

# 第1回宮崎県不動産市場動向に 関するアンケート調査結果

(平成28年1月1日調査時点)

平成28年2月

公益社団法人 宮崎県不動産鑑定士協会

# 目次

.調査結果の公表について	P1
I.宮崎県不動産市況動向調査の概要	
1.アンケート調査の概要	P2
2.動向指数(DI)について	P2
3.本調査の地域区分	P3
4.アンケート調査票	P4～5
II.アンケート集計結果	
1.回答者の主たる営業地域	P6
2.設問ごとの回答内訳と小括	
(1)不動産売買について	
①地価の動向と将来予測	P7～10
②取扱件数の動向と将来予測	P11～14
③中古マンション価格の動向と将来予測	P15～16
④中古マンション取扱件数の動向と将来予測	P17～18
(2)不動産賃貸について	
①店舗・事務所賃料の動向と将来予測	P19～20
②共同住宅賃料の動向と将来予測	P21～22
③商業地地代の動向と将来予測	P23～24
④住宅地地代の動向と将来予測	P25～26
⑤店舗・事務所空室数の動向	P27
⑥共同住宅空室数の動向	P28
(3)開発関連(宅地開発・マンション開発など)について	
①開発進行中案件数の動向と将来予測	P29～30
III.調査結果の総括	P31～34

## 第1回宮崎県不動産市況調査（D I）調査結果の公表について

このたび、一般社団法人宮崎県宅地建物取引業協会と公益社団法人全日本不動産協会宮崎県本部及び公益社団法人宮崎県不動産鑑定士協会の共同事業として第1回「宮崎県不動産市況調査（D I）」を実施致しました。

D I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あります。D Iとして有名なものには景気動向指数（内閣府が公表する景気の動向指数）や業況判断指数（日本銀行が公表する景気判断の指数）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。

本調査は、県内の不動産市場を対象として8ブロックに区分、不動産の種別（不動産の用途に関して区別される不動産の分類）ごとの価格動向や需要動向について、実際に不動産の売買仲介業務などに携わっている上記2団体の会員事業者、過去半年間における実感と今後半年間における予測についてアンケートを実施し、これを指数化し分析したものであります。

県内の不動産市場動向を過去、現在そして将来に亘って把握・分析するとともにその成果を広く公表し、不動産取引市場における適正価格の指針としてご活用いただくことや、公的価格指標や行政における土地住宅政策の参考資料として役立てていただければと考えております。

本調査は第1回目ではありますが、D I調査は継続的に実施することによってはじめて時系列的な分析を可能とします。

今後とも調査活動に対するご理解を賜りますようお願い申し上げます。

最後に、お忙しいなか調査にご協力いただきました関係者の方々に心より御礼申し上げます。

一般社団法人 宮崎県宅地建物取引業協会  
公益社団法人 全日本不動産協会宮崎県本部  
公益社団法人 宮崎県不動産鑑定士協会

## I.宮崎県不動産市況動向調査の概要

### 1. アンケート調査の概要

本調査は一般社団法人宮崎県宅地建物取引業協会並びに公益社団法人全日本不動産協会宮崎県本部の会員各位に「平成28年1月1日時点の各業務エリア内における不動産市況に関する実感と、その半年後(平成28年7月1日時点)の不動産市況に関する予測」についてアンケート調査を行い、その回答結果について公益社団法人宮崎県不動産鑑定士協会・調査研究委員会が集計、分析を行ったものです。

宮崎県を8つのエリアに分け、エリアごとに ①不動産価格、②取扱件数、③賃貸物件、④開発物件の各項目についてアンケート調査及び集計を行っています。

□調査時点：平成28年1月1日

□調査方法：(一社)宮崎県宅地建物取引業協会と(公社)全日本不動産協会宮崎県本部の会員に対するアンケート調査

□発送数：940（内訳／宅建協会775・全日165）

□有効回答数：240（内訳／宅建協会192・全日48）

□有効回答率：25.5%

### 2. 動向指数(DI)について

DIは景気動向指数ともいわれ、不動産市場における景況感を客観的の数値で表すことが可能となります。

#### ●本調査におけるDIの算出方法

ある地域の特定の市況についての判断を問う質問において、回答結果が以下のような場合当該市況DIは次のとおり算出されます。

	回答者数	構成比率
①上昇傾向	25人	25%
②横ばい	30人	30%
③下落傾向	45人	45%
合計	100人	100%

<b>市況 DI</b>				
	上昇	下落		DI
	(25%)	— (45%)	=	(▲20%)

### 3. 本調査の地域区分

本調査では宮崎県内を下記のとおり区分し調査を行いました。区分した各地域を下記の【区分名】で称することとし、記載にはこの区分名を用いています。

延岡市・西臼杵郡	延岡市、高千穂町、日之影町、五ヶ瀬町
日向市・東臼杵郡	日向市、門川町、諸塚村、椎葉村、美郷町
西都市・児湯郡・東諸県郡	西都市、高鍋町、新富町、西米良村、木城町、川南町 都農町、国富町、綾町
宮崎市北部地区	大淀川以北
宮崎市南部地区	大淀川以南
都城市・北諸県郡	都城市、三股町
えびの市、小林市、西諸県郡	えびの市、小林市、高原町
日南市・串間市	日南市・串間市



#### 4. アンケート調査票

### 第1回・宮崎県内の不動産市況調査アンケート調査票

#### A. 貴社についてお知らせください。

- ① 貴社名 : \_\_\_\_\_
- ② 所在地 : \_\_\_\_\_
- ③ 結果報告書における貴社名記載を : 希望する 希望しない (※)

(※) 結果報告書内に、ご回答頂いた事業所様一覧の記載を検討しております。  
貴社営業活動の一助になれば幸いです。勿論、貴社のご回答内容が特定されることはありません。

#### B. 営業地域について

貴社・支店の主な営業地域(取扱が特に多い地域)を1つだけ選んで○をつけてください。

- ①延岡市・西臼杵郡    ②日向市・東臼杵郡    ③西都市・児湯郡・東諸県郡  
④宮崎市北部地区(大淀川以北)    ⑤宮崎市南部地区(大淀川以南)  
⑥都城市・北諸県郡    ⑦えびの市・小林市・西諸県郡    ⑧日南市・串間市

#### C. 不動産売買について (取扱がない場合はDへ) ※該当する1~3の数字に○を付けてください。以下同じ。 Bでご回答頂いた地域についてお答えください。

##### 問1. 現在の価格の動き (半年前と比較して)

●住宅地相場	1. 上昇傾向	2. 横ばい	3. 下落傾向
●商業地相場	1. 上昇傾向	2. 横ばい	3. 下落傾向

##### 問2. 半年後の価格の動き (現在と比較して)

●住宅地相場	1. 上昇傾向	2. 横ばい	3. 下落傾向
●商業地相場	1. 上昇傾向	2. 横ばい	3. 下落傾向

##### 問3. 現在の取扱件数 (半年前と比較して)

●住宅地	1. 増加傾向	2. 横ばい	3. 減少傾向
●商業地	1. 増加傾向	2. 横ばい	3. 減少傾向

##### 問4. 半年後の取扱件数 (現在と比較して)

●住宅地	1. 増加傾向	2. 横ばい	3. 減少傾向
●商業地	1. 増加傾向	2. 横ばい	3. 減少傾向

##### 問5. 中古マンションの売買を取り扱っている場合 (取扱がない場合はDへ)

###### (1) 現在の中古マンションの価格の動き (半年前と比較して)

1. 上昇傾向	2. 横ばい	3. 下落傾向
---------	--------	---------

###### (2) 半年後の中古マンションの価格の動き (現在と比較して)

1. 上昇傾向	2. 横ばい	3. 下落傾向
---------	--------	---------

###### (3) 現在の貴社の取扱件数 (半年前と比較して)

1. 増加傾向	2. 横ばい	3. 減少傾向
---------	--------	---------

###### (4) 半年後の貴社の取扱件数 (現在と比較して)

1. 増加傾向	2. 横ばい	3. 減少傾向
---------	--------	---------

問6. 売買市場についてお感じになることがあればご記入ください。(例:注目エリア、市場動向等)

--

**D. 不動産賃貸について** (取扱がない場合はEへ)

**Bでご回答頂いた地域についてお答えください。**

問1. 現在の賃料水準 (半年前と比較して)

●店舗・事務所家賃	1. 上昇傾向	2. 横ばい	3. 下落傾向
●共同住宅家賃	1. 上昇傾向	2. 横ばい	3. 下落傾向
●商業地の地代	1. 上昇傾向	2. 横ばい	3. 下落傾向
●住宅地の地代	1. 上昇傾向	2. 横ばい	3. 下落傾向

問2. 半年後の賃料水準 (現在と比較して)

●店舗・事務所家賃	1. 上昇傾向	2. 横ばい	3. 下落傾向
●共同住宅家賃	1. 上昇傾向	2. 横ばい	3. 下落傾向
●商業地の地代	1. 上昇傾向	2. 横ばい	3. 下落傾向
●住宅地の地代	1. 上昇傾向	2. 横ばい	3. 下落傾向

問3. 現在の空室数 (半年前と比較して)

●店舗・事務所	1. 減少傾向	2. 横ばい	3. 増加傾向
●共同住宅	1. 減少傾向	2. 横ばい	3. 増加傾向

問4. 賃貸市場についてお感じになることがあればご記入をお願いします。(例:家賃・地代水準の動き等)

--

**E. 開発関連(宅地開発・マンション開発など)について** (取扱がない場合は回答不要)

(1)現在の開発進行中 [計画段階含む] 案件数 (半年前と比較して)

1. 増加傾向	2. 横ばい	3. 減少傾向
---------	--------	---------

(2)今後の開発案件数 (現在と比較して)

1. 増加傾向	2. 横ばい	3. 減少傾向
---------	--------	---------

(3)開発関連についてお感じになることがあればご記入ください。

--

**F. 最後に**

ご感想及びご意見、当アンケートへのご注文など、ご自由にご記入ください。

--

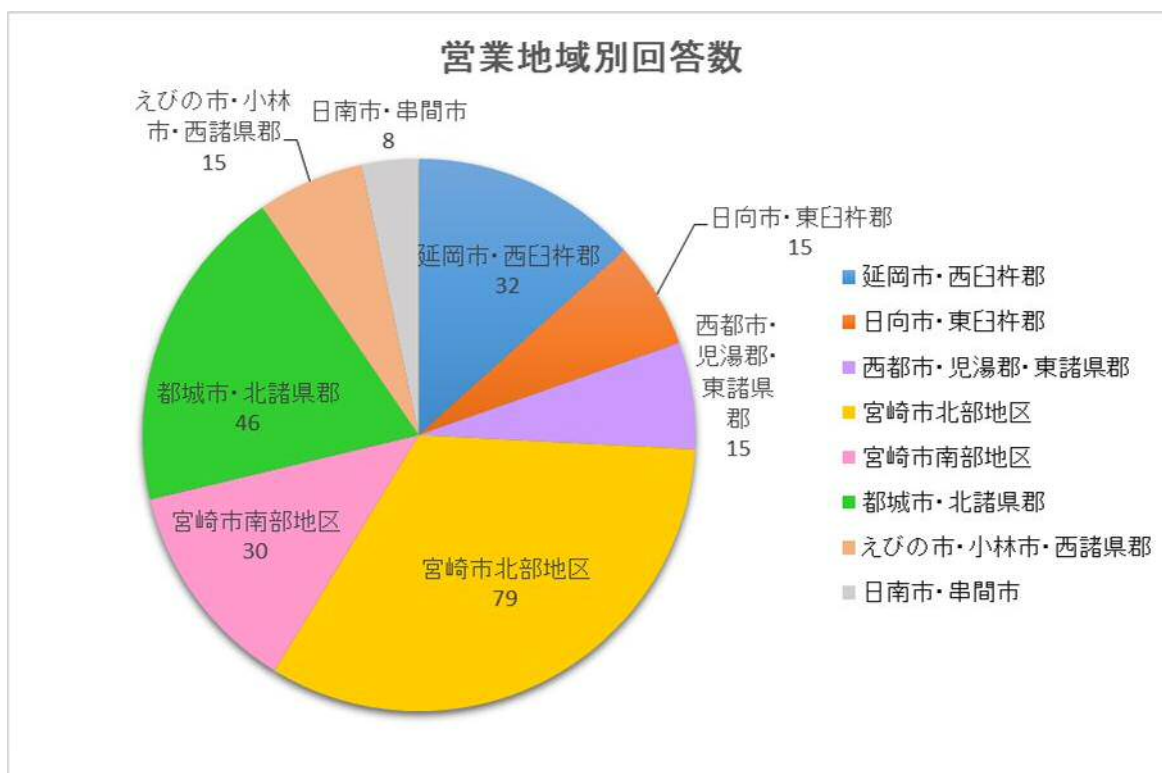
質問は以上です。ご協力いただき誠にありがとうございました。  
ご回答いただいた内容及びお預かりした個人情報、法令及び当協会の個人情報保護方針に基づき管理し、本調査以外の目的で使用することはありません。

## II. アンケート集計結果

### 1. 回答者の主たる営業地域

回答者の営業地域別回答数

地域区分	回答数
延岡市・西臼杵郡	32
日向市・東臼杵郡	15
西都市・児湯郡・東諸県郡	15
宮崎市北部地区	79
宮崎市南部地区	30
都城市・北諸県郡	46
えびの市・小林市・西諸県郡	15
日南市・串間市	8
計	240



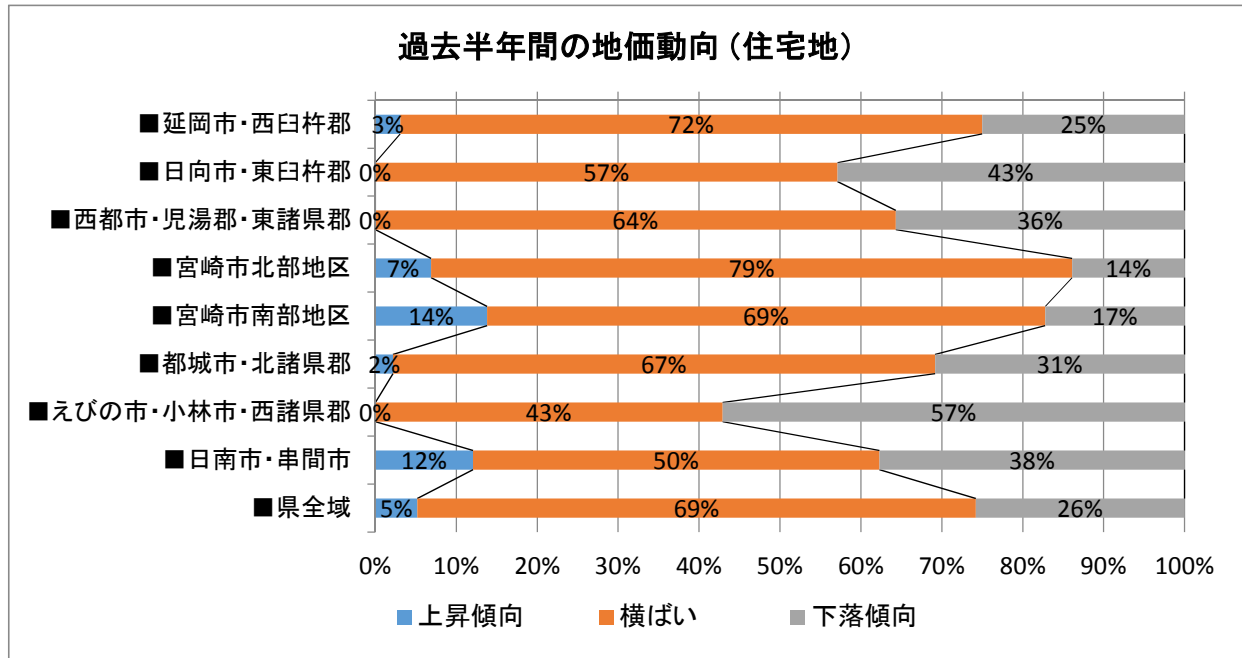


## 2. 設問ごとの回答内訳と小括

### (1) 不動産売買について

#### ① 地価の動向と将来予測

##### 【住宅地】(実感値)



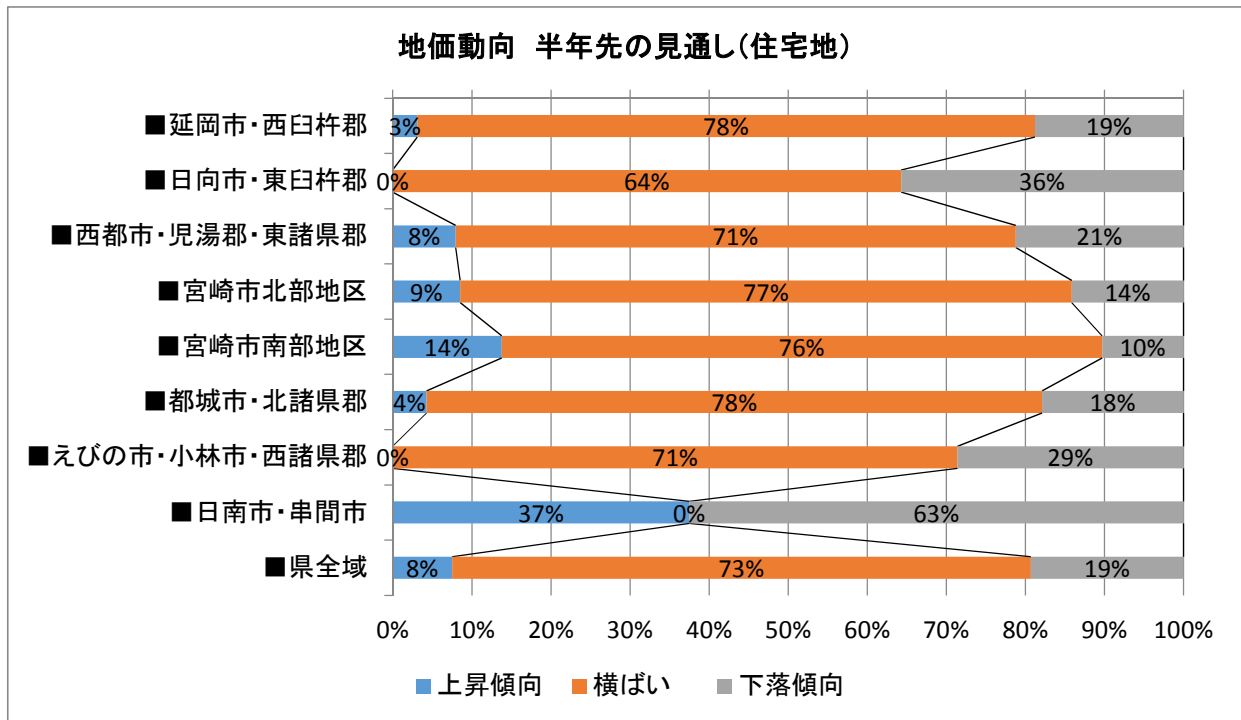
※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

##### 【コメント】

実感値として上昇と答えた地区は5%に留まり、県全体としては約70%が横ばいと回答。宮崎市全域、延岡市は下落が30%を下回っているが、えびの・小林・西諸地区では依然下落傾向が50%を超える結果となった。宮崎市南部では、花山手地区を中心に、上昇の回答が14%となった。

C.問1 地価動向（現在）		1	2	3	合計	
調査時点における過去半年の地価動向（住宅地）		上昇傾向	横ばい	下落傾向		
延岡市・西臼杵郡	回答数	1	23	8	32	
	DI指数	-22%	3%	72%	25%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	8	6	14	
	DI指数	-43%	0%	57%	43%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	9	5	14	
	DI指数	-36%	0%	64%	36%	100%
宮崎市北部地区	回答数	5	57	10	72	
	DI指数	-7%	7%	79%	14%	100%
宮崎市南部地区	回答数	4	20	5	29	
	DI指数	-3%	14%	69%	17%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	1	31	14	46	
	DI指数	-29%	2%	67%	31%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	6	8	14	
	DI指数	-57%	0%	43%	57%	100%
日南市・串間市	回答数	1	4	3	8	
	DI指数	-26%	12%	50%	38%	100%
県全域	回答数	12	158	59	229	
	DI指数	-21%	5%	69%	26%	100%

【住宅地】(予測値)



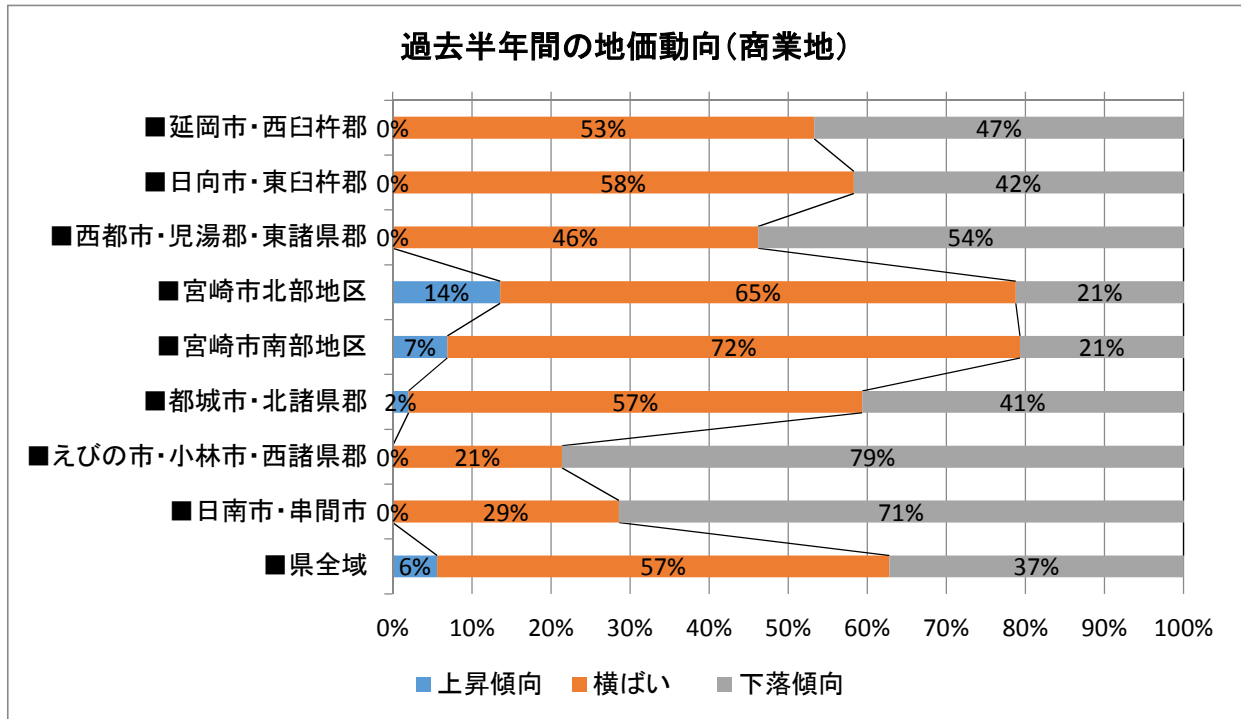
※横ばい=下落幅の縮小傾向も含まれます。

【コメント】

日南・串間地区においては、横ばいという回答が見られないが、他地区においては70%~80%の割合で横ばいと回答した。  
 県全体としては当面、現状維持の状況との見方が支配的であり、過去半年よりも下落の見通しが後退している。

C.問2 地価動向 (将来)		1	2	3	合計	
調査時点から半年先の地価動向(住宅地)		上昇傾向	横ばい	下落傾向		
延岡市・西臼杵郡	回答数	1	25	6	32	
	DI指数	-16%	3%	78%	19%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	9	5	14	
	DI指数	-36%	0%	64%	36%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	10	3	14	
	DI指数	-13%	8%	71%	21%	100%
宮崎市北部地区	回答数	6	55	10	71	
	DI指数	-5%	9%	77%	14%	100%
宮崎市南部地区	回答数	4	22	3	29	
	DI指数	7%	14%	79%	7%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	2	36	8	46	
	DI指数	-14%	4%	78%	18%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	10	4	14	
	DI指数	-29%	0%	71%	29%	100%
日南市・串間市	回答数	3	0	5	8	
	DI指数	-26%	37%	0%	63%	100%
県全域	回答数	17	167	44	228	
	DI指数	-11%	8%	73%	19%	100%

【商業地】(実感値)



※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含まれます。

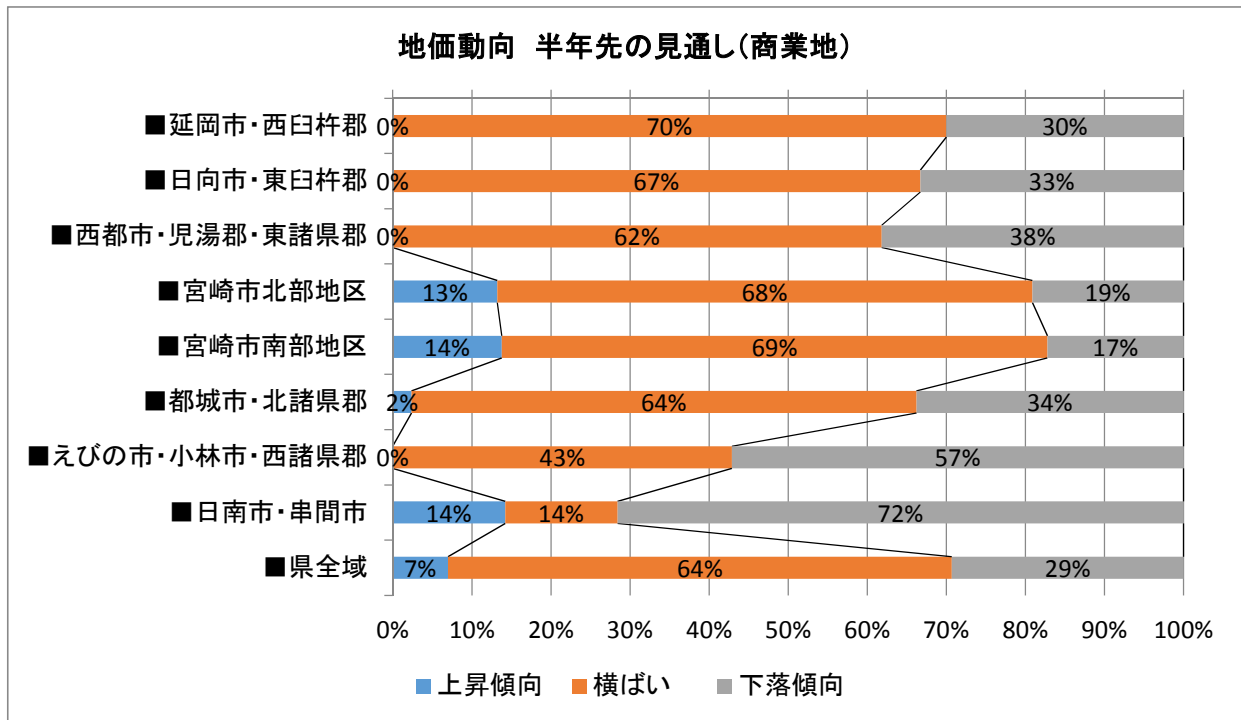
【コメント】

県全体では約40%が下落傾向と答えている中で、宮崎市は下落が約20%にとどまっており、他地区と大きく水をあけた状況となった。ニシタチ地区で高値の取引が起きたことが原因と思われる。

えびの・小林・西諸地区及び日南・串間地区の疲弊が大きい。

C.問1 地価動向(現在)		1	2	3	合計	
調査時点における過去半年の地価動向(商業地)		上昇傾向	横ばい	下落傾向		
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	16	14	30	
	DI指数	-47%	0%	53%	47%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	7	5	12	
	DI指数	-42%	0%	58%	42%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	6	7	13	
	DI指数	-54%	0%	46%	54%	100%
宮崎市北部地区	回答数	9	43	14	66	
	DI指数	-7%	14%	65%	21%	100%
宮崎市南部地区	回答数	2	21	6	29	
	DI指数	-14%	7%	72%	21%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	1	24	17	42	
	DI指数	-39%	2%	57%	41%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	3	11	14	
	DI指数	-79%	0%	21%	79%	100%
日南市・串間市	回答数	0	2	5	7	
	DI指数	-83%	0%	17%	83%	100%
県全域	回答数	12	122	79	213	
	DI指数	-31%	6%	57%	37%	100%

【商業地】(予測値)



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

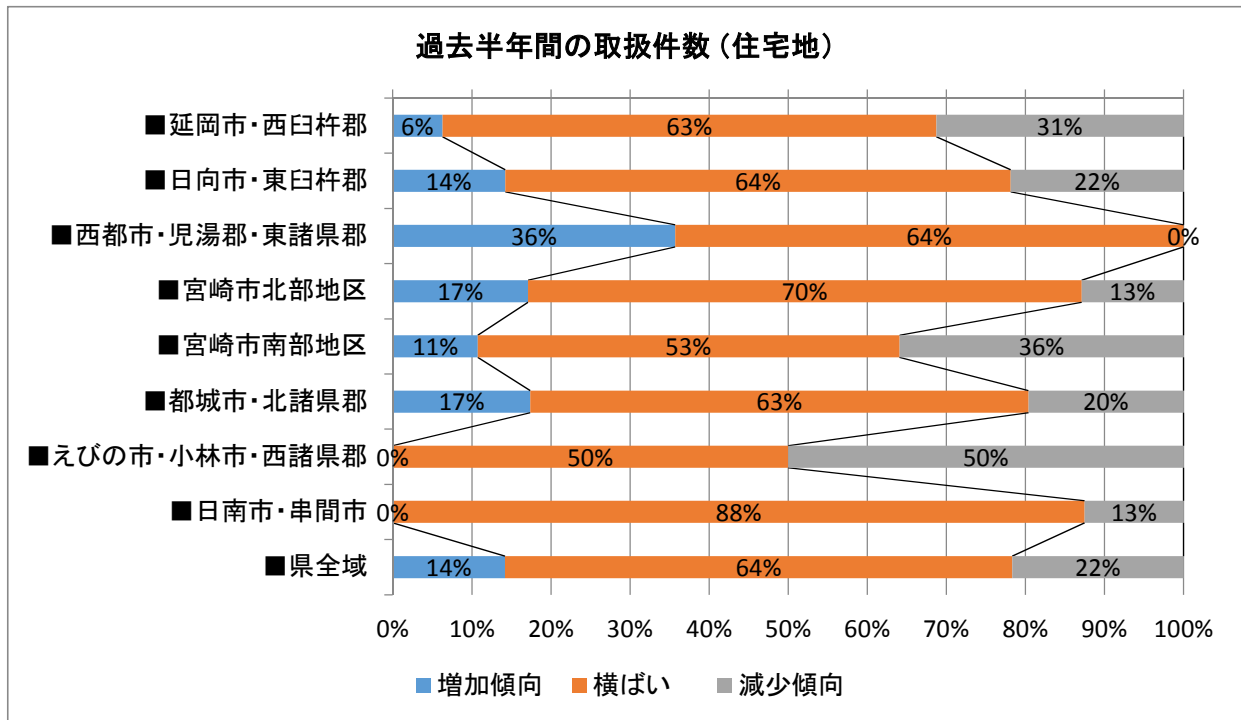
【コメント】

県全体では約60%が現状維持を予測する中、えびの・小林・西諸地区では下落傾向が約60%、日南・串間地区では約70%が下落傾向と予測するなど厳しい状況を予測。住宅地と異なり、商業地に関しては県南地区の下落予測が他の地区に対し、突出している。

C.問2 地価動向 (将来)		1	2	3	合計	
調査時点から半年先の地価動向(商業地)		上昇傾向	横ばい	下落傾向		
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	21	9	30	
	DI指数	-30%	0%	70%	30%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	8	4	12	
	DI指数	-33%	0%	67%	33%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	8	5	13	
	DI指数	-38%	0%	62%	38%	100%
宮崎市北部地区	回答数	9	46	13	68	
	DI指数	-6%	13%	68%	19%	100%
宮崎市南部地区	回答数	4	20	5	29	
	DI指数	-3%	14%	69%	17%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	1	27	14	42	
	DI指数	-32%	2%	64%	34%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	6	8	14	
	DI指数	-57%	0%	43%	57%	100%
日南市・串間市	回答数	1	1	5	7	
	DI指数	-58%	14%	14%	72%	100%
県全域	回答数	15	137	63	215	
	DI指数	-22%	7%	64%	29%	100%

② 取扱件数の動向と将来予測

【住宅地】(実感値)



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

【コメント】

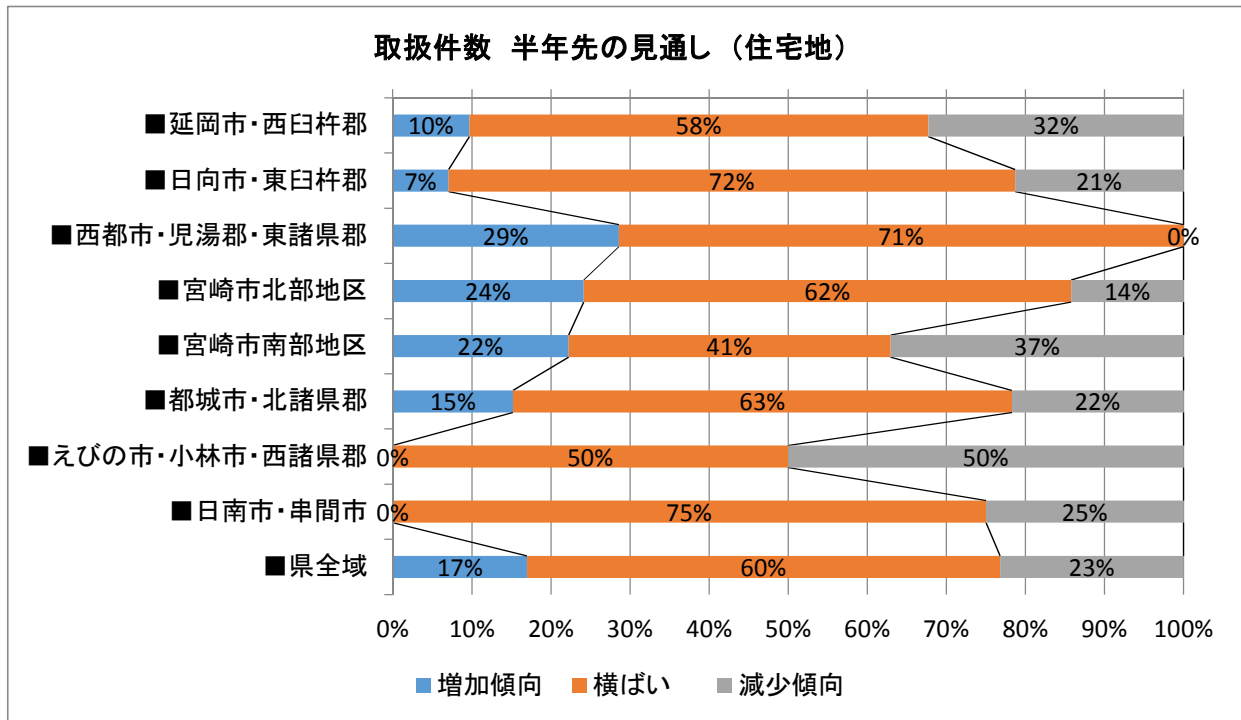
県全体では取引件数が減少したと答えた地区は全体の20%程度である。

えびの・小林・西諸地区では横ばいと減少が同数で増加はなかった。

日南・串間地区は90%弱が現状維持と答えたが、価格予想値では住宅・商業とも下落傾向が強いことから弱含みでの推移を予測する回答が多い。

問3.取扱件数（現在）		1	2	3	合計	
調査時点における過去半年の取扱件数（住宅地）		増加傾向	横ばい	減少傾向		
延岡市・西臼杵郡	回答数	2	20	10	32	
	DI指数	-25%	6%	63%	31%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	2	9	3	14	
	DI指数	-8%	14%	64%	22%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	5	9	0	14	
	DI指数	36%	36%	64%	0%	100%
宮崎市北部地区	回答数	12	49	9	70	
	DI指数	4%	17%	70%	13%	100%
宮崎市南部地区	回答数	3	15	10	28	
	DI指数	-25%	11%	53%	36%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	8	29	9	46	
	DI指数	-3%	17%	63%	20%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	7	7	14	
	DI指数	-50%	0%	50%	50%	100%
日南市・串間市	回答数	0	7	1	8	
	DI指数	-12%	0%	88%	12%	100%
県全域	回答数	32	145	49	226	
	DI指数	-8%	14%	64%	22%	100%

【住宅地】(予測値)



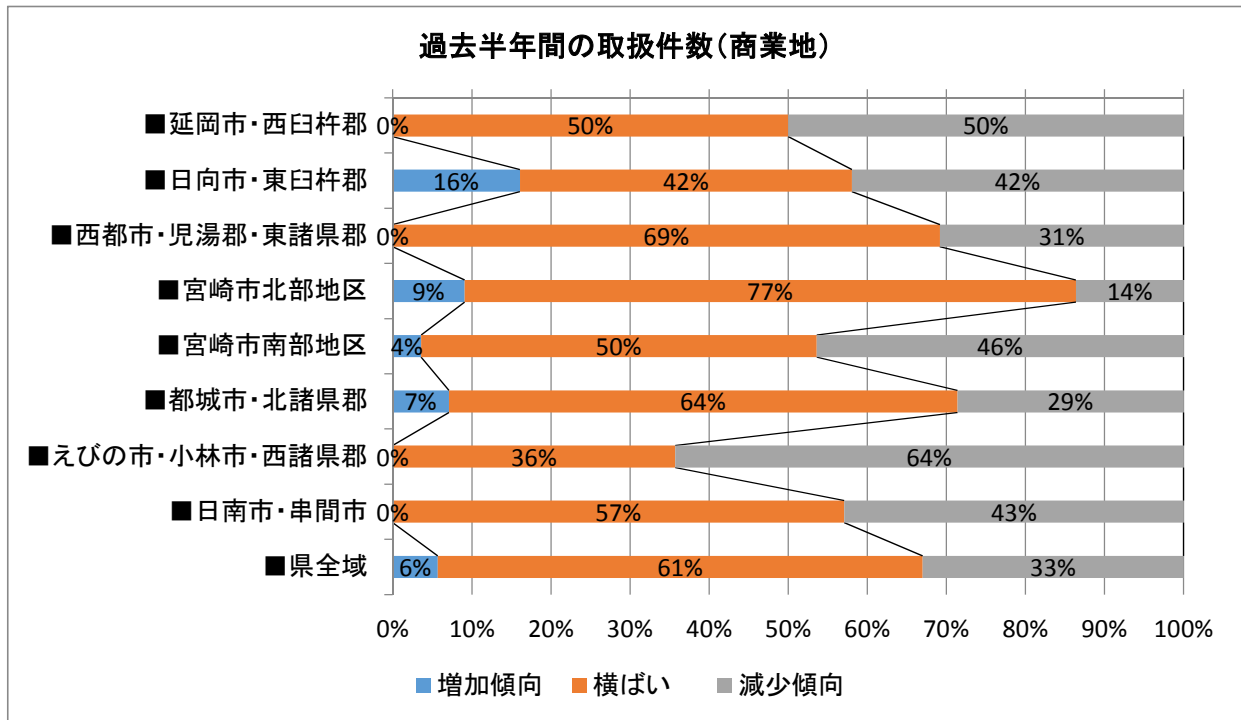
※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

【コメント】

県全体では取引件数が減少すると予想された地区は全体の約25%である。  
 えびの・小林・西諸地区並びに日南・串間地区では増加の予測がない。  
 西都・児湯郡・東諸県地区では全て増加又は横ばいの回答であった。  
 宮崎市地区全体では横ばいが約50%、増加及び減少がそれぞれ約25%である。

問4.取扱件数 (将来)		1	2	3	合計	
調査時点から半年先の取扱件数 (住宅地)		増加傾向	横ばい	減少傾向		
延岡市・西臼杵郡	回答数	3	18	10	31	
	DI指数	-22%	10%	58%	32%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	10	3	14	
	DI指数	-14%	7%	72%	21%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	4	10	0	14	
	DI指数	29%	29%	71%	0%	100%
宮崎市北部地区	回答数	17	43	10	70	
	DI指数	10%	24%	62%	14%	100%
宮崎市南部地区	回答数	6	11	10	27	
	DI指数	-15%	22%	41%	37%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	7	29	10	46	
	DI指数	-7%	15%	63%	22%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	7	7	14	
	DI指数	-50%	0%	50%	50%	100%
日南市・串間市	回答数	0	6	2	8	
	DI指数	-25%	0%	75%	25%	100%
県全域	回答数	38	134	52	224	
	DI指数	-6%	17%	60%	23%	100%

【商業地】(実感値)



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含まれます。

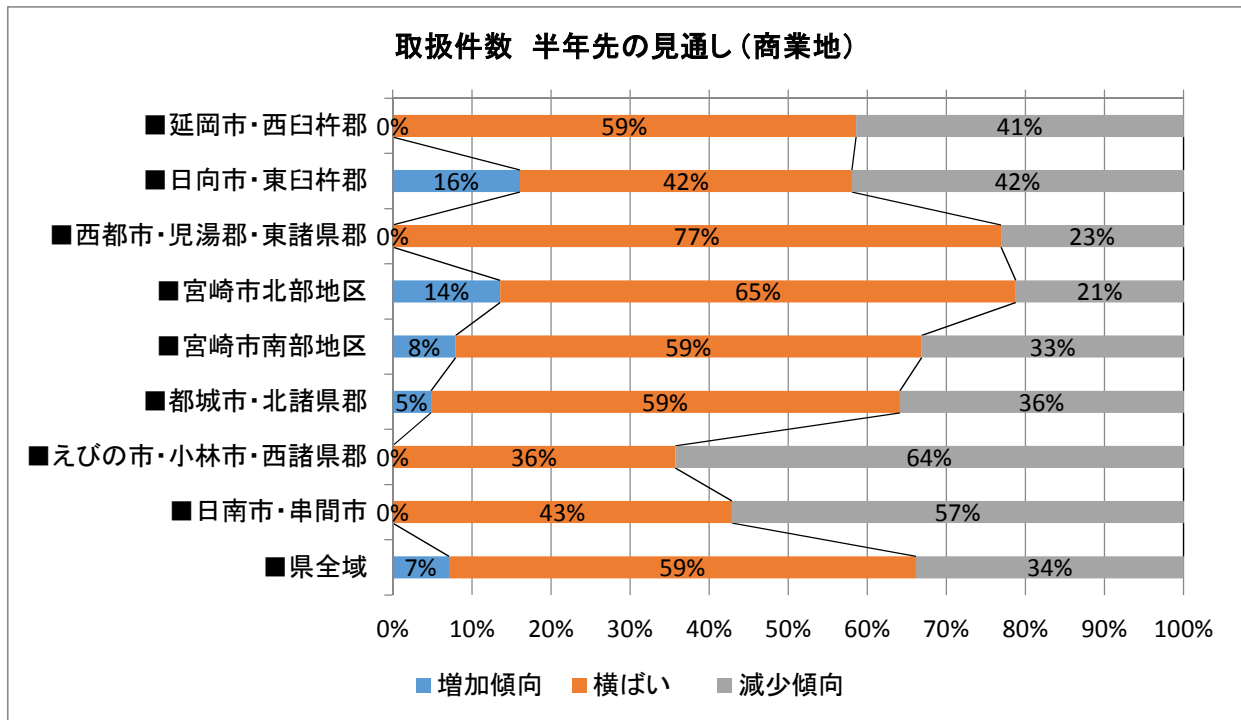
【コメント】

商業地については日向・東臼杵地区、宮崎地区、都城・北諸県地区において増加傾向が見られたが、県全体としては今だ30%強が減少傾向と回答しており約60%は横ばいという結果になった。

商業地に関しても、県南地区の増加傾向という回答は見られない。

問3.取扱件数(現在)		1	2	3	合計	
調査時点における過去半年の取扱件数(商業地)		増加傾向	横ばい	減少傾向		
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	15	15	30	
	DI指数	-50%	0%	50%	50%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	2	5	5	12	
	DI指数	-26%	16%	42%	42%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	9	4	13	
	DI指数	-31%	0%	69%	31%	100%
宮崎市北部地区	回答数	6	51	9	66	
	DI指数	-5%	9%	77%	14%	100%
宮崎市南部地区	回答数	1	14	13	28	
	DI指数	-42%	4%	50%	46%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	3	27	12	42	
	DI指数	-22%	7%	64%	29%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	5	9	14	
	DI指数	-64%	0%	36%	64%	100%
日南市・串間市	回答数	0	4	3	7	
	DI指数	-43%	0%	57%	43%	100%
県全域	回答数	12	130	70	212	
	DI指数	-27%	6%	61%	33%	100%

【商業地】(予測値)



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

【コメント】

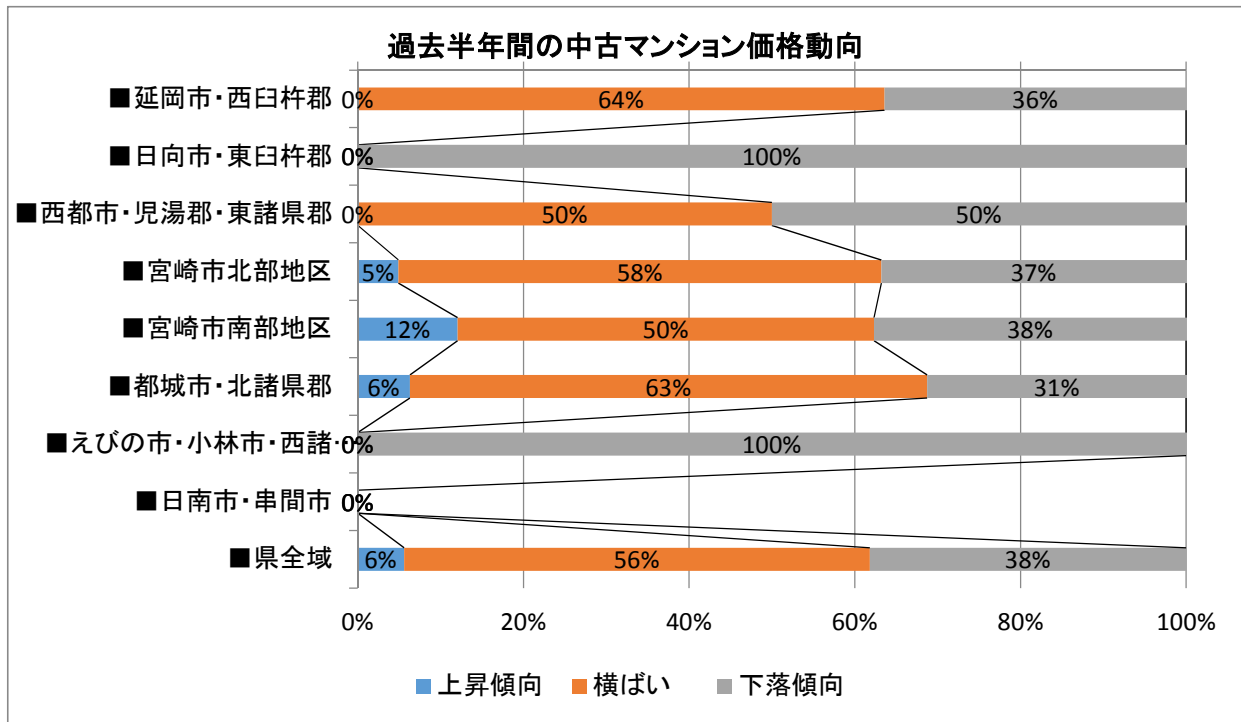
県全体では取引件数が減少すると予想された地区は全体の35%程度である。延岡・西臼杵地区並びに西都・児湯・東諸県地区では増加の予測がない。同じように、えびの・小林・西諸地区並びに日南・串間地区でも増加の予測がない。宮崎市北部地区で、約15%の増加の回答がある。

問4.取扱件数(将来)		1	2	3		
調査時点から半年先の取扱件数(商業地)		増加傾向	横ばい	減少傾向	合計	
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	17	12	29	
	DI指数	-41%	0%	59%	41%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	2	5	5	12	
	DI指数	-26%	16%	42%	42%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	10	3	13	
	DI指数	-23%	0%	77%	23%	100%
宮崎市北部地区	回答数	9	43	14	66	
	DI指数	-7%	14%	65%	21%	100%
宮崎市南部地区	回答数	2	16	9	27	
	DI指数	-25%	8%	59%	33%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	2	25	15	42	
	DI指数	-31%	5%	59%	36%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	5	9	14	
	DI指数	-64%	0%	36%	64%	100%
日南市・串間市	回答数	0	3	4	7	
	DI指数	-57%	0%	43%	57%	100%
県全域	回答数	15	124	71	210	
	DI指数	-27%	7%	59%	34%	100%



③ 中古マンション価格の動向と将来予測

【中古マンション価格】(実感値)



※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

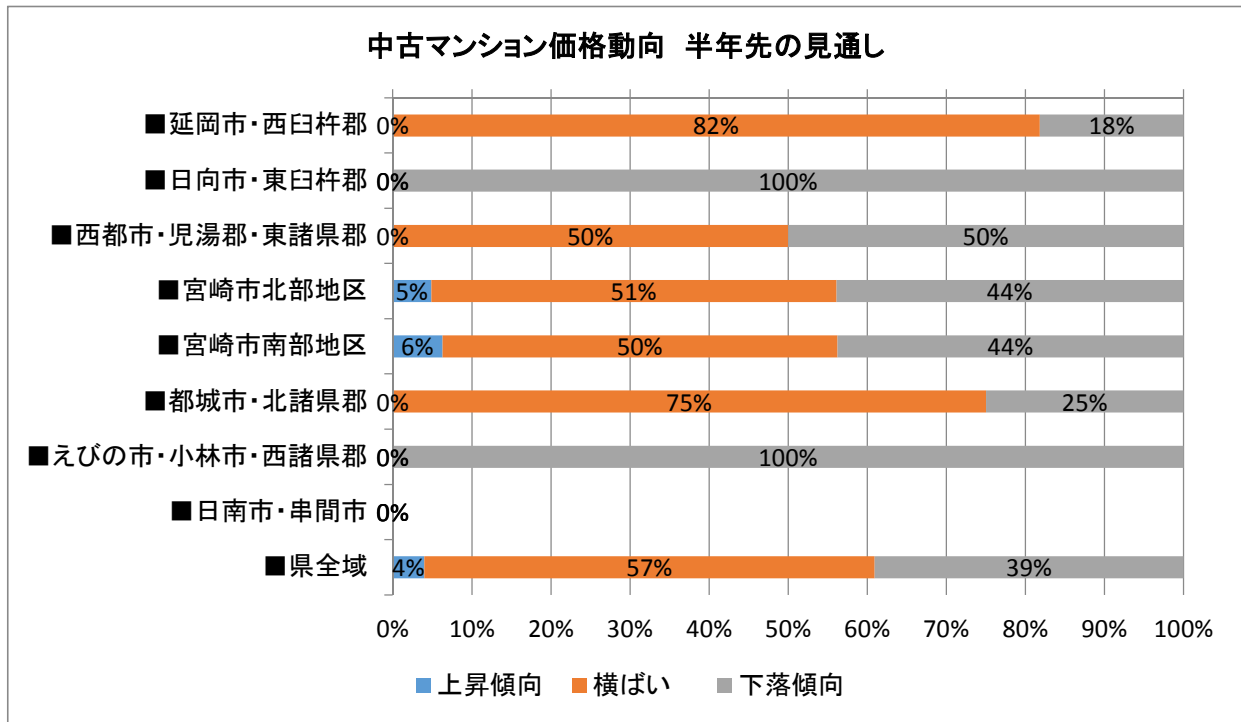
【コメント】

県全体では価格が横ばい又は下落傾向との回答が大半であった。

県北地区では延岡・西臼杵地区及び日向・東臼杵地区のすべてが横ばい又は下落傾向の回答であった。日南・串間地区やえびの・小林・西諸地区などはマンション市場の成熟度の問題がある。宮崎市地区全体のうち一部に上昇傾向があるとの回答があった。

C問5.中古マンション価格(現在)		1	2	3	合計
調査時点における過去半年の価格動向(中古マンション)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	7	4	11
	DI指数	-36%	64%	36%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	0	1	1
	DI指数	-100%	0%	100%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	1	1	2
	DI指数	-50%	50%	50%	100%
宮崎市北部地区	回答数	2	24	15	41
	DI指数	-32%	58%	37%	100%
宮崎市南部地区	回答数	2	8	6	16
	DI指数	-26%	50%	38%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	1	10	5	16
	DI指数	-25%	63%	31%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	0	2	2
	DI指数	-100%	0%	100%	100%
日南市・串間市	回答数	0	0	0	0
	DI指数	0%	0%	0%	0%
県全域	回答数	5	50	34	89
	DI指数	-32%	56%	38%	100%

【中古マンション価格】(予測値)



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

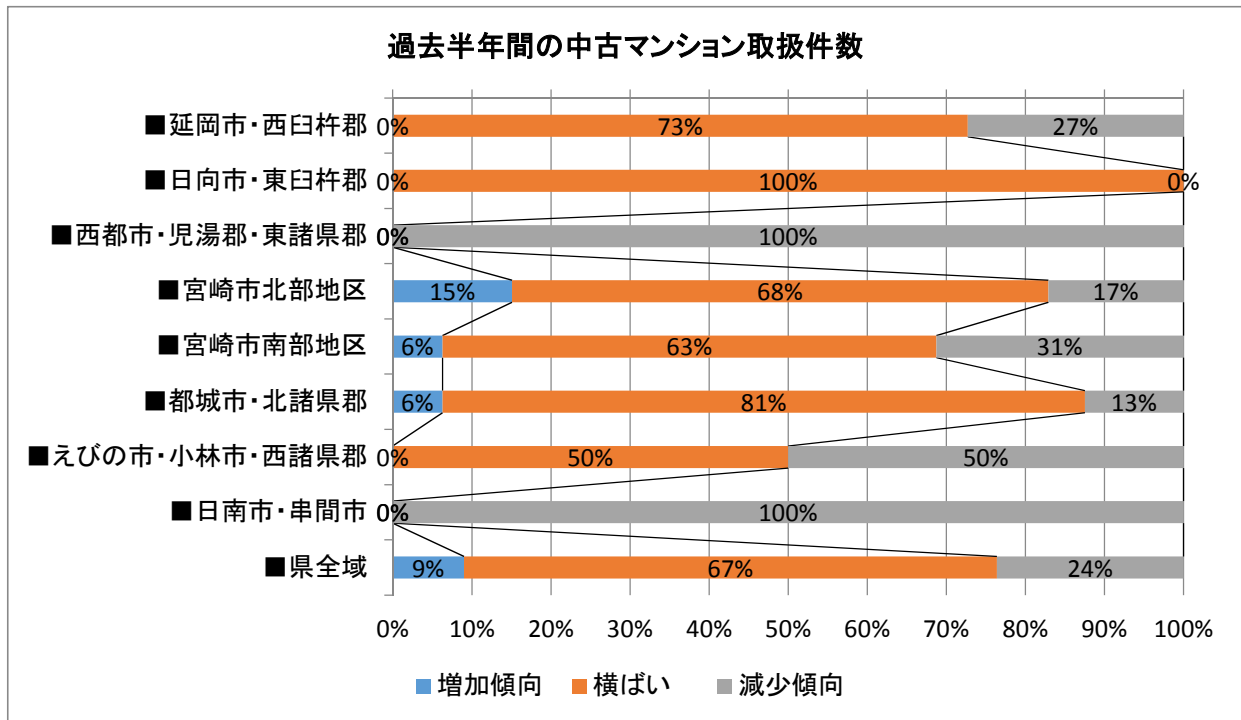
【コメント】

県全体では半年後の価格が横ばい又は下落傾向との回答が大半であった。  
 宮崎市地区全体のうち一部に上昇傾向があるとの回答があった。  
 延岡・西臼杵地区及び都城・北諸県地区での横ばいの回答が多い。

C問5.中古マンション価格動向(将来)		1	2	3	合計	
調査時点から半年先の価格動向(中古マンション)		上昇傾向	横ばい	下落傾向		
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	9	2	11	
	DI指数	-18%	0%	82%	18%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	0	1	1	
	DI指数	-100%	0%	0%	100%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	1	1	2	
	DI指数	-50%	0%	50%	50%	100%
宮崎市北部地区	回答数	2	21	18	41	
	DI指数	-39%	5%	51%	44%	100%
宮崎市南部地区	回答数	1	8	7	16	
	DI指数	-38%	6%	50%	44%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	0	12	4	16	
	DI指数	-25%	0%	75%	25%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	0	2	2	
	DI指数	-100%	0%	0%	100%	100%
日南市・串間市	回答数	0	0	0	0	
	DI指数	0%	0%	0%	0%	0%
県全域	回答数	3	51	35	89	
	DI指数	-35%	4%	57%	39%	100%

④ 中古マンション取扱件数の動向と将来予測

【中古マンション取扱件数】(実感値)



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含まれます。

【コメント】

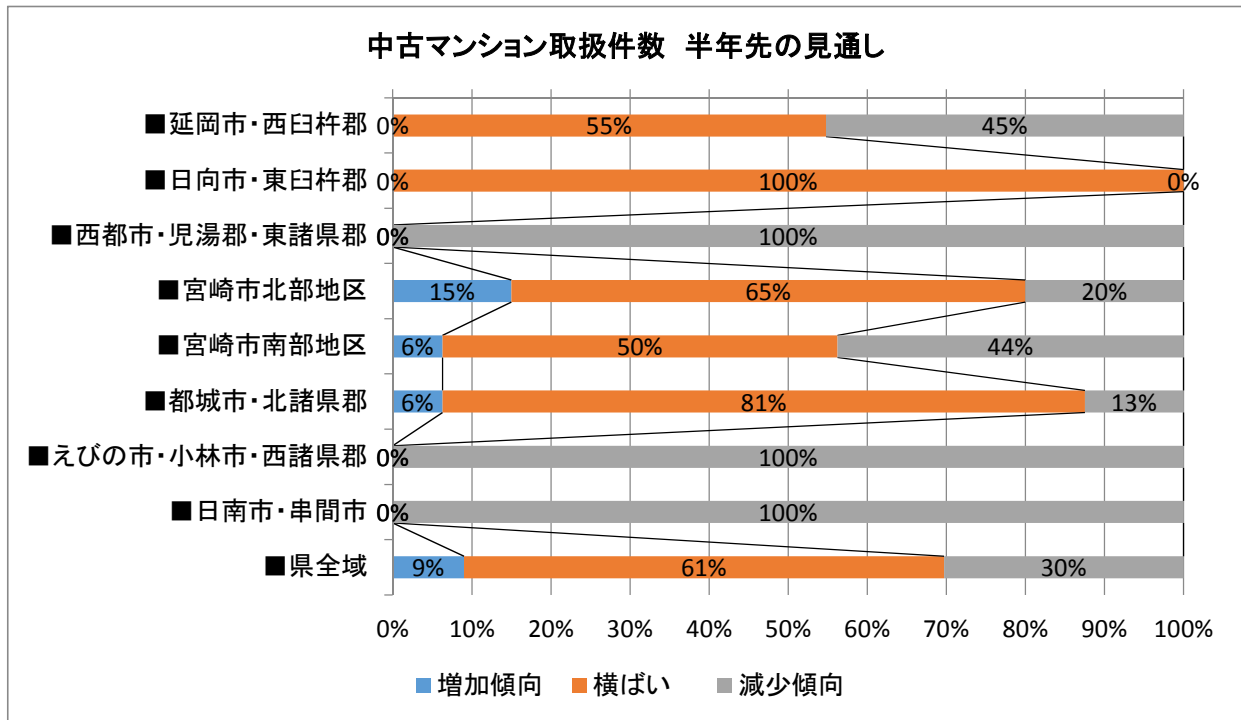
県全体では取引件数が横ばい又は減少傾向との回答が大半であった。

宮崎市北部地区で取引件数増加向との回答があった。

また、宮崎市北部地区では減少傾向が20%弱との回答であり、中古マンションが宮崎市北部地区に集中していることがわかる。

C問5.中古マンション取扱件数(現在)		1	2	3	合計	
調査時点における過去半年の取扱件数(中古マンション)		増加傾向	横ばい	減少傾向		
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	8	3	11	
	DI指数	-27%	0%	73%	27%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	1	0	1	
	DI指数	0%	0%	100%	0%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	0	2	2	
	DI指数	-100%	0%	0%	100%	100%
宮崎市北部地区	回答数	6	27	7	40	
	DI指数	-2%	15%	68%	17%	100%
宮崎市南部地区	回答数	1	10	5	16	
	DI指数	-25%	6%	63%	31%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	1	13	2	16	
	DI指数	-7%	6%	81%	13%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	1	1	2	
	DI指数	-50%	0%	50%	50%	100%
日南市・串間市	回答数	0	0	1	1	
	DI指数	-100%	0%	0%	100%	100%
県全域	回答数	8	60	21	89	
	DI指数	-15%	9%	67%	24%	100%

【中古マンション取扱件数】(予測値)



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

【コメント】

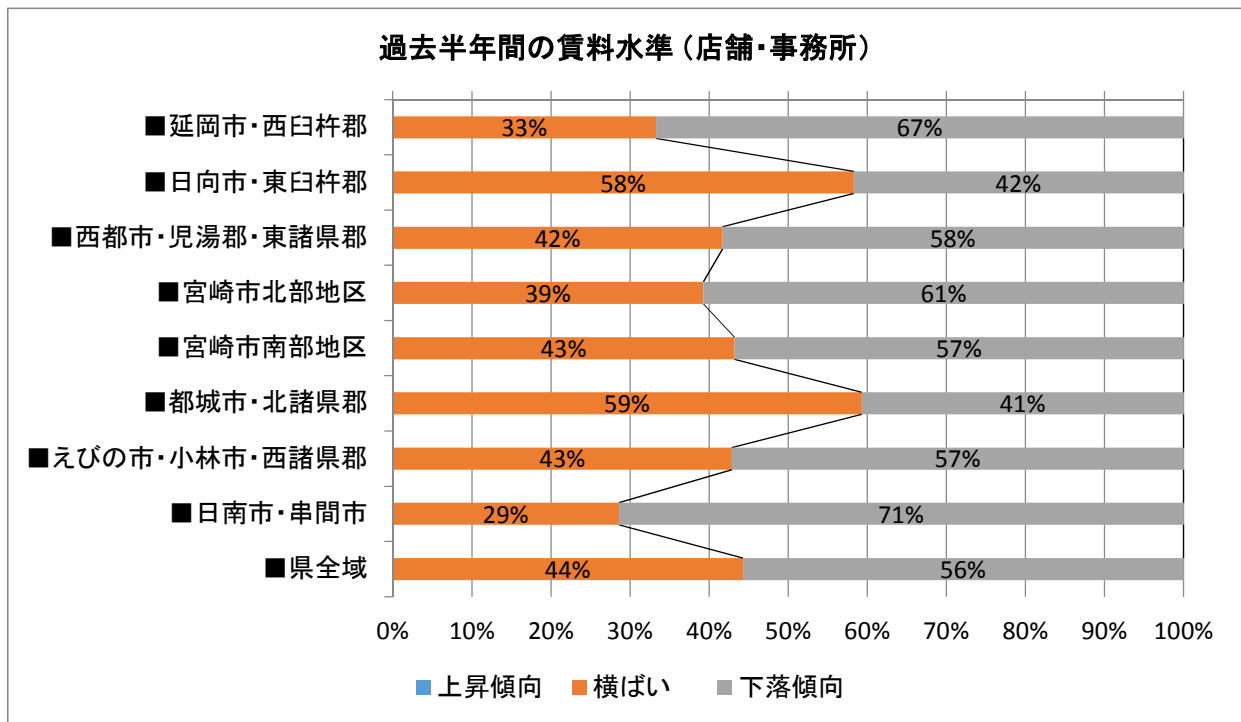
県全体では半年後の取引件数が横ばい又は減少傾向との回答が大半であった。  
宮崎市北部地区で取引件数増加向との回答が一部見られた。  
都城・北諸県地区で、上昇傾向又は横ばい傾向という回答が約90%を占めた。

C問5.中古マンション取扱件数(将来)		1	2	3	合計
調査時点から半年先の取扱件数(中古マンション)		増加傾向	横ばい	減少傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	6	5	11
	DI指数	-45%	55%	45%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	1	0	1
	DI指数	0%	100%	0%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	0	2	2
	DI指数	-100%	0%	100%	100%
宮崎市北部地区	回答数	6	26	8	40
	DI指数	-5%	65%	20%	100%
宮崎市南部地区	回答数	1	8	7	16
	DI指数	-38%	50%	44%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	1	13	2	16
	DI指数	-7%	81%	13%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	0	2	2
	DI指数	-100%	0%	100%	100%
日南市・串間市	回答数	0	0	1	1
	DI指数	-100%	0%	100%	100%
県全域	回答数	8	54	27	89
	DI指数	-21%	61%	30%	100%

(2) 不動産賃貸について

① 店舗・事務所賃料の動向と将来予測

【店舗・事務所賃料】(実感値)



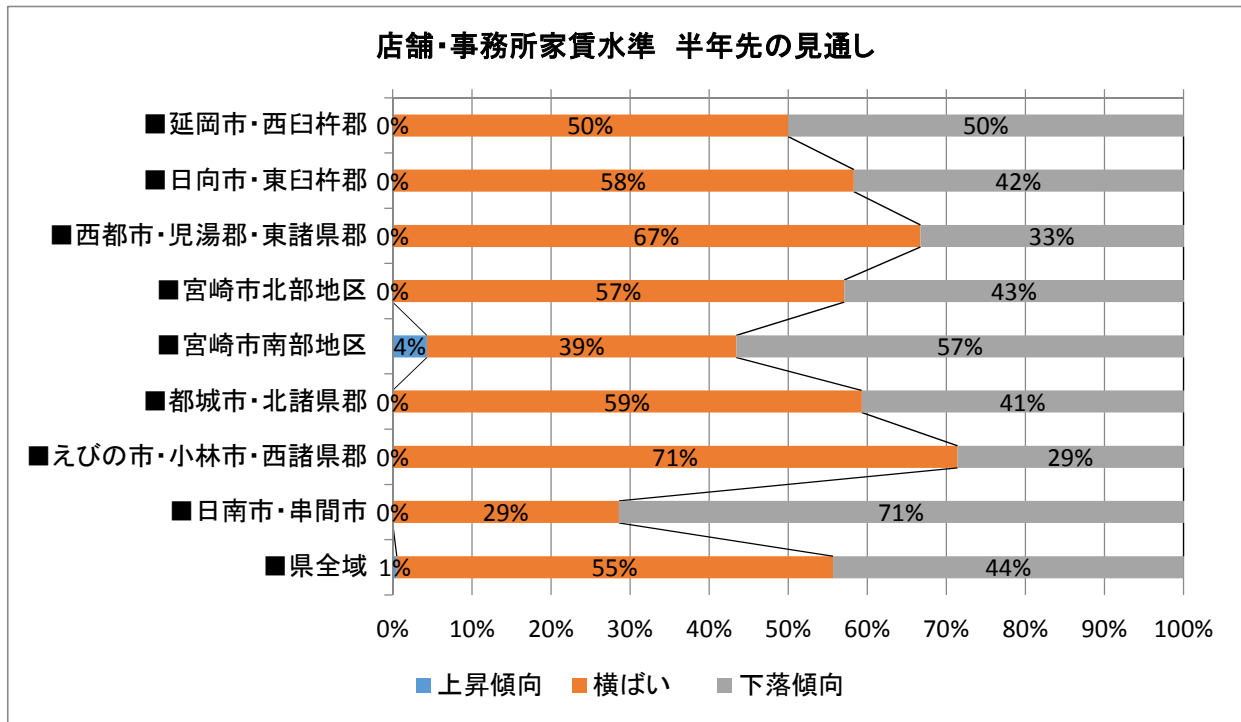
※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

【コメント】

実感値として上昇と回答した地区は皆無であり、県全体で下落傾向との回答が50%を超えた。日向地区、都城地区を除く大半の地区において下落傾向が横ばいを上回る結果となった。既存商業地への出店意欲が低く、依然として空室状況が改善されていないことを示している。

D問1.賃料水準(現在)		1	2	3	合計
調査時点における過去半年の賃料水準(店舗・事務所)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	8	16	24
	DI指数	-67%	33%	67%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	7	5	12
	DI指数	-42%	58%	42%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	5	7	12
	DI指数	-58%	42%	58%	100%
宮崎市北部地区	回答数	0	22	34	56
	DI指数	-61%	39%	61%	100%
宮崎市南部地区	回答数	0	10	13	23
	DI指数	-57%	43%	57%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	0	22	15	37
	DI指数	-41%	59%	41%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	6	8	14
	DI指数	-57%	43%	57%	100%
日南市・串間市	回答数	0	2	5	7
	DI指数	-71%	29%	71%	100%
県全域	回答数	0	82	103	185
	DI指数	-56%	44%	56%	100%

【店舗・事務所賃料】(予測値)



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

【コメント】

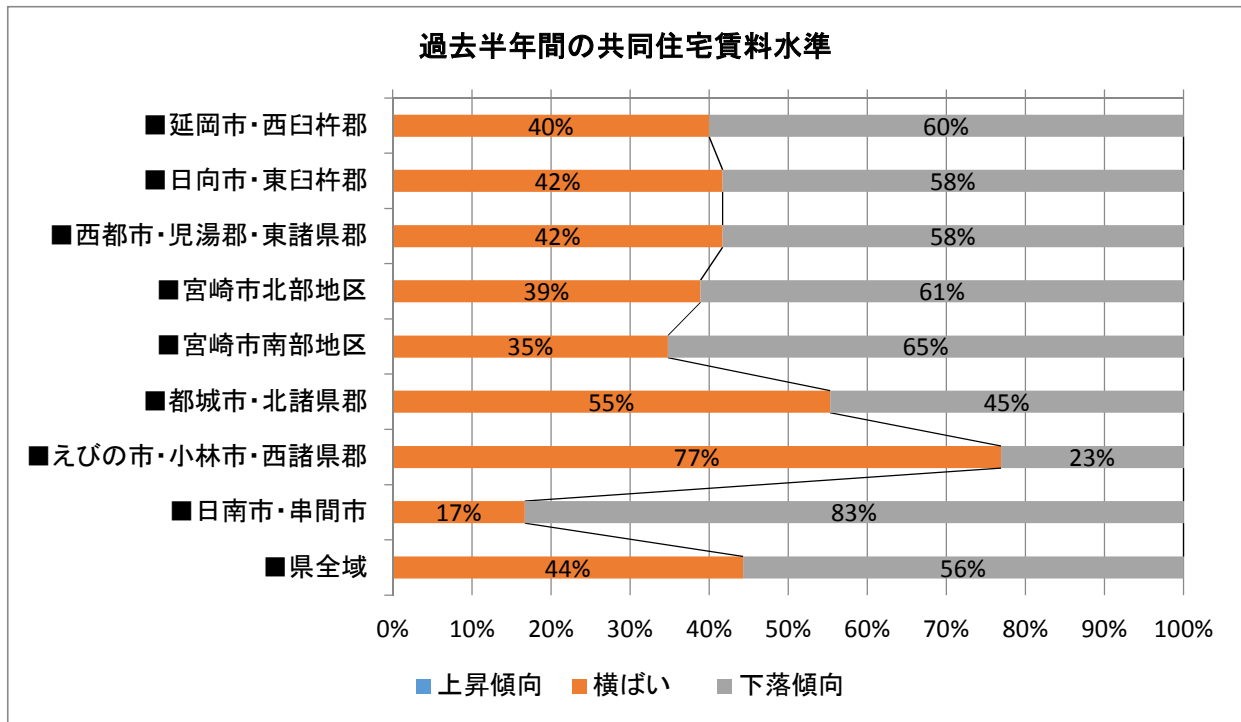
予測値は実感値と比較してやや持ち直し、宮崎南部地区、日南・串間地区を除き、横ばいが下落傾向を上回る結果となった。上昇予測もわずかに見られる。

県全体的に過去半年と比較して店舗賃料の改善への期待感が見られる。

D問2.賃料水準(将来)		1	2	3	合計	
調査時点から半年先の賃料水準(店舗・事務所)		上昇傾向	横ばい	下落傾向		
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	12	12	24	
	DI指数	-50%	0%	50%	50%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	7	5	12	
	DI指数	-42%	0%	58%	42%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	8	4	12	
	DI指数	-33%	0%	67%	33%	100%
宮崎市北部地区	回答数	0	32	24	56	
	DI指数	-43%	0%	57%	43%	100%
宮崎市南部地区	回答数	1	9	13	23	
	DI指数	-53%	4%	39%	57%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	0	22	15	37	
	DI指数	-41%	0%	59%	41%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	10	4	14	
	DI指数	-29%	0%	71%	29%	100%
日南市・串間市	回答数	0	2	5	7	
	DI指数	-71%	0%	29%	71%	100%
県全域	回答数	1	102	82	185	
	DI指数	-43%	1%	55%	44%	100%

② 共同住宅賃料の動向と将来予測

【共同住宅賃料】(実感値)



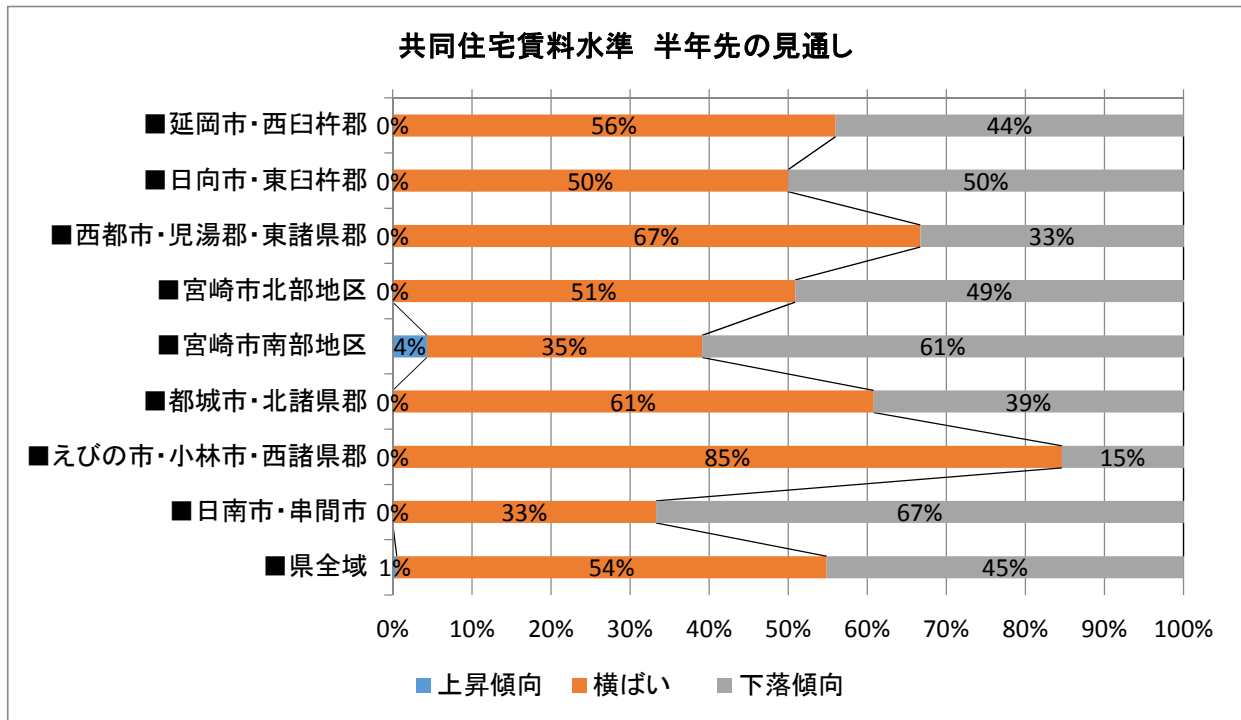
※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含まれます。

【コメント】

実感値として上昇と回答した地区はみられず、県全体で下落傾向との回答が50%を超えた。えびの・小林地区、都城地区を除き、下落傾向が横ばいを上回る結果となった。既存物件が飽和状態にある中、新規物件の供給も多いため、既存物件の賃料下落若しくは空室率上昇傾向が鮮明となっている。

D問1.賃料水準(現在)		1	2	3	合計
調査時点における過去半年の賃料水準(共同住宅)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	10	15	25
	DI指数	-60%	40%	60%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	5	7	12
	DI指数	-58%	42%	58%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	5	7	12
	DI指数	-58%	42%	58%	100%
宮崎市北部地区	回答数	0	21	33	54
	DI指数	-61%	39%	61%	100%
宮崎市南部地区	回答数	0	8	15	23
	DI指数	-65%	35%	65%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	0	21	17	38
	DI指数	-45%	55%	45%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	10	3	13
	DI指数	-23%	77%	23%	100%
日南市・串間市	回答数	0	1	5	6
	DI指数	-83%	17%	83%	100%
県全域	回答数	0	81	102	183
	DI指数	-56%	44%	56%	100%

【共同住宅賃料】(予測値)



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

【コメント】

店舗賃料と同様に予測値は実感値と比較してやや持ち直し、横ばいが下落傾向を上回る結果となり、上昇予測もわずかに見られる。

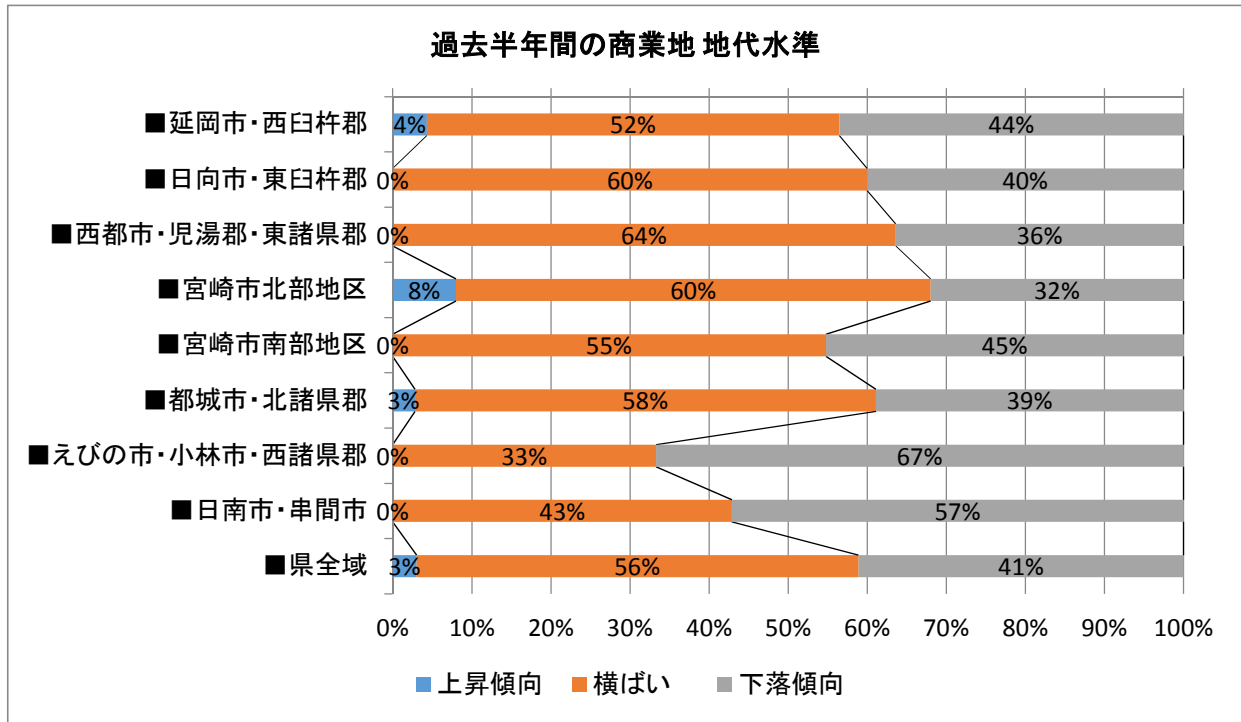
県全体的に過去半年と比較して共同住宅賃料の改善への期待が感じられる結果であるが、人口が減少する中、新規物件が増えつつあり、物件の供給過多の状況を危惧する意見も多い。

D問2.賃料水準(将来)		1	2	3	合計	
調査時点から半年先の賃料水準(共同住宅)		上昇傾向	横ばい	下落傾向		
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	14	11	25	
	DI指数	-44%	0%	56%	44%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	6	6	12	
	DI指数	-50%	0%	50%	50%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	8	4	12	
	DI指数	-33%	0%	67%	33%	100%
宮崎市北部地区	回答数	0	28	27	55	
	DI指数	-49%	0%	51%	49%	100%
宮崎市南部地区	回答数	1	8	14	23	
	DI指数	-57%	4%	35%	61%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	0	23	15	38	
	DI指数	-39%	0%	61%	39%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	11	2	13	
	DI指数	-15%	0%	85%	15%	100%
日南市・串間市	回答数	0	2	4	6	
	DI指数	-67%	0%	33%	67%	100%
県全域	回答数	1	100	83	184	
	DI指数	-44%	1%	54%	45%	100%



③ 商業地地代の動向と将来予測

【商業地地代】(実感値)



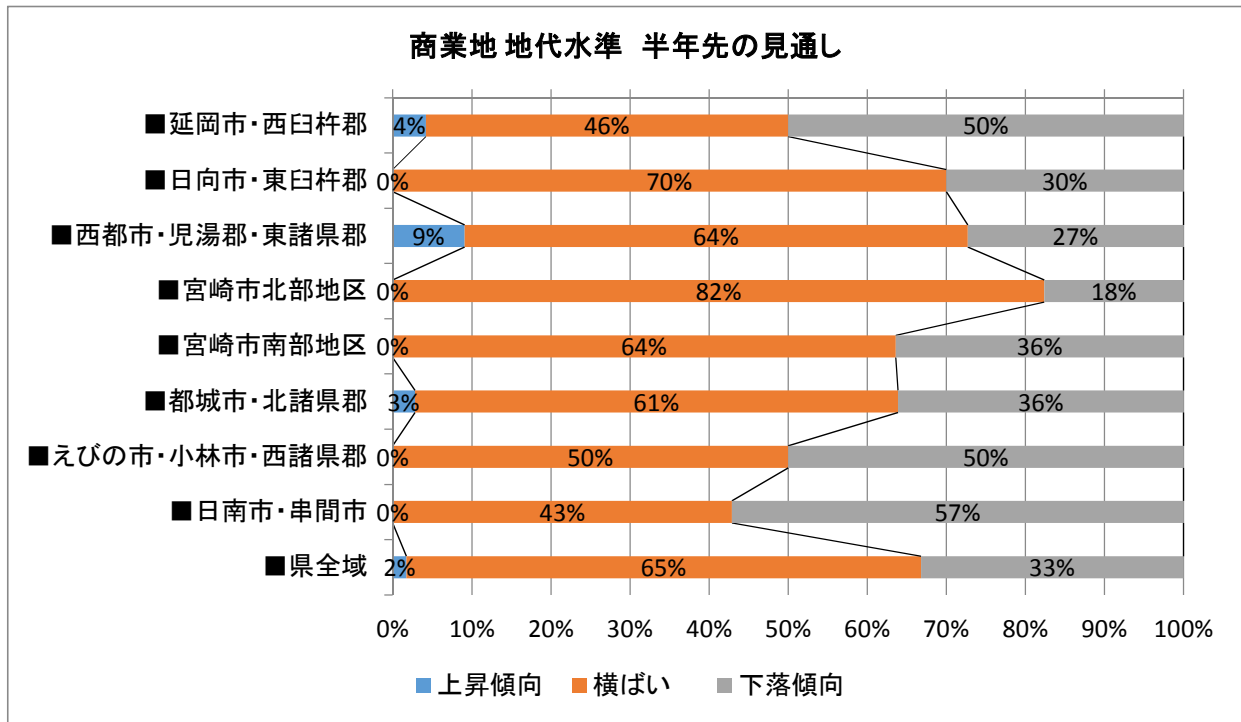
※横ばい=下落幅の縮小傾向も含まれます。

【コメント】

えびの・小林地区及び日南・串間地区においては下落傾向が約60%と大きいですが、その他地区では現状維持が過半を占め、県全体で横ばいが60%弱となった。宮崎北部地区では上昇が8%となり、商業地地価の実感値と概ね連動する結果となった。

D問1.地代水準(現在)		1	2	3	合計	
調査時点における過去半年の地代水準(商業地)		上昇傾向	横ばい	下落傾向		
延岡市・西臼杵郡	回答数	1	12	10	23	
	DI指数	-40%	4%	52%	44%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	6	4	10	
	DI指数	-40%	0%	60%	40%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	7	4	11	
	DI指数	-36%	0%	64%	36%	100%
宮崎市北部地区	回答数	4	30	16	50	
	DI指数	-24%	8%	60%	32%	100%
宮崎市南部地区	回答数	0	12	10	22	
	DI指数	-46%	0%	55%	46%	101%
都城市・北諸県郡	回答数	1	21	14	36	
	DI指数	-36%	3%	58%	39%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	4	8	12	
	DI指数	-67%	0%	33%	67%	100%
日南市・串間市	回答数	0	3	4	7	
	DI指数	-57%	0%	43%	57%	100%
県全域	回答数	6	95	70	171	
	DI指数	-38%	3%	56%	41%	100%

【商業地地代】(予測値)



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

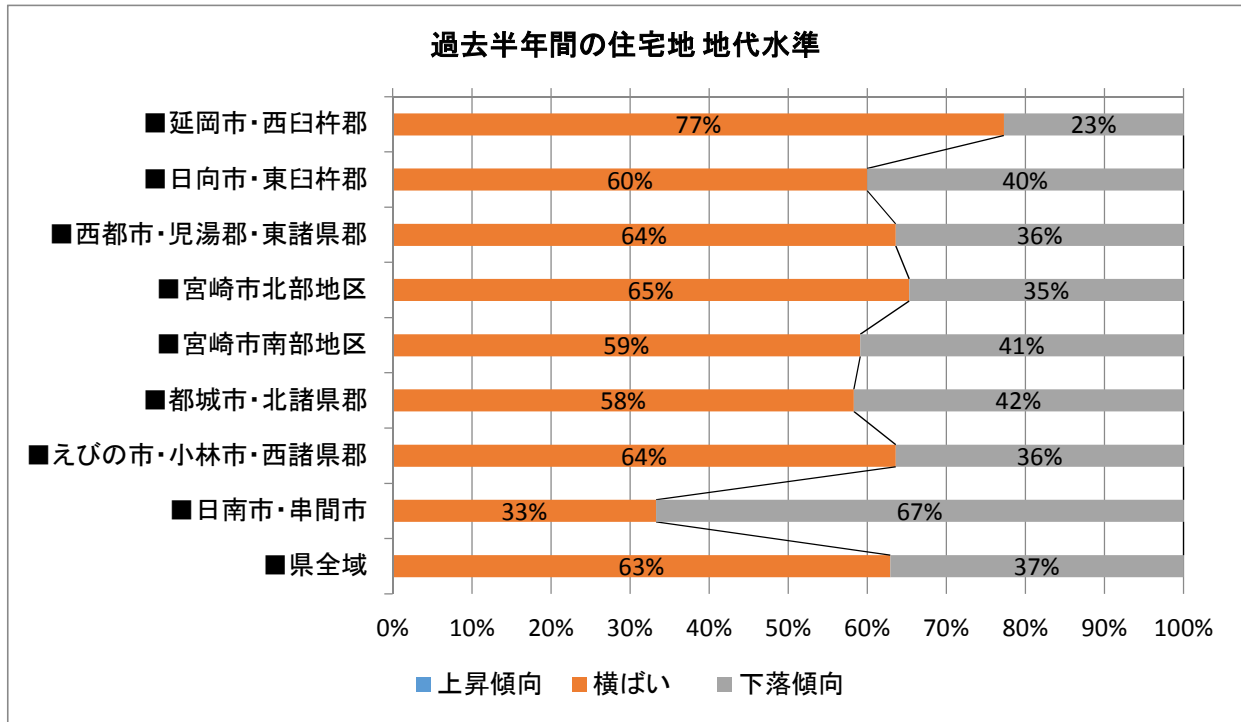
【コメント】

実感値と概ね同じ傾向である中、上昇の予測値は減少したが、横ばいの予測値が増加し、結果として実感値から予測値への変化は下落が41%から33%へ減少するという期待感が見られる。

D問2.賃料水準(将来)		1	2	3	合計	
調査時点から半年先の地代水準(商業地)		上昇傾向	横ばい	下落傾向		
延岡市・西臼杵郡	回答数	1	11	12	24	
	DI指数	-46%	4%	46%	50%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	7	3	10	
	DI指数	-30%	0%	70%	30%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	7	3	11	
	DI指数	-18%	9%	64%	27%	100%
宮崎市北部地区	回答数	0	42	9	51	
	DI指数	-18%	0%	82%	18%	100%
宮崎市南部地区	回答数	0	14	8	22	
	DI指数	-36%	0%	64%	36%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	1	22	13	36	
	DI指数	-33%	3%	61%	36%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	6	6	12	
	DI指数	-50%	0%	50%	50%	100%
日南市・串間市	回答数	0	3	4	7	
	DI指数	-57%	0%	43%	57%	100%
県全域	回答数	3	112	58	173	
	DI指数	-31%	2%	65%	33%	100%

④ 住宅地地代の動向と将来予測

【住宅地地代】(実感値)



※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

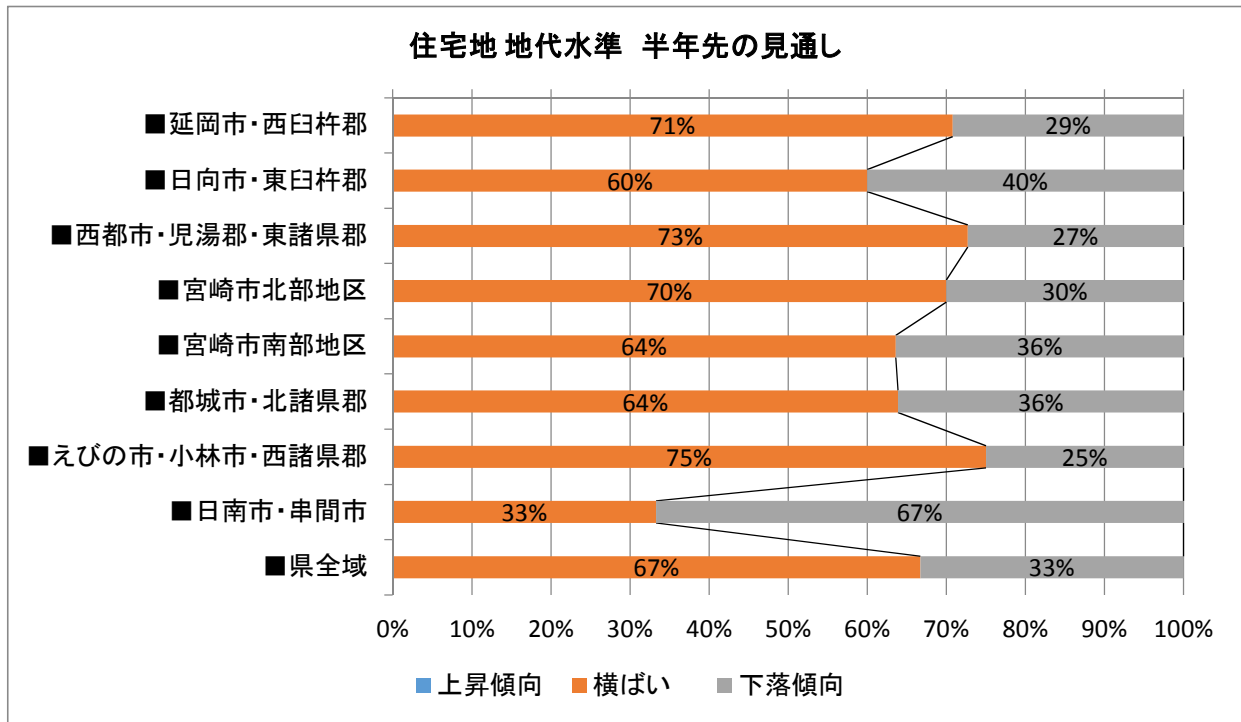
【コメント】

上昇は見られないが、日南・串間地区を除くすべての地区で横ばいが下落を上回り、県全体で横ばいが60%強を占めた。

特に延岡地区については約80%が横ばいとの回答であった。

D問1.地代水準(現在)		1	2	3	合計
調査時点における過去半年の地代水準(住宅地)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	17	5	22
	DI指数	-23%	77%	23%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	6	4	10
	DI指数	-40%	60%	40%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	7	4	11
	DI指数	-36%	64%	36%	100%
宮崎市北部地区	回答数	0	32	17	49
	DI指数	-35%	65%	35%	100%
宮崎市南部地区	回答数	0	13	9	22
	DI指数	-41%	59%	41%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	0	21	15	36
	DI指数	-42%	58%	42%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	7	4	11
	DI指数	-36%	64%	36%	100%
日南市・串間市	回答数	0	2	4	6
	DI指数	-67%	33%	67%	100%
県全域	回答数	0	105	62	167
	DI指数	-37%	63%	37%	100%

【住宅地地代】(予測値)



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

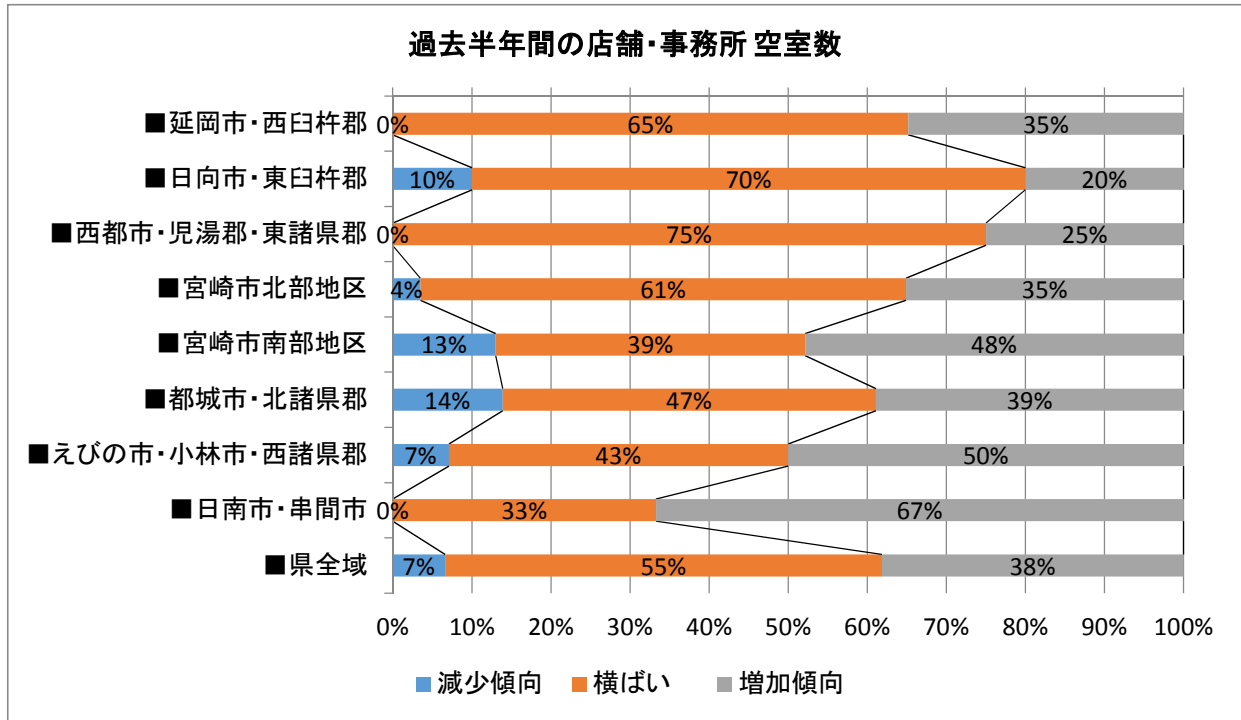
【コメント】

実感値と同様に、上昇は見られず、日南・串間地区を除くすべての地区で横ばいが下落を上回り、横ばいが70%弱を占めた。

D問2.賃料水準(将来)		1	2	3	合計	
調査時点から半年先の地代水準(住宅地)		上昇傾向	横ばい	下落傾向		
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	17	7	24	
	DI指数	-29%	0%	71%	29%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	6	4	10	
	DI指数	-40%	0%	60%	40%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	8	3	11	
	DI指数	-27%	0%	73%	27%	100%
宮崎市北部地区	回答数	0	35	15	50	
	DI指数	-30%	0%	70%	30%	100%
宮崎市南部地区	回答数	0	14	8	22	
	DI指数	-36%	0%	64%	36%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	0	23	13	36	
	DI指数	-36%	0%	64%	36%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	9	3	12	
	DI指数	-25%	0%	75%	25%	100%
日南市・串間市	回答数	0	2	4	6	
	DI指数	-67%	0%	33%	67%	100%
県全域	回答数	0	114	57	171	
	DI指数	-33%	0%	67%	33%	100%

⑤ 店舗・事務所空室数の動向

【店舗・事務所 空室数】(実感値)



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

【コメント】

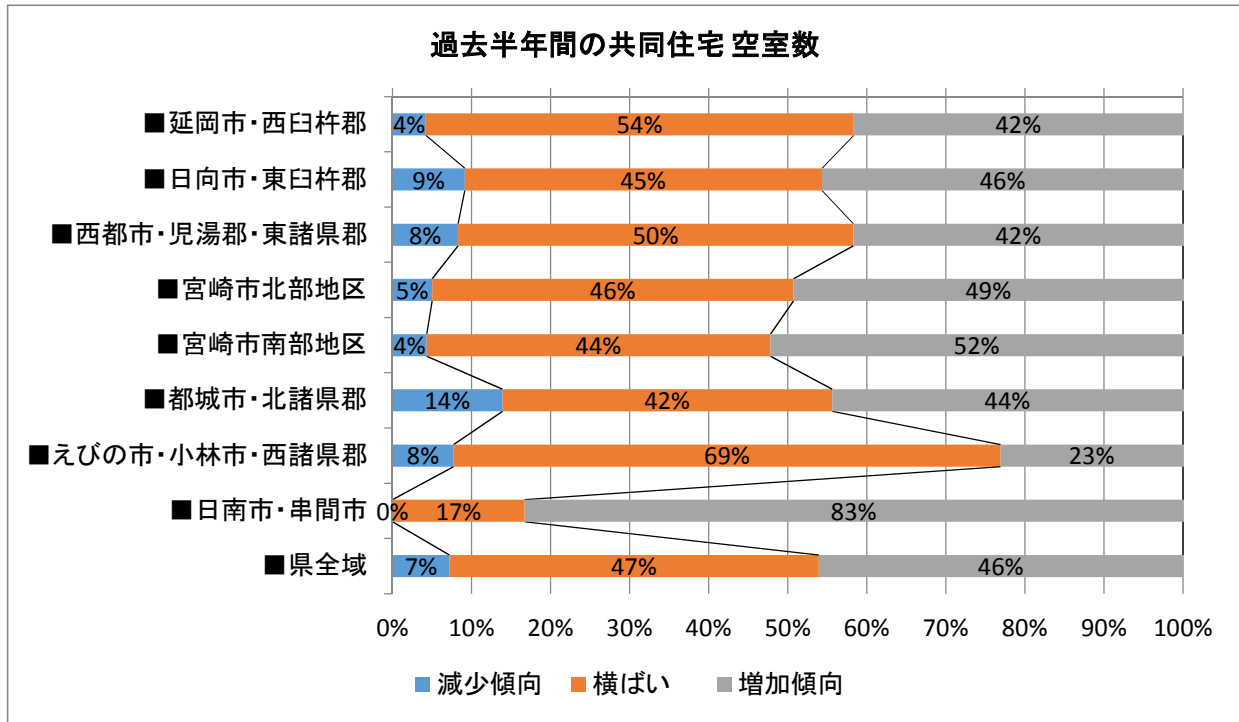
県全体では約40%が空室が増加傾向と回答。日南市・串間市では空室が増加したとの回答が70%を占めた。

延岡市・西臼杵郡及び西都市・児湯郡・東諸県郡では70%が横ばいと回答。日向市・東臼杵郡では80%が減少傾向または横ばいと回答しており、県北部と南部で大きい差が見られる。

D問3.空室数(現在)		1	2	3	合計
調査時点における過去半年の空室数(店舗・事務所)		減少傾向	横ばい	増加傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	15	8	23
	DI指数	-35%	0%	65%	35%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	7	2	10
	DI指数	-10%	10%	70%	20%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	9	3	12
	DI指数	-25%	0%	75%	25%
宮崎市北部地区	回答数	2	35	20	57
	DI指数	-31%	4%	61%	35%
宮崎市南部地区	回答数	3	9	11	23
	DI指数	-35%	13%	39%	48%
都城市・北諸県郡	回答数	5	17	14	36
	DI指数	-25%	14%	47%	39%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	1	6	7	14
	DI指数	-43%	7%	43%	50%
日南市・串間市	回答数	0	2	4	6
	DI指数	-67%	0%	33%	67%
県全域	回答数	12	100	69	181
	DI指数	-31%	7%	55%	38%

⑥ 共同住宅空室数の動向

【共同住宅 空室数】(実感値)



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

【コメント】

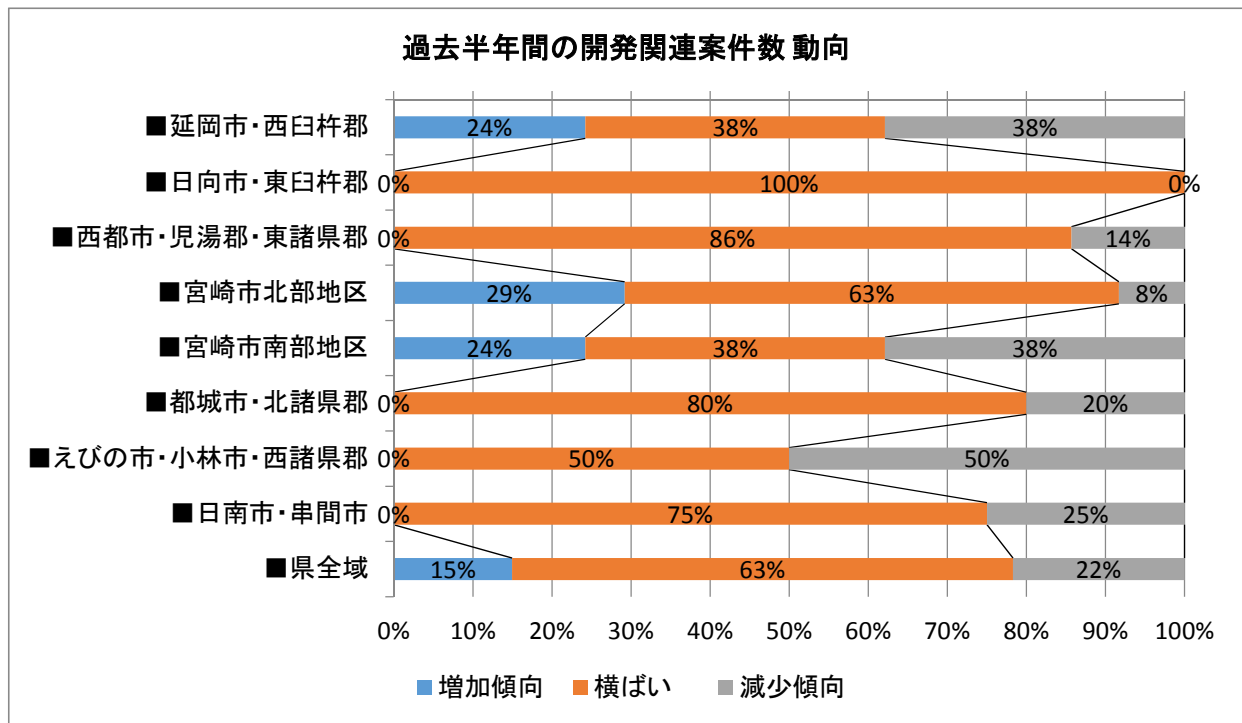
県全体では50%強が空室が減少または横ばい傾向と回答。  
 えびの市・小林市・西諸県郡では約80%が減少または横ばい傾向と回答しているのに比し、  
 日南市・串間市では約80%が空室が増加傾向と回答している。  
 新築物件と中古物件で入居率に差があり、中古物件が苦戦している状況がある。

D問3.空室数(現在)		1	2	3	合計	
調査時点における過去半年の空室数(共同住宅)		減少傾向	横ばい	増加傾向		
延岡市・西臼杵郡	回答数	1	13	10	24	
	DI指数	-38%	4%	54%	42%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	5	5	11	
	DI指数	-37%	9%	45%	46%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	6	5	12	
	DI指数	-34%	8%	50%	42%	100%
宮崎市北部地区	回答数	3	25	27	55	
	DI指数	-44%	5%	46%	49%	100%
宮崎市南部地区	回答数	1	10	12	23	
	DI指数	-48%	4%	44%	52%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	5	15	16	36	
	DI指数	-30%	14%	42%	44%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	1	9	3	13	
	DI指数	-15%	8%	69%	23%	100%
日南市・串間市	回答数	0	1	5	6	
	DI指数	-83%	0%	17%	83%	100%
県全域	回答数	13	84	83	180	
	DI指数	-39%	7%	47%	46%	100%

(3) 開発関連(宅地開発・マンション開発など)について

① 開発進行中案件数の動向と将来予測

【開発進行中案件数】(実感値)



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

【コメント】

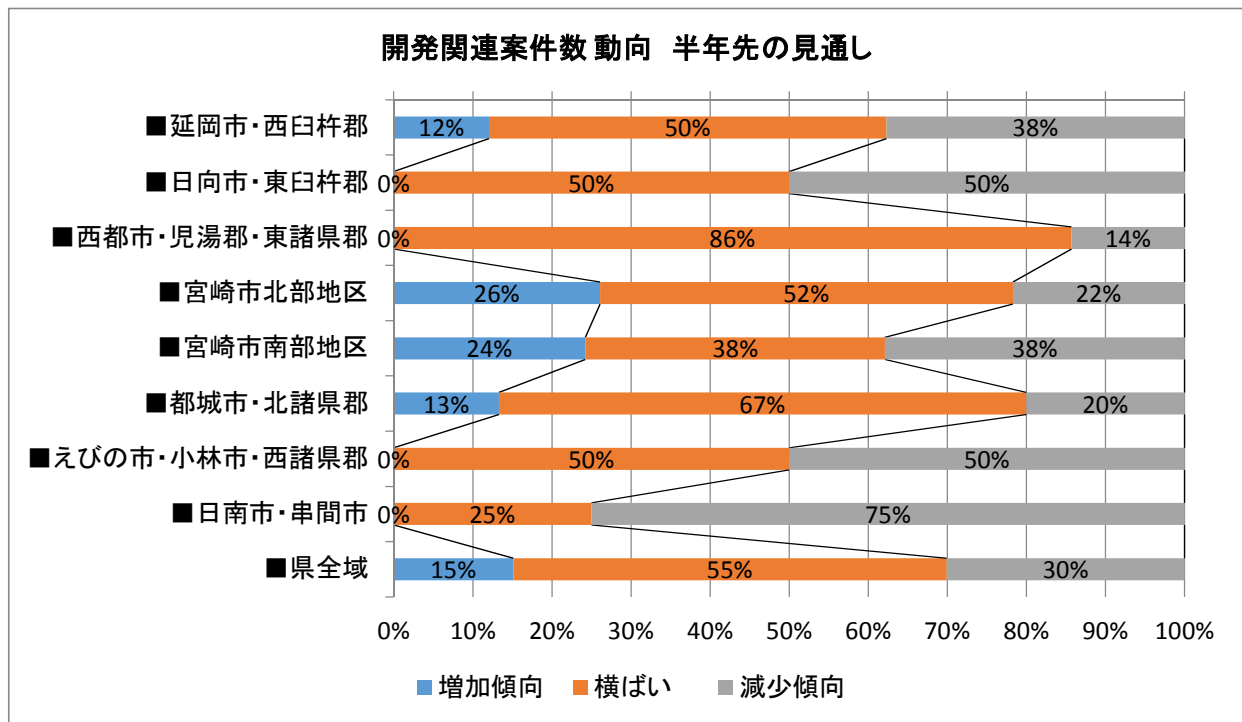
延岡市・西臼杵郡と宮崎市においては増加傾向との回答があった。

その他の地域は概ね横ばい傾向となっている。

県全体では約80%が増加傾向または横ばいと回答しており、依然開発案件は活発である。

E(1)開発関連案件数		1	2	3	合計	
調査時点における過去半年の開発関連案件数		増加傾向	横ばい	減少傾向		
延岡市・西臼杵郡	回答数	2	3	3	8	
	DI指数	-14%	24%	38%	38%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	2	0	2	
	DI指数	0%	0%	100%	0%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	6	1	7	
	DI指数	-14%	0%	86%	14%	100%
宮崎市北部地区	回答数	7	15	2	24	
	DI指数	21%	29%	63%	8%	100%
宮崎市南部地区	回答数	2	3	3	8	
	DI指数	-14%	24%	38%	38%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	0	12	3	15	
	DI指数	-20%	0%	80%	20%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	3	3	6	
	DI指数	-50%	0%	50%	50%	100%
日南市・串間市	回答数	0	3	1	4	
	DI指数	-25%	0%	75%	25%	100%
県全域	回答数	11	47	16	74	
	DI指数	-7%	15%	63%	22%	100%

【開発関連案件数】(予測値)



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

【コメント】

半年先の見通しは、概ね現在の状況と同じ傾向となっているが、日南市・串間市においては減少傾向の回答が大半を占めている。

都城市・北諸県郡においては、現時点ではなかった増加傾向の回答が見られる。

宮崎市北部地区では増加傾向が、減少傾向を上回っている。

E(2)開発関連案件数		1	2	3	合計	
調査時点から半年先の開発関連案件数		増加傾向	横ばい	減少傾向		
延岡市・西臼杵郡	回答数	1	4	3	8	
	DI指数	-26%	12%	50%	38%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	1	1	2	
	DI指数	-50%	0%	50%	50%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	6	1	7	
	DI指数	-14%	0%	86%	14%	100%
宮崎市北部地区	回答数	6	12	5	23	
	DI指数	4%	26%	52%	22%	100%
宮崎市南部地区	回答数	2	3	3	8	
	DI指数	-14%	24%	38%	38%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	2	10	3	15	
	DI指数	-7%	13%	67%	20%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	3	3	6	
	DI指数	-50%	0%	50%	50%	100%
日南市・串間市	回答数	0	1	3	4	
	DI指数	-75%	0%	25%	75%	100%
県全域	回答数	11	40	22	73	
	DI指数	-15%	15%	55%	30%	100%



### Ⅲ. 調査結果の総括

#### 不動産売買市場について

---

##### 【価格相場】

###### ■住宅地

宮崎市や延岡市では、宮崎大学付属小学校近辺や高台を中心に、下落傾向に歯止めがかかってきている。えびの、小林、西諸地区では、過去半年では下落傾向という回答が多かったが、今後は緩和されるとの見通しとなっている。県南地区では過半数が、今後の下落傾向を予測している。

###### ■商業地

商業地は、住宅地に比べて、地価の下落傾向が顕著だが、ニシタチ地区を抱える宮崎市北部は、他の地区に比べて最も上昇傾向という回答が多かった。過去半年では、県北地区、県南地区では、地価の上昇という回答が見られなかった。県南地区は、今後も下落傾向との予測が7割を超えている。

##### 【取引件数】

###### ■住宅地

住宅地は、商業地と比べて取引件数の減少という回答が、県内全域において少ないという結果になった。ただ、今後に関しては、えびの・小林・西諸地区並びに日南・串間地区を中心に、取引件数の減少が予測されている。

一方、人気地区を抱える宮崎市北部では、取引件数の増加予測が、減少予測を上回っている。

###### ■商業地

過去半年では、日向・東臼杵地区、宮崎地区、都城・北諸県地区において取引件数の増加傾向が見られた。えびの・小林・西諸地区並びに日南・串間地区では、取引件数の増加という回答が、過去半年でも今後半年間でも見られず、先行きの暗さが感じられる。

##### 【中古マンション市場】

###### ■市場の現状

宮崎県内の中古マンション市場は、宮崎市北部地区が中心であり、そのほか宮崎市南部地区に少し見られるほか、えびの市・小林市・西諸県郡地区、日南市・串間市地区等に至っては中古マンション市場が成熟していないのが現状である。

需要者としては、郊外に戸建住宅を所有する高齢者が、利便性と管理のし易さを求めて、購入するケースがあるほか、新築戸建及び新築分譲マンションの価格との比較により30歳台を中心とする第一次取得者も多く見られる。

#### ■価格

スーパーや病院、公園などの生活利便施設が周辺にある中古マンションの価格は、あまり下落していない状況にある。特に、宮崎市の宮崎大学付属小学校近辺(西池小・江平小校区)の中古マンションの価格はあまり落ちていない。宮崎市北部地区の現状の価格は、半年前に比べて上昇傾向及び横ばいとの回答が多く、半年後の予測も同様であった。

一方、県北地区や都城市・北諸県郡地区では、現状及び半年後ともに価格が上昇傾向にあるとの回答がなかった。

#### ■取引件数

取引件数についても、価格動向と同様に、ほぼ宮崎市北部地区のみ現状と半年後について増加傾向にあるとの回答が一部に見られ、他の地区は概ね横ばい又は下落傾向にあるとの回答であった。

宮崎市北部地区には中古マンションの物件数が多く、また、新規の分譲マンションの供給も増えていることに対して、他の地区ではそもそも中古マンションの物件数が少なく、また新規供給も少ないことから、当然の結果とも言える。

近年、宮崎市南部地区に新規の分譲マンションも建築されていることから、今後は宮崎市南部地区の取引件数が増えることが予想される。

## 不動産賃貸市場について

### 【家賃】

#### ■店舗・事務所

県内全域的にいえることであるが、郊外型店舗への顧客流出等の影響から、既存商業地への出店意欲に乏しく、店舗・事務所賃料は下落傾向にある。特に県北の延岡地区、県南の日南・串間地区での下落傾向との回答が多い。

半年後の見通しについては、若干ではあるが、横ばいとの回答が増加しており、店舗賃料の改善への期待が感じられる。

#### ■共同住宅

人口が減少傾向にある中、相続税対策等により新規供給が近年増加しており、特に既存物件に対する家賃の下落傾向が鮮明となっている。えびの・小林地区及び都城地区を除き、下落傾向が横ばいを上回る結果となった。

半年後の見通しは、結果として下落傾向が緩和しているが、供給過多による更なる賃料下落・空室率上昇を危惧する意見も多い。

## 【地 代】

### ■商業地

郊外型の事業用物件に対する需要が堅調であり、これら物件の地代は概ね横ばいであることの影響等から、県全体で横ばいとの回答が多かった。ただし、都城地区を除く県南では 6 割が下落傾向との回答であった。

半年後の見通しについても横ばいとの回答が多く、事業用物件の地代は安定的に推移するとの予測が強い。

### ■住宅地

住宅地における借地としては、宮崎市中心市街地近郊の住宅地等に主として限定されるが、県全体として横ばいが 6 割強を占め、半年後の見通しについても 7 割弱が横ばいとの回答であった。

## 【空 室 数】

### ■店舗・事務所

宮崎県内の店舗・事務所の賃貸市場における、中心市街地空洞化は顕著であり、特に床面積の小さい物件や駐車場が確保できない物件における客付けは極めて難しい状況となっておる。また、宮崎市南部では減少傾向及び横ばいの回答数と増加傾向の回答数が半々となっており、2 極化している状況も見られる。

アンケート結果から県北地区に比べ、特に県南地区での空室増加が多いことが分かる。

### ■共同住宅

日南市・串間市以外の全ての地区で、減少傾向の回答が見られたものの、新築物件と中古物件では開差が生じている状況がうかがえる。マンションやアパートの建設は、今後も増えることが予測されることから、中古物件のリーシングは更に厳しさが増すことが予測される。

### 【開発関連】

宮崎県におけるマンション開発は、概ね宮崎市に限定されることから、多くが宅地開発であると考えられる。アンケート結果では、現在の開発数と半年先の予測は、概ね同程度の結果であることから、今後も開発案件はあると考えられるが、開発適地の減少等から、その規模は縮小するものと考えられる。

なお、半年先の見通しにおいて宮崎市北部では、開発案件数の増加傾向が減少傾向を上回っており、マンション等の建設が今後も活発であると考えられる。

<編集執筆>

公益社団法人宮崎県不動産鑑定士協会 調査研究委員会

役職	氏名	所属
委員長	上村 芳朗	(株)さくら総合鑑定所
委員	鬼束 宜朗	(株)旭総合コンサルタント
委員	池上 成満	(株)池上総合鑑定
委員	傳田 和之	不動産鑑定士事務所 田園都市鑑定
委員	長友 岳夫	(株)長友総研
委員	濱野 俊宏	浜野不動産鑑定士事務所

—【本調査に関するお問合せ先】—

公益社団法人 宮崎県不動産鑑定士協会

〒880-0803 宮崎市旭 1 丁目 7-12 エスポワール宮崎県庁通り 203 号

TEL:0985-29-3389 FAX:0985-29-3392

URL:<http://www.kantei-miyazaki.jp/>

本書の内容の一部または全部について、無断複製、転載する行為を固く禁じます。