

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9回（平成27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 9 回岡山県不動産市況 DI 調査は、平成 27 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ご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 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、一般社団法人 岡山県不動産協会、一般社団法人 岡山県住宅宅地供給協会様のご理解、ご協力のもとで実施させて頂いております。

3. 本調査の内容

平成27年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28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27年10月
- ・発送数 311
- ・有効回答数 131（有効回答率42.1%）

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9回目の調査(平成27年10月1日時点)における住宅地の地価動向D Iは0.8ポイント(前回▲2.6、以下同様)、商業地の地価動向D Iは1.3ポイント(0.8)であり、住宅地については、初のプラスとなり、商業地は2回連続のプラスとなり、いずれも調査開始以来初の結果となった。一方、この半年先(平成28年4月1日時点)の予測では、住宅地の地価動向D Iは▲7.3ポイント、商業地の地価動向D Iは▲4.5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)。今回は、住宅地については、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動減がようやく落ち着いたことと併せて、相続税基礎控除の引き下げ・空き家特措法の施行等が住宅地需給を喚起し住宅地全体のD Iを引き上げる結果となった。商業地についてはアベノミクスの浸透、イオンモール岡山開業等により中心市街地(岡山市)のD Iが上昇したため、結果的に商業地全体のD Iを引き上げる結果となった。

(不動産取引市場の動向)

取引件数で見ると、宅地分譲D Iは▲14.6ポイント(▲2.6)、マンション販売D Iは▲18.0ポイント(▲22.0)、仲介全般D Iは▲2.8ポイント(▲3.1)と、宅地分譲以外の業態で前回の第8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、やや持ち直しの見通しとなった。(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▲16.0ポイント(▲16.9)、共同住宅の賃料動向D Iは▲19.9(▲15.1)ポイントと、共同住宅は悪化し、店舗・事務所は前回とほぼ同数値となった。また、空室率については、店舗・事務所、共同住宅共にやや悪化している。(詳細はP7、P20)

(地域別の動向)

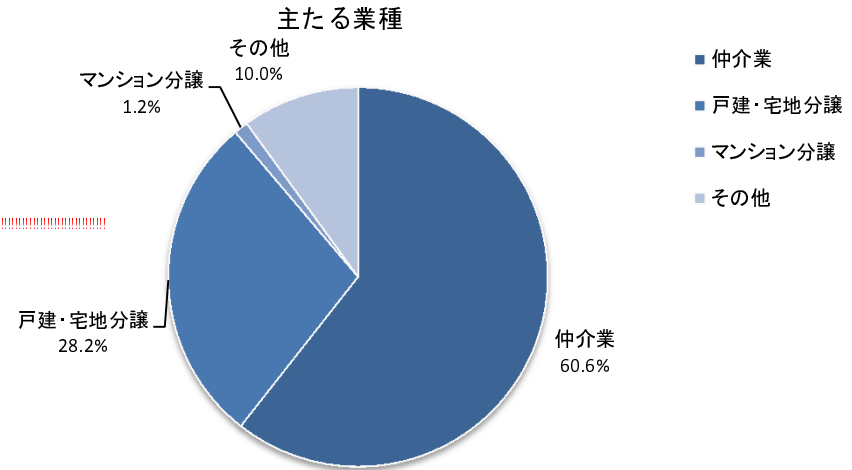
住宅地の地価動向D Iについては、中心市街地(岡山市)と岡山市北区と岡山市南区と倉敷地区と総社市がプラスとなり、相対的に良い判断となっている。商業地の地価動向D Iは、中心市街地(岡山市)が前回の31.3ポイントから上昇し、50.0ポイントとなり、絶対値で見ると、その他の地区と比較して相対的に高い水準を維持している。これは、昨年12月5日の開業から一年経過したイオンモール岡山の中心市街地(岡山市)への効果等が前回調査に引き続き好調で、数値として目立つ結果となったと思われる。

取引件数D Iについては、宅地分譲が前回6地区でゼロないしプラスであったが、今回は玉島・船穂・真備地区と総社市以外全てマイナスに転じる結果となった。半年先の見込みにおいては、6地区で改善の見通しとなった。マンション販売は中心市街地(岡山市)と倉敷地区が中心であるが、中心市街地(岡山市)、倉敷市地区共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)中区・東区(岡山市)がゼロであり、玉島・船穂・真備地区、水島・児島地区、総社市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。

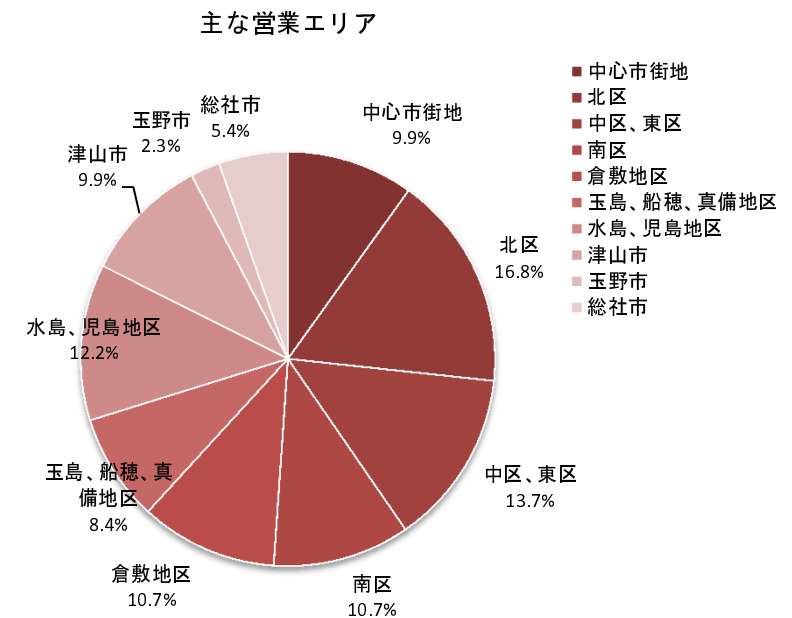
▶ 回答者の主たる業種（複数回答）

	割合	回答数
仲介業	60.6%	103
戸建・宅地分譲	28.2%	48
マンション分譲	1.2%	2
その他	10.0%	17
合計	100%	170



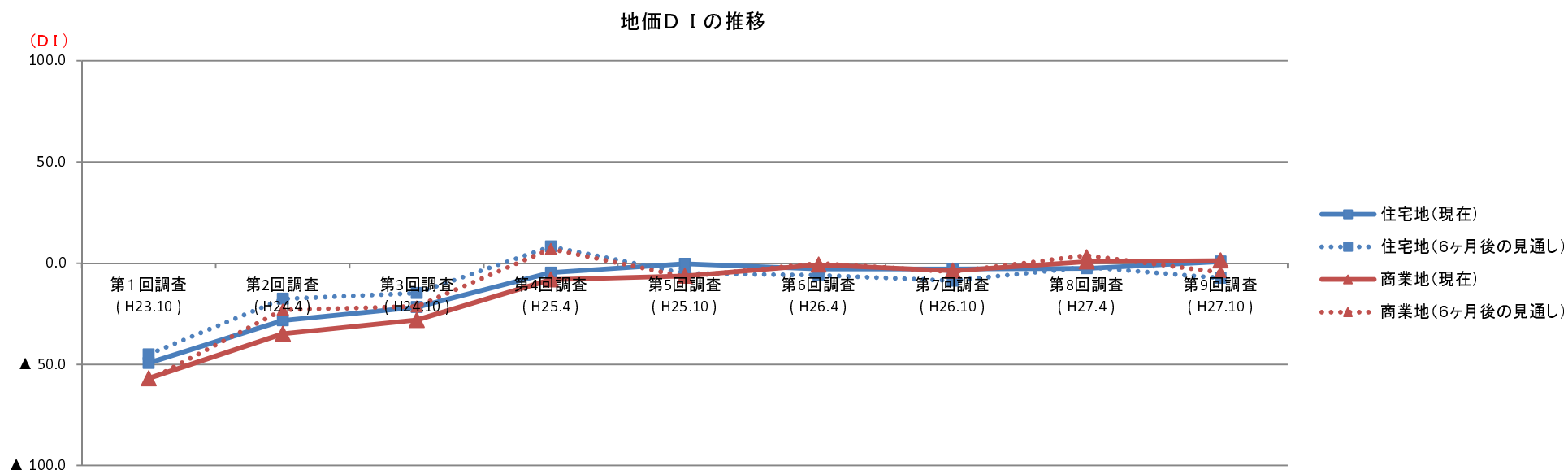
▶ 回答者の主たる営業地域

	割合	回答数
〃 中心市街地	9.9%	13
〃 北区	16.8%	22
〃 中区、東区	13.7%	18
〃 南区	10.7%	14
〃 倉敷地区	10.7%	14
〃 玉島、船穂、真備地区	8.4%	11
〃 水島、児島地区	12.2%	16
〃 津山市	9.9%	13
〃 玉野市	2.3%	3
〃 総社市	5.4%	7
合計	100%	131



3、第1回調査からのDI推移

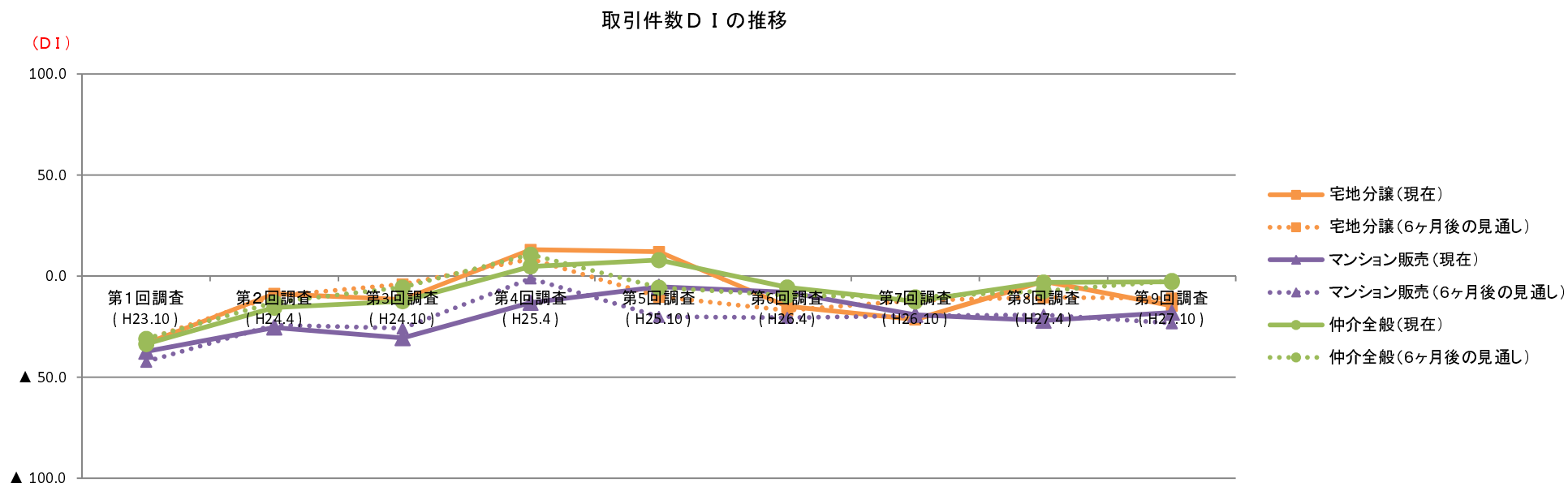
▶ ▶ ▶ 調査区域全体の地価DI



	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)	第8回調査 (H27.4)	第9回調査 (H27.10)
住宅地(現在)	▲ 49.3	▲ 28.3	▲ 21.7	▲ 4.7	▲ 0.3	▲ 2.9	▲ 2.8	▲ 2.6	0.8
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	▲ 1.9	▲ 7.3
商業地(現在)	▲ 56.9	▲ 34.9	▲ 28.1	▲ 8.1	▲ 6.3	▲ 0.8	▲ 3.7	0.8	1.3
商業地(6ヶ月後の見通し)	▲ 57.8	▲ 23.0	▲ 21.4	7.0	▲ 6.7	0.0	▲ 4.3	3.9	▲ 4.5

3、第1回調査からのDI推移

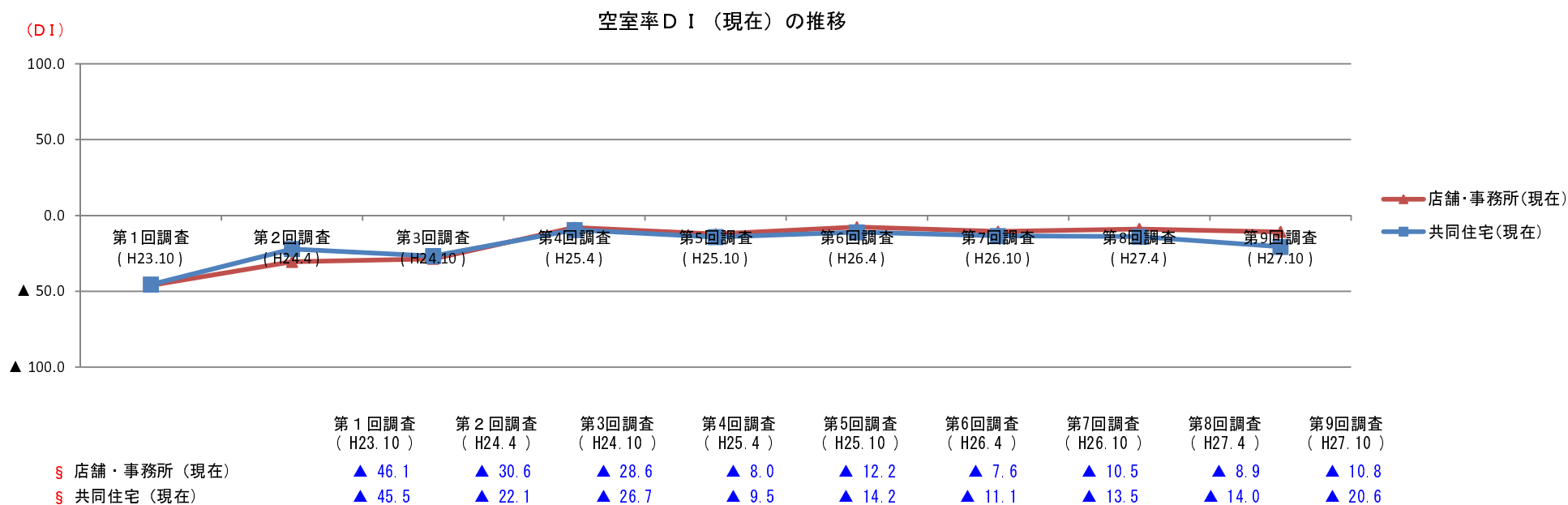
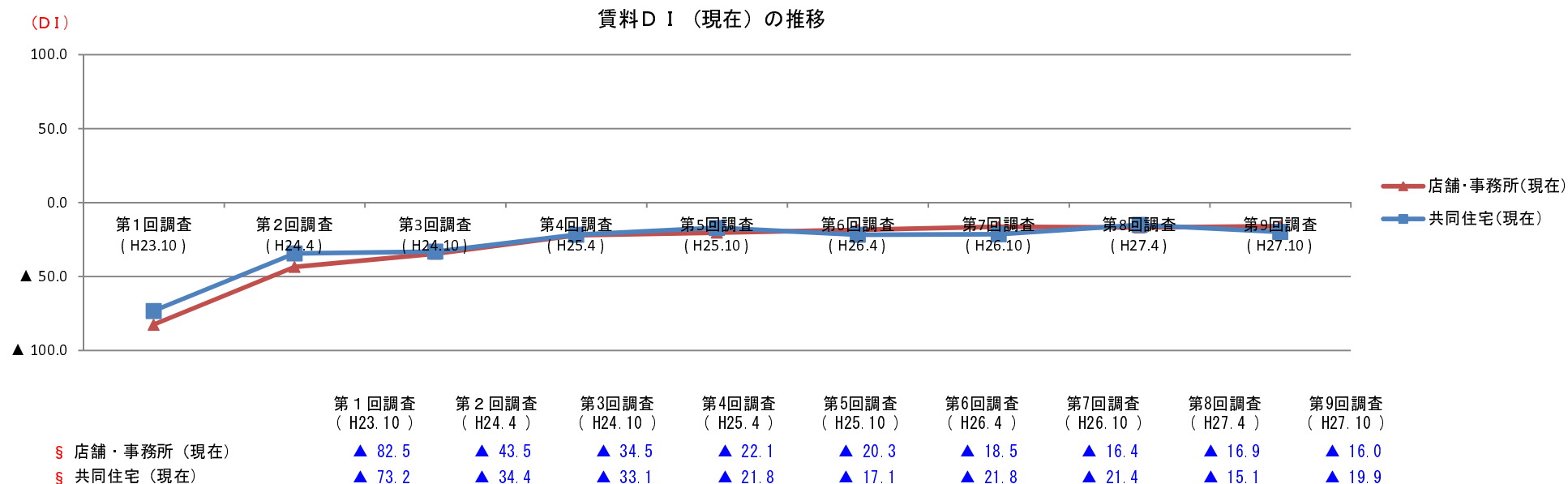
調査区域全体の取引件数DI



	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)	第8回調査 (H27.4)	第9回調査 (H27.10)
宅地分譲(現在)	▲ 33.3	▲ 8.7	▲ 11.5	13.1	12.1	▲ 14.9	▲ 21.4	▲ 2.6	▲ 14.6
宅地分譲(6ヶ月後の見通し)	▲ 31.5	▲ 9.8	▲ 4.0	8.5	▲ 10.2	▲ 17.0	▲ 12.0	▲ 10.5	▲ 10.9
マンション販売(現在)	▲ 37.3	▲ 25.4	▲ 30.6	▲ 13.1	▲ 5.2	▲ 8.0	▲ 19.1	▲ 22.0	▲ 18.0
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	▲ 19.1	▲ 23.3
仲介全般(現在)	▲ 33.6	▲ 15.6	▲ 12.4	4.8	8.0	▲ 5.5	▲ 12.5	▲ 3.1	▲ 2.8
仲介全般(6ヶ月後の見通し)	▲ 31.0	▲ 13.0	▲ 5.5	10.7	▲ 5.7	▲ 9.5	▲ 10.4	▲ 7.3	▲ 2.4

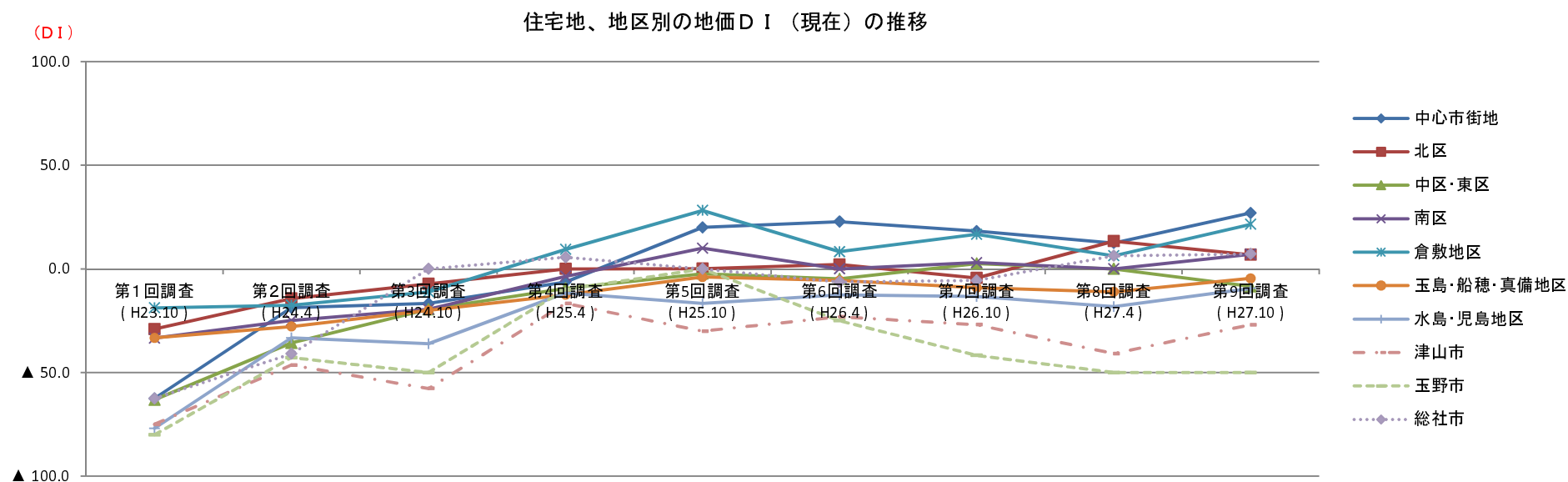
3、第1回調査からのDI推移

▶ ▶ ▶ 調査区域全体の賃料、空室率DI



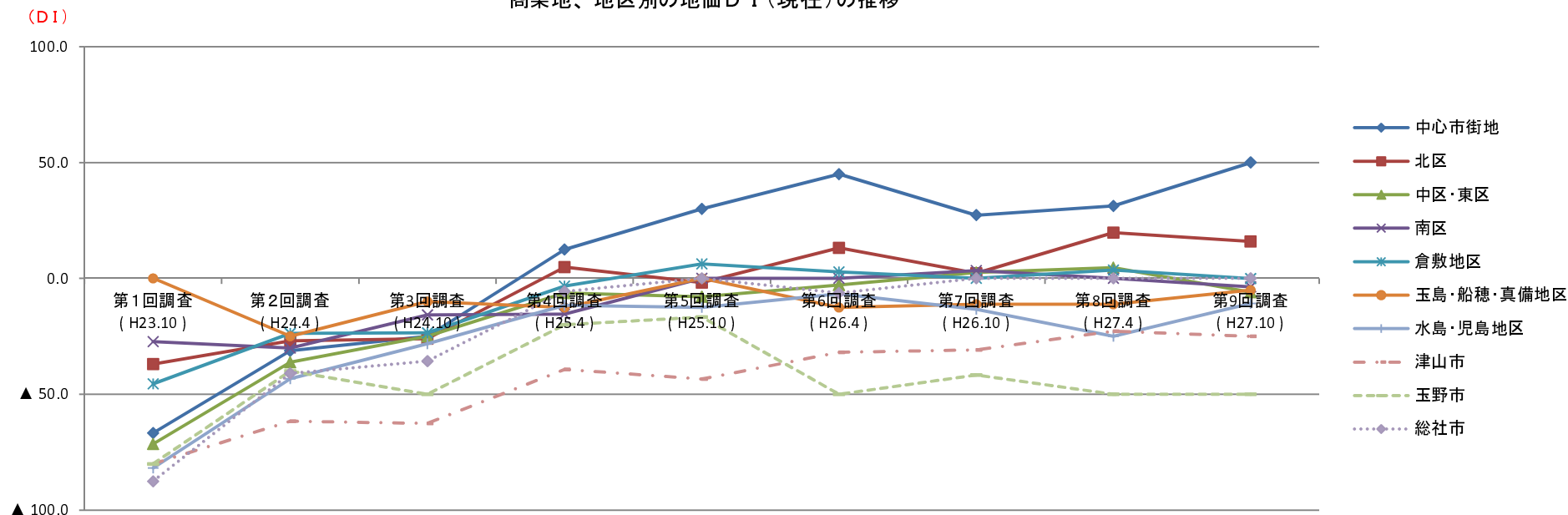
3、第1回調査からのDI推移

▶▶▶ 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)	第8回調査 (H27.4)	第9回調査 (H27.10)
§ 中心市街地	▲ 62.5	▲ 18.8	▲ 16.7	▲ 6.3	20.0	22.8	18.2	12.5	27.0
§ 北区	▲ 29.0	▲ 14.3	▲ 7.2	0.0	0.1	2.1	▲ 4.4	13.4	6.8
§ 中区・東区	▲ 63.2	▲ 35.7	▲ 19.5	▲ 9.4	▲ 2.3	▲ 4.8	2.6	0.0	▲ 8.4
§ 南区	▲ 33.4	▲ 25.0	▲ 19.5	▲ 3.6	10.0	0.0	3.0	0.0	7.1
§ 倉敷地区	▲ 18.8	▲ 17.5	▲ 11.1	9.4	28.2	8.3	16.7	6.3	21.5
§ 玉島・船穂・真備地区	▲ 33.3	▲ 27.8	▲ 20.0	▲ 12.5	▲ 3.9	▲ 5.6	▲ 9.1	▲ 11.1	▲ 4.6
§ 水島・児島地区	▲ 76.9	▲ 33.3	▲ 36.1	▲ 11.6	▲ 16.7	▲ 12.5	▲ 13.3	▲ 18.2	▲ 9.4
§ 津山市	▲ 75.0	▲ 46.5	▲ 57.7	▲ 16.7	▲ 30.1	▲ 23.1	▲ 26.9	▲ 40.9	▲ 27.0
§ 玉野市	▲ 80.0	▲ 42.9	▲ 50.0	▲ 10.0	0.0	▲ 25.0	▲ 41.7	▲ 50.0	▲ 50.0
§ 総社市	▲ 62.5	▲ 41.0	0.0	5.6	0.0	▲ 6.3	▲ 5.6	6.3	7.2

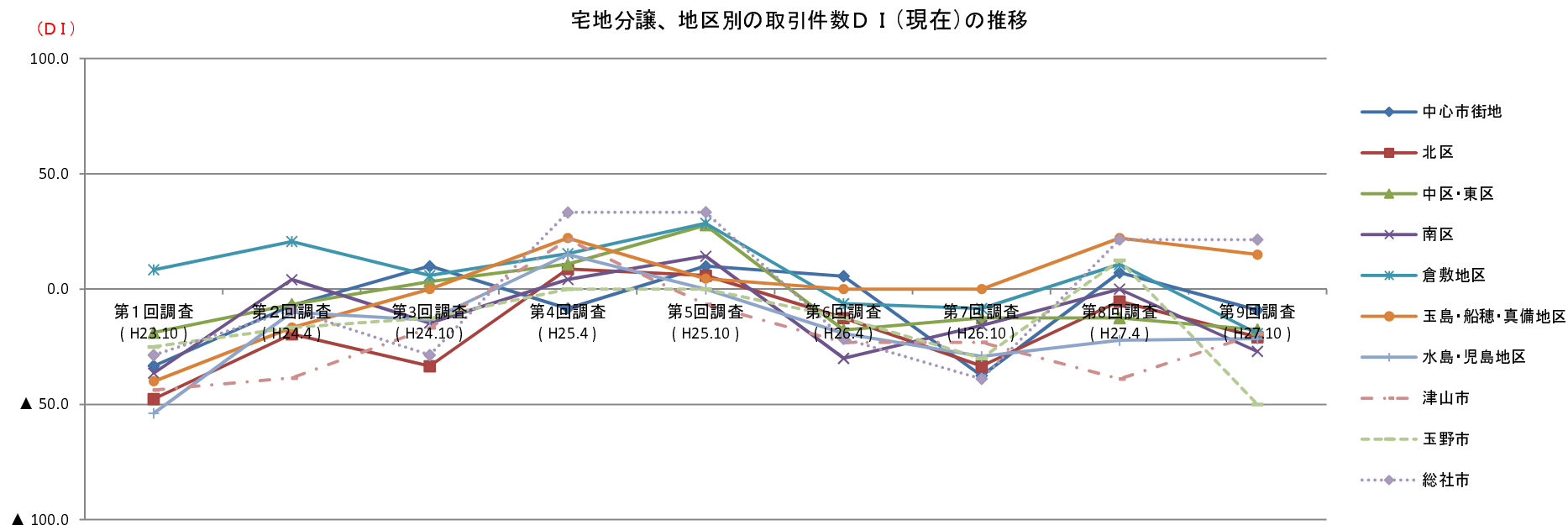
商業地、地区別の地価DI（現在）の推移



	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)	第8回調査 (H27.4)	第9回調査 (H27.10)
§ 中心市街地	▲ 66.7	▲ 31.3	▲ 25.0	12.5	30.0	45.0	27.3	31.3	50.0
§ 北区	▲ 37.0	▲ 27.0	▲ 26.0	4.9	▲ 1.8	13.2	2.2	19.7	15.9
§ 中区・東区	▲ 71.4	▲ 36.1	▲ 25.0	▲ 6.3	▲ 7.9	▲ 2.8	2.6	4.6	▲ 5.9
§ 南区	▲ 27.3	▲ 30.0	▲ 15.7	▲ 15.4	0.0	0.0	3.4	0.0	▲ 3.6
§ 倉敷地区	▲ 45.5	▲ 23.7	▲ 23.5	▲ 3.3	6.3	2.8	0.0	3.6	▲ 0.1
§ 玉島・船穂・真備地区	0.0	▲ 25.0	▲ 10.0	▲ 12.5	0.0	▲ 12.5	▲ 11.1	▲ 11.1	▲ 5.0
§ 水島・児島地区	▲ 81.8	▲ 43.4	▲ 28.2	▲ 11.6	▲ 12.5	▲ 6.7	▲ 13.3	▲ 25.0	▲ 10.8
§ 津山市	▲ 80.0	▲ 61.6	▲ 62.5	▲ 39.3	▲ 43.4	▲ 31.9	▲ 30.8	▲ 22.8	▲ 25.0
§ 玉野市	▲ 80.0	▲ 40.0	▲ 50.0	▲ 20.0	▲ 16.7	▲ 50.0	▲ 41.7	▲ 50.0	▲ 50.0
§ 総社市	▲ 87.5	▲ 41.0	▲ 35.7	▲ 5.6	0.0	▲ 6.3	0.0	0.0	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

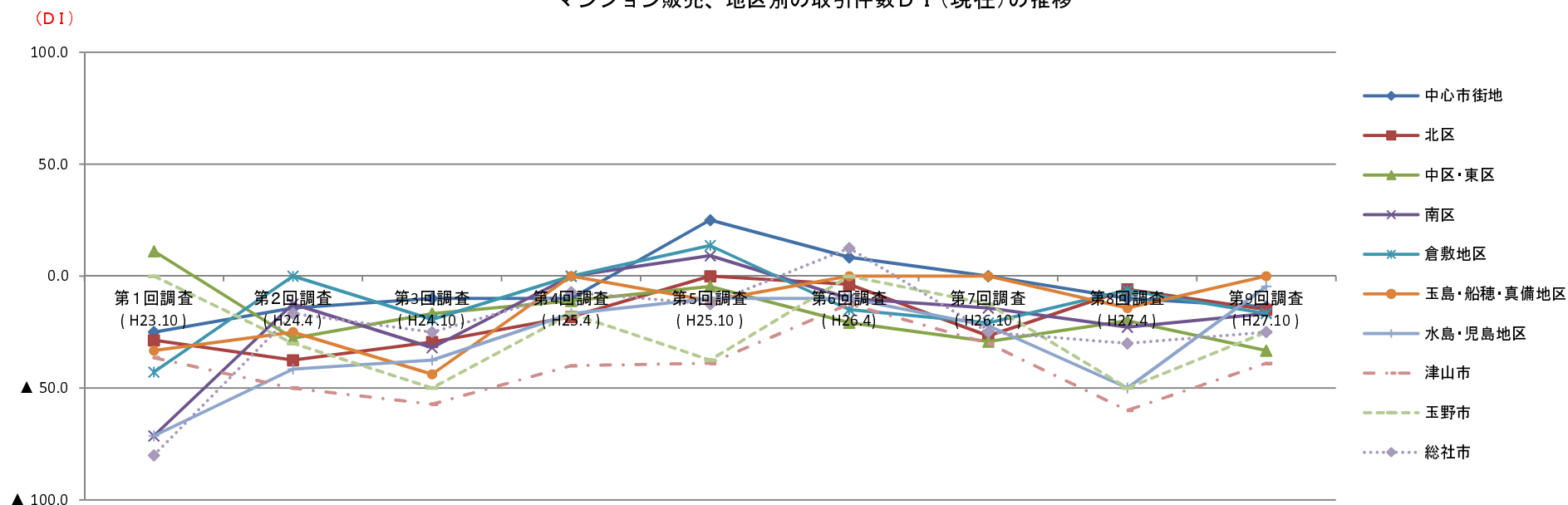


	第1回調査 (H23.10)	第2回調査 (H24.4)	第3回調査 (H24.10)	第4回調査 (H25.4)	第5回調査 (H25.10)	第6回調査 (H26.4)	第7回調査 (H26.10)	第8回調査 (H27.4)	第9回調査 (H27.10)
§ 中心市街地	▲ 33.3	▲ 7.2	10.0	▲ 8.4	10.0	5.6	▲ 37.5	7.2	▲ 9.1
§ 北区	▲ 47.6	▲ 19.5	▲ 33.4	8.8	5.9	▲ 12.5	▲ 33.4	▲ 5.3	▲ 20.8
§ 中区・東区	▲ 18.8	▲ 6.6	3.3	10.8	27.8	▲ 17.7	▲ 12.5	▲ 12.5	▲ 17.6
§ 南区	▲ 36.4	4.2	▲ 14.7	4.2	14.3	▲ 30.0	▲ 15.7	0.0	▲ 27.0
§ 倉敷地区	8.4	20.7	5.9	15.4	28.6	▲ 6.3	▲ 8.4	10.8	▲ 19.3
§ 玉島・船穂・真備地区	▲ 40.0	▲ 16.7	0.0	22.2	4.6	0.0	0.0	22.2	15.0
§ 水島・児島地区	▲ 53.8	▲ 10.0	▲ 13.4	15.0	0.0	▲ 19.3	▲ 29.2	▲ 22.2	▲ 21.5
§ 津山市	▲ 43.7	▲ 38.5	▲ 16.8	21.5	▲ 6.6	▲ 23.1	▲ 23.1	▲ 38.9	▲ 19.3
§ 玉野市	▲ 25.0	▲ 16.7	▲ 12.5	0.0	0.0	▲ 12.5	▲ 30.0	12.5	▲ 50.0
§ 総社市	▲ 28.6	▲ 9.1	▲ 28.6	33.3	33.4	▲ 21.5	▲ 38.9	21.5	21.5

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

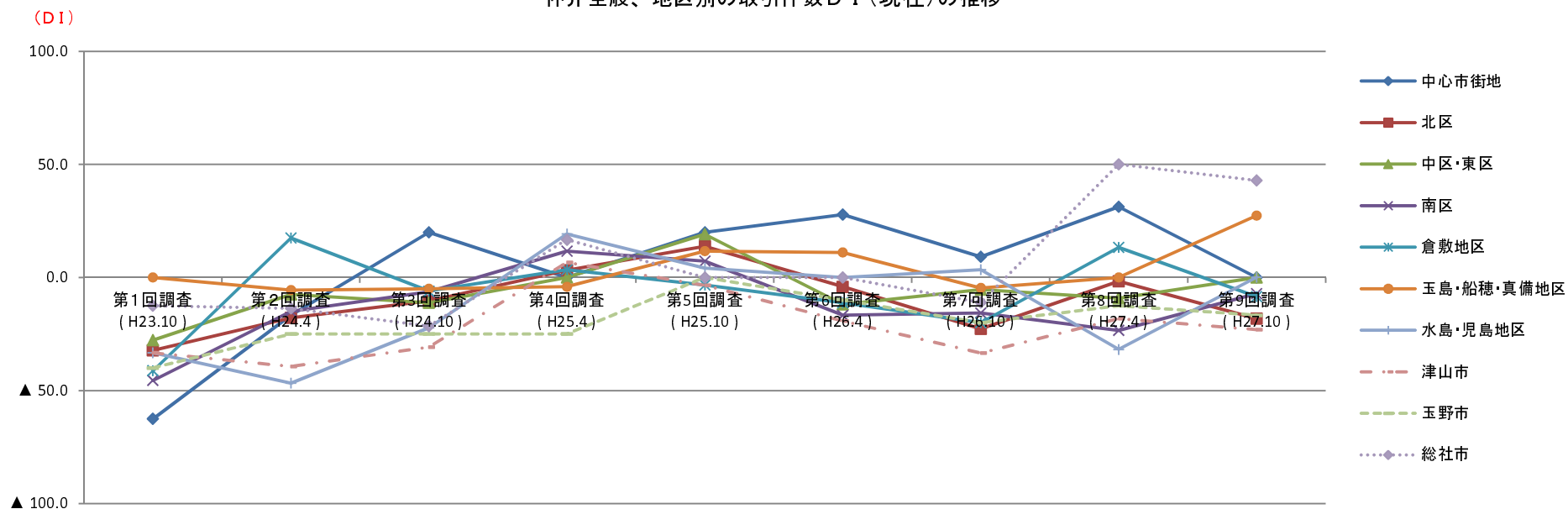


	第1回調査 (H23.10)	第2回調査 (H24.4)	第3回調査 (H24.10)	第4回調査 (H25.4)	第5回調査 (H25.10)	第6回調査 (H26.4)	第7回調査 (H26.10)	第8回調査 (H27.4)	第9回調査 (H27.10)
§ 中心市街地	▲ 25.0	▲ 14.3	▲ 10.0	▲ 10.0	25.0	8.4	0.0	▲ 10.0	▲ 13.7
§ 北区	▲ 28.6	▲ 37.6	▲ 29.4	▲ 18.2	0.0	▲ 3.7	▲ 26.7	▲ 5.9	▲ 15.0
§ 中区・東区	11.1	▲ 27.8	▲ 16.7	▲ 11.1	▲ 4.6	▲ 20.8	▲ 29.2	▲ 20.0	▲ 33.3
§ 南区	▲ 71.4	▲ 12.5	▲ 31.9	0.0	9.1	▲ 10.0	▲ 14.3	▲ 22.8	▲ 16.7
§ 倉敷地区	▲ 42.9	0.0	▲ 19.3	0.0	13.7	▲ 15.0	▲ 20.9	▲ 6.3	▲ 16.7
§ 玉島・船穂・真備地区	▲ 33.3	▲ 25.0	▲ 43.8	0.0	▲ 11.1	0.0	0.0	▲ 14.3	0.0
§ 水島・児島地区	▲ 71.4	▲ 41.6	▲ 37.5	▲ 16.7	▲ 10.0	▲ 10.0	▲ 22.2	▲ 50.0	▲ 4.6
§ 津山市	▲ 36.4	▲ 50.1	▲ 57.2	▲ 40.0	▲ 38.9	▲ 12.5	▲ 30.0	▲ 60.0	▲ 38.9
§ 玉野市	0.0	▲ 30.0	▲ 50.0	▲ 16.7	▲ 37.5	0.0	▲ 12.5	▲ 50.0	▲ 25.0
§ 総社市	▲ 80.0	▲ 16.7	▲ 25.0	▲ 7.2	▲ 12.5	12.5	▲ 25.0	▲ 30.0	▲ 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

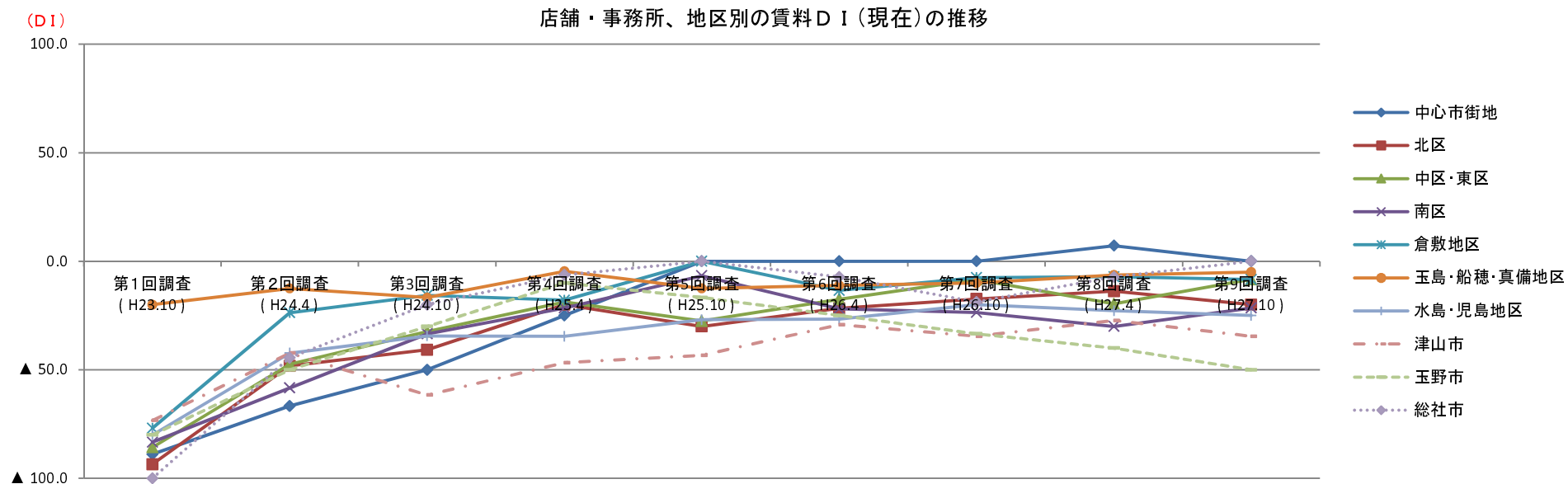
仲介全般、地区別の取引件数DI（現在）の推移



	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)	第8回調査 (H27. 4)	第9回調査 (H27.10)
§ 中心市街地	▲ 62.5	▲ 16.7	20.0	0.0	20.0	27.8	9.1	31.3	0.0
§ 北区	▲ 32.2	▲ 17.9	▲ 10.4	3.2	13.8	▲ 4.1	▲ 22.7	▲ 1.7	▲ 18.2
§ 中区・東区	▲ 27.7	▲ 7.5	▲ 11.2	0.0	19.1	▲ 11.9	▲ 5.3	▲ 9.1	0.0
§ 南区	▲ 45.5	▲ 15.0	▲ 6.3	11.6	7.2	▲ 16.7	▲ 15.7	▲ 23.4	▲ 7.1
§ 倉敷地区	▲ 41.2	17.5	▲ 6.0	3.4	▲ 3.3	▲ 11.2	▲ 20.0	13.3	▲ 8.4
§ 玉島・船穂・真備地区	0.0	▲ 5.6	▲ 5.0	▲ 4.1	11.6	11.1	▲ 4.6	0.0	27.3
§ 水島・児島地区	▲ 33.3	▲ 46.7	▲ 22.2	19.2	4.2	0.0	3.4	▲ 31.8	0.1
§ 津山市	▲ 33.3	▲ 39.3	▲ 30.8	6.7	▲ 3.5	▲ 19.3	▲ 33.4	▲ 18.2	▲ 23.1
§ 玉野市	▲ 40.0	▲ 25.0	▲ 25.0	▲ 25.0	0.0	▲ 10.0	▲ 20.0	▲ 12.5	▲ 16.7
§ 総社市	▲ 12.5	▲ 13.7	▲ 21.5	16.7	0.0	0.0	▲ 11.1	50.0	42.9

3、第1回調査からのDI推移

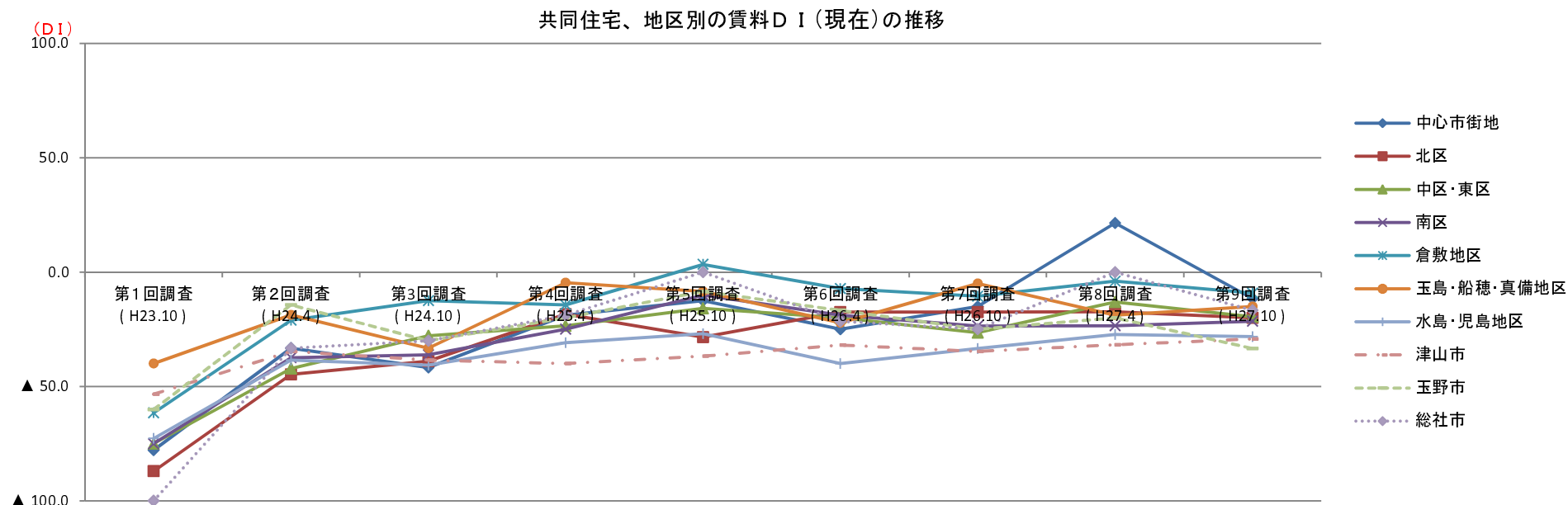
▶ ▶ ▶ 店舗・事務所、地区別の賃料DI



	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)	第8回調査 (H27.4)	第9回調査 (H27.10)
§ 中心市街地	▲ 88.9	▲ 66.7	▲ 50.0	▲ 25.0	0.0	0.0	0.0	7.2	0.0
§ 北区	▲ 93.5	▲ 48.2	▲ 40.8	▲ 20.0	▲ 30.0	▲ 21.7	▲ 17.4	▲ 13.8	▲ 20.0
§ 中区・東区	▲ 85.7	▲ 47.4	▲ 32.4	▲ 18.8	▲ 27.5	▲ 17.5	▲ 8.4	▲ 19.6	▲ 8.3
§ 南区	▲ 83.3	▲ 58.4	▲ 33.4	▲ 21.5	▲ 6.7	▲ 21.9	▲ 23.6	▲ 30.0	▲ 21.5
§ 倉敷地区	▲ 76.9	▲ 23.7	▲ 15.7	▲ 17.9	0.0	▲ 13.4	▲ 7.5	▲ 7.1	▲ 8.4
§ 玉島・船穂・真備地区	▲ 20.0	▲ 12.5	▲ 16.7	▲ 4.6	▲ 12.5	▲ 11.1	▲ 10.0	▲ 6.3	▲ 5.0
§ 水島・児島地区	▲ 80.0	▲ 42.3	▲ 34.4	▲ 34.6	▲ 26.9	▲ 26.7	▲ 20.0	▲ 22.8	▲ 25.0
§ 津山市	▲ 73.3	▲ 42.3	▲ 61.6	▲ 46.7	▲ 43.3	▲ 29.2	▲ 34.6	▲ 27.3	▲ 34.6
§ 玉野市	▲ 80.0	▲ 50.0	▲ 30.0	▲ 10.0	▲ 16.7	▲ 25.0	▲ 33.4	▲ 40.0	▲ 50.0
§ 総社市	▲ 100.0	▲ 44.4	▲ 20.0	▲ 6.3	0.0	▲ 7.2	▲ 18.8	▲ 7.2	0.0

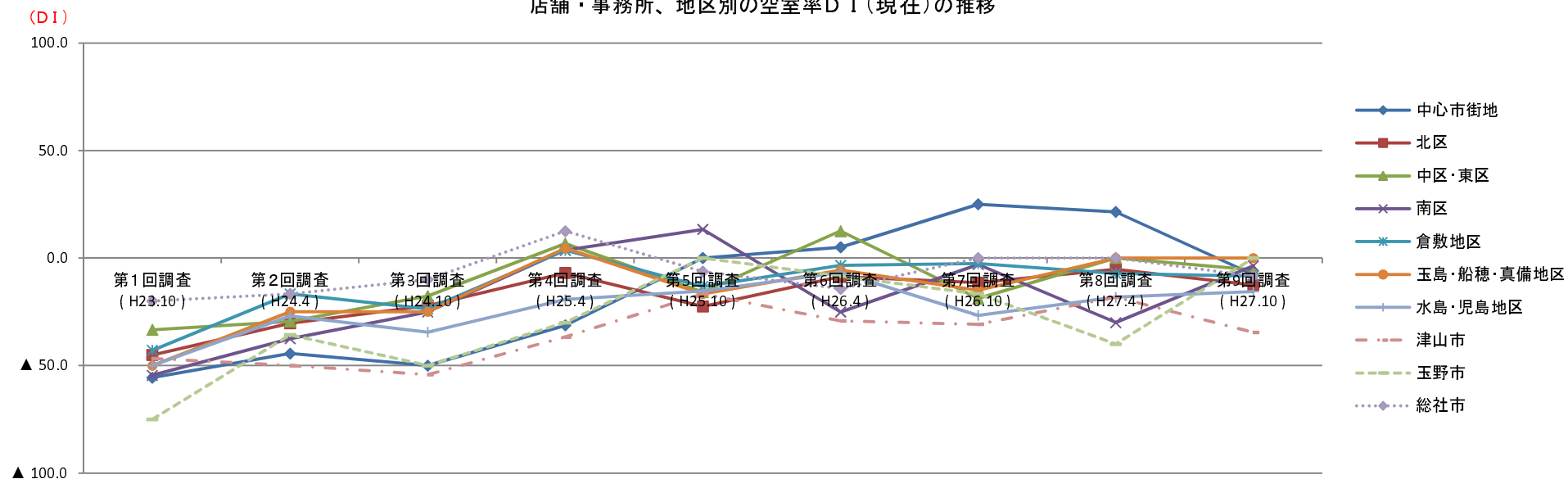
3、第1回調査からのDI推移

▶▶▶ 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)	第 8 回調査 (H27.4)	第 9 回調査 (H27.10)
§ 中心市街地	▲ 77.8	▲ 33.3	▲ 41.7	▲ 18.8	▲ 12.5	▲ 25.0	▲ 15.0	▲ 21.5	▲ 11.6
§ 北区	▲ 87.1	▲ 44.7	▲ 38.9	▲ 18.4	▲ 28.4	▲ 17.4	▲ 17.4	▲ 17.3	▲ 20.0
§ 中区・東区	▲ 75.0	▲ 42.1	▲ 27.8	▲ 23.4	▲ 15.8	▲ 20.0	▲ 26.5	▲ 13.1	▲ 19.5
§ 南区	▲ 75.0	▲ 37.5	▲ 36.1	▲ 25.0	▲ 10.0	▲ 18.8	▲ 23.6	▲ 23.4	▲ 21.5
§ 倉敷地区	▲ 61.5	▲ 21.1	▲ 12.5	▲ 14.3	▲ 3.4	▲ 7.2	▲ 10.5	▲ 3.9	▲ 9.1
§ 玉島・船穂・真備地区	▲ 40.0	▲ 18.8	▲ 33.3	▲ 4.6	▲ 8.4	▲ 22.2	▲ 5.0	▲ 18.8	▲ 15.0
§ 水島・児島地区	▲ 72.7	▲ 38.5	▲ 40.7	▲ 30.8	▲ 26.9	▲ 40.0	▲ 33.4	▲ 27.3	▲ 28.2
§ 津山市	▲ 53.3	▲ 34.6	▲ 38.5	▲ 40.0	▲ 36.7	▲ 31.9	▲ 34.6	▲ 31.8	▲ 29.2
§ 玉野市	▲ 60.0	▲ 14.3	▲ 30.0	▲ 20.0	▲ 8.4	▲ 16.7	▲ 25.0	▲ 20.0	▲ 33.4
§ 総社市	▲ 100.0	▲ 33.3	▲ 30.0	▲ 18.8	▲ 0.0	▲ 21.5	▲ 25.0	▲ 0.0	▲ 16.7

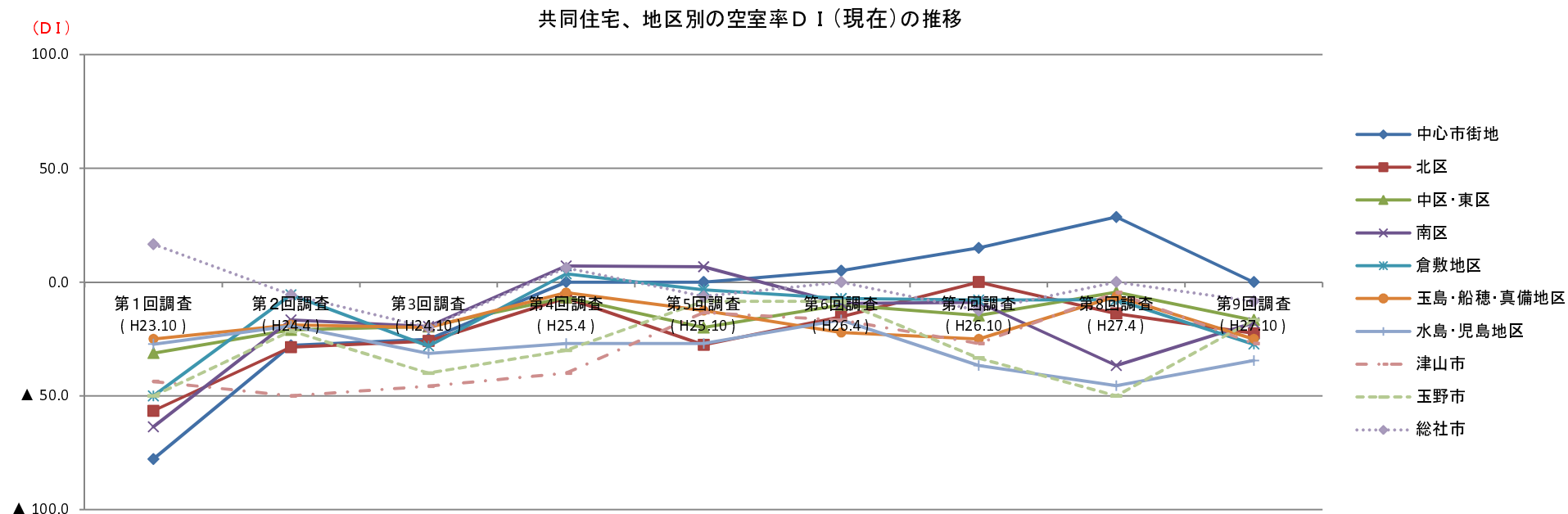
店舗・事務所、地区別の空室率D I (現在)の推移



	第1回調査 (H23.10)	第2回調査 (H24.4)	第3回調査 (H24.10)	第4回調査 (H25.4)	第5回調査 (H25.10)	第6回調査 (H26.4)	第7回調査 (H26.10)	第8回調査 (H27.4)	第9回調査 (H27.10)
§ 中心市街地	▲ 55.6	▲ 44.4	▲ 50.0	▲ 31.3	0.0	5.0	25.0	21.5	▲ 7.7
§ 北区	▲ 45.1	▲ 30.4	▲ 22.2	▲ 6.9	▲ 22.5	▲ 8.7	▲ 11.4	▲ 5.2	▲ 12.5
§ 中区・東区	▲ 33.4	▲ 29.5	▲ 17.7	6.7	▲ 15.8	12.5	▲ 18.8	0.0	▲ 5.5
§ 南区	▲ 54.5	▲ 37.5	▲ 25.1	3.6	13.3	▲ 25.1	▲ 3.0	▲ 30.0	▲ 3.6
§ 倉敷地区	▲ 42.9	▲ 16.7	▲ 23.6	3.6	▲ 13.3	▲ 3.4	▲ 2.5	▲ 7.2	▲ 8.4
§ 玉島・船穂・真備地区	▲ 50.0	▲ 25.0	▲ 25.0	4.6	▲ 16.7	▲ 5.6	▲ 15.0	0.0	0.0
§ 水島・児島地区	▲ 50.0	▲ 27.0	▲ 34.5	▲ 19.3	▲ 15.4	▲ 6.7	▲ 26.7	▲ 18.2	▲ 15.6
§ 津山市	▲ 46.7	▲ 50.0	▲ 54.2	▲ 36.7	▲ 16.7	▲ 29.2	▲ 30.8	▲ 18.2	▲ 34.6
§ 玉野市	▲ 75.0	▲ 35.7	▲ 50.0	▲ 30.0	0.0	▲ 8.4	▲ 16.7	▲ 40.0	0.0
§ 総社市	▲ 20.0	▲ 16.7	▲ 10.0	12.5	▲ 6.3	▲ 14.3	0.0	0.0	▲ 8.4

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)	第8回調査 (H27.4)	第9回調査 (H27.10)
§ 中心市街地	▲ 77.8	▲ 27.8	▲ 25.1	0.0	0.0	5.0	15.0	28.6	0.0
§ 北区	▲ 56.6	▲ 28.6	▲ 25.9	▲ 6.9	▲ 27.6	▲ 15.2	0.0	▲ 13.8	▲ 22.5
§ 中区・東区	▲ 31.2	▲ 21.1	▲ 19.5	▲ 6.7	▲ 20.0	▲ 10.0	▲ 14.7	▲ 4.4	▲ 16.7
§ 南区	▲ 63.6	▲ 16.6	▲ 19.5	7.1	6.7	▲ 9.4	▲ 8.9	▲ 36.7	▲ 17.9
§ 倉敷地区	▲ 50.0	▲ 5.6	▲ 28.1	3.6	▲ 3.4	▲ 7.2	▲ 7.9	▲ 7.7	▲ 27.3
§ 玉島・船穂・真備地区	▲ 25.0	▲ 18.8	▲ 20.0	▲ 4.6	▲ 12.5	▲ 22.2	▲ 25.0	▲ 6.3	▲ 25.0
§ 水島・児島地区	▲ 27.3	▲ 19.3	▲ 31.3	▲ 27.0	▲ 27.0	▲ 16.6	▲ 36.7	▲ 45.5	▲ 34.5
§ 津山市	▲ 43.7	▲ 50.0	▲ 45.8	▲ 40.0	▲ 13.4	▲ 16.7	▲ 27.0	▲ 4.6	▲ 27.0
§ 玉野市	▲ 50.0	▲ 21.5	▲ 40.0	▲ 30.0	▲ 8.4	▲ 8.4	▲ 33.4	▲ 50.0	▲ 16.7
§ 総社市	16.6	▲ 5.6	▲ 20.0	6.3	▲ 6.3	0.0	▲ 12.5	0.0	▲ 8.4

	割合	回答数	
（住宅地）			
⌘ 上昇	3.1%	4	住宅地
⌘ やや上昇	13.0%	17	
⌘ 横ばい	68.6%	90	
⌘ やや下落	13.0%	17	
⌘ 下落	2.3%	3	
⌘ 無回答	—	0	

	割合	回答数	
（商業地）			
⌘ 上昇	4.1%	5	商業地
⌘ やや上昇	15.4%	19	
⌘ 横ばい	60.2%	74	
⌘ やや下落	19.5%	24	
⌘ 下落	0.8%	1	
⌘ 無回答	—	8	

（住宅地）

	割合	回答数
上昇	0.8%	1
やや上昇	11.5%	15
横ばい	63.2%	83
やや下落	21.4%	28
下落	3.1%	4
無回答	—	0

※D I ▲ 7.3 Point

（商業地）

	割合	回答数
上昇	1.6%	2
やや上昇	11.4%	14
横ばい	65.9%	81
やや下落	18.7%	23
下落	2.4%	3
無回答	—	8

※D I ▲ 4.5 Point

▶ 現在の取引件数についての実感

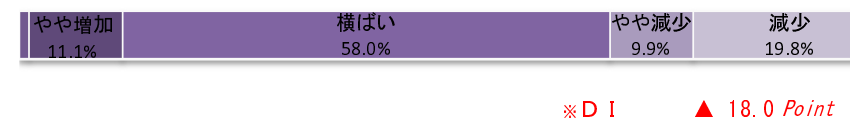
(宅地分譲)	割合	回答数
Ⓢ 増加	5.3%	6 !!!!!
Ⓢ やや増加	11.5%	13 !!!!!!!
Ⓢ 横ばい	47.0%	53 !!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!
Ⓢ やや減少	21.2%	24 !!!!!!!!!!!!!
Ⓢ 減少	15.0%	17 !!!!!!!!!
Ⓢ 無回答	—	18 !!!!!!!!!

宅
地
分
譲



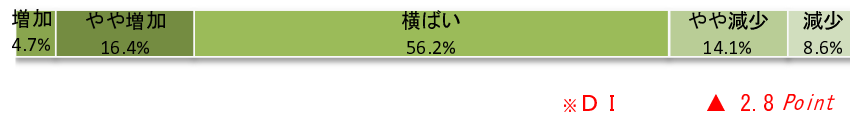
(マンション販売)	割合	回答数
Ⓢ 増加	1.2%	1 !
Ⓢ やや増加	11.1%	9 !!!!!
Ⓢ 横ばい	58.0%	47 !!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!
Ⓢ やや減少	9.9%	8 !!!!!
Ⓢ 減少	19.8%	16 !!!!!!!!!
Ⓢ 無回答	—	50 !!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!

マ
ン
シ
ヨ
ン
販
売

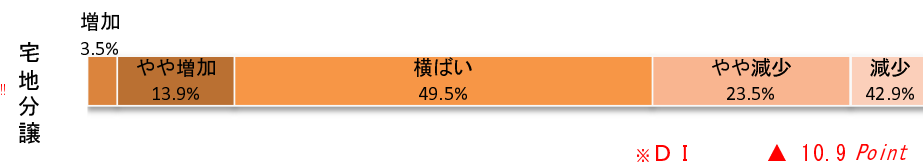


(仲介全般)	割合	回答数
Ⓢ 増加	4.7%	6 !!!!!
Ⓢ やや増加	16.4%	21 !!!!!!!!!!!!!
Ⓢ 横ばい	56.2%	72 !!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!
Ⓢ やや減少	14.1%	18 !!!!!!!!!!!!!
Ⓢ 減少	8.6%	11 !!!!!!!
Ⓢ 無回答	—	3 !!

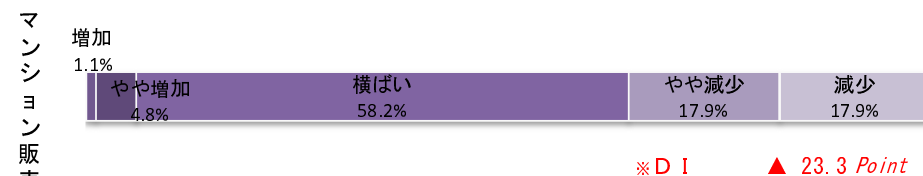
仲
介
全
般



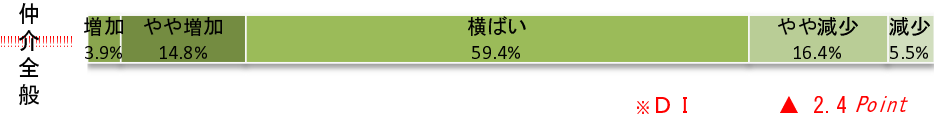
(宅地分譲)		割合	回答数
⌘	増加	3.5%	4
⌘	やや増加	13.9%	16
⌘	横ばい	49.5%	57
⌘	やや減少	23.5%	27
⌘	減少	9.6%	11
⌘	無回答	—	16



(マンション販売)	割合	回答数
S 増加	1.2%	1 !
S やや増加	4.8%	4 !!!
S 横ばい	58.2%	49 !!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!
S やや減少	17.9%	15 !!!!!!!!!!!
S 減少	17.9%	15 !!!!!!!!!!!
S 無回答	—	47 !!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!



(仲介全般)	割合	回答数	
S 増加	3.9%	5	仲 介 全 般
S やや増加	14.8%	19	
S 横ばい	59.4%	76	
S やや減少	16.4%	21	
S 減少	5.5%	7	
S 無回答	—	3	



(店舗・事務所)

店舖・事務所



割合

共同住宅



割合

店舖
!!!!!!
事務所



割合

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）

		割合	回答数
(中心市街地)	上昇	7.7%	1 !
	やや上昇	38.5%	5 !!!!
	横ばい	53.8%	7 !!!!!
	やや下落	0.0%	0
	下落	0.0%	0
(北区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	22.7%	5 !!!!
	横ばい	68.2%	15 !!!!!!!!!
	やや下落	9.1%	2 !!
	下落	0.0%	0
(中区・東区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	83.3%	15 !!!!!!!!!
	やや下落	16.7%	3 !!!
	下落	0.0%	0
(南区)	上昇	7.1%	1 !
	やや上昇	7.1%	1 !
	横ばい	78.7%	11 !!!!!!!!!
	やや下落	7.1%	1 !
	下落	0.0%	0
(倉敷地区)	上昇	14.3%	2 !!
	やや上昇	21.4%	3 !!!
	横ばい	57.2%	8 !!!!!
	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	90.9%	10 !!!!!!!!!
	やや下落	9.1%	1 !
	下落	0.0%	0
(水島・児島地区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	6.3%	1 !
	横ばい	68.7%	11 !!!!!!!!!
	やや下落	25.0%	4 !!!!!
	下落	0.0%	0
(津山市)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	61.5%	8 !!!!!
	やや下落	23.1%	3 !!!
	下落	15.4%	2 !!
(玉野市)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	33.4%	1 !
	やや下落	33.3%	1 !
	下落	33.3%	1 !
(総社市)	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

中心市街地

※D I 27.0 Point



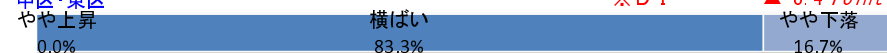
北区

※D I 6.8 Point



中区・東区

※D I ▲ 8.4 Point



南区

※D I 7.1 Point



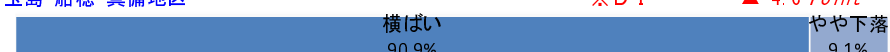
倉敷地区

※D I 21.5 Point



玉島・船穂・真備地区

※D I ▲ 4.6 Point



水島・児島地区

※D I ▲ 9.4 Point



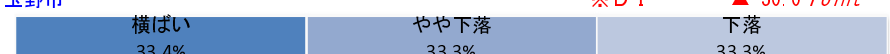
津山市

※D I ▲ 27.0 Point



玉野市

※D I ▲ 50.0 Point



総社市

※D I 7.2 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	30.8%	4 !!!
	横ばい	53.8%	7 !!!!!
	やや下落	15.4%	2 !!
	下落	0.0%	0
(北区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	27.3%	6 !!!!!
	横ばい	59.1%	13 !!!!!!!
	やや下落	13.6%	3 !!!
	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	7.1%	1 !
	横ばい	57.2%	8 !!!!!
	やや下落	35.7%	5 !!!!!
	下落	0.0%	0
(倉敷地区)	上昇	7.1%	1 !
	やや上昇	7.1%	1 !
	横ばい	71.6%	10 !!!!!!!
	やや下落	7.1%	1 !
	下落	7.1%	1 !
(玉島・船穂・真備地区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	9.1%	1 !
	横ばい	72.7%	8 !!!!!
	やや下落	18.2%	2 !!
	下落	0.0%	0
(児島地区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	62.5%	10 !!!!!!!
	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	69.2%	9 !!!!!
	やや下落	15.4%	2 !!
	下落	15.4%	2 !!
(玉野市)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	33.4%	1 !
	やや下落	33.3%	1 !
	下落	33.3%	1 !
(総社市)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	85.7%	6 !!!!!
	やや下落	14.3%	1 !
	下落	0.0%	0

中心市街地

※D I 7.7 Point



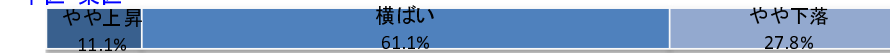
北区

※D I 6.9 Point



中区・東区

※D I ▲ 8.4 Point



南区

※D I ▲ 14.3 Point



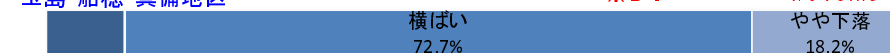
倉敷地区

※D I 0.0 Point



玉島・船穂・真備地区

※D I ▲ 4.6 Point



水島・児島地区

※D I ▲ 18.8 Point



津山市

※D I ▲ 23.1 Point



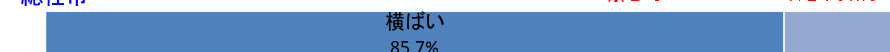
玉野市

※D I ▲ 50.0 Point



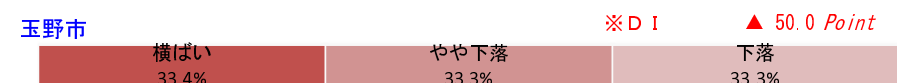
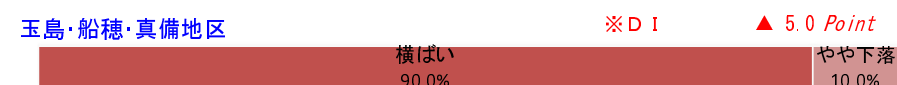
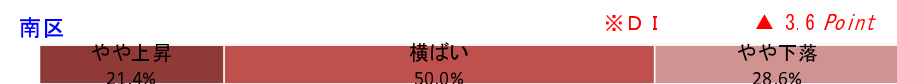
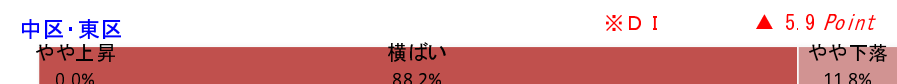
総社市

※D I ▲ 7.2 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	23.1%	3 !!!
	やや上昇	53.8%	7 !!!!!
	横ばい	23.1%	3 !!!
	やや下落	0.0%	0
	下落	0.0%	0
(北 区)	上昇	5.3%	1 !
	やや上昇	31.6%	6 !!!!!
	横ばい	52.6%	10 !!!!!!!
	やや下落	10.5%	2 !!
	下落	0.0%	0
(中区・東区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	88.2%	15 !!!!!!!
	やや下落	11.8%	2 !!
	下落	0.0%	0
(南区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	21.4%	3 !!!
	横ばい	50.0%	7 !!!!!
	やや下落	28.6%	4 !!!!!
	下落	0.0%	0
(倉敷地区)	上昇	7.1%	1 !
	やや上昇	7.1%	1 !
	横ばい	64.4%	9 !!!!!!!
	やや下落	21.4%	3 !!!
	下落	0.0%	0
(玉島・船穂・真備地区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	90.0%	9 !!!!!!!
	やや下落	10.0%	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	50.0%	6 !!!!!
	やや下落	50.0%	6 !!!!!
	下落	0.0%	0
(玉野市)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	33.4%	1 !
	やや下落	33.3%	1 !
	下落	33.3%	1 !
(総社市)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	14.3%	1 !
	横ばい	71.4%	5 !!!!!
	やや下落	14.3%	1 !
	下落	0.0%	0



▶ 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	7.7%	1 !
	やや上昇	30.8%	4 !!!
	横ばい	53.8%	7 !!!!!
	やや下落	7.7%	1 !
	下落	0.0%	0
(北区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	21.1%	4 !!!
	横ばい	63.1%	12 !!!!!!!!
	やや下落	15.8%	3 !!!
	下落	0.0%	0
(中区・東区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	11.8%	2 !!
	横ばい	70.6%	12 !!!!!!!!
	やや下落	17.6%	3 !!!
	下落	0.0%	0
(南区)	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
(倉敷地区)	上昇	7.1%	1 !
	やや上昇	7.1%	1 !
	横ばい	50.1%	7 !!!!!
	やや下落	28.6%	4 !!!!!
	下落	7.1%	1 !
(玉島・船穂・真備地区)	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
(水島・児島地区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	78.6%	11 !!!!!!!!
	やや下落	21.4%	3 !!!
	下落	0.0%	0
(津山市)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	75.0%	9 !!!!!!!
	やや下落	16.7%	2 !!
	下落	8.3%	1 !
(玉野市)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	66.7%	2 !!
	やや下落	0.0%	0
	下落	33.3%	1 !
(総社市)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	85.7%	6 !!!!!
	やや下落	14.3%	1 !
	下落	0.0%	0

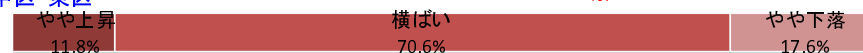
中心市街地 ※D I 19.3 Point



北区 ※D I 2.7 Point



中区・東区 ※D I ▲ 2.9 Point



南区 ※D I 0.0 Point



倉敷地区 ※D I ▲ 10.8 Point



玉島・船穂・真備地区 ※D I ▲ 15.0 Point



水島・児島地区 ※D I ▲ 10.7 Point



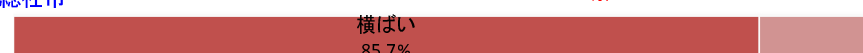
津山市 ※D I ▲ 16.7 Point



玉野市 ※D I ▲ 33.3 Point



総社市 ※D I ▲ 7.2 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	18.2%	2 !!
	やや増加	9.1%	1 !
	横ばい	36.3%	4 !!!!
	やや減少	9.1%	1 !
	減少	27.3%	3 !!!
(北区)	増加	0.0%	0
	やや増加	16.7%	2 !!
	横ばい	50.0%	6 !!!!!
	やや減少	8.3%	1 !
	減少	25.0%	3 !!!
(中区・東区)	増加	5.9%	1 !
	やや増加	17.6%	3 !!!
	横ばい	29.5%	5 !!!!!
	やや減少	29.4%	5 !!!!!
	減少	17.6%	3 !!!
(南区)	増加	0.0%	0
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	61.5%	8 !!!!!!!
	やや減少	23.1%	3 !!!
	減少	15.4%	2 !!
(倉敷地区)	増加	0.0%	0
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	76.9%	10 !!!!!!!
	やや減少	7.7%	1 !
	減少	15.4%	2 !!
(玉島・船穂・真備地区)	増加	0.0%	0
	やや増加	30.0%	3 !!!
	横ばい	70.0%	7 !!!!!
	やや減少	0.0%	0
	減少	0.0%	0
(水島・児島地区)	増加	7.1%	1 !
	やや増加	7.1%	1 !
	横ばい	28.7%	4 !!!!
	やや減少	50.0%	7 !!!!!
	減少	7.1%	1 !
(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	23.1%	3 !!!
	減少	15.4%	2 !!
(玉野市)	増加	0.0%	0
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	0.0%	0
	やや減少	100.0%	3 !!!
	減少	0.0%	0
(総社市)	増加	28.6%	2 !!
	やや増加	14.3%	1 !
	横ばい	42.8%	3 !!!
	やや減少	0.0%	0
	減少	14.3%	1 !

中心市街地

※DI ▲ 9.1 Point



北区

※DI ▲ 20.8 Point



中区・東区

※DI ▲ 17.6 Point



南区

※DI ▲ 27.0 Point



倉敷地区

※DI ▲ 19.3 Point



玉島・船穂・真備地区

※DI 15.0 Point



水島・児島地区

※DI ▲ 21.5 Point



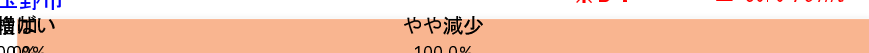
津山市

※DI ▲ 19.3 Point



玉野市

※DI ▲ 50.0 Point



総社市

※DI 21.5 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	8.3%	1 !
	やや増加	16.7%	2 !!
	横ばい	33.3%	4 !!!!
	やや減少	25.0%	3 !!!
	減少	16.7%	2 !!
(北区)	増加	0.0%	0
	やや増加	23.1%	3 !!!
	横ばい	46.1%	6 !!!!!
	やや減少	15.4%	2 !!
	減少	15.4%	2 !!
(中区・東区)	増加	11.8%	2 !!
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	29.4%	5 !!!!!
	やや減少	41.2%	7 !!!!!
	減少	17.6%	3 !!!
(南区)	増加	0.0%	0
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	53.8%	7 !!!!!
	やや減少	30.8%	4 !!!!
	減少	15.4%	2 !!
(倉敷地区)	増加	0.0%	0
	やや増加	23.1%	3 !!!
	横ばい	53.8%	7 !!!!!
	やや減少	15.4%	2 !!
	減少	7.7%	1 !
(玉島・船穂・真備地区)	増加	0.0%	0
	やや増加	20.0%	2 !!
	横ばい	70.0%	7 !!!!!
	やや減少	10.0%	1 !
	減少	0.0%	0
(水島・児島地区)	増加	0.0%	0
	やや増加	14.3%	2 !!
	横ばい	50.0%	7 !!!!!
	やや減少	35.7%	5 !!!!!
	減少	0.0%	0
(津山市)	増加	0.0%	0
	やや増加	15.4%	2 !!
	横ばい	69.2%	9 !!!!!
	やや減少	7.7%	1 !
	減少	7.7%	1 !
(玉野市)	増加	0.0%	0
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	33.3%	1 !
	やや減少	66.7%	2 !!
	減少	0.0%	0
(総社市)	増加	14.3%	1 !
	やや増加	28.6%	2 !!
	横ばい	57.1%	4 !!!!
	やや減少	0.0%	0
	減少	0.0%	0

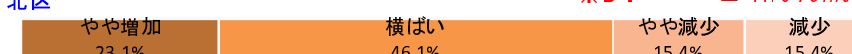
中心市街地

※DI ▲ 12.6 Point



北区

※DI ▲ 11.6 Point



中区・東区

※DI ▲ 26.4 Point



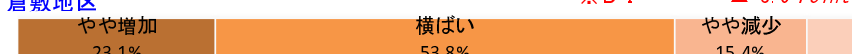
南区

※DI ▲ 30.8 Point



倉敷地区

※DI ▲ 3.9 Point



玉島・船穂・真備地区

※DI 5.0 Point



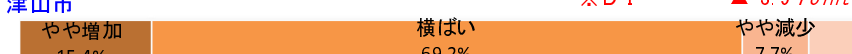
水島・児島地区

※DI ▲ 10.7 Point



津山市

※DI ▲ 3.9 Point



玉野市

※DI ▲ 33.4 Point



総社市

※DI 28.6 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	27.3%	3 !!!
	横ばい	45.4%	5 !!!!!
	やや減少	0.0%	0
	減少	27.3%	3 !!!
(北区)	増加	0.0%	0
	やや増加	20.0%	2 !!
	横ばい	50.0%	5 !!!!!
	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	66.7%	6 !!!!!
	やや減少	0.0%	0
	減少	33.3%	3 !!!
(南区)	増加	0.0%	0
	やや増加	11.1%	1 !
	横ばい	55.6%	5 !!!!!
	やや減少	22.2%	2 !!
	減少	11.1%	1 !
(倉敷地区)	増加	0.0%	0
	やや増加	11.1%	1 !
	横ばい	55.6%	5 !!!!!
	やや減少	22.2%	2 !!
	減少	11.1%	1 !
(玉島・船穂・真備地区)	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
(水島・児島地区)	増加	9.1%	1 !
	やや増加	18.2%	2 !!!
	横ばい	45.4%	5 !!!!!
	やや減少	9.1%	1 !
	減少	18.2%	2 !!
(津山市)	増加	0.0%	0
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	55.6%	5 !!!!!
	やや減少	11.1%	1 !
	減少	33.3%	3 !!!
(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	0.0%	0
	横ばい	75.0%	3 !!!
	やや減少	0.0%	0
	減少	25.0%	1 !



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	8.3%	1 !
	やや増加	16.7%	2 !!
	横ばい	41.6%	5 !!!!!
	やや減少	16.7%	2 !!
	減少	16.7%	2 !!
(北区)	増加	0.0%	0
	やや増加	10.0%	1 !
	横ばい	50.0%	5 !!!!!
	やや減少	30.0%	3 !!!
	減少	10.0%	1 !
(中区・東区)	増加	0.0%	0
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	44.5%	4 !!!!!
	やや減少	22.2%	2 !!
	減少	33.3%	3 !!!
(南区)	増加	0.0%	0
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	60.0%	6 !!!!!
	やや減少	20.0%	2 !!
	減少	20.0%	2 !!
(倉敷地区)	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 !
(玉島・船穂・真備地区)	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
(水島・児島地区)	増加	0.0%	0
	やや増加	9.1%	1 !
	横ばい	54.5%	6 !!!!!
	やや減少	27.3%	3 !!!
	減少	9.1%	1 !
(津山市)	増加	0.0%	0
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	80.0%	8 !!!!!
	やや減少	0.0%	0
	減少	20.0%	2 !!
(玉野市)	増加	0.0%	0
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	0.0%	0
	やや減少	50.0%	1 !
	減少	50.0%	1 !
(総社市)	増加	0.0%	0
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	50.0%	2 !!
	やや減少	0.0%	0
	減少	50.0%	2 !!

中心市街地

※DI ▲ 8.4 Point



北区

※DI ▲ 20.0 Point



中区・東区

※DI ▲ 44.4 Point



南区

※DI ▲ 30.0 Point



倉敷地区

※DI ▲ 16.7 Point



玉島・船穂・真備地区

※DI ▲ 7.2 Point



水島・児島地区

※DI ▲ 18.2 Point



津山市

※DI ▲ 20.0 Point



玉野市

※DI ▲ 75.0 Point



総社市

※DI ▲ 50.0 Point



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	15.4%	2 !!
	やや増加	7.7%	1 !
	横ばい	53.8%	7 !!!!!
	やや減少	7.7%	1 !
	減少	15.4%	2 !!
(北区)	増加	0.0%	0
	やや増加	4.5%	1 !
	横ばい	68.3%	15 !!!!!!!!!
	やや減少	13.6%	3 !!!
	減少	13.6%	3 !!!
(中区・東区)	増加	0.0%	0
	やや増加	29.4%	5 !!!!!
	横ばい	47.1%	8 !!!!!
	やや減少	17.6%	3 !!!
	減少	5.9%	1 !
(南区)	増加	0.0%	0
	やや増加	14.3%	2 !!
	横ばい	64.3%	9 !!!!!
	やや減少	14.3%	2 !!
	減少	7.1%	1 !
(倉敷地区)	増加	0.0%	0
	やや増加	25.0%	3 !!!
	横ばい	50.0%	6 !!!!!
	やや減少	8.3%	1 !
	減少	16.7%	2 !!
(玉島・船穂・真備地区)	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
(水島・児島地区)	増加	6.3%	1 !
	やや増加	12.5%	2 !!
	横ばい	56.2%	9 !!!!!
	やや減少	25.0%	4 !!!!!
	減少	0.0%	0
(津山市)	増加	0.0%	0
	やや増加	7.7%	1 !
	横ばい	53.8%	7 !!!!!
	やや減少	23.1%	3 !!!
	減少	15.4%	2 !!
(玉野市)	増加	0.0%	0
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	66.7%	2 !!
	やや減少	33.3%	1 !
	減少	0.0%	0
(総社市)	増加	28.6%	2 !!
	やや増加	28.6%	2 !!
	横ばい	42.8%	3 !!!!!
	やや減少	0.0%	0
	減少	0.0%	0

中心市街地

※DI 0.0 Point



北区

※DI ▲18.2 Point



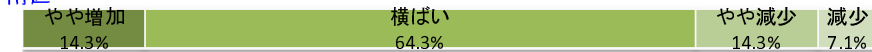
中区・東区

※DI 0.0 Point



南区

※DI ▲7.1 Point



倉敷地区

※DI ▲8.4 Point



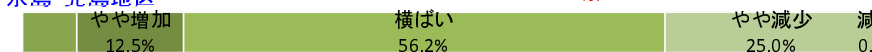
玉島・船穂・真備地区

※DI 27.3 Point



水島・児島地区

※DI 0.1 Point



津山市

※DI ▲23.1 Point



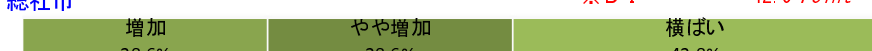
玉野市

※DI ▲16.7 Point



総社市

※DI 42.9 Point

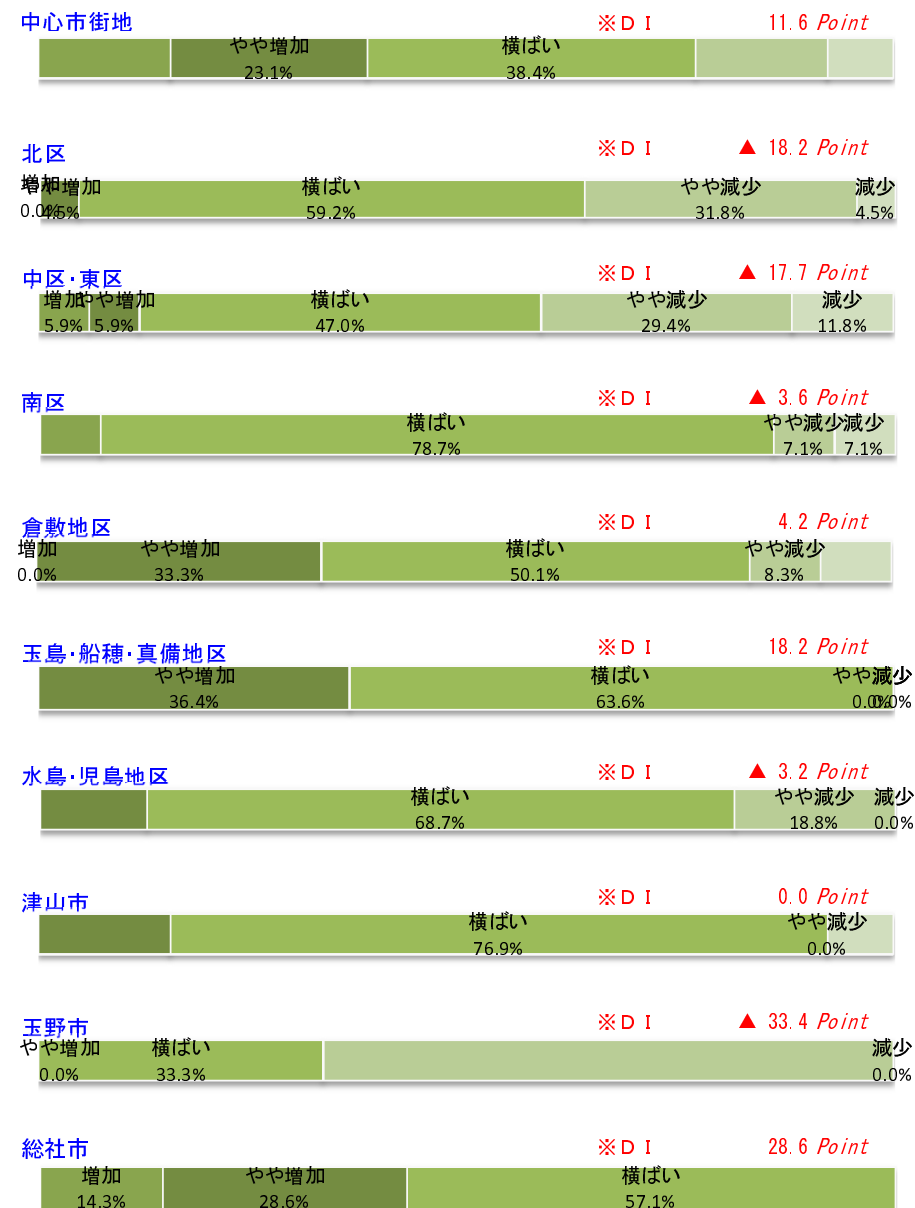


5、アンケート結果の地区別集計

▶▶▶ 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	15.4%	2 !!
	やや増加	23.1%	3 !!!
	横ばい	38.4%	5 !!!!!
	やや減少	15.4%	2 !!
	減少	7.7%	1 !
(北区)	増加	0.0%	0
	やや増加	4.5%	1 !
	横ばい	59.2%	13 !!!!!!!!!
	やや減少	31.8%	7 !!!!!
	減少	4.5%	1 !
(中区・東区)	増加	5.9%	1 !
	やや増加	5.9%	1 !
	横ばい	47.0%	8 !!!!!
	やや減少	29.4%	5 !!!!!
	減少	11.8%	2 !!
(南区)	増加	7.1%	1 !
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	78.7%	11 !!!!!!!!!
	やや減少	7.1%	1 !
	減少	7.1%	1 !
(倉敷地区)	増加	0.0%	0
	やや増加	33.3%	4 !!!!!
	横ばい	50.1%	6 !!!!!
	やや減少	8.3%	1 !
	減少	8.3%	1 !
(玉島・船穂・真備地区)	増加	0.0%	0
	やや増加	36.4%	4 !!!!!
	横ばい	63.6%	7 !!!!!
	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	12.5%	2 !!
	横ばい	68.7%	11 !!!!!!!!!
	やや減少	18.8%	3 !!!
	減少	0.0%	0
(津山市)	増加	0.0%	0
	やや増加	15.4%	2 !!
	横ばい	76.9%	10 !!!!!!!!!
	やや減少	0.0%	0
	減少	7.7%	1 !
(玉野市)	増加	0.0%	0
	やや増加	0.0%	0
	横ばい	33.3%	1 !
	やや減少	66.7%	2 !!
	減少	0.0%	0
(総社市)	増加	14.3%	1 !
	やや増加	28.6%	2 !!
	横ばい	57.1%	4 !!!!!
	やや減少	0.0%	0
	減少	0.0%	0

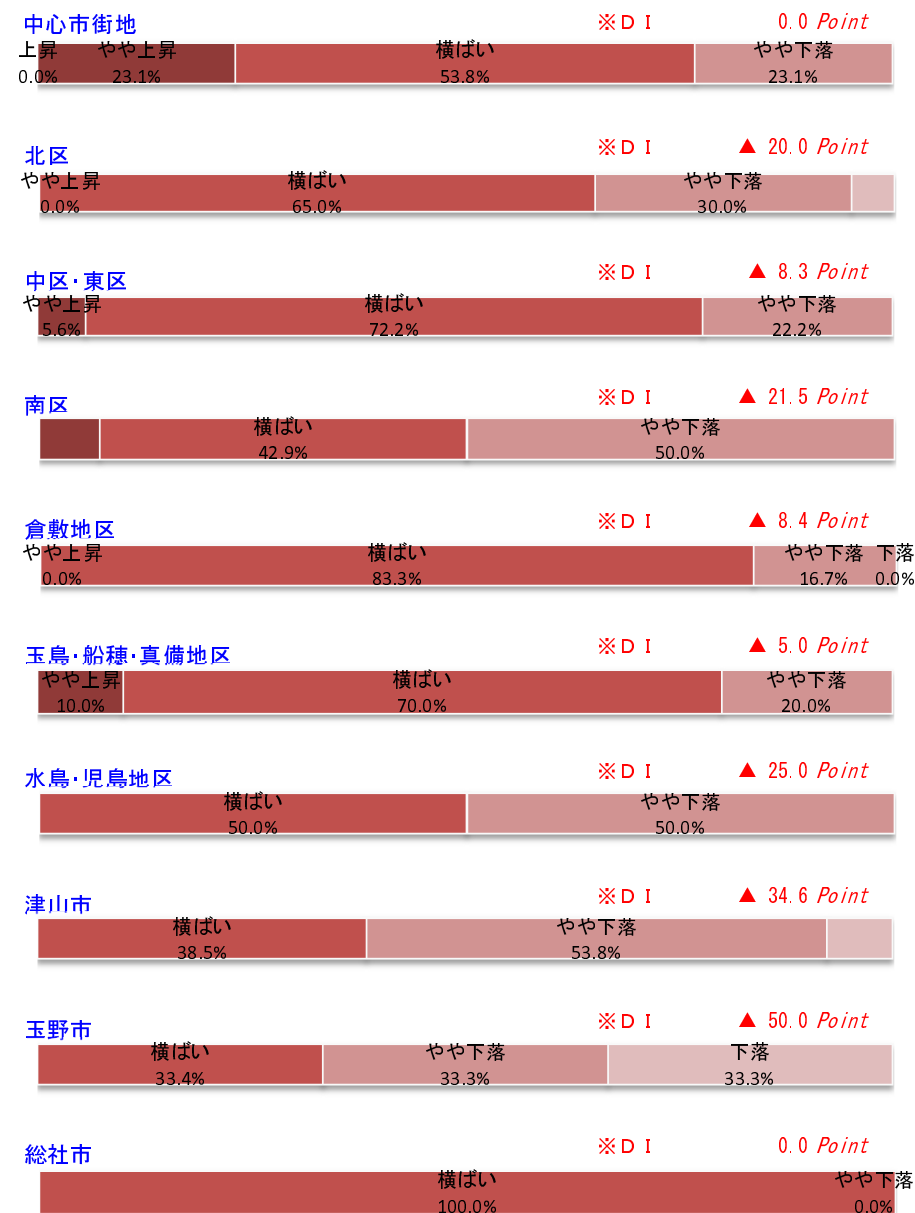


5、アンケート結果の地区別集計

▶▶▶ 地区別・店舗・事務所の現在の賃料DI

▶ 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	23.1%	3 !!!
	横ばい	53.8%	7 !!!!!
	やや下落	23.1%	3 !!!
	下落	0.0%	0
(北区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	65.0%	13 !!!!!!!
	やや下落	30.0%	6 !!!!!
	下落	5.0%	1 !
(中区・東区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	5.6%	1 !
	横ばい	72.2%	13 !!!!!!!
	やや下落	22.2%	4 !!!!!
	下落	0.0%	0
(南区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	7.1%	1 !
	横ばい	42.9%	6 !!!!!
	やや下落	50.0%	7 !!!!!
	下落	0.0%	0
(倉敷地区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	83.3%	10 !!!!!!!
	やや下落	16.7%	2 !!
	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	0.0%	0
	横ばい	50.0%	8 !!!!!
	やや下落	50.0%	8 !!!!!
	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	33.4%	1 !
	やや下落	33.3%	1 !
	下落	33.3%	1 !
(総社市)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	100.0%	6 !!!!!
	やや下落	0.0%	0
	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	7.7%	1 !
	やや減少	15.4%	2 !!
	横ばい	38.4%	5 !!!!!
	やや増加	30.8%	4 !!!!!
	増加	7.7%	1 !
(北区)	減少	0.0%	0
	やや減少	5.0%	1 !
	横ばい	65.0%	13 !!!!!!!!!!!!!
	やや増加	30.0%	6 !!!!!
	増加	0.0%	0
(中区・東区)	減少	5.6%	1 !
	やや減少	5.6%	1 !
	横ばい	61.0%	11 !!!!!!!!!!!!!
	やや増加	27.8%	5 !!!!!
	増加	0.0%	0
(南区)	減少	0.0%	0
	やや減少	21.4%	3 !!!
	横ばい	50.0%	7 !!!!!!!
	やや増加	28.6%	4 !!!!!
	増加	0.0%	0
(倉敷地区)	減少	0.0%	0
	やや減少	8.3%	1 !
	横ばい	66.7%	8 !!!!!!!
	やや増加	25.0%	3 !!!
	増加	0.0%	0
(玉島・船穂・真備地区)	減少	10.0%	1 !
	やや減少	20.0%	2 !!
	横ばい	30.0%	3 !!!
	やや増加	40.0%	4 !!!!!
	増加	0.0%	0
(水島・児島地区)	減少	0.0%	0
	やや減少	18.8%	3 !!!
	横ばい	31.2%	5 !!!!!
	やや増加	50.0%	8 !!!!!!!
	増加	0.0%	0
(津山市)	減少	0.0%	0
	やや減少	0.0%	0
	横ばい	38.5%	5 !!!!!
	やや増加	53.8%	7 !!!!!!!
	増加	7.7%	1 !
(玉野市)	減少	0.0%	0
	やや減少	33.3%	1 !
	横ばい	33.4%	1 !
	やや増加	33.3%	1 !
	増加	0.0%	0
(総社市)	減少	16.7%	1 !
	やや減少	0.0%	0
	横ばい	49.9%	3 !!!
	やや増加	16.7%	1 !
	増加	16.7%	1 !

中心市街地

※DI

▲ 7.7 Point



北区

※DI

▲ 12.5 Point



中区・東区

※DI

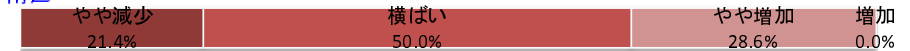
▲ 5.5 Point



南区

※DI

▲ 3.6 Point



倉敷地区

※DI

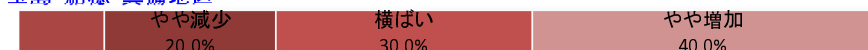
▲ 8.4 Point



玉島・船穂・真備地区

※DI

0.0 Point



水島・児島地区

※DI

▲ 15.6 Point



津山市

※DI

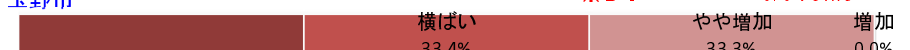
▲ 34.6 Point



玉野市

※DI

0.0 Point



総社市

※DI

▲ 8.4 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	15.4%	2 !!
	横ばい	46.1%	6 !!!!!
	やや下落	38.5%	5 !!!!!
	下落	0.0%	0
(北区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	60.0%	12 !!!!!!!
	やや下落	40.0%	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	66.6%	12 !!!!!!!
	やや下落	27.8%	5 !!!!!
	下落	5.6%	1 !
(南区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	57.1%	8 !!!!!
	やや下落	42.9%	6 !!!!!
	下落	0.0%	0
(倉敷地区)	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
(玉島・船穂・真備地区)	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
(水島・児島地区)	上昇	0.0%	0
	やや上昇	0.0%	0
	横ばい	43.7%	7 !!!!!
	やや下落	56.3%	9 !!!!!!!
	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	33.3%	1 !
	やや下落	66.7%	2 !!
	下落	0.0%	0
(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

中心市街地 ※D I ▲ 11.6 Point



北区 ※D I ▲ 20.0 Point



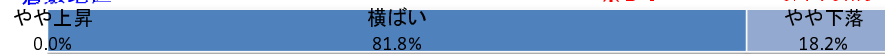
中区・東区 ※D I ▲ 19.5 Point



南区 ※D I ▲ 21.5 Point



倉敷地区 ※D I ▲ 9.1 Point



玉島・船穂・真備地区 ※D I ▲ 15.0 Point



水島・児島地区 ※D I ▲ 28.2 Point



津山市 ※D I ▲ 29.2 Point



玉野市 ※D I ▲ 33.4 Point



総社市 ※D I ▲ 16.7 Point



▶ 共同住宅の現在の空室率についての実感（地区別）

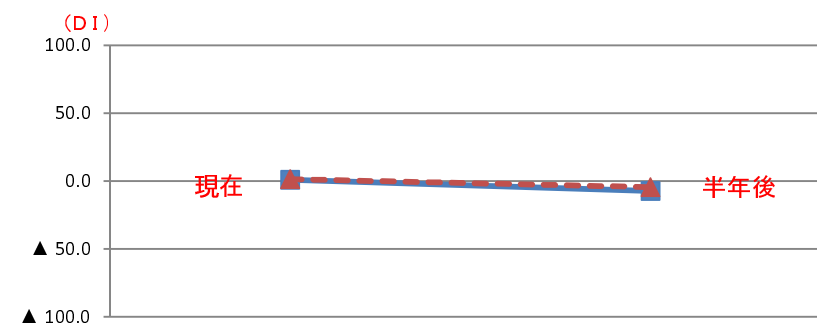
		割合	回答数
(中心市街地)	減少	7.7%	1 !
	やや減少	15.4%	2 !!
	横ばい	53.8%	7 !!!!!
	やや増加	15.4%	2 !!
	増加	7.7%	1 !
(北区)	減少	0.0%	0
	やや減少	5.0%	1 !
	横ばい	50.0%	10 !!!!!
	やや増加	40.0%	8 !!!!!
	増加	5.0%	1 !
(中区・東区)	減少	0.0%	0
	やや減少	5.6%	1 !
	横ばい	55.5%	10 !!!!!
	やや増加	38.9%	7 !!!!!
	増加	0.0%	0
(南区)	減少	0.0%	0
	やや減少	7.1%	1 !
	横ばい	50.0%	7 !!!!!
	やや増加	42.9%	6 !!!!!
	増加	0.0%	0
(倉敷地区)	減少	0.0%	0
	やや減少	0.0%	0
	横ばい	54.5%	6 !!!!!
	やや増加	36.4%	4 !!!!!
	増加	9.1%	1 !
(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	0.0%	0
	横ばい	37.4%	6 !!!!!
	やや増加	56.3%	9 !!!!!
	増加	6.3%	1 !
(津山市)	減少	0.0%	0
	やや減少	7.7%	1 !
	横ばい	46.1%	6 !!!!!
	やや増加	30.8%	4 !!!!!
	増加	15.4%	2 !!
(玉野市)	減少	0.0%	0
	やや減少	33.3%	1 !
	横ばい	0.0%	0
	やや増加	66.7%	2 !!
	増加	0.0%	0
(総社市)	減少	16.7%	1 !
	やや減少	0.0%	0
	横ばい	49.9%	3 !!!!!
	やや増加	16.7%	1 !
	増加	16.7%	1 !



▶ 調査区域全体の各DI

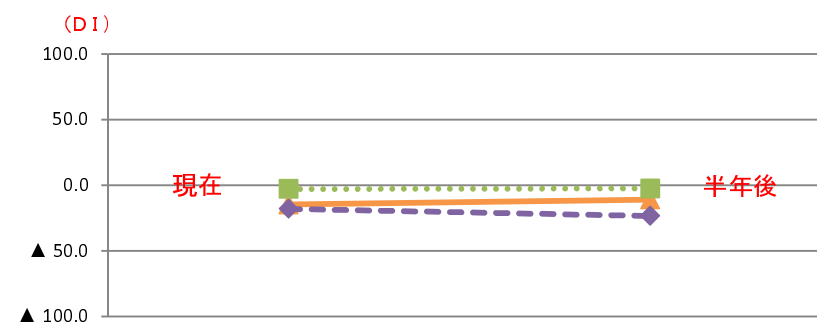
(地価水準)	現在DI	半年後DI
§ 住宅地	0.8	▲ 7.3 ↘
§ 商業地	1.3	▲ 4.5 ↘

■ 住宅地
■ 商業地



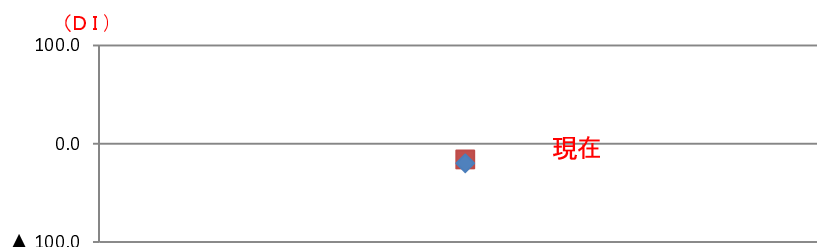
(取引件数)	現在DI	半年後DI
§ 宅地分譲	▲ 14.6	▲ 10.9 ↗
§ マンション販売	▲ 18.0	▲ 23.3 ↘
§ 仲介全般	▲ 2.8	▲ 2.4 ↗

■ 宅地分譲
■ マンション販売
■ 仲介全般



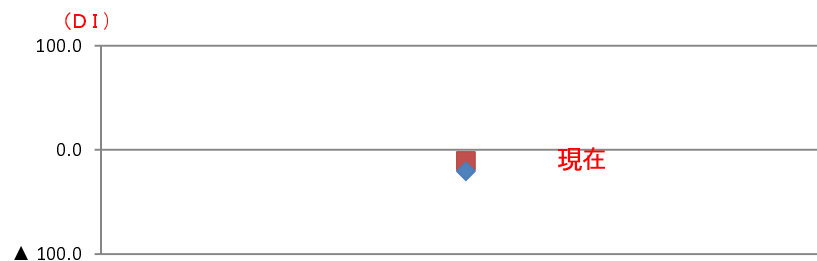
(賃料水準)	現在DI
§ 店舗・事務所	▲ 16.0
§ 共同住宅	▲ 19.9

■ 店舗・事務所
■ 共同住宅



(空室率)	現在DI
§ 店舗・事務所	▲ 10.8
§ 共同住宅	▲ 20.6

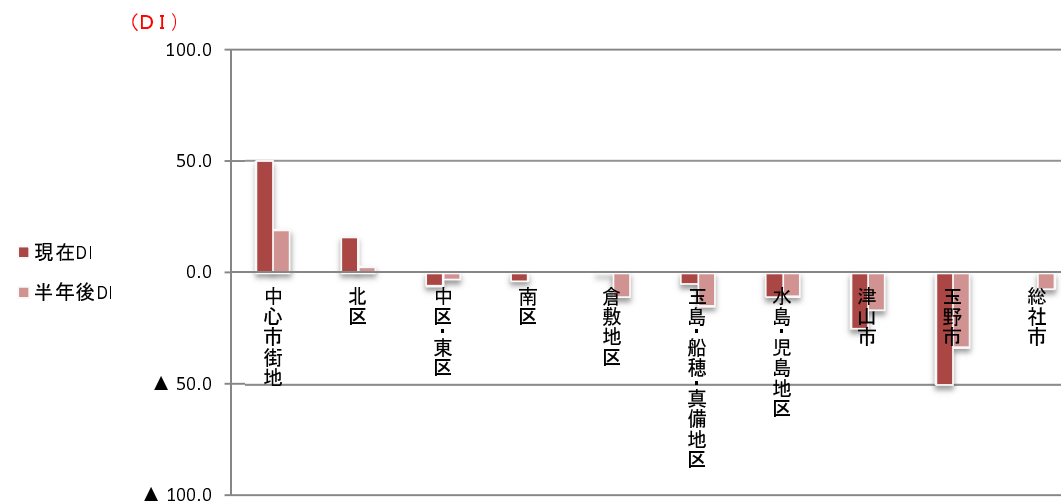
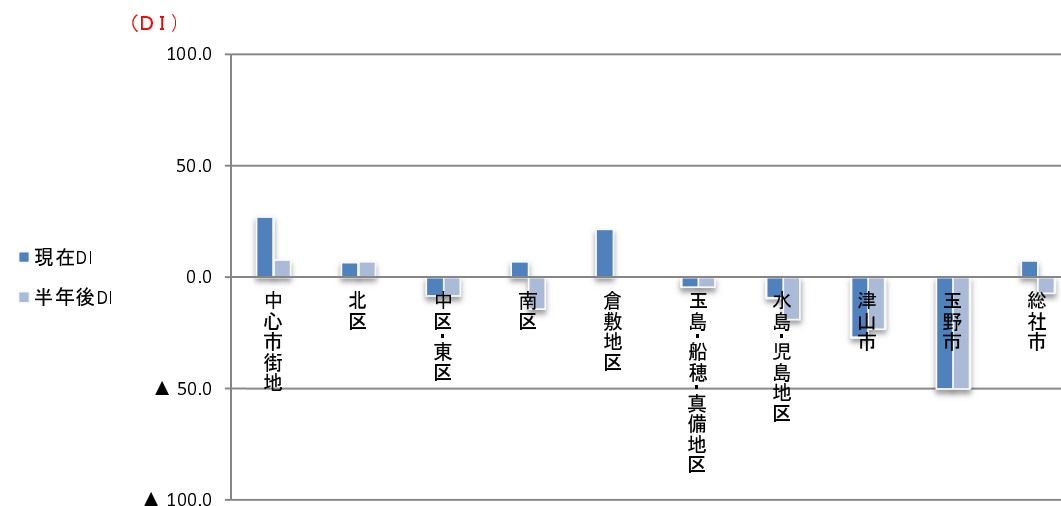
■ 店舗・事務所
■ 共同住宅



▶ 用途別・地区別 地価DI

(住宅地)		現在DI	半年後DI
§ 中心市街地		27.0	7.7 ↘
§ 北区		6.8	6.9 ↗
§ 中区・東区	▲	8.4	▲ 8.4 →
§ 南区		7.1	▲ 14.3 ↘
§ 倉敷地区		21.5	0.0 ↘
§ 玉島・船穂・真備地区	▲	4.6	▲ 4.6 →
§ 水島・児島地区	▲	9.4	▲ 18.8 ↘
§ 津山市	▲	27.0	▲ 23.1 ↗
§ 玉野市	▲	50.0	▲ 50.0 →
§ 総社市		7.2	▲ 7.2 ↘

(商業地)		現在DI	半年後DI
§ 中心市街地		50.0	19.3 ↘
§ 北区		15.9	2.7 ↘
§ 中区・東区	▲	5.9	▲ 2.9 ↗
§ 南区	▲	3.6	0.0 ↗
§ 倉敷地区	▲	0.1	▲ 10.8 ↘
§ 玉島・船穂・真備地区	▲	5.0	▲ 15.0 ↘
§ 水島・児島地区	▲	10.8	▲ 10.7 ↗
§ 津山市	▲	25.0	▲ 16.7 ↗
§ 玉野市	▲	50.0	▲ 33.3 ↗
§ 総社市		0.0	▲ 7.2 ↘

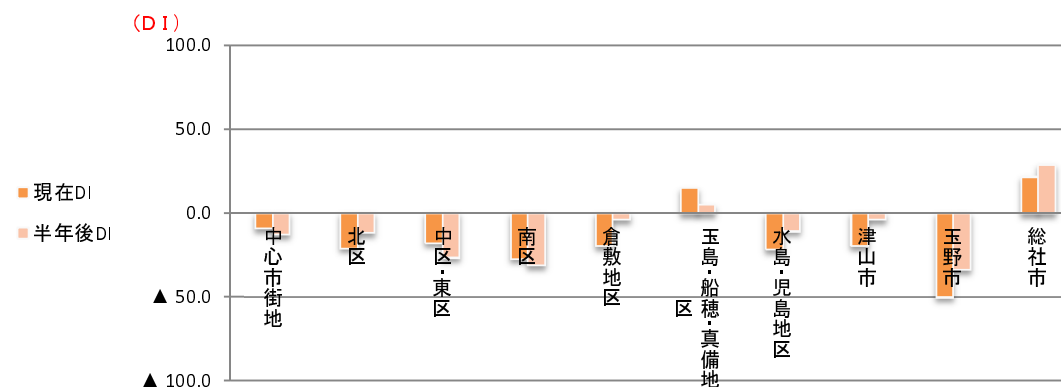


6、全体、地区別、用途別、各DIのまとめ

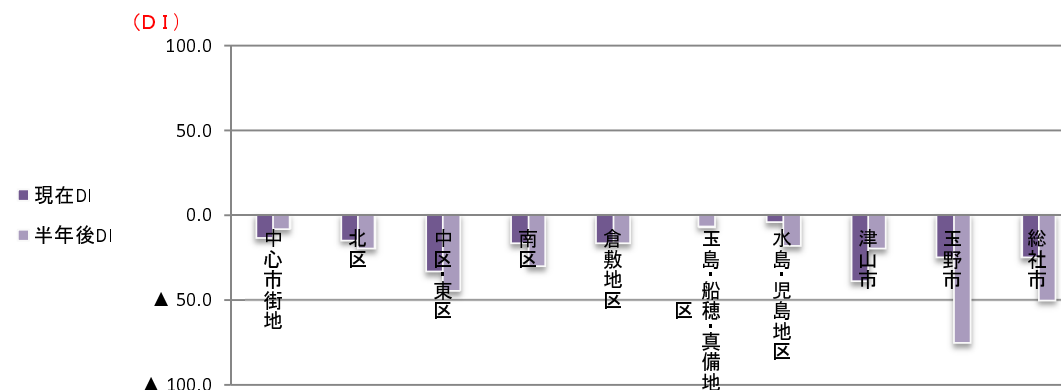
▶▶▶ 業態別、地区別の取引件数DI

▶ 業態別・地区別 取引件数DI

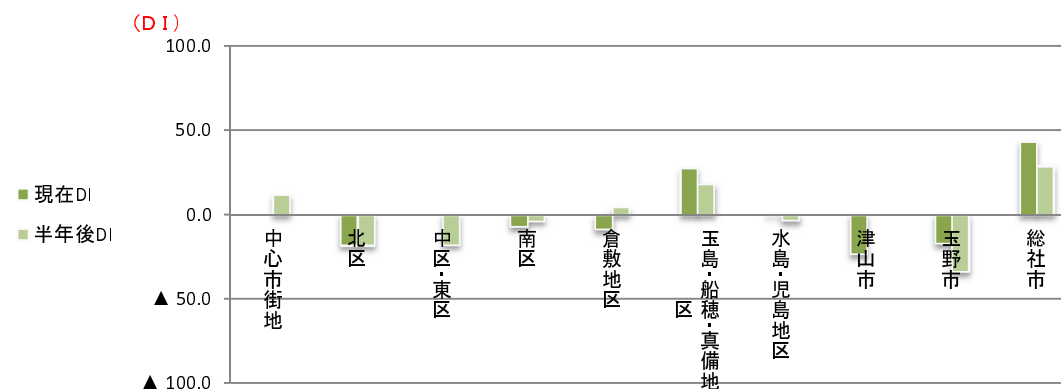
(宅地分譲)	現在DI	半年後DI
§ 中心市街地	▲ 9.1	▲ 12.6 ↘
§ 北区	▲ 20.8	▲ 11.6 ↗
§ 中区・東区	▲ 17.6	▲ 26.4 ↘
§ 南区	▲ 27.0	▲ 30.8 ↘
§ 倉敷地区	▲ 19.3	▲ 3.9 ↗
§ 玉島・船穂・真備地区	15.0	5.0 ↘
§ 水島・児島地区	▲ 21.5	▲ 10.7 ↗
§ 津山市	▲ 19.3	▲ 3.9 ↗
§ 玉野市	▲ 50.0	▲ 33.4 ↗
§ 総社市	21.5	28.6 ↗



(マンション販売)	現在DI	半年後DI
§ 中心市街地	▲ 13.7	▲ 8.4 ↗
§ 北区	▲ 15.0	▲ 20.0 ↘
§ 中区・東区	▲ 33.3	▲ 44.4 ↘
§ 南区	▲ 16.7	▲ 30.0 ↘
§ 倉敷地区	▲ 16.7	▲ 16.7 →
§ 玉島・船穂・真備地区	0.0	▲ 7.2 ↘
§ 水島・児島地区	▲ 4.6	▲ 18.2 ↘
§ 津山市	▲ 38.9	▲ 20.0 ↗
§ 玉野市	▲ 25.0	▲ 75.0 ↘
§ 総社市	▲ 25.0	▲ 50.0 ↘



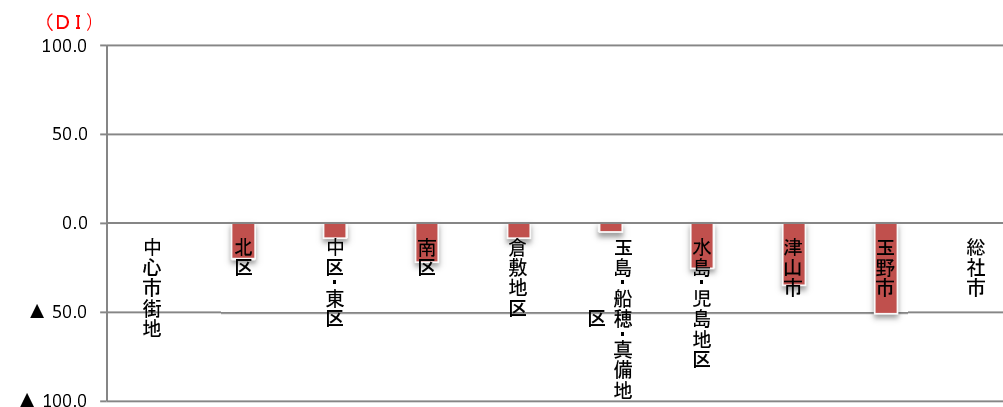
(仲介全般)	現在DI	半年後DI
§ 中心市街地	0.0	11.6 ↗
§ 北区	▲ 18.2	▲ 18.2 →
§ 中区・東区	0.0	▲ 17.7 ↘
§ 南区	▲ 7.1	▲ 3.6 ↗
§ 倉敷地区	▲ 8.4	4.2 ↗
§ 玉島・船穂・真備地区	27.3	18.2 ↘
§ 水島・児島地区	0.1	▲ 3.2 ↘
§ 津山市	▲ 23.1	0.0 ↗
§ 玉野市	▲ 16.7	▲ 33.4 ↘
§ 総社市	42.9	28.6 ↘



▶ 用途別・地区別 賃料DI

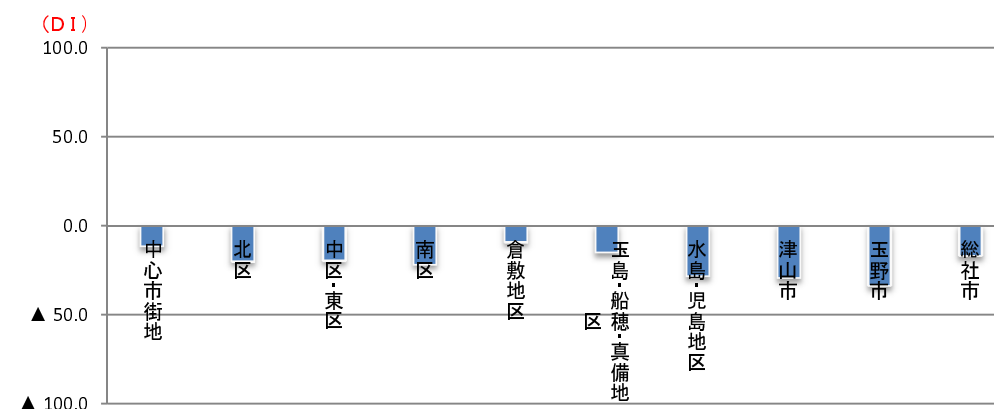
(店舗・事務所)

	現在DI
§ 中心市街地	0.0
§ 北区	▲ 20.0
§ 中区・東区	▲ 8.3
§ 南区	▲ 21.5
§ 倉敷地区	▲ 8.4
§ 玉島・船穂・真備地区	▲ 5.0
§ 水島・児島地区	▲ 25.0
§ 津山市	▲ 34.6
§ 玉野市	▲ 50.0
§ 総社市	0.0



(共同住宅)

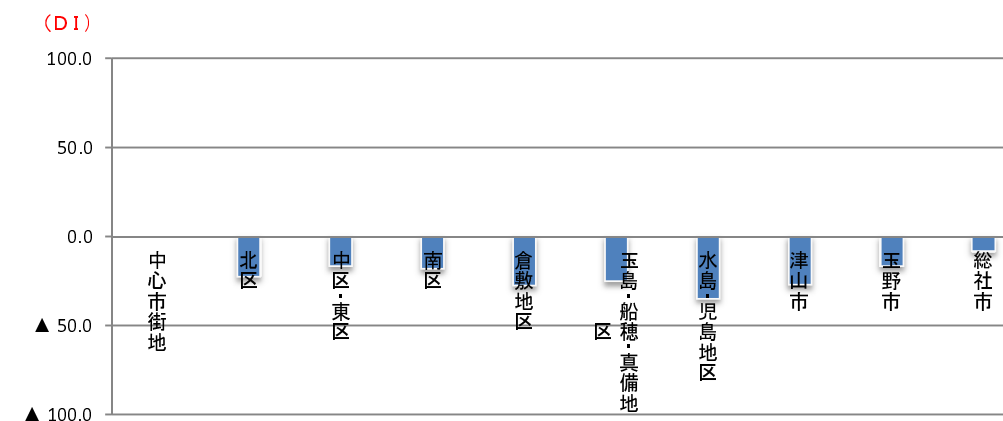
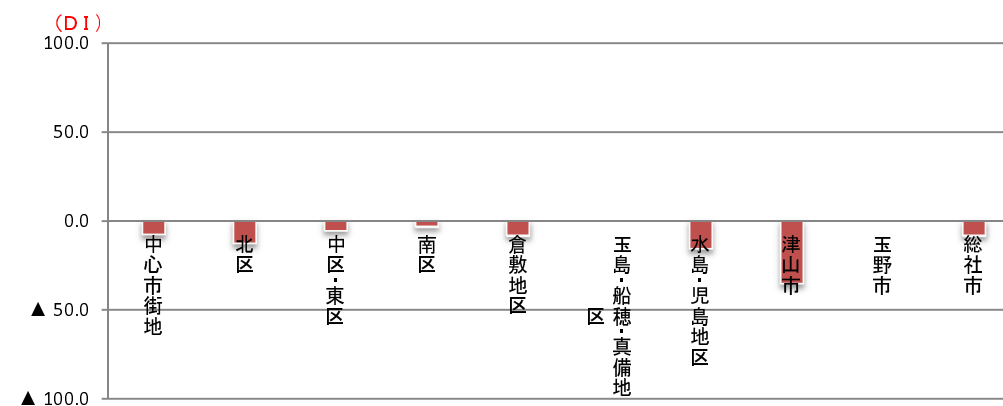
	現在DI
§ 中心市街地	▲ 11.6
§ 北区	▲ 20.0
§ 中区・東区	▲ 19.5
§ 南区	▲ 21.5
§ 倉敷地区	▲ 9.1
§ 玉島・船穂・真備地区	▲ 15.0
§ 水島・児島地区	▲ 28.2
§ 津山市	▲ 29.2
§ 玉野市	▲ 33.4
§ 総社市	▲ 16.7



▶ 用途別・地区別 空室率DI

(店舗・事務所)		現在DI
§ 中心市街地	▲	7.7
§ 北区	▲	12.5
§ 中区・東区	▲	5.5
§ 南区	▲	3.6
§ 倉敷地区	▲	8.4
§ 玉島・船穂・真備地区		0.0
§ 水島・児島地区	▲	15.6
§ 津山市	▲	34.6
§ 玉野市		0.0
§ 総社市	▲	8.4

(共同住宅)		現在DI
§ 中心市街地		0.0
§ 北区	▲	22.5
§ 中区・東区	▲	16.7
§ 南区	▲	17.9
§ 倉敷地区	▲	27.3
§ 玉島・船穂・真備地区	▲	25.0
§ 水島・児島地区	▲	34.5
§ 津山市	▲	27.0
§ 玉野市	▲	16.7
§ 総社市	▲	8.4



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 27 年 10 月 1 日時点、以下同じ）の地価の動向は、半年前（平成 27 年 4 月 1 日、以下同じ）と比較してどのように感じておられますか？（該当するもの一つに○をつけてください。以下同じ）

（1）住宅地

1. 上 昇 2. やや上昇 3. 横ばい 4. やや下落 5. 下 落

（2）商業地

1. 上 昇 2. やや上昇 3. 横ばい 4. やや下落 5. 下 落

問 3. 半年後（平成 28 年 4 月 1 日、以下同じ）の地価の動向は、現在と比較してどうなると予想されますか？

（1）住宅地

1. 上 昇 2. やや上昇 3. 横ばい 4. やや下落 5. 下 落

（2）商業地

1. 上 昇 2. やや上昇 3. 横ばい 4. やや下落 5. 下 落

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

イ.宅 地 分 譲

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



(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

(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

※ 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

同封の返信用封筒にて、11月6日（金）までにご返送いただきますようお願いいたします。

※ 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 ()
	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

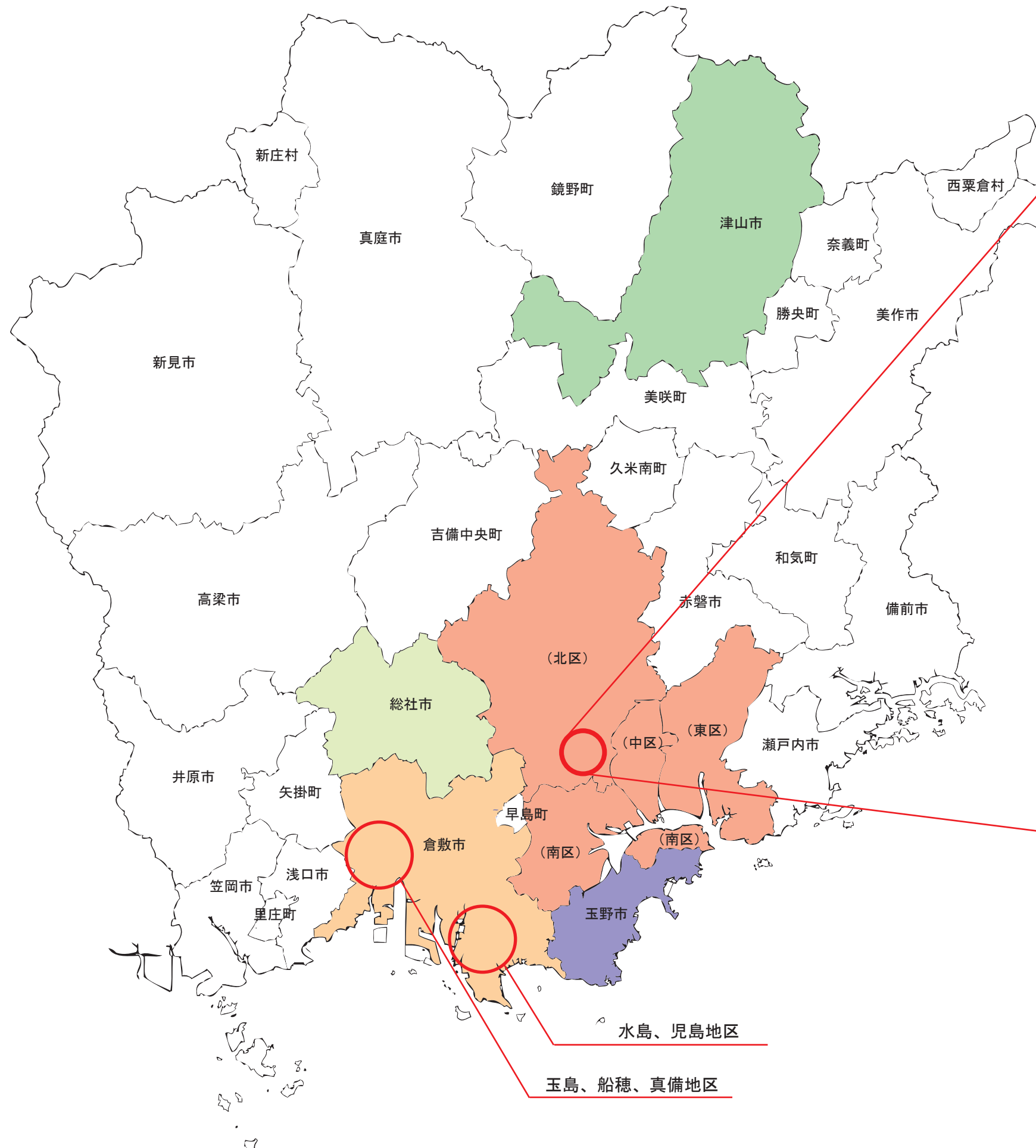
- ▶ 空き家の事での相談が増加している。団塊世代が持ち家を売って、病院等近くの利便性の良い所への移転希望が増加中。子供が戻らないのが原因と思われる。中古住宅も45年以上の築の古い物件が多く、コンサルも大変だ。
- ▶ 東日本大震災以降、比較的天災の被害が少ない岡山に移住したいとの相談を数件ではあるが受けている。
- ▶ 中古住宅に関しては、リノベーションを自分で行いたいとの相談が増えた。
- ▶ 相続税の基礎控除引き下げ後から若干売買の案件（売却）が増加したように思う。又、中古住宅の需要は昨年に比べ増加している。
- ▶ イオンモール岡山の開業で、良かったという話を聞くことが少ない。空き家対策特措法の施行によって、これから空き家中古住宅の仲介業務は増えてくると思う。相続税の基礎控除引き下げ後、地主から相続対策の相談が増えている。
- ▶ 空き家対策特措法により、県外（市外）に居住する不動産所有者の、売却しなければという意識の変化が感じられる。中古住宅の動きが悪くなってきている。（空き家の増加：人口の減少が原因か？）
- ▶ 相続税の基礎控除引き下げにより、駐車場や空き地に集合住宅を建てる等の動きが見られる。
- ▶ 中区は特に目立った動きはないように感じる。但し建築コストが高騰しているので、土地・建物の取引総額は、分譲マンション、建売を含め影響が出ている。
- ▶ イオンモール岡山の開業については、当社の営業エリアでは影響はほとんどない。空き家、相続の具体的な案件を少し抱えている。中古住宅の動向は、以前と大差ないがやや減少している。
- ▶ 中古住宅、特に空き家の物件が増えると思う。但し、修繕費が多くなるので、価格としては下落方向かと思う。
- ▶ イオンモール周辺は高騰している。吉備・陵南学区は物件数が少なくなってきているが、需要はあり、依然として人気高。
- ▶ イオンモール開業の影響で、市内幸町・柳町の地価が値上がり、駐車場の数も増えている。地価公示価格の上昇よりも、地価上昇が勝っている。
- ▶ 相続税の基礎控除引き下げにより、市街化区域内の農地を手放す人が増えた。
- ▶ 岡山市のコンパクトシティ構想がわかりにくい。現状の景気で単価の高い物件を購入できる人は少なく、調整区域等の単価の安い土地でないと、住宅を購入することが出来ないのに、調整区域の規制を厳しくする政策は間違いだ。早急に旧市内の再開発を、区域ごとに行わないと岡山の発展はないと思う。
- ▶ 相続税の基礎控除引き下げにより、昨年中に税金対策をし、今年随分コーポが建築されているように思う。コーポの空室が多い中、先行きが案じられる。企業が元気になり、土地価格が少しでも上昇すれば全体に活気づくと思うが・・・
- ▶ 柳川周辺が高くなるだろう。

頂いたご意見の一部

- ▶ 大黒天物産（ディオ）の物流施設進出に伴う総社市中原地区の物件の売買の引き合いが多く活況となっている。又、総社岡山インター近くにある日本郵便の物流センター等で雇用状況がよく人手不足となっているため、他地域よりの流入が多く見込め、賃貸アパートの新規建設が多い。
- ▶ 相続税関連で、早期検討の物件があった。土地等は、小分けにして売却を検討されている方もいる。中心部については、売主と売価について検討課題が多い。
- ▶ 地元を離れている方からの不動産処分の依頼が増加したように思う。（利用していない不動産の処分も）
- ▶ 倉敷の平田地区が住宅地として好評。
- ▶ 県北津山市は人口減少が進み、岡山市などへの移転が多くなっている為、土地の上昇はあり得なく下落の一方である。
- ▶ 中古住宅の売買をメインにしているが、成約に至るまで時間がかかっている。一方、住宅メーカーの建築条件付き土地は、販売は早いように思う。若年層にとってローンの借入れ条件や新しい土地でコミュニケーションが取りやすいなど有利な面があるように思う。一方、借入額からいうと、中古住宅をリフォームした方がローン借入額が少なく済む。
- ▶ 資産税評価額が高い場所が多い。
- ▶ イオンモール岡山の駐車場代無料化（時間制限あり）は景気が悪い証拠。岡山のコインパーキングは丸の内周辺が一日千円。この周辺の飲食店は気軽に行けない。労働者派遣法が一番物を消費する若い世代の消費を抑えている。空き家の増加、超高齢化社会、人口減少のスピードが速く、対策にならない。若者、子育て世代への政策をするべき。幼稚、保育園を一体化して規制をなくすのが良い。
- ▶ 相続対策で新築コーポ、マンション等を含め、不動産が動くだろう。業者の対応次第で大きく動くかもしれない。

等々

調査範囲区域図



中心市街地区域図

