

# 第3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 29 年 7 月 1 日調査時点)

平成 29 年 9 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最も取り扱いの多い予算帯 .....	P6～11
②地価の動向と将来予測 .....	P12～21
③取扱件数の動向と将来予測 .....	P22～27
④中古マンション価格・取扱件数の動向と将来予測 .....	P28～33
(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 .....	P34～39
②不動産地代(商業地・住宅地)の動向と将来予測 .....	P40～45
③不動産空室数(店舗・事務所/共同住宅)の動向 .....	P46～49
(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 .....	P50～52
III. 編集後記 .....	P53

## IV. 調査票の各設問(C問7,D問4,E,F)へのコメント一覧 .....

P54～59

## V. 今回ご協力いただいた事業所様一覧 .....

P60

# 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29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1年後(平成30年7月1日時点)の不動産市況に関する予測」についてアンケート調査を行い、その回答結果について公益社団法人宮崎県不動産鑑定士協会・調査研究委員会が集計、分析を行ったものです。

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

□調査時点：平成29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：998 (内訳／宅建協会829・全日169)

□有効回答数：191 (内訳／宅建協会155・全日36)

□有効回答率：19.1%

## 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の場合当該市況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

$$\text{上昇} \quad \text{下落} \quad \text{DI} \\ (25\%) - (45\%) = (\Delta 20\%)$$

### 3. 本調査の地域区分

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

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3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 結果概要配信先メールアドレス【配信希望の場合】 \_\_\_\_\_

④ 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 (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

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 (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
---------	--------	---------

問6. あなたが取り扱われた物件についてお尋ねします。

最も取り扱いの多い予算帯を土地及び土地建物(新築・中古)別に次の①～⑫の中から選びご記入ください。

【2枚目もご回答をお願いいたします】



●土地

●土地建物  
(新築)

●土地建物  
(中古)

- |                      |                      |                      |
|----------------------|----------------------|----------------------|
| ①500万円未満             | ②500万円以上～750万円未満     | ③750万円以上～1,000万円未満   |
| ④1,000万円以上～1,250万円未満 | ⑤1,250万円以上～1,500万円未満 | ⑥1,500万円以上～1,750万円未満 |
| ⑦1,750万円以上～2,000万円未満 | ⑧2,000万円以上～2,250万円未満 | ⑨2,250万円以上～2,500万円未満 |
| ⑩2,500万円以上～3,000万円未満 | ⑪3,000万円以上～3,500万円未満 | ⑫3,500万円以上           |

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 (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。

[ ]

#### 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。

[ ]

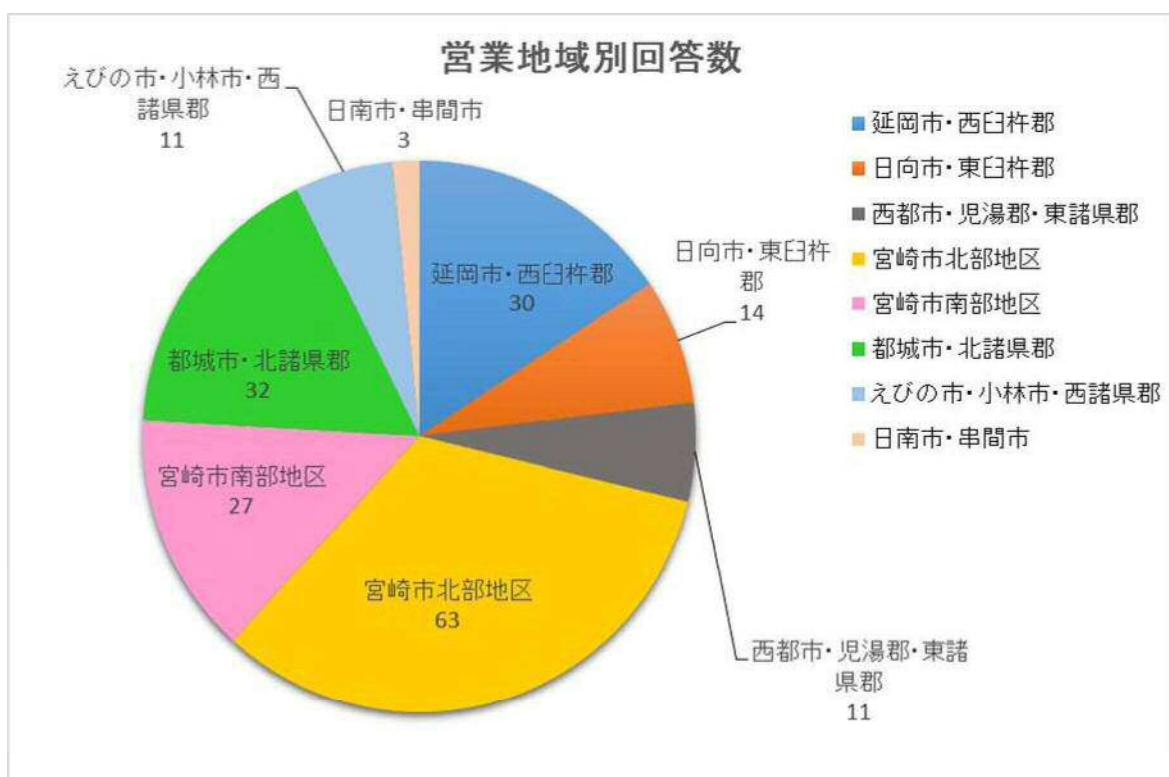
質問は以上です。ご協力いただき誠にありがとうございました。

## 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	30
日向市・東臼杵郡	14
西都市・児湯郡・東諸県郡	11
宮崎市北部地区	63
宮崎市南部地区	27
都城市・北諸県郡	32
えびの市・小林市・西諸県郡	11
日南市・串間市	3
計	191



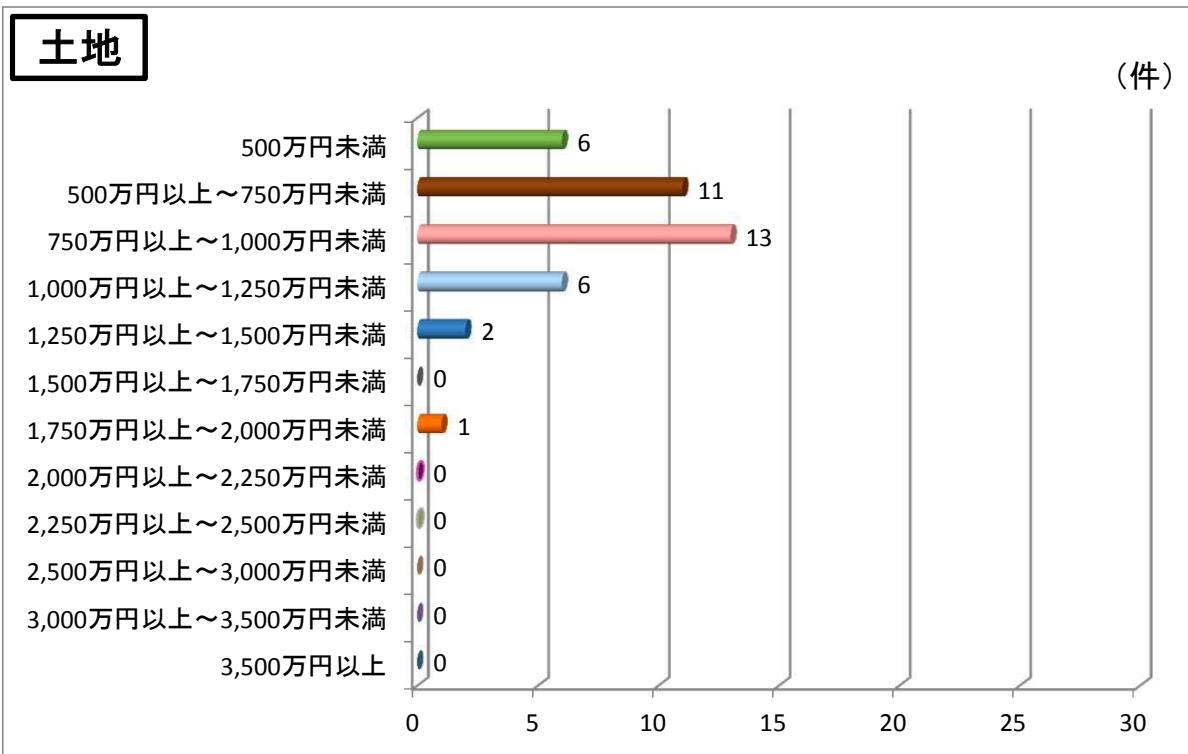
## 2. 設問ごとの回答内訳と小括

### (1) 不動産売買について

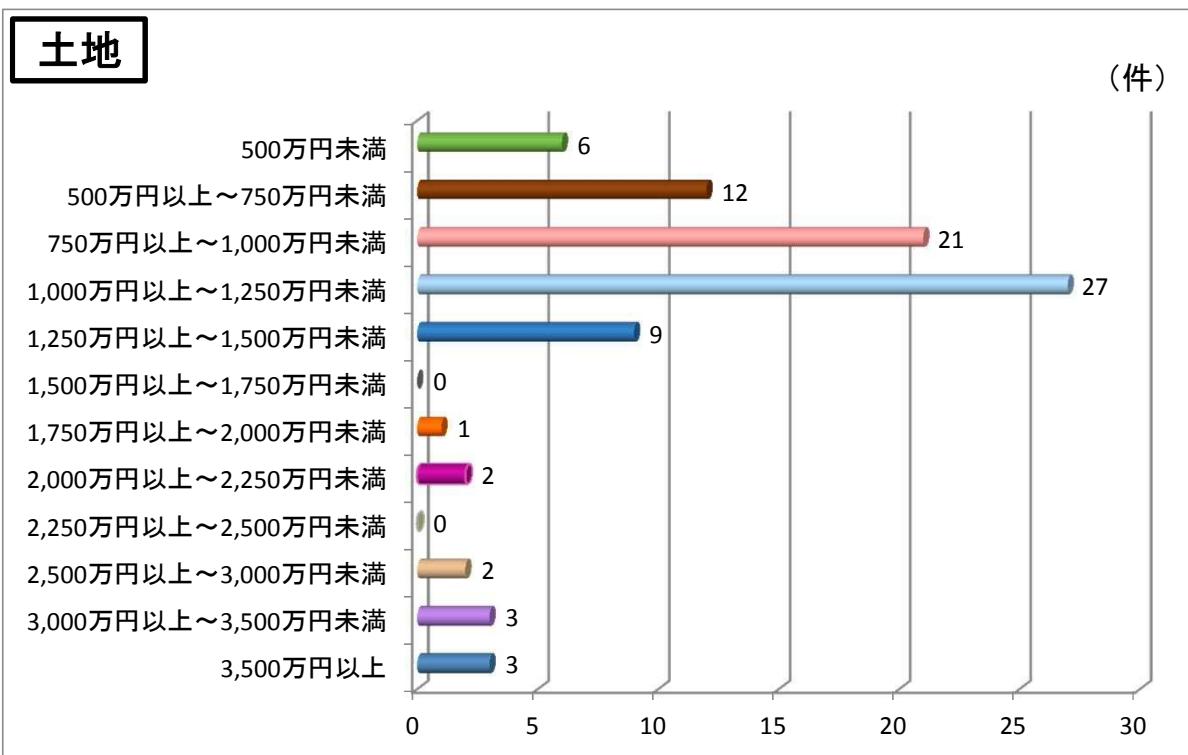
#### ◆トピック調査◆

#### 最も取扱いの多い予算帯（問6）

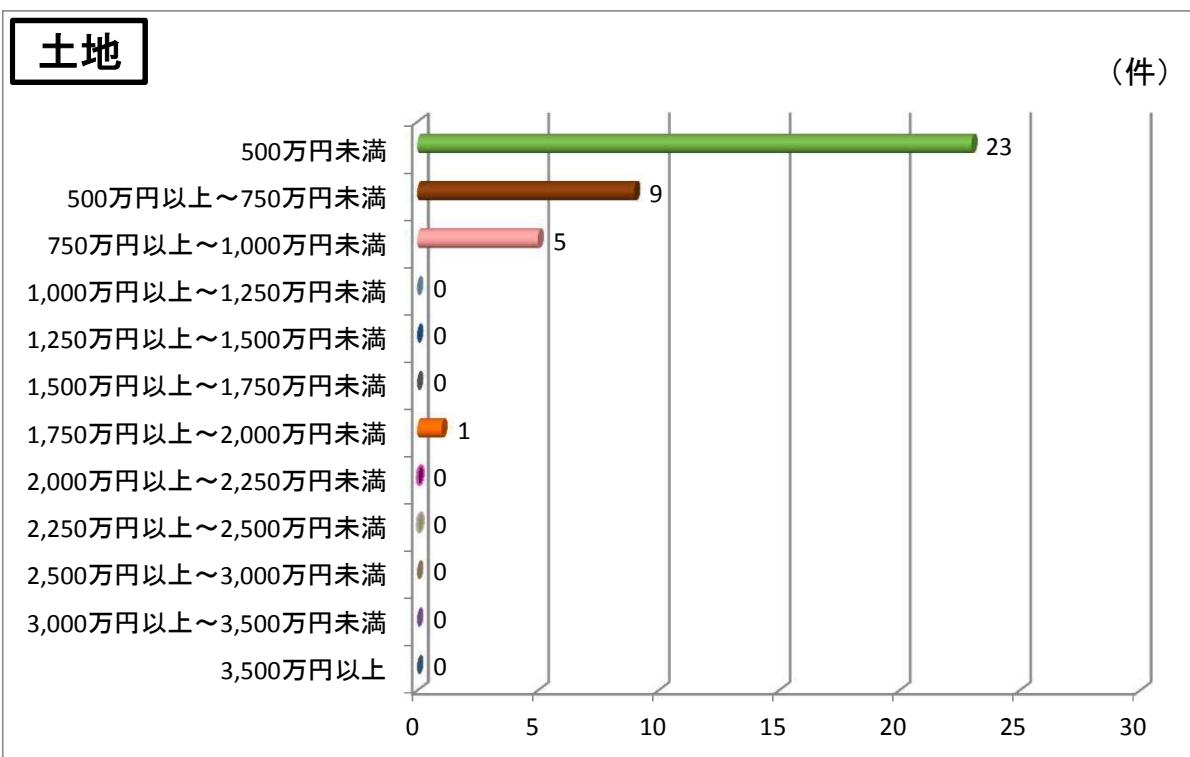
【県北（延岡市・西臼杵郡・日向市・東臼杵郡】



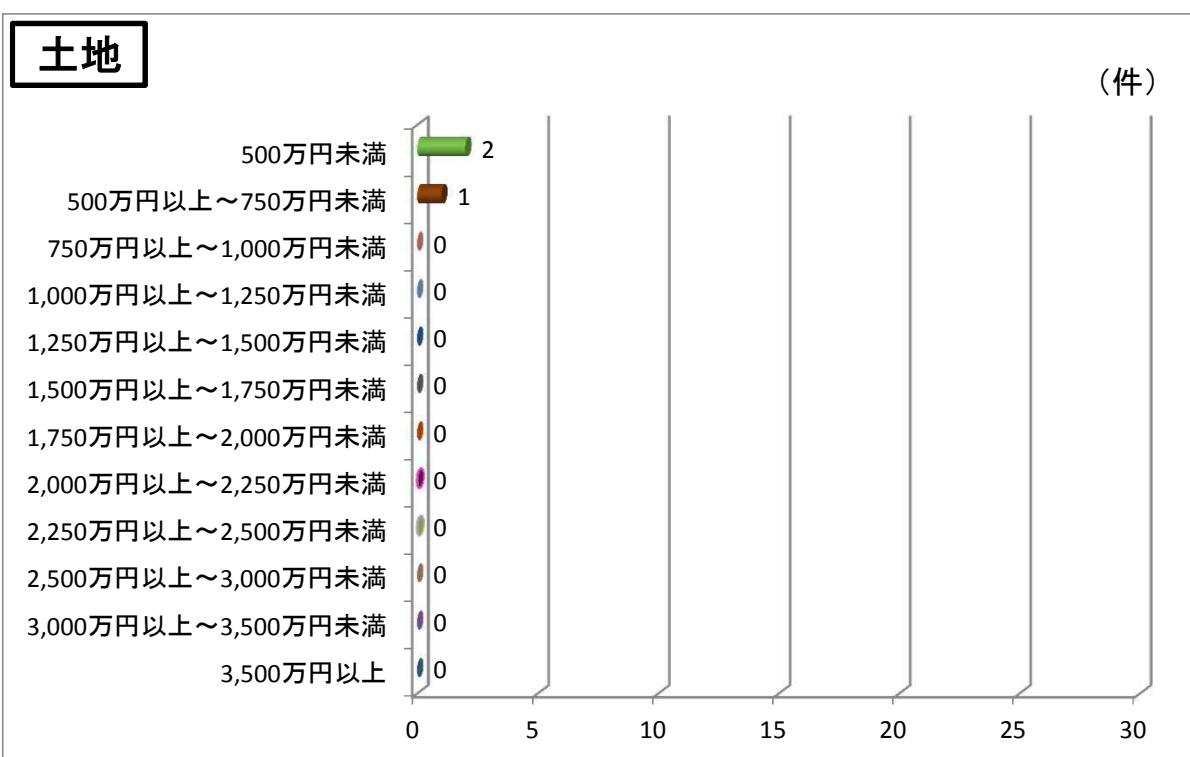
【県央（宮崎市・西都市・児湯郡・東諸県郡】



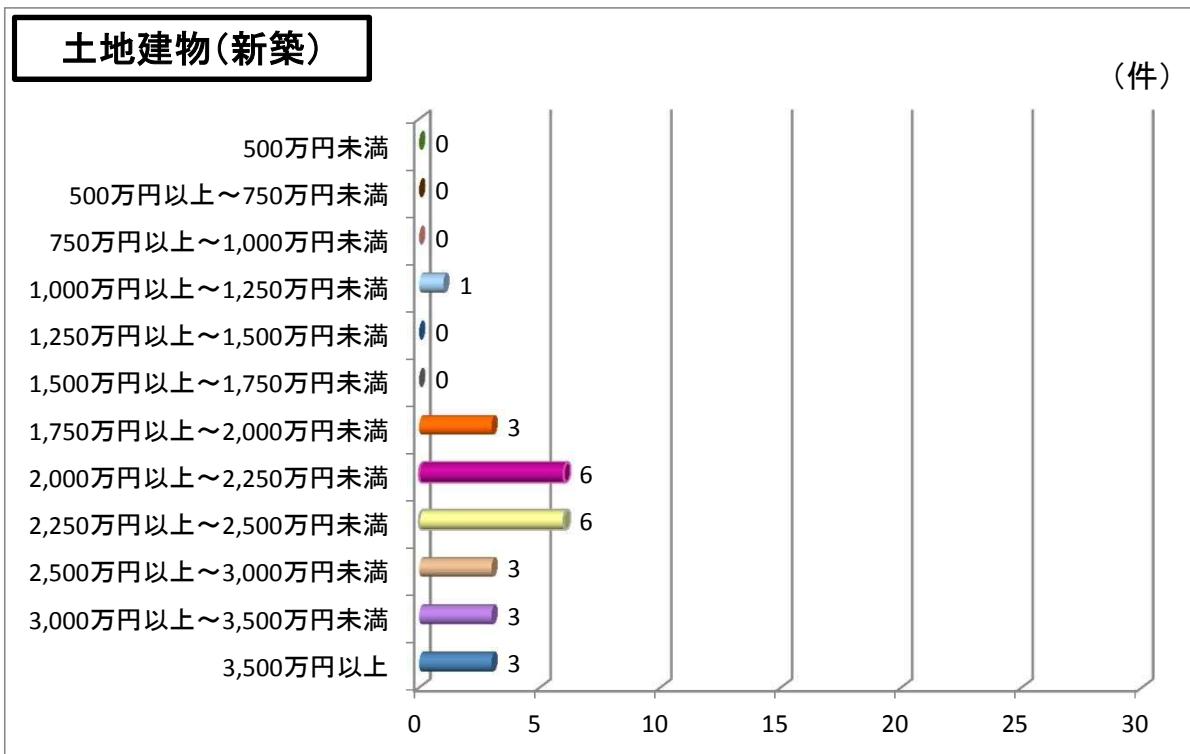
## 【県西（都城市・北諸県郡・えびの市・小林市・西諸県郡）】



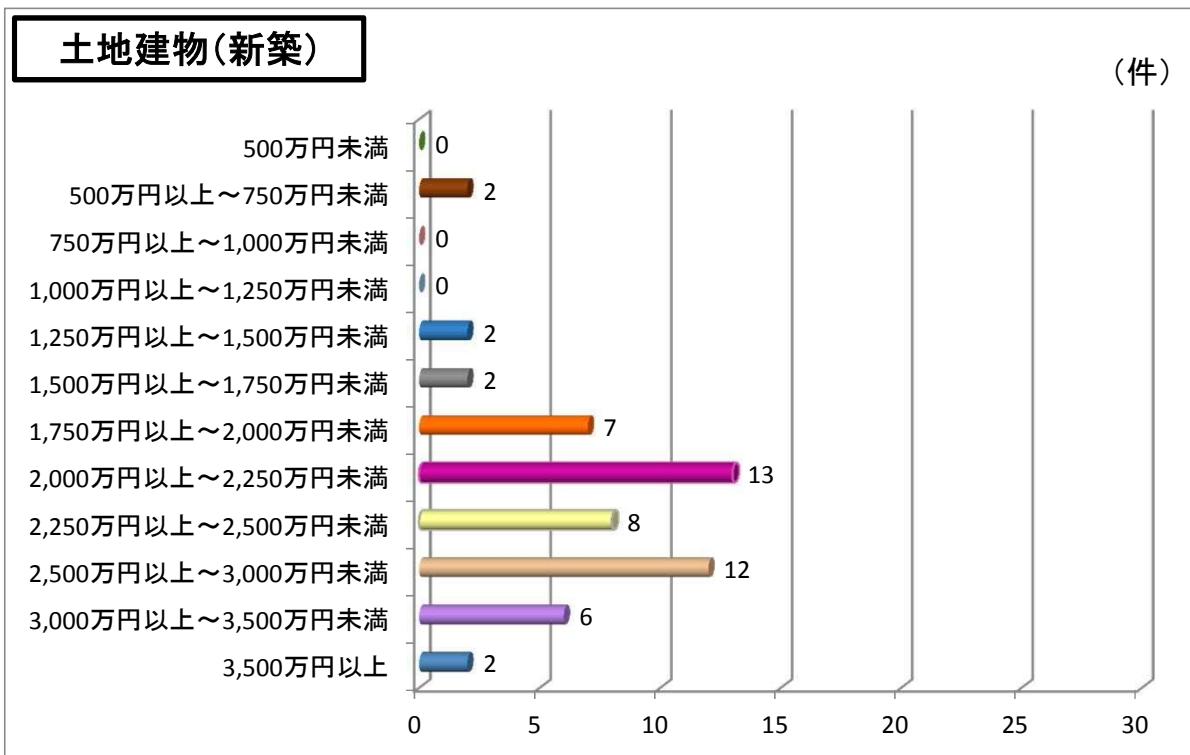
## 【県南（日南市・串間市）】



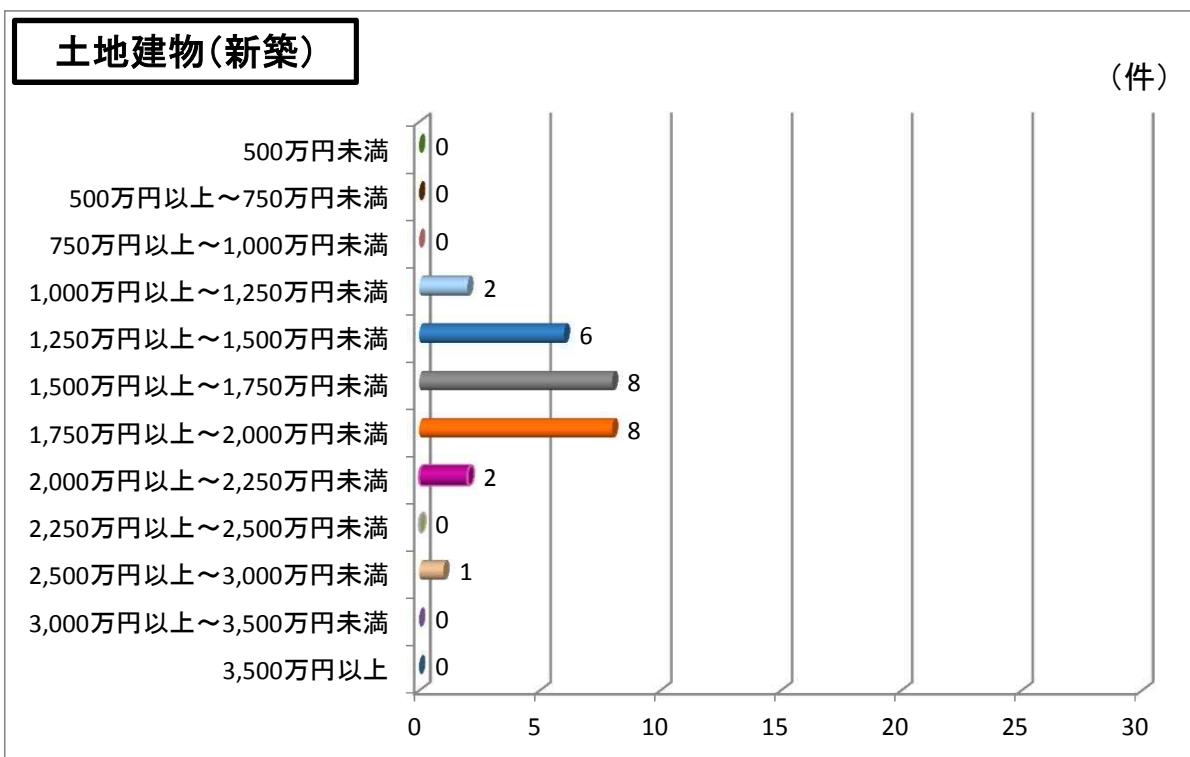
## 【県北（延岡市・西臼杵郡・日向市・東臼杵郡】



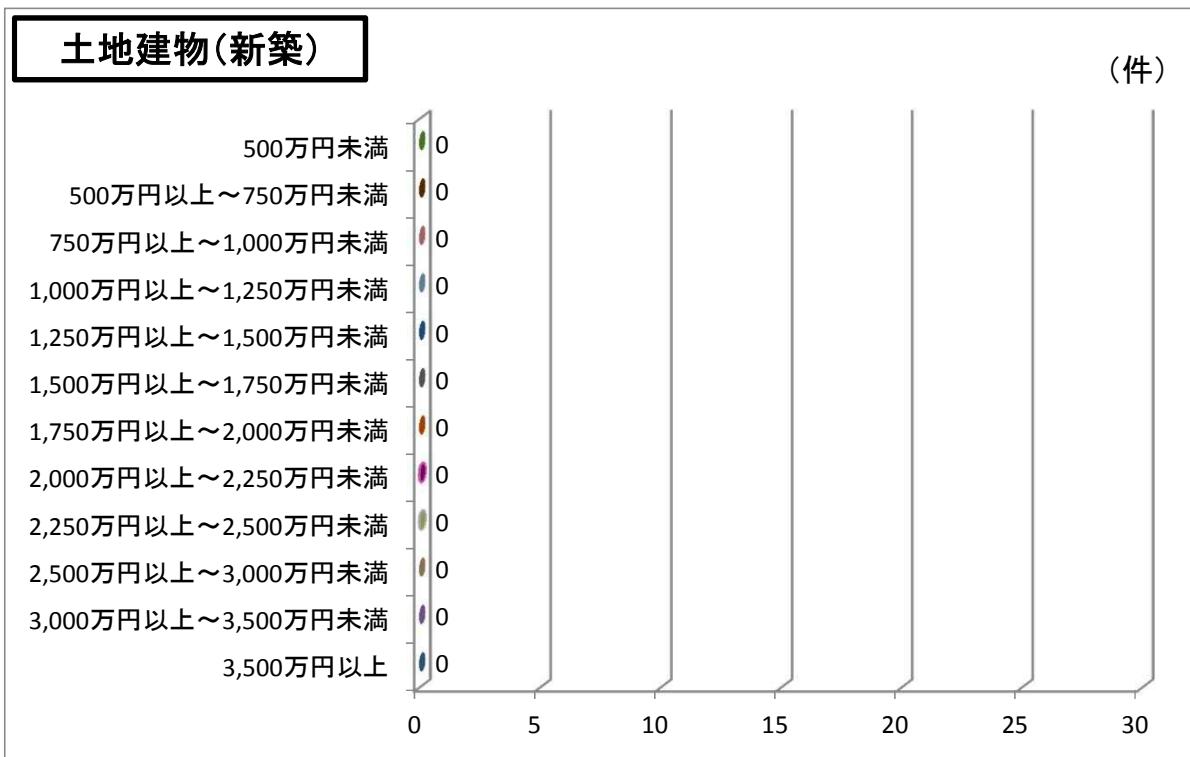
## 【県央（宮崎市・西都市・児湯郡・東諸県郡】



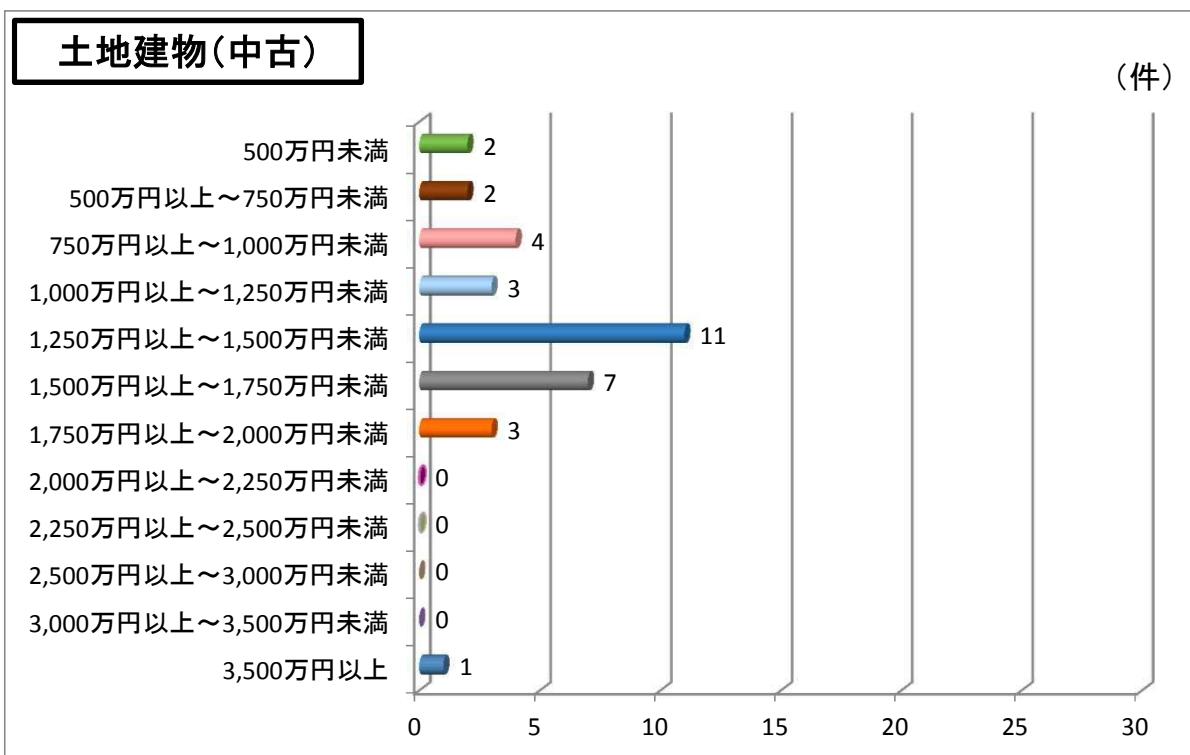
## 【県西（都城市・北諸県郡・えびの市・小林市・西諸県郡）】



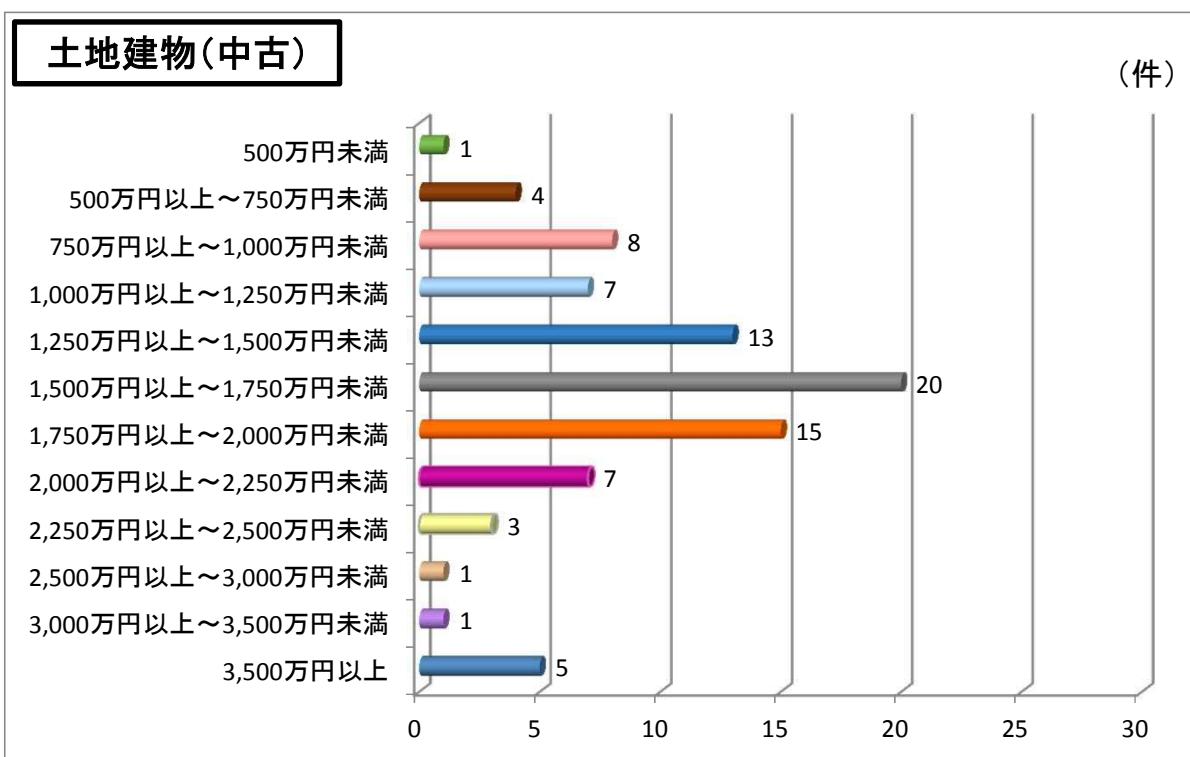
## 【県南（日南市・串間市）】



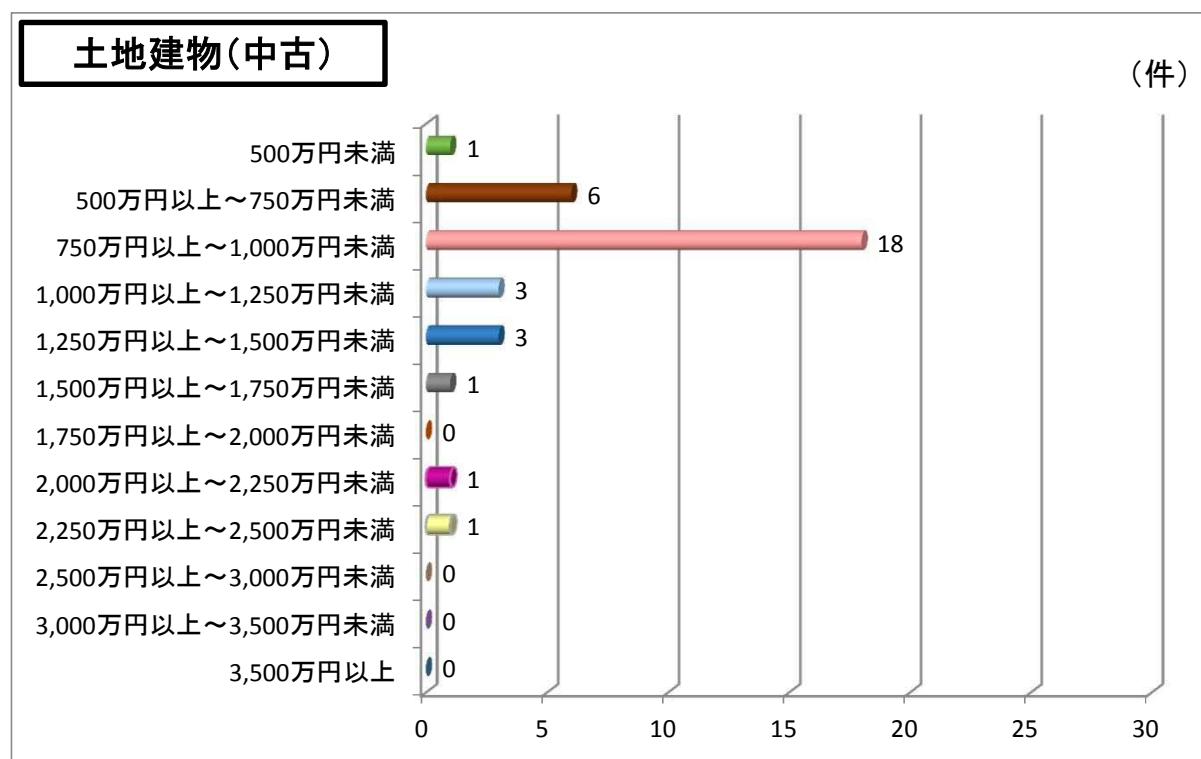
## 【県北（延岡市・西臼杵郡・日向市・東臼杵郡】



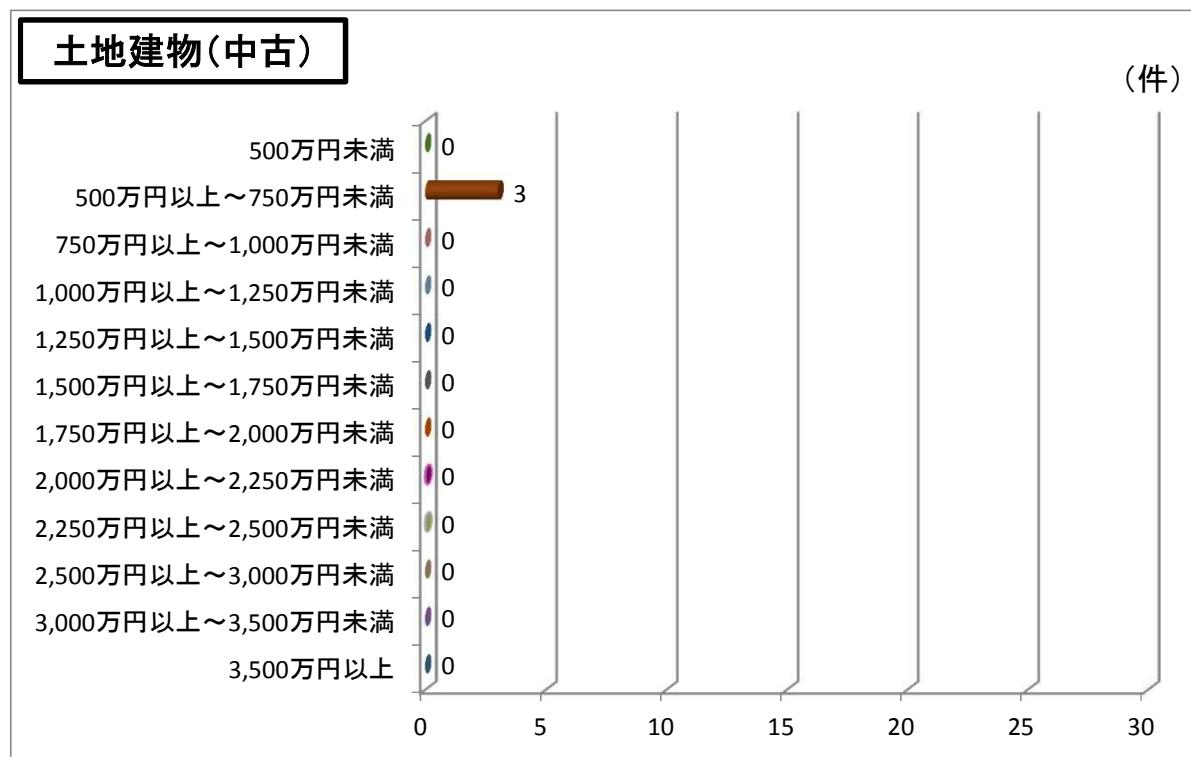
## 【県央（宮崎市・西都市・児湯郡・東諸県郡】



## 【県西（都城市・北諸県郡・えびの市・小林市・西諸県郡）】

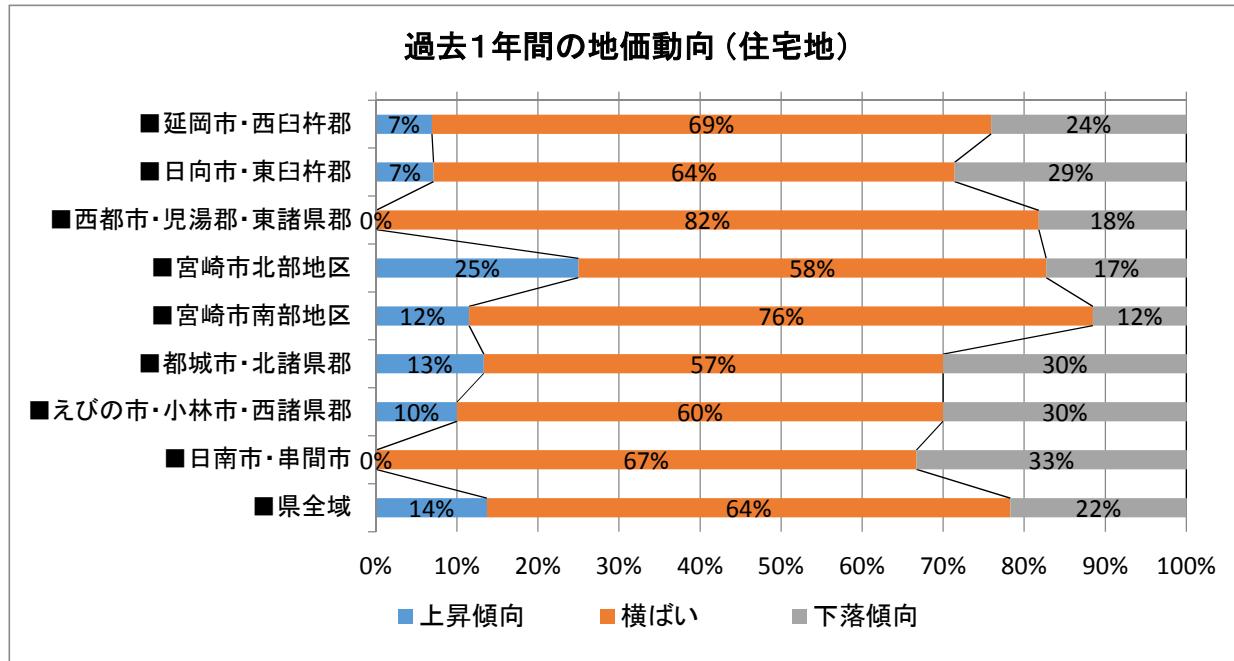


## 【県南（日南市・串間市）】



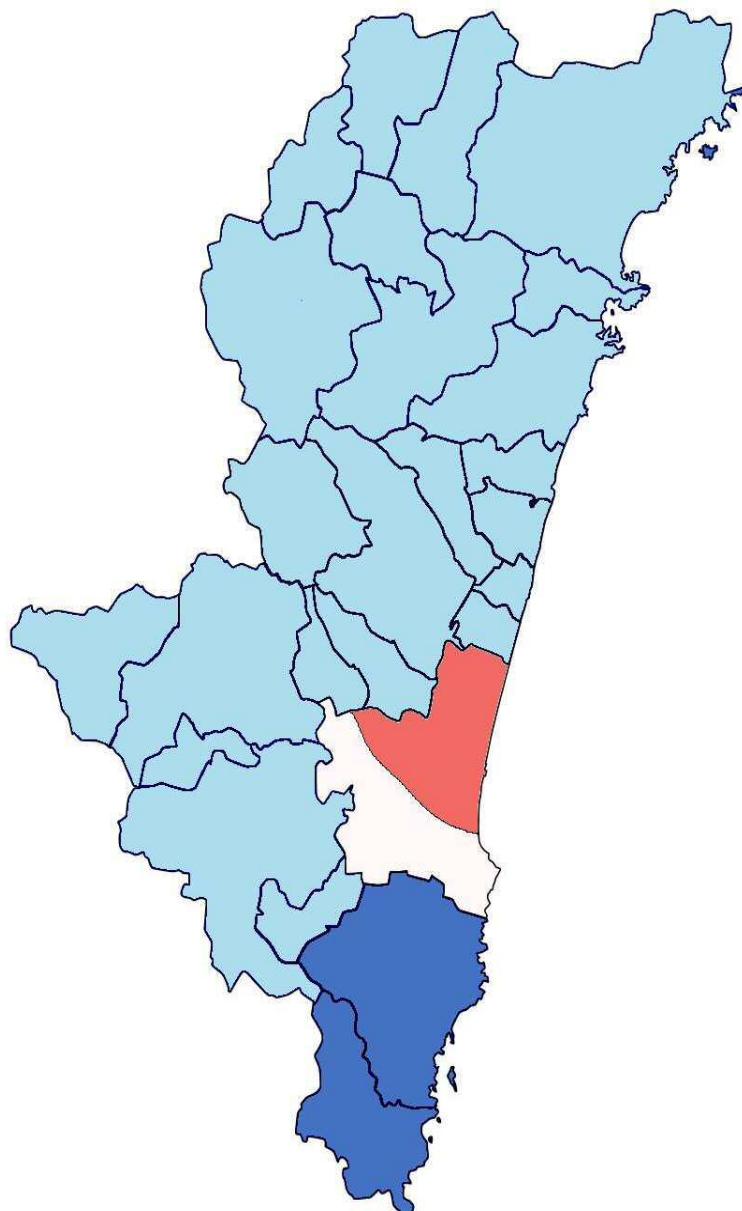
## ② 地価の動向と将来予測

### 【住宅地】(実感値)



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

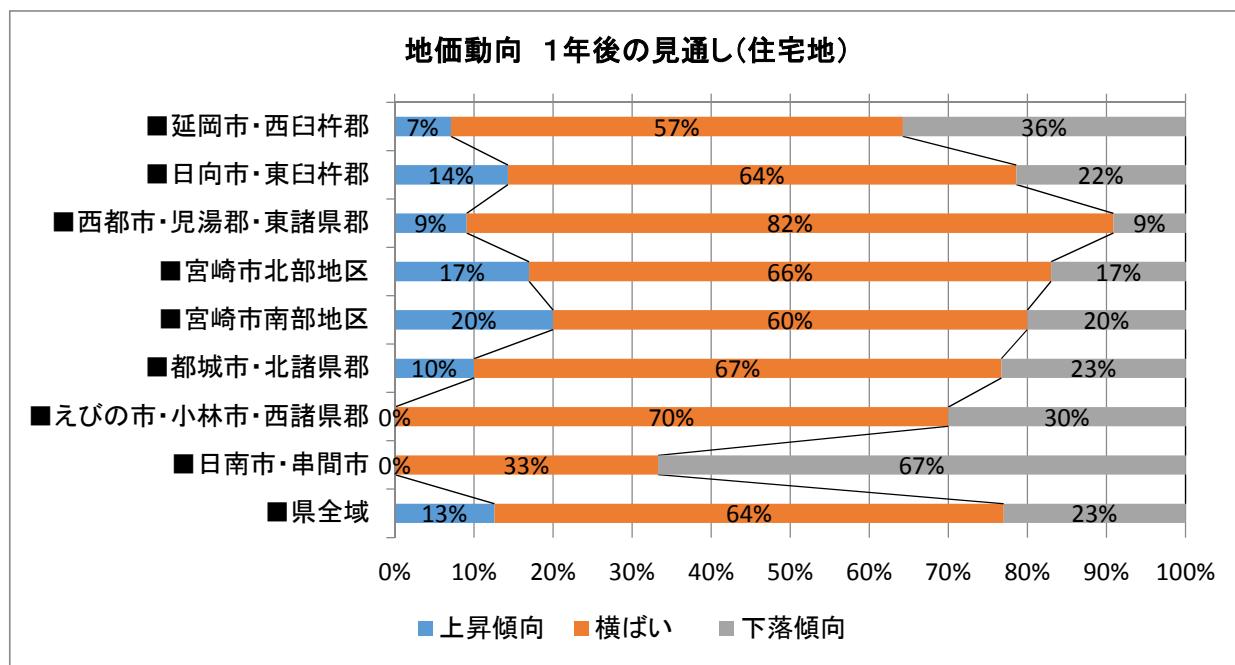
C.問1 地価動向 (実感値) 調査時点における過去1年間の地価動向(住宅地)	回答数	1	2	3	合計	
		上昇傾向	横ばい	下落傾向		
延岡市・西臼杵郡	回答数	2	20	7	29	
	DI指数	-17%	7%	69%	24%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	9	4	14	
	DI指数	-22%	7%	64%	29%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	9	2	11	
	DI指数	-18%	0%	82%	18%	100%
宮崎市北部地区	回答数	13	30	9	52	
	DI指数	8%	25%	58%	17%	100%
宮崎市南部地区	回答数	3	20	3	26	
	DI指数	0%	12%	76%	12%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	4	17	9	30	
	DI指数	-17%	13%	57%	30%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	1	6	3	10	
	DI指数	-20%	10%	60%	30%	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	24	113	38	175	
	DI指数	-8%	14%	64%	22%	100%

**地価動向（住宅地）実感値 DI 地域別の状況**

DI指数のランク

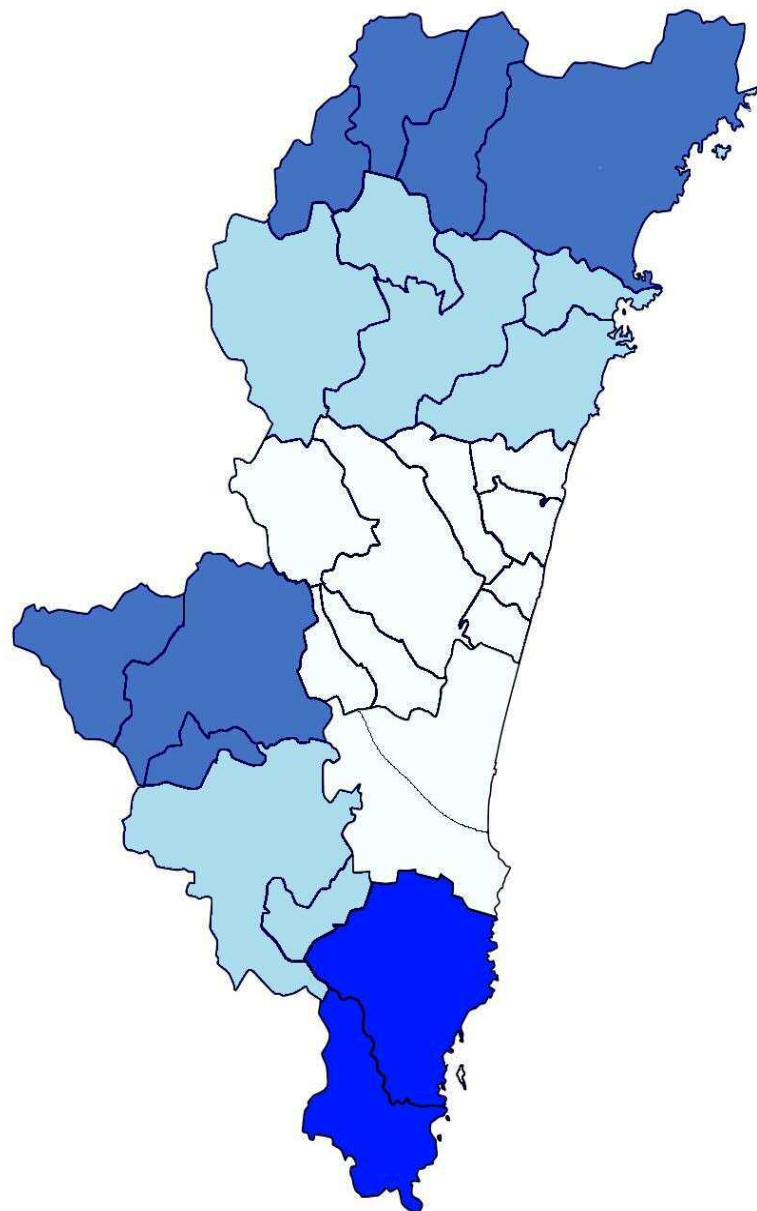
↑上昇	横ばい			↓下落		
+26%～+50%	0%～+25%	0%	-25%～0%	-50%～-26%	-75%～-51%	-100%～-76%

## 【住宅地】(予測値)



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

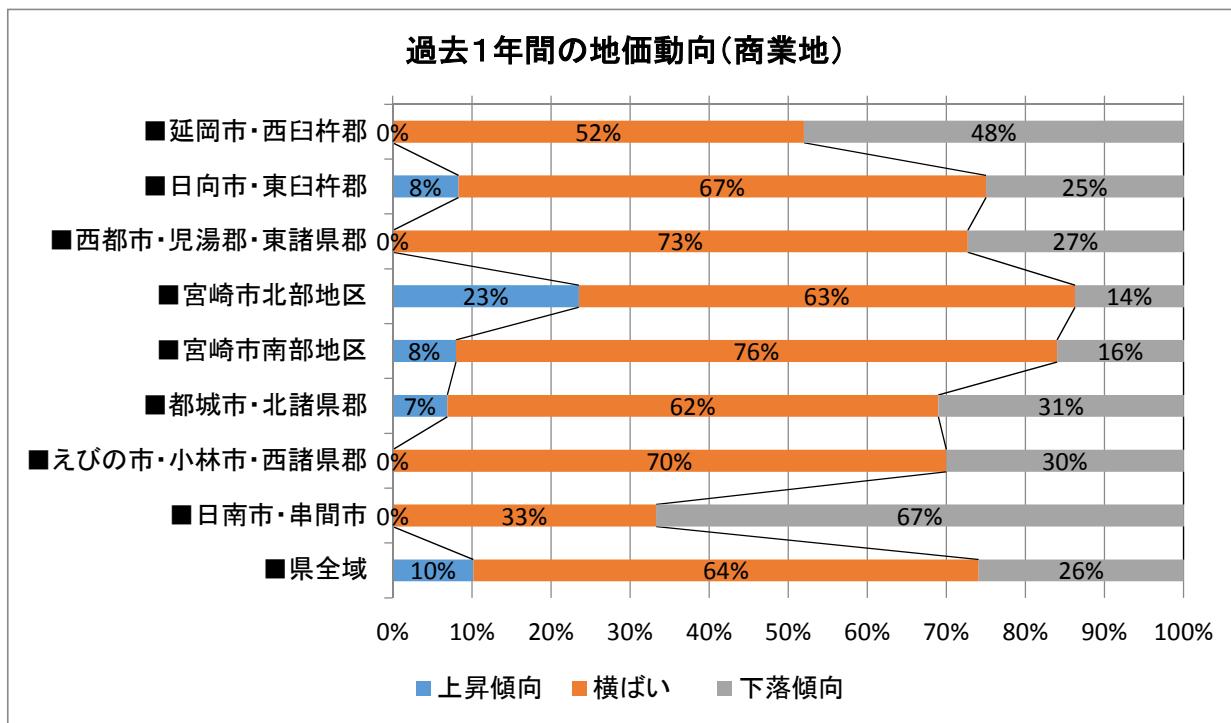
C.問2 地価動向（予測値）		1	2	3	合計
調査時点から1年後の地価動向(住宅地)	回答数	上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	2	16	10	28
	DI指数	-29%	7%	57%	36%
日向市・東臼杵郡	回答数	2	9	3	14
	DI指数	-8%	14%	64%	22%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	9	1	11
	DI指数	0%	9%	82%	9%
宮崎市北部地区	回答数	9	35	9	53
	DI指数	0%	17%	66%	17%
宮崎市南部地区	回答数	5	15	5	25
	DI指数	0%	20%	60%	20%
都城市・北諸県郡	回答数	3	20	7	30
	DI指数	-13%	10%	67%	23%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	7	3	10
	DI指数	-30%	0%	70%	30%
日南市・串間市	回答数	0	1	2	3
	DI指数	-67%	0%	33%	67%
県全域	回答数	22	112	40	174
	DI指数	-10%	13%	64%	23%

**地価動向（住宅地）予測値 DI 地域別の状況**

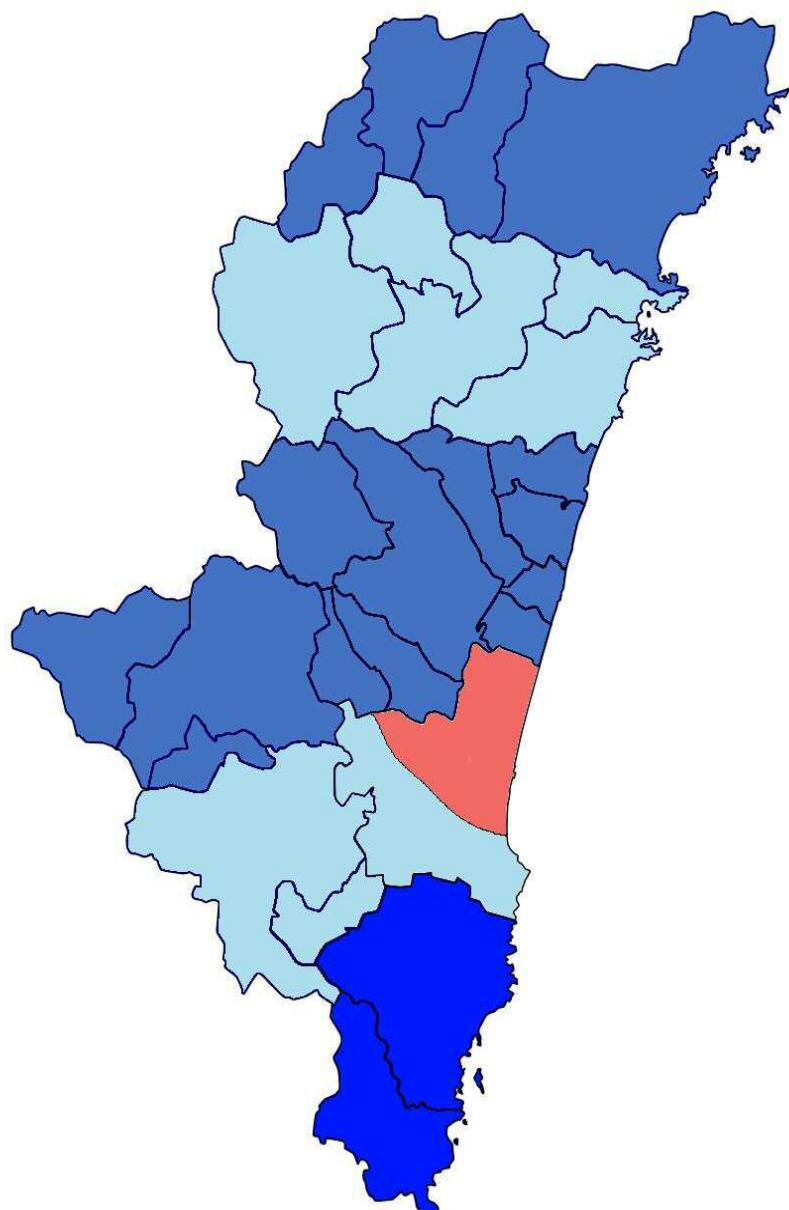
DI指数のランク



## 【商業地】(実感値)



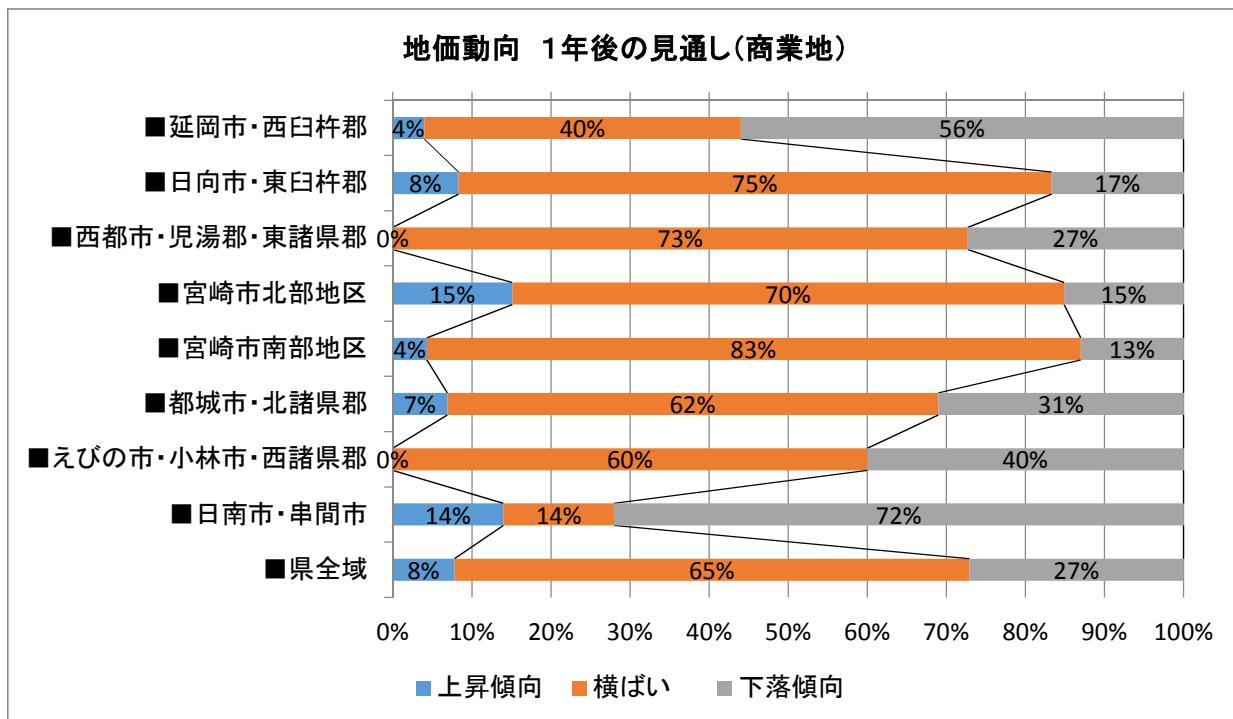
C.問1 地価動向（実感値）		1	2	3	合計
調査時点における過去1年間の地価動向 (商業地)	回答数	上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	13	12	25
	DI指数	-48%	0%	52%	48%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	8	3	12
	DI指数	-17%	8%	67%	25%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	8	3	11
	DI指数	-27%	0%	73%	27%
宮崎市北部地区	回答数	12	32	7	51
	DI指数	9%	23%	63%	14%
宮崎市南部地区	回答数	2	19	4	25
	DI指数	-8%	8%	76%	16%
都城市・北諸県郡	回答数	2	18	9	29
	DI指数	-24%	7%	62%	31%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	7	3	10
	DI指数	-30%	0%	70%	30%
日南市・串間市	回答数	0	1	2	3
	DI指数	-67%	0%	33%	67%
県全域	回答数	17	106	43	166
	DI指数	-16%	10%	64%	26%

**地価動向（商業地）実感値 DI 地域別の状況**

DI指数のランク

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

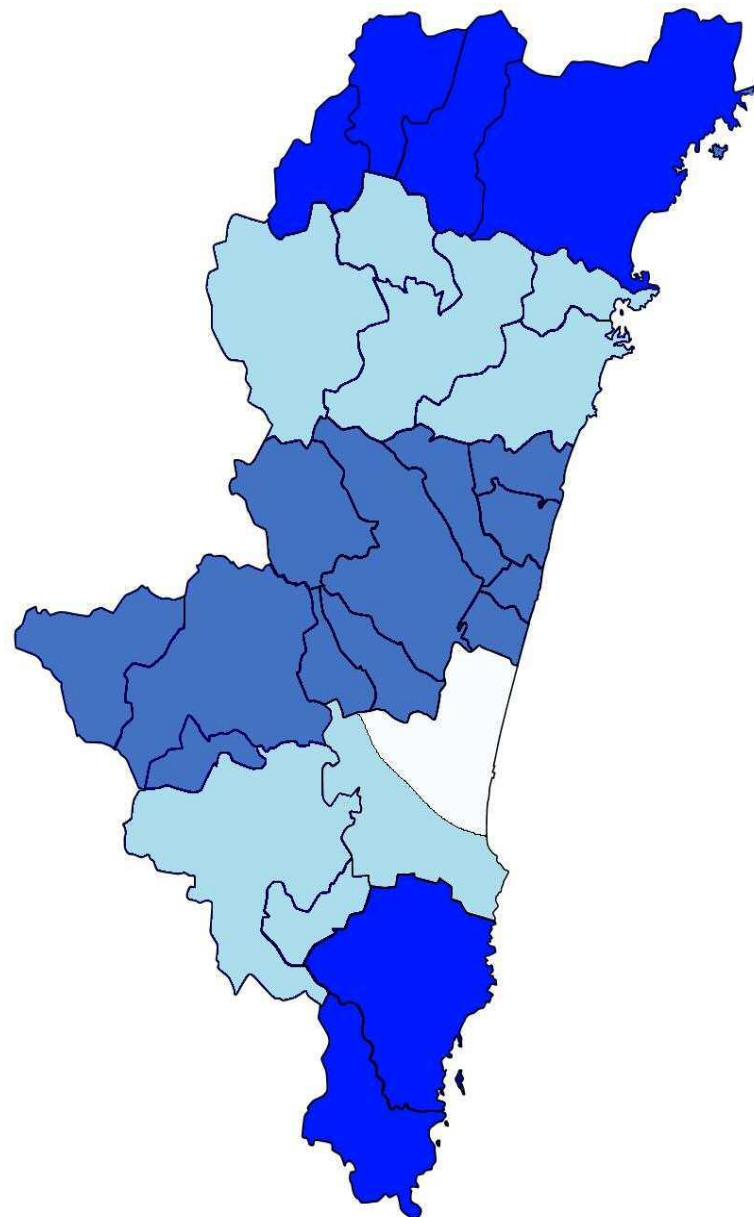
## 【商業地】(予測値)



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

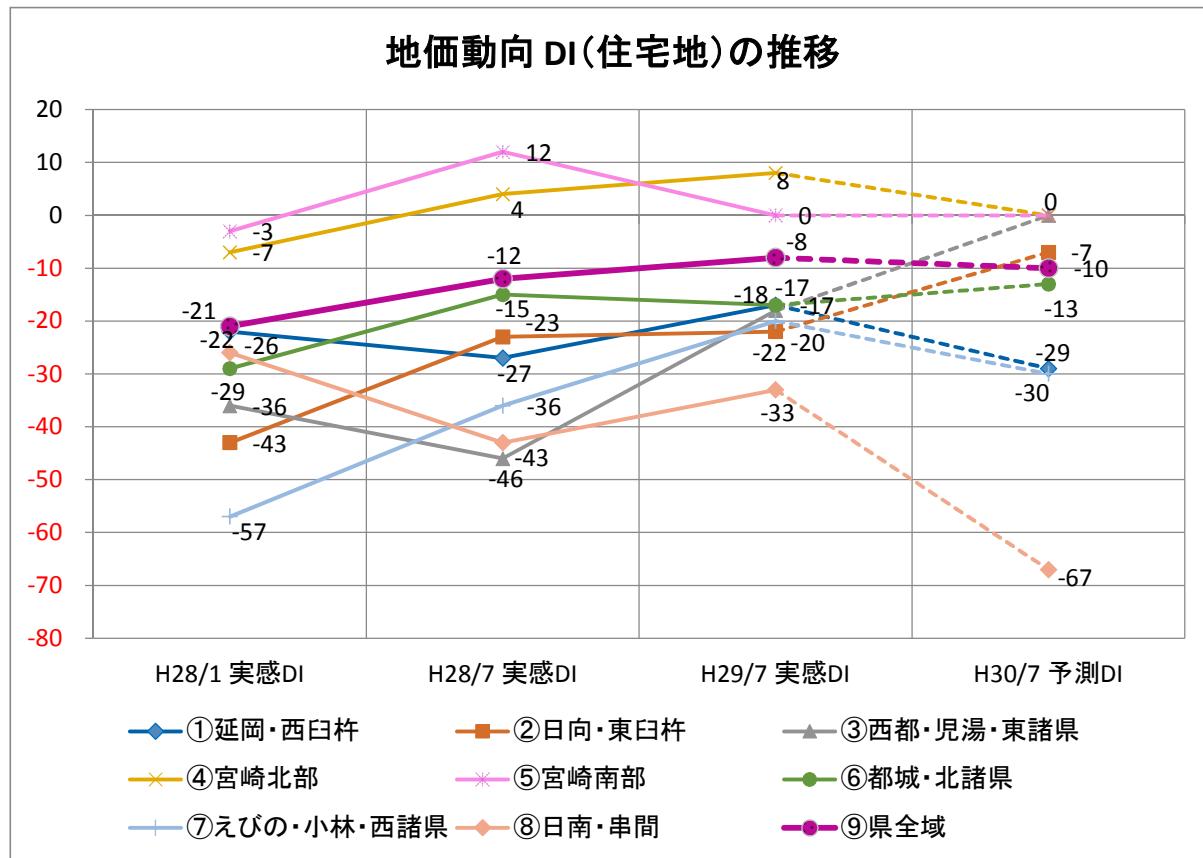
C.問2 地価動向 (予測値)		1	2	3	合計
調査時点から1年後の地価動向(商業地)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	1	10	14	25
	DI指数	-52%	4%	40%	56%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	9	2	12
	DI指数	-9%	8%	75%	17%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	8	3	11
	DI指数	-27%	0%	73%	27%
宮崎市北部地区	回答数	8	37	8	53
	DI指数	0%	15%	70%	15%
宮崎市南部地区	回答数	1	19	3	23
	DI指数	-9%	4%	83%	13%
都城市・北諸県郡	回答数	2	18	9	29
	DI指数	-24%	7%	62%	31%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	6	4	10
	DI指数	-40%	0%	60%	40%
日南市・串間市	回答数	0	1	2	3
	DI指数	-58%	14%	14%	72%
県全域	回答数	13	108	45	166
	DI指数	-19%	8%	65%	27%

## 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		
+26%～+50%	0%～+25%	0%	-25%～0%	-50%～-26%	-75%～-51%	-100%～-76%



#### 【D I 値】

地 域	H28/1 実感DI	H28/7 実感DI	H29/7 実感DI	H30/7 予測DI
①延岡・西臼杵	-22	-27	-17	-29
②日向・東臼杵	-43	-23	-22	-7
③西都・児湯・東諸県	-36	-46	-18	0
④宮崎北部	-7	4	8	0
⑤宮崎南部	-3	12	0	0
⑥都城・北諸県	-29	-15	-17	-13
⑦えびの・小林・西諸県	-57	-36	-20	-30
⑧日南・串間	-26	-43	-33	-67
⑨県全域	-21	-12	-8	-10

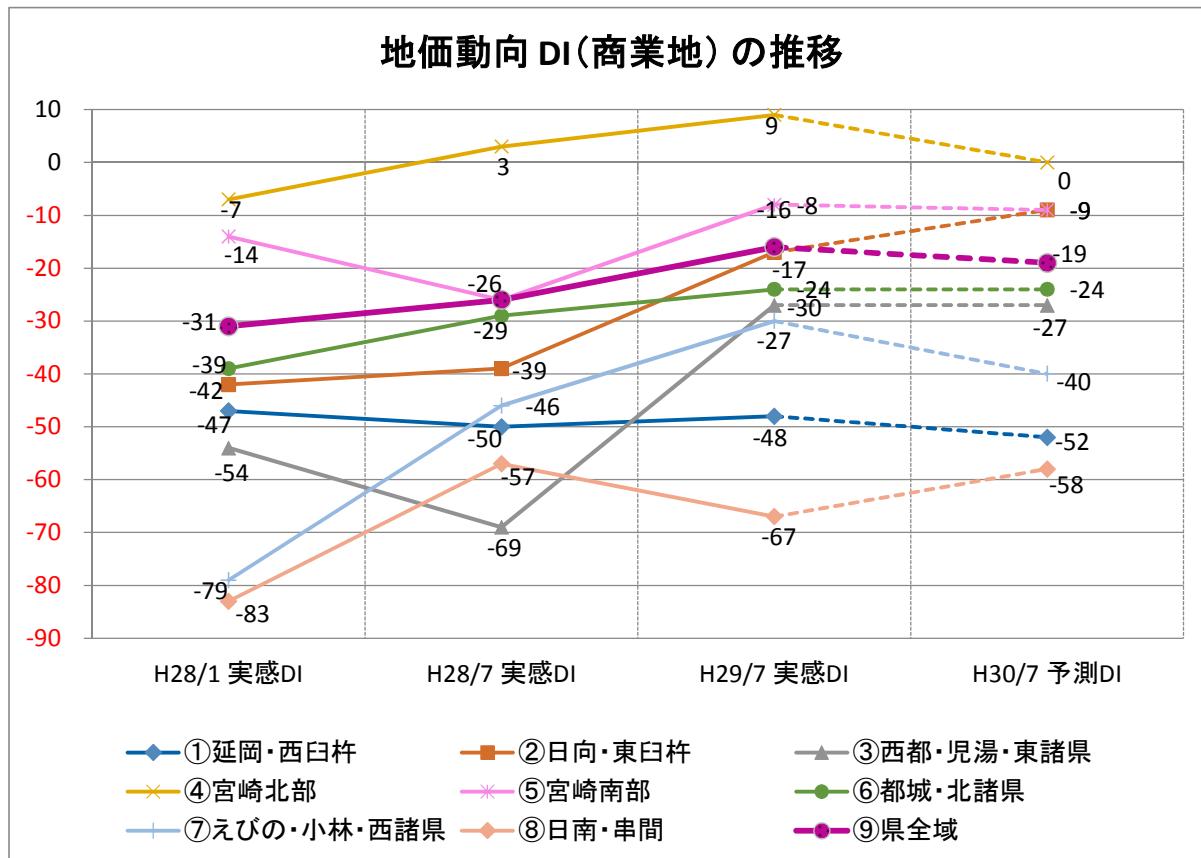
宮崎市の大淀川以北は、実感としては、土地価格が上昇しているが、1年後は沈静化しているとの予測結果となった。大淀川以南は、現状でも上昇はストップしており、横ばい傾向が続くとの結果である。児湯地区は、値下がりを予測する企業が減少している。

都城地区は、現状としては値下がり傾向だが、地価が値下がりしきっており、これ以上の値下がりはないだろうと考える企業が増えてきている。県北地区では、日向地区は状況が良くなっているが、延岡・西臼杵地区では相当程度悪化すると予測が多くなった。県南地区、えびの・小林・西諸地区も、値下がりを予測する企業が増えてきている。

唯一のプラス圏にあった宮崎市の地価の勢いが収まり、横ばい傾向となってしまうという結果になったが、船塚、霧島、神宮、花山手等の人気地区で、条件の良い土地だけが高値で取引されており、全体的に見れば、住宅ローン金利の低下をもってしても、購買力の低下は否めない。

都城地区では、妻ヶ丘・祝吉等の地区だけが、気を吐いているのが現状で、土地を500万円以下で探すのが通常となっている。延岡地区でも、昨年までは、県立病院や延岡高校周辺での高値の取引が見られたが、現在は高値の取引が減少している。総じて、低金利政策の効果がなくなってきたおり、一部地域を除き、地価はまた県内全域での下落という状況へと変化してきていると思われる。

(池 上)



#### 【D I 値】

地 域	H28/1 実感DI	H28/7 実感DI	H29/7 実感DI	H30/7 予測DI
①延岡・西臼杵	-47	-50	-48	-52
②日向・東臼杵	-42	-39	-17	-9
③西都・児湯・東諸県	-54	-69	-27	-27
④宮崎北部	-7	3	9	0
⑤宮崎南部	-14	-26	-8	-9
⑥都城・北諸県	-39	-29	-24	-24
⑦えびの・小林・西諸県	-79	-46	-30	-40
⑧日南・串間	-83	-57	-67	-58
⑨県全域	-31	-26	-16	-19

ニシタチ地区を抱える宮崎市北部地区のみが、プラス変動となった。その他の地域は、平成28年7月に比べると良くはなってきているがマイナス圏のままである。延岡・西臼杵地区、日南・串間地区は、DI値が-50以上となっており、先行きに明るさが見られない。

平成30年7月の予測値は、宮崎市北部地区が横ばいで、その他の全域はマイナスであり、住宅地と同じく、先行きは悲観的である。宮崎市では、ニシタチ地区での店舗需要が旺盛だが、その他の地区は商業地需要は少なく、事務所需要も介護やデイサービスといった福祉系が目立っている。

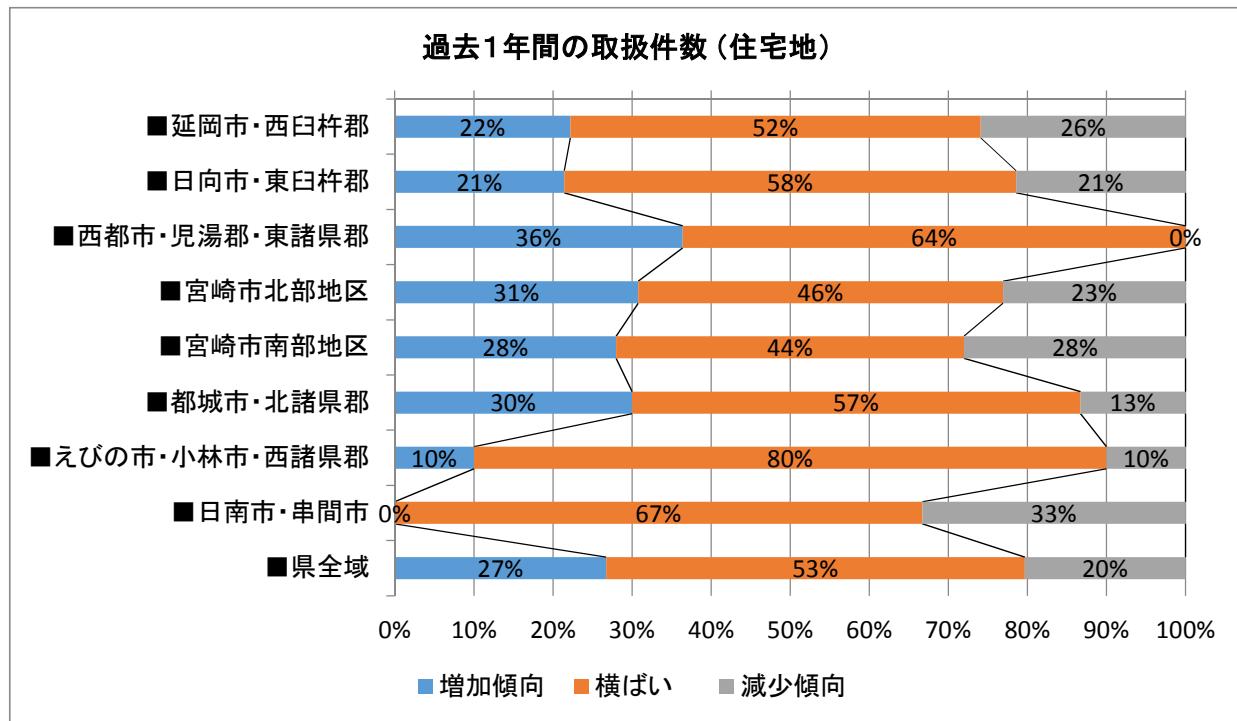
都城地区では、牟田町に繁華性はあるものの、開店してすぐに閉店する店も散見され、景気が良くなっているとは言えない状況である。中央通の商店街に、賃貸マンションが建ってきており、昔からの商業地は、需要がうかがえない。最近では、定期借地ではなく、オーナーにロードサイド店舗を建てさせて、賃借する大手企業が増加しているのが特筆すべき点である。

延岡地区では、古くからの商業地に分譲マンションが増加している。サンレー紫雲閣とドン・キホーテの出店など国道10号線沿いの大型店の出店は継続中。

(池 上)

### ③ 取扱件数の動向と将来予測

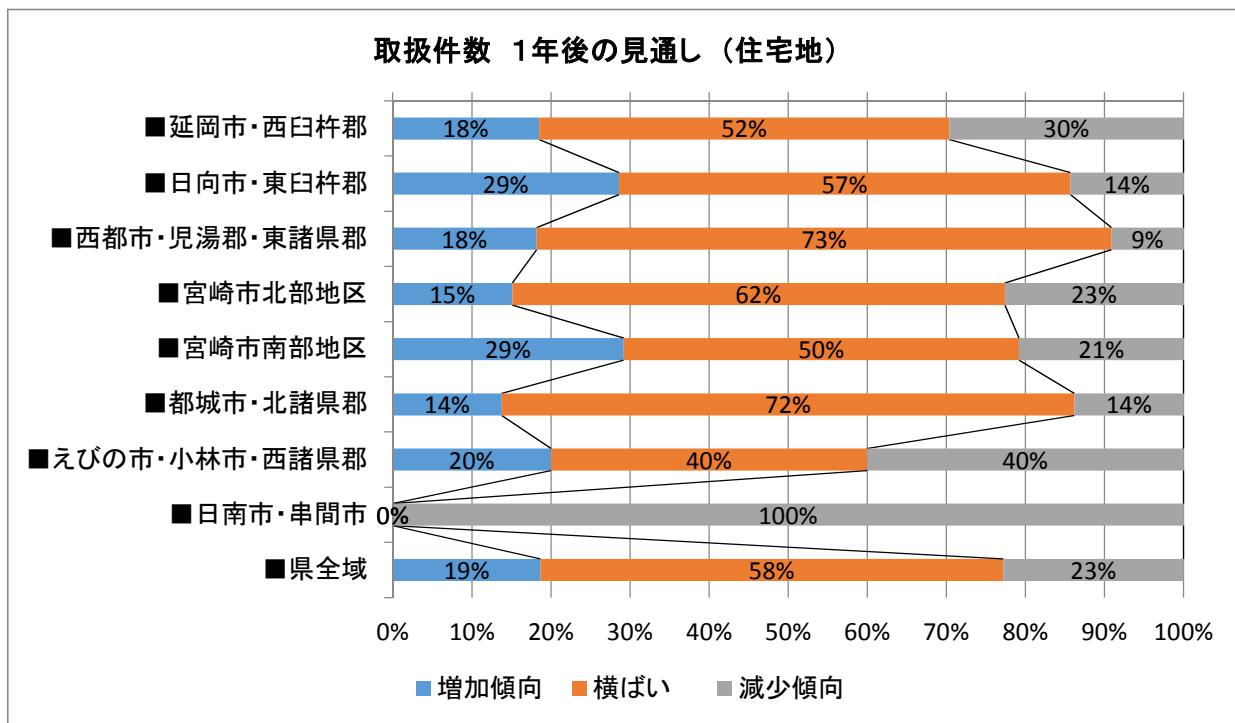
#### 【住宅地】(実感値)



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

調査時点における過去1年間の取扱件数 (住宅地)	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	6	14	7	27
	DI指数	-4%	22%	52%	26%
日向市・東臼杵郡	回答数	3	8	3	14
	DI指数	0%	21%	58%	21%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	4	7	0	11
	DI指数	36%	36%	64%	0%
宮崎市北部地区	回答数	16	24	12	52
	DI指数	8%	31%	46%	23%
宮崎市南部地区	回答数	7	11	7	25
	DI指数	0%	28%	44%	28%
都城市・北諸県郡	回答数	9	17	4	30
	DI指数	17%	30%	57%	13%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	1	8	1	10
	DI指数	0%	10%	80%	10%
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	46	91	35	172
	DI指数	7%	27%	53%	20%

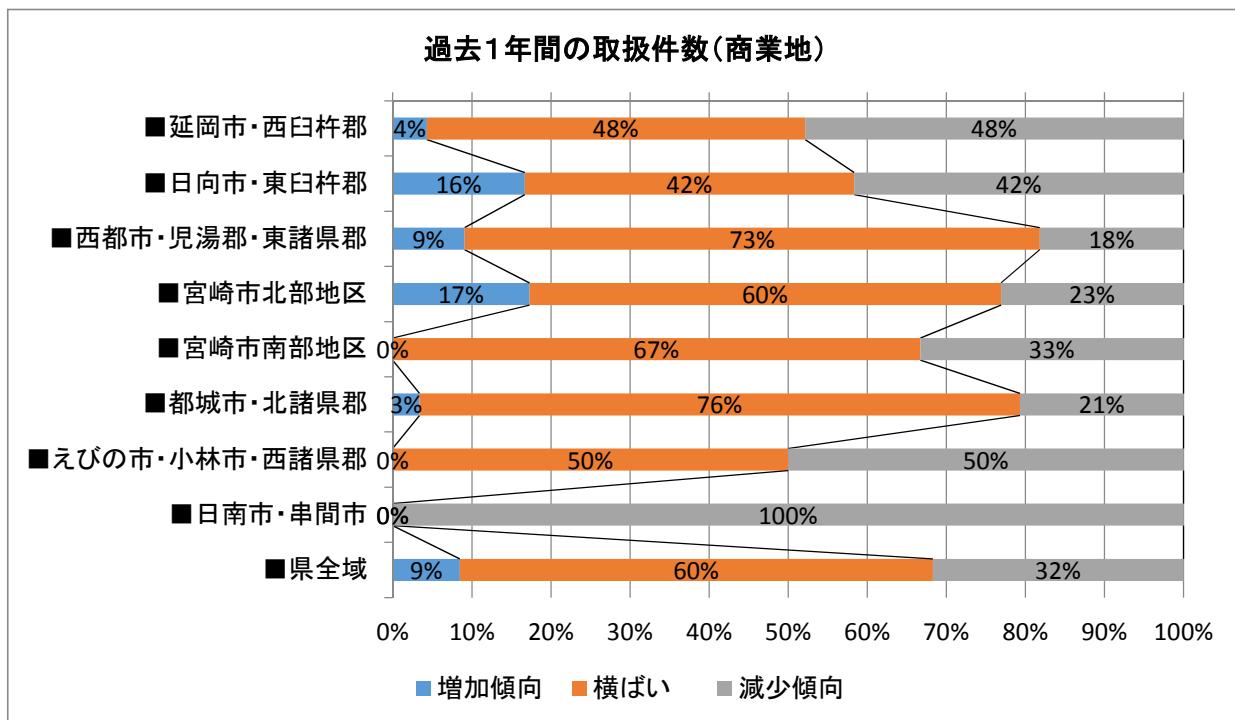
## 【住宅地】(予測値)



※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	5	14	8	27
	DI指数	-12%	18%	52%	30%
日向市・東臼杵郡	回答数	4	8	2	14
	DI指数	15%	29%	57%	14%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	2	8	1	11
	DI指数	9%	18%	73%	9%
宮崎市北部地区	回答数	8	33	12	53
	DI指数	-8%	15%	62%	23%
宮崎市南部地区	回答数	7	12	5	24
	DI指数	8%	29%	50%	21%
都城市・北諸県郡	回答数	4	21	4	29
	DI指数	0%	14%	72%	14%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	2	4	4	10
	DI指数	-20%	20%	40%	40%
日南市・串間市	回答数	0	0	3	3
	DI指数	-100%	0%	0%	100%
県全域	回答数	32	100	39	171
	DI指数	-4%	19%	58%	23%

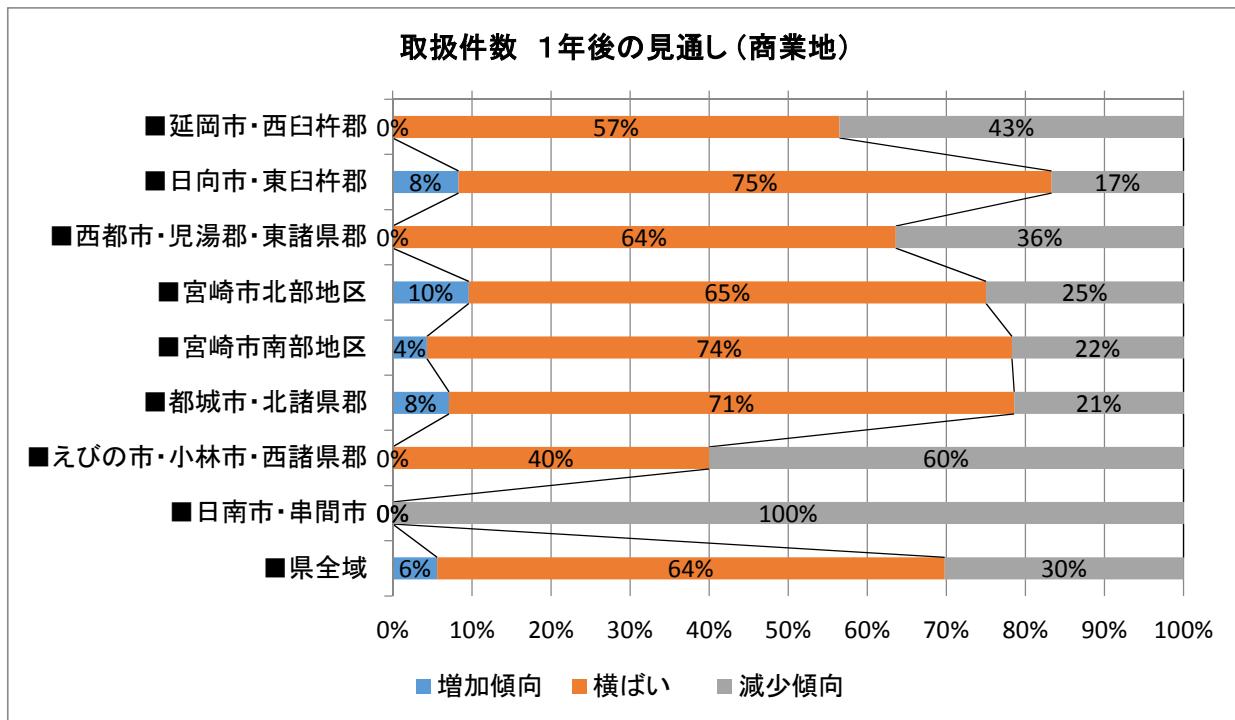
## 【商業地】(実感値)



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

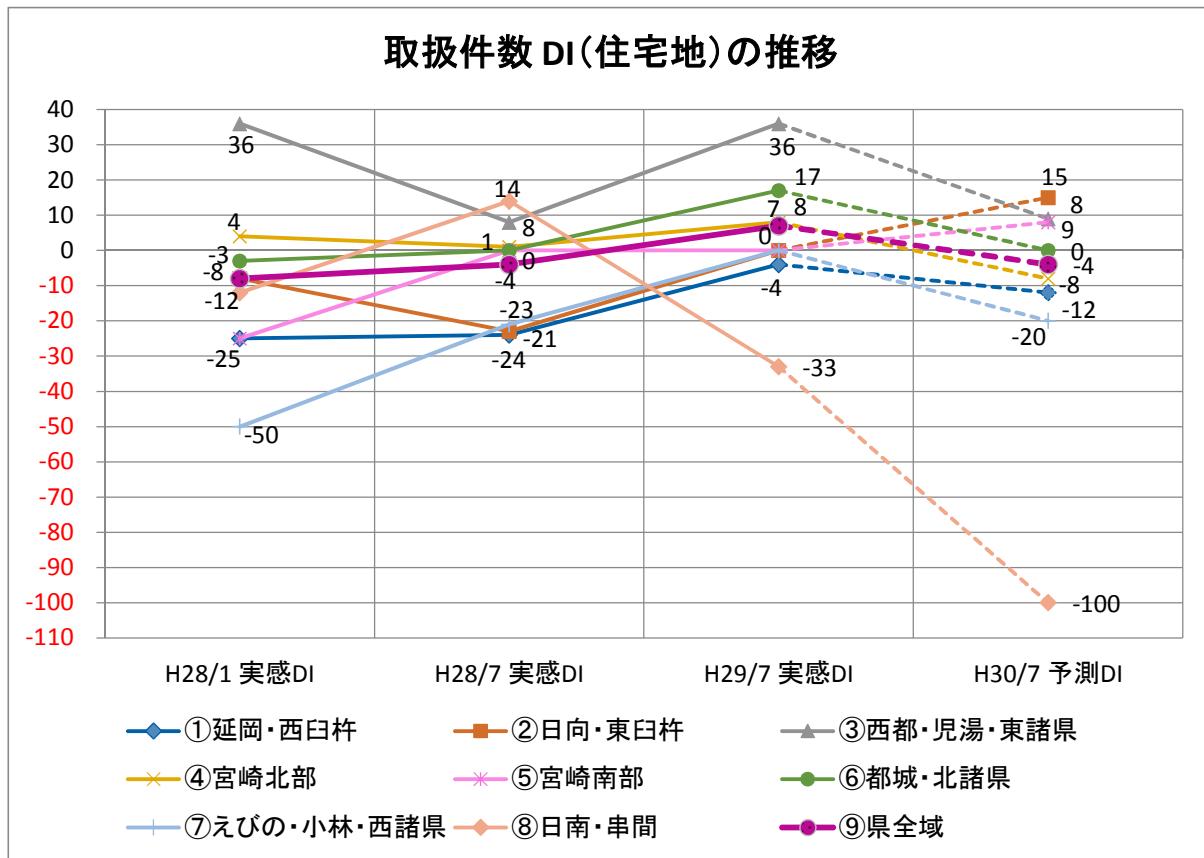
不動産売買(取扱動向)		1	2	3	
調査時点における過去1年間の商業地取扱件数の動向(実感値)		増加傾向	横ばい	減少傾向	合計
延岡市・西臼杵郡	回答数	1	11	11	23
	DI指数	-44%	4%	48%	48%
日向市・東臼杵郡	回答数	2	5	5	12
	DI指数	-26%	16%	42%	42%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	8	2	11
	DI指数	-9%	9%	73%	18%
宮崎市北部地区	回答数	9	31	12	52
	DI指数	-6%	17%	60%	23%
宮崎市南部地区	回答数	0	16	8	24
	DI指数	-33%	0%	67%	33%
都城市・北諸県郡	回答数	1	22	6	29
	DI指数	-18%	3%	76%	21%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	5	5	10
	DI指数	-50%	0%	50%	50%
日南市・串間市	回答数	0	0	3	3
	DI指数	-100%	0%	0%	100%
県全域	回答数	14	98	52	164
	DI指数	-26%	6%	62%	32%

## 【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	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	0	13	10	23
	DI指数	-43%	0%	57%	43%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	9	2	12
	DI指数	-9%	8%	75%	17%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	7	4	11
	DI指数	-36%	0%	64%	36%
宮崎市北部地区	回答数	5	34	13	52
	DI指数	-15%	10%	65%	25%
宮崎市南部地区	回答数	1	17	5	23
	DI指数	-18%	4%	74%	22%
都城市・北諸県郡	回答数	2	20	6	28
	DI指数	-13%	8%	71%	21%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	4	6	10
	DI指数	-60%	0%	40%	60%
日南市・串間市	回答数	0	0	3	3
	DI指数	-100%	0%	0%	100%
県全域	回答数	9	104	49	162
	DI指数	-24%	6%	64%	30%



#### 【D I 値】

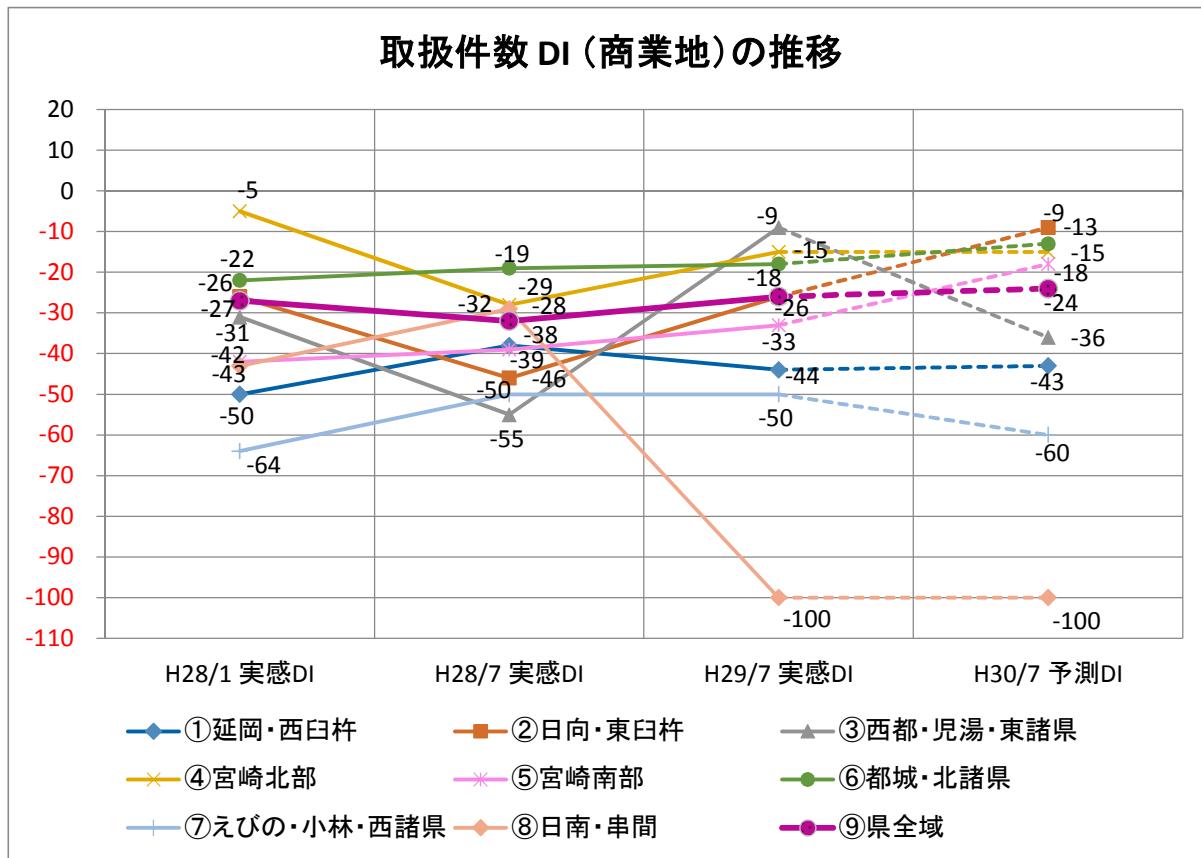
地 域	H28/1 実感DI	H28/7 実感DI	H29/7 実感DI	H30/7 予測DI
①延岡・西臼杵	-25	-24	-4	-12
②日向・東臼杵	-8	-23	0	15
③西都・児湯・東諸県	36	8	36	9
④宮崎北部	4	1	8	-8
⑤宮崎南部	-25	0	0	8
⑥都城・北諸県	-3	0	17	0
⑦えびの・小林・西諸県	-50	-21	0	-20
⑧日南・串間	-12	14	-33	-100
⑨県全域	-8	-4	7	-4

平成29年7月の実感値は、西都・児湯・東諸県地区、都城・北諸県地区、宮崎市北部地区でプラスであった。住宅ローン金利の低下により、住宅地の売買が増加していると考えられる。しかし、低金利政策下でも、延岡・西臼杵地区及び県南地区では、売買件数は減少傾向にあるとの結果である。

平成30年7月の予測値では、日向・東臼杵地区、西都・児湯・東諸県地区、宮崎市南部地区はプラスであり、取扱件数が増加するという予測である。一方、宮崎市北部地区は地価の上昇にもストップがかかるという予測が出ており、取引件数も減少するという結果であった。延岡・西臼杵地区及び県南地区は一貫して、DI値がマイナスであり、先行きへの不透明感が感じられる。

県全域では取扱件数がここ1年は増加傾向であったが、将来的には減少傾向という予測である。

(池 上)



#### 【D I 値】

地 域	H28/1 実感DI	H28/7 実感DI	H29/7 実感DI	H30/7 予測DI
①延岡・西臼杵	-50	-38	-44	-43
②日向・東臼杵	-26	-46	-26	-9
③西都・児湯・東諸県	-31	-55	-9	-36
④宮崎北部	-5	-28	-15	-15
⑤宮崎南部	-42	-39	-33	-18
⑥都城・北諸県	-22	-19	-18	-13
⑦えびの・小林・西諸県	-64	-50	-50	-60
⑧日南・串間	-43	-29	-100	-100
⑨県全域	-27	-32	-26	-24

商業地に関しては、平成29年7月の実感値は全地域においてマイナスで、多少の変動はあるものの、平成30年7月の予測値も県内全域においてマイナスである。

極端に取引が細っているのが、延岡・西臼杵地区、えびの・小林・西諸県地区、県南地区である。

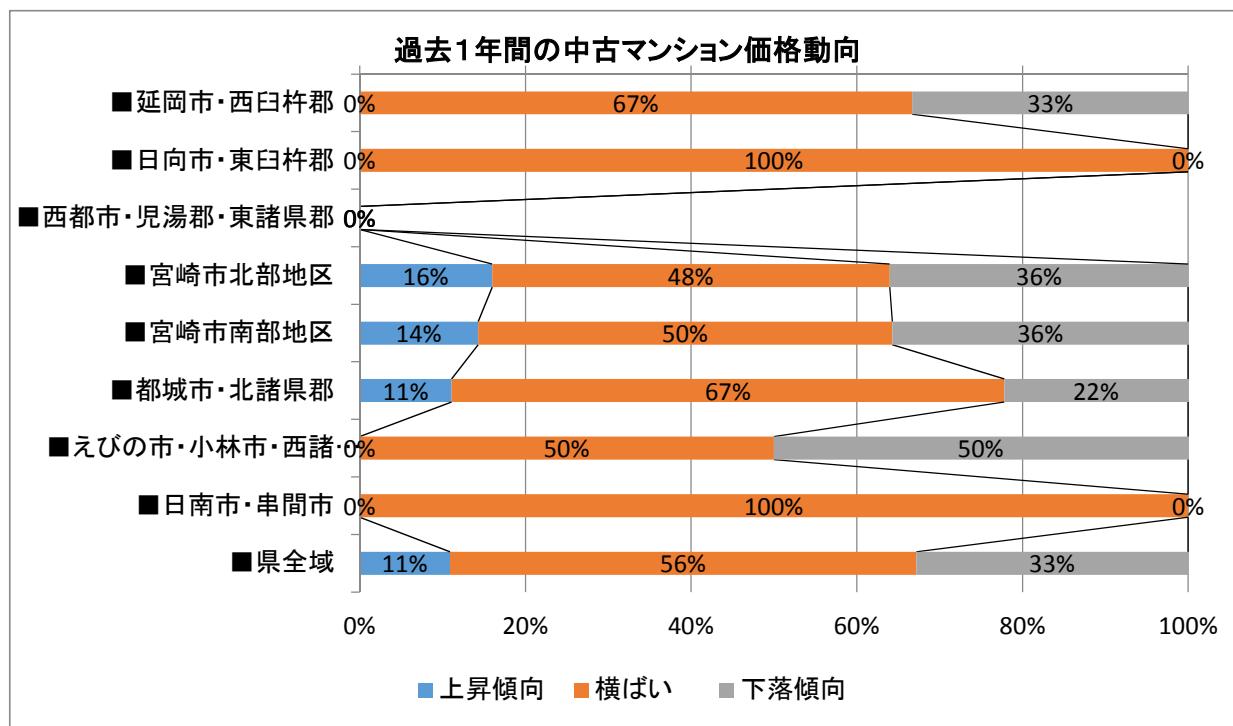
商業地域は、宮崎市でいえば大島通線、県道11号線、都城市及び延岡市の国道10号線沿いが、最も新規出店が多い地域であり、古くからの商業地域は、その容積率の高さから、商業目的ではなく、分譲マンション用地または賃貸マンション用地として注目を浴びているのが実態である。

ロードサイドの大規模地の取引は今後も増加するものと思われ、旧来の商業地の取引件数は今後も減少すると予測される。

(池 上)

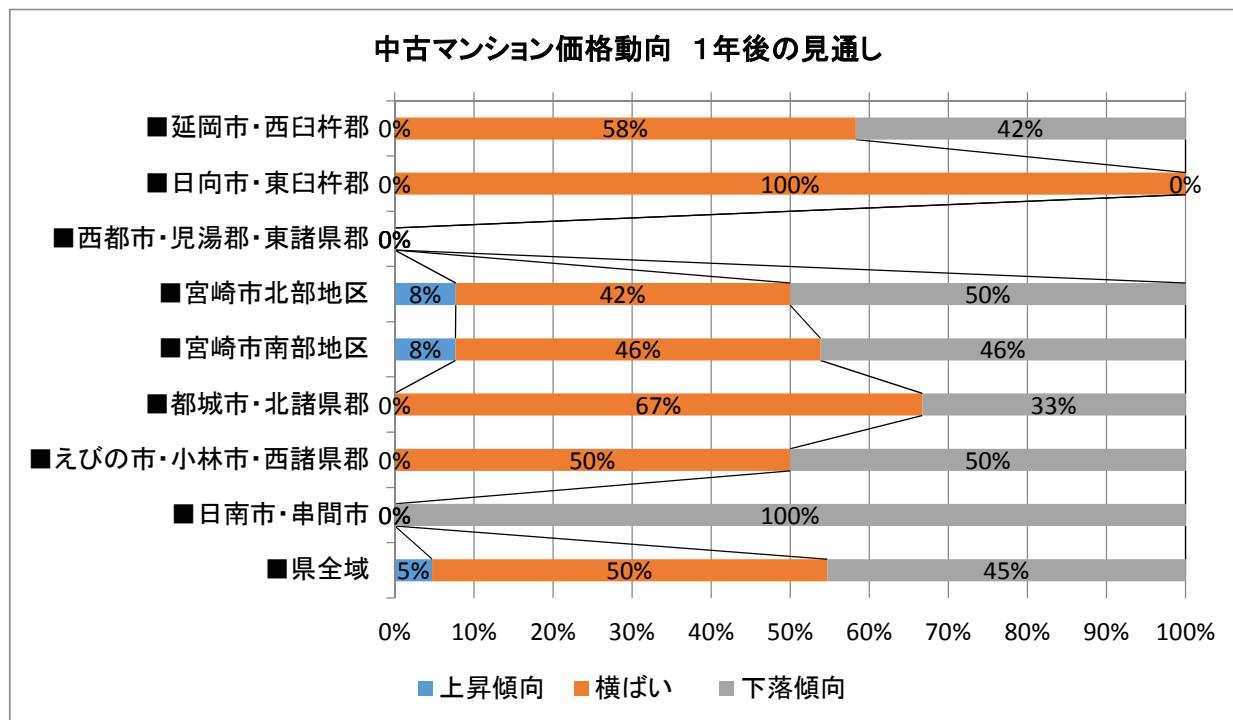
#### ④-1 中古マンション価格の動向と将来予測

##### 【中古マンション価格】(実感値)



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1年間の価格動向 (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	4	12
	DI指数	-33%	0%	67%	33% 100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	1	0	1
	DI指数	0%	0%	100%	0% 100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	0	0	0
	DI指数	0%	0%	0%	0% 0%
宮崎市北部地区	回答数	4	12	9	25
	DI指数	-20%	16%	48%	36% 100%
宮崎市南部地区	回答数	2	7	5	14
	DI指数	-22%	14%	50%	36% 100%
都城市・北諸県郡	回答数	1	6	2	9
	DI指数	-11%	11%	67%	22% 100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	1	1	2
	DI指数	-50%	0%	50%	50% 100%
日南市・串間市	回答数	0	1	0	1
	DI指数	0%	0%	100%	0% 100%
県全域	回答数	7	36	21	64
	DI指数	-22%	11%	56%	33% 100%

## 【中古マンション価格】(予測値)

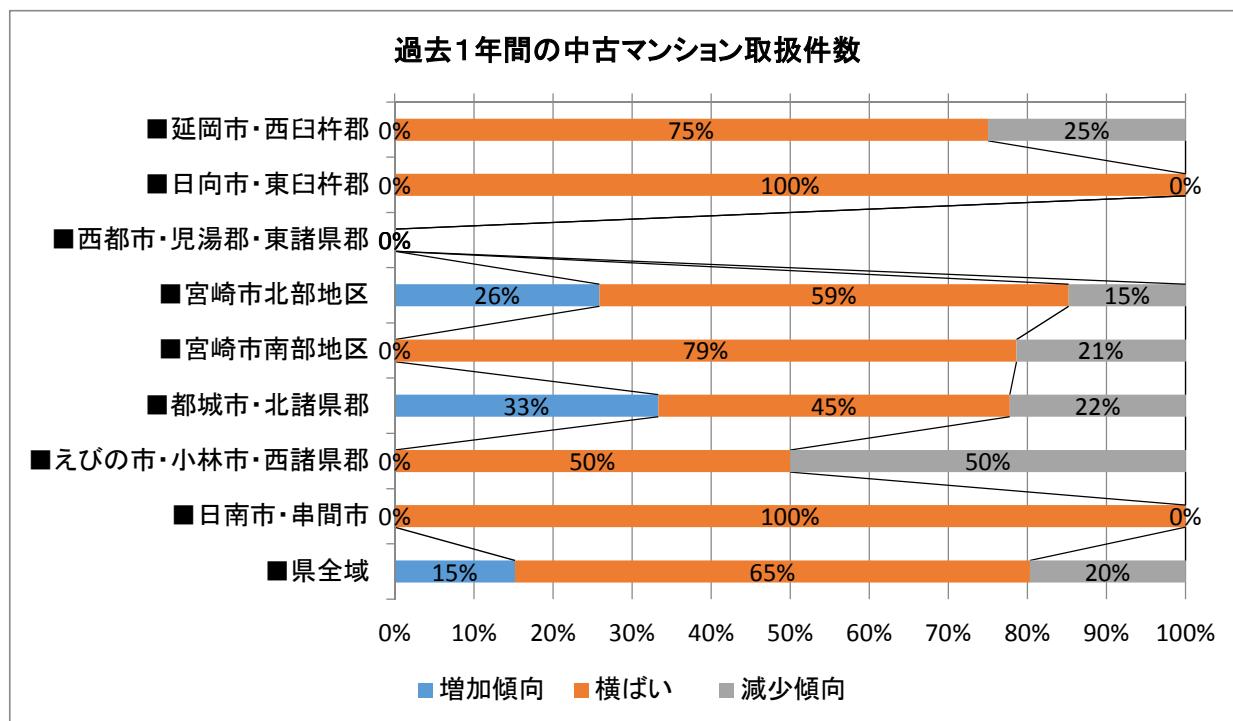


※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

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	0	7	5	12
	DI指数	-42%	0%	58%	42%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	1	0	1
	DI指数	0%	0%	100%	0%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	0	0	0
	DI指数	0%	0%	0%	0%
宮崎市北部地区	回答数	2	11	13	26
	DI指数	-42%	8%	42%	50%
宮崎市南部地区	回答数	1	6	6	13
	DI指数	-38%	8%	46%	46%
都城市・北諸県郡	回答数	0	6	3	9
	DI指数	-33%	0%	67%	33%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	1	1	2
	DI指数	-50%	0%	50%	50%
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	3	32	29	64
	DI指数	-40%	5%	50%	45%

## ④-2 中古マンション取扱件数の動向と将来予測

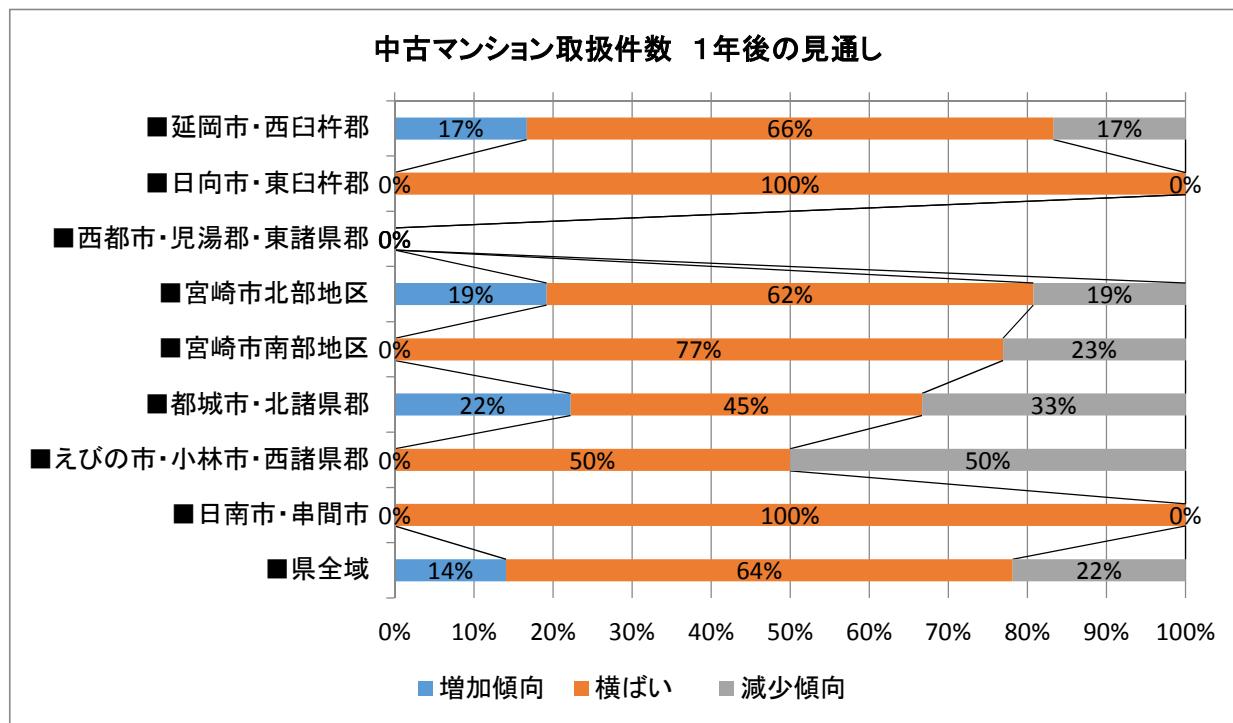
### 【中古マンション取扱件数】(実感値)



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

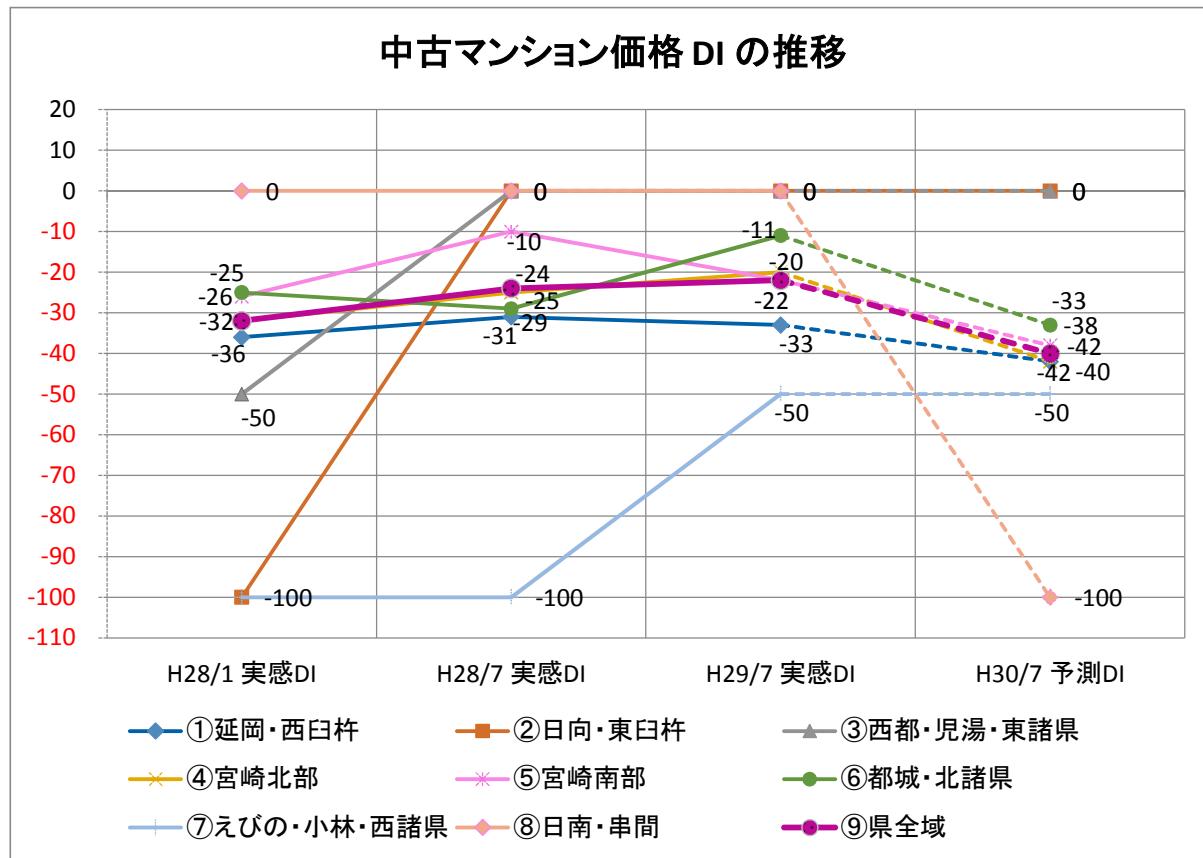
C問5.中古マンション取扱件数(現在)		1	2	3	合計
調査時点における過去1年間の取扱件数 (中古マンション)		増加傾向	横ばい	減少傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	9	3	12
	DI指数	-25%	0%	75%	25%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	1	0	1
	DI指数	0%	0%	100%	0%
西都市・兒湯郡・東諸県郡	回答数	0	0	0	0
	DI指数	0%	0%	0%	0%
宮崎市北部地区	回答数	7	16	4	27
	DI指数	11%	26%	59%	15%
宮崎市南部地区	回答数	0	11	3	14
	DI指数	-21%	0%	79%	21%
都城市・北諸県郡	回答数	3	4	2	9
	DI指数	11%	33%	45%	22%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	1	1	2
	DI指数	-50%	0%	50%	50%
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	10	43	13	66
	DI指数	-5%	15%	65%	20%

## 【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	
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	合計
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	1	0	1
	DI指数	0%	0%	100%	0%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	0	0	0
	DI指数	0%	0%	0%	0%
宮崎市北部地区	回答数	5	16	5	26
	DI指数	0%	19%	62%	19%
宮崎市南部地区	回答数	0	10	3	13
	DI指数	-23%	0%	77%	23%
都城市・北諸県郡	回答数	2	4	3	9
	DI指数	-11%	22%	45%	33%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	1	1	2
	DI指数	-50%	0%	50%	50%
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	9	41	14	64
	DI指数	-8%	14%	64%	22%



#### 【D I 値】

地 域	H28/1 実感DI	H28/7 実感DI	H29/7 実感DI	H30/7 予測DI
①延岡・西臼杵	-36	-31	-33	-42
②日向・東臼杵	-100	0	0	0
③西都・児湯・東諸県	-50	0	0	0
④宮崎北部	-32	-25	-20	-42
⑤宮崎南部	-26	-10	-22	-38
⑥都城・北諸県	-25	-29	-11	-33
⑦えびの・小林・西諸県	-100	-100	-50	-50
⑧日南・串間	0	0	0	-100
⑨県全域	-32	-24	-22	-40

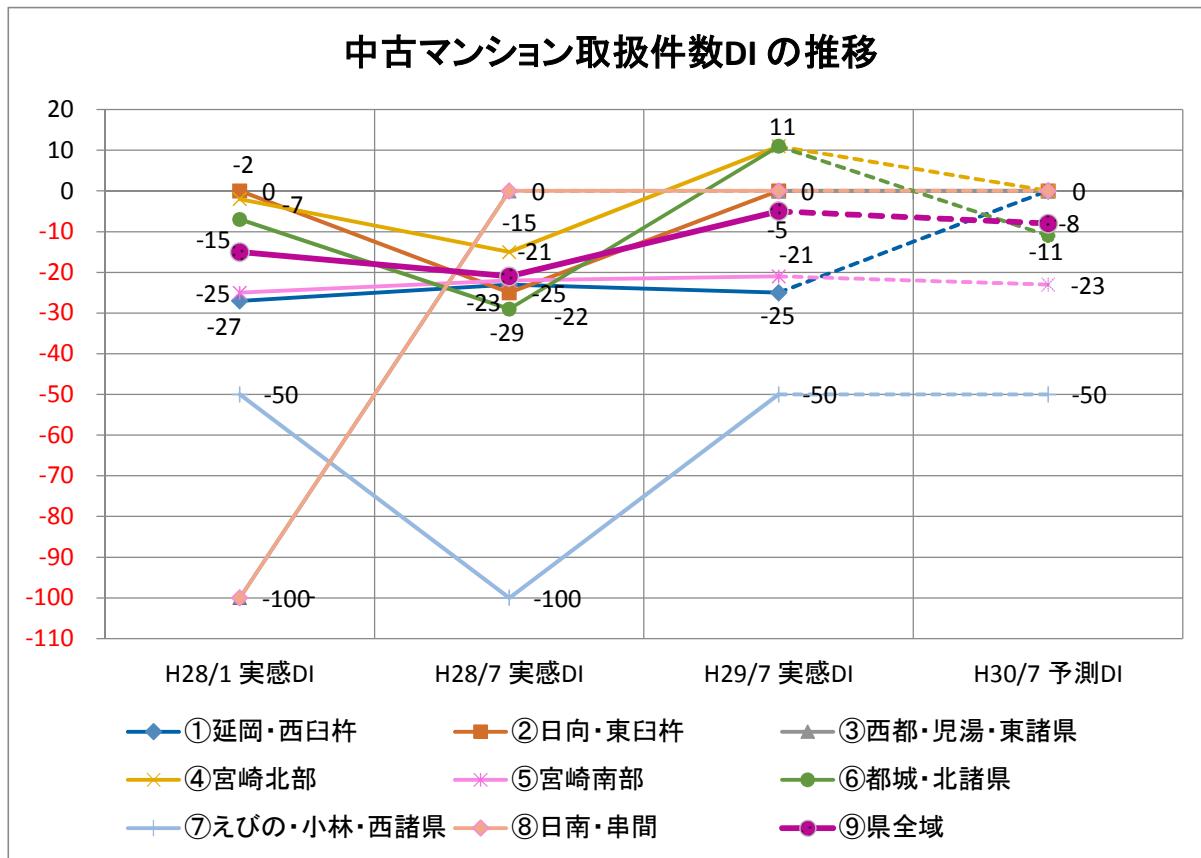
中古マンション価格の平成29年7月の実感値は、県全体では前回より+2改善し、-22となった。

中古マンション価格は、新築マンション及び新築戸建住宅並びに中古戸建住宅の価格との関連が強い。需要者は、一般的には借入限度額との関係により、新築戸建→中古戸建・新築マンション→中古マンションの順に購入を検討すると思われ、現在の住宅ローンの低金利状態から、今までアパート等に賃貸で住んでいた人が、支払賃料と月額返済額との見合いで中古マンションを購入する動きが見られる。

宮崎市の大淀川以北の人気のある小学校区(特に西池小・江平小校区)においては、今も続々と新築マンションが建設され、中古マンションも一定の人気があって、新築時からの価格の下落が抑えられているといった特徴がある。平成27年6月新築のサーパス付属中前(宮崎市中津瀬町)が、3LDK約85m<sup>2</sup>が4,200万円で売り出されているなど、他の地域では考えられない値付けである。そのほか、大淀川北側の旧ホテル街に建つマンションについても、一定の人気を保っている。

半年後の平成30年7月の予測DIは、平成29年7月実感値に比べて-18と先行きに対して厳しい見方となった。

(長 友)



#### 【D I 値】

地 域	H28/1 実感DI	H28/7 実感DI	H29/7 実感DI	H30/7 予測DI
①延岡・西臼杵	-27	-23	-25	0
②日向・東臼杵	0	-25	0	0
③西都・児湯・東諸県	-100	0	0	0
④宮崎北部	-2	-15	11	0
⑤宮崎南部	-25	-22	-21	-23
⑥都城・北諸県	-7	-29	11	-11
⑦えびの・小林・西諸県	-50	-100	-50	-50
⑧日南・串間	-100	0	0	0
⑨県全域	-15	-21	-5	-8

中古マンション取引件数の平成29年7月の実感値は、前回より+16改善し、-5となった。

地域別でみると、宮崎市北部地区が前回の-21から今回は+11と+26改善しているほか、都城・北諸県地区が前回の-29から今回は+11と+40改善している。

この改善は、現在の住宅ローン低金利が大きく影響していると思われ、特に宮崎市北部地区は、マンション供給が多く、また、交通利便性と生活利便性に優れていることから、今後もこの傾向は続くものと思われる。

また、そのほか中古マンションの取引では、立地以外では物件の築年数が大きく影響すると思われる。なぜなら修繕積立金が築年により段階的に上昇するため、月々の支払額に影響を与えるからである。

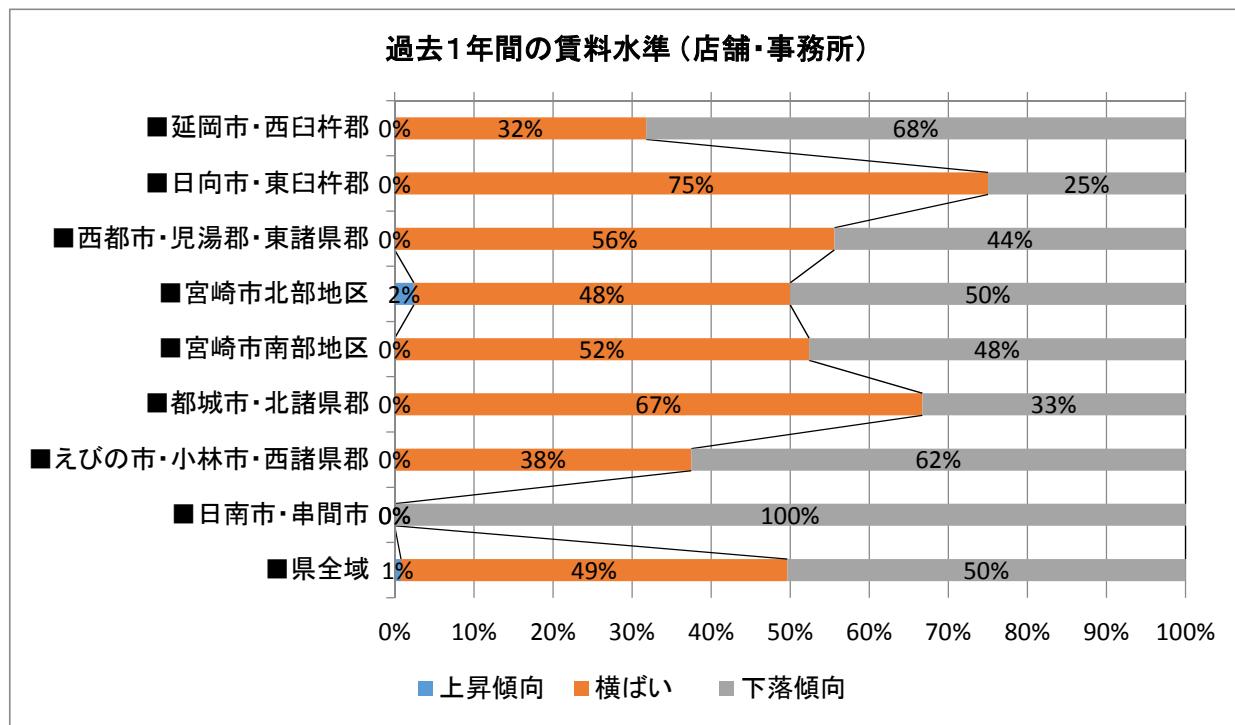
半年後の平成30年7月の予測DIは、平成29年7月の実感値に比べて-3とやや悪化するという見方である。宮崎市北部地区が+11から±0と数値が悪化しているが、これは保守的な見方をする業者が多いことが要因であると思われる。

(長 友)

## (2) 不動産賃貸について

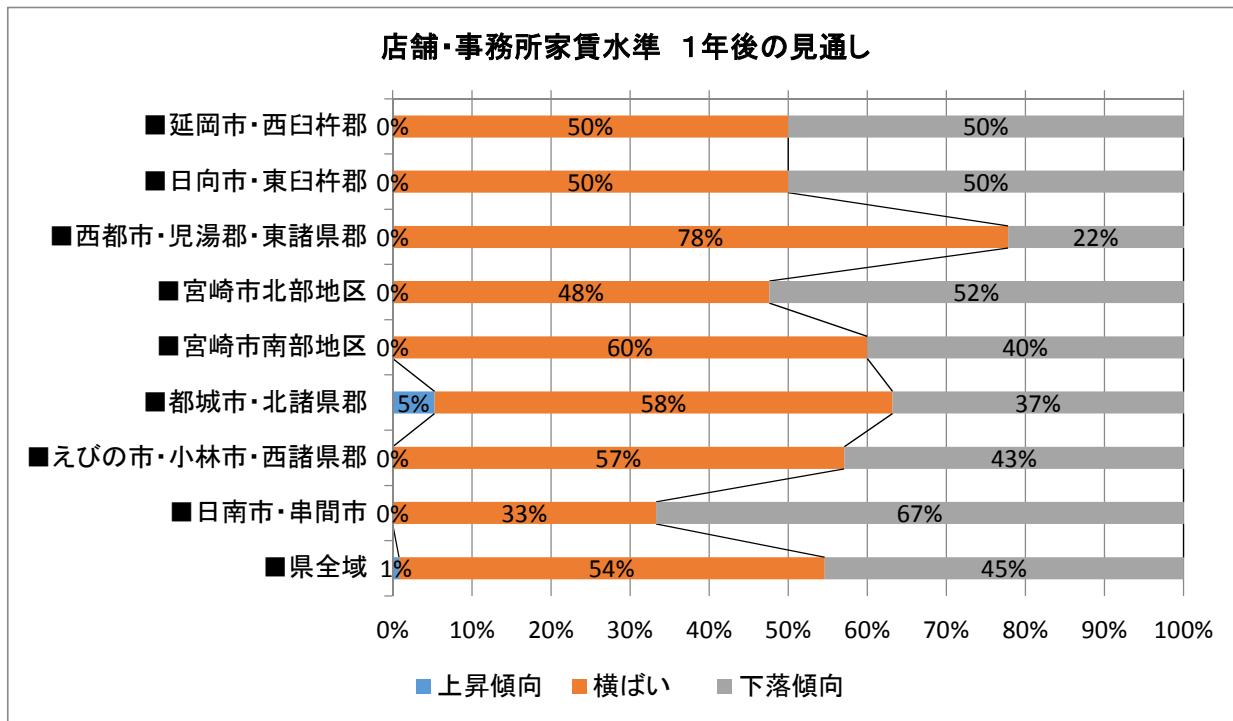
## ①-1 店舗・事務所賃料の動向と将来予測

## 【店舗・事務所賃料】(実感値)



D問1.賃料水準(現在)		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)	回答数	上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	7	15	22
	DI指数	-68%	0%	32%	68%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	6	2	8
	DI指数	-25%	0%	75%	25%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	5	4	9
	DI指数	-44%	0%	56%	44%
宮崎市北部地区	回答数	1	20	21	42
	DI指数	-48%	2%	48%	50%
宮崎市南部地区	回答数	0	11	10	21
	DI指数	-48%	0%	52%	48%
都城市・北諸県郡	回答数	0	12	6	18
	DI指数	-33%	0%	67%	33%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	3	5	8
	DI指数	-62%	0%	38%	62%
日南市・串間市	回答数	0	0	3	3
	DI指数	-100%	0%	0%	100%
県全域	回答数	1	64	66	131
	DI指数	-49%	1%	49%	50%

### 【店舗・事務所賃料】(予測値)

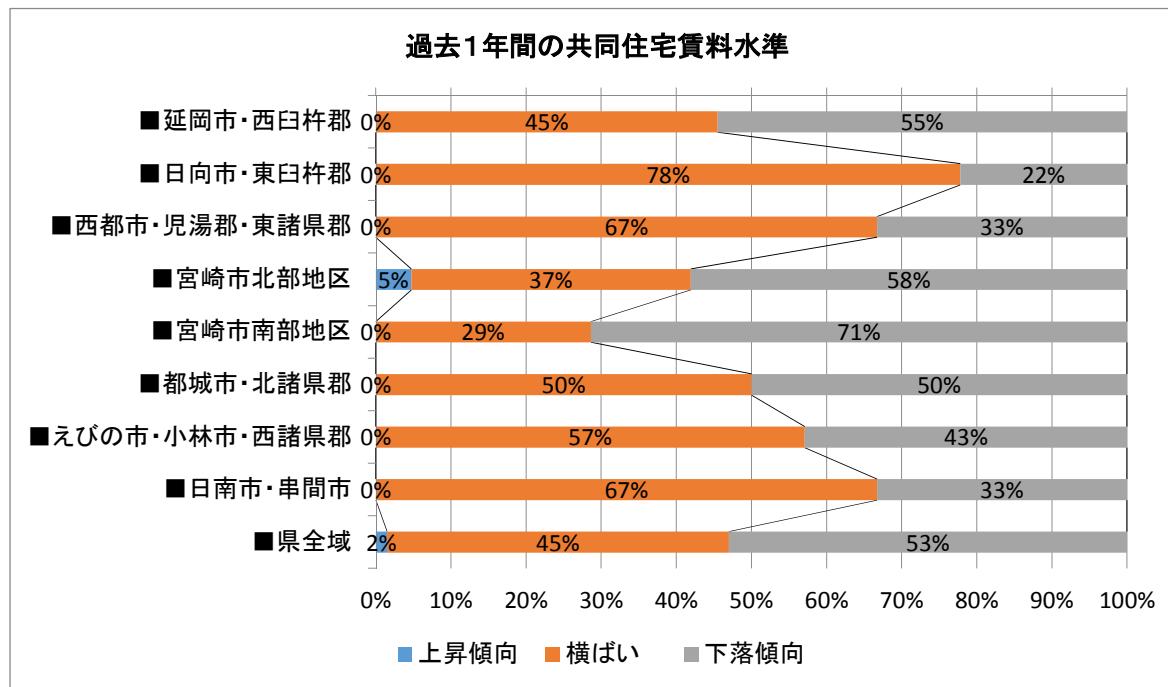


※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

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	0	11	11	22
	DI指数	-50%	0%	50%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	4	4	8
	DI指数	-50%	0%	50%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	7	2	9
	DI指数	-22%	0%	78%	100%
宮崎市北部地区	回答数	0	20	22	42
	DI指数	-52%	0%	48%	100%
宮崎市南部地区	回答数	0	12	8	20
	DI指数	-40%	0%	60%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	1	11	7	19
	DI指数	-32%	5%	58%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	4	3	7
	DI指数	-43%	0%	57%	100%
日南市・串間市	回答数	0	1	2	3
	DI指数	-67%	0%	33%	100%
県全域	回答数	1	70	59	130
	DI指数	-44%	1%	54%	100%

## ①-2 共同住宅賃料の動向と将来予測

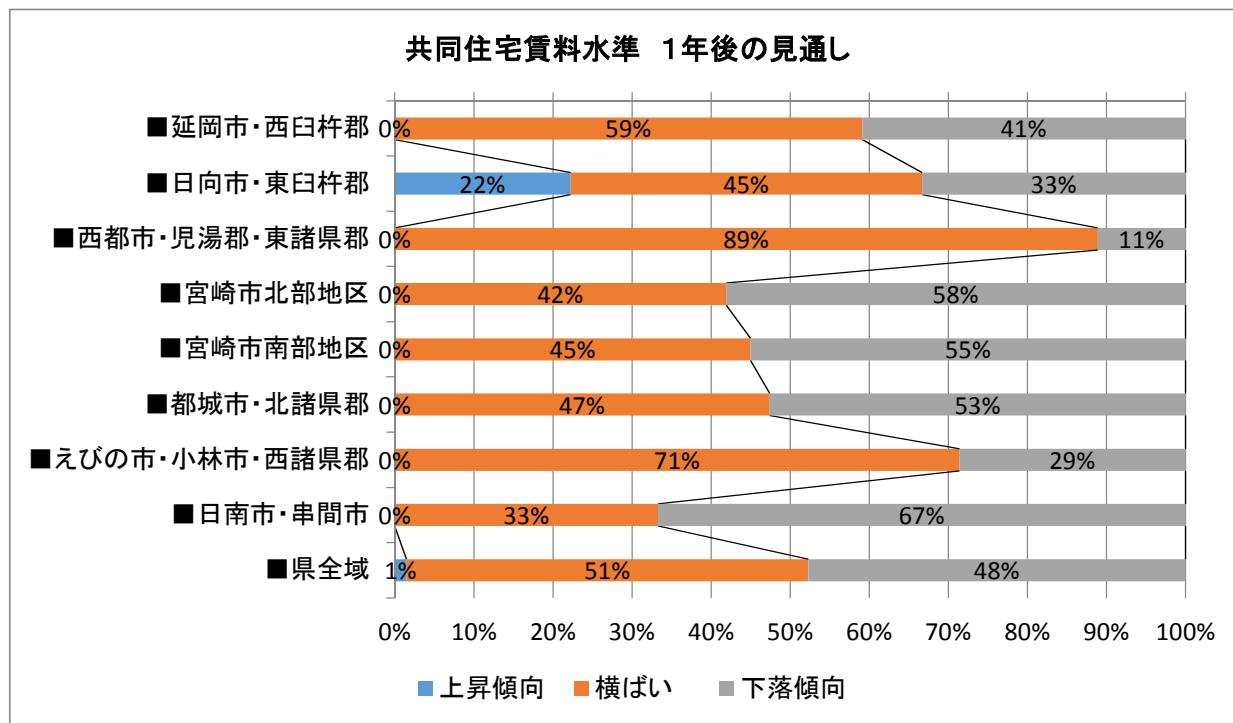
### 【共同住宅賃料】(実感値)



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

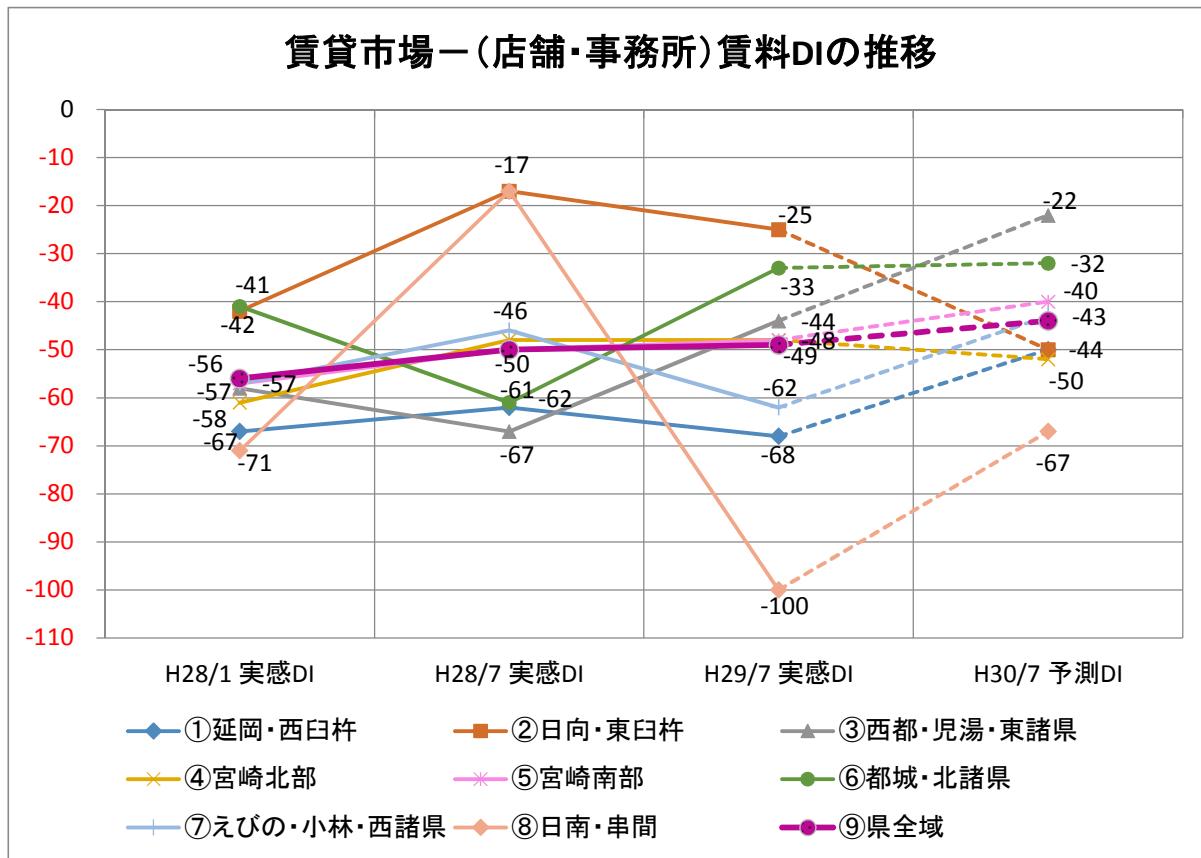
D問1.賃料水準(現在)		1	2	3	
調査時点における過去1年間の賃料水準 (共同住宅)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	合計
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	10	12	22
	DI指数	-55%	0%	45%	55% 100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	7	2	9
	DI指数	-22%	0%	78%	22% 100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	6	3	9
	DI指数	-33%	0%	67%	33% 100%
宮崎市北部地区	回答数	2	16	25	43
	DI指数	-53%	5%	37%	58% 100%
宮崎市南部地区	回答数	0	6	15	21
	DI指数	-71%	0%	29%	71% 100%
都城市・北諸県郡	回答数	0	9	9	18
	DI指数	-50%	0%	50%	50% 100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	4	3	7
	DI指数	-43%	0%	57%	43% 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	2	60	70	132
	DI指数	-51%	2%	45%	53% 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	
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	合計
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	13	9	22
	DI指数	-41%	0%	59%	41%
日向市・東臼杵郡	回答数	2	4	3	9
	DI指数	-11%	22%	45%	33%
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	0	18	25	43
	DI指数	-58%	0%	42%	58%
宮崎市南部地区	回答数	0	9	11	20
	DI指数	-55%	0%	45%	55%
都城市・北諸県郡	回答数	0	9	10	19
	DI指数	-53%	0%	47%	53%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	5	2	7
	DI指数	-29%	0%	71%	29%
日南市・串間市	回答数	0	1	2	3
	DI指数	-67%	0%	33%	67%
県全域	回答数	2	67	63	132
	DI指数	-47%	1%	51%	48%



#### 【D I 値】

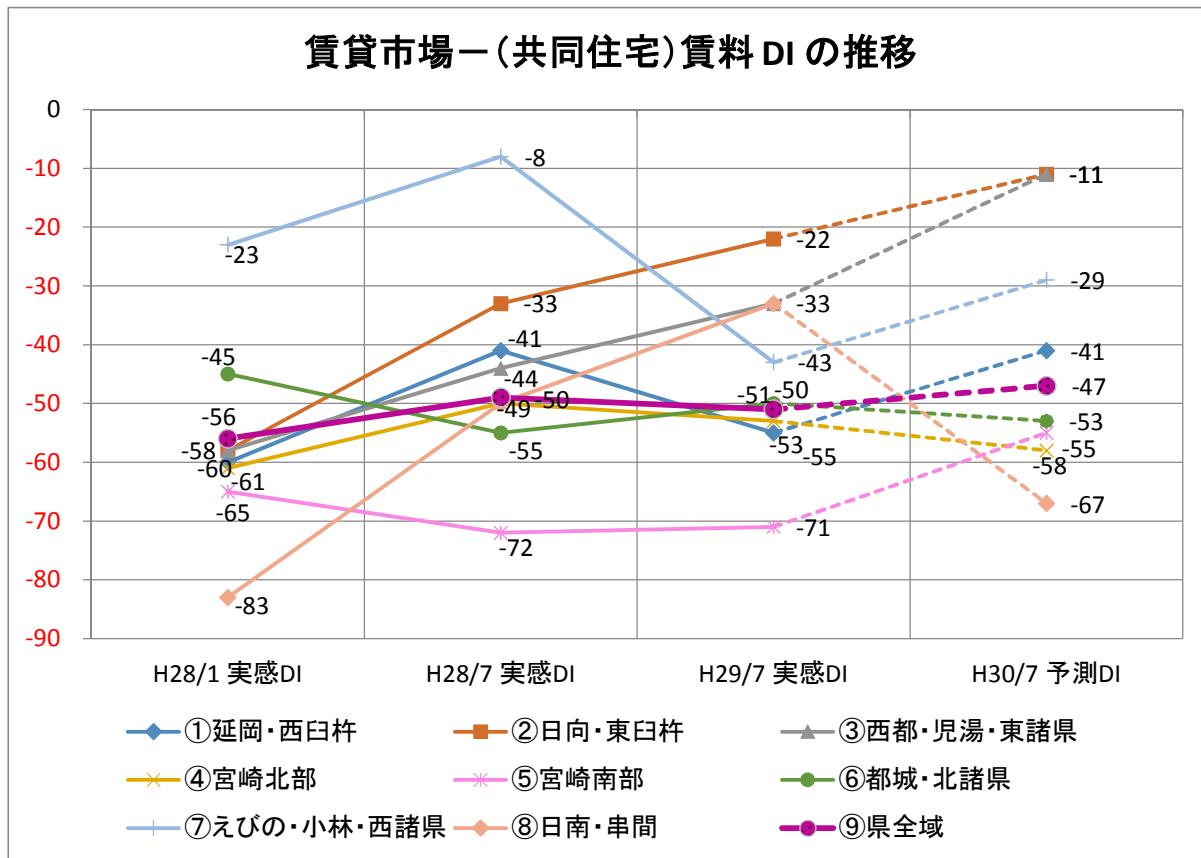
地 域	H28/1 実感DI	H28/7 実感DI	H29/7 実感DI	H30/7 予測DI
①延岡・西臼杵	-67	-62	-68	-50
②日向・東臼杵	-42	-17	-25	-50
③西都・児湯・東諸県	-58	-67	-44	-22
④宮崎北部	-61	-48	-48	-52
⑤宮崎南部	-57	-50	-48	-40
⑥都城・北諸県	-41	-61	-33	-32
⑦えびの・小林・西諸県	-57	-46	-62	-43
⑧日南・串間	-71	-17	-100	-67
⑨県全域	-56	-50	-49	-44

平成29年7月の実感値は、前々回、前回調査と同様にすべての地域でマイナスとなったが、県全域としてわずかながら改善している。しかし、地域により大きな差が見られ、西都・児湯・東諸県地区、都城・北諸県地区は前回より大きく改善しているものの、宮崎北部・南部地区は概ね横ばい、その他地域では悪化しており、特に日南・串間地区においてはサンプル数が少ないこともあるが、-100と厳しい状況が鮮明となった。

宮崎市のニシタチや都城市の牟田町等の飲み屋街の賃料は概ね横ばいで推移していると考えられるが、小売・物販等の店舗としては駐車場を備える郊外型大規模商業施設への顧客流出と、これに伴う中心部商業地の衰退により既存店舗への出店意欲が依然として低く、店舗賃料は低調な状況が続いている。

都城、小林地区については、中心市街地整備事業が進捗中であり、周辺空き店舗の解消、顧客回遊性の向上等の中心市街地の活性化が期待されるが、いずれの地域も当該影響は現在のところ顕在化しているとはいえない。

(鬼 束)



### 【D I 値】

地 域	H28/1 実感DI	H28/7 実感DI	H29/7 実感DI	H30/7 予測DI
①延岡・西臼杵	-60	-41	-55	-41
②日向・東臼杵	-58	-33	-22	-11
③西都・児湯・東諸県	-58	-44	-33	-11
④宮崎北部	-61	-50	-53	-58
⑤宮崎南部	-65	-72	-71	-55
⑥都城・北諸県	-45	-55	-50	-53
⑦えびの・小林・西諸県	-23	-8	-43	-29
⑧日南・串間	-83	-50	-33	-67
⑨県全域	-56	-49	-51	-47

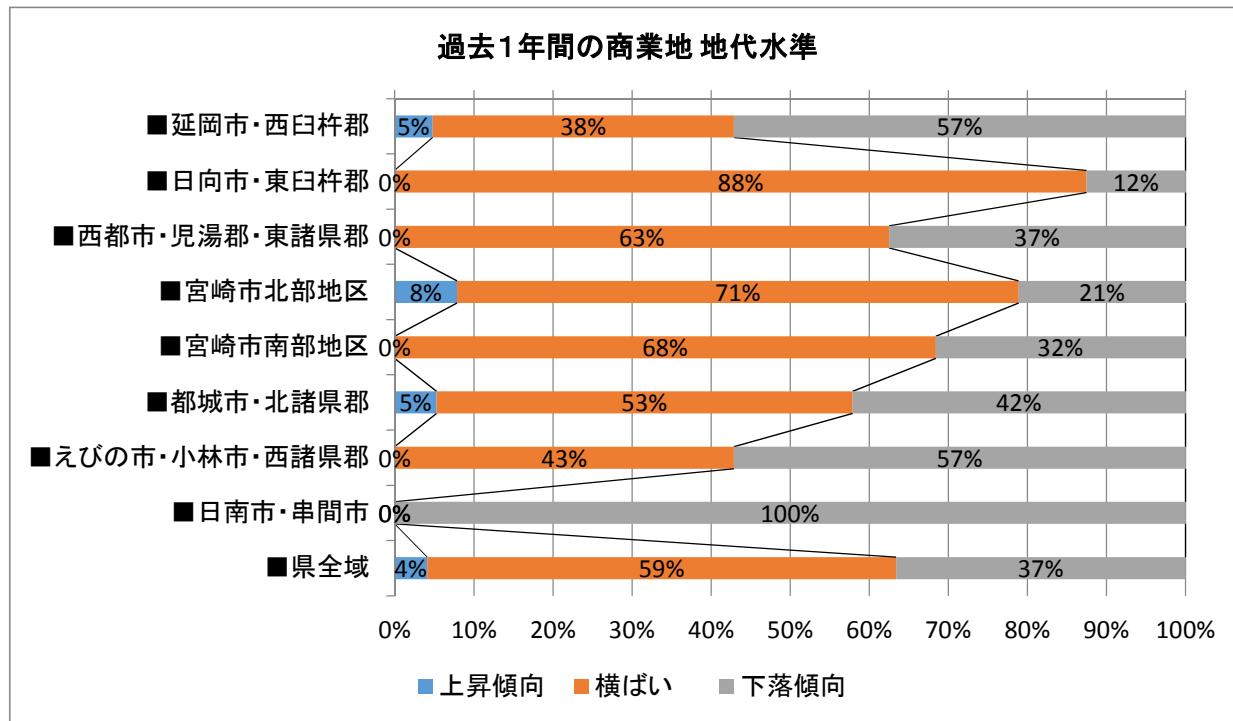
平成29年7月の実感値は、地域により差はあるが、すべての地域でマイナスとなり、県全体としてDI値が前回より2悪化した。特に、えびの・小林・西諸県地区においては前回より35悪化し、供給物件の多い宮崎南部地区は-71で県内で最もマイナスが大きかった。

県全体的に少子化、人口減少が進む中、相続税対策等による自己所有地を活用した共同住宅、貸家の建設が続き供給過剰感がある。近年、住宅ローンの低金利による新築賃貸物件の増加と、若年層の持ち家指向の影響もあり、中古賃貸物件の空室が増え家賃は下落傾向にある。特に築年数の古い物件については、空室率が高くなっている、家賃を大きく下げるケースや入居時の敷金等を取らないケースも少なくない。今後もこの状況は続くものと思われる。

(鬼 束)

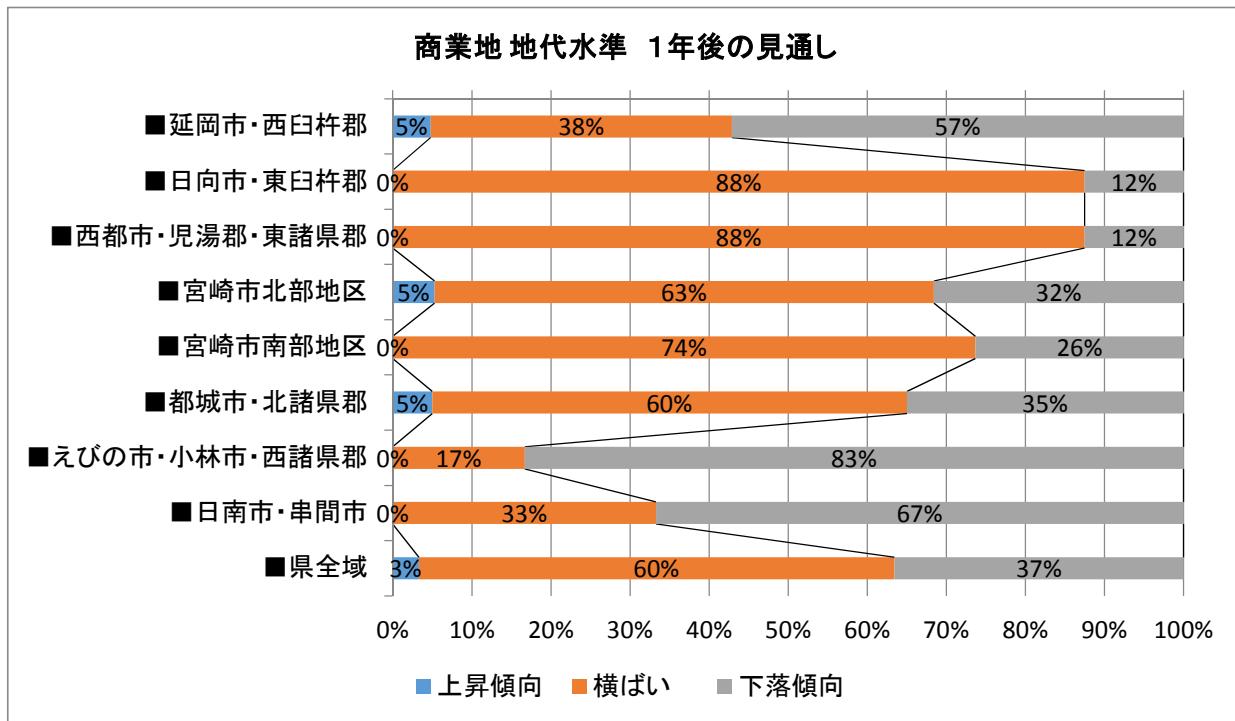
## ②-1 商業地地代の動向と将来予測

### 【商業地地代】(実感値)



D問1.地代水準(現在)		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	1	8	12	21
	DI指数	-52%	5%	38%	57%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	7	1	8
	DI指数	-12%	0%	88%	12%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	5	3	8
	DI指数	-37%	0%	63%	37%
宮崎市北部地区	回答数	3	27	8	38
	DI指数	-13%	8%	71%	21%
宮崎市南部地区	回答数	0	13	6	19
	DI指数	-32%	0%	68%	32%
都城市・北諸県郡	回答数	1	10	8	19
	DI指数	-37%	5%	53%	42%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	3	4	7
	DI指数	-57%	0%	43%	57%
日南市・串間市	回答数	0	0	3	3
	DI指数	-100%	0%	0%	100%
県全域	回答数	5	73	45	123
	DI指数	-33%	4%	59%	37%

## 【商業地地代】(予測値)

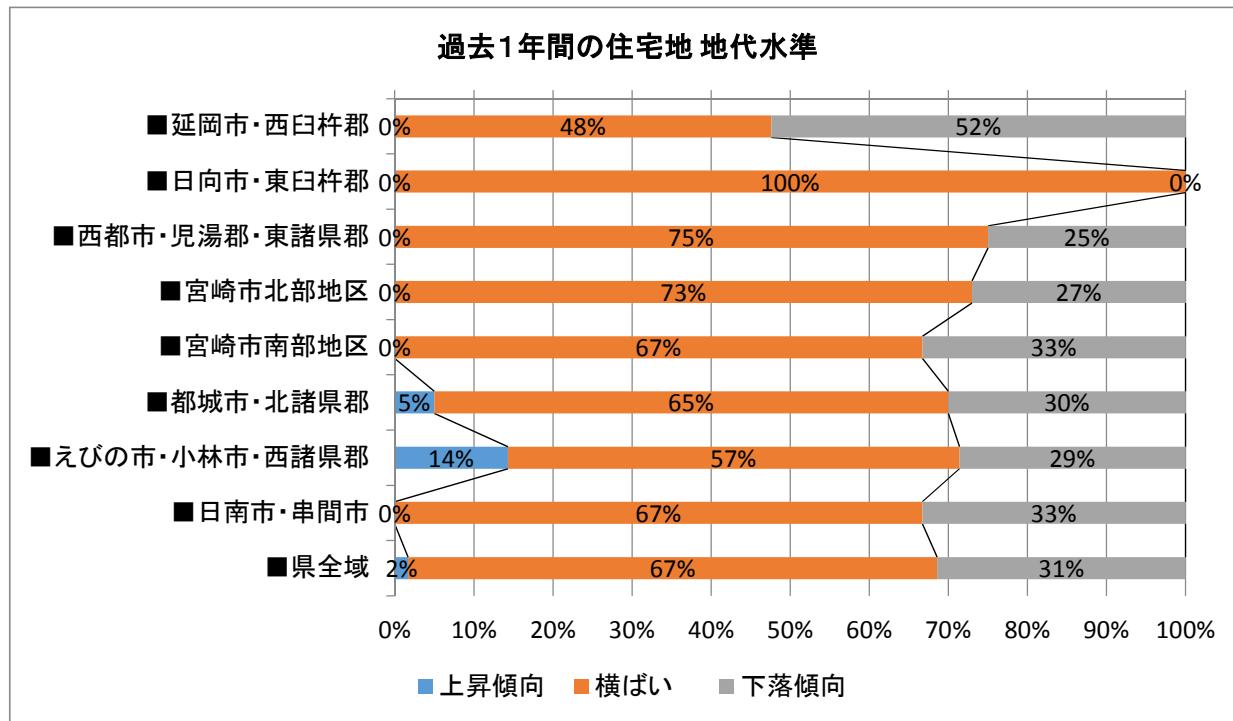


※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

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	1	8	12	21
	DI指数	-52%	5%	38%	57%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	7	1	8
	DI指数	-12%	0%	88%	12%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	7	1	8
	DI指数	-12%	0%	88%	12%
宮崎市北部地区	回答数	2	24	12	38
	DI指数	-27%	5%	63%	32%
宮崎市南部地区	回答数	0	14	5	19
	DI指数	-26%	0%	74%	26%
都城市・北諸県郡	回答数	1	12	7	20
	DI指数	-30%	5%	60%	35%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	1	5	6
	DI指数	-83%	0%	17%	83%
日南市・串間市	回答数	0	1	2	3
	DI指数	-67%	0%	33%	67%
県全域	回答数	4	74	45	123
	DI指数	-34%	3%	60%	37%

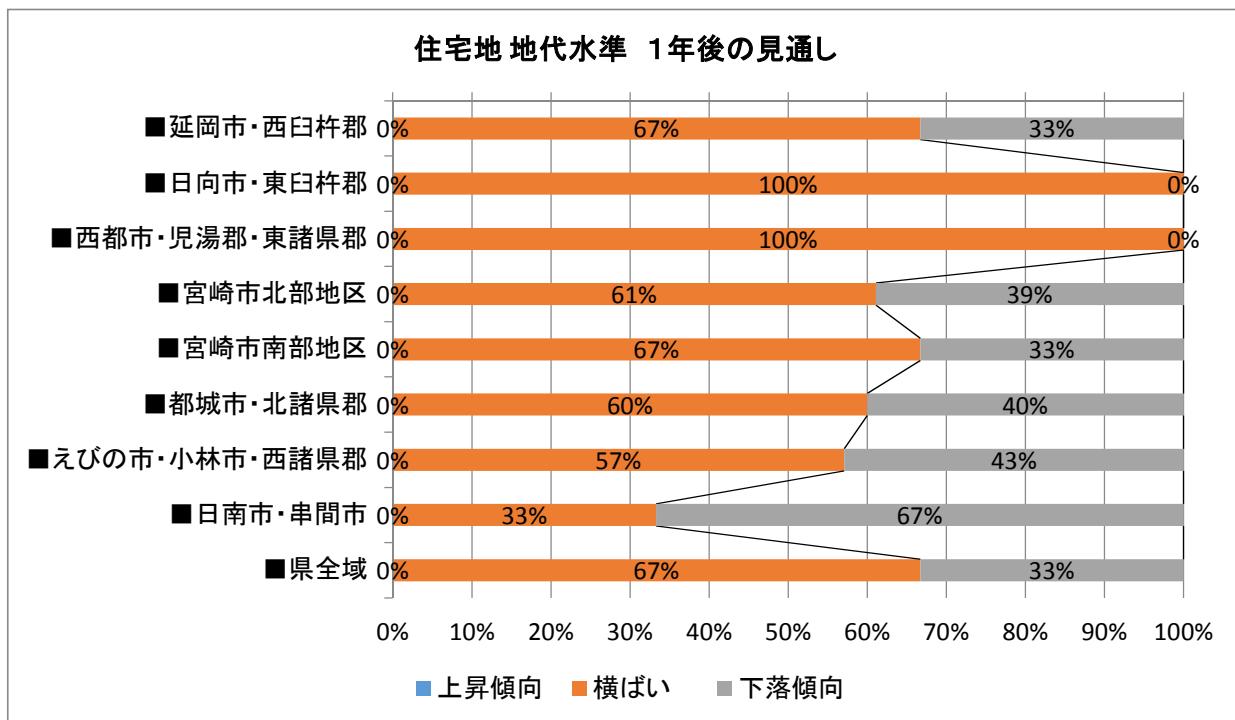
## ②-2 住宅地地代の動向と将来予測

### 【住宅地地代】(実感値)



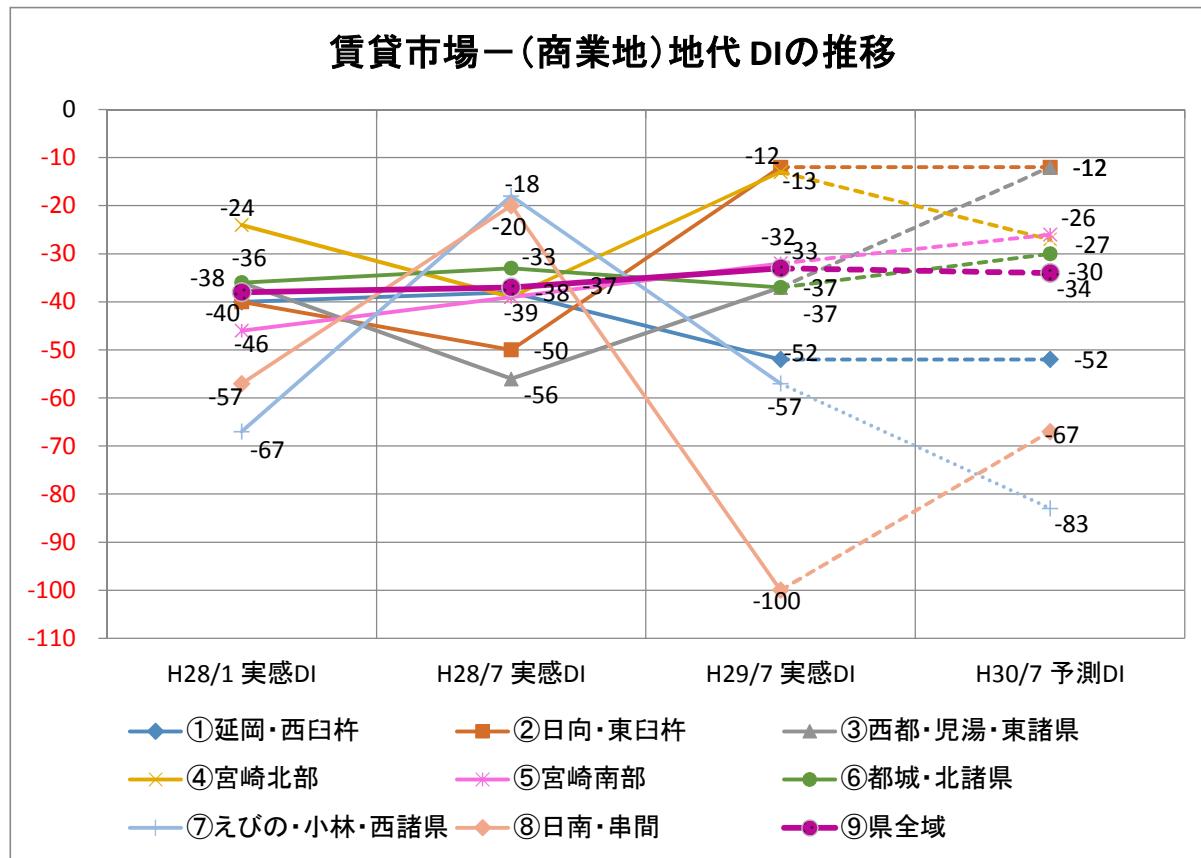
D問1.地代水準(現在)		1	2	3	合計
調査時点における過去1年間の地代水準 (住宅地)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	10	11	21
	DI指数	-52%	0%	48%	52%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	7	0	7
	DI指数	0%	0%	100%	0%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	6	2	8
	DI指数	-25%	0%	75%	25%
宮崎市北部地区	回答数	0	27	10	37
	DI指数	-27%	0%	73%	27%
宮崎市南部地区	回答数	0	12	6	18
	DI指数	-33%	0%	67%	33%
都城市・北諸県郡	回答数	1	13	6	20
	DI指数	-25%	5%	65%	30%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	1	4	2	7
	DI指数	-15%	14%	57%	29%
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	2	81	38	121
	DI指数	-29%	2%	67%	31%

## 【住宅地地代】(予測値)



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

賃料動向		1	2	3	
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	合計
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	14	7	21
	DI指数	-33%	0%	67%	33% 100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	7	0	7
	DI指数	0%	0%	100%	0% 100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	8	0	8
	DI指数	0%	0%	100%	0% 100%
宮崎市北部地区	回答数	0	22	14	36
	DI指数	-39%	0%	61%	39% 100%
宮崎市南部地区	回答数	0	12	6	18
	DI指数	-33%	0%	67%	33% 100%
都城市・北諸県郡	回答数	0	12	8	20
	DI指数	-40%	0%	60%	40% 100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	4	3	7
	DI指数	-43%	0%	57%	43% 100%
日南市・串間市	回答数	0	1	2	3
	DI指数	-67%	0%	33%	67% 100%
県全域	回答数	0	80	40	120
	DI指数	-33%	0%	67%	33% 100%



#### 【D I 値】

地 域	H28/1 実感DI	H28/7 実感DI	H29/7 実感DI	H30/7 予測DI
①延岡・西臼杵	-40	-38	-52	-52
②日向・東臼杵	-40	-50	-12	-12
③西都・児湯・東諸県	-36	-56	-37	-12
④宮崎北部	-24	-39	-13	-27
⑤宮崎南部	-46	-39	-32	-26
⑥都城・北諸県	-36	-33	-37	-30
⑦えびの・小林・西諸県	-67	-18	-57	-83
⑧日南・串間	-57	-20	-100	-67
⑨県全域	-38	-37	-33	-34

商業地の地代の平成29年7月の実感値は、県全体では前回より+4改善し、-33となった。特に日向・東臼杵地区及び宮崎北部地区におけるDI値の改善が大きく貢献したと考えられる。

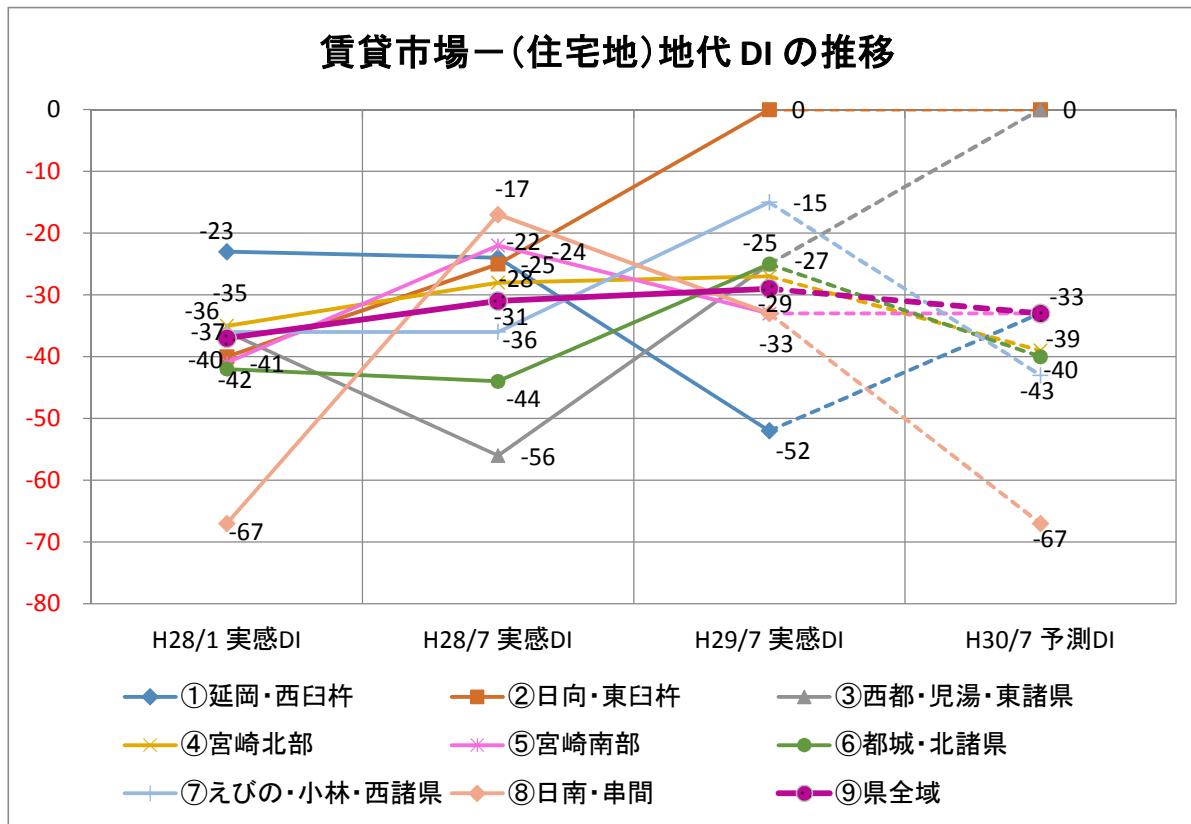
日向市では国道10号沿いに郊外型大型店舗が多く張り付いており、また、財光寺エリアの土地区画整理事業施行地区内においても、県道土々呂日向線を中心にコンビニエンスストア等が増加しているため、事業用借地等の需要があると考えられる。

宮崎北部地区では、イオンモールの増床工事が行われており、山崎街道を中心に、今後も店舗の進出が考えられ、事業用借地等の需要は、しばらく続くと考えられる。これらが、DI値の改善の要因の一つと考えられる。

延岡・西臼杵地区及び県西・県南の地域ではDI値が大きく悪化している。これらの地域では、少子高齢化、人口減少が進んでおり、店舗等の出店意欲が下がっているため、土地の賃貸需要が少なく、DI値が悪化したものと考えられる。特にえびの・小林・西諸県地区では、1年後のDI値がさらに悪化すると予測されており、土地の賃貸需要は非常に少ない状況にある。

その他の地域の1年後の予測DI値については、平成29年7月の実感値と概ね横ばい傾向と予測されており、しばらくは下落傾向が続くと考えられる。

(傳 田)



#### 【D I 値】

地 域	H28/1 実感DI	H28/7 実感DI	H29/7 実感DI	H30/7 予測DI
①延岡・西臼杵	-23	-24	-52	-33
②日向・東臼杵	-40	-25	0	0
③西都・児湯・東諸県	-36	-56	-25	0
④宮崎北部	-35	-28	-27	-39
⑤宮崎南部	-41	-22	-33	-33
⑥都城・北諸県	-42	-44	-25	-40
⑦えびの・小林・西諸県	-36	-36	-15	-43
⑧日南・串間	-67	-17	-33	-67
⑨県全域	-37	-31	-29	-33

住宅地の地代の平成29年7月の実感値は、県全体では前回より+2改善し、-29となった。特に日向・東臼杵地区のDI値が零となり、また、平成30年7月の予測DI値も零となっていることから、当該地域における住宅地の地代は、底値水準にあるものと考えられる。日向市の土地水準は、高台等を中心に、上昇傾向にある場所も見られ、DI値を改善させた要因の一つとして土地需要が好調なことが考えられる。

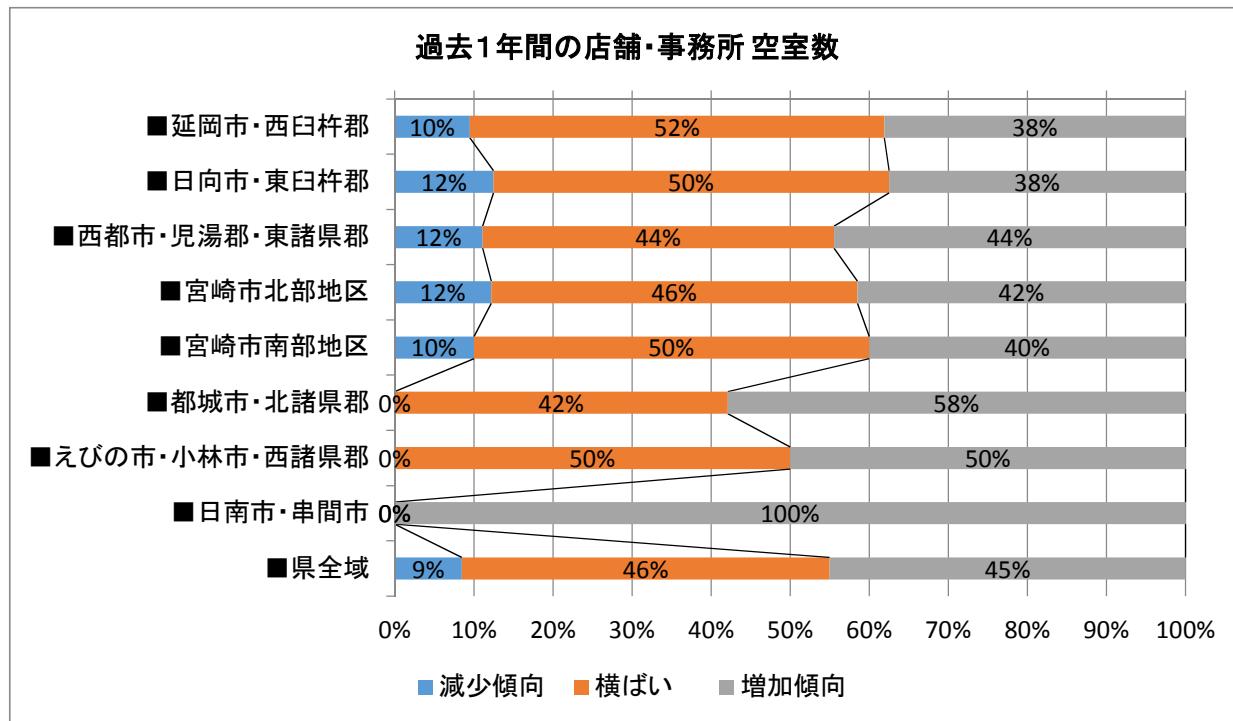
県西・県南の地域は、商業地のDI値は大きく下落傾向を示していたが、住宅地においては、前回調査から概ね横ばいとなっており、住宅地は比較的安定した需要があると考えられる。但し、平成30年7月の予測DI値は大きく悪化しており、人口減少や少子高齢化により、今後は土地の賃貸需要は減ると予測する業者が多くなっている。

宮崎北部地区及び宮崎南部地区は前々回調査から予測値までを通覧すると、住宅地の地代につい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

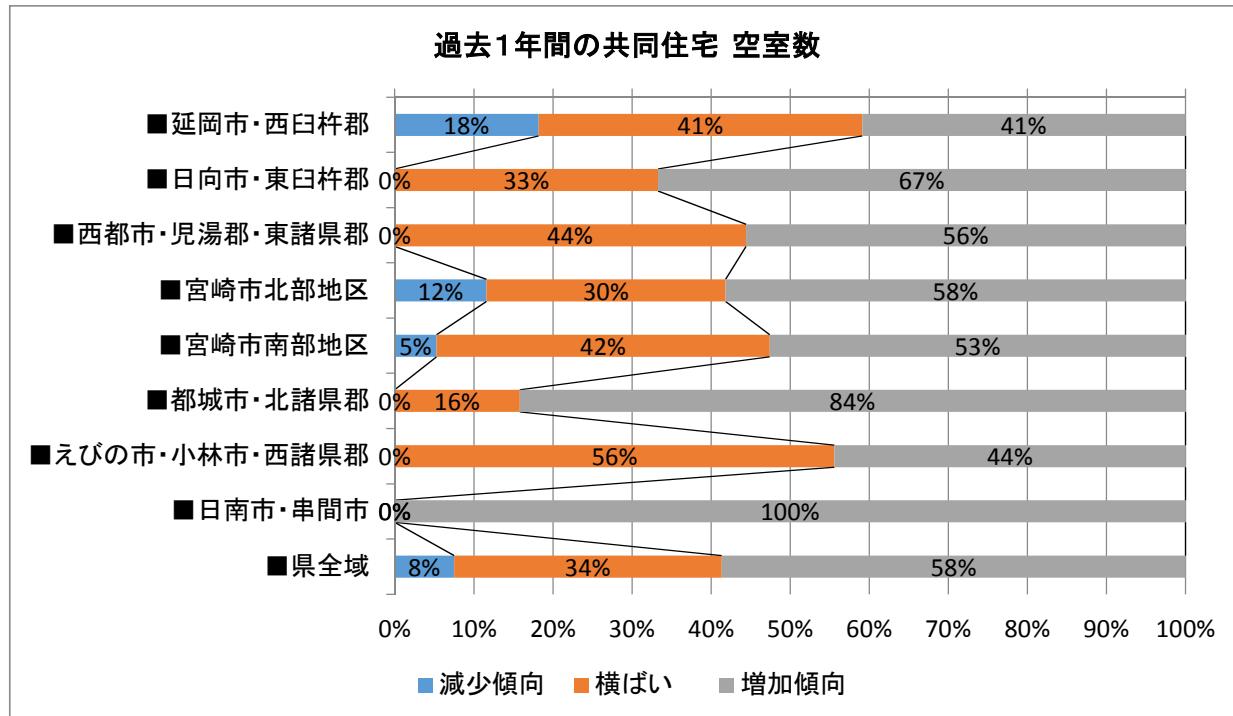
## 【店舗・事務所 空室数】(実感値)



D問3.空室数(現在)		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	11	8	21
	DI指数	-28%	10%	52%	38%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	4	3	8
	DI指数	-26%	12%	50%	38%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	4	4	9
	DI指数	-32%	12%	44%	44%
宮崎市北部地区	回答数	5	19	17	41
	DI指数	-30%	12%	46%	42%
宮崎市南部地区	回答数	2	10	8	20
	DI指数	-30%	10%	50%	40%
都城市・北諸県郡	回答数	0	8	11	19
	DI指数	-58%	0%	42%	58%
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	3	3
	DI指数	-100%	0%	0%	100%
県全域	回答数	11	60	58	129
	DI指数	-36%	9%	46%	45%

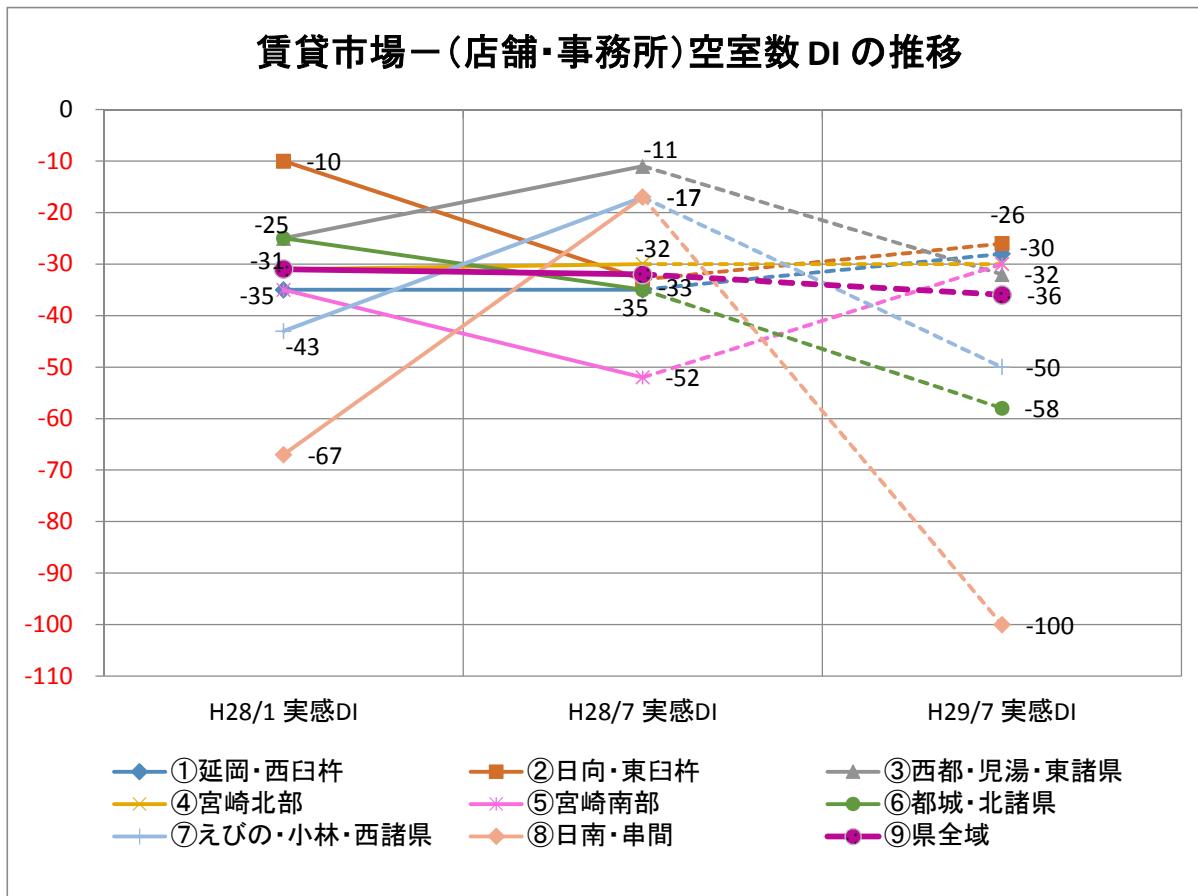
### ③-2 共同住宅空室数の動向

#### 【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1年間の空室数 (共同住宅)	回答数	減少傾向	横ばい	増加傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	4	9	9	22
	DI指数	-23%	18%	41%	41%
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	4	5	9
	DI指数	-56%	0%	44%	56%
宮崎市北部地区	回答数	5	13	25	43
	DI指数	-46%	12%	30%	58%
宮崎市南部地区	回答数	1	8	10	19
	DI指数	-48%	5%	42%	53%
都城市・北諸県郡	回答数	0	3	16	19
	DI指数	-84%	0%	16%	84%
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	0	3	3
	DI指数	-100%	0%	0%	100%
県全域	回答数	10	45	78	133
	DI指数	-50%	8%	34%	58%



#### 【D I 値】

地 域	H28/1 実感DI	H28/7 実感DI	H29/7 実感DI
①延岡・西臼杵	-35	-35	-28
②日向・東臼杵	-10	-33	-26
③西都・児湯・東諸県	-25	-11	-32
④宮崎北部	-31	-30	-30
⑤宮崎南部	-35	-52	-30
⑥都城・北諸県	-25	-35	-58
⑦えびの・小林・西諸県	-43	-17	-50
⑧日南・串間	-67	-17	-100
⑨県全域	-31	-32	-36

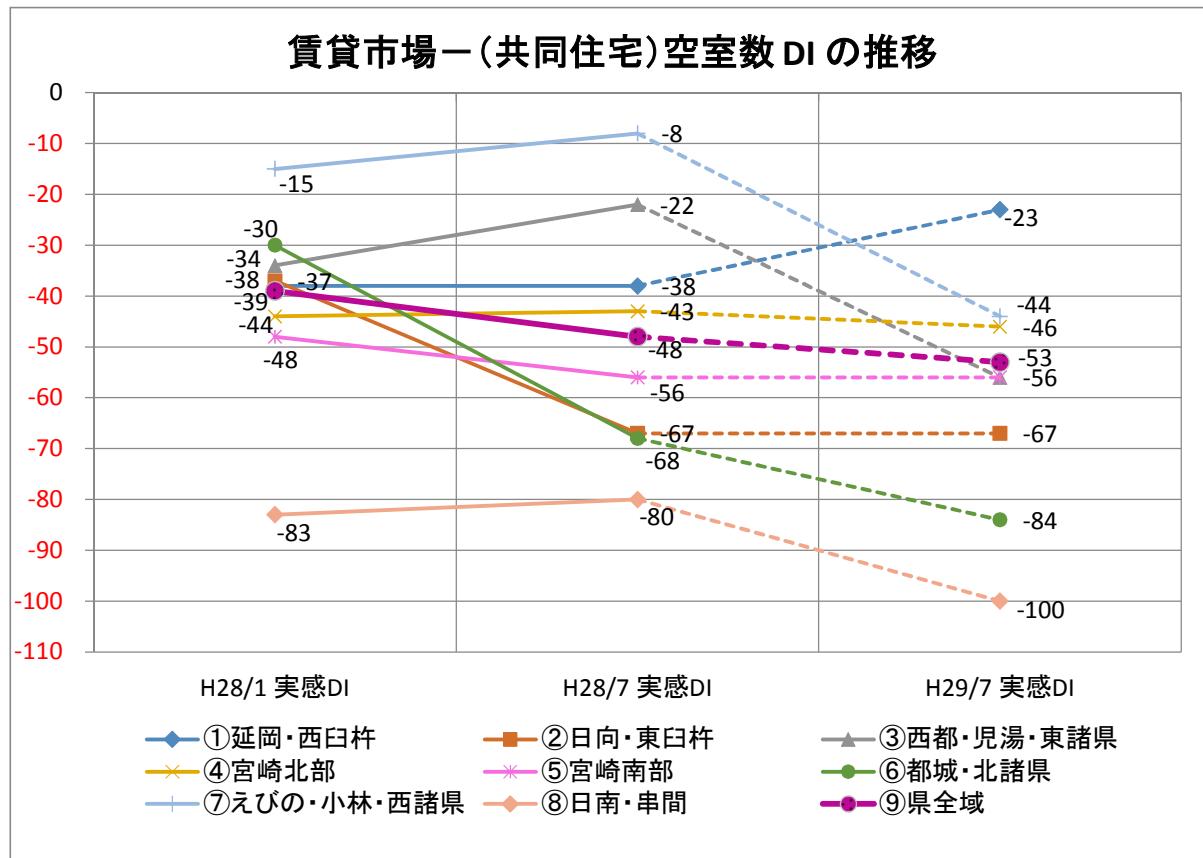
平成29年7月のDI値は、県全域では前回より4悪化して-36となった。地域別でみると、延岡・西臼杵地区や日向・東臼杵地区、宮崎南部地区で改善したが、その他の地区では概ね悪化した。県全体の傾向として、地域経済の停滞による消費の低迷や大型量販店等の進出により既存商店街が衰退し、空きテナントが増加している。

そのような状況のなか、延岡市においては延岡駅周辺の整備事業が進行中で、駅舎の改修工事が終了したほか、読書空間やカフェ機能を備えた複合施設を整備しており、駅周辺の活性化に対する期待感がDI値をわずかながら改善させたと思われる。

宮崎市南部の恒久地区には喫茶店チェーン店やスポーツクラブ等が出店する複合商業施設が建設され、源藤町にあるニトリモール宮崎との相乗効果で周辺地域の賃貸需要がやや持ち直している。

都城市では都城大丸跡地でスーパーやシティホテル等が入る再開発ビルの建設が進められているが、まだその効果が顕在化するような状況にはない。

(中 武)



#### 【D I 値】

地 域	H28/1 実感DI	H28/7 実感DI	H29/7 実感DI
①延岡・西臼杵	-38	-38	-23
②日向・東臼杵	-37	-67	-67
③西都・児湯・東諸県	-34	-22	-56
④宮崎北部	-44	-43	-46
⑤宮崎南部	-48	-56	-56
⑥都城・北諸県	-30	-68	-84
⑦えびの・小林・西諸県	-15	-8	-44
⑧日南・串間	-83	-80	-100
⑨県全域	-39	-48	-53

平成29年7月のDI値は、県全域では前回より5悪化して-53となった。地域別でみると、延岡・西臼杵地区のみが改善し、その他の地区は全体的に悪化した。県全体の傾向として、少子高齢化に加えて、相続税対策等により賃貸アパートの建設が増加したこと、賃貸物件が供給過剰となり、空室が増加している。

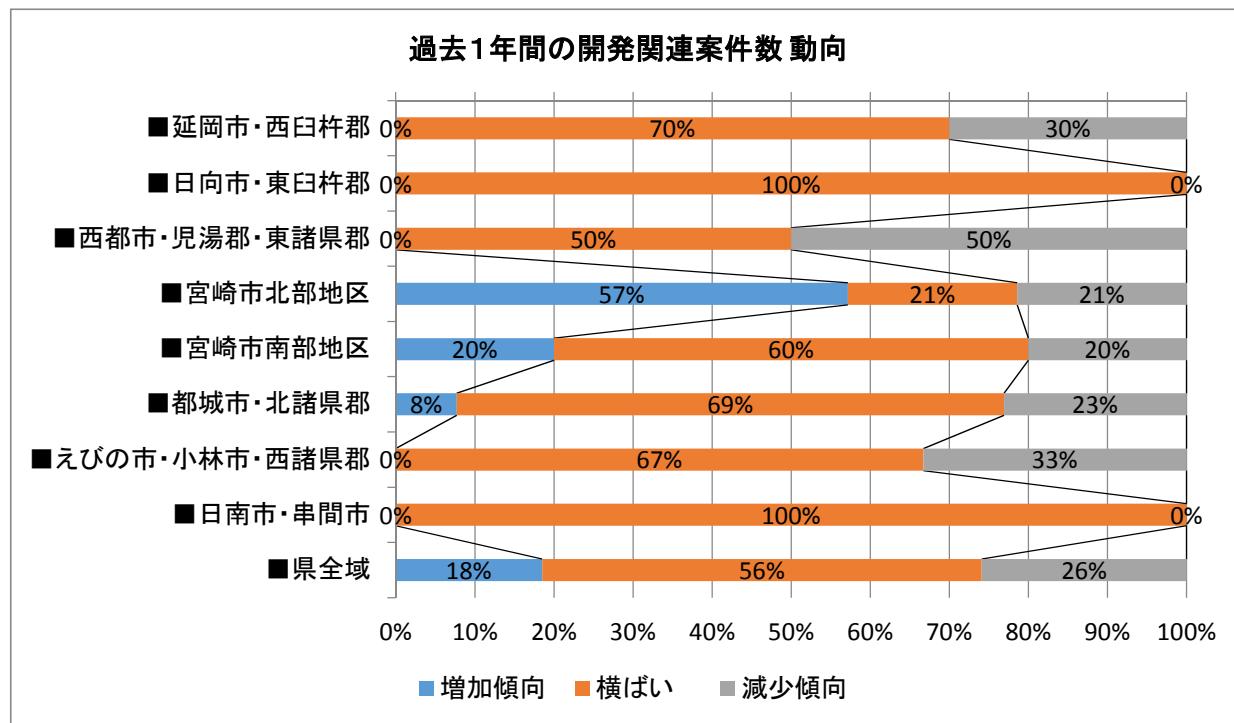
今回、西都・児湯・東諸県地区とえびの・小林・西諸県地区で特に悪化している。両地区は長年にわたり地域経済が停滞し、新たな雇用の創出が図れること等から若年層の流出が進んでいる。西都市においては人口が3万人を切るなど人口減少に歯止めがかかっていない。それにも関わらず新築アパートは増えているため、古くなったアパートには借り手がつかず、空室率が上昇している。

(中 武)

## (3) 開発関連(宅地開発・マンション開発など)について

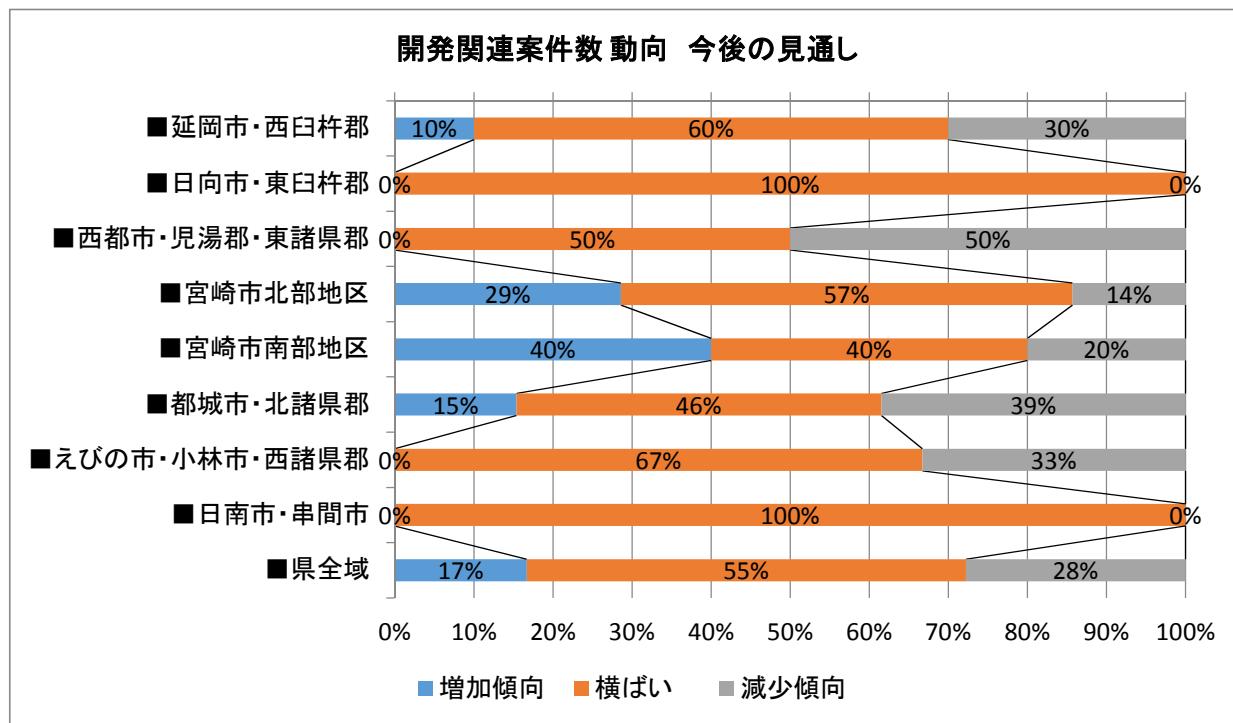
## ① 開発進行中案件数の動向と将来予測

## 【開発進行中案件数】(実感値)



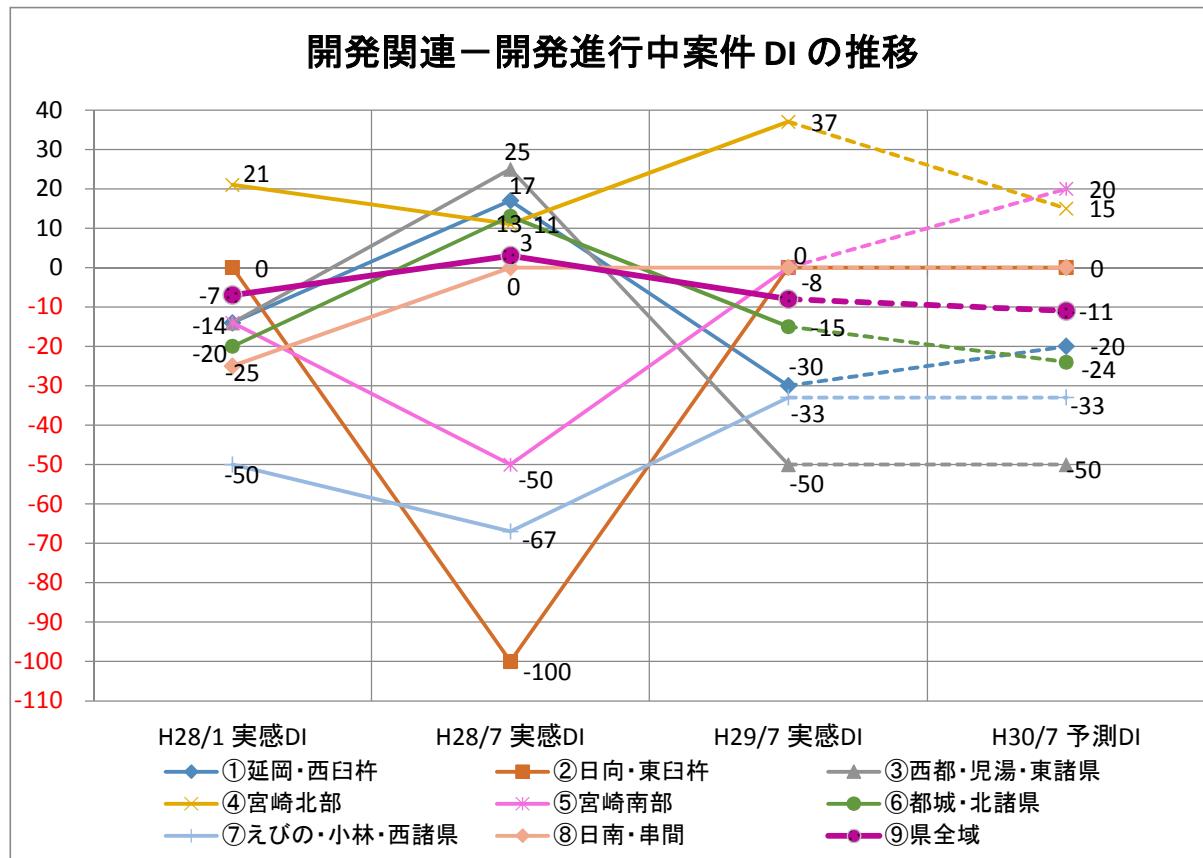
E(1)開発関連案件数		1	2	3	合計
調査時点における過去1年間の開発関連案件数	回答数	増加傾向	横ばい	減少傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	7	3	10
	DI指数	-30%	0%	70%	30%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	1	0	1
	DI指数	0%	0%	100%	0%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	2	2	4
	DI指数	-50%	0%	50%	50%
宮崎市北部地区	回答数	8	3	3	14
	DI指数	37%	58%	21%	21%
宮崎市南部地区	回答数	1	3	1	5
	DI指数	0%	20%	60%	20%
都城市・北諸県郡	回答数	1	9	3	13
	DI指数	-15%	8%	69%	23%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	4	2	6
	DI指数	-33%	0%	67%	33%
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	10	30	14	54
	DI指数	-8%	18%	56%	26%

## 【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
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	1	6	3	10
	DI指數	-20%	10%	60%	30%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	1	0	1
	DI指數	0%	0%	100%	0%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	2	2	4
	DI指數	-50%	0%	50%	50%
宮崎市北部地区	回答数	4	8	2	14
	DI指數	15%	29%	57%	14%
宮崎市南部地区	回答数	2	2	1	5
	DI指數	20%	40%	40%	20%
都城市・北諸県郡	回答数	2	6	5	13
	DI指數	-24%	15%	46%	39%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	4	2	6
	DI指數	-33%	0%	67%	33%
日南市・串間市	回答数	0	1	0	1
	DI指數	0%	0%	100%	0%
県全域	回答数	9	30	15	54
	DI指數	-11%	17%	55%	28%



### 【D I 値】

地 域	H28/1 実感DI	H28/7 実感DI	H29/7 実感DI	H30/7 予測DI
①延岡・西臼杵	-14	17	-30	-20
②日向・東臼杵	0	-100	0	0
③西都・児湯・東諸県	-14	25	-50	-50
④宮崎北部	21	11	37	15
⑤宮崎南部	-14	-50	0	20
⑥都城・北諸県	-20	13	-15	-24
⑦えびの・小林・西諸県	-50	-67	-33	-33
⑧日南・串間	-25	0	0	0
⑨県全域	-7	3	-8	-11

平成29年7月の実感値は県全域では前回より11悪化して-8となった。地域別でみると、延岡・西臼杵地区、都城・北諸県地区などで悪化し、日向・東臼杵地区や宮崎北部・南部地区で改善した。

平成30年7月の予測値は県全域では実感値より悪化し、開発案件は減少するとの見方が強い。

宮崎北部地区ではこれまで立地条件に優れた市中心部付近でマンション開発が盛んに行われてきたが、マンション適地の減少や供給戸数の急増を受けて、今後その勢いは弱まると予測される。

また、人口減少等の影響を受けて、郊外での大規模な宅地開発は減少し、既成市街地内の未利用地や遊休地を中心に開発許可を必要としない規模のミニ開発が増加している。

(中 武)

### III. 編集後記

第3回宮崎県不動産市場動向に関するアンケート調査結果も無事、終了、分析も完了し一般公開の運びとなりました。これも、ひとえにアンケートにご協力いただいた不動産事業者各位のご協力のおかげと深く感謝いたしております。紙面を借りて熱く御礼申し上げます。

さて、前回第2回調査は昨年の7月1日時点の調査でしたので今回の調査は1年後の実感値をまとめたものとなります。

概観すると、この1年間については前回第2回調査の傾向を踏襲して県央、県北等で住宅地、商業地ともに改善若しくは横ばいとなったところが見られる反面、えびの・小林並びに日南・串間の両地区においては引き続き厳しい状況が見られました。第1回調査からの傾向でもありましたが、いわゆる二極化が顕著になってきていると思われます。

このほか中古マンションについても概ね土地と同じような傾向でしたが、賃貸市場に關しては住宅地、商業地ともにやや悪化、特に住宅地(共同住宅)に關しては従前の物件から新規の物件に需要を吸収され、その結果賃料を下げざるを得ないといった傾向が著しくまた、商業店舗等、業務用に關しては新規投資のマインドが低く、内部留保先行の傾向があるのか供給過多の状況と分析されました。

また、宅地開発については過去、県央、県北で活発でしたが用地不足等もありこちらも一段落の様相です。

ちなみに本年1月1日時点の地価公示標準価格の結果は以下のとおり。

単位：%（▲はマイナス）

市町名	用途 年	住 宅 地		商 業 地		工 業 地		全 用 途	
		29年	28年	29年	28年	29年	28年	29年	28年
宮崎市		▲ 0.1	▲ 0.6	▲ 0.5	▲ 1.1	▲ 0.4	▲ 0.8	▲ 0.3	▲ 0.7
都城市		▲ 1.4	▲ 1.6	▲ 2.3	▲ 2.9			▲ 1.7	▲ 2.0
延岡市		▲ 0.4	▲ 0.7	▲ 1.6	▲ 2.1	▲ 0.9	▲ 1.1	▲ 0.8	▲ 1.2
日南市		▲ 2.1	▲ 2.6	▲ 3.3	▲ 3.7			▲ 2.6	▲ 3.0
小林市		▲ 0.8	▲ 0.8	▲ 3.9	▲ 4.1			▲ 2.0	▲ 2.1
日向市		0.0	▲ 0.1	▲ 1.8	▲ 2.0	▲ 0.9	▲ 1.0	▲ 0.6	▲ 0.8
串間市		▲ 3.5	▲ 3.3	▲ 4.7	▲ 5.7			▲ 3.9	▲ 4.3
西都市		▲ 0.3	▲ 0.3	▲ 2.7	▲ 3.2			▲ 0.9	▲ 1.1
えびの市		▲ 2.3	▲ 2.2	▲ 4.1	▲ 4.3			▲ 2.7	▲ 2.8
三股町		▲ 1.2	▲ 1.1	▲ 1.4	▲ 1.4			▲ 1.3	▲ 1.3
高原町		▲ 2.3	▲ 2.3	▲ 4.8	▲ 5.0			▲ 3.1	▲ 3.2
国富町		▲ 0.5	▲ 0.6	▲ 2.4	▲ 3.2			▲ 1.0	▲ 1.3
綾町		0.0	0.0	0.0	0.0			0.0	0.0
高鍋町		▲ 1.8	▲ 2.3	▲ 2.0	▲ 2.2			▲ 1.9	▲ 2.2
新富町		▲ 0.9	▲ 1.2	▲ 3.9	▲ 4.1			▲ 1.9	▲ 2.1
川南町		▲ 1.0	▲ 1.0	▲ 1.3	▲ 1.8			▲ 1.1	▲ 1.2
都農町		▲ 1.2	▲ 1.2					▲ 1.2	▲ 1.2
門川町		▲ 1.4	▲ 1.4	▲ 0.8	▲ 0.8			▲ 1.3	▲ 1.3
高千穂町		▲ 1.6	▲ 1.9					▲ 1.6	▲ 1.9
県平均		▲ 0.6	▲ 0.9	▲ 1.6	▲ 2.1	▲ 0.7	▲ 1.7	▲ 0.9	▲ 1.3

県全体としては住宅地、商業地、工業地ともに下落率が改善されていてこの点は前回、今回の調査結果ともリンクしておりますがDI調査における1年後の予想値は全てにおいて厳しい結果が出ているようです。

恐らくアベノミクス効果が実感として得られていないことや消費税増税(見込み)を控えてマーケットの警戒感の表れではないかと感じています。

1年後の調査結果がどのようになるのか、市場が予想した結果となるのかあるいは好調に推移するのか期待と不安を秘めて次回調査につなぎたいと思います。

調査研究委員長 上 村

#### IV. 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)

- ◆ 売買の価格帯が下落傾向にあると思う。
- ◆ 空家になったところ、もしくは今からなる予定の所有者(町外、県外)からの相談が増えている。
- ◆ 全体的に土地建物の価格が下落傾向にある。やはり人口減と県北部の所得の低さが要因か?

###### (日向市・東臼杵郡)

- ◆ 高台にある住宅地はやや上昇傾向か?
- ◆ 空家が増え、中古市場に多く出回る。
- ◆ 少子高齢化。動きが悪い。後継者がいない。
- ◆ 買手市場になる。海拔が低い場所の価格の下落。
- ◆ 以前より安易に新築住居が求められているようだ。

###### (西都市・児湯郡・東諸県郡)

- ◆ 取引単価下落。顧客の減少。

###### (宮崎市北部地区/大淀川以北)

- ◆ 高台希望者が多い。
- ◆ 収益物件の減少を感じる。
- ◆ 物件数が少なくなってきた。
- ◆ 相続等により、空家、空地が増えている。
- ◆ 特に土地に関する問い合わせが多くなってきた。
- ◆ 用地不足、新築マンション増加で中古市場が厳しい。
- ◆ 飛江田工業団地の売買が2件ほどあった。津波の影響が少々減った感あり。
- ◆ 注目エリア 生目エリア(市郡医師会移転)、宮崎駅東エリア(市役所移転予定)。
- ◆ 低金利が続いている割には、顧客の動きが悪い。購入物件の価格帯も下降している。
- ◆ 物件なし。商工業者設備計画意味なし、大淀川以北希望者あるも物件なし。住宅地も物件なし。
- ◆ 江平小学校区の戸建用地を探されているお客様多数。土地については1,000万円までがほとんど。
- ◆ 土地建物で2,000万円という考え方方が根付きつつあり、個人住宅の質の向上という観点からして、遠く離れていく傾向にある。
- ◆ 収益物件の問い合わせが首都圏の不動産会社を中心に多くなっている。土地については人気がある地区とない地区的取引に2極化している。
- ◆ 宮崎市内、特に西部地区(大塚町・小松台エリア)の売買物件が減少。その為、価格が高くても、立地条件が良ければ売れてしまう傾向にある。良くも悪くも取引価格が高騰したことで、完全な売り手市場になってしまった。

###### (宮崎市南部地区/大淀川以南)

- ◆ 注目エリア 宮崎駅前、国道10号線沿い。

- ◆ 住宅系賃貸の商談が少なくなった。
- ◆ 希望エリアが海岸沿いから高地に移ってきている。
- ◆ 南海トラフ巨大地震を警戒し、海より遠ざかる傾向が見られる。
- ◆ 建物土地の坪数、価格が下がった物件の要望が多い。土地 50 坪程度。
- ◆ 相続案件が増加傾向にあり、また空家問題等により、価格が下落傾向である。
- ◆ 築 10 年以内の中古物件は比較的販売できるが、25 年以上の古建物は苦戦している。
- ◆ 特に一般住宅地が不足気味であり、古家付の土地も建物解体後に新築用地として利用されている。
- ◆ 中心地の土地、特に商業地域の土地がマンション・店舗用として買われている。郡部郊外は横ばい、多少下り気。
- ◆ 主に大塚地区の土地を購入し、造成後 50~57 坪の宅地として販売しているが、年々購入する土地の価格が上昇して利益が下がっている。

#### (都城市・北諸県郡)

- ◆ 購入希望者が若い人が多いので、安価な物件が多い。
- ◆ 都城市北部(インター近くも含む)地区の取引が他地区に比較して増加傾向にある。
- ◆ 住宅取得費用を抑える為、土地代金を抑制し、高騰する建築費用に充てる傾向が強く感じられる。
- ◆ 中古リフォーム市場は地方においても拡大していると思うが、新築の動向は横ばいで、将来は中古リフォーム市場も縮小していくと思う。

#### (えびの市・小林市・西諸県郡)

- ◆ お粗末な住宅と、そうでない住宅に分かれる。
- ◆ 中古、土地を購入して、新築を建てる方が増えている。また両親が亡くなったり、施設に入った為、子供が実家を売りに出す傾向がある。
- ◆ 空家が多く、売却を希望される事案が多い。物件の程度の良いものはよく売れるが、リフォームのきかない物件はかなり売れ残るという現象が見られる。

#### (日南市・串間市)

- ◆ 中古住宅の需要が潜在的にあると思われるが、金額や条件等で合致する物件がなかなかない。空家は過剰にあるが、売主が売りたくてもできない事情があるように思う。

### **賃貸市場について**

#### (延岡市・西臼杵郡)

- ◆ 西臼杵郡の三田井地区に重要が集中する傾向にある。
- ◆ 賃貸住宅(アパート含む)は、供給過剰気味だと思われる。
- ◆ 事業用借地が少なく、建築しての賃借が増している。リスク回避がうかがえる。

### (日向市・東臼杵郡)

- ◆ 少子高齢化。後継者がいない。
- ◆ 新築物件のみの入居。築10年以上物件は空室。

### (西都市・児湯郡・東諸県郡)

- ◆ 学生向けアパート入居率の低下。学生減少の為。

### (宮崎市北部地区/大淀川以北)

- ◆ 新築共同住宅が供給過剰。
- ◆ 空室がなかなかうまらない。
- ◆ 共同住宅の供給が多すぎる。
- ◆ 共同住宅、家賃、地代 横ばい状態。
- ◆ 新築マンションがあまりにも多く供給過剰。
- ◆ 相続などにより、空家、空地が増えている。
- ◆ 取り扱うマンションが古い為、毎年賃料は下落傾向になっている。
- ◆ 共同住宅については、供給過多の為、家賃は値下がりが続くと思う。
- ◆ 全体的に物件に対して需要が少ないので、借主優位で家賃が下落している。
- ◆ 特色のない賃貸物件は総じて下落傾向となっている。新築物件は安定した需要がある。
- ◆ 新築アパートが依然として建てられ続けていて、供給過剰により家賃は下げざるを得ない。
- ◆ 新築物件の供給過剰が10年以上も続いており、既存物件の空室が今後も増加するであろう。
- ◆ 新築アパートの供給が多すぎることと家賃の上昇がすごすぎる。逆に古いアパートの賃料は下落している。
- ◆ 賃料が安く古い物件は、生活保護者等が多くなってきている。比較的新しいマンション・アパートも空きが目立つようになっている。
- ◆ 低金利、建築会社の積極的な営業により、新築アパートが増加し、アパート飽和状態がより進行している。既存のアパートの家賃が、もうこれ以上、下げられない状況が続いている。

### (宮崎市南部地区/大淀川以南)

- ◆ 新築アパート・マンションが建ち過ぎている。
- ◆ 店舗・事務所は空いたら半年入居者がいない。
- ◆ 中古住宅は少々値下げしなければ決まらない。
- ◆ 相続財産の増加によることが賃料に影響してくると思われる。
- ◆ 共同住宅においては供給過多であり、空室率が上昇傾向である。
- ◆ 物件が過剰すぎて、家賃を下げようがリフォームしようが年々空室が増加している。
- ◆ 1DKは過剰な状態で値下げが目立つ、3DKは昭和58年以前の建物の老朽化が目立ち賃料が4万円以下となっている。
- ◆ 戸建賃貸住宅は供給不足感があるが、共同住宅については供給過多でダブ付き気味。新築で値ゴロ感のある物件から決まっている様子。

#### (都城市・北諸県郡)

- ◆ 賃貸住宅メーカーによるアパートの建設が多いのではと思う。
- ◆ 賃貸住宅へのニーズは強く、供給が間に合わない時期もある。
- ◆ すべてにおいて、人口減による空家増加及び中古から新築の移動。
- ◆ 供給が需要を大きく上回り、空室が多くなっていく。収益物件の流通が多くなっているが、入居率は下がると思われる。
- ◆ 借り手より貸し手が多く、空室が長く続く状況にある。最近では入居時 0 円で入れて退去時も 0 円で退去が多くなってきている。供給過剰と思える。

#### (えびの市・小林市・西諸県郡)

- ◆ 一人暮らし用のマンション・アパートが新築されている。
- ◆ 空き貸家、アパートが 1 年前と比べて多い。家賃も少しずつ下げる傾向にある。
- ◆ 人口減少に敏感に反応する気がする。高い家賃の賃貸物件より、月 30,000～35,000 円位の安い家賃の指向が目立つ。

#### (日南市・串間市)

- ◆ 古い空き物件が多くなっているが、家賃を下げたからといって入居がある訳ではなく、リノベーション等の力もないオーナーが多いと思う。新築だと当座は入居があるが、今後どうなるか心配。

### **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)

- ◆ 平屋希望の施主が多い為、区画面積が増大してきた。土地総額は頭打ちの為、単価は下がり気味になる。

#### (宮崎市北部地区/大淀川以北)

- ◆ 用地不足。
- ◆ マンション開発が盛んである。
- ◆ 土地がなくなってきて、開発案件が少なくなっている。
- ◆ 宮崎の現状からして、マンション開発はすでに行き詰ってきている。

#### (宮崎市南部地区/大淀川以南)

- ◆ 市街化区域では単価が高い。
- ◆ 高台の土地値がこれ以上、上昇するとやっていけない。

#### (都城市・北諸県郡)

- ◆ ミニ開発は増加すると思われる。

### (えびの市・小林市・西諸県郡)

- ◆ 宅地分譲も毎年行っているが、需要が弱いことから生活に便利な立地で優良な物件に限って、かつ小規模(2~4区画位)の開発にとどめている。売れ残りリスク回避を第一にしている。

---

### 最近の不動産市場で特徴的なこと・回答の補足

#### (延岡市・西臼杵郡)

- ◆ 金利が低い分、賃料が下落していると思う。
- ◆ 需要(要望)に見合う物件がなかなか見つからない。
- ◆ アパートの新築が増加して、古いアパートの空家が増加している。当地区では、家賃が下落をしている。
- ◆ 賃貸住宅(アパート)が増加しているが、人口減少が続く中、既存の賃貸住宅の空室率が上がってくると同時に賃料の低下が余儀なくされるだろう。
- ◆ 人口減、低所得世帯の増加等で空家は増加傾向にあるが、物件自体の価値も下がり、またなかなか売れないという負のスパイラルに落ちてしまっている。

#### (日向市・東臼杵郡)

- ◆ 不動産市場は厳しさを感じる。
- ◆ 土地価格が建築工事費予算の影響が大。
- ◆ 人口減によって需要、単価(価格)が下落しているように思える。
- ◆ 住宅地において、高台を希望する傾向にある。空家問題が顕著になってきた。

#### (西都市・児湯郡・東諸県郡)

- ◆ 市場は冷え込んでいる。

#### (宮崎市北部地区/大淀川以北)

- ◆ 中古住宅の販売が早い。
- ◆ 調整区域の課題が多い。
- ◆ 収益物件が利回りが低くても売れている。
- ◆ 場所によって格差が大きくなっている。
- ◆ 新規、売り物件が少なくなったような感じがする。
- ◆ あらゆる面で2極化している。この傾向は続くと考えられる。
- ◆ 郊外を離れて中心部へという動きが以前に比べても多いと思う。
- ◆ このアンケートは、お客様へ市況について説明する際に有用である。
- ◆ 相続の発生により、古い団地の中古住宅の売買・賃貸が増えてきている。
- ◆ 不動産の取引量が少ないので、市場の動向がその時々でしか把握していない。
- ◆ 県外業者より、分譲マンション用地情報及びビル1棟売りの情報の要望が多い。
- ◆ 賃貸アパート・マンションの増加により、物件によっては空室が目立つようになってきた。

- ◆ 最近、賃貸アパート等新築が多く見受けられるが、住宅の空家が増加傾向にあるように思われる。
- ◆ この抽象的な項目には疑問が残る。もっと数値で集計、分析したものでないと意味がないと思われる。
- ◆ 今でも津波を気にする人は多いが、東部地区(イオンや港寄り)の売買取引はだいぶ回復したように思える。
- ◆ 商業用地、大淀川以北・中心部ともになし。資金と物件が一致しない、金融真空状態。意欲もなし(中小企業)。このままでは下り景気の懸念あり、空回り経済の恐れあり。

#### (宮崎市南部地区/大淀川以南)

- ◆ 売買に関して、相続財産としての処分案件と相談が増加した。
- ◆ 現在売りにでている土地情報が正確でないのが困ります。
- ◆ 市街化中心部における投資目的の売買が増えてくる(事業的に)。
- ◆ 賃貸市場において、大手フランチャイズ加盟店への市況が良くなってきた。
- ◆ 客はネット等を駆使して、大変勉強している。これに対応したネット環境が必要。
- ◆ 共同住宅(アパート)の動きが活発で、アパートバブルが生じていると考えられる。
- ◆ 法面、擁壁等の基準があり、費用(コスト)が以前よりかかるようになった(施工費の増)
- ◆ 若者の県外流出で賃貸の移動の時期(2月～4月)の契約件数が大幅に落ち込んでいる。

#### (都城市・北諸県郡)

- ◆ 太陽光発電用用地の問合せは少なくなった。
- ◆ 地価については、ほぼ横ばいが続いている。
- ◆ 空家が多くなっており、手入れがされていない。
- ◆ 賃貸住宅メーカーは一方的に賃料を下げている。
- ◆ 人口集積地と非集積地、交通量が多い地区とそうでない地区等の格差が顕著になりつつあると思う。
- ◆ 共同住宅等の投資物件が市場に出回らない理由として、不動産業者及びその社員の買い占めに依るところが大きい。
- ◆ 2極化が徐々に進んでいるように思う。市街地(特に中心部)開発が今後どのような波及効果を及ぼすのか注視して見守りたい。

#### (えびの市・小林市・西諸県郡)

- ◆ 不動産業が魅力的になったらしいと思う。
- ◆ 農地特に田の売り希望が多い。高齢化や水田からの収益が見込めないなど、ますますそのような農地を手放す傾向は進むと思われる。

※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。

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)松浦工務店	ニッショウ不動産
日向トーヨー住器(株)	(有)司工務店
(株)吉野不動産	(同)かとう宅建事務所
(有)アートライフ	新興不動産(有)広原店
(資)タケムラ不動産	コゾノコーポレーション(株)
(有)大興不動産延岡	(株)宮脇燃料
(株)岩切建設	(有)拓明館
英行不動産	(株)秀光不動産
三高不動産	むたホーム
(株)アクロス不動産	岩崎不動産
(有)あおい不動産	(株)不動産ネットワーク
川口建設(株)	(株)グローバル・クリーン
(有)大興不動産日向	(有)アサヒホーム
ナガミネホーム	大塚不動産(株)
(株)五ヶ瀬不動産	小倉不動産
オフィス花山手 龍	(有)カワソエ宅建
(株)川添不動産事務所	(株)クリアルティ
(株)アトリエGEN	島津不動産
日光不動産	(株)総研コンサル
(株)大平産業	常盤産業(株)
(株)アーバンクリエイト	街中不動産
菊池産業(株)	宮崎西部不動産
(株)クボタ住宅	エステートプランニングIWAMOTO
(株)増友	光洋エステート
(有)不動産情報システム	花山手不動産
(株)アーバン高塚 大塚支店	(有)フィールドエム
ゆうホーム	都城ロイヤルハウジング
ミライエ	ロイヤルカーサ(株)
宮住商事(株)	(株)榎田工務店
三榮不動産(株)	(有)治田不動産
(有)三門商事	(株)加行建設
(株)共栄ハウス	(有)丸一不動産
イノウエ住宅	(有)ラウンドハウス
サンテル(株)	(株)小堀不動産
(有)共栄産業	現代ホールディングス(株)
(株)睦屋ホーム	
睦屋商事(株)	
(株)ジョイハウス	
(株)建図宮崎	
セントラル住宅(有)	
富士住建	
(株)ホワイトホーム	
(株)しあわせ不動産	
(株)エスピワール宮崎	
(株)大和不動産	
今富不動産	
(株)光神建築	
都城第一不動産(有)	
窪田不動産	

<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	中武 誠	(株)中神不動産鑑定所

—【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。