

# 第10回 宮崎県不動産市場動向に 関するアンケート調査結果

～宮崎県不動産市況 DI 調査～  
(令和 6 年 10 月 1 日調査時点)

令和 6 年 12 月

公益社団法人 宮崎県不動産鑑定士協会

# 目 次

## 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 .....	P1
2.動向指数(DI)について .....	P1
3.本調査の地域区分 .....	P2
4.アンケート調査票 .....	P3～5

## 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 .....	P7～16
②取扱件数の動向と将来予測 .....	P17～22
③中古マンション価格・取扱件数の動向と将来予測 .....	P23～28
(2)不動産賃貸について	
①不動産賃料(店舗・事務所/共同住宅)の動向と将来予測 .....	P29～34
②不動産地代(商業地・住宅地)の動向と将来予測 .....	P35～40
③不動産空室数(店舗・事務所/共同住宅)の動向 .....	P41～44
(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 .....	P45～47
【トピック調査】	
住宅取得者が重視する要因についてのアンケート .....	P48

III. 雜感 .....	P49
---------------	-----

IV. 調査票の各設問[D問4,E(3),G]へのコメント一覧 .....	P50～54
---------------------------------------	--------

V. 今回ご協力いただいた事業所様一覧 .....	P55
---------------------------	-----

# 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「令和6年10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1年後(令和7年10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：令和6年10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：946 (内訳／宅建協会757・全日189)

□有効回答数：236 (内訳／宅建協会202・全日34)

□有効回答率：24.9%

## 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数値で表すことが可能です。

### ●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で回答結果が以下の場合、市況DIを次のとおり算出します。

	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%

### 市況 DI

$$\begin{array}{ccc} \text{上昇傾向} & \text{下落傾向} & \text{DI} \\ 25\% & - 45\% & = \Delta 20\text{ポイント} \end{array}$$

(注)「ポイント」は、構成百分比(%)同士の差を示す単位

### 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。

地域区分	市町村名等
①延岡市・西臼杵郡	延岡市、高千穂町、日之影町、五ヶ瀬町
②日向市・東臼杵郡	日向市、門川町、諸塙村、椎葉村、美郷町
③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
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	都城市、三股町
⑦えびの市、小林市、西諸県郡	えびの市、小林市、高原町
⑧日南市・串間市	日南市・串間市



## 第10回 宮崎県内の不動産市況調査アンケート調査票

※回答をご記入の上、本票を 令和6年10月25日(金)までに、FAXにてご返送ください。

### 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 (※1)

(※1) 結果報告書内に、ご回答頂いた事業所様の一覧を掲載いたします。

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。

④ 結果報告書(製本版)の送付を : 希望する 希望しない (※2)

(※2) 結果報告書の製本版は、アンケートにご回答いただいた会員様への回答御礼として送付しております。

なお、本件調査結果は、公益社団法人宮崎県不動産鑑定士協会のホームページで公表しております。

### 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      |

※ Bでご回答頂いた地域の全般的な傾向について、以下の質問の各項目の1つに○をつけてご回答ください。

### C. 不動産売買について (取扱がない場合はDへ)

問1. 現在の価格の動き (1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. 1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 (1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. 1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

【2・3枚目もご回答をお願いいたします】



## 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（1年前と比較して）

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

(2) 1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（1年前と比較して）

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

(4) 1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
---------	--------	---------

D. 不動産賃貸について（取扱がない場合はEへ）

問1. 現在の賃料水準（1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. 1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（1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ください。（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（1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。

【3枚目もご回答をお願いいたします】



#### F. 住宅取得者が重視する要因について

問. 住宅用地について、現時点では住宅取得者が重視していると思われる項目を、次の①～⑫の中から選び、ご記入ください(複数回答可、最大5回答まで)。

選択項目

<input type="checkbox"/>				
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

- ①土地建物総額 ②土地の面積・形状等 ③駅・バス停への距離 ④洪水・地滑り等の危険性  
⑤津波の危険性 ⑥道路の幅員 ⑦日照・道路づけ ⑧商業施設(種類・距離) ⑨職場への距離  
⑩小中学校の学区 ⑪病院・医療・介護施設への距離 ⑫その他( )

#### G. 最後に

最近の不動産市場で特徴的なことがありましたら教えてください。  
また、アンケート回答の補足等がありましたら、自由にご記入ください。

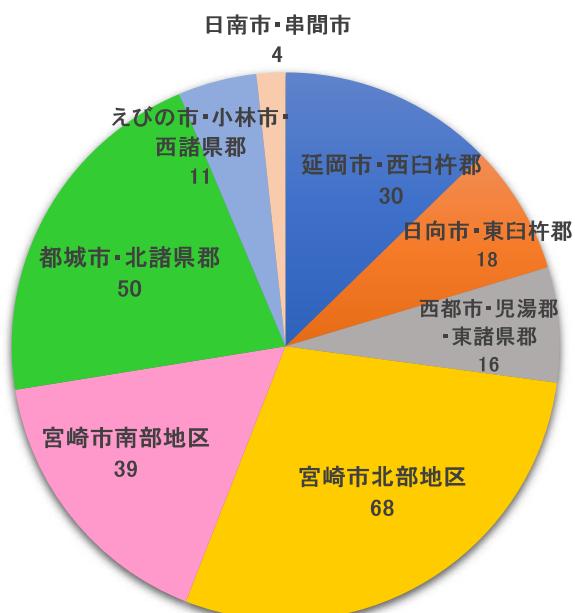
## II. アンケート集計結果

### 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	30
日向市・東臼杵郡	18
西都市・児湯郡・東諸県郡	16
宮崎市北部地区	68
宮崎市南部地区	39
都城市・北諸県郡	50
えびの市・小林市・西諸県郡	11
日南市・串間市	4
計	236

営業地域別回答数

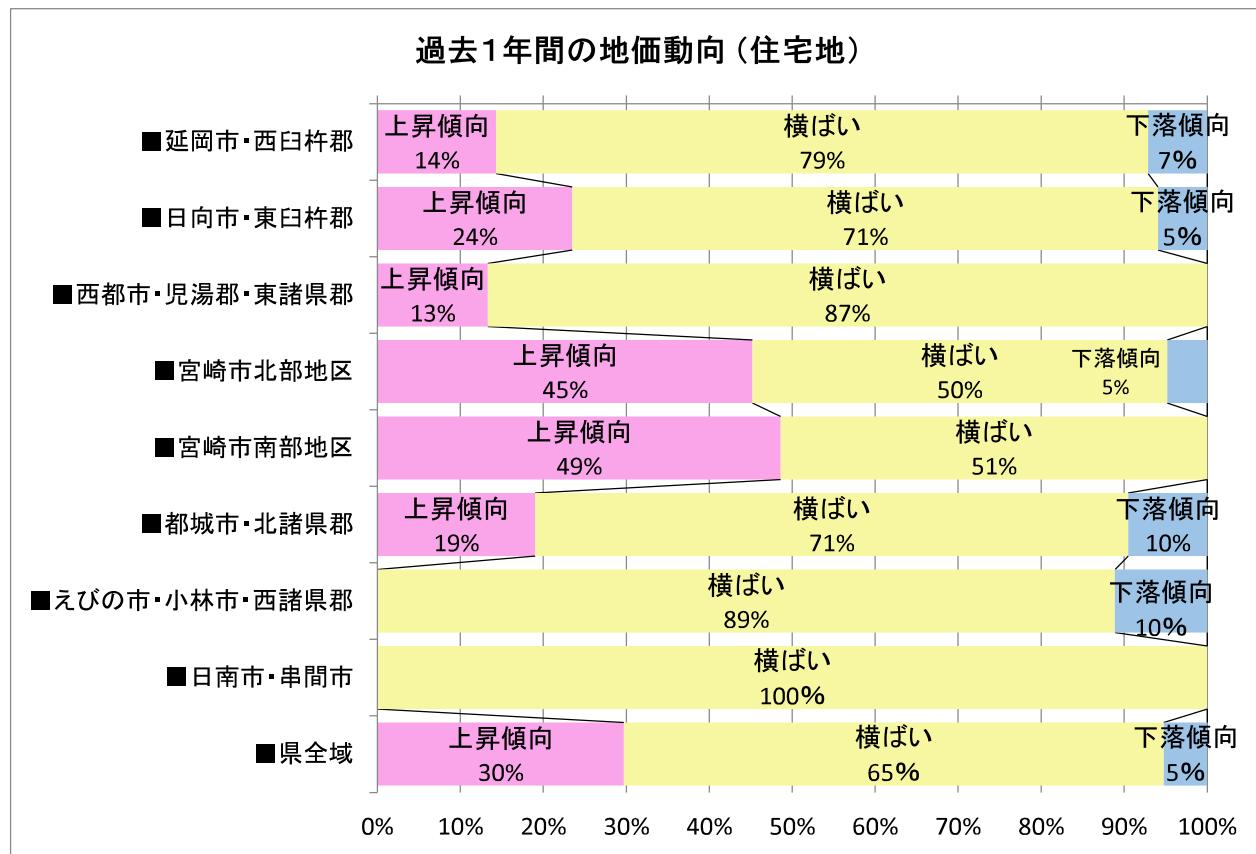


## 2.設問ごとの回答内訳と小括

## (1) 不動産売買について

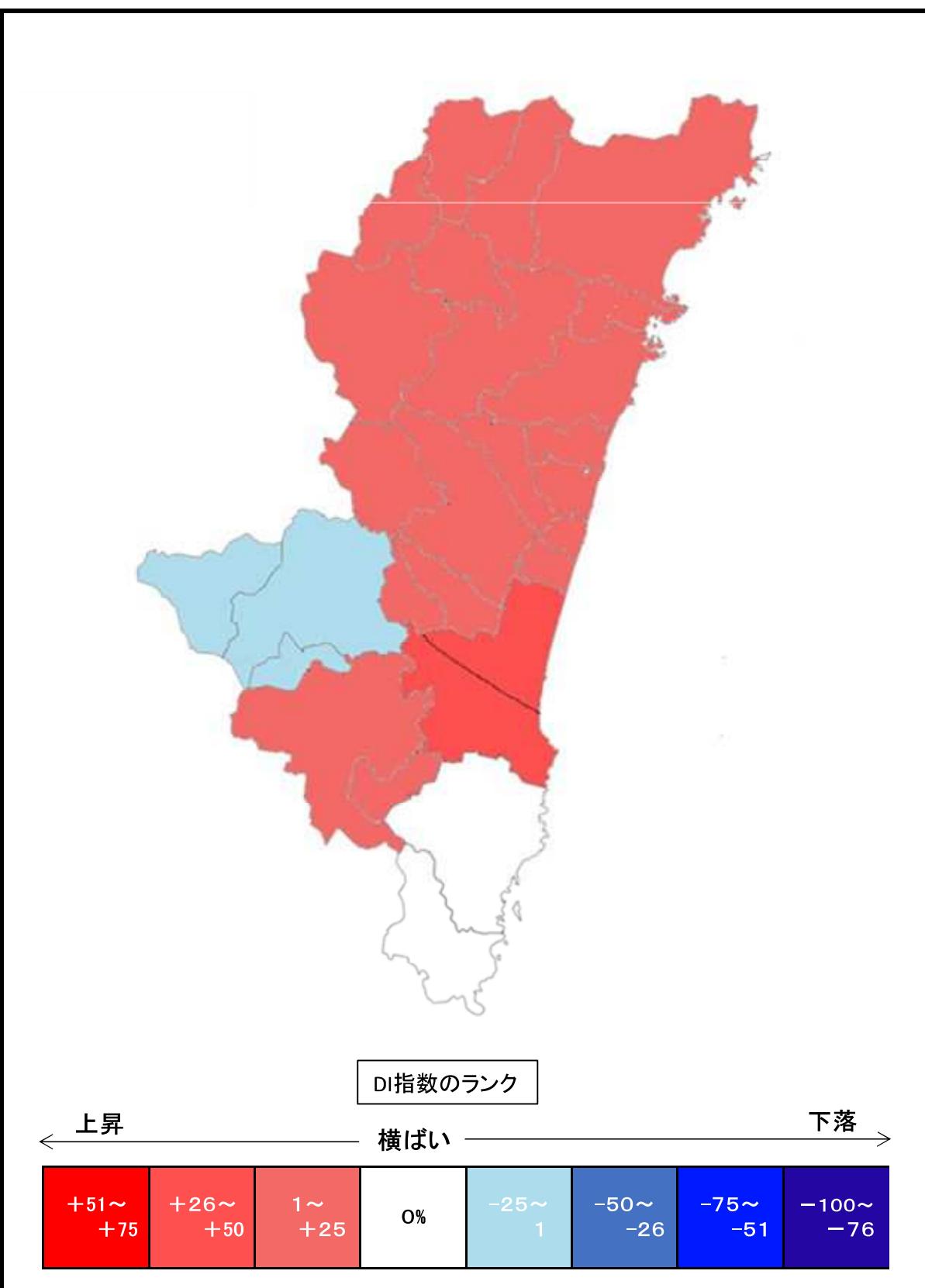
## ①地価の動向と将来予測

## 【住宅地】 実感

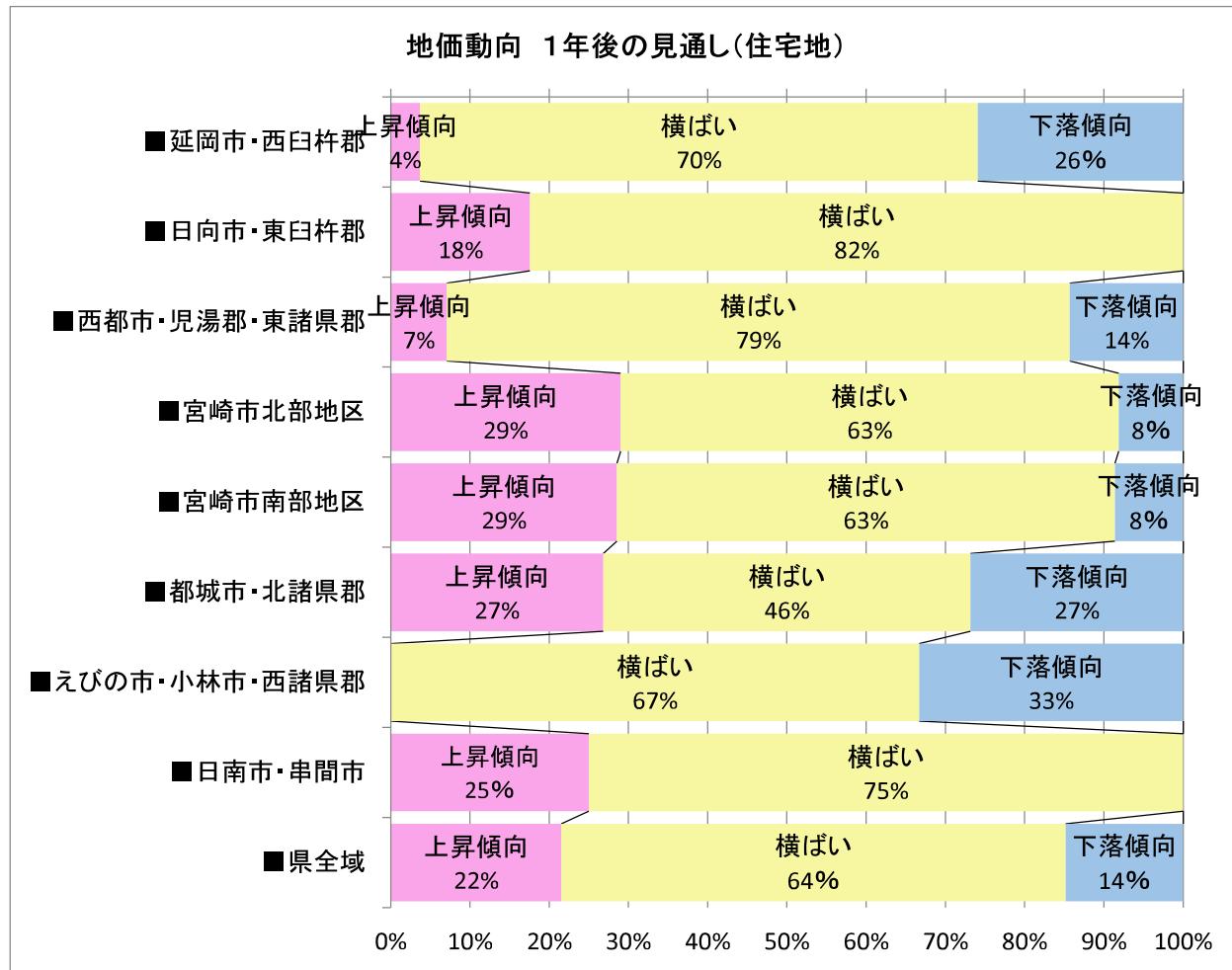


※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

C.問1 地価動向（実感値）		1	2	3	合計
調査時点における過去1年間の地価動向（住宅地）		上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	4	22	2	28
	DI指數	7	14%	79%	7%
日向市・東臼杵郡	回答数	4	12	1	17
	DI指數	19	24%	71%	5%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	2	13	0	15
	DI指數	13	13%	87%	0%
宮崎市北部地区	回答数	28	31	3	62
	DI指數	40	45%	50%	5%
宮崎市南部地区	回答数	17	18	0	35
	DI指數	49	49%	51%	0%
都城市・北諸県郡	回答数	8	30	4	42
	DI指數	9	19%	71%	10%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	8	1	9
	DI指數	-11	0%	89%	11%
日南市・串間市	回答数	0	4	0	4
	DI指數	0	0%	100%	0%
県全域	回答数	63	138	11	212
	DI指數	25	30%	65%	5%

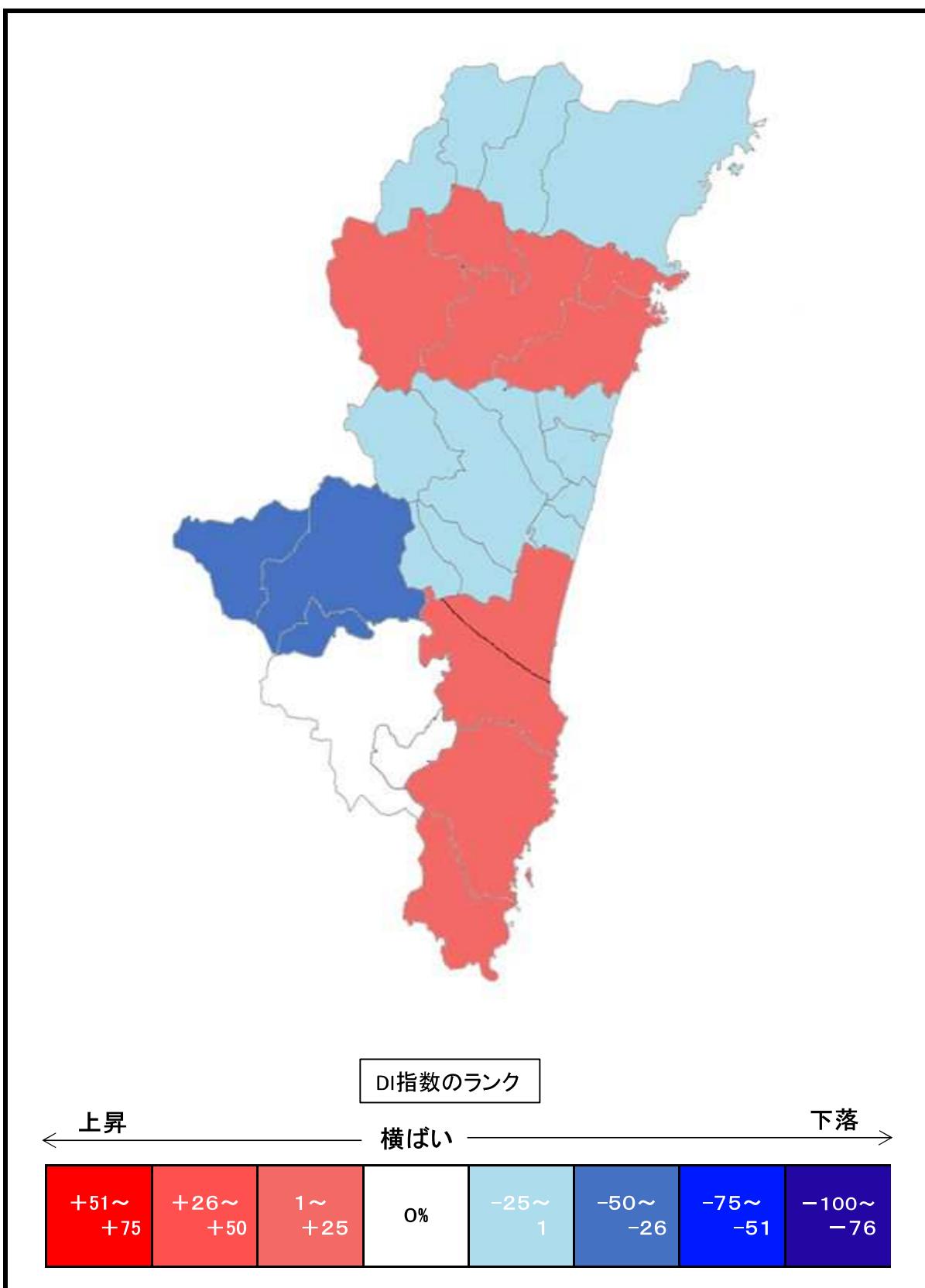
**地価動向（住宅地）実感値 DI 地域別の状況**

**【住宅地】** 予測

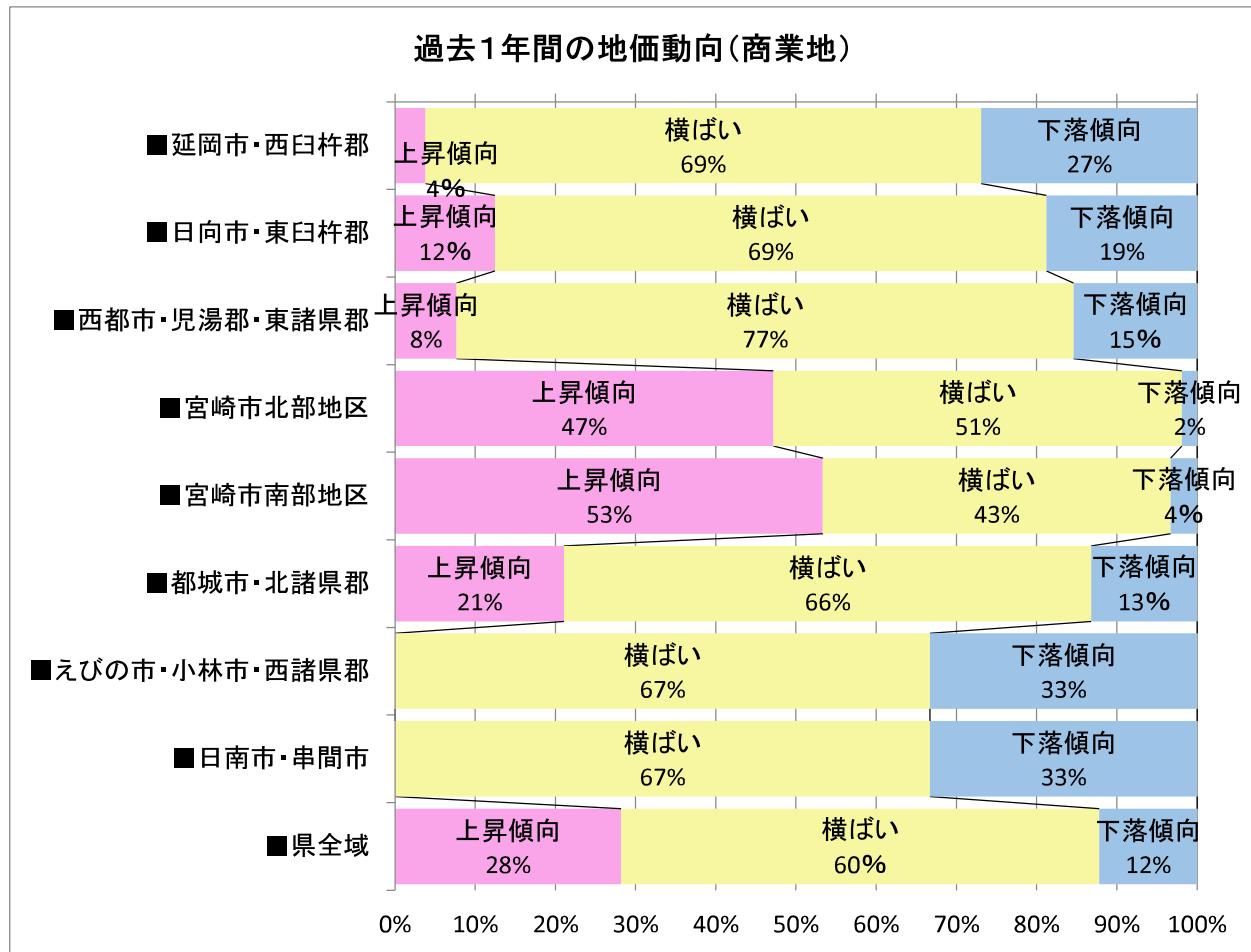


※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

C.問2 地価動向（予測値）		1	2	3	合計
調査時点から1年後の地価動向(住宅地)	回答数	上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	1	19	7	27
	DI指数	-22	4%	70%	26% 100%
日向市・東臼杵郡	回答数	3	14	0	17
	DI指数	18	18%	82%	0% 100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	11	2	14
	DI指数	-7	7%	79%	14% 100%
宮崎市北部地区	回答数	18	39	5	62
	DI指数	21	29%	63%	8% 100%
宮崎市南部地区	回答数	10	22	3	35
	DI指数	21	29%	63%	8% 100%
都城市・北諸県郡	回答数	11	19	11	41
	DI指数	0	27%	46%	27% 100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	6	3	9
	DI指数	-33	0%	67%	33% 100%
日南市・串間市	回答数	1	3	0	4
	DI指数	25	25%	75%	0% 100%
県全域	回答数	45	133	31	209
	DI指数	8	22%	64%	14% 100%

**地価動向（住宅地）予測値 DI 地域別の状況**

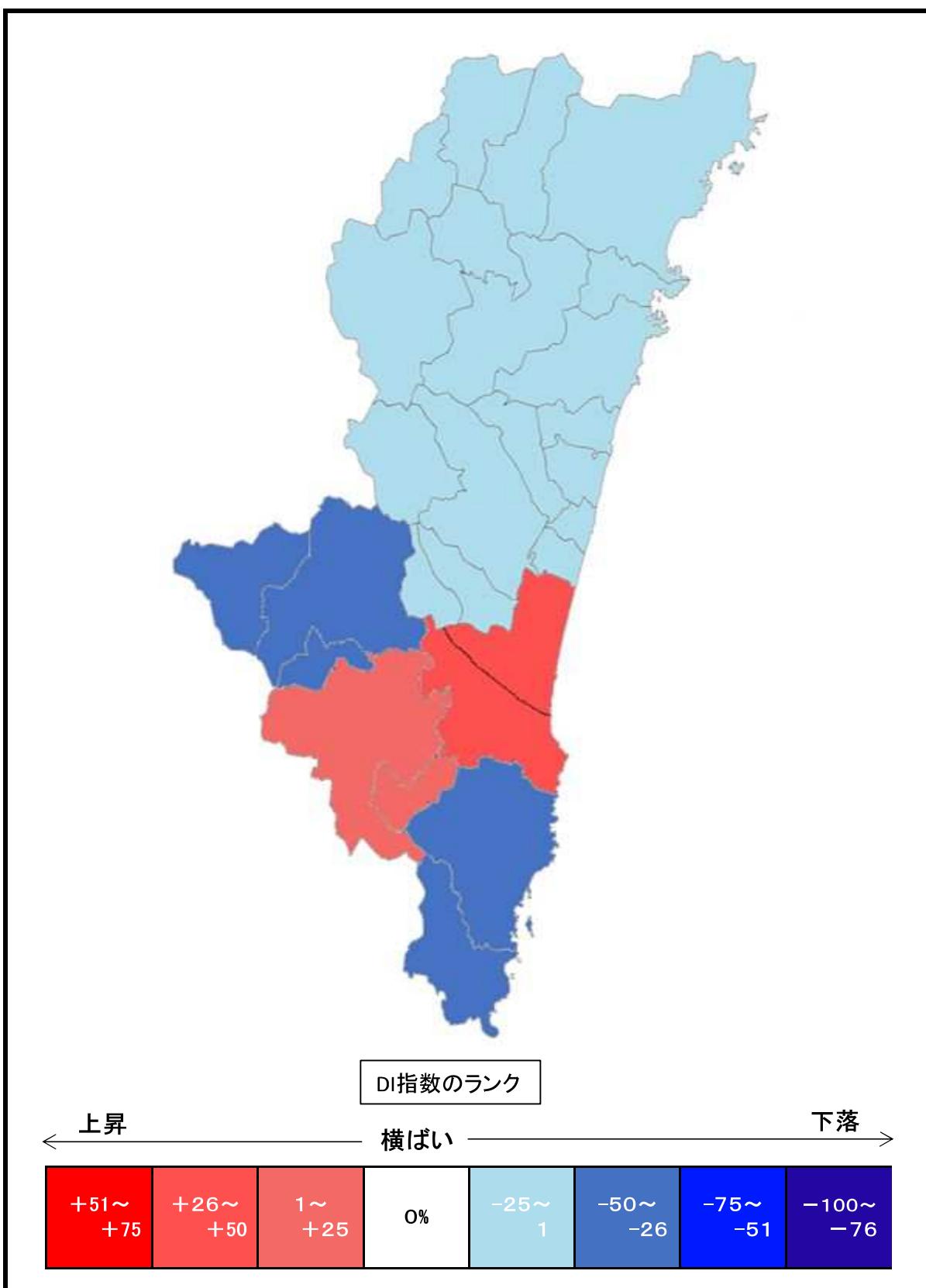
## 【商業地】 実感



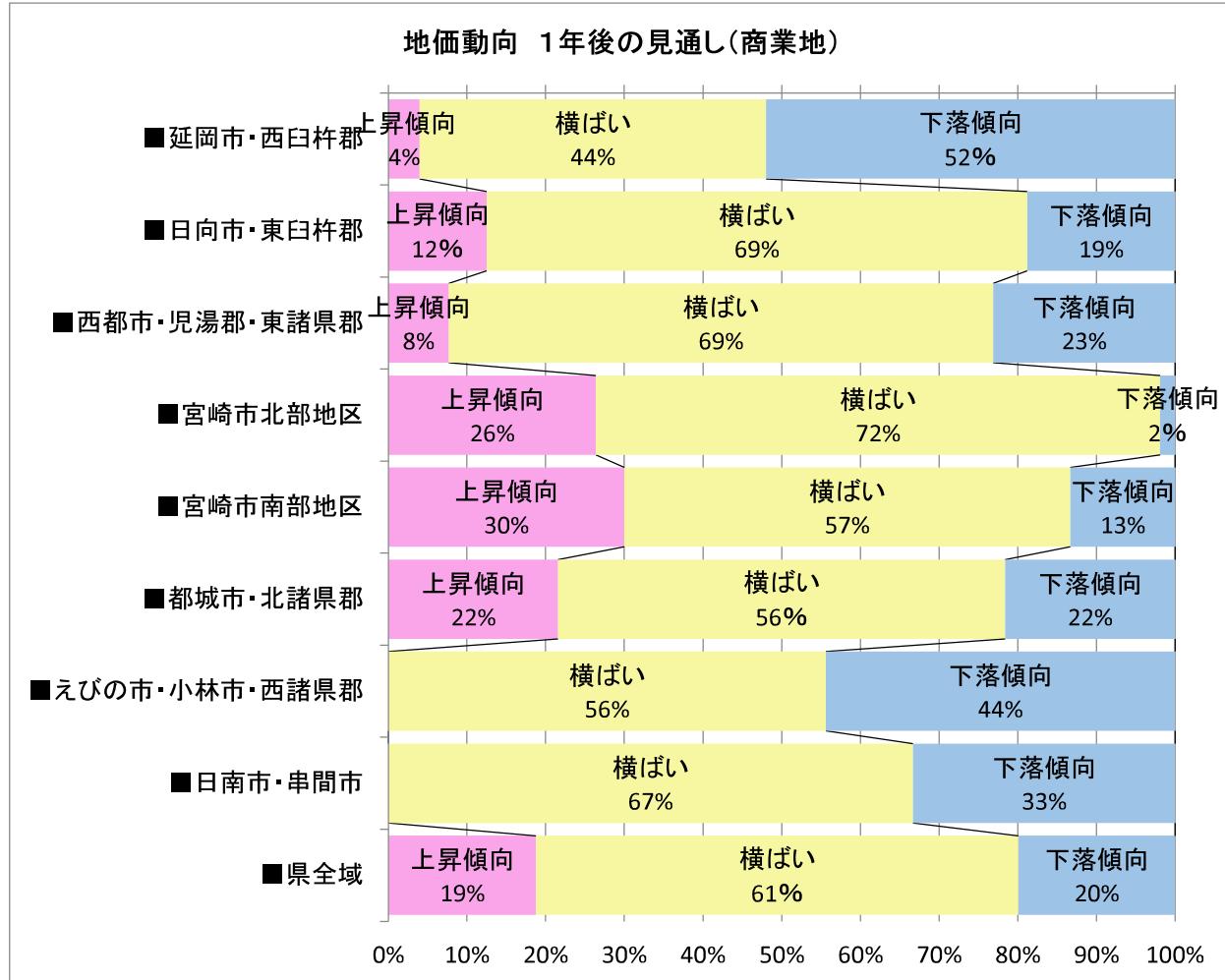
※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

C.問1 地価動向（実感値）		1	2	3	合計
調査時点における過去1年間の地価動向 (商業地)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	1	18	7	26
	DI指数	-23	4%	69%	27%
日向市・東臼杵郡	回答数	2	11	3	16
	DI指数	-7	12%	69%	19%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	10	2	13
	DI指数	-7	8%	77%	15%
宮崎市北部地区	回答数	25	27	1	53
	DI指数	45	47%	51%	2%
宮崎市南部地区	回答数	16	13	1	30
	DI指数	49	53%	43%	4%
都城市・北諸県郡	回答数	8	25	5	38
	DI指数	8	21%	66%	13%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	6	3	9
	DI指数	-33	0%	67%	33%
日南市・串間市	回答数	0	2	1	3
	DI指数	-33	0%	67%	33%
県全域	回答数	53	112	23	188
	DI指数	16	28%	60%	12%

## 地価動向（商業地）実感 DI 地域別の状況

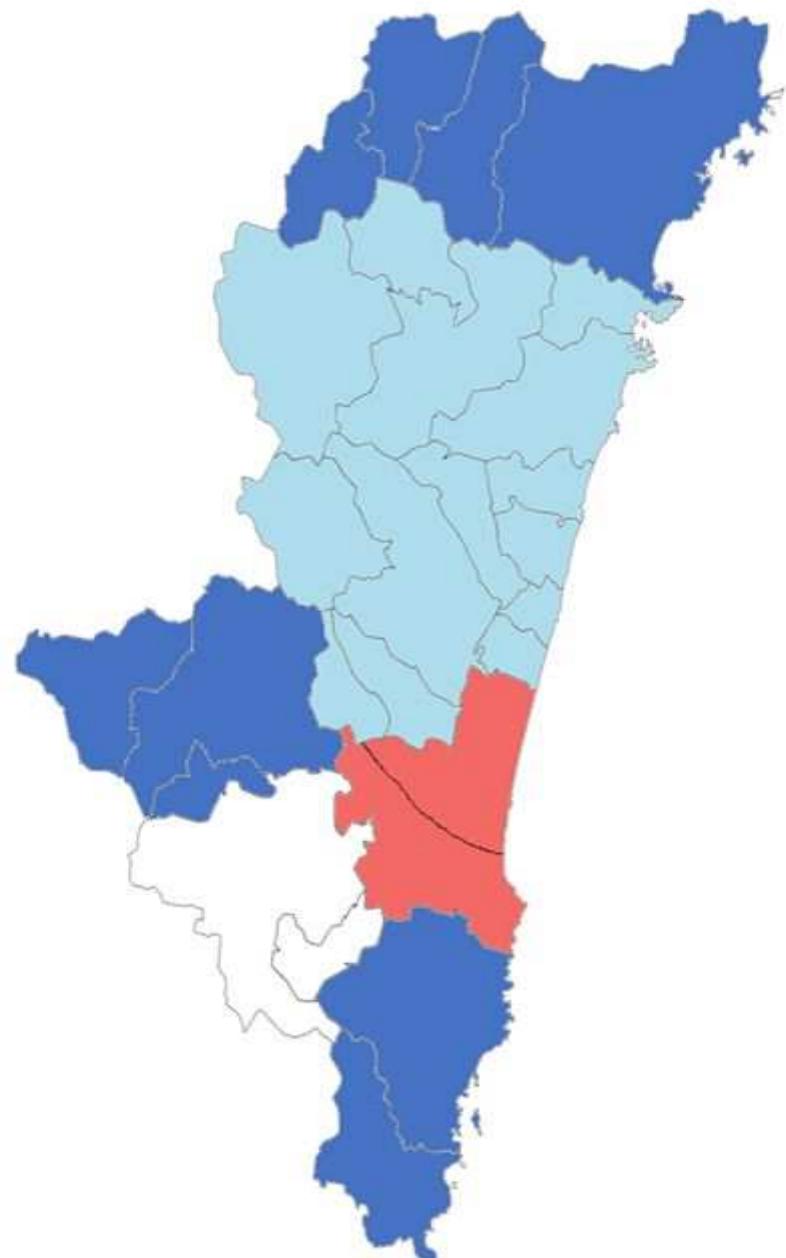


## 【商業地】 予測



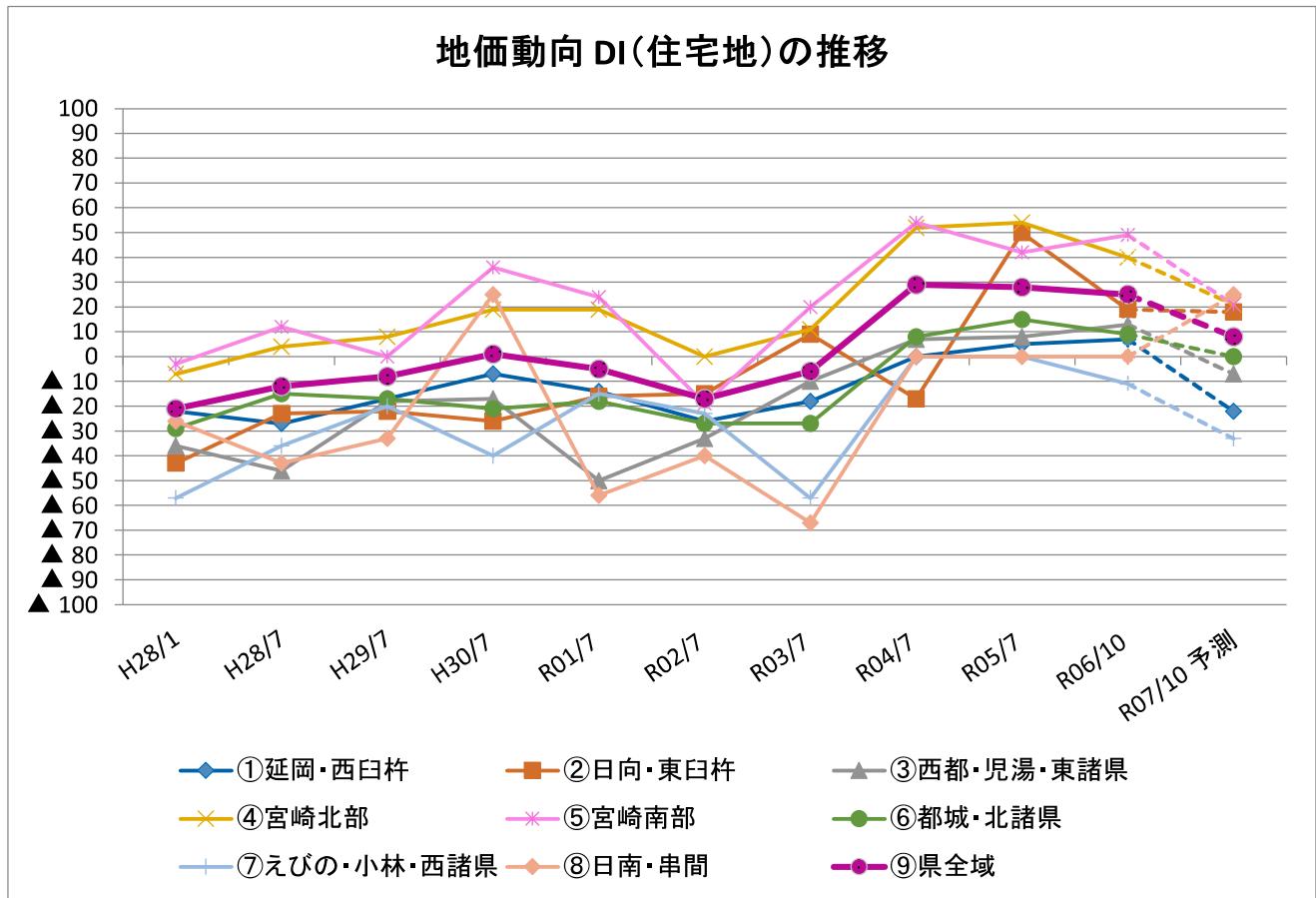
※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

C.問2 地価動向（予測値）		1	2	3	合計
調査時点から1年後の地価動向(商業地)	回答数	上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	1	11	13	25
	DI指数	-48	4%	44%	52%
日向市・東臼杵郡	回答数	2	11	3	16
	DI指数	-7	12%	69%	19%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	9	3	13
	DI指数	-15	8%	69%	23%
宮崎市北部地区	回答数	14	38	1	53
	DI指数	24	26%	72%	2%
宮崎市南部地区	回答数	9	17	4	30
	DI指数	17	30%	57%	13%
都城市・北諸県郡	回答数	8	21	8	37
	DI指数	0	22%	56%	22%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	5	4	9
	DI指数	-44	0%	56%	44%
日南市・串間市	回答数	0	2	1	3
	DI指数	-33	0%	67%	33%
県全域	回答数	35	114	37	186
	DI指数	-1	19%	61%	20%

**地価動向（商業地）予測値 DI 地域別の状況**

DI指数のランク

上昇	横ばい				下落		
+51～ +75	+26～ +50	1～ +25	0%	-25～ 1	-50～ -26	-75～ -51	-100～ -76



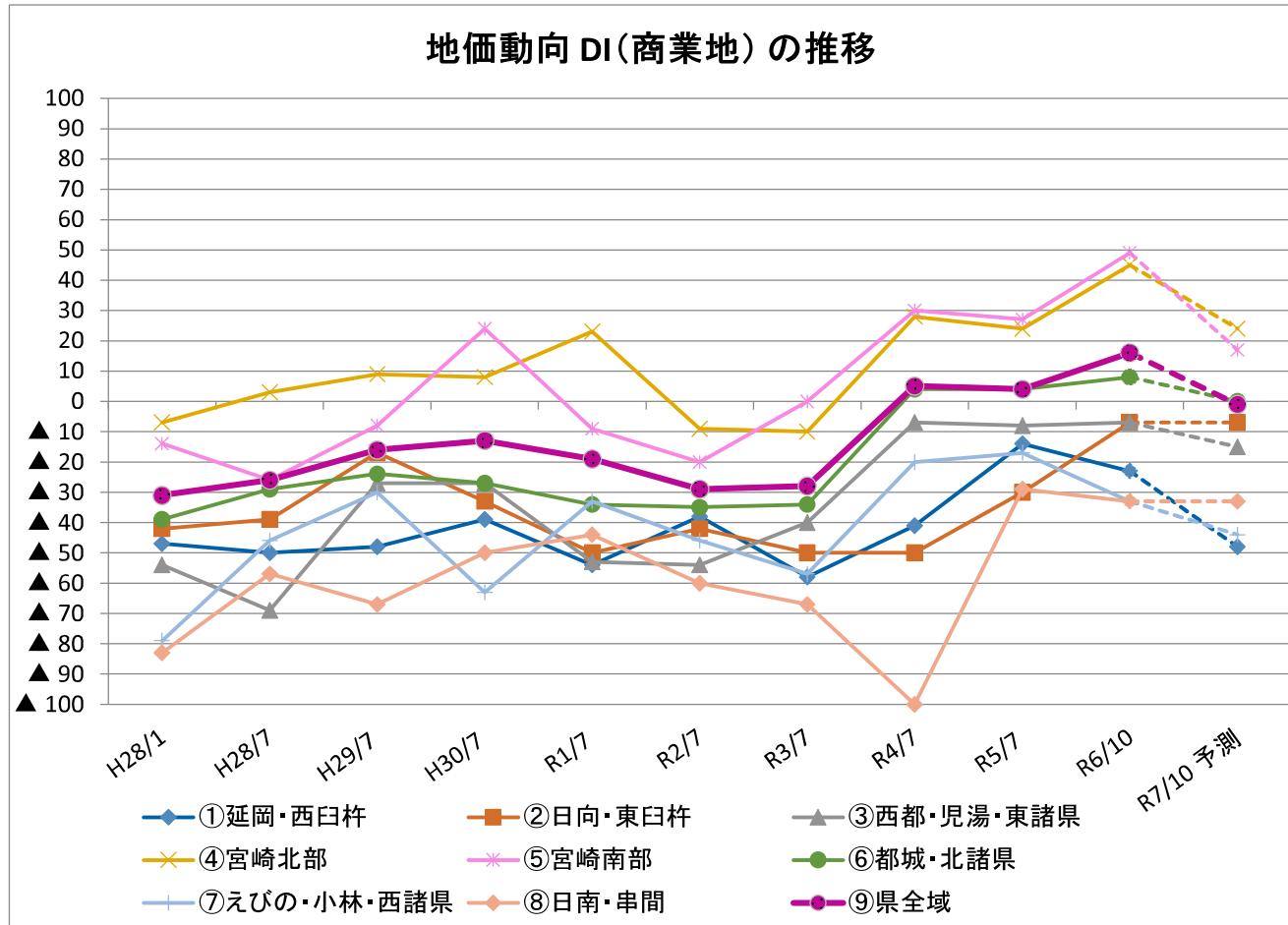
【D I 値】 (予測)

地 域	H28.1	H28.7	H29.7	H30.7	R1.7	R2.7	R3.7	R4.7	R5.7	R6.10	R7.10
①延岡・西臼杵	▲ 22	▲ 27	▲ 17	▲ 7	▲ 14	▲ 26	▲ 18	0	5	7	▲ 22
②日向・東臼杵	▲ 43	▲ 23	▲ 22	▲ 26	▲ 16	▲ 15	9	▲ 17	50	19	18
③西都・児湯・東諸県	▲ 36	▲ 46	▲ 18	▲ 17	▲ 50	▲ 33	▲ 10	7	8	13	▲ 7
④宮崎北部	▲ 7	4	8	19	19	0	11	52	54	40	21
⑤宮崎南部	▲ 3	12	0	36	24	▲ 19	20	54	42	49	21
⑥都城・北諸県	▲ 29	▲ 15	▲ 17	▲ 21	▲ 18	▲ 27	▲ 27	8	15	9	0
⑦えびの・小林・西諸県	▲ 57	▲ 36	▲ 20	▲ 40	▲ 15	▲ 23	▲ 57	0	0	▲ 11	▲ 33
⑧日南・串間	▲ 26	▲ 43	▲ 33	25	▲ 56	▲ 40	▲ 67	0	0	0	25
⑨県全域	▲ 21	▲ 12	▲ 8	1	▲ 5	▲ 17	▲ 6	29	28	25	8

宮崎県全域に係る地価動向（住宅地）の実感値は+25ポイントで、住宅地の地価は上昇傾向との回答が多く、前回（1年前）の+28ポイントからはほぼ横ばいとなった。個人消費が緩やかに回復しつつあるなかで、県内の住宅地地価は比較的堅調に推移していることがうかがえる結果となった。また、エリアごとにみると、大半のエリアで住宅地の地価は上昇傾向との回答が多く、特に、近年地価上昇傾向が顕著にみられる青島地区を含む宮崎南部で+49ポイントと、プラスの値が県内で最も大きくなっている。

1年先の見通し（以下、予測値と表記）は+8ポイントで、今回の実感値との比較では悪化した。個別エリアでみると、延岡・西臼杵地区で予測値が下落傾向に転じるなど、二極化の傾向もみられる。今回の予測値については、建物建築費や住宅ローン金利の上昇傾向など先行きに対する不透明感も回答結果に影響していると推測される。

(西村)



## 【D I 値】

(予測)

地 域	H28.1	H28.7	H29.7	H30.7	R1.7	R2.7	R3.7	R4.7	R5.7	R6.10	R7.10
①延岡・西臼杵	▲47	▲50	▲48	▲39	▲54	▲38	▲58	▲41	▲14	▲23	▲48
②日向・東臼杵	▲42	▲39	▲17	▲33	▲50	▲42	▲50	▲50	▲30	▲7	▲7
③西都・児湯・東諸県	▲54	▲69	▲27	▲27	▲53	▲54	▲40	▲7	▲8	▲7	▲15
④宮崎北部	▲7	3	9	8	23	▲9	▲10	28	24	45	24
⑤宮崎南部	▲14	▲26	▲8	24	▲9	▲20	0	30	27	49	17
⑥都城・北諸県	▲39	▲29	▲24	▲27	▲34	▲35	▲34	4	4	8	0
⑦えびの・小林・西諸県	▲79	▲46	▲30	▲62	▲33	▲46	▲57	▲20	▲17	▲33	▲44
⑧日南・串間	▲83	▲57	▲67	▲50	▲44	▲60	▲67	▲100	▲29	▲33	▲33
⑨県全域	▲31	▲26	▲16	▲13	▲19	▲29	▲28	5	4	16	▲1

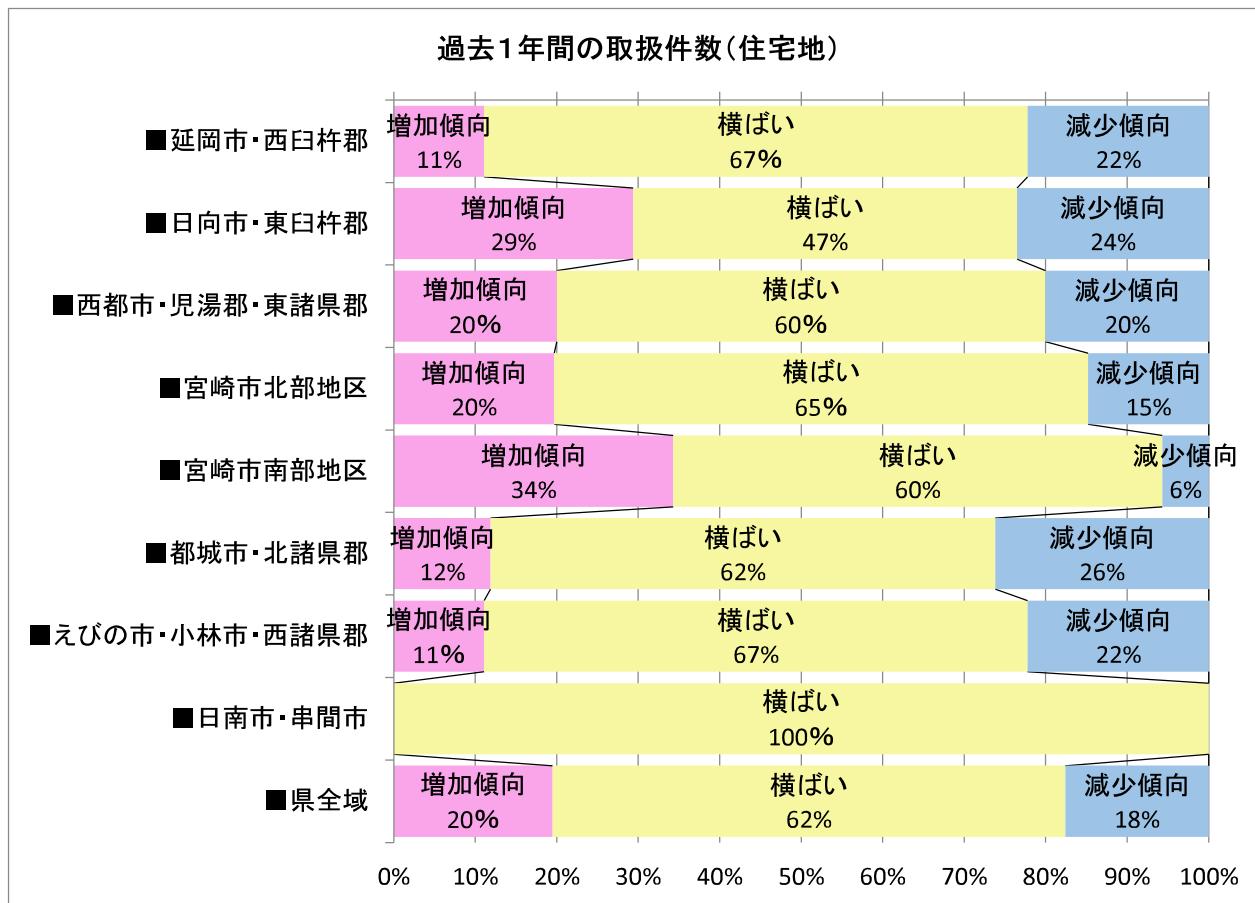
地価動向（商業地）の実感値は+16ポイントで、前回の+4ポイントから上昇した。特に、宮崎市などの繁華街でにぎわいが戻ってきたことや、テナントビルでの空室率の低下傾向がみられるという意見もあるなかで、宮崎県全域の商業地地価に関する実感値は、宮崎市内を中心緩やかな上昇という結果となったと推測される。予測値は-1ポイントで、物価上昇などによる将来への不透明感もあって、実感値からは悪化の予測となっている。

実感値・予測値を個別エリアごとにみると、宮崎北部及び宮崎南部の両エリアで、商業地の地価（実感値・予測値）は上昇傾向との回答が多く、また、都城・北諸県エリアで概ね横ばいとなった一方で、その他の地区では、実感値・予測値ともに下落傾向との回答が多く、県内の商業地地価はエリアによる二極化傾向がみられる。

(西村)

## ②取扱件数の動向と将来予測

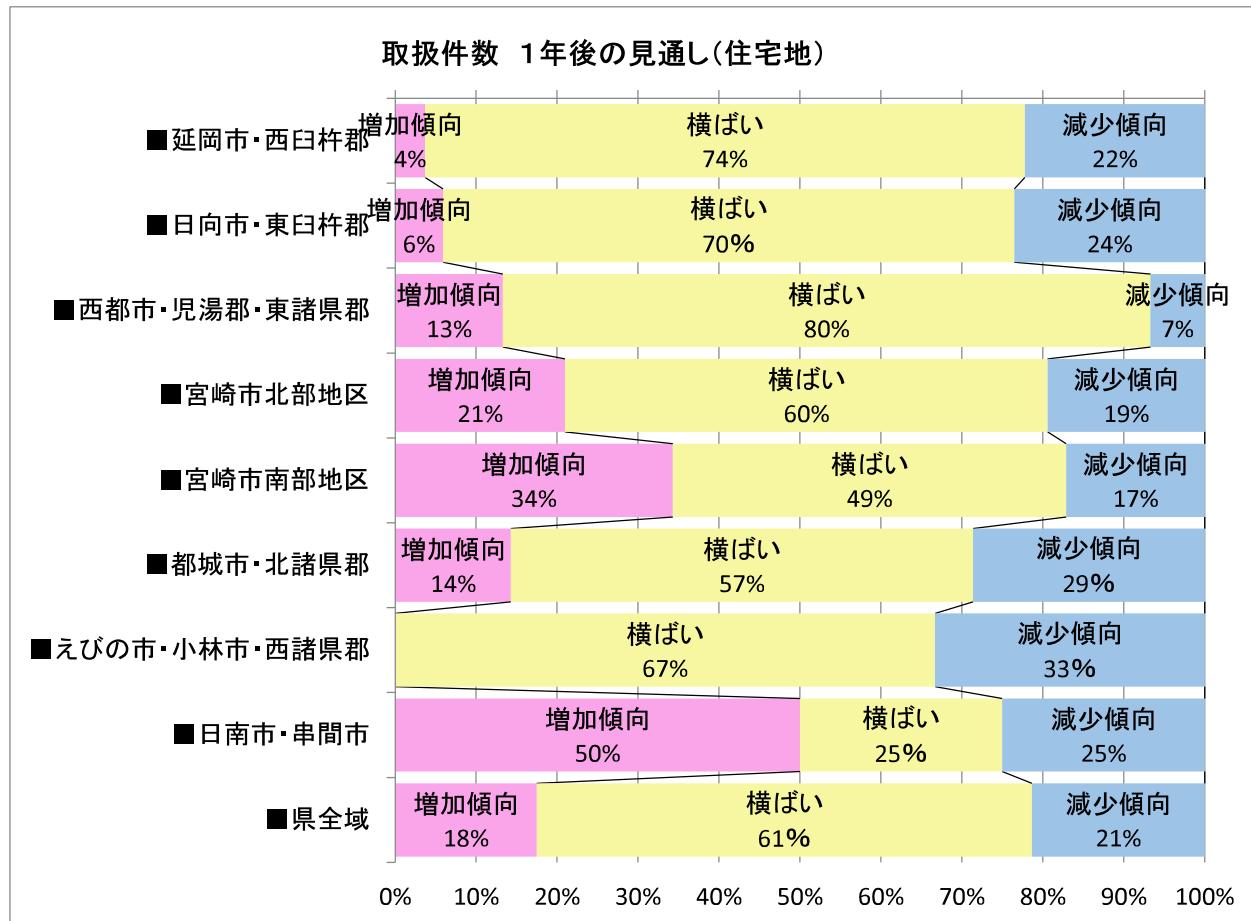
### 【住宅地】 実感



※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

C問3.取扱件数(実感値)		1	2	3	合計
調査時点における過去1年間の取扱件数(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	6	27
	DI指数	-11	11%	67%	22%
日向市・東臼杵郡	回答数	5	8	4	17
	DI指数	5	29%	47%	24%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	3	9	3	15
	DI指数	0	20%	60%	20%
宮崎市北部地区	回答数	12	40	9	61
	DI指数	5	20%	65%	15%
宮崎市南部地区	回答数	12	21	2	35
	DI指数	28	34%	60%	6%
都城市・北諸県郡	回答数	5	26	11	42
	DI指数	-14	12%	62%	26%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	1	6	2	9
	DI指数	-11	11%	67%	22%
日南市・串間市	回答数	0	4	0	4
	DI指数	0	0%	100%	0%
県全域	回答数	41	132	37	210
	DI指数	2	20%	62%	18%

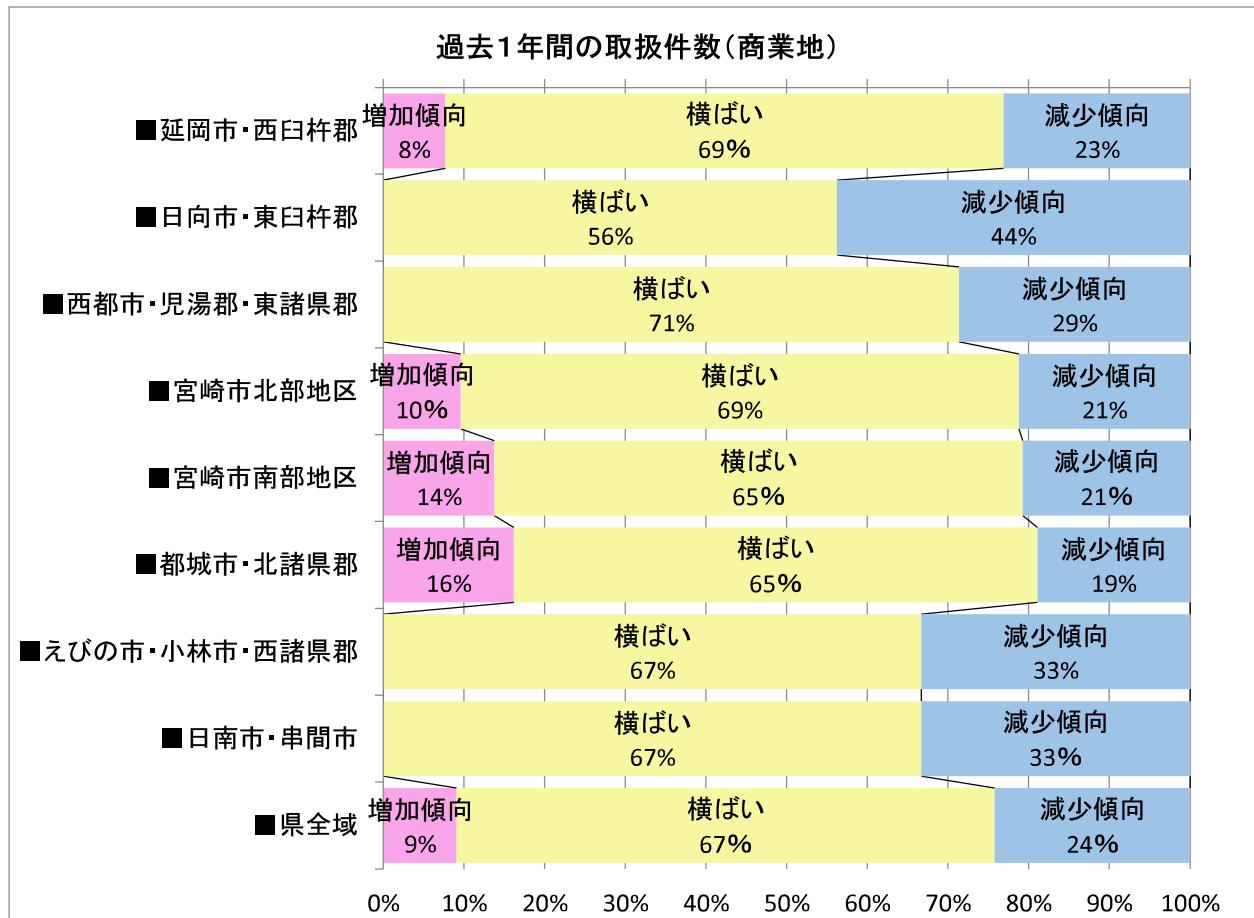
**【住宅地】** 予測



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

C問4.取扱件数(予測値)		1	2	3	合計
調査時点から1年後の取扱件数(住宅地)		増加傾向	横ばい	減少傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	1	20	6	27
	DI指数	-18	4%	74%	22% 100%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	12	4	17
	DI指数	-18	6%	70%	24% 100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	2	12	1	15
	DI指数	6	13%	80%	7% 100%
宮崎市北部地区	回答数	13	37	12	62
	DI指数	2	21%	60%	19% 100%
宮崎市南部地区	回答数	12	17	6	35
	DI指数	17	34%	49%	17% 100%
都城市・北諸県郡	回答数	6	24	12	42
	DI指数	-15	14%	57%	29% 100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	6	3	9
	DI指数	-33	0%	67%	33% 100%
日南市・串間市	回答数	2	1	1	4
	DI指数	50	50%	25%	25% 100%
県全域	回答数	37	129	45	211
	DI指数	-3	18%	61%	21% 100%

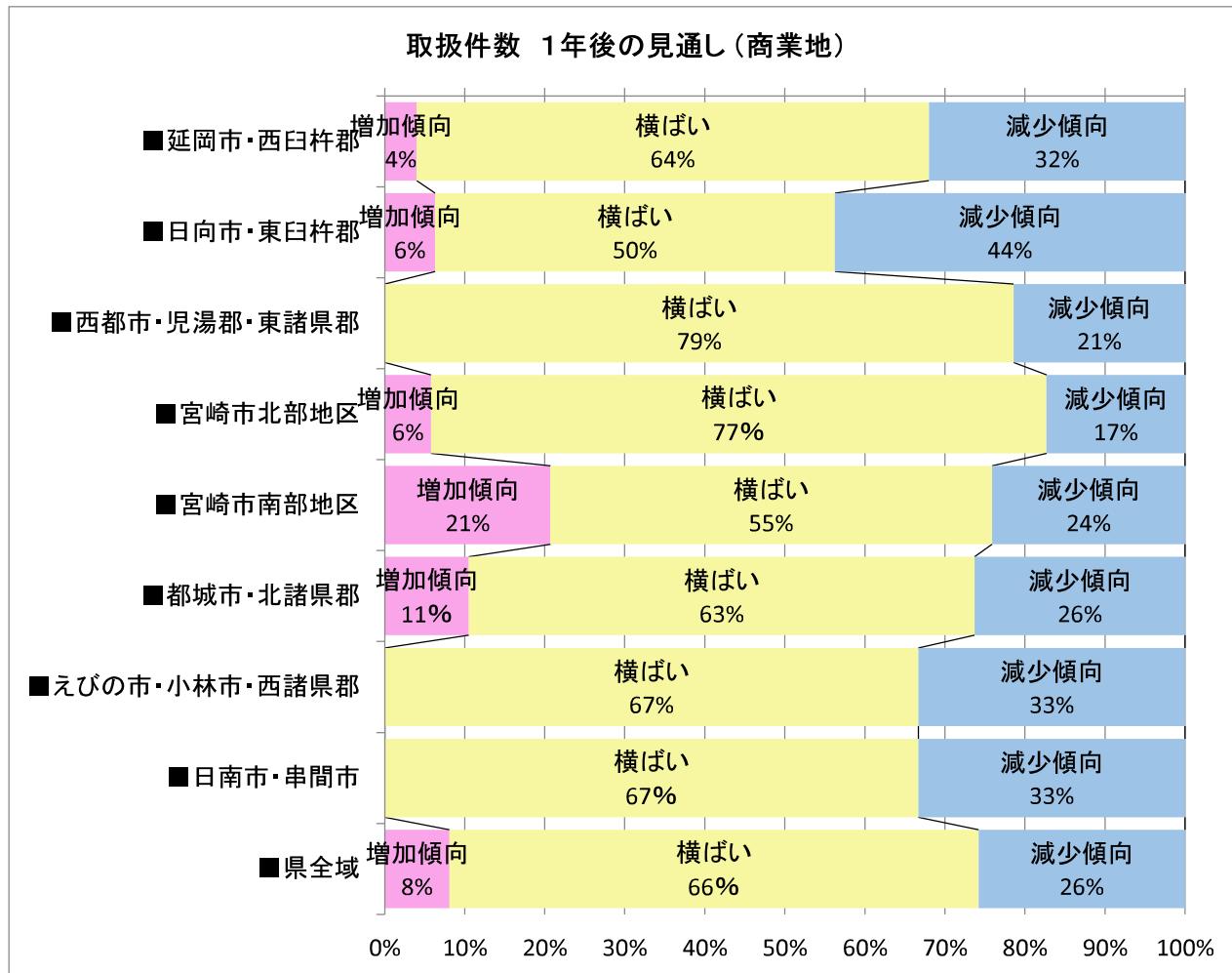
**【商業地】 実感**



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

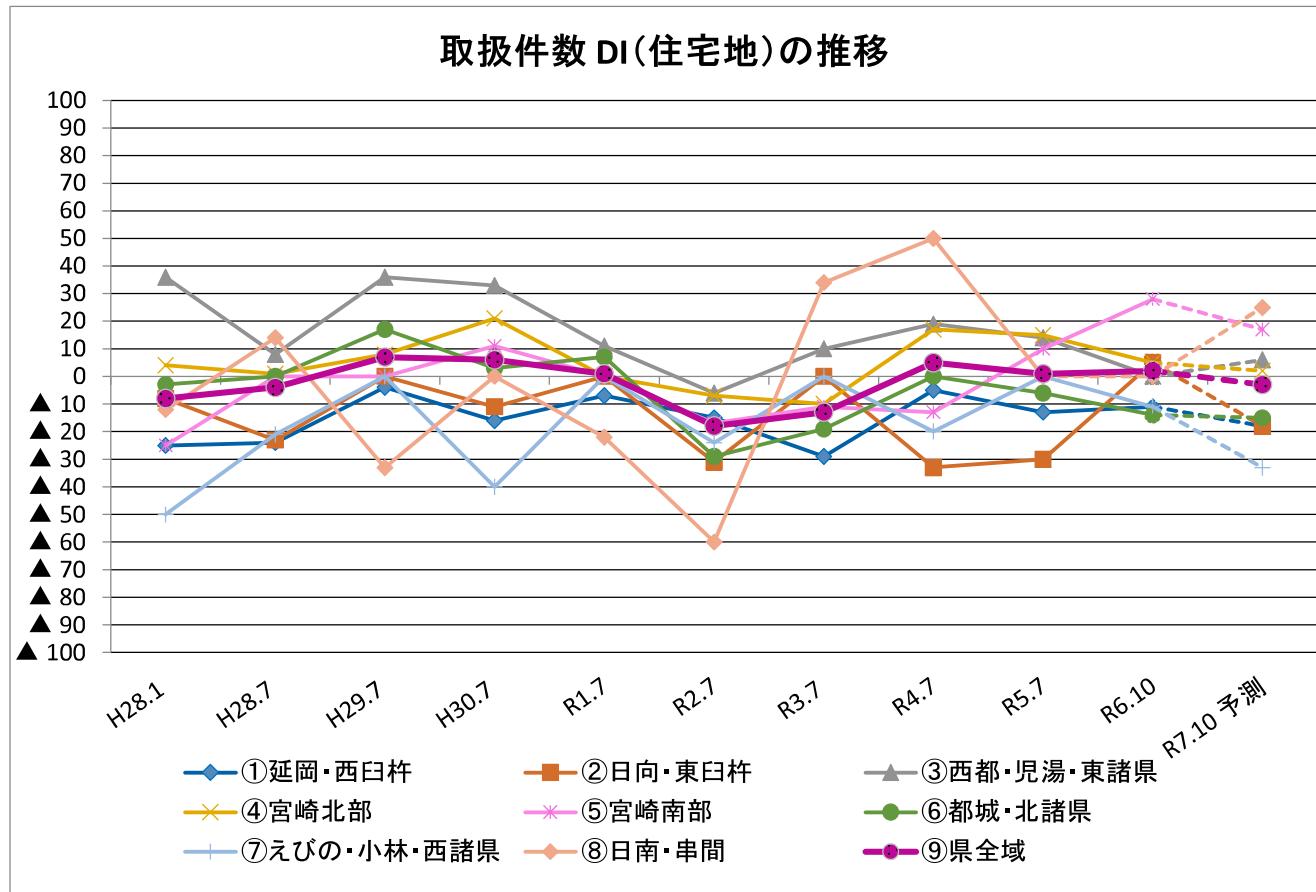
C問3.取扱件数(実感値)		1	2	3	合計
調査時点における過去1年間の取扱件数 (商業地)		増加傾向	横ばい	減少傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	2	18	6	26
	DI指数	-15	8%	69%	23%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	9	7	16
	DI指数	-44	0%	56%	44%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	10	4	14
	DI指数	-29	0%	71%	29%
宮崎市北部地区	回答数	5	36	11	52
	DI指数	-11	10%	69%	21%
宮崎市南部地区	回答数	4	19	6	29
	DI指数	-7	14%	65%	21%
都城市・北諸県郡	回答数	6	24	7	37
	DI指数	-3	16%	65%	19%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	6	3	9
	DI指数	-33	0%	67%	33%
日南市・串間市	回答数	0	2	1	3
	DI指数	-33	0%	67%	33%
県全域	回答数	17	124	45	186
	DI指数	-15	9%	67%	24%

**【商業地】 予測**



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

C問4.取扱件数(予測値)		1	2	3	合計	
調査時点から1年後の取扱件数(商業地)		増加傾向	横ばい	減少傾向		
延岡市・西臼杵郡	回答数	1	16	8	25	
	DI指数	-28	4%	64%	32%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	8	7	16	
	DI指数	-38	6%	50%	44%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	11	3	14	
	DI指数	-21	0%	79%	21%	100%
宮崎市北部地区	回答数	3	40	9	52	
	DI指数	-11	6%	77%	17%	100%
宮崎市南部地区	回答数	6	16	7	29	
	DI指数	-3	21%	55%	24%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	4	24	10	38	
	DI指数	-15	11%	63%	26%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	6	3	9	
	DI指数	-33	0%	67%	33%	100%
日南市・串間市	回答数	0	2	1	3	
	DI指数	-33	0%	67%	33%	100%
県全域	回答数	15	123	48	186	
	DI指数	-18	8%	66%	26%	100%



## 【D I 値】

(予測)

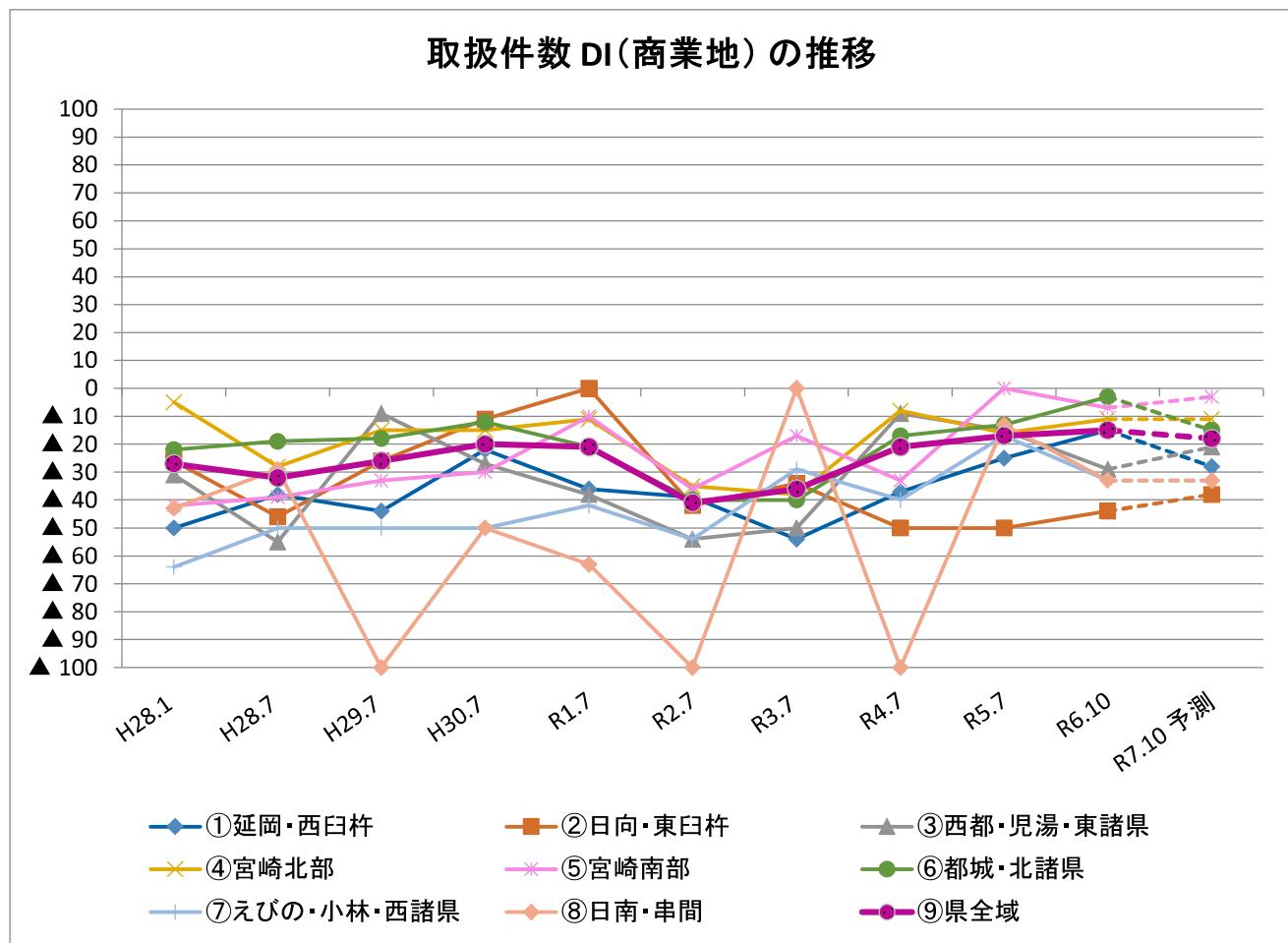
地 域	H28.1	H28.7	H29.7	H30.7	R1.7	R2.7	R3.7	R4.7	R5.7	R6.10	R7.10
①延岡・西臼杵	▲ 25	▲ 24	▲ 4	▲ 16	▲ 7	▲ 15	▲ 29	▲ 5	▲ 13	▲ 11	▲ 18
②日向・東臼杵	▲ 8	▲ 23	0	▲ 11	0	▲ 31	0	▲ 33	▲ 30	5	▲ 18
③西都・児湯・東諸県	36	8	36	33	11	▲ 6	10	19	14	0	6
④宮崎北部	4	1	8	21	0	▲ 7	▲ 10	17	15	5	2
⑤宮崎南部	▲ 25	0	0	11	0	▲ 17	▲ 11	▲ 13	10	28	17
⑥都城・北諸県	▲ 3	0	17	3	7	▲ 29	▲ 19	0	▲ 6	▲ 14	▲ 15
⑦えびの・小林・西諸県	▲ 50	▲ 21	0	▲ 40	0	▲ 24	0	▲ 20	0	▲ 11	▲ 33
⑧日南・串間	▲ 12	14	▲ 33	0	▲ 22	▲ 60	34	50	0	0	25
⑨県全域	▲ 8	▲ 4	7	6	1	▲ 18	▲ 13	5	1	2	▲ 3

令和6年10月の取引件数（住宅地）の実感値は、県全域では+2ポイント（取引件数増加）で昨年と概ね同等の結果であった。

地域別にみると、宮崎市と日向・東臼杵がプラス、西都・児湯・東諸県と日南・串間が横ばいでその他の地域がマイナスとなっている。需要について宮崎市南部は昨年に引き続き好調で、日向・東臼杵はマイナスからプラスへと転じた。宮崎市北部はプラスであるが前年よりやや弱含み、西都・児湯・東諸県はプラスが続いているが弱含んで横這い、日南・串間は前回同様横這いとなっている。宮崎市とその周辺は取引数が増加するなか、延岡・都城圏域はマイナスで二極化が続いている。

1年後の予測値は、県全域で-3ポイントでやや弱含むとみられている。地域別にみると、宮崎市と西都圏域・県南地区はプラスであるが、西都圏域以外は今回より弱含むとみられている。今回プラスへと転じた日向を含むそのほかの地域はマイナスであり、金利引き上げ等の影響による住宅需要減少の可能性もあり、県内での二極化が継続するとみられる。

(齊藤)



【D I 値】 (予測)

地 域	H28.1	H28.7	H29.7	H30.7	R1.7	R2.7	R3.7	R4.7	R5.7	R6.10	R7.10
① 延岡・西臼杵	▲ 50	▲ 38	▲ 44	▲ 22	▲ 36	▲ 39	▲ 54	▲ 37	▲ 25	▲ 15	▲ 28
② 日向・東臼杵	▲ 26	▲ 46	▲ 26	▲ 11	0	▲ 42	▲ 34	▲ 50	▲ 50	▲ 44	▲ 38
③ 西都・児湯・東諸県	▲ 31	▲ 55	▲ 9	▲ 27	▲ 38	▲ 54	▲ 50	▲ 9	▲ 15	▲ 29	▲ 21
④ 宮崎北部	▲ 5	▲ 28	▲ 15	▲ 15	▲ 11	▲ 35	▲ 38	▲ 8	▲ 16	▲ 11	▲ 11
⑤ 宮崎南部	▲ 42	▲ 39	▲ 33	▲ 30	▲ 10	▲ 36	▲ 17	▲ 33	0	▲ 7	▲ 3
⑥ 都城・北諸県	▲ 22	▲ 19	▲ 18	▲ 12	▲ 21	▲ 40	▲ 40	▲ 17	▲ 13	▲ 3	▲ 15
⑦ えびの・小林・西諸県	▲ 64	▲ 50	▲ 50	▲ 50	▲ 42	▲ 54	▲ 29	▲ 40	▲ 17	▲ 33	▲ 33
⑧ 日南・串間	▲ 43	▲ 29	▲ 100	▲ 50	▲ 63	▲ 100	0	▲ 100	▲ 13	▲ 33	▲ 33
⑨ 県全域	▲ 27	▲ 32	▲ 26	▲ 20	▲ 21	▲ 41	▲ 36	▲ 21	▲ 17	▲ 15	▲ 18

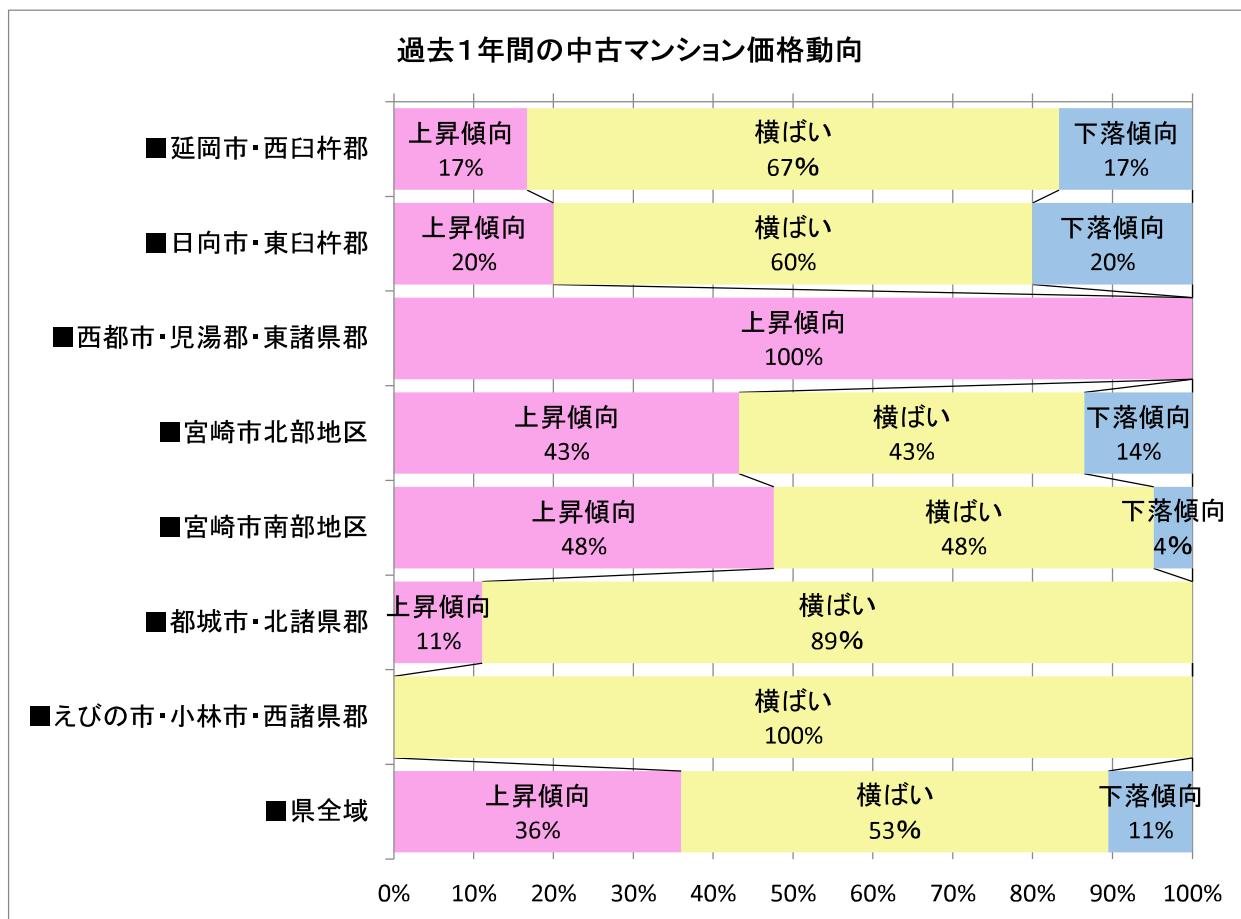
令和6年10月の取引件数（商業地）の実感値は、県全域で-15ポイントと調査開始以来10年連続のマイナス（取引件数減少）、県全域でもマイナスとなった。そのなかで宮崎市北部・延岡圏域・日向圏域・都城圏域は前回よりマイナス幅は小さくなっているが、その他の地域ではマイナス幅が拡大している。

1年後の予測として、県全域で-18ポイントで概ね同様に商業地の取引件数はマイナスで推移するとみられている。地域別にみても、全地域で今年と概ね同様にマイナスで推移するとみられる。

(齊藤)

### ③-1 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



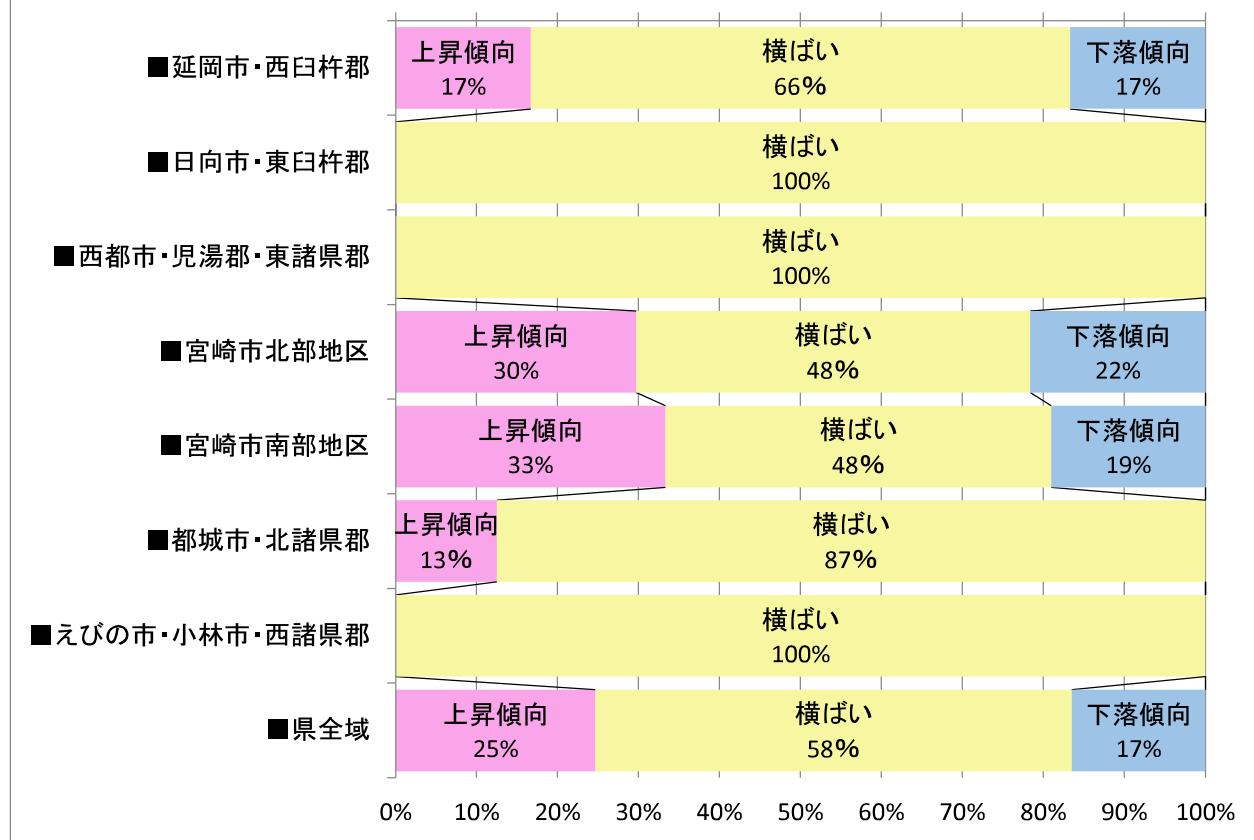
※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

調査時点における過去1年間の価格動向 (中古マンション)	回答数	1	2	3	合計
		上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	2	8	2	12
	DI指数	0	17%	67%	17% 100%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	3	1	5
	DI指数	0	20%	60%	20% 100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	0	0	1
	DI指数	100	100%	0%	0% 100%
宮崎市北部地区	回答数	16	16	5	37
	DI指数	29	43%	43%	14% 100%
宮崎市南部地区	回答数	10	10	1	21
	DI指数	44	48%	48%	4% 100%
都城市・北諸県郡	回答数	1	8	0	9
	DI指数	11	11%	89%	0% 100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	1	0	1
	DI指数	0	0%	100%	0% 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	31	46	9	86
	DI指数	25	36%	53%	11% 100%

## 【中古マンション価格】

予測

## 中古マンション価格動向 1年後の見通し

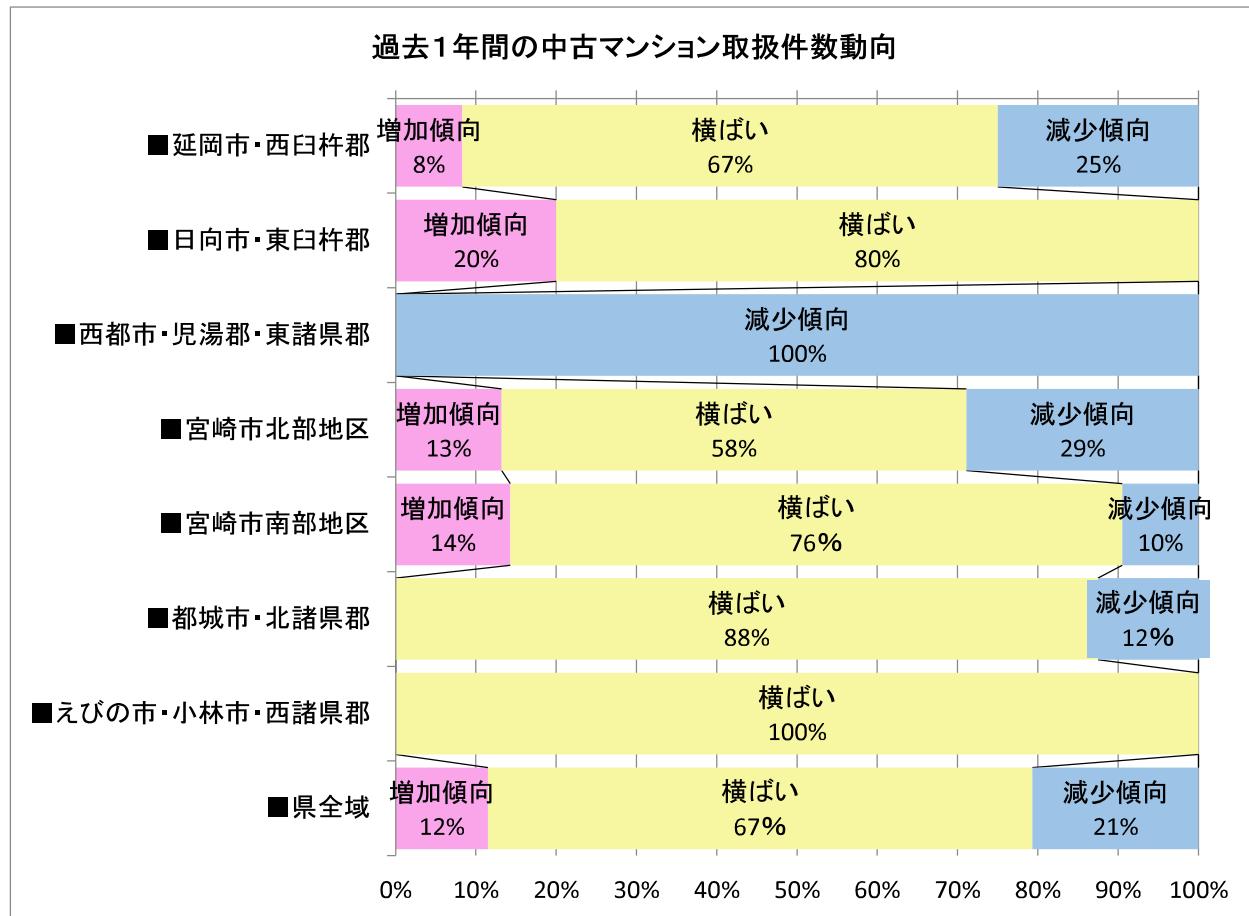


※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

C問5.中古マンション価格動向(予測値)	1	2	3	合計	
調査時点から1年後の価格動向 (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	2	8	2	12
	DI指数	0	17%	66%	17%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	5	0	5
	DI指数	0	0%	100%	0%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	1	0	1
	DI指数	0	0%	100%	0%
宮崎市北部地区	回答数	11	18	8	37
	DI指数	8	30%	48%	22%
宮崎市南部地区	回答数	7	10	4	21
	DI指数	14	33%	48%	19%
都城市・北諸県郡	回答数	1	7	0	8
	DI指数	13	13%	87%	0%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	1	0	1
	DI指数	0	0%	100%	0%
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	21	50	14	85
	DI指数	8	25%	58%	17%

## ③-2 中古マンション取扱件数の動向と将来予測

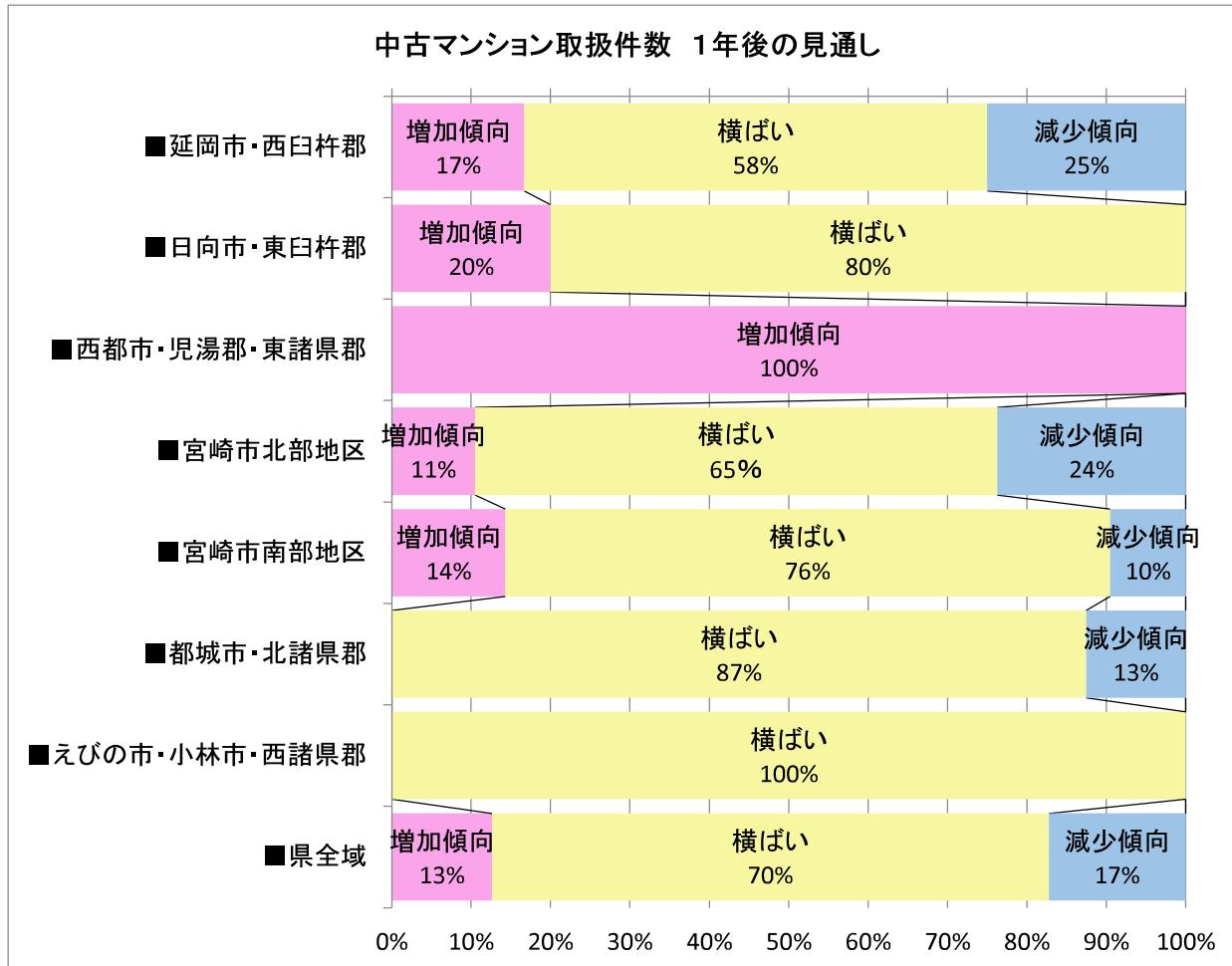
## 【中古マンション取扱件数】 実感



※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

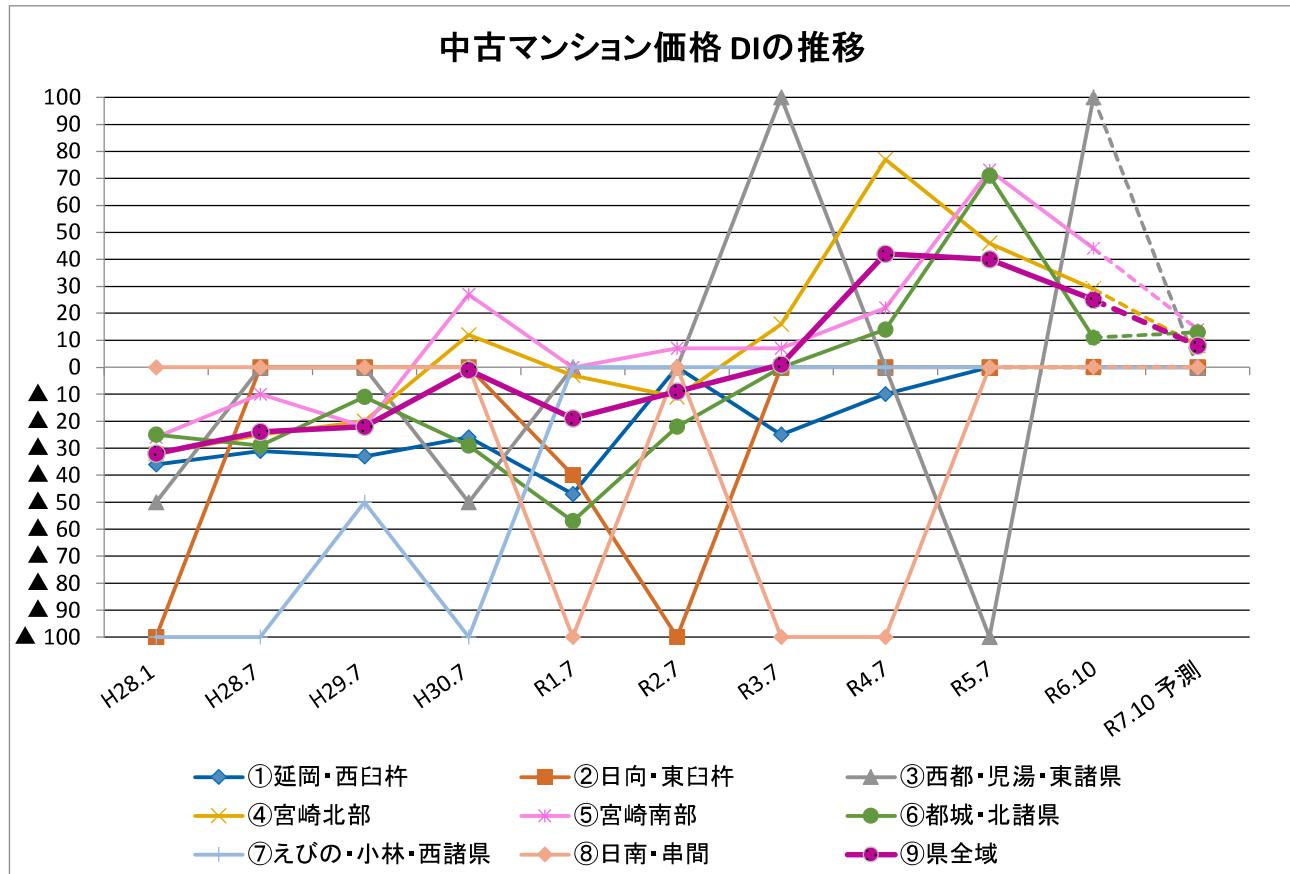
調査時点における過去1年間の取扱件数 (中古マンション)	回答数	1	2	3	合計
		増加傾向	横ばい	減少傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	1	8	3	12
	DI指數	-17	8%	67%	25%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	4	0	5
	DI指數	20	20%	80%	0%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	0	1	1
	DI指數	-100	0%	0%	100%
宮崎市北部地区	回答数	5	22	11	38
	DI指數	-16	13%	58%	29%
宮崎市南部地区	回答数	3	16	2	21
	DI指數	4	14%	76%	10%
都城市・北諸県郡	回答数	0	7	1	8
	DI指數	-12	0%	88%	12%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	2	0	2
	DI指數	0	0%	100%	0%
日南市・串間市	回答数	0	0	0	0
	DI指數	0	0%	0%	0%
県全域	回答数	10	59	18	87
	DI指數	-9	12%	67%	21%

【中古マンション取扱件数】 予測



※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

C問5.中古マンション取扱件数(予測値)		1	2	3	合計
調査時点から1年後の取扱件数 (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	2	7	3	12
	DI指数	-8	17%	58%	25%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	4	0	5
	DI指数	20	20%	80%	0%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	0	0	1
	DI指数	100	100%	0%	0%
宮崎市北部地区	回答数	4	25	9	38
	DI指数	-13	11%	65%	24%
宮崎市南部地区	回答数	3	16	2	21
	DI指数	4	14%	76%	10%
都城市・北諸県郡	回答数	0	7	1	8
	DI指数	-13	0%	87%	13%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	2	0	2
	DI指数	0	0%	100%	0%
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	11	61	15	87
	DI指数	-4	13%	70%	17%



【D I 値】 (予測)

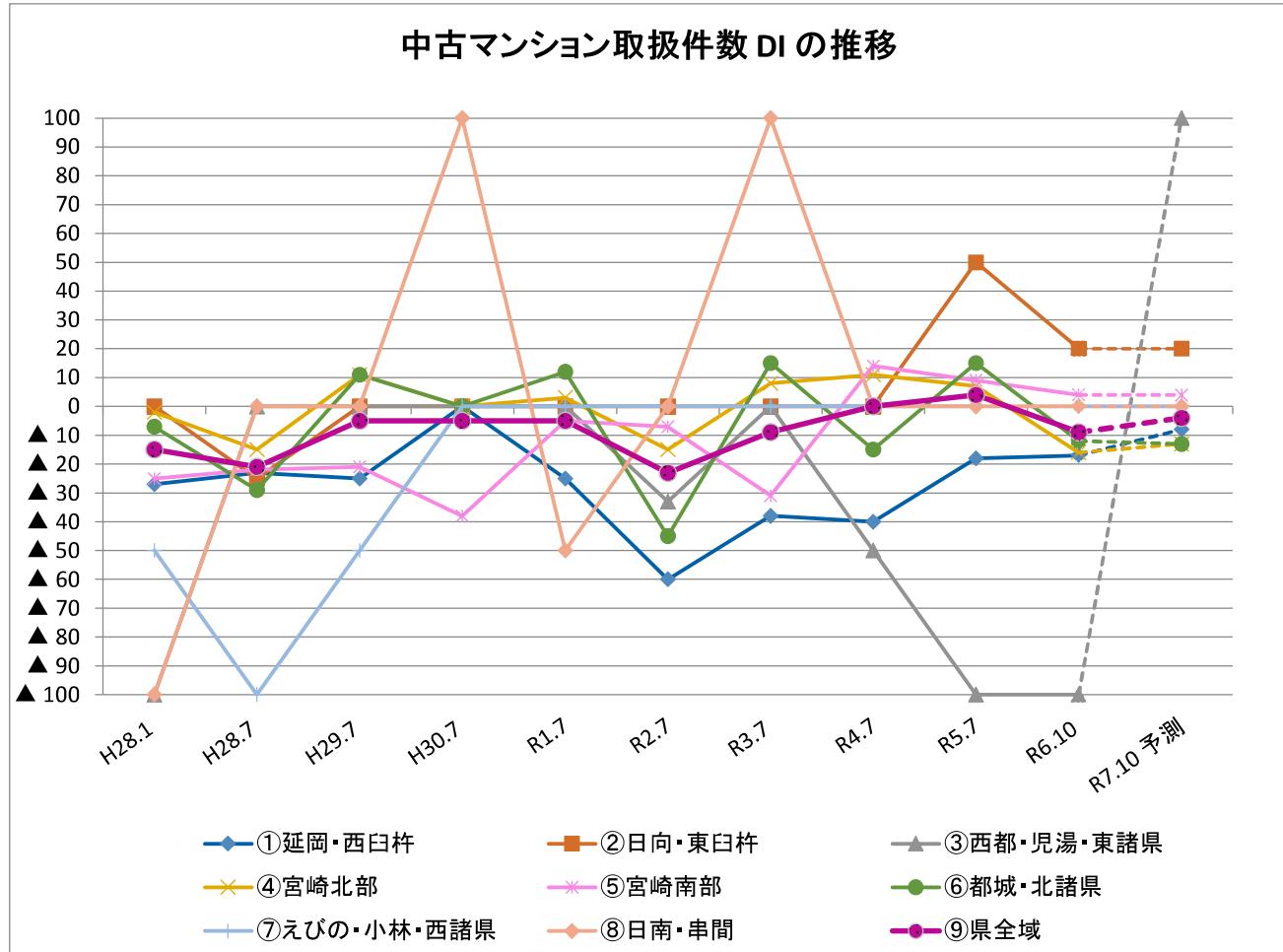
地 域	H28.1	H28.7	H29.7	H30.7	R1.7	R2.7	R3.7	R4.7	R5.7	R6.10	R7.10
①延岡・西臼杵	▲36	▲31	▲33	▲26	▲47	0	▲25	▲10	0	0	0
②日向・東臼杵	▲100	0	0	0	▲40	▲100	0	0	0	0	0
③西都・児湯・東諸県	▲50	0	0	▲50	0	0	100	0	▲100	100	0
④宮崎北部	▲32	▲25	▲20	12	▲3	▲11	16	77	46	29	8
⑤宮崎南部	▲26	▲10	▲22	27	0	7	7	22	73	44	14
⑥都城・北諸県	▲25	▲29	▲11	▲29	▲57	▲22	0	14	71	11	13
⑦えびの・小林・西諸県	▲100	▲100	▲50	▲100	0	0	0	0	0	0	0
⑧日南・串間	0	0	0	0	▲100	0	▲100	▲100	0	0	0
⑨県全域	▲32	▲24	▲22	▲1	▲19	▲9	1	42	40	25	8

中古マンションの価格（実感値）は県全域で+25ポイントとなり、前回より15ポイント悪化したものの、前回に続き上昇傾向との回答割合が多い状況にある。

地域別にみると、宮崎北部及び宮崎南部では、新築分譲マンションの大量供給が行われた令和3年頃から強い上昇傾向が継続しており、比較的供給量が少ないながらも、新築分譲マンションの供給が複数棟みられた都城・北諸県でも中古マンション価格の上昇傾向がみられる。

予測値は+8ポイントで、引き続き上昇予測となったものの、実感値からは17ポイントの悪化が予測されている。

(上村)



中古マンション取引件数（実感値）は県全域で-9ポイントと、前回より13ポイント悪化し、前回のプラス傾向からマイナスに転じた。

地域別にみると、宮崎南部では緩やかな増加傾向が続いている一方で、物件供給の多い宮崎北部は-16ポイントと、前回より23ポイント悪化、前回大幅な改善がみられた都城・北諸県は-12ポイントで、27ポイント悪化となり、プラス傾向からマイナスに転じた。

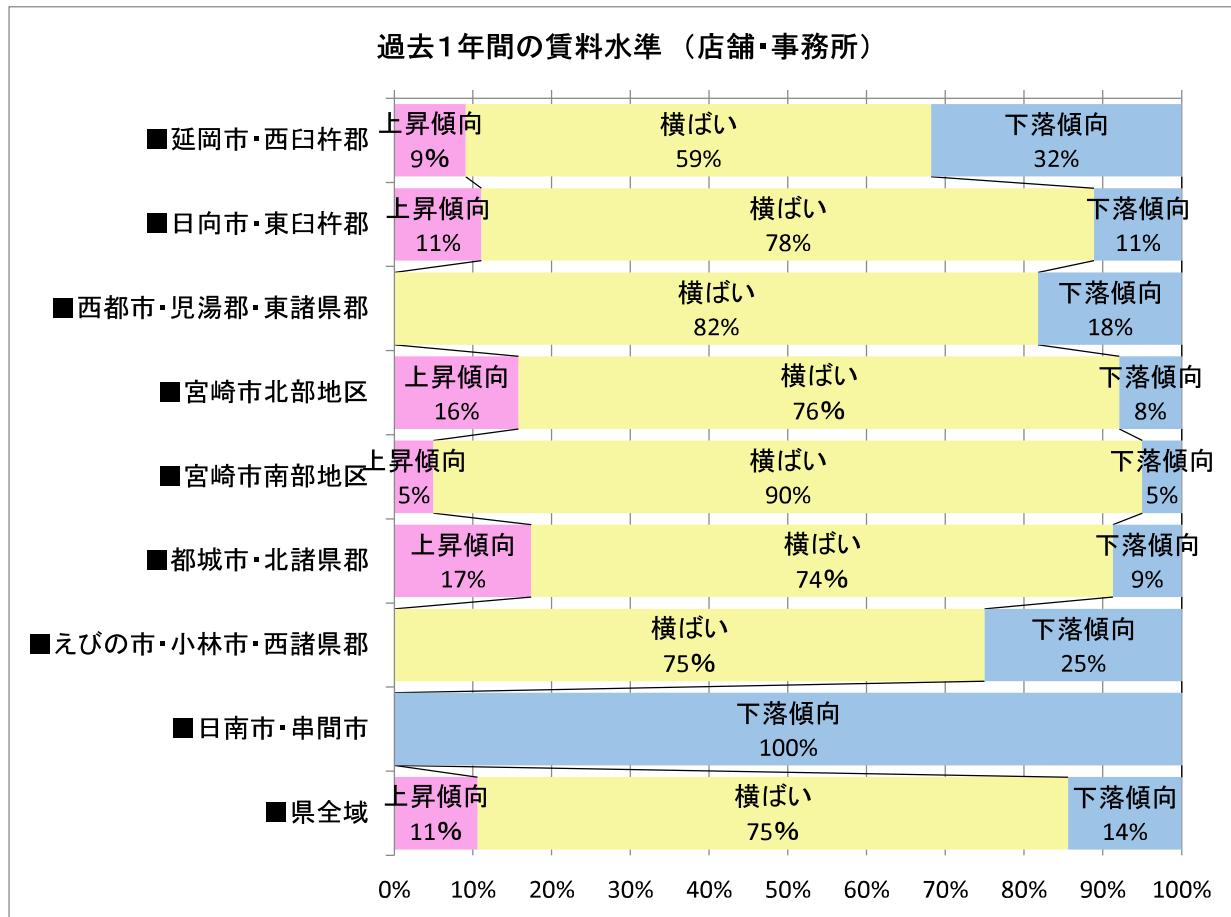
予測値は-4ポイントと実感値から若干の改善が予測されているが、今回減少傾向の実感が強くなった宮崎北部及び都城・北諸県では、同様の傾向が続くと予測されている。

(上村)

## (2) 不動産賃貸について

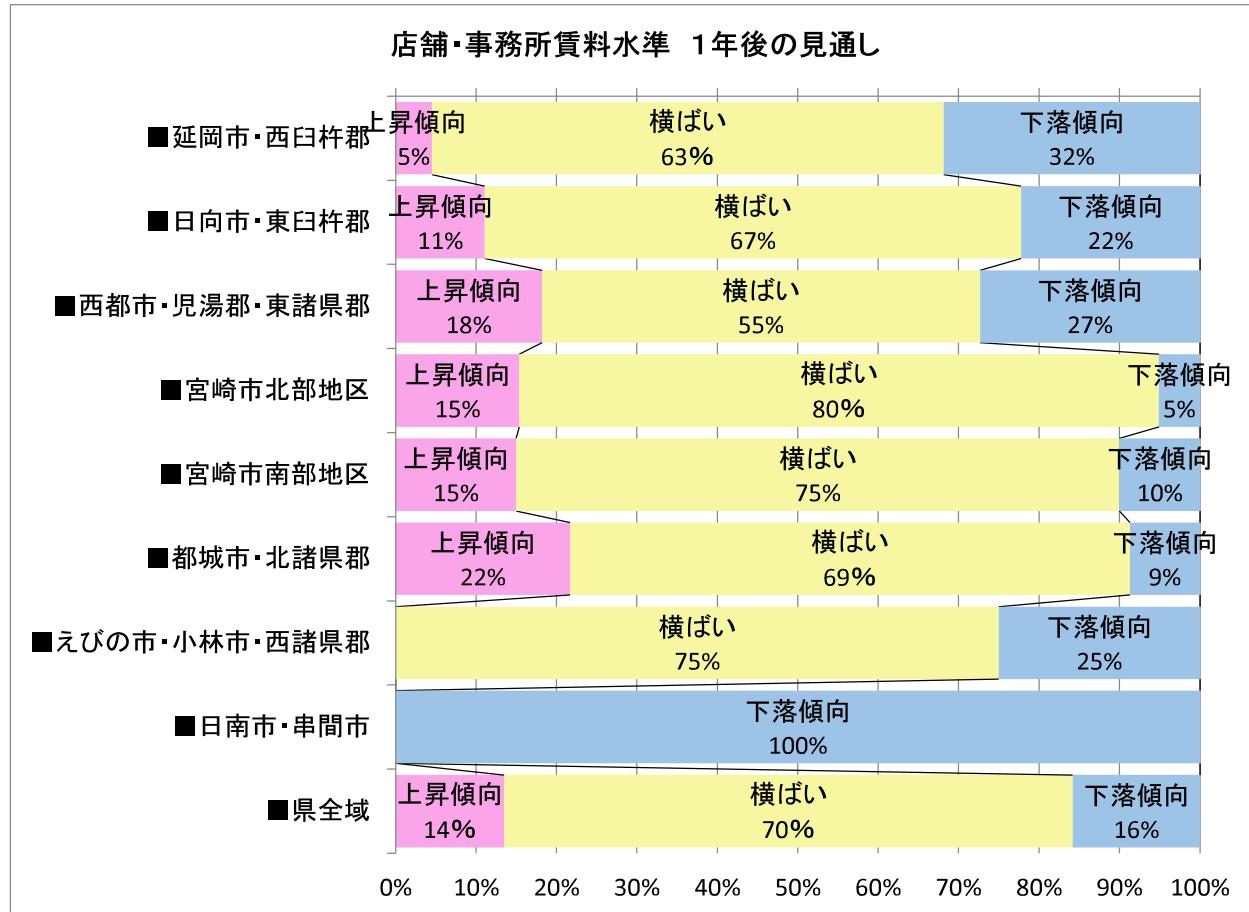
## ①-1 店舗・事務所賃料の動向と将来予測

## 【店舗・事務所賃料】 実感



D問1.賃料水準(実感値)		1	2	3	合計
調査時点における過去1年間の賃料水準 (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	2	13	7	22
	DI指数	-23	9%	59%	32% 100%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	7	1	9
	DI指数	0	11%	78%	11% 100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	9	2	11
	DI指数	-18	0%	82%	18% 100%
宮崎市北部地区	回答数	6	29	3	38
	DI指数	8	16%	76%	8% 100%
宮崎市南部地区	回答数	1	18	1	20
	DI指数	0	5%	90%	5% 100%
都城市・北諸県郡	回答数	4	17	2	23
	DI指数	8	17%	74%	9% 100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	6	2	8
	DI指数	-25	0%	75%	25% 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	14	99	19	132
	DI指数	-3	11%	75%	14% 100%

**【店舗・事務所賃料】** 予測

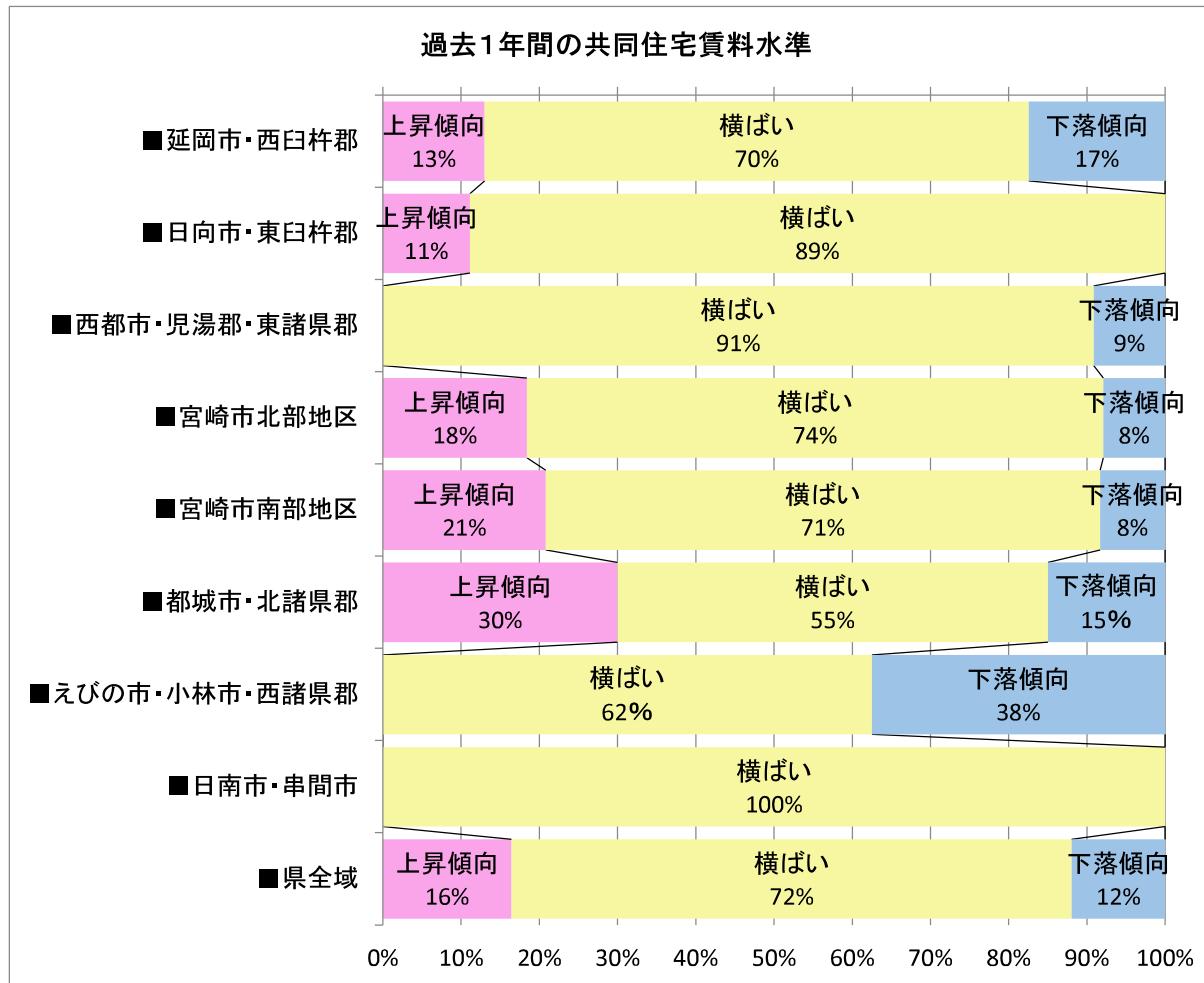


※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

D問2.賃料水準(予測値)		1	2	3	合計
調査時点から1年後の賃料水準 (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	1	14	7	22
	DI指數	-27	5%	63%	32%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	6	2	9
	DI指數	-11	11%	67%	22%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	2	6	3	11
	DI指數	-9	18%	55%	27%
宮崎市北部地区	回答数	6	31	2	39
	DI指數	10	15%	80%	5%
宮崎市南部地区	回答数	3	15	2	20
	DI指數	5	15%	75%	10%
都城市・北諸県郡	回答数	5	16	2	23
	DI指數	13	22%	69%	9%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	6	2	8
	DI指數	-25	0%	75%	25%
日南市・串間市	回答数	0	0	1	1
	DI指數	-100	0%	0%	100%
県全域	回答数	18	94	21	133
	DI指數	-2	14%	70%	16%

## ①-2 共同住宅賃料の動向と将来予測

### 【共同住宅賃料】 実感

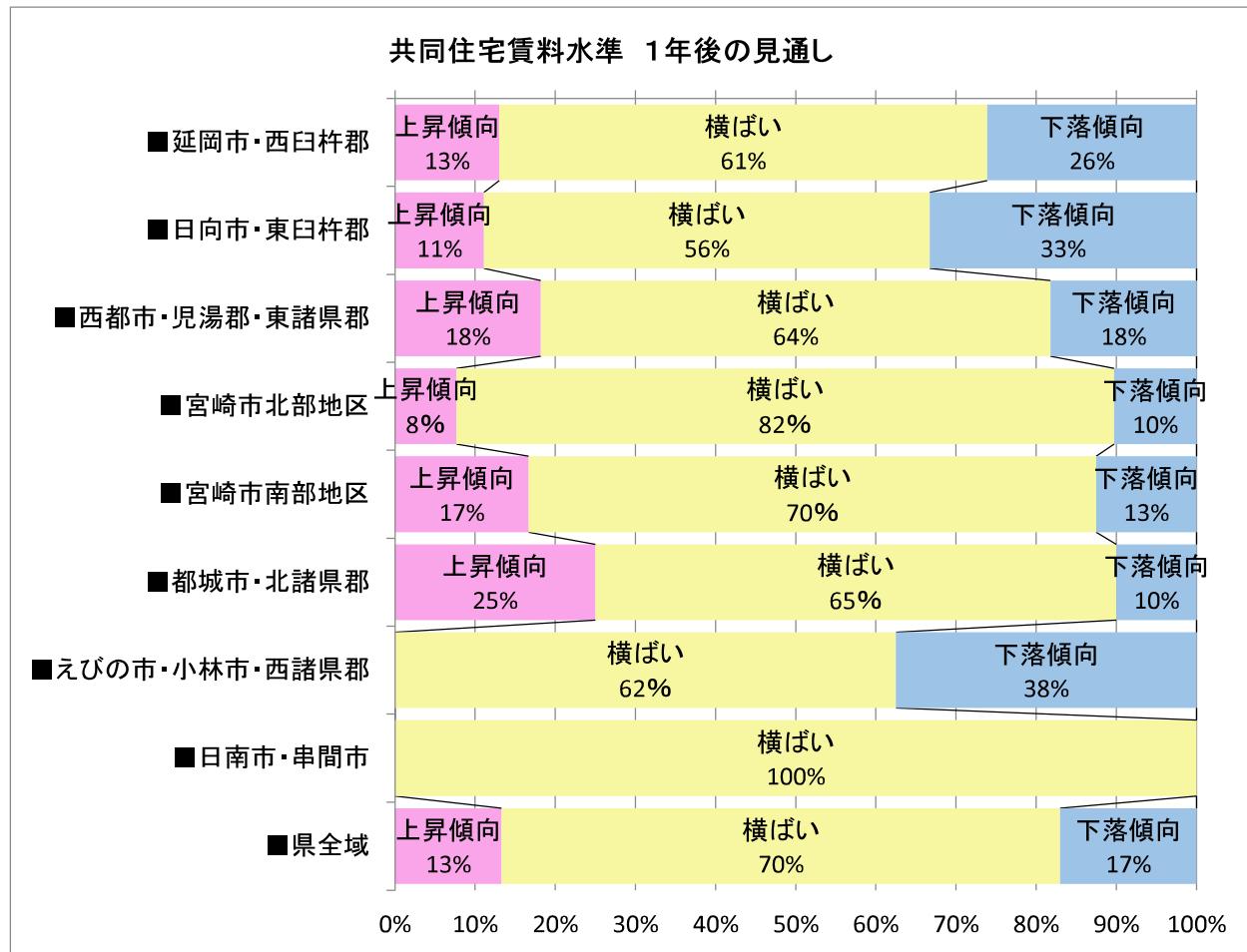


※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

D問1.賃料水準(実感値)		1	2	3	合計
調査時点における過去1年間の賃料水準 (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	3	16	4	23
	DI指数	-4	13%	70%	17% 100%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	8	0	9
	DI指数	11	11%	89%	0% 100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	10	1	11
	DI指数	-9	0%	91%	9% 100%
宮崎市北部地区	回答数	7	28	3	38
	DI指数	10	18%	74%	8% 100%
宮崎市南部地区	回答数	5	17	2	24
	DI指数	13	21%	71%	8% 100%
都城市・北諸県郡	回答数	6	11	3	20
	DI指数	15	30%	55%	15% 100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	5	3	8
	DI指数	-38	0%	62%	38% 100%
日南市・串間市	回答数	0	1	0	1
	DI指数	0	0%	100%	0% 100%
県全域	回答数	22	96	16	134
	DI指数	4	16%	72%	12% 100%

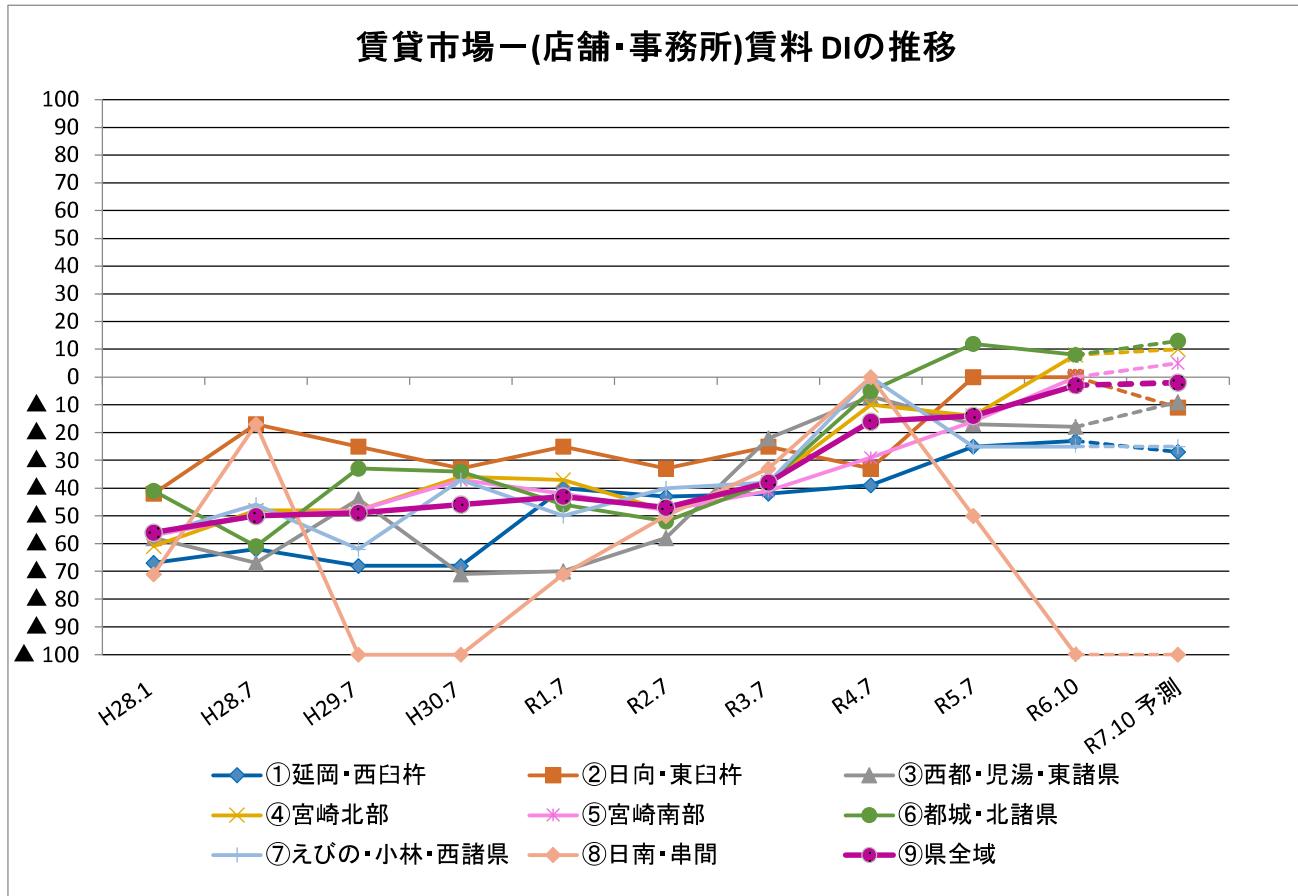
## 【共同住宅賃料】

予測



※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

D問1.賃料水準(予測値)		1	2	3	合計
調査時点から1年後の賃料水準 (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	3	14	6	23
	DI指数	-13	13%	61%	26%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	5	3	9
	DI指数	-22	11%	56%	33%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	2	7	2	11
	DI指数	0	18%	64%	18%
宮崎市北部地区	回答数	3	32	4	39
	DI指数	-2	8%	82%	10%
宮崎市南部地区	回答数	4	17	3	24
	DI指数	4	17%	70%	13%
都城市・北諸県郡	回答数	5	13	2	20
	DI指数	15	25%	65%	10%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	5	3	8
	DI指数	-38	0%	62%	38%
日南市・串間市	回答数	0	1	0	1
	DI指数	0	0%	100%	0%
県全域	回答数	18	94	23	135
	DI指数	-4	13%	70%	17%



【D I 値】 (予測)

地 域	H28.1	H28.7	H29.7	H30.7	R1.7	R2.7	R3.7	R4.7	R5.7	R6.10	R7.10
①延岡・西臼杵	▲ 67	▲ 62	▲ 68	▲ 68	▲ 40	▲ 43	▲ 42	▲ 39	▲ 25	▲ 23	▲ 27
②日向・東臼杵	▲ 42	▲ 17	▲ 25	▲ 33	▲ 25	▲ 33	▲ 25	▲ 33	0	0	▲ 11
③西都・児湯・東諸県	▲ 58	▲ 67	▲ 44	▲ 71	▲ 70	▲ 58	▲ 22	▲ 7	▲ 17	▲ 18	▲ 9
④宮崎北部	▲ 61	▲ 48	▲ 48	▲ 36	▲ 37	▲ 48	▲ 38	▲ 10	▲ 14	8	10
⑤宮崎南部	▲ 57	▲ 50	▲ 48	▲ 37	▲ 42	▲ 48	▲ 41	▲ 29	▲ 16	0	5
⑥都城・北諸県	▲ 41	▲ 61	▲ 33	▲ 34	▲ 46	▲ 52	▲ 38	▲ 5	12	8	13
⑦えびの・小林・西諸県	▲ 57	▲ 46	▲ 62	▲ 37	▲ 50	▲ 40	▲ 38	0	▲ 25	▲ 25	▲ 25
⑧日南・串間	▲ 71	▲ 17	▲ 100	▲ 100	▲ 71	▲ 50	▲ 33	0	▲ 50	▲ 100	▲ 100
⑨県全域	▲ 56	▲ 50	▲ 49	▲ 46	▲ 43	▲ 47	▲ 38	▲ 16	▲ 14	▲ 3	▲ 2

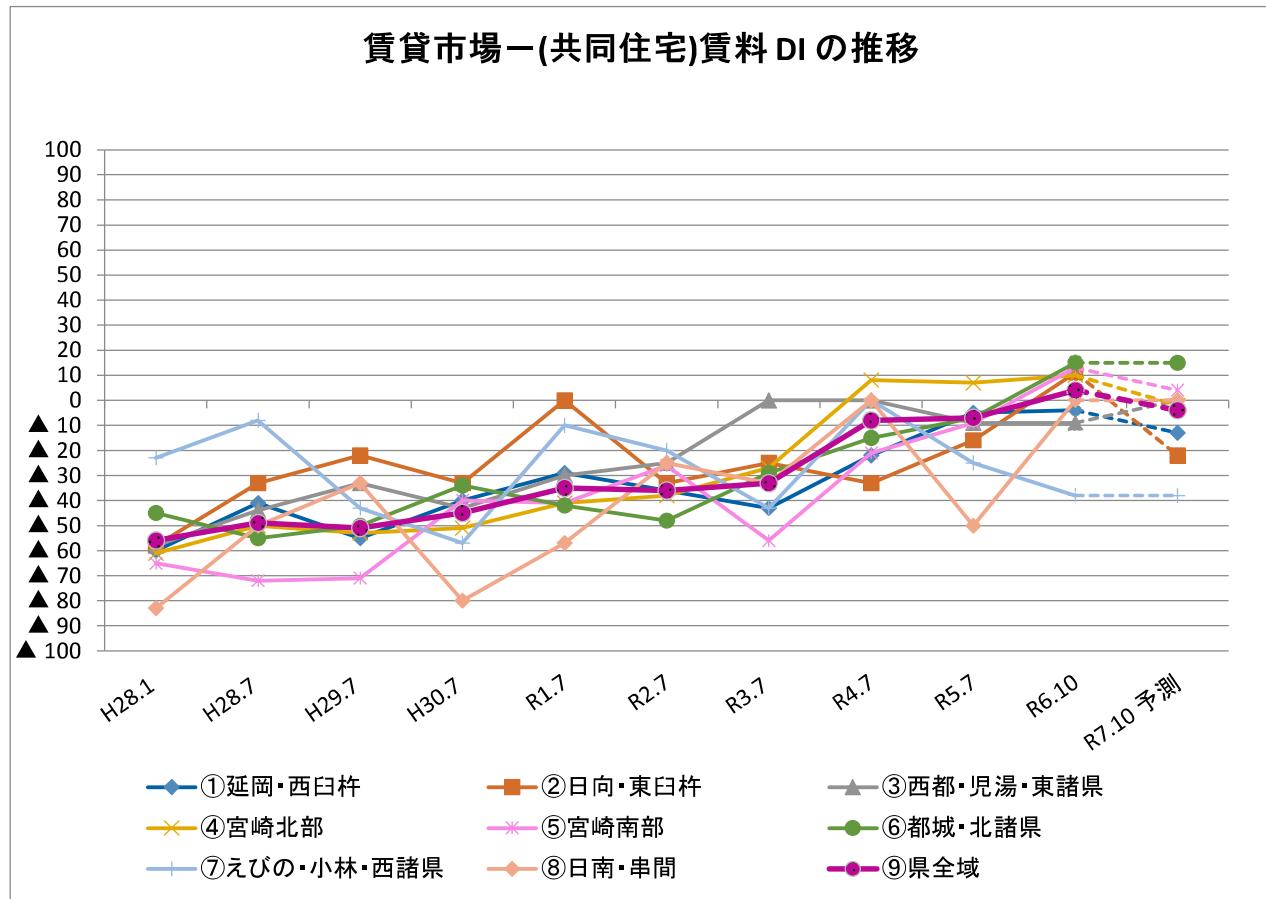
店舗・事務所の県全域の実感値は-3ポイントで、前回の実感値より11ポイント改善したが、地域間で傾向が大きく分かれる結果となった。1年後の予測値は、-2ポイントと今回の実感値と概ね同様の予測となった。

特に、宮崎北部では前回の実感値-14ポイントから22ポイント改善し+8ポイント、宮崎南部では前回の実感値-16ポイントから16ポイント改善し±0ポイントとなっており、宮崎市を中心にコロナ禍で低下した店舗・事務所の賃貸需要が改善していることがうかがえる結果となった。

都城・北諸県の実感値は8ポイントで前回の実感値から-4ポイントとなったが、引き続き上昇傾向にある。日向・東臼杵は前回実感値と同様の±0ポイントとなった。

上記4地区以外は実感値、予測値共に下落傾向であり、依然悲観的な状況が続くと予測する。

(傳田)



共同住宅の県全域の実感値は+4ポイントで、前回の実感値より11ポイント改善した。1年後の予測値は-4ポイントと、今回の実感値より8ポイント悪化する予測となった。

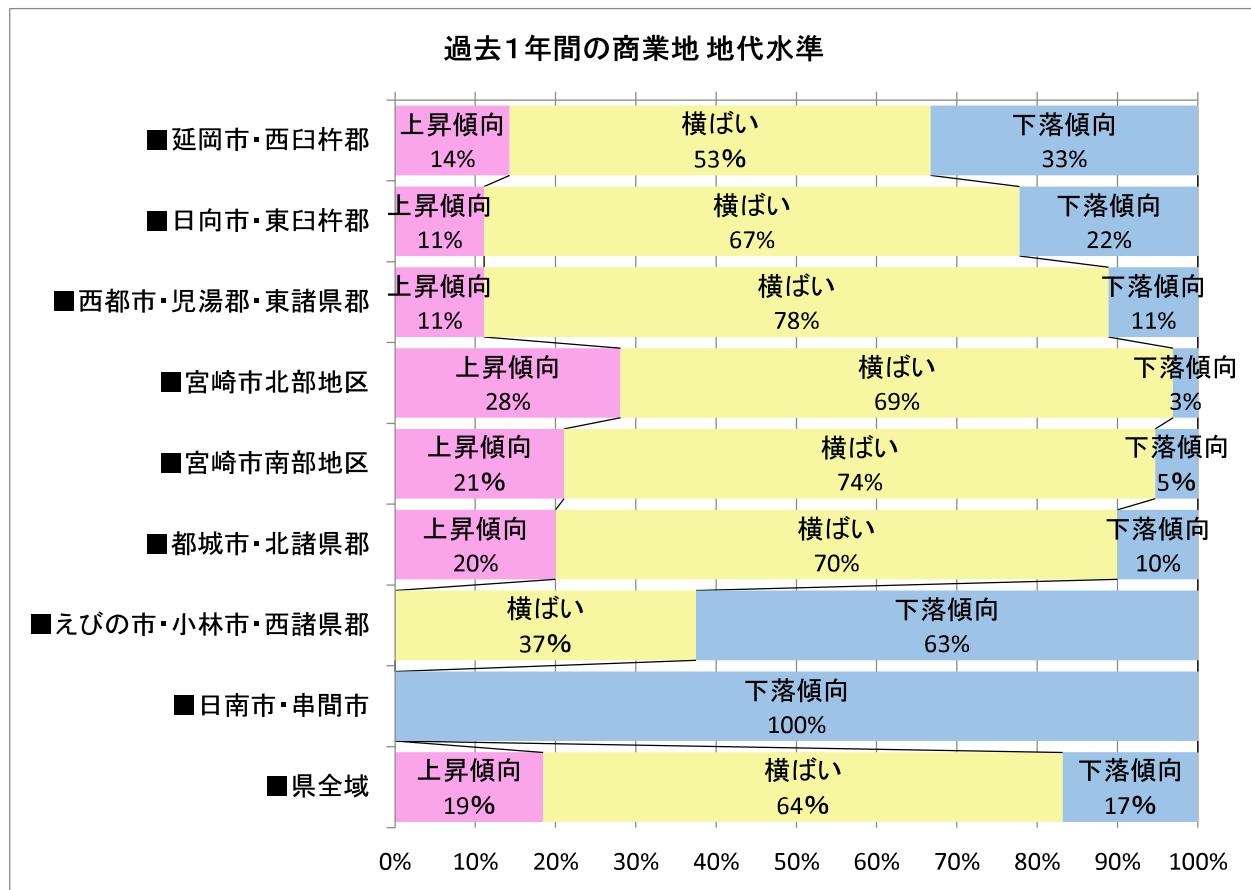
共同住宅の供給が顕著にみられる宮崎北部では、前回に続く上昇実感となり、前回の実感値+7ポイントから3ポイント改善し+10ポイントとなった。宮崎南部では前回の実感値-9ポイントから22ポイント改善し+13ポイント、都城・北諸県では前回の実感値-7ポイントから22ポイント改善し+15ポイントとなった。当該2地区は予測値も上昇傾向となっている。日向・東臼杵では前回の実感値-16ポイントから27ポイント改善し+11ポイントとなった。但し、予測値は-22ポイントであり市況が改善しているとは言えない状況にある。

延岡・西臼杵では実感値、予測値共に下落傾向であり、依然として市況は厳しい状況が続いている。

(傳田)

## ②-1 商業地地代の動向と将来予測

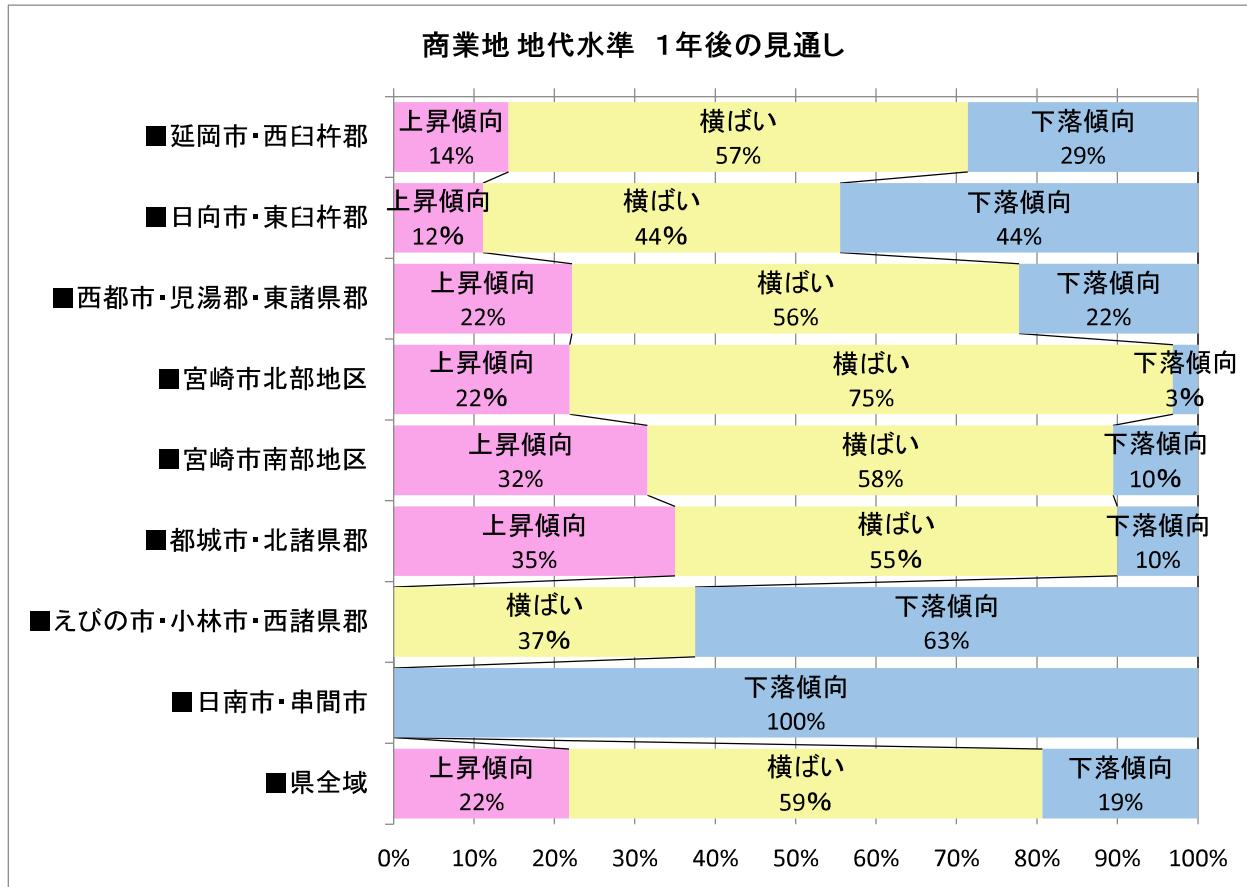
### 【商業地地代】 実感



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

D問1.地代水準(実感値)		1	2	3	合計
調査時点における過去1年間の地代水準 (商業地)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	3	11	7	21
	DI指数	-19	14%	53%	33%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	6	2	9
	DI指数	-11	11%	67%	22%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	7	1	9
	DI指数	0	11%	78%	11%
宮崎市北部地区	回答数	9	22	1	32
	DI指数	25	21%	74%	5%
宮崎市南部地区	回答数	4	14	1	19
	DI指数	16	21%	74%	5%
都城市・北諸県郡	回答数	4	14	2	20
	DI指数	10	20%	70%	10%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	3	5	8
	DI指数	-63	0%	37%	63%
日南市・串間市	回答数	0	0	1	1
	DI指数	-100	0%	0%	100%
県全域	回答数	22	77	20	119
	DI指数	2	19%	64%	17%

**【商業地地代】** 予測

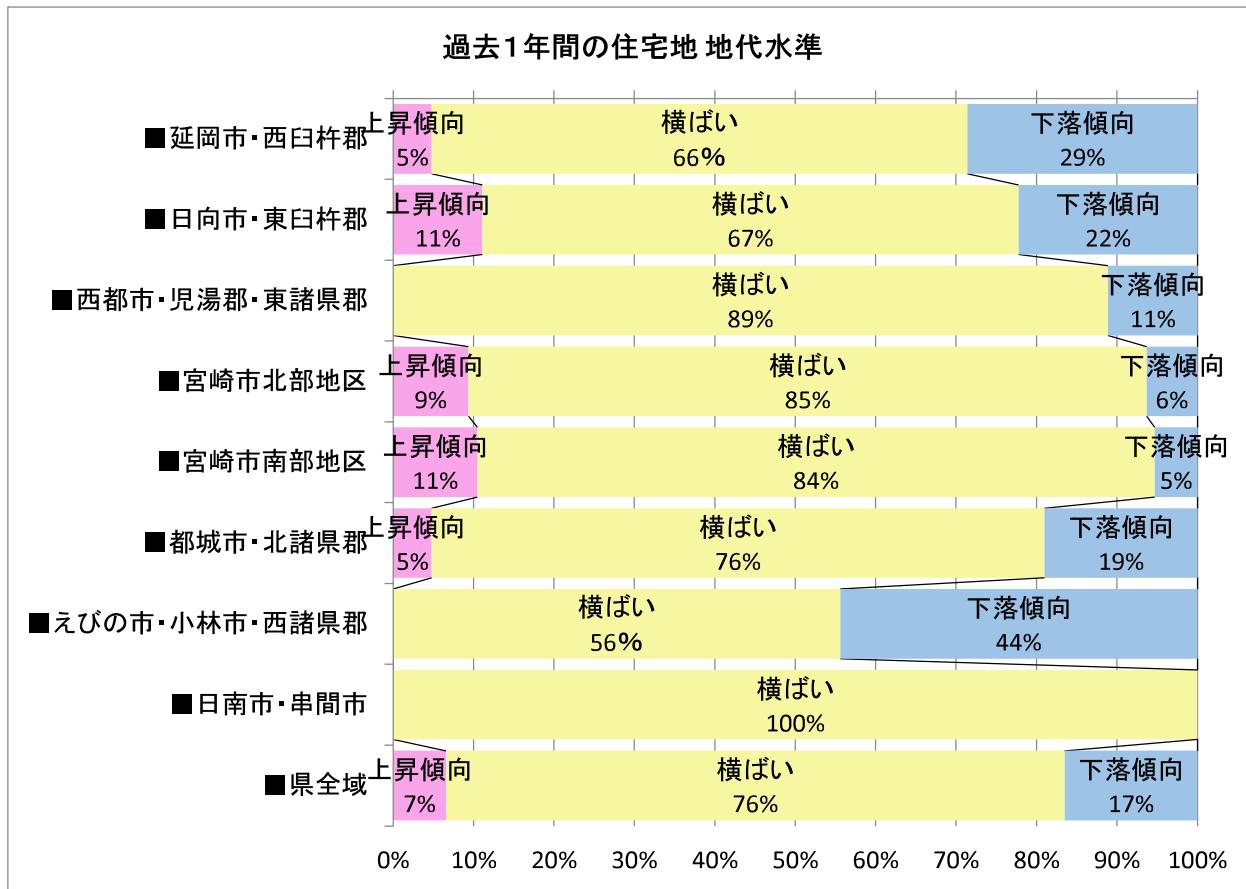


※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

D問2.賃料水準(予測値)		1	2	3	合計
調査時点から1年後の地代水準 (商業地)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	3	12	6	21
	DI指数	-15	14%	57%	29%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	4	4	9
	DI指数	-32	12%	44%	44%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	2	5	2	9
	DI指数	0	22%	56%	22%
宮崎市北部地区	回答数	7	24	1	32
	DI指数	19	22%	75%	3%
宮崎市南部地区	回答数	6	11	2	19
	DI指数	22	32%	58%	10%
都城市・北諸県郡	回答数	7	11	2	20
	DI指数	25	35%	55%	10%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	3	5	8
	DI指数	-63	0%	37%	63%
日南市・串間市	回答数	0	0	1	1
	DI指数	-100	0%	0%	100%
県全域	回答数	26	70	23	119
	DI指数	3	22%	59%	19%

## ②-2 住宅地地代の動向と将来予測

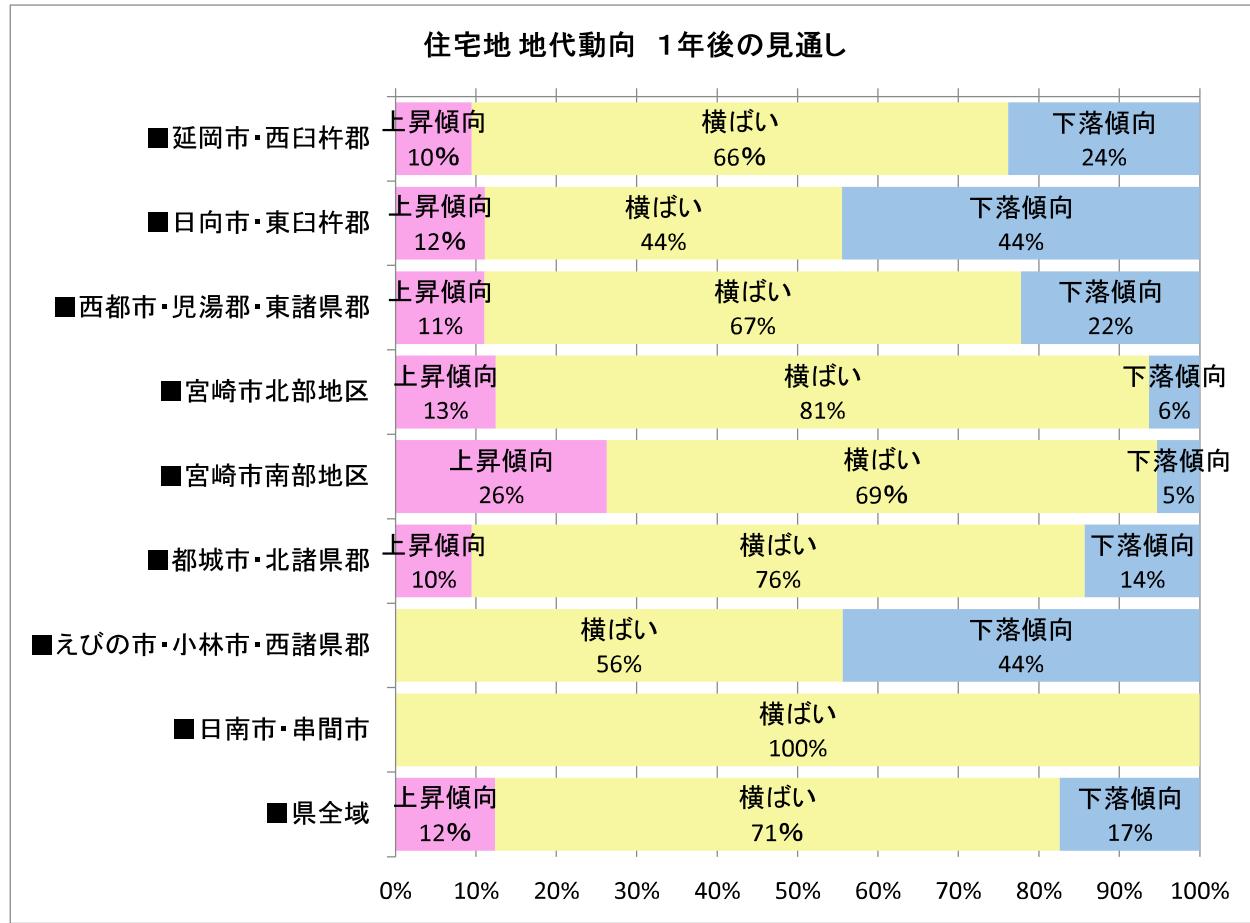
### 【住宅地地代】 実感



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

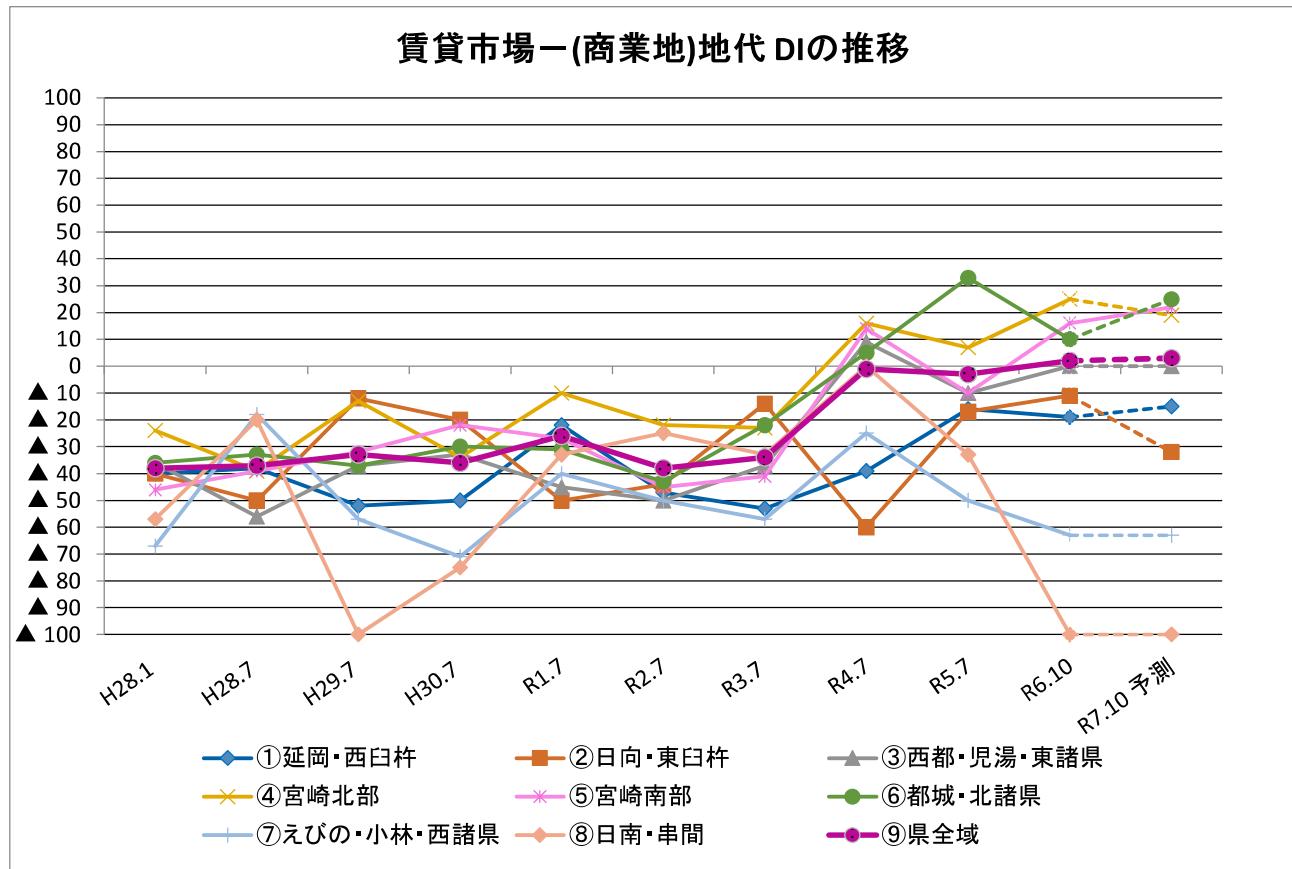
D問1.地代水準(実感値)		1	2	3	合計
調査時点における過去1年間の地代水準 (住宅地)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	1	14	6	21
	DI指数	-24	5%	66%	29%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	6	2	9
	DI指数	-11	11%	67%	22%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	8	1	9
	DI指数	-11	0%	89%	11%
宮崎市北部地区	回答数	3	27	2	32
	DI指数	3	9%	85%	6%
宮崎市南部地区	回答数	2	16	1	19
	DI指数	6	11%	84%	5%
都城市・北諸県郡	回答数	1	16	4	21
	DI指数	-14	5%	76%	19%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	5	4	9
	DI指数	-44	0%	56%	44%
日南市・串間市	回答数	0	1	0	1
	DI指数	0	0%	100%	0%
県全域	回答数	8	93	20	121
	DI指数	-10	7%	76%	17%

**【住宅地地代】** 予測



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

D問2.地代水準(予測値)		1	2	3	合計	
調査時点から1年後の住宅地地代動向(予測値)		上昇傾向	横ばい	下落傾向		
延岡市・西臼杵郡	回答数	2	14	5	21	
	DI指數	-14	10%	66%	24%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	4	4	9	
	DI指數	-32	12%	44%	44%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	6	2	9	
	DI指數	-11	11%	67%	22%	100%
宮崎市北部地区	回答数	4	26	2	32	
	DI指數	7	13%	81%	6%	100%
宮崎市南部地区	回答数	5	13	1	19	
	DI指數	21	26%	69%	5%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	2	16	3	21	
	DI指數	-4	10%	76%	14%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	5	4	9	
	DI指數	-44	0%	56%	44%	100%
日南市・串間市	回答数	0	1	0	1	
	DI指數	0	0%	100%	0%	100%
県全域	回答数	15	85	21	121	
	DI指數	-5	12%	71%	17%	100%



【D I 値】 (予測)

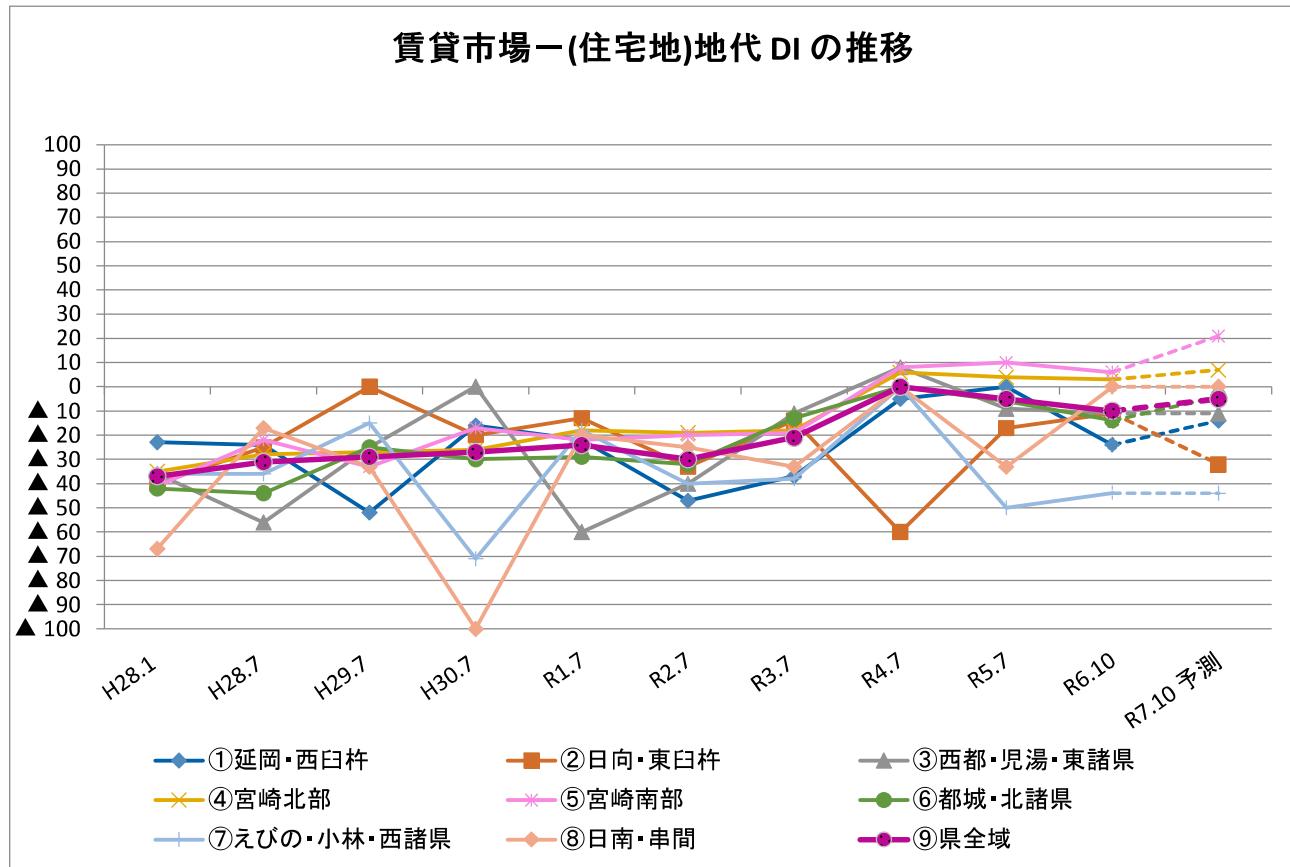
地 域	H28.1	H28.7	H29.7	H30.7	R1.7	R2.7	R3.7	R4.7	R5.7	R6.10	R7.10
①延岡・西臼杵	▲ 40	▲ 38	▲ 52	▲ 50	▲ 22	▲ 47	▲ 53	▲ 39	▲ 16	▲ 19	▲ 15
②日向・東臼杵	▲ 40	▲ 50	▲ 12	▲ 20	▲ 50	▲ 44	▲ 14	▲ 60	▲ 17	▲ 11	▲ 32
③西都・児湯・東諸県	▲ 36	▲ 56	▲ 37	▲ 33	▲ 45	▲ 50	▲ 37	9	▲ 10	0	0
④宮崎北部	▲ 24	▲ 39	▲ 13	▲ 34	▲ 10	▲ 22	▲ 23	16	7	25	19
⑤宮崎南部	▲ 46	▲ 39	▲ 32	▲ 22	▲ 27	▲ 45	▲ 41	14	▲ 10	16	22
⑥都城・北諸県	▲ 36	▲ 33	▲ 37	▲ 30	▲ 31	▲ 43	▲ 22	5	33	10	25
⑦えびの・小林・西諸県	▲ 67	▲ 18	▲ 57	▲ 71	▲ 40	▲ 50	▲ 57	▲ 25	▲ 50	▲ 63	▲ 63
⑧日南・串間	▲ 57	▲ 20	▲ 100	▲ 75	▲ 33	▲ 25	▲ 33	0	▲ 33	▲ 100	▲ 100
⑨県全域	▲ 38	▲ 37	▲ 33	▲ 36	▲ 26	▲ 38	▲ 34	▲ 1	▲ 3	2	3

商業地地代の令和6年10月の実感値は、県全域でみると前回の-3ポイントから+2ポイントとなった。

宮崎県内の商業地は、地価上昇を示している地域が多くなってきており、地価と相関関係にある地代も徐々にではあるが上昇傾向にあるものと思われる。今回の調査では、特に宮崎市北部地域が+7ポイント→+25ポイントへ、宮崎市南部地域が-10ポイント→+16ポイントとなっており、宮崎市の商業地地代は堅調に推移するものと思われる。また、宮崎市以外でも、都城・北諸県地域が前回・前々回もそうであったが依然としてプラスとなっており、当該地域の商業地地代は安定していることを示している。

なお、1年後の令和7年10月の予測DIは、県全域で+3ポイントと今回の実感値同様にプラスとなっている。

(長友)



【D I 値】 (予測)

地 域	H28.1	H28.7	H29.7	H30.7	R1.7	R2.7	R3.7	R4.7	R5.7	R6.10	R7.10
①延岡・西臼杵	▲ 23	▲ 24	▲ 52	▲ 16	▲ 22	▲ 47	▲ 37	▲ 5	0	▲ 24	▲ 14
②日向・東臼杵	▲ 40	▲ 25	0	▲ 20	▲ 13	▲ 33	▲ 14	▲ 60	▲ 17	▲ 11	▲ 32
③西都・児湯・東諸県	▲ 36	▲ 56	▲ 25	0	▲ 60	▲ 40	▲ 11	8	▲ 9	▲ 11	▲ 11
④宮崎北部	▲ 35	▲ 28	▲ 27	▲ 26	▲ 18	▲ 19	▲ 18	6	4	3	7
⑤宮崎南部	▲ 41	▲ 22	▲ 33	▲ 17	▲ 22	▲ 20	▲ 19	8	10	6	21
⑥都城・北諸県	▲ 42	▲ 44	▲ 25	▲ 30	▲ 29	▲ 32	▲ 13	0	▲ 6	▲ 14	▲ 4
⑦えびの・小林・西諸県	▲ 36	▲ 36	▲ 15	▲ 71	▲ 18	▲ 40	▲ 38	0	▲ 50	▲ 44	▲ 44
⑧日南・串間	▲ 67	▲ 17	▲ 33	▲ 100	▲ 20	▲ 25	▲ 33	0	▲ 33	0	0
⑨県全域	▲ 37	▲ 31	▲ 29	▲ 27	▲ 24	▲ 30	▲ 21	0	▲ 5	▲ 10	▲ 5

住宅地地代の令和6年10月の実感値（県全域）は-10ポイントで、前回の-5ポイントからやや悪化した。

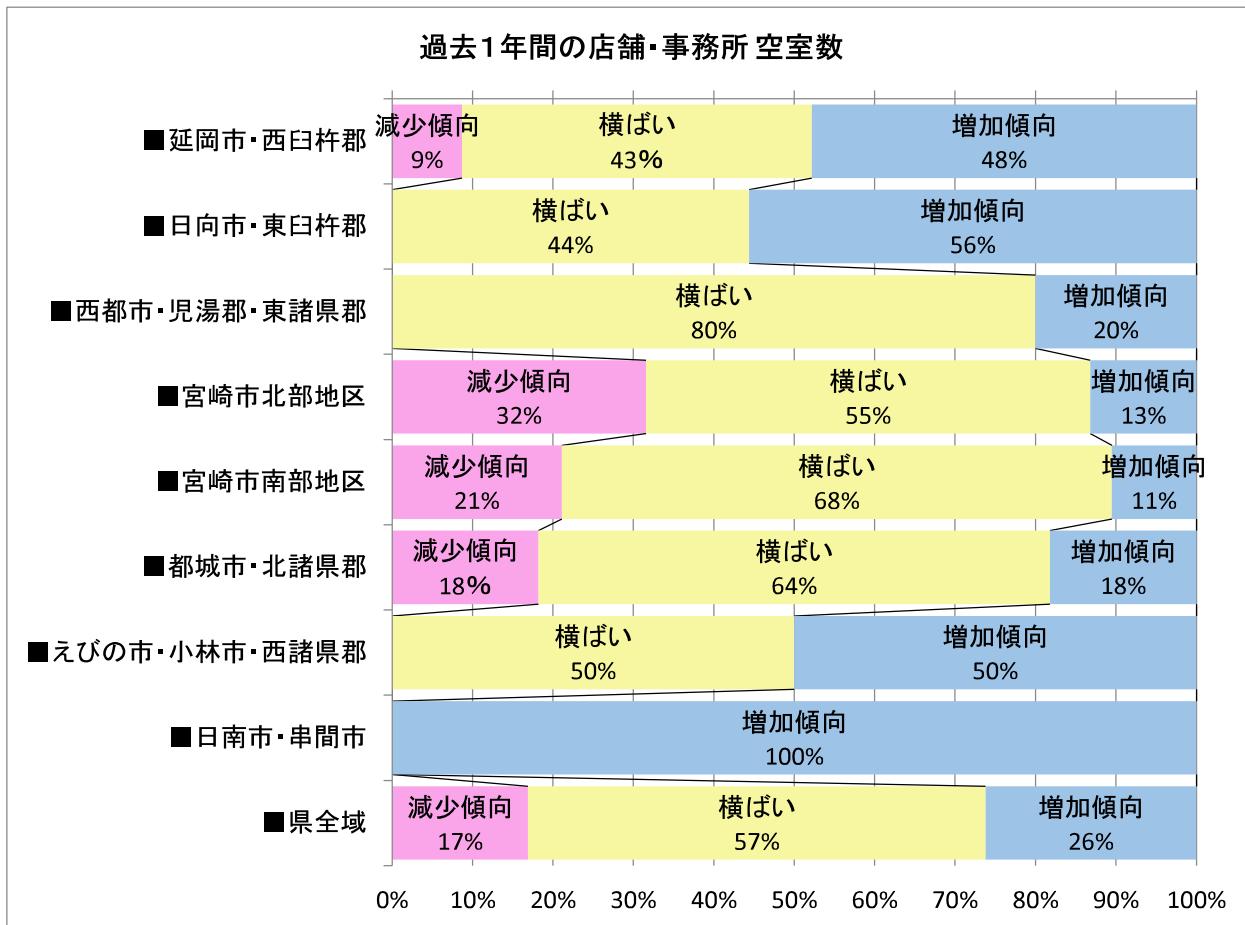
商業地地代と比較すると、商業地地代が実感値（県全域）で今回はじめてプラスとなったのに対して、住宅地地代は前回と同様マイナスとなった。これは、商業地の地代が新規の建物建設によって地域の繁華性が向上し、それが地価上昇に繋がって地代の上昇につながる傾向がより強いものの、住宅地の地代については、地価上昇の局面でも、住宅自体の賃室賃料の引き上げが緩やかなものとなることが多い、賃料収入などとの関連性が高い地代を増額方向に改定することがなかなか難しい、という傾向があるためと考えられる。

なお、1年後の令和7年10月予測値は県全域で-5ポイントと、今回の実感値同様にマイナスとなっている。

(長友)

## ③-1 店舗・事務所空室数の動向

## 【店舗・事務所 空室数】 実感

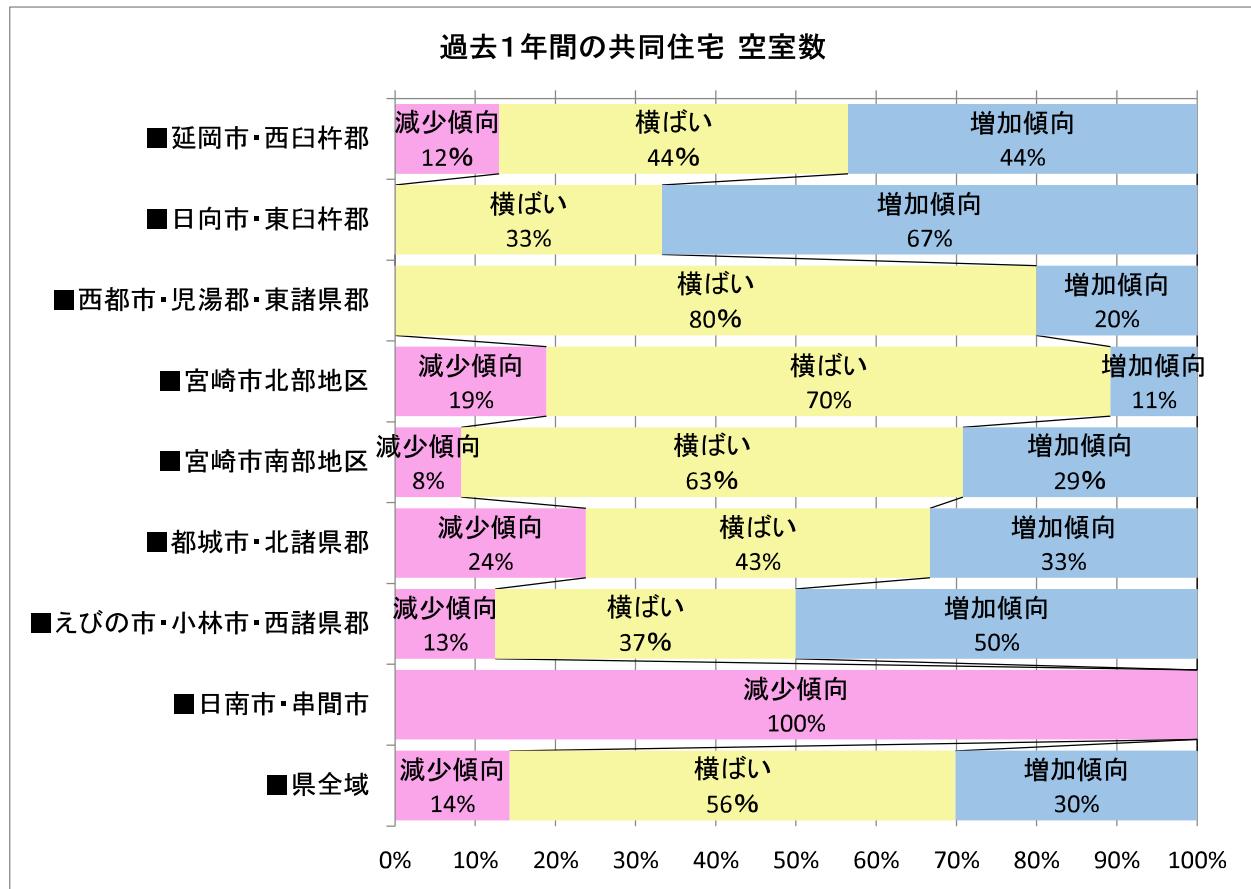


※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

D問3.空室数(実感値)		1	2	3	合計
調査時点における過去1年間の空室数 (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	2	10	11	23
	DI指数	-39	9%	43%	48%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	4	5	9
	DI指数	-56	0%	44%	56%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	8	2	10
	DI指数	-20	0%	80%	20%
宮崎市北部地区	回答数	12	21	5	38
	DI指数	19	32%	55%	13%
宮崎市南部地区	回答数	4	13	2	19
	DI指数	10	21%	68%	11%
都城市・北諸県郡	回答数	4	14	4	22
	DI指数	0	18%	64%	18%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	4	4	8
	DI指数	-50	0%	50%	50%
日南市・串間市	回答数	0	0	1	1
	DI指数	-100	0%	0%	100%
県全域	回答数	22	74	34	130
	DI指数	-9	17%	57%	26%

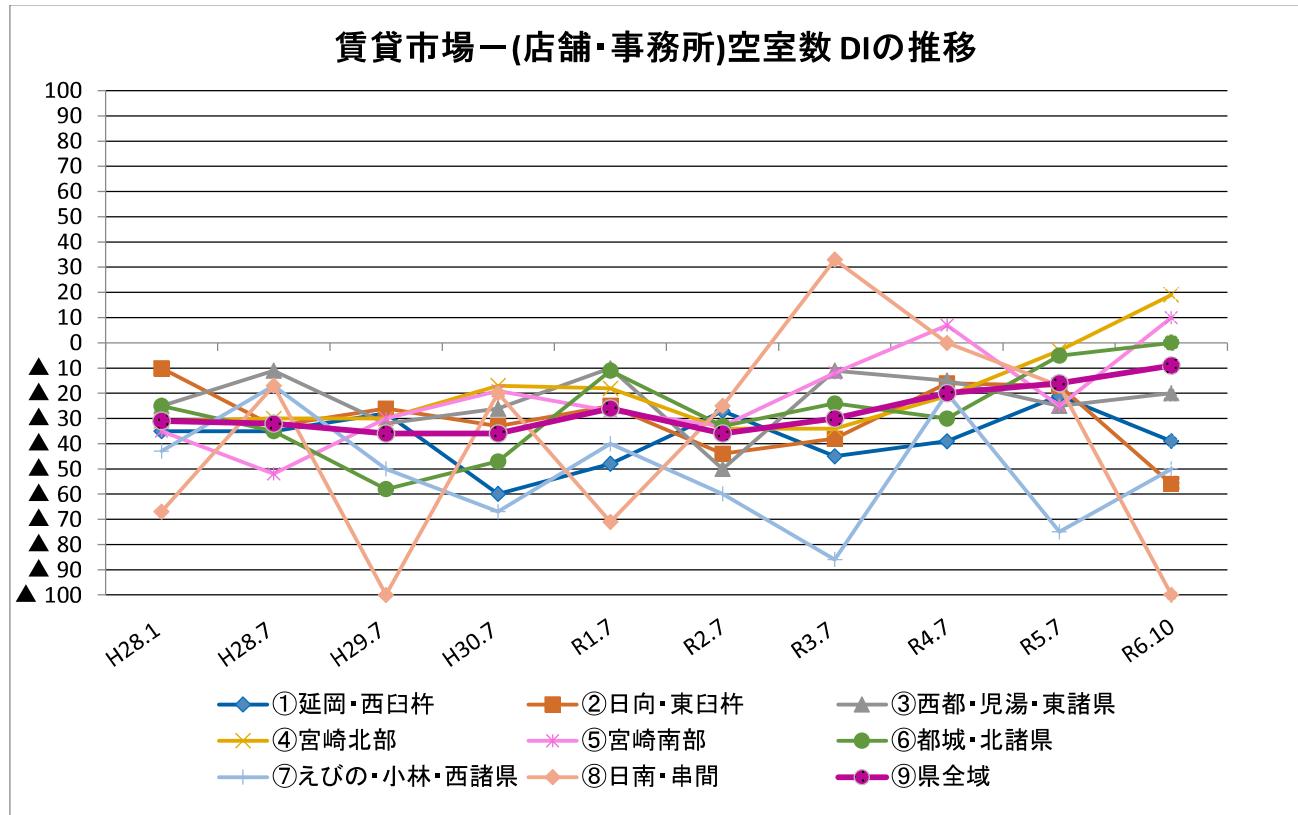
## ③-2 共同住宅空室数の動向

## 【共同住宅 空室数】 実感



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

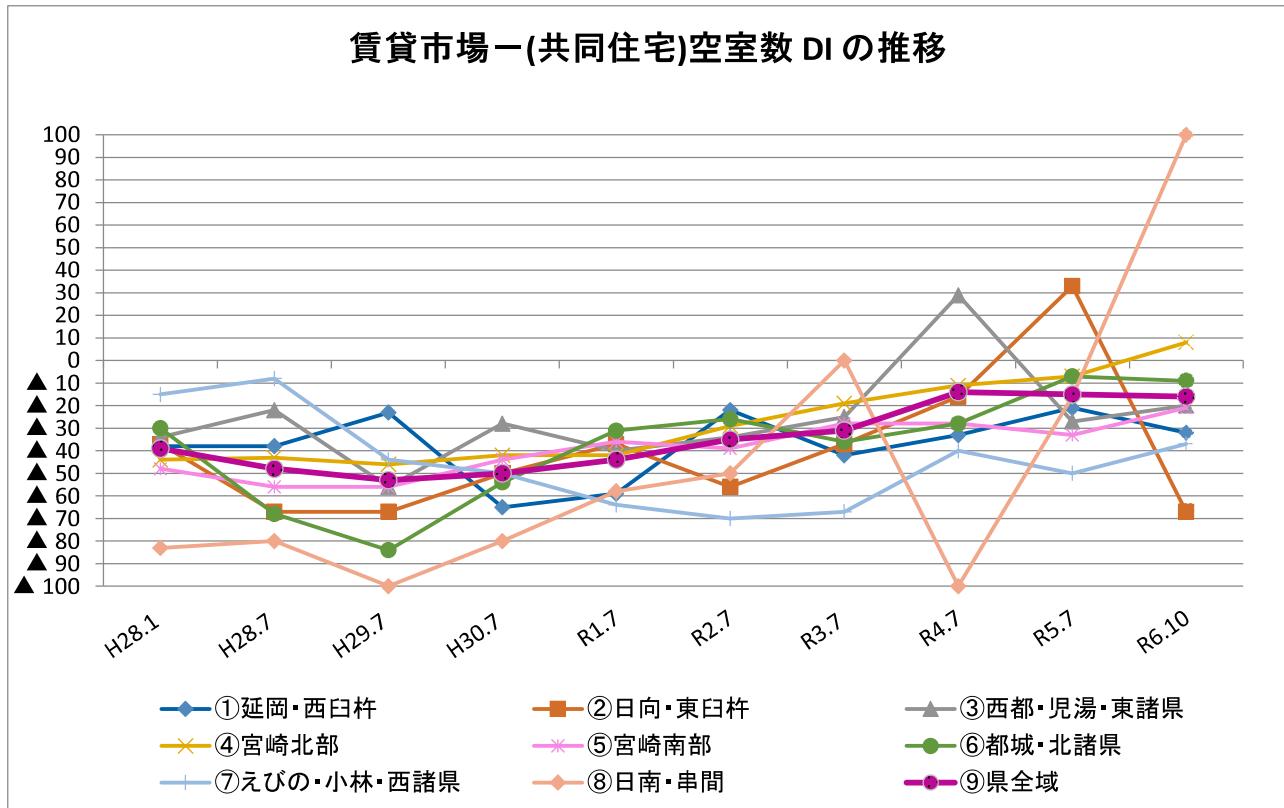
D問3.空室数(実感値)		1	2	3	合計
調査時点における過去1年間の空室数 (共同住宅)		減少傾向	横ばい	増加傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	3	10	10	23
	DI指数	-32	12%	44%	44%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	3	6	9
	DI指数	-67	0%	33%	67%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	8	2	10
	DI指数	-20	0%	80%	20%
宮崎市北部地区	回答数	7	26	4	37
	DI指数	8	19%	70%	11%
宮崎市南部地区	回答数	2	15	7	24
	DI指数	-21	8%	63%	29%
都城市・北諸県郡	回答数	5	9	7	21
	DI指数	-9	24%	43%	33%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	1	3	4	8
	DI指数	-37	13%	37%	50%
日南市・串間市	回答数	1	0	0	1
	DI指数	100	100%	0%	0%
県全域	回答数	19	74	40	133
	DI指数	-16	14%	56%	30%



令和6年10月の実感値（県全域）は-9ポイントで、調査開始以降10回連続でマイナスとなったものの、値自体はこれまでのなかで最も改善した。

地域別でみると、宮崎北部が+19ポイントで初めてプラスになったほか、宮崎南部も+10ポイントとなり、宮崎市において空室が減少傾向にある。宮崎市街地の中心部では分譲マンションの建設が相次いでいるほか、宮崎駅前のアミュプラザを軸に橘通や一番街、若草通への回遊性向上を図る各種施策が行われていること等が影響し、テナント需要が増加したのではないかと思われる。また都城・北諸県では±0ポイントとなり、調査開始以降続いているマイナスを初めて脱した。一方、延岡・西臼杵、日向・東臼杵、日南・串間では前回から悪化しており、商業用不動産に対する需要の弱さが浮き彫りとなっている。

(中武)



#### 【D I 値】

地 域	H28.1	H28.7	H29.7	H30.7	R1.7	R2.7	R3.7	R4.7	R5.7	R6.10
①延岡・西臼杵	▲ 38	▲ 38	▲ 23	▲ 65	▲ 59	▲ 22	▲ 42	▲ 33	▲ 21	▲ 32
②日向・東臼杵	▲ 37	▲ 67	▲ 67	▲ 50	▲ 37	▲ 56	▲ 37	▲ 16	33	▲ 67
③西都・児湯・東諸県	▲ 34	▲ 22	▲ 56	▲ 28	▲ 40	▲ 34	▲ 25	29	▲ 27	▲ 20
④宮崎北部	▲ 44	▲ 43	▲ 46	▲ 42	▲ 42	▲ 29	▲ 19	▲ 11	▲ 7	8
⑤宮崎南部	▲ 48	▲ 56	▲ 56	▲ 44	▲ 36	▲ 39	▲ 28	▲ 28	▲ 33	▲ 21
⑥都城・北諸県	▲ 30	▲ 68	▲ 84	▲ 54	▲ 31	▲ 26	▲ 36	▲ 28	▲ 7	▲ 9
⑦えびの・小林・西諸県	▲ 15	▲ 8	▲ 44	▲ 50	▲ 64	▲ 70	▲ 67	▲ 40	▲ 50	▲ 37
⑧日南・串間	▲ 83	▲ 80	▲ 100	▲ 80	▲ 58	▲ 50	0	▲ 100	▲ 16	100
⑨県全域	▲ 39	▲ 48	▲ 53	▲ 50	▲ 44	▲ 35	▲ 31	▲ 14	▲ 15	▲ 16

令和6年10月の実感値（県全域）は-16ポイントで、調査開始以降10回連続でマイナスとなったものの、値自体は前回調査時（-15ポイント）とほぼ同じで、状況としては概ね横ばいで推移している。

地域別でみると、宮崎北部が+8ポイントで初めてプラスとなった一方、宮崎南部は-21ポイントで依然としてマイナスで推移している。その他の地区は概ね横ばいから若干の変動で推移するなか、日向・東臼杵は-67ポイントで前回の+33ポイントから大きく悪化した。

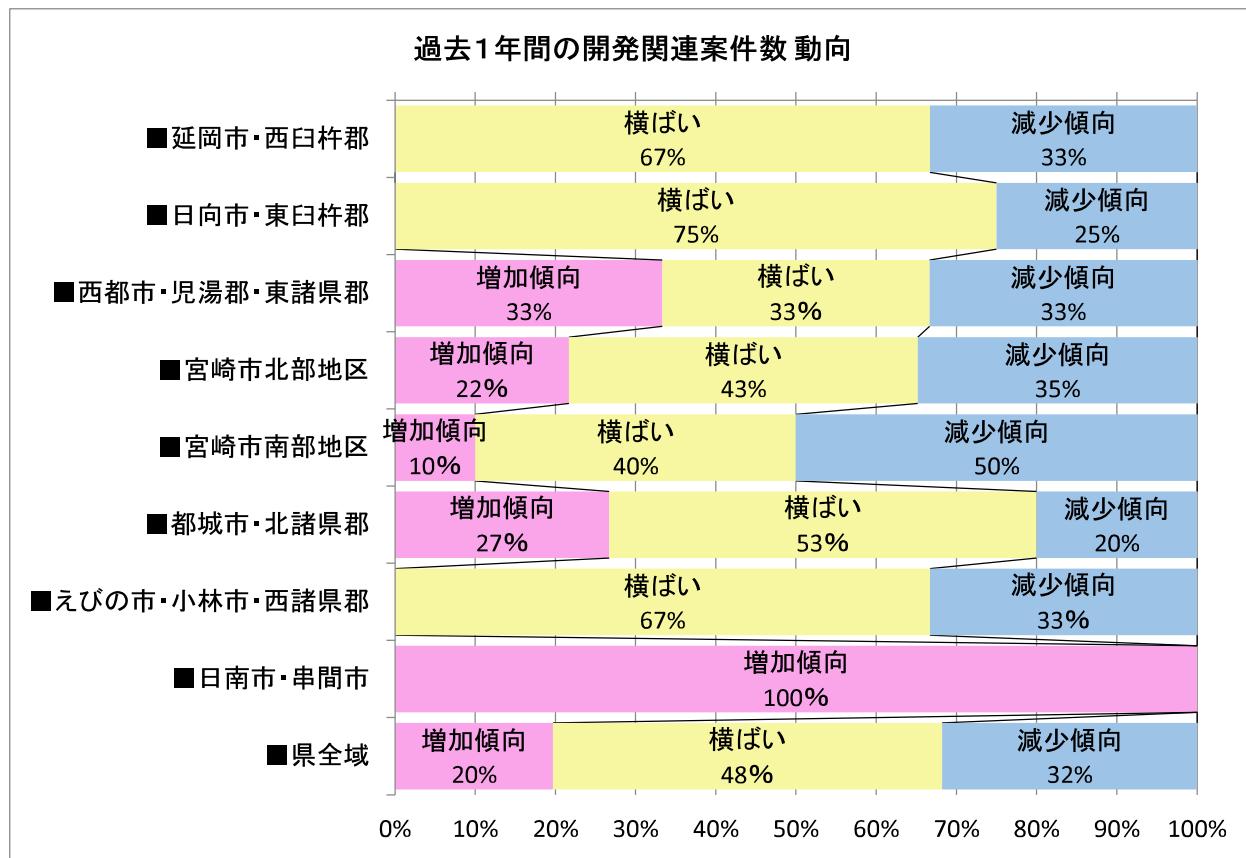
店舗・事務所の空室数調査と同様、人口移動が活発な宮崎北部、都城・北諸県は比較的堅調な需要を維持しているが、延岡・西臼杵やえびの・小林・西諸県など過疎化が進行している地域ではマイナスが大きく、地域間での格差が広がり固定化しつつある。また宮崎市の北部、南部のように同一市町村内でもエリアごとに需要の強弱が明確になってきている。

（中武）

## (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

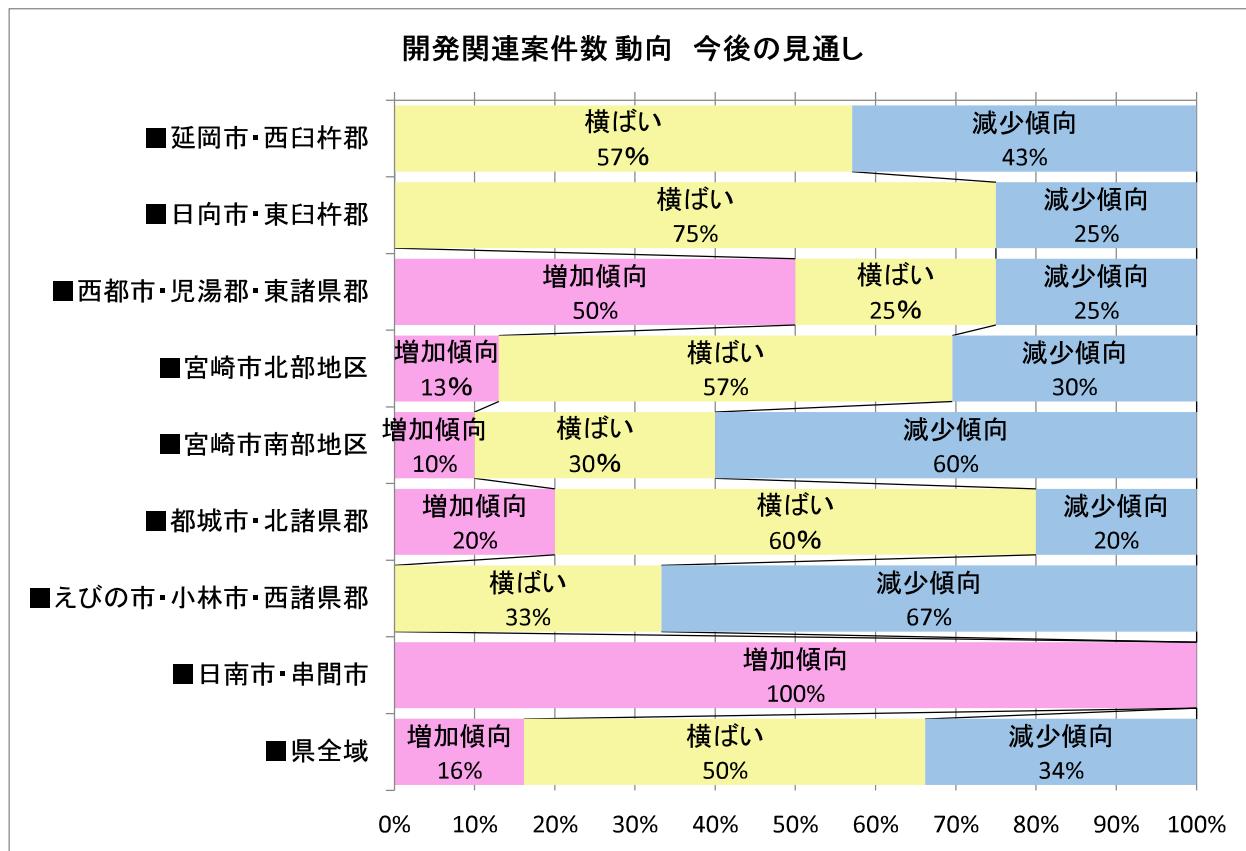
## 【開発進行中案件数】 実感



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

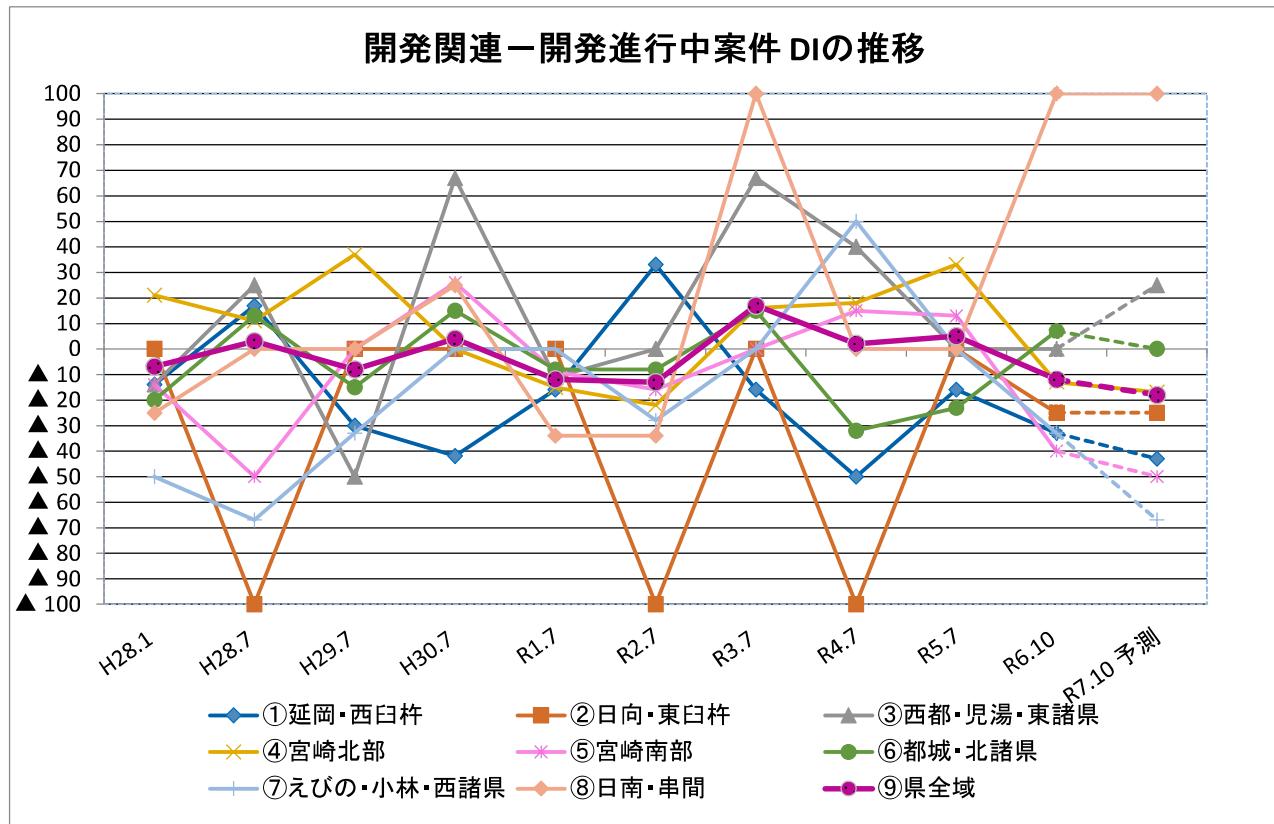
E(1)開発関連案件数(実感値)		1	2	3	合計
調査時点における過去1年間の開発関連案件数		増加傾向	横ばい	減少傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	4	2	6
	DI指數	-33	0%	67%	33%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	3	1	4
	DI指數	-25	0%	75%	25%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	1	1	3
	DI指數	0	33%	33%	33%
宮崎市北部地区	回答数	5	10	8	23
	DI指數	-13	22%	43%	35%
宮崎市南部地区	回答数	1	4	5	10
	DI指數	-40	10%	40%	50%
都城市・北諸県郡	回答数	4	8	3	15
	DI指數	7	27%	53%	20%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	2	1	3
	DI指數	-33	0%	67%	33%
日南市・串間市	回答数	2	0	0	2
	DI指數	100	100%	0%	0%
県全域	回答数	13	32	21	66
	DI指數	-12	20%	48%	32%

**【開発関連案件数】** 予測



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

E(2) 開発関連案件数(予測値)		1	2	3	合計
今後の開発関連案件数		増加傾向	横ばい	減少傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	4	3	7
	DI指数	-43	0%	57%	43%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	3	1	4
	DI指数	-25	0%	75%	25%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	2	1	1	4
	DI指数	25	50%	25%	25%
宮崎市北部地区	回答数	3	13	7	23
	DI指数	-17	13%	57%	30%
宮崎市南部地区	回答数	1	3	6	10
	DI指数	-50	10%	30%	60%
都城市・北諸県郡	回答数	3	9	3	15
	DI指数	0	20%	60%	20%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	1	2	3
	DI指数	-67	0%	33%	67%
日南市・串間市	回答数	2	0	0	2
	DI指数	100	100%	0%	0%
県全域	回答数	11	34	23	68
	DI指数	-18	16%	50%	34%



## 【D I 値】

(予測)

地 域	H28.1	H28.7	H29.7	H30.7	R1.7	R2.7	R3.7	R4.7	R5.7	R6.10	R7.10
①延岡・西臼杵	▲ 14	17	▲ 30	▲ 42	▲ 16	33	▲ 16	▲ 50	▲ 16	▲ 33	▲ 43
②日向・東臼杵	0	▲ 100	0	0	0	▲ 100	0	▲ 100	0	▲ 25	▲ 25
③西都・児湯・東諸県	▲ 14	25	▲ 50	67	▲ 11	0	67	40	0	0	25
④宮崎北部	21	11	37	0	▲ 15	▲ 22	16	18	33	▲ 13	▲ 17
⑤宮崎南部	▲ 14	▲ 50	0	26	▲ 9	▲ 16	0	15	13	▲ 40	▲ 50
⑥都城・北諸県	▲ 20	13	▲ 15	15	▲ 8	▲ 8	15	▲ 32	▲ 23	7	0
⑦えびの・小林・西諸県	▲ 50	▲ 67	▲ 33	0	0	▲ 28	0	50	0	▲ 33	▲ 67
⑧日南・串間	▲ 25	0	0	25	▲ 34	▲ 34	100	0	0	100	100
⑨県全域	▲ 7	3	▲ 8	4	▲ 12	▲ 13	17	2	5	▲ 12	▲ 18

令和6年10月の実感値（県全域）は-12ポイントで、4年ぶりにマイナスとなった。

地域別でみると、日向・東臼杵地区のほか、宮崎市内（宮崎北部・宮崎南部地区）、えびの・小林・西諸県地区でマイナスに転じた。特に、4年ぶりに宮崎北部・宮崎南部地区がマイナスに転じている要因としては、宅地・マンション開発用地の供給不足及びこれらの開発に要する人件費、資材価格の高騰等が大きな影響を及ぼしていると見られる。一方、都城・北諸県地区はプラスに転じたが、南九州における交通の要衝である都城市で都城志布志道路の進捗状況による工業・流通関連施設の需要増加や、移住応援給付金等の移住支援制度による人口の増加が大きな要因となっている。

令和7年10月の予測値（県全域）は-18ポイントとなり、西都・児湯・東諸県地区を除く全地区で横ばい又は減少傾向が強まるとの予測結果となった。このような予測となった要因としては、人口減少による不動産需要の減退、宅地・マンション開発用地の一層の供給不足及びこれらの開発に要する人件費、資材価格の高止まりや上昇傾向、住宅ローンの金利動向等の先行きに対する不透明感が影響を及ぼしていると思料される。

(坂本)

## ◆トピック調査◆

### 住宅取得者が重視する要因についてのアンケート(有効回答数:983)

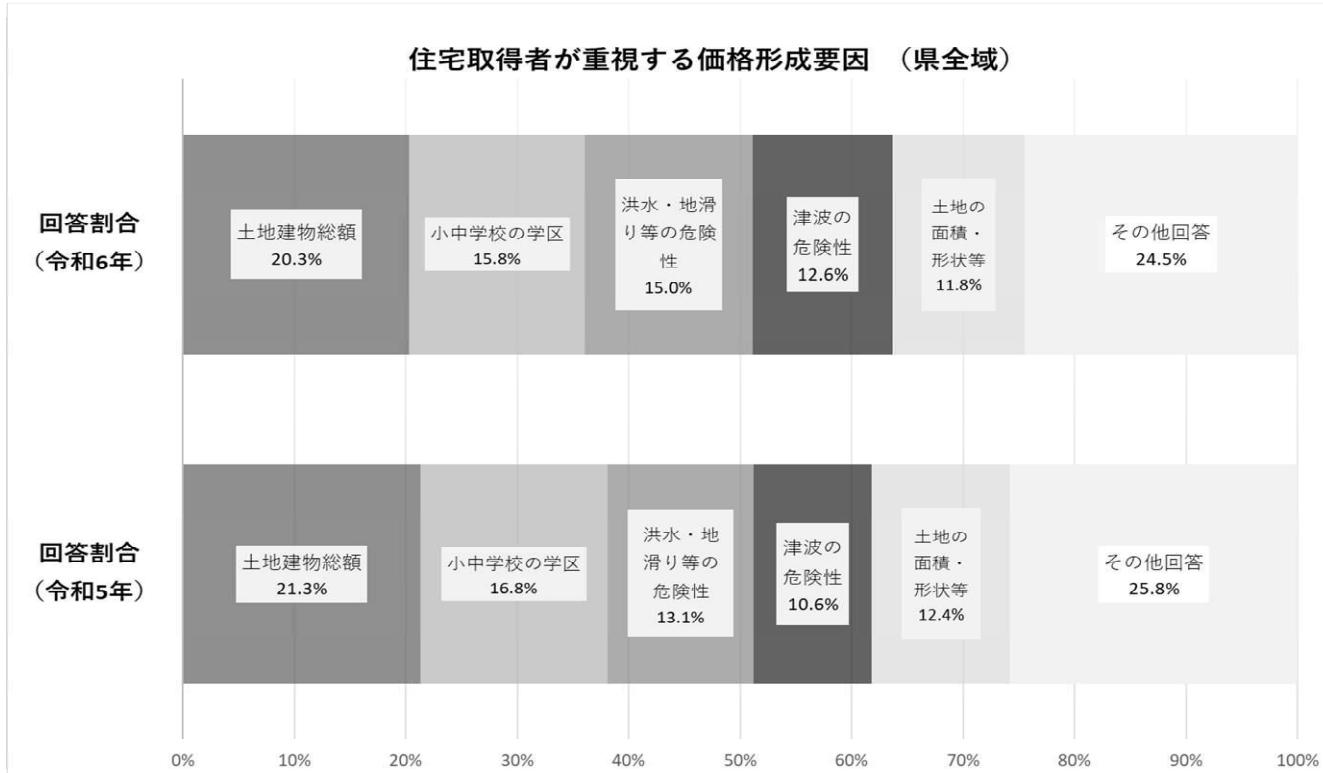
#### [概 要]

住宅取得者が重視する要因(県全域)で、最も多かった回答項目は土地建物総額(20.3%)、次いで、小中学校の学区(15.8%)、洪水・地滑り等の危険性(15.0%)の順となっている。

前回(令和5年)の調査結果と比較すると、特に、災害等に関連する項目について回答割合の増加傾向がみられ、洪水・地滑り等の危険性に関する回答割合は15.0%(前回13.1%)、津波の危険性に関する回答割合は12.6%(前回10.6%)となった。

このうち、津波の危険性について、日向灘沿いを含むエリアでの回答割合は16.6%(前回13.7%)となつており、本年1月の能登半島地震や8月の日向灘での地震の発生により、特に日向灘沿いを含むエリアの住宅取得者が重視する要因として、より強く意識している状況が表れた調査結果となっている。

住宅取得者が重視する価格形成要因 (県全域)



選択肢	令和6年		令和5年		令和元年	
	回答数	回答割合	回答数	回答割合	回答数	回答割合
土地建物総額	200	20.3%	159	21.3%	193	19.3%
土地の面積・形状等	116	11.8%	93	12.4%	134	13.4%
駅・バス停への距離	12	1.2%	6	0.8%	18	1.8%
洪水・地滑り等の危険性	147	15.0%	98	13.1%	103	10.3%
津波の危険性	124	12.6%	79	10.6%	115	11.5%
道路の幅員	41	4.2%	36	4.8%	53	5.3%
日照・道路づけ	71	7.2%	52	7.0%	89	8.9%
商業施設(種類・距離)	41	4.2%	30	4.0%	50	5.0%
職場への距離	47	4.8%	39	5.2%	38	3.8%
小中学校の学区	155	15.8%	126	16.8%	170	17.0%
病院・医療・介護施設への距離	26	2.6%	24	3.2%	38	3.8%
その他	3	0.3%	6	0.8%	0	0.0%

### III. 雜感

本年も一般社団法人宮崎県宅地建物取引業協会様並びに公益社団法人全日本不動産協会宮崎県本部様にご賛同・ご協力いただき、第10回目を迎える本調査を無事にとりまとめることができました。関係者のみなさまに厚く御礼申し上げます。

今回の調査結果は、県内の不動産市況について令和6年10月時点の実感値及び1年後の予測値をとりまとめたものです。調査結果を概観すると、調査地域や調査項目によってプラス・マイナスの二極化を示すなど異なる傾向がみられるものの、宮崎県全域でみると、不動産市況の改善傾向が続いていることを示す調査結果となりました。

住宅地の地価動向については、昨年に引き続き、上昇傾向との回答が比較的多くみられました。個人消費が緩やかに回復しつつあるなかで、住宅地に対する需要が比較的堅調に推移していることがうかがえる結果となっています。その一方で、建築費や住宅ローン金利の上昇などによる将来的な不透明さを懸念する声もあり、地価動向の予測値は、実感値との比較で悪化の傾向がみられます。商業地の地価動向については、地価上昇傾向の回答割合が、昨年調査より高くなりました。宮崎市などの繁華街でにぎわいが戻ってきていることや、テナントビルでの空室率の低下傾向がみられるといった声もあり、実感値の上昇という調査結果につながったと推察されます。また、エリアごとにみると、宮崎市南部では、青島地区での不動産開発などの影響もあり、住宅地及び商業地の地価動向の実感値は、ともに大きいプラスとなりました。

その他の調査結果のなかで、中古マンション価格については、前回に引き続き、特に、宮崎市内で価格が上昇しているとの回答が多くみられました。宮崎市中心部で1億円超の2住戸が完売した高層マンションの物件供給もみられるなかで、分譲マンションに対する需要は比較的旺盛な状況が続いていることを反映する結果となっています。また、賃貸市場(共同住宅や事務所・店舗)の賃料についても、昨年調査と比較すると改善傾向がみられる結果となりました。

さらに、本調査では、追加アンケート調査(トピック調査)として、住宅取得者が重視していると思われる要因についてアンケート調査を行いました。前回(令和5年)の調査結果と比較すると、特に、災害等に関連する項目(洪水・地滑り等の危険性並びに津波の危険性)の回答割合が増加しており、本年1月の能登半島地震や8月の日向灘での地震の発生もあったなかで、特に日向灘沿いを含むエリアの住宅取得者が重視する要因として、強く意識されているという傾向がみられました。

本調査は、宮崎県内の地価動向が今後どのように変化していくのかを判断する指標として、県民の方々に広く活用していくことを目的に調査・分析を行ったもので、調査結果を公益社団法人宮崎県不動産鑑定士協会のホームページ(<https://kantei-miyazaki.jp/di/>)で公表するなど、今後も広く県民の方々へのPR活動を続けることいたします。

関係者のみなさまにおかれましては、今後とも本調査へのご協力のほど、宜しくお願い申し上げます。

令和6年12月  
公益社団法人 宮崎県不動産鑑定士協会  
調査研究委員会 委員長 西村 哲治

#### IV. 調査票 各設問【D 問 4、E(3)、G】へのコメント一覧

##### 賃貸市場について

(延岡市・西臼杵郡)

- ◆ 人口減少が賃料、売買に直結する。
- ◆ 人口減少の割に新築物件が増加している。過剰気味である。
- ◆ 賃貸住宅の増加と人口減少が増加することによって空室が目立つ。
- ◆ 新築物件の家賃相場は上昇しているが、既存物件は下落傾向である。
- ◆ 新築共同住宅が多く建築されているため、古いアパートの空室が多くなっている。

(日向市・東臼杵郡)

- ◆ 動きが悪い。

(西都市・児湯郡・東諸県郡)

- ◆ 新築工事費が高いので、中古の方が動きがある。
- ◆ 大手のアパート増により、賃貸借主の動向も変化している。
- ◆ 最近は街中でも新築が満室になっていない。昨年は満室になっていた。飽和状態。

(宮崎市北部地区/大淀川以北)

- ◆ 供給過剰。
- ◆ 出店の情報が少ない。
- ◆ テナントの動きは良い。
- ◆ 新築マンションは家賃上昇傾向が続く。
- ◆ 宮崎に転勤してくる人が減少しているように感じる。
- ◆ 店舗、事務所は新規参入が多くなっている気がする。
- ◆ 独居（高齢）の1R、1Kの需要、問い合わせが増加している。
- ◆ 建物価格（新築）が上昇しているため、家賃設定、売買価格を上げないといけない傾向であると思う。
- ◆ 資材調達コストの上昇による建築価格の上昇に伴う投資金額が30%～40%ほど増加しているが、家賃に転嫁できていない。
- ◆ 例えば宅配ボックスの設置やあらゆる補助を受けるなどして、賃貸オーナー、入居者にとってもメリットが高い物件には朗報がたくさんあり、チャンスがあるのだが、築年数の長い集合住宅には空室が多く、そのような補助を受けても空室は埋まらず、家賃を引き下げても満室になることはなく、入居率が二極化している。
- ◆ 宮崎駅周辺の再開発、コロナ禍を経て、やっと人が街に出向くようになり、一番街、若草通、広島通の道沿いに段々と賑わいがでてくるようになったと感じる。それに伴い、飲食店などの店舗も増え、駐車場の利用も増えてきたが、アミュプラザの立体駐車場の月極駐車場賃料が一気に上がり、それに伴って周辺駐車場の賃料もかなり上がってきたと思う。ただ、店舗（飲食店）の方は一時期に比べて増えたとはいえ、流行り廃りが激しく、賃料を上げようにもまだまだ空き店舗が多く、強気の賃料設定が難しい感がある。

(宮崎市南部地区/大淀川以南)

- ◆ 物価が高騰しているのに家賃は上げられない。
- ◆ 賃料不払いなどが増加しているように感じる（強制退去等含む）。

- ◆ 家賃自体は上がっている（住宅・事業用共に）が、入居に大きな影響はない。
- ◆ 集合住宅用地が高くなつており、さらに建築価格が高く、新築を計画するのが非常に難しいと感じる。

**(都城市・北諸県郡)**

- ◆ 移住者が増加傾向にある。
- ◆ 家賃が上昇していることが目立つ。
- ◆ 回転が遅いため、空室期間が長い。
- ◆ 福祉や外国人雇用業態の法人の借上案件が増えている。
- ◆ 都城市への移住補助金などがあるため、問い合わせが多い（特に戸建て）。

**(えびの市・小林市・西諸県郡)**

- ◆ 空室が目立つ。
- ◆ 人口減少と密接に関連している。築年数の経っている古いアパートの需要は減少傾向が著しい。

**(日南市・串間市)**

- ◆ 地震の影響により、売り上げの低下店舗あり。

**開発関連（宅地開発・マンション開発など）について**

**(延岡市・西臼杵郡)**

- ◆ 開発物件が以前より減少している。

**(宮崎市北部地区/大淀川以北)**

- ◆ 工事費高騰により採算がとれない。
- ◆ アパート用地、アパート建築の話は多く聞く。
- ◆ 建築費の上昇により、開発案件が減少している。
- ◆ 建築費の更なる上昇次第で減少傾向になりそう。
- ◆ 建築費、特にコンクリートが他県と比べても高すぎる。
- ◆ まとまった土地が少ないと感じる。開発もミニ開発（2～5 宅地程度）が主。
- ◆ 分譲マンション、宅地開発用地に適する広大な用地の確保が厳しくなっている。
- ◆ 郊外の土地は安いが、それでも建築費が高いので宅地開発をしてもなかなかである。日本全国からの（資金力のある方は）不動産ビジネスの拡大のために安い土地を求める方、中高年の方が多くいることを実感している。それをまた県外からの移住、レジャーのために不動産を探している方々への賃貸や譲渡をして、求めている方に喜んでいただく、素人でありながら一役を買っている方がいらっしゃるなど、土地はまだまだ求められている。宮崎の土地を都会の業者が都会の方へビジネスをしている、そんな状況もみられる。

**(宮崎市南部地区/大淀川以南)**

- ◆ 今年 1 件進行中。来年以降 1 件進行中。
- ◆ 開発許可基準の市街化区域における土地面積 1,000 m<sup>2</sup>以上を 2,000 m<sup>2</sup>以上に面積緩和してほしい。

### (えびの市・小林市・西諸県郡)

- ◆ 新築住宅の需要は弱いとみているので、3~4 区画程度の小規模開発にとどめている。

## 最後に

### (延岡市・西臼杵郡)

- ◆ 人口減少が経済を押し下げる。
- ◆ 空家が多くなっている。空き店舗も多くなっている。空き地も多い。
- ◆ 建築費の値上がり、住宅地売買が減少傾向であり、また土地相場も上がっている。
- ◆ 原材料高騰による住宅、リフォーム、価格の高騰により、土地取得者が減少している。
- ◆ 相続をしていない方が多い。義務付けられたが、危機感がないように思える。賃貸業は相対的に厳しい現状。賃下げができず、空室が目立ってきている。
- ◆ 古屋を解体した駐車場への利用が増加。中心市街地だが、駐車場ばかりとなっている。またアーケード、昔からの商店街についてはシャッターが閉まったままで、何軒かは解体して駐車場または貸店舗として使われているが、地方都市である延岡市においては市長の市政により少しずつではあるが、活気を取り戻しつつある商店街もあるようだ。

### (日向市・東臼杵郡)

- ◆ 中古物件の問い合わせが増えたように思う。
- ◆ 建築費の高騰により、なるべく安い土地を選択する傾向にある。その為、中古住宅の需要が増えている。

### (西都市・児湯郡・東諸県郡)

- ◆ 建築単価の上昇により、住宅用地の取り引きが鈍化している。かわって中古住宅の取り引きが活況である。
- ◆ 建築費の値上がりにより、土地（新築用）取引が減少するのか？と案じていたが、購入者は増加傾向にある。都会の不動産バブル気味の報道等が後押ししているのでは？と不安も感じる。
- ◆ 田舎の案件で田畠を手放したい方が増えているが、市街化区域なのに農業振興地となっていて、用途変更ができずに困っている方がいる。農業委員会などの研修が必要かと思う。農業の後継者も少なく、親の代から受け継いでもまったく無意味な相続を強いられている現状がある。

### (宮崎市北部地区/大淀川以北)

- ◆ 一般客からの問い合わせが減少。
- ◆ 不動産市場の格差が拡大していると思う。
- ◆ 収益金利（借り入れ分）は上昇しているが、家賃に反映できない。
- ◆ 離婚による戸建売買（築浅）が多いような…コロナ禍が原因か？
- ◆ 洪水、地滑り、津波については最近特に気にされている方が多い。
- ◆ 調整区域のイエロー部分に新築不可の取扱いは無理なことが多い。
- ◆ 本県の人口減少が止まらない限り、すべてにおいて景気は上昇しない。
- ◆ ローン金利の上昇、建築費の上昇、物価の上昇が給与の上昇に反映されないため、購入マインドが低下している。
- ◆ 省エネ、断熱、ZEH 住宅などのニーズが高まっており、中古住宅よりも新築住宅を希望する者が増加していると思われるしている。

- ◆ サービス業の出店が複合施設内（イオンとかアミュプラザ）に限られるようになり、ロードサイドへの出店が減少している。
- ◆ 土地値が止まり、景気後退感がある。建売の成約が伸びていない印象あり。今後の景気動向というより、賃金上昇がなければ各値の下落へ転じる可能性を感じる。
- ◆ 建築費の急激な高騰により、住宅取得者の選択肢が狭まっている。10 年前と比べても、建物の予算が 1,000 万円程上昇している。つまり借入額も 1,000 万円程増えるため、返済期間を大幅に延ばす、すなわち 40 年や 50 年ローンの利用者が増加している。
- ◆ 宮崎市北部では分譲マンション業者がまだ土地を購入しており、相当数の戸数を販売しているが、これだけ短期間に大量に造られると、数百戸単位でお客様がそちらに流れることが想定されるわけだから、土地付き戸建ての販売が苦戦するのではないかという思いがある。中古住宅市場も同様に思う。販売する場所が良ければまだ大丈夫だろうが、中心部から少し離れた土地や中古だと価格を相下げないと厳しいのではないかと感じている。
- ◆ 近年、青島の物件、特に中古住宅の問い合わせが多かったが、今年に入り、落ち着いてきた感じがある。かなり高い住宅でも問い合わせがあつたが減ってきたように思う。また、土地を探す人も減っているような感じがする。宮崎市内の取り引きでいうと、高い中古住宅より、1,000 万円以下や 1,000 万円～1,200 万円程度の安価な物件の人気があり、逆に土地は資力のある方が景気に関係なく「ハウスメーカーで建てるために問い合わせがあつたり二極化しているような気がする。
- ◆ 売買の土地や家屋は相続によるものが 50%くらいではないかと実感している。昭和の中期から末年、平成の初年度くらいに建てられた建物は今の建築スタイルとは大きく違い、耐久性や品質にも不安があり、取り壊されて更地で譲渡されることが多いが、新築は高すぎて、新築にこだわらないとして中古物件を購入される方も多く二極化しているのは今も昔も変わらないようではある。古い建物をリメイク、リフォーム、リノベーションなどをするのも建築材料が高騰して厳しい昨今となり、中古住宅でも比較的きれいなお買得物件が売れている。

#### (宮崎市南部地区/大淀川以南)

- ◆ 青島エリアの地価高騰が著しい。
- ◆ 住宅ローンの金利上昇で様子見感が否めない。
- ◆ 建築物価が上昇傾向にあるため、土地の価格の低い場所が求められると思う。
- ◆ 相続に関する案件が増加傾向になってきている。建築単価の上昇により、土地価格を抑えるために市外などへの求検客が増えているようにもみえる。
- ◆ 住宅ローンの金利が上がり、少し不透明さがあるような気がする。7 月～8 月末までは気温上昇により、少し動きが鈍い状況だったが、9 月に入り動きが活発化した。
- ◆ 火災保険料率の改定により、保険料の値上がりが顕著である。賃貸オーナーは賃料への価格転嫁が難しい状況にある。売買において住宅購入する方もその経費負担割合が大きくなっていると感じる。建築コストの上昇により、新築をする方が減少傾向になり、土地取引にも影響を及ぼすと思われる。
- ◆ 最近の新築現場の状況をみた時、実際に新築工事の現場は所々で目にすると、以前に比べると減っているように感じている。現実に以前はハウスメーカーや工務店からの問い合わせも相当にあつたが、最近は以前に比べて若干減少している。工務店によると、来場者も相当数減少しているとの話も耳にする。私たち不動産業者からみると、土地価格が高止まり状態のうえ、昨今の建築費の急激な高騰が影響していると思っている。一般的な例として、数年前は仮に土地代が 1,500 万円くらいの場合、建築費や経費を含んで約 3,700 万円～4,000 万円で事業計画ができていたものが、今では 4,300 万円～5,000 万円くらいかかるような状況。価格を抑制するために土地面積を少なくしたり、土地代の安い郊外を選択したり、建物を小さくしたりしている。また中には住宅の計画自体を断念される方もいる。したがって、全体的に土地の価格が若干鈍いのは、建築費の異常な高騰が相當に影響しているのではないかと思っている。

#### (都城市・北諸県郡)

- ◆ ハザードマップを非常に気にされるようになっている。
- ◆ 外国人からの中古住宅の問い合わせが増加している。
- ◆ 商業用地が相場より高く取り引きされているケースが増えている。
- ◆ 土地価格は下落傾向であるが、中古住宅は新築価格にひっぱられて上昇傾向となっている。
- ◆ 都城市北部（インター近く）は都城志布志道路の全線開通（来春）によりさらに開発が進むのではないかと考える。
- ◆ 建築価格が上昇しているにもかかわらず、土地の予算も増えている（その分土地代を安く…とはなっていない）。
- ◆ 建築資材の高騰の影響により、住宅地の売買金額が下落傾向にある。条件の良い土地も高値の取り引きが厳しい状況である。
- ◆ 住宅地については建築費の高騰により土地取得価格が制限されてきている。おおよそ 350～500 万円くらいが平均になってきているように思う。
- ◆ 都城市は線引き廃止後、供給過剰の状態にあるため、実際の売買取引単価も低水準で推移している。特に市周辺近郊の集落地域の不動産動向はかなり厳しい状況である。
- ◆ 800 万円以下の最低保証手数料 30 万円（税別）がなかなかもらえない。全国的に周知できる方法がないものか？安い物件に限って手数料に見合わない取り引きが多いため。
- ◆ 建築費用が高くなり、安い土地の物件を探しているが、土地価格も上がっており、ローン金額も増加。また返済 50 年とあり、土地購入になかなか決断ができかねている、苦慮されているお客様がかなり増えた感がある。
- ◆ 以前は広くて価格の安い所であれば郊外の土地が人気があったが、最近は予算内でも小さい土地で町の中心部付近で土地を探す方が多くなった。買い物や医療施設へのアクセスのしやすさなどを考慮していると思われる。

#### (日南市・串間市)

- ◆ 年末にかけ売り上げの回復を祈っている。
- ◆ 所有不動産の全てを処分する希望の人気が増えている。

※ FAXでお送りいただいた回答用紙の印字状態により、記載内容が不明瞭で判読不可能な箇所等につきましては、削除または勝手ながら文脈から解釈して記載しております。何卒ご了承ください。

V. 今回ご協力いただいた事業所様一覧（承諾を頂いた事業所様のみ掲載・順不同）

(有)紀乃國屋ホーム	(株)アンティ
東真宅建	(株)TOKOホーム
(株)LifeSupport TABARU	(有)丸正開発不動産
(有)アートライフ	イノウエ住宅
光不動産	SKビルランド
チトセホーム(株)	(株)Eits
(有)サンアイ	(有)シーエス不動産コンサルタンツ
英行不動産	(株)エージェントステップ
(株)アクロス不動産	(株)Rays
(株)協栄	ゆうホーム
(有)大興不動産延岡	GMエステート(株)
(有)あおい不動産	宮崎県農業協同組合宅建情報プラザ
(有)サンエステート	オフィス花山手龍
(株)ハウジング情報プラザ	(株)増友
(株)県北地産	(株)増田工務店
(有)大興不動産日向	サンテル(株)
(株)不動産プラス	(株)グランディーズ宮崎営業所
(有)アーネー	(株)合格不動産
(有)堂領建設	ジェイ不動産
岩崎不動産	(有)アズ・プランニング
松山不動産	(株)ハウザーライフ
(株)宮脇燃料	(株)岩切建設不動産事業部
(有)三都ハウス	ホームベース(株)
窪田不動産	ミライエ
(有)ロンフレ不動産	吉原建設(株)
小川不動産	(株)ジョイハウス
(株)今富不動産	(株)ハウスガイド宮崎
(株)永倉建設	(合)菊池土地建物管理
大淀開発(株)	(有)エステートライフ
山口不動産	(有)不動産情報システム
(有)トウセイ	アイ・ホーム(株)
(株)中丸工務店	(株)家高不動産
(有)矢野不動産	(株)不動産ネットワーク
賃住不動産(有)	(株)グローバル・クリーン
(株)秀光不動産	(有)ほていまちなか不動産
(株)南九州不動産	(株)総研コンサル
(株)江口工務店	M-DOOR(合)
(株)大和不動産	(株)とおりの不動産屋さん
都城第一不動産(有)	(株)FujiNet System
(有)南日本不動産	(株)クリアルティ
(有)日信不動産(ヤマダ不動産都城店)	(有)セキサン住宅
(株)山崎	(有)クシマ建築事務所
(株)しあわせ不動産	(有)フィールドエム
(株)三ネックス不動産	光洋エステート
(株)アーバン高塚	大塚不動産(株)
(株)中野産業	弥生ホーム
三協ハウス(有)	
(株)吉野不動産 高鍋支店	
大平産業(株)	
(株)西日本宅建	

ご協力ありがとうございました。

<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	西村 哲治	西村不動産鑑定事務所
委員	傳田 和之	(株)田園都市鑑定
委員	長友 岳夫	(株)長友総研
委員	中 武 誠	(株)中神不動産鑑定所
委員	上村 巴樹	(株)さくら綜合鑑定所
委員	齊藤 寛明	(株)都市総合鑑定所
委員	坂 本 章	(株)黒木総合鑑定

—【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 エスピワール宮崎県庁通り203号

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

URL:<https://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。