

「第2回 香川県の地価と不動産取引等の動向に関するアンケート調査」(香川県不動産市況DI調査)の概要

公益社団法人香川県宅地建物取引業協会と公益社団法人香川県不動産鑑定士協会の共催により、平成23年10月から、地価及び不動産取引等の不動産市況についてのアンケート調査を実施しており、第2回(平成24年4月1日基準日)の集計結果の概要をご紹介します。(詳細は本協会のHPをご覧ください。)

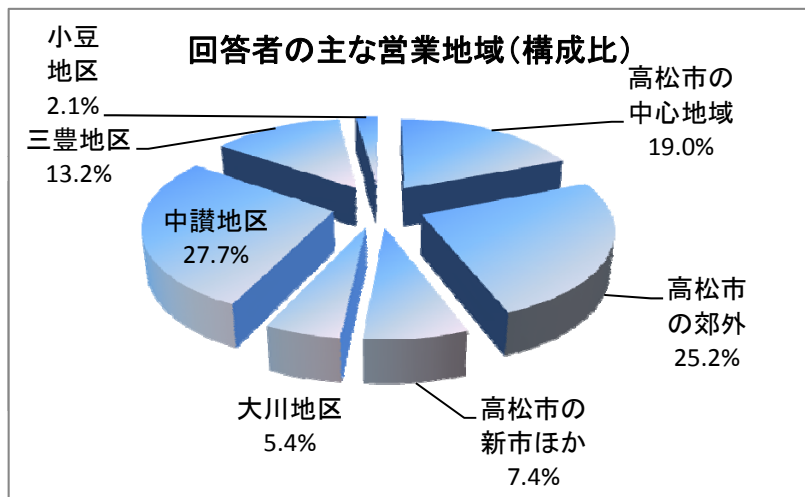
この調査は平成24年4月1日を基準日として、所定の不動産市況に関する項目について、半年前と比較した現在の実感と、現在と比較した半年後の予想を、公益社団法人香川県宅地建物取引業協会会員である不動産業者あてにアンケート調査(DI調査)を行ったものです。

なお、この調査は、年2回(基準日:4月1日及び10月1日)継続して実施していく予定です。

I アンケート調査の概要

- ① 基準日 平成24年4月1日
- ② 対象者 公益社団法人香川県宅地建物取引業協会の会員
- ③ 発送数 1,074 社
- ④ 回答数 242 社 (回収率 22.5%)

II 回答者の主な営業地域(構成比)



【地域の区分の定義は次のとおり】

- ・「高松市の中心地域」…高松市の中心部及びその周辺
(東はレインボー通り周辺、西は香東川、南は東バイパスまでの範囲)
- ・「高松市の郊外」…「高松市中心部等」以外の合併前旧高松市の範囲
- ・「高松市の新市ほか」…高松市のうち新市(旧庵治町、牟礼町、香川町、香南町、塩江町、国分寺町)及び三木町、直島町
- ・「大川地区」…東かがわ市、さぬき市
- ・「中讃地区」…丸亀市、坂出市、善通寺市、宇多津町、綾川町、琴平町、多度津町及びまんのう町
- ・「三豊地区」…観音寺市、三豊市
- ・「小豆地区」…土庄町、小豆島町

※アンケートは、上記の「主な営業地域」についての回答です。

【DI指数について】

DIとは、Diffusion Index (ディフュージョン・インデックス)の略で、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あり、経済指標等において広く活用されている指標。

DI指数の算出方法は、各項目について5つの選択肢を用意し、選択肢毎の回答数を単純集計して次式により算出。

DI指数 = {(第1選択肢の回答数+第2選択肢の回答数÷2) - (第4選択肢の回答数÷2+第5選択肢の回答数)} ÷ 回答者数 × 100

本調査では、上昇(増加)から下落(減少)までの判断を5段階で調査し、全般的にDI指数が0.0より上なら改善、0.0より下なら悪化と実感していることが多いことになる。

本調査の結果は、すべての項目においてマイナス指数(下落傾向・減少傾向等)が示されているが、程度の目安としては、「やや下落(やや減少)傾向」が△50相当、「下落(減少)傾向」が△100相当ということになる。

III アンケート集計結果の概要

1. 地価の動向について

(アンケートの内容)

問:現在(平成24年4月1日現在、以下同じ)の地価の動向は、半年前(平成23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？

「(1)住宅地」、「(2)商業地」について、回答用紙の該当するもの1つに○を付けてください。

・現在の地価の動向(半年前と比較して) ※該当する1～5の数字に○を1つ付けてください。以下同じ。

(1)住宅地	1.上昇傾向	2.やや上昇傾向	3.横ばい	4.やや下落傾向	5.下落傾向
(2)商業地	1.上昇傾向	2.やや上昇傾向	3.横ばい	4.やや下落傾向	5.下落傾向

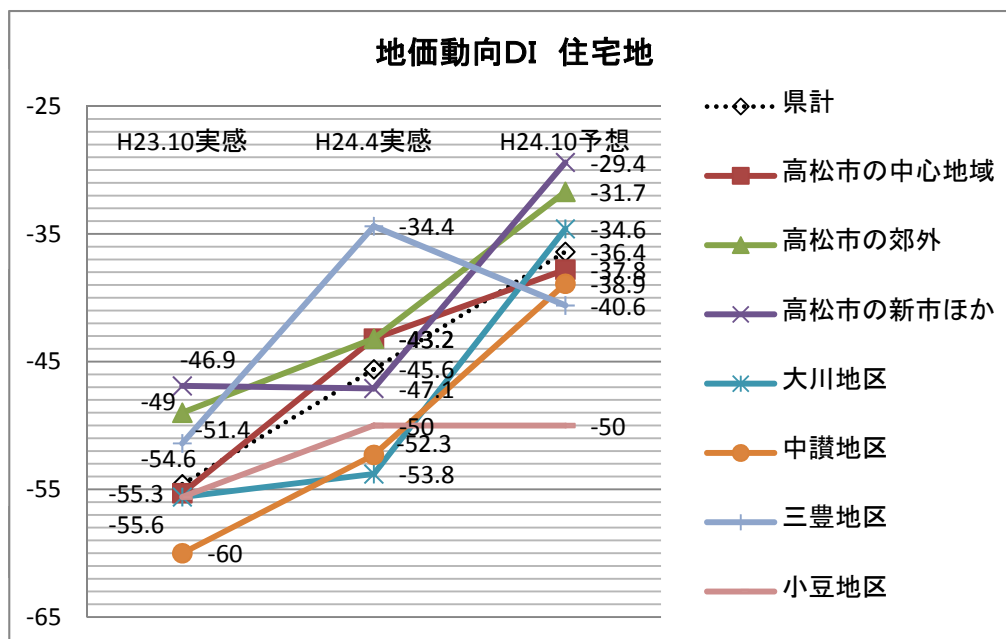
問:半年後(平成24年10月1日、以下同じ)の地価動向は、現在と比較して、どうなると予想されますか？

「(1)住宅地」、「(2)商業地」について、回答用紙の該当するもの1つに○を付けてください。

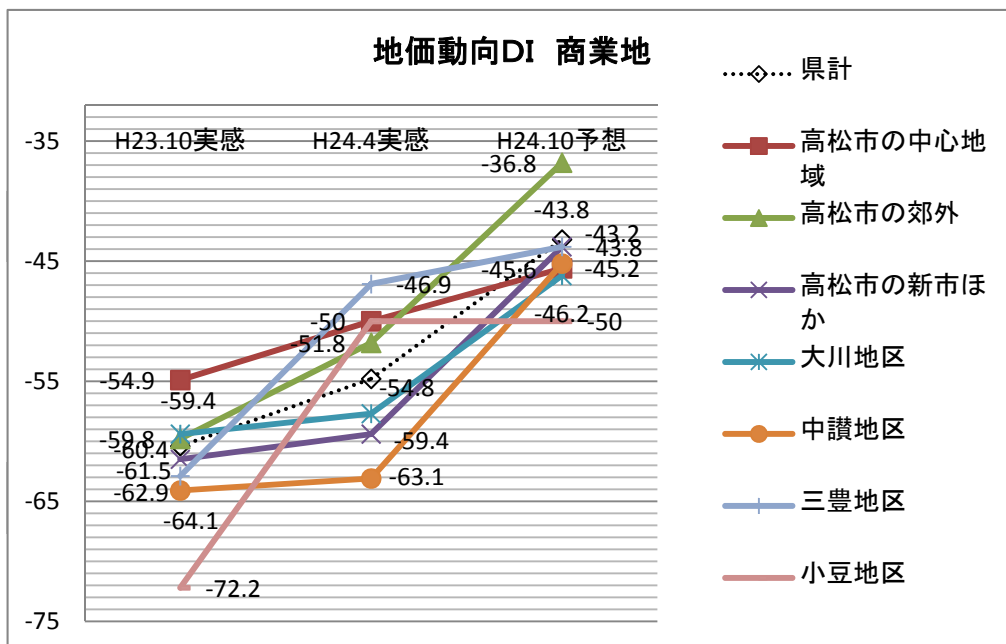
・将来の地価の動向予想(現在と比較して)

(1)住宅地	1.上昇傾向	2.やや上昇傾向	3.横ばい	4.やや下落傾向	5.下落傾向
(2)商業地	1.上昇傾向	2.やや上昇傾向	3.横ばい	4.やや下落傾向	5.下落傾向

(集計結果によるDI指数)



※DIグラフ中の「H23.10実感」は、第1回調査の集計結果に基づく、H23.4.1時点と比較したH23.10.1基準日実感のDI指数です。(以下同じ。)



○ 地価の動向(県全体のDI指数)について

「住宅地」については、現在の実感値(H23.4.1と比較したH23.10.1現在の实感値、以下同じ。)は△54.6ポイント、半年後の予想値(H23.10.1と比較したH24.4.1現在の予想値、以下同じ。)は△46.4ポイントとなっており、地価がやや下落傾向にあることは変わらないものの、やや改善する(+8.2ポイント)と予想している。

「商業地」については、現在の実感値は△60.4ポイント、半年後の予想値は△51.8ポイントとなっており、住宅地同様、地価はやや下落傾向にあるものの、やや改善する(+8.6ポイント)と予想している。

なお、商業地の地価動向は住宅地に比較して、現在の実感値、半年後の予想値ともに、約6ポイント程度下落幅が大きいとみている。

2. 不動産取引の動向について

(アンケートの内容)

問: 現在、貴社の取り扱い件数(成約件数や引き合いの状況)は、半年前と比較して、どのように感じておられますか?

「イ.土地・分譲地・建売」、「ロ.マンション販売」、「ハ.仲介件数」の該当するものについて、わかる範囲で回答用紙にお答えください。

・現在の貴社の取り扱い件数(半年前と比較して)

イ.土地・分譲地等	1.増加傾向	2.やや増加傾向	3.横ばい	4.やや減少傾向	5.減少傾向
ロ.マンション販売	1.増加傾向	2.やや増加傾向	3.横ばい	4.やや減少傾向	5.減少傾向
ハ.仲介件数	1.増加傾向	2.やや増加傾向	3.横ばい	4.やや減少傾向	5.減少傾向

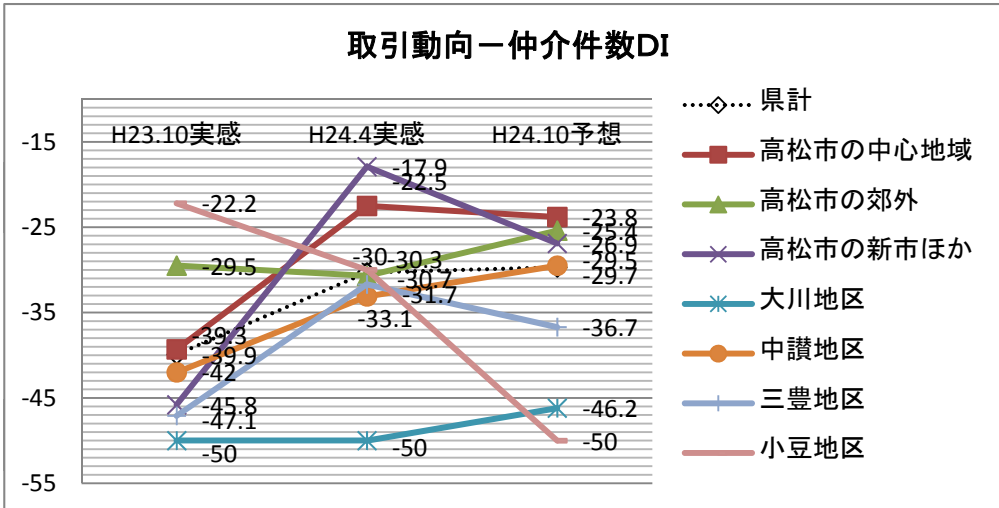
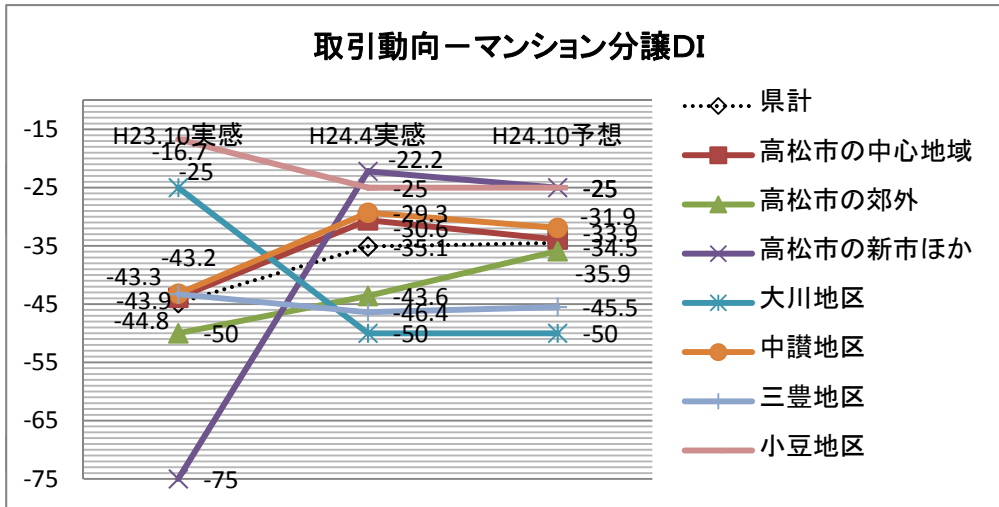
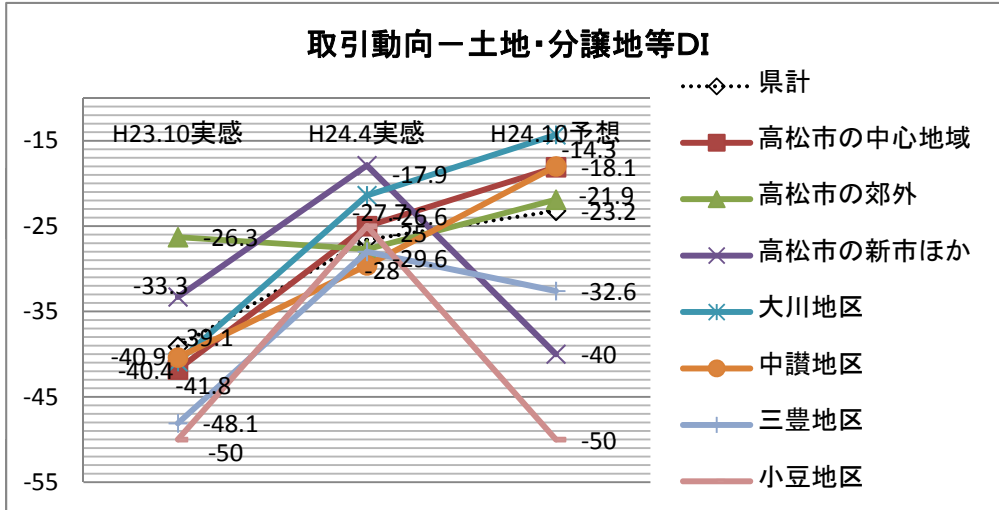
問: 半年後の貴社の取り扱い件数(成約件数や引き合いの状況)は、現在と比較して、どうなると予想されますか?

「イ.土地・分譲地・建売」、「ロ.マンション販売」、「ハ.仲介件数」の該当するものについて、わかる範囲で回答用紙にお答えください。

・半年後の貴社の取り扱い件数予想(現在と比較して)

イ.土地・分譲地等	1.増加傾向	2.やや増加傾向	3.横ばい	4.やや減少傾向	5.減少傾向
ロ.マンション販売	1.増加傾向	2.やや増加傾向	3.横ばい	4.やや減少傾向	5.減少傾向
ハ.仲介件数	1.増加傾向	2.やや増加傾向	3.横ばい	4.やや減少傾向	5.減少傾向

(集計結果によるDI指数)



○ 不動産取引の(県全体のDI指数)について

「土地・分譲地・建売」については、現在の実感値は△39.1ポイント、半年後の予想値は△37.1ポイントと、取引はやや減少傾向にあることは変わらないものの、わずかながら(+2.0ポイント)改善すると予想している。

「マンション販売」についても、現在の実感値は△44.8ポイント、半年後の予想値は△41.7ポイントと、やや減少傾向にあることは変わらないものの、わずかながら(+3.1ポイント)改善すると予想している。

「仲介件数」についても、現在の実感値は△39.9ポイント、半年後の予想値は△37.8ポイントと、取引はやや減少傾向にあることは変わらないものの、わずかながら(+2.1ポイント)改善すると予想している。

いずれもほぼ同傾向を示しているが、「マンション販売」は、他の「土地・分譲地・建売」・「仲介件数」と比較して、現在の実感値、半年後の予想値ともに、約4～6ポイント程度低い数値となっている。

3. 賃貸市場の動向について

(アンケートの内容)

問:現在の賃料・空室率は、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・事務所の「イ.賃料」、「ロ.空室率」、(2)共同住宅の「イ.賃料」、「ロ.空室率」について、回答用紙の該当するもの1つに○を付けてください。

・現在の賃料・空室率(半年前と比較して)

(1)店舗・事務所

イ.賃料	1.上昇傾向	2.やや上昇傾向	3.横ばい	4.やや下落傾向	5.下落傾向
ロ.空室率	1.減少傾向	2.やや減少傾向	3.横ばい	4.やや増加傾向	5.増加傾向

(2)共同住宅

イ.賃料	1.上昇傾向	2.やや上昇傾向	3.横ばい	4.やや下落傾向	5.下落傾向
ロ.空室率	1.減少傾向	2.やや減少傾向	3.横ばい	4.やや増加傾向	5.増加傾向

問:半年後の賃料・空室率は、現在と比較して、どうなると予想されますか?

(1)店舗・事務所の「イ.賃料」、「ロ.空室率」、(2)共同住宅の「イ.賃料」、「ロ.空室率」について、回答用紙の該当するもの1つに○を付けてください。

・半年後の賃料・空室率予想(現在と比較して)

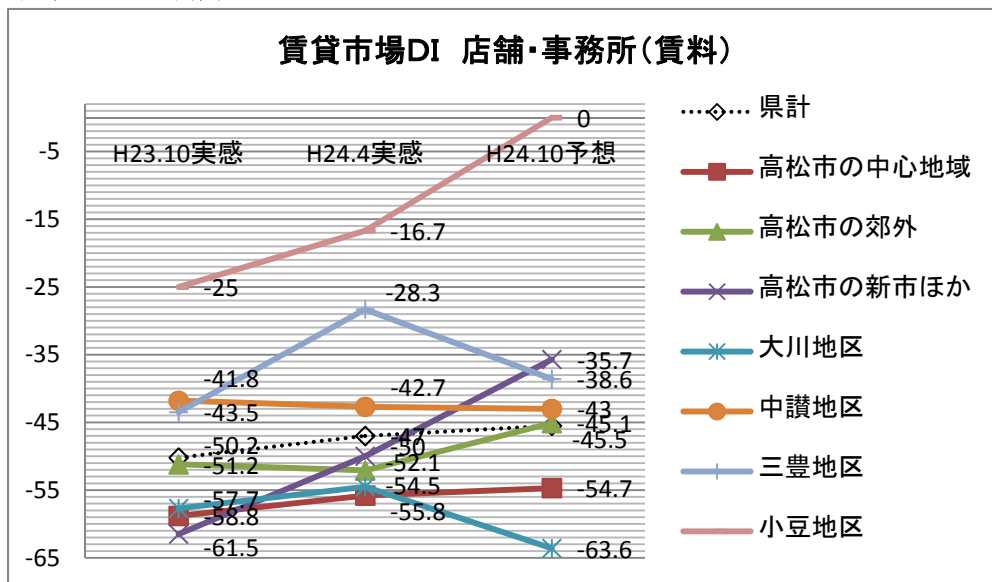
(1)店舗・事務所

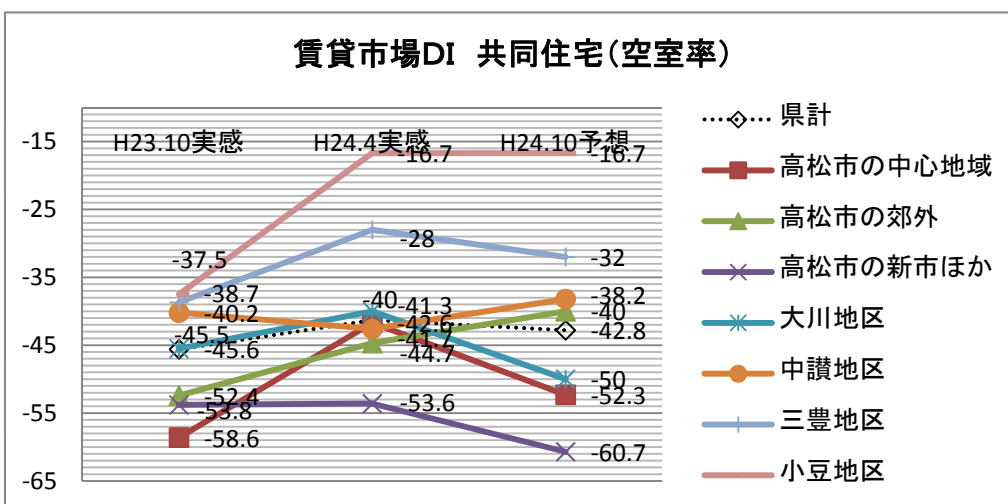
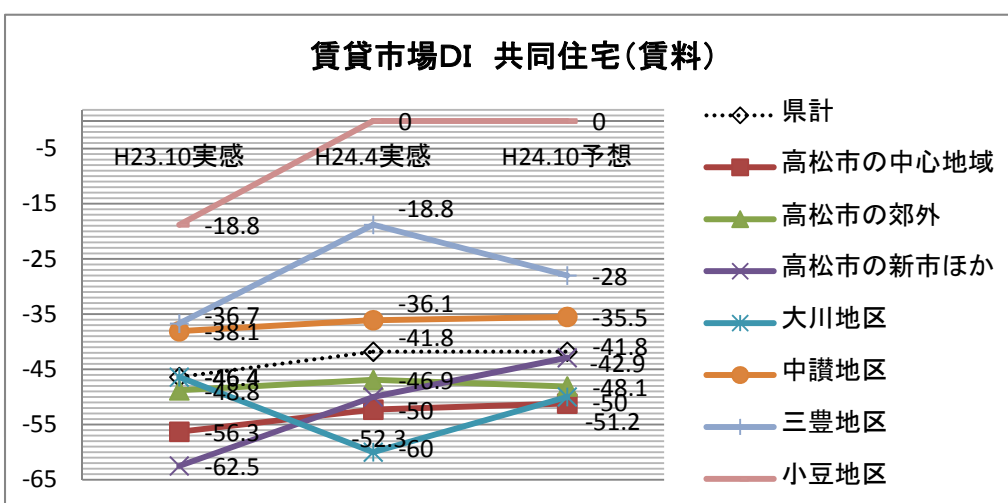
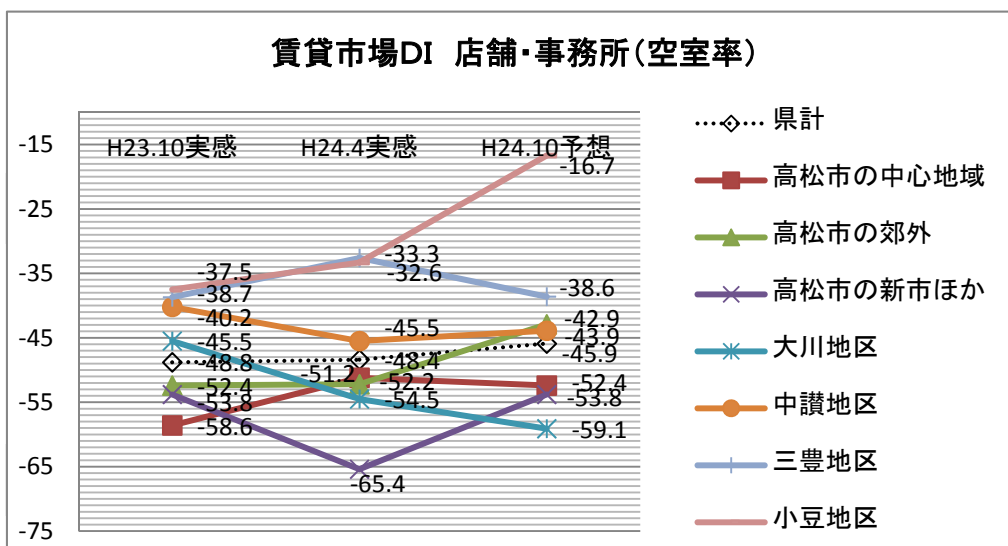
イ.賃料	1.上昇傾向	2.やや上昇傾向	3.横ばい	4.やや下落傾向	5.下落傾向
ロ.空室率	1.減少傾向	2.やや減少傾向	3.横ばい	4.やや増加傾向	5.増加傾向

(2)共同住宅

イ.賃料	1.上昇傾向	2.やや上昇傾向	3.横ばい	4.やや下落傾向	5.下落傾向
ロ.空室率	1.減少傾向	2.やや減少傾向	3.横ばい	4.やや増加傾向	5.増加傾向

(集計結果によるDI指数)





- 賃貸市場の動向(県全体のDI指数)について

「事務所・店舗」について、「賃料」は、現在の実感値は△50.2ポイント、半年後の予想値は△51.4ポイントと、やや下落傾向は変わらないものの、わずかながら(△1.2ポイント)悪化すると予想している。「空室率」は、現在の実感値は△48.8ポイント、半年後の予想値は△44.1ポイントと、やや増加傾向は変わらないものの、やや改善する(+4.7ポイント)と予想している。

「共同住宅」について、「賃料」は、現在の実感値は△46.4ポイント、半年後の予想値は△45.5ポイントと、やや下落傾向は変わらないものの、わずかながら(+0.9ポイント)改善すると予想している。「空室率」は、現在の実感値は△45.6ポイント、半年後の予想値は△41.9ポイントと、やや増加傾向は変わらないものの、わずかながら改善する(+2.2ポイント)と予想している。