

第5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～
(令和元年 7月 1日調査時点)

令和元年 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. 雜感	.....	P49

IV. 調査票の各設問(C問7,D問4,E,F)へのコメント一覧

V. 今回ご協力いただいた事業所様一覧

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「令和元年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(令和2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：令和元年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：1,014 (内訳／宅建協会827・全社187)

□有効回答数：241 (内訳／宅建協会201・全社40)

□有効回答率：23.7%

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

上昇 下落 DI
(25%) - (45%) = (▲20%)

3. 本調査の地域区分

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

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5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 (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. 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の中から選びご記入ください。(番号の選択です。最大5つ)

【2枚目もご回答をお願いいたします】

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駅・バス停への距離 ④洪水・地滑り等の危険性
 ⑤津波の危険性 ⑥道路の幅員 ⑦日照・道路づけ ⑧商業施設(種類・距離) ⑨職場への距離
 ⑩小中学校の学区 ⑪病院・医療・介護施設への距離 ⑫その他()

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. 増加傾向

問4. 賃貸市場についてお感じになることがあればご記入ください。(例:家賃・地代水準の動き等)

--

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

(1) 現在の開発進行中 [計画段階含む] 案件数 (1年前と比較して)

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

(2) 今後の開発案件数 (現在と比較して)

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

(3) 開発関連についてお感じになることがあればご記入ください。

--

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。

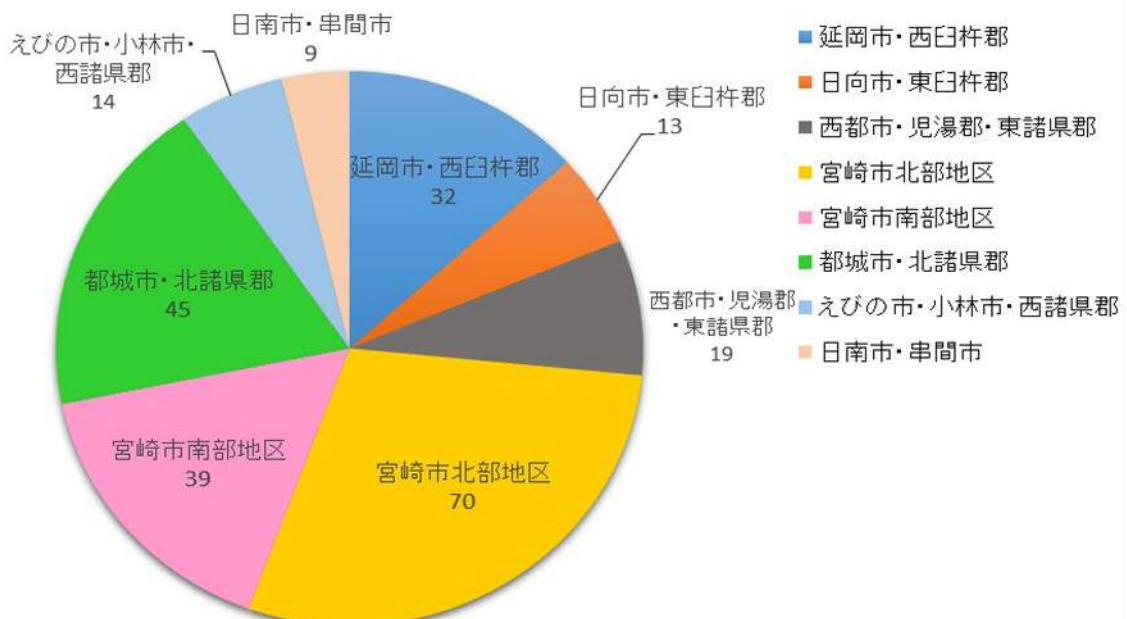
II. アンケート集計結果

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	32
日向市・東臼杵郡	13
西都市・兒湯郡・東諸県郡	19
宮崎市北部地区	70
宮崎市南部地区	39
都城市・北諸県郡	45
えびの市・小林市・西諸県郡	14
日南市・串間市	9
計	241

営業地域別回答数



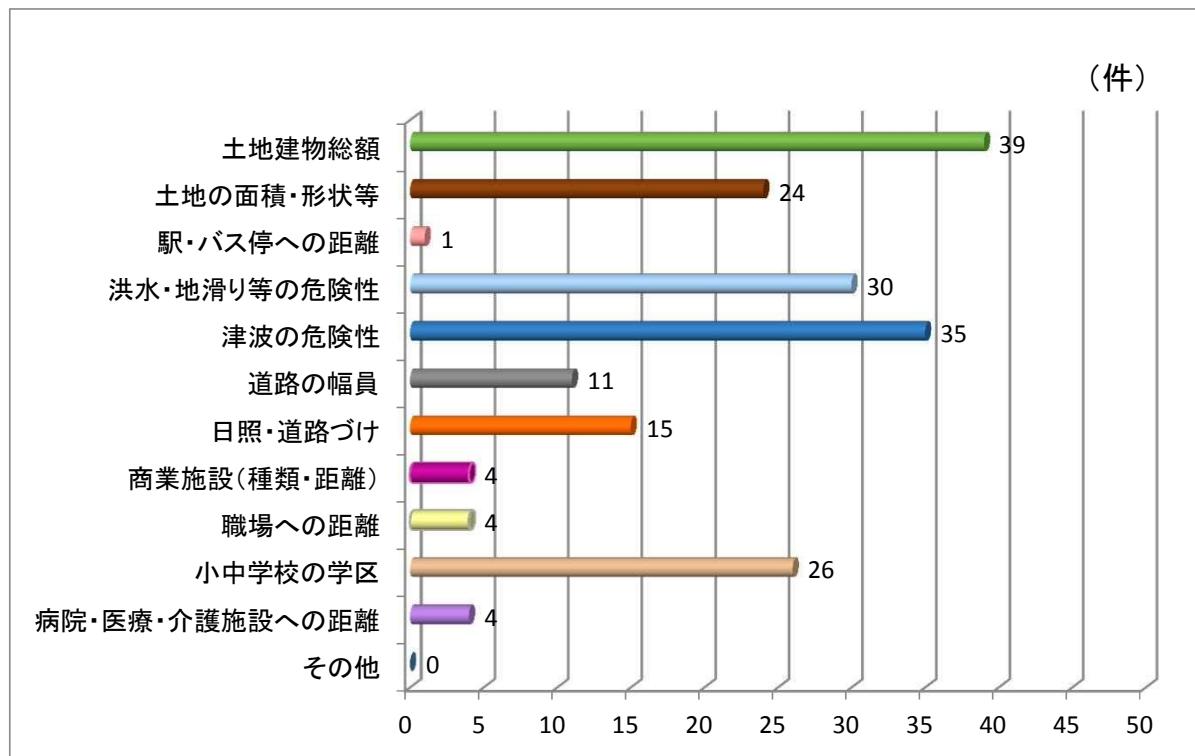
2. 設問ごとの回答内訳と小括

(1) 不動産売買について

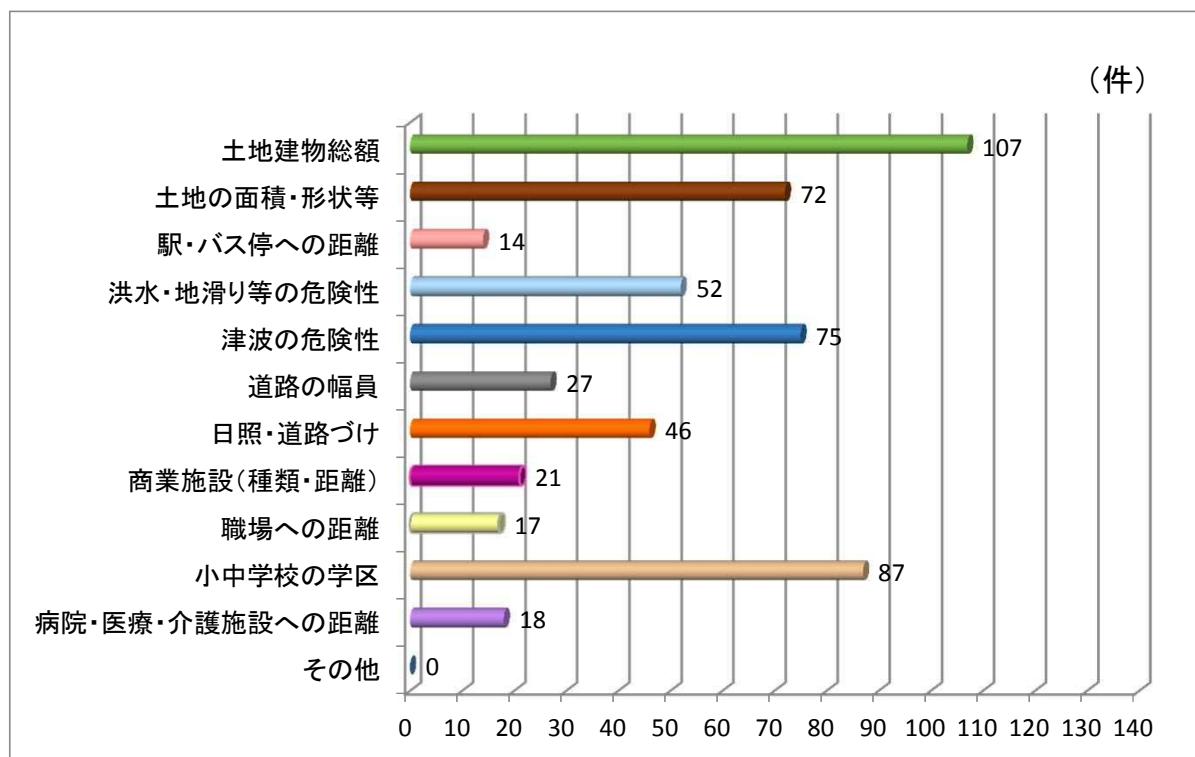
◆トピック調査◆

①住宅取得者が重視していると思われる項目（問6）

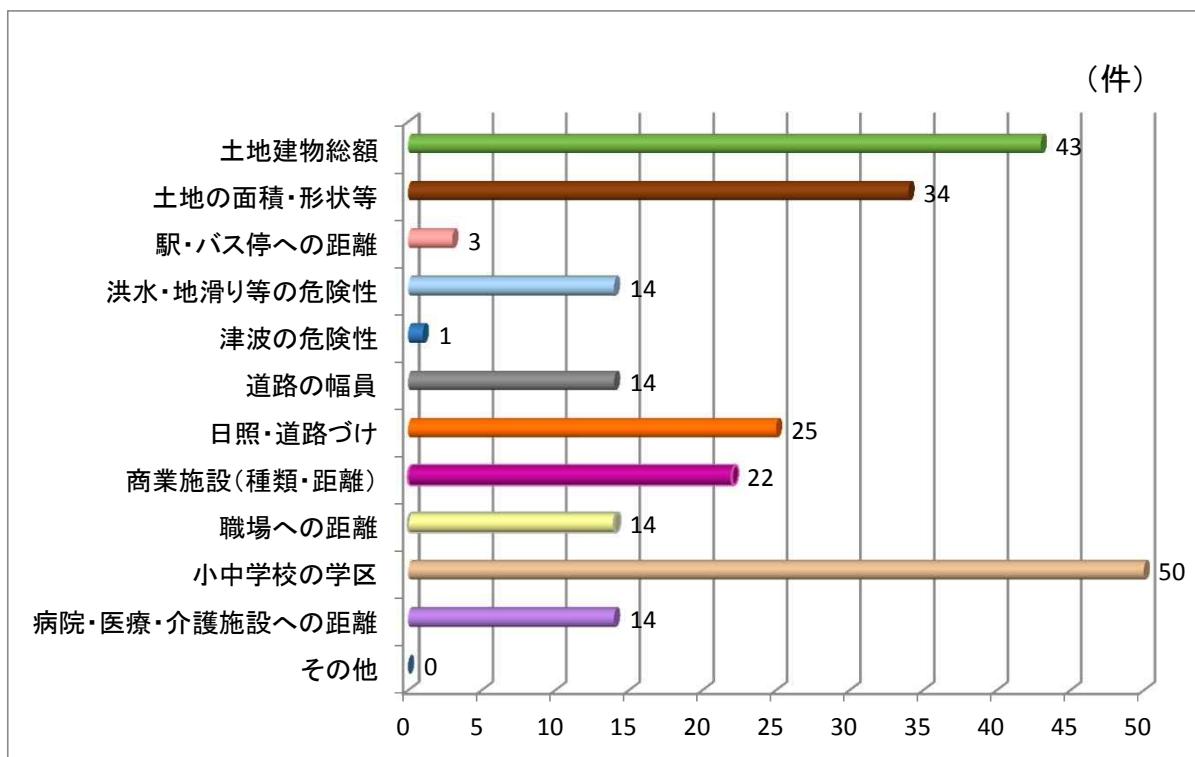
【県北（延岡市・西臼杵郡・日向市・東臼杵郡）】



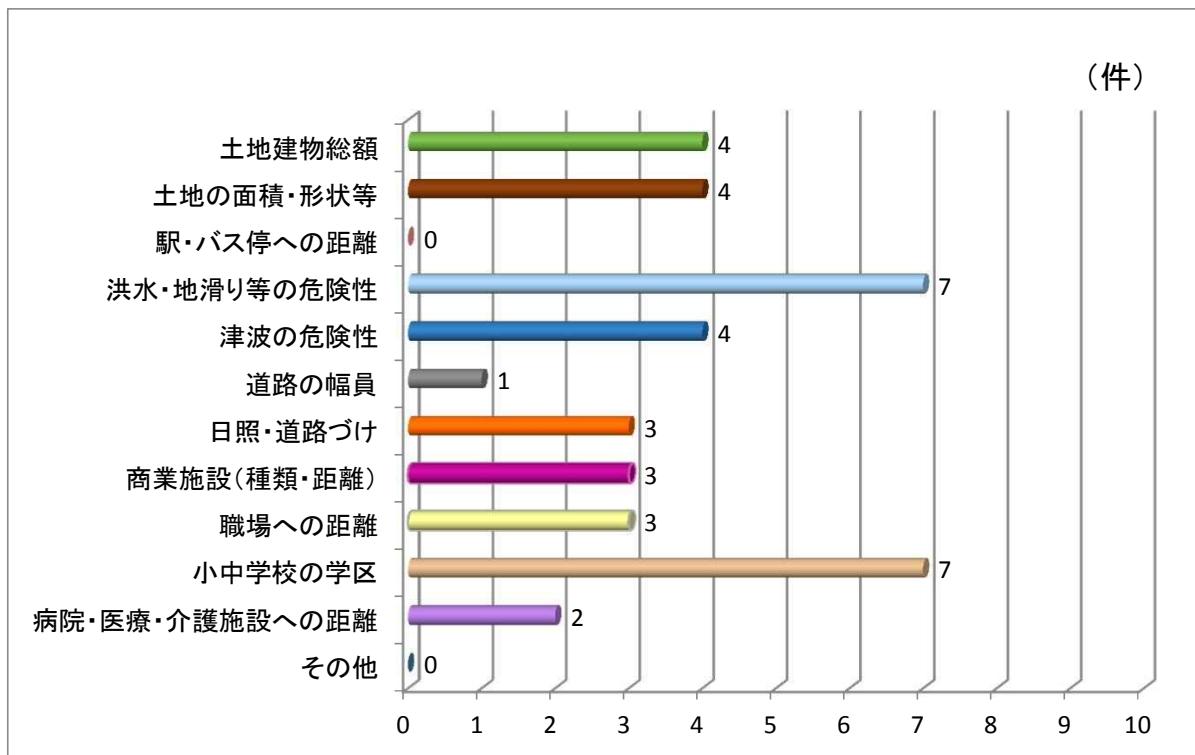
【県央（宮崎市・西都市・児湯郡・東諸県郡）】



【県西（都城市・北諸県郡・えびの市・小林市・西諸県郡）】

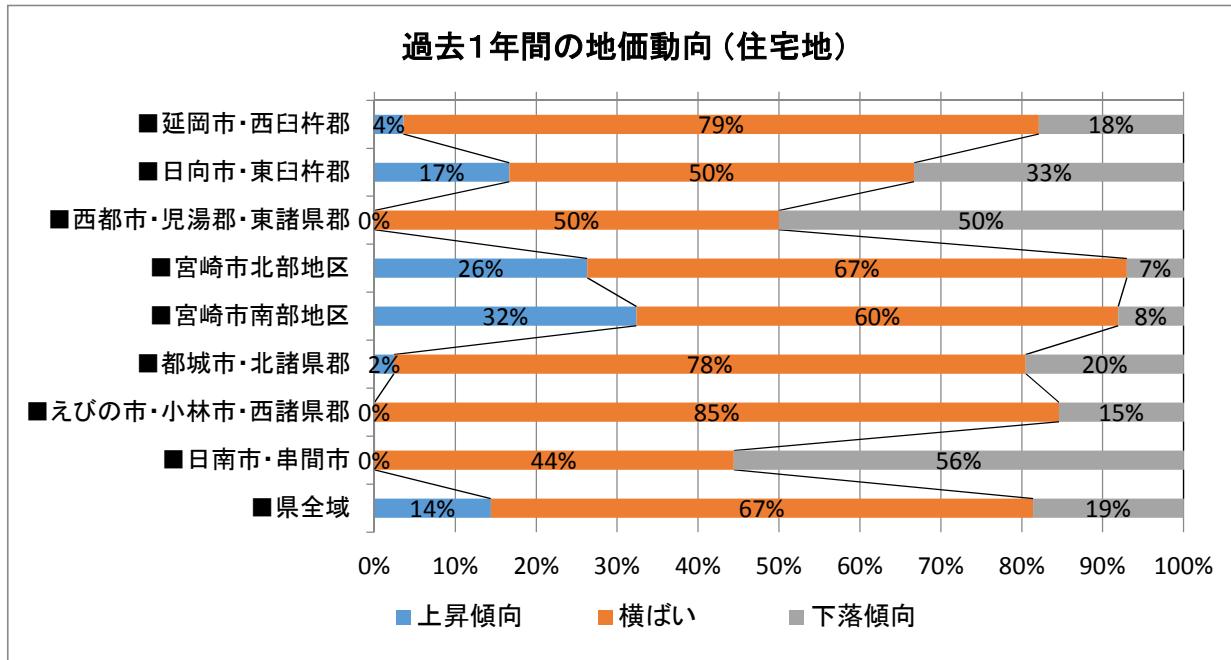


【県南（日南市・串間市）】



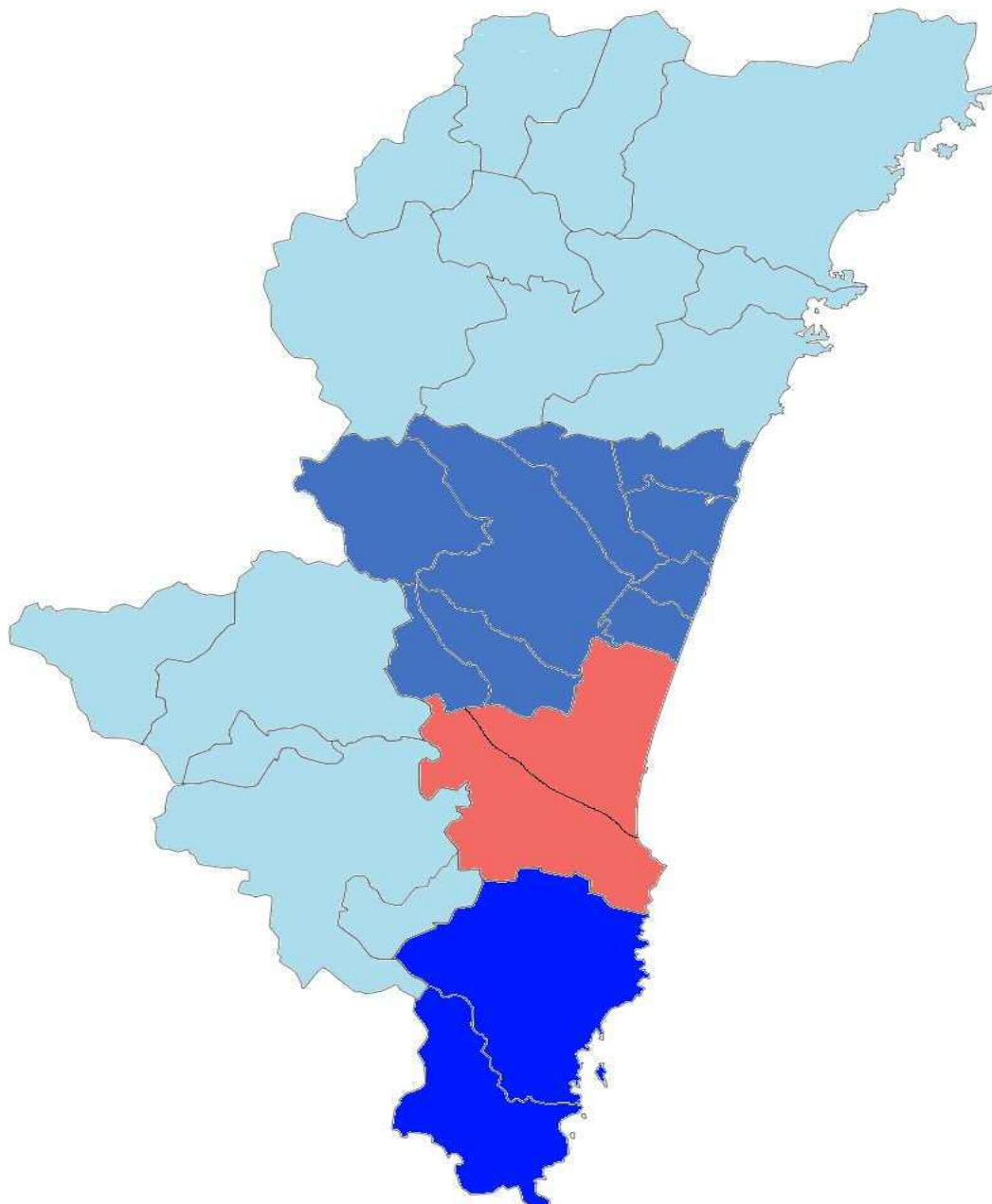
② 地価の動向と将来予測

【住宅地】(実感値)

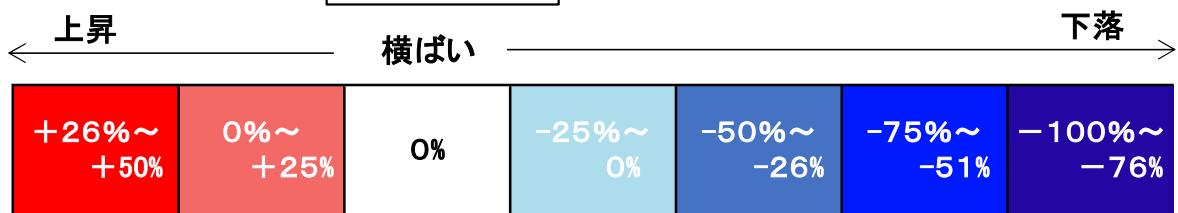


調査時点における過去1年間の地価動向(住宅地)	回答数	1	2	3	合計
		上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	1	22	5	28
	DI指数	-14%	4%	79%	18%
日向市・東臼杵郡	回答数	2	6	4	12
	DI指数	-16%	17%	50%	33%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	9	9	18
	DI指数	-50%	0%	50%	50%
宮崎市北部地区	回答数	15	38	4	57
	DI指数	19%	26%	67%	7%
宮崎市南部地区	回答数	12	22	3	37
	DI指数	24%	32%	60%	8%
都城市・北諸県郡	回答数	1	32	8	41
	DI指数	-18%	2%	78%	20%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	11	2	13
	DI指数	-15%	0%	85%	15%
日南市・串間市	回答数	0	4	5	9
	DI指数	-56%	0%	44%	56%
県全域	回答数	31	144	40	215
	DI指数	-5%	14%	67%	19%

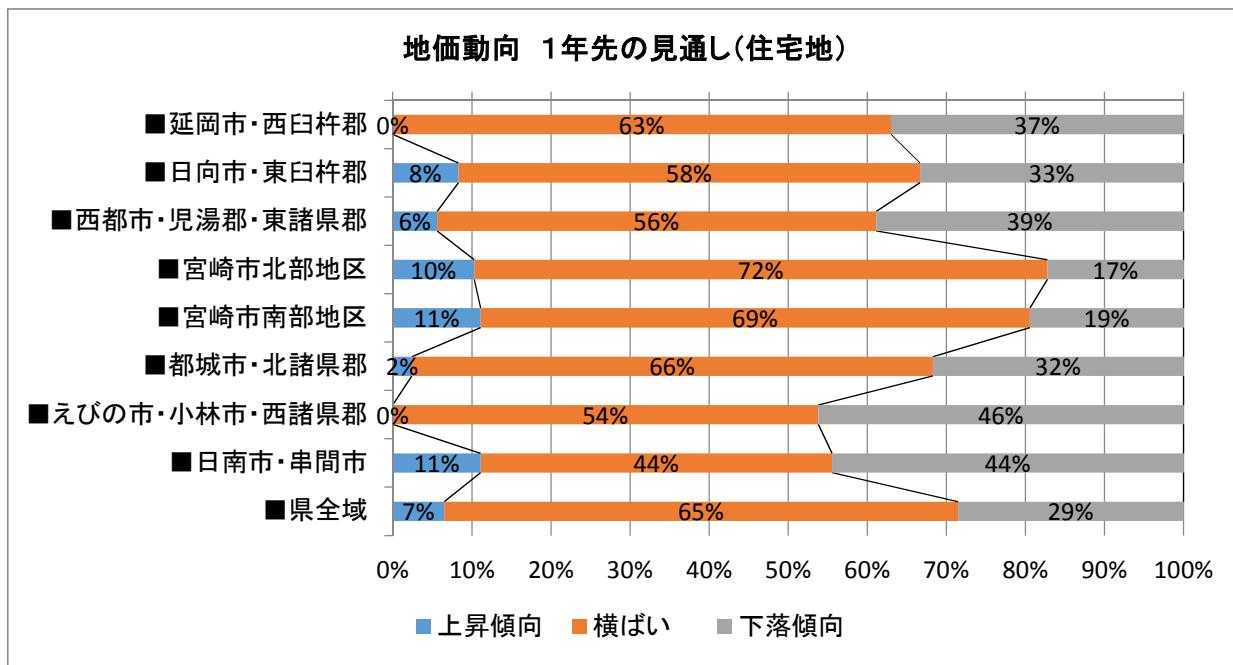
地価動向（住宅地）実感値 DI 地域別の状況



DI指数のランク



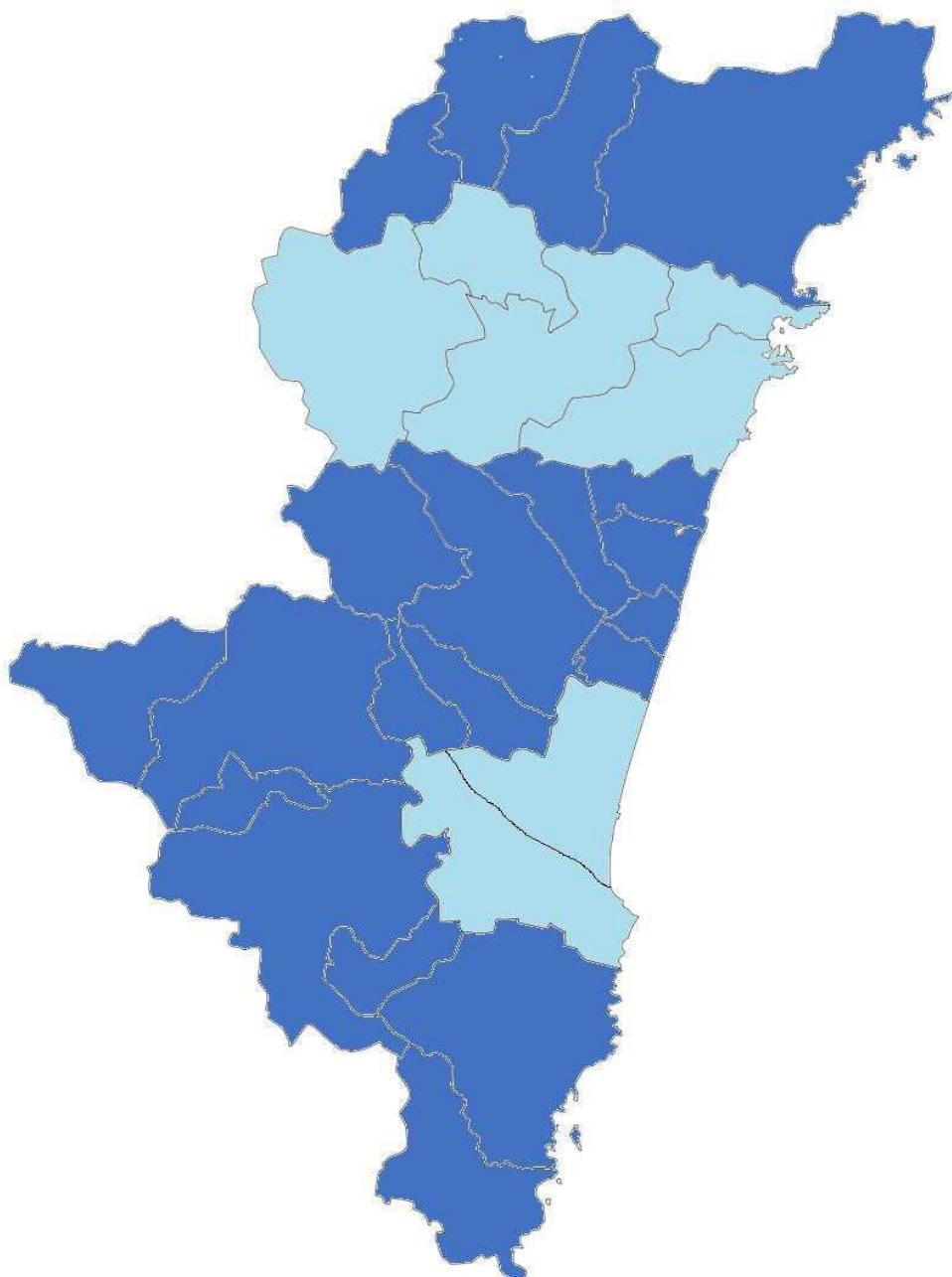
【住宅地】(予測値)



※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年先の地価動向(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	0	17	10	27
	DI指数	-37%	0%	63%	37%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	7	4	12
	DI指数	-25%	8%	58%	33%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	10	7	18
	DI指数	-33%	6%	56%	39%
宮崎市北部地区	回答数	6	42	10	58
	DI指数	-7%	10%	72%	17%
宮崎市南部地区	回答数	4	25	7	36
	DI指数	-8%	11%	69%	19%
都城市・北諸県郡	回答数	1	27	13	41
	DI指数	-30%	2%	66%	32%
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	1	4	4	9
	DI指数	-33%	11%	44%	44%
県全域	回答数	14	139	61	214
	DI指数	-22%	7%	65%	29%

地価動向（住宅地）予測値 DI 地域別の状況



DI指数のランク

上昇

横ばい

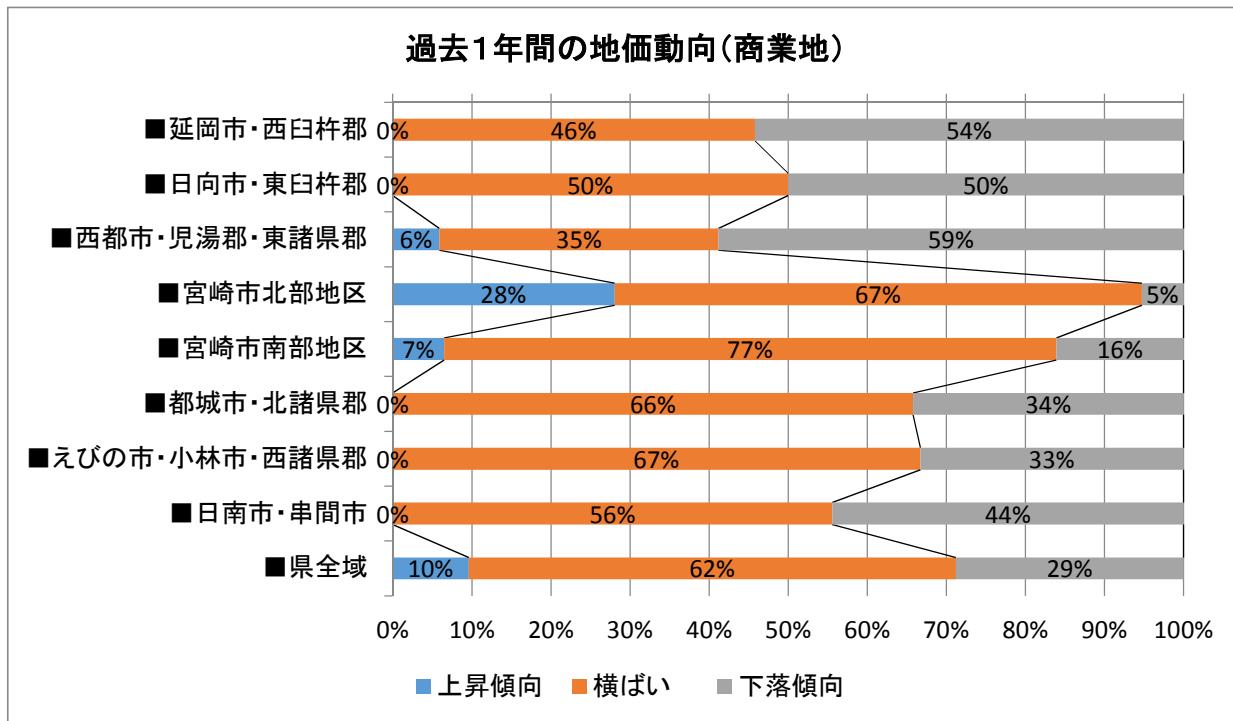
下落

+26%～
+50%0%～
+25%

0%

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

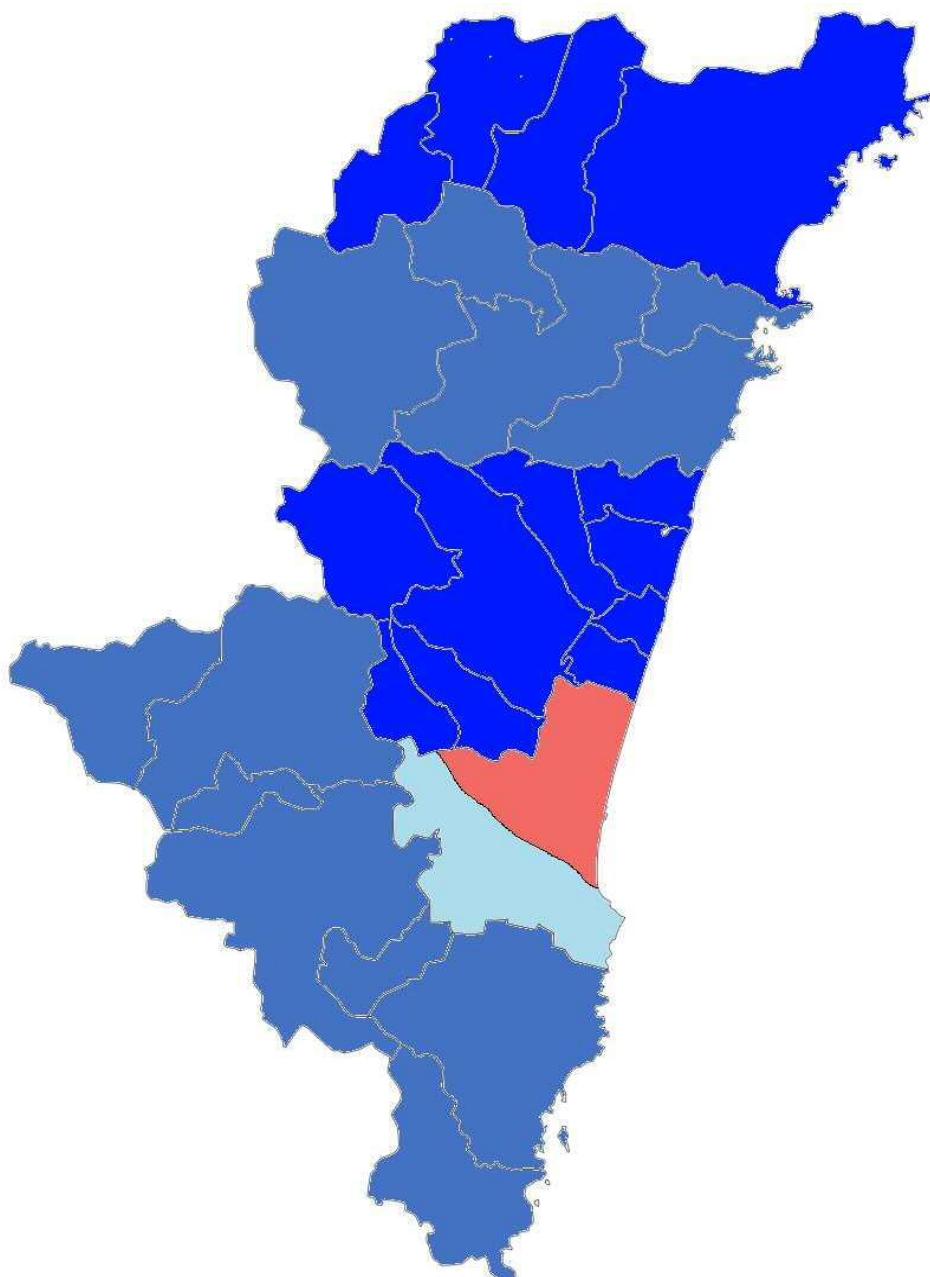
【商業地】(実感値)



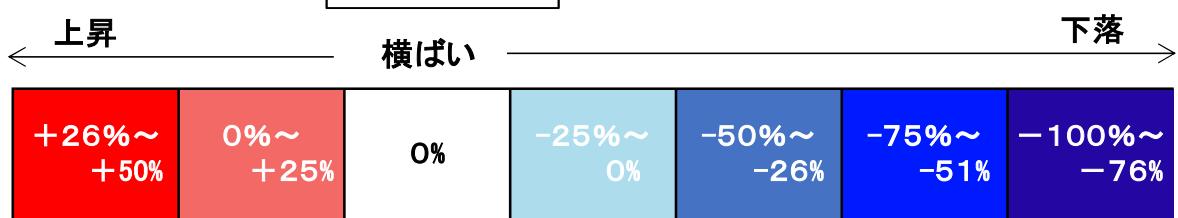
※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

C.問1 地価動向 (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	11	13	24
	DI指数	-54%	0%	46%	54%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	5	5	10
	DI指数	-50%	0%	50%	50%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	6	10	17
	DI指数	-53%	6%	35%	59%
宮崎市北部地区	回答数	16	38	3	57
	DI指数	23%	28%	67%	5%
宮崎市南部地区	回答数	2	24	5	31
	DI指数	-9%	7%	77%	16%
都城市・北諸県郡	回答数	0	25	13	38
	DI指数	-34%	0%	66%	34%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	8	4	12
	DI指数	-33%	0%	67%	33%
日南市・串間市	回答数	0	5	4	9
	DI指数	-44%	0%	56%	44%
県全域	回答数	19	122	57	198
	DI指数	-19%	10%	62%	29%

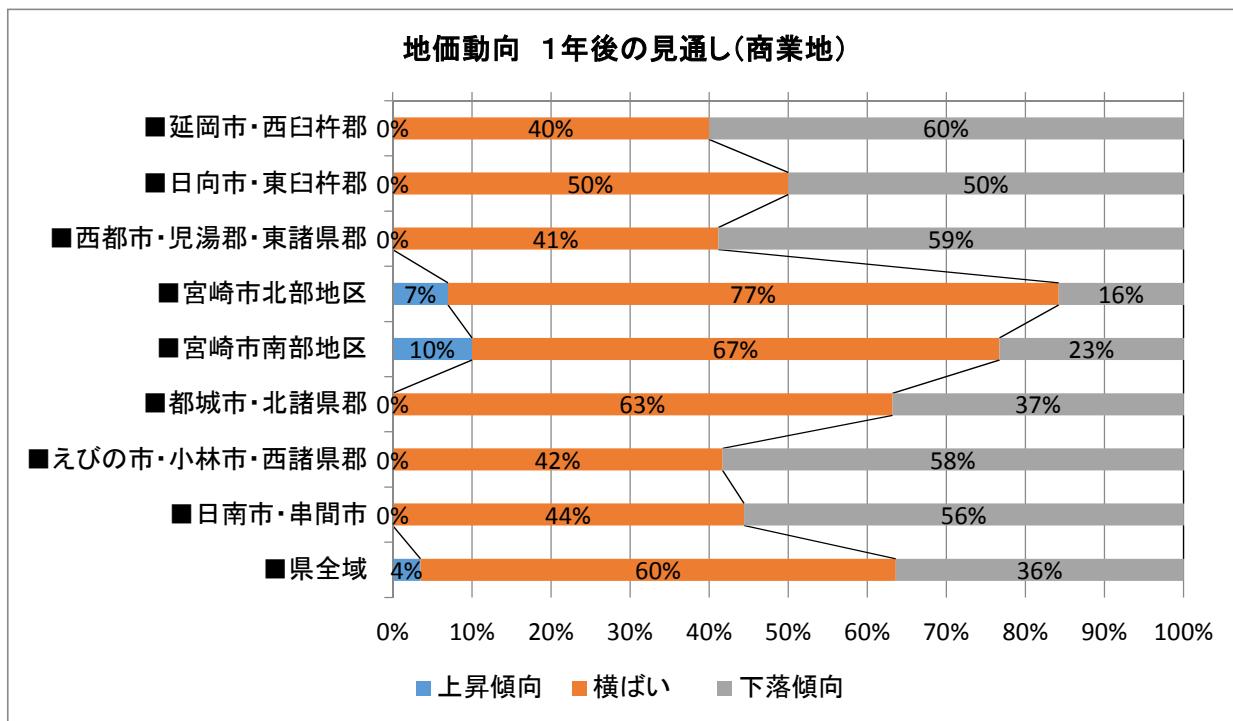
地価動向（商業地）実感値 DI 地域別の状況



DI指数のランク



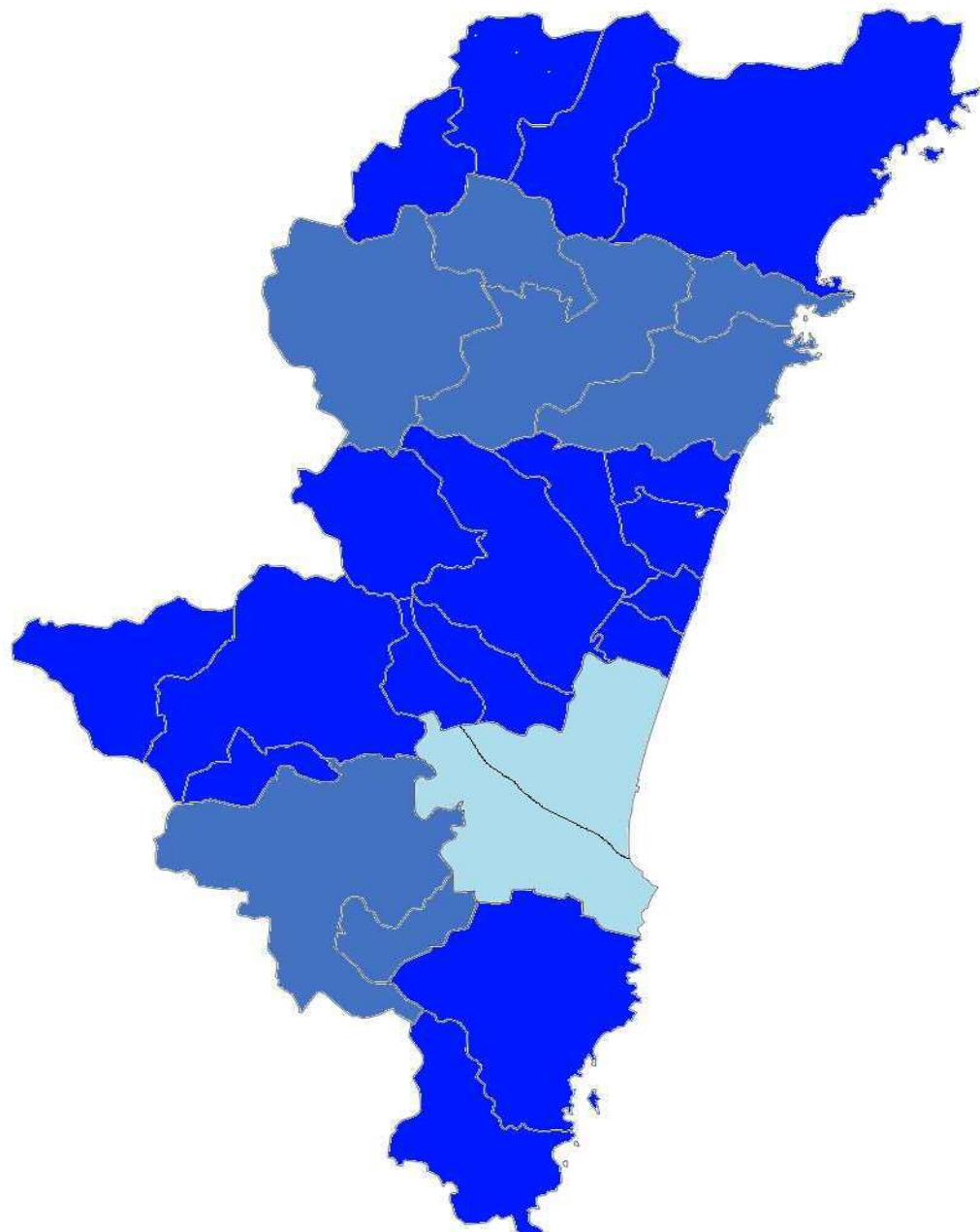
【商業地】(予測値)



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

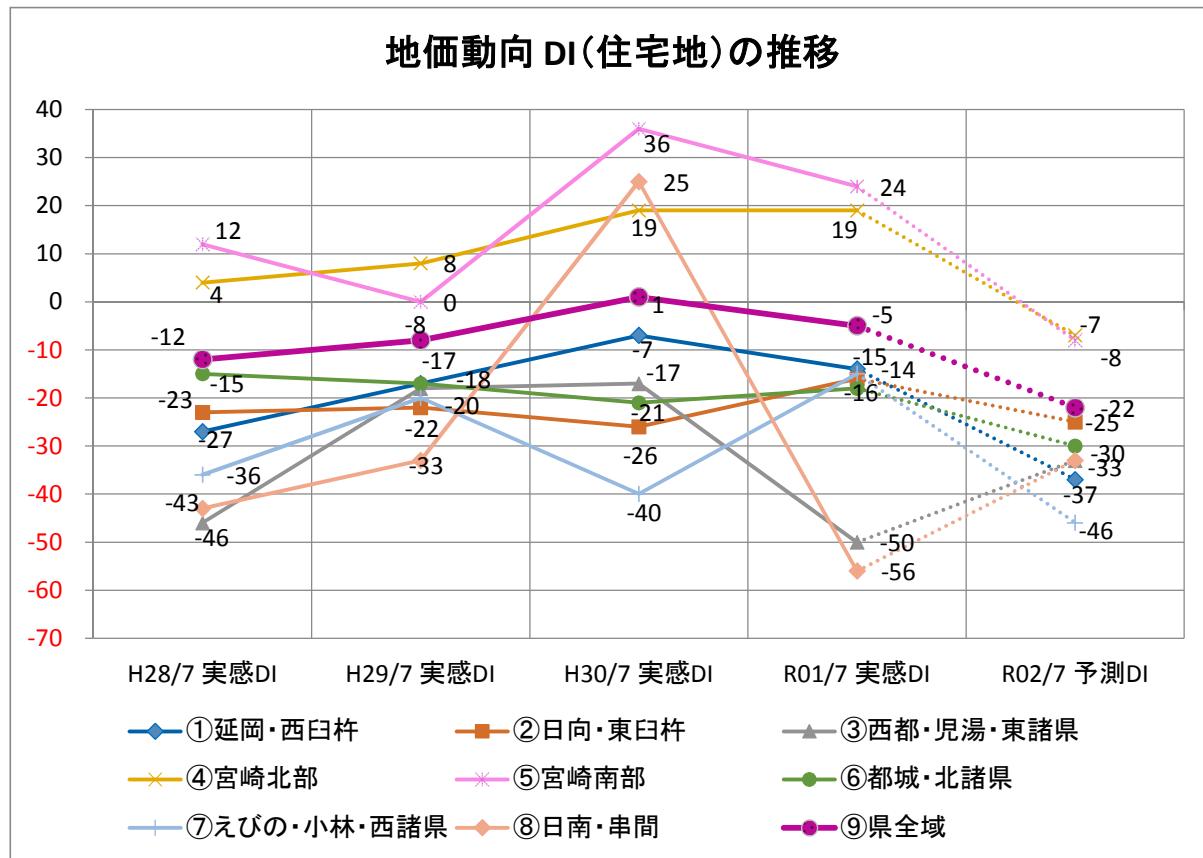
C.問2 地価動向 (予測値)		1	2	3	合計
調査時点から1年後の地価動向(商業地)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	10	15	25
	DI指数	-60%	0%	40%	60%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	5	5	10
	DI指数	-50%	0%	50%	50%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	7	10	17
	DI指数	-59%	0%	41%	59%
宮崎市北部地区	回答数	4	44	9	57
	DI指数	-9%	7%	77%	16%
宮崎市南部地区	回答数	3	20	7	30
	DI指数	-13%	10%	67%	23%
都城市・北諸県郡	回答数	0	24	14	38
	DI指数	-37%	0%	63%	37%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	5	7	12
	DI指数	-58%	0%	42%	58%
日南市・串間市	回答数	0	4	5	9
	DI指数	-56%	0%	44%	56%
県全域	回答数	7	119	72	198
	DI指数	-32%	4%	60%	36%

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%



【D I 値】

地 域	H28/7 実感DI	H29/7 実感DI	H30/7 実感DI	R01/7 実感DI	R02/7 予測DI
①延岡・西臼杵	-27	-17	-7	-14	-37
②日向・東臼杵	-23	-22	-26	-16	-25
③西都・児湯・東諸県	-46	-18	-17	-50	-33
④宮崎北部	4	8	19	19	-7
⑤宮崎南部	12	0	36	24	-8
⑥都城・北諸県	-15	-17	-21	-18	-30
⑦えびの・小林・西諸県	-36	-20	-40	-15	-46
⑧日南・串間	-43	-33	25	-56	-33
⑨県全域	-12	-8	1	-5	-22

令和元年7月の実感値で目立ったのは、西都・児湯・東諸県地区及び県南地区では、約半数の不動産業者様が地価の値下がりが進んでいると回答されたことである。

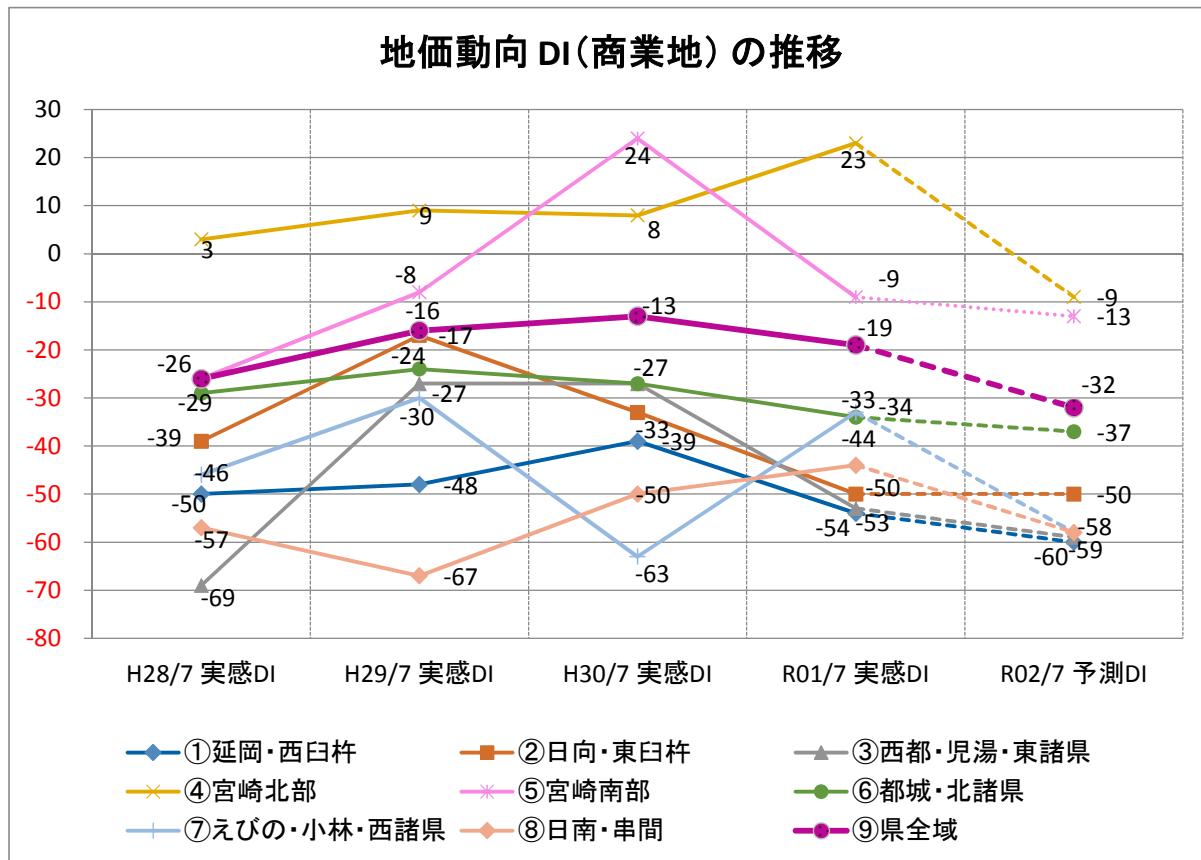
平成28年以降では最も低いDI値となっており、人口減少による地価の値下がりが顕著だという証左ではないだろうか。

一方、人口減少がそれほど進んでいない宮崎市北部及び南部はプラスを維持していて、現状では地価は上がってきてているという印象を持たれているようである。最近では相続による古家の取り壊しと新築が増加している点も要因の一つではないだろうか。

令和2年7月の予想では、県内全域でマイナスという結果になった。平成28年の調査以降、全地区がマイナスという結果は初めてである。今後の地価は、横ばい乃至は値下がりという認識が広がってきており、不況の足音が感じられる結果である。

特にマイナスが大きいのは、えびの・小林・西諸県地区で、住宅地需要の弱さが感じられる。

(池 上)



【D I 値】

地 域	H28/7 実感DI	H29/7 実感DI	H30/7 実感DI	R01/7 実感DI	R02/7 予測DI
①延岡・西臼杵	-50	-48	-39	-54	-60
②日向・東臼杵	-39	-17	-33	-50	-50
③西都・児湯・東諸県	-69	-27	-27	-53	-59
④宮崎北部	3	9	8	23	-9
⑤宮崎南部	-26	-8	24	-9	-13
⑥都城・北諸県	-29	-24	-27	-34	-37
⑦えびの・小林・西諸県	-46	-30	-62	-33	-58
⑧日南・串間	-57	-67	-50	-44	-58
⑨県全域	-26	-16	-13	-19	-32

令和元年7月の実感値では、宮崎市北部のみがプラスとなり、他の地区はすべてマイナスとなった。宮崎市北部のDIは前回の8から23への大幅アップで、地価の値上がりが顕著である。宮崎市北部ではソシアルビル、ホテル、分譲マンションが新築されており、土地需要も旺盛なのがその理由であろう。宮崎市南部は一方、マイナスとなっており、宮崎市北部への集積が進んでいるといえる。

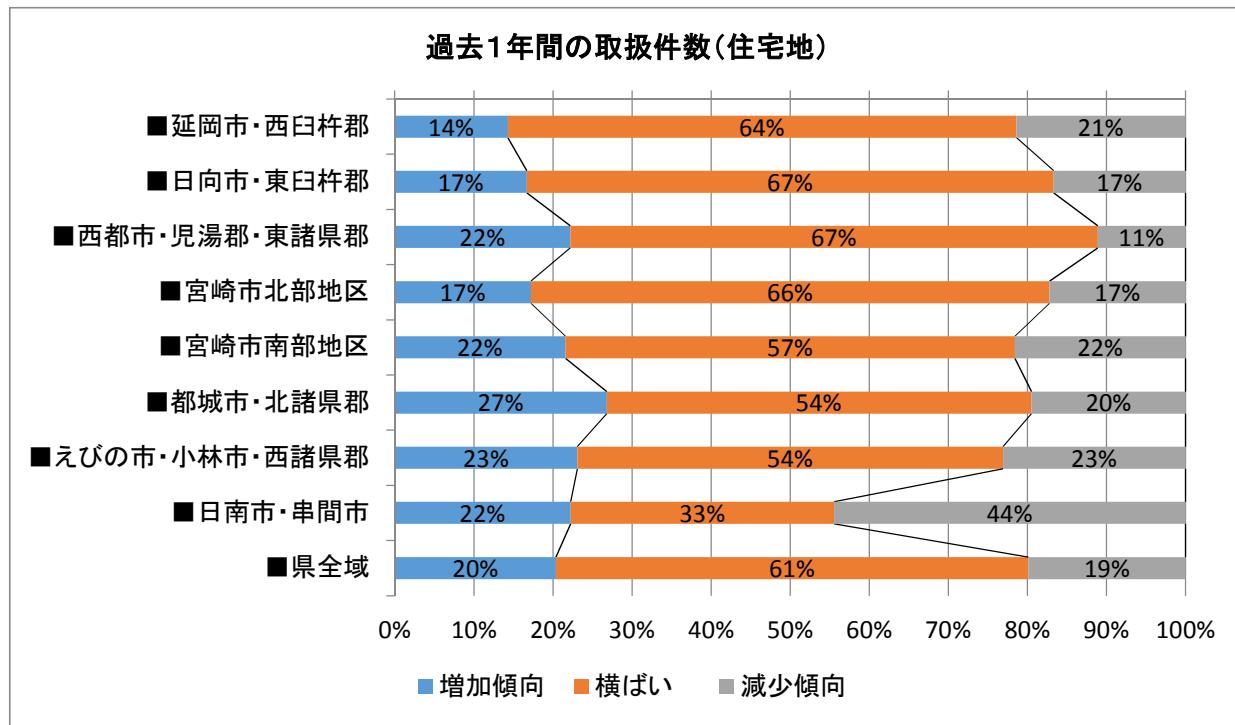
令和2年7月の予測値では、好調を保っていた宮崎市北部も含めて全地区がマイナスとなった。

少しだけ明るさが灯ってきた商業地も、不況による地価の値下がりが予想されている。過半数の地区で、大きなマイナスとなっており、特に宮崎市以外の地区で不況による商業地地価の値下がりが懸念されているのが現状である。商業地は、マイナス幅が住宅地より大きい点も特筆される。

(池 上)

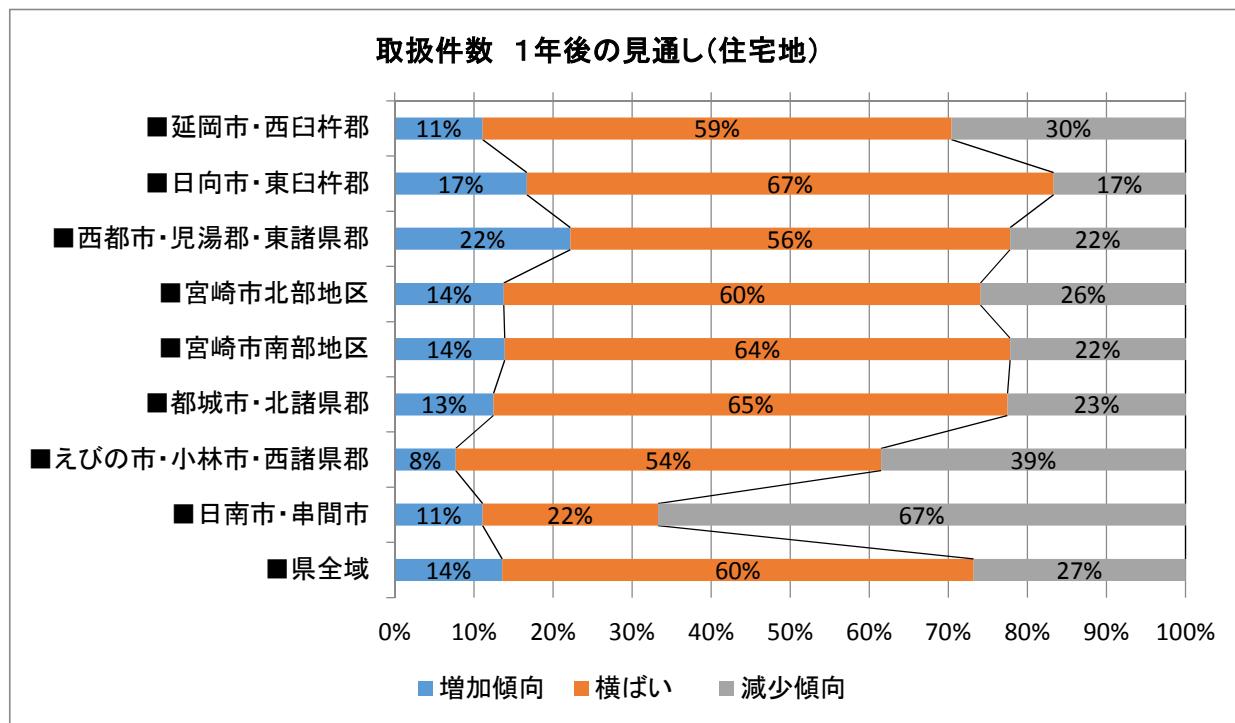
③ 取扱件数の動向と将来予測

【住宅地】(実感値)



問3.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(住宅地)	回答数	増加傾向	横ばい	減少傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	4	18	6	28
	DI指数	-7%	14%	64%	21%
日向市・東臼杵郡	回答数	2	8	2	12
	DI指数	0%	17%	67%	17%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	4	12	2	18
	DI指数	11%	22%	67%	11%
宮崎市北部地区	回答数	10	38	10	58
	DI指数	0%	17%	66%	17%
宮崎市南部地区	回答数	8	21	8	37
	DI指数	0%	22%	57%	22%
都城市・北諸県郡	回答数	11	22	8	41
	DI指数	7%	27%	54%	20%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	3	7	3	13
	DI指数	0%	23%	54%	23%
日南市・串間市	回答数	2	3	4	9
	DI指数	-22%	22%	33%	44%
県全域	回答数	44	129	43	216
	DI指数	1%	20%	61%	19%

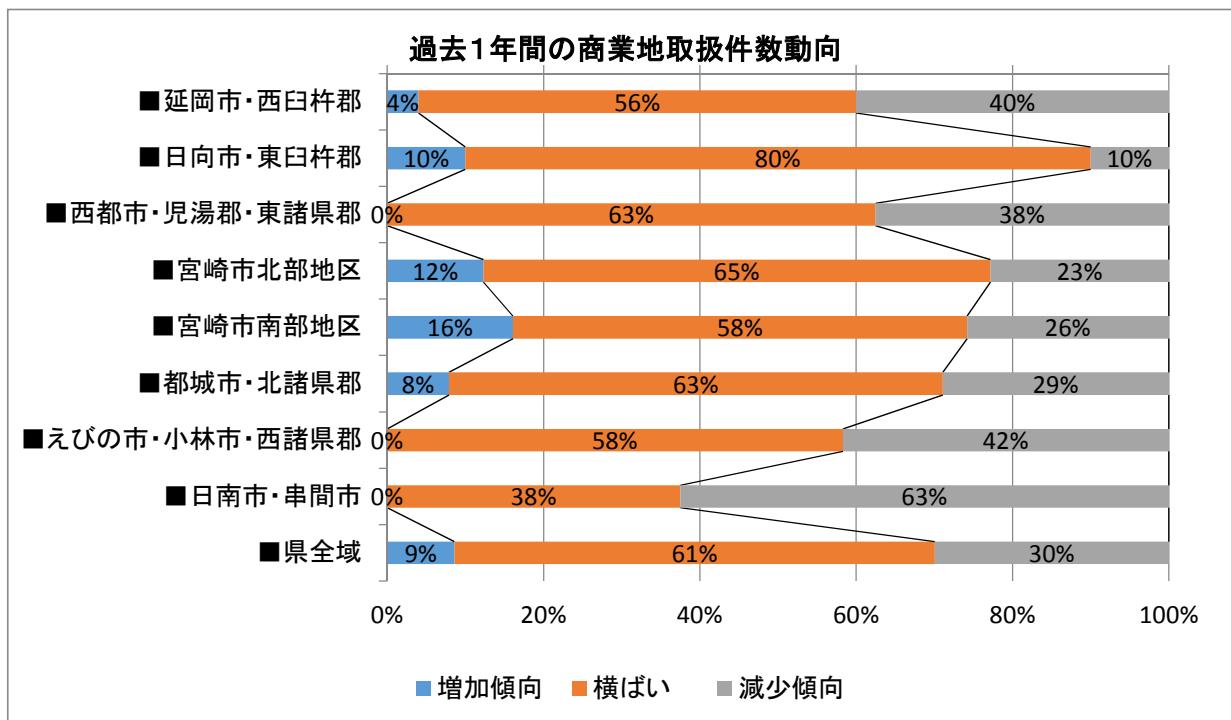
【住宅地】(予測値)



※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	3	16	8	27
	DI指數	-19%	11%	59%	30%
日向市・東臼杵郡	回答数	2	8	2	12
	DI指數	0%	17%	67%	17%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	4	10	4	18
	DI指數	0%	22%	56%	22%
宮崎市北部地区	回答数	8	35	15	58
	DI指數	-12%	14%	60%	26%
宮崎市南部地区	回答数	5	23	8	36
	DI指數	-8%	14%	64%	22%
都城市・北諸県郡	回答数	5	26	9	40
	DI指數	-10%	13%	65%	23%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	1	7	5	13
	DI指數	-31%	8%	54%	39%
日南市・串間市	回答数	1	2	6	9
	DI指數	-56%	11%	22%	67%
県全域	回答数	29	127	57	213
	DI指數	-13%	14%	60%	27%

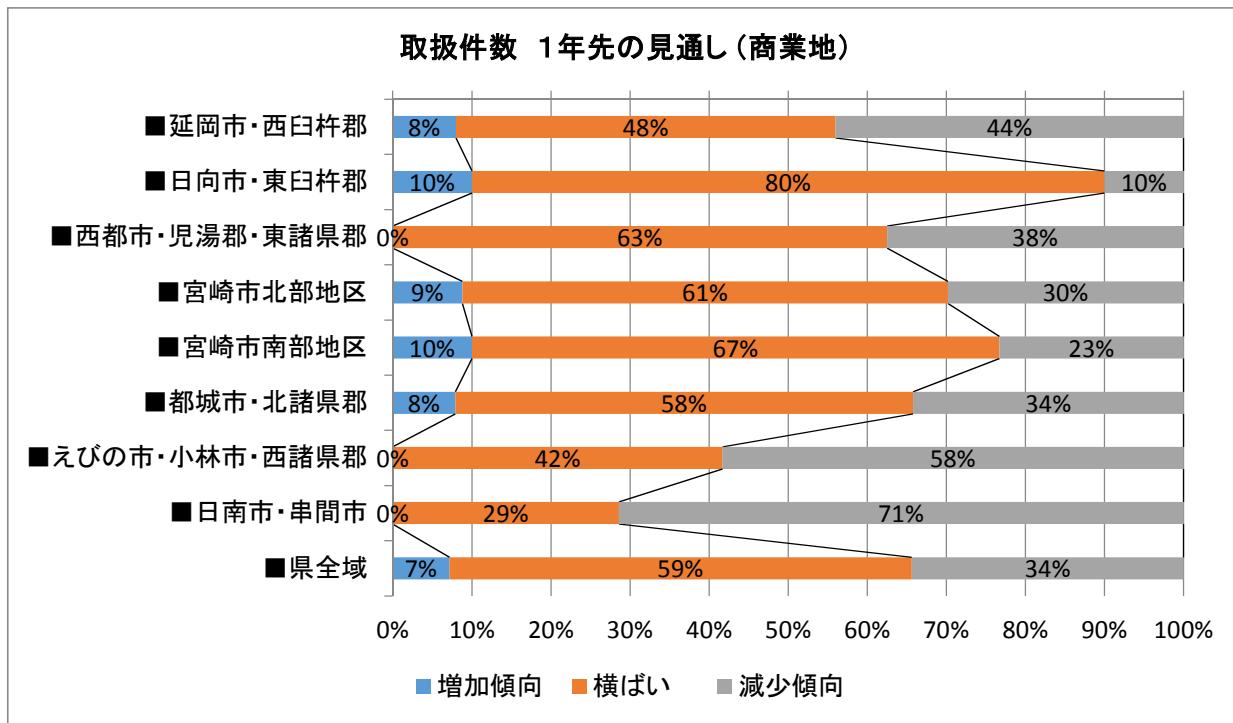
【商業地】(実感値)



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

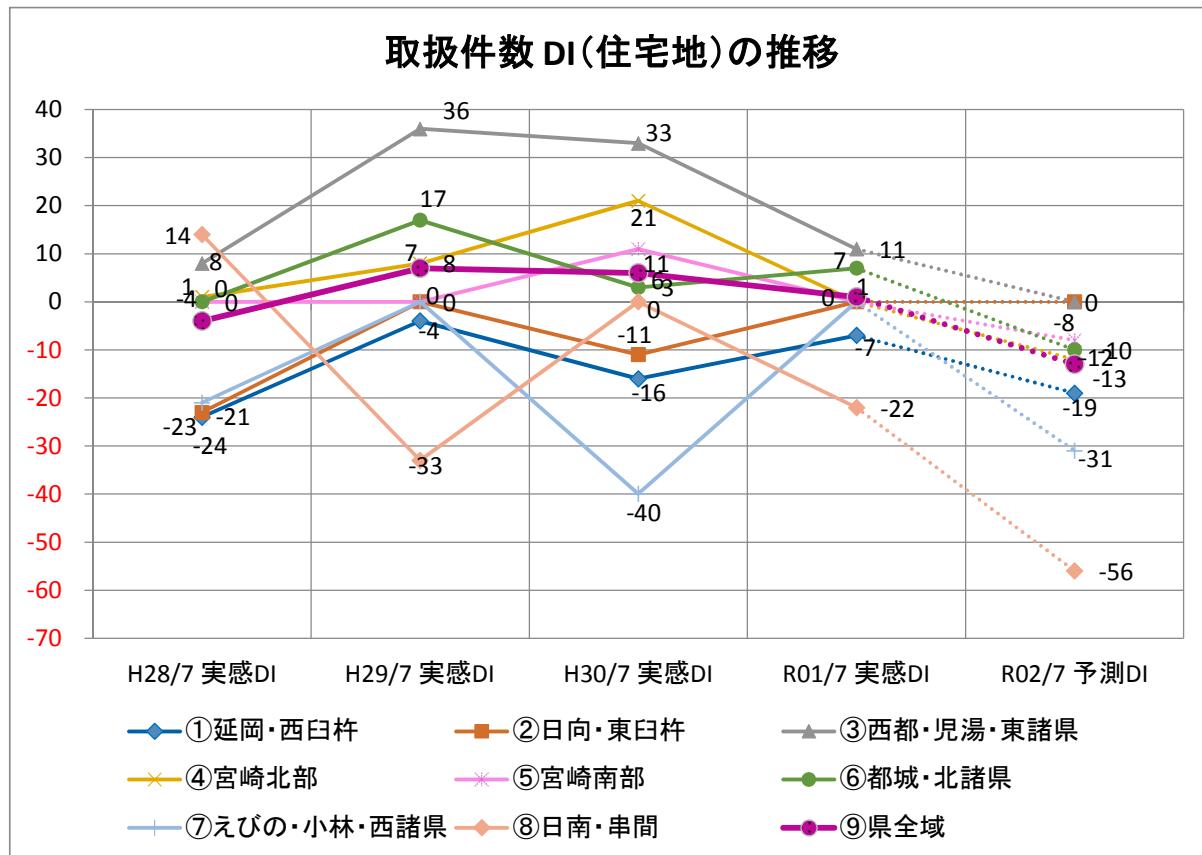
不動産売買(取扱動向)		1	2	3	合計
調査時点における過去1年間の商業地取扱件数の動向(実感値)		増加傾向	横ばい	減少傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	1	14	10	25
	DI指数	-36%	4%	56%	40% 100%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	8	1	10
	DI指数	0%	10%	80%	10% 100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	10	6	16
	DI指数	-38%	0%	63%	38% 100%
宮崎市北部地区	回答数	7	37	13	57
	DI指数	-11%	12%	65%	23% 100%
宮崎市南部地区	回答数	5	18	8	31
	DI指数	-10%	16%	58%	26% 100%
都城市・北諸県郡	回答数	3	24	11	38
	DI指数	-21%	8%	63%	29% 100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	7	5	12
	DI指数	-42%	0%	58%	42% 100%
日南市・串間市	回答数	0	3	5	8
	DI指数	-63%	0%	38%	63% 100%
県全域	回答数	17	121	59	197
	DI指数	-21%	9%	61%	30% 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	合計
調査時点から1年先の取扱件数 (商業地)		増加傾向	横ばい	減少傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	2	12	11	25
	DI指数	-36%	8%	48%	44%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	8	1	10
	DI指数	0%	10%	80%	10%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	10	6	16
	DI指数	-38%	0%	63%	38%
宮崎市北部地区	回答数	5	35	17	57
	DI指数	-21%	9%	61%	30%
宮崎市南部地区	回答数	3	20	7	30
	DI指数	-13%	10%	67%	23%
都城市・北諸県郡	回答数	3	22	13	38
	DI指数	-26%	8%	58%	34%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	5	7	12
	DI指数	-58%	0%	42%	58%
日南市・串間市	回答数	0	2	5	7
	DI指数	-71%	0%	29%	71%
県全域	回答数	14	114	67	195
	DI指数	-27%	7%	59%	34%



【D I 値】

地 域	H28/7 実感DI	H29/7 実感DI	H30/7 実感DI	R01/7 実感DI	R02/7 予測DI
①延岡・西臼杵	-24	-4	-16	-7	-19
②日向・東臼杵	-23	0	-11	0	0
③西都・児湯・東諸県	8	36	33	11	0
④宮崎北部	1	8	21	0	-12
⑤宮崎南部	0	0	11	0	-8
⑥都城・北諸県	0	17	3	7	-10
⑦えびの・小林・西諸県	-21	0	-40	0	-31
⑧日南・串間	14	-33	0	-22	-56
⑨県全域	-4	7	6	1	-13

令和元年7月の実感値は、西諸・児湯・東諸県地区、都城・北諸県地区でプラス(取扱件数増加予想)となっている。

一方、マイナス(取扱件数減少予想)の地区は2地区で、延岡・西臼杵地区と県南地区である。延岡・西臼杵地区は、平成28年からずっとマイナスであるが、これは延岡市の人口の減少が理由の一つと考えられる。

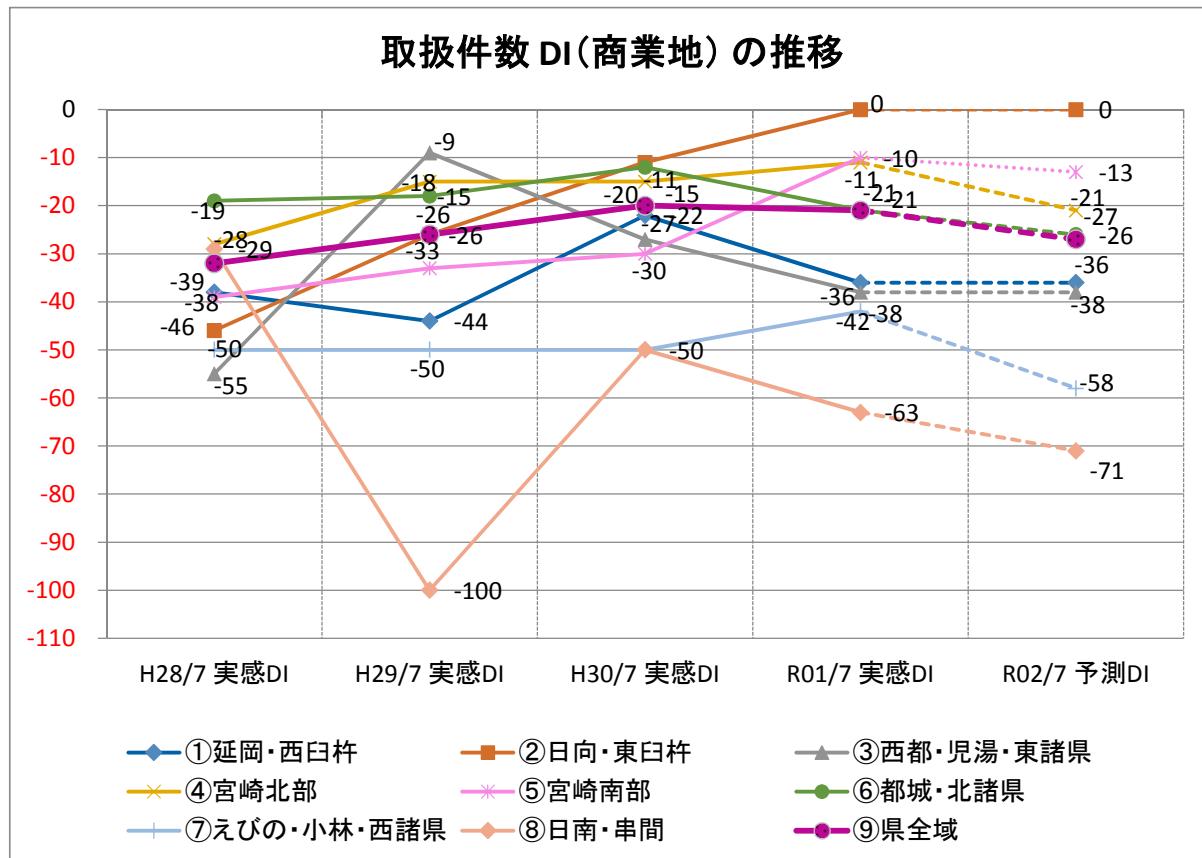
県南地区は、平成30年7月はプラスマイナスゼロであったが、今回は大幅に下落しマイナス22となつた。

平成30年7月の調査では4地区がプラスであったのに、今回は2地区がプラスにとどまり、県内全域として捉えた時、住宅地の取扱件数の減少が見て取れる。

令和2年7月の予測値であるが、日向・東臼杵地区及び西都・児湯・東諸県地区がプラスマイナスゼロで、あの地区はマイナスという結果になった。これは消費税増税などによる不況が予想され、住宅地の売り買いが減少するという予想を立てている不動産業者様が多いということを示している。

特に、えびの・小林・西諸県地区および県南地区は悲観的な見方が広まっている。

(池上)



【D I 値】

地 域	H28/7 実感DI	H29/7 実感DI	H30/7 実感DI	R01/7 実感DI	R02/7 予測DI
①延岡・西臼杵	-38	-44	-22	-36	-36
②日向・東臼杵	-46	-26	-11	0	0
③西都・児湯・東諸県	-55	-9	-27	-38	-38
④宮崎北部	-28	-15	-15	-11	-21
⑤宮崎南部	-39	-33	-30	-10	-13
⑥都城・北諸県	-19	-18	-12	-21	-26
⑦えびの・小林・西諸県	-50	-50	-50	-42	-58
⑧日南・串間	-29	-100	-50	-63	-71
⑨県全域	-32	-26	-20	-21	-27

令和元年7月の実感値は日向・東臼杵地区、宮崎市北部および南部で改善した。金余りの状況の中、都市部を中心としたの不動産景気の良さが、遅れて影響してきているとも考えられる。

ただ、延岡・西臼杵地区、西都・児湯・東諸県地区、えびの・小林・西諸県地区、県南地区は非常にマイナス幅が大きく、商業地の取引が細っている現状が垣間見られる。

令和2年の予測値では、日向・東臼杵地区以外の全地区が、悪化もしくは横ばいで、商業地の取引が回復するとは考えられていない。

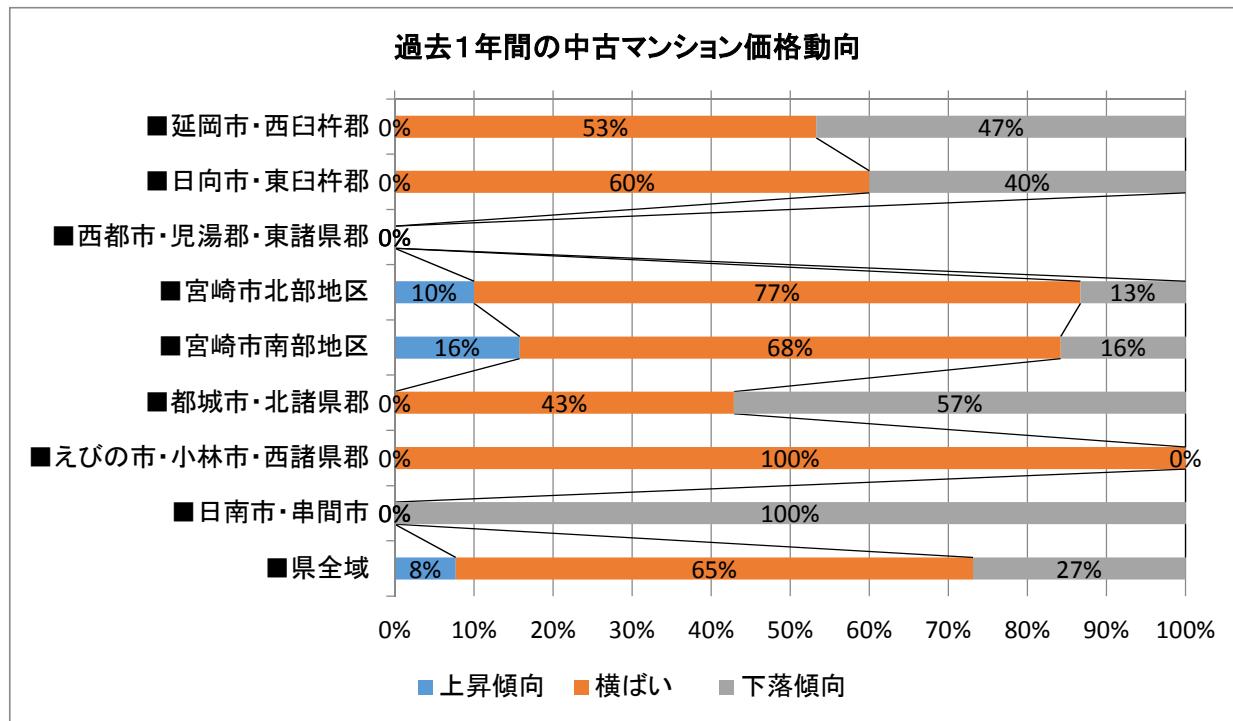
特にえびの・小林・西諸県地区、県南地区では、過半数の不動産業者様が取引件数は減少すると考えられており、商業地の需要自体が大きく地盤沈下してきているのではないだろうか。

ソシアルビルやホテルの新築が相次いでいる宮崎市北部商業地も、取扱件数が減少するという予測があり、総じて、増税などによる景気悪化予測の影響が顕著に見て取れる。

(池 上)

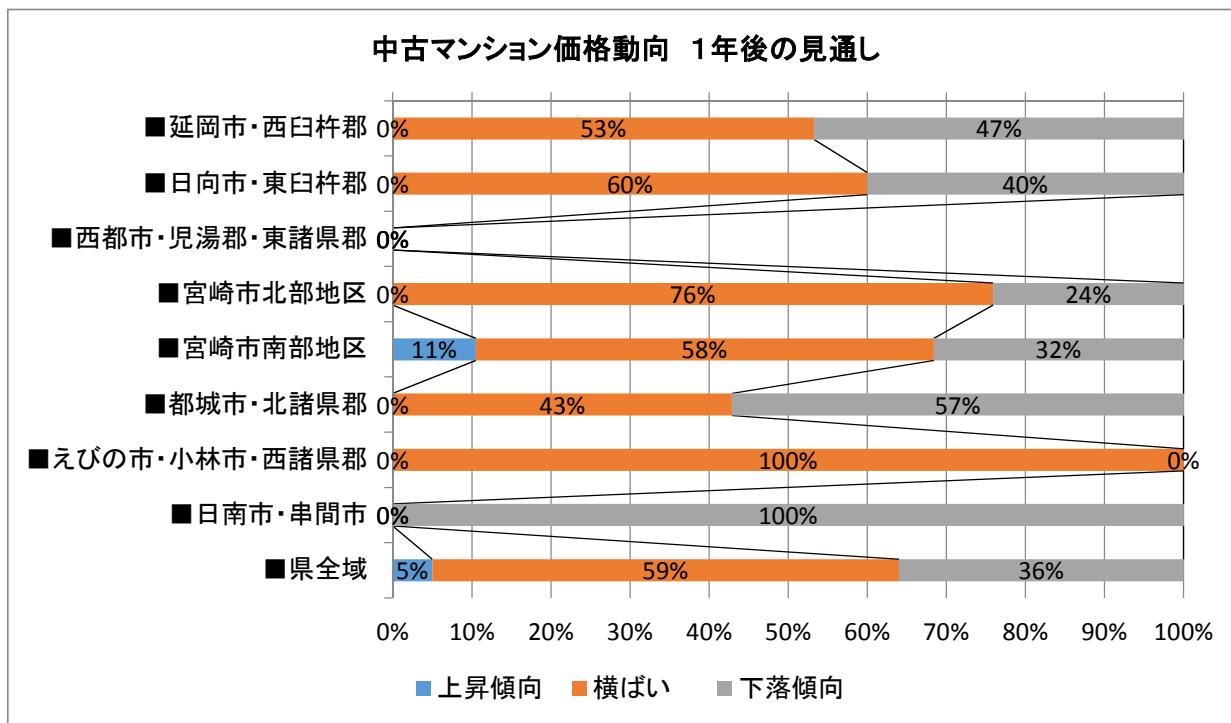
④-1 中古マンション価格の動向と将来予測

【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	7	15
	DI指数	-47%	0%	53%	47%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	3	2	5
	DI指数	-40%	0%	60%	40%
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	3	23	4	30
	DI指数	-3%	10%	77%	13%
宮崎市南部地区	回答数	3	13	3	19
	DI指数	0%	16%	68%	16%
都城市・北諸県郡	回答数	0	3	4	7
	DI指数	-57%	0%	43%	57%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	1	0	1
	DI指数	0%	0%	100%	0%
日南市・串間市	回答数	0	0	1	1
	DI指数	-100%	0%	0%	100%
県全域	回答数	6	51	21	78
	DI指数	-19%	8%	65%	27%

【中古マンション価格】(予測値)

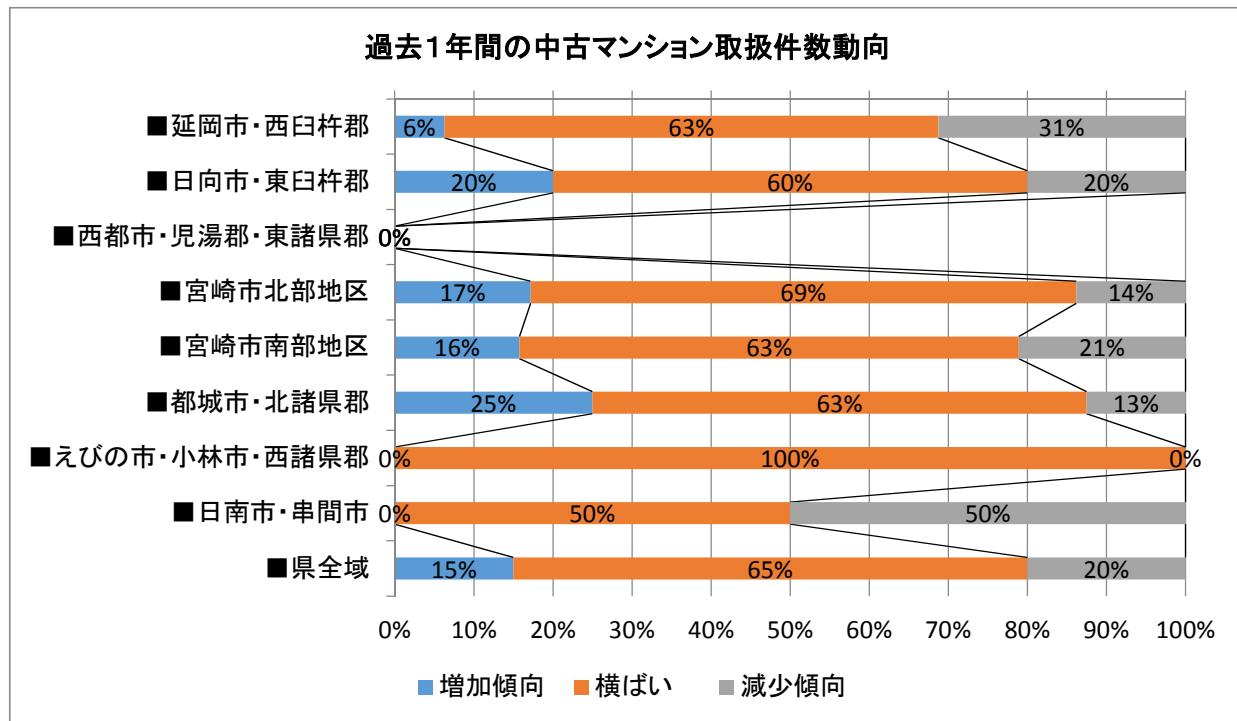


※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

調査時点から1年後の価格動向 (中古マンション)	回答数	1	2	3	合計
		上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	8	7	15
	DI指数	-47%	0%	53%	47%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	3	2	5
	DI指数	-40%	0%	60%	40%
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	0	22	7	29
	DI指数	-24%	0%	76%	24%
宮崎市南部地区	回答数	2	11	6	19
	DI指数	-21%	11%	58%	32%
都城市・北諸県郡	回答数	0	3	4	7
	DI指数	-57%	0%	43%	57%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	1	0	1
	DI指数	0%	0%	100%	0%
日南市・串間市	回答数	0	0	1	1
	DI指数	-100%	0%	0%	100%
県全域	回答数	2	48	27	77
	DI指数	-31%	5%	59%	36%

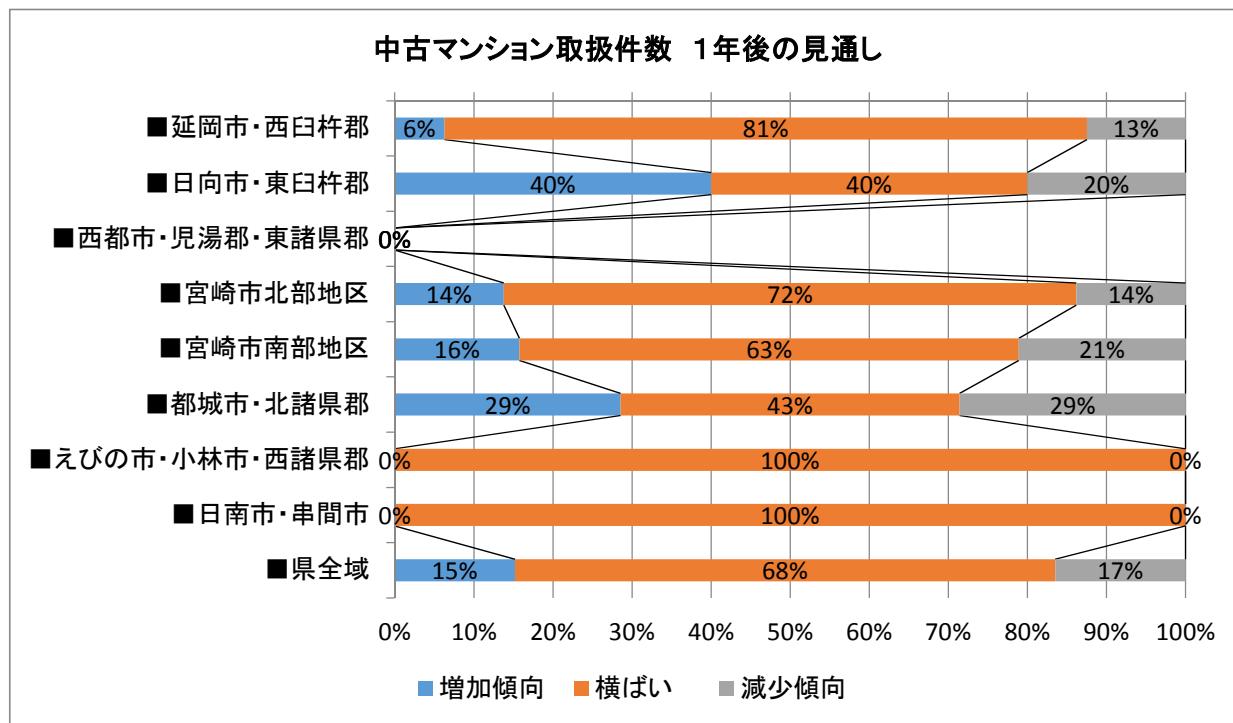
④-2 中古マンション取扱件数の動向と将来予測

【中古マンション取扱件数】(実感値)



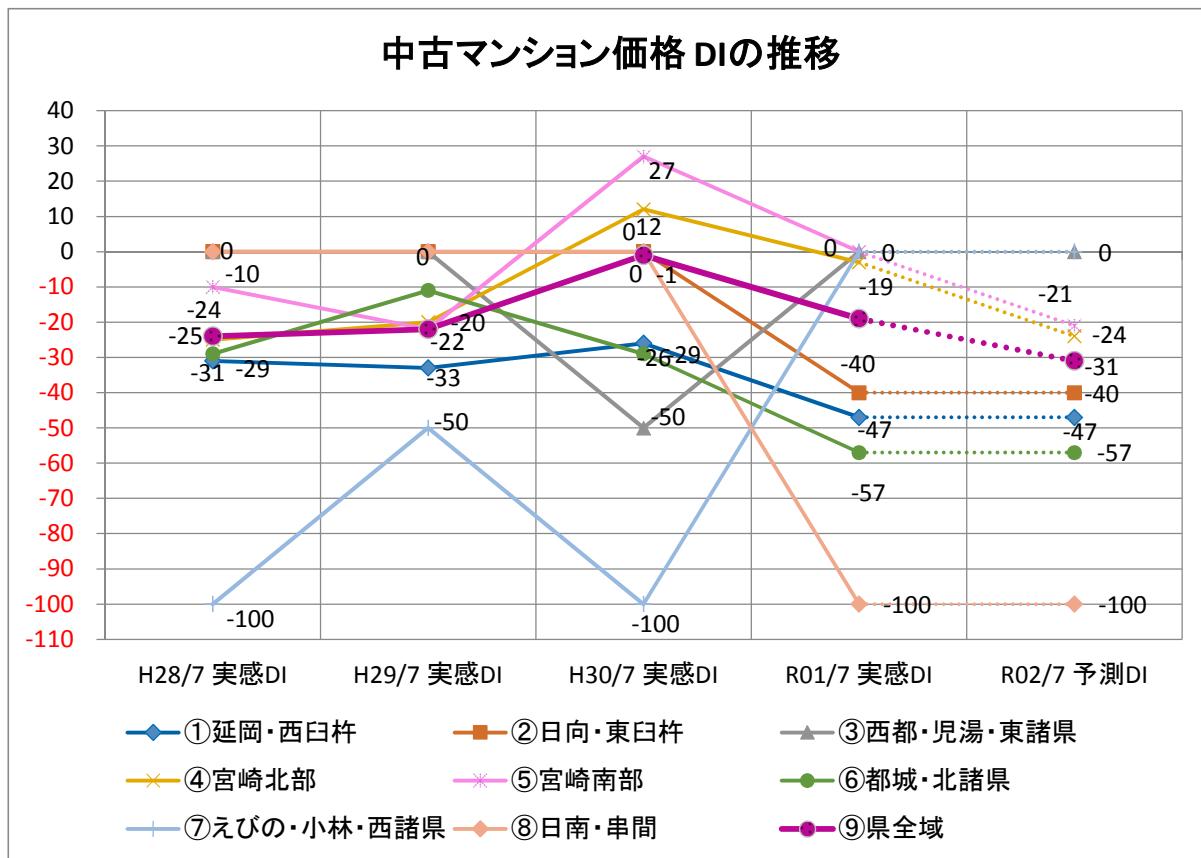
C問5.中古マンション取扱件数(現在)		1	2	3	
調査時点における過去1年間の取扱件数 (中古マンション)		増加傾向	横ばい	減少傾向	合計
延岡市・西臼杵郡	回答数	1	10	5	16
	DI指数	-25%	6%	63%	31% 100%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	3	1	5
	DI指数	0%	20%	60%	20% 100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	0	0	0
	DI指数	0%	0%	0%	0% 0%
宮崎市北部地区	回答数	5	20	4	29
	DI指数	3%	17%	69%	14% 100%
宮崎市南部地区	回答数	3	12	4	19
	DI指数	-5%	16%	63%	21% 100%
都城市・北諸県郡	回答数	2	5	1	8
	DI指数	12%	25%	63%	13% 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	1	1	2
	DI指数	-50%	0%	50%	50% 100%
県全域	回答数	12	52	16	80
	DI指数	-5%	15%	65%	20% 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	
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	1	13	2	16
	DI指数	-7%	6%	81%	13%
日向市・東臼杵郡	回答数	2	2	1	5
	DI指数	20%	40%	40%	20%
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	4	21	4	29
	DI指数	0%	14%	72%	14%
宮崎市南部地区	回答数	3	12	4	19
	DI指数	-5%	16%	63%	21%
都城市・北諸県郡	回答数	2	3	2	7
	DI指数	0%	29%	43%	29%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	1	0	1
	DI指数	0%	0%	100%	0%
日南市・串間市	回答数	0	2	0	2
	DI指数	0%	0%	100%	0%
県全域	回答数	12	54	13	79
	DI指数	-2%	15%	68%	17%



【D I 値】

地 域	H28/7 実感DI	H29/7 実感DI	H30/7 実感DI	R01/7 実感DI	R01/2 予測DI
①延岡・西臼杵	-31	-33	-26	-47	-47
②日向・東臼杵	0	0	0	-40	-40
③西都・児湯・東諸県	0	0	-50	0	0
④宮崎北部	-25	-20	12	-3	-24
⑤宮崎南部	-10	-22	27	0	-21
⑥都城・北諸県	-29	-11	-29	-57	-57
⑦えびの・小林・西諸県	-100	-50	-100	0	0
⑧日南・串間	0	0	0	-100	-100
⑨県全域	-24	-22	-1	-19	-31

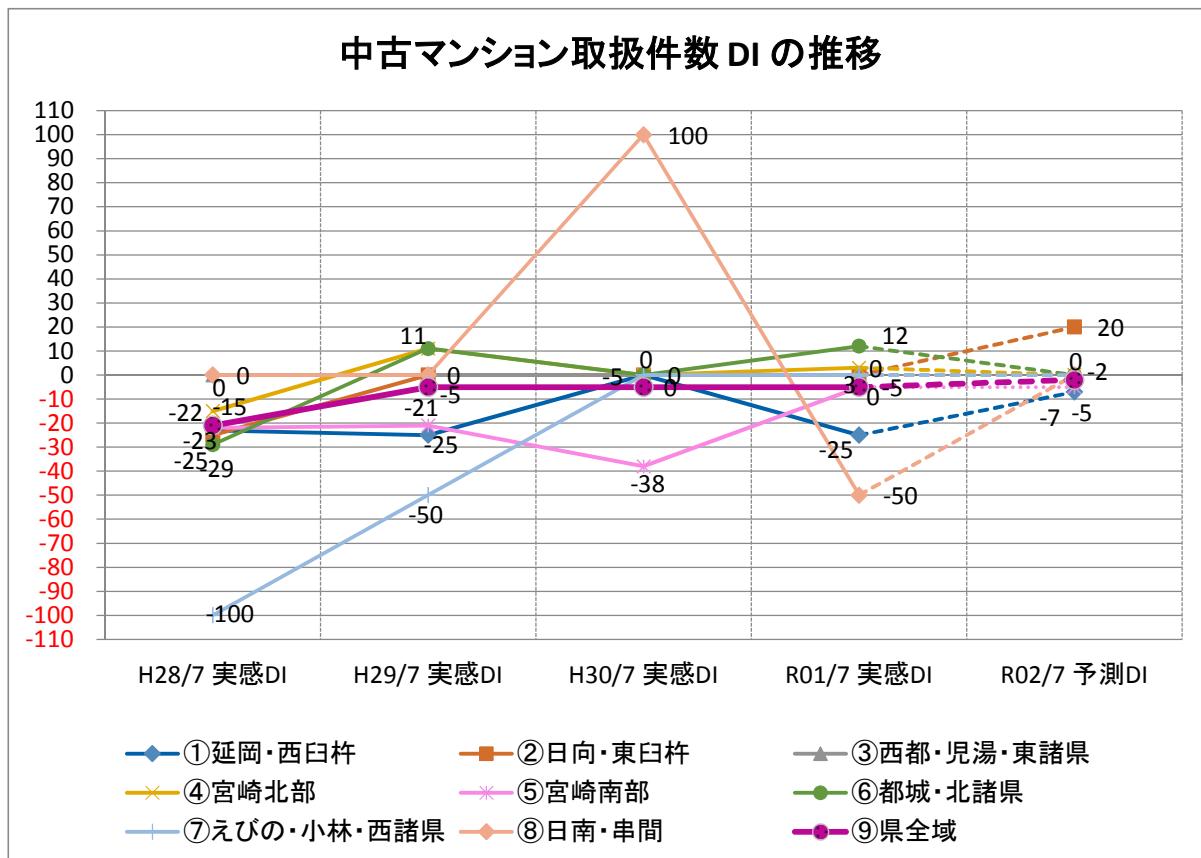
中古マンション価格の令和元年7月の実感値は、県全体では前回より18悪化し、-19となった。

中古マンションと、新築戸建住宅、中古戸建住宅並びに新築マンションとの間には価格牽連性が認められる。宮崎県をはじめとする地方都市においては、従来から完全所有権の土地に対する安心感・信頼感が根強いことから、一般的に新築戸建→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る。住宅ローンの低金利状態は依然として継続中であり、これまで賃貸マンション・アパート等に住んでいたエンドユーザーが、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。ただし、本年10月1日から消費税が10%に増税されることにより、今後の中古マンション市場に及ぼす影響を注視していく必要がある。

宮崎市大淀川以北、JR「宮崎」駅や中心商業地から徒歩圏内のエリアにおいては、現在も続々と新築マンションが建設されている。また当該地域においては、中古マンションにも一定の人気があり、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。

なお、1年後の令和2年7月の予測DIは、令和元年7月実感値に比べて12の悪化となっており、先行きに対してさらに厳しい見方となっている。

(濱野)



【D I 値】

地 域	H28/7 実感DI	H29/7 実感DI	H30/7 実感DI	R01/7 実感DI	R02/7 予測DI
①延岡・西臼杵	-23	-25	0	-25	-7
②日向・東臼杵	-25	0	0	0	20
③西都・児湯・東諸県	0	0	0	0	0
④宮崎北部	-15	11	0	3	0
⑤宮崎南部	-22	-21	-38	-5	-5
⑥都城・北諸県	-29	11	0	12	0
⑦えびの・小林・西諸県	-100	-50	0	0	0
⑧日南・串間	0	0	100	-50	0
⑨県全域	-21	-5	-5	-5	-2

中古マンション取引件数の令和元年7月の実感値は、前回同様の-5であった。

地域別でみると、延岡・西臼杵地区が±0から-25、えびの・小林・西諸県地区は±0で横ばい、日南・串間地区は+100から-50となった。この3地区は、そもそも供給戸数が少ないため、振れ幅が大きいと思われる。また、宮崎市北部地区が前回の±0から今回は+3へと改善し、都城・北諸県地区は±0から+12へと改善、宮崎市南部地区が-38から-5へと大幅に改善した。

宮崎市北部地区及び南部地区におけるDI値の改善は、前期のDI値悪化からの振り戻しもあることながら、依然として続く低金利や消費税増税前の駆け込み需要についても要因として挙げられる。

なお、マンションにおける修繕積立金は築年によって段階的に上昇し、月々の支払額に大きな影響を与えることから、中古マンションの取引においては立地のみならず物件の築年数が大きく影響すると思われる。

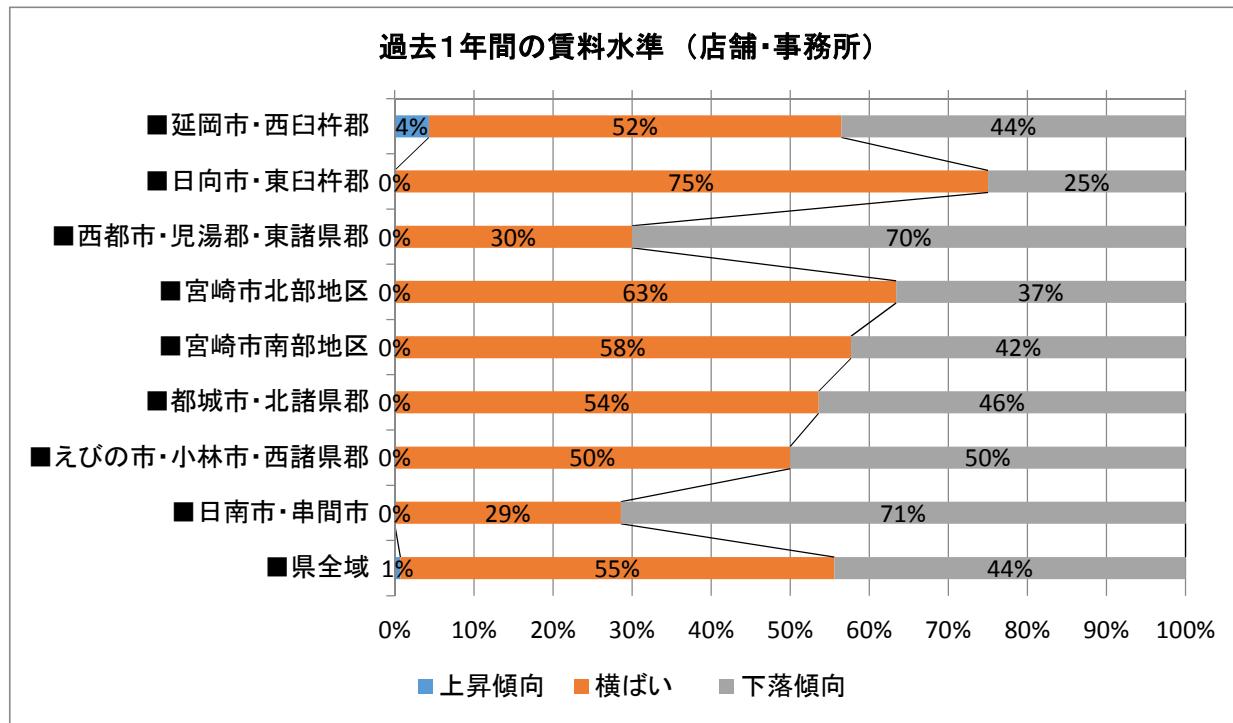
1年後の令和2年7月の予測DI(県全体)は、令和元年7月の実感値に比べて+3とやや改善するという見方である。なお、宮崎市北部地区が+3から±0へとやや慎重姿勢、宮崎市南部地区が-5で横ばいとなっており、これは金利の動向や消費増税が及ぼす影響を慎重に見極めようとしている不動産業者様が多いことが要因と思われる。

(濱野)

(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

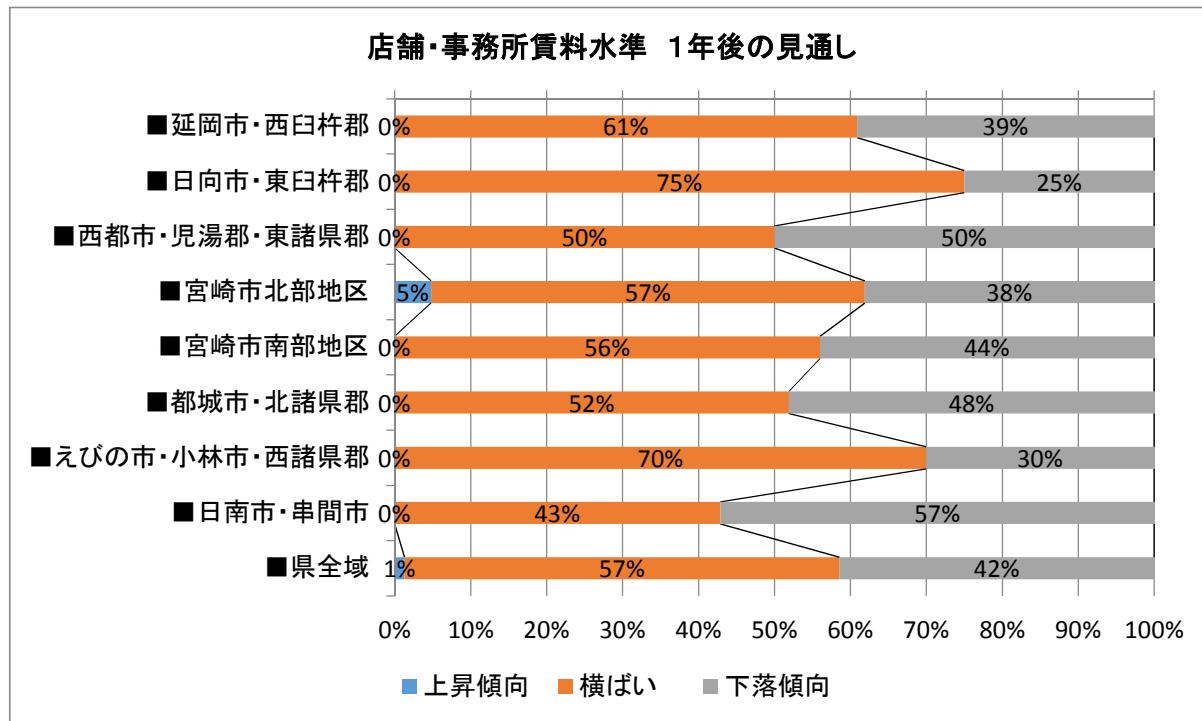
【店舗・事務所賃料】(実感値)



※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1年間の賃料水準 (店舗・事務所)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	1	12	10	23
	DI指数	-40%	4%	52%	44%
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	3	7	10
	DI指数	-70%	0%	30%	70%
宮崎市北部地区	回答数	0	26	15	41
	DI指数	-37%	0%	63%	37%
宮崎市南部地区	回答数	0	15	11	26
	DI指数	-42%	0%	58%	42%
都城市・北諸県郡	回答数	0	15	13	28
	DI指数	-46%	0%	54%	46%
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	2	5	7
	DI指数	-71%	0%	29%	71%
県全域	回答数	1	84	68	153
	DI指数	-43%	1%	55%	44%

【店舗・事務所賃料】(予測値)

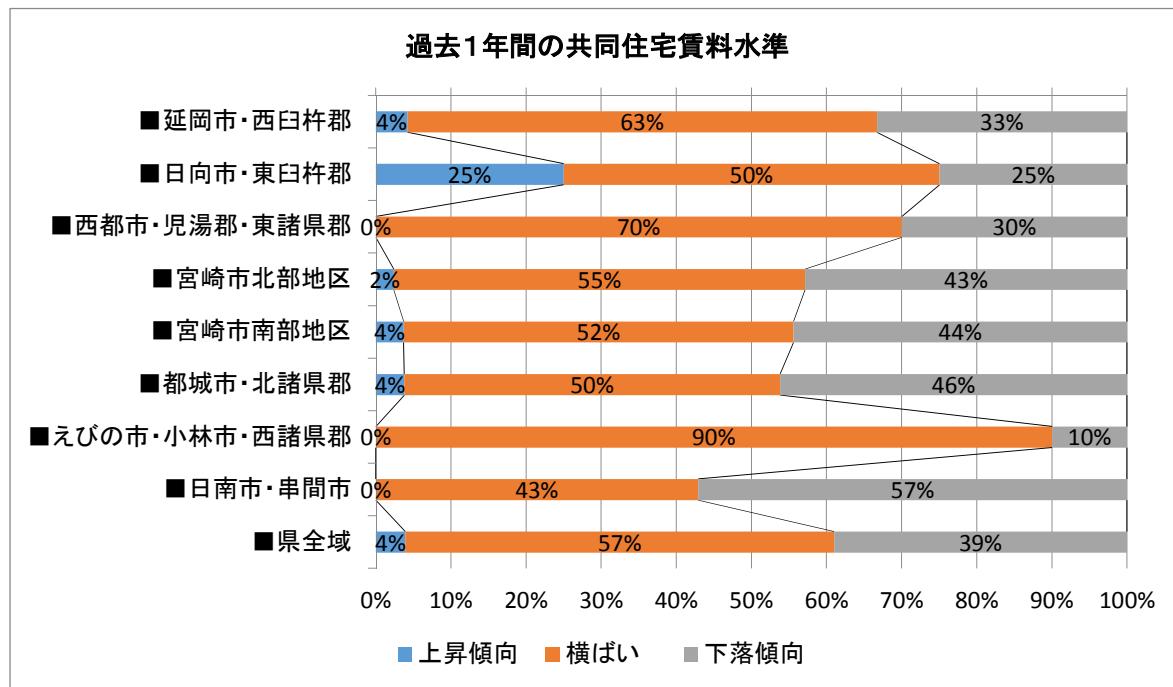


※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

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	14	9	23
	DI指数	-39%	0%	61%	39% 100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	6	2	8
	DI指数	-25%	0%	75%	25% 100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	5	5	10
	DI指数	-50%	0%	50%	50% 100%
宮崎市北部地区	回答数	2	24	16	42
	DI指数	-33%	5%	57%	38% 100%
宮崎市南部地区	回答数	0	14	11	25
	DI指数	-44%	0%	56%	44% 100%
都城市・北諸県郡	回答数	0	14	13	27
	DI指数	-48%	0%	52%	48% 100%
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% 100%
日南市・串間市	回答数	0	3	4	7
	DI指数	-57%	0%	43%	57% 100%
県全域	回答数	2	87	63	152
	DI指数	-41%	1%	57%	42% 100%

①-2 共同住宅賃料の動向と将来予測

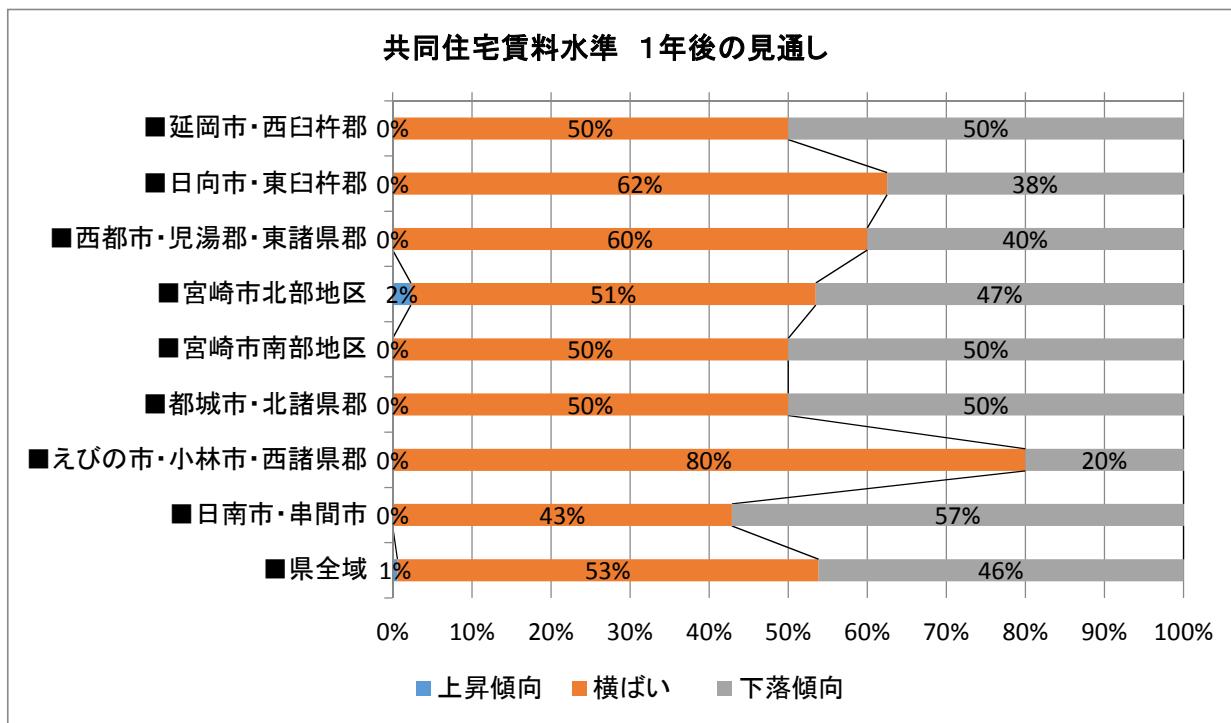
【共同住宅賃料】(実感値)



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

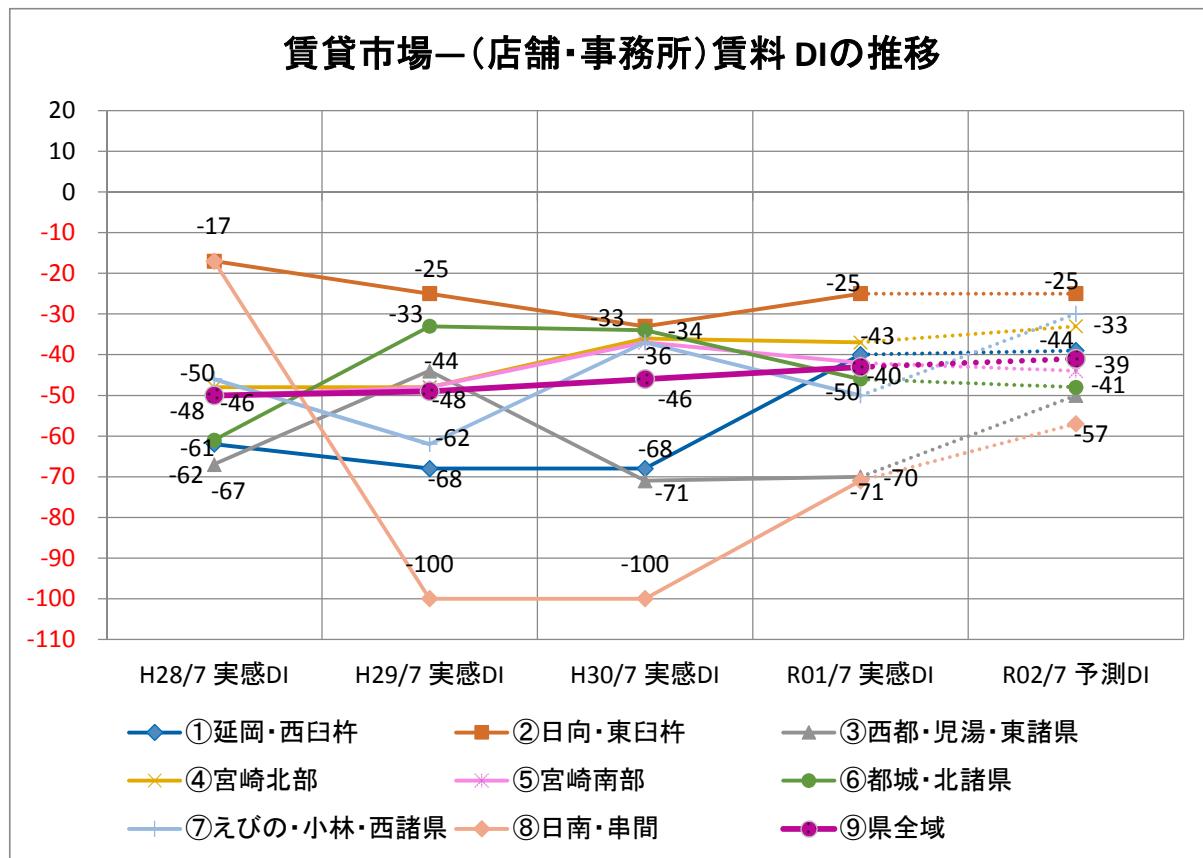
D問1.賃料水準(現在)		1	2	3	
調査時点における過去1年間の賃料水準 (共同住宅)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	合計
延岡市・西臼杵郡	回答数	1	15	8	24
	DI指數	-29%	4%	63%	33% 100%
日向市・東臼杵郡	回答数	2	4	2	8
	DI指數	0%	25%	50%	25% 100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	7	3	10
	DI指數	-30%	0%	70%	30% 100%
宮崎市北部地区	回答数	1	23	18	42
	DI指數	-41%	2%	55%	43% 100%
宮崎市南部地区	回答数	1	14	12	27
	DI指數	-41%	4%	52%	44% 100%
都城市・北諸県郡	回答数	1	13	12	26
	DI指數	-42%	4%	50%	46% 100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	9	1	10
	DI指數	-10%	0%	90%	10% 100%
日南市・串間市	回答数	0	3	4	7
	DI指數	-57%	0%	43%	57% 100%
県全域	回答数	6	88	60	154
	DI指數	-35%	4%	57%	39% 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	12	12	24
	DI指数	-50%	0%	50%	50%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	5	3	8
	DI指数	-38%	0%	62%	38%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	6	4	10
	DI指数	-40%	0%	60%	40%
宮崎市北部地区	回答数	1	22	20	43
	DI指数	-45%	2%	51%	47%
宮崎市南部地区	回答数	0	13	13	26
	DI指数	-50%	0%	50%	50%
都城市・北諸県郡	回答数	0	13	13	26
	DI指数	-50%	0%	50%	50%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	8	2	10
	DI指数	-20%	0%	80%	20%
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	1	82	71	154
	DI指数	-45%	1%	53%	46%



【DI値】

地 域	H28/7 実感DI	H29/7 実感DI	H30/7 実感DI	R01/7 実感DI	R02/7 予測DI
①延岡・西臼杵	-62	-68	-68	-40	-39
②日向・東臼杵	-17	-25	-33	-25	-25
③西都・児湯・東諸県	-67	-44	-71	-70	-50
④宮崎北部	-48	-48	-36	-37	-33
⑤宮崎南部	-50	-48	-37	-42	-44
⑥都城・北諸県	-61	-33	-34	-46	-48
⑦えびの・小林・西諸県	-46	-62	-37	-50	-30
⑧日南・串間	-17	-100	-100	-71	-57
⑨県全域	-50	-49	-46	-43	-41

令和元年7月の実感値は、平成28年7月から継続して、全ての地域でマイナスとなり、県全域では僅かに改善しているものの、依然として厳しい状況が続いている。大きく改善がみられたのは延岡・西臼杵及び日南・串間地区で、前回実感として最も改善がみられた、えびの・小林・西諸県地区は悪化した。なお、西都・児湯・東諸県、日南・串間地区は、県内でも突出して下落という実感が強い。

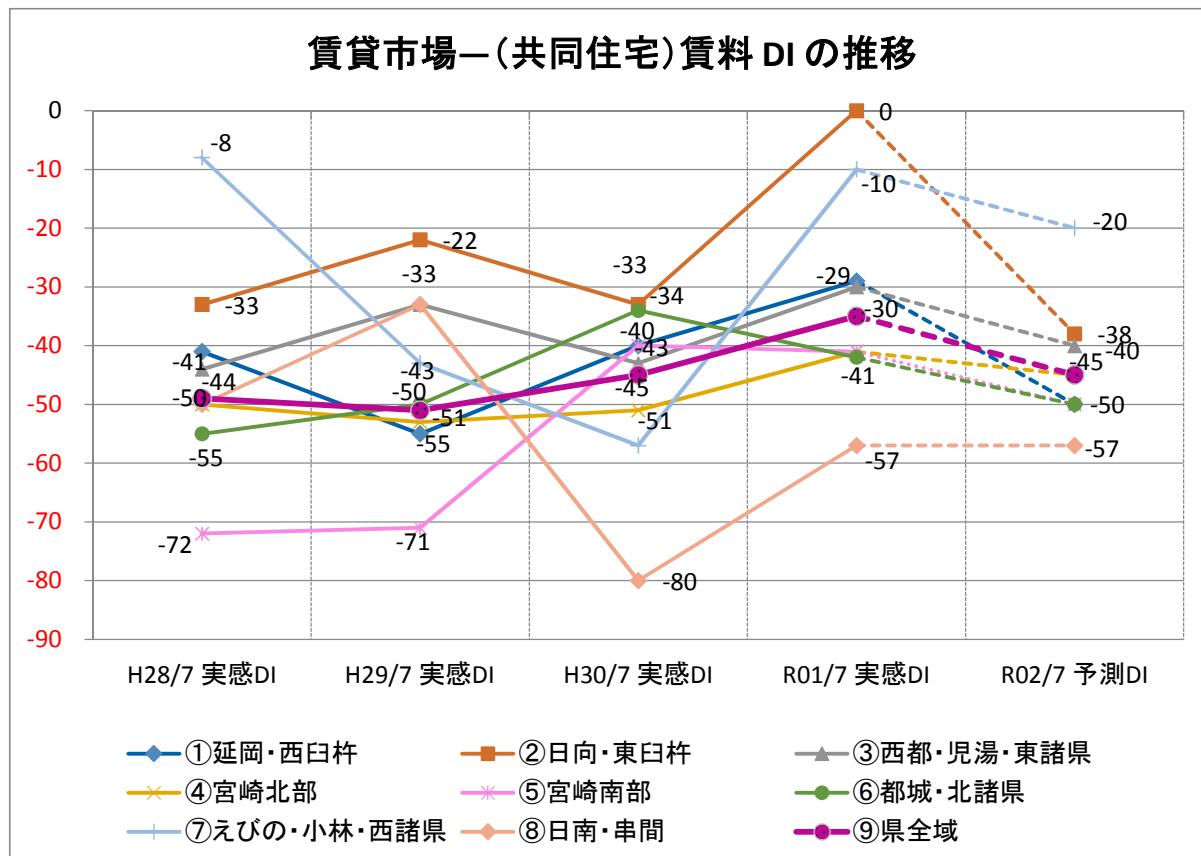
1年後に関しても、下落予測となり、西都・児湯・東諸県等の3地区では10以上の改善が見込まれているが、その他の地区は実感値と概ね同値となった。

都城市については複合施設である「Mall mall」が、小林市については「TENAMU」がオープンしたが、現状では改善等の傾向はない。

今後は、宮崎駅西口再開発による流動性の変化や、広島通りの通称「あみーろーど」から、橘通りの繁華街通称「ニシタチ」への導線化等、県内全域を商圈とする宮崎市の活性化が全域に及ぼす影響について注視が必要である。

また、串間市についても国交省、串間市が一体となって「道の駅くしま」整備計画を進めており、中心市街地の活性化が期待される。

(上 村)



【DI値】

地 域	H28/7 実感DI	H29/7 実感DI	H30/7 実感DI	R01/7 実感DI	R02/7 予測DI
①延岡・西臼杵	-41	-55	-40	-29	-50
②日向・東臼杵	-33	-22	-33	0	-38
③西都・児湯・東諸県	-44	-33	-43	-30	-40
④宮崎北部	-50	-53	-51	-41	-45
⑤宮崎南部	-72	-71	-40	-41	-50
⑥都城・北諸県	-55	-50	-34	-42	-50
⑦えびの・小林・西諸県	-8	-43	-57	-10	-20
⑧日南・串間	-50	-33	-80	-57	-57
⑨県全域	-49	-51	-45	-35	-45

令和元年7月の実感値は、宮崎市南部地区及び都城・北諸県地区を除いて改善しており、特に、日向・東臼杵地区では、-33から0、えびの・小林・西諸県地区では、-57から-10、日南・串間地区では、-80から-57、と大きく改善したが、回答数が少ないとめ振れ幅が大きいことに留意が必要である。

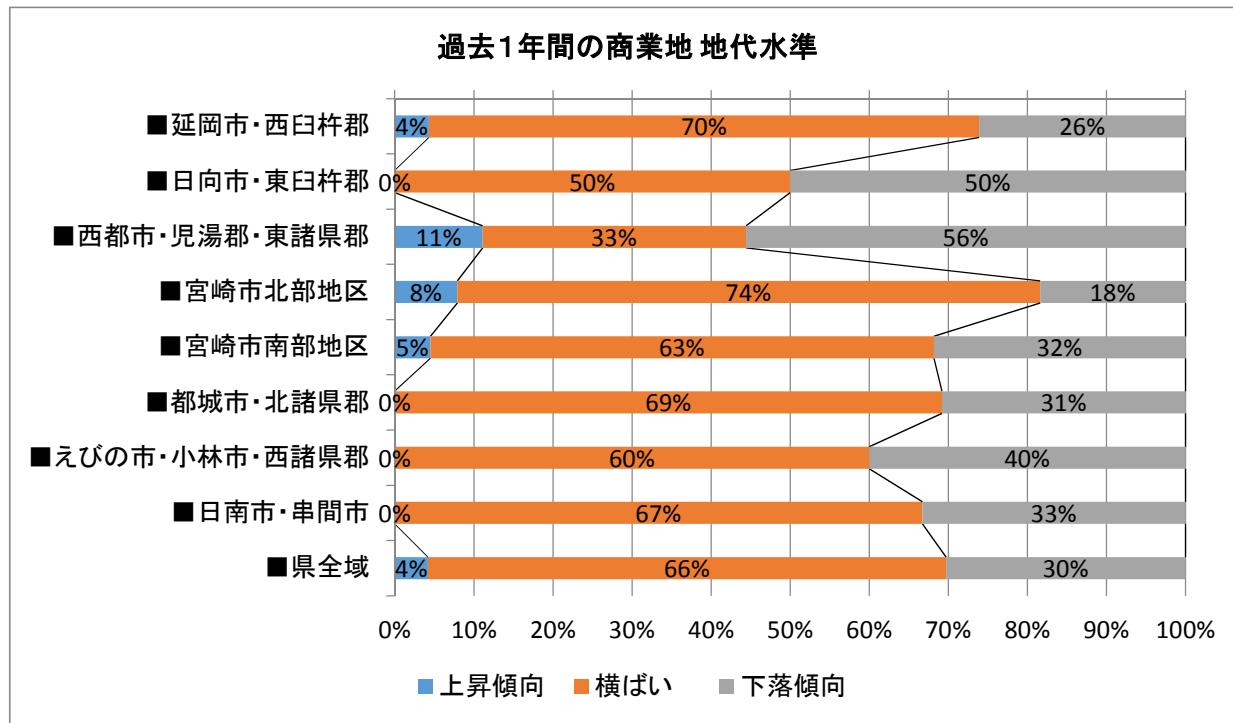
1年後に関しては、県全域で実感値から-10悪化、6つの地区でDI値は-40を超える予測となり、未だ改善の兆しはみえていない。

賃貸住宅市場悪化の最たる要因は、賃貸住宅等の供給過剰と考えられ、空室率の上昇や賃料下落も派生している。供給過剰に端を発した諸問題については、第1回から第4回調査を通して多く寄せられた意見であり、不動産業者等へのヒアリングにおいても同様であった。今後も、相続対策等を起因とする賃貸マンション乱立や、県内全域において進む少子高齢化等を背景に、厳しい状況が継続するものと予測する。

(上 村)

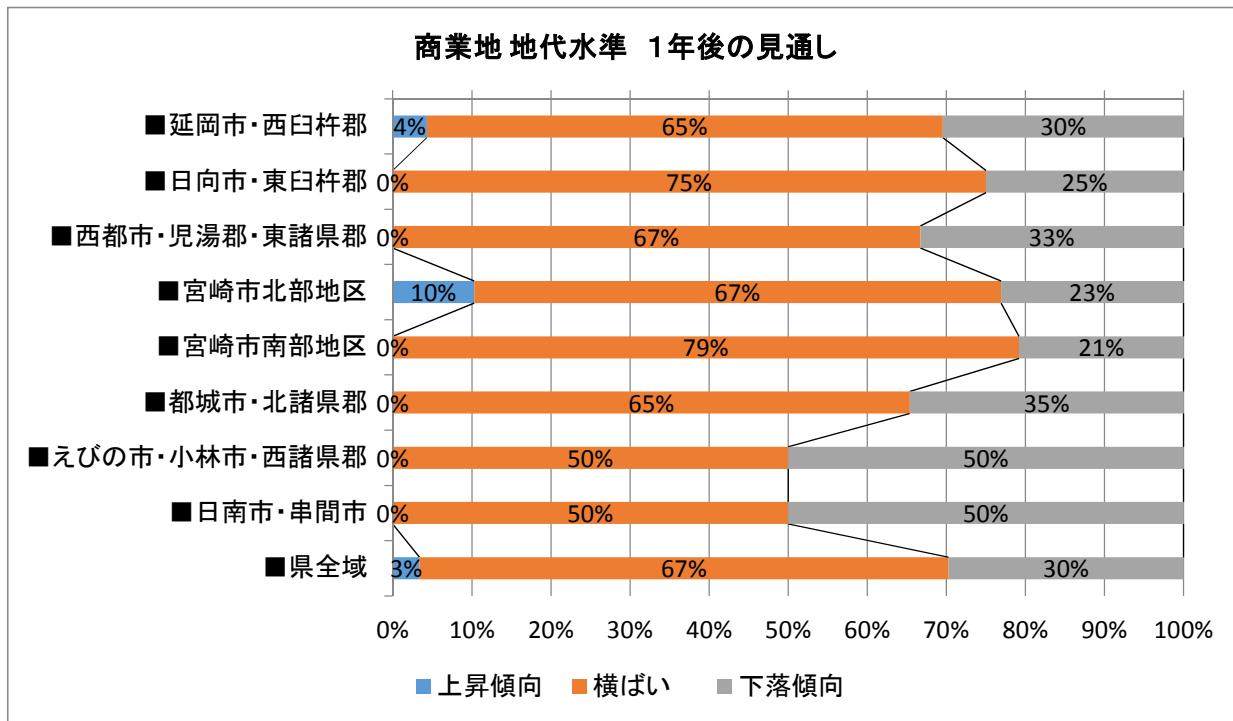
②-1 商業地地代の動向と将来予測

【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)	回答数	上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	1	16	6	23
	DI指数	-22%	4%	70%	26%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	4	4	8
	DI指数	-50%	0%	50%	50%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	3	5	9
	DI指数	-45%	11%	33%	56%
宮崎市北部地区	回答数	3	28	7	38
	DI指数	-10%	8%	74%	18%
宮崎市南部地区	回答数	1	14	7	22
	DI指数	-27%	5%	63%	32%
都城市・北諸県郡	回答数	0	18	8	26
	DI指数	-31%	0%	69%	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	4	2	6
	DI指数	-33%	0%	67%	33%
県全域	回答数	6	93	43	142
	DI指数	-26%	4%	66%	30%

【商業地地代】(予測値)

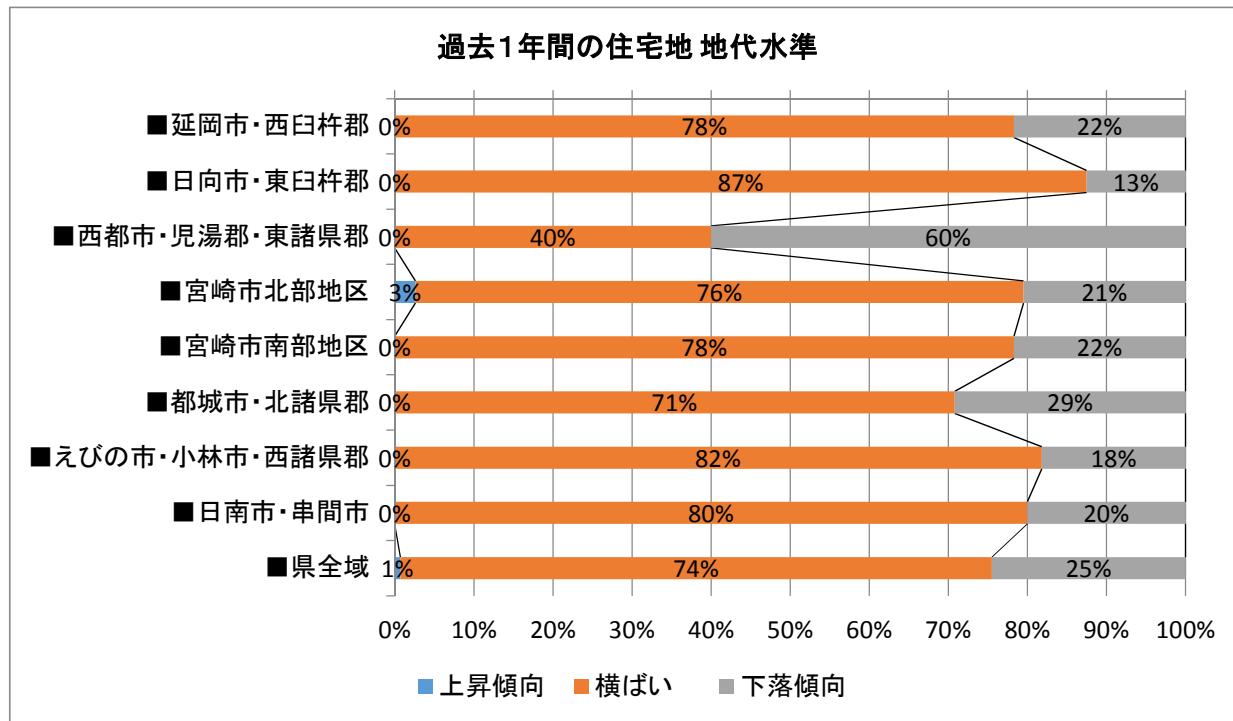


※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

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	15	7	23
	DI指数	-26%	4%	65%	30% 100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	6	2	8
	DI指数	-25%	0%	75%	25% 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	4	26	9	39
	DI指数	-13%	10%	67%	23% 100%
宮崎市南部地区	回答数	0	19	5	24
	DI指数	-21%	0%	79%	21% 100%
都城市・北諸県郡	回答数	0	17	9	26
	DI指数	-35%	0%	65%	35% 100%
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% 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	5	97	43	145
	DI指数	-27%	3%	67%	30% 100%

②-2 住宅地地代の動向と将来予測

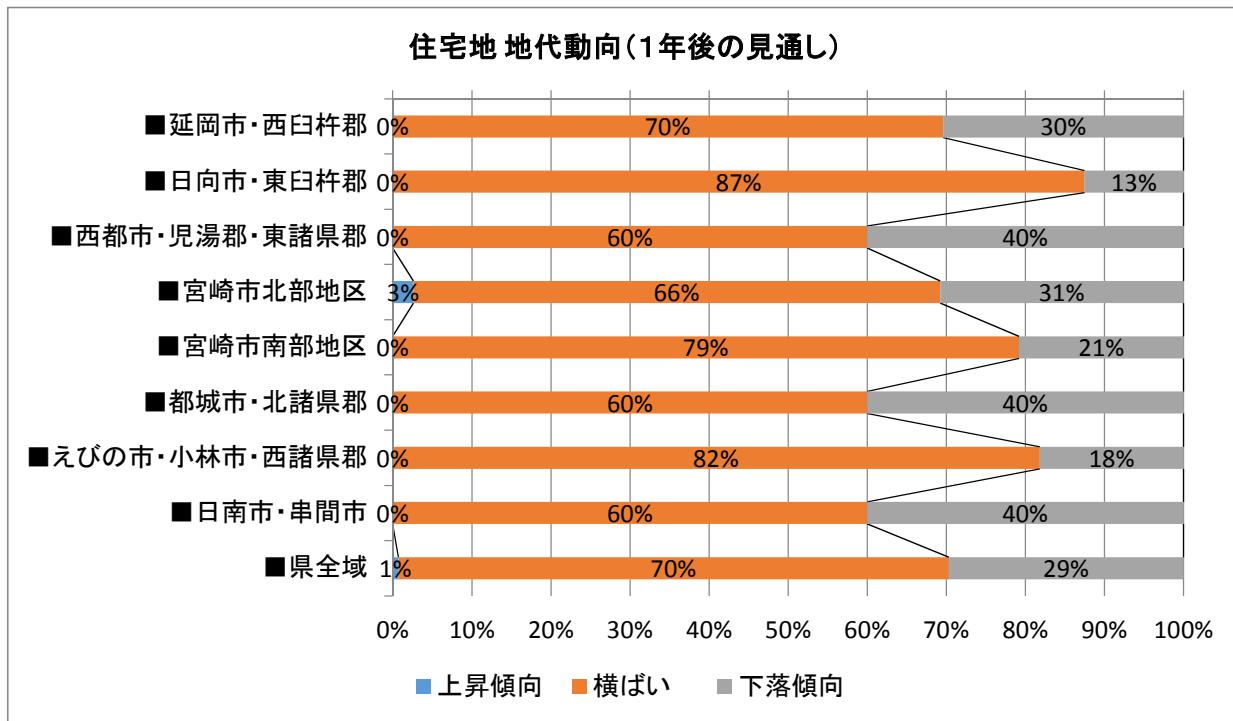
【住宅地地代】(実感値)



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

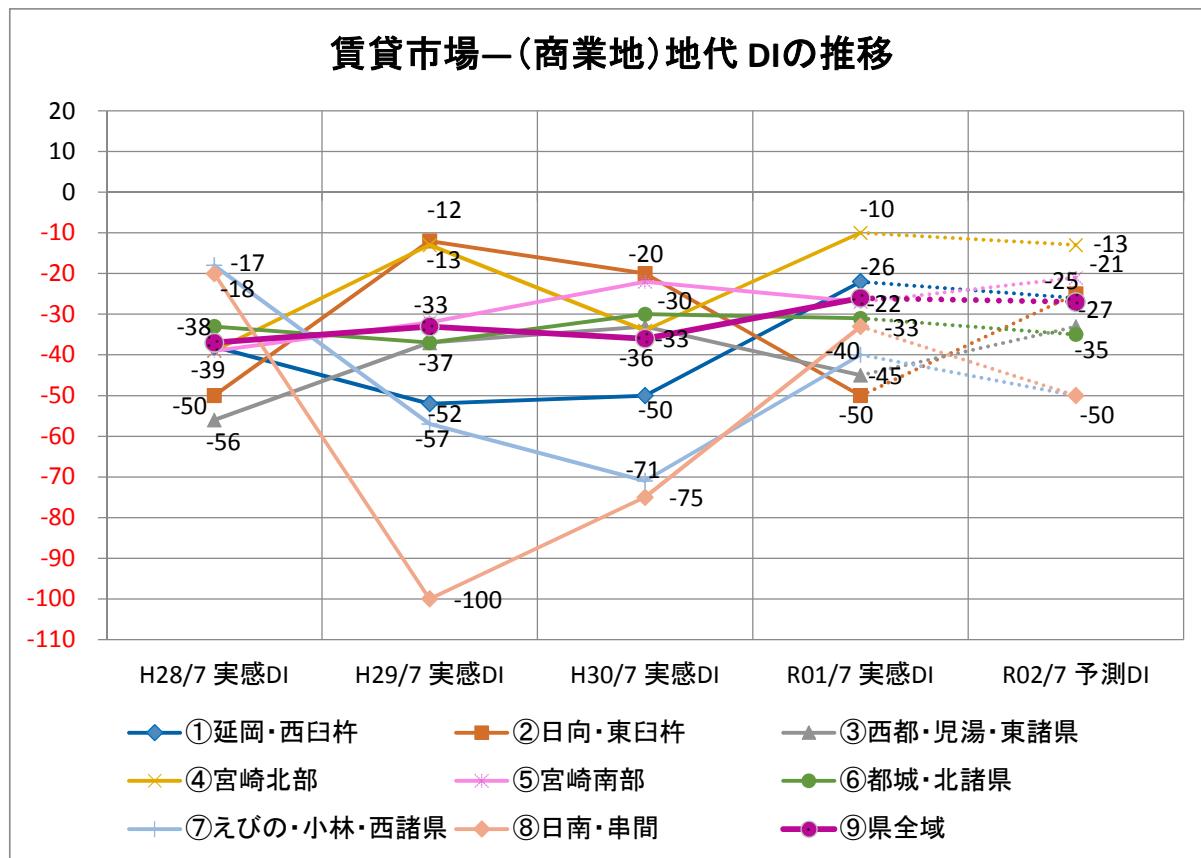
D問1.地代水準(現在)		1	2	3	合計
調査時点における過去1年間の地代水準 (住宅地)	回答数	上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	18	5	23
	DI指数	-22%	0%	78%	22%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	7	1	8
	DI指数	-13%	0%	87%	13%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	4	6	10
	DI指数	-60%	0%	40%	60%
宮崎市北部地区	回答数	1	30	8	39
	DI指数	-18%	3%	76%	21%
宮崎市南部地区	回答数	0	18	5	23
	DI指数	-22%	0%	78%	22%
都城市・北諸県郡	回答数	0	17	7	24
	DI指数	-29%	0%	71%	29%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	9	2	11
	DI指数	-18%	0%	82%	18%
日南市・串間市	回答数	0	4	1	5
	DI指数	-20%	0%	80%	20%
県全域	回答数	1	107	35	143
	DI指数	-24%	1%	74%	25%

【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	16	7	23
	DI指数	-30%	0%	70%	30%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	7	1	8
	DI指数	-13%	0%	87%	13%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	6	4	10
	DI指数	-40%	0%	60%	40%
宮崎市北部地区	回答数	1	26	12	39
	DI指数	-28%	3%	66%	31%
宮崎市南部地区	回答数	0	19	5	24
	DI指数	-21%	0%	79%	21%
都城市・北諸県郡	回答数	0	15	10	25
	DI指数	-40%	0%	60%	40%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	9	2	11
	DI指数	-18%	0%	82%	18%
日南市・串間市	回答数	0	3	2	5
	DI指数	-40%	0%	60%	40%
県全域	回答数	1	101	43	145
	DI指数	-28%	1%	70%	29%



【D I 値】

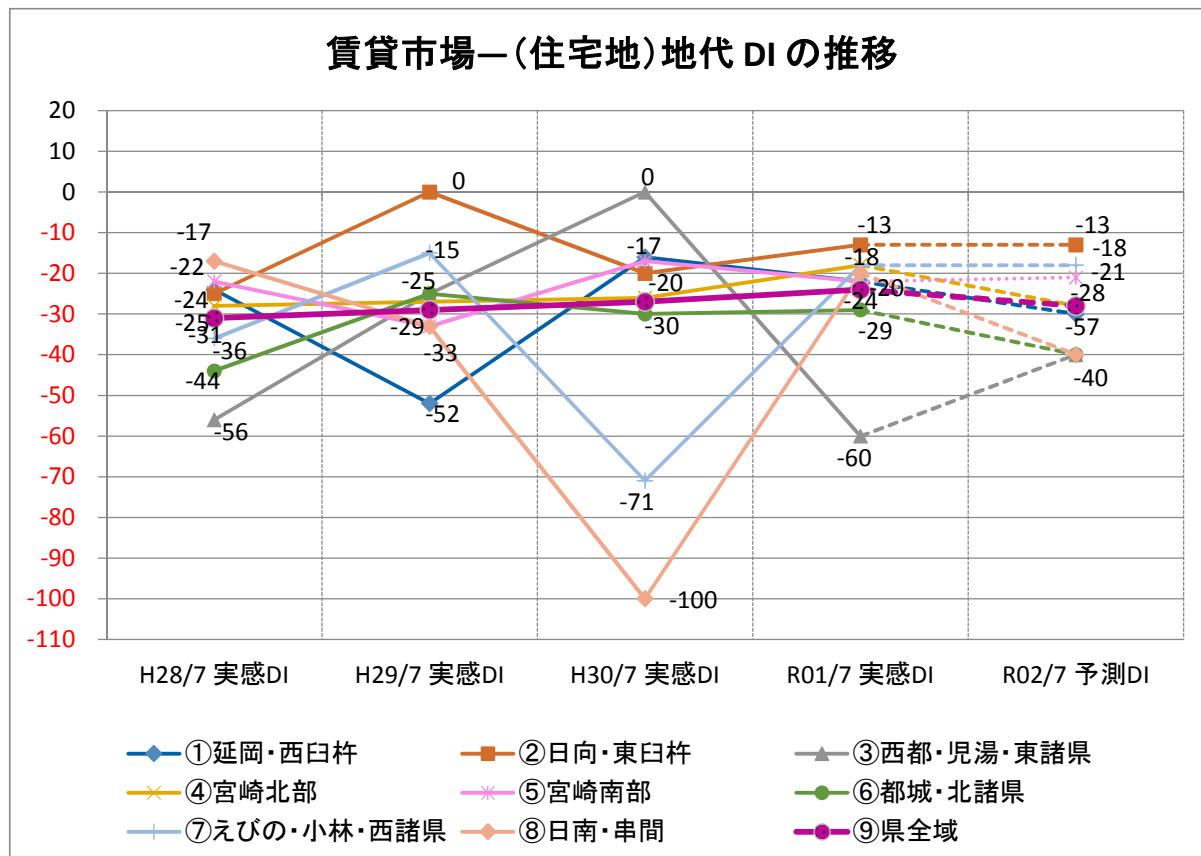
地 域	H28/7 実感DI	H29/7 実感DI	H30/7 実感DI	R01/7 実感DI	R02/7 予測DI
①延岡・西臼杵	-38	-52	-50	-22	-26
②日向・東臼杵	-50	-12	-20	-50	-25
③西都・児湯・東諸県	-56	-37	-33	-45	-33
④宮崎北部	-39	-13	-34	-10	-13
⑤宮崎南部	-39	-32	-22	-27	-21
⑥都城・北諸県	-33	-37	-30	-31	-35
⑦えびの・小林・西諸県	-18	-57	-71	-40	-50
⑧日南・串間	-20	-100	-75	-33	-50
⑨県全域	-37	-33	-36	-26	-27

令和元年7月の実感値は、県全域で-26となり最も改善がみられた。全域で下落傾向との実感ではあるものの、延岡・西臼杵、宮崎市北部地区、えびの・小林・西諸県、日南・串間地区では大きく改善した。宮崎北部地区では、宮崎駅西口の再開発が進行中であることに加え、昨年増床したイオンモール宮崎が面する主要地方道宮崎島之内線沿いにも、店舗等の進出が散見されることが、改善の一因ではないかと考えられる。宮崎南部地区では、宮交シティがリニューアルオープンしたが、-22から-27と、現時点では実感として顕在化していない。

延岡・西臼杵地区においては国道10号沿いの新規出店等が改善の一端を担っていることが考えられるが、日向・東臼杵地区(-20から-50)、西都・児湯・東諸県地区(-33から-45)、えびの・小林・西諸県地区(-71から-40)、日南・串間地区(-75から-33)は回答数が少ないので、断定的な判断が難しい状況である。

1年後の予測としては、県全域では概ね実感値と同値であるが、宮崎駅西口再開発がどのように影響を及ぼすかについて注視が必要である。

(上 村)



【D I 値】

地 域	H28/7 実感DI	H29/7 実感DI	H30/7 実感DI	R01/7 実感DI	R02/7 予測DI
①延岡・西臼杵	-24	-52	-16	-22	-30
②日向・東臼杵	-25	0	-20	-13	-13
③西都・児湯・東諸県	-56	-25	0	-60	-40
④宮崎北部	-28	-27	-26	-18	-28
⑤宮崎南部	-22	-33	-17	-22	-21
⑥都城・北諸県	-44	-25	-30	-29	-40
⑦えびの・小林・西諸県	-36	-15	-71	-18	-18
⑧日南・串間	-17	-33	-100	-20	-40
⑨県全域	-31	-29	-27	-24	-28

令和元年7月の実感値は、県全域で僅かに改善という結果となった。

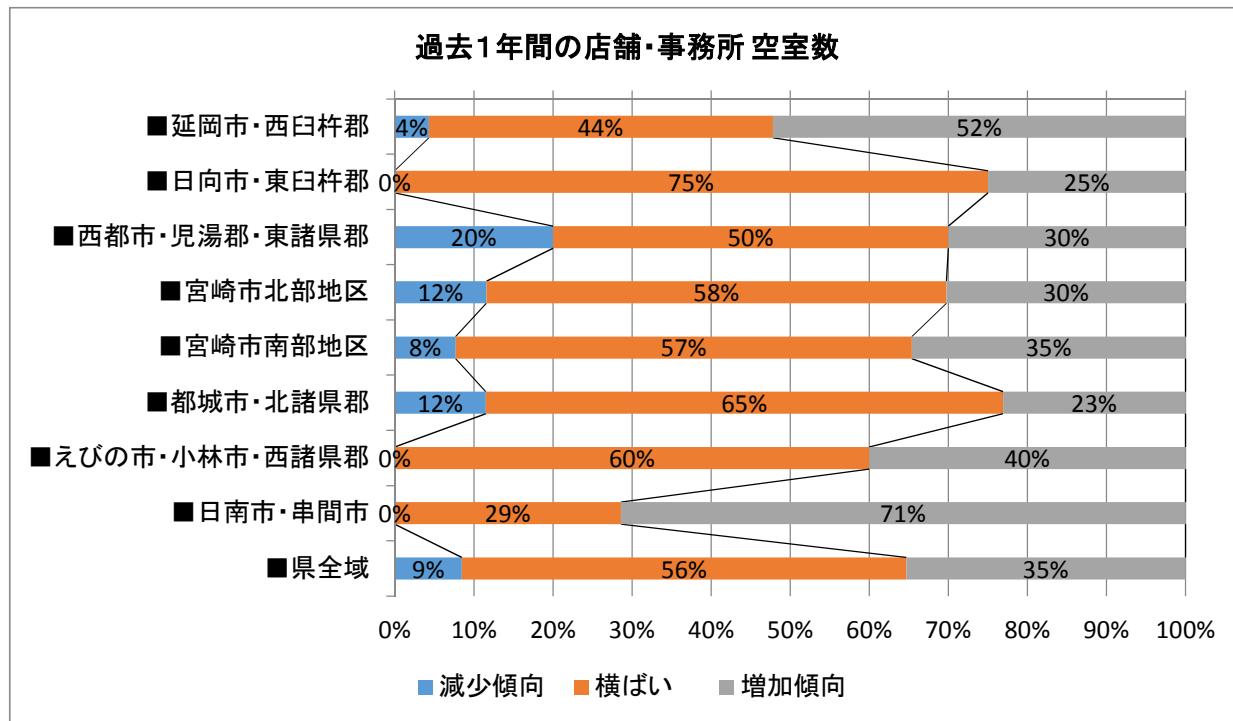
日向・東臼杵、西都・児湯・東諸県、えびの・小林・西諸県、日南・串間地区は回答数が少なく、商業地同様に断定的な判断が難しい状況ではあるが、西都・児湯・東諸県地区を除き前回よりもDI値は改善した。唯一、上昇との回答がみられた宮崎市北部地区についても1回から4回を通し、DI値はマイナスである。

1年後に関しては、全地域で横ばい若しくは悪化との予測。宮崎北部地区も悪化する見込みとなり、マンション等の供給過剰がその要因と考えられる。一方で、宮崎駅西口の再開発に伴いMJRの宮崎進出等、駅周辺を含めたマンションの建設需要は依然として多いことに加え、10月には増税を控えており、市場に与える影響に注視が必要である。

(上 村)

③-1 店舗・事務所空室数の動向

【店舗・事務所 空室数】(実感値)

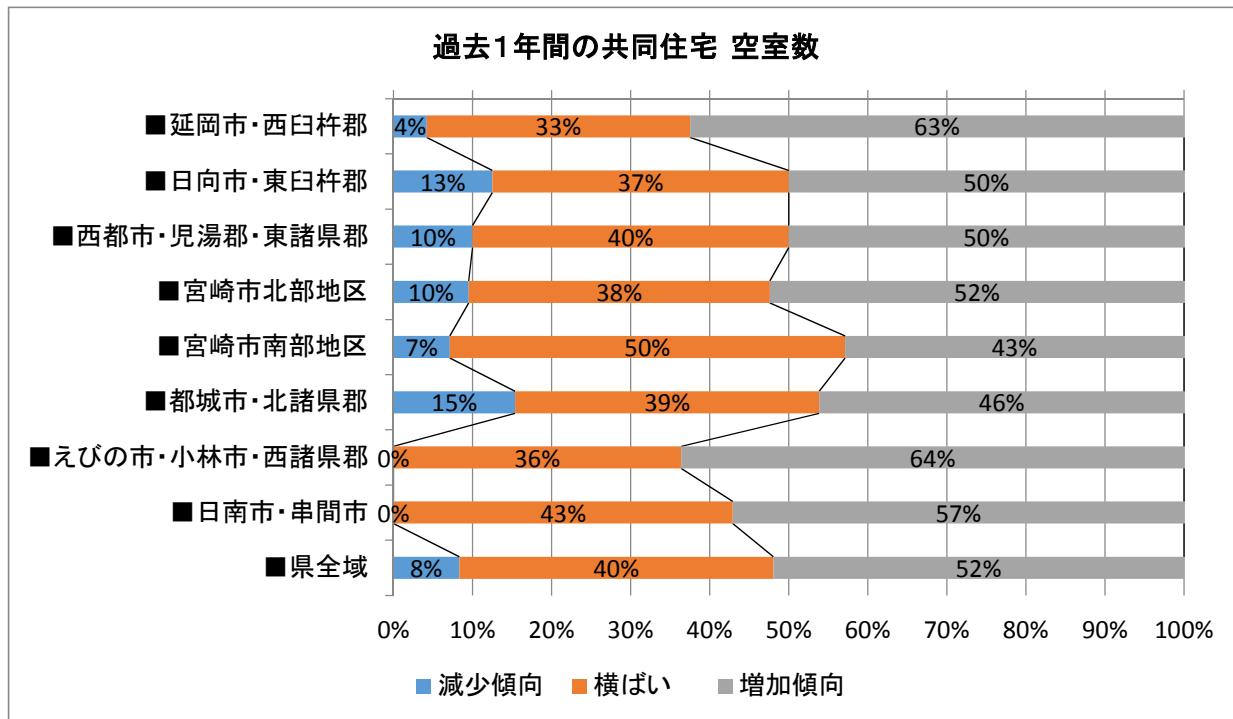


※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

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	1	10	12	23
	DI指数	-48%	4%	44%	52%
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	2	5	3	10
	DI指数	-10%	20%	50%	30%
宮崎市北部地区	回答数	5	25	13	43
	DI指数	-18%	12%	58%	30%
宮崎市南部地区	回答数	2	15	9	26
	DI指数	-27%	8%	57%	35%
都城市・北諸県郡	回答数	3	17	6	26
	DI指数	-11%	12%	65%	23%
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	2	5	7
	DI指数	-71%	0%	29%	71%
県全域	回答数	13	86	54	153
	DI指数	-26%	9%	56%	35%

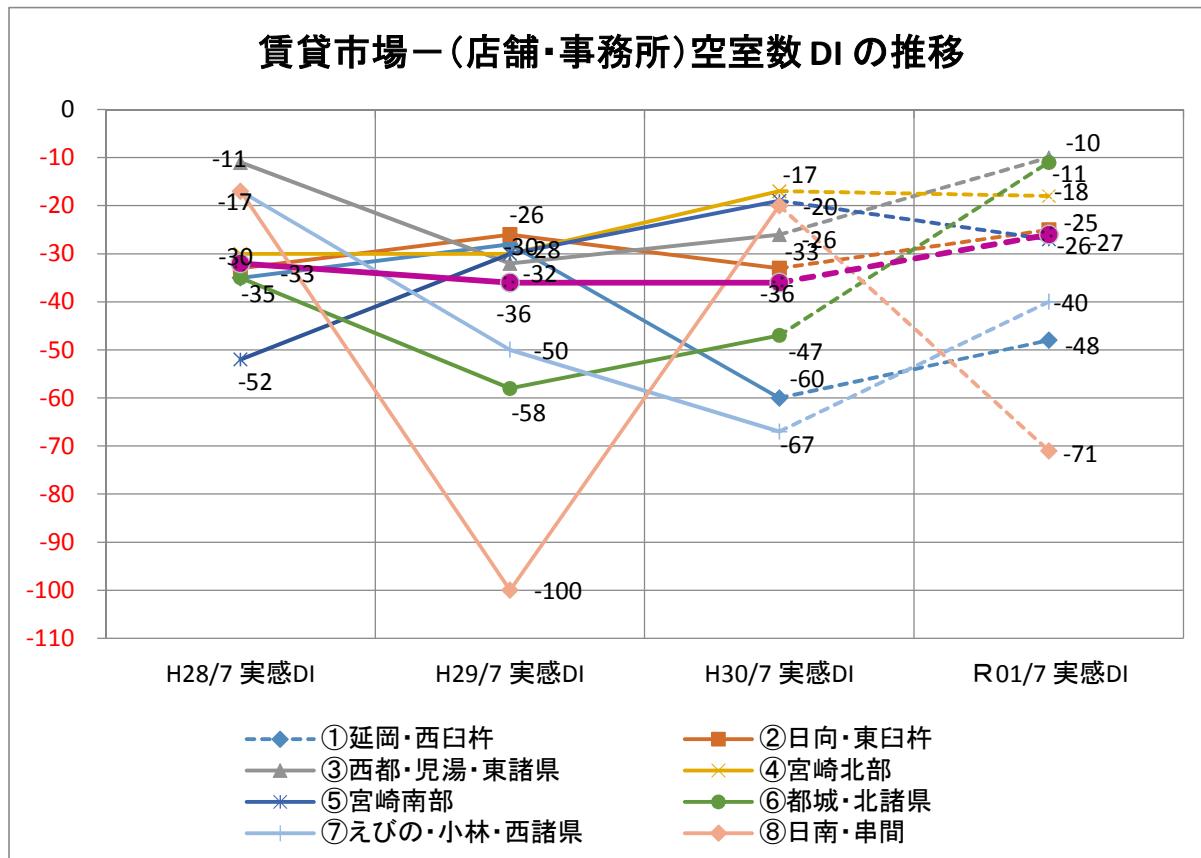
③-2 共同住宅空室数の動向

【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)		減少傾向	横ばい	増加傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	1	8	15	24
	DI指数	-59%	4%	33%	63%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	3	4	8
	DI指数	-37%	13%	37%	50%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	4	5	10
	DI指数	-40%	10%	40%	50%
宮崎市北部地区	回答数	4	16	22	42
	DI指数	-42%	10%	38%	52%
宮崎市南部地区	回答数	2	14	12	28
	DI指数	-36%	7%	50%	43%
都城市・北諸県郡	回答数	4	10	12	26
	DI指数	-31%	15%	39%	46%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	4	7	11
	DI指数	-64%	0%	36%	64%
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	13	62	81	156
	DI指数	-44%	8%	40%	52%



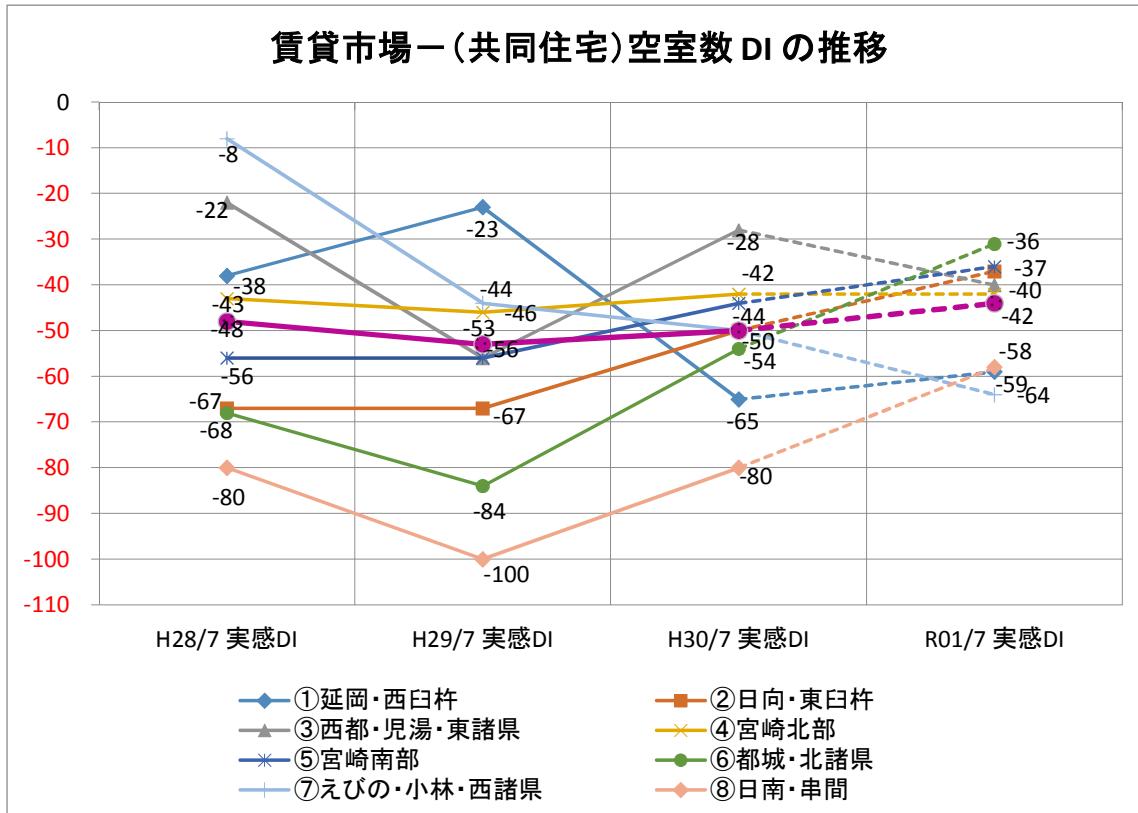
【D I 値】

地 域	H28/7 実感DI	H29/7 実感DI	H30/7 実感DI	R01/7 実感DI
①延岡・西臼杵	-35	-28	-60	-48
②日向・東臼杵	-33	-26	-33	-25
③西都・児湯・東諸県	-11	-32	-26	-10
④宮崎北部	-30	-30	-17	-18
⑤宮崎南部	-52	-30	-19	-27
⑥都城・北諸県	-35	-58	-47	-11
⑦えびの・小林・西諸県	-17	-50	-67	-40
⑧日南・串間	-17	-100	-20	-71
⑨県全域	-32	-36	-36	-26

令和元年7月の実感値は、県全域では前回よりやや改善して-26となった。地域別でみると、日南・串間地区を除き、横ばい又は若干の改善傾向にあるものの、DI値は全てマイナスで、店舗・事務所需要は依然として低迷している。特に延岡・西臼杵やえびの・小林・西諸県地区は前回に引き続きDI値が悪く、延岡市では駅前に複合施設「エンクロス」、小林市では駅前に複合ビル「TENAMU」が出来て、注目を集めたものの、既成商業地への波及効果は小さい。一方、都城・北諸県地区では前回から引き続き改善しており、図書館や子育て支援施設等を備えた「Mall mall」が地域経済に対して一定の影響を与えていた可能性がある。

宮崎北部のDI値はマイナスながらも横ばいで推移している。近年、宮崎駅西口の再開発への期待や官民一体となっての起業支援の取り組み等により、市街地中心部では空き店舗が減少している。その中でも宮崎山形屋周辺の商店街では新規出店が相次ぎ、従来のアパレルや雑貨などの物販店舗から飲食店舗を中心とした地域へ変化しており、限られたエリアではあるが、新たな店舗需要が生まれつつある。

(中 武)



【DI値】

地域	H28/7 実感DI	H29/7 実感DI	H30/7 実感DI	R01/7 実感DI
①延岡・西臼杵	-38	-23	-65	-59
②日向・東臼杵	-67	-67	-50	-37
③西都・児湯・東諸県	-22	-56	-28	-40
④宮崎北部	-43	-46	-42	-42
⑤宮崎南部	-56	-56	-44	-36
⑥都城・北諸県	-68	-84	-54	-37
⑦えびの・小林・西諸県	-8	-44	-50	-64
⑧日南・串間	-80	-100	-80	-58
⑨県全域	-48	-53	-50	-44

令和元年7月の実感値は、県全域では前回とほぼ同じ-44で、全ての地域でマイナスとなり、厳しい状況が続いている。近年の低金利や相続税対策等が要因となってアパート建設が増加し続けており、今後も空室率は高止まりすることが予想される。

地域別でみると、日向・東臼杵地区や都城・北諸県地区はやや改善している。日向市では土地区画整理事業、都城市では都城志布志道路の建設など公共投資が行われて市街地の整備が進み、人口や世帯数の減少が比較的食い止められていることがひとつの要因ではないかと思われる。

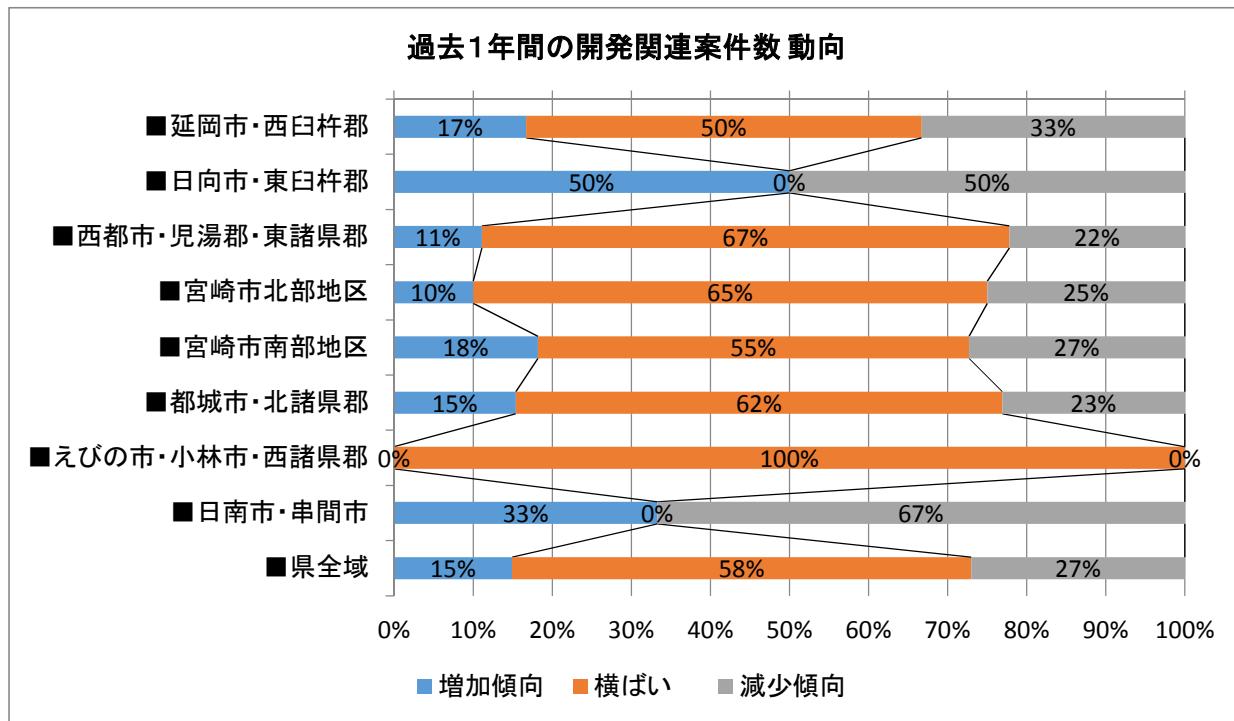
対して、えびの・小林・西諸県地区はここ数年連続して悪化し、今回は県内でDI値が最も悪くなつた。えびの市は新燃岳や硫黄山の噴火、小林市は若年層の流出などにより地域経済の衰退が著しく、賃貸需要の回復は見込めない。

(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

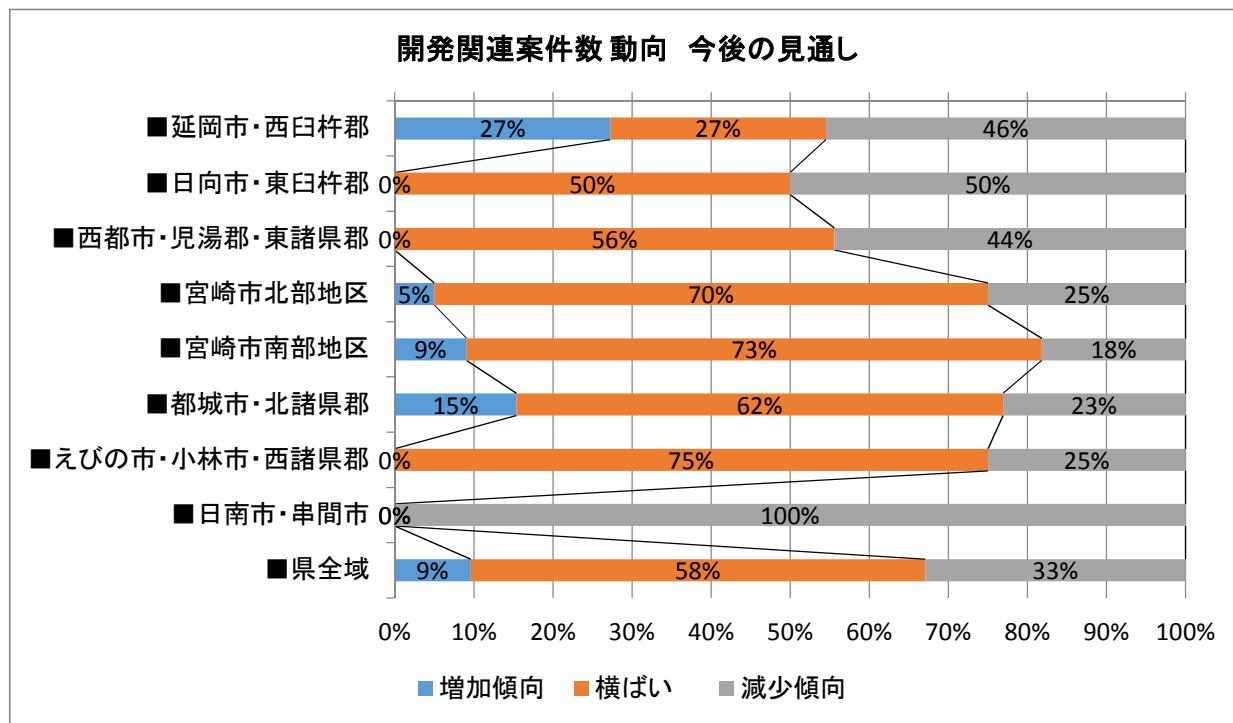
【開発進行中案件数】(実感値)



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

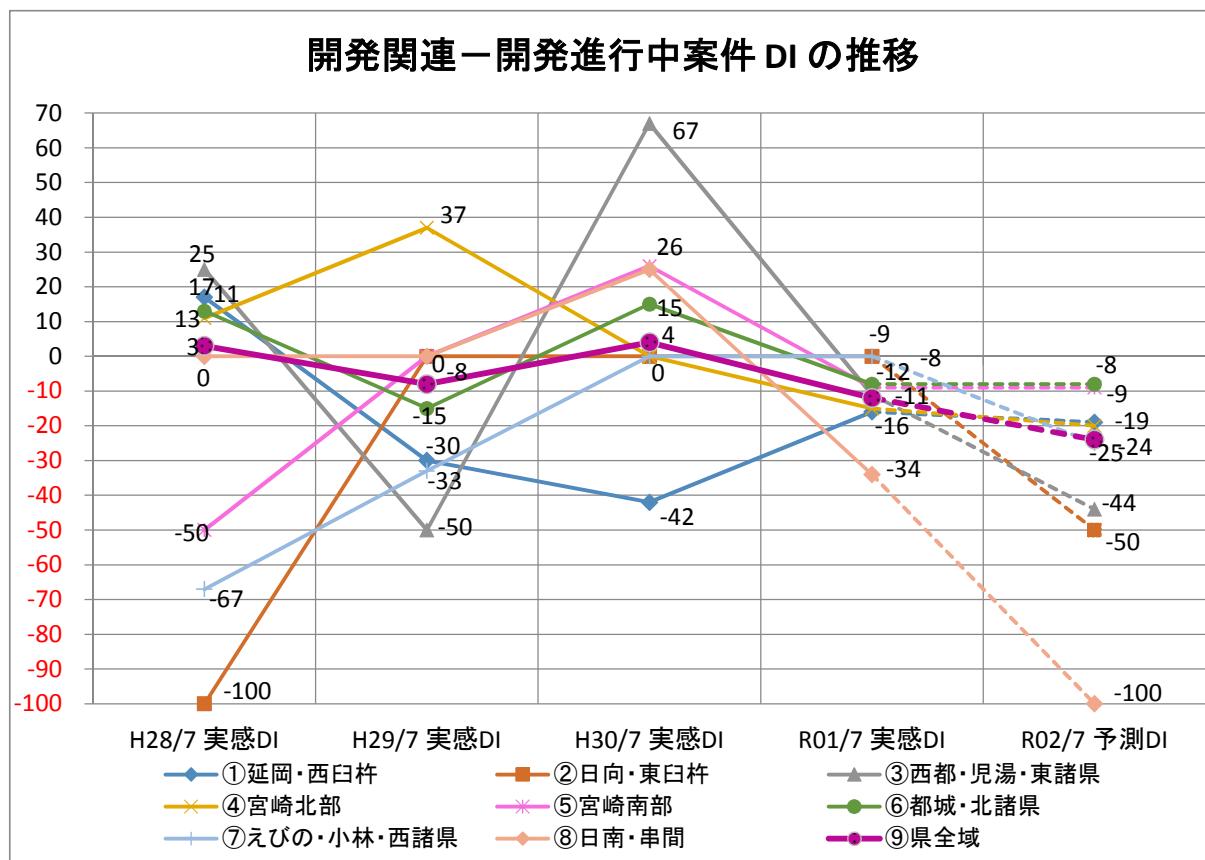
E(1)開発関連案件数		1	2	3	合計
調査時点における過去1年間の開発関連案件数		増加傾向	横ばい	減少傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	2	6	4	12
	DI指数	-16%	17%	50%	33%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	0	1	2
	DI指数	0%	50%	0%	50%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	6	2	9
	DI指数	-11%	11%	67%	22%
宮崎市北部地区	回答数	2	13	5	20
	DI指数	-15%	10%	65%	25%
宮崎市南部地区	回答数	2	6	3	11
	DI指数	-9%	18%	55%	27%
都城市・北諸県郡	回答数	2	8	3	13
	DI指数	-8%	15%	62%	23%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	4	0	4
	DI指数	0%	0%	100%	0%
日南市・串間市	回答数	1	0	2	3
	DI指数	-34%	33%	0%	67%
県全域	回答数	11	43	20	74
	DI指数	-12%	15%	58%	27%

【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	3	3	5	11
	DI指数	-19%	27%	27%	46% 100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	1	1	2
	DI指数	-50%	0%	50%	50% 100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	5	4	9
	DI指数	-44%	0%	56%	44% 100%
宮崎市北部地区	回答数	1	14	5	20
	DI指数	-20%	5%	70%	25% 100%
宮崎市南部地区	回答数	1	8	2	11
	DI指数	-9%	9%	73%	18% 100%
都城市・北諸県郡	回答数	2	8	3	13
	DI指数	-8%	15%	62%	23% 100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	3	1	4
	DI指数	-25%	0%	75%	25% 100%
日南市・串間市	回答数	0	0	3	3
	DI指数	-100%	0%	0%	100% 100%
県全域	回答数	7	42	24	73
	DI指数	-24%	9%	58%	33% 100%



【D I 値】

地 域	H28/7 実感DI	H29/7 実感DI	H30/7 実感DI	R01/7 実感DI	H02/7 予測DI
①延岡・西臼杵	17	-30	-42	-16	-19
②日向・東臼杵	-100	0	0	0	-50
③西都・児湯・東諸県	25	-50	67	-11	-44
④宮崎北部	11	37	0	-15	-20
⑤宮崎南部	-50	0	26	-9	-9
⑥都城・北諸県	13	-15	15	-8	-8
⑦えびの・小林・西諸県	-67	-33	0	0	-25
⑧日南・串間	0	0	25	-34	-100
⑨県全域	3	-8	4	-12	-24

令和元年7月の実感値は県全域では前回より16悪化して-12となった。地域別でみると、延岡・西臼杵地区はやや改善したが、その他はほぼ全ての地域で悪化しており、開発案件の減少が浮き彫りとなった。

宮崎市では北部が2年連続で悪化したほか、今回は南部が悪化に転じた。これまで堅調だったマンション建設も、供給戸数の増加や開発適地の減少等を受けて、徐々にそのペースを落していくものと思われる。

令和2年7月の予測値は県全域で-24となり、平成28年の調査開始以降、最も悪い値となった。地域別では、サンプル数が少ないこともあるが、日南・串間地区が-100となり、先行きに対して相当悲観的な結果となっている。総じて、消費税増税に伴う建設費用の値上がりや景況感の悪化が不動産市場に大きな影響を与えることが予測されている。

(中 武)

III. 雜感

令和になり最初のアンケートが、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 宮崎県本部様各位のご協力のもと、無事に行うことができました。ご賛同ご協力いただいた関係者の皆様には、深く感謝いたしております。本紙面を借りて熱く御礼申し上げます。

本アンケート調査結果も、今回で5回目を迎えました。回を重ねるたびに、情報が蓄積されることで、当該アンケートの信頼性は大きく増すものと信じております。宮崎の不動産市況を表す重要な情報源として、広く県民の皆様に利用されることを願っております。

さて、今回のアンケート結果を概観しますと、前年の7月からの1年間につきましては、全体としては前回調査の傾向を踏襲していると考えられます。

住宅地につきましては、宮崎北部・南部地区については、前回調査に続いて値上りを実感し、その他の地区では、依然として値下がり傾向を実感しているという結果になりました。今後の予測については、全ての地区で悪化を予測している状況です。

商業地につきましては、宮崎北部地区だけが値上がりを実感しており、宮崎南部地区は前回値上がりを実感していたものの、今回調査では値下がり実感に転じてしまいました。宮崎駅前の再開発に伴い、周辺地域で空店舗が少ない状況となっており、実感として現れたと考えられます。その他の地区では、依然として値下がり傾向を実感しているという結果になりました。今後の予測については、住宅地と同じく、全ての地区で悪化を予測している状況です。

マンションについては、宮崎北部・南部地区で、前回まで値上がりを実感していたものの、今回調査では概ね横ばいに転じたことから、不動産市場に若干の変化があったと考えられます。

九州沖縄を見ますと、中国をはじめとするアジア各地からの観光客の増加により、インバウンド景気が起こっております。特に沖縄県や福岡県の中心地では、土地価格が大きく上昇しております。熊本も地震からの復興が進み、土地価格は住宅地・商業地共に上昇率が大きくなっています。宮崎県を見ると、下落率は小さくなっているものの、依然として下落傾向が続いている状況です。工事が進む JR 宮崎駅前開発を契機に、景気が大きく上向くことが期待されます。但し、日韓関係の悪化は、宮崎のゴルフ観光業等には大きなダメージとなっており、今後の動向は見守るしかありません。

本アンケートは、広く宮崎県民の有益な情報提供ツールとなるよう、今後も継続し行って参りたいと思っております。関係者の皆様には、今後もご協力いただきますよう、どうぞよろしくお願ひいたします。

令和元年9月12日

公益社団法人 宮崎県不動産鑑定士協会
調査研究委員会委員長 傳田 和之

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)

- ◆ 中古住宅は場所・価格で動く。
- ◆ 海岸の近くは希望者が少ない。
- ◆ 50~60 坪位の小さな土地の希望者が多い。
- ◆ 中古住宅(戸建)の需要はあるが物件数が少ない。
- ◆ 土砂災害特別警戒区域内、がけ条例等、仲介業者としての判断が非常に難しい場面がある。
- ◆ 区画整理区域については昨年も土地価格は上昇。道路幅が狭く、津波の恐れのあるところは下落。

(日向市・東臼杵郡)

- ◆ 動きが悪い。
- ◆ 津波など災害に対して敏感である。
- ◆ 住宅建設は消費税が 10% に上がる今年の 10 月からは動きがないと判断している。令和元年 5 月 1 日頃から、昨年と比較して間違なく売上が落ちているのがその表れだ。

(西都市・児湯郡・東諸県郡)

- ◆ 子供を中心として物件を探すことが多い。
- ◆ 不動産相場は人口減少にスライドしている。
- ◆ 国富町木脇にスマートインターができるので、市場動向に注目している。
- ◆ 新築用地を求めるお客様で、物件予算との比率を重要視しそう。土地購入の判断に時間を長く要するところが多くなった。

(宮崎市北部地区/大淀川以北)

- ◆ 相続案件が多くなったと感じる。
- ◆ 高台の住宅地の売物件が少ない。
- ◆ 住宅用地、高台は価格が上がっている。
- ◆ 人気地区とそうでない地区の格差が生じている。
- ◆ 高台物件については、希望者も多く高値でも動く。
- ◆ 市街化調整区域の規制が厳しく、価格差が大きい。
- ◆ 市内西部、南部の高台や大型団地が上昇傾向にある。
- ◆ 2019 年以降、極端に動きが低下している。一服感あり。
- ◆ 市内中心部に対しての投資物件が県外からの要望が多い。
- ◆ ハザードマップを意識されるお客様が増えているように思う。
- ◆ エンドユーザーの予算減から求める土地の面積が減少傾向。
- ◆ 高台物件については、価格も上昇傾向にありよく売れる印象。
- ◆ いい傾向であるが、最近ミニ開発の建売住宅が敬遠されつつある。
- ◆ 高台希望が多い。建物を優先して、土地への予算が少なくなっている。
- ◆ 宮崎市中心部、高台が人気。沿岸部は一般住宅としては難しくなっている。

- ◆ ハザードマップ、築年数、耐震性など、災害対応を気にする方が多く感じる。
- ◆ 住宅用地に関して、清武町、高岡町、西佐土原地区の需要が高まっていると感じる。
- ◆ 海より離れた場所でできれば高台で道路との高低差のない物件等の希望者が多いと感じる。
- ◆ 新築分譲マンションがあまりに多く出来すぎており、まだ新しい中古マンションの価格が下落しすぎの感がある。
- ◆ 市内西部高台住宅地～大塚地区が圧倒的に需要が片寄っている。神宮～霧島～船塚方面の相場上昇。全体的に高台傾向。
- ◆ 物件の数が減少している感がある。自然災害を免れる地域であり、かつ利便性の高いエリアが希望されている。

(宮崎市南部地区/大淀川以南)

- ◆ 住宅用地の減少。
- ◆ 土地が良くても海拔の低い場所はお客様が避ける。
- ◆ 大型団地が開発されないので住宅地が不足している。
- ◆ 人気エリア地区は売買物件がないので、今まで注目されていなかった所が少し動くのではないか。
- ◆ 少子高齢化により、郡部の管理(不動産)が行き届かなくなり、結果、全体的に土地価格は下がる。
- ◆ 駅や港、または空港などの交通機関が比較的近く便利な宮崎市内東部の土地はお客様間、不動産業者間で取得の競争をしているほど人気が高く物件が不足しがち。
- ◆ (学校校区の緩和化) 希望物件がある場合、学校校区により転校しなければならず(1年間以内、あるいは6年生は1年間の特例はあるが)、購入をあきらめざるを得ない人もいて、希望により変わらず留まることができればと思う。

(都城市・北諸県郡)

- ◆ 相続人の早期販売が目立つ。
- ◆ 土地(住宅用)の問合せが増えてきた。
- ◆ 高齢化により売却物件が増え、買手市場となっている。
- ◆ 小学校に近い土地または中古住宅を希望する人が多い。
- ◆ 消費税8%で契約件数が減り、10%ではもつと悪くなると考える。
- ◆ 特定の小学校区に人気が集中し、物件探しが困難な場合がある。
- ◆ 地域の中心部への移住目的で比較的高齢な方からの中古物件の需要が増加している。
- ◆ 都城志布志道へのアクセスを視野に入れた土地探しをされるお客様が増えたように感じる。
- ◆ コンパクトシティの名目にて、土地の利用計画が難になっている。本当の意味での土地の有効利用の計画になっていない。
- ◆ 古家(空家)の解体物件売りが増加している。それに伴って解体コストが2割程度値上げされているため売主の手取りが減少している。そのような状況の中、売主の販売意欲が薄れてきている。
- ◆ 国道269号線の蓼池地域は今土地(宅地)を求める需要が増加している。実際2年続けて関連小学校が1クラス増える現状。都城インターへも10分程度で運送会社などが増加しており活況を呈している。

(えびの市・小林市・西諸県郡)

- ◆ 建物の価格は昨年より2割～3割高なのによく売れる。

- ◆ 中古住宅の売却希望が多く寄せられている。しかし、永年空家となっていたり、築年数がかなり経っているものが多く、中には売却困難なものも目立つ。当然価格も下落傾向である。

(日南市・串間市)

- ◆ 取扱件数の減少。価格の2極化。
- ◆ 市街地に集中。日常生活が不便なところはますます敬遠されている。
- ◆ 売主の売却希望価格が高く、購入希望者が適正価格で購入できない。地主は「負」動産となる将来がまったく見えていない。

賃貸市場について

(延岡市・西臼杵郡)

- ◆ 物件が多すぎる。
- ◆ 借り主様の要望を家賃にしても契約金にしても尊重することが契約のポイントになっている。
- ◆ 新築のアパートの建設が続いているので、世帯数が減少しているのだから、当然余剰傾向は続くと考えている。
- ◆ 古い建物は空き物件が多い。需要と供給のバランスが崩れている様に思われる。人口減少を考えれば供給が多すぎる。
- ◆ 市町村の人口減少に伴い賃貸住宅が過密で入居者の出入りが激しくなり、賃料の値下げをせざるを得ず、管理会社とオーナーが大変と思われる。

(日向市・東臼杵郡)

- ◆ 賃貸借は今のところで動かない入居者が多く、空室が今から増えると判断する。

(西都市・児湯郡・東諸県郡)

- ◆ 外国人労働者のための物件が増えた。
- ◆ 地域によって共同住宅(アパート)、戸建住宅(賃貸)のニーズが違うこと。

(宮崎市北部地区/大淀川以北)

- ◆ 物件過多。
- ◆ 入居者からのクレームの増加。
- ◆ 空室をクリーニングするのが難しい。
- ◆ 店舗・事務所はよく契約になっている。
- ◆ 供給過多の状態であり、リフォームしても入居者がいない。
- ◆ 特定の校区、狭いエリアに人気が集中しており、局地的に水準並み。
- ◆ 貸家のリフォーム関係が多くなると思われるが、その資金に困っているオーナーが多い。
- ◆ 新規着工が減少傾向にあるが、完全な飽和状態で空室率の増加と家賃の下落は続いている。
- ◆ 入居が良い所と悪い所の差がはっきりしている。家賃だけではなく差別化できている所の入居率は良い。

(宮崎市南部地区/大淀川以南)

- ◆ 空室、空店舗が多い。
- ◆ 古い物件は入居が悪い。
- ◆ 供給過多により、今後も賃料下落が続くと思われる。
- ◆ 古くなると修理、改築等を費用の問題でそのままの状態で募集する家主が多くなった。
- ◆ 管理物件の空きを埋めるべく業者間の協力を得ていたが、法律の厳格化によりさらに空きが増加し家主は苦しくなる。
- ◆ 賃貸においても宮崎市内の宮崎駅を囲む2、3km以内は人気だが、古く感じられる共同住宅は空室が多く、家賃を下げても入室がなく、建物の維持にも多額の費用をかけつつも手離すオーナーがみられる。

(都城市・北諸県郡)

- ◆ 新築物件のみ、家賃上昇傾向がある。
- ◆ アパートの建設が非常に多く、空室が多くなっている。
- ◆ 今後、賃貸物件が増えれば、賃料の値下げはあると考える。
- ◆ 地域及び場所によって違いがあり、必ずしもアンケートの質問通りではないと思う。
- ◆ 新築物件の増加により、10年以上の空家が増え、需要と供給のバランスが壊れつつある。
- ◆ 賃貸供給過多状態であるので、本来受けはならない広告料なども発生してしまうと思われる。
- ◆ まだ新築の勢いが止まらず、供給過多の感が否めない。家賃の下落につながるのではないか。
- ◆ 単身が増えているため、家賃の高額な物件等も成約につながっている。しかし、家族世帯物件は空家が目立っている。

(えびの市・小林市・西諸県郡)

- ◆ 所得格差がニーズに表れている。二極化。
- ◆ 町の中に集まる傾向。古い貸家は下落傾向。
- ◆ 少しづつ空室が目立ったり、空室状態の期間が長くなる傾向にある。

(日南市・串間市)

- ◆ 都市部への人口流出が止まらない状態で、新築アパート・マンションの建設もあり、飽和状態がさらに進み空室や空家はさらに増加する。神戸市の建築を規制する条例等を宮崎県内でも検討する必要がある。

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)

- ◆ 開発がなくなった。

(西都市・児湯郡・東諸県郡)

- ◆ 良い物件は売れる！が未確定？
- ◆ 宅地開発、分譲する動きがここ最近鈍化している。

(宮崎市北部地区/大淀川以北)

- ◆ 小規模の開発が多くなった。

- ◆ 開発可能エリアの減少に伴い、仕入競争激化傾向。
- ◆ 建築費用の高騰により事業全体の収支バランスが崩れている。できるだけ早期の価格安定(正常価額)を望んでいる。
- ◆ 賃貸マンションは市場性、需要が落ち込んでいるにもかかわらず増加傾向にある。商業施設は中心部の活性化が予想される。
- ◆ 行政側の政策内での活動となるので選択肢が限られ、時間も大幅にかかることからリスクが高い分野と捉えてとりかかる必要がある。
- ◆ 宅地開発は人気地区～高台に物件が少なく高騰傾向であるが、地震を意識したうえで、郊外に目を向け、商業施設を含めた開発分譲地ができてほしい。調整区域の見直しも検討してほしい。

(宮崎市南部地区/大淀川以南)

- ◆ まとまった広さの土地がなく、分譲マンションとしての物件や数件の建物を建てるにあたっての物件は入手が困難となってきている。郊外の宅地開発を手がけても長期に渡って完売しない。

(都城市・北諸県郡)

- ◆ 供給オーバーと思われる。賃料が下がっている。
- ◆ 都城市の場合、宅地開発に係る面積要件が少ない。
- ◆ 築年数の古い店舗、併用物件が空店、空家とともに増加している。
- ◆ 弊社は商業施設の対応が主であり、営業においての温度差は多分にあると思う。

(えびの市・小林市・西諸県郡)

- ◆ 立地が良ければ売れる。
- ◆ 需要が弱いので宅地分譲も小規模なものとなる。せいぜい 300 坪～600 坪(3 区画～5 区画)の開発を心がけている。売れ残りをできるだけ少なくするために、開発前にお客の希望を確かめる方向にある。

最後に

(延岡市・西臼杵郡)

- ◆ 物件の供給が多く需要が少ない。
- ◆ 人口減少の為、市場の動きがにぶる。
- ◆ 土地、特に商業地はまったく動かない。
- ◆ ニーズがない地域でも土地の価格が高いままのところが多い。平均収入(個人)と土地平均価格の差が大きくなっている。
- ◆ 住宅ローンの金利状況からみると、不動産の需要は上昇すると思われる。一方、不動産投資の融資が厳しくなっている。(自己資金割合)投資目的の不動産の需要が減退する可能性があるのでは。

(日向市・東臼杵郡)

- ◆ 地方は景気が悪い。老人が多い。若い人がいない。
- ◆ 延岡市、野地、野田の土地の価格が上がったように感じる。
- ◆ 商業地はほとんど県外のチェーン店が独占状態か? 地元の事業者では開発は無理か? これでは地方の活力にはならないのでは?

(西都市・児湯郡・東諸県郡)

- ◆ 好条件の物件価格は高く、それ以外の場合は大幅に安くなる傾向が強くなっている。中古住宅の売却価格が安価でない物が多い状態。
- ◆ 不動産業とみられる宅地の分割売りや、それに携わる業者への法律の周知徹底が不十分である。一般人が自分で分割売りする人がたまにいる。
- ◆ 中古住宅の購入にあたり、当社リフォームを考えていたものの、全体予算が伸びず断念する傾向が多くなってきた。住宅ローンの借入額も最低限でいいという方が多くなってきている。

(宮崎市北部地区/大淀川以北)

- ◆ 銀行の融資がつきにくい。
- ◆ 収益物件の売買が少ない。
- ◆ 上昇・下落は%表示が好ましい。
- ◆ 投資物件について融資がつきにくい。
- ◆ 街中の月極駐車場の問合せが急増している。
- ◆ 住宅を購入する年代がますます若くなっている。
- ◆ 消費税率アップによるかけこみ需要はあまり無し。
- ◆ オリンピック終了後、不動産市場が大荒れになりそう。
- ◆ 郊外でも価格の安い物件がよく売れる傾向にあると思う。
- ◆ この1年で物件を探す手段がインターネットに完全移行した。
- ◆ 相続において発生している物件の処理を悩んでいる相続人が多くなっている。
- ◆ 収益物件の需要バランスが異常に感じる。融資面はつきづらいが(県内外含め)、価格が下がらず近年の投資ブームを引きずって横ばい。
- ◆ 賃貸契約で契約締結後、退去時等にあらゆる法律文献を引用し特約等入居率に不利なので無効などとごねる入居者増加傾向にあり。
- ◆ 銀行融資の難しい顧客様がおられる。不動産を求めたい意欲が強いので何らかの救済、住宅ローン等の新商品の開発をよろしくお願いしたい。
- ◆ すべてにおいて、市街地調整区域が街の発展を阻害している。公共施設等が完備された地区においても、見直ししないでそのまま調整区域で放置されている。平成の大合併がされたのだから、都市計画も広域的・根本的に考え直す必要があると思われる。

(宮崎市南部地区/大淀川以南)

- ◆ 若い人達は2,000万円前後の新築住宅を希望している。お金(頭金)が無いのに家を欲しがる。
- ◆ 売り出し金額が今までよりも全体的に高い。今までの相場で売りに出るととにかく早く決定して情報をいかにもらうかで勝負が決まる感じている。
- ◆ 不動産を求めている方は多くいるが、持家として新築されるのは若年の方がほとんどで自己資金が多少あったとしても離職していたり、勤務年数が不足しているとほとんどの方が融資が受けられず契約予約を取り消され、売手側も買手側も落胆することが多くなっている。世代交代の波はピークに近くなってきており、故郷には戻ってこない家族の方が処分に困り、売り急いでおられ安価で手離しておられる。

(都城市・北諸県郡)

- ◆ 媒介契約を売主・買主と締結せずに業務を行う不動産業者が多すぎる。

- ◆ 消費税3%～5%になれば不動産仲介業として土地も活発に動くと考える。
- ◆ 不動産業務としては必ずしも住宅関連だけではないと思い、様々な形態があると思う。
- ◆ 転用許可等で取得できる農地が多く、特に住宅地の形成においてまとまりが無いように感じる。
- ◆ 消費税10%前に家を建築する人が多いのでは。土地を安く購入し、家にお金をかける傾向がある。
- ◆ 建築費用が高くなつたためか、土地の購入費用を低下して、新築住宅取得費用を抑えるほうが多くなつた。
- ◆ 空家の増加がだんだん顕著になってきたように思う。早く今のうちに対策を講じなければ将来が案じられる。
- ◆ 中古住宅(空家)の流通が増加している。建物が使えなければ解体して、土地として流通させることになる。さらに供給が増えて価格が下がり続け、都部ではもらってくれる人がいなくなってきた。

(えびの市・小林市・西諸県郡)

- ◆ 住宅用地売買が減少傾向。
- ◆ 親から相続した山林の売却処分を希望する事案が多い。価格よりとにかく処分したい意向が強い。(後々、子や孫に相続させたくない)

(日南市・串間市)

- ◆ 田舎は過疎化がさらに進み、人口減少も重なり先行きが不透明だ。
- ◆ 賃貸住宅の退去時の精算トラブルは国が隅々まで負担の割合を厳格化しないからだろう。東京ルールもあいまいな部分も多く、国が決めなければこれからもトラブルは増え続けるだろう。

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

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

(有)不動産グッドウィル	(株)丸商建設 宮崎北店
(株)山田屋不動産	三榮不動産(株)
共進不動産	(有)フェニックスホーム
あいプラン	(有)古谷ホーム
(有)黒木技建	(株)ジョイハウス
(株)カチタス延岡店	(株)ハウザーライフ
(有)大成不動産	(株)トライスター
光不動産	ほんぶハウジング
(株)アクロス不動産	(株)ホワイトホーム
英行不動産	金丸事務所
(有)アートライフ	(株)グローバル
(有)イザワホーム	ジェイ不動産
大平産業(株)	(株)丸商建設
(株)吉野不動産高鍋支店	大和ハウス工業(株)宮崎支店
(有)三愛ホーム	(株)川添不動産事務所
(株)盛和	菊池不動産
(有)松浦工務店	(有)共栄産業
(株)吉野不動産	(株)大平産業
(有)丸正開発不動産	(有)大興不動産日向
(株)増友	(株)加行建設
(株)タチカワハウジングセンター	(株)不動産ネットワーク
都城第一不動産(有)	(株)グローバル・クリーン
かみ西不動産	(株)アービスホーム
新興不動産(有)	アイエス不動産
(株)ひまわり不動産	ALEX不動産
本田不動産	(有)カワソエ宅建
(株)宮脇燃料	(株)クリアルティ
(有)司工務店	(株)総研コンサル
(株)大和不動産	常盤産業(株)
岩崎不動産	街中不動産
とこなみ不動産管理(株)	宮崎西部不動産
今富不動産	リズエナ不動産(株)
上原林業(株)	大塚不動産(株)
山口不動産	(有)グリーン開発
(株)光神建築	花山手不動産
旭観光開発(株)	(株)ピースホーム
あおいホーム(株)	(有)フィールドエム
(株)山崎	弥生ホーム
新興不動産(有)小林店	
窪田不動産	
(株)むたホーム	
日南不動産(株)	
ゆうホーム	
宮崎テクノビレッジ(株)	
(有)シーエス不動産コンサルタント	
ミライエ	
(株)エージェントステップ	
菊池産業(株)	
セイバリーライフ(株)	
睦屋商事(株)	

※ご協力ありがとうございました。

＜編集執筆＞

公益社団法人宮崎県不動産鑑定士協会 調査研究委員会

役 職	氏 名	所 属
委員長	傳田 和之	(株)田園都市鑑定
委員	濱野 俊宏	浜野不動産鑑定士事務所
委員	池上 成満	(株)池上総合鑑定
委員	中武 誠	(株)中神不動産鑑定所
委員	上村 巴樹	(株)さくら総合鑑定所

—【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。