 14.3	▲ 8.4	南区
▲ 13.4	▲ 7.5	▲ 7.1	▲ 8.4	▲ 3.3	▲ 15.0	0.0	3.3	2.6	倉敷地区
▲ 11.1	▲ 10.0	▲ 6.3	▲ 5.0	▲ 11.1	▲ 7.2	▲ 5.6	▲ 7.2	7.2	玉島・船穂・真備地区
▲ 26.7	▲ 20.0	▲ 22.8	▲ 25.0	▲ 13.4	▲ 19.3	▲ 10.7	▲ 8.3	▲ 26.9	水島・児島地区
▲ 29.2	▲ 34.6	▲ 27.3	▲ 34.6	▲ 33.4	▲ 20.8	▲ 16.7	▲ 20.0	▲ 29.2	津山市
▲ 25.0	▲ 33.4	▲ 40.0	▲ 50.0	▲ 41.7	▲ 33.4	▲ 25.0	▲ 20.0	▲ 12.5	玉野市
▲ 7.2	▲ 18.8	▲ 7.2	0.0	▲ 16.7	▲ 8.3	0.0	6.3	▲ 5.0	総社市
					▲ 25.0	▲ 40.0	▲ 37.5	▲ 25.0	井笠地区
					▲ 50.0	▲ 30.0	▲ 25.0	▲ 50.0	東部地区

共同住宅、地区別の賃料D I（現在）の推移



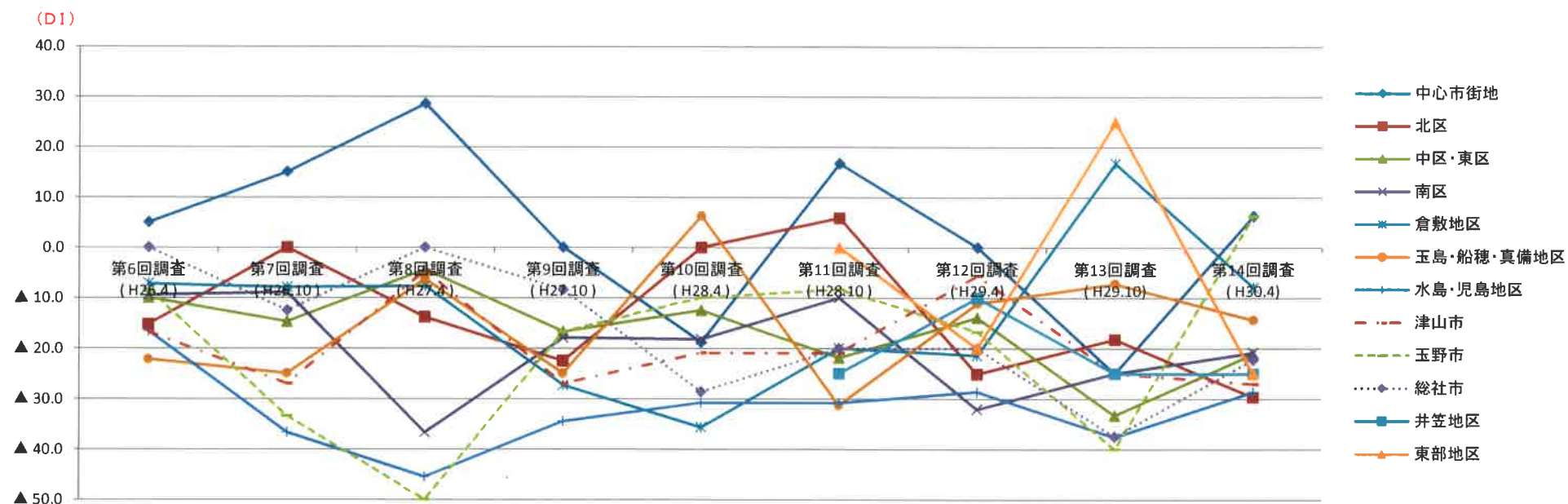
第6回調査 (H26.4)	第7回調査 (H26.10)	第8回調査 (H27.4)	第9回調査 (H27.10)	第10回調査 (H28.4)	第11回調査 (H28.10)	第12回調査 (H29.4)	第13回調査 (H29.10)	第14回調査 (H30.4)	
▲ 25.0	▲ 15.0	21.5	▲ 11.6	▲ 25.0	0.0	16.7	▲ 25.1	▲ 18.8	中心市街地
▲ 17.4	▲ 17.4	▲ 17.3	▲ 20.0	▲ 16.7	▲ 11.8	▲ 28.2	▲ 11.4	▲ 15.9	北区
▲ 20.0	▲ 26.5	▲ 13.1	▲ 19.5	▲ 12.5	▲ 10.0	▲ 15.8	▲ 25.0	▲ 18.4	中区・東区
▲ 18.8	▲ 23.6	▲ 23.4	▲ 21.5	▲ 5.0	▲ 20.0	▲ 28.6	▲ 14.3	▲ 12.5	南区
▲ 7.2	▲ 10.5	▲ 3.9	▲ 9.1	▲ 3.6	▲ 15.0	▲ 7.2	▲ 6.7	▲ 10.6	倉敷地区
▲ 22.2	▲ 5.0	▲ 18.8	▲ 15.0	▲ 22.2	▲ 18.8	▲ 5.6	▲ 7.2	▲ 7.2	玉島・船穂・真備地区
▲ 40.0	▲ 33.4	▲ 27.3	▲ 28.2	▲ 23.4	▲ 23.1	▲ 25.0	▲ 25.0	▲ 38.5	水島・児島地区
▲ 31.9	▲ 34.6	▲ 31.8	▲ 29.2	▲ 36.4	▲ 25.0	▲ 33.4	▲ 20.0	▲ 30.8	津山市
▲ 16.7	▲ 25.0	▲ 20.0	▲ 33.4	▲ 30.0	▲ 50.0	▲ 25.0	▲ 30.0	▲ 12.5	玉野市
▲ 21.5	▲ 25.0	0.0	▲ 16.7	▲ 14.3	8.4	0.0	0.0	▲ 5.6	総社市
					▲ 25.0	▲ 50.0	▲ 37.5	▲ 12.5	井笠地区
					▲ 25.0	▲ 20.0	▲ 25.0	▲ 37.5	東部地区

店舗・事務所、地区別の空室率DI（現在）の推移



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)	第11回調査 (H28.10)	第12回調査 (H29. 4)	第13回調査 (H29.10)	第14回調査 (H30. 4)	
5.0	25.0	21.5	▲ 7.7	▲ 25.0	18.8	12.5	▲ 8.4	12.5	中心市街地
▲ 8.7	▲ 11.4	▲ 5.2	▲ 12.5	8.3	0.0	▲ 9.4	4.6	▲ 6.9	北区
12.5	▲ 18.8	0.0	▲ 5.5	6.3	▲ 21.9	▲ 2.7	▲ 8.4	5.3	中区・東区
▲ 25.1	▲ 3.0	▲ 30.0	▲ 3.6	▲ 18.2	▲ 5.0	▲ 10.7	▲ 7.2	▲ 8.3	南区
▲ 3.4	▲ 2.5	▲ 7.2	▲ 8.4	▲ 25.0	▲ 20.0	▲ 17.8	13.4	2.7	倉敷地区
▲ 5.6	▲ 15.0	0.0	0.0	▲ 6.3	▲ 14.3	0.0	▲ 7.2	▲ 7.2	玉島・船穂・真備地区
▲ 6.7	▲ 26.7	▲ 18.2	▲ 15.6	▲ 10.7	▲ 23.1	▲ 14.3	▲ 16.7	▲ 14.3	水島・児島地区
▲ 29.2	▲ 30.8	▲ 18.2	▲ 34.6	▲ 12.5	▲ 29.2	▲ 5.6	▲ 25.0	▲ 20.9	津山市
▲ 8.4	▲ 16.7	▲ 40.0	0.0	▲ 50.1	0.0	▲ 25.0	▲ 20.0	▲ 25.0	玉野市
▲ 14.3	0.0	0.0	▲ 8.4	▲ 28.6	0.0	▲ 10.0	0.0	▲ 10.0	総社市
					0.0	▲ 10.0	▲ 12.5	0.0	井笠地区
					0.0	10.0	0.0	▲ 25.0	東部地区

共同住宅、地区別の空室率DI（現在）の推移



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)	第11回調査 (H28.10)	第12回調査 (H29.4)	第13回調査 (H29.10)	第14回調査 (H30.4)	
5.0	15.0	28.6	0.0	▲ 18.8	16.7	0.0	▲ 25.0	6.3	中心市街地
▲ 15.2	0.0	▲ 13.8	▲ 22.5	0.0	5.9	▲ 25.1	▲ 18.2	▲ 29.6	北区
▲ 10.0	▲ 14.7	▲ 4.4	▲ 16.7	▲ 12.5	▲ 21.9	▲ 13.9	▲ 33.3	▲ 21.1	中区・東区
▲ 9.4	▲ 8.9	▲ 36.7	▲ 17.9	▲ 18.2	▲ 10.0	▲ 32.1	▲ 25.0	▲ 20.8	南区
▲ 7.2	▲ 7.9	▲ 7.7	▲ 27.3	▲ 35.7	▲ 20.0	▲ 21.4	16.7	▲ 7.9	倉敷地区
▲ 22.2	▲ 25.0	▲ 6.3	▲ 25.0	6.3	▲ 31.3	▲ 11.1	▲ 7.2	▲ 14.3	玉島・船穂・真備地区
▲ 16.6	▲ 36.7	▲ 45.5	▲ 34.5	▲ 30.8	▲ 30.8	▲ 28.6	▲ 37.6	▲ 28.6	水島・児島地区
▲ 16.7	▲ 27.0	▲ 4.6	▲ 27.0	▲ 20.9	▲ 20.9	▲ 5.6	▲ 25.0	▲ 27.0	津山市
▲ 8.4	▲ 33.4	▲ 50.0	▲ 16.7	▲ 10.0	▲ 8.3	▲ 16.7	▲ 40.0	6.3	玉野市
0.0	▲ 12.5	0.0	▲ 8.4	▲ 28.6	▲ 20.0	▲ 20.0	▲ 37.5	▲ 22.2	総社市
					▲ 25.0	▲ 10.0	▲ 25.0	▲ 25.0	井笠地区
					0.0	▲ 20.0	25.0	▲ 25.0	東部地区

▶ 現在の地価動向についての実感

(住宅地)	割合	回答数
Ⓢ 上昇	5.4%	8
Ⓢ やや上昇	27.2%	40
Ⓢ 横ばい	50.4%	74
Ⓢ やや下落	15.0%	22
Ⓢ 下落	2.0%	3
Ⓢ 無回答	—	0



※DI 9.5 Point

(商業地)	割合	回答数
Ⓢ 上昇	7.0%	10
Ⓢ やや上昇	25.4%	36
Ⓢ 横ばい	54.9%	78
Ⓢ やや下落	9.9%	14
Ⓢ 下落	2.8%	4
Ⓢ 無回答	—	5



※DI 12.0 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	4.1%	6
Ⓢ やや上昇	18.5%	27
Ⓢ 横ばい	61.6%	90
Ⓢ やや下落	14.4%	21
Ⓢ 下落	1.4%	2
Ⓢ 無回答	—	1



※DI 4.8 Point

(商業地)	割合	回答数
Ⓢ 上昇	5.6%	8
Ⓢ やや上昇	20.3%	29
Ⓢ 横ばい	61.5%	88
Ⓢ やや下落	10.5%	15
Ⓢ 下落	2.1%	3
Ⓢ 無回答	—	4



※DI 8.4 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	8.3%	10 !!!!!
§ やや増加	17.5%	21 !!!!!!!!!
§ 横ばい	49.2%	59 !!!!!!!!!!!!!
§ やや減少	14.2%	17 !!!!!!!!!
§ 減少	10.8%	13 !!!!!!!
§ 無回答	—	27 !!!!!!!!!!!!!

宅地分譲



※DI ▲ 0.9 Point

(マンション)	割合	回答数
§ 増加	3.5%	3 !!!
§ やや増加	9.3%	8 !!!!!
§ 横ばい	71.0%	61 !!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!
§ やや減少	8.1%	7 !!!!!
§ 減少	8.1%	7 !!!!!
§ 無回答	—	61 !!!!!!!!!!!!!

マンション販売



※DI ▲ 4.0 Point

(仲介全般)	割合	回答数
§ 増加	4.9%	7 !!!!!
§ やや増加	27.5%	39 !!!!!!!!!!!!!
§ 横ばい	40.9%	58 !!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!
§ やや減少	19.0%	27 !!!!!!!!!!!!!
§ 減少	7.7%	11 !!!!!!!
§ 無回答	—	5 !!!!!

仲介全般

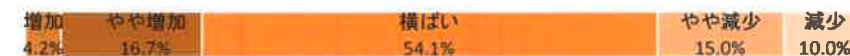


※DI 1.5 Point

▶ 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	4.2%	5 !!!!!
Ⓢ やや増加	16.7%	20 !!!!!!!!!!!!!
Ⓢ 横ばい	54.1%	65 !!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!
Ⓢ やや減少	15.0%	18 !!!!!!!!!!!!!
Ⓢ 減少	10.0%	12 !!!!!!!!!!!
Ⓢ 無回答	—	27 !!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!

宅地分譲



※DI ▲ 5.0 Point

(マンション)	割合	回答数
Ⓢ 増加	2.3%	2 !!
Ⓢ やや増加	8.0%	7 !!!!!
Ⓢ 横ばい	70.2%	61 !!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!
Ⓢ やや減少	12.6%	11 !!!!!!!!!!!
Ⓢ 減少	6.9%	6 !!!!!
Ⓢ 無回答	—	60 !!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!

マンション販売



※DI ▲ 6.9 Point

(仲介全般)	割合	回答数
Ⓢ 増加	3.5%	5 !!!!!
Ⓢ やや増加	23.2%	33 !!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!
Ⓢ 横ばい	52.2%	74 !!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!
Ⓢ やや減少	17.6%	25 !!!!!!!!!!!!!
Ⓢ 減少	3.5%	5 !!!!!
Ⓢ 無回答	—	5 !!!!!

仲介全般



※DI 2.8 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	0.0%	0
Ⓢ やや上昇	9.4%	13
Ⓢ 横ばい	63.1%	87
Ⓢ やや下落	26.1%	36
Ⓢ 下落	1.4%	2
Ⓢ 無回答	—	9

店舗・事務所



(共同住宅)	割合	回答数
Ⓢ 上昇	0.7%	1
Ⓢ やや上昇	6.5%	9
Ⓢ 横ばい	50.7%	70
Ⓢ やや下落	39.9%	55
Ⓢ 下落	2.2%	3
Ⓢ 無回答	—	9

共同住宅



▶ 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	1.4%	2
Ⓢ やや減少	15.1%	21
Ⓢ 横ばい	56.2%	78
Ⓢ やや増加	23.7%	33
Ⓢ 増加	3.6%	5
Ⓢ 無回答	—	8

店舗・事務所



(共同住宅)	割合	回答数
Ⓢ 減少	1.4%	2
Ⓢ やや減少	10.8%	15
Ⓢ 横ばい	43.9%	61
Ⓢ やや増加	36.7%	51
Ⓢ 増加	7.2%	10
Ⓢ 無回答	—	8

共同住宅



住宅地の現在の地価動向についての実感（地区別）

5. アンケート結果の地区別集計

▶▶▶ 地区別、住宅地の現在の地価DI

		割合	回答数
(中心市街地)	上昇	25.0%	2
	やや上昇	50.0%	4
	横ばい	25.0%	2
	やや下落	0.0%	0
	下落	0.0%	0
(北区)	上昇	22.7%	5
	やや上昇	36.4%	8
	横ばい	22.7%	5
	やや下落	18.2%	4
	下落	0.0%	0
(中区・東区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	23.8%	5
	横ばい	71.4%	15
	やや下落	4.8%	1
	下落	0.0%	0
(南区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	33.3%	4
	横ばい	66.7%	8
	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	55.0%	11
	横ばい	45.0%	9
	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	33.3%	3
	横ばい	55.6%	5
	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	21.4%	3
	横ばい	57.2%	8
	やや下落	21.4%	3
	下落	0.0%	0
(津山市)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	7.1%	1
	横ばい	57.2%	8
	やや下落	28.6%	4
	下落	7.1%	1
(玉野市)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	12.5%	1
	横ばい	50.0%	4
	やや下落	25.0%	2
	下落	12.5%	1
(総社市)	上昇	9.1%	1
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	81.8%	9
	やや下落	9.1%	1
	下落	0.0%	0
(井笠地区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	0.0%	0
	やや下落	100.0%	4
	下落	0.0%	0
(東部地区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	25.0%	1
	やや下落	50.0%	2
	下落	25.0%	1



▶ 住宅地の半年後の地価動向についての予想（地区別）

5、アンケート結果の地区別集計

▶ ▶ ▶ 地区別、住宅地の半年後の地価DI

		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	75.0%	6
	やや下落	0.0%	0
	下落	0.0%	0
(北区)	上昇	9.1%	2
	やや上昇	40.9%	9
	横ばい	40.9%	9
	やや下落	9.1%	2
	下落	0.0%	0
(中区・東区)	上昇	4.8%	1
	やや上昇	23.8%	5
	横ばい	66.6%	14
	やや下落	4.8%	1
	下落	0.0%	0
(南区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	16.7%	2
	横ばい	66.6%	8
	やや下落	16.7%	2
	下落	0.0%	0
(倉敷地区)	上昇	5.3%	1
	やや上昇	26.3%	5
	横ばい	63.1%	12
	やや下落	5.3%	1
	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	7.1%	1
	横ばい	64.3%	9
	やや下落	28.6%	4
	下落	0.0%	0
(津山市)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	64.3%	9
	やや下落	28.6%	4
	下落	7.1%	1
(玉野市)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	12.5%	1
	横ばい	62.5%	5
	やや下落	12.5%	1
	下落	12.5%	1
(総社市)	上昇	9.1%	1
	やや上昇	9.1%	1
	横ばい	81.8%	9
	やや下落	0.0%	0
	下落	0.0%	0
(井笠地区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	50.0%	2
	やや下落	50.0%	2
	下落	0.0%	0
(東部地区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	25.0%	1
	やや下落	75.0%	3
	下落	0.0%	0

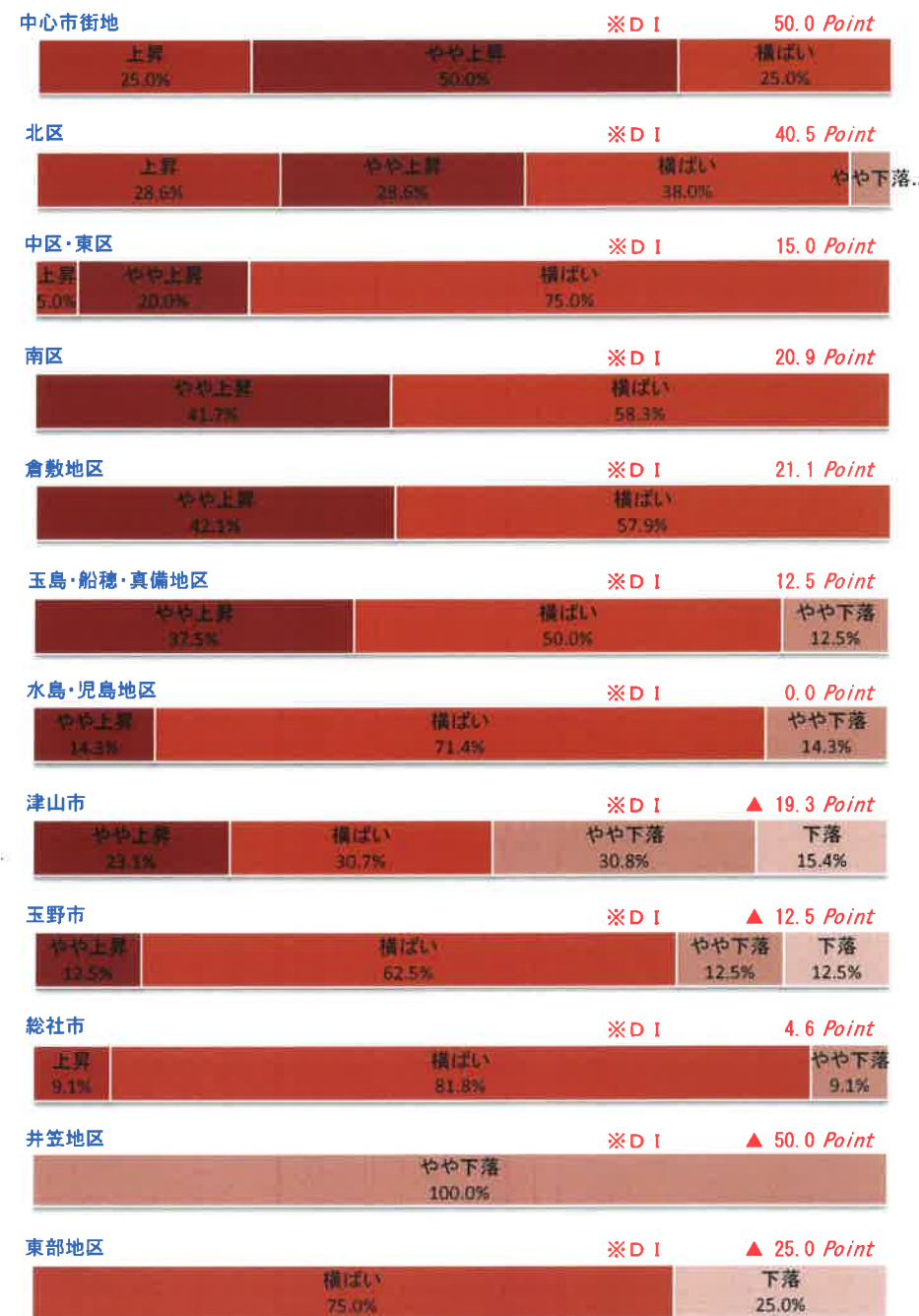


商業地の現在の地価動向についての予想（地区別）

5. アンケート結果の地区別集計

▶▶▶ 地区別、商業地の現在の地価DI

		割合	回答数
(中心市街地)	上昇	25.0%	2
	やや上昇	50.0%	4
	横ばい	25.0%	2
	やや下落	0.0%	0
	下落	0.0%	0
(北区)	上昇	28.6%	6
	やや上昇	28.6%	6
	横ばい	38.0%	8
	やや下落	4.8%	1
	下落	0.0%	0
(中区・東区)	上昇	5.0%	1
	やや上昇	20.0%	4
	横ばい	75.0%	15
	やや下落	0.0%	0
	下落	0.0%	0
(南区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	41.7%	5
	横ばい	58.3%	7
	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	42.1%	8
	横ばい	57.9%	11
	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	37.5%	3
	横ばい	50.0%	4
	やや下落	12.5%	1
	下落	0.0%	0
(水島・児島地区)	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
(津山市)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	23.1%	3
	横ばい	30.7%	4
	やや下落	30.8%	4
	下落	15.4%	2
(玉野市)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	12.5%	1
	横ばい	62.5%	5
	やや下落	12.5%	1
	下落	12.5%	1
(総社市)	上昇	9.1%	1
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	81.8%	9
	やや下落	9.1%	1
	下落	0.0%	0
(井笠地区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	0.0%	0
	やや下落	100.0%	4
	下落	0.0%	0
(東部地区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	75.0%	3
	やや下落	0.0%	0
	下落	25.0%	1

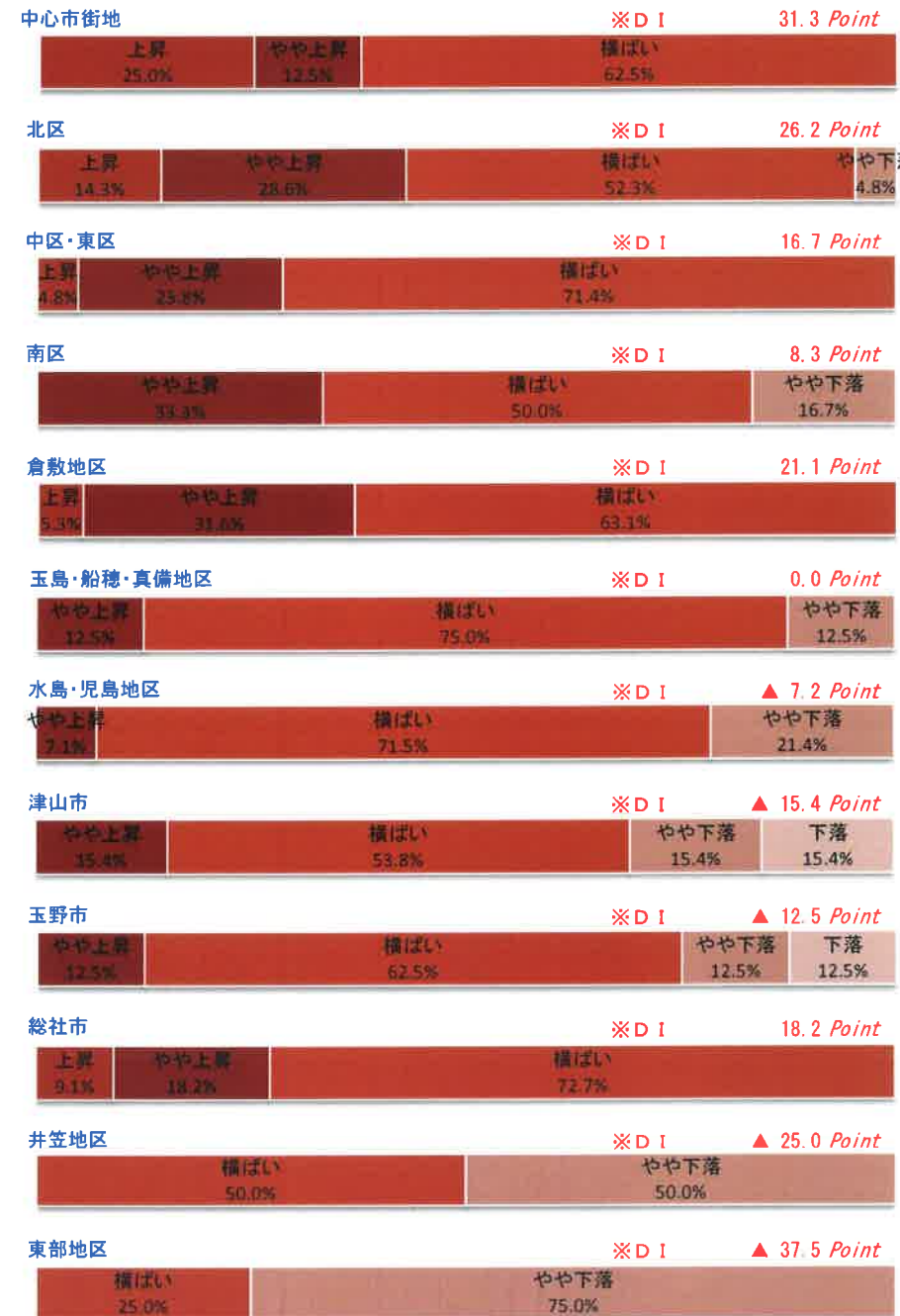


商業地の半年後の地価動向についての予想（地区別）

5. アンケート結果の地区別集計

地区別、商業地の半年後の地価DI

		割合	回答数
(中心市街地)	上昇	25.0%	2
	やや上昇	12.5%	1
	横ばい	62.5%	5
	やや下落	0.0%	0
	下落	0.0%	0
(北区)	上昇	14.3%	3
	やや上昇	28.6%	6
	横ばい	52.3%	11
	やや下落	4.8%	1
	下落	0.0%	0
(中区・東区)	上昇	4.8%	1
	やや上昇	23.8%	5
	横ばい	71.4%	15
	やや下落	0.0%	0
	下落	0.0%	0
(南区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	33.3%	4
	横ばい	50.0%	6
	やや下落	16.7%	2
	下落	0.0%	0
(倉敷地区)	上昇	5.3%	1
	やや上昇	31.6%	6
	横ばい	63.1%	12
	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
(水島・児島地区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	7.1%	1
	横ばい	71.5%	10
	やや下落	21.4%	3
	下落	0.0%	0
(津山市)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	15.4%	2
	横ばい	53.8%	7
	やや下落	15.4%	2
	下落	15.4%	2
(玉野市)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	12.5%	1
	横ばい	62.5%	5
	やや下落	12.5%	1
	下落	12.5%	1
(総社市)	上昇	9.1%	1
	やや上昇	18.2%	2
	横ばい	72.7%	8
	やや下落	0.0%	0
	下落	0.0%	0
(井笠地区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	50.0%	2
	やや下落	50.0%	2
	下落	0.0%	0
(東部地区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	25.0%	1
	やや下落	75.0%	3
	下落	0.0%	0



宅地分譲の現在の取引件数についての実感（地区別）

5、アンケート結果の地区別集計

▶▶▶ 地区別、宅地分譲の現在の取引件数DI

		割合	回答数
(中心市街地)	増加	16.7%	1
	やや増加	16.7%	1
	横ばい	33.2%	2
	やや減少	16.7%	1
	減少	16.7%	1
(北区)	増加	0.0%	0
	やや増加	28.6%	4
	横ばい	35.7%	5
	やや減少	14.3%	2
	減少	21.4%	3
(中区・東区)	増加	16.7%	3
	やや増加	22.2%	4
	横ばい	38.8%	7
	やや減少	5.6%	1
	減少	16.7%	3
(南区)	増加	0.0%	0
	やや増加	9.1%	1
	横ばい	45.4%	5
	やや減少	27.3%	3
	減少	18.2%	2
(倉敷地区)	増加	5.9%	1
	やや増加	35.3%	6
	横ばい	47.0%	8
	やや減少	11.8%	2
	減少	0.0%	0
(玉島・船穂・真備地区)	増加	14.3%	1
	やや増加	14.3%	1
	横ばい	57.1%	4
	やや減少	0.0%	0
	減少	14.3%	1
(水島・児島地区)	増加	10.0%	1
	やや増加	10.0%	1
	横ばい	40.0%	4
	やや減少	20.0%	2
	減少	20.0%	2
(津山市)	増加	14.3%	2
	やや増加	21.4%	3
	横ばい	42.9%	6
	やや減少	21.4%	3
	減少	0.0%	0
(玉野市)	増加	0.0%	0
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	66.7%	4
	やや減少	33.3%	2
	減少	0.0%	0
(総社市)	増加	10.0%	1
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	90.0%	9
	やや減少	0.0%	0
	減少	0.0%	0
(井笠地区)	増加	0.0%	0
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	50.0%	2
	やや減少	25.0%	1
	減少	25.0%	1
(東部地区)	増加	0.0%	0
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	100.0%	3
	やや減少	0.0%	0
	減少	0.0%	0



▶ 宅地分譲の半年後の取引件数についての予想（地区別）

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

		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	16.7%	1
	やや減少	33.3%	2
	減少	16.7%	1
(北区)	増加	0.0%	0
	やや増加	7.1%	1
	横ばい	57.2%	8
	やや減少	14.3%	2
	減少	21.4%	3
(中区・東区)	増加	5.6%	1
	やや増加	16.7%	3
	横ばい	55.5%	10
	やや減少	11.1%	2
	減少	11.1%	2
(南区)	増加	0.0%	0
	やや増加	9.1%	1
	横ばい	36.3%	4
	やや減少	18.2%	2
	減少	36.4%	4
(倉敷地区)	増加	5.9%	1
	やや増加	29.4%	5
	横ばい	58.8%	10
	やや減少	5.9%	1
	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	42.8%	3
	やや減少	14.3%	1
	減少	14.3%	1
(水島・児島地区)	増加	11.1%	1
	やや増加	11.1%	1
	横ばい	66.7%	6
	やや減少	11.1%	1
	減少	0.0%	0
(津山市)	増加	7.1%	1
	やや増加	14.3%	2
	横ばい	57.2%	8
	やや減少	21.4%	3
	減少	0.0%	0
(玉野市)	増加	0.0%	0
	やや増加	16.7%	1
	横ばい	66.6%	4
	やや減少	16.7%	1
	減少	0.0%	0
(総社市)	増加	10.0%	1
	やや増加	10.0%	1
	横ばい	80.0%	8
	やや減少	0.0%	0
	減少	0.0%	0
(井笠地区)	増加	0.0%	0
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	25.0%	1
	やや減少	50.0%	2
	減少	25.0%	1
(東部地区)	増加	0.0%	0
	やや増加	25.0%	1
	横ばい	50.0%	2
	やや減少	25.0%	1
	減少	0.0%	0

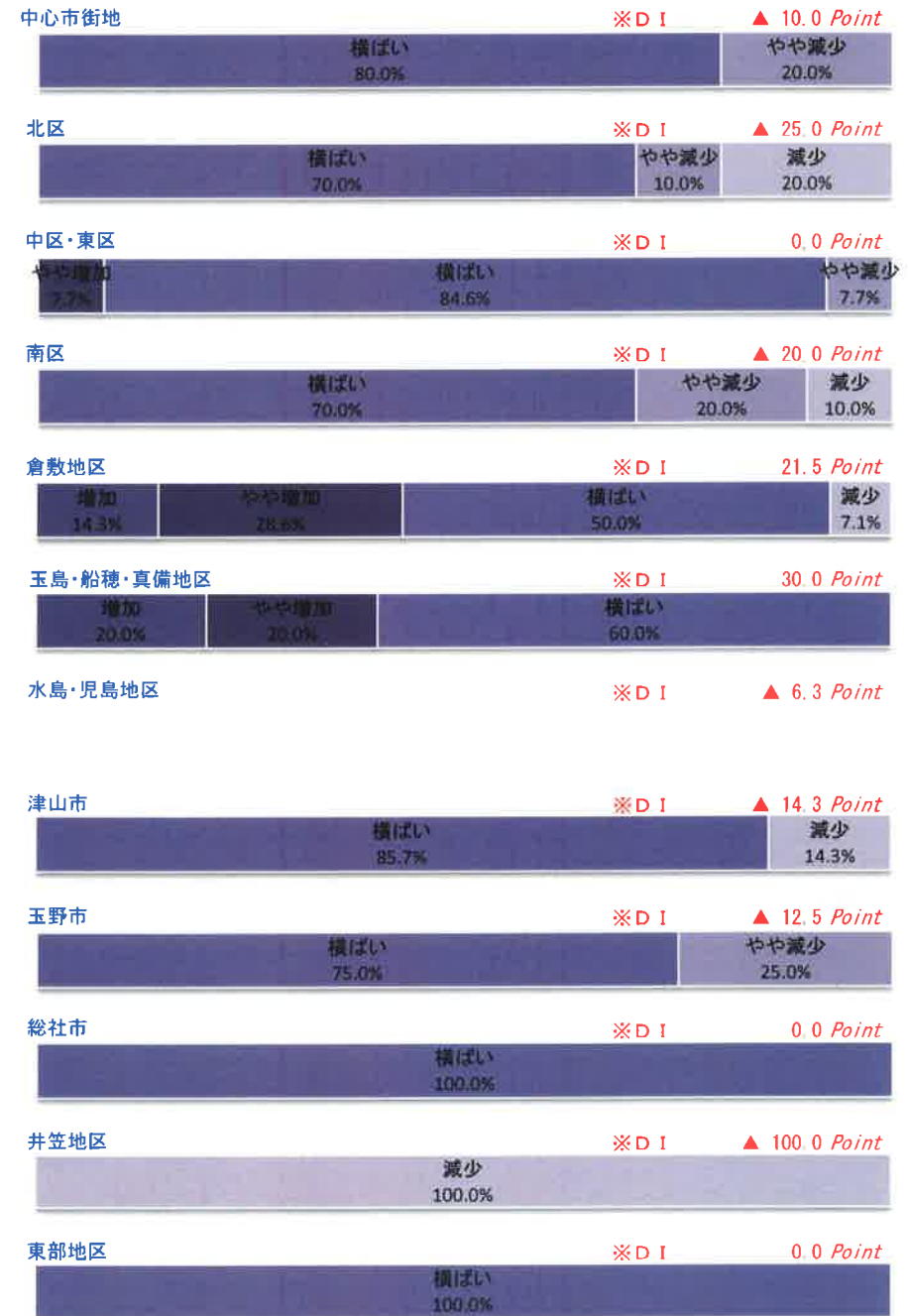


▶ マンション販売の現在の取引件数についての実感（地区別）

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D1

		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	0.0%	0
	横ばい	70.0%	7
	やや減少	10.0%	1
	減少	20.0%	2
(中区・東区)	増加	0.0%	0
	やや増加	7.7%	1
	横ばい	84.6%	11
	やや減少	7.7%	1
	減少	0.0%	0
(南区)	増加	0.0%	0
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	70.0%	7
	やや減少	20.0%	2
	減少	10.0%	1
(倉敷地区)	増加	14.3%	2
	やや増加	28.6%	4
	横ばい	50.0%	7
	やや減少	0.0%	0
	減少	7.1%	1
(玉島・船穂・真備地区)	増加	20.0%	1
	やや増加	20.0%	1
	横ばい	60.0%	3
	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	25.0%	2
	横ばい	50.0%	4
	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	85.7%	6
	やや減少	0.0%	0
	減少	14.3%	1
(玉野市)	増加	0.0%	0
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	75.0%	3
	やや減少	25.0%	1
	減少	0.0%	0
(総社市)	増加	0.0%	0
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	100.0%	7
	やや減少	0.0%	0
	減少	0.0%	0
(井笠地区)	増加	0.0%	0
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	0.0%	0
	やや減少	0.0%	0
	減少	100.0%	1
(東部地区)	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



▶ 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）

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

		割合	回答数
(中心市街地)	増加	0.0%	0
	やや増加	20.0%	1
	横ばい	60.0%	3
	やや減少	20.0%	1
	減少	0.0%	0
(北区)	増加	0.0%	0
	やや増加	10.0%	1
	横ばい	60.0%	6
	やや減少	10.0%	1
	減少	20.0%	2
(中区・東区)	増加	0.0%	0
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	76.9%	10
	やや減少	23.1%	3
	減少	0.0%	0
(南区)	増加	0.0%	0
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	60.0%	6
	やや減少	30.0%	3
	減少	10.0%	1
(倉敷地区)	増加	7.1%	1
	やや増加	28.6%	4
	横ばい	57.2%	8
	やや減少	7.1%	1
	減少	0.0%	0
(玉島・船穂・真備地区)	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
(水島・児島地区)	増加	12.5%	1
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	75.0%	6
	やや減少	0.0%	0
	減少	12.5%	1
(津山市)	増加	0.0%	0
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	85.7%	6
	やや減少	14.3%	1
	減少	0.0%	0
(玉野市)	増加	0.0%	0
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	100.0%	4
	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	100.0%	8
	やや減少	0.0%	0
	減少	0.0%	0
(井笠地区)	増加	0.0%	0
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	0.0%	0
	やや減少	0.0%	0
	減少	100.0%	1
(東部地区)	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



▶ 仲介全般の現在の取引件数についての実感（地区別）

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

		割合	回答数
(中心市街地)	増加	25.0%	2
	やや増加	37.5%	3
	横ばい	25.0%	2
	やや減少	0.0%	0
	減少	12.5%	1
(北区)	増加	4.8%	1
	やや増加	33.3%	7
	横ばい	38.1%	8
	やや減少	0.0%	0
	減少	23.8%	5
(中区・東区)	増加	10.0%	2
	やや増加	25.0%	5
	横ばい	55.0%	11
	やや減少	10.0%	2
	減少	0.0%	0
(南区)	増加	0.0%	0
	やや増加	25.0%	3
	横ばい	41.7%	5
	やや減少	25.0%	3
	減少	8.3%	1
(倉敷地区)	増加	0.0%	0
	やや増加	26.3%	5
	横ばい	36.8%	7
	やや減少	31.6%	6
	減少	5.3%	1
(玉島・船穂・真備地区)	増加	22.2%	2
	やや増加	11.1%	1
	横ばい	33.4%	3
	やや減少	33.3%	3
	減少	0.0%	0
(水島・児島地区)	増加	0.0%	0
	やや増加	42.9%	6
	横ばい	14.2%	2
	やや減少	28.6%	4
	減少	14.3%	2
(津山市)	増加	0.0%	0
	やや増加	15.4%	2
	横ばい	46.1%	6
	やや減少	30.8%	4
	減少	7.7%	1
(玉野市)	増加	0.0%	0
	やや増加	28.6%	2
	横ばい	42.8%	3
	やや減少	28.6%	2
	減少	0.0%	0
(総社市)	増加	0.0%	0
	やや増加	27.3%	3
	横ばい	63.6%	7
	やや減少	9.1%	1
	減少	0.0%	0
(井笠地区)	増加	0.0%	0
	やや増加	25.0%	1
	横ばい	25.0%	1
	やや減少	50.0%	2
	減少	0.0%	0
(東部地区)	増加	0.0%	0
	やや増加	25.0%	1
	横ばい	75.0%	3
	やや減少	0.0%	0
	減少	0.0%	0

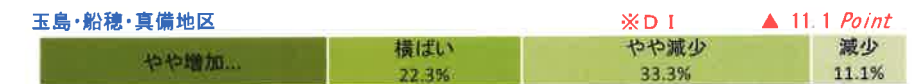
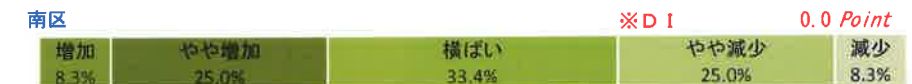


▶ 仲介全般の半年後の取引件数についての予想（地区別）

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

		割合	回答数
(中心市街地)	増加	12.5%	1
	やや増加	37.5%	3
	横ばい	25.0%	2
	やや減少	12.5%	1
	減少	12.5%	1
(北区)	増加	4.8%	1
	やや増加	23.8%	5
	横ばい	52.4%	11
	やや減少	9.5%	2
	減少	9.5%	2
(中区・東区)	増加	5.0%	1
	やや増加	15.0%	3
	横ばい	60.0%	12
	やや減少	20.0%	4
	減少	0.0%	0
(南区)	増加	8.3%	1
	やや増加	25.0%	3
	横ばい	33.4%	4
	やや減少	25.0%	3
	減少	8.3%	1
(倉敷地区)	増加	0.0%	0
	やや増加	26.3%	5
	横ばい	57.9%	11
	やや減少	15.8%	3
	減少	0.0%	0
・(玉島・船穂・真備地区)	増加	0.0%	0
	やや増加	33.3%	3
	横ばい	22.3%	2
	やや減少	33.3%	3
	減少	11.1%	1
(水島・児島地区)	増加	0.0%	0
	やや増加	7.1%	1
	横ばい	78.6%	11
	やや減少	14.3%	2
	減少	0.0%	0
(津山市)	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
(玉野市)	増加	0.0%	0
	やや増加	14.3%	1
	横ばい	57.1%	4
	やや減少	28.6%	2
	減少	0.0%	0
(総社市)	増加	9.1%	1
	やや増加	36.4%	4
	横ばい	54.5%	6
	やや減少	0.0%	0
	減少	0.0%	0
(井笠地区)	増加	0.0%	0
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	50.0%	2
	やや減少	50.0%	2
	減少	0.0%	0
(東部地区)	増加	0.0%	0
	やや増加	75.0%	3
	横ばい	25.0%	1
	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）

5. アンケート結果の地区別集計

▶▶▶ 地区別、店舗・事務所の現在の賃料DI

		割合	回答数
(中心市街地)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	12.5%	1
	横ばい	50.0%	4
	やや下落	37.5%	3
	下落	0.0%	0
(北区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	13.6%	3
	横ばい	63.7%	14
	やや下落	18.2%	4
	下落	4.5%	1
(中区・東区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	15.8%	3
	横ばい	73.7%	14
	やや下落	10.5%	2
	下落	0.0%	0
(南区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	8.3%	1
	横ばい	66.7%	8
	やや下落	25.0%	3
	下落	0.0%	0
(倉敷地区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	10.5%	2
	横ばい	84.2%	16
	やや下落	5.3%	1
	下落	0.0%	0
(玉島・船穂・真備地区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	28.6%	2
	横ばい	57.1%	4
	やや下落	14.3%	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	46.2%	6
	やや下落	53.8%	7
	下落	0.0%	0
(津山市)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	41.7%	5
	やや下落	58.3%	7
	下落	0.0%	0
(玉野市)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	75.0%	6
	やや下落	25.0%	2
	下落	0.0%	0
(総社市)	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
(井笠地区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	50.0%	2
	やや下落	50.0%	2
	下落	0.0%	0
(東部地区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	25.0%	1
	やや下落	50.0%	2
	下落	25.0%	1



店舗・事務所の現在の空室率についての実感（地区別）

5. アンケート結果の地区別集計

▶▶▶ 地区別・店舗・事務所の現在の空室率DI

		割合	回答数
(中心市街地)	減少	0.0%	0
	やや減少	37.5%	3
	横ばい	50.0%	4
	やや増加	12.5%	1
	増加	0.0%	0
(北区)	減少	4.5%	1
	やや減少	13.6%	3
	横ばい	50.1%	11
	やや増加	27.3%	6
	増加	4.5%	1
(中区・東区)	減少	0.0%	0
	やや減少	21.1%	4
	横ばい	68.4%	13
	やや増加	10.5%	2
	増加	0.0%	0
(南区)	減少	0.0%	0
	やや減少	16.7%	2
	横ばい	50.0%	6
	やや増加	33.3%	4
	増加	0.0%	0
(倉敷地区)	減少	5.3%	1
	やや減少	10.5%	2
	横ばい	68.4%	13
	やや増加	15.8%	3
	増加	0.0%	0
・(玉島・船穂・真備地区)	減少	0.0%	0
	やや減少	14.3%	1
	横ばい	57.1%	4
	やや増加	28.6%	2
	増加	0.0%	0
(水島・児島地区)	減少	0.0%	0
	やや減少	14.3%	2
	横ばい	50.0%	7
	やや増加	28.6%	4
	増加	7.1%	1
(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	0.0%	0
	横ばい	62.5%	5
	やや増加	25.0%	2
	増加	12.5%	1
(総社市)	減少	0.0%	0
	やや減少	20.0%	2
	横ばい	50.0%	5
	やや増加	20.0%	2
	増加	10.0%	1
(井笠地区)	減少	0.0%	0
	やや減少	0.0%	0
	横ばい	100.0%	4
	やや増加	0.0%	0
	増加	0.0%	0
(東部地区)	減少	0.0%	0
	やや減少	25.0%	1
	横ばい	25.0%	1
	やや増加	25.0%	1
	増加	25.0%	1



共同住宅の現在の賃料水準についての実感（地区別）

5. アンケート結果の地区別集計

▶▶▶ 地区別、共同住宅の現在の賃料DI

		割合	回答数
(中心市街地)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	12.5%	1
	横ばい	37.5%	3
	やや下落	50.0%	4
(北区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	9.1%	2
	横ばい	54.6%	12
	やや下落	31.8%	7
(中区・東区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	47.3%	9
	やや下落	47.4%	9
(南区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	8.3%	1
	横ばい	58.4%	7
	やや下落	33.3%	4
(倉敷地区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	10.5%	2
	横ばい	57.9%	11
	やや下落	31.6%	6
(玉島・船穂・真備地区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	28.6%	2
	横ばい	28.5%	2
	やや下落	42.9%	3
(水島・児島地区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	23.1%	3
	やや下落	76.9%	10
(津山市)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	46.1%	6
	やや下落	46.2%	6
(玉野市)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	75.0%	6
	やや下落	25.0%	2
(総社市)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	11.1%	1
	横ばい	66.7%	6
	やや下落	22.2%	2
(井笠地区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	75.0%	3
	やや下落	25.0%	1
(東部地区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	50.0%	2
	やや下落	25.0%	1



共同住宅の現在の空室率についての実感（地区別）

5. アンケート結果の地区別集計

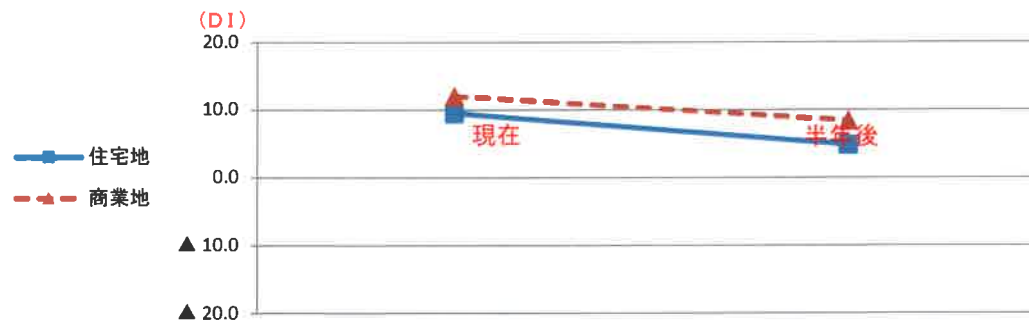
地区別、共同住宅の現在の空室率DI

	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	87.5%	7
やや増加	0.0%	0
増加	0.0%	0
(北区)		
減少	0.0%	0
やや減少	0.0%	0
横ばい	50.0%	11
やや増加	40.9%	9
増加	9.1%	2
(中区・東区)		
減少	0.0%	0
やや減少	10.5%	2
横ばい	42.1%	8
やや増加	42.1%	8
増加	5.3%	1
(南区)		
減少	0.0%	0
やや減少	16.7%	2
横ばい	25.0%	3
やや増加	58.3%	7
増加	0.0%	0
(倉敷地区)		
減少	5.3%	1
やや減少	10.5%	2
横ばい	52.6%	10
やや増加	26.3%	5
増加	5.3%	1
(玉島・船穂・真備地区)		
減少	0.0%	0
やや減少	0.0%	0
横ばい	85.7%	6
やや増加	0.0%	0
増加	14.3%	1
(水島・児島地区)		
減少	0.0%	0
やや減少	14.3%	2
横ばい	14.3%	2
やや増加	71.4%	10
増加	0.0%	0
(津山市)		
減少	0.0%	0
やや減少	7.7%	1
横ばい	38.4%	5
やや増加	46.2%	6
増加	7.7%	1
(玉野市)		
減少	12.5%	1
やや減少	25.0%	2
横ばい	37.5%	3
やや増加	12.5%	1
増加	12.5%	1
(総社市)		
減少	0.0%	0
やや減少	22.2%	2
横ばい	22.3%	2
やや増加	44.4%	4
増加	11.1%	1
(井笠地区)		
減少	0.0%	0
やや減少	0.0%	0
横ばい	75.0%	3
やや増加	0.0%	0
増加	25.0%	1
(東部地区)		
減少	0.0%	0
やや減少	25.0%	1
横ばい	25.0%	1
やや増加	25.0%	1
増加	25.0%	1

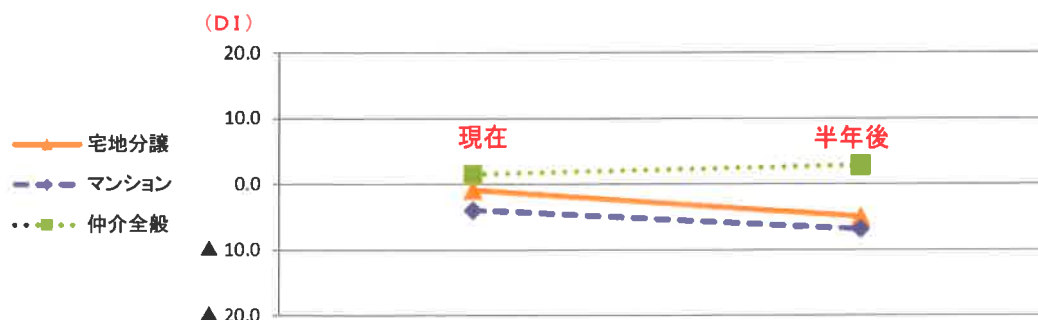


▶ 調査区域全体の各DI

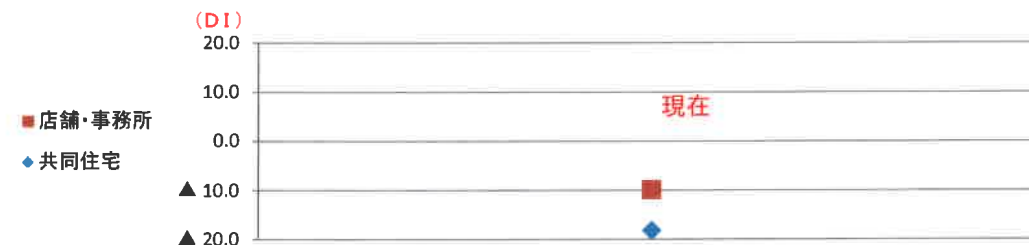
(地価水準)	現在DI	半年後DI
§ 住宅地	9.5	4.8 ↓
§ 商業地	12.0	8.4 ↓



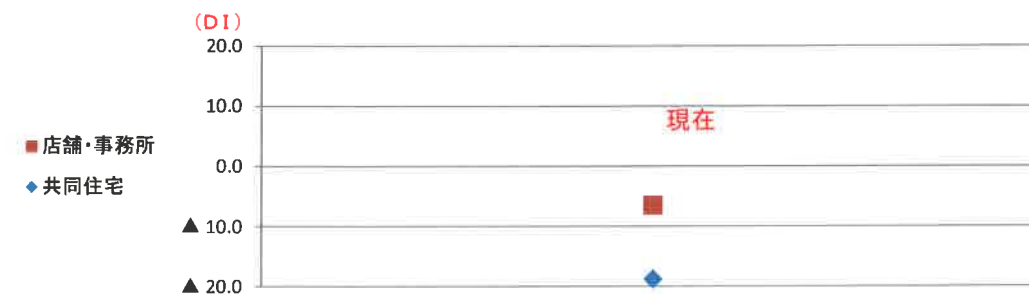
(取引件数)	現在DI	半年後DI
§ 宅地分譲	▲ 0.9	▲ 5.0 ↓
§ マンション	▲ 4.0	▲ 6.9 ↓
§ 仲介全般	1.5	2.8 ↑



(賃料水準)	現在DI
§ 店舗・事務所	▲ 9.8
§ 共同住宅	▲ 18.2

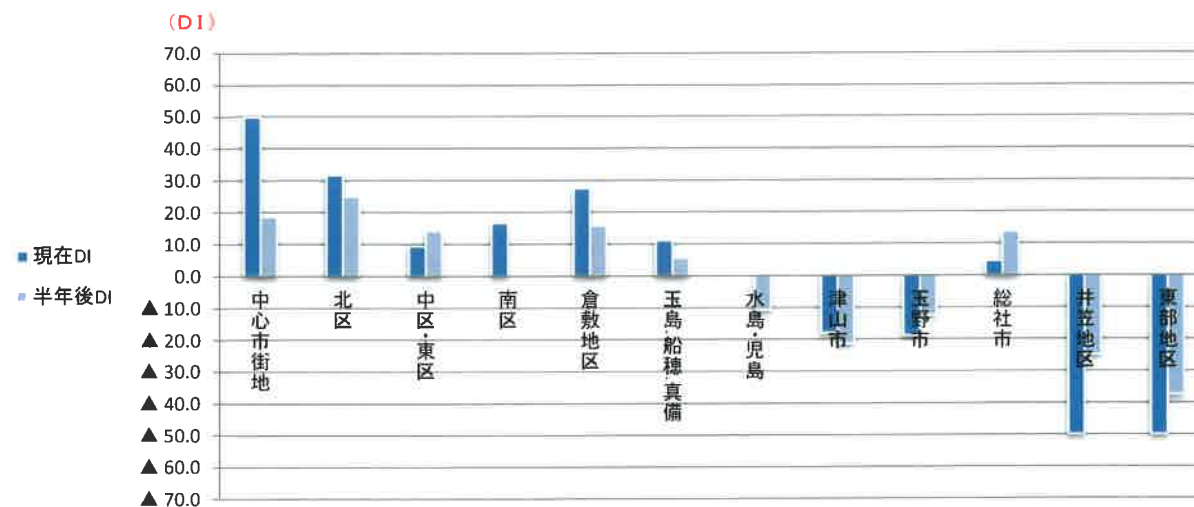


(空室率)	現在DI
§ 店舗・事務所	▲ 6.5
§ 共同住宅	▲ 18.8

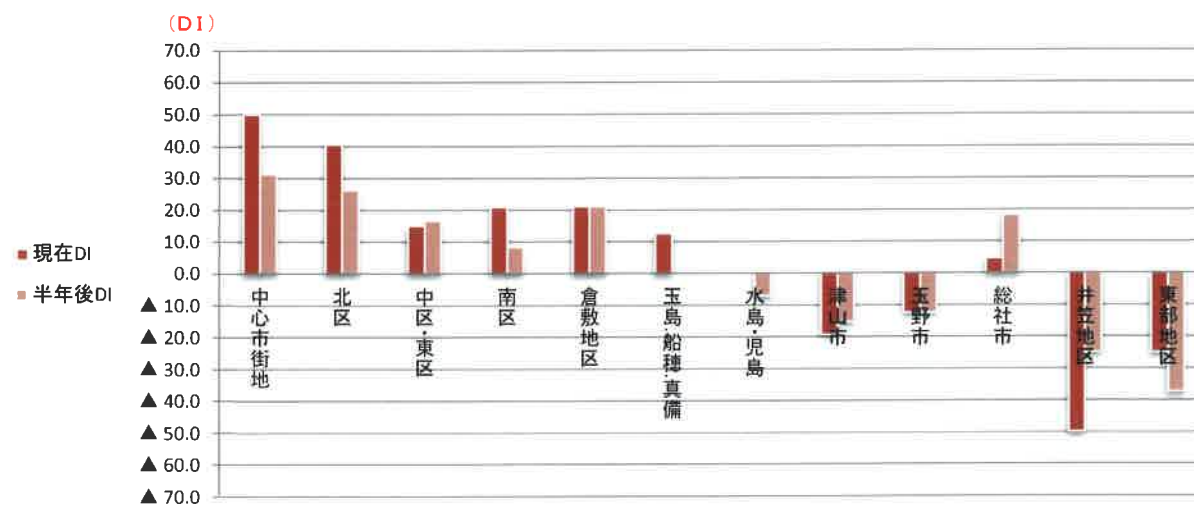


▶ 用途別・地区別 地価DI

(住宅地)	現在DI	半年後DI
§ 中心市街地	50.0	18.8 ↓
§ 北区	31.8	25.0 ↓
§ 中区・東区	9.5	14.3 ↑
§ 南区	16.7	0.0 ↓
§ 倉敷地区	27.5	15.8 ↓
§ 玉島・船穂・真備	11.1	5.6 ↓
§ 水島・児島	0.0	▲ 10.8 ↓
§ 津山市	▲ 17.9	▲ 21.4 ↓
§ 玉野市	▲ 18.8	▲ 12.5 ↑
§ 総社市	4.6	13.7 ↑
§ 井笠地区	▲ 50.0	▲ 25.0 ↑
§ 東部地区	▲ 50.0	▲ 37.5 ↑

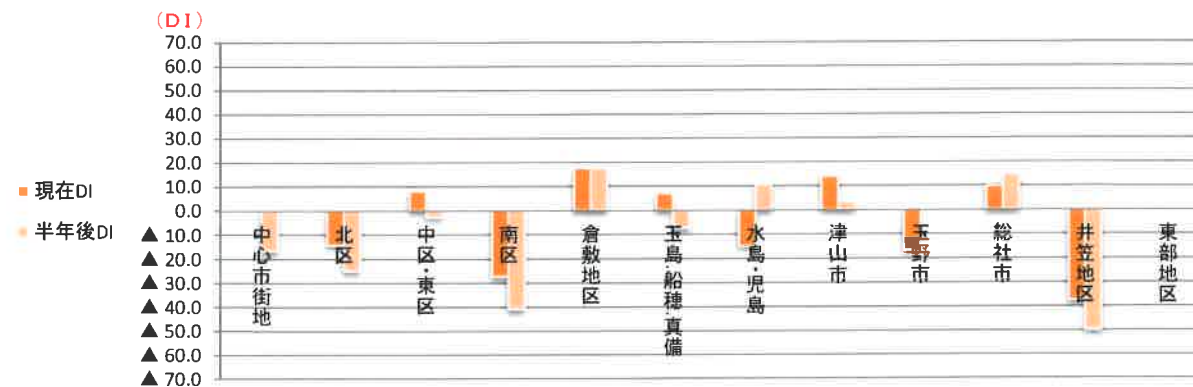


(商業地)	現在DI	半年後DI
§ 中心市街地	50.0	31.3 ↓
§ 北区	40.5	26.2 ↓
§ 中区・東区	15.0	16.7 ↑
§ 南区	20.9	8.3 ↓
§ 倉敷地区	21.1	21.1 →
§ 玉島・船穂・真備	12.5	0.0 ↓
§ 水島・児島	0.0	▲ 7.2 ↓
§ 津山市	▲ 19.3	▲ 15.4 ↑
§ 玉野市	▲ 12.5	▲ 12.5 →
§ 総社市	4.6	18.2 ↑
§ 井笠地区	▲ 50.0	▲ 25.0 ↑
§ 東部地区	▲ 25.0	▲ 37.5 ↓

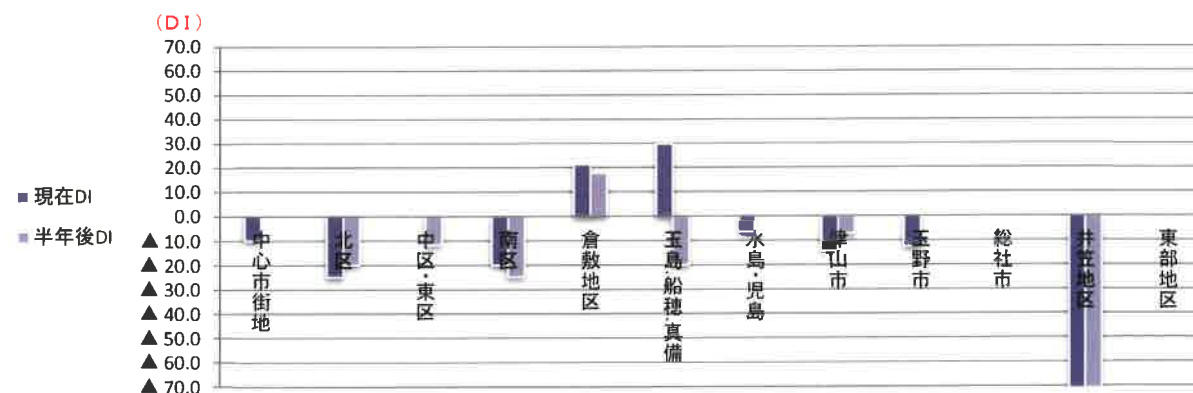


業態別・地区別 取引件数DI

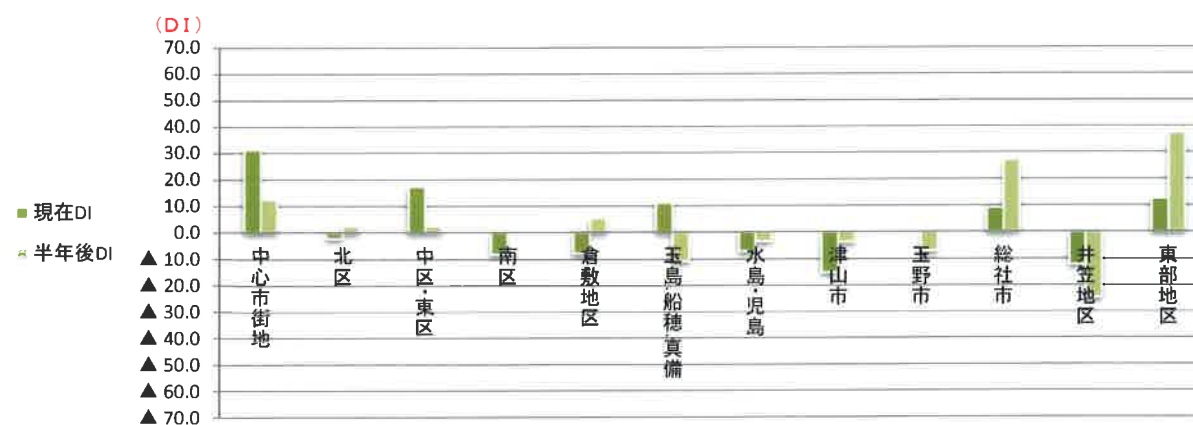
(宅地分譲)	現在DI	半年後DI
§ 中心市街地	0.0	▲ 16.7 ↓
§ 北区	▲ 14.3	▲ 25.0 ↓
§ 中区・東区	8.3	▲ 2.7 ↓
§ 南区	▲ 27.3	▲ 41.0 ↓
§ 倉敷地区	17.7	17.7 →
§ 玉島・船穂・真備	7.2	▲ 7.2 ↓
§ 水島・児島	▲ 15.0	▲ 11.1 ↓
§ 津山市	▲ 14.3	3.6 ↓
§ 玉野市	▲ 16.7	0.0 ↓
§ 総社市	10.0	15.0 ↓
§ 井笠地区	▲ 37.5	▲ 50.0 ↓
§ 東部地区	0.0	0.0 →



(マンション)	現在DI	半年後DI
§ 中心市街地	▲ 10.0	0.0 ↓
§ 北区	▲ 25.0	▲ 20.0 ↓
§ 中区・東区	0.0	▲ 11.6 ↓
§ 南区	▲ 20.0	▲ 25.0 ↓
§ 倉敷地区	21.5	17.9 ↓
§ 玉島・船穂・真備	30.0	▲ 20.0 ↓
§ 水島・児島	▲ 6.3	0.0 ↓
§ 津山市	▲ 14.3	▲ 7.2 ↓
§ 玉野市	▲ 12.5	0.0 ↓
§ 総社市	0.0	0.0 →
§ 井笠地区	▲ 100.0	▲ 100.0 →
§ 東部地区	0.0	0.0 →

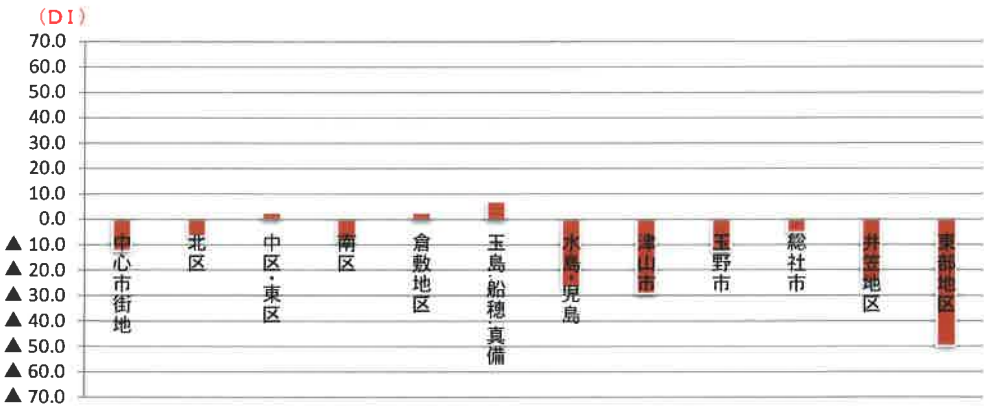


(仲介全般)	現在DI	半年後DI
§ 中心市街地	31.3	12.5 ↓
§ 北区	▲ 2.4	2.5 ↓
§ 中区・東区	17.5	2.5 ↓
§ 南区	▲ 8.3	0.0 ↓
§ 倉敷地区	▲ 8.0	5.3 ↓
§ 玉島・船穂・真備	11.1	▲ 11.1 ↓
§ 水島・児島	▲ 7.2	▲ 3.6 ↓
§ 津山市	▲ 15.4	▲ 3.9 ↓
§ 玉野市	0.0	▲ 7.2 ↓
§ 総社市	9.1	27.3 ↓
§ 井笠地区	▲ 12.5	▲ 25.0 ↓
§ 東部地区	12.5	37.5 ↓

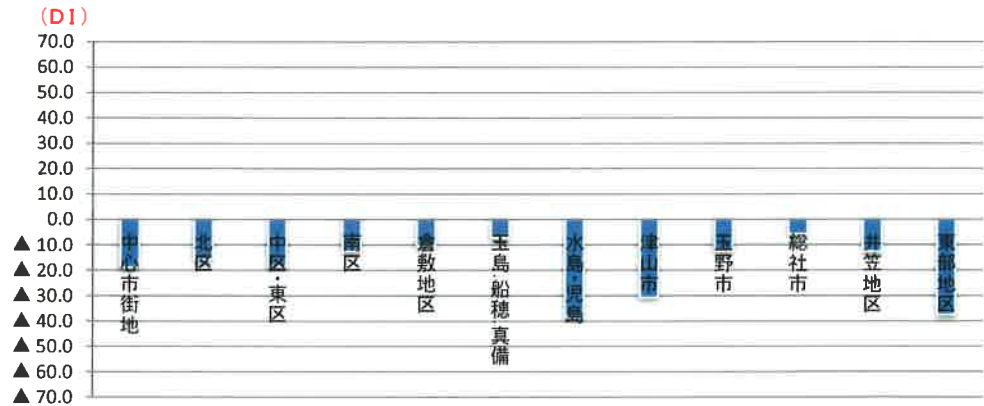


用途別・地区別 賃料DI

(店舗, 事務所)	現在DI
中心市街地	▲ 12.5
北区	▲ 6.8
中区・東区	2.7
南区	▲ 8.4
倉敷地区	2.6
玉島・船穂・真備	7.2
水島・児島	▲ 26.9
津山市	▲ 29.2
玉野市	▲ 12.5
総社市	▲ 5.0
井笠地区	▲ 25.0
東部地区	▲ 50.0



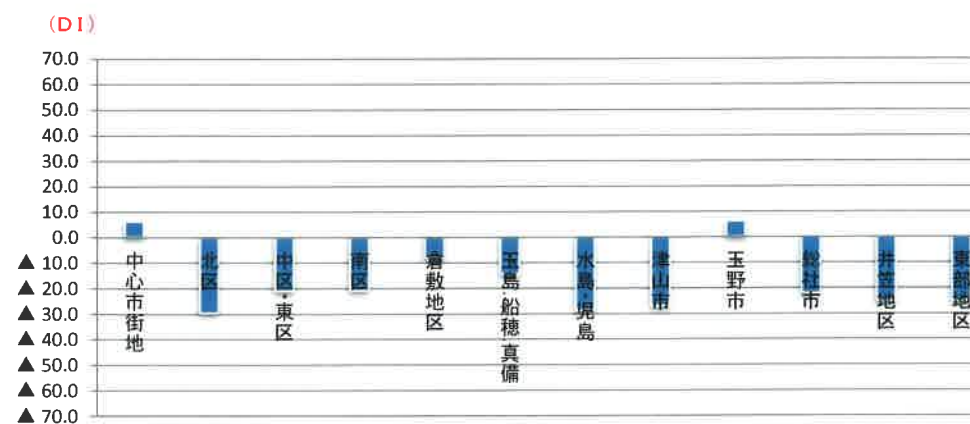
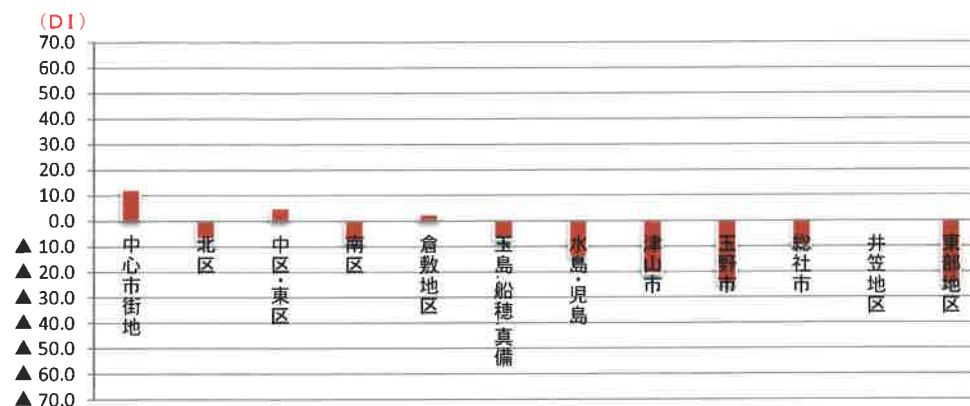
(共同住宅)	現在DI
中心市街地	▲ 18.8
北区	▲ 15.9
中区・東区	▲ 18.4
南区	▲ 12.5
倉敷地区	▲ 10.6
玉島・船穂・真備	▲ 7.2
水島・児島	▲ 38.5
津山市	▲ 30.8
玉野市	▲ 12.5
総社市	▲ 5.6
井笠地区	▲ 12.5
東部地区	▲ 37.5



▶ 用途別・地区別 空室率DI

(店舗, 事務所)	現在DI
§ 中心市街地	12.5
§ 北区	▲ 6.9
§ 中区・東区	5.3
§ 南区	▲ 8.3
§ 倉敷地区	2.7
§ 玉島・船穂・真備	▲ 7.2
§ 水島・児島	▲ 14.3
§ 津山市	▲ 20.9
§ 玉野市	▲ 25.0
§ 総社市	▲ 10.0
§ 井笠地区	0.0
§ 東部地区	▲ 25.0

(共同住宅)	現在DI
§ 中心市街地	6.3
§ 北区	▲ 29.6
§ 中区・東区	▲ 21.1
§ 南区	▲ 20.8
§ 倉敷地区	▲ 7.9
§ 玉島・船穂・真備	▲ 14.3
§ 水島・児島	▲ 28.6
§ 津山市	▲ 27.0
§ 玉野市	6.3
§ 総社市	▲ 22.2
§ 井笠地区	▲ 25.0
§ 東部地区	▲ 25.0



不動産の景気動向に関するアンケート調査票（裏面あり）

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 １１．井笠地区 １２．岡山県東部地区（赤磐市、瀬戸内市、備前市）

※ 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３０年４月１日時点、以下同じ）の地価の動向は、半年前（平成２９年１０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３０年１０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．金融機関の不動産融資姿勢の変化、外国人観光客の増加、投資マネーの地方への波及、貸家の増加と需給動向、利回りや空室率の動向、賃料の動向、マンション市場の動向、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 ・ため

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２０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ＱＵＯカードを送らせて頂きます。

※ 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（〒 ）		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 ()			
	F A X ()			
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

- ▶ 一般住宅向け土地、中古住宅は下落、相続による不用不動産売却価格が下落、低価格不動産物件は増える。人口減少である中、中小企業収益(利益)減の為、不用不動産を売却へ。内需は大きく増えない為、地方は不動産価格上昇はない。駅前のみ(一部)上昇、これはどの都道府県も同じ。空室増。
- ▶ 金融機関は富裕層・優良企業以外は厳しくなっている。投資マネーの地方への波及は沈静化。貸家は供給過剰。地価公示地点は安い。
- ▶ 吉備、綾南学区では需要の声は聞かぬが、物件が少なく、取引量が減っている。
- ▶ 景況感は若干回復の見込みと予想するが、投機的な動きは見られず、財布のひもは固い。ただ投資利回りの好い物件の動きは活発に動くと予想される。
- ▶ 北長瀬駅周辺から卸センター(問屋町)周辺にかけて、この1年間で土地価格がかなりの上昇がみられた。
- ▶ 投資物件の数(成約件数)が減少していると思われる。
- ▶ 賃料の動向は無いが、入居者の条件がウォッシュレット付きとか、インターホンがカメラ付き、ドアが二重ロックとか希望が多くなってきており、家主の利回りはやや悪くなっていると考えられる。
- ▶ 住宅地はミニバブルになっている。
- ▶ 消費税10%の影響。住宅ローン金利の変動など気になる。
- ▶ ロケーションのわずかな違いで上昇地点と下降地点に分かれてきた。
- ▶ 北区市街地中心部及び中区を含む中心部周辺地域においては、相変わらず価格上昇が続いているが、東区・南区における物件の流動性が落ちているように感じられる。今後、価格下落が起こり始めるのではないか。
- ▶ 金融機関においては、シェアハウス運営会社の破綻に端を発する収益物件への融資縮小傾向が見受けられ、市場への影響が拡大するものと考ええる。
- ▶ 岡山市東区瀬戸町地区は、江西学区の人气がよく、利回りは好転中と思える。
- ▶ 投資物件は相変わらず物が少ない(取引が活況のようで、物件がまわってこない)。そのわりには空室が目立つ物件も多く、明暗が分かれている。
- ▶ 観光施設の充実等に力をいれて、「コト」づくりでインバウンドを取り込むことで、地域活性化につながる。
- ▶ 需給ギャップが賃貸では大きくなっている。家賃マイナスである。
- ▶ 立地がよいところは地価高止まり。
- ▶ 外国人が不動産(収益物件等)を購入するケースが目立って多くなっている。購入金額もやや高い。
- ▶ 古い貸家は空室があっても問合せが少なくなった。

頂いたご意見の一部

- ▶ 建売住宅 2500 万前後を若い層が自己資金 50 万前後で長いローンを使って購入する傾向が続いている。
- ▶ 将来の消費支出の減少が心配である。
- ▶ アパート建設等への融資が厳しくなった。
- ▶ いぜんとして金融機関の不動産融資姿勢は強くあると思われる。
- ▶ 外国人観光客も増加傾向にある。
- ▶ 資マネーの地方への波及は「かぼちやの馬車事件」後落ち込んでいる。
- ▶ 貸家は増加傾向にあり、需給バランスは崩れている。
- ▶ 古い貸家の空室率が上がっている。
- ▶ 賃貸物件は過剰で飽和状態（賃料も高すぎ）
- ▶ マンションは昔は敷地 500～600 坪ぐらいであり、マンションの意義があったが、現在は敷地 120～250 坪で建築されておりマンションの意義・意味がない。
- ▶ 地価公示は最も高い所と中間地点と下落地点を表示すべき。
- ▶ 岡山県(岡山市)は全国で 1 番都市計画が厳しく、用途地域等の計画性がバラバラであり、市街地構成しにくい。
- ▶ 貸家は新築が増加、家賃は 3,000 円～5,000 円高めの設定になっている。
- ▶ 倉敷中心地など利便性の高い地域は、動きが活発であるが、他の地域については、まだまだ横ばい、減少の様に思う。
- ▶ 顧客については、借入れ限度額を含め、格差が大きくなってきている。
- ▶ 相続の相談案件(空家含む)が増加している。
- ▶ 賃貸・売買共に人気エリア、不人気エリアの格差が広がってきている。
- ▶ 児島エリアは倉敷市の中でも特に人口減少が激しく、空き家も多く存在しており、売却しようにも買い手が付かない物件が目立ちます。空き家管理の重要性が注目されつつありますが、管理業だけでなく、顧客に出口（売却）の可能性を先に説明することが安心につながり、街の活性化のひとつになるのではと思います。
- ▶ 倉敷市中心部では将来の再開発に向けて需要が増加するかもしれないが、周辺部ではその影響もほとんどなく、土地・賃貸とも供給過多の状況が続くだろう。
- ▶ 倉敷市真備町内における不動産取引は、現在順調だと感じますが、売買、賃貸どちらも需要者が若年層化しているため、低価格な取引が増えているように思います。また、賃貸においては、高齢者や障がい者が物件を求められるケースが増えています。
- ▶ 賃料の下落に歯止めをかけることはもう無理なのではないかと思う。(需給バランスの改善の見込みがないので) その中でどう差別化していくか、工夫の余地は

頂いたご意見の一部

大きいが、物価（建築資材等）の上昇もあり、提案にも限界を感じる。

- ▶ 玉野市全体の土地価格の下落は、今後も続くと思われる。
- ▶ 空家処理(解体が必要な案件)は、増加が著しく、土地価格の下落も関係している。空家を放置する程に、ロケーションの悪さゆえ価格に転嫁される。各商店街も同様の有り様です。
- ▶ 商店街も継続性の無い移住者(芸術家と称する)に汚染されつつ有る事を危惧。少なからず、不動産業務にも影響を受けていると思われる。
- ▶ 島めぐりの外国人観光客が増加している。宿泊施設は、まだ不足するまでには至っていない。
- ▶ 借家が古くなると、水まわり等、手直しが増え、安い家賃だと大家さんの出費が問題となり、中々入居者もなく、長い間空き物件が増え、困っている。
- ▶ 田舎なのでほとんど関係ない。
- ▶ 金融機関の不動産融資姿勢は相変わらず積極的です。但し、空き家も増えて、その処分の為に価格が安くなる傾向にあります。又、外国人労働者(工場、流通への研修生)の会社借上げが増加して、工場等の周辺ではワンルーム(1室に2人)がなくなって、空室率が低下している。

等々

