

第 2 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～

(平成 28 年 7 月 1 日調査時点)

平成 2 8 年 8 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	P3～4

II.アンケート集計結果

1.回答者の主たる営業地域	P5
2.設問ごとの回答内訳と小括	
(1)不動産売買について	
①住宅取得者が重視していると思われる項目	P6～7
②地価の動向と将来予測	P8～17
③取扱件数の動向と将来予測	P18～23
④中古マンション価格・取扱件数の動向と将来予測	P24～29
(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	P30～35
②不動産地代(商業地・住宅地)の動向と将来予測	P36～41
③不動産空室数(店舗・事務所/共同住宅)の動向	P42～45
(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	P46～48

III.調査票の各設問(C問7,D問4,E,F)へのコメント一覧	P49～56
--	--------

IV.今回ご協力いただいた業者一覧	P57
-------------------------	-----

I.宮崎県不動産市況動向調査の概要

1. アンケート調査の概要

本調査は一般社団法人宮崎県宅地建物取引業協会並びに公益社団法人全日本不動産協会宮崎県本部の会員各位に「平成28年7月1日時点の各業務エリア内における不動産市況に関する実感と、その半年後(平成29年1月1日時点)の不動産市況に関する予測」についてアンケート調査を行い、その回答結果について公益社団法人宮崎県不動産鑑定士協会・調査研究委員会が集計、分析を行ったものです。

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

□調査時点：平成28年7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：933（内訳／宅建協会775・全日158）

□有効回答数：237（内訳／宅建協会199・全日38）

□有効回答率：25.4%

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となります。

●本調査におけるDIの算出方法

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

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

市況 DI

$$\begin{array}{ccc} \text{上昇} & \text{下落} & \text{DI} \\ (25\%) & - (45\%) & = (\blacktriangle 20\%) \end{array}$$

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



第2回 宮崎県内の不動産市況調査アンケート調査票

A. 貴社についてお知らせください。

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

(※) 結果報告書内に、ご回答頂いた事業所様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。

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(C.問6除く)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 (半年前と比較して)

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

問2. 半年後の価格の動き (現在と比較して)

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

問3. 現在の取扱件数 (半年前と比較して)

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

問4. 半年後の取扱件数 (現在と比較して)

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

問5. 中古マンションの売買を取り扱っている場合 (取扱がない場合は問6へ)

(1) 現在の中古マンションの価格の動き (半年前と比較して)

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

(2) 半年後の中古マンションの価格の動き (現在と比較して)

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

(3) 現在の貴社の取扱件数 (半年前と比較して)

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

(4) 半年後の貴社の取扱件数 (現在と比較して)

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

問6. 住宅用地について、現時点で住宅取得者が重視していると思われる項目を次の①～⑫の中から選んで記入ください。(番号の選択です。最大5つ)

重視されている項目

--	--	--	--	--

- ①土地建物総額 ②土地の面積・形状等 ③建売・分譲業者 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()

問7. 売買市場についてお感じになることがあればご記入ください。(例:注目エリア、市場動向等)

--

D. 不動産賃貸について (取扱がない場合はEへ)

問1. 現在の賃料水準 (半年前と比較して)

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

問2. 半年後の賃料水準 (現在と比較して)

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

問3. 現在の空室数 (半年前と比較して)

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

問4. 賃貸市場についてお感じになることがあればご記入ください。(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 (半年前と比較して)

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

(2)今後の開発案件数 (現在と比較して)

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

(3)開発関連についてお感じになることがあればご記入ください。

--

F. 最後に

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。

--

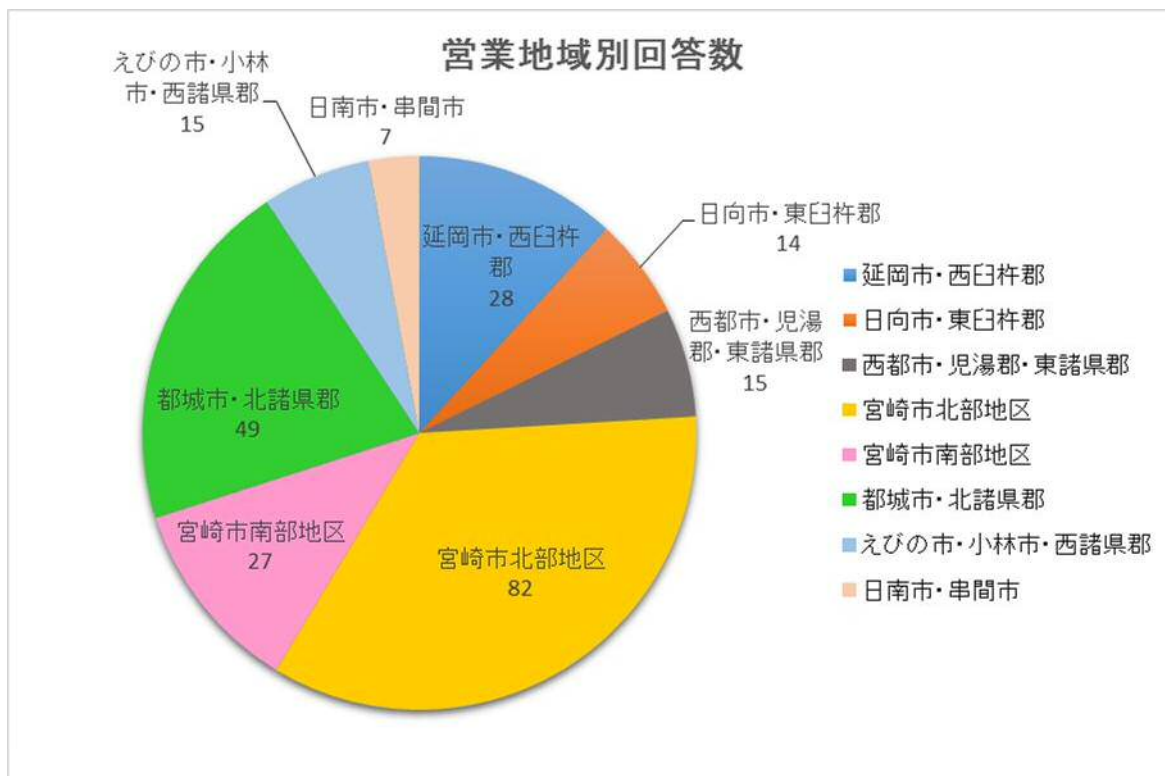
質問は以上です。ご協力いただき誠にありがとうございました。

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	28
日向市・東臼杵郡	14
西都市・児湯郡・東諸県郡	15
宮崎市北部地区	82
宮崎市南部地区	27
都城市・北諸県郡	49
えびの市・小林市・西諸県郡	15
日南市・串間市	7
計	237

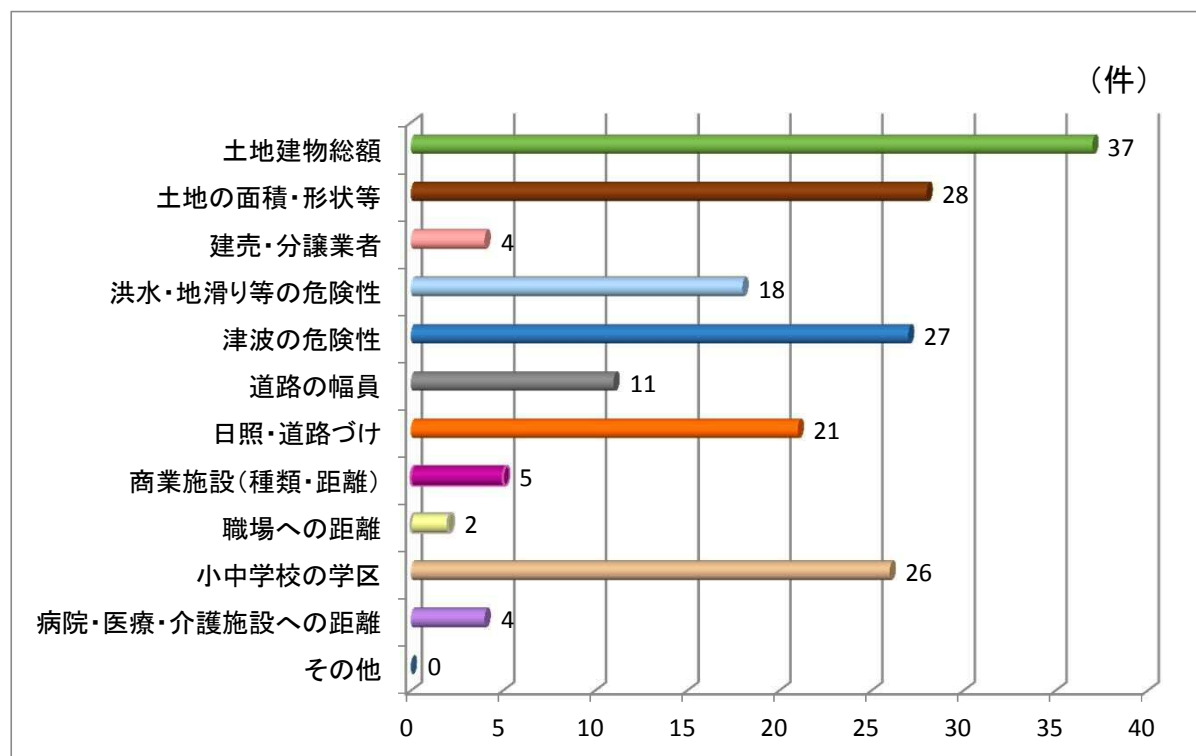


2. 設問ごとの回答内訳と小括

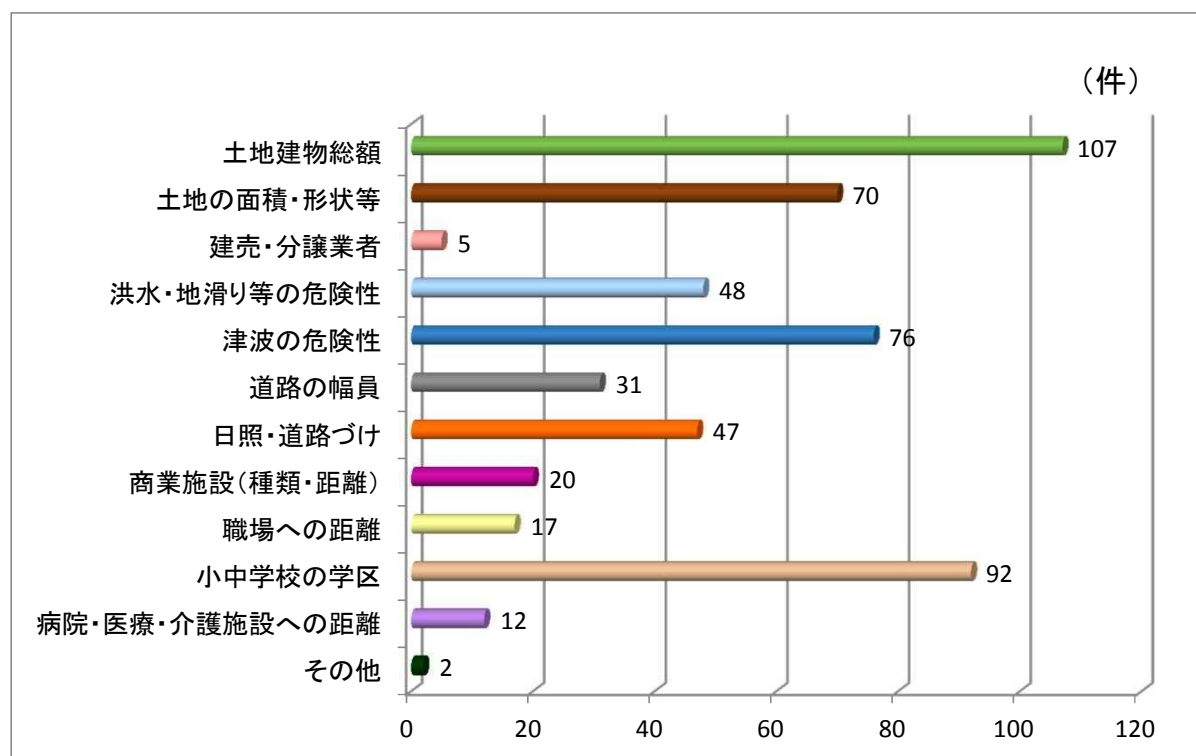
(1) 不動産売買について

◆トピック調査◆ ①住宅取得者が重視していると思われる項目(問6)

【県北（延岡市・西臼杵郡・日向市・東臼杵郡）】

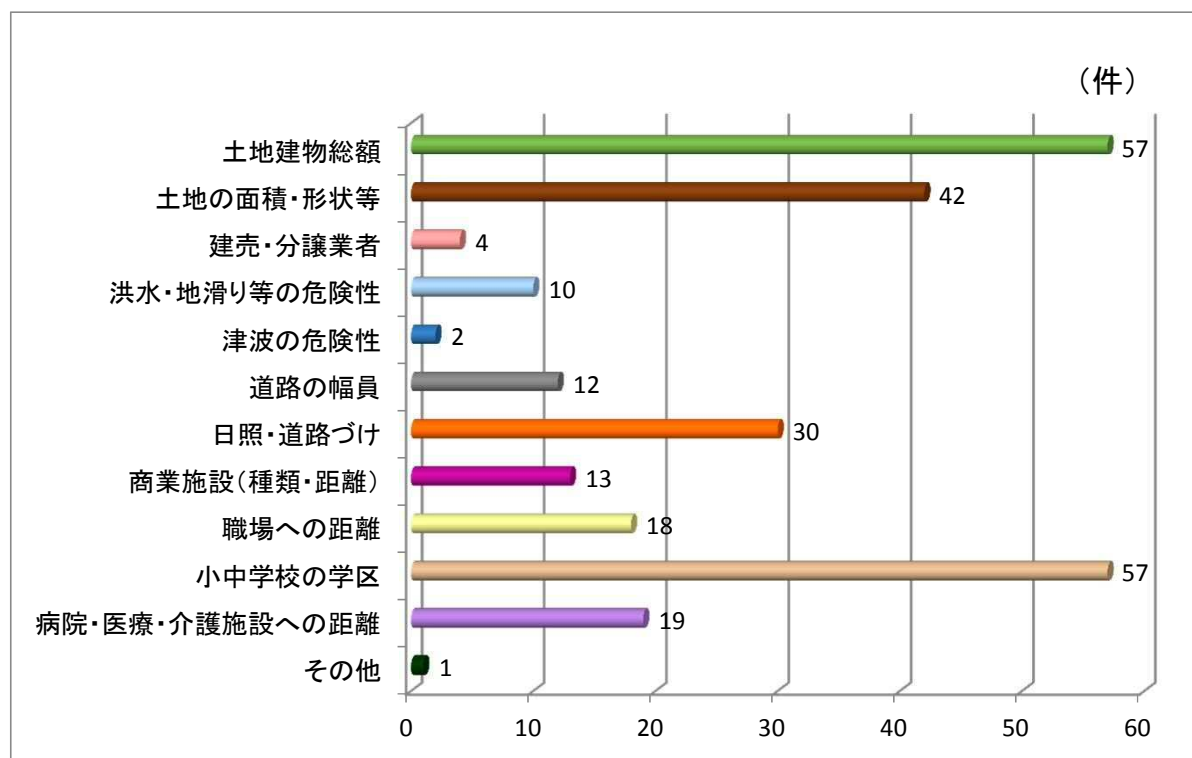


【県央（宮崎市・西都市・児湯郡・東諸県郡）】



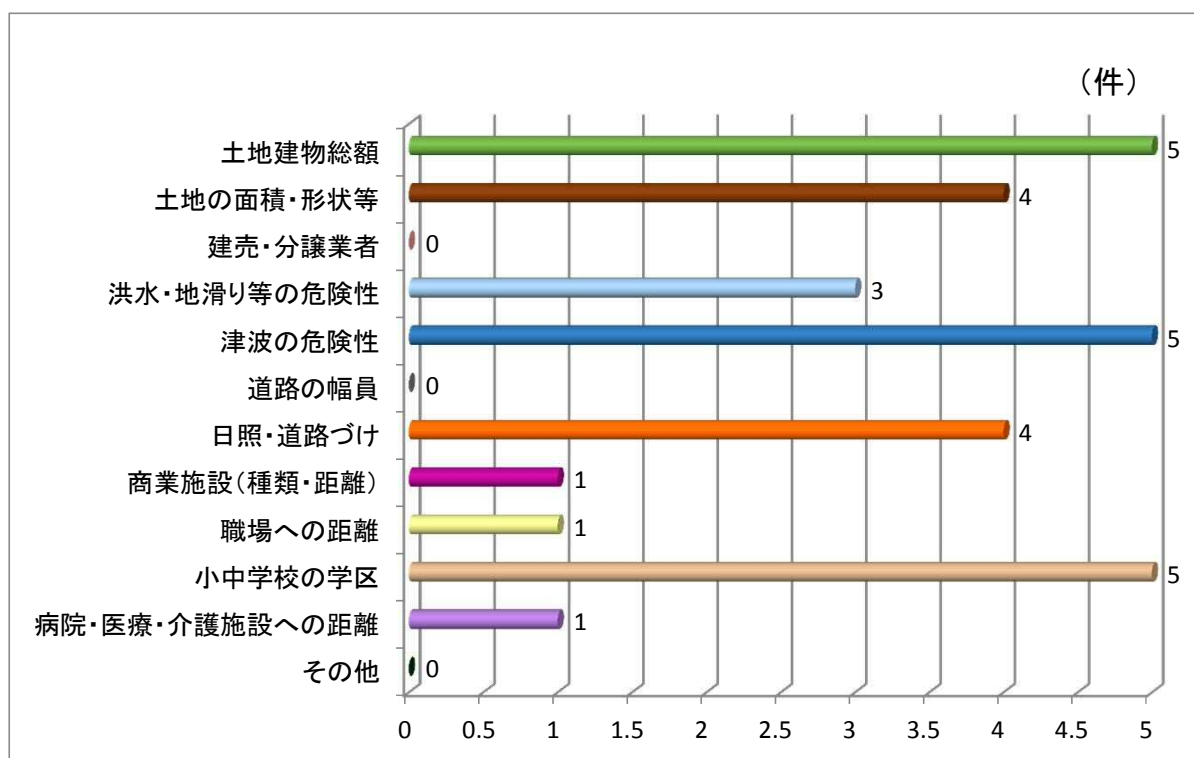
※その他 （ 土地のみの金額 買い物の利便性 ）

【県西（都城市・北諸県郡・えびの市・小林市・西諸県郡）】



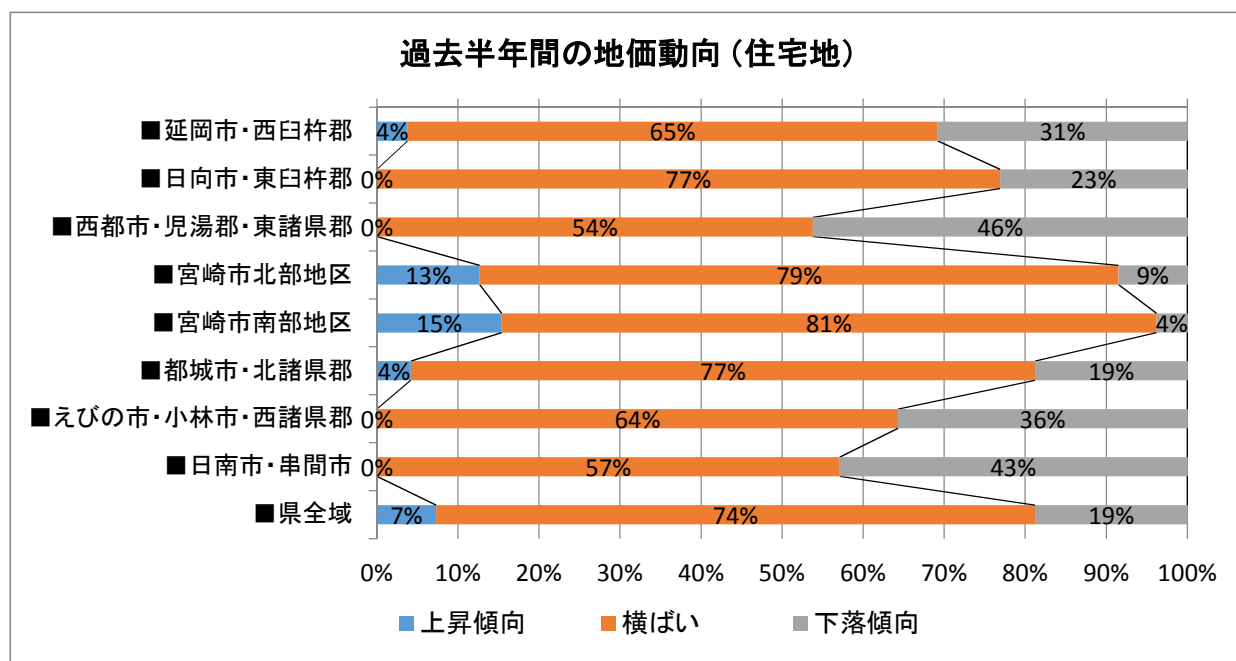
※その他 (南側の展望)

【県南（日南市・串間市）】



② 地価の動向と将来予測

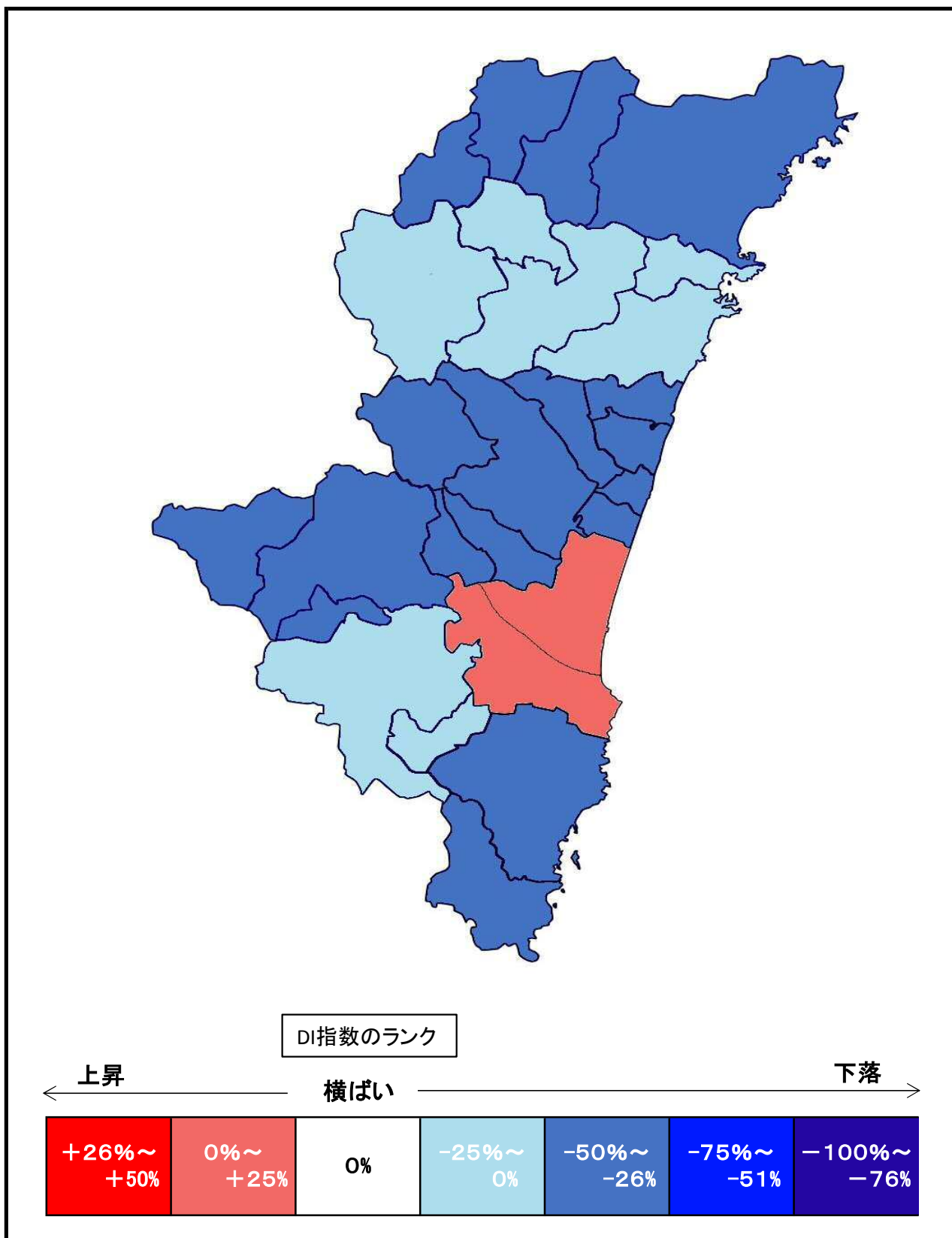
【住宅地】(実感値)



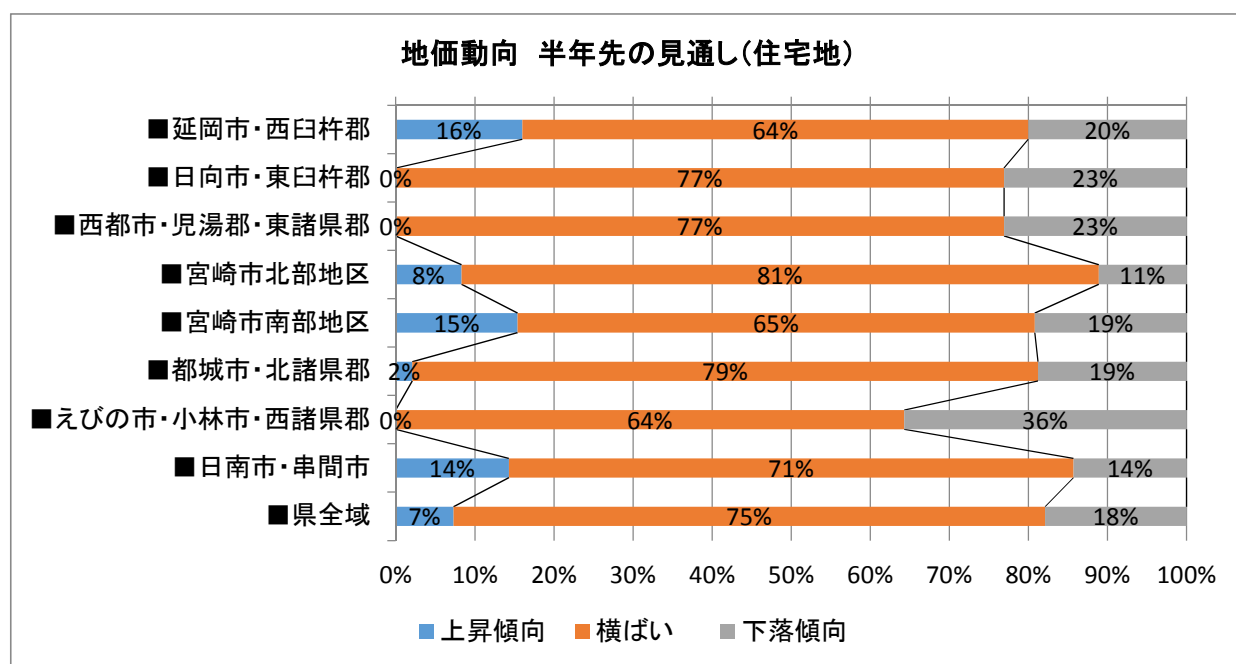
※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

C.問1 地価動向（現在）			1	2	3	合計
調査時点における過去半年の地価動向（住宅地）			上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数		1	17	8	26
	DI指数	-27%	4%	65%	31%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数		0	10	3	13
	DI指数	-23%	0%	77%	23%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数		0	7	6	13
	DI指数	-46%	0%	54%	46%	100%
宮崎市北部地区	回答数		9	56	6	71
	DI指数	4%	13%	79%	9%	100%
宮崎市南部地区	回答数		4	21	1	26
	DI指数	12%	15%	81%	4%	100%
都城市・北諸県郡	回答数		2	37	9	48
	DI指数	-15%	4%	77%	19%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数		0	9	5	14
	DI指数	-36%	0%	64%	36%	100%
日南市・串間市	回答数		0	4	3	7
	DI指数	-43%	0%	57%	43%	100%
県全域	回答数		16	161	41	218
	DI指数	-12%	7%	74%	19%	100%

地価動向（住宅地）実感値 DI 地域別の状況



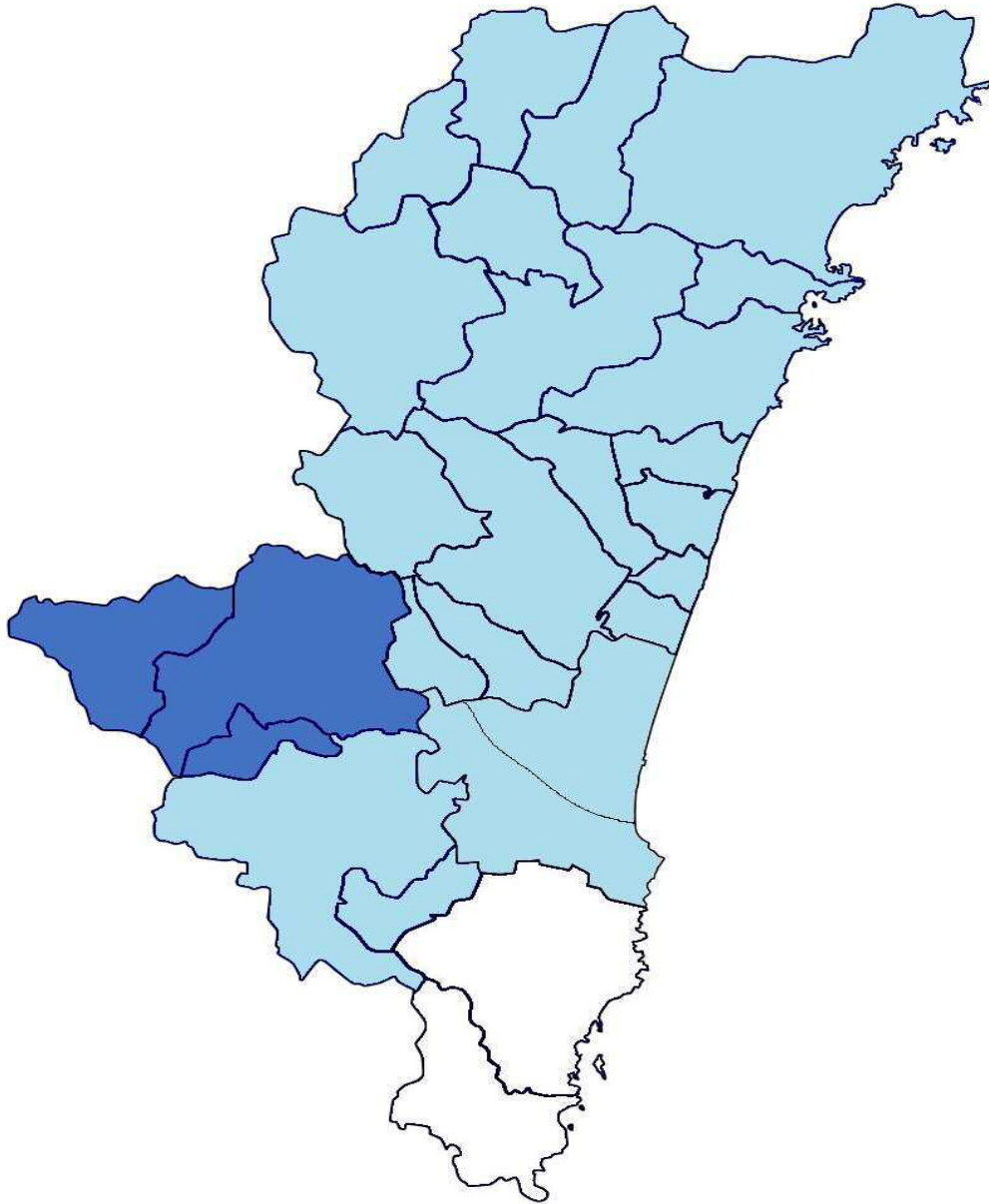
【住宅地】(予測値)



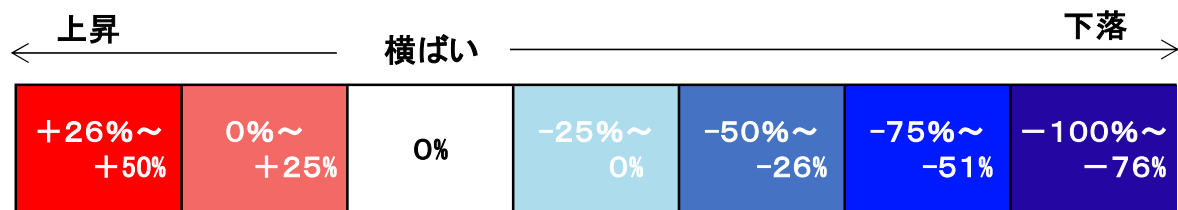
※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

C.問2 地価動向 (将来)		1	2	3	合計
調査時点から半年先の地価動向(住宅地)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	4	16	5	25
	DI指数	-4%	16%	20%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	10	3	13
	DI指数	-23%	0%	23%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	10	3	13
	DI指数	-23%	0%	23%	100%
宮崎市北部地区	回答数	6	58	8	72
	DI指数	-3%	8%	11%	100%
宮崎市南部地区	回答数	4	17	5	26
	DI指数	-4%	15%	19%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	1	38	9	48
	DI指数	-17%	2%	19%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	9	5	14
	DI指数	-36%	0%	36%	100%
日南市・串間市	回答数	1	5	1	7
	DI指数	0%	14%	14%	100%
県全域	回答数	16	163	39	218
	DI指数	-11%	7%	18%	100%

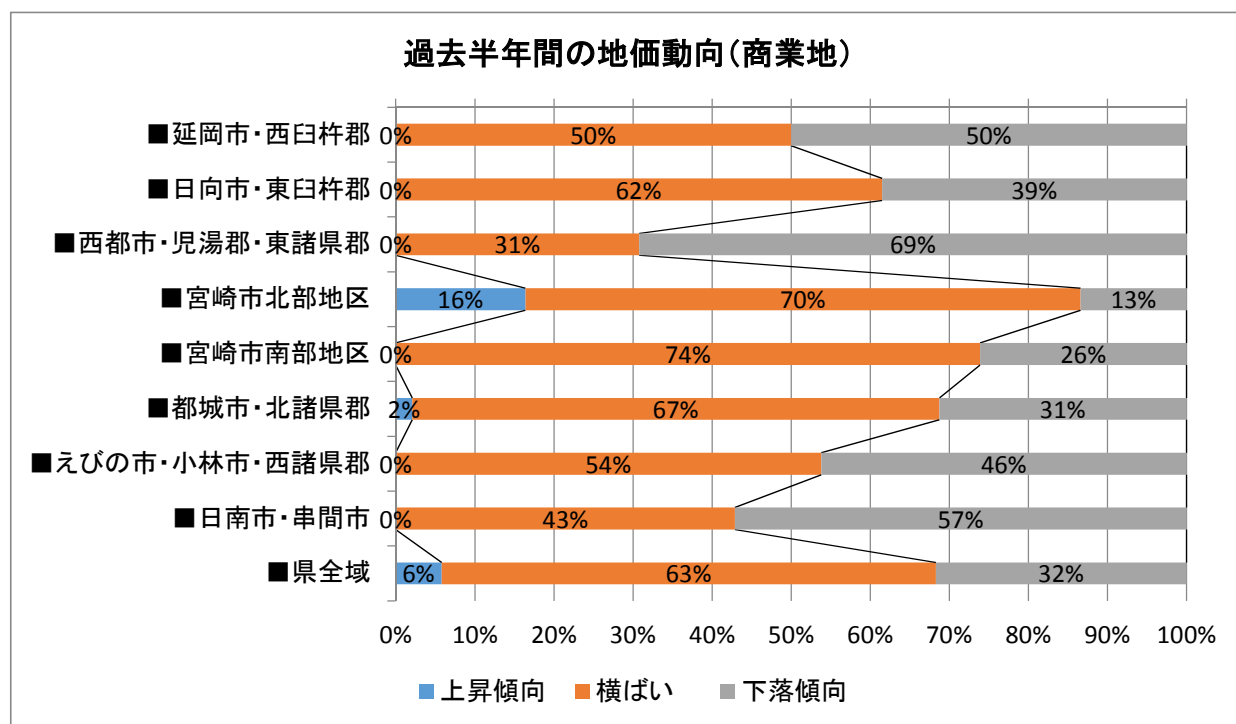
地価動向（住宅地）予測値 DI 地域別の状況



DI指数のランク



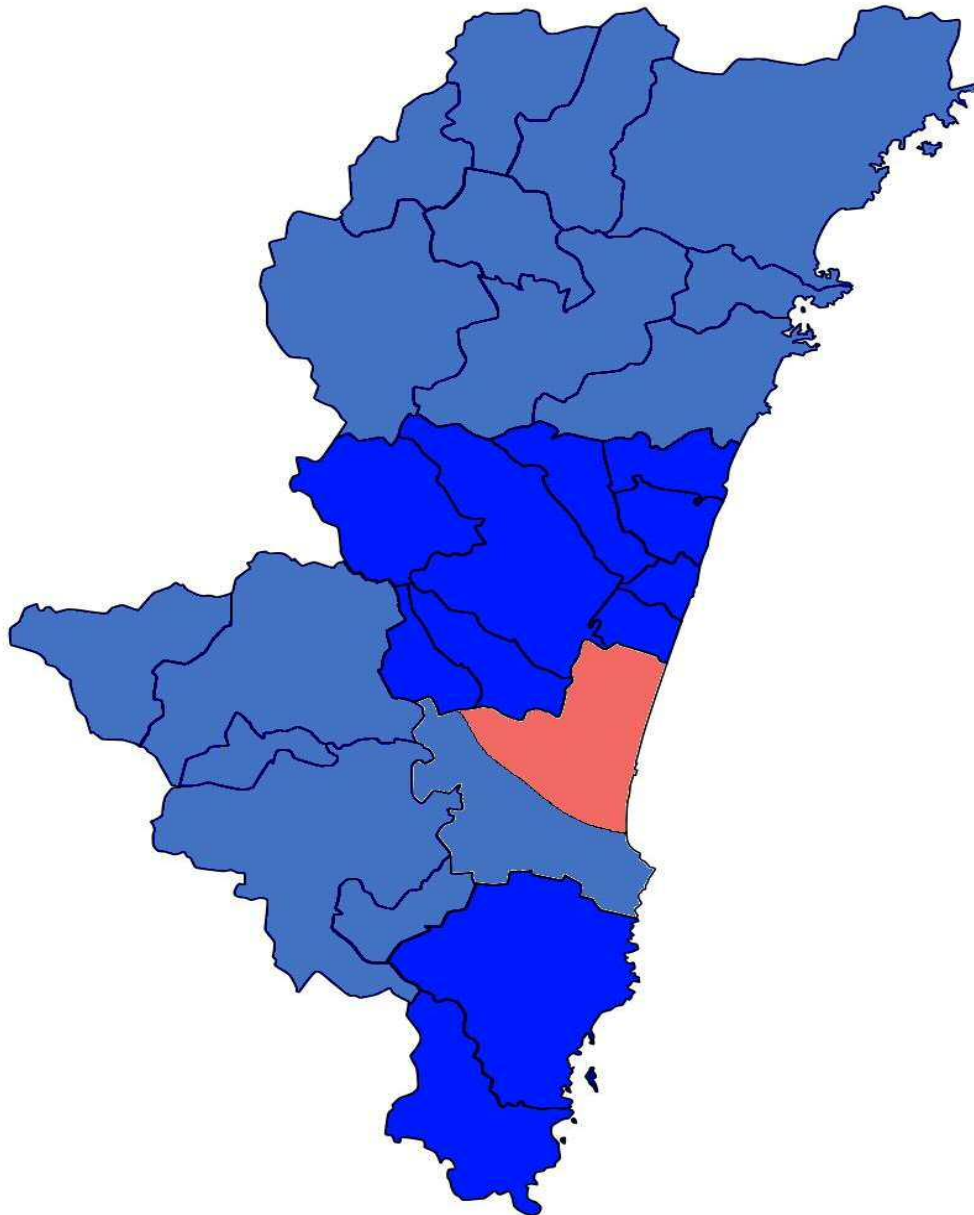
【商業地】(実感値)



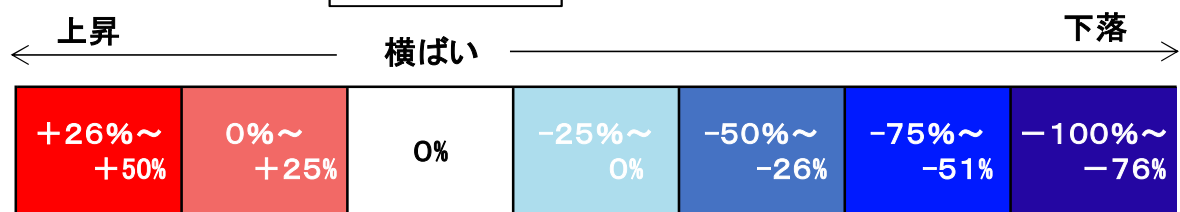
※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

C.問1 地価動向(現在)		1	2	3	合計
調査時点における過去半年の地価動向(商業地)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	12	12	24
	DI指数	-50%	0%	50%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	8	5	13
	DI指数	-39%	0%	62%	39%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	4	9	13
	DI指数	-69%	0%	31%	69%
宮崎市北部地区	回答数	11	47	9	67
	DI指数	3%	16%	70%	13%
宮崎市南部地区	回答数	0	17	6	23
	DI指数	-26%	0%	74%	26%
都城市・北諸県郡	回答数	1	32	15	48
	DI指数	-29%	2%	67%	31%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	7	6	13
	DI指数	-46%	0%	54%	46%
日南市・串間市	回答数	0	3	4	7
	DI指数	-57%	0%	43%	57%
県全域	回答数	12	130	66	208
	DI指数	-26%	6%	63%	32%

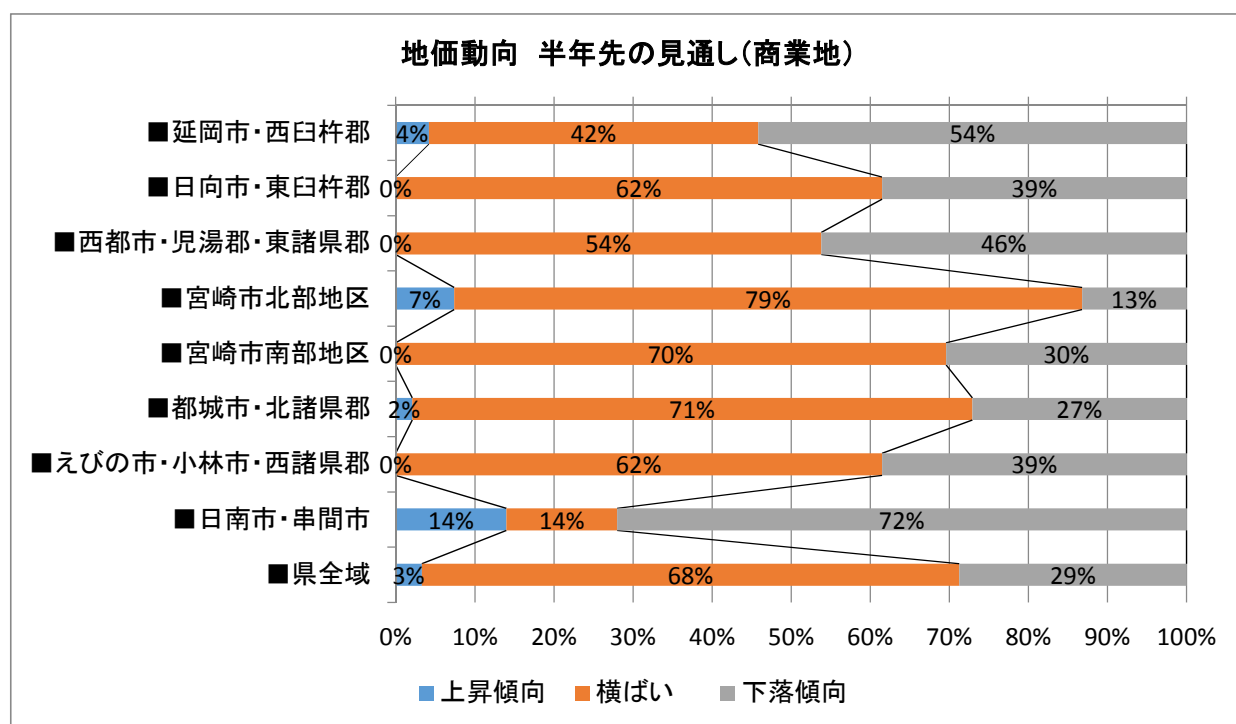
地価動向（商業地）実感値 DI 地域別の状況



DI指数のランク



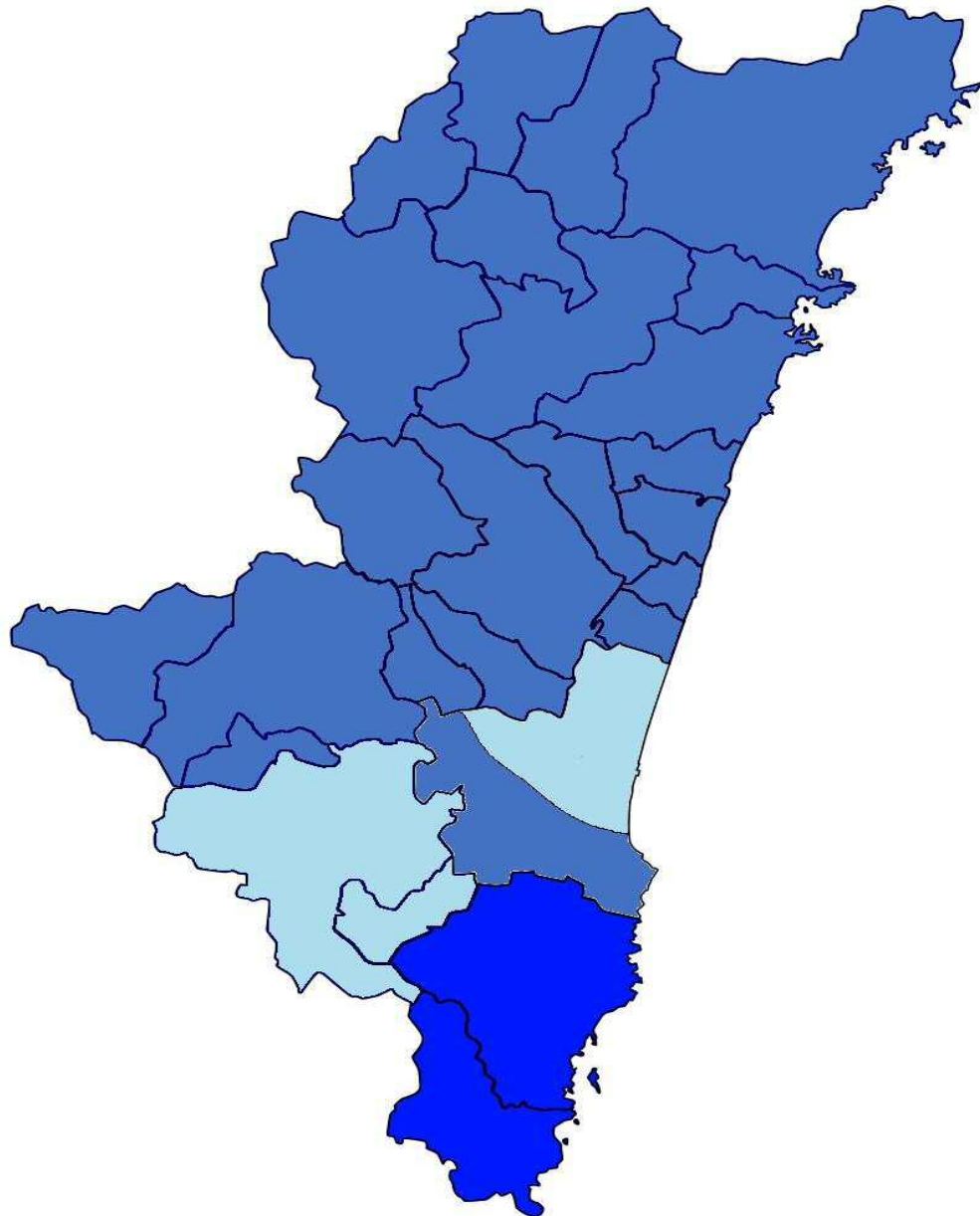
【商業地】(予測値)



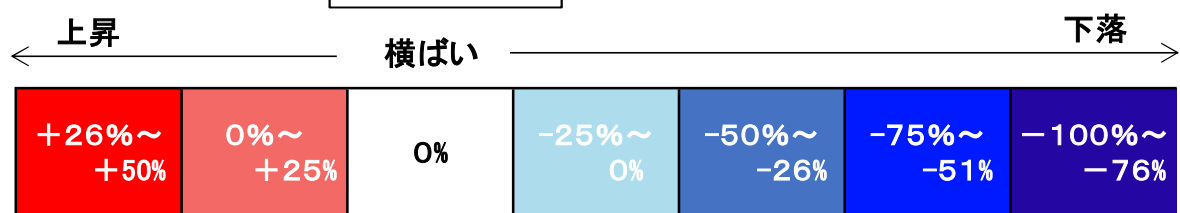
※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

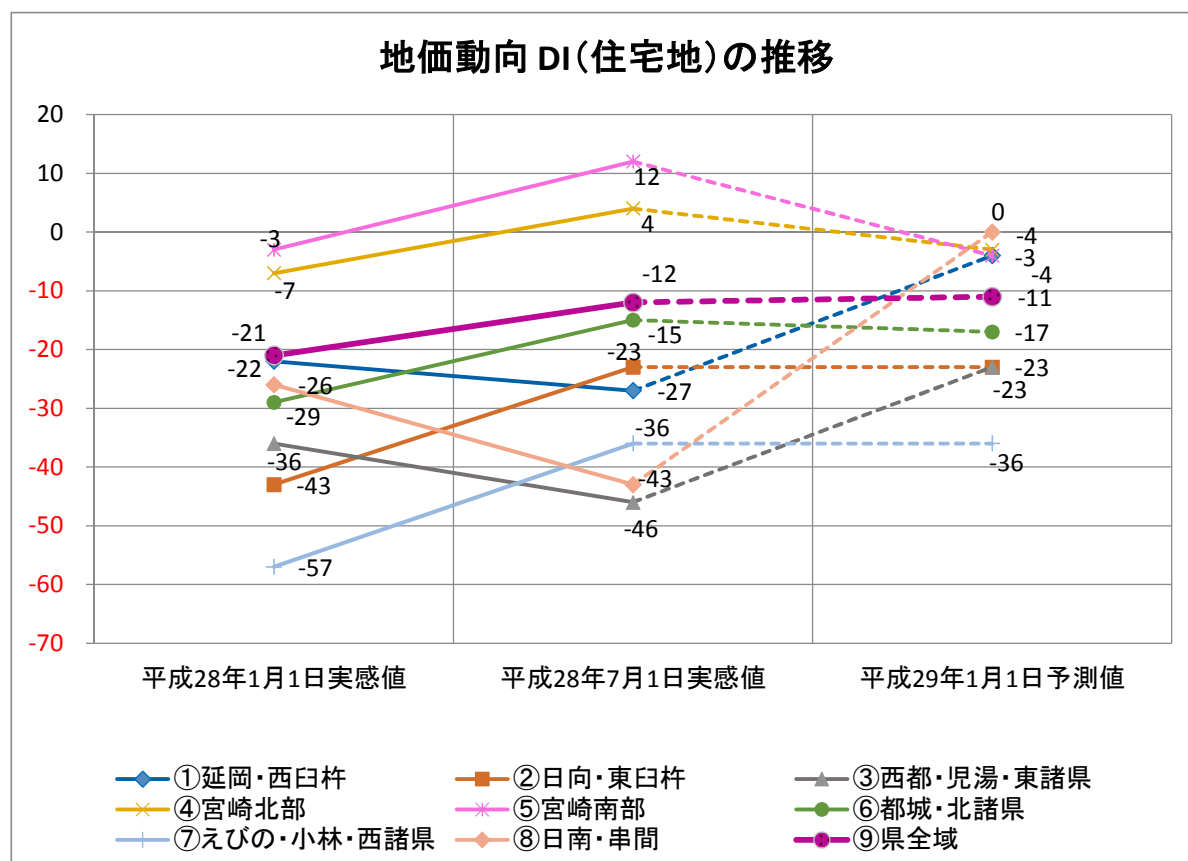
C.問2 地価動向 (将来)			1	2	3	合計
調査時点から半年先の地価動向(商業地)			上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数		1	10	13	24
	DI指数	-50%	4%	42%	54%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数		0	8	5	13
	DI指数	-39%	0%	62%	39%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数		0	7	6	13
	DI指数	-46%	0%	54%	46%	100%
宮崎市北部地区	回答数		5	54	9	68
	DI指数	-6%	7%	79%	13%	100%
宮崎市南部地区	回答数		0	16	7	23
	DI指数	-30%	0%	70%	30%	100%
都城市・北諸県郡	回答数		1	34	13	48
	DI指数	-25%	2%	71%	27%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数		0	8	5	13
	DI指数	-39%	0%	62%	39%	100%
日南市・串間市	回答数		0	5	2	7
	DI指数	-58%	14%	14%	72%	100%
県全域	回答数		7	142	60	209
	DI指数	-25%	3%	68%	29%	100%

地価動向（商業地）予測値 DI 地域別の状況



DI指数のランク





【D I 値】

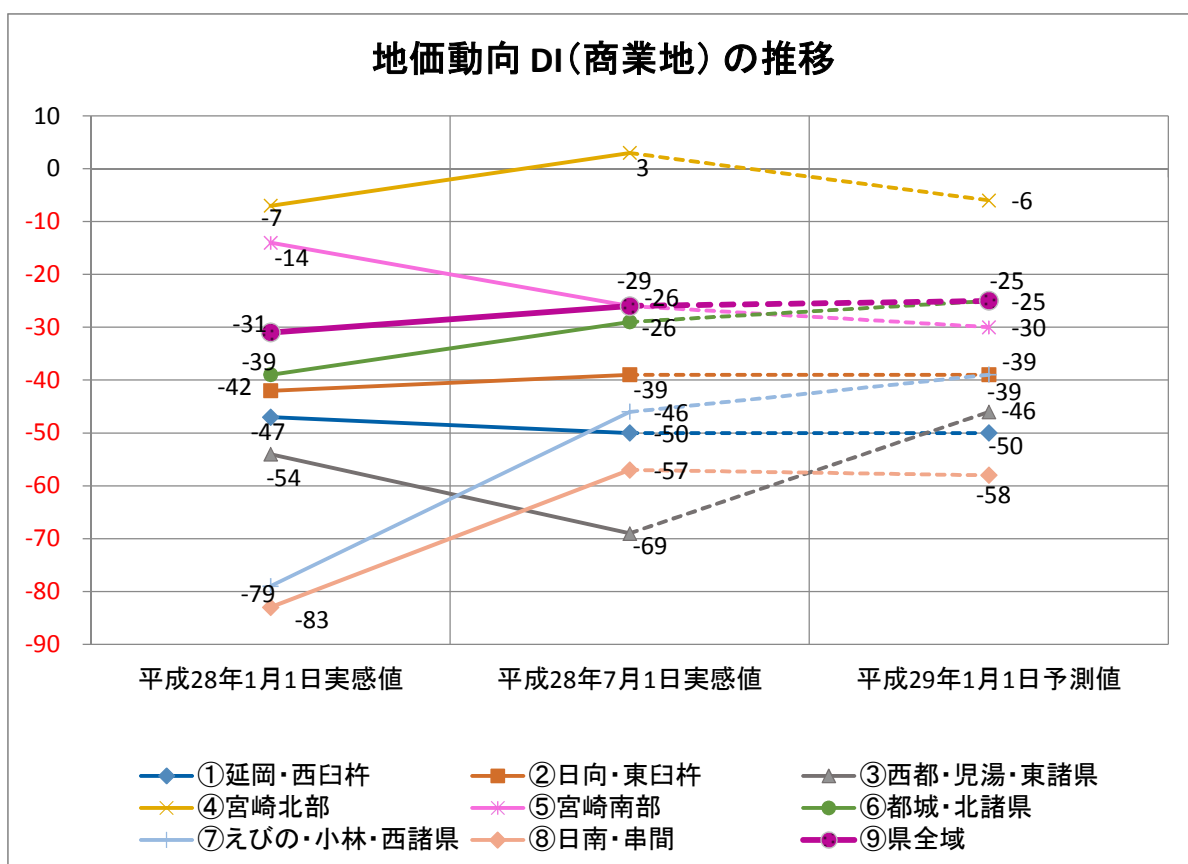
地 域	平成28年1月1日実感値	平成28年7月1日実感値	平成29年1月1日予測値
①延岡・西臼杵	-22	-27	-4
②日向・東臼杵	-43	-23	-23
③西都・児湯・東諸県	-36	-46	-23
④宮崎北部	-7	4	-3
⑤宮崎南部	-3	12	-4
⑥都城・北諸県	-29	-15	-17
⑦えびの・小林・西諸県	-57	-36	-36
⑧日南・串間	-26	-43	0
⑨県全域	-21	-12	-11

宮崎市は、全域が平成28年1月の実感値と比べると、平成28年7月の実感値はプラス変動がみられ、宮崎市に需要が集まってきていることがうかがえる。

その他の地域は、平成28年1月、7月ともにマイナスのままである。特筆されるのは、西都・児湯・東諸県地区で-46と10ポイント悪化、日南・串間地区でも-43と17ポイント悪化している点である。

平成29年1月の予測値では県南地域はゼロ、宮崎市は若干のマイナスにとどまっている。

(池 上)



【D I 値】

地 域	平成28年1月1日実感値	平成28年7月1日実感値	平成29年1月1日予測値
①延岡・西臼杵	-47	-50	-50
②日向・東臼杵	-42	-39	-39
③西都・児湯・東諸県	-54	-69	-46
④宮崎北部	-7	3	-6
⑤宮崎南部	-14	-26	-30
⑥都城・北諸県	-39	-29	-25
⑦えびの・小林・西諸県	-79	-46	-39
⑧日南・串間	-83	-57	-58
⑨県全域	-31	-26	-25

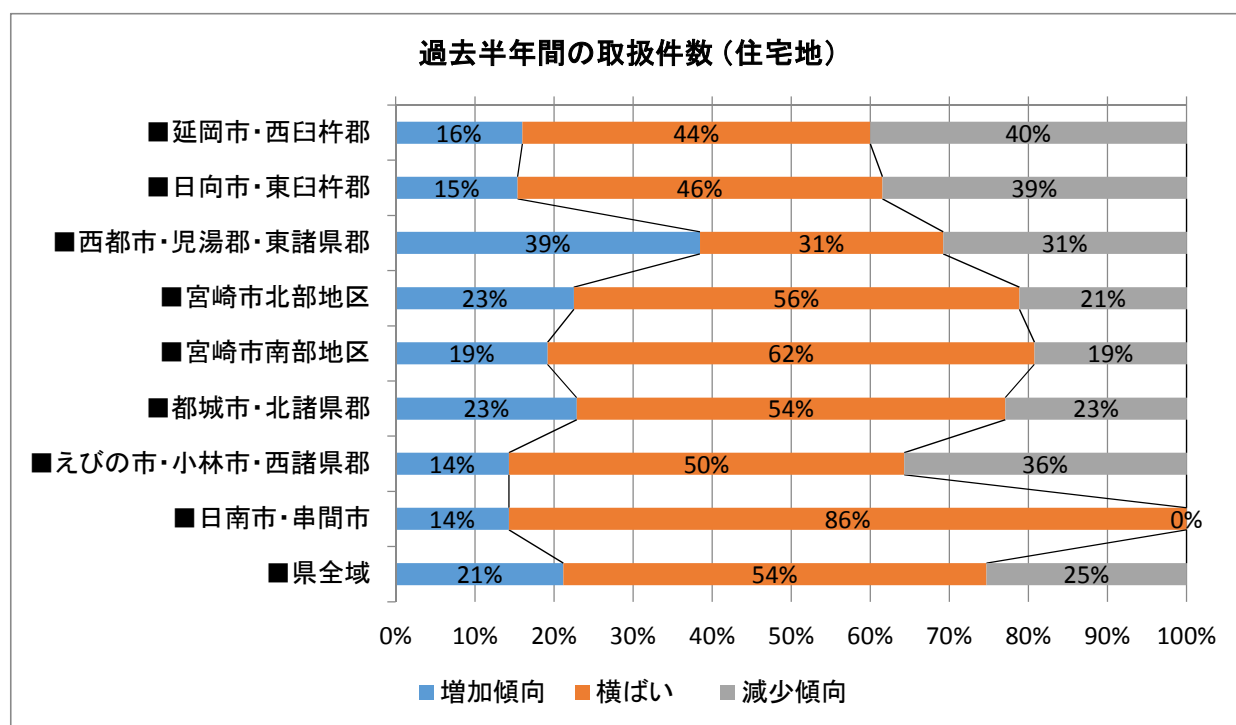
平成28年1月の実感値と比べると、ニシタチ地区を抱える宮崎市北部のみが、平成28年7月の実感値がプラス変動である。その他の地域は、平成28年1月、7月ともに大きくマイナスのままである。-50に達する地域も、延岡・西臼杵地区、西都・児湯・東諸県地区、日南・串間地区と複数出てきている。

平成29年1月の予測値は、県内全域でマイナスであり、住宅地と比べて商業地は、県内全域において、地価動向が悲観的である。特に県南地区、県北地区は、-50に達しており、商況の悪化がうかがえる。

(池 上)

③ 取扱件数の動向と将来予測

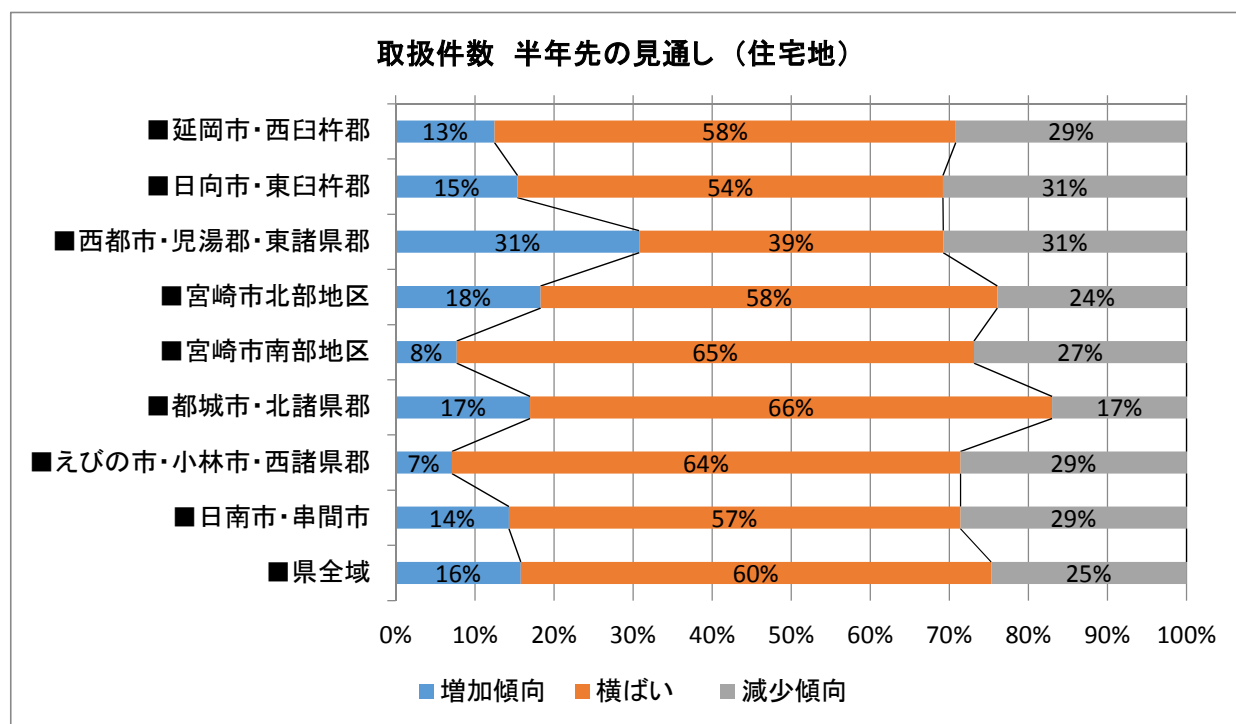
【住宅地】(実感値)



※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

問3.取扱件数（現在）			1	2	3	合計
調査時点における過去半年の取扱件数（住宅地）			増加傾向	横ばい	減少傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数		4	11	10	25
	DI指数	-24%	16%	44%	40%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数		2	6	5	13
	DI指数	-23%	15%	46%	39%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数		5	4	4	13
	DI指数	8%	39%	31%	31%	100%
宮崎市北部地区	回答数		16	40	15	71
	DI指数	1%	23%	56%	21%	100%
宮崎市南部地区	回答数		5	16	5	26
	DI指数	0%	19%	62%	19%	100%
都城市・北諸県郡	回答数		11	26	11	48
	DI指数	0%	23%	54%	23%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数		2	7	5	14
	DI指数	-21%	14%	50%	36%	100%
日南市・串間市	回答数		1	6	0	7
	DI指数	14%	14%	86%	0%	100%
県全域	回答数		46	116	55	217
	DI指数	-4%	21%	54%	25%	100%

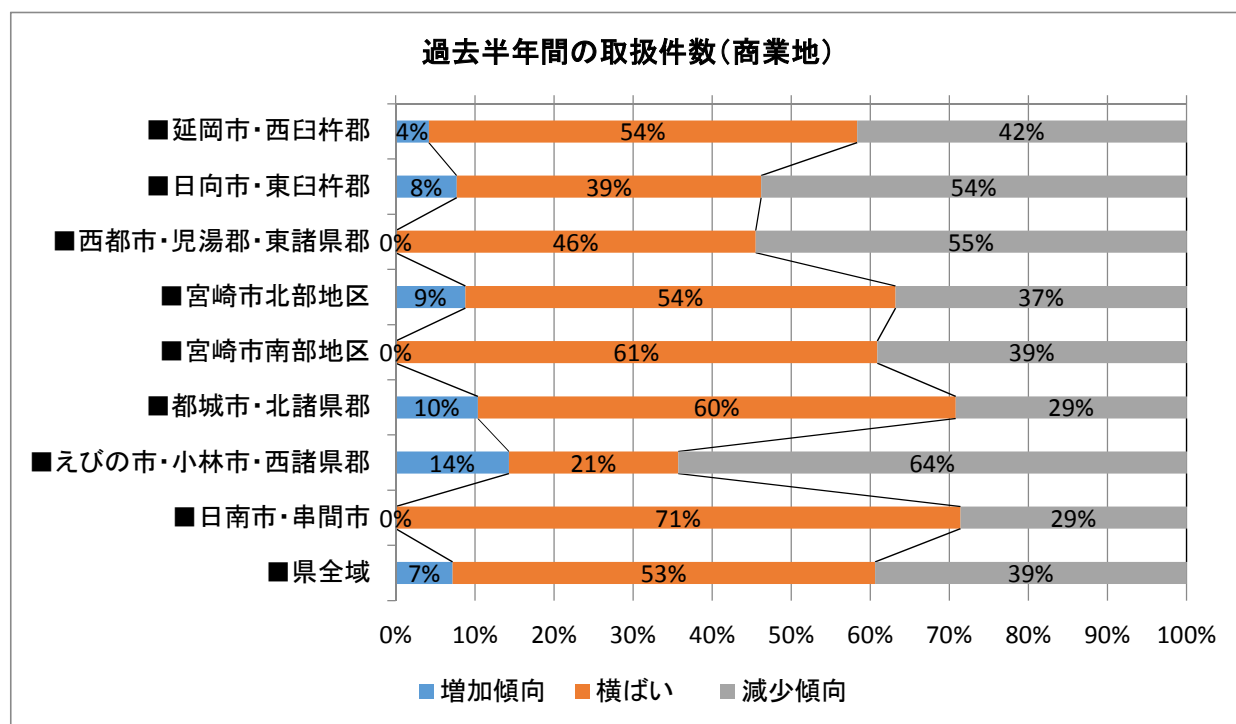
【住宅地】(予測値)



※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

問4.取扱件数（将来）			1	2	3	合計
調査時点から半年先の取扱件数（住宅地）			増加傾向	横ばい	減少傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数		3	14	7	24
	DI指数	-17%	13%	58%	29%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数		2	7	4	13
	DI指数	-15%	15%	54%	31%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数		4	5	4	13
	DI指数	0%	31%	39%	31%	100%
宮崎市北部地区	回答数		13	41	17	71
	DI指数	-6%	18%	58%	24%	100%
宮崎市南部地区	回答数		2	17	7	26
	DI指数	-19%	8%	65%	27%	100%
都城市・北諸県郡	回答数		8	31	8	47
	DI指数	0%	17%	66%	17%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数		1	9	4	14
	DI指数	-22%	7%	64%	29%	100%
日南市・串間市	回答数		1	4	2	7
	DI指数	-14%	14%	57%	29%	100%
県全域	回答数		34	128	53	215
	DI指数	-9%	16%	60%	25%	100%

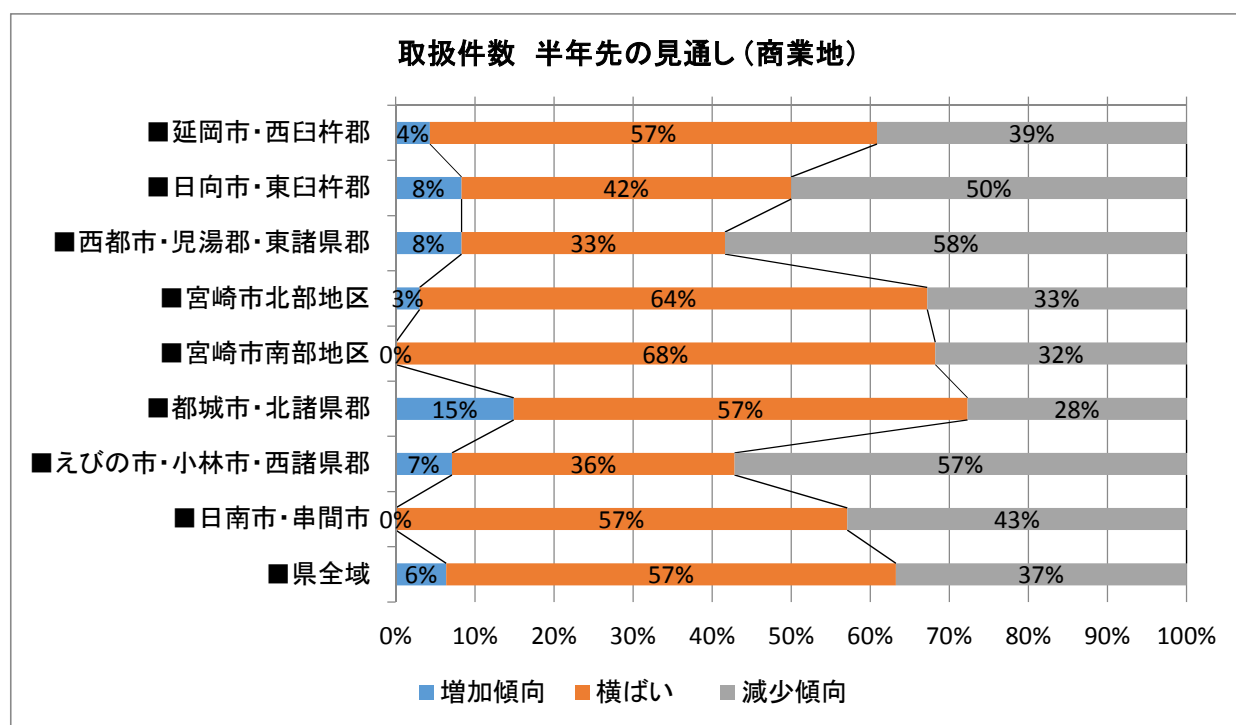
【商業地】(実感値)



※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含まれます。

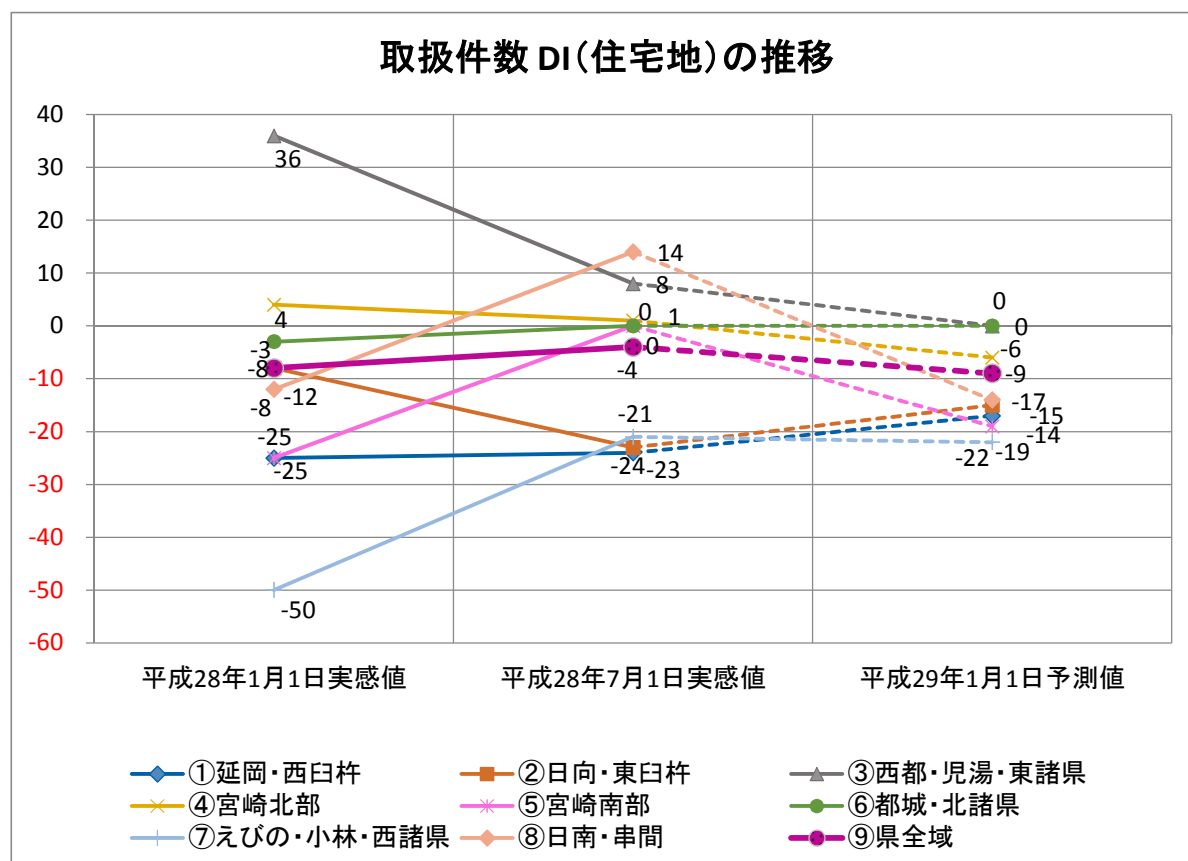
問3.取扱件数(現在)			1	2	3	合計
調査時点における過去半年の取扱件数(商業地)			増加傾向	横ばい	減少傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数		1	13	10	24
	DI指数	-38%	4%	54%	42%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数		1	5	7	13
	DI指数	-46%	8%	39%	54%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数		0	5	6	11
	DI指数	-55%	0%	46%	55%	100%
宮崎市北部地区	回答数		6	37	25	68
	DI指数	-28%	9%	54%	37%	100%
宮崎市南部地区	回答数		0	14	9	23
	DI指数	-39%	0%	61%	39%	100%
都城市・北諸県郡	回答数		5	29	14	48
	DI指数	-19%	10%	60%	29%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数		2	3	9	14
	DI指数	-50%	14%	21%	64%	100%
日南市・串間市	回答数		0	5	2	7
	DI指数	-29%	0%	71%	29%	100%
県全域	回答数		15	111	82	208
	DI指数	-32%	7%	53%	39%	100%

【商業地】(予測値)



※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

問4.取扱件数(将来)			1	2	3	
調査時点から半年先の取扱件数(商業地)			増加傾向	横ばい	減少傾向	合計
延岡市・西臼杵郡	回答数		1	13	9	23
	DI指数	-35%	4%	57%	39%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数		1	5	6	12
	DI指数	-42%	8%	42%	50%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数		1	4	7	12
	DI指数	-50%	8%	33%	58%	100%
宮崎市北部地区	回答数		2	43	22	67
	DI指数	-30%	3%	64%	33%	100%
宮崎市南部地区	回答数		0	15	7	22
	DI指数	-32%	0%	68%	32%	100%
都城市・北諸県郡	回答数		7	27	13	47
	DI指数	-13%	15%	57%	28%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数		1	5	8	14
	DI指数	-50%	7%	36%	57%	100%
日南市・串間市	回答数		0	4	3	7
	DI指数	-43%	0%	57%	43%	100%
県全域	回答数		13	116	75	204
	DI指数	-30%	6%	57%	37%	100%



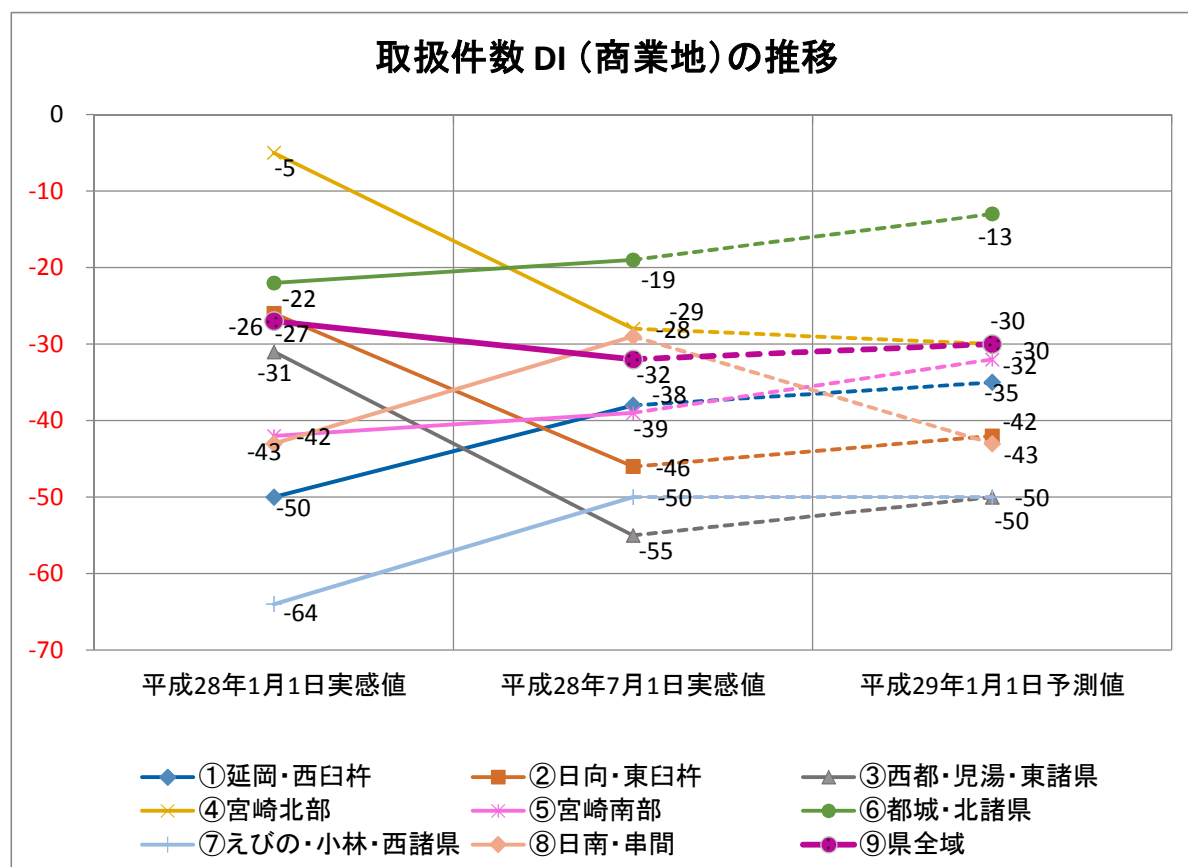
【D I 値】

地 域	平成28年1月1日実感値	平成28年7月1日実感値	平成29年1月1日予測値
①延岡・西臼杵	-25	-24	-17
②日向・東臼杵	-8	-23	-15
③西都・児湯・東諸県	36	8	0
④宮崎北部	4	1	-6
⑤宮崎南部	-25	0	-19
⑥都城・北諸県	-3	0	0
⑦えびの・小林・西諸県	-50	-21	-22
⑧日南・串間	-12	14	-14
⑨県全域	-8	-4	-9

平成28年7月の実感値は、西都・児湯・東諸県地区、宮崎市北部、日南・串間地区でプラスであった。日銀のマイナス金利政策の影響で、住宅ローンの金利が下がり、住宅地の売買が増加していると考えられる。

しかし平成29年1月の予測値では、ゼロの地点は、西都・児湯・東諸県地区、都城・北諸県地区と出てきているが、プラスの地区はなく、取扱件数が増加するという予測が県内全域で確認できないのが現状である。これは、景気に対する先行き不透明感が表れているものと思われる。

(池 上)



【D I 値】

地 域	平成28年1月1日実感値	平成28年7月1日実感値	平成29年1月1日予測値
①延岡・西臼杵	-50	-38	-35
②日向・東臼杵	-26	-46	-42
③西都・児湯・東諸県	-31	-55	-50
④宮崎北部	-5	-28	-30
⑤宮崎南部	-42	-39	-32
⑥都城・北諸県	-22	-19	-13
⑦えびの・小林・西諸県	-64	-50	-50
⑧日南・串間	-43	-29	-43
⑨県全域	-27	-32	-30

商業地に関しては、平成28年1月及び7月の実感値、平成29年1月の予測値ともに県内全域マイナスで、県内全域において市況の悪化が認められる

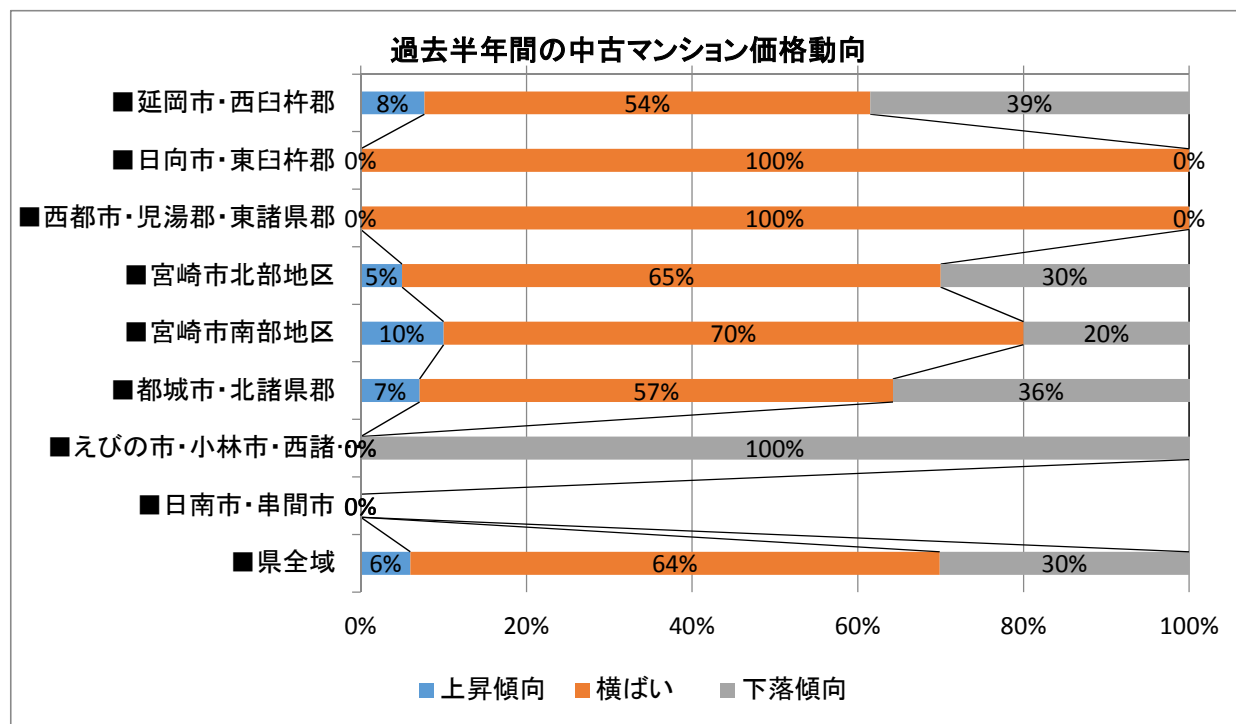
平成28年7月の実感値では、西都・児湯・東諸県地区及びえびの・小林・西諸県地区で-50に達しており、当該地区の商業地の取引が、極端に細っている現状が確認できる。

平成29年1月の予測値では、都城市・北諸県郡を除いた地区で、30ポイント以上のマイナスであり、商業地の取引件数が今後も減少すると予測されている。

(池 上)

④-1 中古マンション価格の動向と将来予測

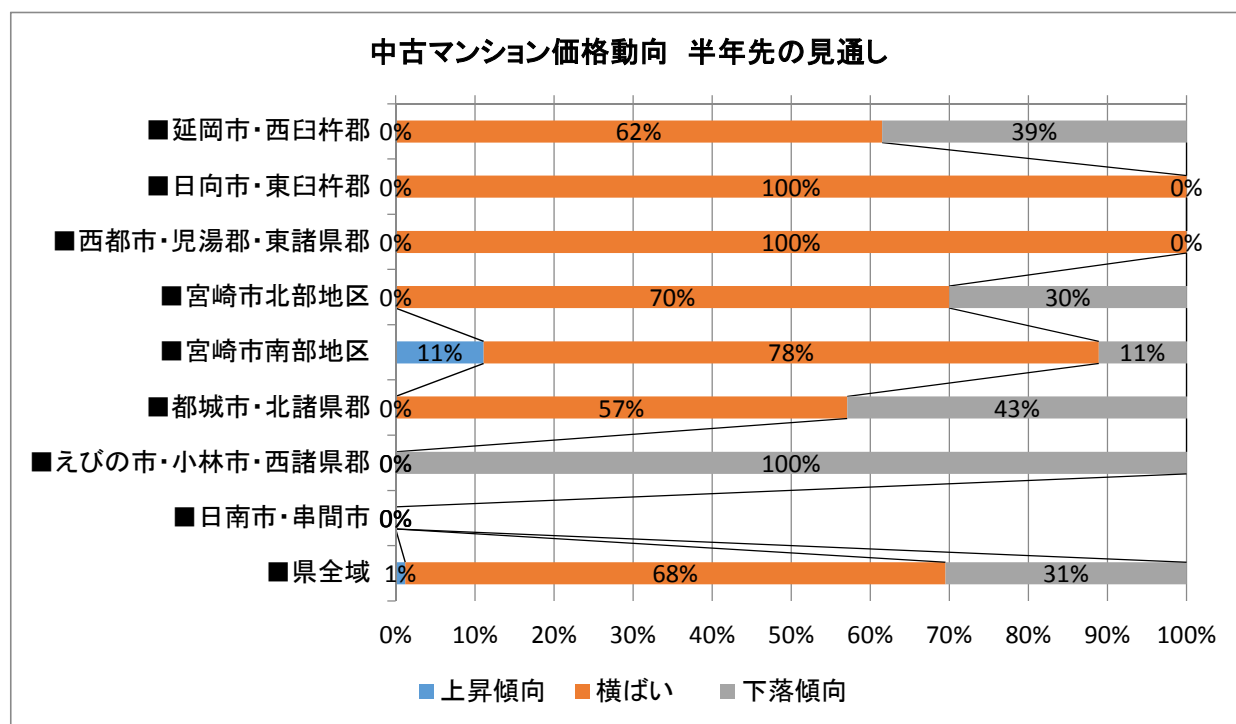
【中古マンション価格】(実感値)



※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(現在)			1	2	3	合計
調査時点における過去半年の価格動向(中古マンション)			上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数		1	7	5	13
	DI指数	-31%	8%	54%	39%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数		0	4	0	4
	DI指数	0%	0%	100%	0%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数		0	1	0	1
	DI指数	0%	0%	100%	0%	100%
宮崎市北部地区	回答数		2	26	12	40
	DI指数	-25%	5%	65%	30%	100%
宮崎市南部地区	回答数		1	7	2	10
	DI指数	-10%	10%	70%	20%	100%
都城市・北諸県郡	回答数		1	8	5	14
	DI指数	-29%	7%	57%	36%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数		0	0	1	1
	DI指数	-100%	0%	0%	100%	100%
日南市・串間市	回答数		0	0	0	0
	DI指数	0%	0%	0%	0%	0%
県全域	回答数		5	53	25	83
	DI指数	-24%	6%	64%	30%	100%

【中古マンション価格】(予測値)

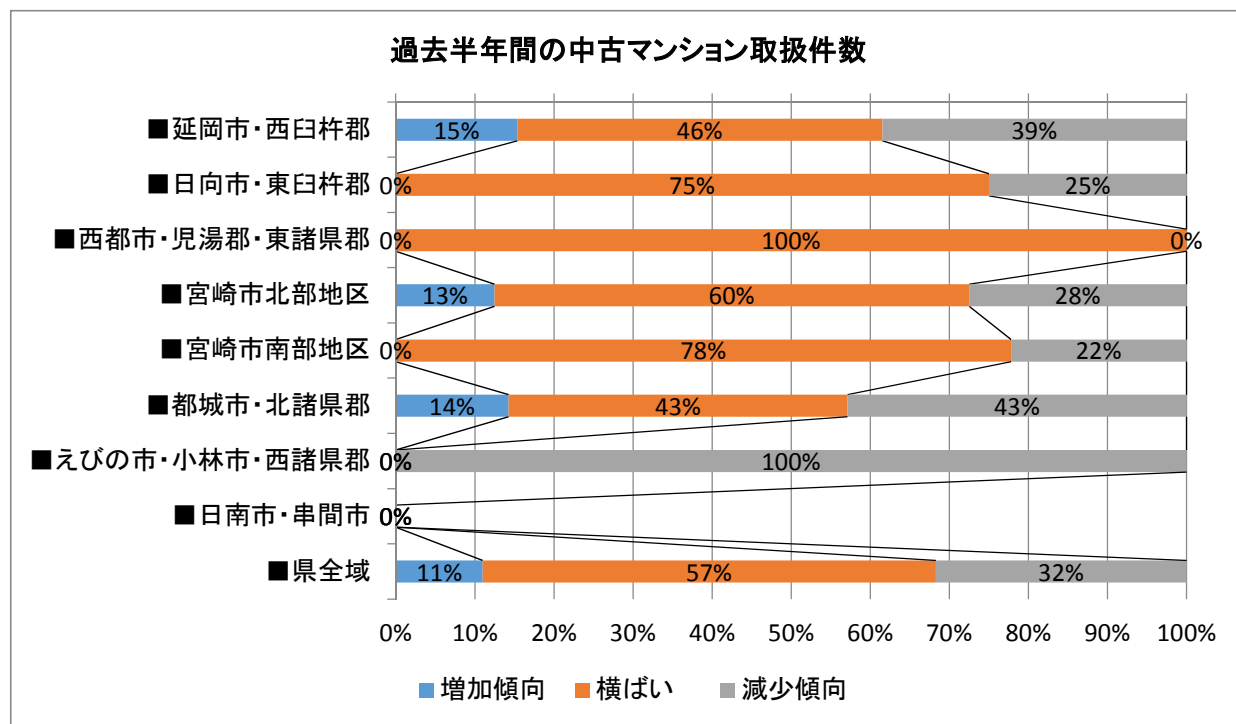


※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

C問5.中古マンション価格動向(将来)			1	2	3	合計
調査時点から半年先の価格動向 (中古マンション)			上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数		0	8	5	13
	DI指数	-39%	0%	62%	39%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数		0	4	0	4
	DI指数	0%	0%	100%	0%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数		0	1	0	1
	DI指数	0%	0%	100%	0%	100%
宮崎市北部地区	回答数		0	28	12	40
	DI指数	-30%	0%	70%	30%	100%
宮崎市南部地区	回答数		1	7	1	9
	DI指数	0%	11%	78%	11%	100%
都城市・北諸県郡	回答数		0	8	6	14
	DI指数	-43%	0%	57%	43%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数		0	0	1	1
	DI指数	-100%	0%	0%	100%	100%
日南市・串間市	回答数		0	0	0	0
	DI指数	0%	0%	0%	0%	0%
県全域	回答数		1	56	25	82
	DI指数	-29%	1%	68%	31%	100%

④-2 中古マンション取扱件数の動向と将来予測

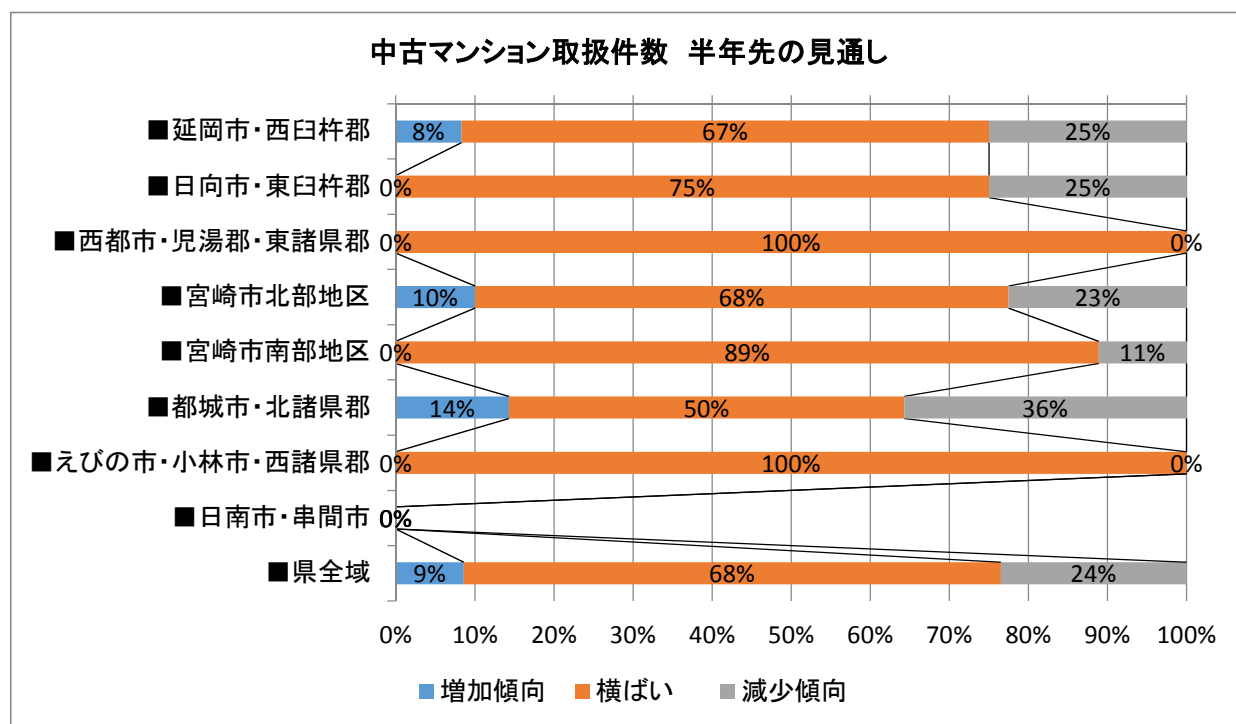
【中古マンション取扱件数】(実感値)



※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

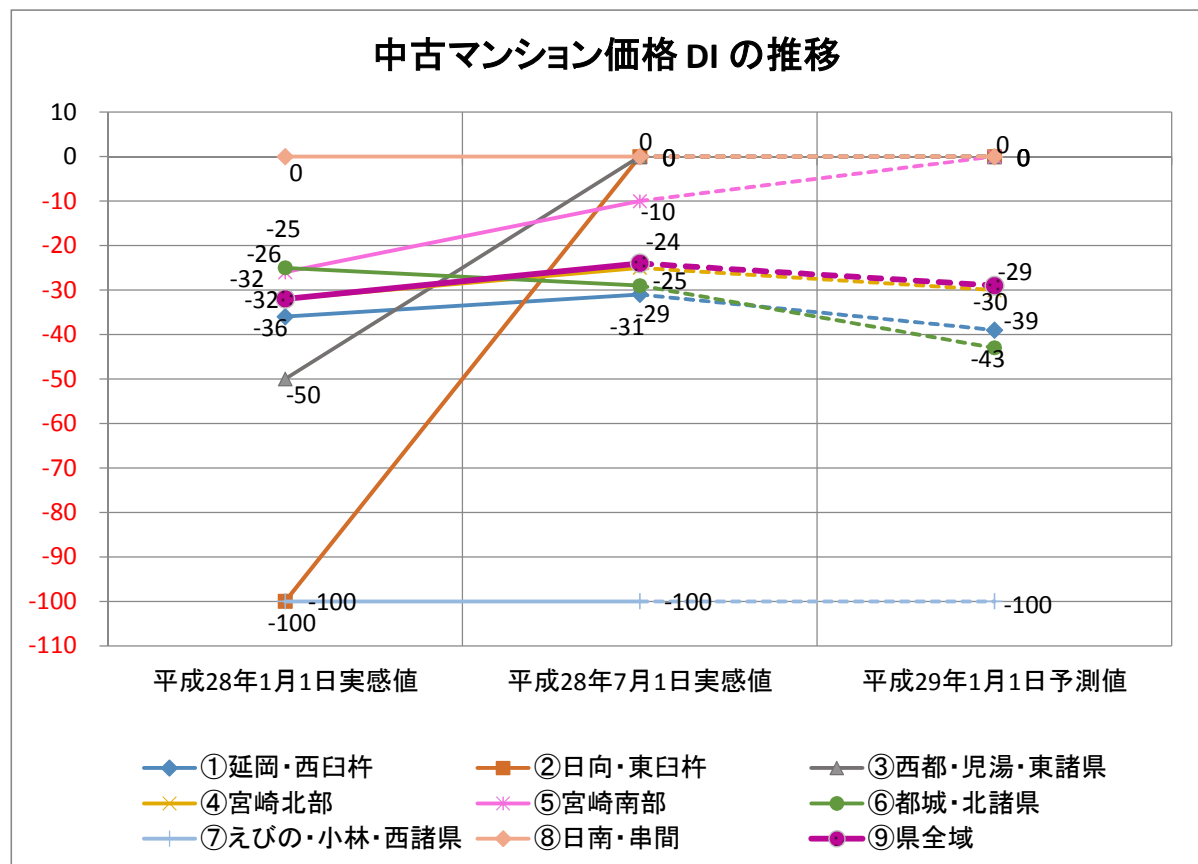
C問5.中古マンション取扱件数(現在)			1	2	3	合計
調査時点における過去半年の取扱件数(中古マンション)			増加傾向	横ばい	減少傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数		2	6	5	13
	DI指数	-23%	15%	46%	39%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数		0	3	1	4
	DI指数	-25%	0%	75%	25%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数		0	1	0	1
	DI指数	0%	0%	100%	0%	100%
宮崎市北部地区	回答数		5	24	11	40
	DI指数	-15%	13%	60%	28%	100%
宮崎市南部地区	回答数		0	7	2	9
	DI指数	-22%	0%	78%	22%	100%
都城市・北諸県郡	回答数		2	6	6	14
	DI指数	-29%	14%	43%	43%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数		0	0	1	1
	DI指数	-100%	0%	0%	100%	100%
日南市・串間市	回答数		0	0	0	0
	DI指数	0%	0%	0%	0%	0%
県全域	回答数		9	47	26	82
	DI指数	-21%	11%	57%	32%	100%

【中古マンション取扱件数】(予測値)



※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

C問5.中古マンション取扱件数(将来)			1	2	3	合計
調査時点から半年先の取扱件数 (中古マンション)			増加傾向	横ばい	減少傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数		1	8	3	12
	DI指数	-17%	8%	67%	25%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数		0	3	1	4
	DI指数	-25%	0%	75%	25%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数		0	1	0	1
	DI指数	0%	0%	100%	0%	100%
宮崎市北部地区	回答数		4	27	9	40
	DI指数	-13%	10%	68%	23%	100%
宮崎市南部地区	回答数		0	8	1	9
	DI指数	-11%	0%	89%	11%	100%
都城市・北諸県郡	回答数		2	7	5	14
	DI指数	-21%	14%	50%	36%	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		7	55	19	81
	DI指数	-15%	9%	68%	24%	100%



【D I 値】

地 域	平成28年1月1日実感値	平成28年7月1日実感値	平成29年1月1日予測値
①延岡・西臼杵	-36	-31	-39
②日向・東臼杵	-100	0	0
③西都・児湯・東諸県	-50	0	0
④宮崎北部	-32	-25	-30
⑤宮崎南部	-26	-10	0
⑥都城・北諸県	-25	-29	-43
⑦えびの・小林・西諸県	-100	-100	-100
⑧日南・串間	0	0	0
⑨県全域	-32	-24	-29

中古マンション価格の実感値は、前回より+8ポイント改善し、-24ポイントとなった。

地域別でみると、宮崎市南部地区が前回の-26から今回は-10と+16ポイント改善しているほか、宮崎市北部地区が前回の-32から今回は-25と+7ポイント改善、延岡・西臼杵地区でも前回の-36から今回は-31と+5ポイント改善している。

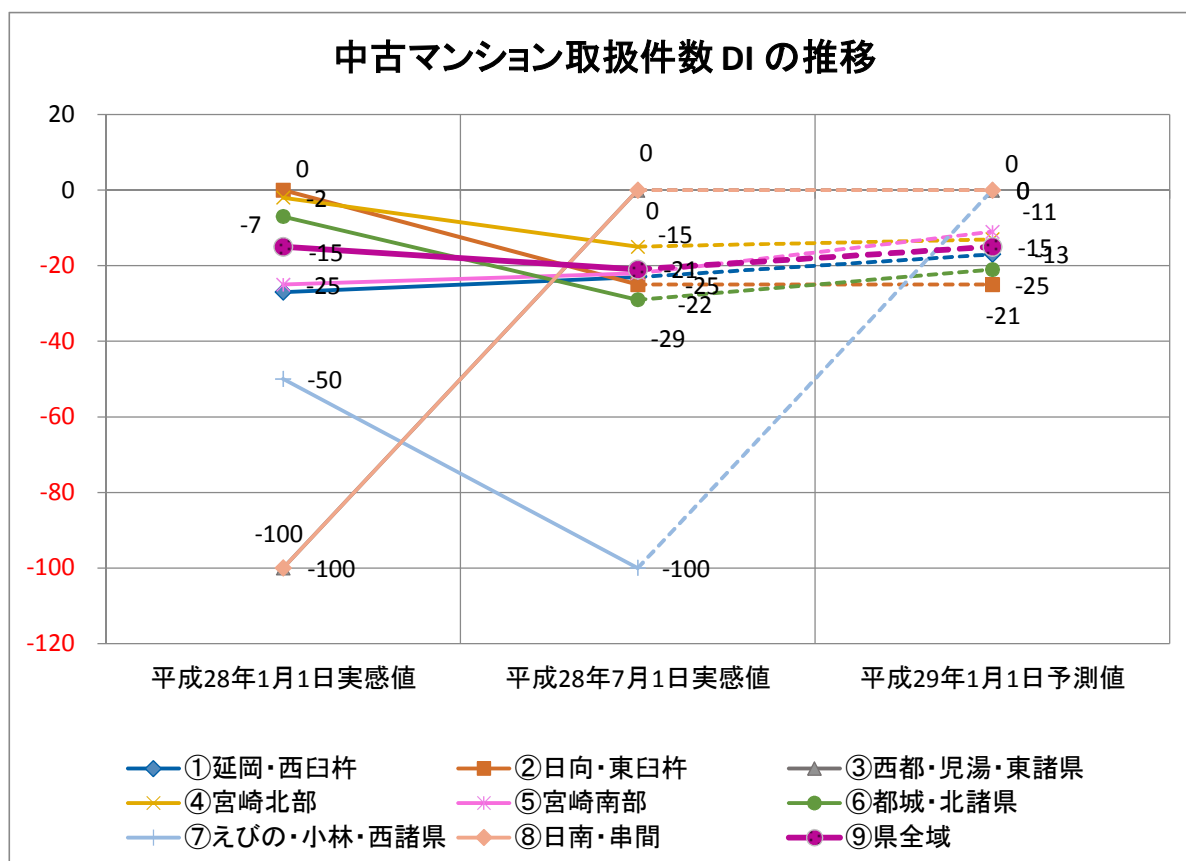
一方、都城・北諸県地区などは前回の-25から今回は-29と-4ポイント悪化した。

なお、日向・東臼杵地区や西都・児湯・東諸県地区も改善しているが、回答数が少ないため少しの回答の変化でDIが大きく変化する傾向にある。

中古マンション価格は、新築マンションの価格との関連が強いが、新築マンションの価格が建築費の高騰などにより販売価格が上昇傾向にあることを考えると、中古マンションの需要が多くなりつつあり、中古マンション価格も上昇傾向にあるものと思われる。

また、半年後の予測値は、今回の実感値-24と比べ-8ポイント悪化の-29という結果であった。景気先行きの不安によるものと思われるが、宮崎市南部地区は+10ポイント改善するという予測であった。

(長 友)



【D I 値】

地 域	平成28年1月1日実感値	平成28年7月1日実感値	平成29年1月1日予測値
①延岡・西臼杵	-27	-23	-17
②日向・東臼杵	0	-25	-25
③西都・児湯・東諸県	-100	0	0
④宮崎北部	-2	-15	-13
⑤宮崎南部	-25	-22	-11
⑥都城・北諸県	-7	-29	-21
⑦えびの・小林・西諸県	-50	-100	0
⑧日南・串間	-100	0	0
⑨県全域	-15	-21	-15

中古マンション取引件数の実感値は、前回より-6ポイント悪化し、-21ポイントとなった。

地域別でみると、宮崎市北部地区が前回の-2から今回は-15と-13ポイント悪化しているほか、都城・北諸県地区が前回の-7から今回は-29と-22ポイント悪化している。

一方、宮崎市南部地区は前回の-25から今回は-22と+3ポイント改善し、延岡・西臼杵地区は前回の-27から今回は-23と+4ポイント改善した。

なお、西都・児湯・東諸県地区なども改善しているが、回答数が少ないため少しの回答の変化でDIが大きく変化する傾向にある。

中古マンションの取引件数は、新築マンションの着工件数との関連が強いが、実感値が悪化したのは新築マンションの着工件数が減少していることに関係すると考えられる。

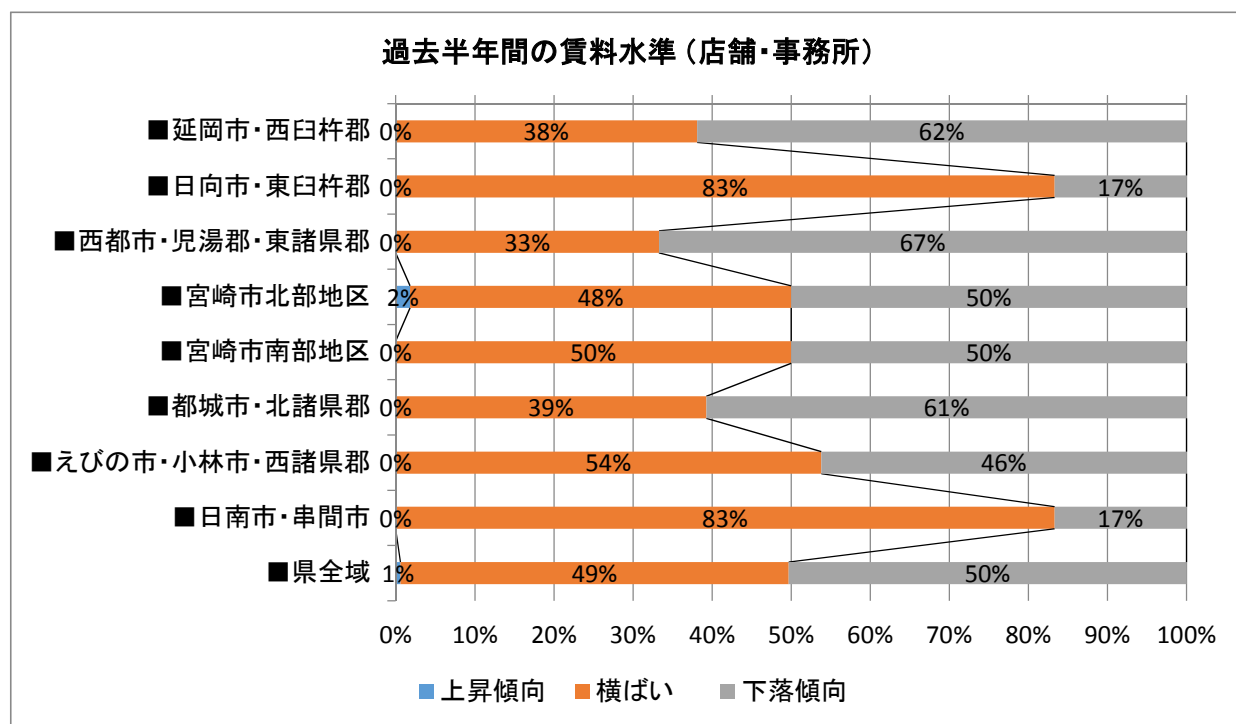
また、半年後の予測値は、今回の実感値-21と比べ+6ポイント改善の-15という結果であった。宮崎市南部地区は+11ポイント改善するという予測であり、その他の地域でも改善するという予測の地域が多い。

(長 友)

(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

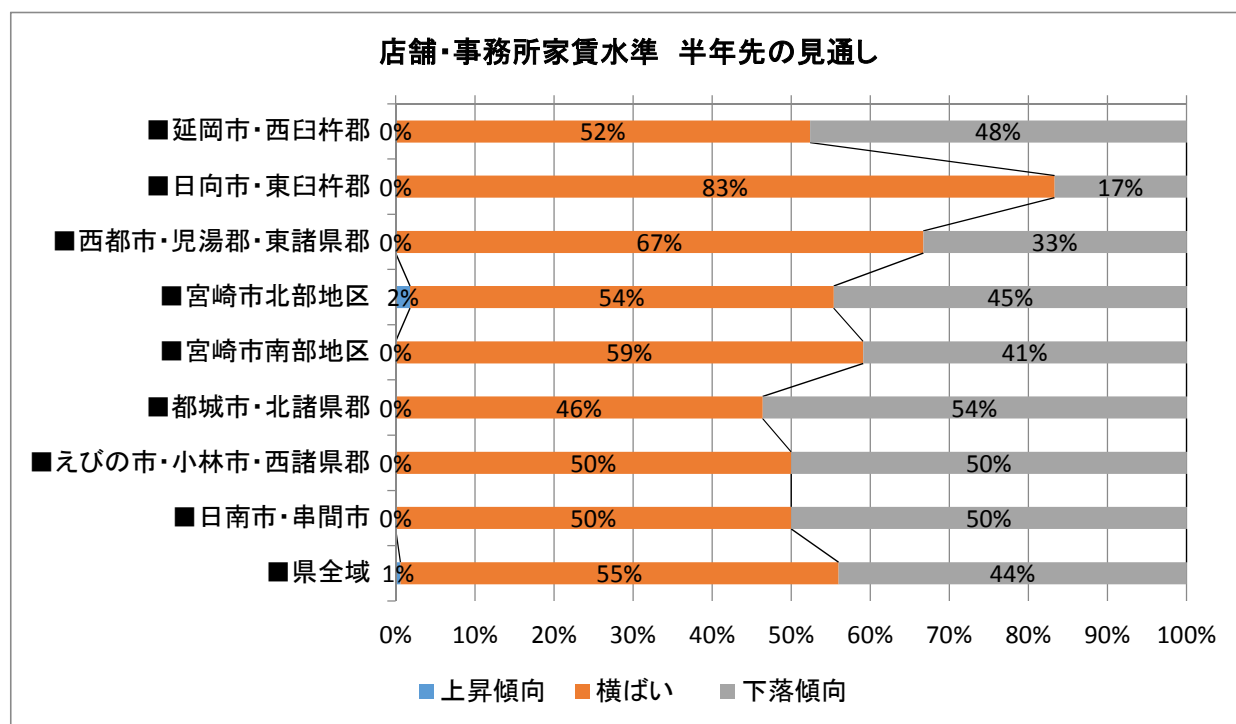
【店舗・事務所賃料】(実感値)



※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

D問1.賃料水準（現在）		1	2	3	合計	
調査時点における過去半年の賃料水準 （店舗・事務所）		上昇傾向	横ばい	下落傾向		
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	8	13	21	
	DI指数	-62%	0%	38%	62%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	10	2	12	
	DI指数	-17%	0%	83%	17%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	3	6	9	
	DI指数	-67%	0%	33%	67%	100%
宮崎市北部地区	回答数	1	27	28	56	
	DI指数	-48%	2%	48%	50%	100%
宮崎市南部地区	回答数	0	11	11	22	
	DI指数	-50%	0%	50%	50%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	0	11	17	28	
	DI指数	-61%	0%	39%	61%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	7	6	13	
	DI指数	-46%	0%	54%	46%	100%
日南市・串間市	回答数	0	5	1	6	
	DI指数	-17%	0%	83%	17%	100%
県全域	回答数	1	82	84	167	
	DI指数	-50%	1%	49%	50%	100%

【店舗・事務所賃料】(予測値)

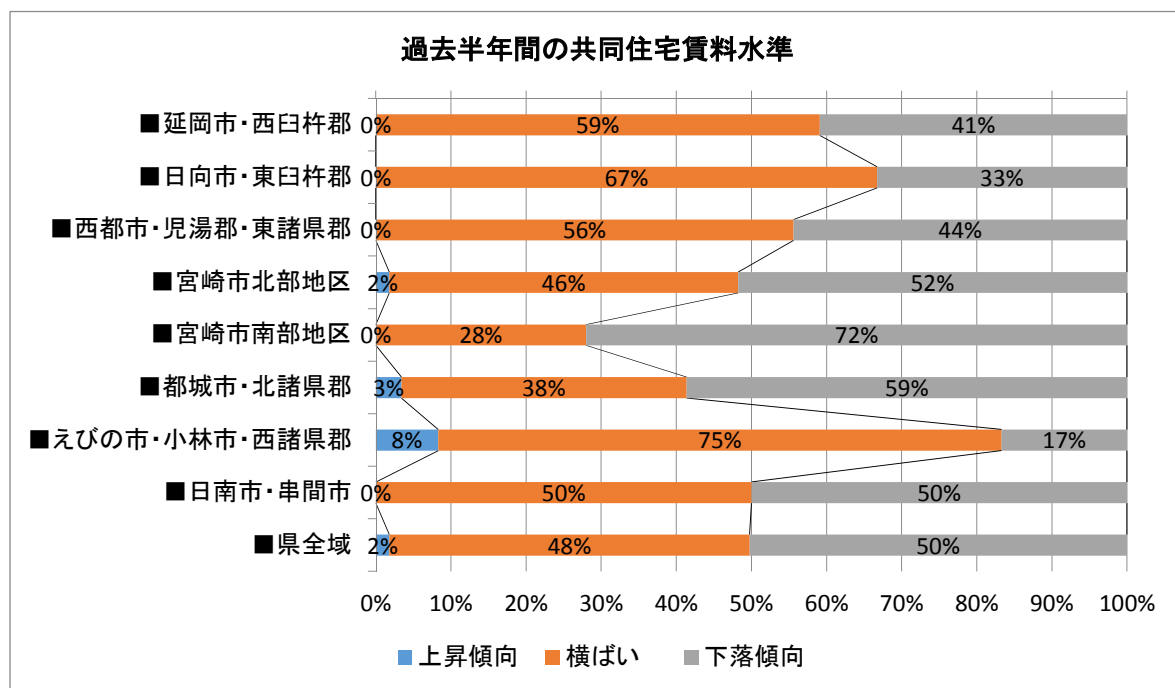


※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

D問2.賃料水準(将来)			1	2	3	合計
調査時点から半年先の賃料水準 (店舗・事務所)			上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数		0	11	10	21
	DI指数	-48%	0%	52%	48%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数		0	10	2	12
	DI指数	-17%	0%	83%	17%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数		0	6	3	9
	DI指数	-33%	0%	67%	33%	100%
宮崎市北部地区	回答数		1	30	25	56
	DI指数	-43%	2%	54%	45%	100%
宮崎市南部地区	回答数		0	13	9	22
	DI指数	-41%	0%	59%	41%	100%
都城市・北諸県郡	回答数		0	13	15	28
	DI指数	-54%	0%	46%	54%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数		0	6	6	12
	DI指数	-50%	0%	50%	50%	100%
日南市・串間市	回答数		0	3	3	6
	DI指数	-50%	0%	50%	50%	100%
県全域	回答数		1	92	73	166
	DI指数	-43%	1%	55%	44%	100%

①-2 共同住宅賃料の動向と将来予測

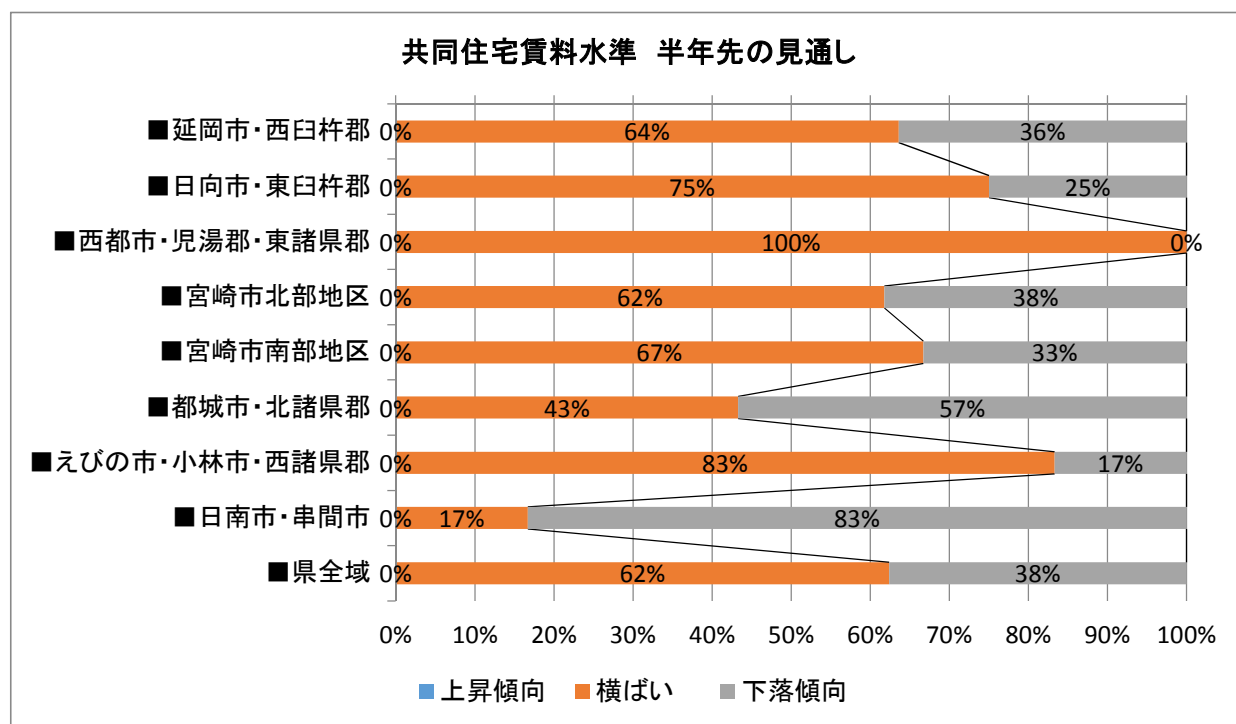
【共同住宅賃料】(実感値)



※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

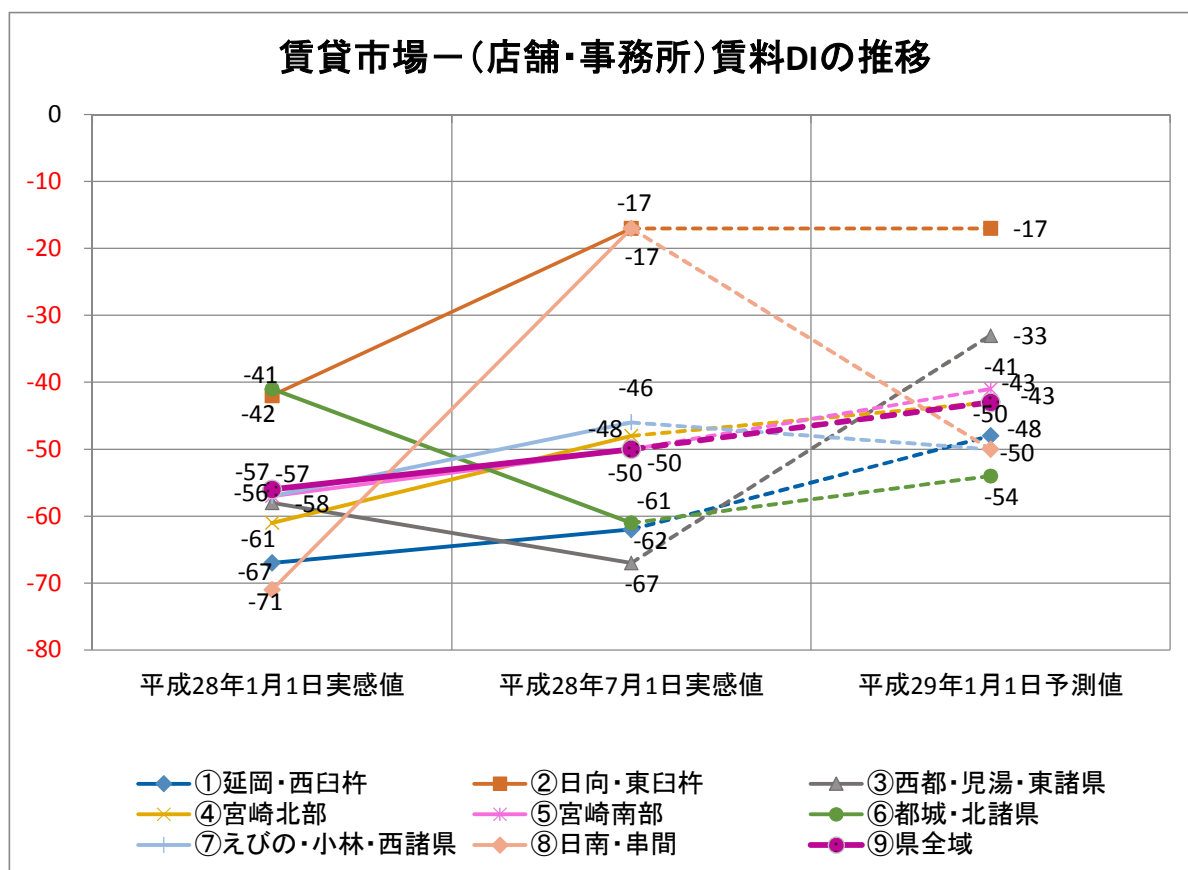
D問1.賃料水準(現在)		1	2	3	合計
調査時点における過去半年の賃料水準(共同住宅)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	13	9	22
	DI指数	-41%	0%	59%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	8	4	12
	DI指数	-33%	0%	67%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	5	4	9
	DI指数	-44%	0%	56%	100%
宮崎市北部地区	回答数	1	26	29	56
	DI指数	-50%	2%	46%	100%
宮崎市南部地区	回答数	0	7	18	25
	DI指数	-72%	0%	28%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	1	11	17	29
	DI指数	-55%	3%	38%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	1	9	2	12
	DI指数	-8%	8%	75%	100%
日南市・串間市	回答数	0	3	3	6
	DI指数	-50%	0%	50%	100%
県全域	回答数	3	82	86	171
	DI指数	-49%	2%	48%	100%

【共同住宅賃料】(予測値)



※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

D問2.賃料水準(将来)		1	2	3	合計	
調査時点から半年先の賃料水準 (共同住宅)		上昇傾向	横ばい	下落傾向		
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	14	8	22	
	DI指数	-36%	0%	64%	36%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	9	3	12	
	DI指数	-25%	0%	75%	25%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	9	0	9	
	DI指数	0%	0%	100%	0%	100%
宮崎市北部地区	回答数	0	34	21	55	
	DI指数	-38%	0%	62%	38%	100%
宮崎市南部地区	回答数	0	16	8	24	
	DI指数	-33%	0%	67%	33%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	0	13	17	30	
	DI指数	-57%	0%	43%	57%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	10	2	12	
	DI指数	-17%	0%	83%	17%	100%
日南市・串間市	回答数	0	1	5	6	
	DI指数	-83%	0%	17%	83%	100%
県全域	回答数	0	106	64	170	
	DI指数	-38%	0%	62%	38%	100%



【D I 値】

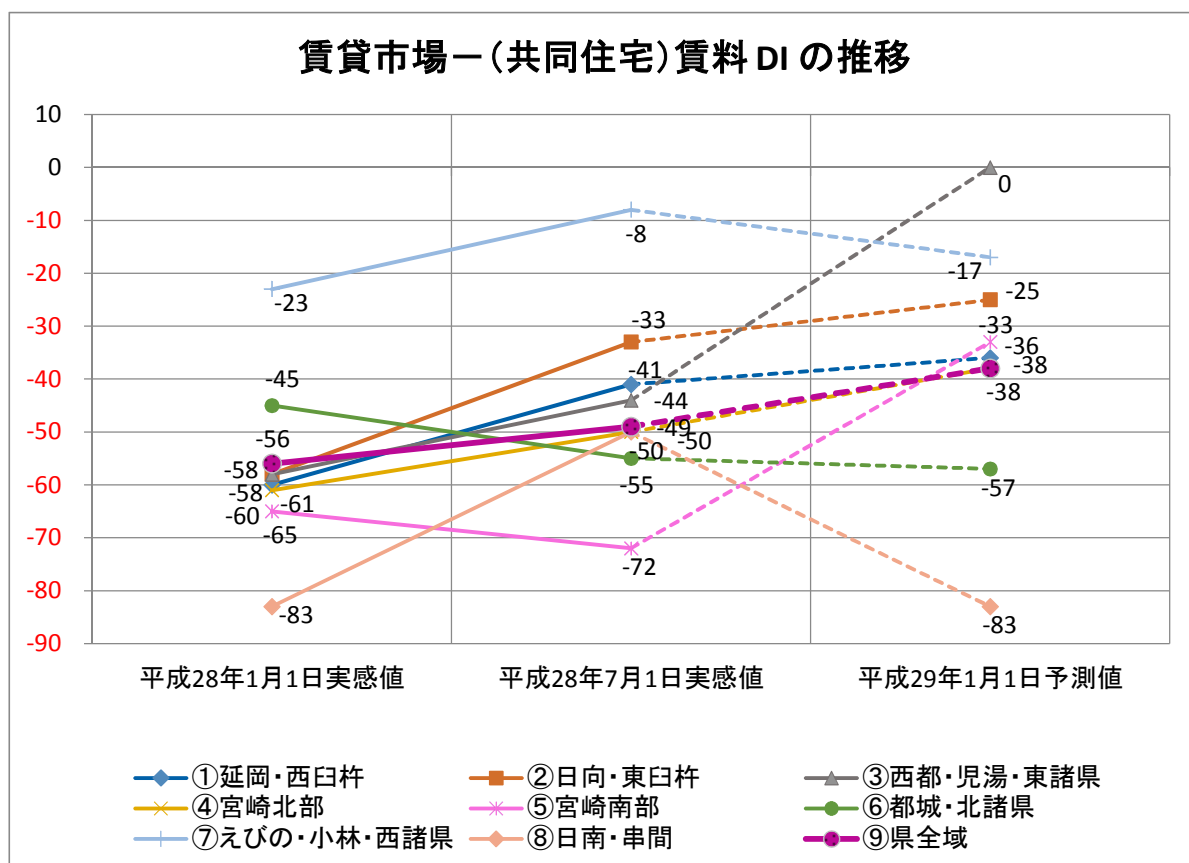
地 域	平成28年1月1日実感値	平成28年7月1日実感値	平成29年1月1日予測値
①延岡・西臼杵	-67	-62	-48
②日向・東臼杵	-42	-17	-17
③西都・児湯・東諸県	-58	-67	-33
④宮崎北部	-61	-48	-43
⑤宮崎南部	-57	-50	-41
⑥都城・北諸県	-41	-61	-54
⑦えびの・小林・西諸県	-57	-46	-50
⑧日南・串間	-71	-17	-50
⑨県全域	-56	-50	-43

実感値として上昇と回答した地区は前回調査では皆無であったが、今回調査では宮崎市北部地区で上昇傾向との回答があった。

西都市・児湯郡・東諸県郡地区及び都城市・北諸県郡地区を除く地区で下落が改善している状況が見られ、特に日南市・串間市地区においては前回調査では71%が下落との回答であったが、今回調査では下落との回答は17%に留まり、大きな改善が見受けられる。

予測値については実感値と比較して県全域的に持ち直しており、期待感が見られる。

(鬼 束)



【DI値】

地 域	平成28年1月1日実感値	平成28年7月1日実感値	平成29年1月1日予測値
①延岡・西臼杵	-60	-41	-36
②日向・東臼杵	-58	-33	-25
③西都・児湯・東諸県	-58	-44	0
④宮崎北部	-61	-50	-38
⑤宮崎南部	-65	-72	-33
⑥都城・北諸県	-45	-55	-57
⑦えびの・小林・西諸県	-23	-8	-17
⑧日南・串間	-83	-50	-83
⑨県全域	-56	-49	-38

店舗・事務所賃料と同様に実感値として上昇と回答した地区は前回調査では見られなかったが、今回調査では宮崎市北部地区、都城市・北諸県郡地区、えびの市・小林市・西諸県郡地区で上昇傾向との回答がわずかではあるが見られた。

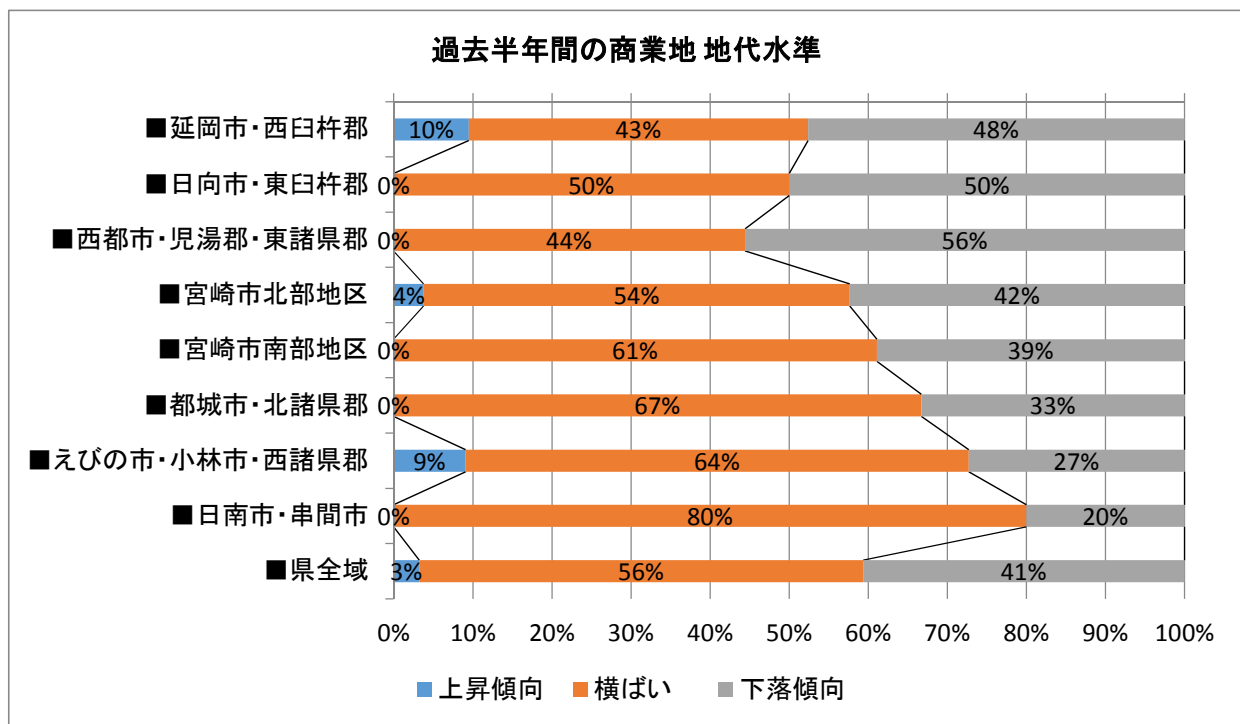
実感値として県全域的に横ばいとの見方が前回調査と比較して多く、DI値も改善しているが、宮崎市内南部地区及び都城市・北諸県郡地区では前回調査と比較してDI値が悪化した。

予測値については実感値と比較して県全域的に持ち直しており、特に西都市・児湯郡・東諸県郡地区は全回答が横ばいであった。

(鬼 束)

②-1 商業地地代の動向と将来予測

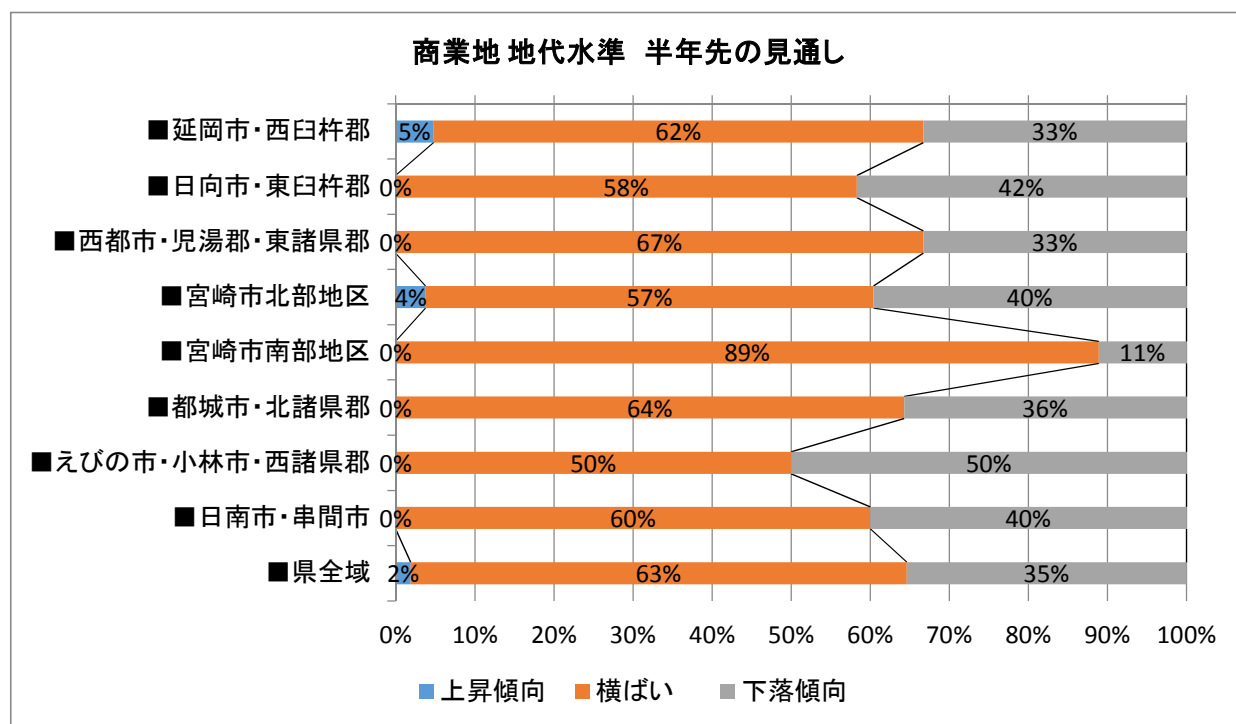
【商業地地代】(実感値)



※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

D問1.地代水準(現在)			1	2	3	合計
調査時点における過去半年の地代水準(商業地)			上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数		2	9	10	21
	DI指数	-38%	10%	43%	48%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数		0	6	6	12
	DI指数	-50%	0%	50%	50%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数		0	4	5	9
	DI指数	-56%	0%	44%	56%	100%
宮崎市北部地区	回答数		2	28	22	52
	DI指数	-39%	4%	54%	42%	100%
宮崎市南部地区	回答数		0	11	7	18
	DI指数	-39%	0%	61%	39%	100%
都城市・北諸県郡	回答数		0	18	9	27
	DI指数	-33%	0%	67%	33%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数		1	7	3	11
	DI指数	-18%	9%	64%	27%	100%
日南市・串間市	回答数		0	4	1	5
	DI指数	-20%	0%	80%	20%	100%
県全域	回答数		5	87	63	155
	DI指数	-37%	3%	56%	41%	100%

【商業地地代】(予測値)

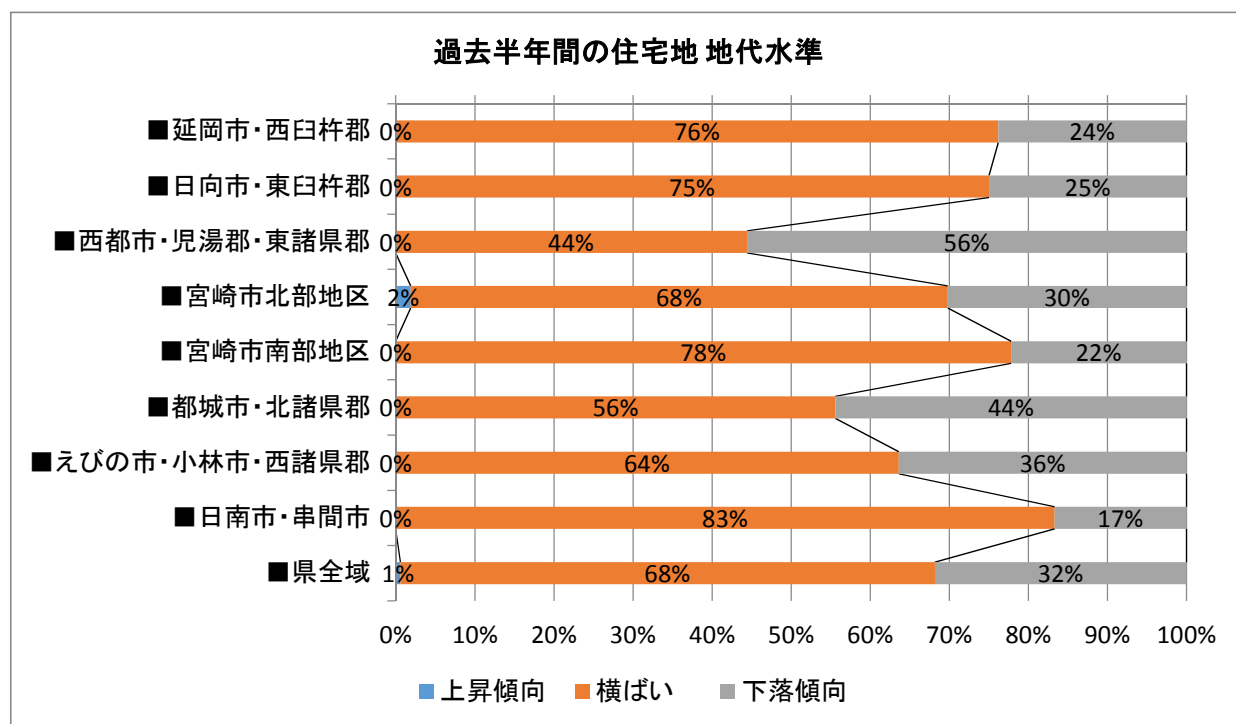


※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

D問2.賃料水準(将来)			1	2	3	合計
調査時点から半年先の地代水準 (商業地)			上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数		1	13	7	21
	DI指数	-29%	5%	62%	33%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数		0	7	5	12
	DI指数	-42%	0%	58%	42%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数		0	6	3	9
	DI指数	-33%	0%	67%	33%	100%
宮崎市北部地区	回答数		2	30	21	53
	DI指数	-36%	4%	57%	40%	100%
宮崎市南部地区	回答数		0	16	2	18
	DI指数	-11%	0%	89%	11%	100%
都城市・北諸県郡	回答数		0	18	10	28
	DI指数	-36%	0%	64%	36%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数		0	6	6	12
	DI指数	-50%	0%	50%	50%	100%
日南市・串間市	回答数		0	3	2	5
	DI指数	-40%	0%	60%	40%	100%
県全域	回答数		3	99	56	158
	DI指数	-34%	2%	63%	35%	100%

②-2 住宅地地代の動向と将来予測

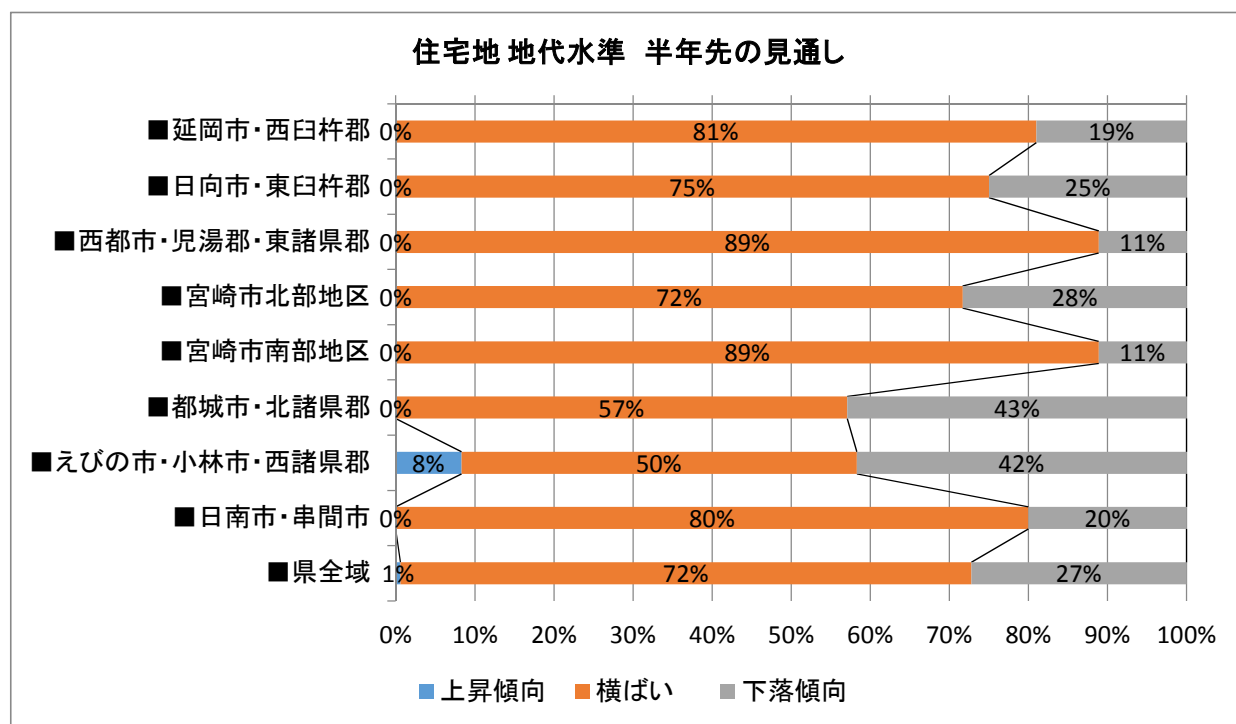
【住宅地地代】(実感値)



※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

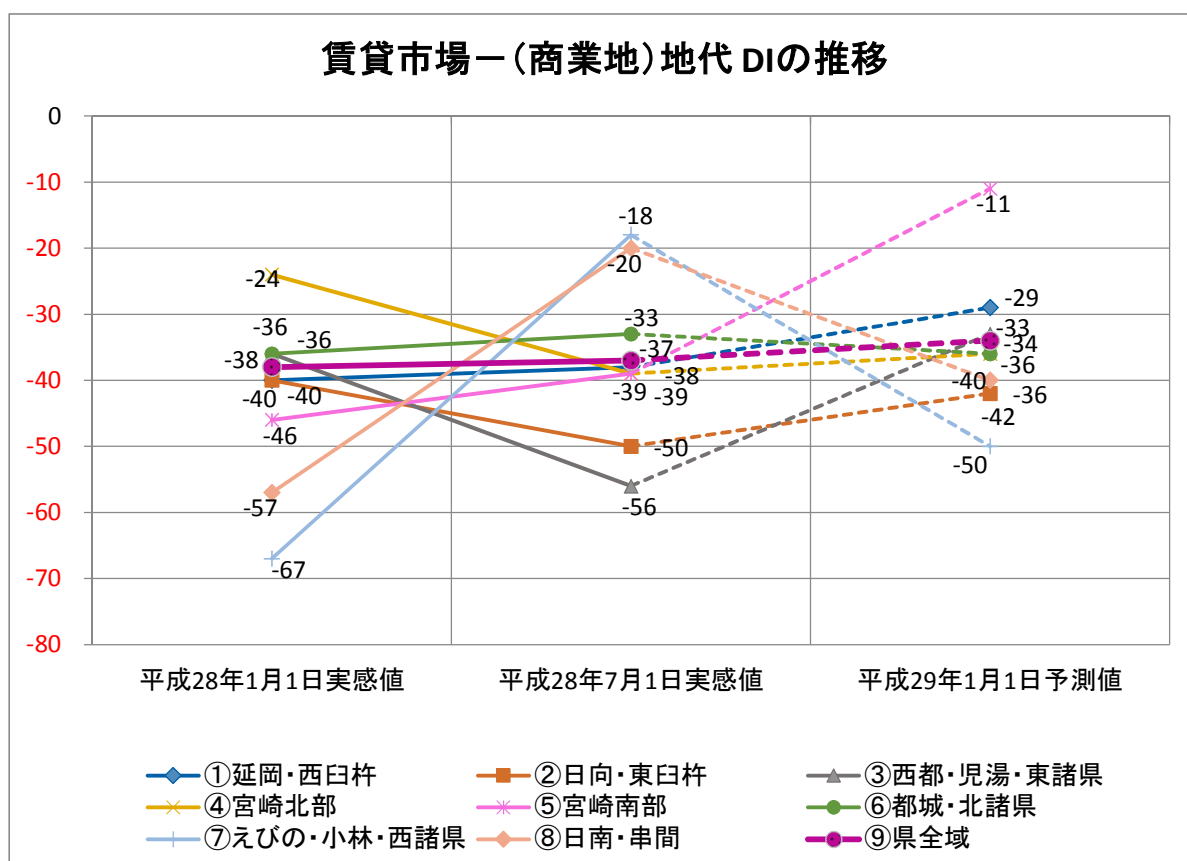
D問1.地代水準(現在)			1	2	3	合計
調査時点における過去半年の地代水準(住宅地)			上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数		0	16	5	21
	DI指数	-24%	0%	76%	24%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数		0	9	3	12
	DI指数	-25%	0%	75%	25%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数		0	4	5	9
	DI指数	-56%	0%	44%	56%	100%
宮崎市北部地区	回答数		1	36	16	53
	DI指数	-28%	2%	68%	30%	100%
宮崎市南部地区	回答数		0	14	4	18
	DI指数	-22%	0%	78%	22%	100%
都城市・北諸県郡	回答数		0	15	12	27
	DI指数	-44%	0%	56%	44%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数		0	7	4	11
	DI指数	-36%	0%	64%	36%	100%
日南市・串間市	回答数		0	5	1	6
	DI指数	-17%	0%	83%	17%	100%
県全域	回答数		1	106	50	157
	DI指数	-31%	1%	68%	32%	100%

【住宅地地代】(予測値)



※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

D問2.賃料水準(将来)			1	2	3	合計
調査時点から半年先の地代水準(住宅地)			上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数		0	17	4	21
	DI指数	-19%	0%	81%	19%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数		0	9	3	12
	DI指数	-25%	0%	75%	25%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数		0	8	1	9
	DI指数	-11%	0%	89%	11%	100%
宮崎市北部地区	回答数		0	38	15	53
	DI指数	-28%	0%	72%	28%	100%
宮崎市南部地区	回答数		0	16	2	18
	DI指数	-11%	0%	89%	11%	100%
都城市・北諸県郡	回答数		0	16	12	28
	DI指数	-43%	0%	57%	43%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数		1	6	5	12
	DI指数	-33%	8%	50%	42%	100%
日南市・串間市	回答数		0	4	1	5
	DI指数	-20%	0%	80%	20%	100%
県全域	回答数		1	114	43	158
	DI指数	-27%	1%	72%	27%	100%



【D I 値】

地 域	平成28年1月1日実感値	平成28年7月1日実感値	平成29年1月1日予測値
①延岡・西臼杵	-40	-38	-29
②日向・東臼杵	-40	-50	-42
③西都・児湯・東諸県	-36	-56	-33
④宮崎北部	-24	-39	-36
⑤宮崎南部	-46	-39	-11
⑥都城・北諸県	-36	-33	-36
⑦えびの・小林・西諸県	-67	-18	-50
⑧日南・串間	-57	-20	-40
⑨県全域	-38	-37	-34

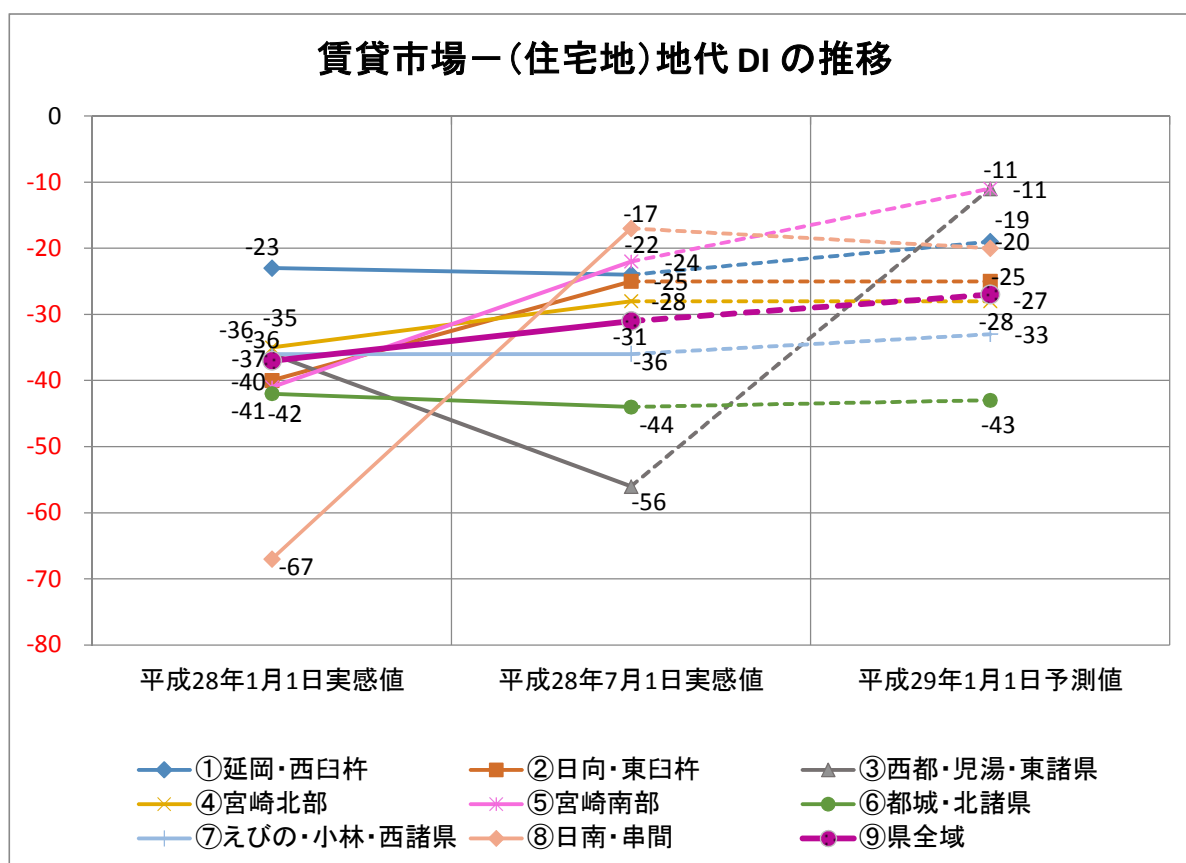
前回調査ではえびの市・小林市・西諸県郡及び日南市・串間市で実感値の下落傾向が約60%となっていたが、今回の調査では下落傾向が20～30%と縮小したため、当地区のDIが大きく上昇した。

宮崎市北部地区のDIが、実感値・予測値共にやや悪化傾向にあるのに比し、宮崎市南部地区ではDIの予測値が-11と上昇傾向にある。これは、当地区における大型商業施設の開発等が関係していると考えられ、周辺への波及効果が期待されている結果と予測される。

その他の地区については、実感値のDIは概ね横ばい傾向で推移している。

前回調査から予測値までを通覧すると、商業地の地代に関しては概ね横ばい傾向で推移している。

(傳 田)



【D I 値】

地 域	平成28年1月1日実感値	平成28年7月1日実感値	平成29年1月1日予測値
①延岡・西臼杵	-23	-24	-19
②日向・東臼杵	-40	-25	-25
③西都・児湯・東諸県	-36	-56	-11
④宮崎北部	-35	-28	-28
⑤宮崎南部	-41	-22	-11
⑥都城・北諸県	-42	-44	-43
⑦えびの・小林・西諸県	-36	-36	-33
⑧日南・串間	-67	-17	-20
⑨県全域	-37	-31	-27

前回調査では日南市・串間市で実感値の下落傾向が約70%となっていたが、今回の調査では下落傾向が20%と縮小したため、当地区のDIが大きく上昇した。

逆に西都市・児湯郡・東諸県郡では、今回の調査における実感値の下落傾向が約60%と前回調査の36%から大きく悪化したため、当地区のDIが大きく下落した。

宮崎市北部地区及び宮崎市南部地区のDIは上昇傾向にあり、特に宮崎市南部地区は商業地と同様に、DIの上昇傾向が強まっている。

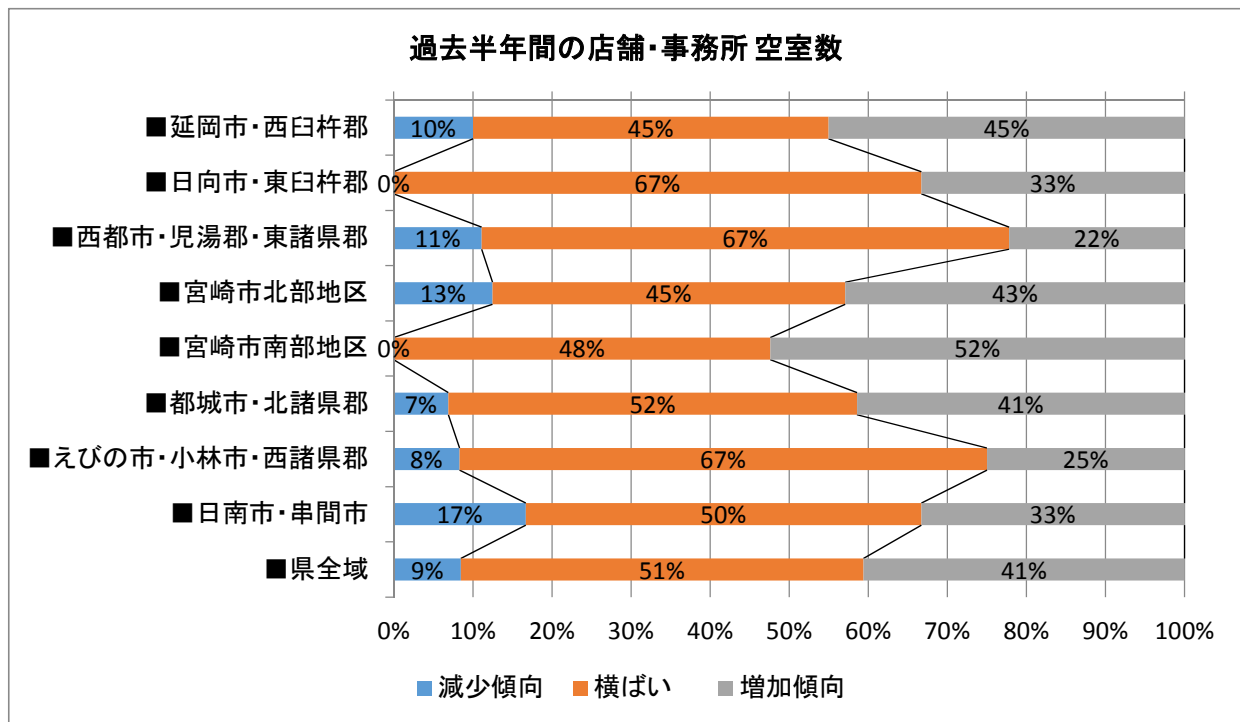
その他の地区については、実感値のDIは概ね横ばい傾向で推移している。

前回調査から予測値までを通覧すると、住宅の地代に関しては概ね横ばい傾向で推移している。

(傳 田)

③-1 店舗・事務所空室数の動向

【店舗・事務所 空室数】(実感値)

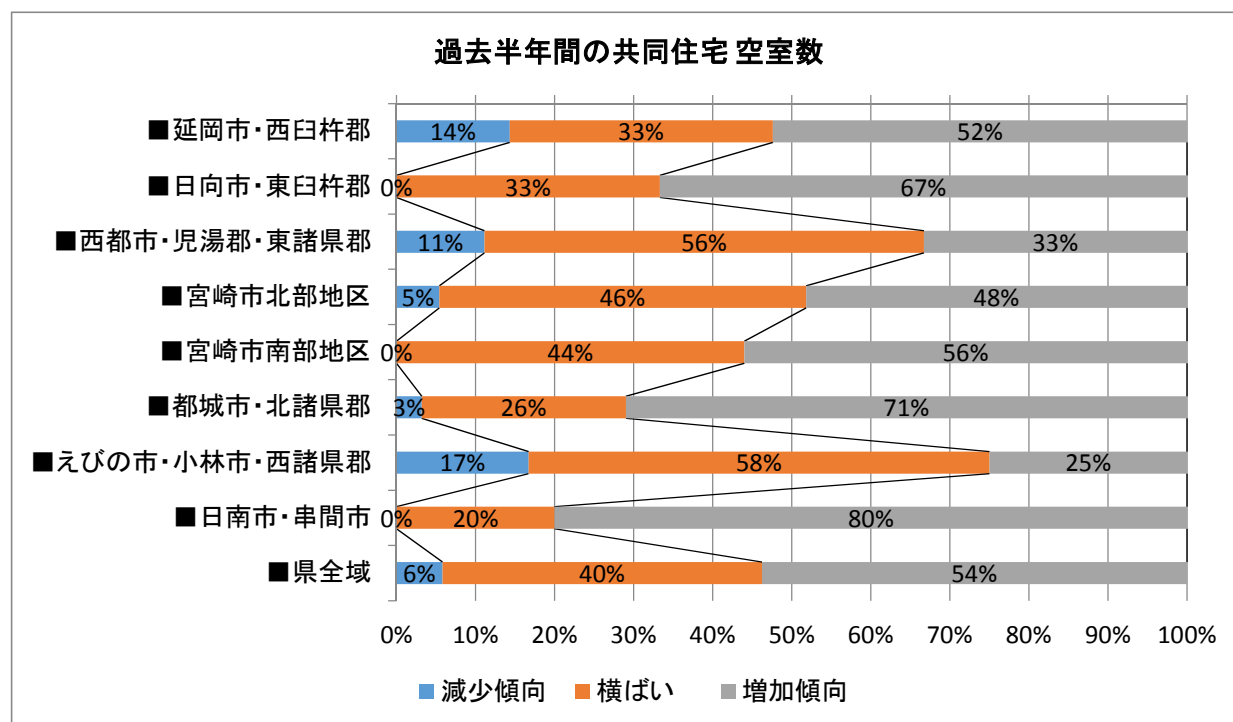


※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

D問3.空室数(現在)		1	2	3	合計
調査時点における過去半年の空室数 (店舗・事務所)		減少傾向	横ばい	増加傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	2	9	9	20
	DI指数	-35%	10%	45%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	8	4	12
	DI指数	-33%	0%	67%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	6	2	9
	DI指数	-11%	11%	67%	100%
宮崎市北部地区	回答数	7	25	24	56
	DI指数	-30%	13%	45%	100%
宮崎市南部地区	回答数	0	10	11	21
	DI指数	-52%	0%	48%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	2	15	12	29
	DI指数	-35%	7%	52%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	1	8	3	12
	DI指数	-17%	8%	67%	100%
日南市・串間市	回答数	1	3	2	6
	DI指数	-17%	17%	50%	100%
県全域	回答数	14	84	67	165
	DI指数	-32%	9%	51%	100%

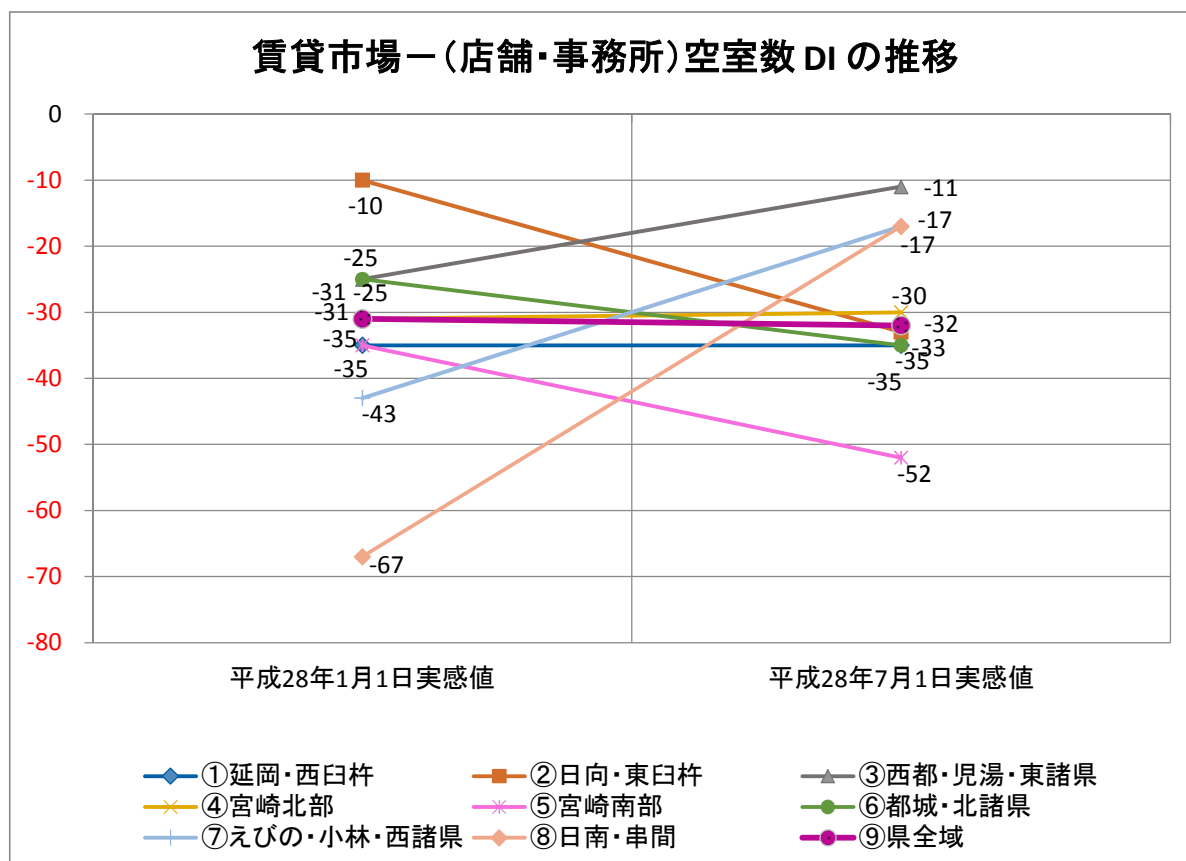
③-2 共同住宅空室数の動向

【共同住宅 空室数】(実感値)



※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

D問3.空室数(現在)		1	2	3	合計	
調査時点における過去半年の空室数 (共同住宅)		減少傾向	横ばい	増加傾向		
延岡市・西臼杵郡	回答数	3	7	11	21	
	DI指数	-38%	14%	33%	52%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	4	8	12	
	DI指数	-67%	0%	33%	67%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	5	3	9	
	DI指数	-22%	11%	56%	33%	100%
宮崎市北部地区	回答数	3	26	27	56	
	DI指数	-43%	5%	46%	48%	100%
宮崎市南部地区	回答数	0	11	14	25	
	DI指数	-56%	0%	44%	56%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	1	8	22	31	
	DI指数	-68%	3%	26%	71%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	2	7	3	12	
	DI指数	-8%	17%	58%	25%	100%
日南市・串間市	回答数	0	1	4	5	
	DI指数	-80%	0%	20%	80%	100%
県全域	回答数	10	69	92	171	
	DI指数	-48%	6%	40%	54%	100%



【D I 値】

地 域	平成28年1月1日実感値	平成28年7月1日実感値
①延岡・西臼杵	-35	-35
②日向・東臼杵	-10	-33
③西都・児湯・東諸県	-25	-11
④宮崎北部	-31	-30
⑤宮崎南部	-35	-52
⑥都城・北諸県	-25	-35
⑦えびの・小林・西諸県	-43	-17
⑧日南・串間	-67	-17
⑨県全域	-31	-32

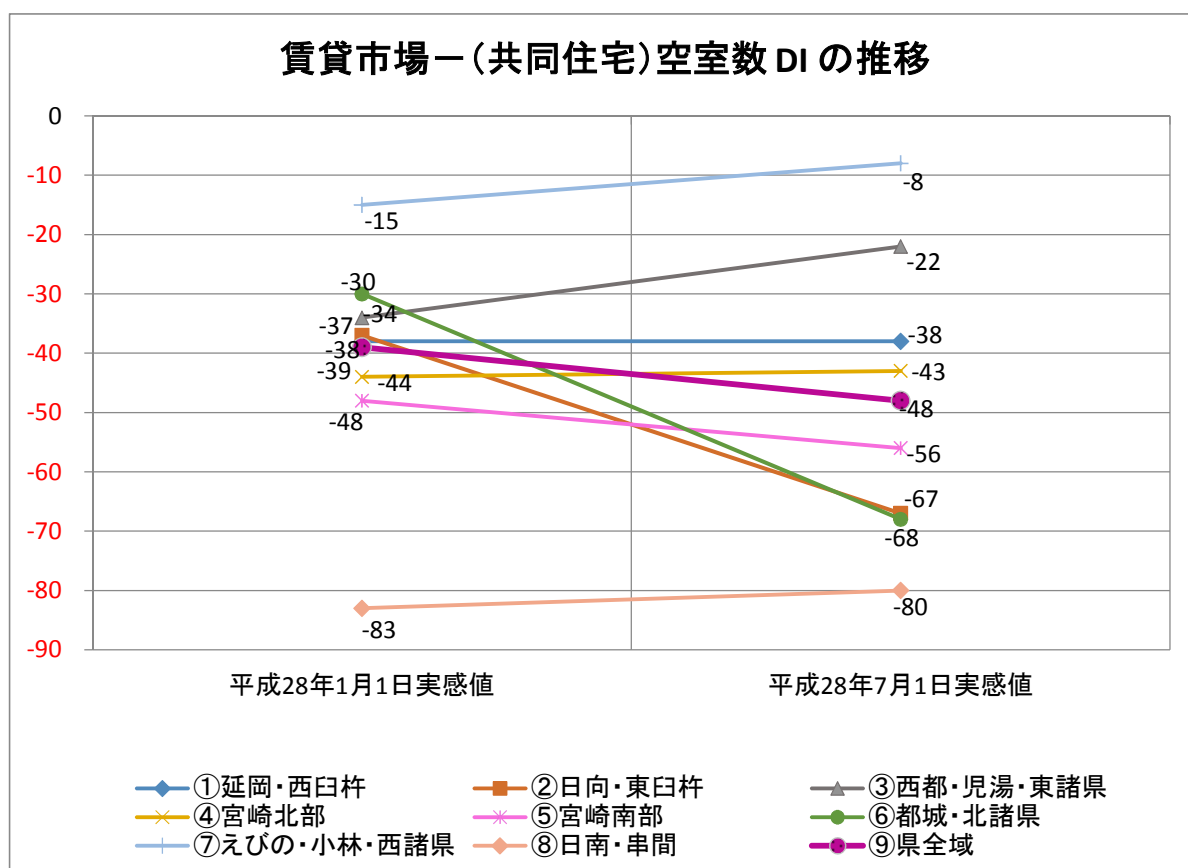
空室数の動向については県内8ブロックとも店舗・事務所と共同住宅で同じ傾向を示している。

H28・1から半年間の実感値では延岡・西臼杵郡が横ばい、日向・東臼杵郡が増加傾向、西都・児湯・東諸県郡では減少傾向、宮崎市は南北で異なり、北部地区は横ばい傾向であるが南部地区は増加傾向、都城・北諸県郡は増加傾向、えびの・小林・西諸県郡並びに日南・串間では減少傾向となった。

各事業者からのコメント等、共通しているのは人口の減少傾向に反して新規物件が微増しており、結果的に経年物件の空室率が増加、新規物件の稼働率を空室率が上回っている点に集約されたように思われる。

また、宮崎市については大淀川を挟んで北と南で異なる傾向を示しているのが興味深い。

(上 村)



【D I 値】

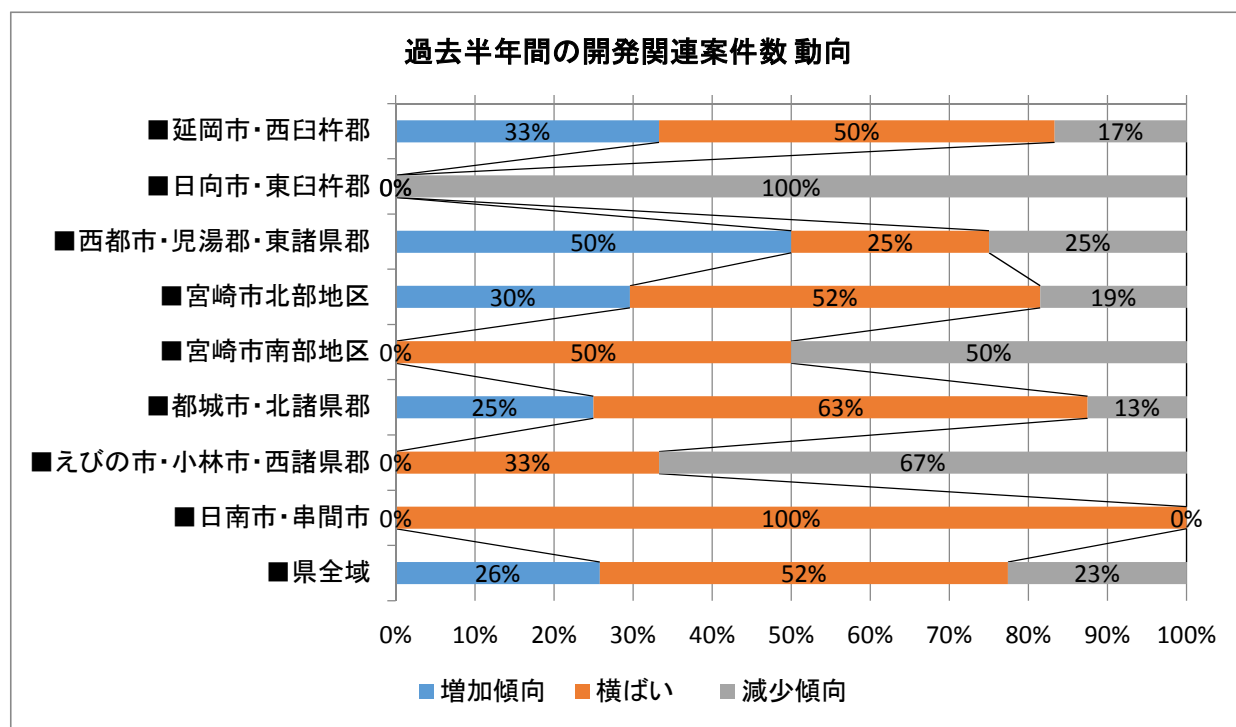
地 域	平成28年1月1日実感値	平成28年7月1日実感値
①延岡・西臼杵	-38	-38
②日向・東臼杵	-37	-67
③西都・児湯・東諸県	-34	-22
④宮崎北部	-44	-43
⑤宮崎南部	-48	-56
⑥都城・北諸県	-30	-68
⑦えびの・小林・西諸県	-15	-8
⑧日南・串間	-83	-80
⑨県全域	-39	-48

店舗・事務所の空室数の推移と概ね同一傾向を示している。(上 村)

(3) 開発関連(宅地開発・マンション開発など)について

① 開発進行中案件数の動向と将来予測

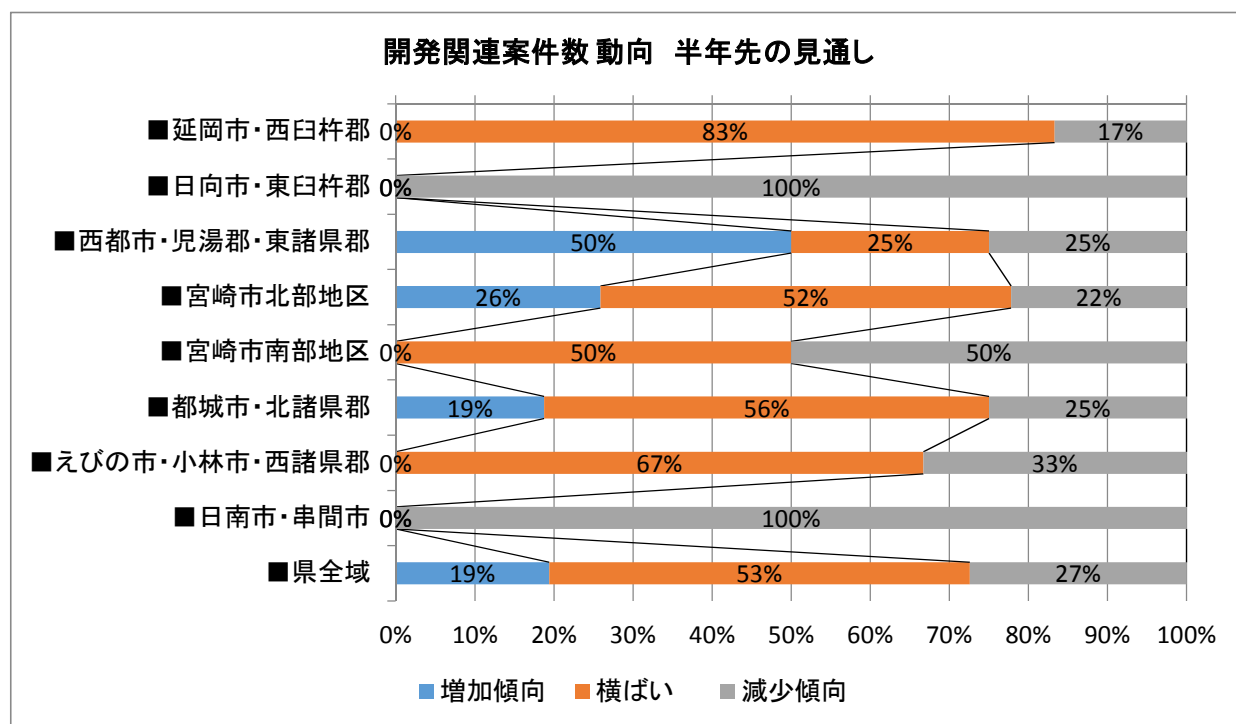
【開発進行中案件数】(実感値)



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

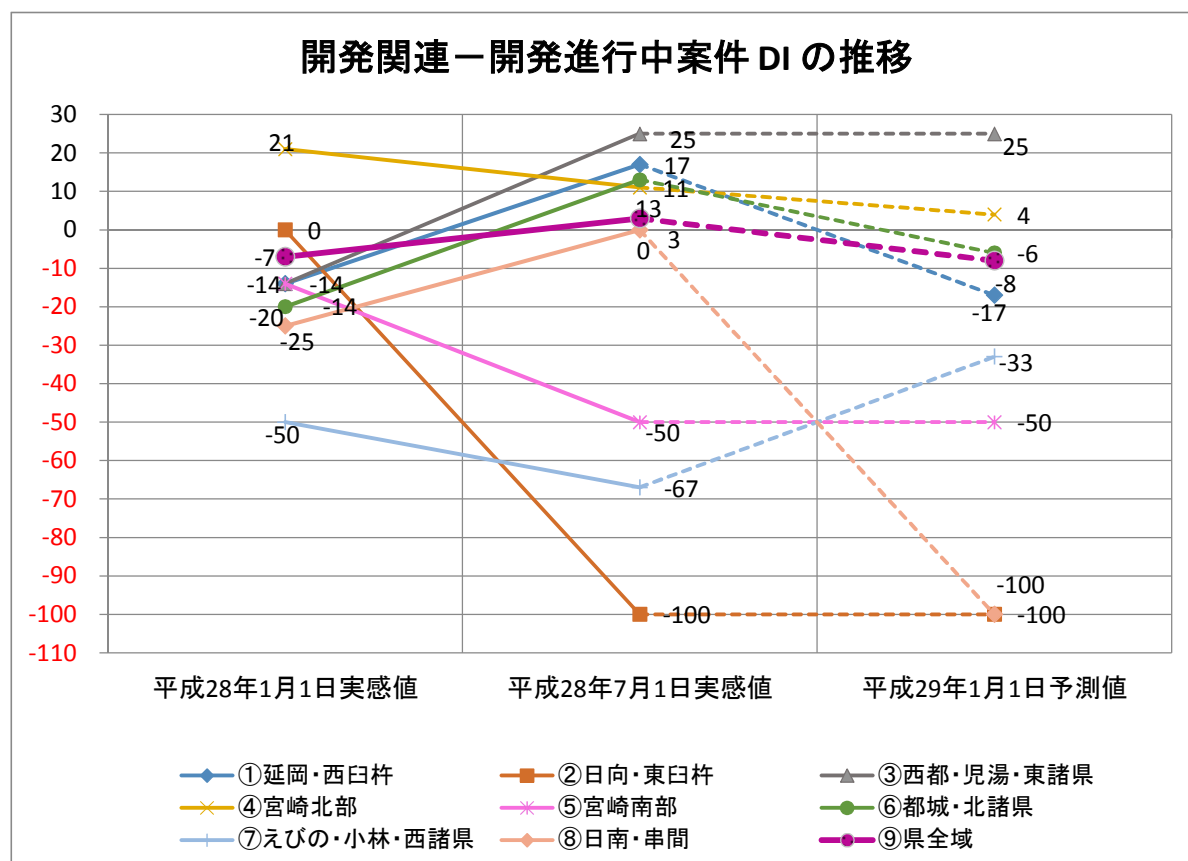
E(1)開発関連案件数		1	2	3	合計
調査時点における過去半年の開発関連案件数		増加傾向	横ばい	減少傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	2	3	1	6
	DI指数	33%	50%	17%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	0	1	1
	DI指数	0%	0%	100%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	2	1	1	4
	DI指数	50%	25%	25%	100%
宮崎市北部地区	回答数	8	14	5	27
	DI指数	30%	52%	19%	100%
宮崎市南部地区	回答数	0	2	2	4
	DI指数	0%	50%	50%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	4	10	2	16
	DI指数	25%	63%	13%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	1	2	3
	DI指数	0%	33%	67%	100%
日南市・串間市	回答数	0	1	0	1
	DI指数	0%	100%	0%	100%
県全域	回答数	16	32	14	62
	DI指数	26%	52%	23%	100%

【開発関連案件数】(予測値)



※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

E(2)開発関連案件数			1	2	3	合計
調査時点から半年先の開発関連案件数			増加傾向	横ばい	減少傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数		0	5	1	6
	DI指数	-17%	0%	83%	17%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数		0	0	1	1
	DI指数	-100%	0%	0%	100%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数		2	1	1	4
	DI指数	25%	50%	25%	25%	100%
宮崎市北部地区	回答数		7	14	6	27
	DI指数	4%	26%	52%	22%	100%
宮崎市南部地区	回答数		0	2	2	4
	DI指数	-50%	0%	50%	50%	100%
都城市・北諸県郡	回答数		3	9	4	16
	DI指数	-6%	19%	56%	25%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数		0	2	1	3
	DI指数	-33%	0%	67%	33%	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		12	33	17	62
	DI指数	-8%	19%	53%	27%	100%



【D I 値】

地 域	平成28年1月1日実感値	平成28年7月1日実感値	平成29年1月1日予測値
①延岡・西臼杵	-14	17	-17
②日向・東臼杵	0	-100	-100
③西都・児湯・東諸県	-14	25	25
④宮崎北部	21	11	4
⑤宮崎南部	-14	-50	-50
⑥都城・北諸県	-20	13	-6
⑦えびの・小林・西諸県	-50	-67	-33
⑧日南・串間	-25	0	-100
⑨県全域	-7	3	-8

進行中の開発案件については延岡・西臼杵・日向・東臼杵・西都・児湯・東諸県等の県北・県中西部と宮崎・都城・北諸・えびの・小林・西諸・日南・串間等の県央部・県南西部とで結果が分かれた。

県北・県中西部では開発案件が微増傾向にあり、一方で県央部・県南西部では減少傾向という結果となっている。

このうち県央の宮崎市に関しては開発が一段落した感もあり用地自体の供給不足が主な要因と思われるが、南西部は需要自体の伸び悩みが原因と思われる。

延岡・西臼杵・日向・東臼杵・西都・児湯・東諸県等の県北・県中西部については実感値と予測値が同一傾向であるが、宮崎市南部地区を除く県央部・県南西部では減少傾向という結果となっている。

(上 村)

Ⅲ. 調査票 各設問(C 問 7、D 問 4、E、F)へのコメント一覧

売買市場について

(延岡市・西臼杵郡)

- ◆ 売土地物件が少ない。
- ◆ 最近の災害発生により、高台の土地の希望が多い。
- ◆ 人口減少必至の地域なので、土地価格・建物価格とも減少していくであろうと思われる。
- ◆ 以前に比べかなり売買が少なくなってきた。購入者も少なくなり物件が動かない。

(日向市・東臼杵郡)

- ◆ 人口減少、高齢化、不景気(地方はダメ)。
- ◆ 昭和 45 年旧建設省が出した新都市計画法を国会議員が精査・検討しないまま可決したので、現在まだこの日本国史上最悪の法律によって、地方の中心部の土地価格の上昇と周辺調整区域により住宅が建たなくなり、小学校等は次々と廃校となった。小さな市町村の中で格差社会も作り出してしまったのである。1 日も早く法律を出し、街づくりは県・市町村に任せなければいけない。

(西都市・児湯郡・東諸県郡)

- ◆ (良い場所の)売地希望者が少ない。
- ◆ 中古住宅の若干の増加傾向。学生の場合の希望(小学校)。

(宮崎市北部地区/大淀川以北)

- ◆ 動きが悪い。
- ◆ 単価より総額。
- ◆ 価格が低下傾向。
- ◆ 総額の安い物件が売れる。
- ◆ 人気地区は価格が上向き。
- ◆ 地方も狭小な戸建住宅の販売は増加しそう。
- ◆ 住宅地土地価格が、800 万～1,000 万が MAX になっている。
- ◆ 土地の取引金額の低下と高台物件の流通が落ち着いて物件が無い。
- ◆ 市街化調整区域の規制が厳しい(高齢者対応施設は時代に合った柔軟さを)。
- ◆ 収益物件が利回りが低くても売れているので、高値で取引されている気がする。
- ◆ 市内中心部は中古マンション事業用物件売買が多くなり、一般の方が参入してきている。
- ◆ 熊本地震のせいか落ち着きつつあった津波の心配をするお客様がまた少し増えたような気がする。
- ◆ 二極化が進んでいる。市街中心部は価格上昇、郡部や郊外等は価格下落、現金化できない不動産増加。
- ◆ 宮崎市中心部(神宮、船塚、丸山)の住宅地は底堅い需要が認められ、価格も上昇傾向にあると考える。
- ◆ やはり一人一人の年収が上昇していかなければ、居住水準は上がらない。いつまでもうさぎ小屋のままである。企業誘致が大事。
- ◆ 整備された高台の住宅・土地に人気が集まっている。神宮～丸山～船塚辺りも依然として人気があり、坪単価は以前より上昇している。

- ◆ 相続した古い建物の売却依頼が増えてきた。相変わらずの分譲マンション建築ラッシュで、新築中古戸建住宅販売に大きな影響がある。
- ◆ 平成23年3月に東北地方を襲った東日本大震災があった頃よりは少しは落ち着いた様な気がするが、マスコミ等の津波報道がある度に顧客からは「高台の土地を」という希望はある。エリアとしては、小松台、大塚台、江南、月見ヶ丘、本郷等。

(宮崎市南部地区/大淀川以南)

- ◆ 低金利のわりには動きが鈍い。
- ◆ 中古市場の動きが鈍いように感じる。
- ◆ 今後も売買物件供給数は増え続けると思われる。
- ◆ 消費税率引き上げ延期により、かけこみ需要が少なくなったのでは？
- ◆ 現在は買い手よりも売り手。特に相続関係の売却の依頼が増加傾向にある。
- ◆ バイパス開通により、中心地へ近くなったため、旧住宅地の相場が上昇している。
- ◆ 宮崎県の不動産市場の縮小化を感じている。それに伴い、個人の予算の減少化も感じる。
- ◆ 高齢者所有の住宅で郊外居住の方が売却して、市内の中心部にマンションを購入するケースが増えている。
- ◆ 少子化の流れの中でニーズが低下しつつあり、さらに消費税の重さから取引価格に値下げ要求が強まり、地価はさらに低下するものと思われる。
- ◆ 新築物件にくらべ中古物件の融資条件(金利、借入期限等)が厳しく、購入希望者のニーズに合致していない。充実方願いたい。
- ◆ 土地所有者が高齢となり相続税対策として、大手住宅メーカーが集合住宅建設の提案を積極的に行うようになり、結果、集合住宅の建設が増加している状況。土地の売買件数が増加したことによって差ができている。

(都城市・北諸県郡)

- ◆ 若い人が多く予算が少ない。
- ◆ 世の中の流れが早く変化していく。
- ◆ 建築部門を待っている不動産屋が多い。
- ◆ 以前に比べれば新築の着工数が増えてきた。
- ◆ 購入者が若い層のため、安価な土地を求めている。
- ◆ 右肩下がりが続いている。また当分の間、下がり続ける。
- ◆ 土地売地情報がよくでるエリアと、そうでないエリアとの差が激しい気がする。
- ◆ 農地付中古住宅の売却依頼件数が増えているが、農地法の制限があり、成約が難しい状況。
- ◆ 最近は商業(流通業)関係は市北部インターに近い所へ拡がりつつあって、住宅地は人気のある小学校区へ集中する傾向にある。

(えびの市・小林市・西諸県郡)

- ◆ 中古住宅購入思考が強い。
- ◆ 日常生活、買いもの、学校、BK など、便利の良い環境の物件と、そうでない物件との二極化が一段と進んでいる。生活に不便なところは市場性がほとんどない。

(日南市・串間市)

- ◆ 中古住宅はよく尋ねられる。高齢化社会になると、様々な事情で空き家になる。若い人達の中には、高い新築でなくても、少し手を加えて無理なく住みたいとの声もあるが、子供さんの学校区も重要視されるようだ。金利が安いのも市場動向につながっているのを感じる。

賃貸市場について

(延岡市・西臼杵郡)

- ◆ 動きが不調である。
- ◆ 契約開始時の費用が減少傾向にある。
- ◆ 人口減少傾向において、賃貸物件が多すぎる。
- ◆ 過疎化に因る人口減少と熊本地震に因る交通障害で閉塞状態が継続している。
- ◆ 人口減少必至の地域なので、土地価格・建物価格とも減少していくであろうと思われる。
- ◆ 自社管理物件は横ばいだが他社をみると空室が増加している為、今後賃料が下がるのでは。
- ◆ 延岡市内・日向市内は貸家、アパート、マンション等が過密状態で空き部屋が多く、賃料を値引きしてでもオーナーは入れて欲しい。今後は売却する物件が多くなる状態になると思う。

(日向市・東臼杵郡)

- ◆ 既存物件の老朽化。
- ◆ 共同住宅の家賃は年々下落が続くことになると考えられる。
- ◆ 家主に補助等は公費で支援してはいけない。利益が少なくなったから補助しますでは公平正義に反する。それよりも市街化調整区域に誰でも住宅が建つようにしないと過疎は広がるばかりである。

(西都市・児湯郡・東諸県郡)

- ◆ 古い共同住宅が増えている。(リフォームやリニューアルをしない)新しい賃貸マンションが少し増えている。

(宮崎市北部地区/大淀川以北)

- ◆ 賃料が下げとまらない。
- ◆ 賃貸市場は地代、家賃とも減少傾向である。
- ◆ 異動時期の動きが少なくなった感じがする。
- ◆ アパートの建築が増えて、空き家がでてくる。
- ◆ 退去時精算について心配する大家が増えている。
- ◆ 新築物件の増加により、入居率の減少が見られる。
- ◆ 既存物件の賃料の低下及び空室率の増加が目立つ。
- ◆ 宮崎市の賃貸戸数が人口に比して多いように感じる。
- ◆ 少子高齢化による人口減少で空き家はますます増加していくだろう。
- ◆ 賃貸住宅の空き家問題。空き年数が重なると入居者の足が遠のいている。
- ◆ 地域の物件に対してスマホ等で見るので、物件案内に無駄がなくなってきた。

- ◆ 法人の異動が減少し、高額家賃物件のオフシーズンの退去後の客付けに必死。
- ◆ 高齢賃貸入居者に見廻りサービスを行えば(希望者)高齢入居の安心につながる。
- ◆ 賃料は横ばいであるが、法人関係が支店の縮小等を行っているためその影響を受けている。
- ◆ 超過密状態は年々増加している状況。特に単身用マンション・アパートについては空室が目立つ。
- ◆ 新築については高くなっていると思う。築10年以上の物件は家賃を下げる傾向になってきていると思う。
- ◆ 宮崎市世帯数・人口が平成22年以降増えていないのに、着工件数、供給戸数が毎年2000戸増加している。
- ◆ 1R、1LDKが過剰供給。築浅物件でも津波が心配される地域などは価格もずっと下がっているが入居させることが難しい。
- ◆ 今年の引っ越しシーズン(2月～4月)の動きがにぶく、共同住宅の空き家が増加。近年の状況がエスカレートしている。
- ◆ 新築共同住宅か既存の家賃が安い物件かを選ぶ向きがある。古いものでもリノベーションすれば入居率が上がる傾向もある。
- ◆ 新築が増えており、築年数がある程度たったものは空き家数が増えている。何か手を打っていかねば取り残されてしまう。

(宮崎市南部地区/大淀川以南)

- ◆ 空き部屋の増加。
- ◆ 若者の県外流出によりアパート経営は困難になっている。
- ◆ 敷金・礼金無し、フリーレントなどの初回経費の削減が著しい。
- ◆ 新築マンションの賃料の二極化(高い賃料設定と低い賃料設定に分かれる)。
- ◆ 事業用、住居用ともに物件が飽和状態であり、家賃も下がり続けられると思われる。
- ◆ 新築の乱立により、何か特徴(家賃、付帯設備等々)がないと既存の共同住宅は難しい状況。
- ◆ 新築物件が増加する程、既存の物件の空室が増加する。借り手のキャパが大きくなる事は考えられない。
- ◆ 給与所得が増加しない限り、家賃の下落傾向が進んでいくと思う。新築物件の乱立によって、市場バランスが取れていない。
- ◆ 1DKタイプは空室が増え、3月の移動期にも埋められなかった。築30年以上のアパート3DKにも空室が増えている。

(都城市・北諸県郡)

- ◆ 人口が減る。
- ◆ 最近新築アパートが増えすぎ。
- ◆ 築年数が古い物件は決まりにくい。
- ◆ 初期費用が安いところに集中しがち。
- ◆ 築年数の浅い物件へ需要が強いと感じる。
- ◆ アパート、マンションが戸建住宅よりもはるかに多くなってきた。
- ◆ 全体的に空室が増えてきており、他業者からの客付け依頼が増えてきている。
- ◆ 価額(家賃)の低い新築アパートが多くなり、古い物件に入る人が減っている。

- ◆ 共同住宅の賃料は古いものは下落が大きい、新築については横ばいの割合が高い。
- ◆ 貸家、アパート、マンションは飽和状態である。建築会社は入居等は考えないで建築している。
- ◆ 賃貸を専門に扱う大手仲介業者の実入の多い物件(広告料他)を集中して客付けする傾向が目立つ。
- ◆ 住宅の場合は、大手の建設会社の進出が目立つ。家賃なども高く設定している。しかし、隣の音がひびきすぎるので苦情が多い。
- ◆ 都城地区において(全国的な現象かもしれないが)大手賃貸建設会社が多数の賃貸住宅を建設し、市場は飽和状態である。既存の賃貸物件は、入居者確保のため賃料の値下げを強いられている。

(えびの市・小林市・西諸県郡)

- ◆ 賃貸一戸建ての需要はまだありそう。だが家賃は下向気味だと思う。アパートは需給バランスがちょうどとれている。家賃は横ばい。

(日南市・串間市)

- ◆ 少し古い共同住宅の空き部屋が多くなっている。
- ◆ マンション系は値があまり下落しないが、軽量鉄骨アパート、木造貸家等の年月が古い物は賃料が下落傾向にある。

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)

- ◆ マンション・戸建(土地付建物)の方に購入者が求める傾向にある。
- ◆ 行政機関に申請が上がってないのが現状で、開発している土地は売れ残り、土木、建築、宅建は大変だと思う。

(日向市・東臼杵郡)

- ◆ 建築主事は建物をいかに建てさせないかに執念を燃やしている。自分の責に帰す事を恐れるから保身の為か規則に規則を重ねて条例提案して止まるところを知らない。

(西都市・児湯郡・東諸県郡)

- ◆ 安価な建売業者が建てているが、思うように売れていない。

(宮崎市北部地区/大淀川以北)

- ◆ 大型店舗は出店しつくした感じがする。
- ◆ 用地不足。行政の指導が厳しくなっている。
- ◆ 県外業者からのマンション用地の紹介依頼が多い。
- ◆ 分譲マンション事業に適した土地の取得が厳しくなっている。
- ◆ 宅地開発については、市街地区域の小規模なものになっている。マンションについては、用地確保次第のように思える。
- ◆ マンション用地を探すデベロッパー多数だがまとまった土地がない。逆にいえばその様な土地があれば、すぐ開発になりうる。

(宮崎市南部地区/大淀川以南)

- ◆ これからまだ需要が見込まれるマンション開発に興味を持っている。
- ◆ 3DK タイプの新築は入居率が良いが、供給戸数は年々減少気味になっている。
- ◆ 分譲地の仕入担当業務が主な生業だが、廉価と都計法第 29 条に該当しない事。

(都城市・北諸県郡)

- ◆ 開発を主にやっている。
- ◆ 行政の対応が悪い。(道路関係)
- ◆ 元気のある企業の出店が多い。
- ◆ 開発において、市との連携が難しい。
- ◆ 後継者がいなく、広い土地を売却する人が多くなっている。
- ◆ 土地の仕入価格、造成工事、価格ともに上昇している傾向にあると思われる。
- ◆ 官公庁が開発行為に対し、工事内容が厳しくなり造成費用が大きくなりつつあるように感じる。

(えびの市・小林市・西諸県郡)

- ◆ 近年空き家の売却依頼が多くなった。持ち主が高齢により死亡し、他県にいる相続からの売却依頼である。比較的築年数の浅い物件は売れるが、ほとんどはリフォームに耐えられない物件であり苦慮している。

感想その他

(延岡市・西臼杵郡)

- ◆ 市街化区域の売り物件が少ない。
- ◆ 中古住宅(再生住宅)、建売戸建住宅の需要が多い。
- ◆ 今後は宮崎県外に情報発信し、取引を行う事が重要だと思っている。
- ◆ 中古住宅の良いものが市場に出にくい。中古住宅リノベーションの増加。
- ◆ 1ヶ月の賃料支払いで新築住宅が購入でき、土地・建物を一括で購入する為に土地の売買が少なくなってきた。商業用土地は大きい土地での取引となって物件がない。

(日向市・東臼杵郡)

- ◆ 山林売買が増加傾向にある。
- ◆ 地方は経済市場が狭い。都市、中央とは違う。
- ◆ 区画整理区域内で事業が長期化していることで、土地の流通も停滞気味である。
- ◆ ①低地は津波、高台中間部は崖条例でだめ、しからば雲の上なのか。急ぎ災害前に高台に市町村の土地開発公社は候補地を造成すること。道路排水も公社で行うこと。
②都市計画会議には専門の業者を入れるべし、学者はだめ、公務員もだめ。

(宮崎市北部地区/大淀川以北)

- ◆ 空き家情報の公開。

- ◆ 二極化。過剰供給。
- ◆ 相続案件が増えている。
- ◆ 全体的に価格が下落傾向である。
- ◆ 収益物件を求める人が多い。
- ◆ パソコンの時代になったとつくづく感じる。
- ◆ 売買で収益物件が減っているように感じる。
- ◆ 不動産業者の買い付けが多い(仲介より)。
- ◆ 買い手、借り手の人気エリアがかなり限定されている。
- ◆ 南海トラフに対する消費者、事業者の意識度を調査していただきたい。
- ◆ 収益物件の売却が少ない為、価格の上昇が見られ、利回りが低下している。
- ◆ 事業用物件を中心に営業しているが、売り物件の収集に大変苦労している。
- ◆ 買い手の購入希望条件が多すぎて、以前より接客時間がかかるようになった。
- ◆ 建築コスト(人件費を含む)が上昇しており、事業用不動産の採算が厳しくなっている。
- ◆ 住宅地においては、人気のあるところとないところの二極化が進んでいるように感じる。
- ◆ 世相を反映して、相談事が多くなってきた。成功報酬である。我々不動産業にとって、少々つらいところがある。
- ◆ 平均して土地、建物の潜在的な需要はあるが、宮崎市内全体的に宅地分譲地等の供給土地が少ないのが現状ではないか。
- ◆ 景気の動向を一般の人が身近に感じていると思う。先行の不安から事業用物件を購入する向きがあり、また、金融機関も積極的に貸し出しをする向きがある。
- ◆ 空き家対策について 空き家の発生を抑制することを目的とした取り組みを、その役割を担う宅建業として、もっと意欲を高めていくことで、より良い生活環境がつくられていき、不動産企業に与える報奨も多大なものになっていくことが期待されると思う。

(宮崎市南部地区/大淀川以南)

- ◆ 買い手、借り手とも、より立地の良いものを求めている。
- ◆ 震災後の心理的影響から、高台思考が続いているように思う。
- ◆ 人気のある住宅地では、古家を解体して新築するケースが増えている。
- ◆ 消費税の負担が重くなってきている。金額の大きい住宅等については軽減措置を拡充して頂きたい。
- ◆ 宮崎市内で子供が小さい家族が家を購入する際、最近の傾向として奥様の実家に近い地域を選定されるケースが増えている様に感じる。御主人の年収の問題で奥様が共働きせざるを得ない状況の中、生活面での便利さを考慮されて、また奥様の実親である気兼ねのなさを考えてのことかもしれない。

(都城市・北諸県郡)

- ◆ アパート供給が多すぎる。
- ◆ 広くて安い土地を探す傾向が多い。
- ◆ 人口が減っていく。物件が余ってくる。
- ◆ 不景気の中にも、動きはそれなりにあると思う。
- ◆ よく動いていると思うけど、横ばいか下落の方向に向かっている。

- ◆ 空き家管理が増加すると考えるが、やはり他人に任せる抵抗感はある様子。
- ◆ 賃貸物件は過剰気味。その環境での業者モラルが問われている。倫理向上が協会の役目。
- ◆ 住宅ローンの100%融資を利用する人が増えて手付金の額が少なくなった。それと同時にキャンセルする人も増えた。
- ◆ 大東建託とか大和ハウスの様な業者の取引が目立ち、将来に渡ってオーナーが本当に経営できるのか不可思議に思える。
- ◆ 都城市は南九州の各市の中で特に地価が安く、また空き家も徐々に増加している傾向にあると思う。将来的にも抜本的な対策(市中心部の開発も含めて)が必須かと思われる。
- ◆ 30坪、40坪の狭小土地に建築される方をよく見かける。予算第一、希望地の高騰の為、狭くても良いから予算内に納めたいのだろうか。それなら人気地区で100坪の土地を分割して売却の方が早く処分できるのでは。都城も鹿児島市みたいに、中心地・人気地区ではなっているようだ。

(えびの市・小林市・西諸県郡)

- ◆ 人口減少が影響して、市場の弱さを表していると思う。その現象は止むことはないように思う。
- ◆ 中古住宅に付随した農地が一定条件のもと物件と一体とみなし、売買可能となった(えびの市)。

(日南市・串間市)

- ◆ 日南の注目エリアは、日南市初の「分譲マンション」「公共施設併設」の複合機能ビルが油津商業地域の中心地に12月完成する。6,7,8階が分譲マンションで活性化の切り札になればと期待されている。

※記載内容が不明瞭で判読不可能な箇所につきましては、勝手ながら文脈から解釈して記載しております。ご了承ください。

IV. 今回ご協力いただいた業者一覧（承諾を頂いた業者のみ掲載・順不同）

(資)タケムラ不動産	(有)松山総合不動産
(有)治田不動産	(合)かとう宅建事務所
(有)大成不動産	(有)丸幸住研
新都不動産	(株)カンエイ
英行不動産	(株)クボタ住宅
(株)アクロス不動産	新興不動産(有)
(有)アートライフ	(株)家高不動産
アパマンプラザ	(株)加行建設
(有)舞鶴不動産	田崎商事
(株)岩切建設 不動産事業部	エステートプランニングIWAMOTO
ゆうホーム	(有)カワソエ宅建
(株)ジョイハウス	(株)総研コンサル
(株)ハウザーライフ	常盤産業(株)
富士住建	常盤住宅サービス(株)
(有)エステートライフ	街中不動産
セントラル住宅(有)	(株)LIEBE
(有)フジホーム	光洋エステート
(株)エスポワール宮崎	花山手不動産
植松産業(株)	(有)フィールドエム
フクナガホーム	弥生ホーム
(株)トライスター	
(株)サンショウ	
(有)古谷ホーム	
三栄不動産(株)	
(株)建図宮崎	
(株)坂下組	
(株)増友	
(有)共栄産業	
みやざき不動産	
(有)アイリス	
(株)共栄ハウス	
プラスホーム(株)	
万代不動産	
今富不動産	
まるさ住宅(株)	
(株)イー・すまい・る	
(有)司工務店	
(株)宮脇燃料	
(株)大和不動産	
(株)光神建築	
いなもり不動産	
(有)エイゼン永山	
山口不動産	
(有)南都ホーム	
二木建設不動産部	
岩崎不動産	
(有)ロンフレ不動産	
窪田不動産	
むたホーム	

<編集執筆>

公益社団法人宮崎県不動産鑑定士協会 調査研究委員会

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

—【本調査に関するお問合せ先】—

公益社団法人 宮崎県不動産鑑定士協会

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

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

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

※本書の内容の一部または全部について、無断複製、転載する行為を固く禁じます。