

# 第11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 7 年 10 月 1 日調査時点)

令和 7 年 12 月

公益社団法人 宮崎県不動産鑑定士協会

## 調査結果（概要）

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11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。

本調査は、県内の不動産市況に関する多種多様な調査項目に関するアンケート結果に基づき、令和7年10月時点の実感値 DI 及び1年後の予測値 DI をとりまとめたものです。今回の調査では、調査エリアや調査項目による二極化の傾向はみられたものの、県全域でみると、不動産に関する各種指標は概ね改善傾向が続いていることを示す結果となっています。

住宅地の地価動向に関して、住宅地地価に係る DI 値（県全域）は、令和4年調査から継続してプラスの値を示しています。これは、住宅に対する需要が比較的堅調に推移しているエリアが、宮崎市内など複数みられたことを反映した結果と考えられます。その一方で、建物建築費の上昇傾向が続いていることなどから、将来動向に対する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傾向となっています。また、商業地の地価動向についてみると、宮崎市内で店舗・事務所賃料が上昇傾向にあるとの声が多くみられたこともあり、商業地地価に係る DI 値（県全域）は、令和4年調査から継続したプラスの値を示す結果となりました。

その他の調査結果をみると、建物建築費の上昇傾向により新築マンションの価格が上昇傾向にあるなかで、分譲マンションの需要が中古マンションにシフトする傾向もみられ、中古マンション価格 DI に関して、宮崎市内を中心に中古マンションの価格が上昇しているとの回答が多くみられました。また、宮崎市内などで店舗・事務所賃料が上昇傾向にあるとの回答が多くみられたことを反映し、賃貸市場（事務所・店舗）の賃料 DI について、調査開始以来続けていたマイナス値が初めてプラス値に転じた点が特徴としてあげられます。その一方で、建物建築費や宅地造成費などの上昇傾向が続いていることもあり、新規開発等の動きを反映している開発進行案件数に関する実感値（県全域）が、昨年調査と同様マイナス傾向となっている点は、建物建築費などの今後の動向とあわせて、引き続き留意していく必要があると考えられます。

さらに、宮崎県内における不動産価格の変動の傾向やエリアごとの特徴を把握するための補足調査として、土地並びに土地建物（新築建売・中古）について最も取扱いの多い予算帯に関する追加のアンケート調査（トピック調査）を行いました。前回（平成30年）の調査結果との比較という面で調査結果を概観すると、建物建築費の継続的な上昇傾向などを反映して、土地建物（新築建売）の取扱い価格帯について上昇傾向がみられました。また、土地に関する調査結果についてみると、宮崎市を含む県央地区などで前回調査から取扱い価格帯の上昇傾向が確認された一方で、県南地区では取扱い価格帯が下落傾向となるなど、住宅地の地価動向 DI の調査結果と同様、エリアによる二極化傾向が色濃く表れた結果となりました。

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・分析を行っており、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 活動を続けていく所存です。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、宜しくお願ひ申し上げます。

令和7年12月  
公益社団法人 宮崎県不動産鑑定士協会  
調査研究委員長 西村 哲治

# 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 .....	1
2.動向指数(DI)について .....	1
3.本調査の地域区分 .....	2

## II. アンケート集計結果

1.回答者の主たる営業地域 .....	3
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 .....	4～8
②取扱件数の動向と将来予測 .....	9～12
③中古マンション価格・取扱件数の動向と将来予測 .....	13～16
(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 .....	17～20
②不動産地代(商業地・住宅地)の動向と将来予測 .....	21～24
③不動産空室数(店舗・事務所/共同住宅)の動向 .....	25～27
(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 .....	28～29
III. 調査票の各設問[D問4,E(3),G]へのコメント一覧 .....	30～32
IV. 今回ご協力いただいた事業所様一覧 .....	33

### 【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 .....	34～37
------------------------------	-------

別紙(アンケート調査票、回答内容)

# 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7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8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7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：953（内訳／宅建協会758・全日195）

□有効回答数：207（内訳／宅建協会183・全日24）

□有効回答率：21.7%

## 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

$$\text{上昇傾向} \quad \text{下落傾向} \quad \text{DI}$$
$$25\% - 45\% = \Delta 20\text{ポイント}$$

(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



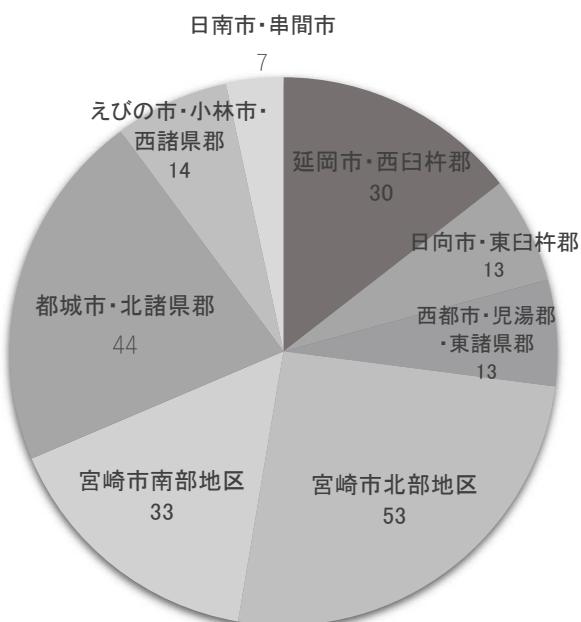
## II. アンケート集計結果

### 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	13
西都市・児湯郡・東諸県郡	13
宮崎市北部地区	53
宮崎市南部地区	33
都城市・北諸県郡	44
えびの市・小林市・西諸県郡	14
日南市・串間市	7
計	207

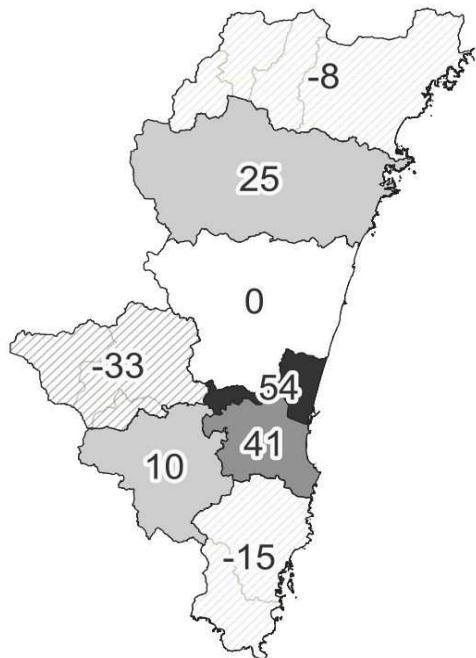
営業地域別回答数



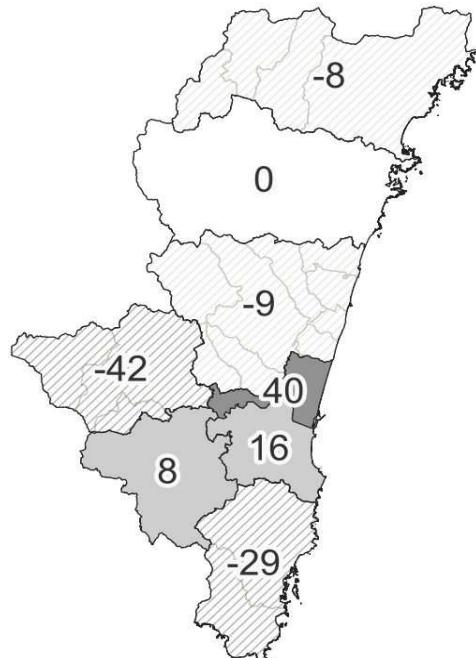
**住宅地・商業地の地価  
実感値・予測値DI 地域別の状況**

**【住宅地】**

実感値DI

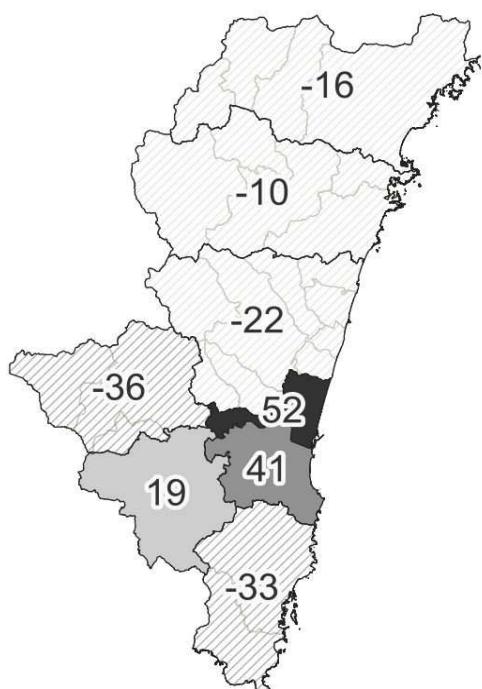


予測値DI

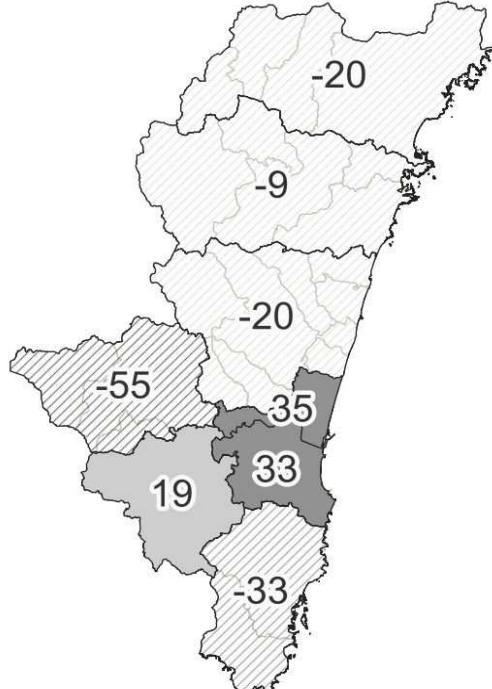


**【商業地】**

実感値DI



予測値DI



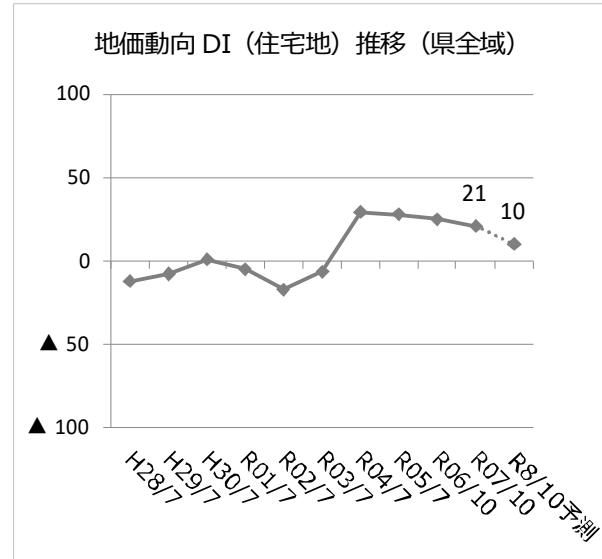
## 2.設問ごとの回答内訳と小括

### (1) 不動産売買について

#### ①地価の実感値と今後の見通し

【調査結果（住宅地）】

地 域	実感値		予測値	
	DI指数	有効回答数	DI指数	有効回答数
①延岡・西臼杵	▲ 8	27	▲ 8	27
②日向・東臼杵	25	12	0	12
③西都・児湯・東諸県	0	11	▲ 9	11
④宮崎北部	54	48	40	48
⑤宮崎南部	41	32	16	32
⑥都城・北諸県	10	39	8	39
⑦えびの・小林・西諸県	▲ 33	12	▲ 42	12
⑧日南・串間	▲ 15	7	▲ 29	7
⑨県全域	21	188	10	188



[D I 値の推移]

(予測)

地 域	H28/7	H29/7	H30/7	R01/7	R02/7	R03/7	R04/7	R05/7	R06/10	R07/10	R8/10
①延岡・西臼杵	▲ 27	▲ 17	▲ 7	▲ 14	▲ 26	▲ 18	0	5	7	▲ 8	▲ 8
②日向・東臼杵	▲ 23	▲ 22	▲ 26	▲ 16	▲ 15	9	▲ 17	50	19	25	0
③西都・児湯・東諸県	▲ 46	▲ 18	▲ 17	▲ 50	▲ 33	▲ 10	7	8	13	0	▲ 9
④宮崎北部	4	8	19	19	0	11	52	54	40	54	40
⑤宮崎南部	12	0	36	24	▲ 19	20	54	42	49	41	16
⑥都城・北諸県	▲ 15	▲ 17	▲ 21	▲ 18	▲ 27	▲ 27	8	15	9	10	8
⑦えびの・小林・西諸県	▲ 36	▲ 20	▲ 40	▲ 15	▲ 23	▲ 57	0	0	▲ 11	▲ 33	▲ 42
⑧日南・串間	▲ 43	▲ 33	25	▲ 56	▲ 40	▲ 67	0	0	0	▲ 15	▲ 29
⑨県全域	▲ 12	▲ 8	1	▲ 5	▲ 17	▲ 6	29	28	25	21	10

宮崎県全域に係る地価動向（住宅地）の実感値は+21ポイントで、令和4年調査から継続してプラスの値を示している。前回調査（1年前）の+25ポイントから若干悪化したものの、住宅地の地価は上昇傾向との回答が多い。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、堅調に推移していることがうかがえる。また、個別エリアでみると、宮崎市内（宮崎北部及び南部）で住宅地の地価が上昇傾向との回答がに多くみられたほか、日向・東臼杵及び都城・北諸県エリアでも実感値はプラスの値となった。その一方で、その他のエリアでは下落傾向との回答が多く、エリアによる二極化傾向が進んでいる。

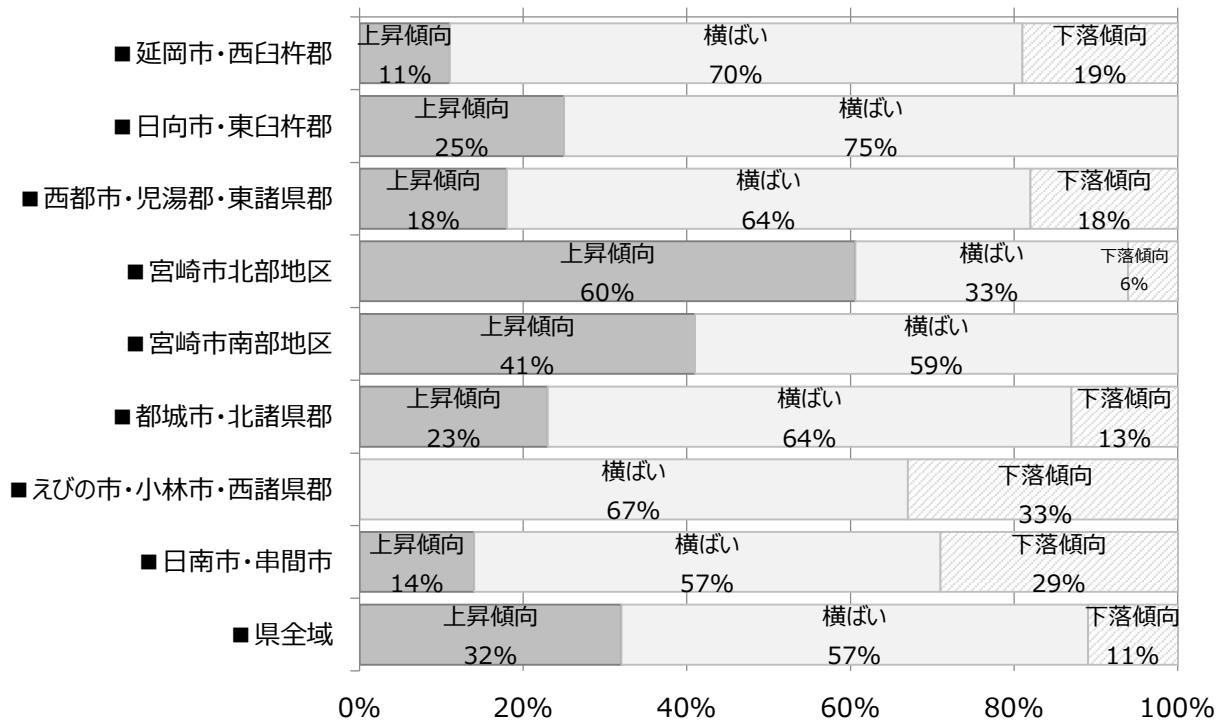
1年先の見通し（以下、予測値と表記）は+10ポイントで、今回の実感値との比較では悪化している。予測値については、昨年調査時と同様に、建物建築費の継続的な上昇傾向など、先行きに対する不透明感も回答結果に影響していると推測される。

(西村)

## 【住宅地地価の実感値と今後の見通し】

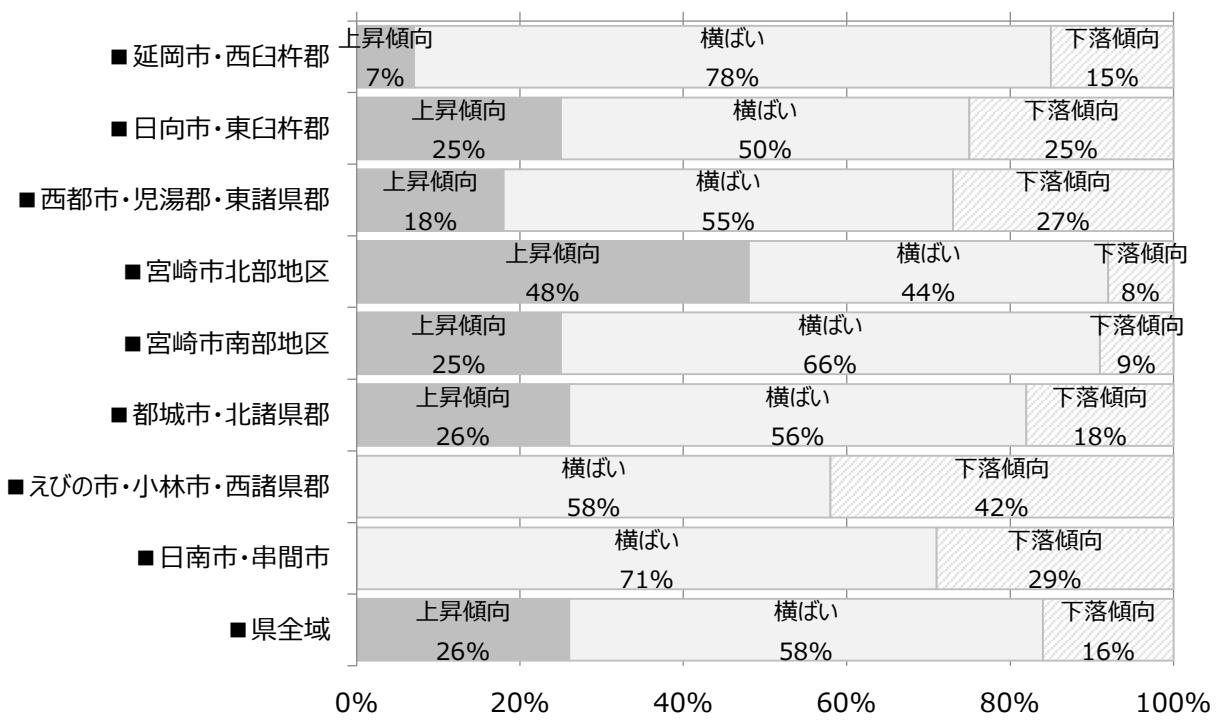
### 実 感

#### 過去 1 年間の地価（住宅地）



### 予 測

#### 地価動向 1 年後の見通し（住宅地）

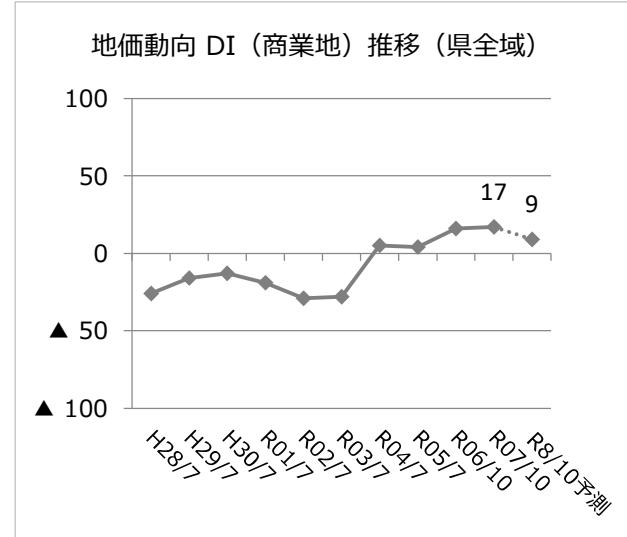


※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

## ①地価の実感値と今後の見通し

### 【調査結果（商業地）】

地域	実感値		予測値	
	DI指数	有効回答数	DI指数	有効回答数
①延岡・西臼杵	▲ 16	25	▲ 20	25
②日向・東臼杵	▲ 10	10	▲ 9	11
③西都・児湯・東諸県	▲ 22	9	▲ 20	10
④宮崎北部	52	45	35	45
⑤宮崎南部	41	27	33	27
⑥都城・北諸県	19	37	19	37
⑦えびの・小林・西諸県	▲ 36	11	▲ 55	11
⑧日南・串間	▲ 33	6	▲ 33	6
⑨県全域	17	170	9	172



### [D I 値の推移] (予測)

地域	H28/7	H29/7	H30/7	R01/7	R02/7	R03/7	R04/7	R05/7	R06/10	R07/10	R8/10
①延岡・西臼杵	▲ 50	▲ 48	▲ 39	▲ 54	▲ 38	▲ 58	▲ 41	▲ 14	▲ 23	▲ 16	▲ 20
②日向・東臼杵	▲ 39	▲ 17	▲ 33	▲ 50	▲ 42	▲ 50	▲ 50	▲ 30	▲ 7	▲ 10	▲ 9
③西都・児湯・東諸県	▲ 69	▲ 27	▲ 27	▲ 53	▲ 54	▲ 40	▲ 7	▲ 8	▲ 7	▲ 22	▲ 20
④宮崎北部	3	9	8	23	▲ 9	▲ 10	28	24	45	52	35
⑤宮崎南部	▲ 26	▲ 8	24	▲ 9	▲ 20	0	30	27	49	41	33
⑥都城・北諸県	▲ 29	▲ 24	▲ 27	▲ 34	▲ 35	▲ 34	4	4	8	19	19
⑦えびの・小林・西諸県	▲ 46	▲ 30	▲ 63	▲ 33	▲ 46	▲ 57	▲ 20	▲ 17	▲ 33	▲ 36	▲ 55
⑧日南・串間	▲ 57	▲ 67	▲ 50	▲ 44	▲ 60	▲ 67	▲ 100	▲ 29	▲ 33	▲ 33	▲ 33
⑨県全域	▲ 26	▲ 16	▲ 13	▲ 19	▲ 29	▲ 28	5	4	16	17	9

地価動向（商業地）の実感値（県全域）は+17ポイントで、令和4年調査から継続してプラスの値を示している。前回調査の実感値(+16ポイント)からほぼ横ばいとなった。今回のDI調査で、店舗・事務所賃料が上昇傾向との回答が多くみられたことなどもあり、宮崎県全域の商業地地価に関する実感値は、前回調査と同様に上昇傾向という結果になったと推測される。予測値は+9ポイントで、実感値からは悪化の予測となっているものの、前回調査時の▲1ポイントから今回プラスの値に転じている。

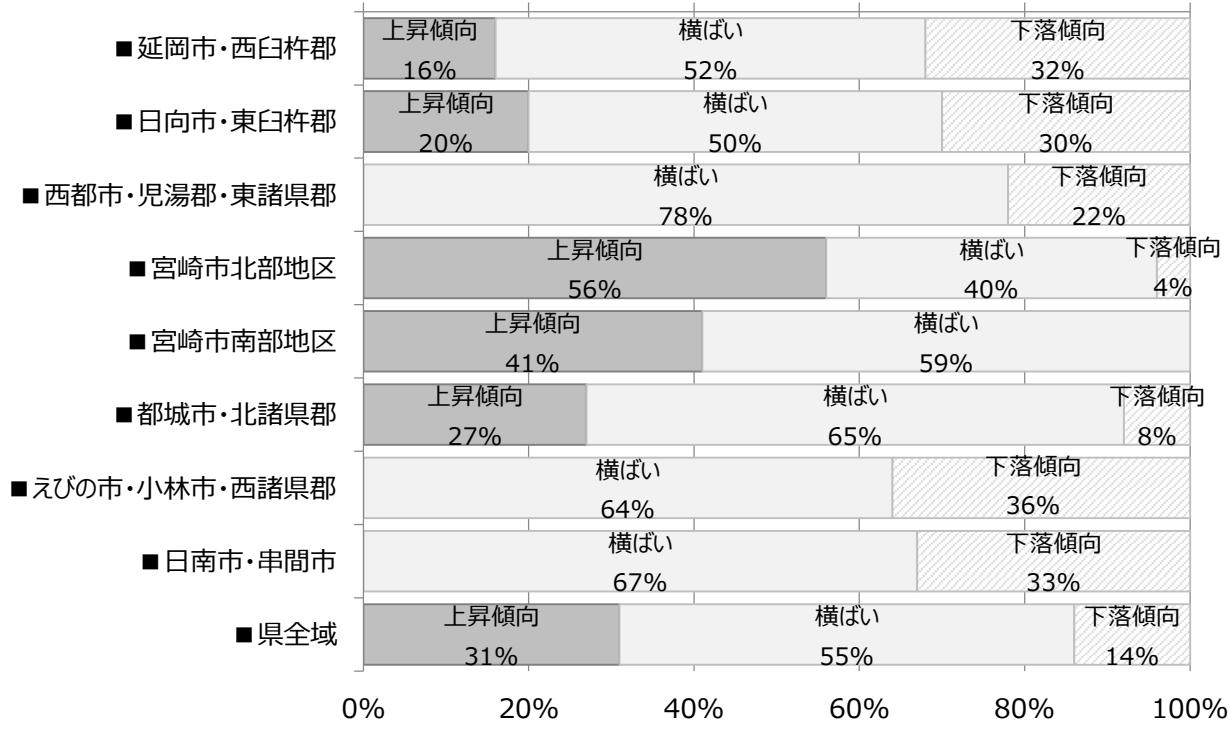
実感値・予測値を個別エリアごとにみると、上昇傾向との回答が多い宮崎市内（宮崎北部及び宮崎南部）のほか、都城・北諸県エリアで、商業地の地価（実感値・予測値）は上昇傾向との回答が多くみられる。その一方で、その他の地区では、実感値・予測値ともに下落傾向との回答が多く、県内の商業地地価は、エリアによる二極化傾向が強くみられる。

(西村)

## 【商業地地価の実感値と今後の見通し】

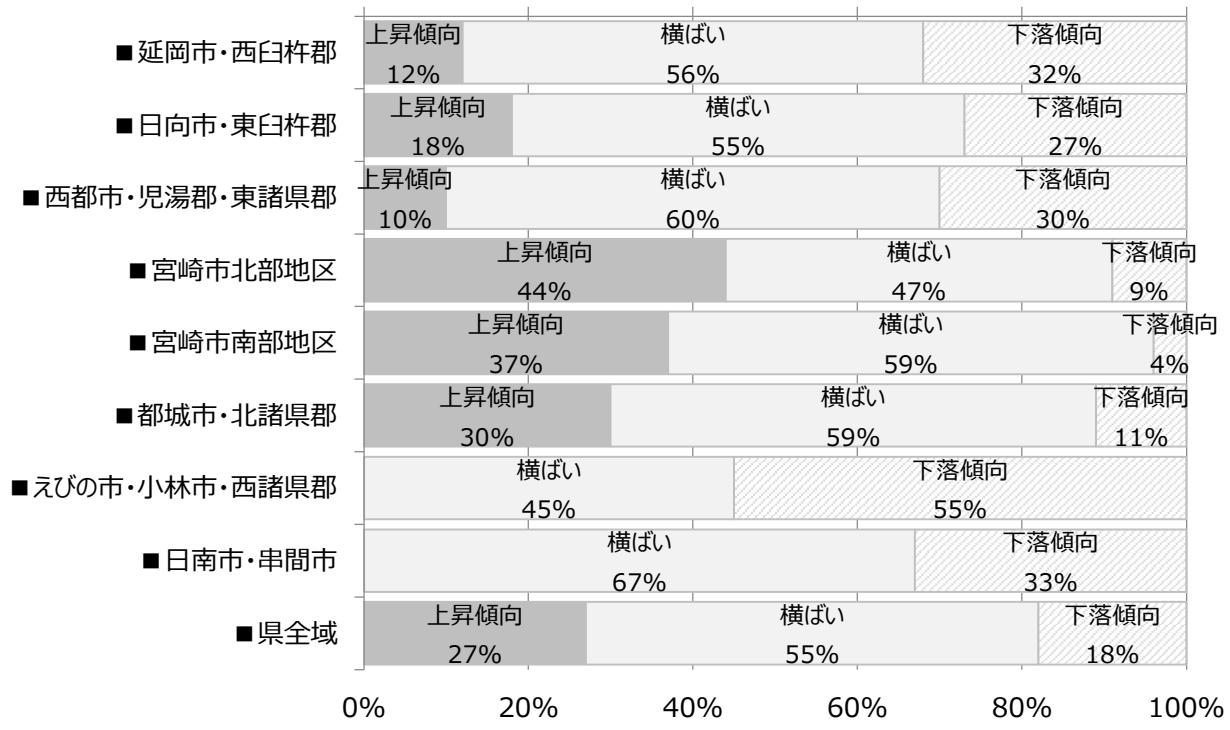
### 実 感

#### 過去1年間の地価（商業地）



### 予 測

#### 地価動向 1年後の見通し（商業地）

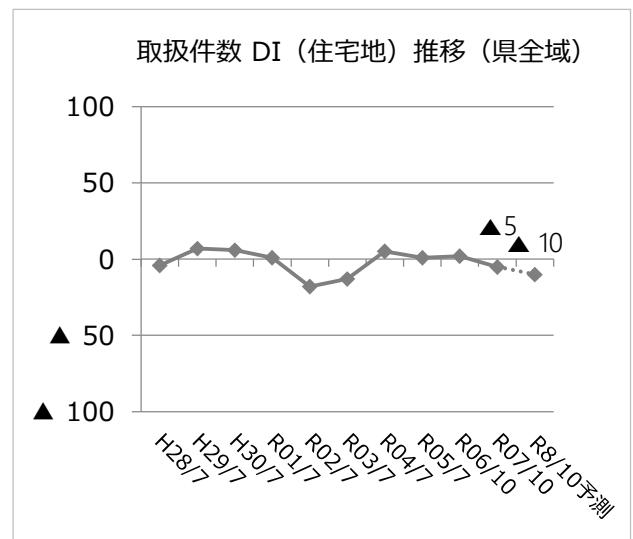


※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

## ②取扱件数の実感値と今後の見通し

### 【調査結果（住宅地）】

地域	実感値		予測値	
	DI指数	有効回答数	DI指数	有効回答数
①延岡・西臼杵	▲ 22	27	▲ 7	27
②日向・東臼杵	▲ 34	12	▲ 42	12
③西都・児湯・東諸県	▲ 9	11	▲ 18	11
④宮崎北部	21	48	10	48
⑤宮崎南部	▲ 3	32	▲ 13	32
⑥都城・北諸県	▲ 15	39	▲ 17	39
⑦えびの・小林・西諸県	▲ 9	12	▲ 17	12
⑧日南・串間	0	7	▲ 43	7
⑨県全域	▲ 5	188	▲ 10	188



### [D I 値の推移]

(予測)

地域	H28/7	H29/7	H30/7	R01/7	R02/7	R03/7	R04/7	R05/7	R06/10	R07/10	R8/10
①延岡・西臼杵	▲ 24	▲ 4	▲ 16	▲ 7	▲ 15	▲ 29	▲ 5	▲ 13	▲ 11	▲ 22	▲ 7
②日向・東臼杵	▲ 23	0	▲ 11	0	▲ 31	0	▲ 33	▲ 30	5	▲ 34	▲ 42
③西都・児湯・東諸県	8	36	33	11	▲ 6	10	19	14	0	▲ 9	▲ 18
④宮崎北部	1	8	21	0	▲ 7	▲ 10	17	15	5	21	10
⑤宮崎南部	0	0	11	0	▲ 17	▲ 11	▲ 13	10	28	▲ 3	▲ 13
⑥都城・北諸県	0	17	3	7	▲ 29	▲ 19	0	▲ 6	▲ 14	▲ 15	▲ 17
⑦えびの・小林・西諸県	▲ 21	0	▲ 40	0	▲ 24	0	▲ 20	0	▲ 11	▲ 9	▲ 17
⑧日南・串間	14	▲ 33	0	▲ 22	▲ 60	34	50	0	0	0	▲ 43
⑨県全域	▲ 4	7	6	1	▲ 18	▲ 13	5	1	2	▲ 5	▲ 10

取引件数（住宅地）の実感値は県全域では▲5ポイントで、直近3年間のプラス傾向からマイナス傾向に転じた。

個別エリアでは、宮崎市北部がプラス傾向、日南・串間が横ばいでその他の地域はマイナス傾向となっている。前回と比較して、宮崎市北部は継続してプラス傾向で、西都・児湯・東諸県は前回の±0ポイントからマイナス傾向に、日向・東臼杵、宮崎市南部はプラス傾向からマイナス傾向に転じた。ただし、宮崎市南部は▲3ポイントであるものの、横ばい傾向との回答も多い。

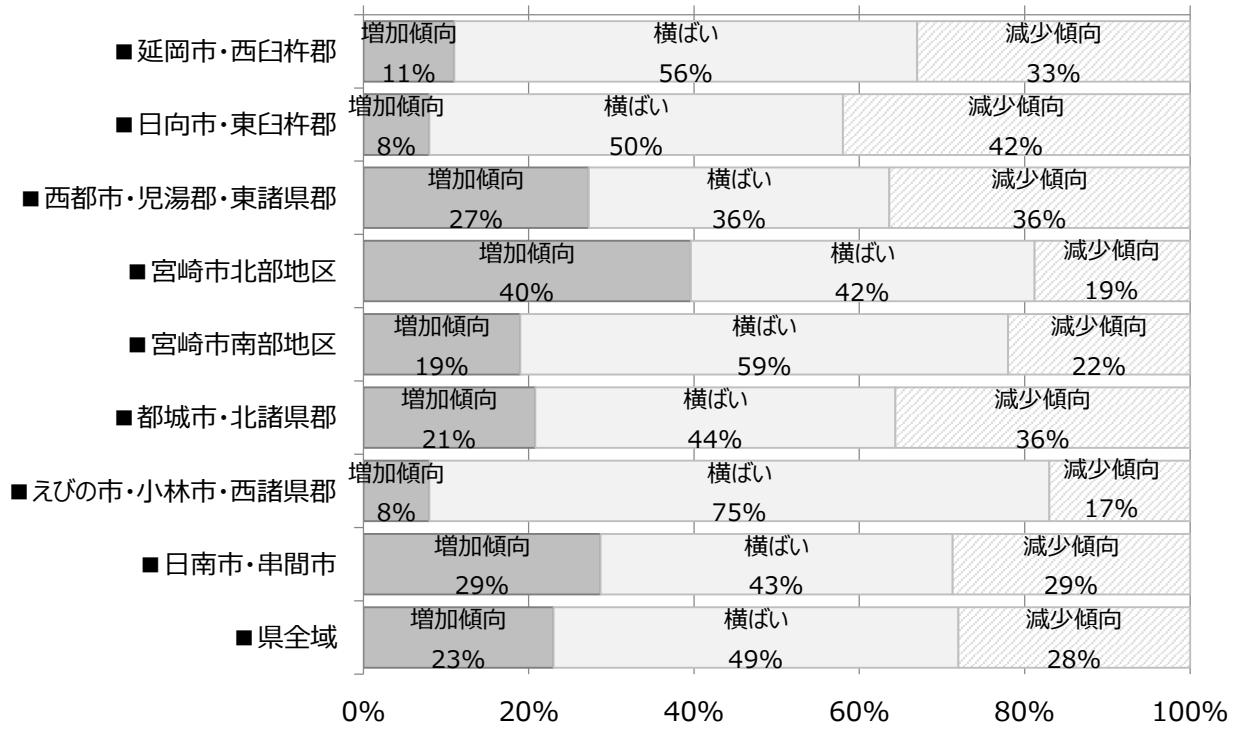
1年後の予測値は県全域で▲10ポイントで、今回の実感値と比較してマイナス傾向がやや強まつた。個別エリアでは、宮崎市北部は継続してプラス傾向ではあるものの、その他の地域はマイナス傾向となっている。住宅ローン金利や建物建築費等の推移が影響していると見られるものの、地域によっては不動産需要が高く、二極化が進むと推測される。

(坂本)

## 【住宅地の取扱件数と今後の見通し】

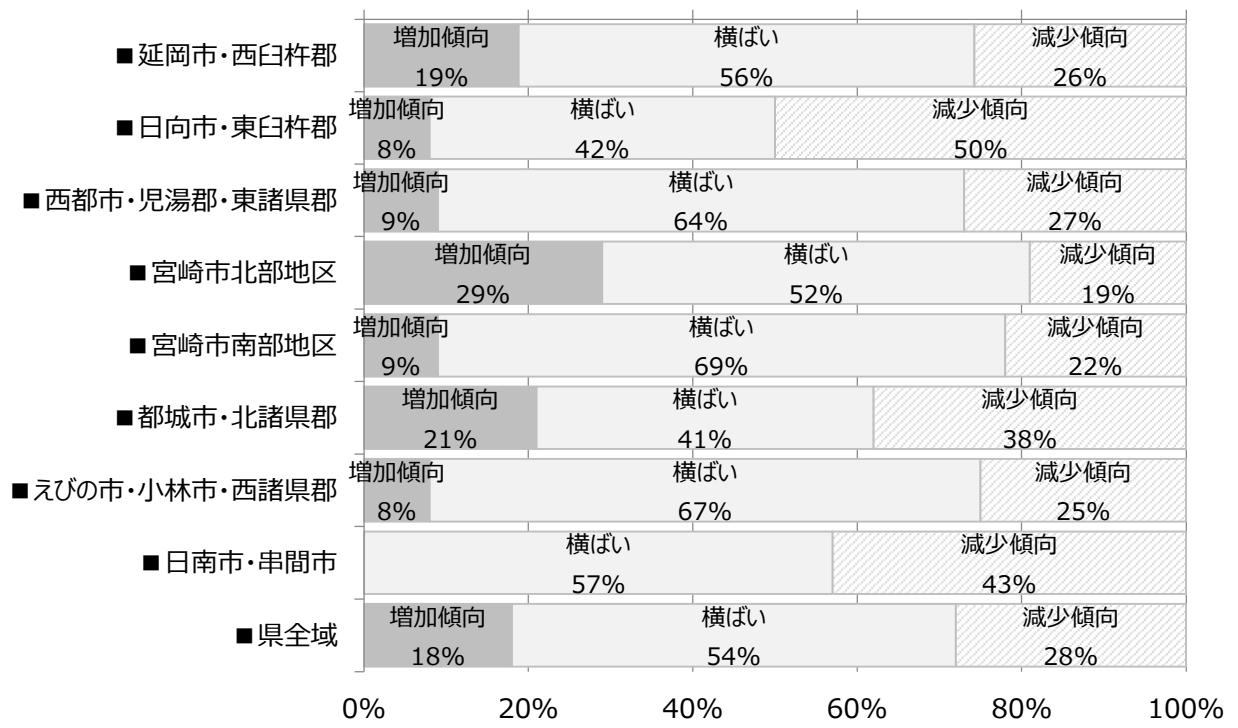
### 実 感

#### 過去 1 年間の取扱件数（住宅地）



### 予 測

#### 取扱件数 1 年後の見通し（住宅地）

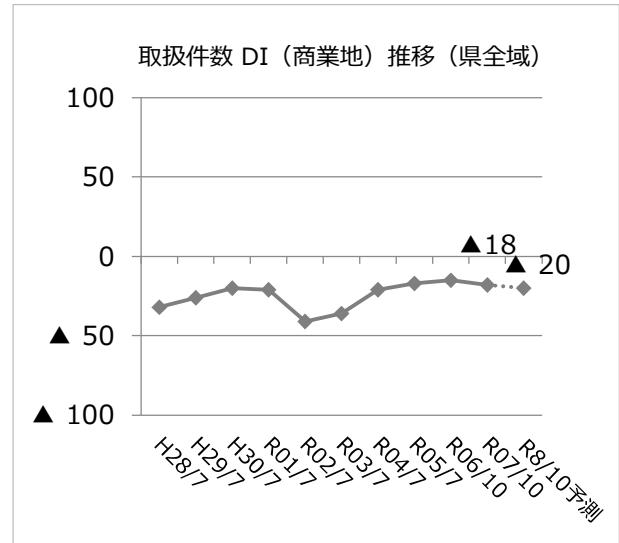


※横ばい = 下落幅の縮小傾向も含みます。

## ②取扱件数の実感値と今後の見通し

【調査結果（商業地）】

地域	実感値		予測値	
	DI指数	有効回答数	DI指数	有効回答数
①延岡・西臼杵	▲ 28	25	▲ 20	25
②日向・東臼杵	▲ 64	11	▲ 55	11
③西都・児湯・東諸県	▲ 22	9	▲ 11	9
④宮崎北部	0	44	▲ 5	43
⑤宮崎南部	▲ 14	28	▲ 11	28
⑥都城・北諸県	▲ 20	35	▲ 35	35
⑦えびの・小林・西諸県	▲ 9	11	▲ 27	11
⑧日南・串間	▲ 50	6	▲ 50	6
⑨県全域	▲ 18	169	▲ 20	168



[D I 値の推移]

(予測)

地域	H28/7	H29/7	H30/7	R01/7	R02/7	R03/7	R04/7	R05/7	R06/10	R07/10	R8/10
①延岡・西臼杵	▲ 38	▲ 44	▲ 22	▲ 36	▲ 39	▲ 54	▲ 37	▲ 25	▲ 15	▲ 28	▲ 20
②日向・東臼杵	▲ 46	▲ 26	▲ 11	0	▲ 42	▲ 34	▲ 50	▲ 50	▲ 44	▲ 64	▲ 55
③西都・児湯・東諸県	▲ 55	▲ 9	▲ 27	▲ 38	▲ 54	▲ 50	▲ 9	▲ 15	▲ 29	▲ 22	▲ 11
④宮崎北部	▲ 28	▲ 15	▲ 15	▲ 11	▲ 35	▲ 38	▲ 8	▲ 16	▲ 11	0	▲ 5
⑤宮崎南部	▲ 39	▲ 33	▲ 30	▲ 10	▲ 36	▲ 17	▲ 33	0	▲ 7	▲ 14	▲ 11
⑥都城・北諸県	▲ 19	▲ 18	▲ 12	▲ 21	▲ 40	▲ 40	▲ 17	▲ 13	▲ 3	▲ 20	▲ 35
⑦えびの・小林・西諸県	▲ 50	▲ 50	▲ 50	▲ 42	▲ 54	▲ 29	▲ 40	▲ 17	▲ 33	▲ 9	▲ 27
⑧日南・串間	▲ 29	▲ 100	▲ 50	▲ 63	▲ 100	0	▲ 100	▲ 13	▲ 33	▲ 50	▲ 50
⑨県全域	▲ 32	▲ 26	▲ 20	▲ 21	▲ 41	▲ 36	▲ 21	▲ 17	▲ 15	▲ 18	▲ 20

取引件数（商業地）の実感値は県全域で▲18ポイントと、調査開始以来からDI値がマイナスの状態が続いている。個別エリアでは、ホテルや店舗等の需要が比較的高いことが影響していると推測される宮崎市北部で、調査開始以来初めてマイナス傾向を脱して横ばい傾向に転じたものの、その他の地域はマイナス傾向となった。また、マイナス傾向の地域のうち、西都・児湯・東諸県、えびの・小林・西諸県では前回よりもマイナス傾向自体の改善がみられるが、それ以外の地域ではマイナスの値が拡大している。

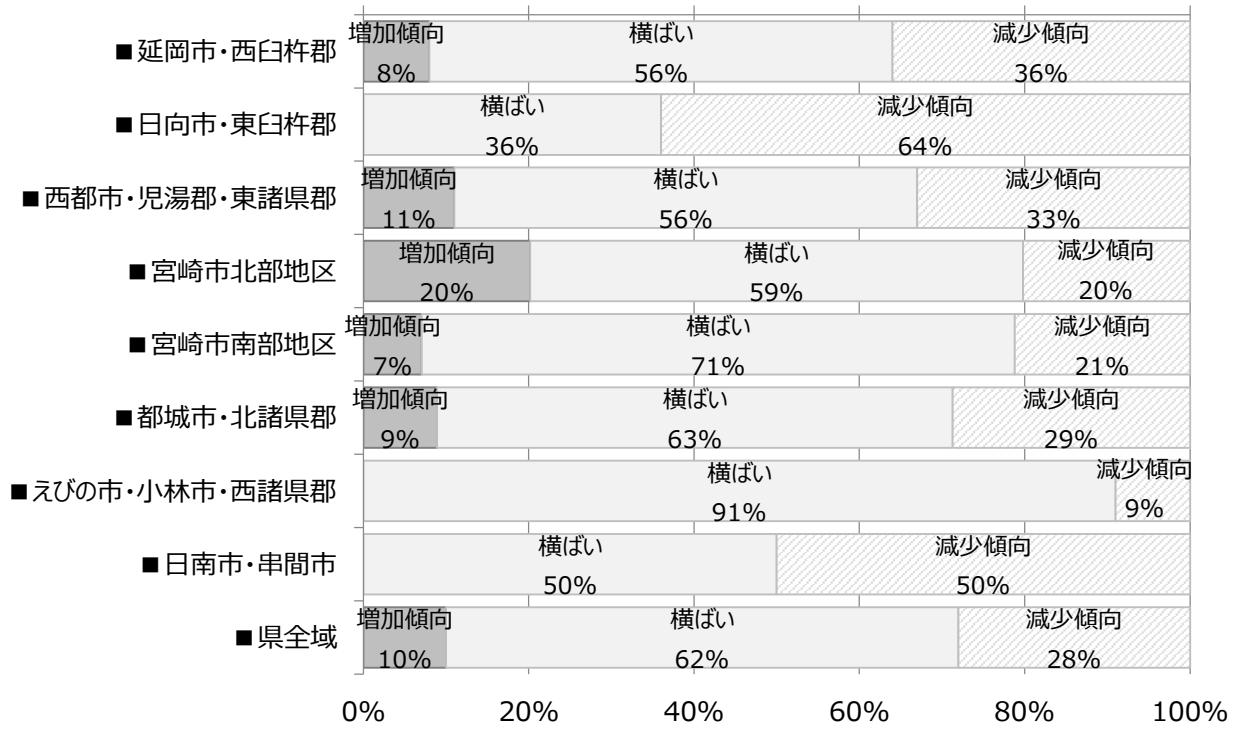
1年後の予測値は県全域で▲20ポイントで、今回の実感値と概ね同様、商業地の取引件数はマイナス傾向で推移すると見られている。また、個別エリアでも、横ばい傾向に転じた宮崎市北部を含め全地域がマイナス傾向で、今回の実感値と概ね同様に、商業地の取引件数はマイナス傾向で推移する予測となっている。

(坂本)

## 【商業地の取扱件数と今後の見通し】

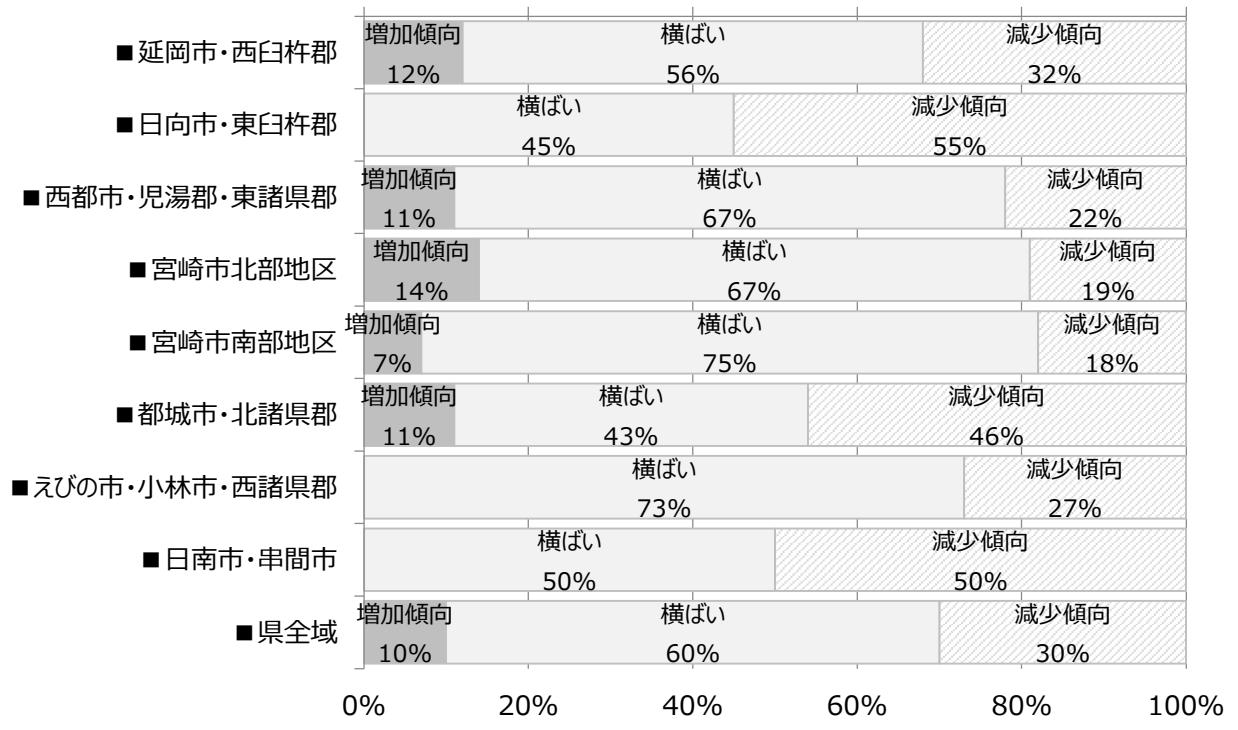
### 実 感

#### 過去 1 年間の取扱件数（商業地）



### 予 測

#### 取扱件数 1 年後の見通し（商業地）

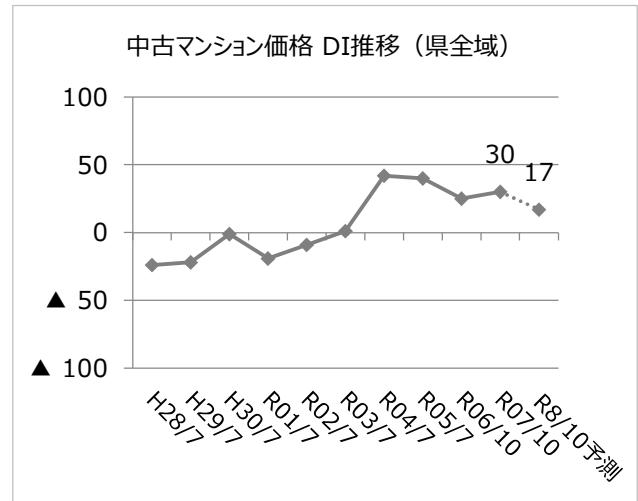


※横ばい = 下落幅の縮小傾向も含みます。

### ③-1 中古マンション価格と今後の見通し

#### 【調査結果】

地 域	実感値		予測値	
	DI指数	有効回答数	DI指数	有効回答数
①延岡・西臼杵	0	15	13	15
②日向・東臼杵	0	2	0	2
③西都・児湯・東諸県	0	3	0	3
④宮崎北部	49	33	12	32
⑤宮崎南部	40	22	27	22
⑥都城・北諸県	25	12	33	12
⑦えびの・小林・西諸県	▲ 100	1	▲ 100	1
⑧日南・串間	0	1	0	1
⑨県全域	30	89	17	88



#### [D I 値の推移]

(予測)

地 域	H28/7	H29/7	H30/7	R01/7	R02/7	R03/7	R04/7	R05/7	R06/10	R07/10	R8/10
①延岡・西臼杵	▲ 31	▲ 33	▲ 26	▲ 47	0	▲ 25	▲ 10	0	0	0	13
②日向・東臼杵	0	0	0	▲ 40	▲ 100	0	0	0	0	0	0
③西都・児湯・東諸県	0	0	▲ 50	0	0	100	0	▲ 100	100	0	0
④宮崎北部	▲ 25	▲ 20	12	▲ 3	▲ 11	16	77	46	29	49	12
⑤宮崎南部	▲ 10	▲ 22	27	0	7	7	22	73	44	40	27
⑥都城・北諸県	▲ 29	▲ 11	▲ 29	▲ 57	▲ 22	0	14	71	11	25	33
⑦えびの・小林・西諸県	▲ 100	▲ 50	▲ 100	0	0	0	0	0	0	▲ 100	▲ 100
⑧日南・串間	0	0	0	▲ 100	0	▲ 100	▲ 100	0	0	0	0
⑨県全域	▲ 24	▲ 22	▲ 1	▲ 19	▲ 9	1	42	40	25	30	17

中古マンション価格の実感値（県全域）は+30ポイントで、前回調査より5ポイント上昇し、引き続きプラス傾向との回答割合が多くみられた。

地域別にみると、宮崎市内（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年頃から強いプラス傾向が継続している。また、供給戸数自体は多くないものの、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、予測値が実感値を上回るプラスの値となっている。延岡・西臼杵では、実感値は前回同様±0ポイントであるが、予測値は+13ポイントと上昇の予測となっている。

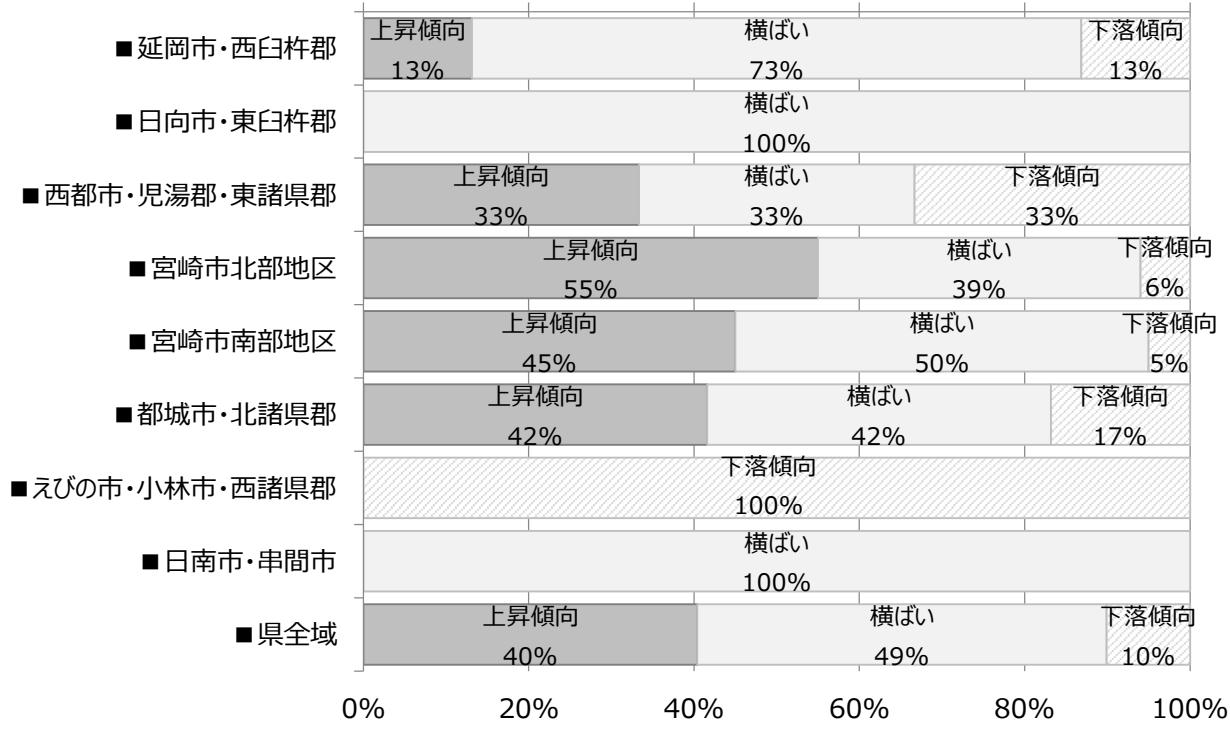
県全域の予測値は+17ポイントで、引き続き上昇予測となり、前回調査の予測値よりもプラスの値は増加した。新築マンション価格の上昇に伴い、中古マンション市場に需要がシフトしている傾向も要因の一つと考えられる。

(伊奈)

## 【中古マンション価格と今後の見通し】

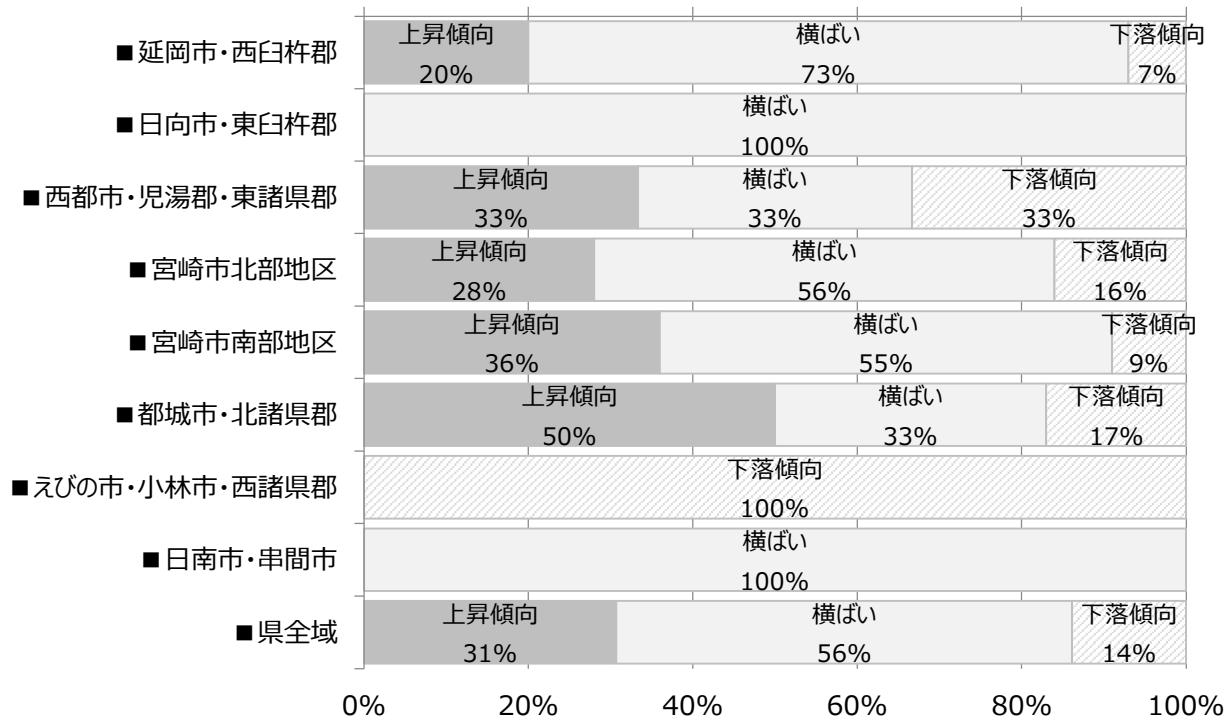
### 実感

#### 過去1年間の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

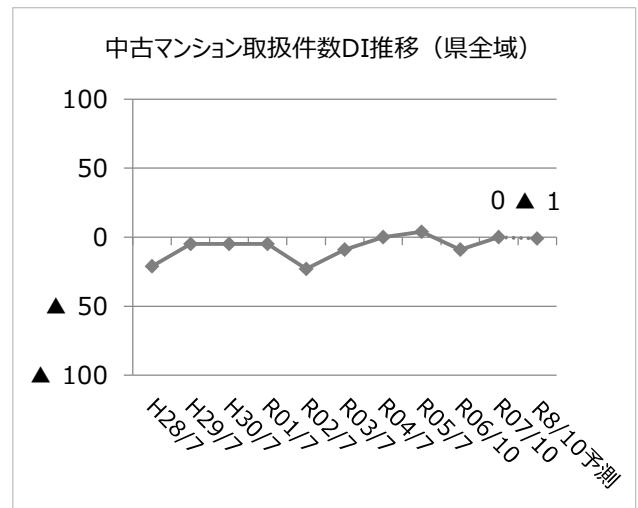


※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

### ③-2 中古マンション取扱件数と今後の見通し

#### 【調査結果】

地 域	実感値		予測値	
	DI指数	有効回答数	DI指数	有効回答数
①延岡・西臼杵	▲ 25	16	▲ 6	16
②日向・東臼杵	0	2	0	2
③西都・児湯・東諸県	▲ 33	3	▲ 33	3
④宮崎北部	▲ 2	34	▲ 6	33
⑤宮崎南部	0	22	▲ 5	22
⑥都城・北諸県	50	12	33	12
⑦えびの・小林・西諸県	50	2	50	2
⑧日南・串間	▲ 100	1	▲ 100	1
⑨県全域	0	92	▲ 1	91



#### [D I 値の推移]

(予測)

地 域	H28/7	H29/7	H30/7	R01/7	R02/7	R03/7	R04/7	R05/7	R06/10	R07/10	R8/10
①延岡・西臼杵	▲ 23	▲ 25	0	▲ 25	▲ 60	▲ 38	▲ 40	▲ 18	▲ 17	▲ 25	▲ 6
②日向・東臼杵	▲ 25	0	0	0	0	0	0	50	20	0	0
③西都・児湯・東諸県	0	0	0	0	▲ 33	0	▲ 50	▲ 100	▲ 100	▲ 33	▲ 33
④宮崎北部	▲ 15	11	0	3	▲ 15	8	11	7	▲ 16	▲ 2	▲ 6
⑤宮崎南部	▲ 22	▲ 21	▲ 38	▲ 5	▲ 7	▲ 31	14	9	4	0	▲ 5
⑥都城・北諸県	▲ 29	11	0	12	▲ 45	15	▲ 15	15	▲ 12	50	33
⑦えびの・小林・西諸県	▲ 100	▲ 50	0	0	0	0	0	0	0	50	50
⑧日南・串間	0	0	100	▲ 50	0	100	0	0	0	▲ 100	▲ 100
⑨県全域	▲ 21	▲ 5	▲ 5	▲ 5	▲ 23	▲ 9	0	4	▲ 9	0	▲ 1

中古マンション取引件数の実感値（県全域）は±0ポイントで、前回調査より9ポイント改善し、前回のマイナス傾向から改善がみられた。

地域別にみると、宮崎市南部は緩やかな増加傾向から今回横ばいに転じた一方で、宮崎市北部は▲2ポイントと引き続きマイナス傾向ではあるが、前回調査より14ポイント改善した。都城・北諸県は+50ポイントと、前回調査までのマイナス傾向から大幅なプラス傾向に転じている。同地区では予測値も+33ポイントで、取扱件数の増加が予測されている。延岡・西臼杵では、▲25ポイントで前回から引き続きマイナスの傾向にある。

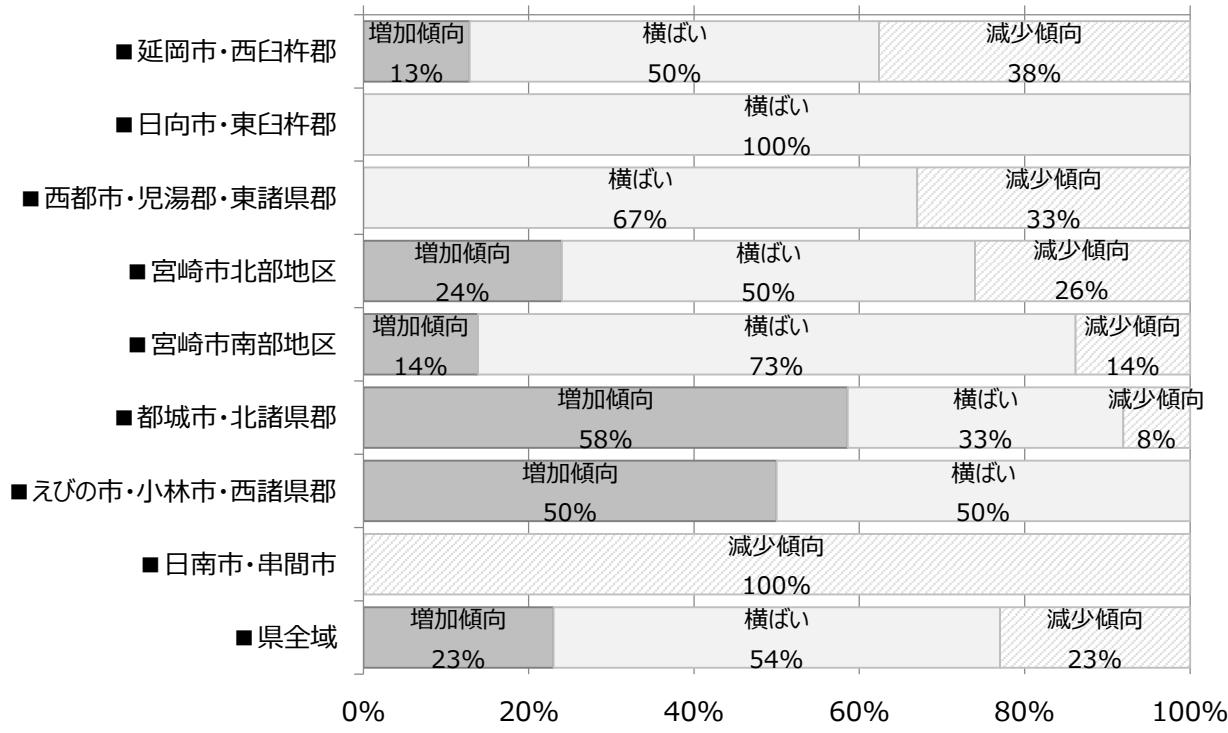
県全体の予測値は▲1ポイントで、実感値（±0ポイント）から若干ながらマイナスの傾向に転じており、宮崎市内（宮崎北部及び宮崎南部）でも予測値はややマイナスの傾向がみられる。

(伊奈)

## 【中古マンション取扱件数と今後の見通し】

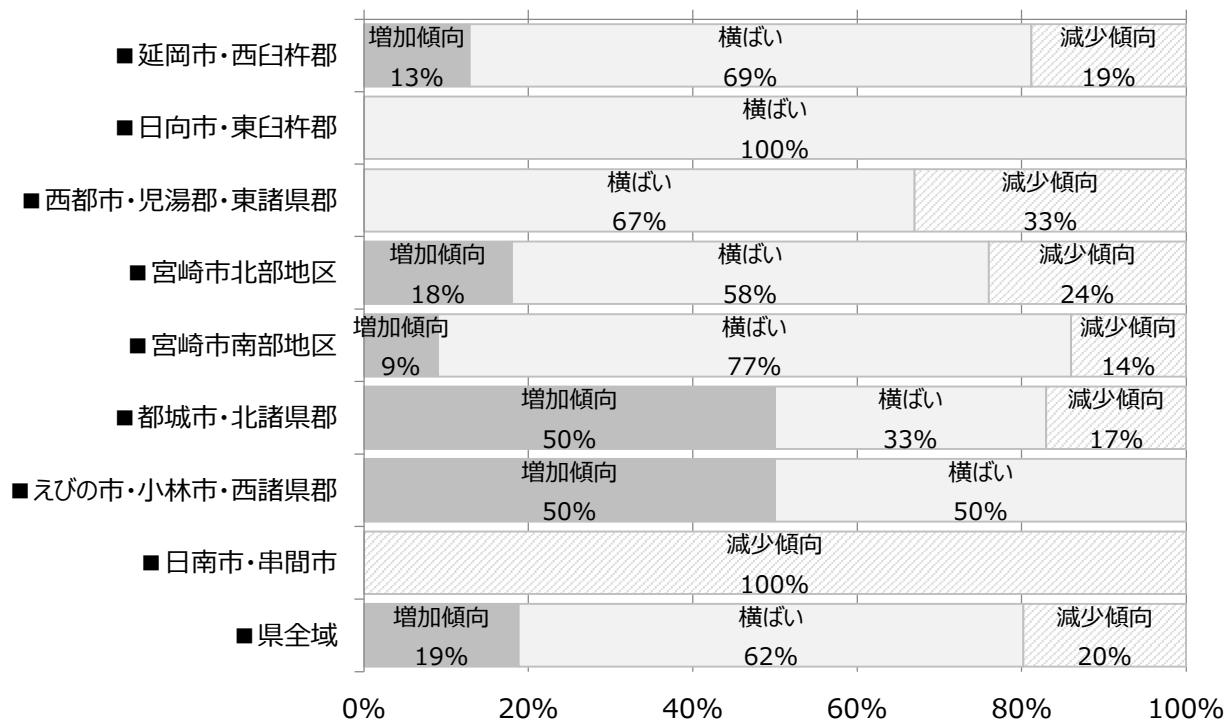
### 実感

#### 過去 1 年間の中古マンション取扱件数



### 予測

#### 中古マンション取扱件数 1 年後の見通し



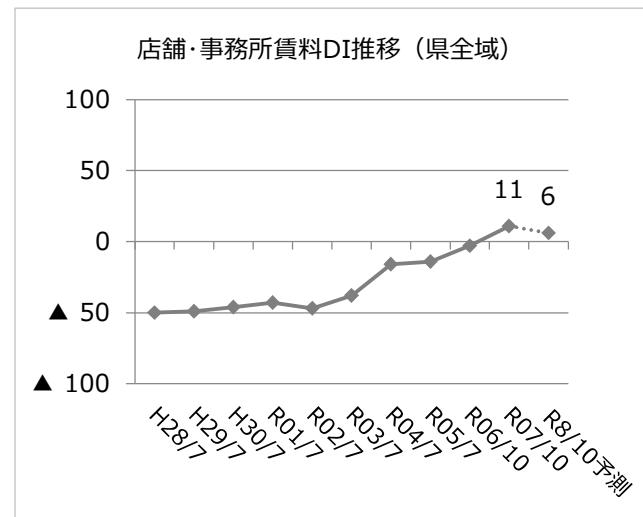
※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

## (2) 不動産賃貸について

### ①-1 店舗・事務所賃料の実感値と今後の見通し

#### 【調査結果】

地 域	実感値		予測値	
	DI指数	有効回答数	DI指数	有効回答数
①延岡・西臼杵	▲ 21	23	▲ 18	23
②日向・東臼杵	▲ 13	8	▲ 13	8
③西都・児湯・東諸県	▲ 29	7	▲ 29	7
④宮崎北部	42	38	39	38
⑤宮崎南部	16	24	13	24
⑥都城・北諸県	25	24	24	25
⑦えびの・小林・西諸県	▲ 13	8	▲ 63	8
⑧日南・串間	▲ 33	6	▲ 43	7
⑨県全域	11	138	6	140



#### [D I 値の推移]

(予測)

地 域	H28/7	H29/7	H30/7	R01/7	R02/7	R03/7	R04/7	R05/7	R06/10	R07/10	R8/10
①延岡・西臼杵	▲ 62	▲ 68	▲ 68	▲ 40	▲ 43	▲ 42	▲ 39	▲ 25	▲ 23	▲ 21	▲ 18
②日向・東臼杵	▲ 17	▲ 25	▲ 33	▲ 25	▲ 33	▲ 25	▲ 33	0	0	▲ 13	▲ 13
③西都・児湯・東諸県	▲ 67	▲ 44	▲ 71	▲ 70	▲ 58	▲ 22	▲ 7	▲ 17	▲ 18	▲ 29	▲ 29
④宮崎北部	▲ 48	▲ 48	▲ 36	▲ 37	▲ 48	▲ 38	▲ 10	▲ 14	8	42	39
⑤宮崎南部	▲ 50	▲ 48	▲ 37	▲ 42	▲ 48	▲ 41	▲ 29	▲ 16	0	16	13
⑥都城・北諸県	▲ 61	▲ 33	▲ 34	▲ 46	▲ 52	▲ 38	▲ 5	12	8	25	24
⑦えびの・小林・西諸県	▲ 46	▲ 62	▲ 37	▲ 50	▲ 40	▲ 38	0	▲ 25	▲ 25	▲ 13	▲ 63
⑧日南・串間	▲ 17	▲ 100	▲ 100	▲ 71	▲ 50	▲ 33	0	▲ 50	▲ 100	▲ 33	▲ 43
⑨県全域	▲ 50	▲ 49	▲ 46	▲ 43	▲ 47	▲ 38	▲ 16	▲ 14	▲ 3	11	6

店舗・事務所賃料の実感値（県全域）は+11ポイントで、前回の実感値（▲3ポイント）から14ポイント改善し、調査開始以来続いているマイナス値から初めてプラス値に転じた。予測値は+6ポイントと実感値のプラス幅がやや縮小する予測となっている。

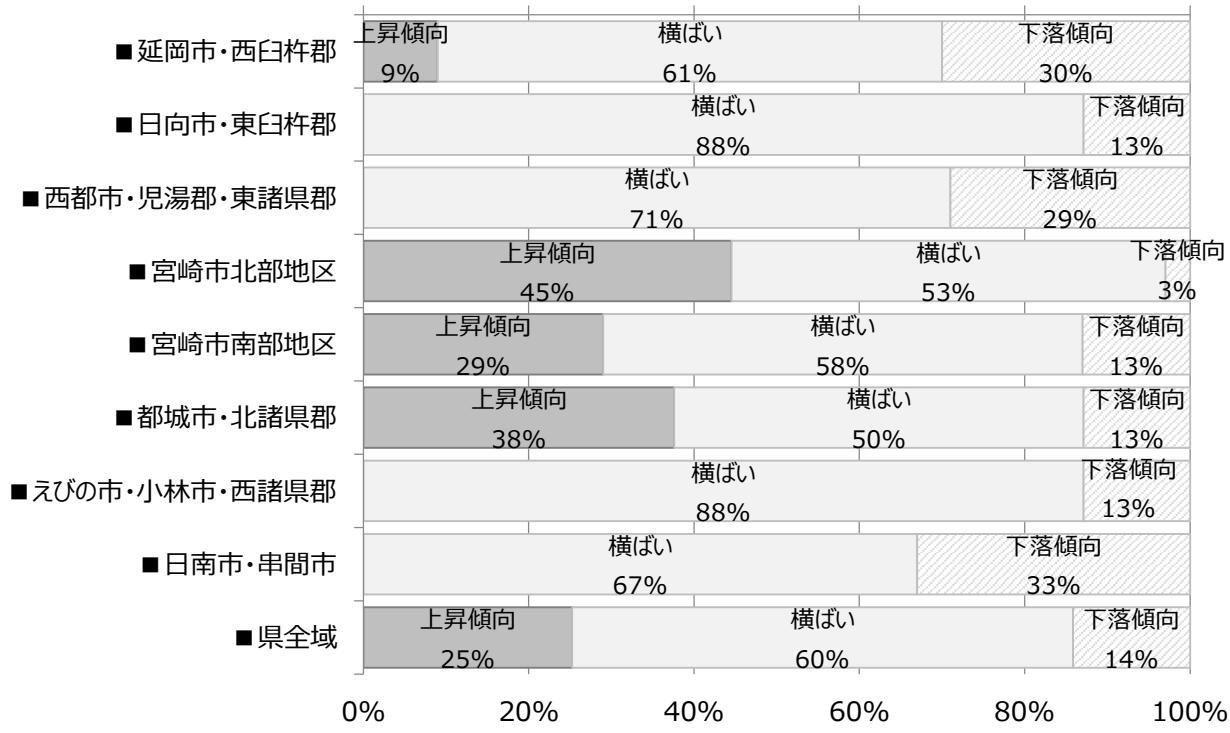
地区ごとにみると、引き続き地区により傾向が大きく分かれる結果となった。宮崎市北部の実感値は+42ポイントで、前回の実感値(+8ポイント)から大幅に改善し、宮崎市南部も+16ポイントと、前回の±0ポイントからプラスに転じた。宮崎市内で店舗・事務所の賃貸需要が回復し、繁華街での人流回復などで賃料が上昇基調で推移していることが反映された結果とみられる。また、都城・北諸県の実感値は+25ポイントで、前回の実感値+8ポイントからプラス値が拡大している。その一方で、上記の3地区以外は実感値・予測値ともマイナスで、当面は弱含みの状況が続くと予測する。

(伊奈)

## 【店舗・事務所賃料の実感値と今後の見通し】

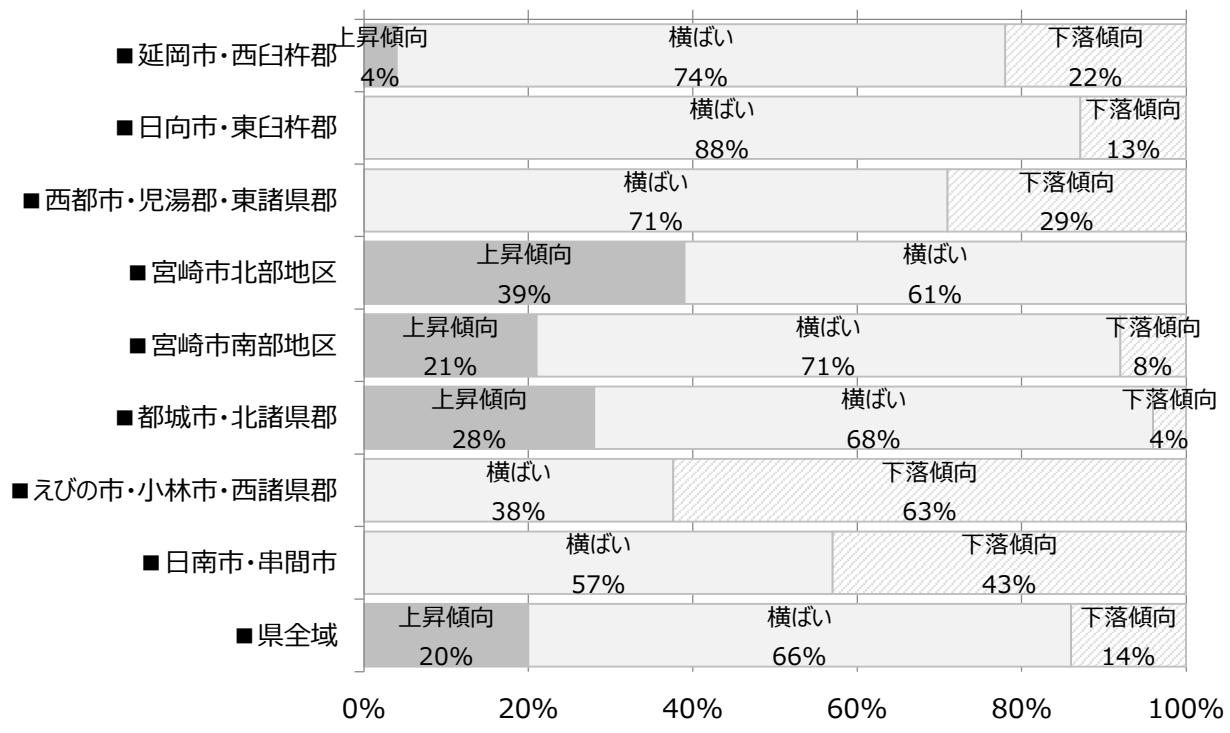
### 実 感

#### 過去 1 年間の賃料水準 (店舗・事務所)



### 予 測

#### 店舗・事務所賃料水準 1 年後の見通し

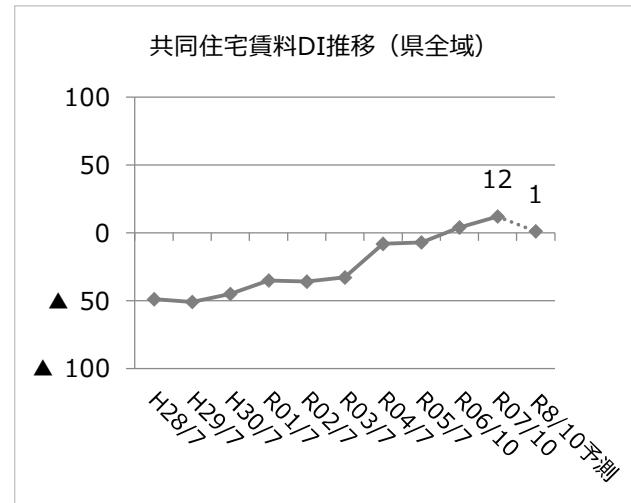


※横ばい = 下落幅の縮小傾向も含みます。

## ①-2 共同住宅賃料の実感値と今後の見通し

### 【調査結果】

地 域	実感値		予測値	
	DI指数	有効回答数	DI指数	有効回答数
①延岡・西臼杵	▲ 23	22	▲ 22	23
②日向・東臼杵	13	8	▲ 25	8
③西都・児湯・東諸県	13	8	0	8
④宮崎北部	38	37	32	37
⑤宮崎南部	13	24	4	24
⑥都城・北諸県	26	23	8	24
⑦えびの・小林・西諸県	▲ 14	7	▲ 57	7
⑧日南・串間	▲ 29	7	▲ 29	7
⑨県全域	12	136	1	138



### [D I 値の推移]

(予測)

地 域	H28/7	H29/7	H30/7	R01/7	R02/7	R03/7	R04/7	R05/7	R06/10	R07/10	R8/10
①延岡・西臼杵	▲ 41	▲ 55	▲ 40	▲ 29	▲ 36	▲ 43	▲ 22	▲ 5	▲ 4	▲ 23	▲ 22
②日向・東臼杵	▲ 33	▲ 22	▲ 33	0	▲ 33	▲ 25	▲ 33	▲ 16	11	13	▲ 25
③西都・児湯・東諸県	▲ 44	▲ 33	▲ 43	▲ 30	▲ 25	0	0	▲ 9	▲ 9	13	0
④宮崎北部	▲ 50	▲ 53	▲ 51	▲ 41	▲ 38	▲ 27	8	7	10	38	32
⑤宮崎南部	▲ 72	▲ 71	▲ 40	▲ 41	▲ 26	▲ 56	▲ 21	▲ 9	13	13	4
⑥都城・北諸県	▲ 55	▲ 50	▲ 34	▲ 42	▲ 48	▲ 29	▲ 15	▲ 7	15	26	8
⑦えびの・小林・西諸県	▲ 8	▲ 43	▲ 57	▲ 10	▲ 20	▲ 43	0	▲ 25	▲ 38	▲ 14	▲ 57
⑧日南・串間	▲ 50	▲ 33	▲ 80	▲ 57	▲ 25	▲ 33	0	▲ 50	0	▲ 29	▲ 29
⑨県全域	▲ 49	▲ 51	▲ 45	▲ 35	▲ 36	▲ 33	▲ 8	▲ 7	4	12	1

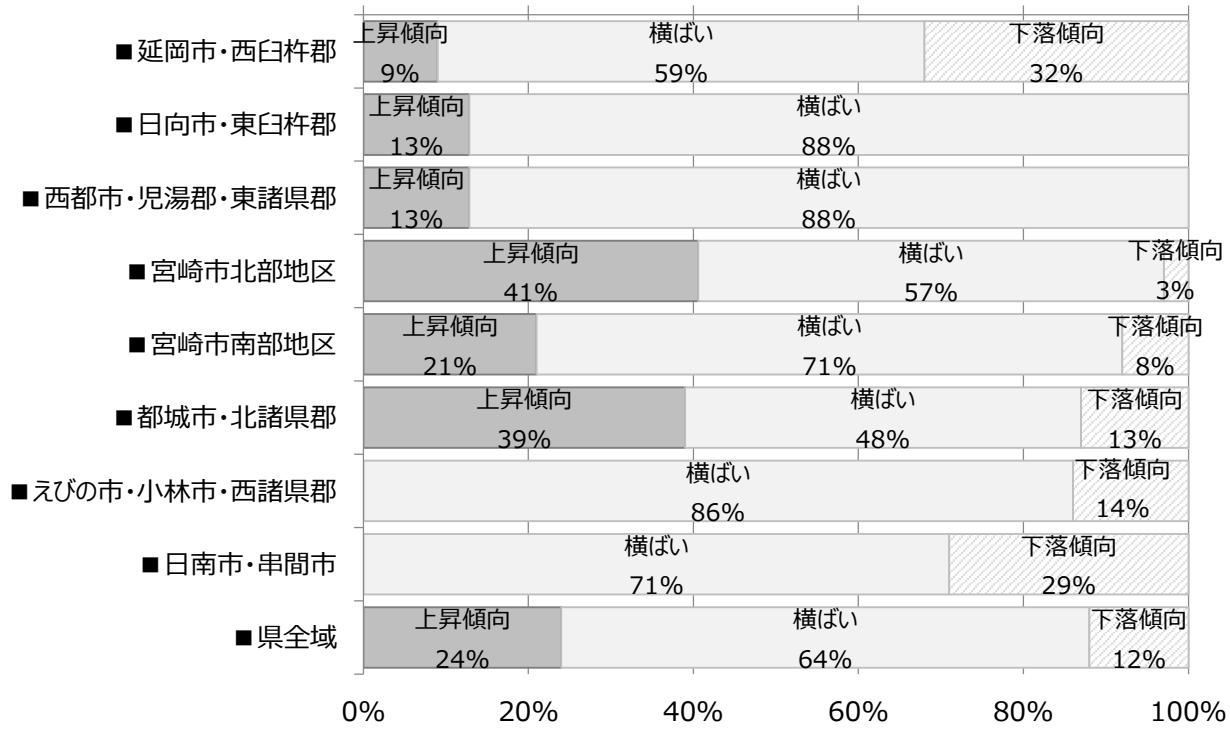
共同住宅賃料の実感値（県全域）は+12ポイントで、前回より8ポイント上昇した。特に、共同住宅の供給が多い宮崎市北部で+38ポイントと、前回の実感値+10ポイントから大幅に上昇し、宮崎市南部では前回の実感値と同じ13ポイントで引き続きのプラス傾向となった。都城・北諸県では+26ポイントで、前回の実感値+15ポイントからとプラス傾向が拡大した。当該3地区は予測値もプラス傾向となっている。日向・東臼杵では実感値はプラス傾向であるが、予測値は▲25ポイントとなった。西都・児湯・東諸県では、前回▲9ポイントから今回+13ポイントに転じたものの、予測値は±0ポイントとなった。その他の地区では実感値・予測値ともマイナスと厳しい状況が続いている。人口減少のスピードや移住政策等による需要の増減及び物価上昇分の賃料への転嫁の可否等も背景として、共同住宅市場はエリア間での二極化傾向もうかがえる。

(伊奈)

## 【共同住宅賃料の実感値と今後の見通し】

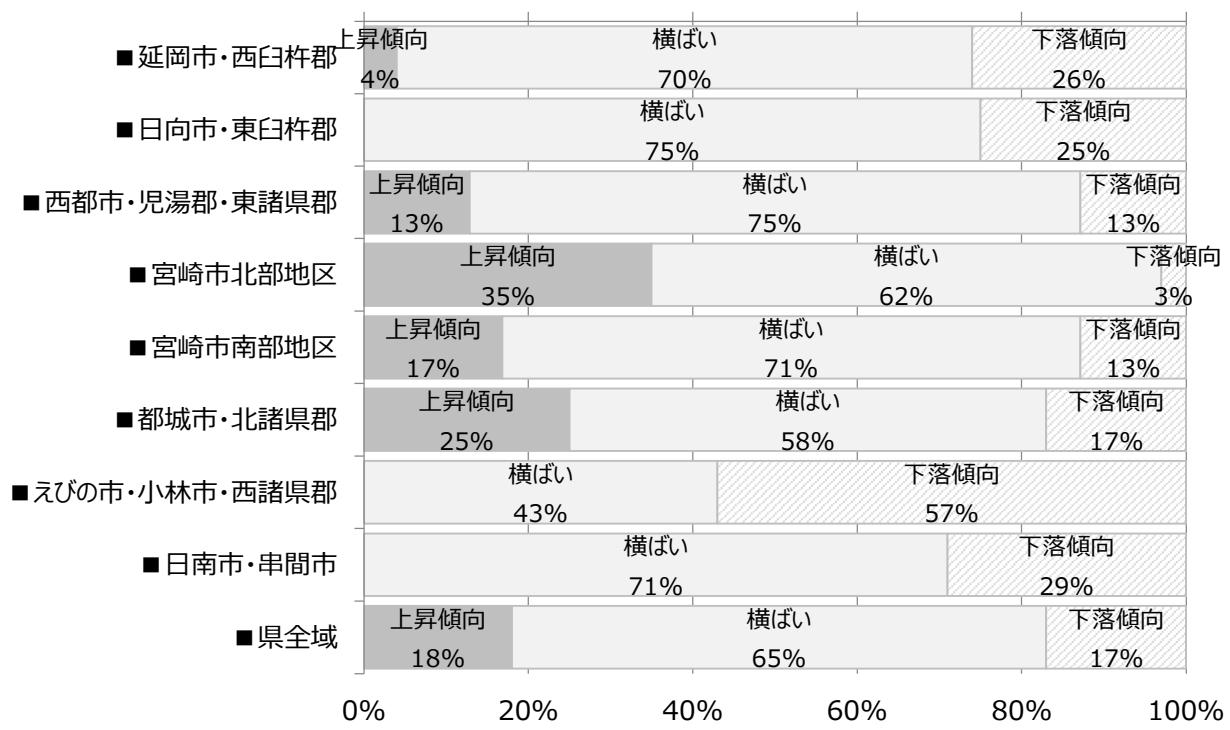
### 実 感

#### 過去 1 年間の共同住宅賃料水準



### 予 測

#### 共同住宅 賃料水準 1年後の見通し

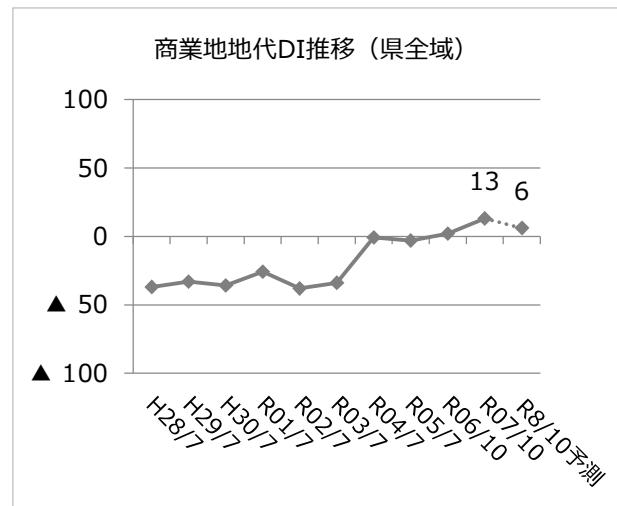


※横(ばい)=下落幅の縮小傾向も含みます。

## ②-1 商業地地代の実感値と今後の見通し

【調査結果（商業地 地代）】

地 域	実感値		予測値	
	DI指数	有効回答数	DI指数	有効回答数
①延岡・西臼杵	▲ 26	23	▲ 17	23
②日向・東臼杵	▲ 25	8	▲ 13	8
③西都・児湯・東諸県	▲ 33	6	▲ 33	6
④宮崎北部	48	33	41	34
⑤宮崎南部	30	23	13	23
⑥都城・北諸県	23	22	17	23
⑦えびの・小林・西諸県	▲ 14	7	▲ 71	7
⑧日南・串間	▲ 14	7	▲ 14	7
⑨県全域	13	129	6	131



[D I 値の推移]

(予測)

地 域	H28/7	H29/7	H30/7	R01/7	R02/7	R03/7	R04/7	R05/7	R06/10	R07/10	R8/10
①延岡・西臼杵	▲ 38	▲ 52	▲ 50	▲ 22	▲ 47	▲ 53	▲ 39	▲ 16	▲ 19	▲ 26	▲ 17
②日向・東臼杵	▲ 50	▲ 12	▲ 20	▲ 50	▲ 44	▲ 14	▲ 60	▲ 17	▲ 11	▲ 25	▲ 13
③西都・児湯・東諸県	▲ 56	▲ 37	▲ 33	▲ 45	▲ 50	▲ 37	9	▲ 10	0	▲ 33	▲ 33
④宮崎北部	▲ 39	▲ 13	▲ 34	▲ 10	▲ 22	▲ 23	16	7	25	48	41
⑤宮崎南部	▲ 39	▲ 32	▲ 22	▲ 27	▲ 45	▲ 41	14	▲ 10	16	30	13
⑥都城・北諸県	▲ 33	▲ 37	▲ 30	▲ 31	▲ 43	▲ 22	5	33	10	23	17
⑦えびの・小林・西諸県	▲ 18	▲ 57	▲ 71	▲ 40	▲ 50	▲ 57	▲ 25	▲ 50	▲ 63	▲ 14	▲ 71
⑧日南・串間	▲ 20	▲ 100	▲ 75	▲ 33	▲ 25	▲ 33	0	▲ 33	▲ 100	▲ 14	▲ 14
⑨県全域	▲ 37	▲ 33	▲ 36	▲ 26	▲ 38	▲ 34	▲ 1	▲ 3	2	13	6

商業地地代の実感値（県全域）は+13ポイントで、前回（+2ポイント）から引き続き上昇傾向となつた。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と思われる。前回の調査でもプラス値となっていた宮崎市北部地域で前回の+25ポイントから+48ポイントに、宮崎市南部地域で前回の+16ポイントから+30ポイントに、都城・北諸県地域で前回の+10ポイントから+23ポイントにそれぞれ上昇した。宮崎市内（宮崎北部及び宮崎南部）及び都城・北諸県地域の商業地地代は今後も堅調に推移すると思われる。

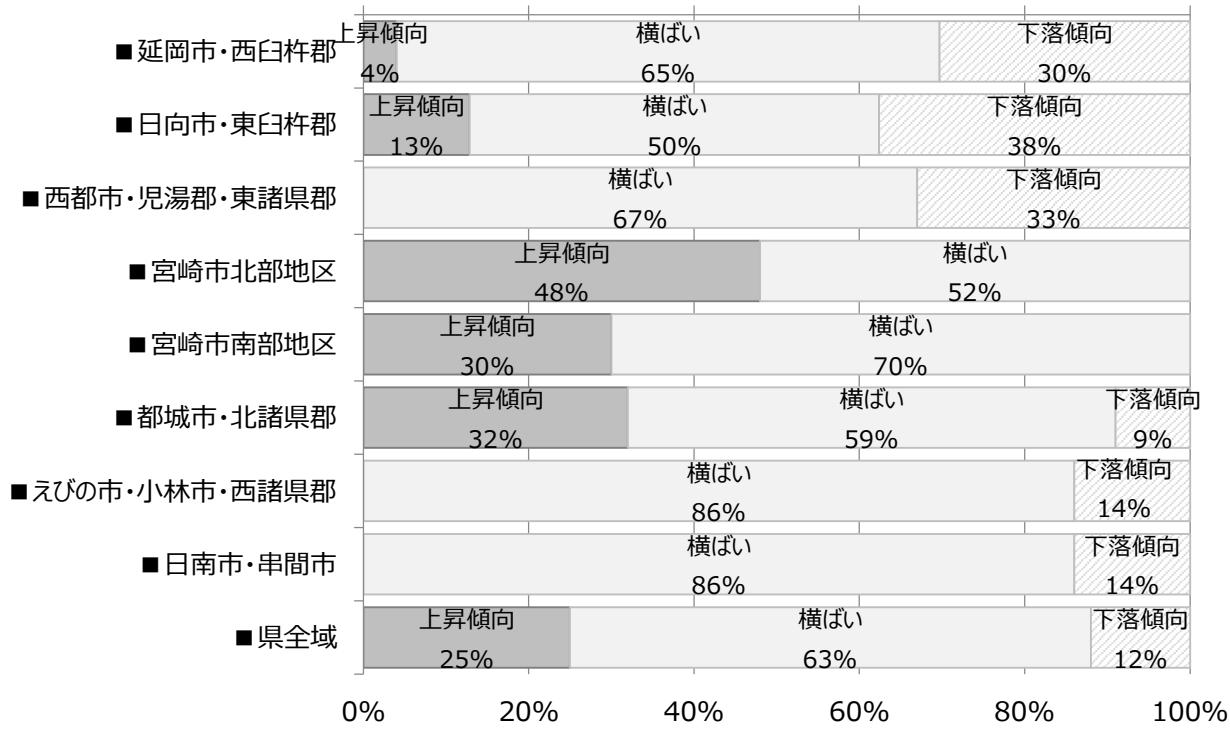
なお、1年後の県全域の予測値は+6ポイントで、今回の実感値と同様、プラスの予測となっている。

(長友)

## 【商業地地代の実感値と今後の見通し】

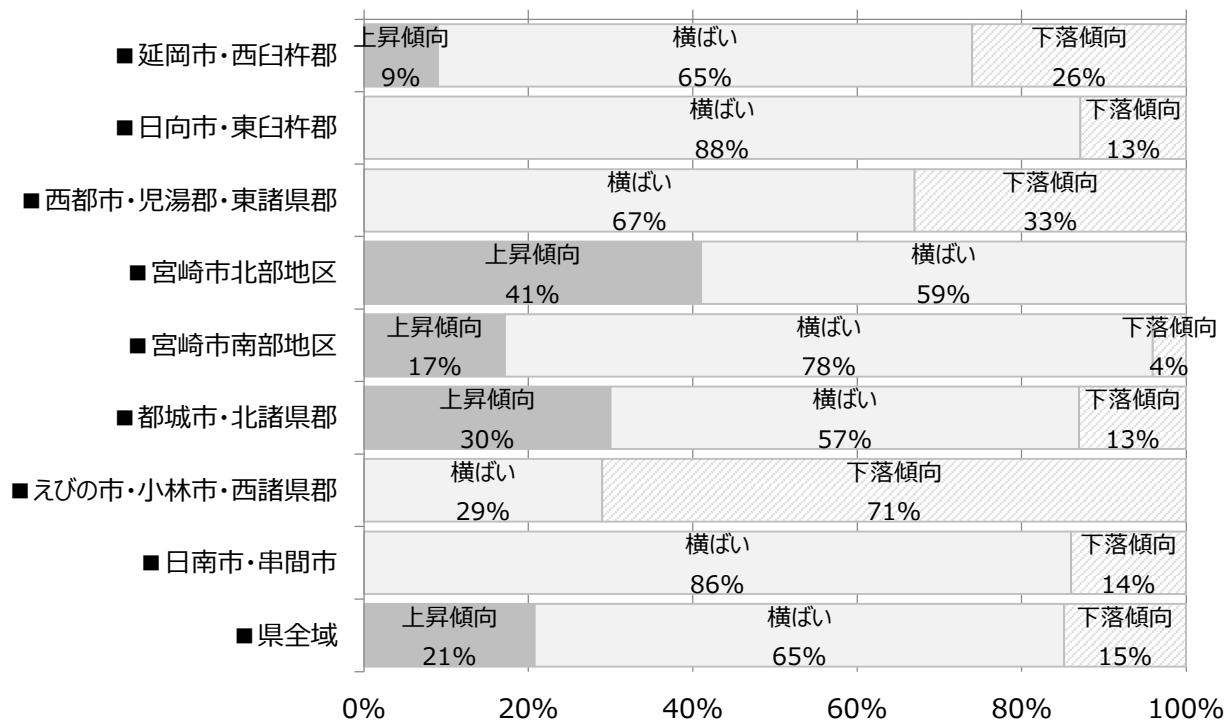
### 実 感

#### 過去 1 年間の商業地地代水準



### 予 測

#### 商業地 地代水準 1 年後の見通し

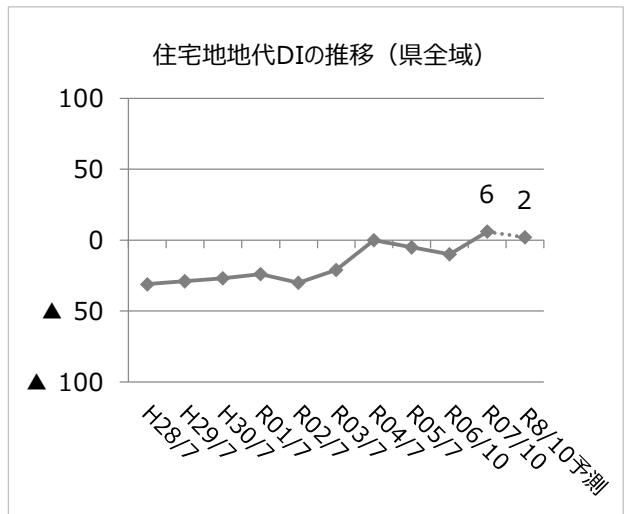


※横ばい = 下落幅の縮小傾向も含みます。

## ②-2 住宅地地代の実感値と今後の見通し

【調査結果（住宅地 地代）】

地 域	実感値		予測値	
	DI指数	有効回答数	DI指数	有効回答数
①延岡・西臼杵	▲ 13	23	▲ 4	22
②日向・東臼杵	0	8	0	8
③西都・児湯・東諸県	▲ 17	6	▲ 33	6
④宮崎北部	22	32	31	32
⑤宮崎南部	17	24	0	24
⑥都城・北諸県	9	21	9	22
⑦えびの・小林・西諸県	▲ 13	8	▲ 63	8
⑧日南・串間	▲ 14	7	▲ 14	7
⑨県全域	6	129	2	129



[D I 値の推移]

(予測)

地 域	H28/7	H29/7	H30/7	R01/7	R02/7	R03/7	R04/7	R05/7	R06/10	R07/10	R8/10
①延岡・西臼杵	▲ 24	▲ 52	▲ 16	▲ 22	▲ 47	▲ 37	▲ 5	0	▲ 24	▲ 13	▲ 4
②日向・東臼杵	▲ 25	0	▲ 20	▲ 13	▲ 33	▲ 14	▲ 60	▲ 17	▲ 11	0	0
③西都・児湯・東諸県	▲ 56	▲ 25	0	▲ 60	▲ 40	▲ 11	8	▲ 9	▲ 11	▲ 17	▲ 33
④宮崎北部	▲ 28	▲ 27	▲ 26	▲ 18	▲ 19	▲ 18	6	4	3	22	31
⑤宮崎南部	▲ 22	▲ 33	▲ 17	▲ 22	▲ 20	▲ 19	8	10	6	17	0
⑥都城・北諸県	▲ 44	▲ 25	▲ 30	▲ 29	▲ 32	▲ 13	0	▲ 6	▲ 14	9	9
⑦えびの・小林・西諸県	▲ 36	▲ 15	▲ 71	▲ 18	▲ 40	▲ 38	0	▲ 50	▲ 44	▲ 13	▲ 63
⑧日南・串間	▲ 17	▲ 33	▲ 100	▲ 20	▲ 25	▲ 33	0	▲ 33	0	▲ 14	▲ 14
⑨県全域	▲ 31	▲ 29	▲ 27	▲ 24	▲ 30	▲ 21	0	▲ 5	▲ 10	6	2

住宅地地代の実感値（県全域）は+6ポイントと、前回の▲10ポイントから16ポイント改善し、前回のマイナス傾向からプラス傾向に転じた。宮崎県内の住宅地は、商業地と同様に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と思われる。前回の調査でもプラスのポイントを示した宮崎市北部地域が前回の+3ポイントから+22ポイント、宮崎市南部地域が前回の+6ポイントから+17ポイントとなっており、宮崎市内（宮崎北部及び宮崎南部）の住宅地地代は安定的に推移すると思われる。また、都城・北諸県地域が+9ポイントと、前回（▲14ポイント）のマイナス傾向から今回プラス傾向に転じており、県内ではこの3つの地域のみプラス傾向と、商業地地代と同様の傾向がみられた。

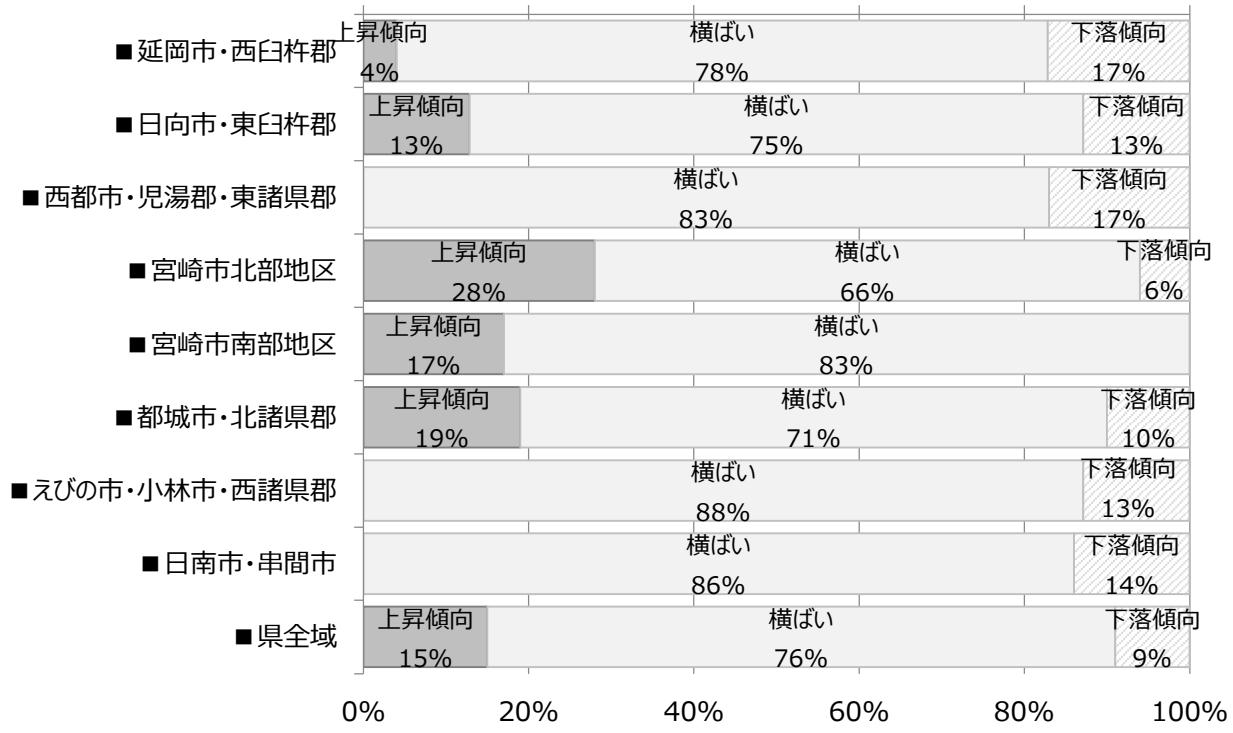
なお、1年後の県全域の予測値は+2ポイントで、今回の実感値同様、プラスの予測となっている。

(長友)

## 【住宅地地代の実感値と今後の見通し】

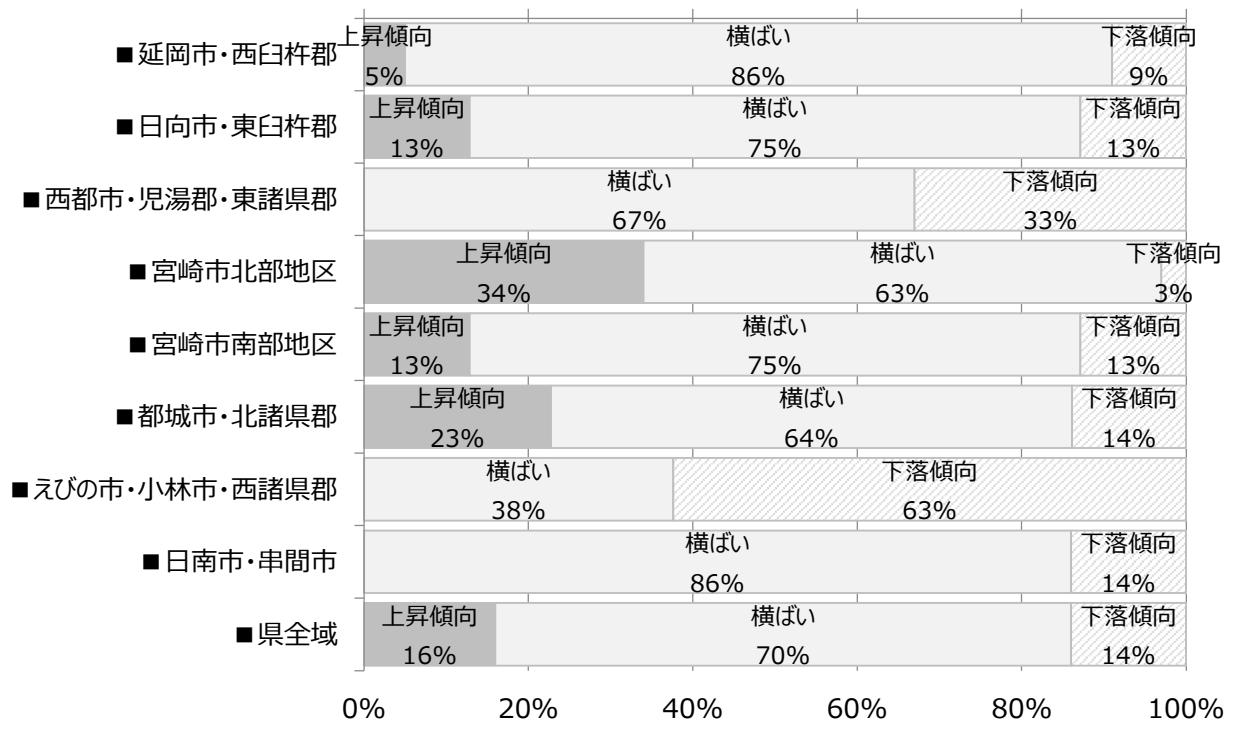
### 実 感

#### 過去 1 年間の住宅地地代水準



### 予 測

#### 住宅地 地代水準 1 年後の見通し

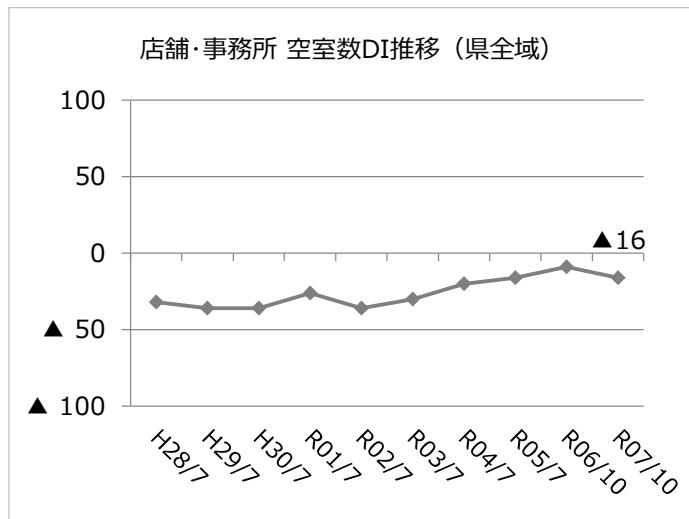


※横ばい = 下落幅の縮小傾向も含みます。

### ③-1 店舗・事務所の空室数（実感値）

#### 【調査結果】

地 域	実感値	
	DI指数	有効回答数
①延岡・西臼杵	▲ 31	23
②日向・東臼杵	▲ 37	8
③西都・児湯・東諸県	▲ 67	6
④宮崎北部	8	36
⑤宮崎南部	▲ 12	25
⑥都城・北諸県	▲ 8	25
⑦えびの・小林・西諸県	▲ 50	8
⑧日南・串間	▲ 14	7
⑨県全域	▲ 16	138



#### 【D I 値の推移】

地 域	H28/7	H29/7	H30/7	R01/7	R02/7	R03/7	R04/7	R05/7	R06/10	R07/10
①延岡・西臼杵	▲ 35	▲ 28	▲ 60	▲ 48	▲ 27	▲ 45	▲ 39	▲ 21	▲ 39	▲ 31
②日向・東臼杵	▲ 33	▲ 26	▲ 33	▲ 25	▲ 44	▲ 38	▲ 16	▲ 17	▲ 56	▲ 37
③西都・児湯・東諸県	▲ 11	▲ 32	▲ 26	▲ 10	▲ 50	▲ 11	▲ 15	▲ 25	▲ 20	▲ 67
④宮崎北部	▲ 30	▲ 30	▲ 17	▲ 18	▲ 34	▲ 34	▲ 21	▲ 3	19	8
⑤宮崎南部	▲ 52	▲ 30	▲ 19	▲ 27	▲ 33	▲ 12	7	▲ 25	10	▲ 12
⑥都城・北諸県	▲ 35	▲ 58	▲ 47	▲ 11	▲ 33	▲ 24	▲ 30	▲ 5	0	▲ 8
⑦えびの・小林・西諸県	▲ 17	▲ 50	▲ 67	▲ 40	▲ 60	▲ 86	▲ 20	▲ 75	▲ 50	▲ 50
⑧日南・串間	▲ 17	▲ 100	▲ 20	▲ 71	▲ 25	33	0	▲ 17	▲ 100	▲ 14
⑨県全域	▲ 32	▲ 36	▲ 36	▲ 26	▲ 36	▲ 30	▲ 20	▲ 16	▲ 9	▲ 16

店舗・事務所の空室数に係る実感値（県全域）は▲16ポイントで、調査開始以降11回連続でマイナスとなり、昨年の▲9ポイントから7ポイント悪化した。

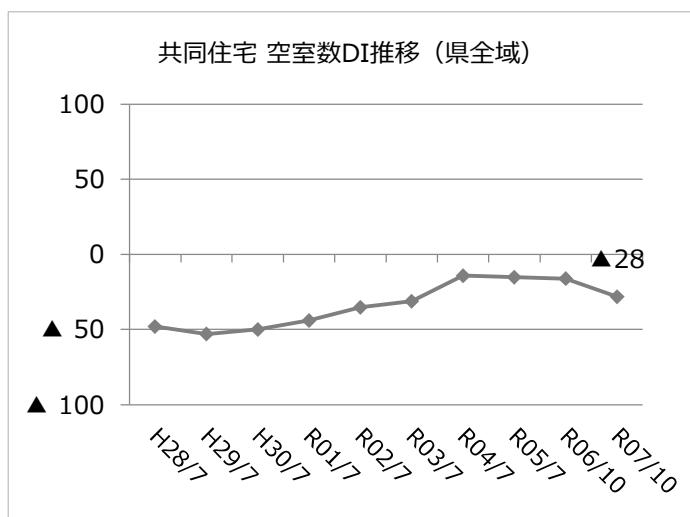
地域別でみると、宮崎市北部が+8ポイントで昨年に続きプラス値となり、店舗・事務所の空室数がやや減少傾向にあることを反映した結果といえる。その一方で、宮崎市南部は▲12ポイントと前回のプラス値からマイナスに転じ、都城・北諸県では前回の±0ポイントから▲8ポイントとマイナスに転じた。日向・東臼杵は▲37ポイント、日南・串間は▲14ポイントで、マイナス値は継続しているものの、実感値の改善傾向がみられた。えびの・小林・西諸県は前回と同値の▲50ポイントとなったほか、西都・児湯・東諸県では前回から悪化した▲67ポイントとなっており、人口の減少傾向や店舗経営者の高齢化等により、店舗・事務所物件の空室数の増加傾向が継続している状況が反映された結果といえる。

(寺本)

### ③-2 共同住宅の空室数（実感値）

#### 【調査結果】

地 域	実感値	
	DI指数	有効回答数
①延岡・西臼杵	▲ 44	23
②日向・東臼杵	▲ 86	7
③西都・児湯・東諸県	0	8
④宮崎北部	6	34
⑤宮崎南部	▲ 24	25
⑥都城・北諸県	▲ 48	25
⑦えびの・小林・西諸県	▲ 71	7
⑧日南・串間	▲ 29	7
⑨県全域	▲ 28	136



#### 【D I 値の推移】

地 域	H28/7	H29/7	H30/7	R01/7	R02/7	R03/7	R04/7	R05/7	R06/10	R07/10
①延岡・西臼杵	▲ 38	▲ 23	▲ 65	▲ 59	▲ 22	▲ 42	▲ 33	▲ 21	▲ 32	▲ 44
②日向・東臼杵	▲ 67	▲ 67	▲ 50	▲ 37	▲ 56	▲ 37	▲ 16	33	▲ 67	▲ 86
③西都・児湯・東諸県	▲ 22	▲ 56	▲ 28	▲ 40	▲ 34	▲ 25	29	▲ 27	▲ 20	0
④宮崎北部	▲ 43	▲ 46	▲ 42	▲ 42	▲ 29	▲ 19	▲ 11	▲ 7	8	6
⑤宮崎南部	▲ 56	▲ 56	▲ 44	▲ 36	▲ 39	▲ 28	▲ 28	▲ 33	▲ 21	▲ 24
⑥都城・北諸県	▲ 68	▲ 84	▲ 54	▲ 31	▲ 26	▲ 36	▲ 28	▲ 7	▲ 9	▲ 48
⑦えびの・小林・西諸県	▲ 8	▲ 44	▲ 50	▲ 64	▲ 70	▲ 67	▲ 40	▲ 50	▲ 37	▲ 71
⑧日南・串間	▲ 80	▲ 100	▲ 80	▲ 58	▲ 50	0	▲ 100	▲ 16	100	▲ 29
⑨県全域	▲ 48	▲ 53	▲ 50	▲ 44	▲ 35	▲ 31	▲ 14	▲ 15	▲ 16	▲ 28

共同住宅の空室数に係る実感値（県全域）は▲28ポイントで、調査開始以降11回連続でマイナスとなり、昨年の▲16ポイントから12ポイント悪化した。

地域別でみると、宮崎市北部は+6ポイントと前回同様にプラス値で推移しており、共同住宅の空室数がやや減少傾向にあることを反映した結果といえる。その一方で、宮崎市南部は▲24ポイントとマイナス傾向で推移したほか、えびの・小林・西諸県は▲71ポイントで前回の▲37ポイントから大きく悪化し、都城・北諸県も▲48ポイントで前回の▲9ポイントから大きく悪化した。

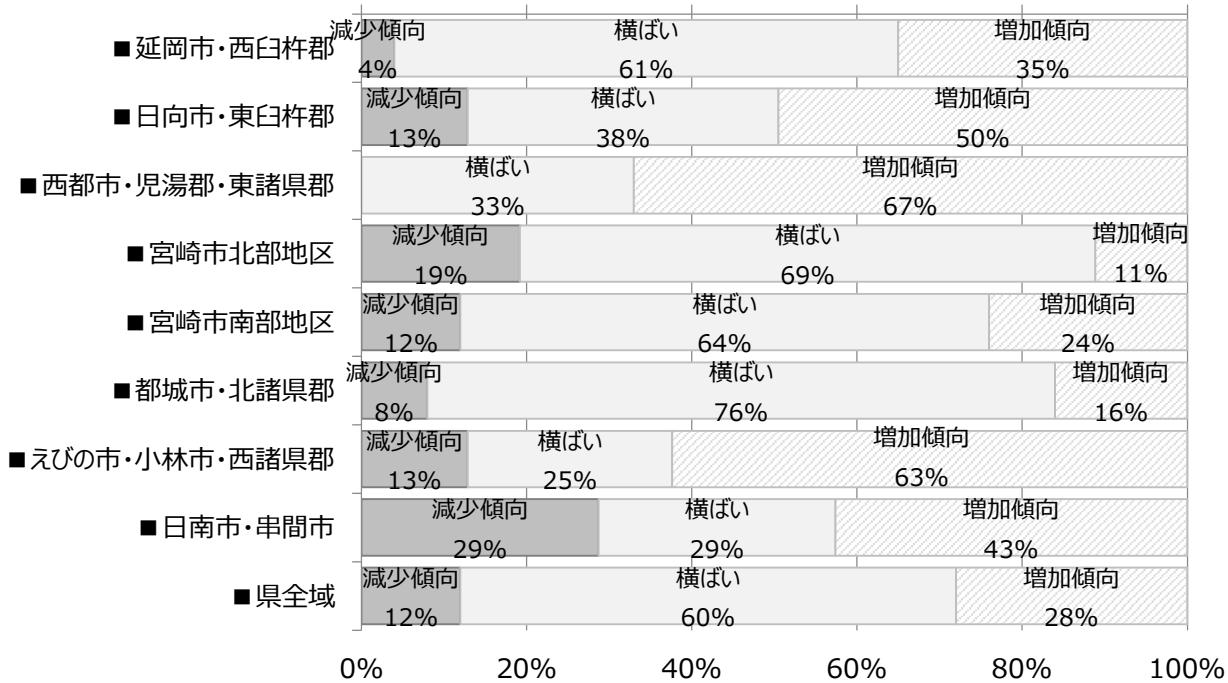
人口移動が活発な宮崎市北部では賃貸住宅の需要が比較的堅調といえるものの、人口減少の傾向が進んでいる地域を中心に、実感値・予測値のマイナスが大きい。今回の調査結果を踏まえると、全般的には共同住宅の空室数は増加傾向にあることがうかがえる。

(寺本)

## 【店舗・事務所の空室数】

## 実 感

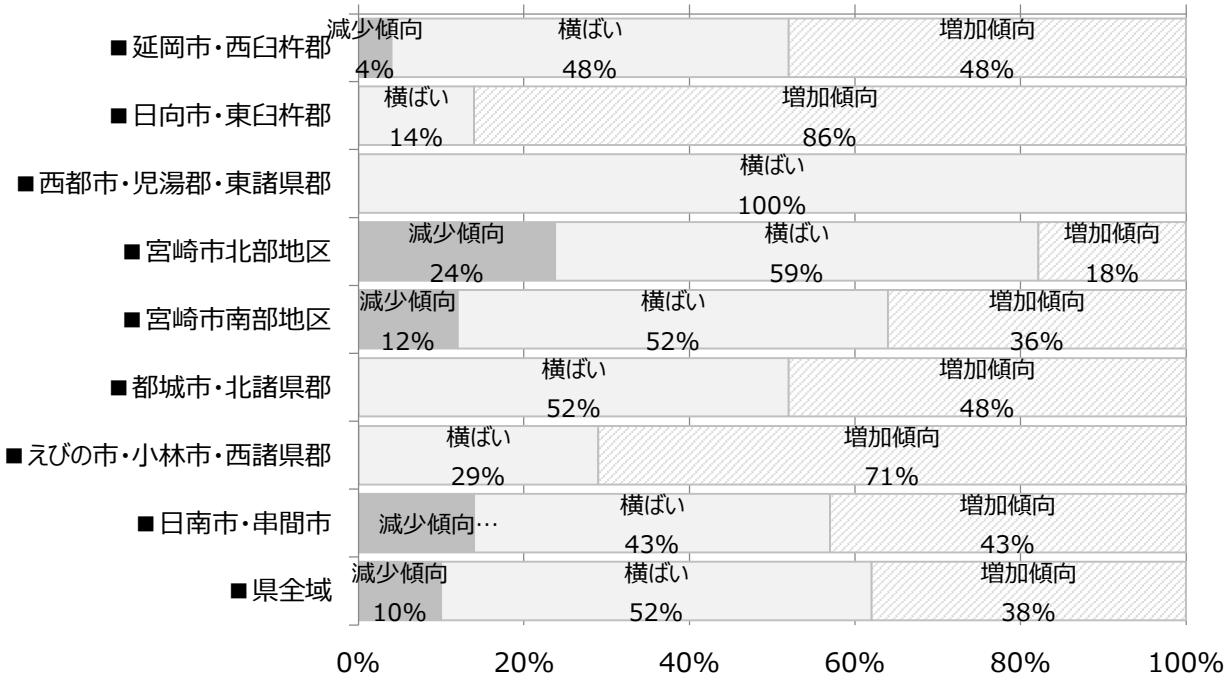
## 過去1年間の店舗・事務所 空室数



## 【共同住宅の空室数】

## 実 感

## 過去1年間の共同住宅 空室数



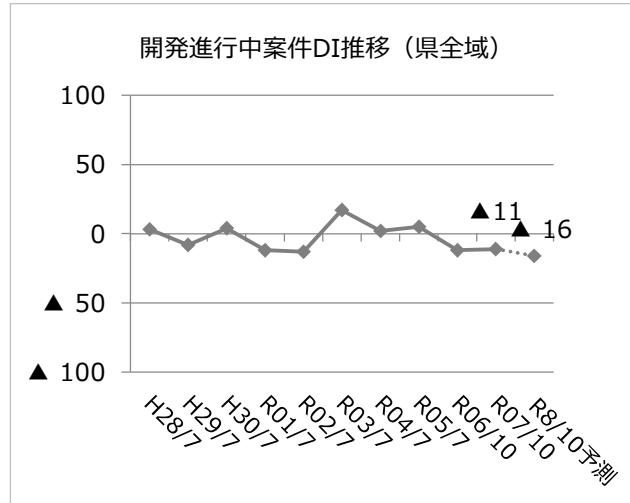
※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

### (3) 開発関連（宅地開発・マンション開発など）について

#### ① 開発進行中案件数と今後の見通し

【調査結果】

地 域	実感値		予測値	
	DI指数	有効回答数	DI指数	有効回答数
①延岡・西臼杵	25	4	25	4
②日向・東臼杵	▲ 50	2	▲ 50	2
③西都・児湯・東諸県	▲ 25	4	0	4
④宮崎北部	▲ 19	21	▲ 24	21
⑤宮崎南部	8	13	▲ 15	13
⑥都城・北諸県	▲ 25	12	▲ 25	12
⑦えびの・小林・西諸県	33	3	33	3
⑧日南・串間	▲ 100	1	▲ 100	1
⑨県全域	▲ 11	60	▲ 16	60



[D I 値の推移]

(予測)

地 域	H28/7	H29/7	H30/7	R01/7	R02/7	R03/7	R04/7	R05/7	R06/10	R07/10	R8/10
①延岡・西臼杵	17	▲ 30	▲ 42	▲ 16	33	▲ 16	▲ 50	▲ 16	▲ 33	25	25
②日向・東臼杵	▲ 100	0	0	0	▲ 100	0	▲ 100	0	▲ 25	▲ 50	▲ 50
③西都・児湯・東諸県	25	▲ 50	67	▲ 11	0	67	40	0	0	▲ 25	0
④宮崎北部	11	37	0	▲ 15	▲ 22	16	18	33	▲ 13	▲ 19	▲ 24
⑤宮崎南部	▲ 50	0	26	▲ 9	▲ 16	0	15	13	▲ 40	8	▲ 15
⑥都城・北諸県	13	▲ 15	15	▲ 8	▲ 8	15	▲ 32	▲ 23	7	▲ 25	▲ 25
⑦えびの・小林・西諸県	▲ 67	▲ 33	0	0	▲ 28	0	50	0	▲ 33	33	33
⑧日南・串間	0	0	25	▲ 34	▲ 34	100	0	0	100	▲ 100	▲ 100
⑨県全域	3	▲ 8	4	▲ 12	▲ 13	17	2	5	▲ 12	▲ 11	▲ 16

開発進行中案件数の実感値（県全域）は▲11ポイントで、前回と概ね同様のマイナス傾向となった。全般的に建物建築費の上昇だけでなく、土地価格や宅地造成費の上昇傾向も今回の調査結果に影響したと推測される。

個別エリアでは、郊外での小規模宅地開発や青島地区のホテル新設等が散見される宮崎市南部で、前回の▲40ポイントから今回プラス傾向に転じた。その一方で、宮崎市北部は2年連続でマイナス傾向で推移し、都城市の移住応援給付金の見直し等が影響したと見られる都城・北諸県はプラス傾向から再度マイナス傾向に転じた。

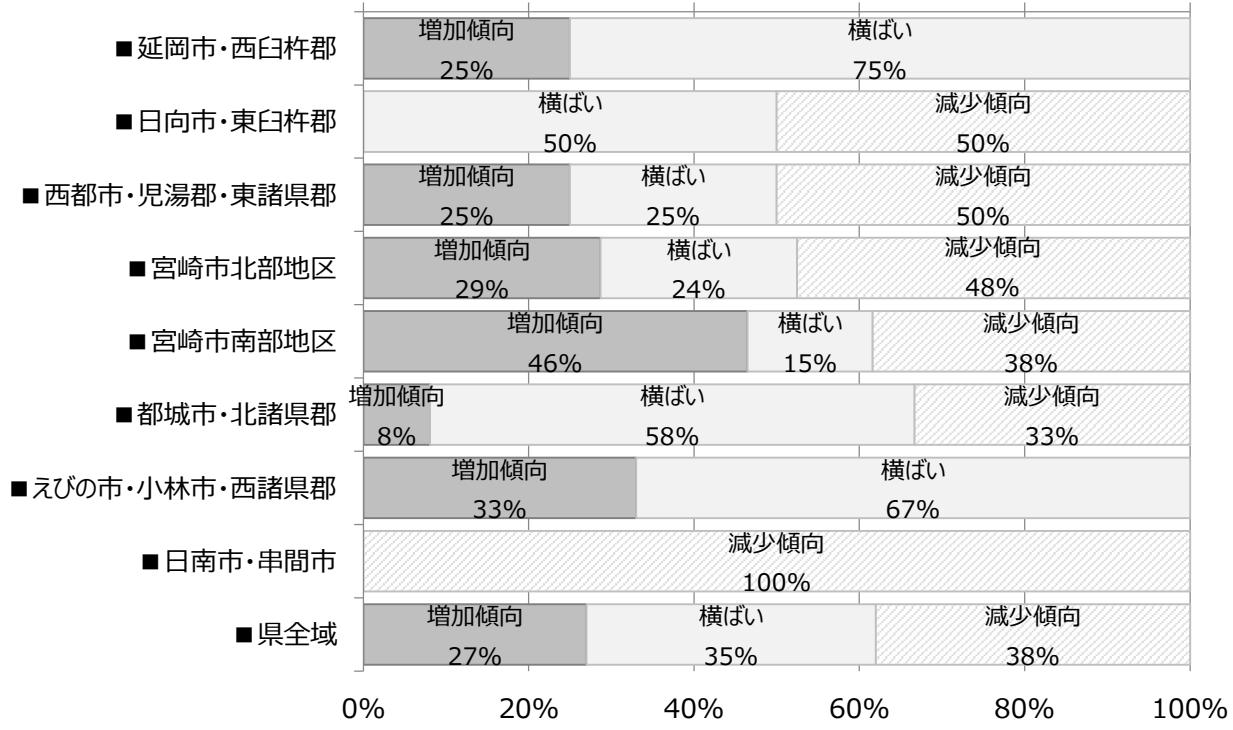
1年後の予測値は県全域で▲16ポイントで、今回の実感値との比較でマイナス傾向がやや強まった。実績値でプラス傾向に転じた宮崎市南部も予測値はマイナスとなっている。借入金利の上昇や、建物建築費などの継続的な上昇傾向もあり、開発費用の今後の動向に対する不透明感が影響していると考えられる。

(坂本)

## 【開発進行中案件数】

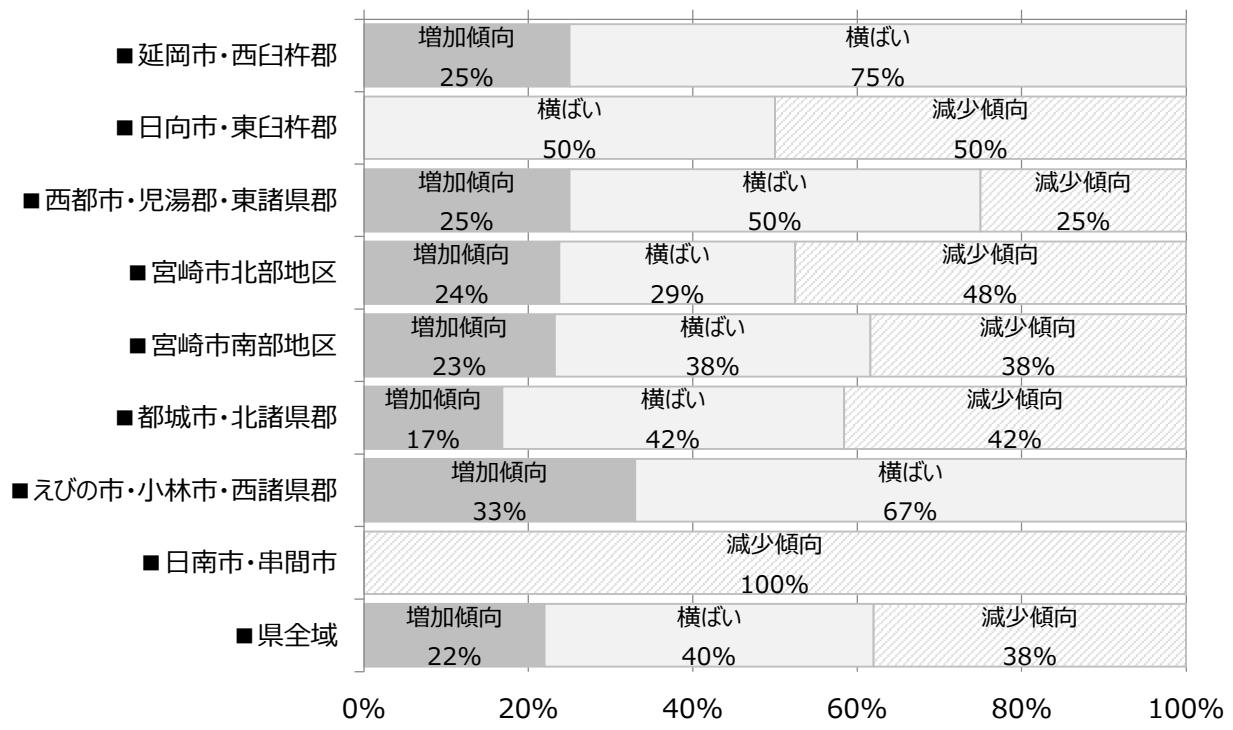
### 実感

#### 過去1年間の開発関連案件数



### 予測

#### 開発関連案件数 今後の見通し



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

### III. 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)

- ◆ 人口減により、今後は需要が減ると思う。

(日向市・東臼杵郡)

- ◆ 大手メーカーの新築アパートの供給がまだまだ増えており、オーナー直営のアパートの空室が増えている。

(西都市・児湯郡・東諸県郡)

- ◆ 固定資産税や浄化槽管理手数料が上がれば家賃を上げざるを得ないと感じている。

(宮崎市北部地区/大淀川以北)

- ◆ 家賃が高い(値上げが多い)。
- ◆ 金利上昇分を家賃に反映できない。
- ◆ 貸家の賃料相場は多少上昇傾向が見られる。
- ◆ 賃貸物件の賃料が少し上昇してきたように思う。
- ◆ 立地条件が良い宮崎駅近辺の空き物件を探している方が多い。
- ◆ 契約の更新、延長の際に、3%程度の家賃値上げができた例がある。
- ◆ 新築共同住宅の家賃が上昇傾向にある(特に住宅メーカーの案件)。
- ◆ 動きが少ない。お金がかかるので、あまり引っ越しをしないのかもしれない。
- ◆ 市場の在庫(空室)は、ワンルームや 1K のようなシングル物件が多く感じる。
- ◆ 事業用、住宅用ともに外国籍の方からの問い合わせ、契約が増えた。それに伴って、空室数は減少傾向にあると思う。

(宮崎市南部地区/大淀川以南)

- ◆ ワンルームの需要がない。

(都城市・北諸県郡)

- ◆ 居住用物件に関しては需要が減り、供給が増えている。
- ◆ 建築費の上昇により、賃貸住宅の家賃を上げざるを得ない状況になっている。
- ◆ 建築費等の高騰に伴い、新築賃貸住宅の家賃も比例して上がっていると感じる。
- ◆ 建築コストが上がっているため、募集家賃が高くなっている。入居の回転率が悪くなっている。
- ◆ アパート、マンションは建設ラッシュで空室が多い。都城市や北諸県郡は戸建ての需要が多い。
- ◆ 都市の移住政策の影響で空室がほとんど無い状態。外国人研修生向け賃貸物件の問い合わせが増加傾向。
- ◆ 世帯に対して既存物件が余りがちな印象なのに、さらに新築もできているので、将来飽和状態になると思う(淘汰が必要)。
- ◆ 当社が主に扱っている流通系店舗で売場坪数 300 坪を確保できる建物物件がそもそも無い。借地して店舗を新築する場合の地代水準はここ 10 年変わってない。

## **開発関連（宅地開発・マンション開発など）について**

### **(宮崎市北部地区/大淀川以北)**

- ◆ 宅地分譲案件が少なくなっている。
- ◆ 売れていくペースが遅くなっている。
- ◆ 資材高が顕著であり、新築や開発が難しく感じる。
- ◆ 大手建売業者が多数入ってきており、弊社での宅地開発は減少傾向にある。

### **(宮崎市南部地区/大淀川以南)**

- ◆ 土地の仕入れが高値安定で、造成工事費用もアップし、分譲地としての販売価格が相場とあわない。

## **最後に**

### **(延岡市・西臼杵郡)**

- ◆ 空家が多い。
- ◆ 高千穂は観光地のため、店舗か民泊事業の方々の問い合わせが増えている。

### **(日向市・東臼杵郡)**

- ◆ 建築費の高騰から新築需要の低下→土地取引の減少という流れを懸念している。
- ◆ 盛土規制法の運用開始に伴い、開発コストがアップして採算がとれない案件が増えた。
- ◆ 今年4月の建築基準法の改正が中古住宅の流通に影響を与えており動きが悪化している。中古不動産の売主の責任が重くなってきていると思うが、一般の市民はそのことを知らない。国からの大々的な広告による告知が必要ではないか。
- ◆ 震災以降、海や川の近くの低地に土地を求める人が少なくなった。仕事や楽しめる場所が少ない地方の土地では以前の新婚層の需要が減り、戸建ての空き家が目立つ。ネットで情報を得られるため、不動産事務所を訪れる人が減少している。

### **(西都市・児湯郡・東諸県郡)**

- ◆ 農振除外に関する要件の厳しさ。

### **(宮崎市北部地区/大淀川以北)**

- ◆ 購入の決断が早くなった。
- ◆ コンクリート価格の上昇に市場が追い付いていない様子が見られる。
- ◆ 土地・建物費用とも上昇傾向。夫婦で40年、50年の住宅ローンを組んでいる。
- ◆ 高齢者の保証人無しといった方々のためにスムーズな物件案内ができたらしいと思う。例えば4階の空き部屋を災害用の避難場所として県が賃貸してほしい。
- ◆ 建築費が高くなって注文住宅が少なくなってきた。売上維持のため、建売住宅の割合が増加の様子。不動産的には業者販売が多くなり、個人への販売が減少している。
- ◆ 都市部の賃料の上昇に比べ、宮崎はまだまだ家賃転嫁がしにくい状況だと感じる。金利は上昇しているが、現時点ではマンションオーナーが損をする構図になっているので、協会等が金融機関への協力対応を求めるような働きかけをしてもらえるといいと思う。
- ◆ 資材、建材、設備、人件費などの価格がコロナ終息後も上昇傾向にある。また、建築基準法の改正によつ

て、省エネ、断熱などの基準が上がり、建築コストがさらに上昇する懸念がある。このままではユーザーのマイホーム取得がますます厳しくなり、建築業者の経営が悪化することが予想される。

- ◆ 土地については弊社も含め不動産会社が大手建売業者にまず話を持っていくため、住宅用地を探しているお客様に良い土地が残っていないと思われる。中古住宅、中古マンションについては、建材等の高騰により新築が高く、中古の需要が高いことを売主も知っているため、中古物件の売主提示価格が不動産会社の査定価格を上回ることが多く、高値で売れない物件が多数存在している。
- ◆ 問い合わせが減少している。コロナ以前に売れていた売れ筋の物件が売れてない。またはペースが遅い。探している人口そのものが減っているのか、購入を控えているのか、予算が少ないのか、資材高騰のせいなのか、あるいはそれらすべてが要因かもしれない。また、査定サイト・AI 査定等により、高い価格で売りに出していることも要因の 1 つかなと思う。建物が高額になったので、土地の相場が下がらない限り、市場はこのまま低下していくと思われる。

#### (宮崎市南部地区/大淀川以南)

- ◆ マンションが値上がりするのではないかと思っている。土地も若干ではあるが上昇傾向だと思う。

#### (都城市・北諸県郡)

- ◆ 建築費の高騰によりますます住宅用地にかけられる費用が低くなりつつある。
- ◆ 郊外の物件の需要が希薄になっている。特に交通利便性が低く、スーパーなど生活施設が乏しいエリアの取引がほぼない。
- ◆ 空家（建物、土地、農地）の売却依頼は相当数増加しているが、購入希望者数が無く、あっても少数。移住者の要求は賃貸物件がメイン。
- ◆ 新築においては、家を建てたいが土地が無い、土地が希望エリアに無い、希望エリアに造成土地が無い等で土地探しのお客様の進行保留が多い。
- ◆ 令和 6 年 7 月 1 日の法改正で、低廉な空家等の媒介特例による不動産の流通促進の効果があまり出ていないような気がする。まだ始まったばかりなので、今後の動向に注目ていきたい。

※ コメント一覧には、不動産市場に関連する回答のみ抽出のうえ掲載しています。

※ 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は、削除または勝手ながら文脈から解釈して記載しています。何卒ご了承ください。

今回ご協力いただいた事業所一覧（承諾を頂いた事業所のみ掲載・順不同）

(有)宮崎勸業不動産	岩崎不動産
(有)山崎ホーム	(株)中丸不動産
(有)シーイエス不動産コンサルタンツ	(合)ReQuest
オフィス花山手龍	(有)川上建設
成和産業(株)	(有)丸幸住研
(株)岩切建設	(株)永倉建設
三協ハウス(有)	アレストホーム(株)
イノウエ住宅	(有)拓明館
(有)イザワホーム	都城第一不動産(有)
(株)ハウスガイド宮崎	新興不動産(有)
第一交通産業(株)	(有)楠元商事
(株)グランディーズ宮崎営業所	(株)今富不動産
(株)アルテマイスター	賃住不動産(有)
(株)宮崎南不動産	(株)大和不動産
(株)サンショウ	(有)南日本不動産
(株)しあわせ不動産	(有)三都ハウス
(株)アーバン高塚	松山不動産
(株)吉野不動産	(有)アーサー
ミサワホーム九州(株)	(有)日信不動産
(株)Trinity homes	NEO不動産
(株)明大不動産	(株)トータルハウジング
G M エステート(株)	(株)創碧
(有)山本開発	(株)スターオフィス
プラスホーム(株)	(株)ビッグハウス
(株)タチカワハウジングセンター	窪田不動産
(株)クボタ住宅	(株)加行建設
PacificJP(株)	(株)家高不動産
(株)TOKOホーム	(株)グローバル・クリーン
(株)ジョイハウス	(株)グッディホーム
(株)丸正開発不動産	クリーン不動産(株)
ジェイ不動産	(株)松清産業
(株)ネクストベース	(株)総研コンサル
(株)西日本宅建	(有)セキサン住宅
サンテル(株)	(有)クシマ建築事務所
(有)大興不動産日向	(有)フィールドエム
(資)タケムラ	弥生ホーム
(株)アクロス不動産	安楽不動産
(株)エヌスタイル企画	(株)クリアルティ
チトセホーム(株)	
上田工業(株)	
(有)大興不動産延岡	
(株)五ヶ瀬不動産	
(有)アートライフ	
(有)あおい不動産	
(有)サンアイ	
(有)たから不動産	
富士不動産	
(株)山田屋不動産	
(株)日中商事	

ご協力ありがとうございました。

## ◆トピック調査◆

## 最も取扱いの多い予算帯について

### 1. 調査項目

土地、土地建物（新築建壳）、土地建物（中古）について最も取扱いの多い予算帯

### 2. 県全域の傾向（中央値（※）の推移）

項目	令和7年調査 中央値	対前回	(参考) 平成30年調査 中央値
土地	750万円以上 1,000万円未満	→	750万円以上 1,000万円未満
土地建物 (新築建壳)	2,500万円以上 3,000万円未満	↗	2,000万円以上 2,250万円未満
土地建物 (中古)	1,250万円以上 1,500万円未満	→	1,250万円以上 1,500万円未満

(※) 中央値：データを大きい順番に並べた時にデータ全体の中央となる値

### 3. エリアごとの傾向（中央値の推移）

※調査エリア区分

エリア	市 郡
県 北	延岡市・西臼杵郡・日向市・東臼杵郡
県 中	宮崎市・西都市・児湯郡・東諸県郡
県 西	都城市・北諸県郡・えびの市・小林市・西諸県郡
県 南	日南市・串間市

#### ① 土地

	令和7年調査 中央値	対前回	(参考) 平成30年調査 中央値
県 北	750万円以上1,000万円未満	→	750万円以上1,000万円未満
県 中	1,250万円以上 1,500万円未満	↗	1,000万円以上1,250万円未満
県 西	500万円以上 750万円未満	↗	500万円未満
県 南	500万円未満	↓	500万円以上750万円未満

#### ② 土地建物（新築建壳）

	令和7年調査 中央値	対前回	(参考) 平成30年調査 中央値
県 北	2,500万円以上 3,000万円未満	↗	2,000万円以上2,250万円未満
県 中	3,000万円以上 3,500万円未満	↗	2,250万円以上2,500万円未満
県 西	2,000万円以上 2,250万円未満	↗	1,750万円以上2,000万円未満
県 南	有効回答なし	-	(※)

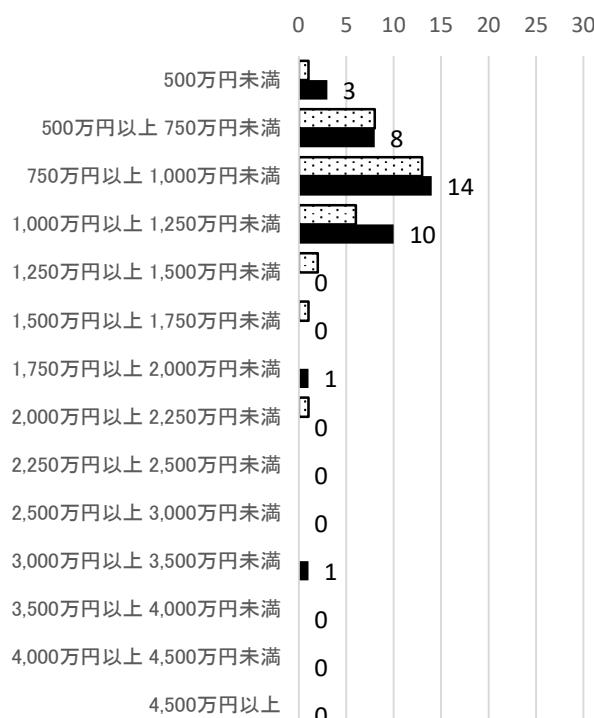
(※) 回答 2 件 (1,500万円以上～1,750万円未満と2,250万円以上～2,500万円未満がそれぞれ 1 件)

#### ③ 土地建物（中古）

	令和7年調査 中央値	対前回	(参考) 平成30年調査 中央値
県 北	1,250万円以上 1,500万円未満	→	1,250万円以上1,500万円未満
県 中	1,750万円以上 2,000万円未満	↗	1,500万円以上1,750万円未満
県 西	750万円以上 1,000万円未満	→	750万円以上1,000万円未満
県 南	750万円以上 1,000万円未満	-	有効回答なし

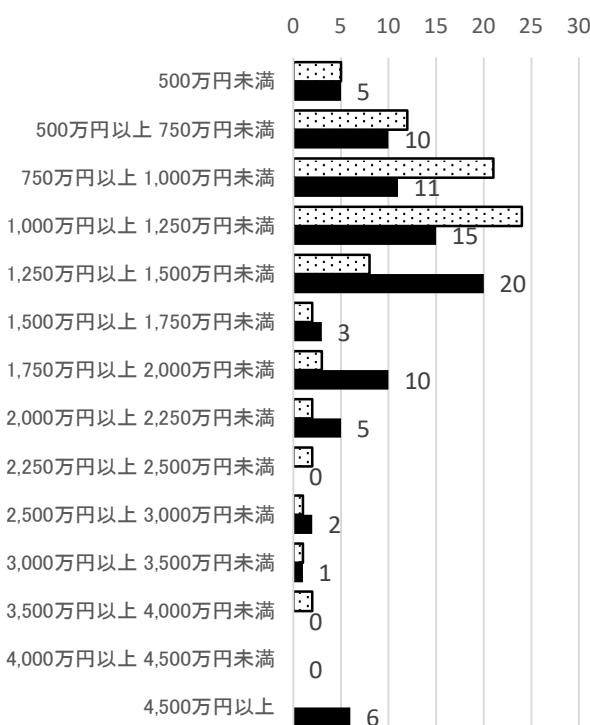
## 土地

土地(県北)



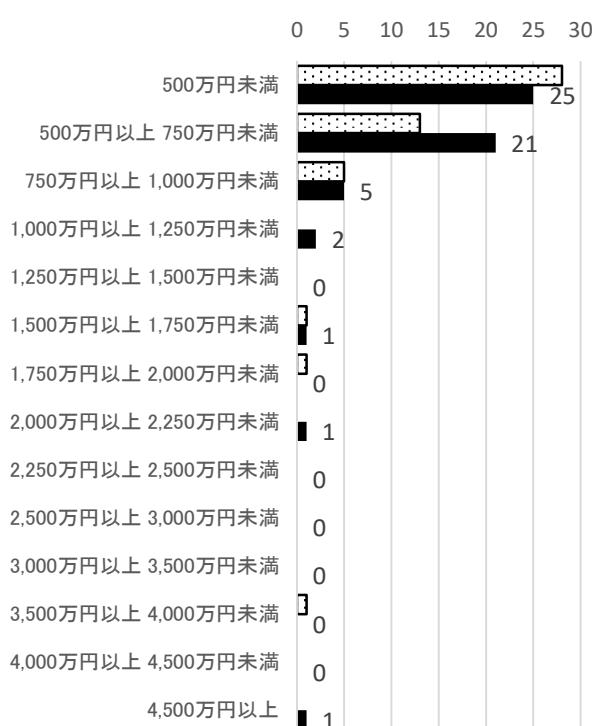
□平成30年調査 ■令和7年調査

土地(県央)



□平成30年調査 ■令和7年調査

土地(県西)



□平成30年調査 ■令和7年調査

土地(県南)



□平成30年調査 ■令和7年調査

## 土地建物（新築建壳）

新築建壳（県北）

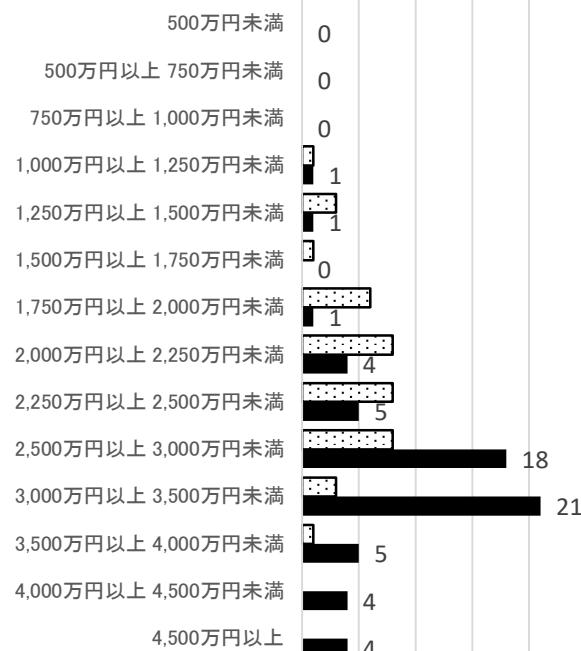
0 5 10 15 20 25 30



□平成30年調査 ■令和7年調査

新築建壳（県央）

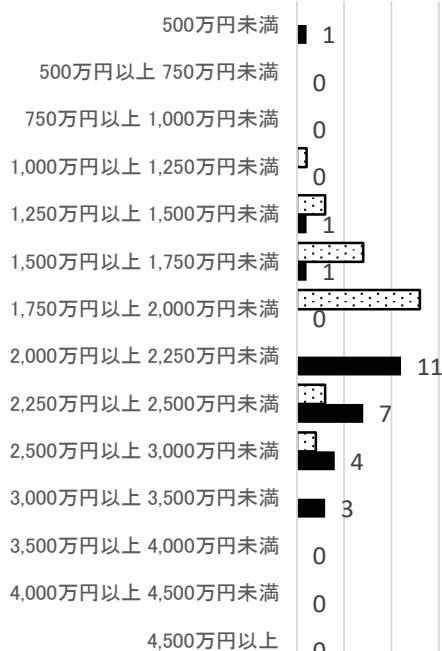
0 5 10 15 20 25



□平成30年調査 ■令和7年調査

新築建壳（県西）

0 5 10 15 20 25 30



□平成30年調査 ■令和7年調査

新築建壳（県南）

0 5 10 15 20 25 30



□平成30年調査 ■令和7年調査

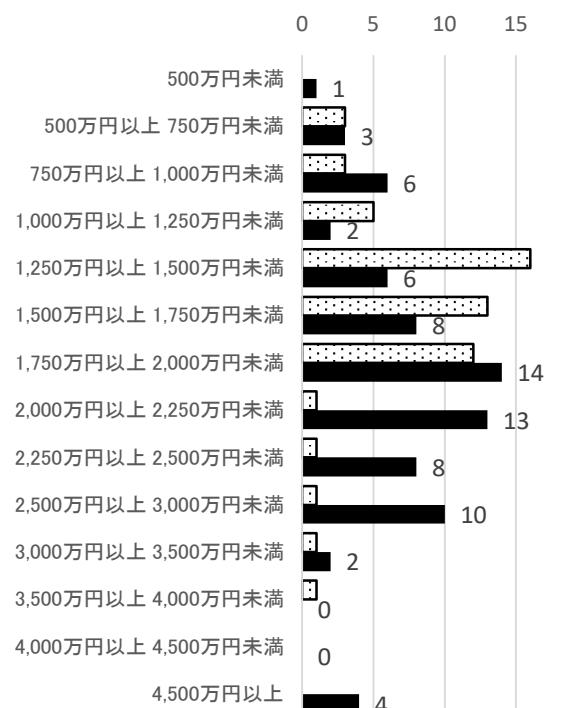
## 土地建物(中古)

土地建物 中古 (県北)



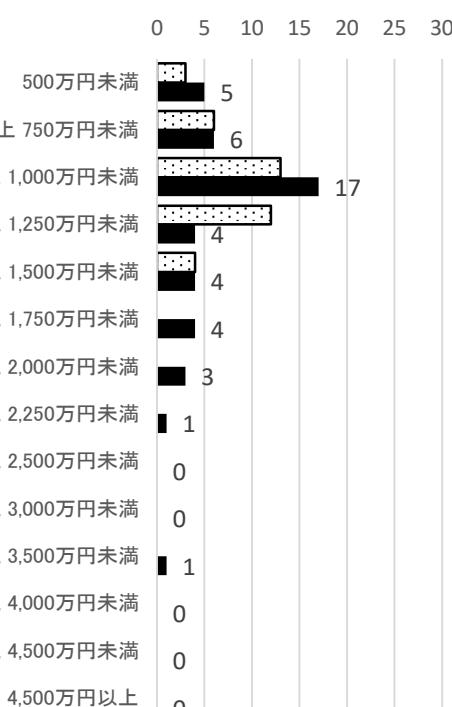
□平成30年調査 ■令和7年調査

土地建物 中古 (県央)



□平成30年調査 ■令和7年調査

土地建物 中古 (県西)



□平成30年調査 ■令和7年調査

土地建物 中古 (県南)



□平成30年調査 ■令和7年調査

別紙

## 第11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7年10月24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. 增加傾向

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. 不動産売買で最も取扱いの多い予算帯

問. 貴社の取扱物件で最も取扱いの多い予算帯を、土地、土地建物(新築建壳)、土地建物(中古)別に、次の①～⑯のなかから選んでご記入ください。

選択項目

土地

土地建物

(新築建壳)

土地建物

(中古)

①500万円未満

④1,000万円以上～1,250万円未満

⑦1,750万円以上～2,000万円未満

⑩2,500万円以上～3,000万円未満

⑬4,000万円以上～4,500万円未満

②500万円以上～750万円未満

⑤1,250万円以上～1,500万円未満

⑧2,000万円以上～2,250万円未満

⑪3,000万円以上～3,500万円未満

⑭4,500万円以上

③750万円以上～1,000万円未満

⑥1,500万円以上～1,750万円未満

⑨2,250万円以上～2,500万円未満

⑫3,500万円以上～4,000万円未満

⑯取扱いなし

### 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。

別表(回答内容)

**C. 問1 地価動向（実感値） 問2 地価動向（予測値）【住宅地】**

調査時点における過去1年間の地価動向（住宅地）

		1 上昇傾向	2 横ばい	3 下落傾向	小計	(参考) 無回答 取扱いなし	(参考) 合計
延岡市・西臼杵郡	回答数	3	19	5	27	3	30
日向市・東臼杵郡	回答数	3	9	0	12	1	13
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	2	7	2	11	2	13
宮崎市北部地区	回答数	29	16	3	48	5	53
宮崎市南部地区	回答数	13	19	0	32	1	33
都城市・北諸県郡	回答数	9	25	5	39	5	44
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	8	4	12	2	14
日南市・串間市	回答数	1	4	2	7	0	7
県全域	回答数	60	107	21	188	19	207

調査時点から1年先の地価動向（住宅地）

		1 上昇傾向	2 横ばい	3 下落傾向	小計	(参考) 無回答	(参考) 合計
延岡市・西臼杵郡	回答数	2	21	4	27	3	30
日向市・東臼杵郡	回答数	3	6	3	12	1	13
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	2	6	3	11	2	13
宮崎市北部地区	回答数	23	21	4	48	5	53
宮崎市南部地区	回答数	8	21	3	32	1	33
都城市・北諸県郡	回答数	10	22	7	39	5	44
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	7	5	12	2	14
日南市・串間市	回答数	0	5	2	7	0	7
県全域	回答数	48	109	31	188	19	207

**C. 問1 地価動向（実感値） 問2 地価動向（予測値）【商業地】**

調査時点における過去1年間の地価動向（商業地）

		1 上昇傾向	2 横ばい	3 下落傾向	小計	(参考) 無回答	(参考) 合計
延岡市・西臼杵郡	回答数	4	13	8	25	5	30
日向市・東臼杵郡	回答数	2	5	3	10	3	13
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	7	2	9	4	13
宮崎市北部地区	回答数	25	18	2	45	8	53
宮崎市南部地区	回答数	11	16	0	27	6	33
都城市・北諸県郡	回答数	10	24	3	37	7	44
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	7	4	11	3	14
日南市・串間市	回答数	0	4	2	6	1	7
県全域	回答数	52	94	24	170	37	207

調査時点から1年後の地価動向（商業地）

		1 上昇傾向	2 横ばい	3 下落傾向	小計	(参考) 無回答	(参考) 合計
延岡市・西臼杵郡	回答数	3	14	8	25	5	30
日向市・東臼杵郡	回答数	2	6	3	11	2	13
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	6	3	10	3	13
宮崎市北部地区	回答数	20	21	4	45	8	53
宮崎市南部地区	回答数	10	16	1	27	6	33
都城市・北諸県郡	回答数	11	22	4	37	7	44
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	5	6	11	3	14
日南市・串間市	回答数	0	4	2	6	1	7
県全域	回答数	47	94	31	172	35	207

別表(回答内容)

C. 問3 取扱件数（実感値） 問4 取扱件数（予測値）【住宅地】

調査時点における過去1年間の取扱件数（住宅地）

		1 増加傾向	2 横ばい	3 減少傾向	小計	(参考) 無回答	(参考) 合計
延岡市・西臼杵郡	回答数	3	15	9	27	3	30
日向市・東臼杵郡	回答数	1	6	5	12	1	13
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	3	4	4	11	2	13
宮崎市北部地区	回答数	19	20	9	48	5	53
宮崎市南部地区	回答数	6	19	7	32	1	33
都城市・北諸県郡	回答数	8	17	14	39	5	44
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	1	9	2	12	2	14
日南市・串間市	回答数	2	3	2	7	0	7
県全域	回答数	43	93	52	188	19	207

調査時点から1年後の取扱件数（住宅地）

		1 増加傾向	2 横ばい	3 減少傾向	小計	(参考) 無回答	(参考) 合計
延岡市・西臼杵郡	回答数	5	15	7	27	3	30
日向市・東臼杵郡	回答数	1	5	6	12	1	13
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	7	3	11	2	13
宮崎市北部地区	回答数	14	25	9	48	5	53
宮崎市南部地区	回答数	3	22	7	32	1	33
都城市・北諸県郡	回答数	8	16	15	39	5	44
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	1	8	3	12	2	14
日南市・串間市	回答数	0	4	3	7	0	7
県全域	回答数	33	102	53	188	19	207

C. 問3 取扱件数（実感値） 問4 取扱件数（予測値）【商業地】

調査時点における過去1年間の取扱件数（商業地）

		1 増加傾向	2 横ばい	3 減少傾向	小計	(参考) 無回答	(参考) 合計
延岡市・西臼杵郡	回答数	2	14	9	25	5	30
日向市・東臼杵郡	回答数	0	4	7	11	2	13
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	5	3	9	4	13
宮崎市北部地区	回答数	9	26	9	44	9	53
宮崎市南部地区	回答数	2	20	6	28	5	33
都城市・北諸県郡	回答数	3	22	10	35	9	44
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	10	1	11	3	14
日南市・串間市	回答数	0	3	3	6	1	7
県全域	回答数	17	104	48	169	38	207

調査時点から1年先の取扱件数（商業地）

		1 増加傾向	2 横ばい	3 減少傾向	小計	(参考) 無回答	(参考) 合計
延岡市・西臼杵郡	回答数	3	14	8	25	5	30
日向市・東臼杵郡	回答数	0	5	6	11	2	13
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	6	2	9	4	13
宮崎市北部地区	回答数	6	29	8	43	10	53
宮崎市南部地区	回答数	2	21	5	28	5	33
都城市・北諸県郡	回答数	4	15	16	35	9	44
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	8	3	11	3	14
日南市・串間市	回答数	0	3	3	6	1	7
県全域	回答数	16	101	51	168	39	207

## C. 問5 中古マンション取扱件数 (実感値)・(予測値)

## 【価格動向】

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)

		1 上昇傾向	2 横ばい	3 下落傾向	小計	(参考) 無回答	(参考) 合計
延岡市・西臼杵郡	回答数	2	11	2	15	15	30
日向市・東臼杵郡	回答数	0	2	0	2	11	13
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	1	1	3	10	13
宮崎市北部地区	回答数	18	13	2	33	20	53
宮崎市南部地区	回答数	10	11	1	22	11	33
都城市・北諸県郡	回答数	5	5	2	12	32	44
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	0	1	1	13	14
日南市・串間市	回答数	0	1	0	1	6	7
県全域	回答数	36	44	9	89	118	207

調査時点から1年後の価格動向 (中古マンション)

		1 上昇傾向	2 横ばい	3 下落傾向	小計	(参考) 無回答	(参考) 合計
延岡市・西臼杵郡	回答数	3	11	1	15	15	30
日向市・東臼杵郡	回答数	0	2	0	2	11	13
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	1	1	3	10	13
宮崎市北部地区	回答数	9	18	5	32	21	53
宮崎市南部地区	回答数	8	12	2	22	11	33
都城市・北諸県郡	回答数	6	4	2	12	32	44
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	0	1	1	13	14
日南市・串間市	回答数	0	1	0	1	6	7
県全域	回答数	27	49	12	88	119	207

## 【取扱件数】

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)

		1 増加傾向	2 横ばい	3 減少傾向	小計	(参考) 無回答	(参考) 合計
延岡市・西臼杵郡	回答数	2	8	6	16	14	30
日向市・東臼杵郡	回答数	0	2	0	2	11	13
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	2	1	3	10	13
宮崎市北部地区	回答数	8	17	9	34	19	53
宮崎市南部地区	回答数	3	16	3	22	11	33
都城市・北諸県郡	回答数	7	4	1	12	32	44
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	1	1	0	2	12	14
日南市・串間市	回答数	0	0	1	1	6	7
県全域	回答数	21	50	21	92	115	207

調査時点から1年後の取扱件数 (中古マンション)

		1 増加傾向	2 横ばい	3 減少傾向	小計	(参考) 無回答	(参考) 合計
延岡市・西臼杵郡	回答数	2	11	3	16	14	30
日向市・東臼杵郡	回答数	0	2	0	2	11	13
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	2	1	3	10	13
宮崎市北部地区	回答数	6	19	8	33	20	53
宮崎市南部地区	回答数	2	17	3	22	11	33
都城市・北諸県郡	回答数	6	4	2	12	32	44
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	1	1	0	2	12	14
日南市・串間市	回答数	0	0	1	1	6	7
県全域	回答数	17	56	18	91	116	207

**D 問1 賃料水準（実感値） 問2 賃料水準（予測値）**

調査時点における過去1年間の賃料水準（店舗・事務所）

		1 上昇傾向	2 横ばい	3 下落傾向	小計	(参考) 無回答	(参考) 合計
延岡市・西臼杵郡	回答数	2	14	7	23	7	30
日向市・東臼杵郡	回答数	0	7	1	8	5	13
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	5	2	7	6	13
宮崎市北部地区	回答数	17	20	1	38	15	53
宮崎市南部地区	回答数	7	14	3	24	9	33
都城市・北諸県郡	回答数	9	12	3	24	20	44
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	7	1	8	6	14
日南市・串間市	回答数	0	4	2	6	1	7
県全域	回答数	35	83	20	138	69	207

調査時点から1年後の賃料水準（店舗・事務所）

		1 上昇傾向	2 横ばい	3 下落傾向	小計	(参考) 無回答	(参考) 合計
延岡市・西臼杵郡	回答数	1	17	5	23	7	30
日向市・東臼杵郡	回答数	0	7	1	8	5	13
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	5	2	7	6	13
宮崎市北部地区	回答数	15	23	0	38	15	53
宮崎市南部地区	回答数	5	17	2	24	9	33
都城市・北諸県郡	回答数	7	17	1	25	19	44
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	3	5	8	6	14
日南市・串間市	回答数	0	4	3	7	0	7
県全域	回答数	28	93	19	140	67	207

調査時点における過去1年間の賃料水準（共同住宅）

		1 上昇傾向	2 横ばい	3 下落傾向	小計	(参考) 無回答	(参考) 合計
延岡市・西臼杵郡	回答数	2	13	7	22	8	30
日向市・東臼杵郡	回答数	1	7	0	8	5	13
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	7	0	8	5	13
宮崎市北部地区	回答数	15	21	1	37	16	53
宮崎市南部地区	回答数	5	17	2	24	9	33
都城市・北諸県郡	回答数	9	11	3	23	21	44
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	6	1	7	7	14
日南市・串間市	回答数	0	5	2	7	0	7
県全域	回答数	33	87	16	136	71	207

調査時点から1年後の賃料水準（共同住宅）

		1 上昇傾向	2 横ばい	3 下落傾向	小計	(参考) 無回答	(参考) 合計
延岡市・西臼杵郡	回答数	1	16	6	23	7	30
日向市・東臼杵郡	回答数	0	6	2	8	5	13
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	6	1	8	5	13
宮崎市北部地区	回答数	13	23	1	37	16	53
宮崎市南部地区	回答数	4	17	3	24	9	33
都城市・北諸県郡	回答数	6	14	4	24	20	44
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	3	4	7	7	14
日南市・串間市	回答数	0	5	2	7	0	7
県全域	回答数	25	90	23	138	69	207

## 別表(回答内容)

## D 問1 地代水準（実感値） D 賃料水準（予測値）

調査時点における過去1年間の地代水準 (商業地)

		1 上昇傾向	2 横ばい	3 下落傾向	小計	(参考) 無回答	(参考) 合計
延岡市・西臼杵郡	回答数	1	15	7	23	7	30
日向市・東臼杵郡	回答数	1	4	3	8	5	13
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	4	2	6	7	13
宮崎市北部地区	回答数	16	17	0	33	20	53
宮崎市南部地区	回答数	7	16	0	23	10	33
都城市・北諸県郡	回答数	7	13	2	22	22	44
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	6	1	7	7	14
日南市・串間市	回答数	0	6	1	7	0	7
県全域	回答数	32	81	16	129	78	207

調査時点から1年後の地代水準 (商業地)

		1 上昇傾向	2 横ばい	3 下落傾向	小計	(参考) 無回答	(参考) 合計
延岡市・西臼杵郡	回答数	2	15	6	23	7	30
日向市・東臼杵郡	回答数	0	7	1	8	5	13
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	4	2	6	7	13
宮崎市北部地区	回答数	14	20	0	34	19	53
宮崎市南部地区	回答数	4	18	1	23	10	33
都城市・北諸県郡	回答数	7	13	3	23	21	44
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	2	5	7	7	14
日南市・串間市	回答数	0	6	1	7	0	7
県全域	回答数	27	85	19	131	76	207

調査時点における過去1年間の地代水準 (住宅地)

		1 上昇傾向	2 横ばい	3 下落傾向	小計	(参考) 無回答	(参考) 合計
延岡市・西臼杵郡	回答数	1	18	4	23	7	30
日向市・東臼杵郡	回答数	1	6	1	8	5	13
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	5	1	6	7	13
宮崎市北部地区	回答数	9	21	2	32	21	53
宮崎市南部地区	回答数	4	20	0	24	9	33
都城市・北諸県郡	回答数	4	15	2	21	23	44
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	7	1	8	6	14
日南市・串間市	回答数	0	6	1	7	0	7
県全域	回答数	19	98	12	129	78	207

調査時点から1年後の住宅地地代動向 (予測値)

		1 上昇傾向	2 横ばい	3 下落傾向	小計	(参考) 無回答	(参考) 合計
延岡市・西臼杵郡	回答数	1	19	2	22	8	30
日向市・東臼杵郡	回答数	1	6	1	8	5	13
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	4	2	6	7	13
宮崎市北部地区	回答数	11	20	1	32	21	53
宮崎市南部地区	回答数	3	18	3	24	9	33
都城市・北諸県郡	回答数	5	14	3	22	22	44
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	3	5	8	6	14
日南市・串間市	回答数	0	6	1	7	0	7
県全域	回答数	21	90	18	129	78	207

**D 問3 空室数（実感値）**

調査時点における過去1年間の空室数（店舗・事務所）

		1 減少傾向	2 横ばい	3 増加傾向	小計	(参考) 無回答	(参考) 合計
延岡市・西臼杵郡	回答数	1	14	8	23	7	30
日向市・東臼杵郡	回答数	1	3	4	8	5	13
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	2	4	6	7	13
宮崎市北部地区	回答数	7	25	4	36	17	53
宮崎市南部地区	回答数	3	16	6	25	8	33
都城市・北諸県郡	回答数	2	19	4	25	19	44
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	1	2	5	8	6	14
日南市・串間市	回答数	2	2	3	7	0	7
県全域	回答数	17	83	38	138	69	207

調査時点における過去1年間の空室数（共同住宅）

		1 減少傾向	2 横ばい	3 増加傾向	小計	(参考) 無回答	(参考) 合計
延岡市・西臼杵郡	回答数	1	11	11	23	7	30
日向市・東臼杵郡	回答数	0	1	6	7	6	13
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	8	0	8	5	13
宮崎市北部地区	回答数	8	20	6	34	19	53
宮崎市南部地区	回答数	3	13	9	25	8	33
都城市・北諸県郡	回答数	0	13	12	25	19	44
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	2	5	7	7	14
日南市・串間市	回答数	1	3	3	7	0	7
県全域	回答数	13	71	52	136	71	207

**E (1) 開発関連案件数（実感値） E (2) 開発関連案件数（予測値）**

調査時点における過去1年間の開発関連 案件数

		1 増加傾向	2 横ばい	3 減少傾向	小計	(参考) 無回答	(参考) 合計
延岡市・西臼杵郡	回答数	1	3	0	4	26	30
日向市・東臼杵郡	回答数	0	1	1	2	11	13
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	1	2	4	9	13
宮崎市北部地区	回答数	6	5	10	21	32	53
宮崎市南部地区	回答数	6	2	5	13	20	33
都城市・北諸県郡	回答数	1	7	4	12	32	44
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	1	2	0	3	11	14
日南市・串間市	回答数	0	0	1	1	6	7
県全域	回答数	16	21	23	60	147	207

今後の開発関連案件数

		1 増加傾向	2 横ばい	3 減少傾向	小計	(参考) 無回答	(参考) 合計
延岡市・西臼杵郡	回答数	1	3	0	4	26	30
日向市・東臼杵郡	回答数	0	1	1	2	11	13
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	2	1	4	9	13
宮崎市北部地区	回答数	5	6	10	21	32	53
宮崎市南部地区	回答数	3	5	5	13	20	33
都城市・北諸県郡	回答数	2	5	5	12	32	44
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	1	2	0	3	11	14
日南市・串間市	回答数	0	0	1	1	6	7
県全域	回答数	13	24	23	60	147	207

**<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	長友 岳夫	(株)長友総研
委員	坂 本 章	(株)黒木総合鑑定
委員	寺本 文俊	寺本不動産鑑定事務所
委員	伊奈 百合香	伊奈不動産鑑定事務所

**—【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。