

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7回（平成26年10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 7 回岡山県不動産市況 DI 調査は、平成 26 年 10 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さんに、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 宗友 隆明

— 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、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26年10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4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26年10月
- ・発送数 311
- ・有効回答数 145 （有効回答率46.6%）

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7回目の調査（平成26年10月1日時点）における住宅地の地価動向D Iは▲2.8ポイント（前回▲2.9、以下同様）、商業地の地価動向D Iは▲3.7ポイント（▲0.8）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悪化している。一方、この半年先（平成27年4月1日時点）の予測では、住宅地の地価動向D Iは▲8.7ポイント、商業地の地価動向D Iは▲4.3ポイントとなっており、住宅地、商業地ともに、悪化すると予測する業者が多い（詳細はP 5、P 17）。今回は、住宅地については、前回調査同様、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動減が継続し、D I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への期待感が落ち着き、中心市街地（岡山市）のD Iが下落したため、結果的に商業地全体のD Iを引き下げる結果となった。

(不動産取引市場の動向)

取引件数で見ると、宅地分譲D Iは▲21.4ポイント（▲14.9）、マンション販売D Iは▲19.1ポイント（▲8.0）、仲介全般D Iは▲12.5ポイント（▲5.5）と、全ての業態で前回の第6回調査よりD Iは悪化している。半年先の予測では、宅地分譲、仲介全般については、やや持ち直し、マンション販売については、ほぼ現状維持の見通しとなった。（詳細はP 6、P 18～19）

(賃貸市場の動向)

店舗・事務所の賃料動向D Iは▲16.4ポイント（▲18.5）、共同住宅の賃料動向D Iは▲21.4（▲21.8）ポイントと、店舗・事務所は僅かに改善しているが、共同住宅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、共同住宅ともにやや悪化している。（詳細はP 7、P 20）

(地域別の動向)

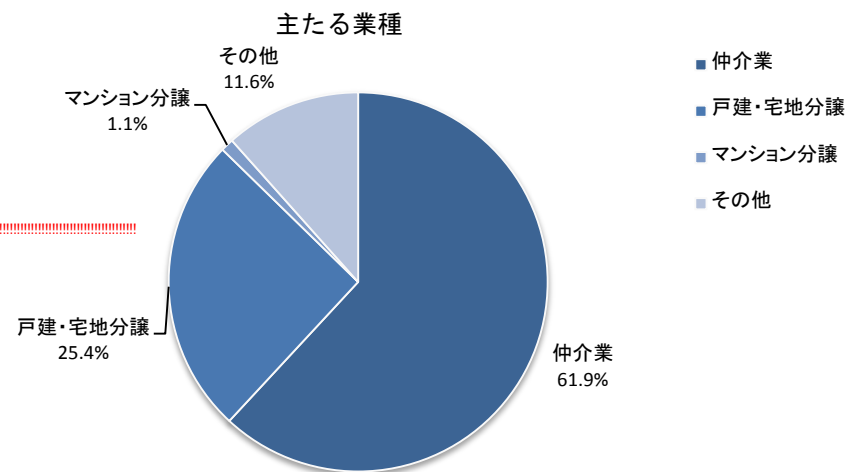
住宅地の地価動向D Iについては、中心市街地（岡山市）と倉敷地区が2桁台のプラスとなり、相対的に良い判断となっている。商業地の地価動向D Iは、中心市街地（岡山市）が前回の45.0ポイントから下落し、27.3ポイントとなったが、絶対値で見ると、その他の地区と比較して相対的に高い水準を維持している。12月5日のオープンに向けて現在建設が進むイオンモール岡山への期待感から、前回調査に引き続き、中心市街地（岡山市）の好調さが目立つ結果となった。

取引件数D Iについては、宅地分譲が玉島・船穂・真備地区を除く全ての地区でマイナスを示しているが、半年先の見込みにおいては、8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、ともに前回数値より悪化している。仲介全般は、中心市街地（岡山市）と水島・児島地区がプラスの数値となっている。（詳細はP 8～16、P 21～）

※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。

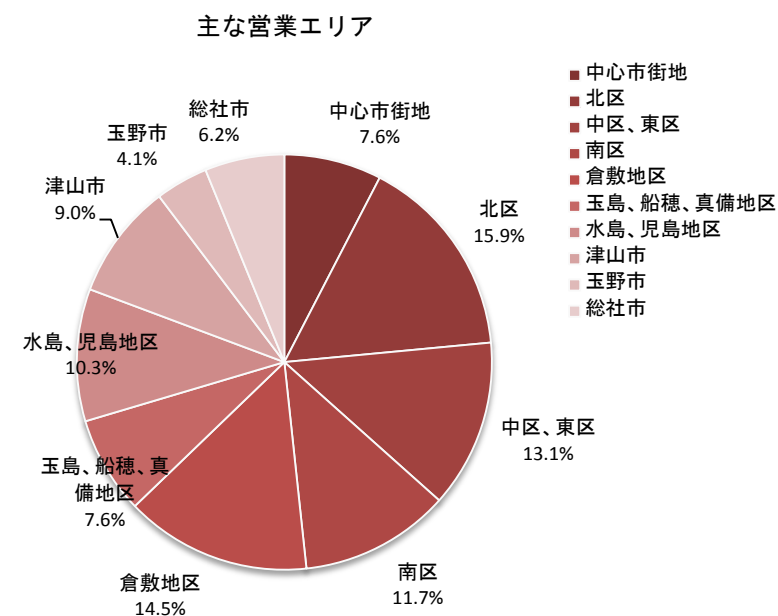
▶ 回答者の主たる業種（複数回答）

	割合	回答数
§ 仲介業	61.9%	112
§ 戸建・宅地分譲	25.4%	46
§ マンション分譲	1.1%	2
§ その他	11.6%	21
合計	100%	181



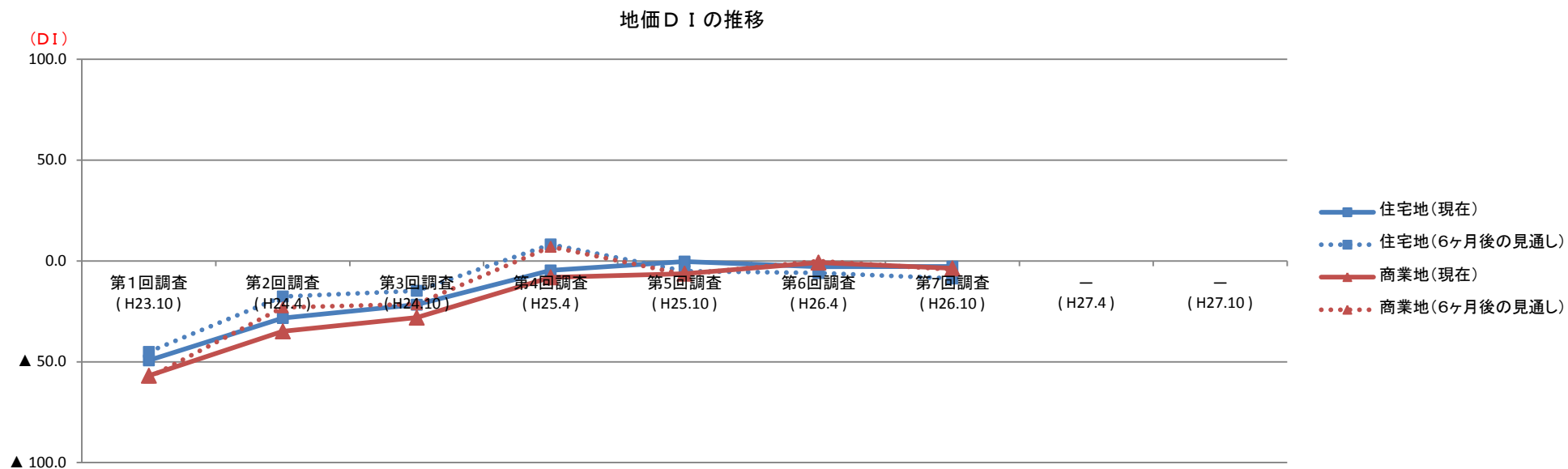
▶ 回答者の主たる営業地域

	割合	回答数
§ 中心市街地	7.6%	11
§ 北区	15.9%	23
§ 中区、東区	13.1%	19
§ 南区	11.7%	17
§ 倉敷地区	14.5%	21
§ 玉島、船穂、真備地区	7.6%	11
§ 水島、児島地区	10.3%	15
§ 津山市	9.0%	13
§ 玉野市	4.1%	6
§ 総社市	6.2%	9
合計	100%	145



3、第1回調査からのDI推移

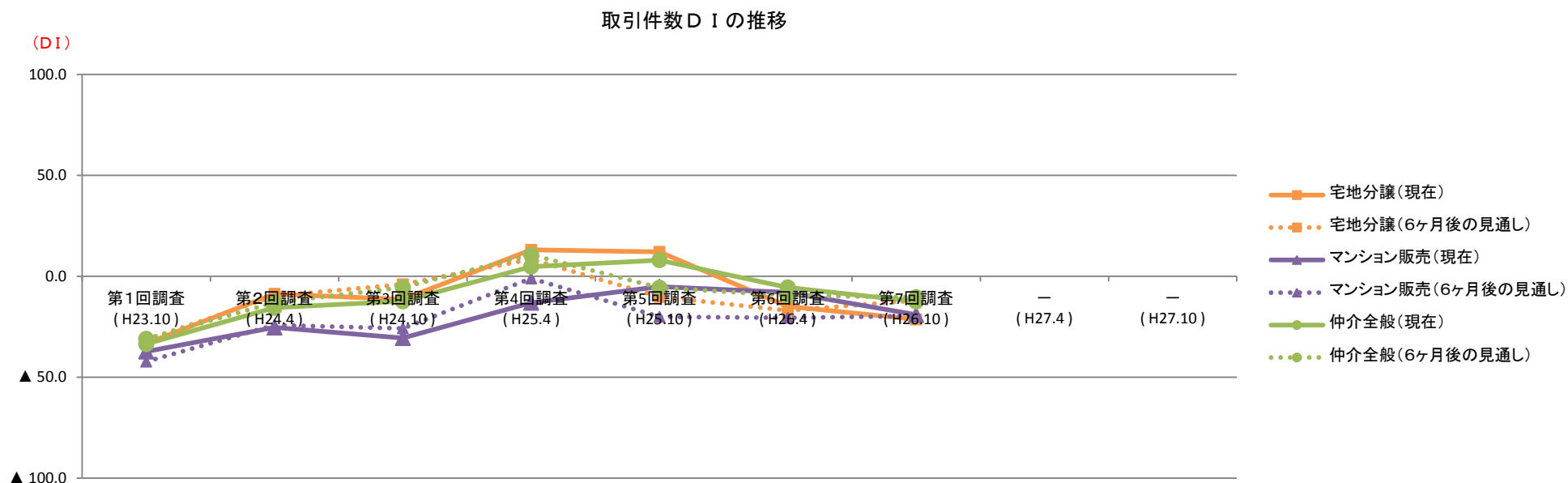
▶▶▶ 調査区域全体の地価DI



	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)	— (H27. 4)	— (H27. 10)
§ 住宅地 (現在)	▲ 49.3	▲ 28.3	▲ 21.7	▲ 4.7	▲ 0.3	▲ 2.9	▲ 2.8		
§ 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		
§ 商業地 (現在)	▲ 56.9	▲ 34.9	▲ 28.1	▲ 8.1	▲ 6.3	▲ 0.8	▲ 3.7		
§ 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、第1回調査からのDI推移

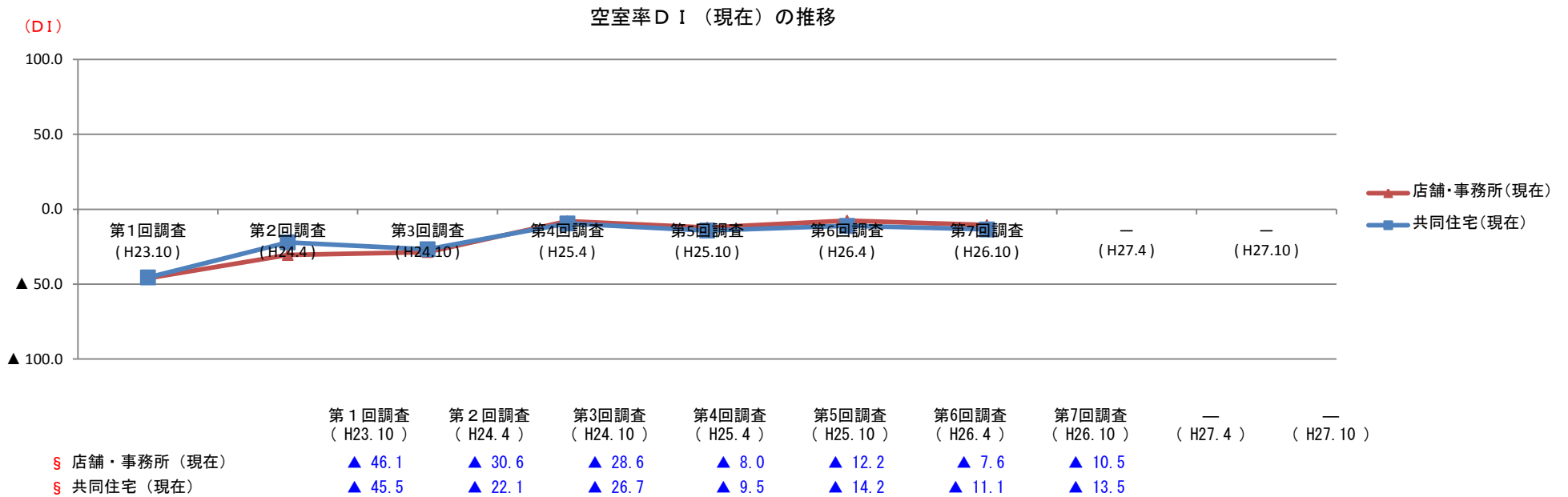
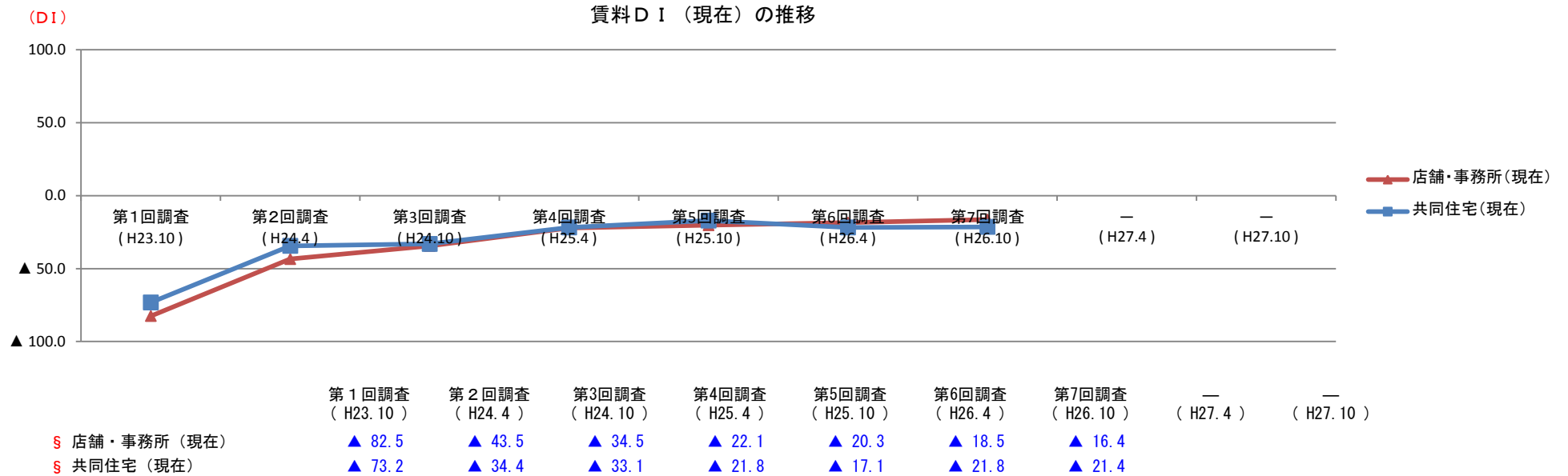
調査区域全体の取引件数DI



	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)	— (H27. 4)	— (H27. 10)
§ 宅地分譲 (現在)	▲ 33.3	▲ 8.7	▲ 11.5	13.1	12.1	▲ 14.9	▲ 21.4		
§ 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		
§ マンション販売 (現在)	▲ 37.3	▲ 25.4	▲ 30.6	▲ 13.1	▲ 5.2	▲ 8.0	▲ 19.1		
§ マンション販売 (6ヶ月後の見通し)	▲ 42.3	▲ 24.2	▲ 25.8	▲ 1.1	▲ 20.1	▲ 20.6	▲ 19.7		
§ 仲介全般 (現在)	▲ 33.6	▲ 15.6	▲ 12.4	4.8	8.0	▲ 5.5	▲ 12.5		
§ 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		

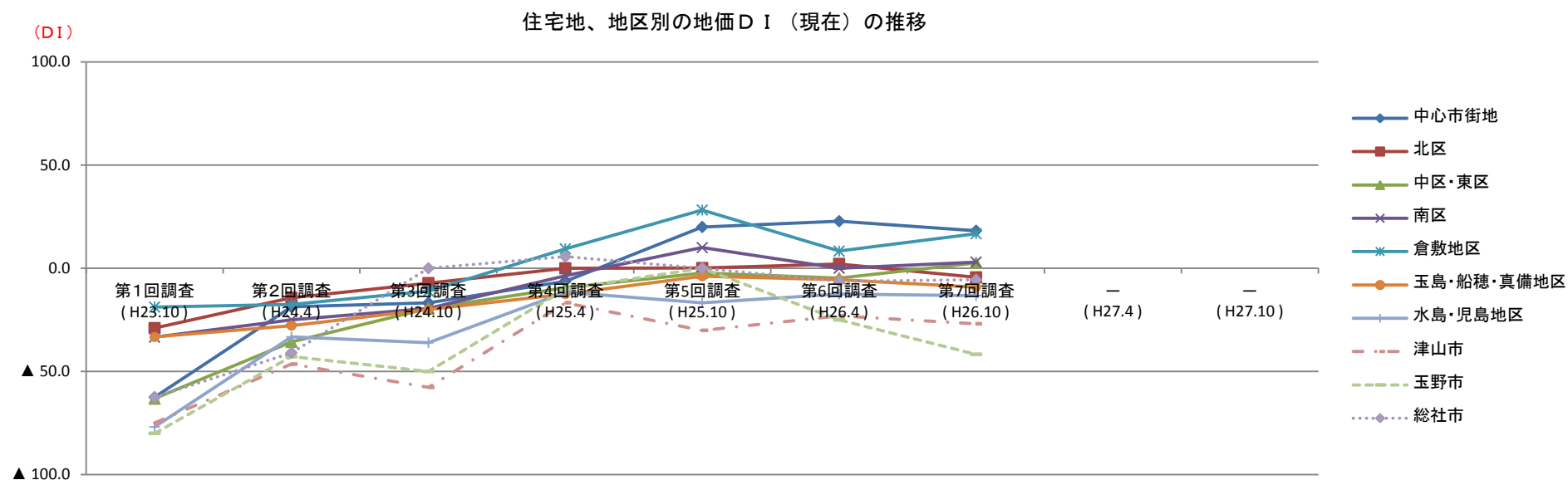
3、第1回調査からのDI推移

▶ ▶ ▶ 調査区域全体の賃料、空室率DI



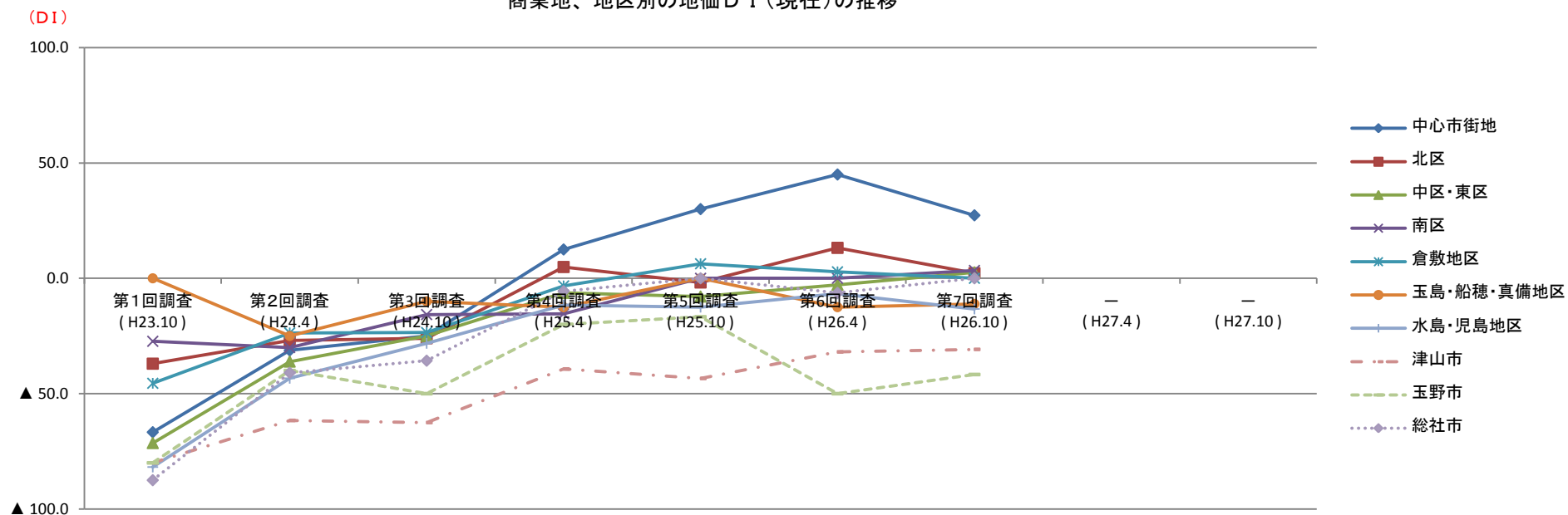
3、第1回調査からのDI推移

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

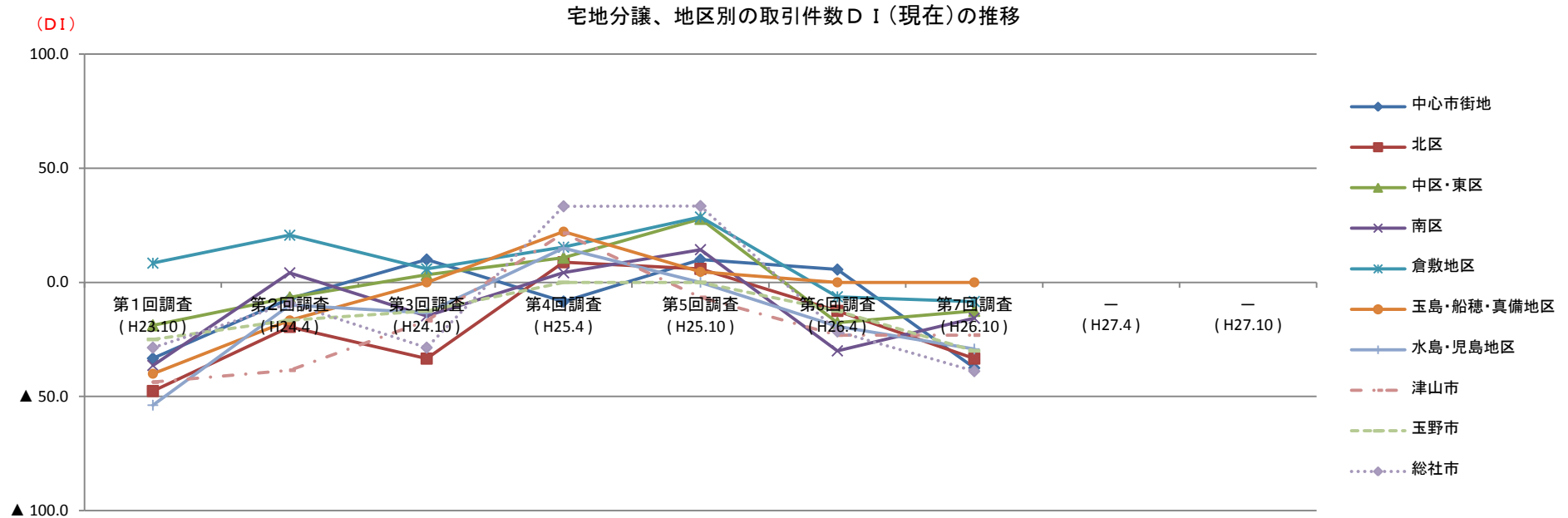
商業地、地区別の地価DI（現在）の推移



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

3、第1回調査からのDI推移

▶▶▶ 宅地分譲、地区別の取引件数DI

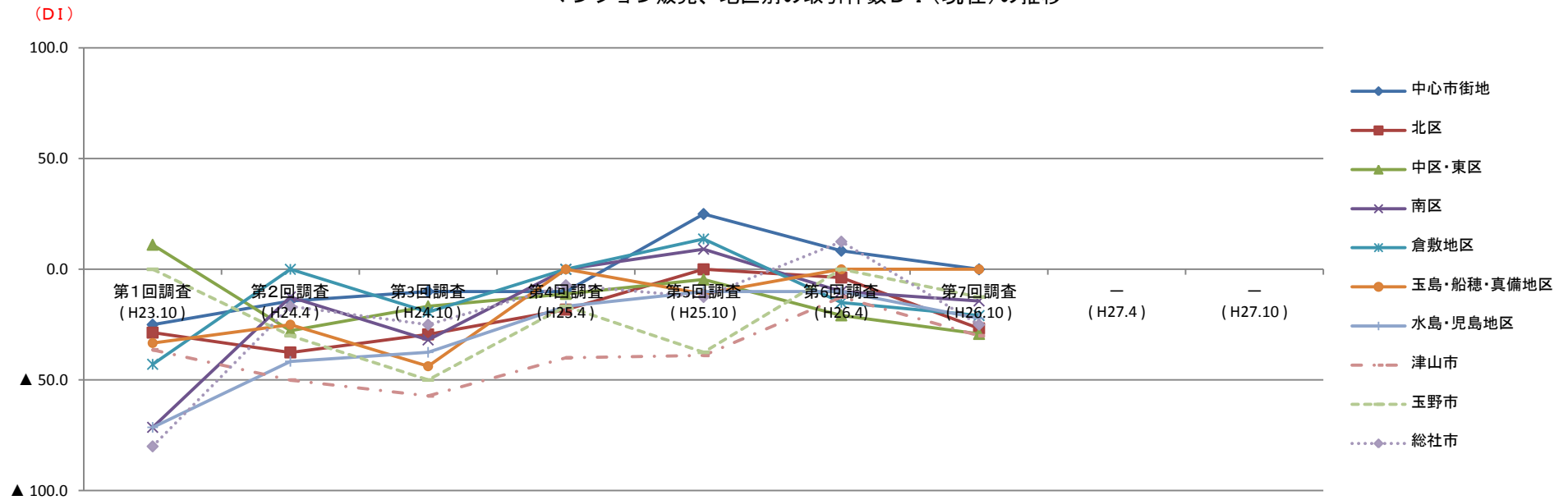


	第1回調査 (H23.10)	第2回調査 (H24.4)	第3回調査 (H24.10)	第4回調査 (H25.4)	第5回調査 (H25.10)	第6回調査 (H26.4)	第7回調査 (H26.10)	— (H27.4)	— (H27.10)
§ 中心市街地	▲ 33.3	▲ 7.2	10.0	▲ 8.4	10.0	5.6	▲ 37.5		
§ 北区	▲ 47.6	▲ 19.5	▲ 33.4	8.8	5.9	▲ 12.5	▲ 33.4		
§ 中区・東区	▲ 18.8	▲ 6.6	3.3	10.8	27.8	▲ 17.7	▲ 12.5		
§ 南区	▲ 36.4	4.2	▲ 14.7	4.2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

3、第1回調査からのDI推移

▶▶▶ マンション販売、地区別の取引件数DI

マンション販売、地区別の取引件数DI（現在）の推移

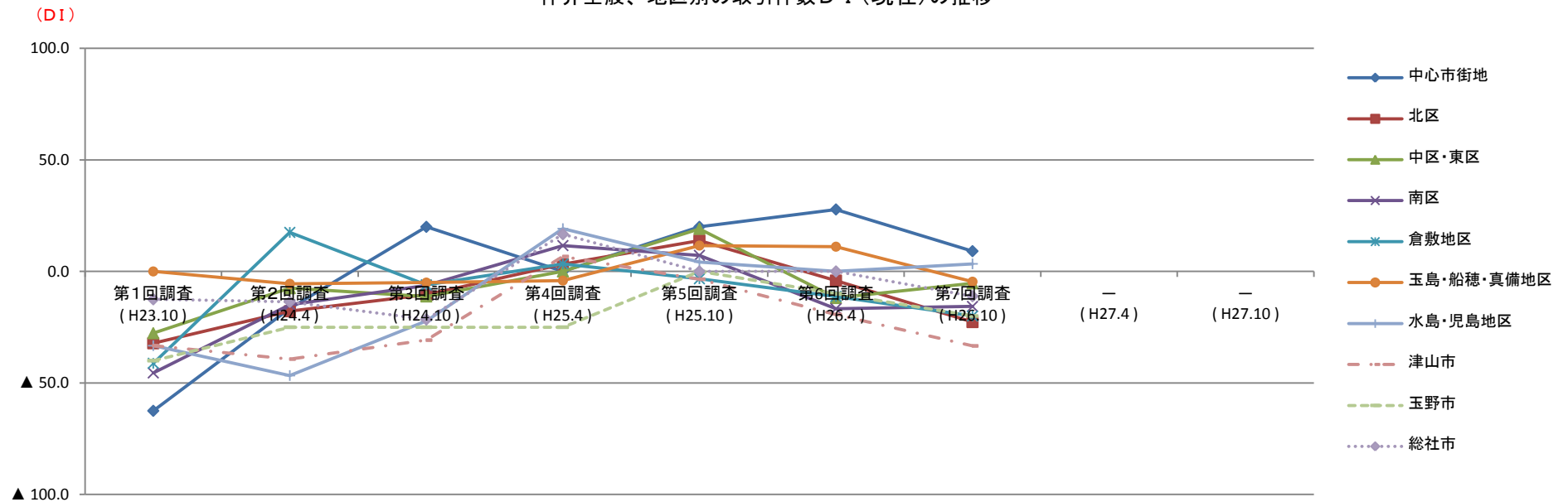


	第1回調査 (H23.10)	第2回調査 (H24.4)	第3回調査 (H24.10)	第4回調査 (H25.4)	第5回調査 (H25.10)	第6回調査 (H26.4)	第7回調査 (H26.10)	— (H27.4)	— (H27.10)
§ 中心市街地	▲ 25.0	▲ 14.3	▲ 10.0	▲ 10.0	25.0	8.4	0.0		
§ 北区	▲ 28.6	▲ 37.6	▲ 29.4	▲ 18.2	0.0	▲ 3.7	▲ 26.7		
§ 中区・東区	11.1	▲ 27.8	▲ 16.7	▲ 11.1	▲ 4.6	▲ 20.8	▲ 29.2		
§ 南区	▲ 71.4	▲ 12.5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

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

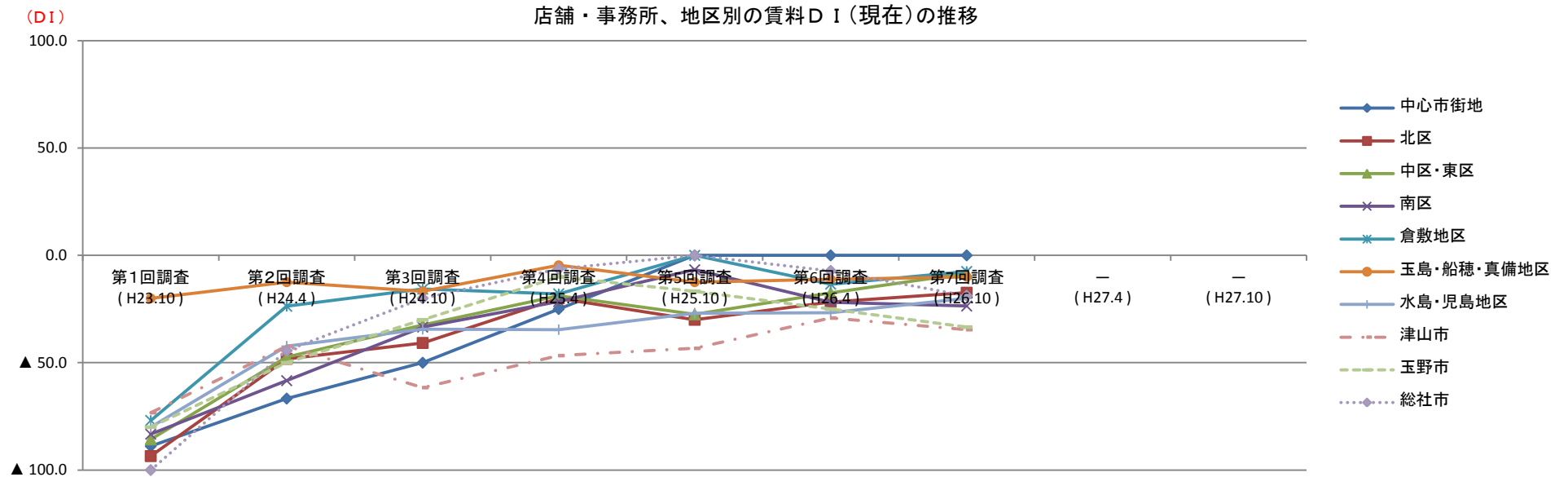
仲介全般、地区別の取引件数DI（現在）の推移



	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)	— (H27.4)	— (H27.10)
§ 中心市街地	▲ 62.5	▲ 16.7	20.0	0.0	20.0	27.8	9.1		
§ 北区	▲ 32.2	▲ 17.9	▲ 10.4	3.2	13.8	▲ 4.1	▲ 22.7		
§ 中区・東区	▲ 27.7	▲ 7.5	▲ 11.2	0.0	19.1	▲ 11.9	▲ 5.3		
§ 南区	▲ 45.5	▲ 15.0	▲ 6.3	11.6	7.2	▲ 16.7	▲ 15.7		
§ 倉敷地区	▲ 41.2	17.5	▲ 6.0	3.4	▲ 3.3	▲ 11.2	▲ 20.0		
§ 玉島・船穂・真備地区	0.0	▲ 5.6	▲ 5.0	▲ 4.1	11.6	11.1	▲ 4.6		
§ 水島・児島地区	▲ 33.3	▲ 46.7	▲ 22.2	19.2	4.2	0.0	3.4		
§ 津山市	▲ 33.3	▲ 39.3	▲ 30.8	6.7	▲ 3.5	▲ 19.3	▲ 33.4		
§ 玉野市	▲ 40.0	▲ 25.0	▲ 25.0	▲ 25.0	0.0	▲ 10.0	▲ 20.0		
§ 総社市	▲ 12.5	▲ 13.7	▲ 21.5	16.7	0.0	0.0	▲ 11.1		

3、第1回調査からのDI推移

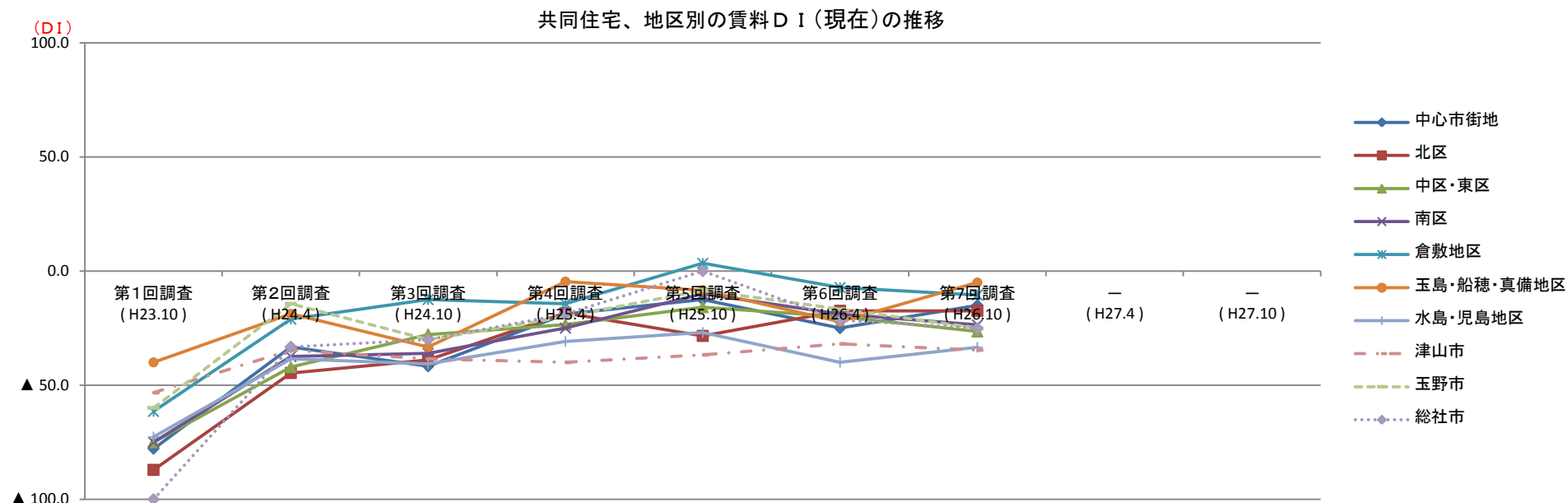
▶ ▶ ▶ 店舗・事務所、地区別の賃料DI



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

3、第1回調査からのDI推移

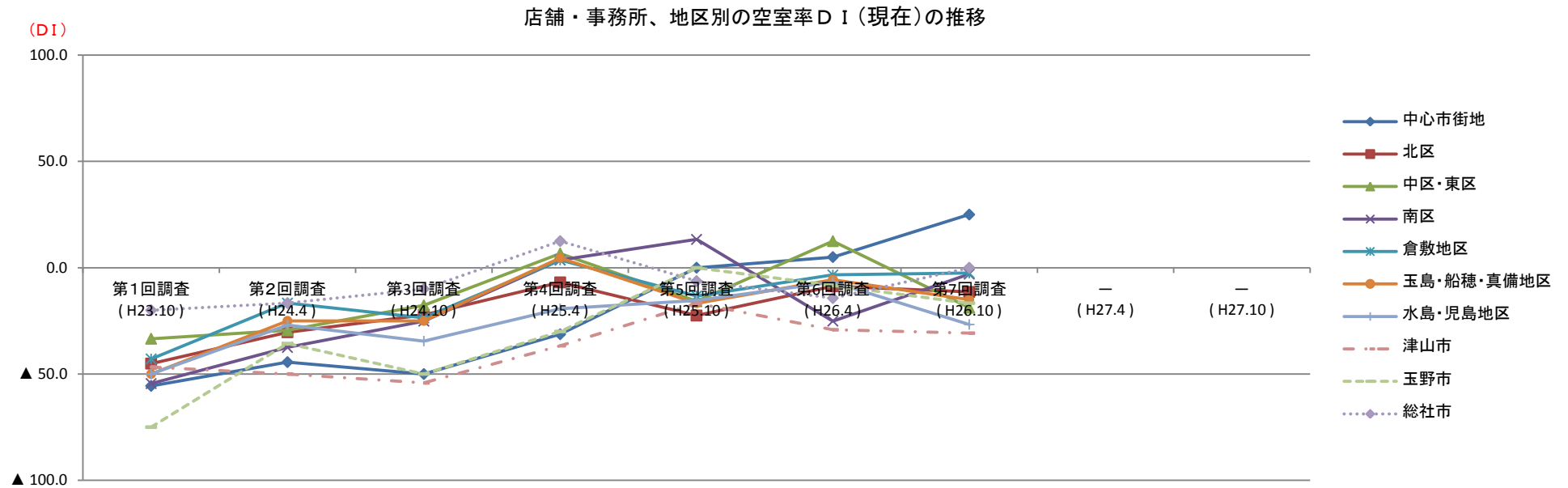
▶▶▶ 共同住宅、地区別の賃料DI



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

3、第1回調査からのDI推移

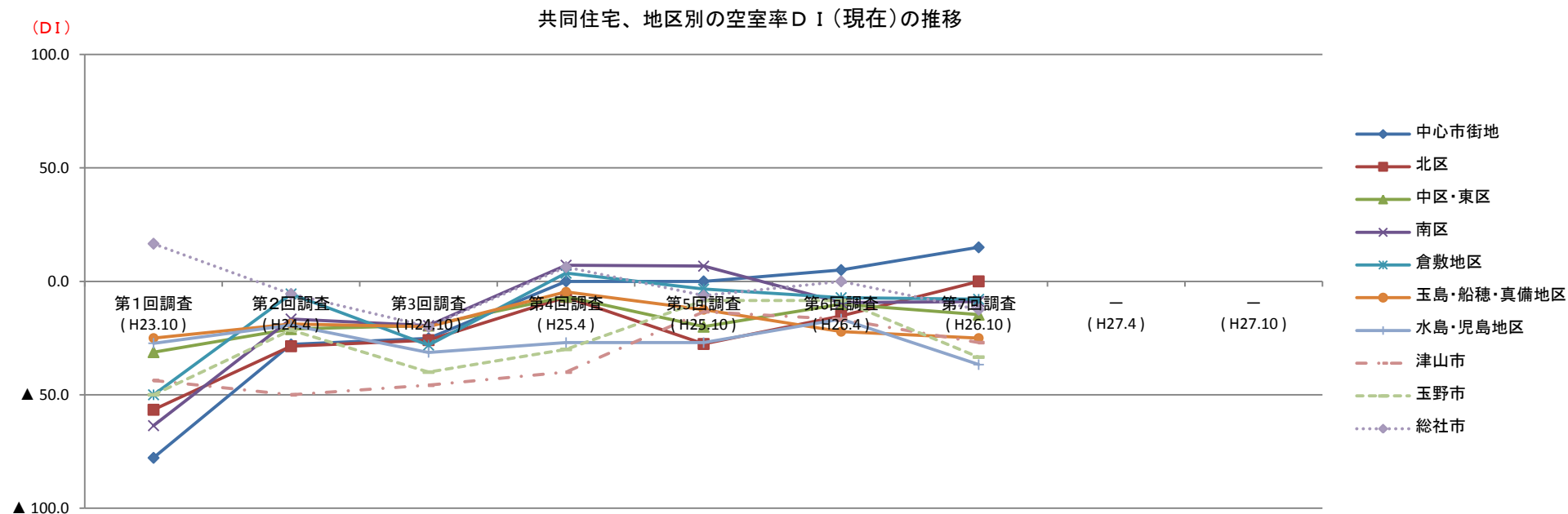
▶ ▶ ▶ 店舗・事務所、地区別の空室率DI



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

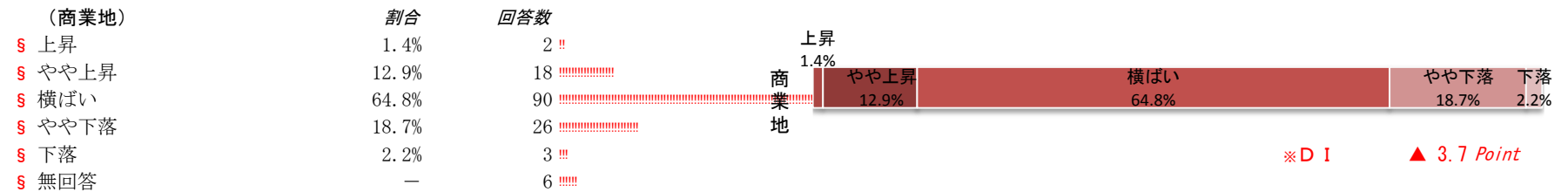
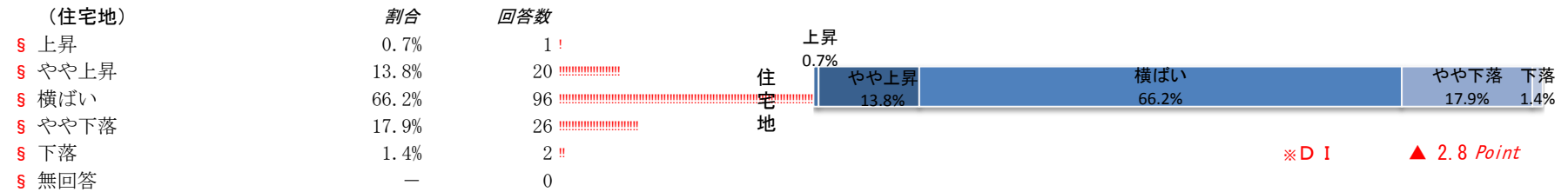
3、第1回調査からのDI推移

▶▶▶ 共同住宅、地区別の空室率DI

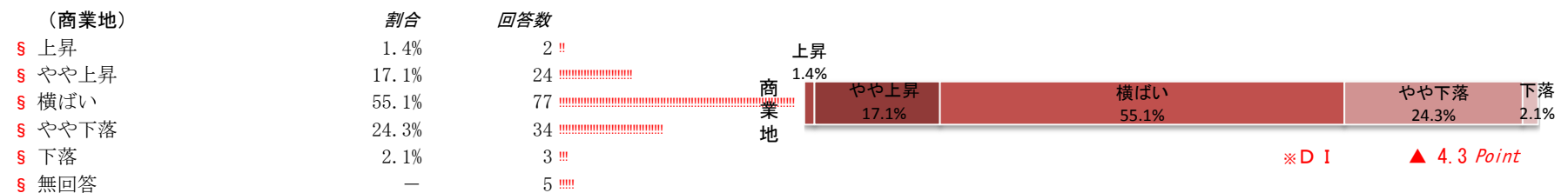
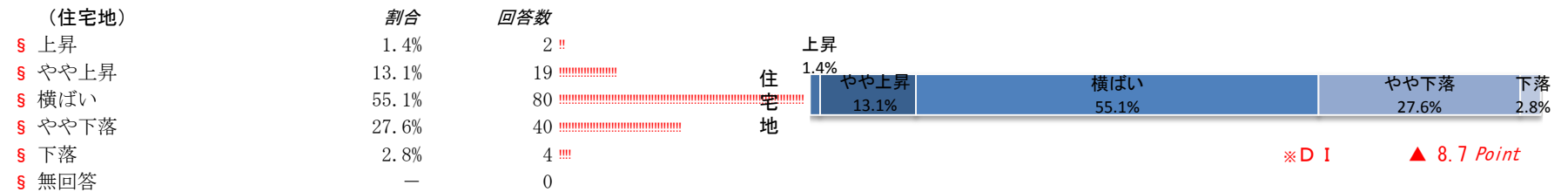


	第1回調査 (H23.10)	第2回調査 (H24.4)	第3回調査 (H24.10)	第4回調査 (H25.4)	第5回調査 (H25.10)	第6回調査 (H26.4)	第7回調査 (H26.10)	— (H27.4)	— (H27.10)
§ 中心市街地	▲ 77.8	▲ 27.8	▲ 25.1	0.0	0.0	5.0	15.0		
§ 北区	▲ 56.6	▲ 28.6	▲ 25.9	▲ 6.9	▲ 27.6	▲ 15.2	0.0		
§ 中区・東区	▲ 31.2	▲ 21.1	▲ 19.5	▲ 6.7	▲ 20.0	▲ 10.0	▲ 14.7		
§ 南区	▲ 63.6	▲ 16.6	▲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

▶ 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



▶ 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	2.4%	3 !!!!!
Ⓢ やや増加	12.1%	15 !!!!!!!
Ⓢ 横ばい	41.2%	51 !!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!
Ⓢ やや減少	29.0%	36 !!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!
Ⓢ 減少	15.3%	19 !!!!!!!
Ⓢ 無回答	—	21 !!!!!!!

宅地分譲



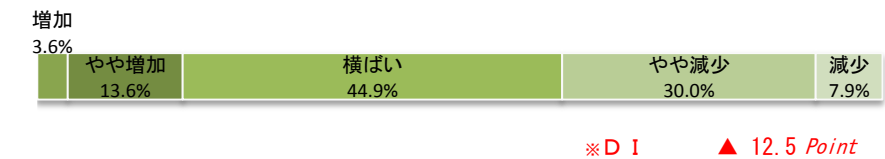
(マンション販売)	割合	回答数
Ⓢ 増加	0.0%	0
Ⓢ やや増加	6.7%	6 !!!!!
Ⓢ 横ばい	59.6%	53 !!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!
Ⓢ やや減少	22.5%	20 !!!!!!!!!!!
Ⓢ 減少	11.2%	10 !!!!!!!
Ⓢ 無回答	—	56 !!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!

マンション販売

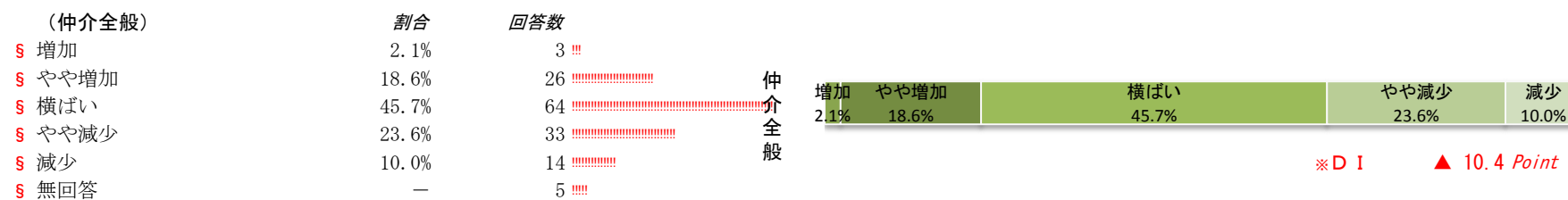
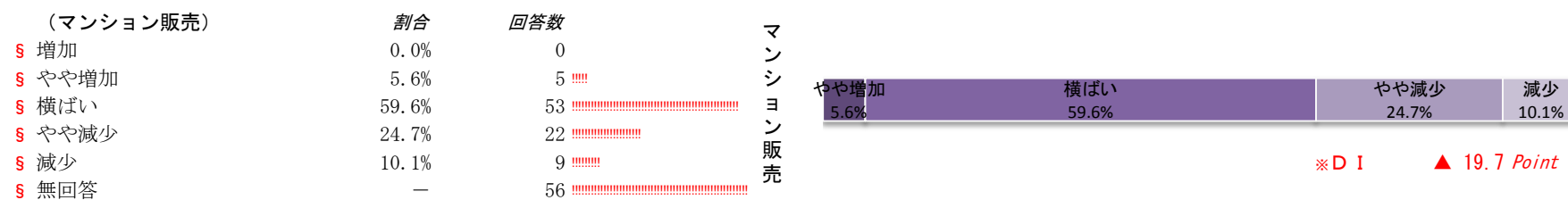
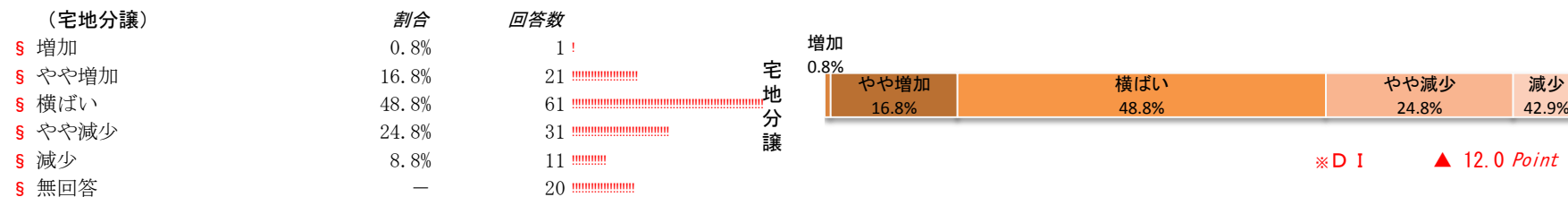


(仲介全般)	割合	回答数
Ⓢ 増加	3.6%	5 !!!!!
Ⓢ やや増加	13.6%	19 !!!!!!!!!!!
Ⓢ 横ばい	44.9%	63 !!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!
Ⓢ やや減少	30.0%	42 !!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!
Ⓢ 減少	7.9%	11 !!!!!!!
Ⓢ 無回答	—	5 !!!!!

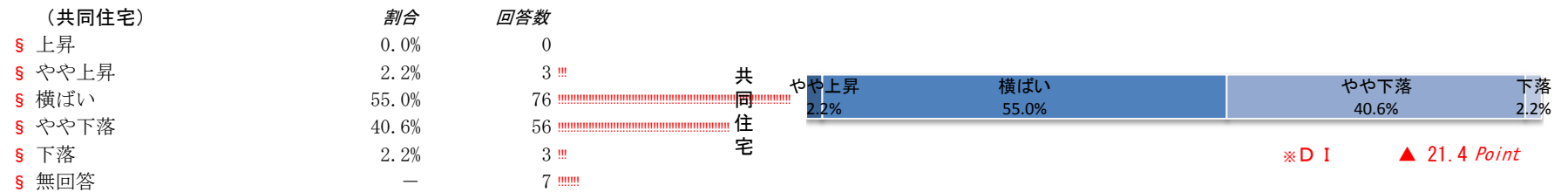
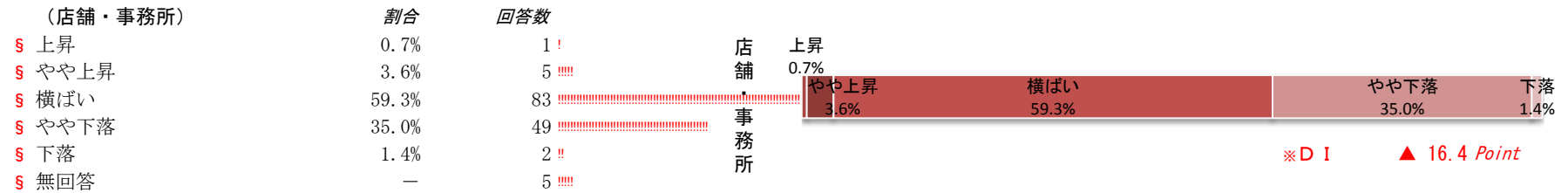
仲介全般



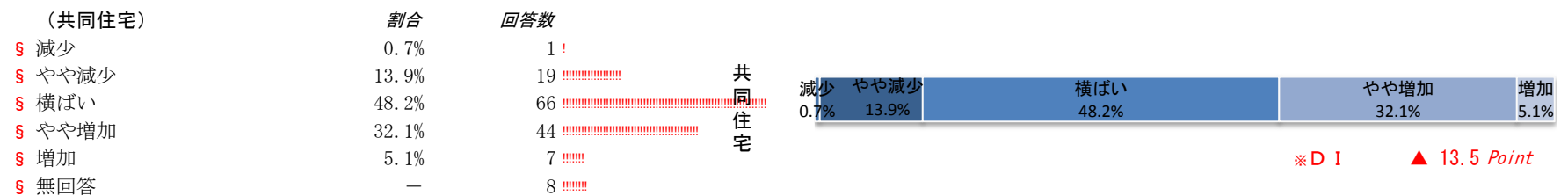
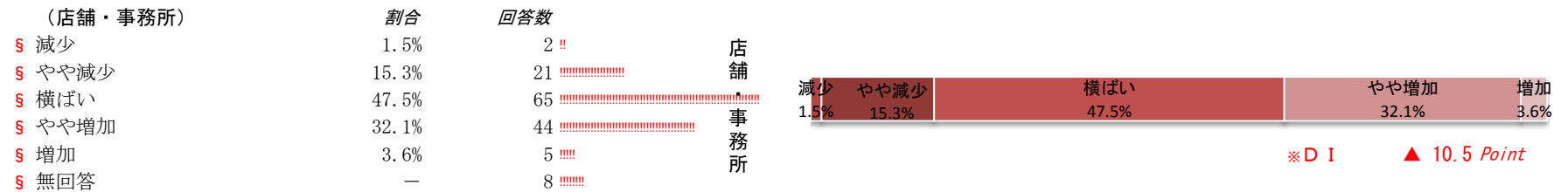
▶ 半年後の取引件数についての予想



▶ 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)	上昇	9.1%	1 !
	やや上昇	27.3%	3 !!!
	横ばい	54.5%	6 !!!!!
	やや下落	9.1%	1 !
	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	21.1%	4 !!!!!
	横ばい	68.3%	13 !!!!!!!!!
	やや下落	5.3%	1 !
	下落	5.3%	1 !
(南区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	5.9%	1 !
	横ばい	94.1%	16 !!!!!!!!!
	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	33.3%	7 !!!!!
	横ばい	66.7%	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	81.8%	9 !!!!!
	やや下落	18.2%	2 !!
	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	60.0%	9 !!!!!
	やや下落	33.3%	5 !!!!!
	下落	0.0%	0
(津山市)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	7.7%	1 !
	横ばい	30.8%	4 !!!!!
	やや下落	61.5%	8 !!!!!
	下落	0.0%	0
(玉野市)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	33.3%	2 !!
	やや下落	50.0%	3 !!!
	下落	16.7%	1 !
(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 !!
	下落	0.0%	0

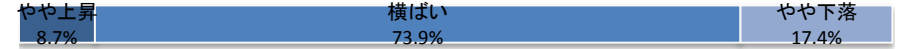
中心市街地

※ D I 18.2 Point



北区

※ D I ▲ 4.4 Point



中区・東区

※ D I 2.6 Point



南区

※ D I 3.0 Point



倉敷地区

※ D I 16.7 Point



玉島・船穂・真備地区

※ D I ▲ 9.1 Point



水島・児島地区

※ D I ▲ 13.3 Point



津山市

※ D I ▲ 26.9 Point



玉野市

※ D I ▲ 41.7 Point



総社市

※ D I ▲ 5.6 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	9.1%	1 !
	やや上昇	27.3%	3 !!!
	横ばい	54.5%	6 !!!!!
	やや下落	0.0%	0
	下落	9.1%	1 !
(北区)	上昇	4.3%	1 !
	やや上昇	8.7%	2 !!
	横ばい	56.6%	13 !!!!!!!
	やや下落	30.4%	7 !!!!!
	下落	0.0%	0
(中区・東区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	10.5%	2 !!
	横ばい	73.7%	14 !!!!!!!
	やや下落	10.5%	2 !!
	下落	5.3%	1 !
(南区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	5.9%	1 !
	横ばい	58.8%	10 !!!!!!!
	やや下落	35.3%	6 !!!!!
	下落	0.0%	0
(倉敷地区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	33.3%	7 !!!!!
	横ばい	47.7%	10 !!!!!!!
	やや下落	19.0%	4 !!!!!
	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	63.6%	7 !!!!!
	やや下落	36.4%	4 !!!!!
	下落	0.0%	0
(水島地区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	6.7%	1 !
	横ばい	53.3%	8 !!!!!
	やや下落	40.0%	6 !!!!!
	下落	0.0%	0
(津山市)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	38.5%	5 !!!!!
	やや下落	53.8%	7 !!!!!
	下落	7.7%	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	33.3%	3 !!!!!
	横ばい	33.4%	3 !!!!!
	やや下落	33.3%	3 !!!!!
	下落	0.0%	0

中心市街地

※ D I 13.7 Point



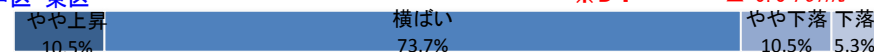
北区

※ D I ▲ 6.6 Point



中区・東区

※ D I ▲ 5.3 Point



南区

※ D I ▲ 14.7 Point



倉敷地区

※ D I 7.2 Point



玉島・船穂・真備地区

※ D I ▲ 18.2 Point



水島・児島地区

※ D I ▲ 16.7 Point



津山市

※ D I ▲ 34.6 Point



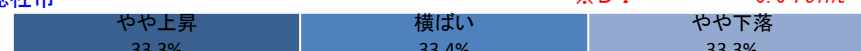
玉野市

※ D I ▲ 25.1 Point



総社市

※ D I 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	9.1%	1 !
	やや上昇	36.4%	4 !!!!
	横ばい	54.5%	6 !!!!!
	やや下落	0.0%	0
	下落	0.0%	0
(北区)	上昇	4.5%	1 !
	やや上昇	13.6%	3 !!!
	横ばい	63.7%	14 !!!!!!!!!
	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	26.3%	5 !!!!!
	横ばい	57.9%	11 !!!!!!!!!
	やや下落	10.5%	2 !!
	下落	5.3%	1 !
(南区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	6.7%	1 !
	横ばい	93.3%	14 !!!!!!!!!
	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	10.0%	2 !!
	横ばい	80.0%	16 !!!!!!!!!
	やや下落	10.0%	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
(水島地区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	6.7%	1 !
	横ばい	60.0%	9 !!!!!
	やや下落	33.3%	5 !!!!!
	下落	0.0%	0
(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 !!!!!
	下落	7.7%	1 !
(玉野市)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	33.3%	2 !!
	やや下落	50.0%	3 !!!
	下落	16.7%	1 !
(総社市)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	22.2%	2 !!
	横ばい	55.6%	5 !!!!!
	やや下落	22.2%	2 !!
	下落	0.0%	0

中心市街地

※DI 27.3 Point



北区

※DI 2.2 Point



中区・東区

※DI 2.6 Point



南区

※DI 3.4 Point



倉敷地区

※DI 0.0 Point



玉島・船穂・真備地区

※DI ▲11.1 Point



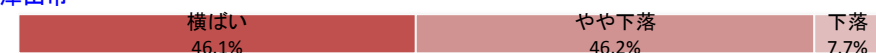
水島・児島地区

※DI ▲13.3 Point



津山市

※DI ▲30.8 Point



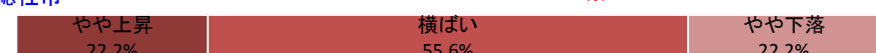
玉野市

※DI ▲41.7 Point



総社市

※DI 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	9.1%	1 !
	やや上昇	54.5%	6 !!!!!
	横ばい	36.4%	4 !!!!!
	やや下落	0.0%	0
	下落	0.0%	0
(北区)	上昇	4.3%	1 !
	やや上昇	8.7%	2 !!
	横ばい	69.6%	16 !!!!!!!!!!!!!
	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	15.8%	3 !!!
	横ばい	63.1%	12 !!!!!!!!!!!!!
	やや下落	15.8%	3 !!!
	下落	5.3%	1 !
(南区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	12.5%	2 !!
	横ばい	68.7%	11 !!!!!!!!!!!!!
	やや下落	18.8%	3 !!!
	下落	0.0%	0
(倉敷地区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	26.3%	5 !!!!!
	横ばい	52.6%	10 !!!!!!!!!!!!!
	やや下落	21.1%	4 !!!!!
	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	66.7%	6 !!!!!
	やや下落	33.3%	3 !!!
	下落	0.0%	0
(水島地区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	13.3%	2 !!
	横ばい	40.0%	6 !!!!!
	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	46.1%	6 !!!!!
	やや下落	46.2%	6 !!!!!
	下落	7.7%	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	44.4%	4 !!!!!
	横ばい	22.3%	2 !!
	やや下落	33.3%	3 !!!
	下落	0.0%	0

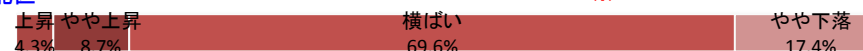
中心市街地

※ D I 36.4 Point



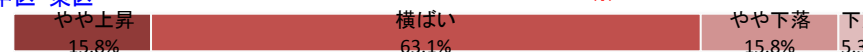
北区

※ D I ▲ 0.1 Point



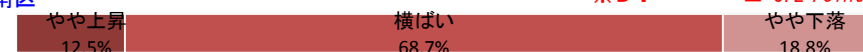
中区・東区

※ D I ▲ 5.3 Point



南区

※ D I ▲ 3.2 Point



倉敷地区

※ D I 2.6 Point



玉島・船穂・真備地区

※ D I ▲ 16.7 Point



水島・児島地区

※ D I ▲ 16.7 Point



津山市

※ D I ▲ 30.8 Point



玉野市

※ D I ▲ 25.1 Point



総社市

※ D I 5.6 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	12.5%	1 !
	横ばい	25.0%	2 !!
	やや減少	37.5%	3 !!!
	減少	25.0%	2 !!
(北区)	増加	0.0%	0
	やや増加	11.1%	2 !!
	横ばい	27.8%	5 !!!!!
	やや減少	44.4%	8 !!!!!!!
	減少	16.7%	3 !!!
(中区・東区)	増加	0.0%	0
	やや増加	12.5%	2 !!
	横ばい	62.5%	10 !!!!!!!
	やや減少	12.5%	2 !!
	減少	12.5%	2 !!
(南区)	増加	12.5%	2 !!
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	43.7%	7 !!!!!
	やや減少	31.3%	5 !!!!!
	減少	12.5%	2 !!
(倉敷地区)	増加	0.0%	0
	やや増加	22.2%	4 !!!!!
	横ばい	50.0%	9 !!!!!!!
	やや減少	16.7%	3 !!!
	減少	11.1%	2 !!
(玉島・船穂・真備地区)	増加	11.1%	1 !
	やや増加	11.1%	1 !
	横ばい	44.5%	4 !!!!!
	やや減少	33.3%	3 !!!
	減少	0.0%	0
(水島地区)	増加	0.0%	0
	やや増加	8.3%	1 !
	横ばい	41.7%	5 !!!!!
	やや減少	33.3%	4 !!!!!
	減少	16.7%	2 !!
(津山市)	増加	0.0%	0
	やや増加	15.4%	2 !!
	横ばい	30.7%	4 !!!!!
	やや減少	46.2%	6 !!!!!
	減少	7.7%	1 !
(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	20.0%	1 !
	減少	20.0%	1 !
(総社市)	増加	0.0%	0
	やや増加	22.2%	2 !!
	横ばい	22.3%	2 !!
	やや減少	11.1%	1 !
	減少	44.4%	4 !!!!!

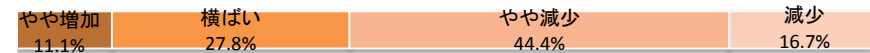
中心市街地

※ D I ▲ 37.5 Point



北区

※ D I ▲ 33.4 Point



中区・東区

※ D I ▲ 12.5 Point



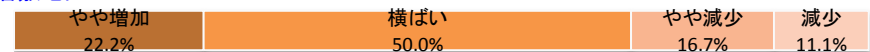
南区

※ D I ▲ 15.7 Point



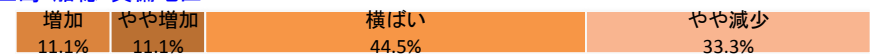
倉敷地区

※ D I ▲ 8.4 Point



玉島・船穂・真備地区

※ D I 0.0 Point



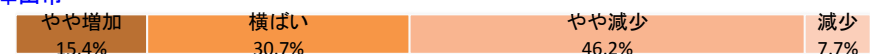
水島・児島地区

※ D I ▲ 29.2 Point



津山市

※ D I ▲ 23.1 Point



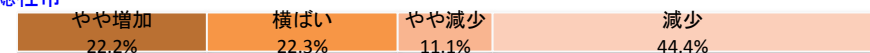
玉野市

※ D I ▲ 30.0 Point



総社市

※ D I ▲ 38.9 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	12.5%	1 !
	横ばい	37.5%	3 !!!
	やや減少	50.0%	4 !!!!
	減少	0.0%	0
(北区)	増加	0.0%	0
	やや増加	16.7%	3 !!!
	横ばい	27.7%	5 !!!!!
	やや減少	50.0%	9 !!!!!!!
	減少	5.6%	1 !
(中区・東区)	増加	0.0%	0
	やや増加	17.6%	3 !!!
	横ばい	64.7%	11 !!!!!!!
	やや減少	5.9%	1 !
	減少	11.8%	2 !!
(南区)	増加	6.3%	1 !
	やや増加	12.5%	2 !!
	横ばい	56.1%	9 !!!!!!!
	やや減少	18.8%	3 !!!
	減少	6.3%	1 !
(倉敷地区)	増加	0.0%	0
	やや増加	5.6%	1 !
	横ばい	66.6%	12 !!!!!!!
	やや減少	16.7%	3 !!!
	減少	11.1%	2 !!
(玉島・船穂・真備地区)	増加	0.0%	0
	やや増加	33.3%	3 !!!
	横ばい	55.6%	5 !!!!!
	やや減少	11.1%	1 !
	減少	0.0%	0
(水島地区)	増加	0.0%	0
	やや増加	8.3%	1 !
	横ばい	66.7%	8 !!!!!!!
	やや減少	16.7%	2 !!
	減少	8.3%	1 !
(津山市)	増加	0.0%	0
	やや増加	15.4%	2 !!
	横ばい	30.7%	4 !!!!!
	やや減少	38.5%	5 !!!!!
	減少	15.4%	2 !!
(玉野市)	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 !
(総社市)	増加	0.0%	0
	やや増加	44.4%	4 !!!!!
	横ばい	22.3%	2 !!
	やや減少	22.2%	2 !!
	減少	11.1%	1 !

中心市街地

※DI ▲ 18.8 Point



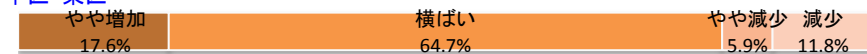
北区

※DI ▲ 22.3 Point



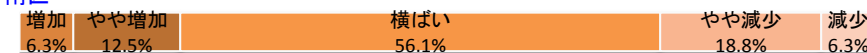
中区・東区

※DI ▲ 6.0 Point



南区

※DI ▲ 3.2 Point



倉敷地区

※DI ▲ 16.7 Point



玉島・船穂・真備地区

※DI 11.1 Point



水島・児島地区

※DI ▲ 12.5 Point



津山市

※DI ▲ 27.0 Point



玉野市

※DI ▲ 20.0 Point



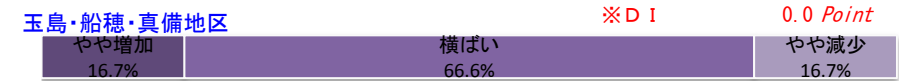
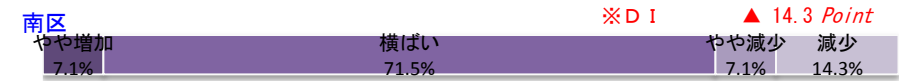
総社市

※DI 0.0 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	12.5%	1 !
	横ばい	75.0%	6 !!!!!
	やや減少	12.5%	1 !
	減少	0.0%	0
(北区)	増加	0.0%	0
	やや増加	6.7%	1 !
	横ばい	39.9%	6 !!!!!
	やや減少	46.7%	7 !!!!!
	減少	6.7%	1 !
(中区・東区)	増加	0.0%	0
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	58.3%	7 !!!!!
	やや減少	25.0%	3 !!!
	減少	16.7%	2 !!
(南区)	増加	0.0%	0
	やや増加	7.1%	1 !
	横ばい	71.5%	10 !!!!!!!
	やや減少	7.1%	1 !
	減少	14.3%	2 !!
(倉敷地区)	増加	0.0%	0
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	75.0%	9 !!!!!!!
	やや減少	8.3%	1 !
	減少	16.7%	2 !!
(玉島・船穂・真備地区)	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
(水島地区)	増加	0.0%	0
	やや増加	11.1%	1 !
	横ばい	44.5%	4 !!!!!
	やや減少	33.3%	3 !!!
	減少	11.1%	1 !
(津山市)	増加	0.0%	0
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	40.0%	2 !!
	やや減少	60.0%	3 !!!
	減少	0.0%	0
(玉野市)	増加	0.0%	0
	やや増加	25.0%	1 !
	横ばい	50.0%	2 !!
	やや減少	0.0%	0
	減少	25.0%	1 !
(総社市)	増加	0.0%	0
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	75.0%	3 !!!!!
	やや減少	0.0%	0
	減少	25.0%	1 !

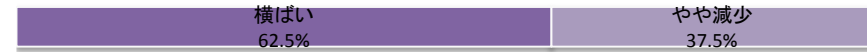


▶ マンション販売の半年後の取引件数についての予想（地区別）

		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	62.5%	5 !!!!!
	やや減少	37.5%	3 !!!
	減少	0.0%	0
(北区)	増加	0.0%	0
	やや増加	6.7%	1 !
	横ばい	33.3%	5 !!!!!
	やや減少	53.3%	8 !!!!!!!
	減少	6.7%	1 !
(中区・東区)	増加	0.0%	0
	やや増加	8.3%	1 !
	横ばい	50.1%	6 !!!!!
	やや減少	33.3%	4 !!!!!
	減少	8.3%	1 !
(南区)	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
(倉敷地区)	増加	0.0%	0
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	75.0%	9 !!!!!!!
	やや減少	8.3%	1 !
	減少	16.7%	2 !!
(玉島・船穂・真備地区)	増加	0.0%	0
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	83.3%	5 !!!!!
	やや減少	16.7%	1 !
	減少	0.0%	0
(水島地区)	増加	0.0%	0
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	77.8%	7 !!!!!
	やや減少	11.1%	1 !
	減少	11.1%	1 !
(津山市)	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 !
(玉野市)	増加	0.0%	0
	やや増加	25.0%	1 !
	横ばい	25.0%	1 !
	やや減少	25.0%	1 !
	減少	25.0%	1 !
(総社市)	増加	0.0%	0
	やや増加	25.0%	1 !
	横ばい	25.0%	1 !
	やや減少	0.0%	0
	減少	50.0%	2 !!

中心市街地

※D I ▲ 18.8 Point



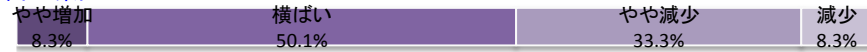
北区

※D I ▲ 30.0 Point



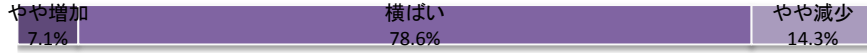
中区・東区

※D I ▲ 20.8 Point



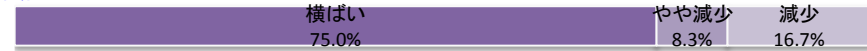
南区

※D I ▲ 3.6 Point



倉敷地区

※D I ▲ 20.9 Point



玉島・船穂・真備地区

※D I ▲ 8.4 Point



水島・児島地区

※D I ▲ 16.7 Point



津山市

※D I ▲ 30.0 Point



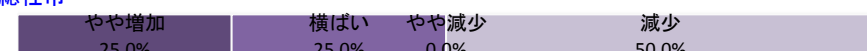
玉野市

※D I ▲ 25.0 Point



総社市

※D I ▲ 37.5 Point

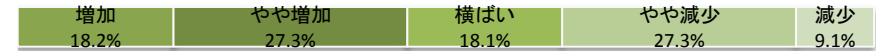


▶ 仲介全般の現在の取引件数についての実感（地区別）

		割合	回答数
(中心市街地)	増加	18.2%	2 !!
	やや増加	27.3%	3 !!!
	横ばい	18.1%	2 !!
	やや減少	27.3%	3 !!!
	減少	9.1%	1 !
(北区)	増加	0.0%	0
	やや増加	13.6%	3 !!!
	横ばい	31.9%	7 !!!!!
	やや減少	50.0%	11 !!!!!!!
	減少	4.5%	1 !
(中区・東区)	増加	5.3%	1 !
	やや増加	10.5%	2 !!
	横ばい	52.6%	10 !!!!!!!
	やや減少	31.6%	6 !!!!!
	減少	0.0%	0
(南区)	増加	0.0%	0
	やや増加	12.5%	2 !!
	横ばい	49.9%	8 !!!!!
	やや減少	31.3%	5 !!!!!
	減少	6.3%	1 !
(倉敷地区)	増加	0.0%	0
	やや増加	5.0%	1 !
	横ばい	65.0%	13 !!!!!!!
	やや減少	15.0%	3 !!!
	減少	15.0%	3 !!!
(玉島・船穂・真備地区)	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
(水島地区)	増加	6.7%	1 !
	やや増加	20.0%	3 !!!
	横ばい	53.3%	8 !!!!!
	やや減少	13.3%	2 !!
	減少	6.7%	1 !
(津山市)	増加	0.0%	0
	やや増加	16.7%	2 !!
	横ばい	16.6%	2 !!
	やや減少	50.0%	6 !!!!!
	減少	16.7%	2 !!
(玉野市)	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 !
(総社市)	増加	11.1%	1 !
	やや増加	11.1%	1 !
	横ばい	33.4%	3 !!!
	やや減少	33.3%	3 !!!
	減少	11.1%	1 !

中心市街地

※ D I 9.1 Point



北区

※ D I ▲ 22.7 Point



中区・東区

※ D I ▲ 5.3 Point



南区

※ D I ▲ 15.7 Point



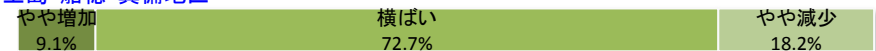
倉敷地区

※ D I ▲ 20.0 Point



玉島・船穂・真備地区

※ D I ▲ 4.6 Point



水島・児島地区

※ D I 3.4 Point



津山市

※ D I ▲ 33.4 Point



玉野市

※ D I ▲ 20.0 Point



総社市

※ D I ▲ 11.1 Point



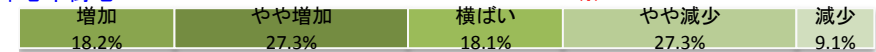
▶ 仲介全般の半年後の取引件数についての予想（地区別）

		割合	回答数
(中心市街地)	増加	18.2%	2 !!
	やや増加	27.3%	3 !!!
	横ばい	18.1%	2 !!
	やや減少	27.3%	3 !!!
	減少	9.1%	1 !
(北区)	増加	0.0%	0
	やや増加	18.2%	4 !!!!
	横ばい	27.2%	6 !!!!!
	やや減少	36.4%	8 !!!!!
	減少	18.2%	4 !!!!
(中区・東区)	増加	0.0%	0
	やや増加	10.5%	2 !!
	横ばい	57.9%	11 !!!!!!!
	やや減少	26.3%	5 !!!!!
	減少	5.3%	1 !
(南区)	増加	0.0%	0
	やや増加	12.5%	2 !!
	横ばい	68.7%	11 !!!!!!!
	やや減少	18.8%	3 !!!
	減少	0.0%	0
(倉敷地区)	増加	0.0%	0
	やや増加	10.0%	2 !!
	横ばい	55.0%	11 !!!!!!!
	やや減少	20.0%	4 !!!!!
	減少	15.0%	3 !!!
・(玉島・船穂・真備地区)	増加	0.0%	0
	やや増加	18.2%	2 !!
	横ばい	54.5%	6 !!!!!
	やや減少	27.3%	3 !!!
	減少	0.0%	0
(水島地区)	増加	0.0%	0
	やや増加	20.0%	3 !!!
	横ばい	53.3%	8 !!!!!
	やや減少	20.0%	3 !!!
	減少	6.7%	1 !
(津山市)	増加	0.0%	0
	やや増加	25.0%	3 !!!
	横ばい	33.3%	4 !!!!!
	やや減少	25.0%	3 !!!
	減少	16.7%	2 !!
(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	11.1%	1 !
	やや増加	44.4%	4 !!!!!
	横ばい	22.3%	2 !!
	やや減少	11.1%	1 !
	減少	11.1%	1 !

中心市街地

※DI

9.1 Point



北区

※DI

▲ 27.3 Point



中区・東区

※DI

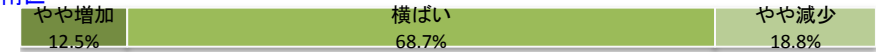
▲ 13.2 Point



南区

※DI

▲ 3.2 Point



倉敷地区

※DI

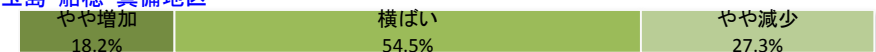
▲ 20.0 Point



玉島・船穂・真備地区

※DI

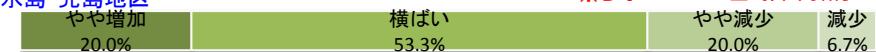
▲ 4.6 Point



水島・児島地区

※DI

▲ 6.7 Point



津山市

※DI

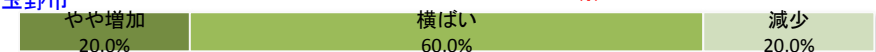
▲ 16.7 Point



玉野市

※DI

▲ 10.0 Point



総社市

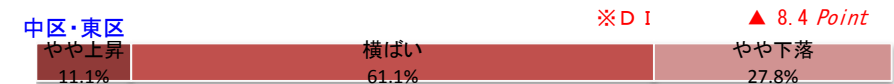
※DI

16.7 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	10.0%	1 !
	やや上昇	20.0%	2 !!
	横ばい	40.0%	4 !!!!
	やや下落	20.0%	2 !!
	下落	10.0%	1 !
(北区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	65.2%	15 !!!!!!!!!
	やや下落	34.8%	8 !!!!!
	下落	0.0%	0
(中区・東区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	11.1%	2 !!
	横ばい	61.1%	11 !!!!!
	やや下落	27.8%	5 !!!!!
	下落	0.0%	0
(南区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	52.9%	9 !!!!!
	やや下落	47.1%	8 !!!!!
	下落	0.0%	0
(倉敷地区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	5.0%	1 !
	横ばい	75.0%	15 !!!!!!!!!
	やや下落	20.0%	4 !!!!
	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	80.0%	8 !!!!!
	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	0.0%	0
	横ばい	60.0%	9 !!!!!
	やや下落	40.0%	6 !!!!!
	下落	0.0%	0
(津山市)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	38.5%	5 !!!!!
	やや下落	53.8%	7 !!!!!
	下落	7.7%	1 !
(玉野市)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	33.3%	2 !!
	やや下落	66.7%	4 !!!!
	下落	0.0%	0
(総社市)	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



▶ 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	10.0%	1 !
	やや減少	50.0%	5 !!!!!
	横ばい	20.0%	2 !!
	やや増加	20.0%	2 !!
	増加	0.0%	0
(北区)	減少	0.0%	0
	やや減少	18.2%	4 !!!!!
	横ばい	40.9%	9 !!!!!!!
	やや増加	40.9%	9 !!!!!!!
	増加	0.0%	0
(中区・東区)	減少	0.0%	0
	やや減少	12.5%	2 !!
	横ばい	43.7%	7 !!!!!
	やや増加	37.5%	6 !!!!!
	増加	6.3%	1 !
(南区)	減少	0.0%	0
	やや減少	23.5%	4 !!!!!
	横ばい	47.1%	8 !!!!!!!
	やや増加	29.4%	5 !!!!!
	増加	0.0%	0
(倉敷地区)	減少	5.0%	1 !
	やや減少	20.0%	4 !!!!!
	横ばい	40.0%	8 !!!!!!!
	やや増加	35.0%	7 !!!!!
	増加	0.0%	0
(玉島・船穂・真備地区)	減少	0.0%	0
	やや減少	0.0%	0
	横ばい	70.0%	7 !!!!!
	やや増加	30.0%	3 !!!!!
	増加	0.0%	0
(水島地区)	減少	0.0%	0
	やや減少	0.0%	0
	横ばい	53.3%	8 !!!!!!!
	やや増加	40.0%	6 !!!!!
	増加	6.7%	1 !
(津山市)	減少	0.0%	0
	やや減少	0.0%	0
	横ばい	53.8%	7 !!!!!
	やや増加	30.8%	4 !!!!!
	増加	15.4%	2 !!
(玉野市)	減少	0.0%	0
	やや減少	0.0%	0
	横ばい	66.7%	4 !!!!!
	やや増加	33.3%	2 !!
	増加	0.0%	0
(総社市)	減少	0.0%	0
	やや減少	25.0%	2 !!
	横ばい	62.5%	5 !!!!!
	やや増加	0.0%	0
	増加	12.5%	1 !

中心市街地

※ D I 25.0 Point



北区

※ D I ▲ 11.4 Point



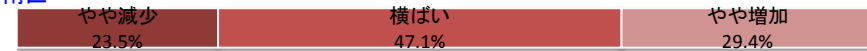
中区・東区

※ D I ▲ 18.8 Point



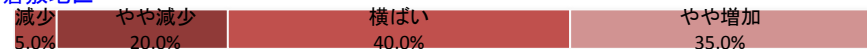
南区

※ D I ▲ 3.0 Point



倉敷地区

※ D I ▲ 2.5 Point



玉島・船穂・真備地区

※ D I ▲ 15.0 Point



水島・児島地区

※ D I ▲ 26.7 Point



津山市

※ D I ▲ 30.8 Point



玉野市

※ D I ▲ 16.7 Point



総社市

※ D I 0.0 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	10.0%	1 !
	横ばい	60.0%	6 !!!!!
	やや下落	20.0%	2 !!
	下落	10.0%	1 !
(北区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	65.2%	15 !!!!!!!!!!!!!
	やや下落	34.8%	8 !!!!!
	下落	0.0%	0
(中区・東区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	52.9%	9 !!!!!
	やや下落	41.2%	7 !!!!!
	下落	5.9%	1 !
(南区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	52.9%	9 !!!!!
	やや下落	47.1%	8 !!!!!
	下落	0.0%	0
(倉敷地区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	5.3%	1 !
	横ばい	68.4%	13 !!!!!!!!!!!!!
	やや下落	26.3%	5 !!!!!
	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	90.0%	9 !!!!!
	やや下落	10.0%	1 !
	下落	0.0%	0
(水島地区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	33.3%	5 !!!!!
	やや下落	66.7%	10 !!!!!!!!!
	下落	0.0%	0
(津山市)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	38.5%	5 !!!!!
	やや下落	53.8%	7 !!!!!
	下落	7.7%	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	50.0%	3 !!!
	下落	0.0%	0
(総社市)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	12.5%	1 !
	横ばい	25.0%	2 !!
	やや下落	62.5%	5 !!!!!
	下落	0.0%	0

中心市街地

※DI ▲ 15.0 Point



北区

※DI ▲ 17.4 Point



中区・東区

※DI ▲ 26.5 Point



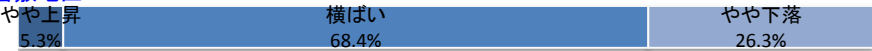
南区

※DI ▲ 23.6 Point



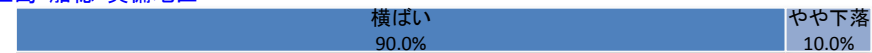
倉敷地区

※DI ▲ 10.5 Point



玉島・船穂・真備地区

※DI ▲ 5.0 Point



水島・児島地区

※DI ▲ 33.4 Point



津山市

※DI ▲ 34.6 Point



玉野市

※DI ▲ 25.0 Point



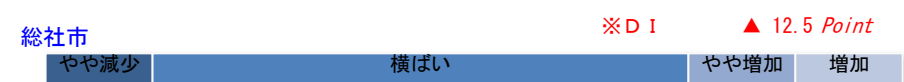
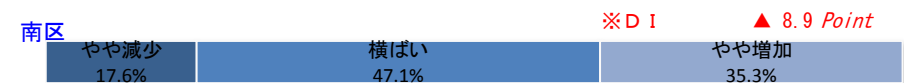
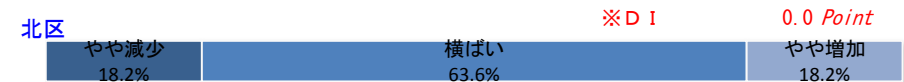
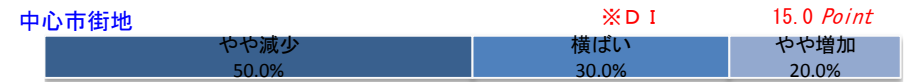
総社市

※DI ▲ 25.0 Point



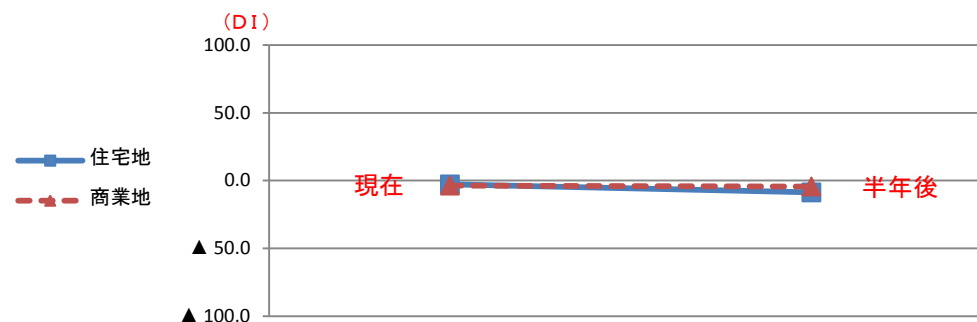
▶ 共同住宅の現在の空室率についての実感（地区別）

		割合	回答数
(中心市街地)	減少	0.0%	0
	やや減少	50.0%	5 !!!!!
	横ばい	30.0%	3 !!!
	やや増加	20.0%	2 !!
	増加	0.0%	0
(北区)	減少	0.0%	0
	やや減少	18.2%	4 !!!!
	横ばい	63.6%	14 !!!!!!!!!!!!!
	やや増加	18.2%	4 !!!!
	増加	0.0%	0
(中区・東区)	減少	0.0%	0
	やや減少	11.8%	2 !!
	横ばい	52.9%	9 !!!!!!!!!
	やや増加	29.4%	5 !!!!!
	増加	5.9%	1 !
(南区)	減少	0.0%	0
	やや減少	17.6%	3 !!!
	横ばい	47.1%	8 !!!!!!!
	やや増加	35.3%	6 !!!!!
	増加	0.0%	0
(倉敷地区)	減少	5.3%	1 !
	やや減少	5.3%	1 !
	横ばい	57.8%	11 !!!!!!!!!!!!!
	やや増加	31.6%	6 !!!!!
	増加	0.0%	0
(玉島・船穂・真備地区)	減少	0.0%	0
	やや減少	0.0%	0
	横ばい	50.0%	5 !!!!!
	やや増加	50.0%	5 !!!!!
	増加	0.0%	0
(水島・児島地区)	減少	0.0%	0
	やや減少	6.7%	1 !
	横ばい	33.3%	5 !!!!!
	やや増加	40.0%	6 !!!!!
	増加	20.0%	3 !!!
(津山市)	減少	0.0%	0
	やや減少	15.4%	2 !!
	横ばい	30.7%	4 !!!!!
	やや増加	38.5%	5 !!!!!
	増加	15.4%	2 !!
(玉野市)	減少	0.0%	0
	やや減少	0.0%	0
	横ばい	33.3%	2 !!
	やや増加	66.7%	4 !!!!!
	増加	0.0%	0
(総社市)	減少	0.0%	0
	やや減少	12.5%	1 !
	横ばい	62.5%	5 !!!!!
	やや増加	12.5%	1 !
	増加	12.5%	1 !

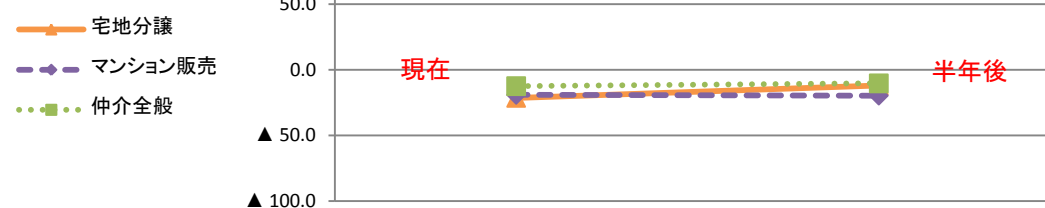


▶ 調査区域全体の各DI

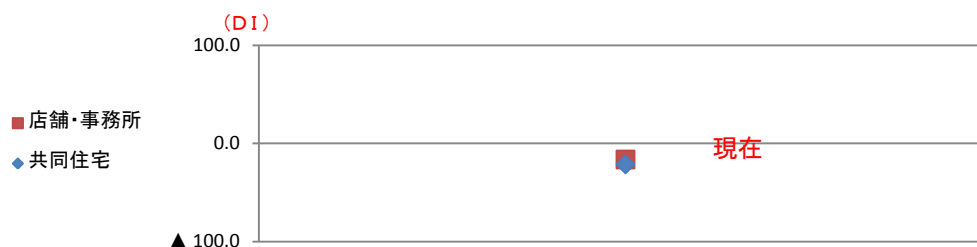
(地価水準)	現在DI	半年後DI
§ 住宅地	▲ 2.8	▲ 8.7 ↓
§ 商業地	▲ 3.7	▲ 4.3 ↓



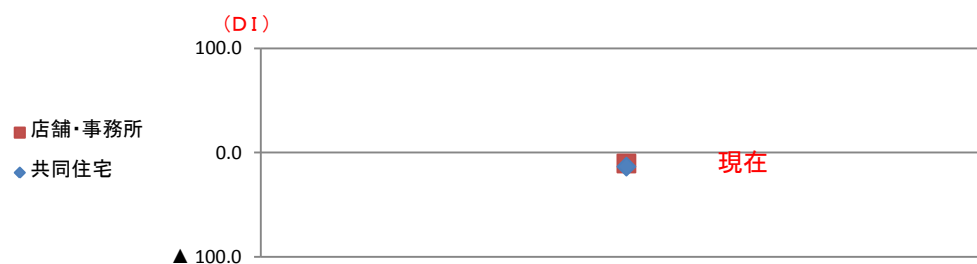
(取引件数)	現在DI	半年後DI
§ 宅地分譲	▲ 21.4	▲ 12.0 ↑
§ マンション販売	▲ 19.1	▲ 19.7 ↓
§ 仲介全般	▲ 12.5	▲ 10.4 ↑



(賃料水準)	現在DI
§ 店舗・事務所	▲ 16.4
§ 共同住宅	▲ 21.4

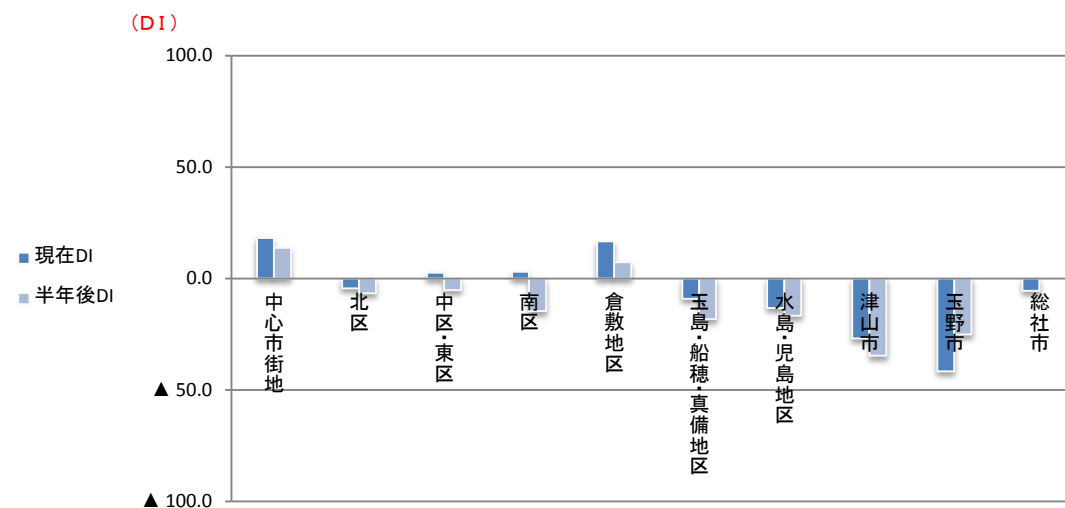


(空室率)	現在DI
§ 店舗・事務所	▲ 10.5
§ 共同住宅	▲ 13.5

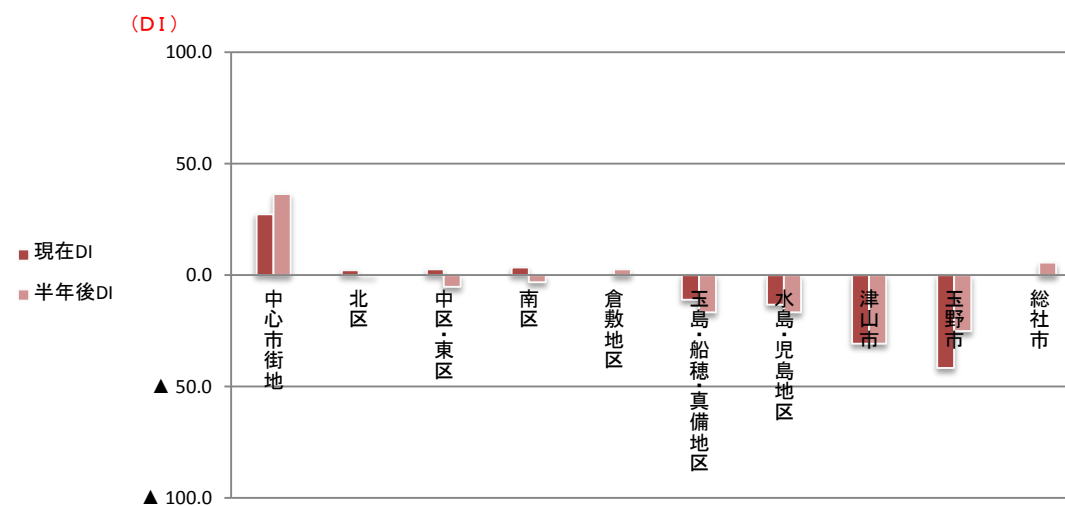


▶ 用途別・地区別 地価DI

(住宅地)	現在DI	半年後DI
§ 中心市街地	18.2	13.7 ↓
§ 北区	▲ 4.4	▲ 6.6 ↓
§ 中区・東区	2.6	▲ 5.3 ↓
§ 南区	3.0	▲ 14.7 ↓
§ 倉敷地区	16.7	7.2 ↓
§ 玉島・船穂・真備地区	▲ 9.1	▲ 18.2 ↓
§ 水島・児島地区	▲ 13.3	▲ 16.7 ↓
§ 津山市	▲ 26.9	▲ 34.6 ↓
§ 玉野市	▲ 41.7	▲ 25.1 ↑
§ 総社市	▲ 5.6	0.0 ↑

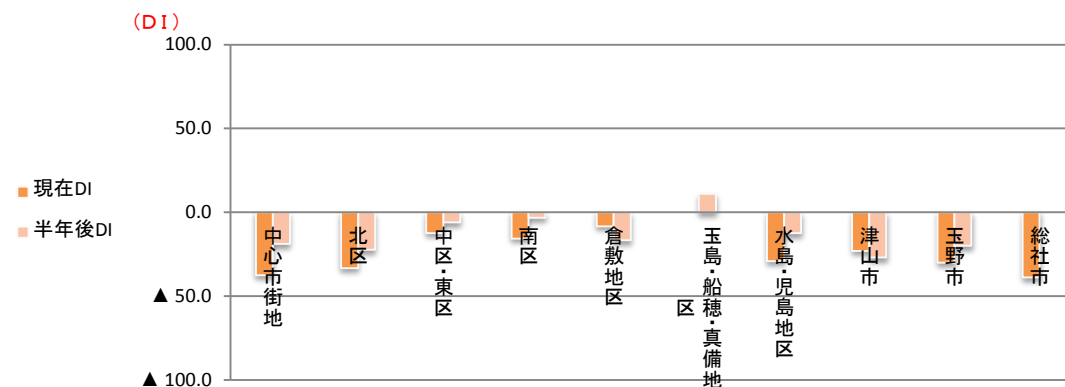


(商業地)	現在DI	半年後DI
§ 中心市街地	27.3	36.4 ↑
§ 北区	2.2	▲ 0.1 ↓
§ 中区・東区	2.6	▲ 5.3 ↓
§ 南区	3.4	▲ 3.2 ↓
§ 倉敷地区	0.0	2.6 ↑
§ 玉島・船穂・真備地区	▲ 11.1	▲ 16.7 ↓
§ 水島・児島地区	▲ 13.3	▲ 16.7 ↓
§ 津山市	▲ 30.8	▲ 30.8 →
§ 玉野市	▲ 41.7	▲ 25.1 ↑
§ 総社市	0.0	5.6 ↑

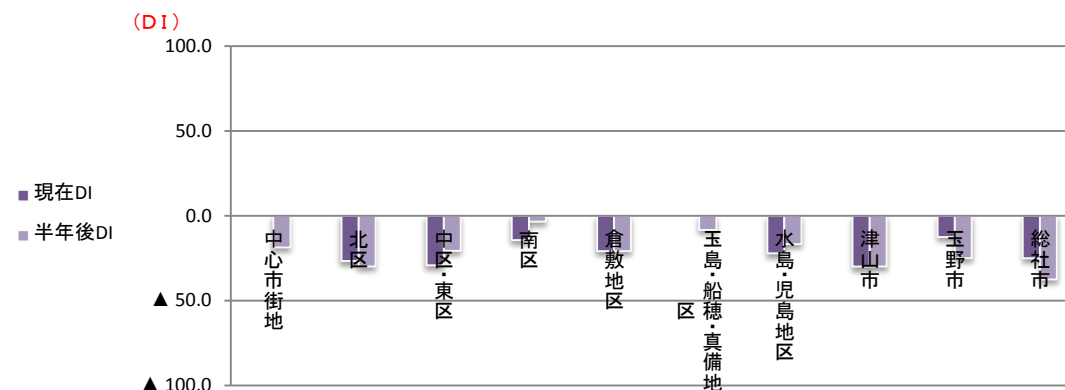


▶ 業態別・地区別 取引件数DI

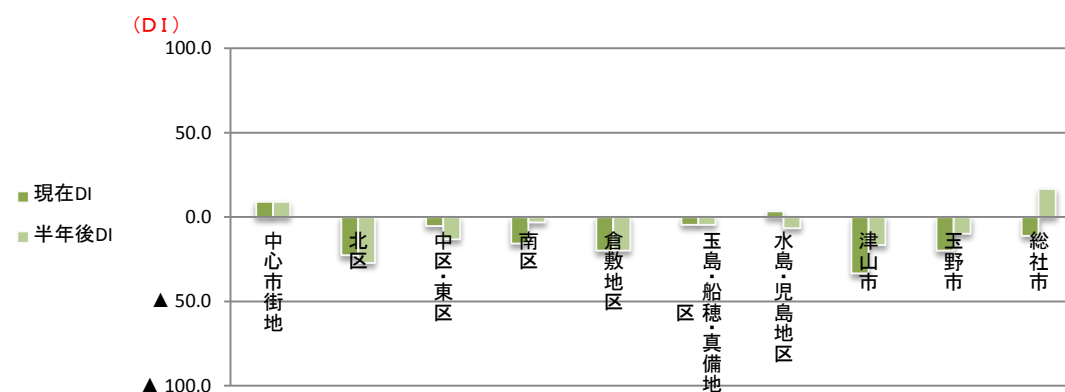
(宅地分譲)	現在DI	半年後DI
§ 中心市街地	▲ 37.5	▲ 18.8 ↗
§ 北区	▲ 33.4	▲ 22.3 ↗
§ 中区・東区	▲ 12.5	▲ 6.0 ↗
§ 南区	▲ 15.7	▲ 3.2 ↗
§ 倉敷地区	▲ 8.4	▲ 16.7 ↘
§ 玉島・船穂・真備地区	0.0	11.1 ↗
§ 水島・児島地区	▲ 29.2	▲ 12.5 ↗
§ 津山市	▲ 23.1	▲ 27.0 ↘
§ 玉野市	▲ 30.0	▲ 20.0 ↗
§ 総社市	▲ 38.9	0.0 ↗



(マンション販売)	現在DI	半年後DI
§ 中心市街地	0.0	▲ 18.8 ↘
§ 北区	▲ 26.7	▲ 30.0 ↘
§ 中区・東区	▲ 29.2	▲ 20.8 ↗
§ 南区	▲ 14.3	▲ 3.6 ↗
§ 倉敷地区	▲ 20.9	▲ 20.9 →
§ 玉島・船穂・真備地区	0.0	▲ 8.4 ↘
§ 水島・児島地区	▲ 22.2	▲ 16.7 ↗
§ 津山市	▲ 30.0	▲ 30.0 →
§ 玉野市	▲ 12.5	▲ 25.0 ↘
§ 総社市	▲ 25.0	▲ 37.5 ↘



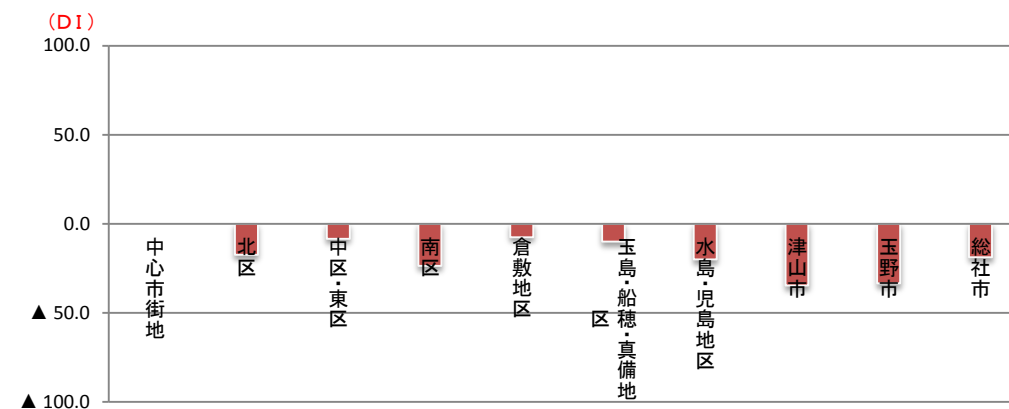
(仲介全般)	現在DI	半年後DI
§ 中心市街地	9.1	9.1 →
§ 北区	▲ 22.7	▲ 27.3 ↘
§ 中区・東区	▲ 5.3	▲ 13.2 ↘
§ 南区	▲ 15.7	▲ 3.2 ↗
§ 倉敷地区	▲ 20.0	▲ 20.0 →
§ 玉島・船穂・真備地区	▲ 4.6	▲ 4.6 →
§ 水島・児島地区	3.4	▲ 6.7 ↘
§ 津山市	▲ 33.4	▲ 16.7 ↗
§ 玉野市	▲ 20.0	▲ 10.0 ↗
§ 総社市	▲ 11.1	16.7 ↗



▶ 用途別・地区別 賃料DI

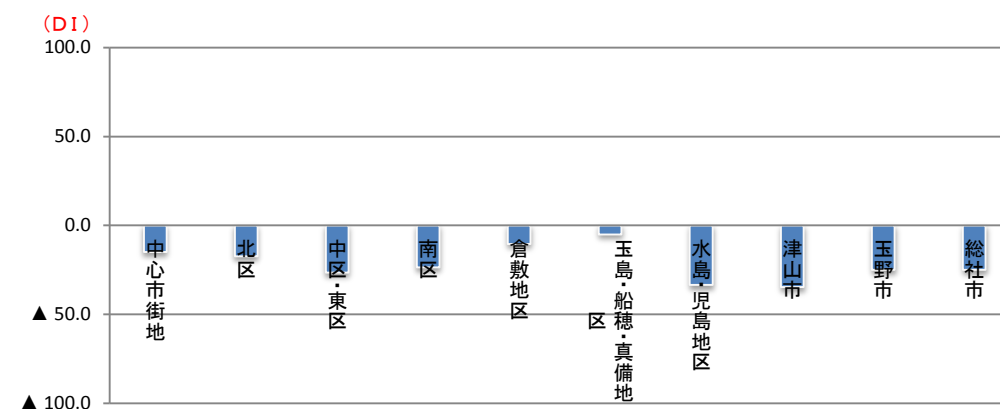
(店舗・事務所)

	現在DI
§ 中心市街地	0.0
§ 北区	▲ 17.4
§ 中区・東区	▲ 8.4
§ 南区	▲ 23.6
§ 倉敷地区	▲ 7.5
§ 玉島・船穂・真備地区	▲ 10.0
§ 水島・児島地区	▲ 20.0
§ 津山市	▲ 34.6
§ 玉野市	▲ 33.4
§ 総社市	▲ 18.8



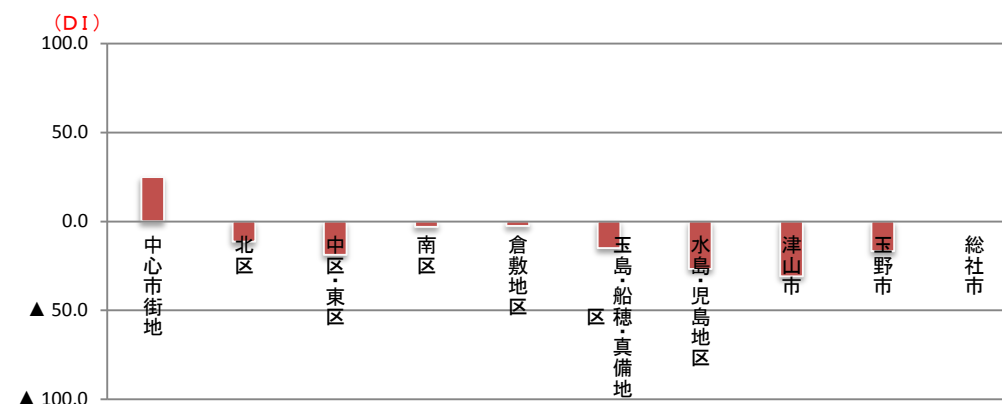
(共同住宅)

	現在DI
§ 中心市街地	▲ 15.0
§ 北区	▲ 17.4
§ 中区・東区	▲ 26.5
§ 南区	▲ 23.6
§ 倉敷地区	▲ 10.5
§ 玉島・船穂・真備地区	▲ 5.0
§ 水島・児島地区	▲ 33.4
§ 津山市	▲ 34.6
§ 玉野市	▲ 25.0
§ 総社市	▲ 25.0

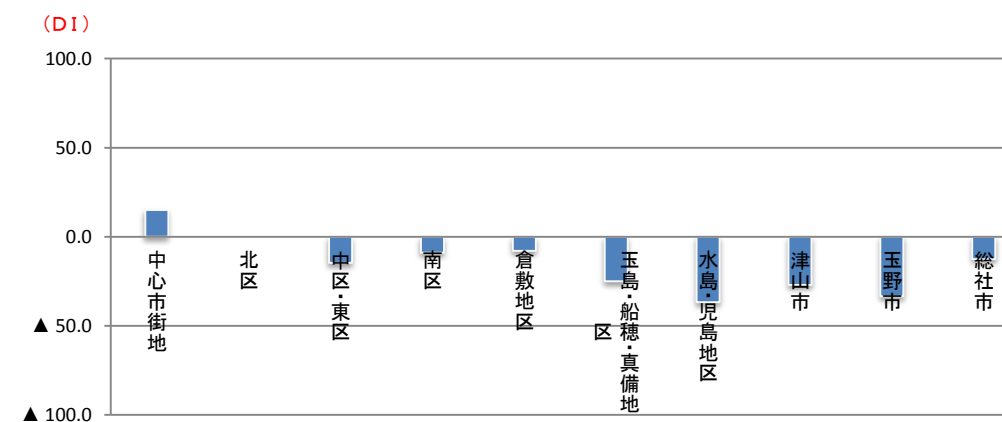


▶ 用途別・地区別 空室率DI

(店舗・事務所)		現在DI
§ 中心市街地		25.0
§ 北区	▲	11.4
§ 中区・東区	▲	18.8
§ 南区	▲	3.0
§ 倉敷地区	▲	2.5
§ 玉島・船穂・真備地区	▲	15.0
§ 水島・児島地区	▲	26.7
§ 津山市	▲	30.8
§ 玉野市	▲	16.7
§ 総社市		0.0



(共同住宅)		現在DI
§ 中心市街地		15.0
§ 北区		0.0
§ 中区・東区	▲	14.7
§ 南区	▲	8.9
§ 倉敷地区	▲	7.9
§ 玉島・船穂・真備地区	▲	25.0
§ 水島・児島地区	▲	36.7
§ 津山市	▲	27.0
§ 玉野市	▲	33.4
§ 総社市	▲	12.5



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 ()
	TEL () FAX () E-mail () ※結果概要の配信を ・希望する ・希望しない			

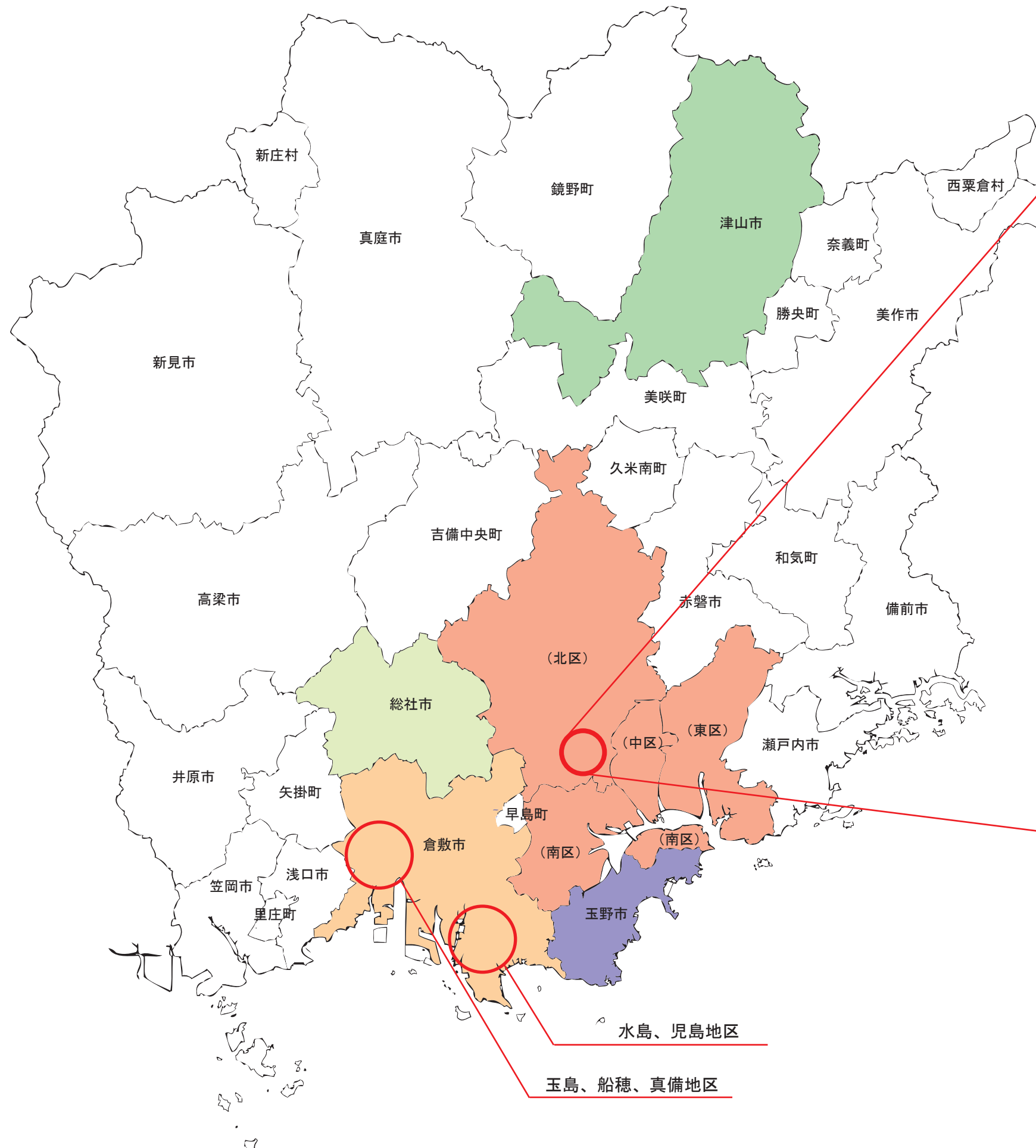
頂いたご意見の一部

- ▶ 10%増税後が心配。材料等値上げばかりだが、間に挟まれる業者はなかなか値上げもできないのが実情。調整区域の開発が厳しくなっているので、中小の業者は厳しい。
- ▶ 中古仲介とリフォーム件数が増加している。
- ▶ 岡山駅近辺の地価・賃料はやや上昇傾向（イオンの影響）にあると感じる。郊外の地価・賃料は、横ばい・減少に転じると思う。消費税アップの影響は大で、今後、消費の冷え込みは避けられない。
- ▶ 市街地中心部とその周辺地の価格の格差が広がりつつある。
- ▶ 消費税アップ等は、当社ではマイナスに働く。中古住宅は物件が築 15 年未満であれば売れている。地価公示価格はおおむね妥当である。
- ▶ 消費税は急速な高齢化社会で、企業収益を下げている。高齢者の割合が高く消費量が少ないため、企業投資は少ない。バブル期から 20 数年大量のリストラにより、人員削減された従業員が派遣社員となり、政府は一般職まで規制緩和したことにより、40 歳中から下の年齢の働き手がそのような雇用関係であるため、住宅ローンも組めない。派遣法はなくすべき！人口は国においては東京・大阪・名古屋・福岡に人口が集中し、県では県庁所在地に集中し、岡山市については、岡山駅中心は人口が増えるが土地価格は現状のままである。岡山市北部・南部・東部方面の住宅地は、急速な人口減少によりこれからも下がる。
- ▶ 地価公示価格より商業地は 2 割以上高く売れている。
- ▶ 市街地中心部の住宅地は上昇している。
- ▶ 消費税が 10%になるまでにと、急いで家を建てる人が大変多くなった。
- ▶ 倉敷駅周辺を含め（特に水島地区）地価が横ばい状態で街全体に活気がないように思う。マンションの建設は順調のようだが、築浅で転売する人も多いように思う。
- ▶ 消費税が 10%になったら仕事（受注）は激減するだろう。どう手を打ったら良いのか対策に苦慮している。
- ▶ 今年度の消費税アップ後、売買・賃貸仲介の動きが全く止まってしまった。12 月に再度の税アップになればデフレに完全になると思う。
- ▶ 消費増税で高額商品が落ち込んだ。中古住宅の動きは悪くない。低価格志向。
- ▶ 所得が将来的に不安定と感じる方が多く、大企業勤務層にもその不安感が浸透しつつあり、某市では一部分譲地の過剰供給現象が顕著に価格下落として現れている。消費税がアップすれば一段と業界は冷え込むであろう。弊社としては空屋住宅の現状を見て、再活用の出来るシステムを構築中である。まず先々の光明は、従来と異なり見えない。

頂いたご意見の一部

- ▶ 8%への上昇の際、駆け込みで少し動いたが、それからは反動で動かなくなった。
- ▶ 工業地帯に近く製造業に左右されるエリアのため、足元の賃金（給料）が増えない限り難しい（新築・中古等の購入）。
- ▶ 相続税の基礎控除引き下げの影響により、相続税対策を検討している方が増えているように感じる。一時的に相続税対策に伴う建貸しや、アパート・マンション経営が増えると予想する。
- ▶ 消費税アップに伴う経済への影響は、消費税 5%の時期の 2 倍になるので大いにあり。それよりも政務調査費とか、市民に解りにくい費用を見えるようにして納得してもらうことが必要。
- ▶ あきらかに昨年の消費税駆け込み需要と比べて今年度は全体的に低調で、これから消費税アップ等の影響は出てくるものと思われる。主観的には土地・建物などの売り物件は比較的多く出ているが、購入者が少なく、需要と供給のアンバランスは今後も当分続くように思われる。
- ▶ 消費税アップ直後の方が問い合わせが多く、しばらくたった今の方が動きが鈍い。景気が後退しているような気がする。
- ▶ 都市部は不明だが、地方の小さい町および産業の低下している所は人口も減って地価も下落している。小企業の町で所得も低いので上向くことはないように思う。
- ▶ みなさん生活に苦勞されていて余力がない。景気判断と実体とは違っている気がする。
- ▶ 特に総額の低い物件を要求され、中古住宅は程度の良い物を求められる。
- ▶ 中古住宅については、1,500 万円までの動きは比較的良いと思われるが、それ以上になるとかなり厳しい。
- ▶ ハウスメーカー等、建築メーカーが、消費税駆け込み狙い、相続税増税をセールスの武器にして、ここ 1～2 年、大漁の賃貸物件、主に共同住宅の完成ラッシュとなった為、市場は完全に供給過剰状態となっている。近年、社会問題となる予感がある。
- ▶ 地価公示、調査の発表の度に、地方圏では何年連続下落等々との報道が繰り返され、いささか、うんざりする。大都市圏との格差に焦点があたり、何らかのアンバランスではないかとすら思える。今度、内閣に地方創世本部が設置された。地価公示、調査の発表の仕方も、もう少し考えた方が良いのではないかと、私は思う。
- ▶ 特に相続税の基礎控除引下げは好ましくない。（資産継承低下につながる。）
- ▶ 東日本震災直後は南部方面に不安さが漂っていたいが、現在は落ち着き、元の宅地要望の話が出ている。差がなくなっている。

調査範囲区域図



中心市街地区域図

