

「第19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」について

～香川県不動産市況DI調査～

(基準日：令和2年10月1日)

令和3年1月

公益社団法人 香川県宅地建物取引業協会

公益社団法人 香川県不動産鑑定士協会

後 援 香 川 県

「第19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」について

～ 香川県不動産市況DI調査（基準日：令和2年10月1日）～

目 次

調査結果の概要（県全体のD I 指数）	1
アンケート調査の集計結果	4
I アンケート調査の概要	4
II 回答者の主な営業地域	4
III アンケート集計結果	5
1 地価の動向	5
① 全県の集計結果	5
② 地域別の集計結果	7
※地域別の地価動向（構成比）の推移	11
※地価動向D I 指標の推移（区分別総括）	18
※地価動向D I 指標の推移（地域別、予想値含）	19
2 不動産取引の動向	23
① 全県の集計結果	23
② 地域別の集計結果	25
※取引動向D I 指標の推移（区分別総括）	31
3 賃貸市場の動向	33
① 全県の集計結果	33
② 地域別の集計結果	35
※賃貸市場D I 指標の推移（区分別総括）	43
アンケート調査表	45

【調査結果の概要(県全体のDI指数)】

この調査は、不動産市況に関する所定の項目について、半年前と比較した現在の実感値と、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)したものである。同調査は平成23年10月から年2回(基準日:4月1日及び10月1日)実施しており、今回はその第19回目で、令和2年10月1日を基準日とする標記アンケート調査を実施し、その集計結果を以下に取りまとめた。

1.地価の動向(県全体のDI指数)について(5～22頁参照)

「住宅地」については、1年前の実感値(H31.4.1時点と比較したR1.10.1時点の実感値、以下同じ。)は△6.7ポイント、半年前の実感値(R1.10.1時点と比較したR2.4.1時点の実感値、以下同じ。)は△12.5ポイントであったのに対し、現在の実感値(R2.4.1時点と比較したR2.10.1現在の実感値、以下同じ。)は△23.1ポイントで、「下落傾向」が「上昇傾向」を上回っており、前回調査(R2.4.1)から更に悪化傾向を示している。また、前回調査において半年後は△23.1ポイントと予想されたのに対し、実感値は△23.1ポイントとほぼ予想通りの結果であった。ただし、半年後の予想値(R2.10.1時点と比較したR3.4.1時点の予想値、以下同じ。)は△29.4ポイントで、さらに悪化するものと予想されている。

「商業地」については、1年前の実感値は△4.2ポイント、半年前の実感値は△12.8ポイントであったのに対し、現在の実感値は△25.5ポイントとなっており、前回調査から悪化の傾向を示している。また、前回調査において半年後は△24.3ポイントと予想されたのに対し、実感値△25.5ポイントと予想よりやや悪化している傾向が認められ、今回調査においては、半年後の予想値は△30.2ポイントと、更に大きく悪化するものと予想されている。

地価動向DI指数で、住宅地と商業地を比較すると、半年前の実感値では住宅地と商業地はほぼ同水準であったが、現在の実感値では住宅地が△23.1ポイント、商業地が△25.5ポイントと商業地がマイナスで上回る傾向を示している。なお、半年後予想値においても、住宅地が△29.4ポイント、商業地が△30.2ポイントと商業地が住宅地をやや上回る結果となっている。

2.不動産取引の動向(県全体のDI指数)について(23～32頁参照)

「土地・分譲地等」については、1年前の実感値は△12.7ポイント、半年前の実感値は△21.9ポイントであったのに対し、現在の実感値は△22.8ポイント、半年後の予想値は△25.9ポイントとなった。「減少傾向」が「増加傾向」を上回る状態であり、前回調査から

継続して悪化傾向を示しており、半年後については、更に悪化するものと予想されている。

「マンション販売」については、1年前の実感値は△23.9ポイント、半年前の実感値は△28ポイントであったのに対し、現在の実感値は△35.7ポイント、半年後の予想値は△34.3ポイントで、依然として「減少傾向」が「増加傾向」を大きく上回っている状態である。なお、半年後の予想値はやや改善するものと予想されている。

「仲介件数」については、1年前の実感値は△17.1ポイント、半年前の実感値は△25.7ポイントであったのに対し、現在の実感値は△28.6ポイント、半年後の予想値は△32.1ポイントとなった。「減少傾向」が「増加傾向」を上回る状態であり、今回調査では更なる悪化を示している。半年後予想については、更に悪化するものと予想されている。

前回DI調査(第18回、R2.4.1時点)における各取引の半年後予想値と今回調査の実感値を比較すると、「土地・分譲等」は予想△28.9ポイントに対し実感△22.8ポイントと、予想よりはやや良好な値であり、「マンション販売」については予想△33ポイントに対し実感△35.7ポイントとこちらは予想よりやや悪化した。また、「仲介件数」も予想△31.9ポイントに対し実感△28.6ポイントと、予想値よりはやや良好な値となった。

3. 賃貸市場の動向(県全体のDI指数)について(33~44頁参照)

「事務所・店舗」について、「賃料」は、1年前の実感値が△27.3ポイント、半年前の実感値が△27.1ポイントであったのに対し、現在の実感値は△35.9ポイント、半年後の予想値は△39.1ポイントで、下落幅は拡大傾向を示した。半年後については今回調査より悪化するものと予想されている。

「事務所・店舗」の「空室率」は、1年前の実感値が△24.5ポイント、半年前の実感値が△28.5ポイントであったのに対し、現在の実感値は△42.7ポイント、半年後の予想値は△41.4ポイントで、実感値が大幅に悪化している。半年後については、ほぼ同程度で推移するものと予想されている。

「共同住宅」について、「賃料」は、1年前の実感値が△27.9ポイント、半年前の実感値が△29.2ポイントであったのに対し、現在の実感値は△29.7ポイント、半年後の予想値は△32.9ポイントで、半年前の実感値とほぼ同水準であったが、半年後については更に悪化すると予想されている。

「共同住宅」の「空室率」は、1年前の実感値が△29ポイント、半年前の実感値が△34.6ポイントに対し、現在の実感値は△37.7ポイント、半年後の予想値は△35.9ポイントで、引き続き緩やかな悪化傾向を示しており、半年後はやや改善するものと予想されている。

4.今回調査と新型コロナウイルス感染症による影響について

今回調査時点は、令和2年10月1日時点であり、新型コロナウイルス感染症による緊急事態宣言の解除から、GOTOキャンペーン等と停滞した経済の再興を目的とした政策中での調査となった。当該経済政策の中でも全般的に悪化傾向が拡大した項目が多く、コロナ禍での将来不安等がマイナス要因として出た結果であるものと思料する。

【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である。

本調査のDI指数の算出方法は、各項目について上昇(空室率は減少)から下落(空室率は増加)までの5段階の選択肢を用意し、選択肢毎の回答数を単純集計して次式により算出している。

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

全体としてDI指数が0より上なら上昇等、0より下なら下落等と判断していることになり、目安としては、「横ばい」が0、「やや下落(空室率はやや増加)傾向」が△50、「下落(空室率は増加)傾向」が△100となる。

「第19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)の集計結果

I アンケート調査の概要

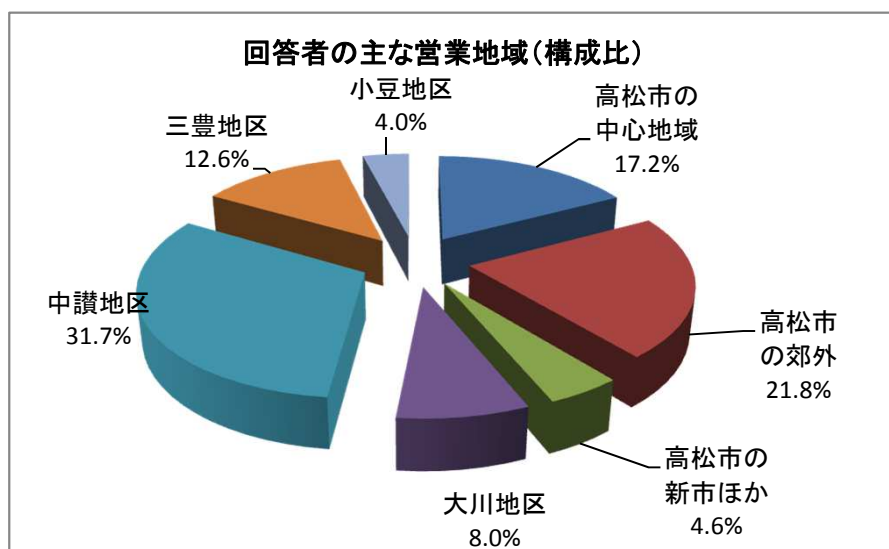
- ① 基準日 令和2年10月1日
- ② 対象者 公益社団法人香川県宅地建物取引業協会の会員
- ③ 発送数 1,001 社
- ④ 回答数 175 社 (回収率 17.5%)
 うち 有効回答票 174 社 無効回答票 1 社

II 回答者の主な営業地域(構成比)

高松市の中心地域	高松市の郊外	高松市の新市ほか	大川地区	中讃地区	三豊地区	小豆地区	計
30	38	8	14	55	22	7	174
17.2%	21.8%	4.6%	8.0%	31.6%	12.6%	4.0%	100%

【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」…「高松市の中心地域」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



次頁以降DIグラフ中の「令和1年10月」は平成31年4月1日基準日の半年前と比較した実感のDI指数を表しています。また、「R2.4予想」とあるものは今回調査時点における半年後の予想を集計した値です。なお、地区や設問によっては、回答母数が少ないため極端な変動を示す場合がありますので、ご了承下さい。

Ⅲ アンケート集計結果

1 地価の動向

① 全県の集計結果

問2 現在の地価の動向(半年前と比較して)

(1)住宅地

	上昇 傾向	やや 上昇傾向	横ばい	やや 下落傾向	下落 傾向	計	DI指数
	0	5	94	60	12	171	△ 23.1
(構成比)	0.0 %	2.9 %	55.0 %	35.1 %	7.0 %	100 %	

(2)商業地

	上昇 傾向	やや 上昇傾向	横ばい	やや 下落傾向	下落 傾向	計	DI指数
	1	6	79	66	13	165	△ 25.5
(構成比)	0.6 %	3.6 %	47.9 %	40.0 %	7.9 %	100 %	

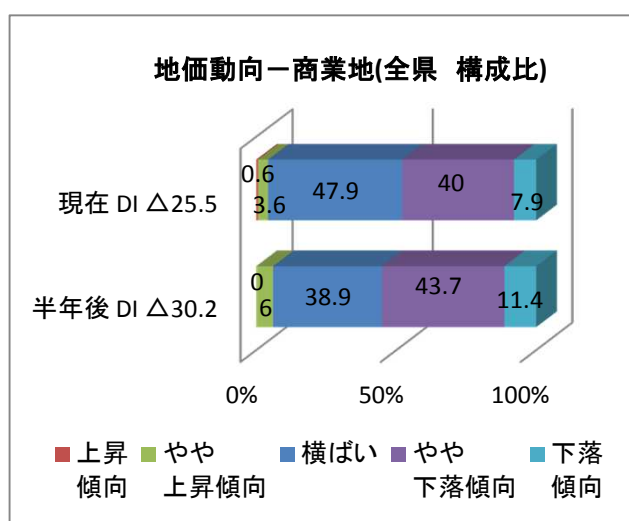
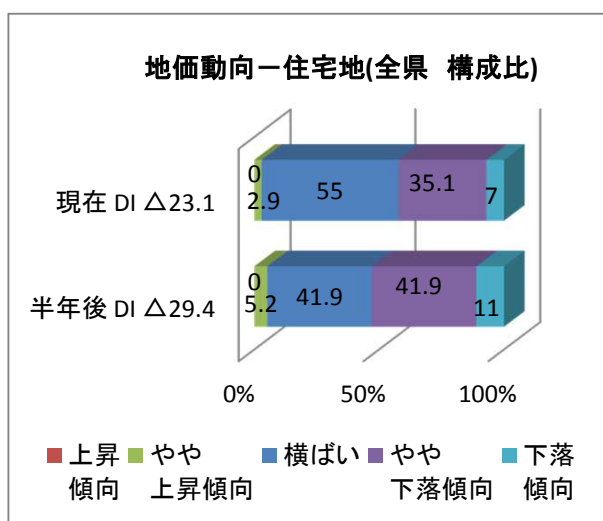
問3 半年後の地価の動向予想(現在と比較して)

(1)住宅地

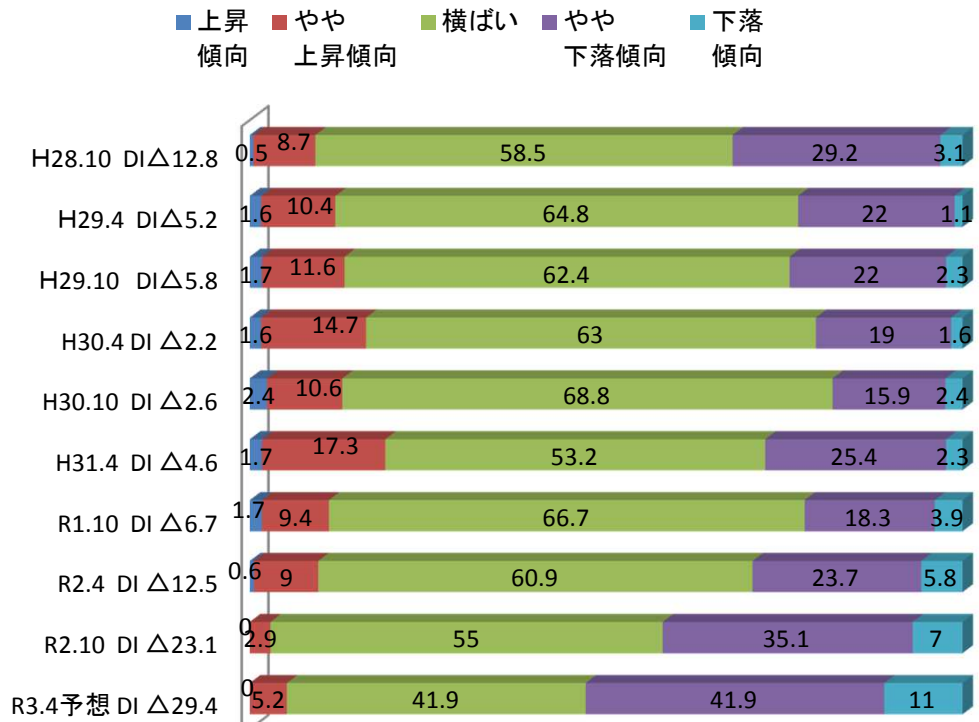
	上昇 傾向	やや 上昇傾向	横ばい	やや 下落傾向	下落 傾向	計	DI指数
	0	9	72	72	19	172	△ 29.4
(構成比)	0.0 %	5.2 %	41.9 %	41.9 %	11.0 %	100 %	

(2)商業地

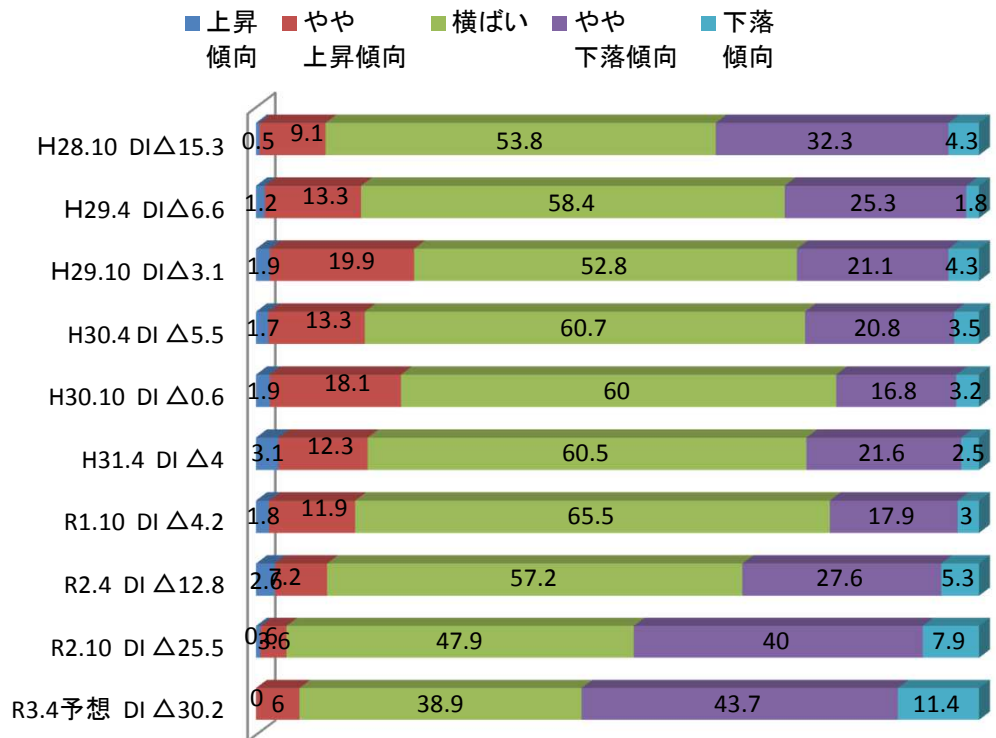
	上昇 傾向	やや 上昇傾向	横ばい	やや 下落傾向	下落 傾向	計	DI指数
	0	10	65	73	19	167	△ 30.2
(構成比)	0.0 %	6.0 %	38.9 %	43.7 %	11.4 %	100 %	



県全体の地価動向・住宅地 構成比の推移



県全体の地価動向・商業地 構成比の推移

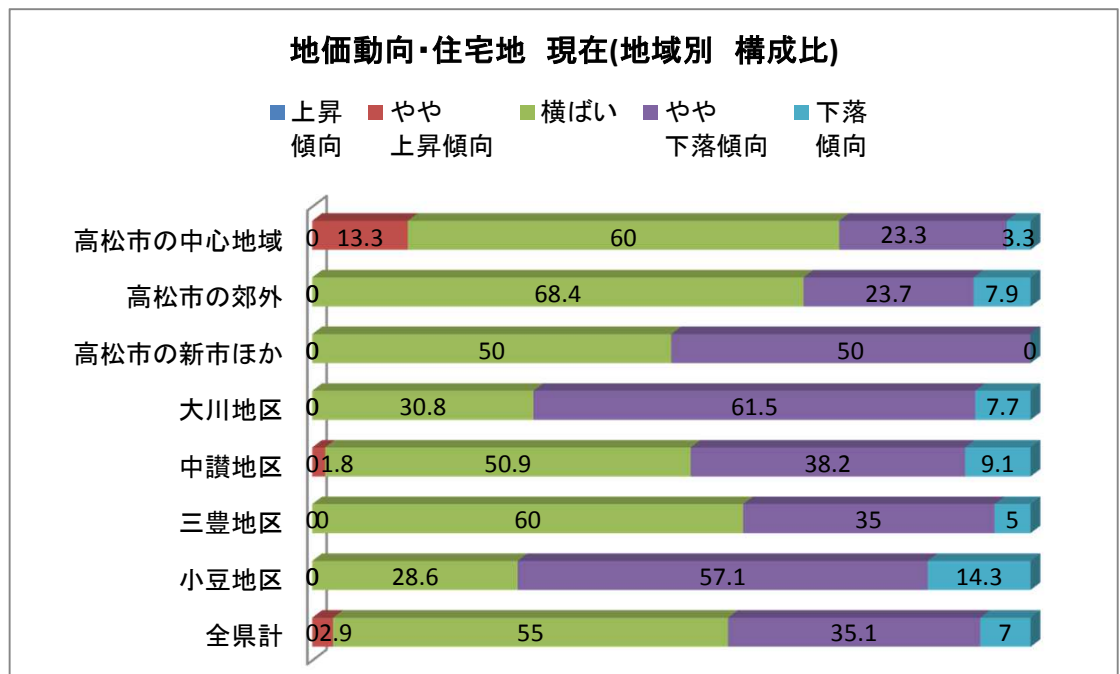


② 地域別の集計結果

問2 現在の地価の動向(半年前と比較して)

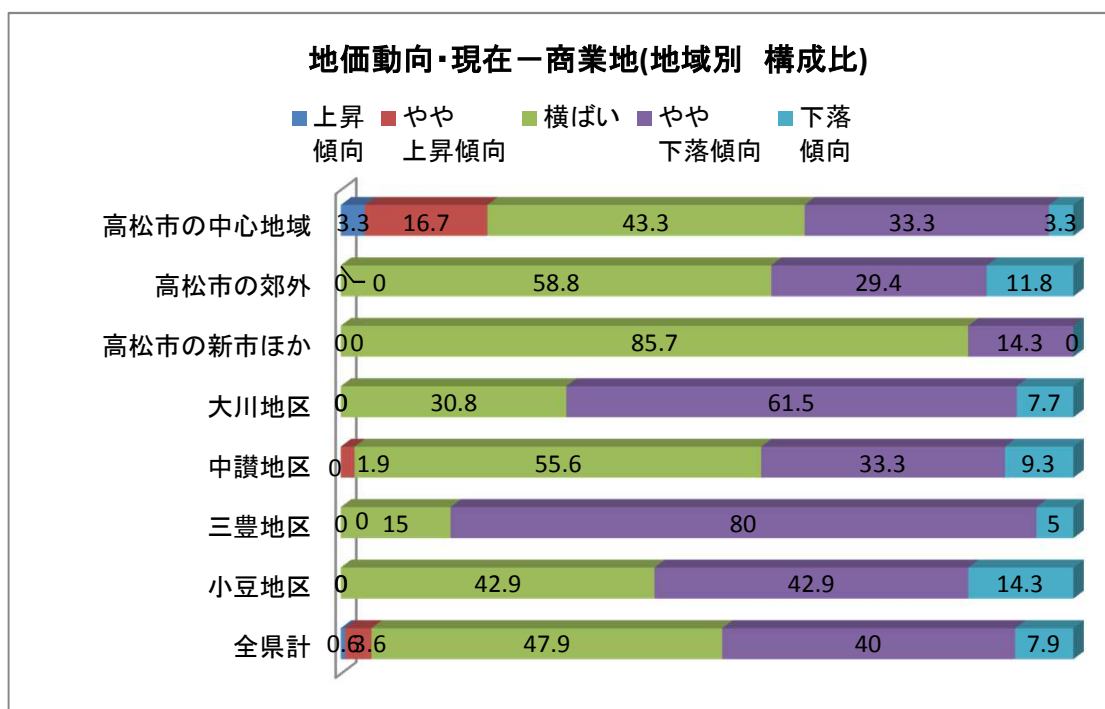
(1)住宅地

	上昇 傾向	やや 上昇傾向	横ばい	やや 下落傾向	下落 傾向	計	DI指数
高松市の中心地域	0	4	18	7	1	30	△ 8.3
	0.0 %	13.3 %	60.0 %	23.3 %	3.3 %	100 %	
高松市の郊外	0	0	26	9	3	38	△ 19.7
	0.0 %	0.0 %	68.4 %	23.7 %	7.9 %	100 %	
高松市の新市ほか	0	0	4	4	0	8	△ 25.0
	0.0 %	0.0 %	50.0 %	50.0 %	0.0 %	100 %	
大川地区	0	0	4	8	1	13	△ 38.5
	0.0 %	0.0 %	30.8 %	61.5 %	7.7 %	100 %	
中讃地区	0	1	28	21	5	55	△ 27.3
	0.0 %	1.8 %	50.9 %	38.2 %	9.1 %	100 %	
三豊地区	0	0	12	7	1	20	△ 22.5
	0.0 %	0.0 %	60.0 %	35.0 %	5.0 %	100 %	
小豆地区	0	0	2	4	1	7	△ 42.9
	0.0 %	0.0 %	28.6 %	57.1 %	14.3 %	100 %	
全県計	0	5	94	60	12	171	△ 23.1
	0.0 %	2.9 %	55.0 %	35.1 %	7.0 %	100 %	



(2)商業地

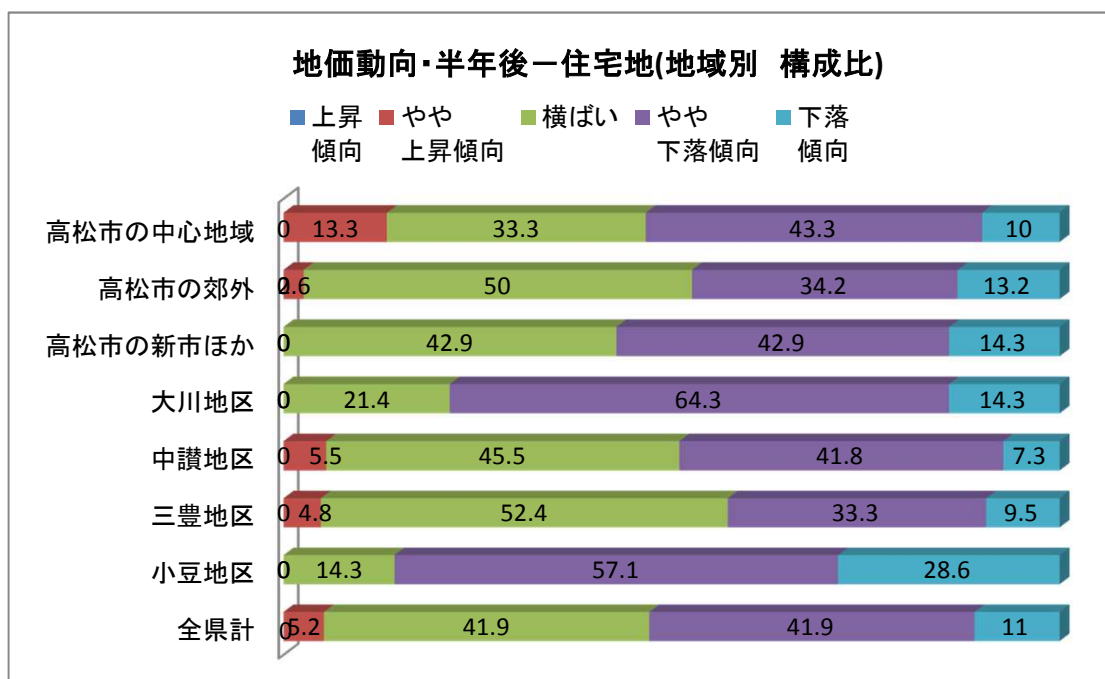
	上昇 傾向	やや 上昇傾向	横ばい	やや 下落傾向	下落 傾向	計	DI指数
高松市の中心地域	1	5	13	10	1	30	△ 8.3
	3.3 %	16.7 %	43.3 %	33.3 %	3.3 %	100 %	
高松市の郊外	0	0	20	10	4	34	△ 26.5
	0.0 %	0.0 %	58.8 %	29.4 %	11.8 %	100 %	
高松市の新市ほか	0	0	6	1	0	7	△ 7.1
	0.0 %	0.0 %	85.7 %	14.3 %	0.0 %	100 %	
大川地区	0	0	4	8	1	13	△ 38.5
	0.0 %	0.0 %	30.8 %	61.5 %	7.7 %	100 %	
中讃地区	0	1	30	18	5	54	△ 25.0
	0.0 %	1.9 %	55.6 %	33.3 %	9.3 %	100 %	
三豊地区	0	0	3	16	1	20	△ 45.0
	0.0 %	0.0 %	15.0 %	80.0 %	5.0 %	100 %	
小豆地区	0	0	3	3	1	7	△ 35.7
	0.0 %	0.0 %	42.9 %	42.9 %	14.3 %	100 %	
全県計	1	6	79	66	13	165	△ 25.5
	0.6 %	3.6 %	47.9 %	40.0 %	7.9 %	100 %	



問3 半年後の地価の動向予想(現在と比較して)

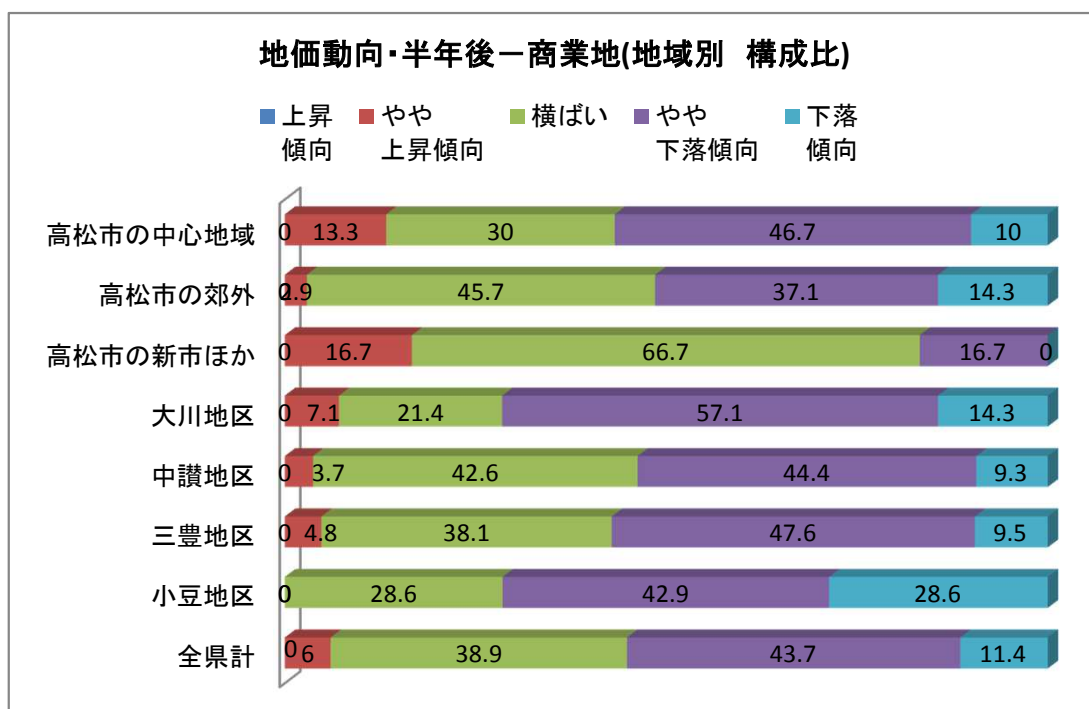
(1)住宅地

	上昇 傾向	やや 上昇傾向	横ばい	やや 下落傾向	下落 傾向	計	DI指数
高松市の中心地域	0	4	10	13	3	30	△ 25.0
	0.0 %	13.3 %	33.3 %	43.3 %	10.0 %	100 %	
高松市の郊外	0	1	19	13	5	38	△ 28.9
	0.0 %	2.6 %	50.0 %	34.2 %	13.2 %	100 %	
高松市の新市ほか	0	0	3	3	1	7	△ 35.7
	0.0 %	0.0 %	42.9 %	42.9 %	14.3 %	100 %	
大川地区	0	0	3	9	2	14	△ 46.4
	0.0 %	0.0 %	21.4 %	64.3 %	14.3 %	100 %	
中讃地区	0	3	25	23	4	55	△ 25.5
	0.0 %	5.5 %	45.5 %	41.8 %	7.3 %	100 %	
三豊地区	0	1	11	7	2	21	△ 23.8
	0.0 %	4.8 %	52.4 %	33.3 %	9.5 %	100 %	
小豆地区	0	0	1	4	2	7	△ 57.1
	0.0 %	0.0 %	14.3 %	57.1 %	28.6 %	100 %	
全県計	0	9	72	72	19	172	△ 29.4
	0.0 %	5.2 %	41.9 %	41.9 %	11.0 %	100 %	

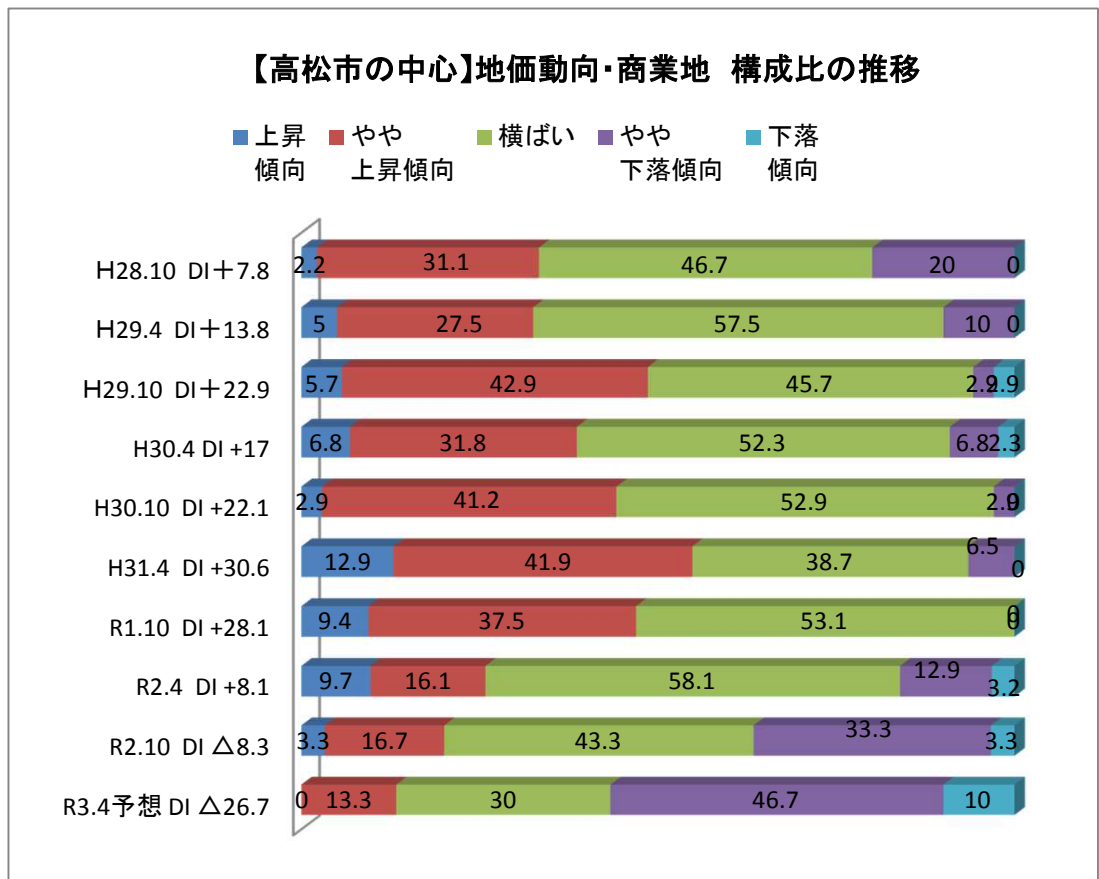
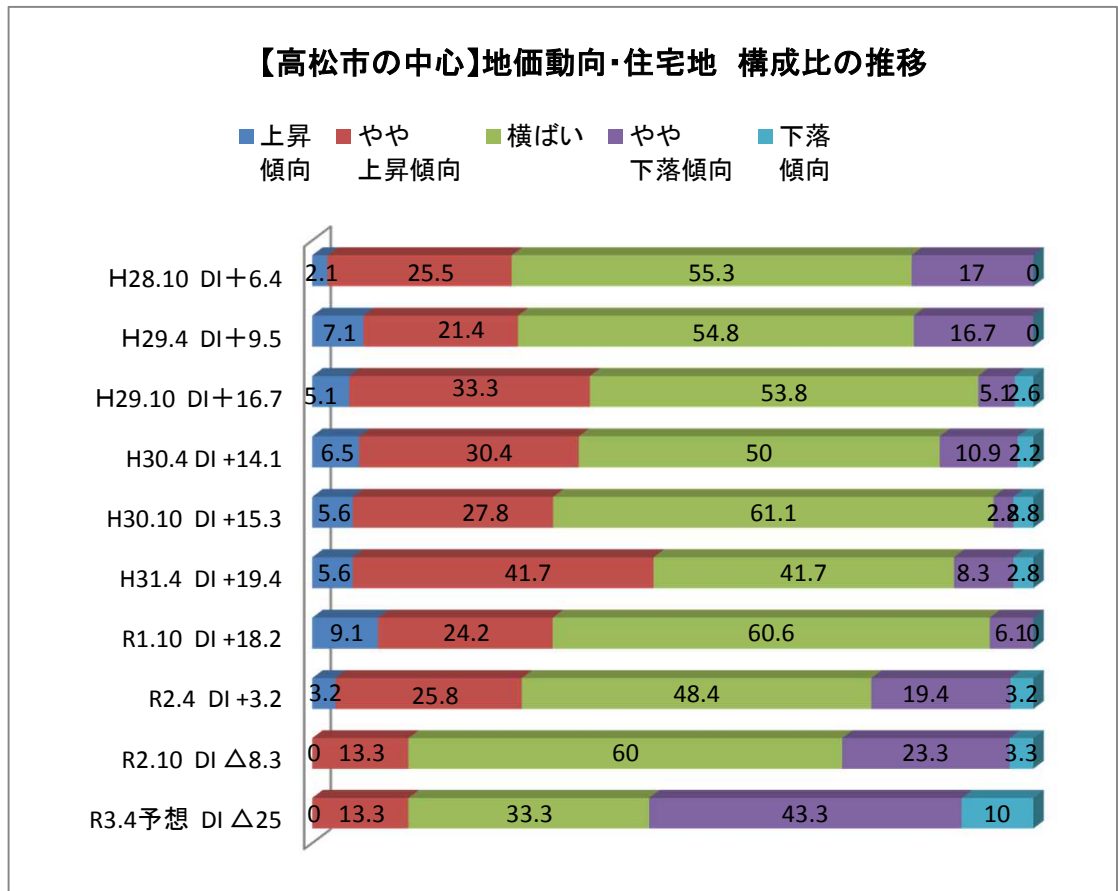


(2)商業地

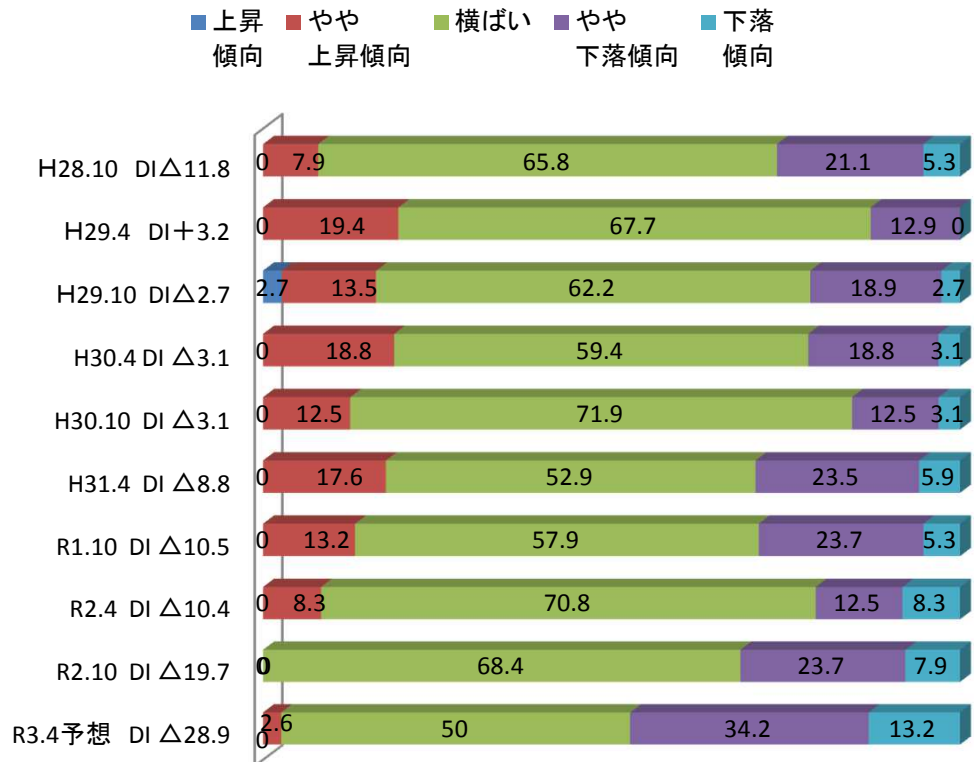
	上昇 傾向	やや 上昇傾向	横ばい	やや 下落傾向	下落 傾向	計	DI指数
高松市の中心地域	0	4	9	14	3	30	△ 26.7
	0.0 %	13.3 %	30.0 %	46.7 %	10.0 %	100 %	
高松市の郊外	0	1	16	13	5	35	△ 31.4
	0.0 %	2.9 %	45.7 %	37.1 %	14.3 %	100 %	
高松市の新市ほか	0	1	4	1	0	6	± 0.0
	0.0 %	16.7 %	66.7 %	16.7 %	0.0 %	100 %	
大川地区	0	1	3	8	2	14	△ 39.3
	0.0 %	7.1 %	21.4 %	57.1 %	14.3 %	100 %	
中讃地区	0	2	23	24	5	54	△ 29.6
	0.0 %	3.7 %	42.6 %	44.4 %	9.3 %	100 %	
三豊地区	0	1	8	10	2	21	△ 31.0
	0.0 %	4.8 %	38.1 %	47.6 %	9.5 %	100 %	
小豆地区	0	0	2	3	2	7	△ 50.0
	0.0 %	0.0 %	28.6 %	42.9 %	28.6 %	100 %	
全県計	0	10	65	73	19	167	△ 30.2
	0.0 %	6.0 %	38.9 %	43.7 %	11.4 %	100 %	



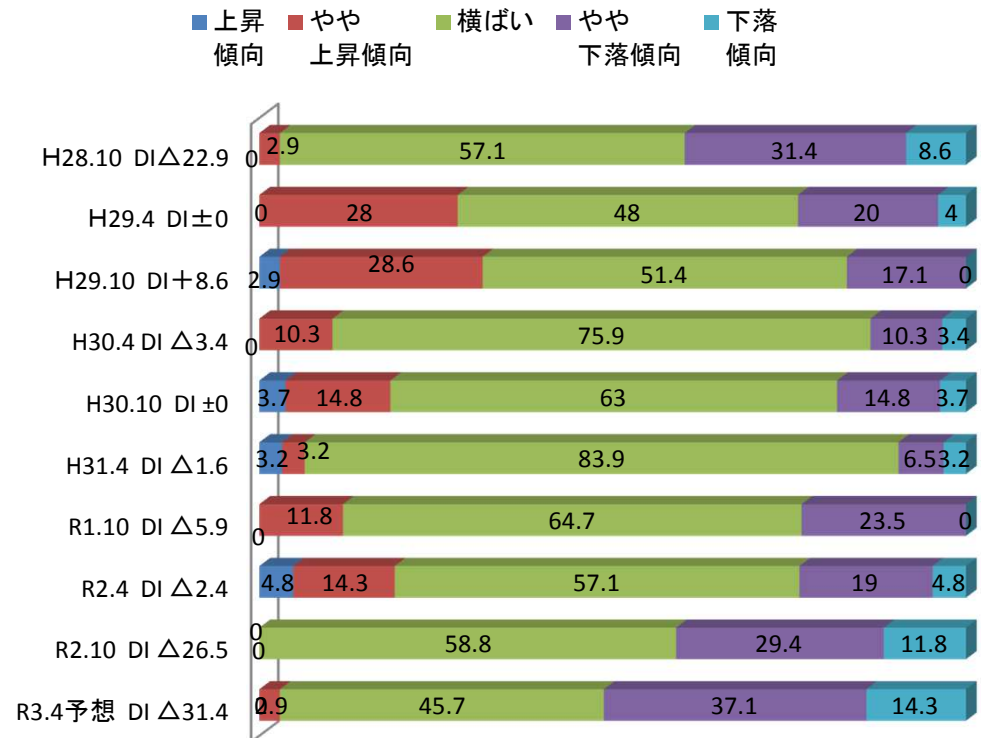
※地域別の地価動向（構成比）の推移



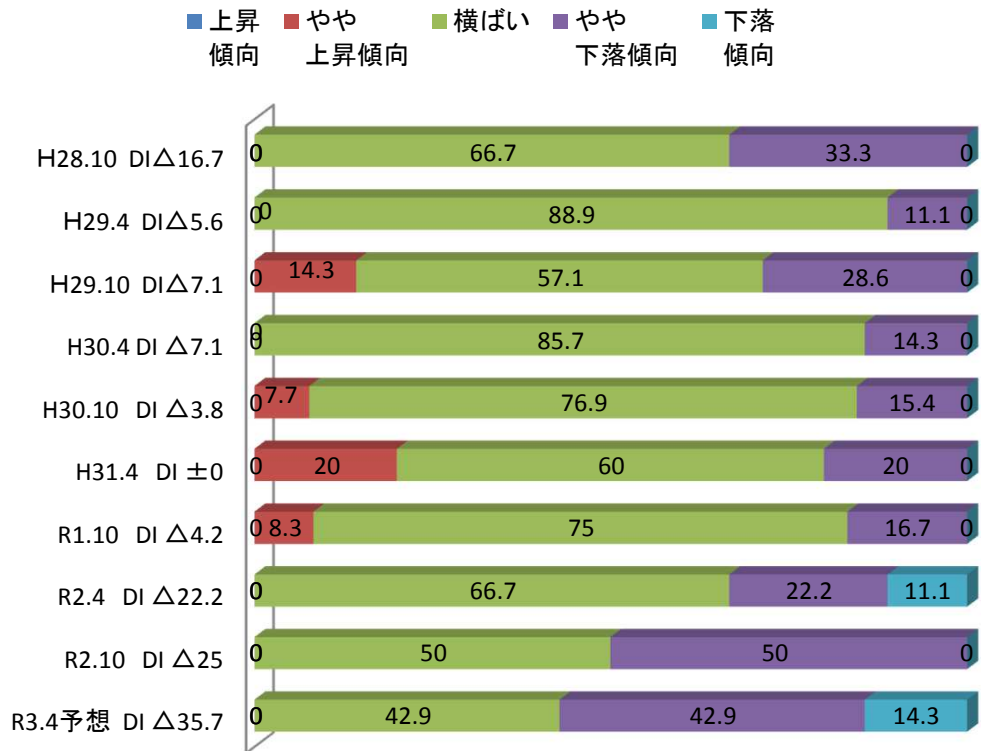
【高松市の郊外】地価動向・住宅地 構成比の推移



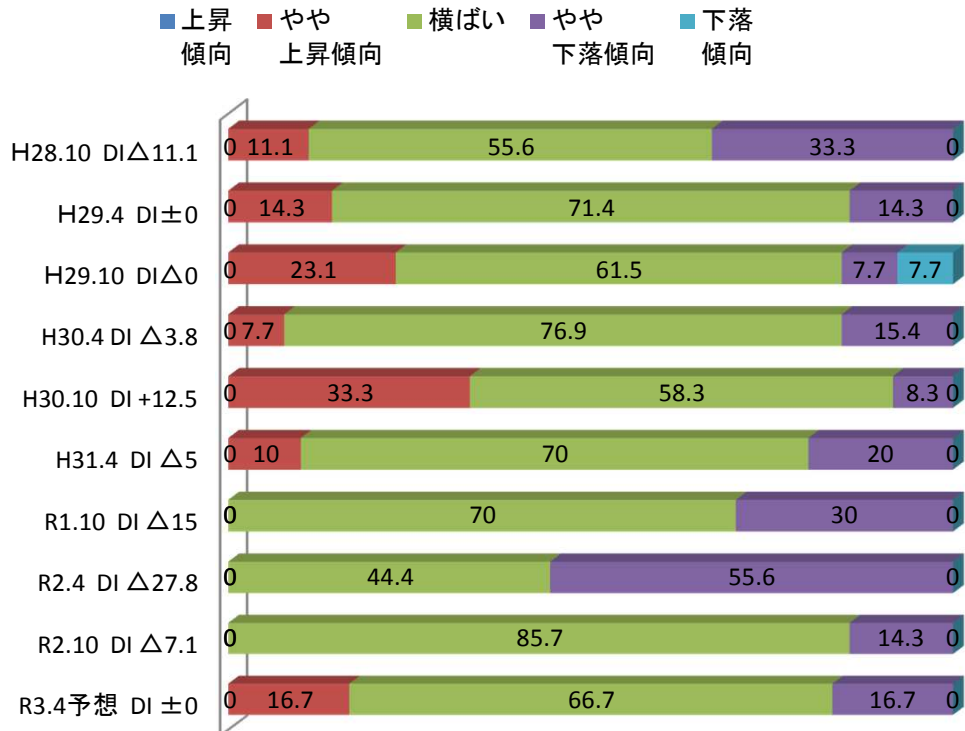
【高松市の郊外】地価動向・商業地 構成比の推移



【高松市の新市】地価動向・住宅地 構成比の推移

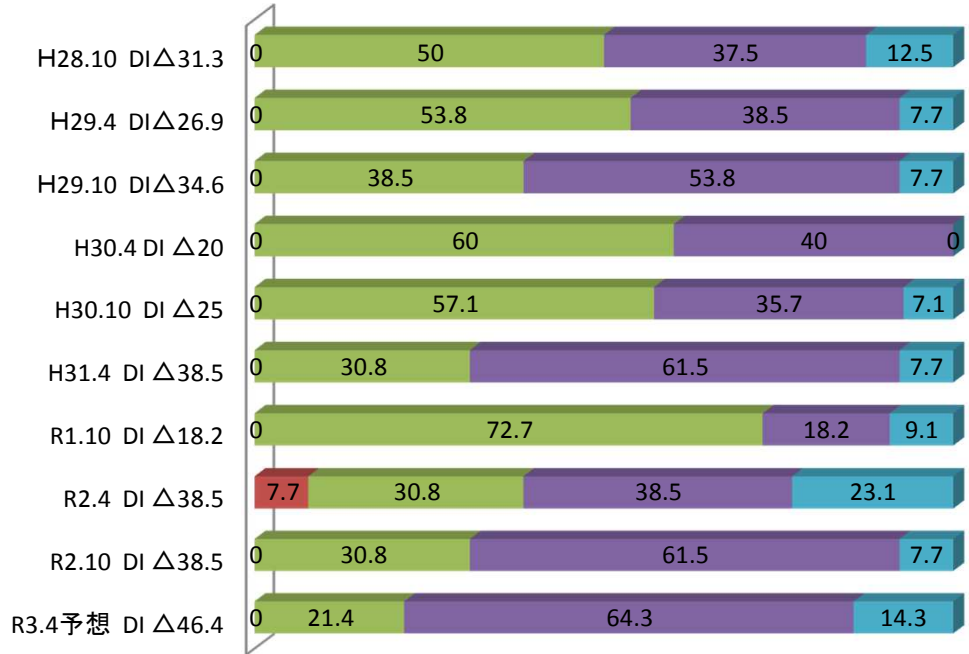


【高松市の新市】地価動向・商業地 構成比の推移



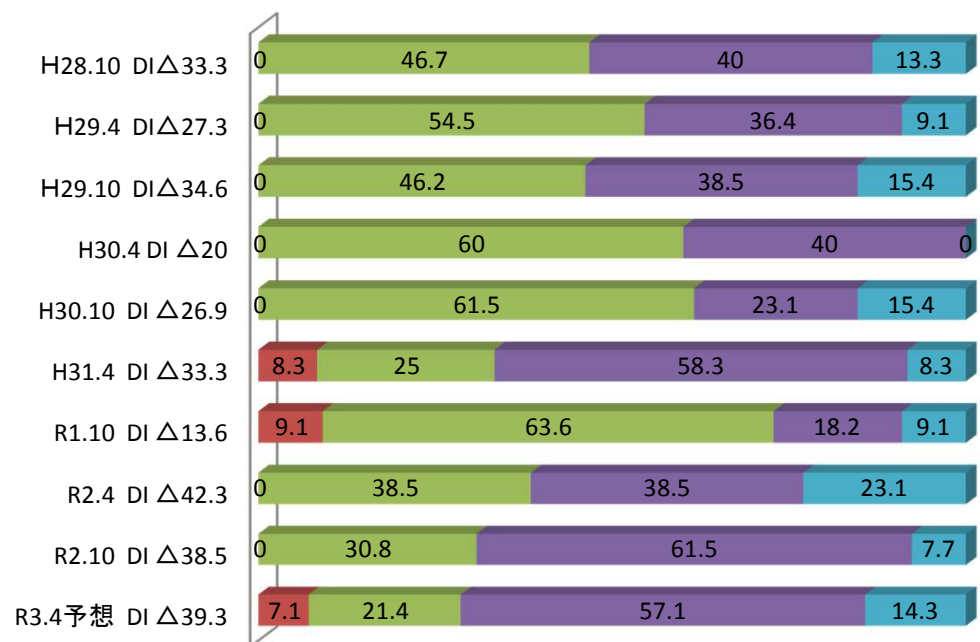
【大川地区】地価動向・住宅地 構成比の推移

■ 上昇傾向 ■ やや上昇傾向 ■ 横ばい ■ やや下落傾向 ■ 下落傾向

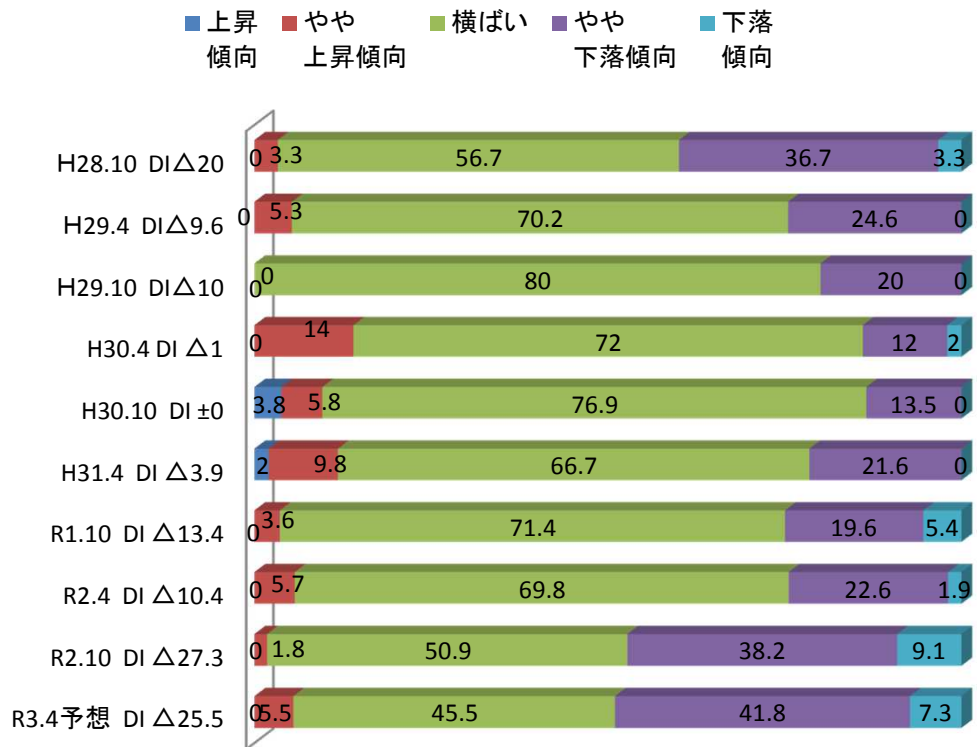


【大川地区】地価動向・商業地 構成比の推移

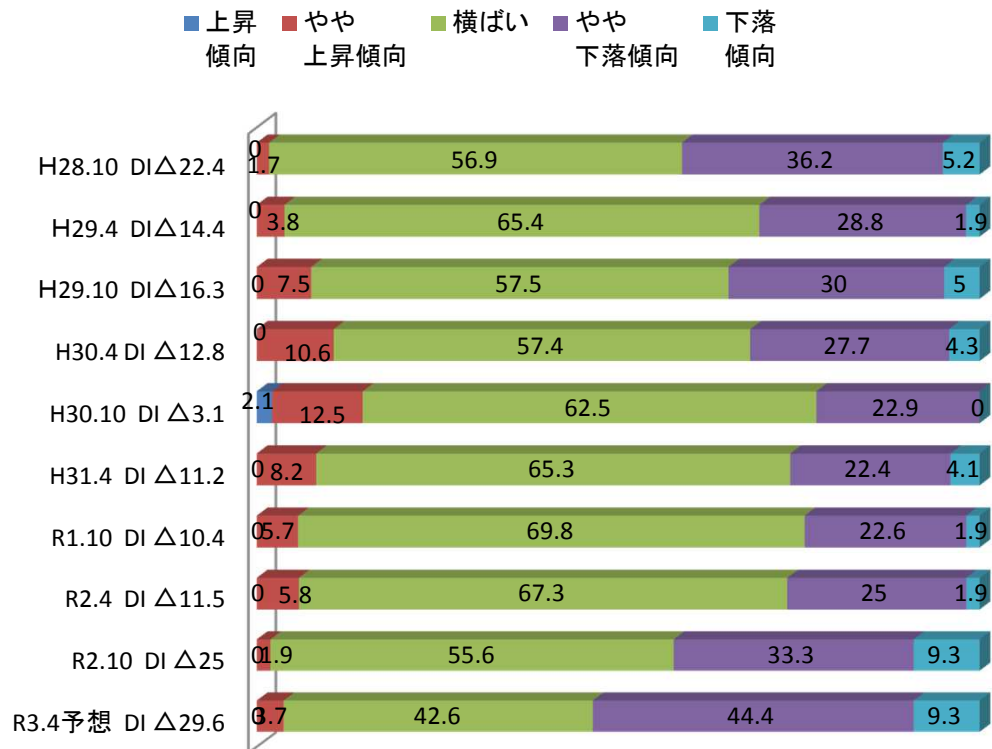
■ 上昇傾向 ■ やや上昇傾向 ■ 横ばい ■ やや下落傾向 ■ 下落傾向



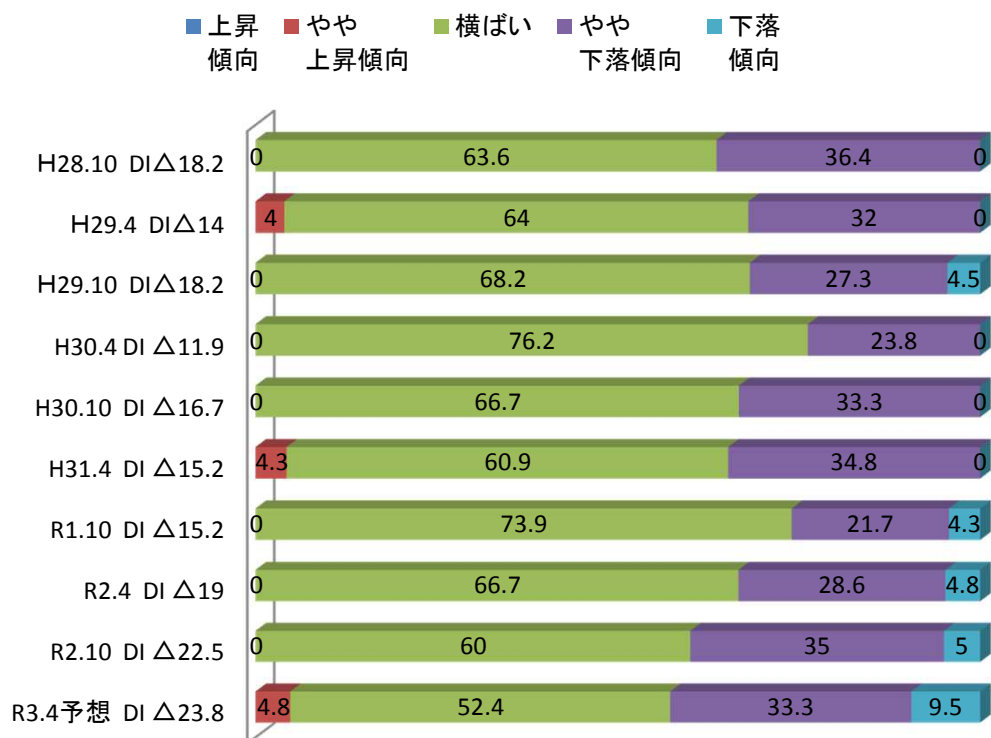
【中讃地区】地価動向・住宅地 構成比の推移



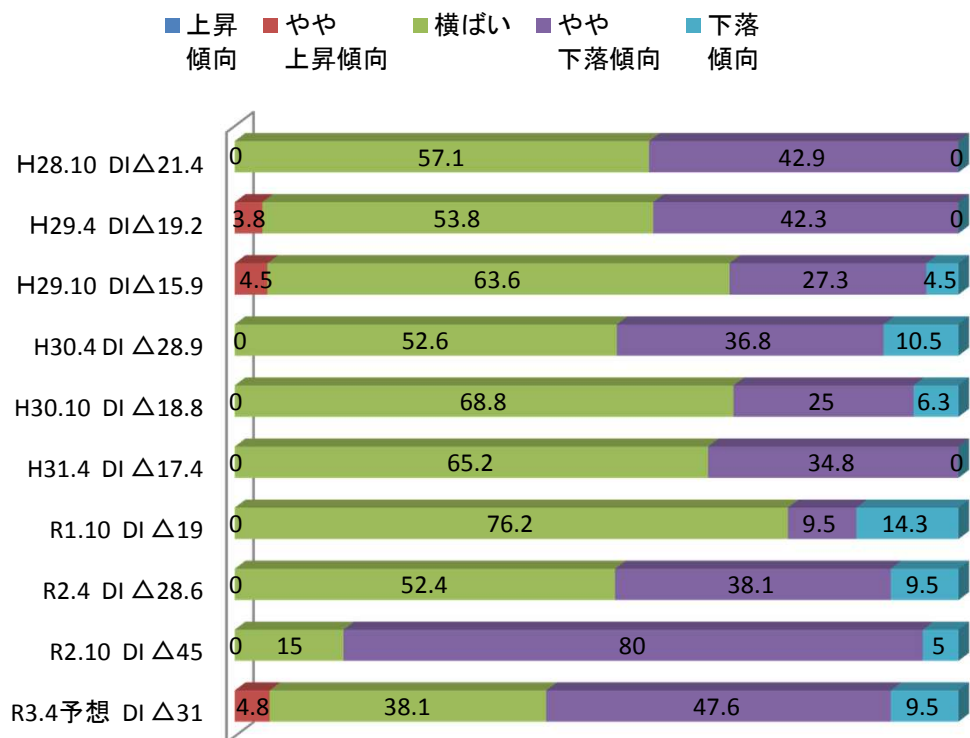
【中讃地区】地価動向・商業地 構成比の推移



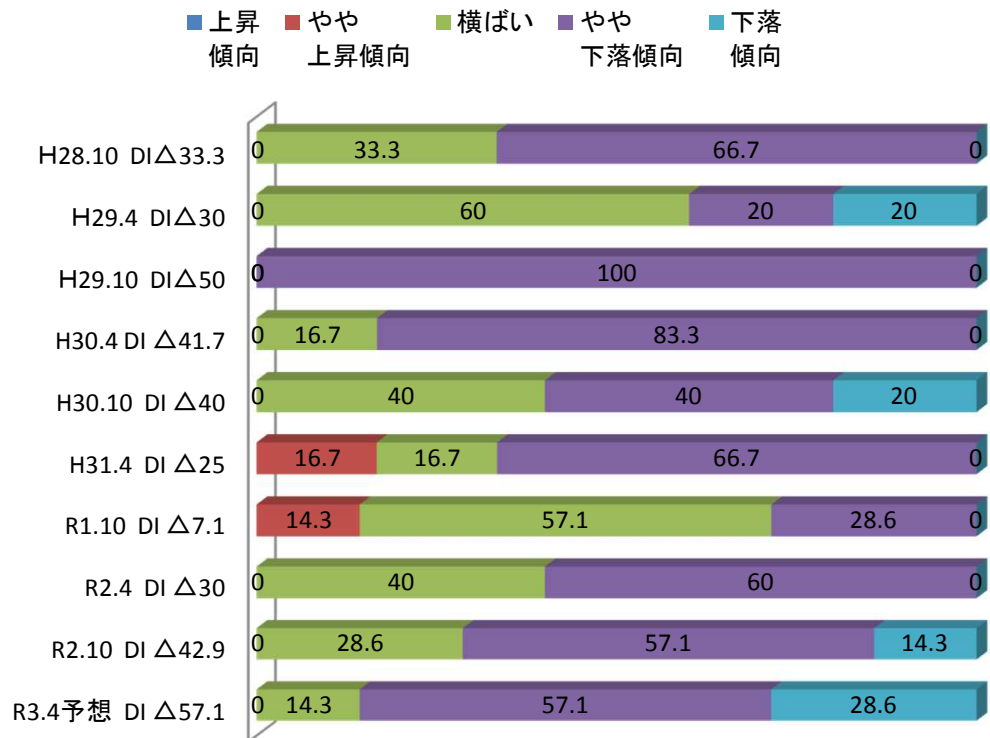
【三豊地区】地価動向・住宅地 構成比の推移



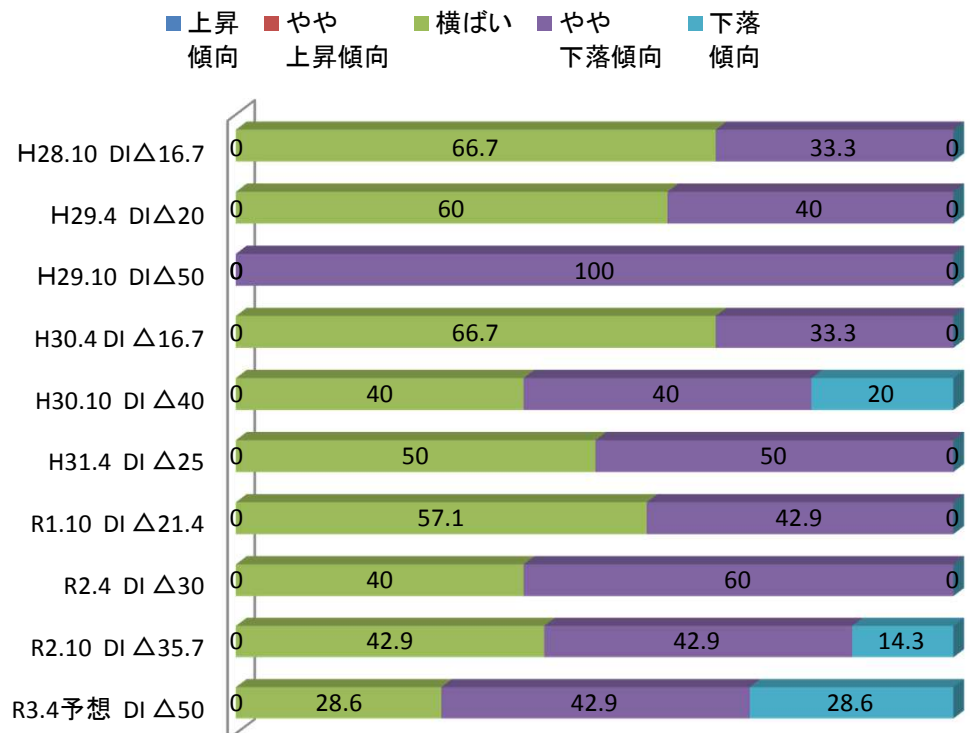
【三豊地区】地価動向・商業地 構成比の推移



【小豆地区】地価動向・住宅地 構成比の推移

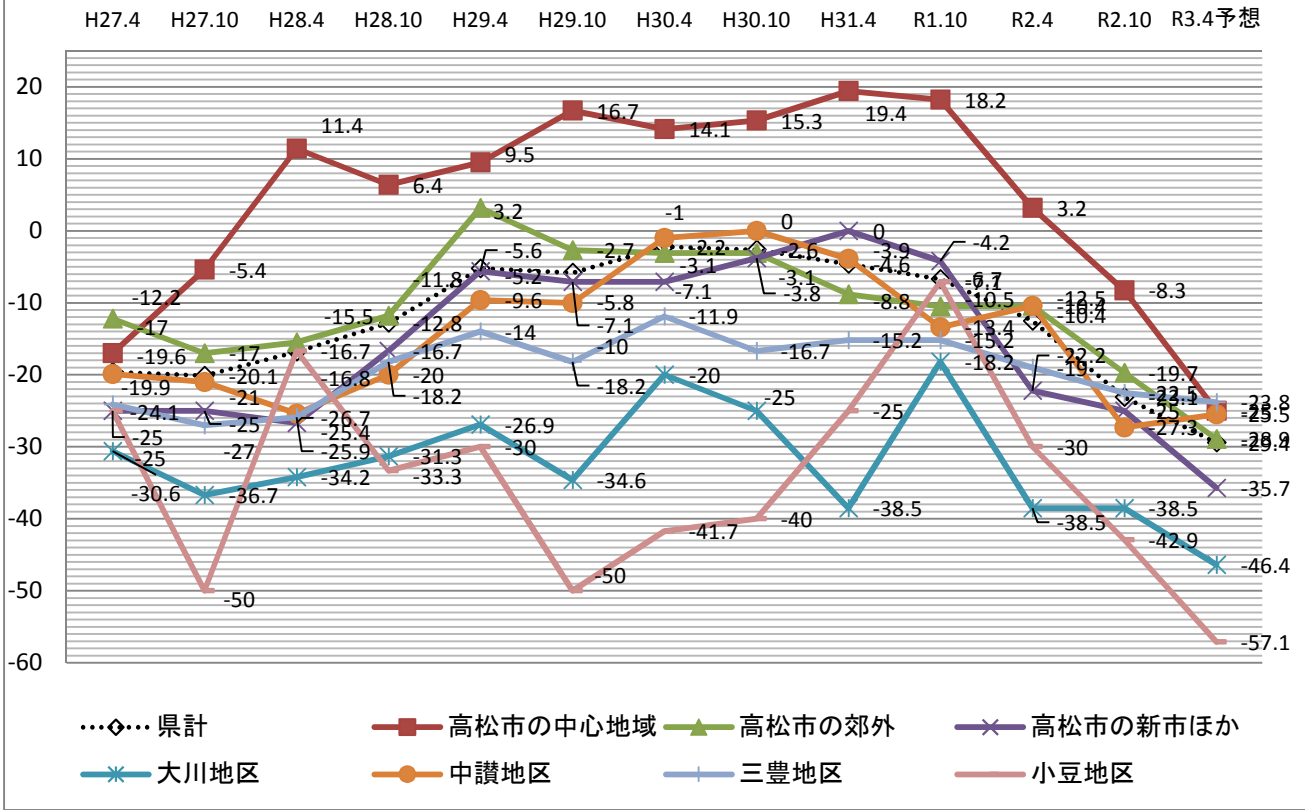


【小豆地区】地価動向・商業地 構成比の推移

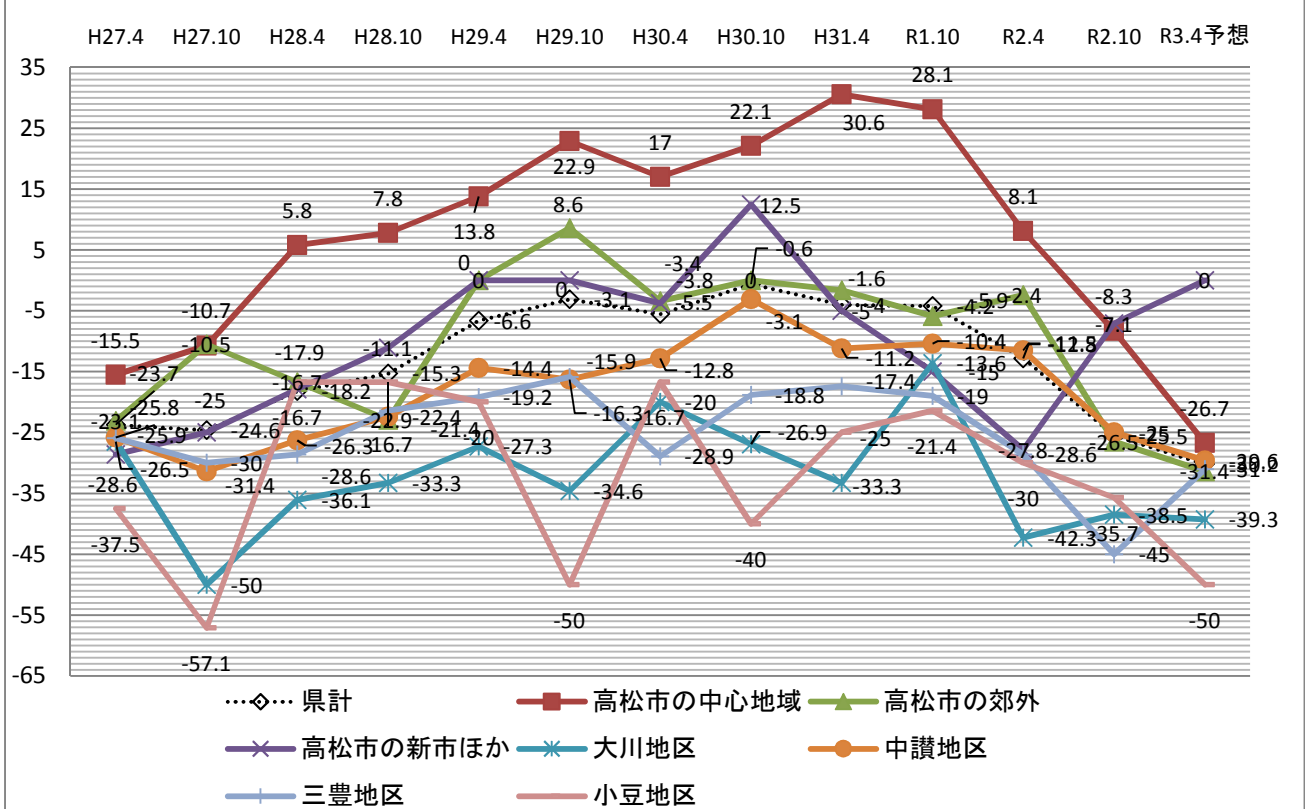


※地価動向D I 指標の推移（区分別総括）

地価動向DI 住宅地総括

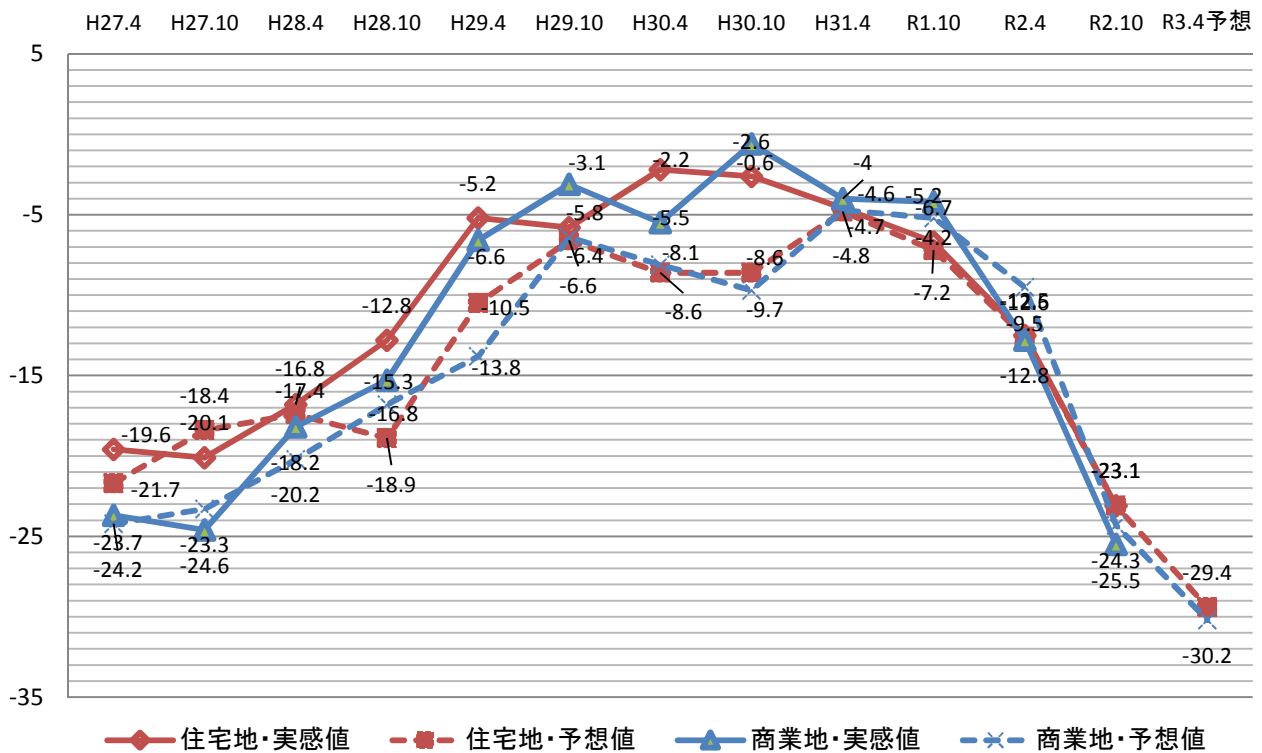


地価動向DI 商業地総括

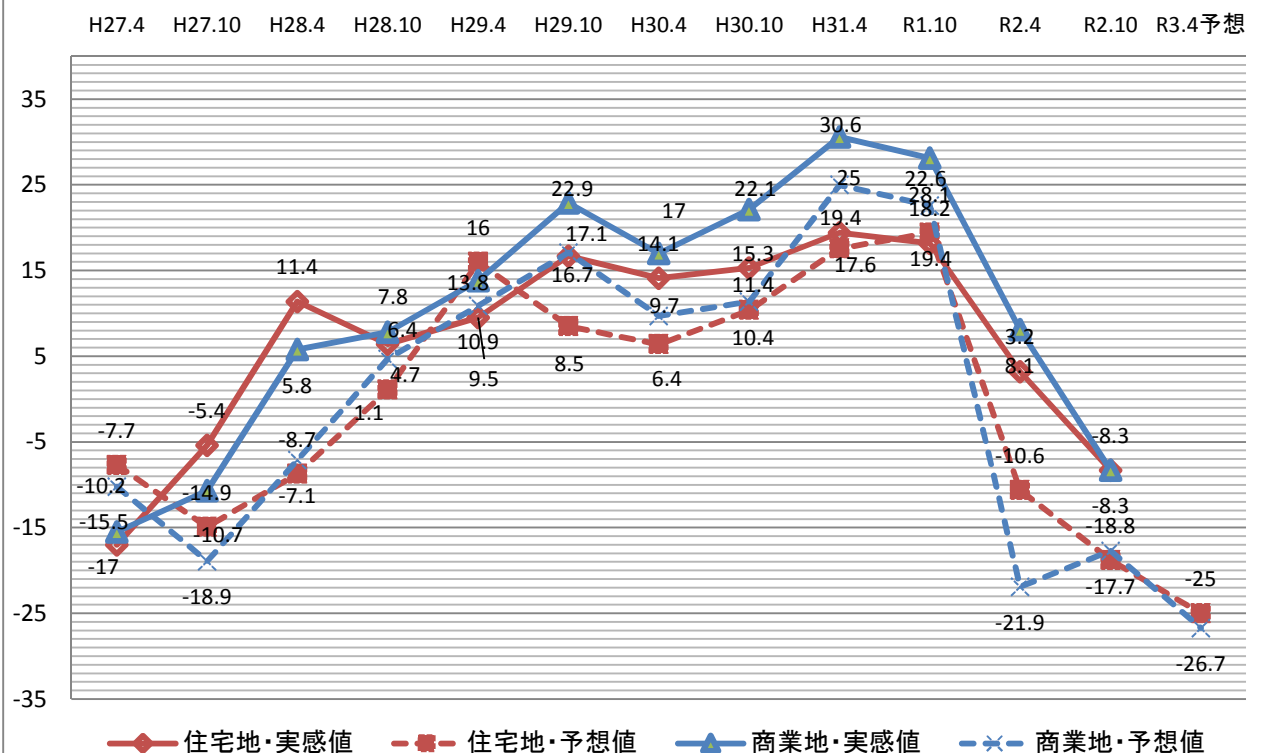


※地価動向DI 指標の推移（地域別、予想値含）

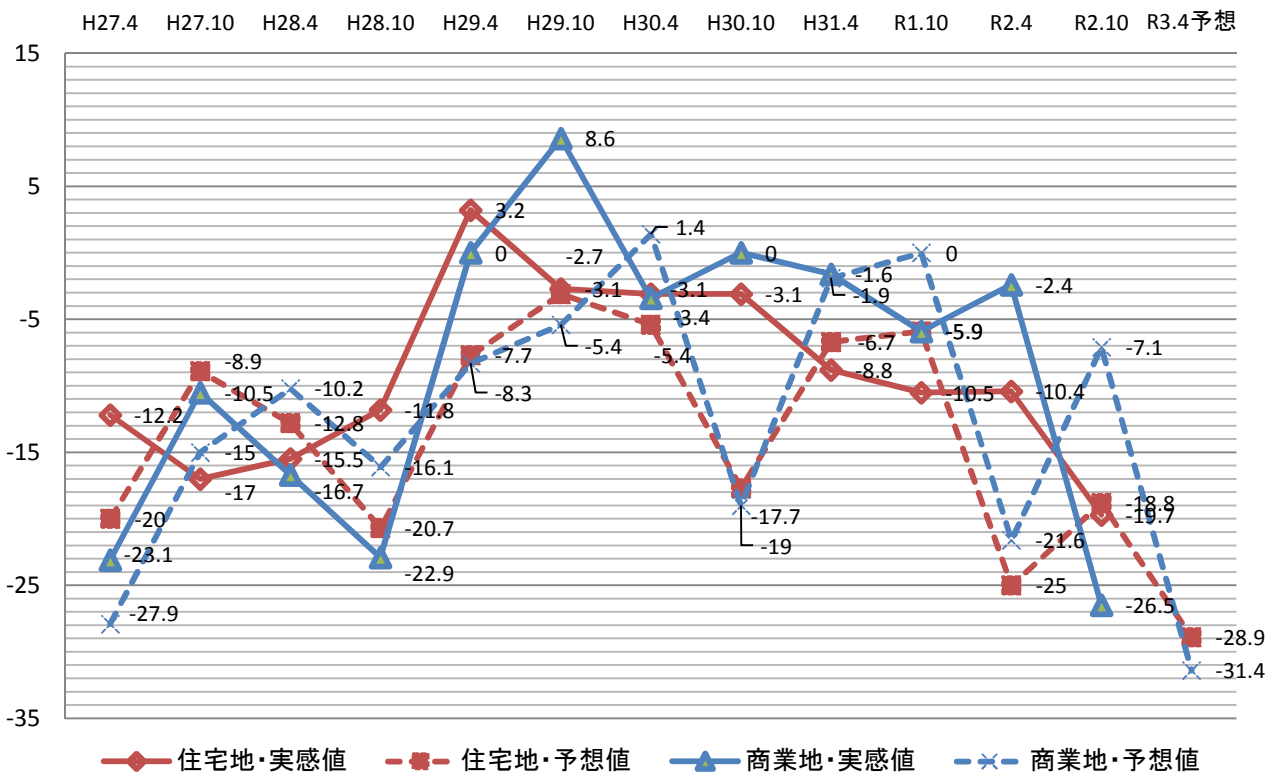
地価動向DI 県計



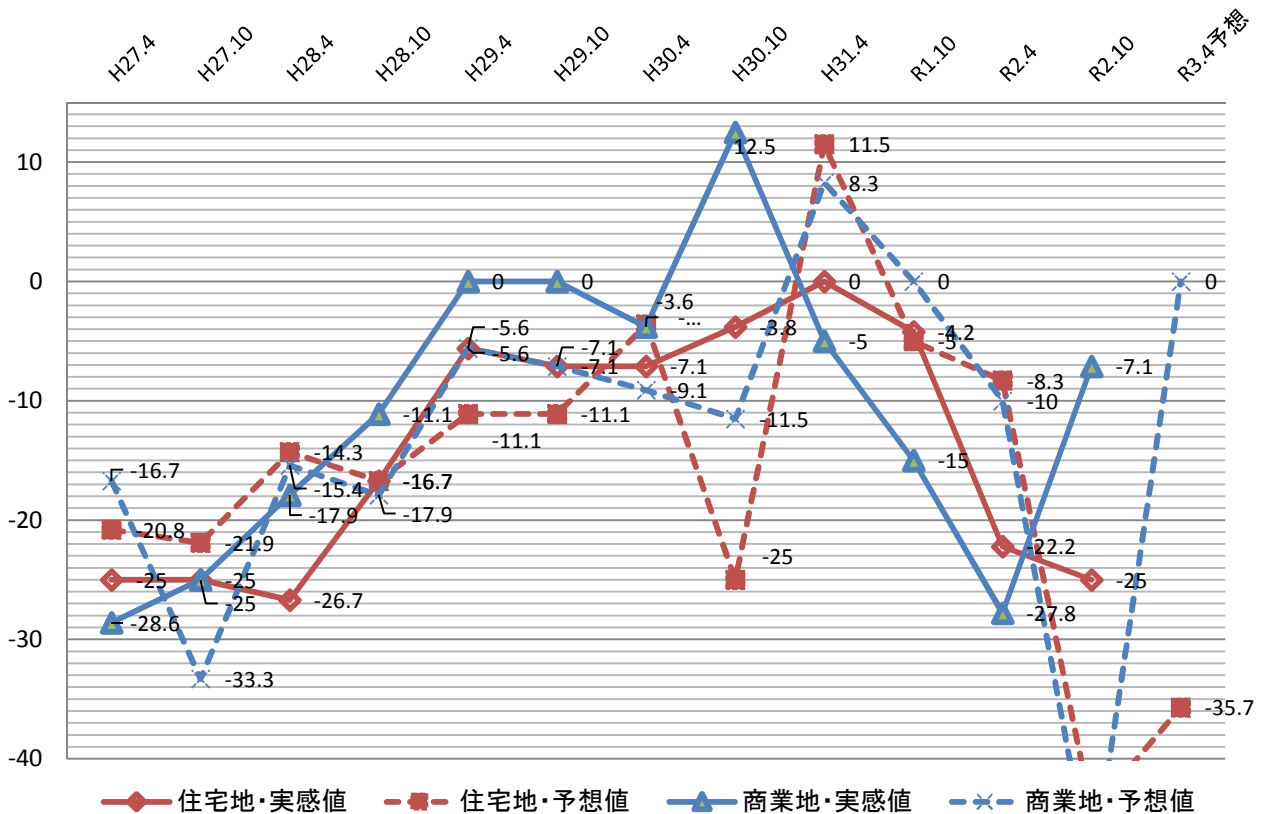
地価動向DI 高松市の中心地域



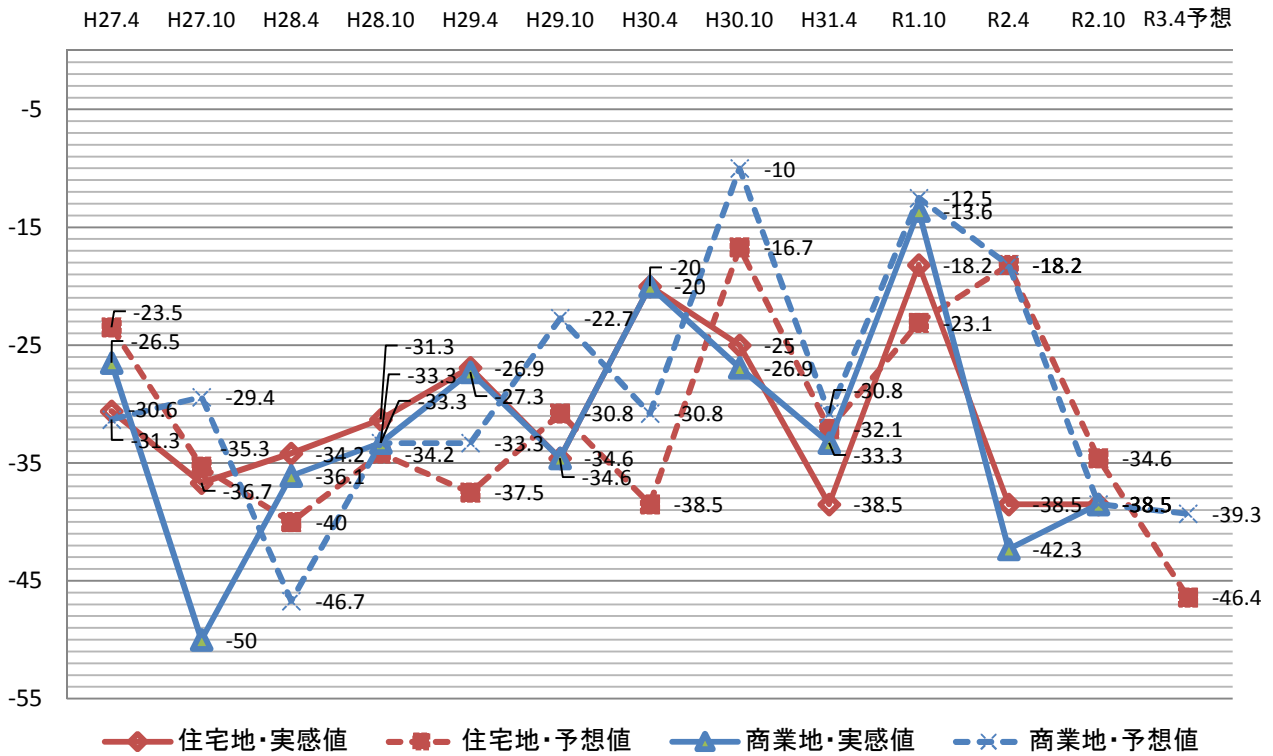
地価動向DI 高松市の郊外



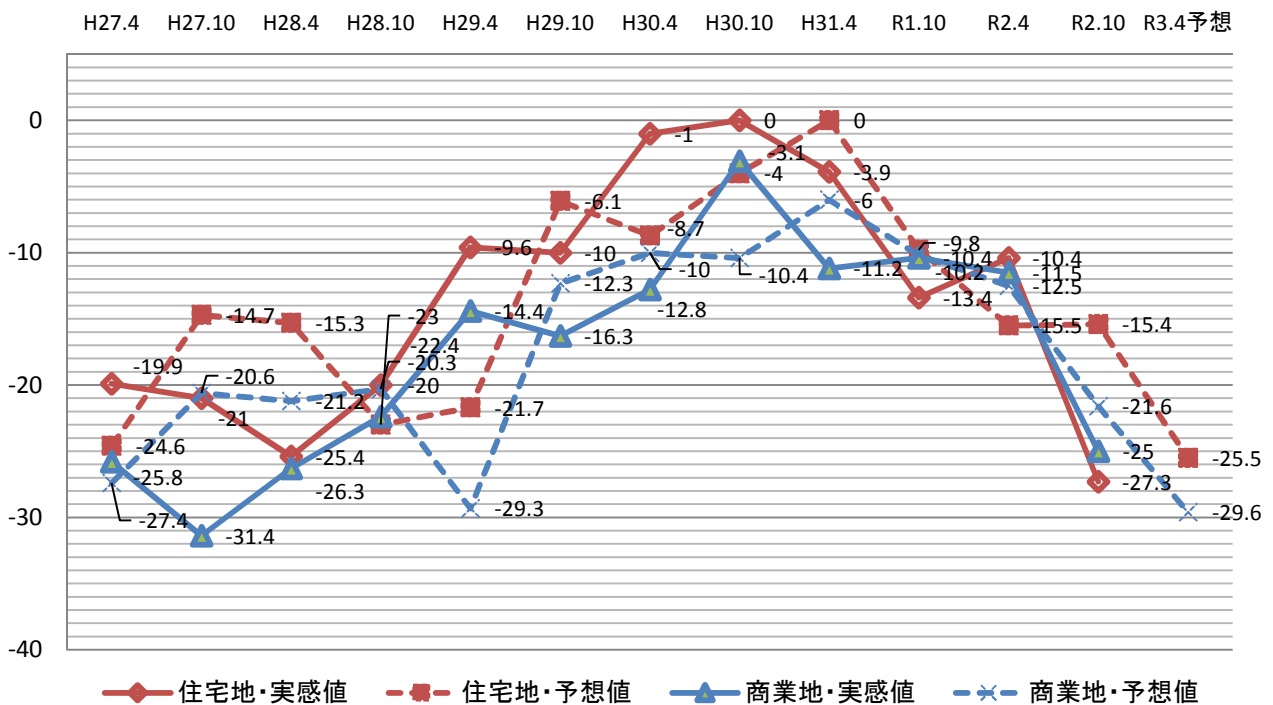
地価動向DI 高松市の新市ほか



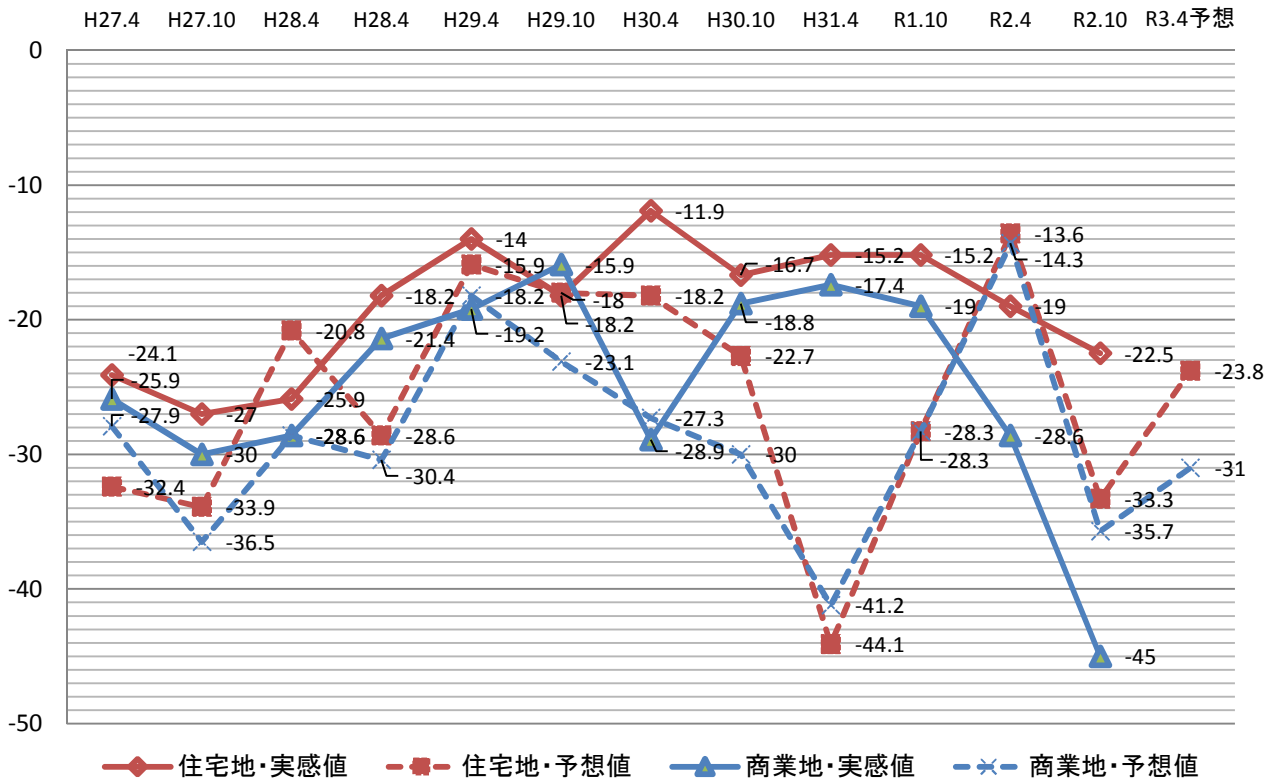
地価動向DI 大川地区



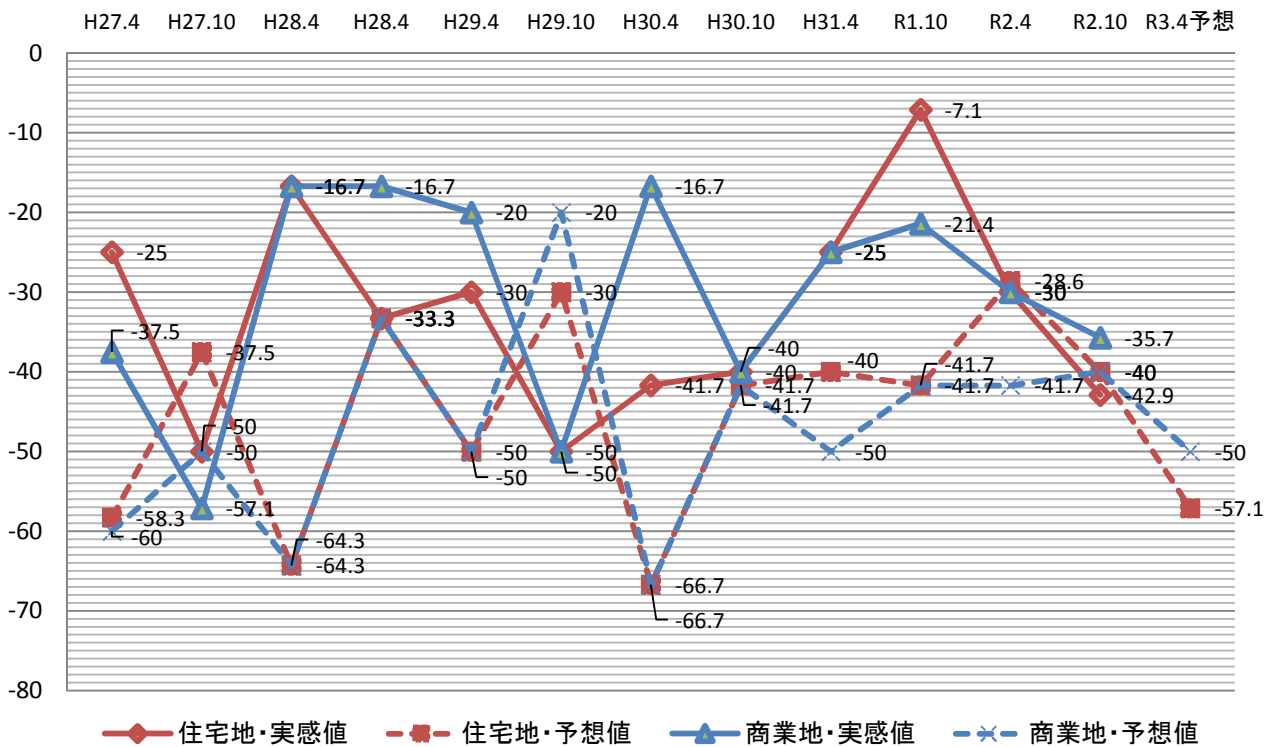
地価動向DI 中讃地区



地価動向DI 三豊地区



地価動向DI 小豆地区



2 不動産取引(取り扱い件数)の動向

① 全県の集計結果

問4 現在の取り扱い件数(半年前と比較)

イ.土地・分譲地等	増加傾向	やや増加傾向	横ばい	やや減少傾向	減少傾向	計	DI指数
	3	19	56	29	29	136	
(構成比)	2.2 %	14.0 %	41.2 %	21.3 %	21.3 %	100 %	

ロ.マンション販売	増加傾向	やや増加傾向	横ばい	やや減少傾向	減少傾向	計	DI指数
	1	3	44	16	27	91	
(構成比)	1.1 %	3.3 %	48.4 %	17.6 %	29.7 %	100 %	

ハ.仲介件数	増加傾向	やや増加傾向	横ばい	やや減少傾向	減少傾向	計	DI指数
	4	17	59	42	37	159	
(構成比)	2.5 %	10.7 %	37.1 %	26.4 %	23.3 %	100 %	

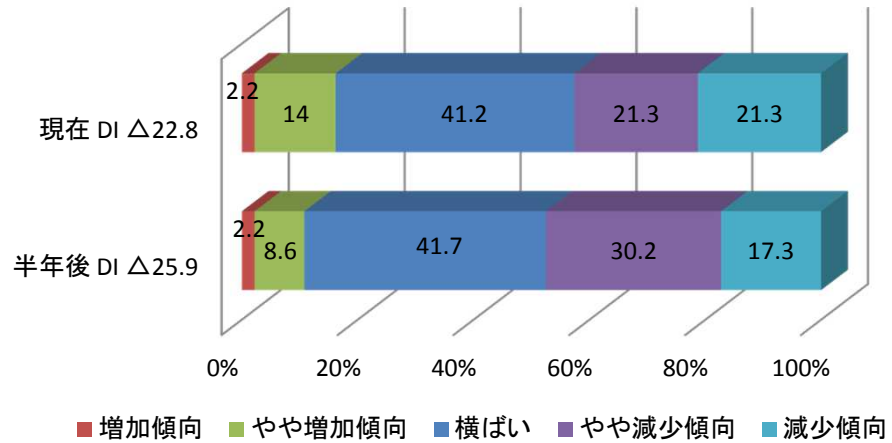
問5 半年後の取り扱い件数予想(現在と比較して)

イ.土地・分譲地等	増加傾向	やや増加傾向	横ばい	やや減少傾向	減少傾向	計	DI指数
	3	12	58	42	24	139	
(構成比)	2.2 %	8.6 %	41.7 %	30.2 %	17.3 %	100 %	

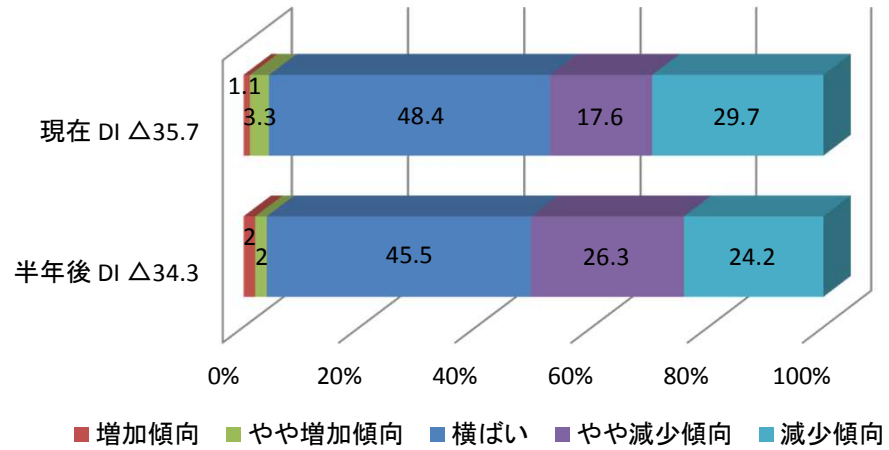
ロ.マンション販売	増加傾向	やや増加傾向	横ばい	やや減少傾向	減少傾向	計	DI指数
	2	2	45	26	24	99	
(構成比)	2.0 %	2.0 %	45.5 %	26.3 %	24.2 %	100 %	

ハ.仲介件数	増加傾向	やや増加傾向	横ばい	やや減少傾向	減少傾向	計	DI指数
	2	17	54	53	36	162	
(構成比)	1.2 %	10.5 %	33.3 %	32.7 %	22.2 %	100 %	

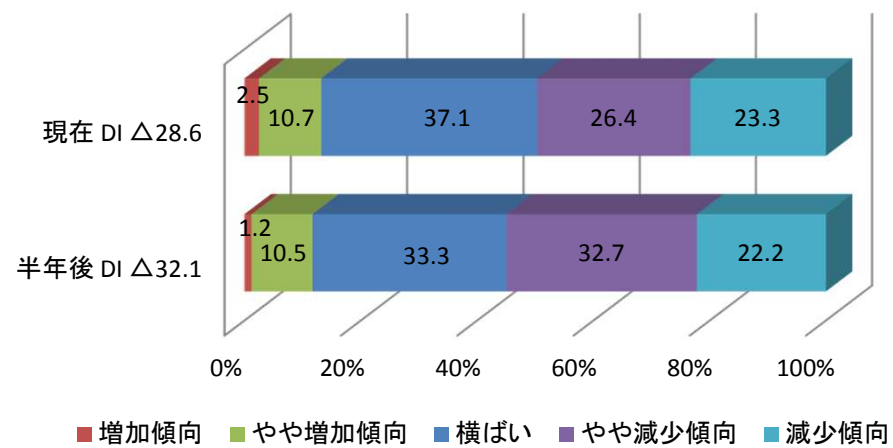
取引動向－土地・分譲地等(全県 構成比)



取引動向－マンション販売(全県 構成比)



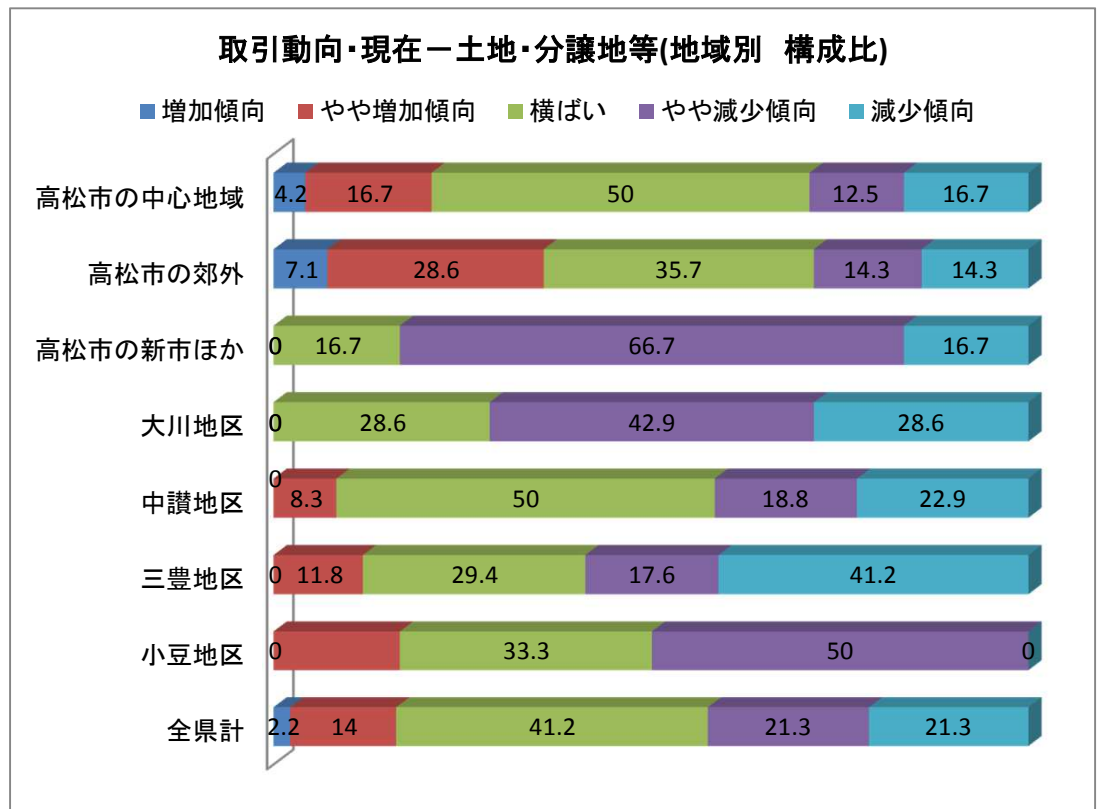
取引動向－仲介件数(全県 構成比)



② 地域別の集計結果

問4 現在の取り扱い件数(半年前と比較)

イ.土地・分譲地等	増加傾向	やや増加傾向	横ばい	やや減少傾向	減少傾向	計	DI指数
高松市の中心地域	1	4	12	3	4	24	△ 10.4
	4.2 %	16.7 %	50.0 %	12.5 %	16.7 %	100 %	
高松市の郊外	2	8	10	4	4	28	± 0.0
	7.1 %	28.6 %	35.7 %	14.3 %	14.3 %	100 %	
高松市の新市ほか	0	0	1	4	1	6	△ 50.0
	0.0 %	0.0 %	16.7 %	66.7 %	16.7 %	100 %	
大川地区	0	0	2	3	2	7	△ 50.0
	0.0 %	0.0 %	28.6 %	42.9 %	28.6 %	100 %	
中讃地区	0	4	24	9	11	48	△ 28.1
	0.0 %	8.3 %	50.0 %	18.8 %	22.9 %	100 %	
三豊地区	0	2	5	3	7	17	△ 44.1
	0.0 %	11.8 %	29.4 %	17.6 %	41.2 %	100 %	
小豆地区	0	1	2	3	0	6	△ 16.7
	0.0 %	16.7 %	33.3 %	50.0 %	0.0 %	100 %	

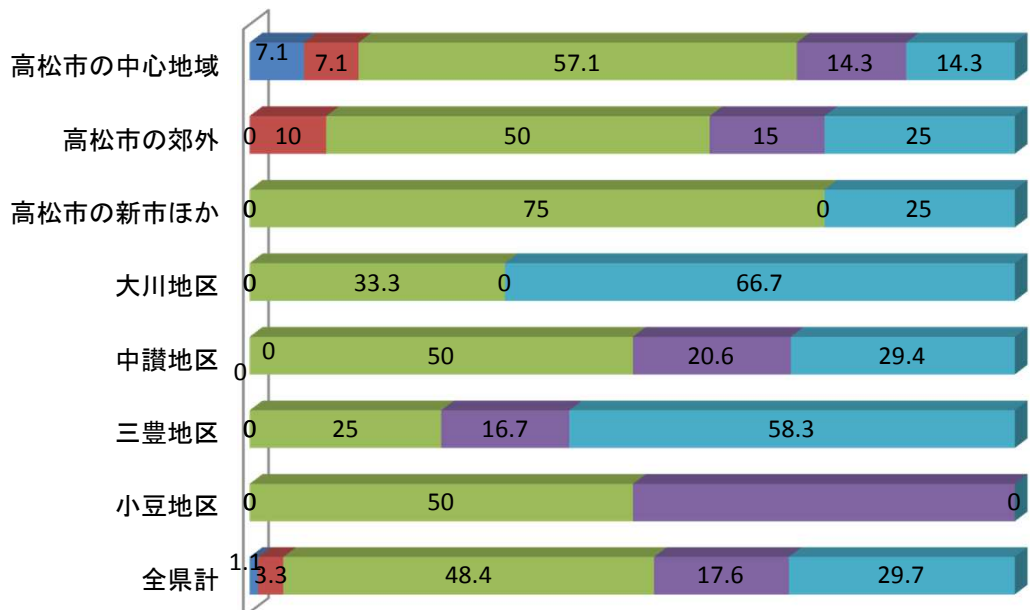


ロ.マンション販売

	増加傾向	やや増加傾向	横ばい	やや減少傾向	減少傾向	計	DI指数
高松市の中心地域	1	1	8	2	2	14	△ 10.7
	7.1 %	7.1 %	57.1 %	14.3 %	14.3 %	100 %	
高松市の郊外	0	2	10	3	5	20	△ 27.5
	0.0 %	10.0 %	50.0 %	15.0 %	25.0 %	100 %	
高松市の新市ほか	0	0	3	0	1	4	△ 25.0
	0.0 %	0.0 %	75.0 %	0.0 %	25.0 %	100 %	
大川地区	0	0	1	0	2	3	△ 66.7
	0.0 %	0.0 %	33.3 %	0.0 %	66.7 %	100 %	
中讃地区	0	0	17	7	10	34	△ 39.7
	0.0 %	0.0 %	50.0 %	20.6 %	29.4 %	100 %	
三豊地区	0	0	3	2	7	12	△ 66.7
	0.0 %	0.0 %	25.0 %	16.7 %	58.3 %	100 %	
小豆地区	0	0	2	2	0	4	△ 25.0
	0.0 %	0.0 %	50.0 %	50.0 %	0.0 %	100 %	

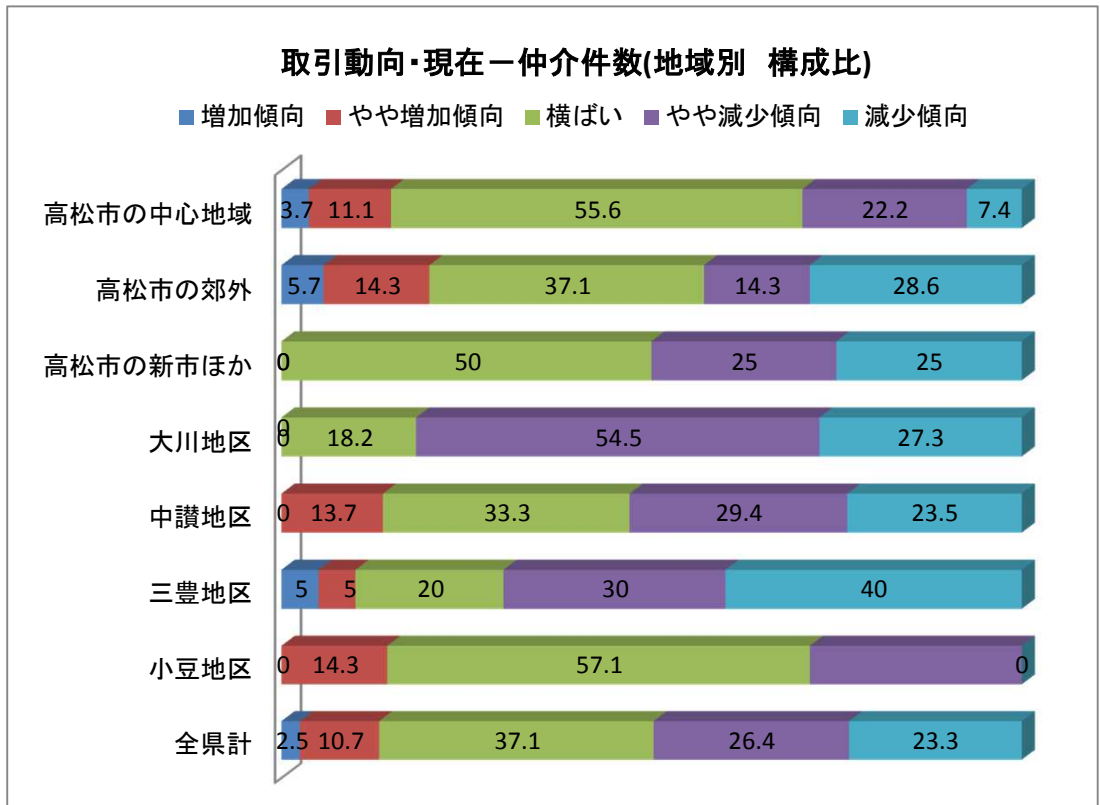
取引動向・現在一マンション販売(地域別 構成比)

■ 増加傾向 ■ やや増加傾向 ■ 横ばい ■ やや減少傾向 ■ 減少傾向



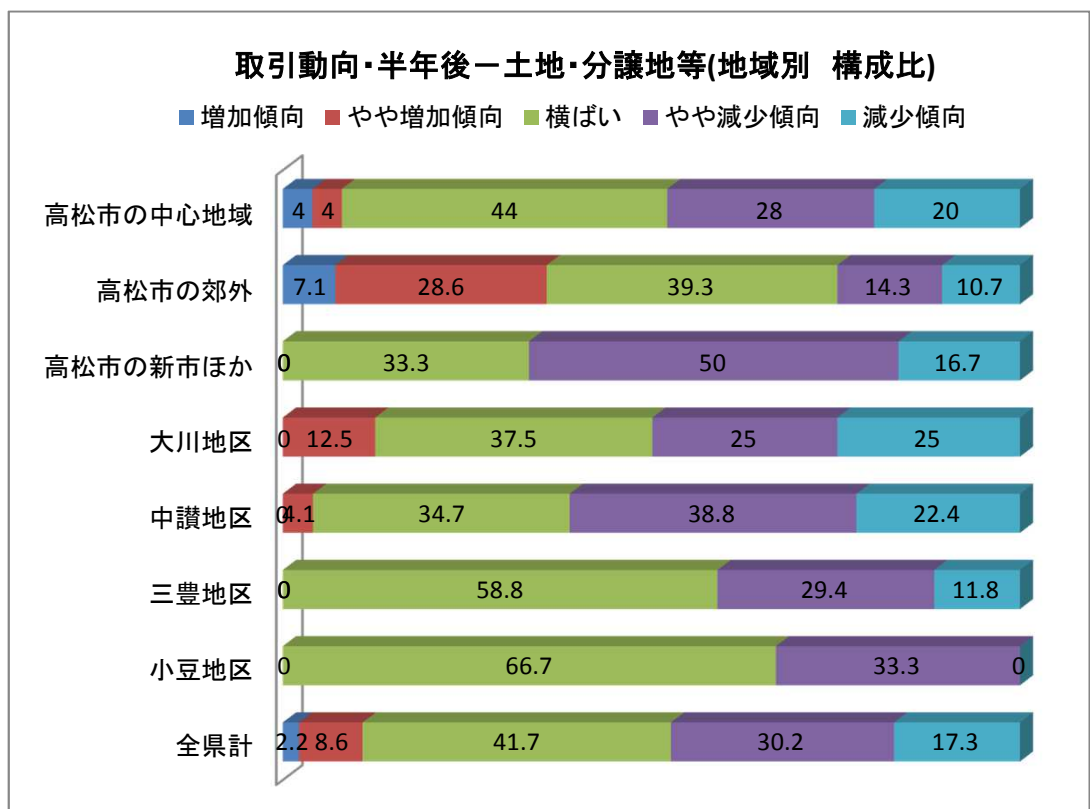
ハ.仲介件数

	増加傾向	やや増加傾向	横ばい	やや減少傾向	減少傾向	計	DI指数
高松市の中心地域	1	3	15	6	2	27	△ 9.3
	3.7 %	11.1 %	55.6 %	22.2 %	7.4 %	100 %	
高松市の郊外	2	5	13	5	10	35	△ 22.9
	5.7 %	14.3 %	37.1 %	14.3 %	28.6 %	100 %	
高松市の新市ほか	0	0	4	2	2	8	△ 37.5
	0.0 %	0.0 %	50.0 %	25.0 %	25.0 %	100 %	
大川地区	0	0	2	6	3	11	△ 54.5
	0.0 %	0.0 %	18.2 %	54.5 %	27.3 %	100 %	
中讃地区	0	7	17	15	12	51	△ 31.4
	0.0 %	13.7 %	33.3 %	29.4 %	23.5 %	100 %	
三豊地区	1	1	4	6	8	20	△ 47.5
	5.0 %	5.0 %	20.0 %	30.0 %	40.0 %	100 %	
小豆地区	0	1	4	2	0	7	△ 7.1
	0.0 %	14.3 %	57.1 %	28.6 %	0.0 %	100 %	

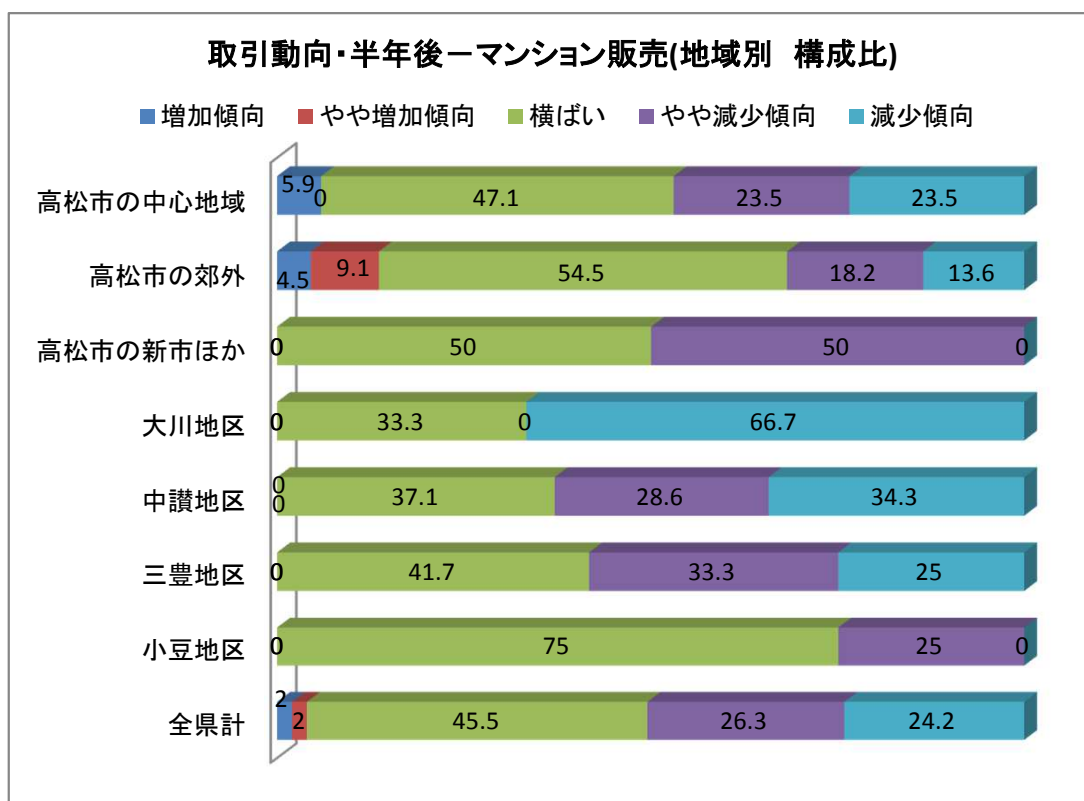


問5 半年後の取り扱い件数予想(現在と比較)

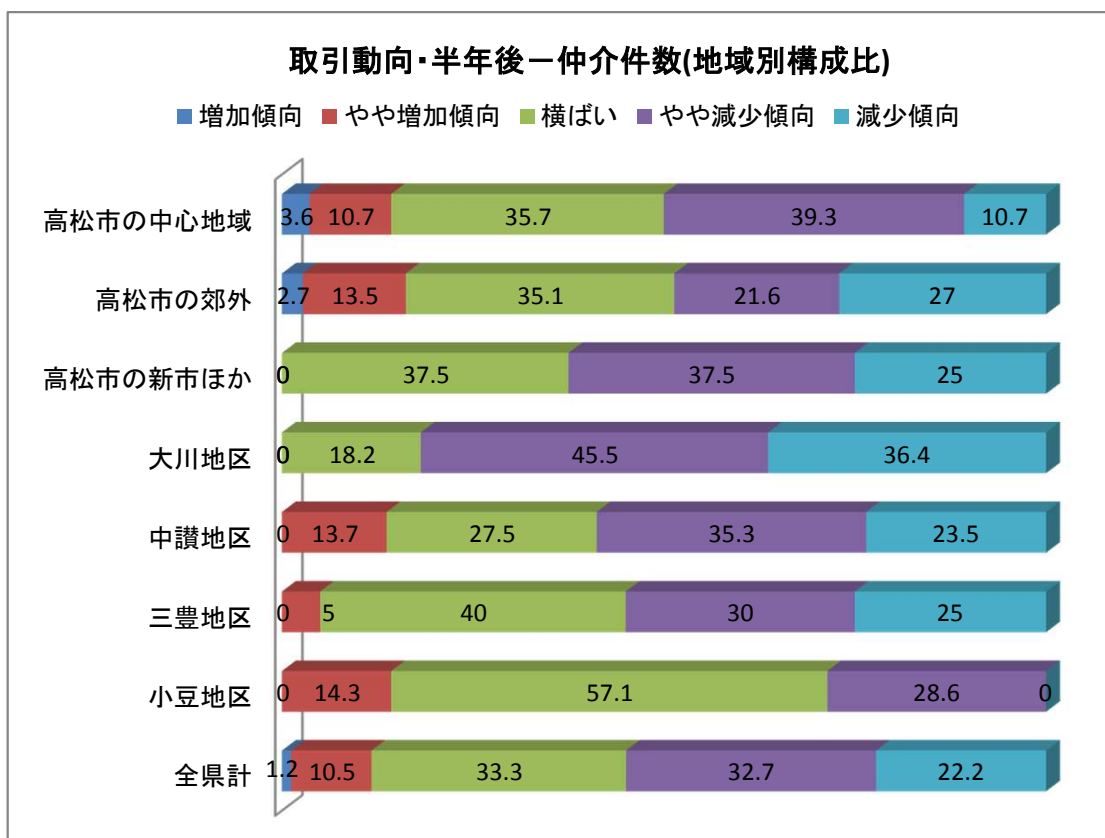
イ.土地・分譲地等	増加傾向	やや増加傾向	横ばい	やや減少傾向	減少傾向	計	DI指数
高松市の中心地域	1	1	11	7	5	25	△ 28.0
	4.0 %	4.0 %	44.0 %	28.0 %	20.0 %	100 %	
高松市の郊外	2	8	11	4	3	28	+ 3.6
	7.1 %	28.6 %	39.3 %	14.3 %	10.7 %	100 %	
高松市の新市ほか	0	0	2	3	1	6	△ 41.7
	0.0 %	0.0 %	33.3 %	50.0 %	16.7 %	100 %	
大川地区	0	1	3	2	2	8	△ 31.3
	0.0 %	12.5 %	37.5 %	25.0 %	25.0 %	100 %	
中讃地区	0	2	17	19	11	49	△ 39.8
	0.0 %	4.1 %	34.7 %	38.8 %	22.4 %	100 %	
三豊地区	0	0	10	5	2	17	△ 26.5
	0.0 %	0.0 %	58.8 %	29.4 %	11.8 %	100 %	
小豆地区	0	0	4	2	0	6	△ 16.7
	0.0 %	0.0 %	66.7 %	33.3 %	0.0 %	100 %	



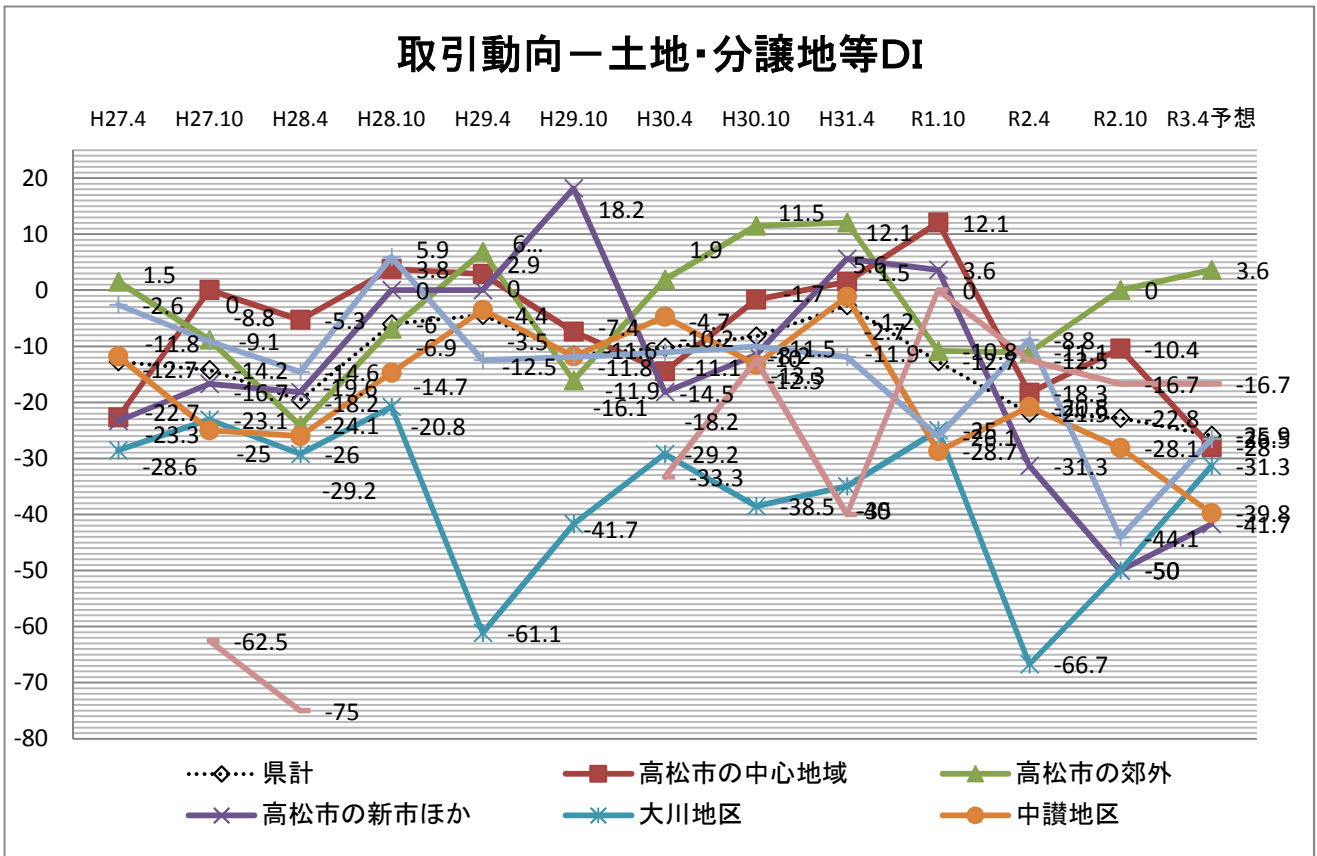
ロ.マンション販売	増加傾向	やや増加傾向	横ばい	やや減少傾向	減少傾向	計	DI指数
高松市の中心地域	1	0	8	4	4	17	△ 29.4
	5.9 %	0.0 %	47.1 %	23.5 %	23.5 %	100 %	
高松市の郊外	1	2	12	4	3	22	△ 13.6
	4.5 %	9.1 %	54.5 %	18.2 %	13.6 %	100 %	
高松市の新市ほか	0	0	3	3	0	6	△ 25.0
	0.0 %	0.0 %	50.0 %	50.0 %	0.0 %	100 %	
大川地区	0	0	1	0	2	3	△ 66.7
	0.0 %	0.0 %	33.3 %	0.0 %	66.7 %	100 %	
中讃地区	0	0	13	10	12	35	△ 48.6
	0.0 %	0.0 %	37.1 %	28.6 %	34.3 %	100 %	
三豊地区	0	0	5	4	3	12	△ 41.7
	0.0 %	0.0 %	41.7 %	33.3 %	25.0 %	100 %	
小豆地区	0	0	3	1	0	4	△ 12.5
	0.0 %	0.0 %	75.0 %	25.0 %	0.0 %	100 %	



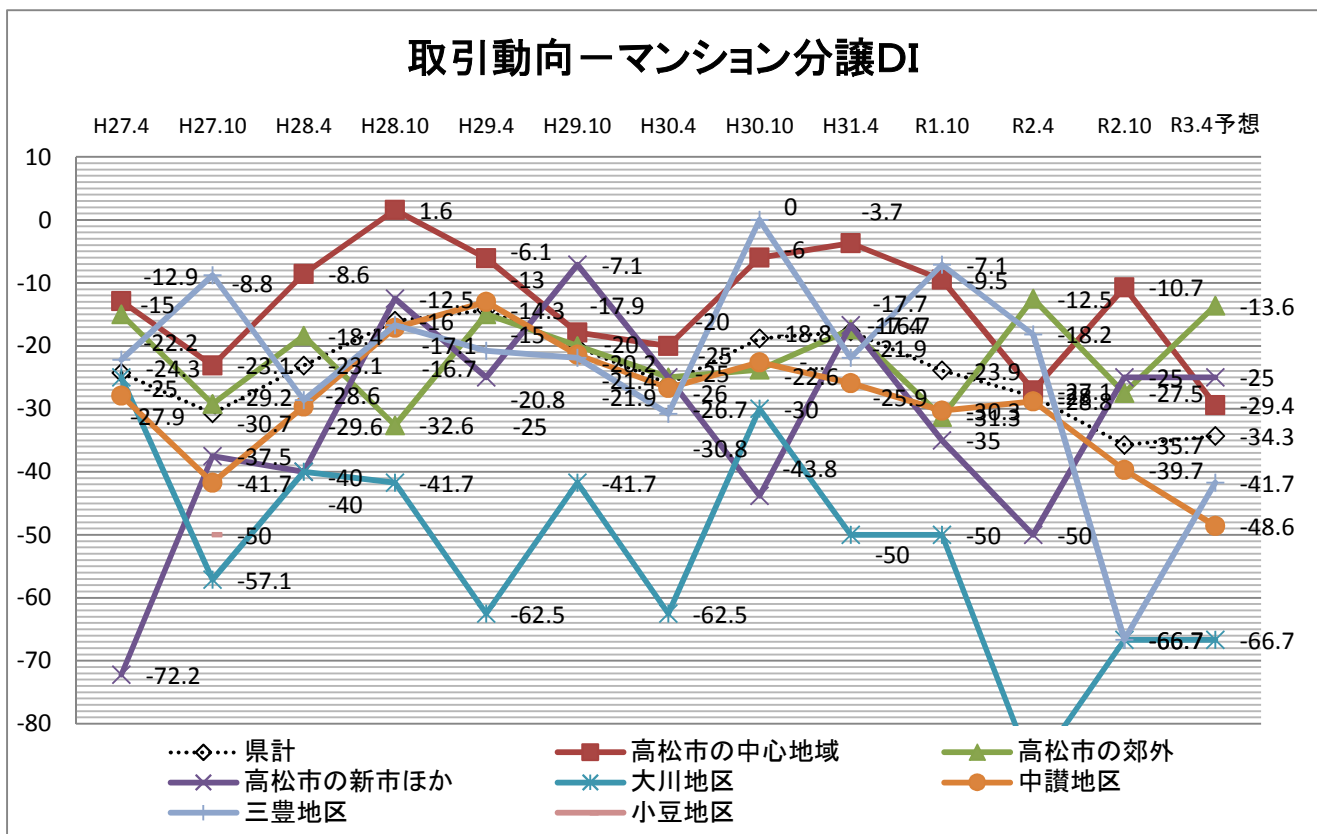
ハ.仲介件数	増加傾向	やや増加傾向	横ばい	やや減少傾向	減少傾向	計	DI指数
高松市の中心地域	1	3	10	11	3	28	△ 21.4
	3.6 %	10.7 %	35.7 %	39.3 %	10.7 %	100 %	
高松市の郊外	1	5	13	8	10	37	△ 28.4
	2.7 %	13.5 %	35.1 %	21.6 %	27.0 %	100 %	
高松市の新市ほか	0	0	3	3	2	8	△ 43.8
	0.0 %	0.0 %	37.5 %	37.5 %	25.0 %	100 %	
大川地区	0	0	2	5	4	11	△ 59.1
	0.0 %	0.0 %	18.2 %	45.5 %	36.4 %	100 %	
中讃地区	0	7	14	18	12	51	△ 34.3
	0.0 %	13.7 %	27.5 %	35.3 %	23.5 %	100 %	
三豊地区	0	1	8	6	5	20	△ 37.5
	0.0 %	5.0 %	40.0 %	30.0 %	25.0 %	100 %	
小豆地区	0	1	4	2	0	7	△ 7.1
	0.0 %	14.3 %	57.1 %	28.6 %	0.0 %	100 %	



※取引動向D I 指標の推移（区分別総括）

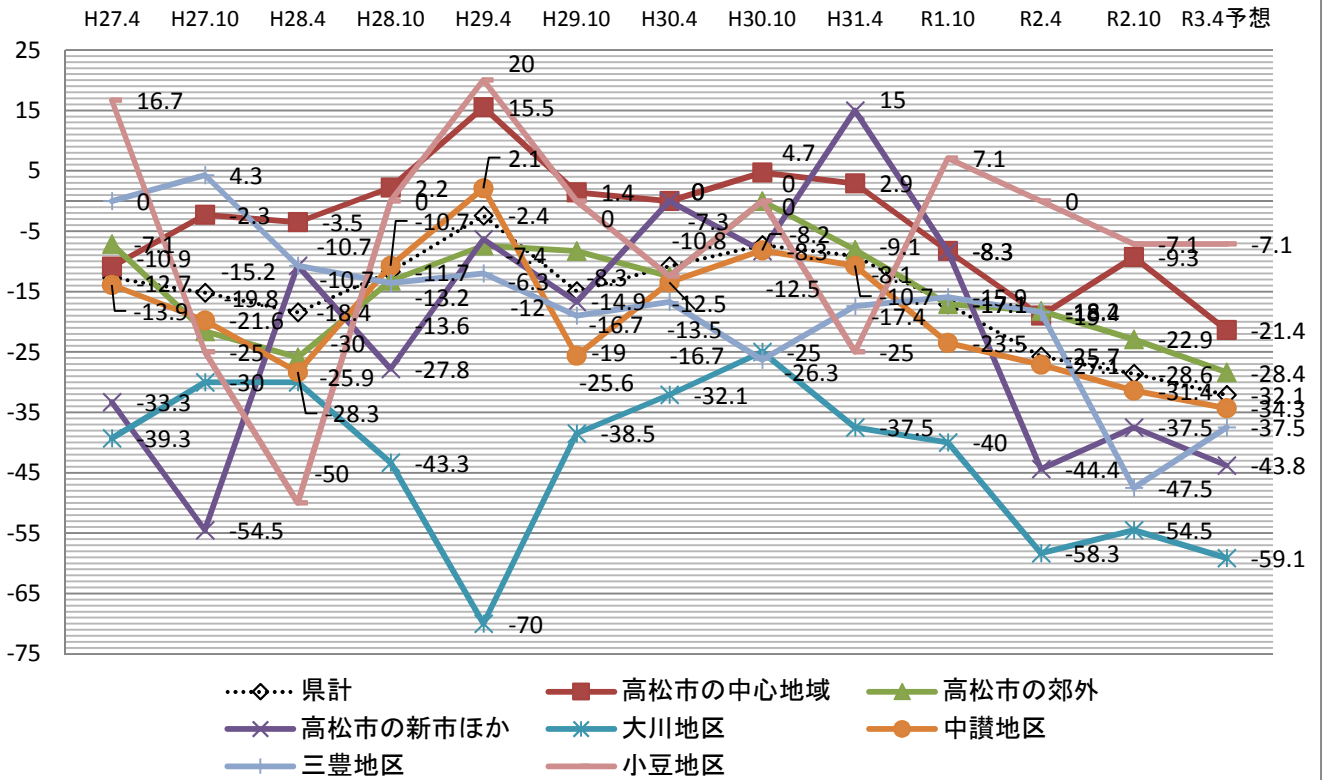


※小豆地区のグラフが途切れているところは「回答なし」



※小豆地区のグラフが途切れているところは「回答なし」

取引動向一仲介件数DI



3 賃貸市場の動向

① 全県の集計結果

問6 現在の賃料・空室率(半年前と比較)

(1)店舗・事務所

イ.賃料

上昇傾向	やや上昇傾向	横ばい	やや下落傾向	下落傾向	計
0	0	64	63	22	149
0.0 %	0.0 %	43.0 %	42.3 %	14.8 %	100 %

DI指数
△ 35.9

ロ.空室率

減少傾向	やや減少傾向	横ばい	やや増加傾向	増加傾向	計
0	2	43	80	25	150
0.0 %	1.3 %	28.7 %	53.3 %	16.7 %	100 %

DI指数
△ 42.7

(2)共同住宅

イ.賃料

上昇傾向	やや上昇傾向	横ばい	やや下落傾向	下落傾向	計
0	0	75	58	15	148
0.0 %	0.0 %	50.7 %	39.2 %	10.1 %	100 %

DI指数
△ 29.7

ロ.空室率

減少傾向	やや減少傾向	横ばい	やや増加傾向	増加傾向	計
0	3	48	82	17	150
0.0 %	2.0 %	32.0 %	54.7 %	11.3 %	100 %

DI指数
△ 37.7

問7 半年後の賃料・空室率予想(現在と比較)

(1)店舗・事務所

イ.賃料

上昇傾向	やや上昇傾向	横ばい	やや下落傾向	下落傾向	計
0	0	55	74	22	151
0.0 %	0.0 %	36.4 %	49.0 %	14.6 %	100 %

DI指数
△ 39.1

ロ.空室率

減少傾向	やや減少傾向	横ばい	やや増加傾向	増加傾向	計
0	5	41	81	25	152
0.0 %	3.3 %	27.0 %	53.3 %	16.4 %	100 %

DI指数
△ 41.4

(2)共同住宅

イ.賃料

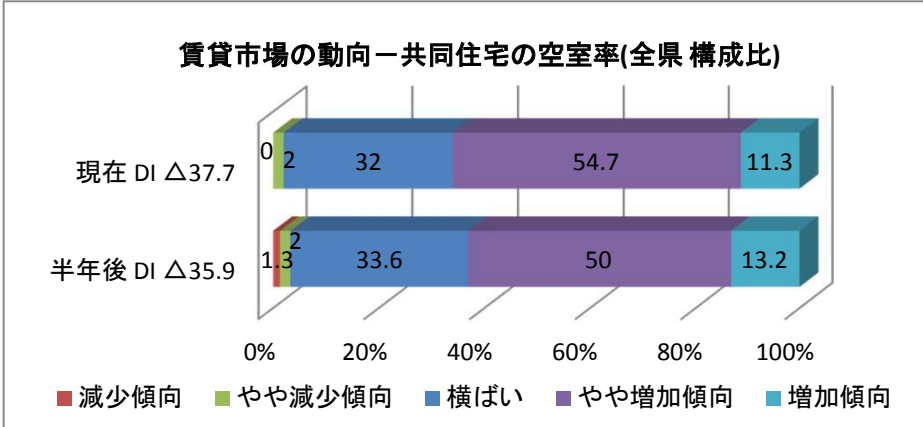
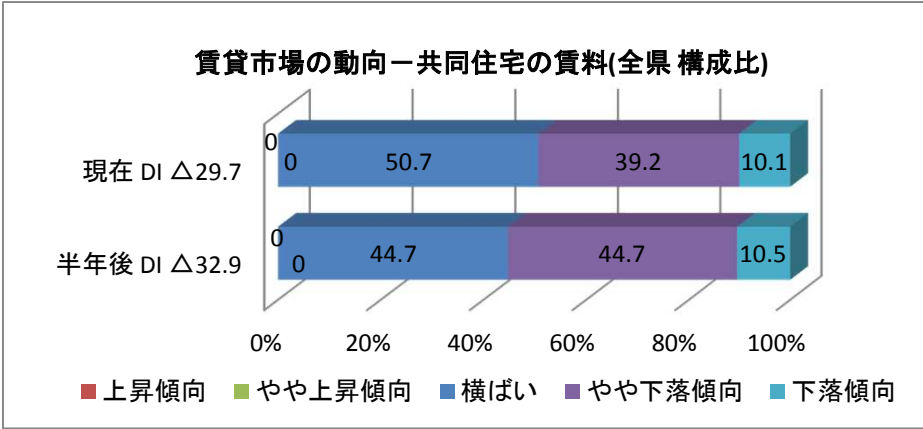
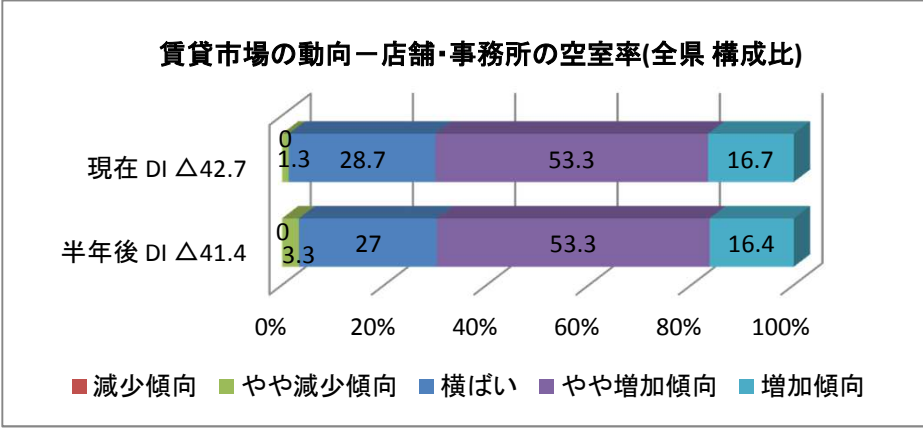
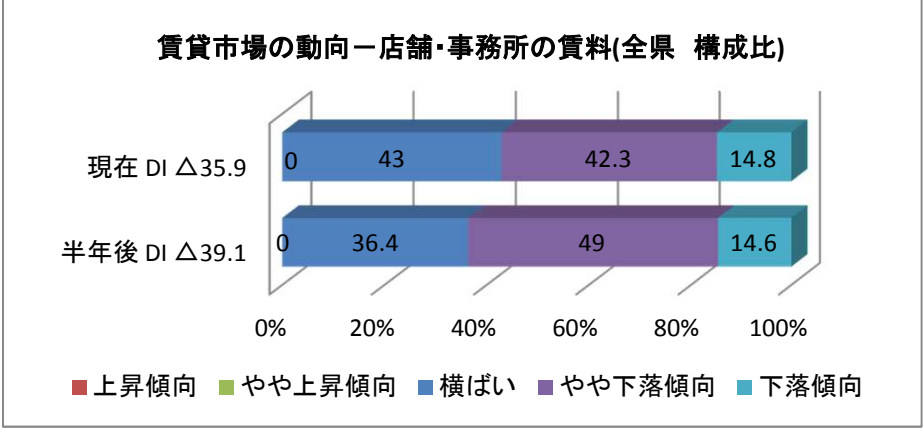
上昇傾向	やや上昇傾向	横ばい	やや下落傾向	下落傾向	計
0	0	68	68	16	152
0.0 %	0.0 %	44.7 %	44.7 %	10.5 %	100 %

DI指数
△ 32.9

ロ.空室率

減少傾向	やや減少傾向	横ばい	やや増加傾向	増加傾向	計
2	3	51	76	20	152
1.3 %	2.0 %	33.6 %	50.0 %	13.2 %	100 %

DI指数
△ 35.9

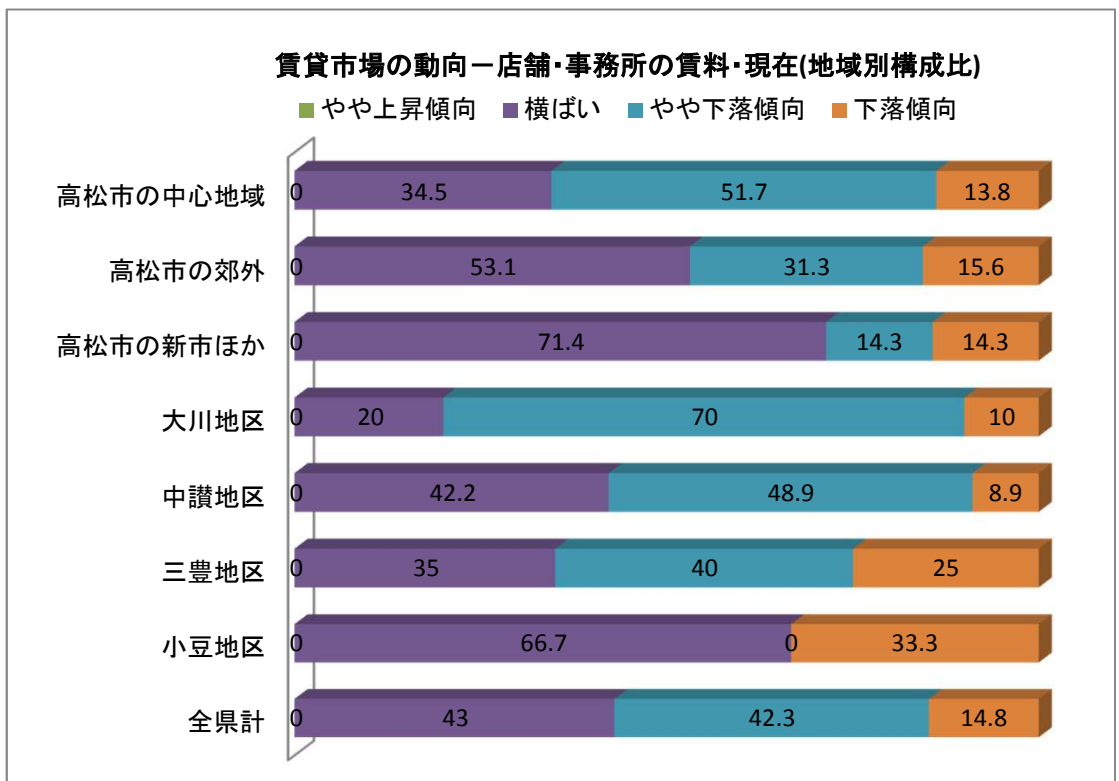


② 地域別の集計結果

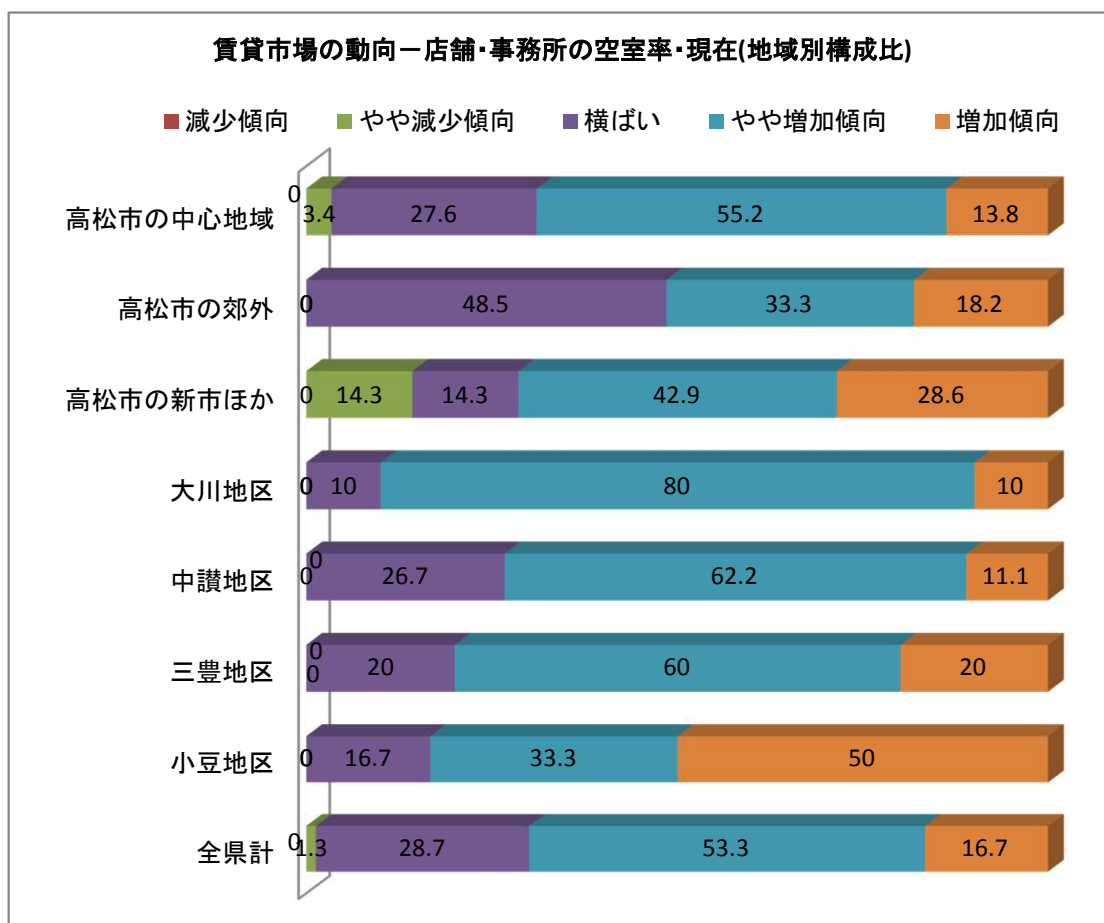
問6 現在の賃料・空室率(半年前と比較)

(1)店舗・事務所

イ.賃料	上昇傾向	やや上昇傾向	横ばい	やや下落傾向	下落傾向	計	DI指数
	高松市の中心地域	0 0.0 %	0 0.0 %	10 34.5 %	15 51.7 %	4 13.8 %	
高松市の郊外	0 0.0 %	0 0.0 %	17 53.1 %	10 31.3 %	5 15.6 %	32 100 %	△ 31.3
高松市の新市ほか	0 0.0 %	0 0.0 %	5 71.4 %	1 14.3 %	1 14.3 %	7 100 %	△ 21.4
大川地区	0 0.0 %	0 0.0 %	2 20.0 %	7 70.0 %	1 10.0 %	10 100 %	△ 45.0
中讃地区	0 0.0 %	0 0.0 %	19 42.2 %	22 48.9 %	4 8.9 %	45 100 %	△ 33.3
三豊地区	0 0.0 %	0 0.0 %	7 35.0 %	8 40.0 %	5 25.0 %	20 100 %	△ 45.0
小豆地区	0 0.0 %	0 0.0 %	4 66.7 %	0 0.0 %	2 33.3 %	6 100 %	△ 33.3
全県計	0 0.0 %	0 0.0 %	64 43.0 %	63 42.3 %	22 14.8 %	149 100 %	△ 35.9



ロ.空室率	減少傾向	やや減少傾向	横ばい	やや増加傾向	増加傾向	計	DI指数
	高松市の中心地域	0 0.0 %	1 3.4 %	8 27.6 %	16 55.2 %	4 13.8 %	
高松市の郊外	0 0.0 %	0 0.0 %	16 48.5 %	11 33.3 %	6 18.2 %	33 100 %	△ 34.8
高松市の新市ほか	0 0.0 %	1 14.3 %	1 14.3 %	3 42.9 %	2 28.6 %	7 100 %	△ 42.9
大川地区	0 0.0 %	0 0.0 %	1 10.0 %	8 80.0 %	1 10.0 %	10 100 %	△ 50.0
中讃地区	0 0.0 %	0 0.0 %	12 26.7 %	28 62.2 %	5 11.1 %	45 100 %	△ 42.2
三豊地区	0 0.0 %	0 0.0 %	4 20.0 %	12 60.0 %	4 20.0 %	20 100 %	△ 50.0
小豆地区	0 0.0 %	0 0.0 %	1 16.7 %	2 33.3 %	3 50.0 %	6 100 %	△ 66.7
全県計	0 0.0 %	2 1.3 %	43 28.7 %	80 53.3 %	25 16.7 %	150 100 %	△ 42.7



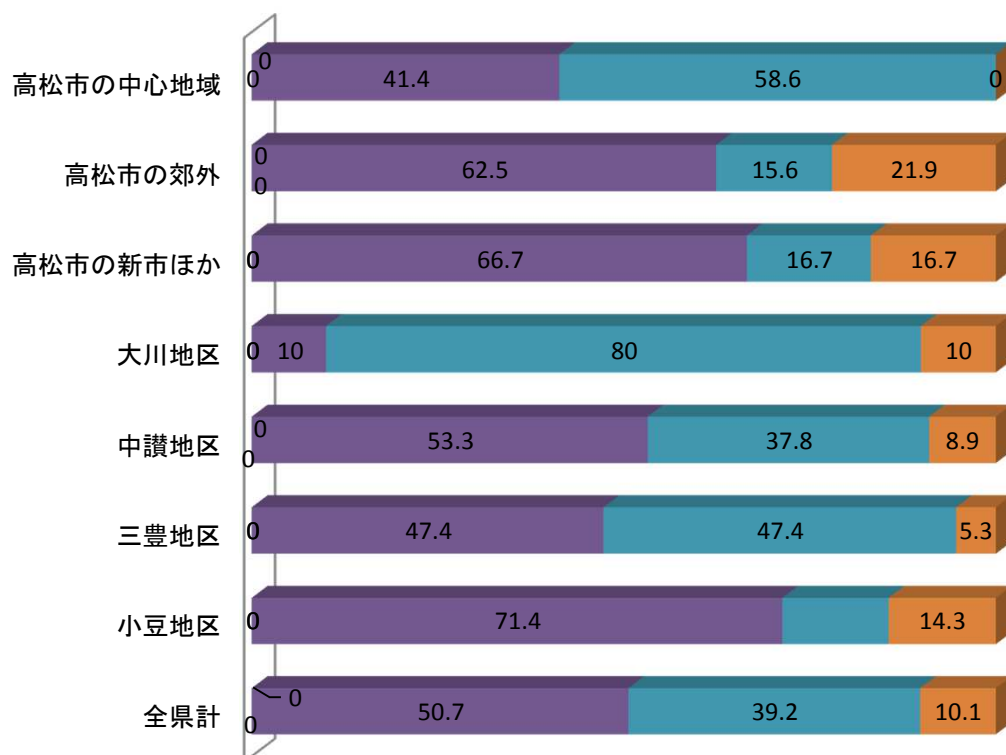
(2)共同住宅

イ.賃料

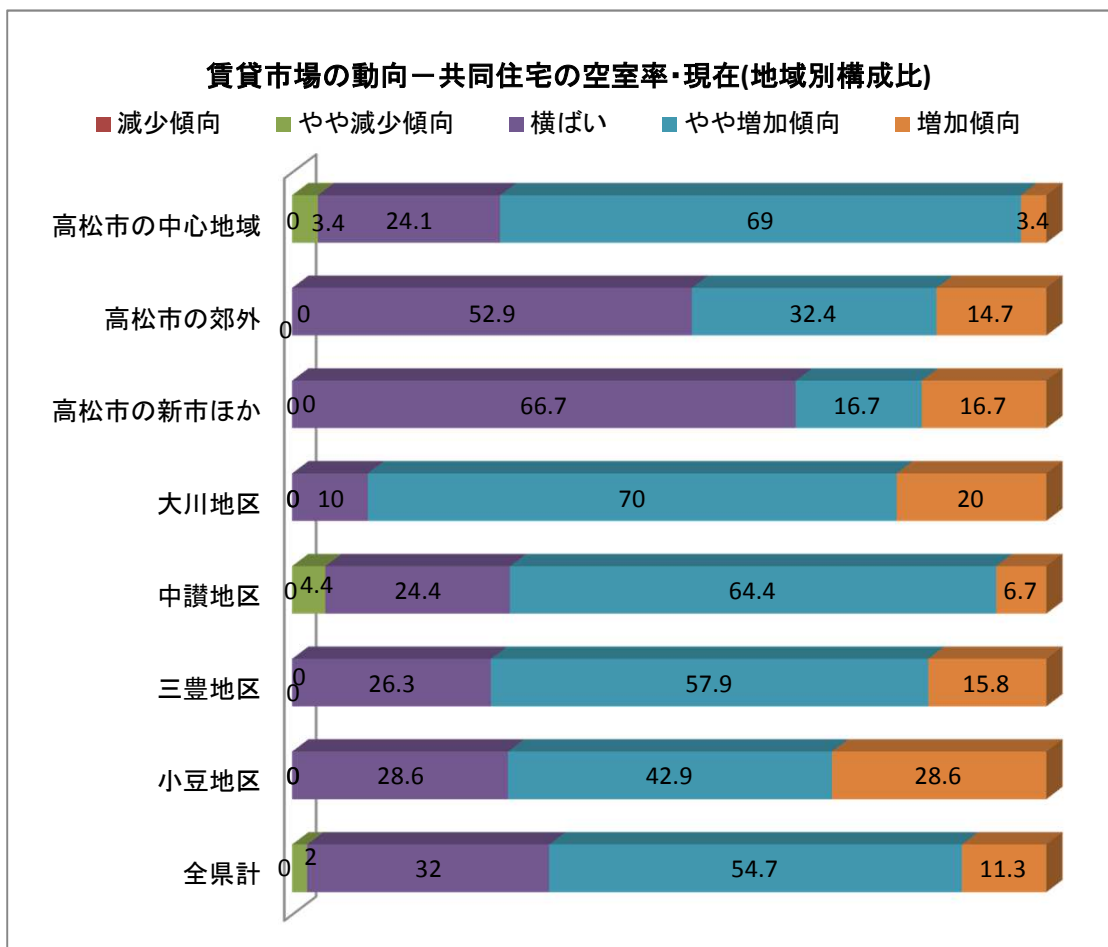
	上昇傾向	やや上昇傾向	横ばい	やや下落傾向	下落傾向	計	DI指数
高松市の中心地域	0	0	12	17	0	29	△ 29.3
	0.0 %	0.0 %	41.4 %	58.6 %	0.0 %	100 %	
高松市の郊外	0	0	20	5	7	32	△ 29.7
	0.0 %	0.0 %	62.5 %	15.6 %	21.9 %	100 %	
高松市の新市ほか	0	0	4	1	1	6	△ 25.0
	0.0 %	0.0 %	66.7 %	16.7 %	16.7 %	100 %	
大川地区	0	0	1	8	1	10	△ 50.0
	0.0 %	0.0 %	10.0 %	80.0 %	10.0 %	100 %	
中讃地区	0	0	24	17	4	45	△ 27.8
	0.0 %	0.0 %	53.3 %	37.8 %	8.9 %	100 %	
三豊地区	0	0	9	9	1	19	△ 28.9
	0.0 %	0.0 %	47.4 %	47.4 %	5.3 %	100 %	
小豆地区	0	0	5	1	1	7	△ 21.4
	0.0 %	0.0 %	71.4 %	14.3 %	14.3 %	100 %	
全県計	0	0	75	58	15	148	△ 29.7
	0.0 %	0.0 %	50.7 %	39.2 %	10.1 %	100 %	

賃貸市場の動向－共同住宅の賃料・現在(地域別構成比)

■ 上昇傾向 ■ やや上昇傾向 ■ 横ばい ■ やや下落傾向 ■ 下落傾向



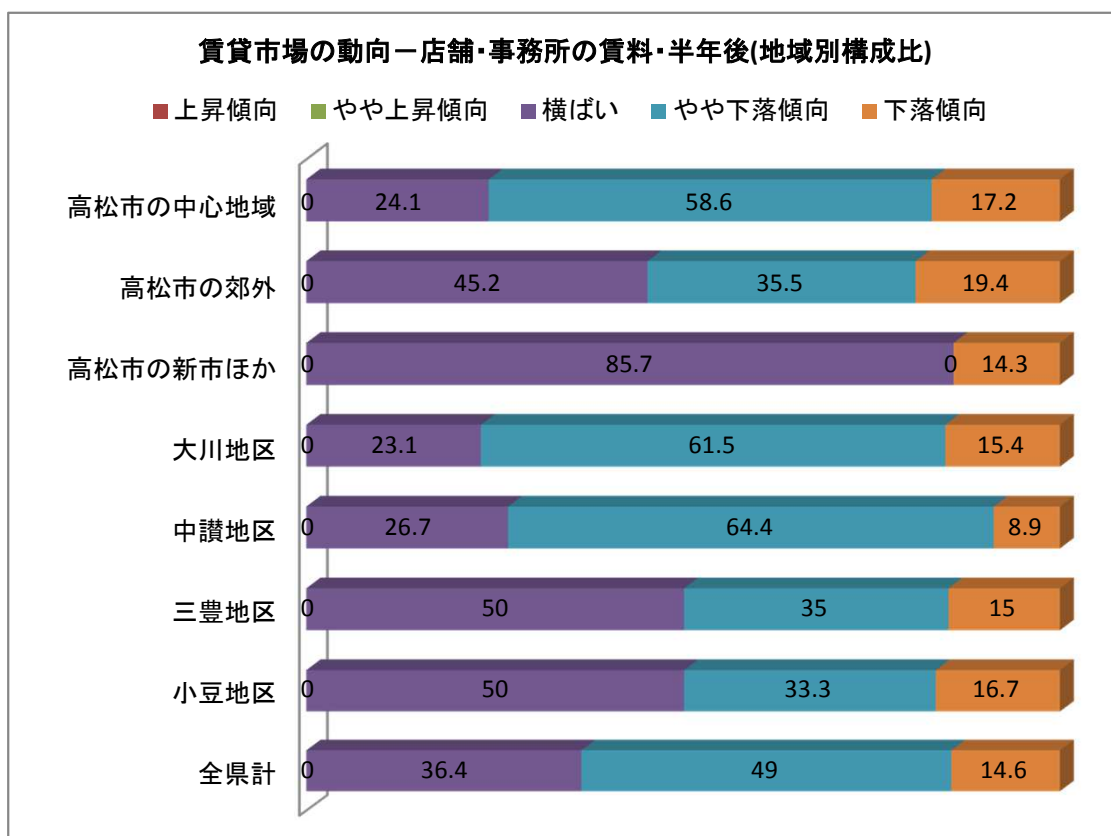
ロ.空室率	減少傾向	やや減少傾向	横ばい	やや増加傾向	増加傾向	計	DI指数
	高松市の中心地域	0 0.0 %	1 3.4 %	7 24.1 %	20 69.0 %	1 3.4 %	
高松市の郊外	0 0.0 %	0 0.0 %	18 52.9 %	11 32.4 %	5 14.7 %	34 100 %	△ 30.9
高松市の新市ほか	0 0.0 %	0 0.0 %	4 66.7 %	1 16.7 %	1 16.7 %	6 100 %	△ 25.0
大川地区	0 0.0 %	0 0.0 %	1 10.0 %	7 70.0 %	2 20.0 %	10 100 %	△ 55.0
中讃地区	0 0.0 %	2 4.4 %	11 24.4 %	29 64.4 %	3 6.7 %	45 100 %	△ 36.7
三豊地区	0 0.0 %	0 0.0 %	5 26.3 %	11 57.9 %	3 15.8 %	19 100 %	△ 44.7
小豆地区	0 0.0 %	0 0.0 %	2 28.6 %	3 42.9 %	2 28.6 %	7 100 %	△ 50.0
全県計	0 0.0 %	3 2.0 %	48 32.0 %	82 54.7 %	17 11.3 %	150 100 %	△ 37.7



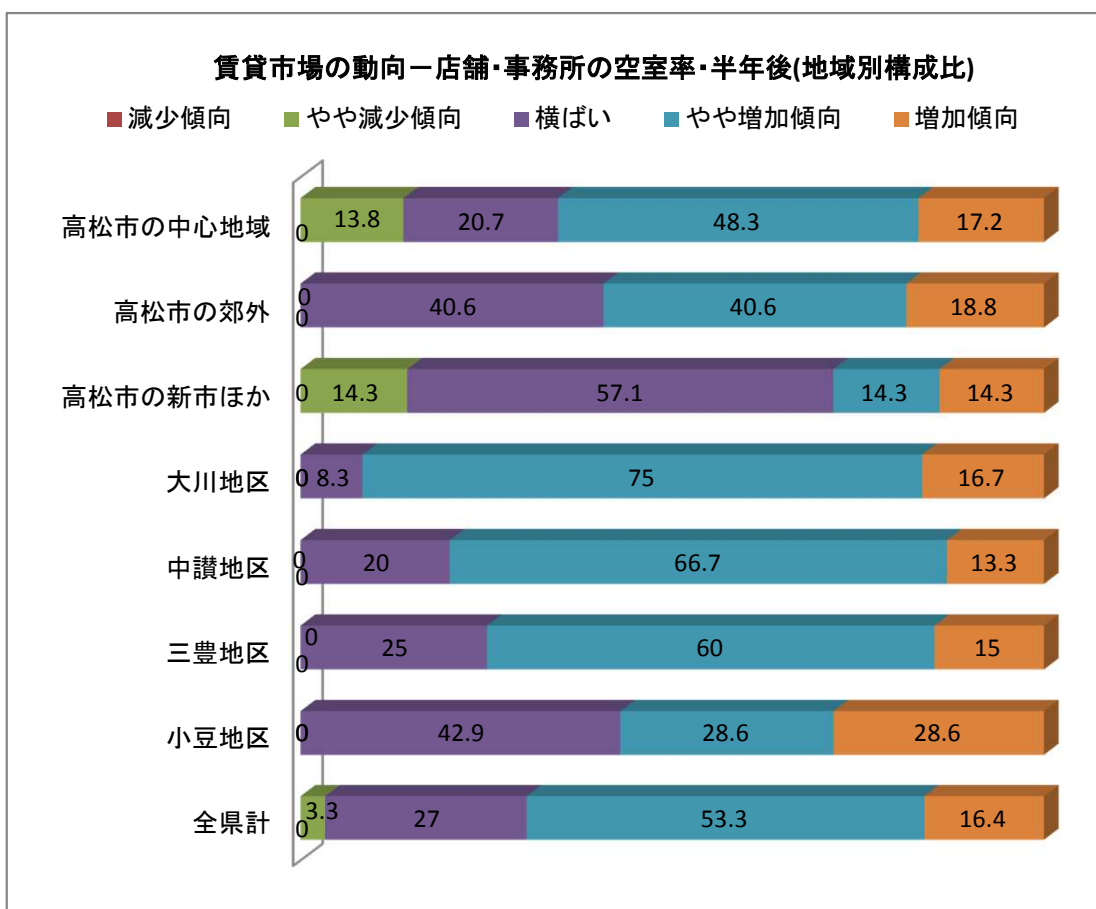
問7 半年後の賃料・空室率(現在と比較)

(1)店舗・事務所

イ.賃料	上昇傾向	やや上昇傾向	横ばい	やや下落傾向	下落傾向	計	DI指数
	高松市の中心地域	0 0.0 %	0 0.0 %	7 24.1 %	17 58.6 %	5 17.2 %	
高松市の郊外	0 0.0 %	0 0.0 %	14 45.2 %	11 35.5 %	6 19.4 %	31 100 %	△ 37.1
高松市の新市ほか	0 0.0 %	0 0.0 %	6 85.7 %	0 0.0 %	1 14.3 %	7 100 %	△ 14.3
大川地区	0 0.0 %	0 0.0 %	3 23.1 %	8 61.5 %	2 15.4 %	13 100 %	△ 46.2
中讃地区	0 0.0 %	0 0.0 %	12 26.7 %	29 64.4 %	4 8.9 %	45 100 %	△ 41.1
三豊地区	0 0.0 %	0 0.0 %	10 50.0 %	7 35.0 %	3 15.0 %	20 100 %	△ 32.5
小豆地区	0 0.0 %	0 0.0 %	3 50.0 %	2 33.3 %	1 16.7 %	6 100 %	△ 33.3
全県計	0 0.0 %	0 0.0 %	55 36.4 %	74 49.0 %	22 14.6 %	151 100 %	△ 39.1



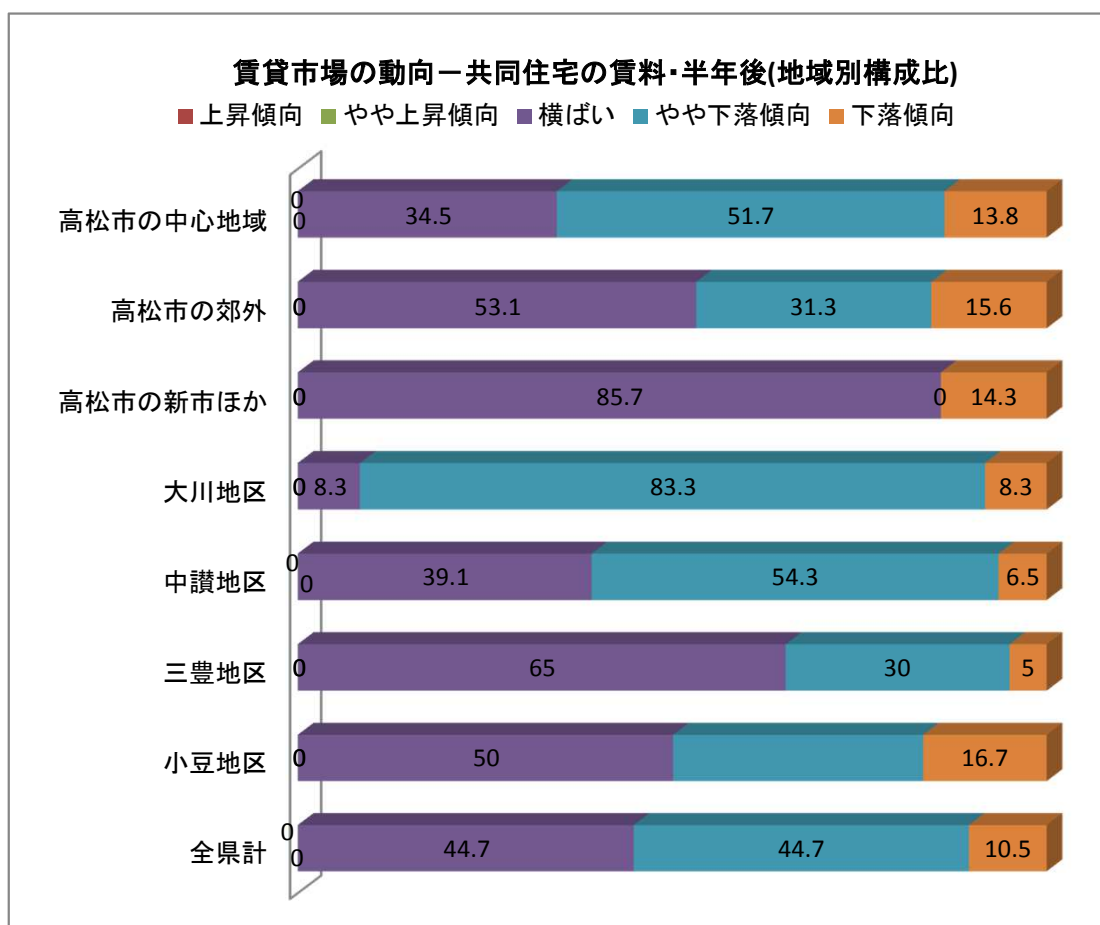
ロ.空室率	減少傾向	やや減少傾向	横ばい	やや増加傾向	増加傾向	計	DI指数
	高松市の中心地域	0 0.0 %	4 13.8 %	6 20.7 %	14 48.3 %	5 17.2 %	
高松市の郊外	0 0.0 %	0 0.0 %	13 40.6 %	13 40.6 %	6 18.8 %	32 100 %	△ 39.1
高松市の新市ほか	0 0.0 %	1 14.3 %	4 57.1 %	1 14.3 %	1 14.3 %	7 100 %	△ 14.3
大川地区	0 0.0 %	0 0.0 %	1 8.3 %	9 75.0 %	2 16.7 %	12 100 %	△ 54.2
中讃地区	0 0.0 %	0 0.0 %	9 20.0 %	30 66.7 %	6 13.3 %	45 100 %	△ 46.7
三豊地区	0 0.0 %	0 0.0 %	5 25.0 %	12 60.0 %	3 15.0 %	20 100 %	△ 45.0
小豆地区	0 0.0 %	0 0.0 %	3 42.9 %	2 28.6 %	2 28.6 %	7 100 %	△ 42.9
全県計	0 0.0 %	5 3.3 %	41 27.0 %	81 53.3 %	25 16.4 %	152 100 %	△ 41.4



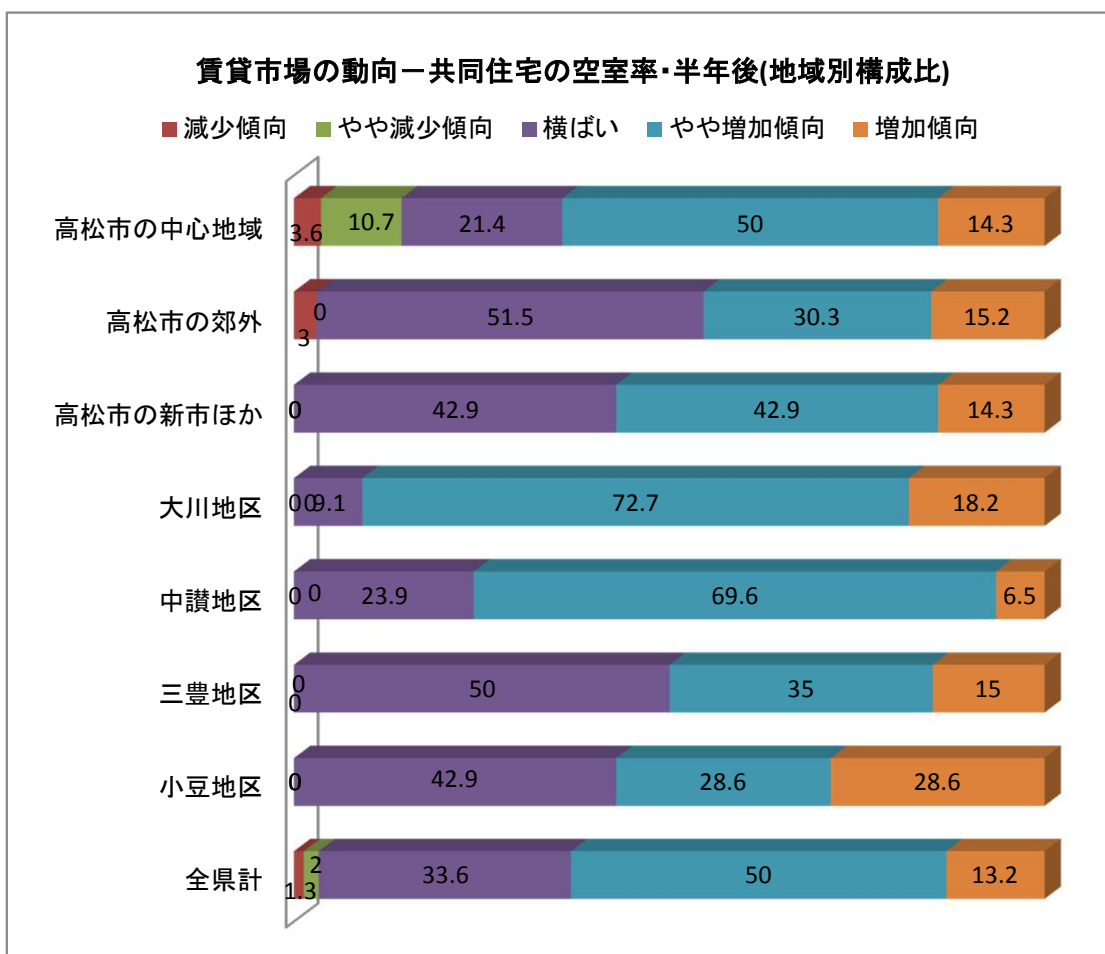
(2)共同住宅

イ.賃料

	上昇傾向	やや上昇傾向	横ばい	やや下落傾向	下落傾向	計	DI指数
高松市の中心地域	0	0	10	15	4	29	△ 39.7
	0.0 %	0.0 %	34.5 %	51.7 %	13.8 %	100 %	
高松市の郊外	0	0	17	10	5	32	△ 31.3
	0.0 %	0.0 %	53.1 %	31.3 %	15.6 %	100 %	
高松市の新市ほか	0	0	6	0	1	7	△ 14.3
	0.0 %	0.0 %	85.7 %	0.0 %	14.3 %	100 %	
大川地区	0	0	1	10	1	12	△ 50.0
	0.0 %	0.0 %	8.3 %	83.3 %	8.3 %	100 %	
中讃地区	0	0	18	25	3	46	△ 33.7
	0.0 %	0.0 %	39.1 %	54.3 %	6.5 %	100 %	
三豊地区	0	0	13	6	1	20	△ 20.0
	0.0 %	0.0 %	65.0 %	30.0 %	5.0 %	100 %	
小豆地区	0	0	3	2	1	6	△ 33.3
	0.0 %	0.0 %	50.0 %	33.3 %	16.7 %	100 %	
全県計	0	0	68	68	16	152	△ 32.9
	0.0 %	0.0 %	44.7 %	44.7 %	10.5 %	100 %	

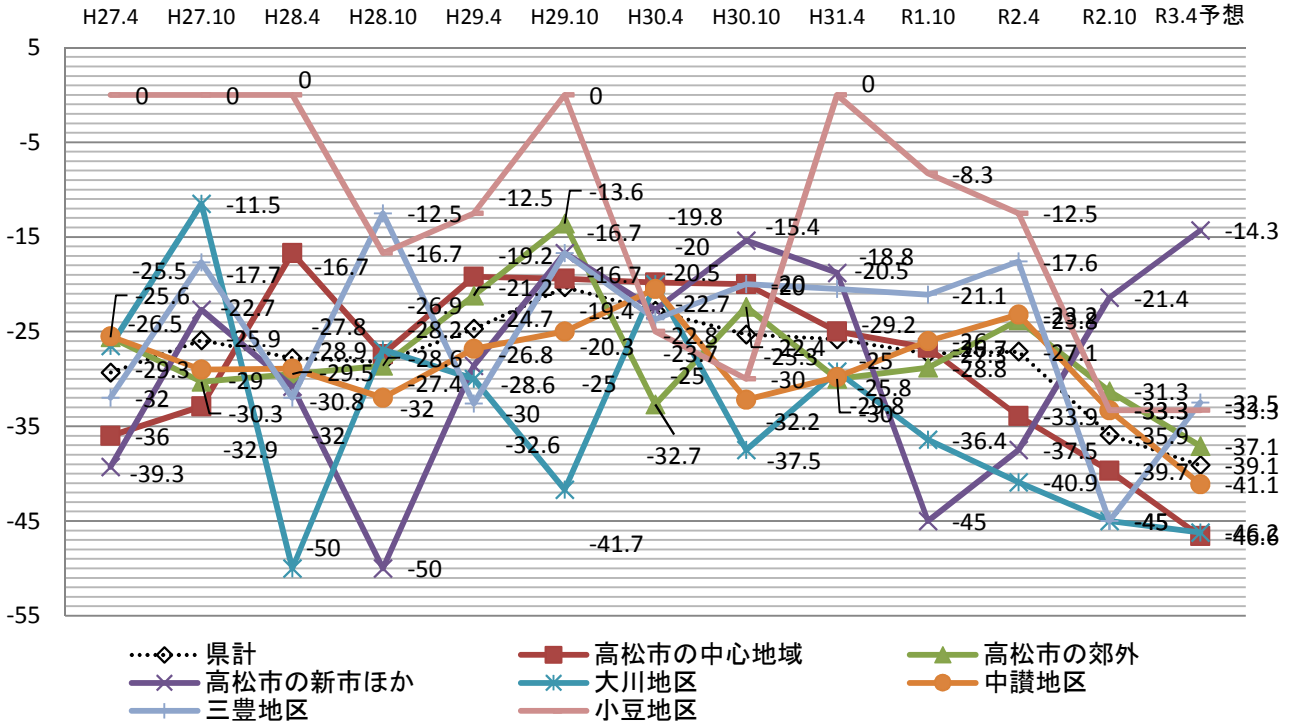


ロ.空室率	減少傾向	やや減少傾向	横ばい	やや増加傾向	増加傾向	計	DI指数
	高松市の中心地域	1 3.6 %	3 10.7 %	6 21.4 %	14 50.0 %	4 14.3 %	
高松市の郊外	1 3.0 %	0 0.0 %	17 51.5 %	10 30.3 %	5 15.2 %	33 100 %	△ 27.3
高松市の新市ほか	0 0.0 %	0 0.0 %	3 42.9 %	3 42.9 %	1 14.3 %	7 100 %	△ 35.7
大川地区	0 0.0 %	0 0.0 %	1 9.1 %	8 72.7 %	2 18.2 %	11 100 %	△ 54.5
中讃地区	0 0.0 %	0 0.0 %	11 23.9 %	32 69.6 %	3 6.5 %	46 100 %	△ 41.3
三豊地区	0 0.0 %	0 0.0 %	10 50.0 %	7 35.0 %	3 15.0 %	20 100 %	△ 32.5
小豆地区	0 0.0 %	0 0.0 %	3 42.9 %	2 28.6 %	2 28.6 %	7 100 %	△ 42.9
全県計	2 1.3 %	3 2.0 %	51 33.6 %	76 50.0 %	20 13.2 %	152 100 %	△ 35.9

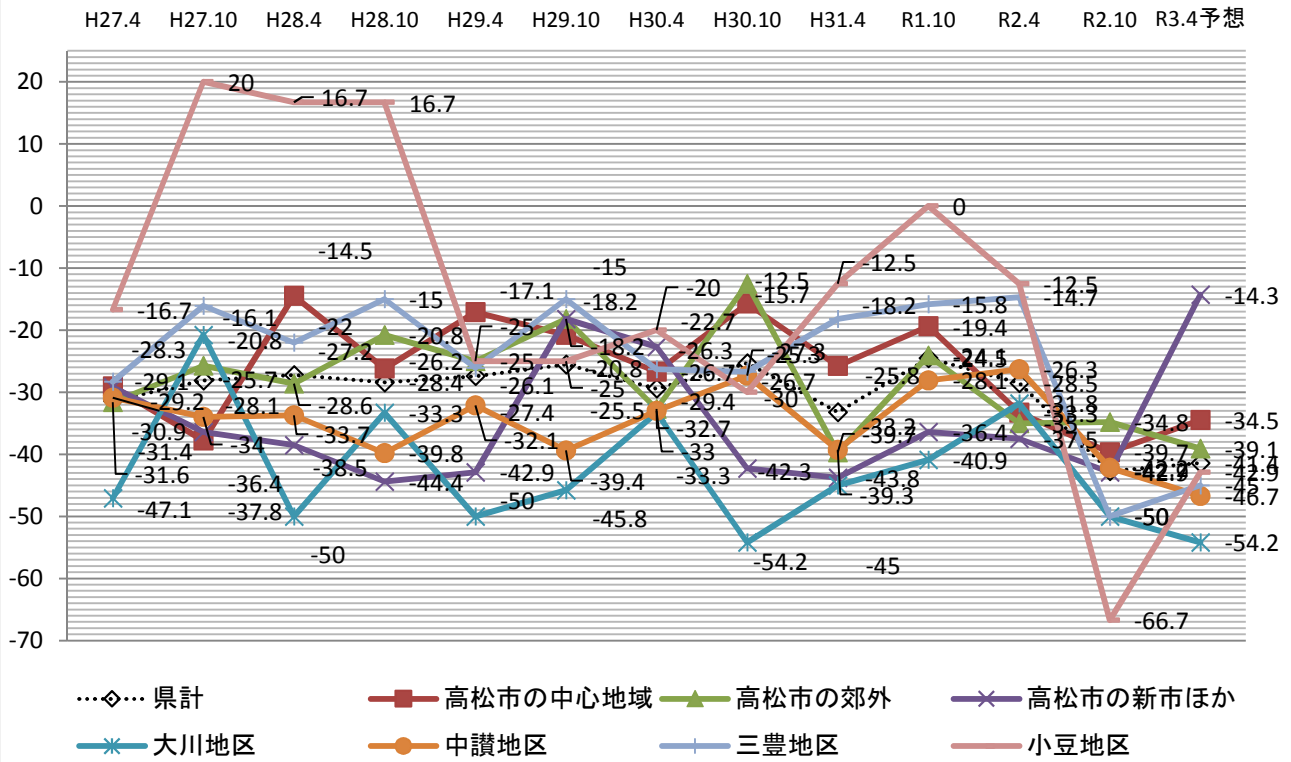


※賃貸市場D I 指標の推移（区分別総括）

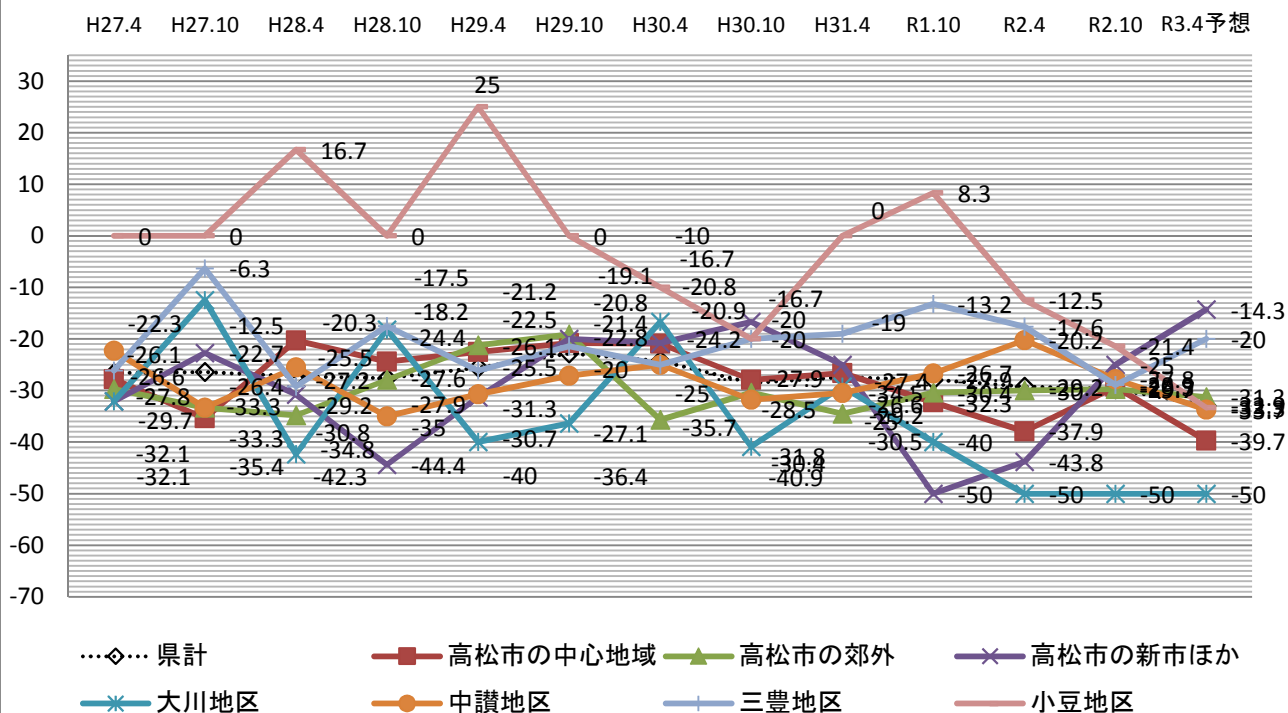
賃貸市場DI 店舗・事務所(賃料)



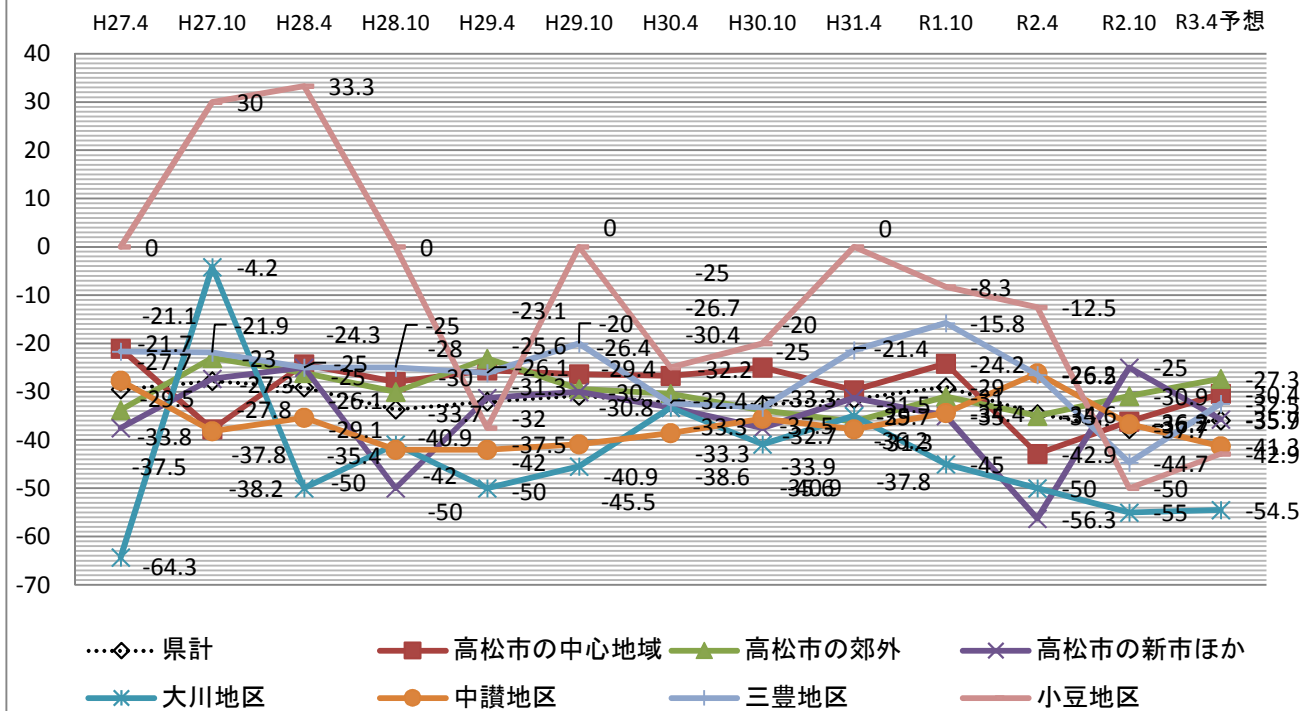
賃貸市場DI 店舗・事務所(空室率)



賃貸市場DI 共同住宅(賃料)



賃貸市場DI 共同住宅(空室率)



第19回不動産市況DI調査(基準日:R2.10.1) 回答集計表(自由意見欄)

集計者名	
------	--

問8. 自由意見欄

集計エリア	区分	自由意見(内容ごとに行を改め、1行に1内容を記載してください。)
1.高松市中心部	2.人気エリア	人気は中央公園より北、空港通りより東、不振は旧市街全て。不動産取引自体にコロナの影響はないが、建築費はilou導入により人件費の圧縮はあるが、上昇する。抑えられていた建築費の上昇は適正な価格までは仕方ないと思われる。働き方改革により、中小企業経営は人材確保が難しい。
1.高松市中心部	1.景気、取引、地価動向	コロナ渦の収束が遅れば資金繰りの困難から売却や賃貸物件の解約が増加する懸念が考えられる。
1.高松市中心部	1.景気、取引、地価動向	コロナ渦で2020年冬～2021年春の景気がさらに悪くなりそうなので、消費税減税などの大胆な減税策が無いとますます不動産業(空室が増える等)に影響が出てくると思う。
1.高松市中心部	1.景気、取引、地価動向	東京にて賃貸の家賃が払えないため店を閉めるとのことが、ファンの人々が閉めないよう募金をして頑張るとのこと? 解らん!!
1.高松市中心部	1.景気、取引、地価動向	事業用物件はコロナの影響は受けておらず、契約件数も高い水準にあるが、様子見の感がある。レジ物件等の投資家は鼻息が荒い状況です。
1.高松市中心部	1.景気、取引、地価動向	現状、そこまで目立った影響は無かったが飲食店や食品メーカーの撤退が出現している。賃料や建設費の影響は来年からより大きくなると思われます。
2.高松市郊外	1.景気、取引、地価動向	定年前に郊外へ移住し、広めの土地で野菜や花を作ったり、海の見える土地で新築したい人が増えた。
2.高松市郊外	1.景気、取引、地価動向	土地売買、借家、マンション仲介等は大手様がほとんどで、客足が小さな個人企業まで届かないです。
2.高松市郊外	1.景気、取引、地価動向	香川大学の講義がオンライン主体になったことにより、香川大学の場合ではキャンパス移動に伴う引っ越しが不要となったと推測される。今後もこの向きは加速すると思われるので賃貸はますます厳しくなると思う。
2.高松市郊外	4.自然災害関連	取引件数が少ないため確定的ではないが、ハザードマップが購入決定の要因になっていないと思われる。香川県では災害に対する意識が小さいと考える。商業施設(店舗、事務所、医院)の要望が少ない。
2.高松市郊外	4.自然災害関連	8月より重要事項説明で水害ハザード説明が必須になったことで分譲地の人気。不人気が明確になると思う。
2.高松市郊外	7.空き家対策	持主不明確な空家が多いと近隣の治安、地価相場、人気にまで影響するのでどこかに権限を持たせ、適切に対処してほしい。
2.高松市郊外	4.自然災害関連	契約時のハザードマップの添付が思いのほか大変です。
3.高松市新市	1.景気、取引、地価動向	供給は多いが、需要が少ない傾向です。
3.高松市新市	1.景気、取引、地価動向	空き家が多いそうですが、新築がいいのか分譲がよく売れているように思います。
3.高松市新市	1.景気、取引、地価動向	安価な取引が増加している。中古住宅、儉約者の思考の変化がうかがえる。
3.高松市新市	1.景気、取引、地価動向	コロナ禍の終息が最大課題。金融機関の店舗の閉鎖の加速が心配。
4.大川地区	1.景気、取引、地価動向	売買低調
5.中讃地区	1.景気、取引、地価動向	個人的にはコロナの事もあり、店舗などの空室率は増加しているものと思いますが、マンション販売などは現在しておりませんので、コロナの影響は大きくは受けておりません。
5.中讃地区	4.自然災害関連	ハザードマップによる影響は大きくなってきている。

第19回不動産市況DI調査(基準日:R2.10.1) 回答集計表(自由意見欄)

集計者名	
------	--

問8. 自由意見欄

集計エリア	区分	自由意見(内容ごとに行を改め、1行に1内容を記載してください。)
5.中讃地区	1.景気、取引、地価動向	新築分譲地の価格は上昇傾向であるが、既存の住宅地は下落傾向だと思われる。
5.中讃地区	1.景気、取引、地価動向	空室が目立つ。分譲地はやや上昇。住宅地は下落傾向かと思われます。
5.中讃地区	8.その他	農地開発許可の規制を緩和してもらいたい。
5.中讃地区	1.景気、取引、地価動向	令和3年度、仕事激減かも！
5.中讃地区	1.景気、取引、地価動向	コロナのため賃貸は減少し、空きが目立ち、引っ越しをとりやめる方多いです。
5.中讃地区	6.建築費上昇	土木関係、生コン等、工事金額が上がり土地(地価)金額に影響が出ている。
6.三豊地区	6.建築費上昇	土地、賃貸に関して、取扱いが少ないので不確かなことが多いが、建設費はどの工程においても上昇傾向にある。
6.三豊地区	4.自然災害関連	徐々にではあるがコロナの影響で住宅の購入を見合わせ人が出てきている。
6.三豊地区	4.自然災害関連	コロナによる沈滞ムードで売買の成約率が悪い。
6.三豊地区	1.景気、取引、地価動向	先行きは不透明感があります。しかし、思ったより影響は少なく、忙しくしております。でも、これがこのまま続くのかは分かりません。
7.小豆地区	1.景気、取引、地価動向	土地の需要をよく耳にするようになりました。
7.小豆地区	4.自然災害関連	コロナの影響により住宅建設の延期が多いようです。
7.小豆地区	4.自然災害関連	コロナ禍の影響が非常に大きい。