

第6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2年7月1日調査時点)

令和2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	P3～5

II. アンケート集計結果

1.回答者の主たる営業地域	P6
2.設問ごとの回答内訳と小括	
(1)不動産売買について	
①地価の動向と将来予測	P7～16
②取扱件数の動向と将来予測	P17～22
③中古マンション価格・取扱件数の動向と将来予測	P23～28
(2)不動産賃貸について	
①不動産賃料(店舗・事務所/共同住宅)の動向と将来予測	P29～34
②不動産地代(商業地・住宅地)の動向と将来予測	P35～40
③不動産空室数(店舗・事務所/共同住宅)の動向	P41～44
(3)開発関連(宅地開発・マンション開発など)について	
①開発進行中案件数の動向と将来予測	P45～47
(4)新型コロナウィルス関連緊急アンケート	P48～53
III. 雜感	P54

IV. 調査票の各設問(D問4,E,F,コロナ関連アンケート)へのコメント一覧 P55～61

V. 今回ご協力いただいた事業所様一覧 P62

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2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3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2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：1,000 (内訳／宅建協会821・全日179)

□有効回答数：226 (内訳／宅建協会179・全日47)

□有効回答率：22.6%

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6回 宮崎県内の不動産市況調査アンケート調査票

※回答をご記入の上、本票を 令和2年7月17日(金)までに、FAXにてご返送ください。

◆◆ 新型コロナウィルス関連のアンケートにつきましてもご協力をお願いいたします ◆◆

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Dへ)

(1) 現在の中古マンションの価格の動き (1年前と比較して)

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

(2) 1年後の中古マンションの価格の動き(現在と比較して)

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

(3) 現在の貴社の取扱件数 (1年前と比較して)

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

【2枚目もご回答をお願いいたします】



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。

【3枚目もご回答をお願いいたします】



新型コロナウィルス関連 緊急アンケート

新型コロナウィルスの感染拡大により、不動産市場に大きな影響を及ぼすことが懸念されています。
貴社の営業地域での状況を踏まえて、ご回答下さい。

●令和2年3月以降の**売り希望価格**は、どの程度変動していますか？

住宅地

- ①下落なし ②5%以内下落 ③10%以内下落 ④30%以内下落 ⑤50%以内下落 ⑥50%超下落 ⑦不明

商業地

- ①下落なし ②5%以内下落 ③10%以内下落 ④30%以内下落 ⑤50%以内下落 ⑥50%超下落 ⑦不明

●令和2年3月以降の**成約価格**は、どの程度変動していますか？

住宅地

- ①下落なし ②5%以内下落 ③10%以内下落 ④30%以内下落 ⑤50%以内下落 ⑥50%超下落 ⑦不明

商業地

- ①下落なし ②5%以内下落 ③10%以内下落 ④30%以内下落 ⑤50%以内下落 ⑥50%超下落 ⑦不明

●令和2年3月以降の**売買の取扱件数**は、どの程度変動していますか？

住宅地

- ①減少なし ②5%以内減少 ③10%以内減少 ④30%以内減少 ⑤50%以内減少 ⑥50%超減少 ⑦不明

商業地

- ①減少なし ②5%以内減少 ③10%以内減少 ④30%以内減少 ⑤50%以内減少 ⑥50%超減少 ⑦不明

●新型コロナウィルスによる不動産市場への影響は、**今後どれほど続く**と思われますか？

住宅地

- ①影響なし ②半年以内 ③1年以内 ④2年以内 ⑤3年以内 ⑥3年超 ⑦わからない

商業地

- ①影響なし ②半年以内 ③1年以内 ④2年以内 ⑤3年以内 ⑥3年超 ⑦わからない

●新型コロナウィルスによる不動産市場への影響についてのお考え等、ご自由にお書き下さい。

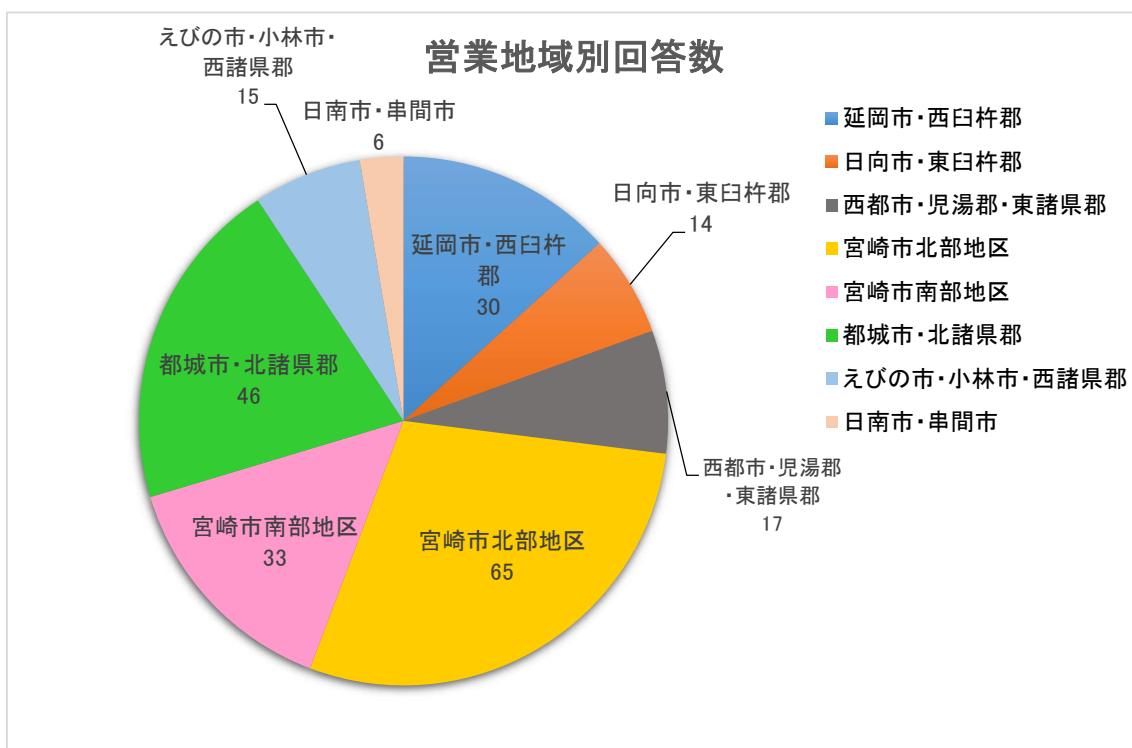
質問は以上です。ご協力いただき誠にありがとうございました。

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	17
宮崎市北部地区	65
宮崎市南部地区	33
都城市・北諸県郡	46
えびの市・小林市・西諸県郡	15
日南市・串間市	6
計	226

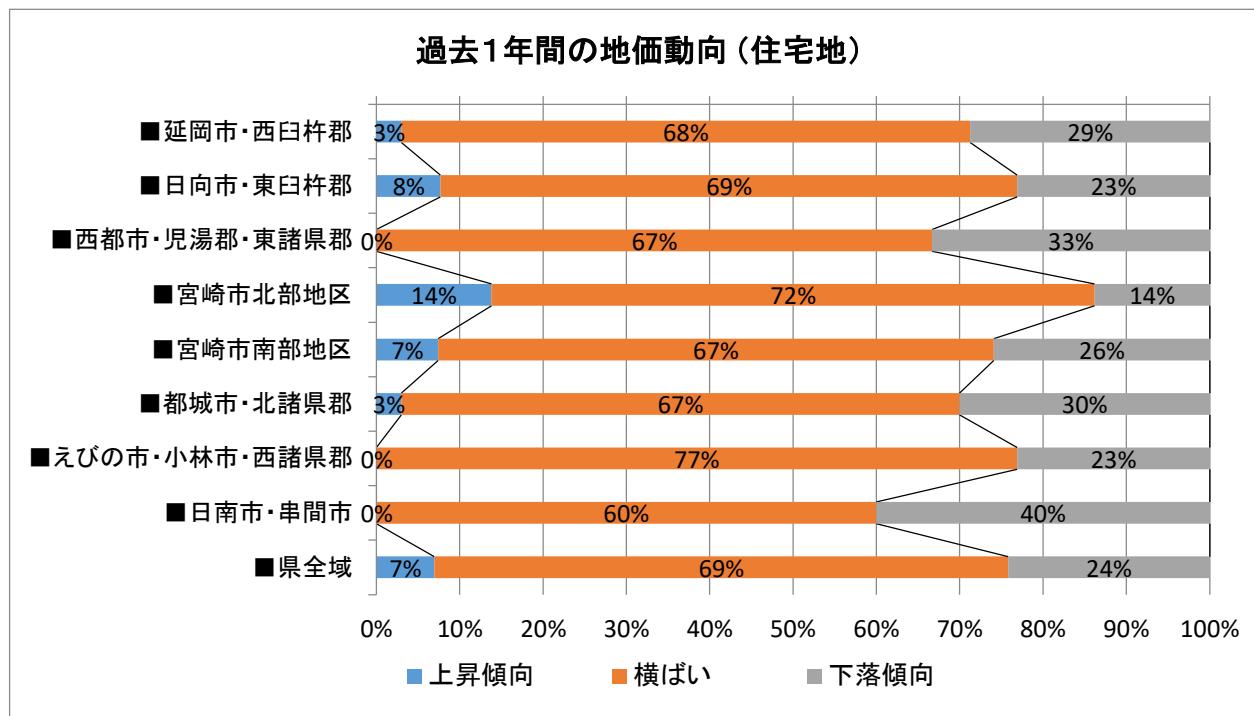


2. 設問ごとの回答内訳と小括

(1) 不動産売買について

①地価の動向と将来予測

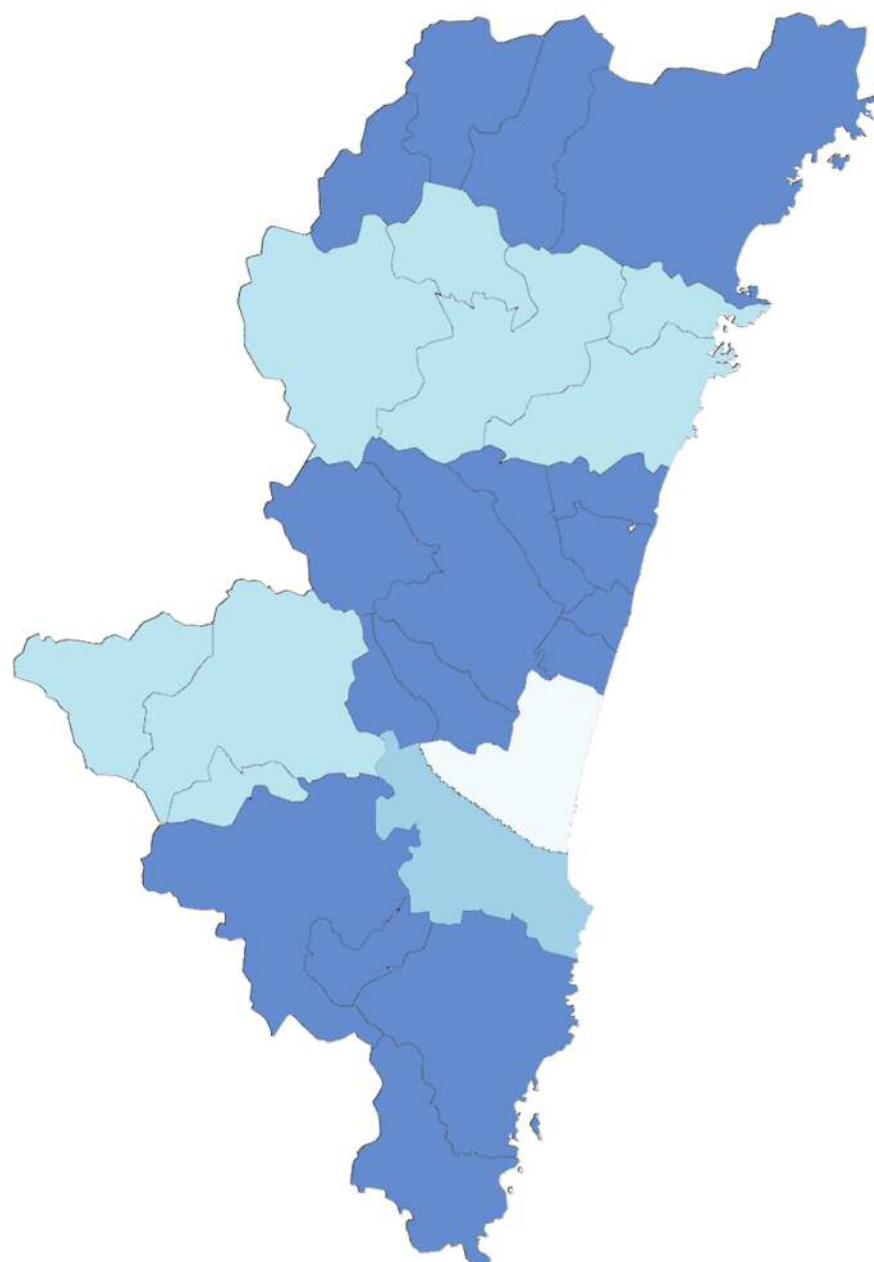
【住宅地】 実感



※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

C.問1 地価動向（実感値）		1	2	3	合計
調査時点における過去1年間の地価動向（住宅地）		上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	1	19	8	28
	DI指数	-26%	3%	68%	29%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	9	3	13
	DI指数	-15%	8%	69%	23%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	10	5	15
	DI指数	-33%	0%	67%	33%
宮崎市北部地区	回答数	8	42	8	58
	DI指数	0%	14%	72%	14%
宮崎市南部地区	回答数	2	18	7	27
	DI指数	-19%	7%	67%	26%
都城市・北諸県郡	回答数	1	29	13	43
	DI指数	-27%	3%	67%	30%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	10	3	13
	DI指数	-23%	0%	77%	23%
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	13	140	49	202
	DI指数	-17%	7%	69%	24%

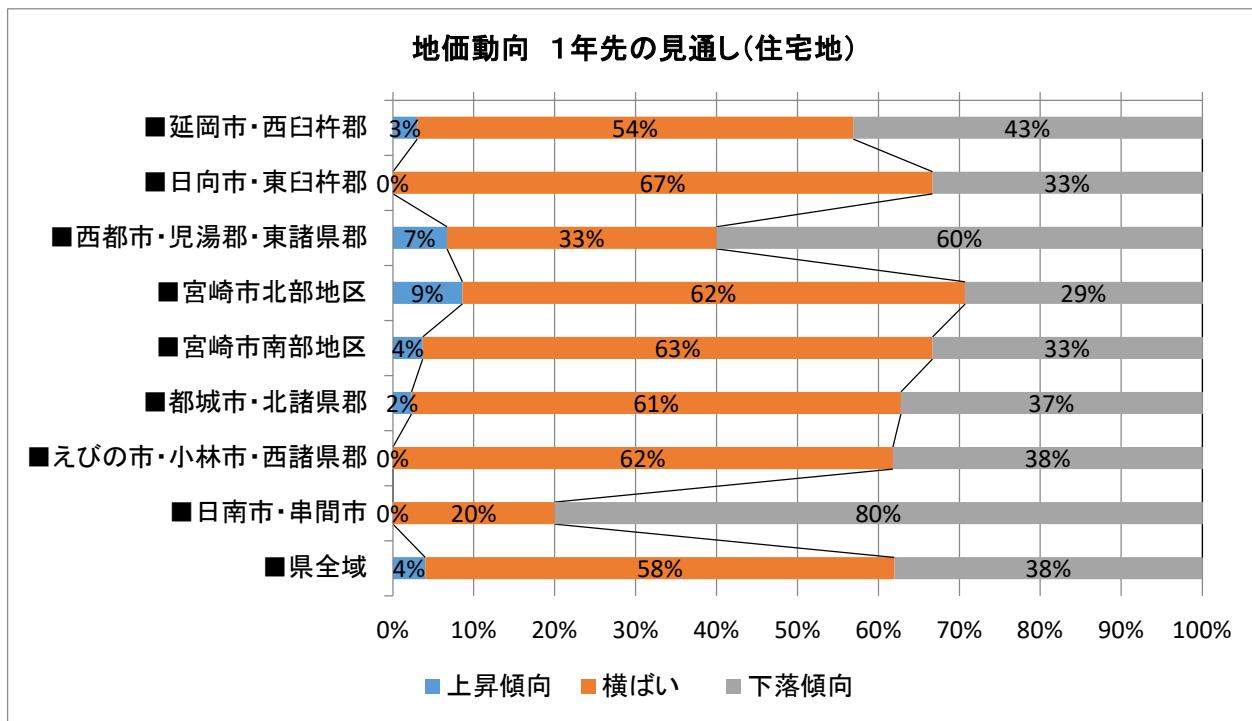
地価動向（住宅地）実感値 DI 地域別の状況



DI指数のランク



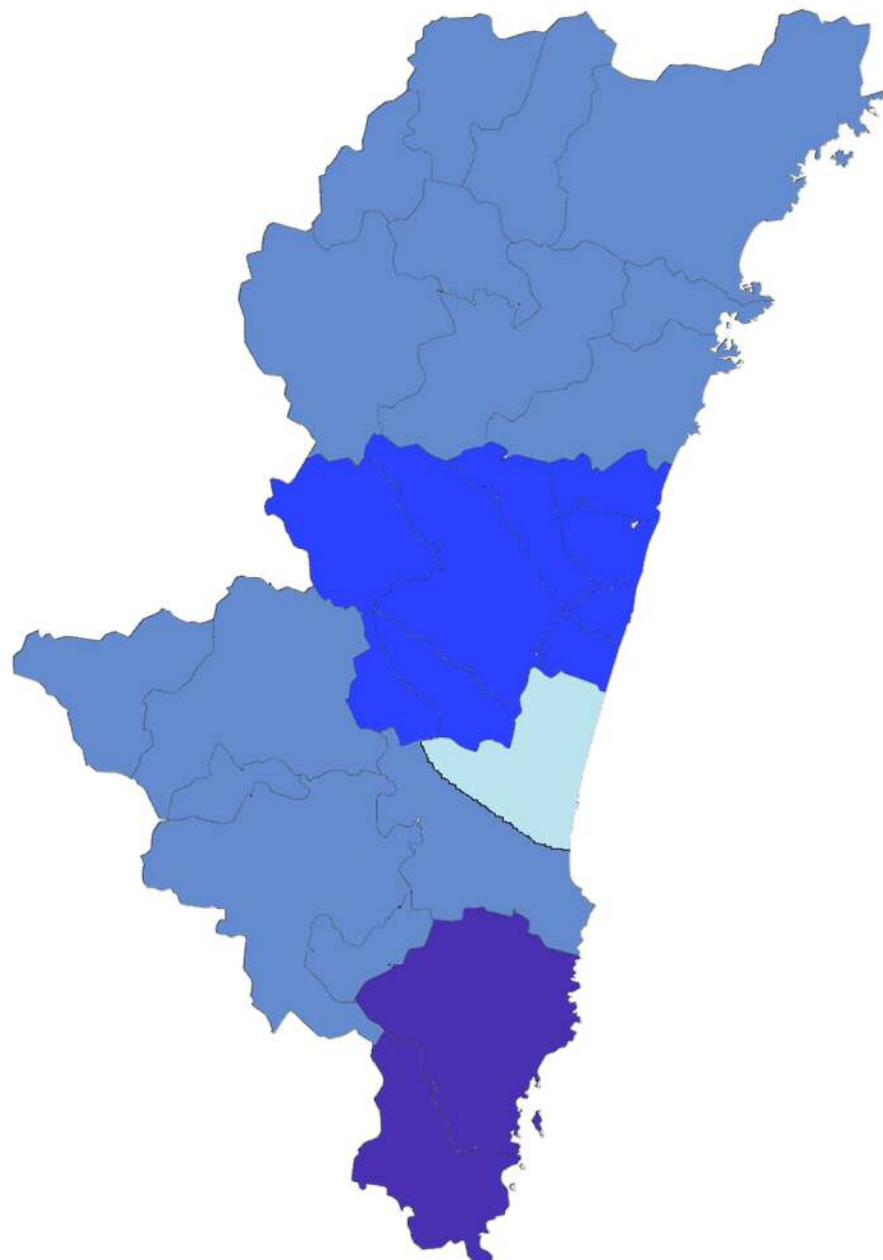
【住宅地】 予測



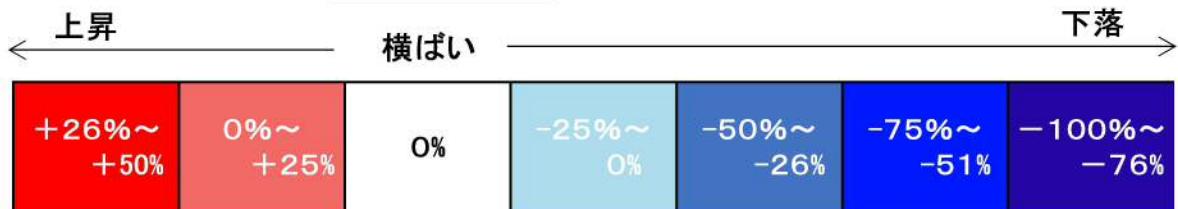
※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

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)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	1	15	12	28
	DI指数	-40%	3%	54%	43%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	8	4	12
	DI指数	-33%	0%	67%	33%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	5	9	15
	DI指数	-53%	7%	33%	60%
宮崎市北部地区	回答数	5	36	17	58
	DI指数	-20%	9%	62%	29%
宮崎市南部地区	回答数	1	17	9	27
	DI指数	-29%	4%	63%	33%
都城市・北諸県郡	回答数	1	26	16	43
	DI指数	-35%	2%	61%	37%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	8	5	13
	DI指数	-38%	0%	62%	38%
日南市・串間市	回答数	0	1	4	5
	DI指数	-80%	0%	20%	80%
県全域	回答数	9	116	76	201
	DI指数	-34%	4%	58%	38%

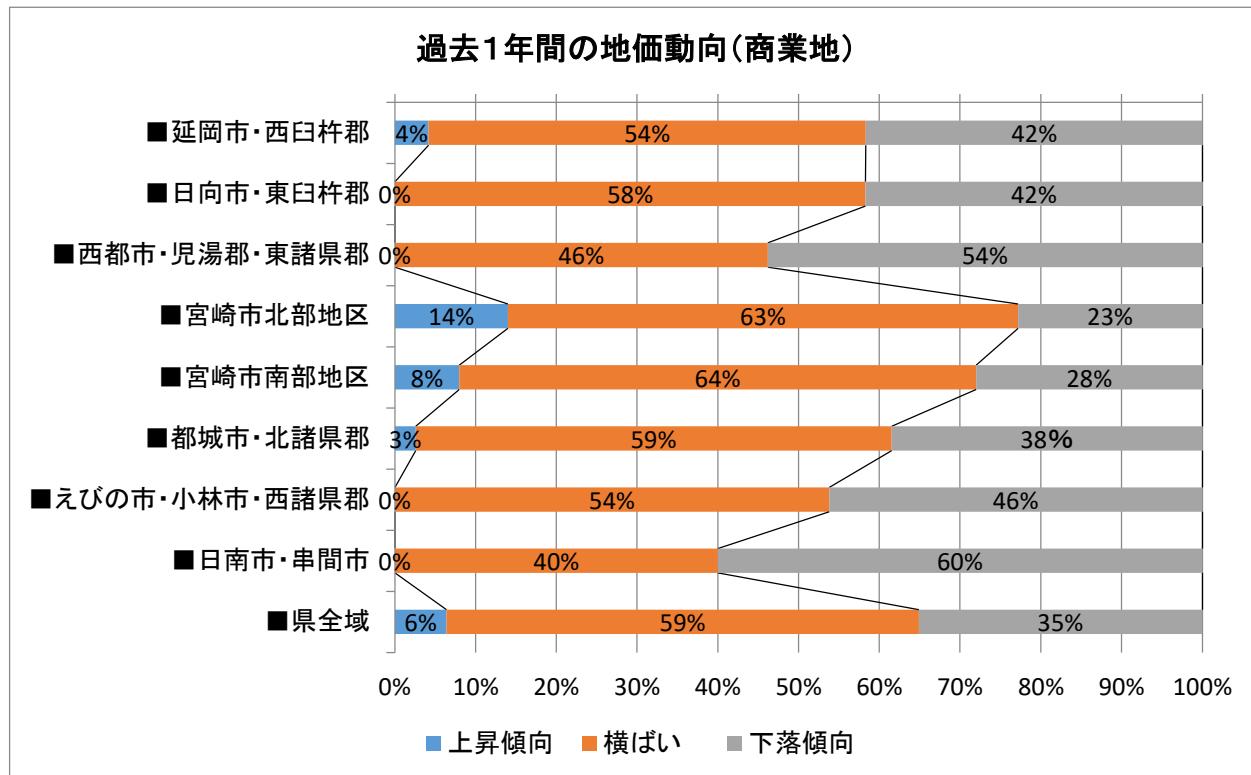
地価動向（住宅地）予測値 DI 地域別の状況



DI指数のランク



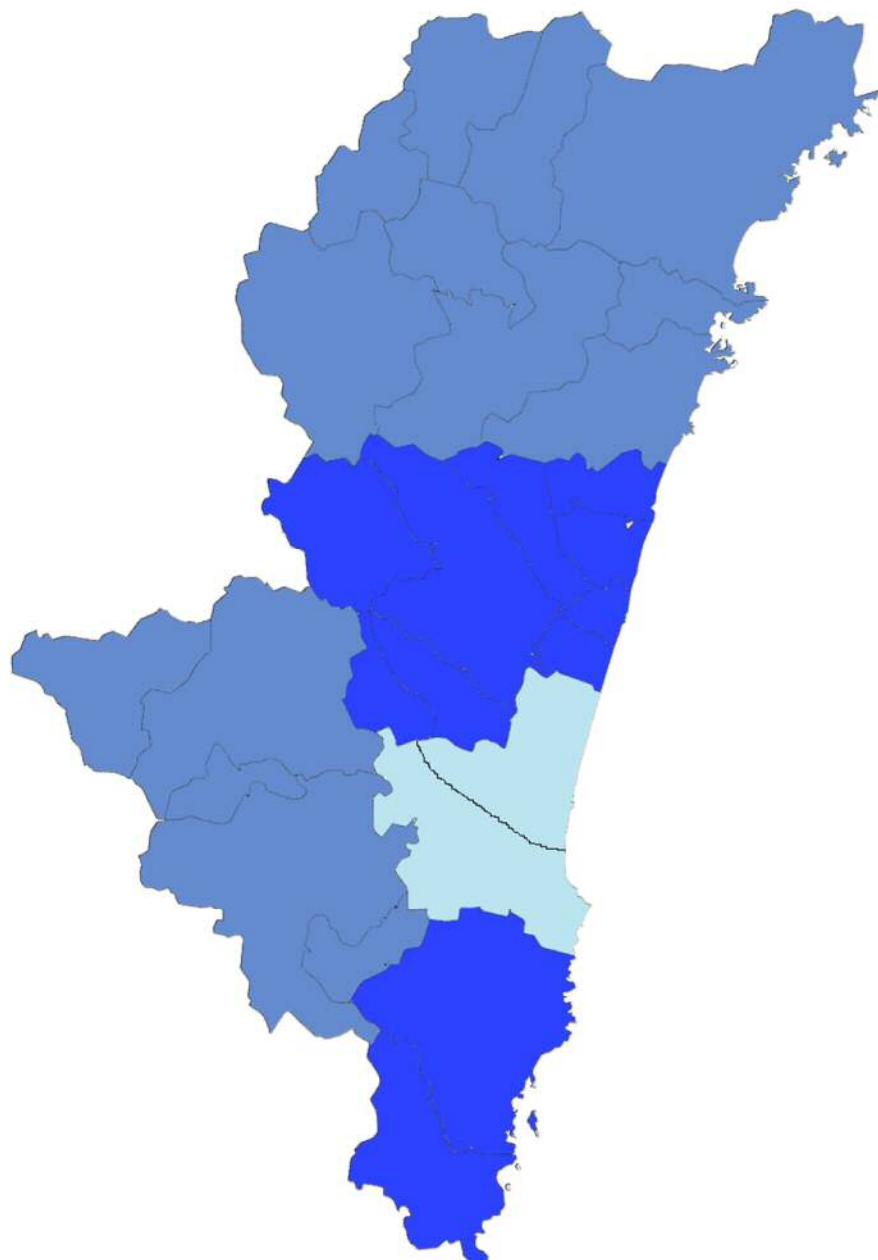
【商業地】 実感



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

C.問1 地価動向 (実感値)		1	2	3	合計
調査時点における過去1年間の地価動向 (商業地)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	1	13	10	24
	DI指数	-38%	4%	54%	42%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	7	5	12
	DI指数	-42%	0%	58%	42%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	6	7	13
	DI指数	-54%	0%	46%	54%
宮崎市北部地区	回答数	8	36	13	57
	DI指数	-9%	14%	63%	23%
宮崎市南部地区	回答数	2	16	7	25
	DI指数	-20%	8%	64%	28%
都城市・北諸県郡	回答数	1	23	15	39
	DI指数	-35%	3%	59%	38%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	7	6	13
	DI指数	-46%	0%	54%	46%
日南市・串間市	回答数	0	2	3	5
	DI指数	-60%	0%	40%	60%
県全域	回答数	12	110	66	188
	DI指数	-29%	6%	59%	35%

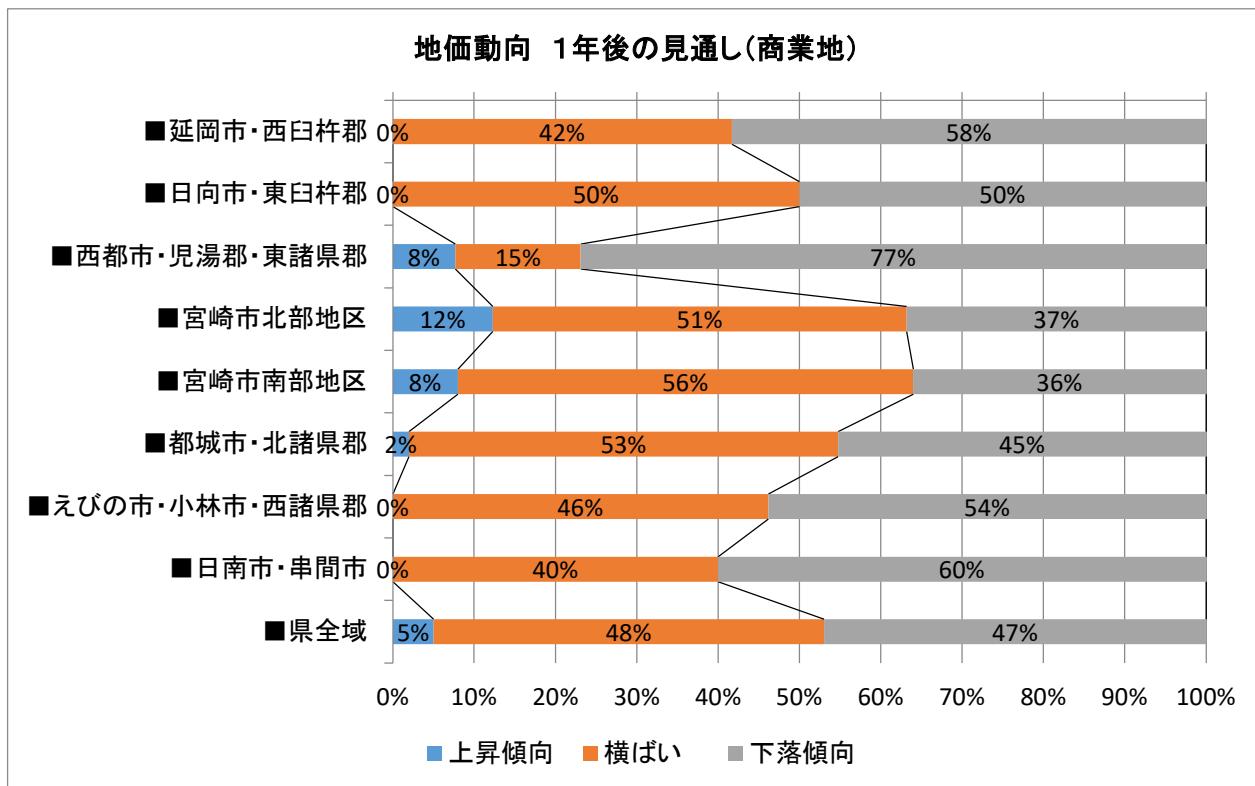
地価動向（商業地）実感値 DI 地域別の状況



DI指数のランク



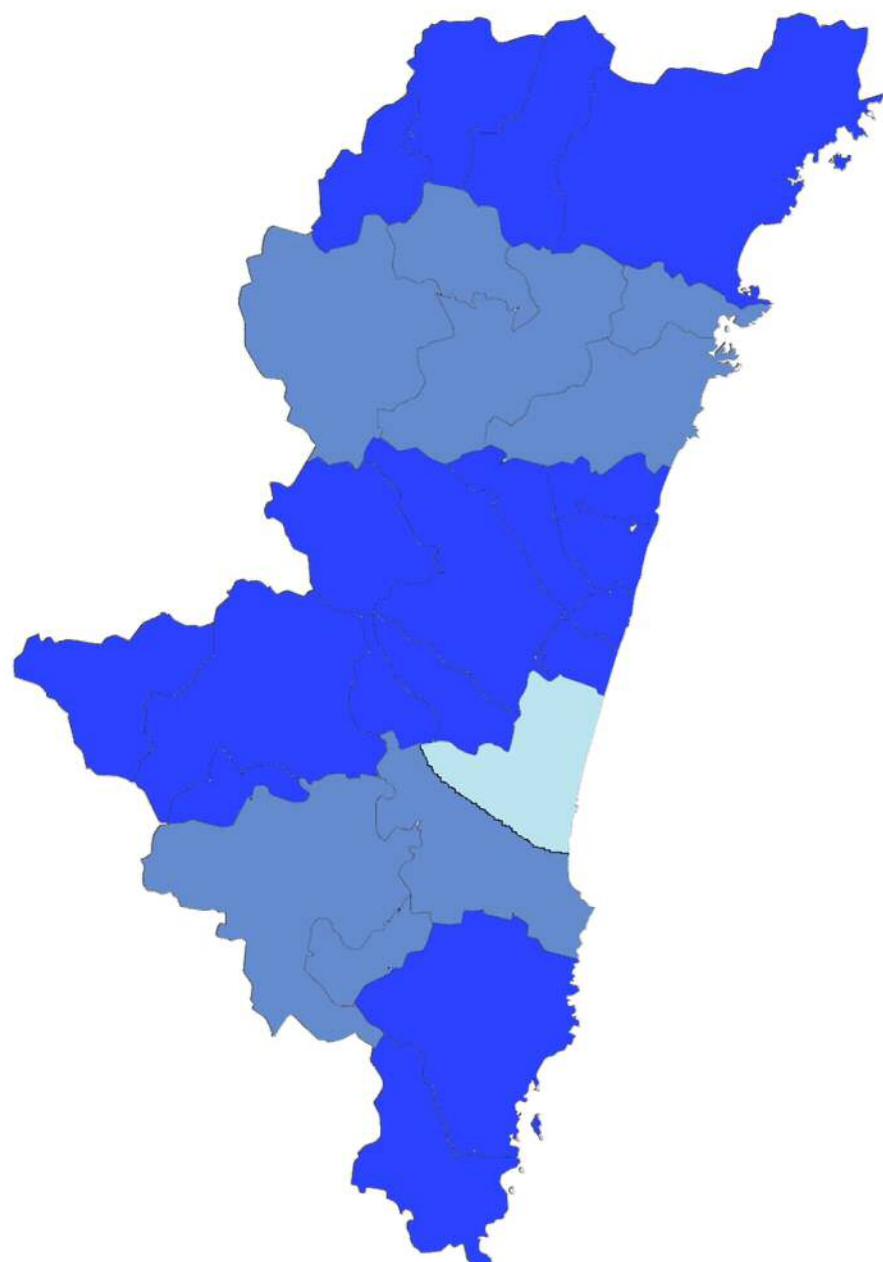
【商業地】 予測



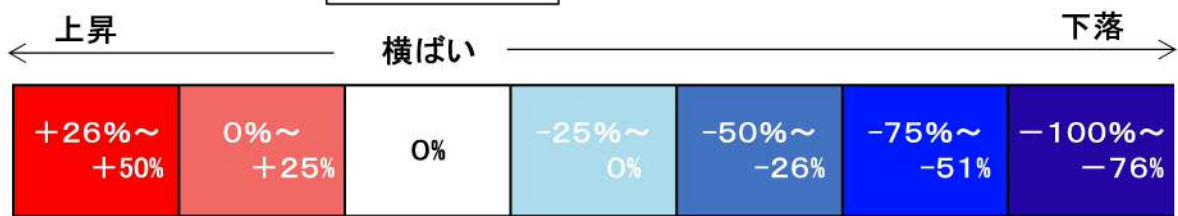
※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

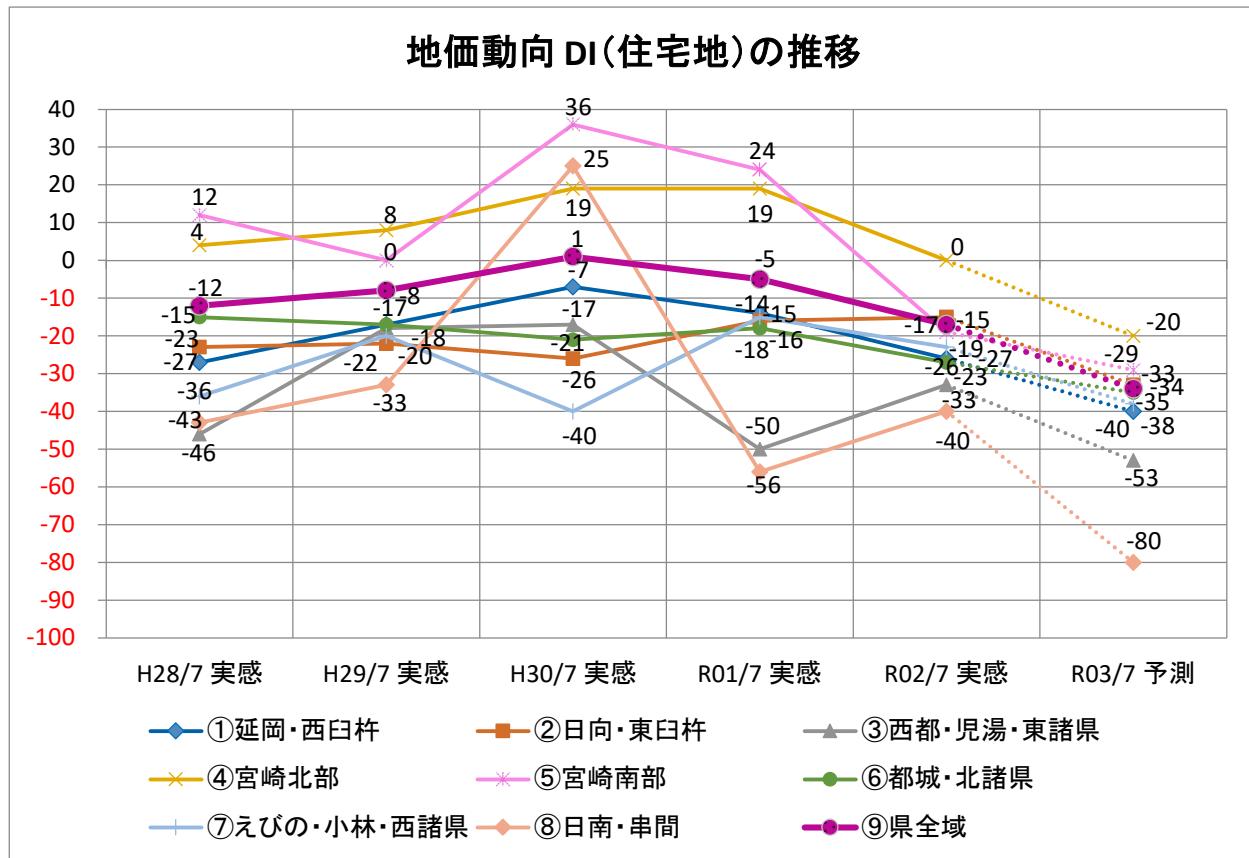
C.問2 地価動向（予測値）		1	2	3	合計
調査時点から1年後の地価動向(商業地)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	10	14	24
	DI指数	-58%	0%	42%	58%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	6	6	12
	DI指数	-50%	0%	50%	50%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	2	10	13
	DI指数	-69%	8%	15%	77%
宮崎市北部地区	回答数	7	29	21	57
	DI指数	-25%	12%	51%	37%
宮崎市南部地区	回答数	2	14	9	25
	DI指数	-28%	8%	56%	36%
都城市・北諸県郡	回答数	1	21	18	40
	DI指数	-43%	2%	53%	45%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	6	7	13
	DI指数	-54%	0%	46%	54%
日南市・串間市	回答数	0	2	3	5
	DI指数	-60%	0%	40%	60%
県全域	回答数	11	90	88	189
	DI指数	-42%	5%	48%	47%

地価動向（商業地）予測値 DI 地域別の状況



DI指数のランク





【D I 値】

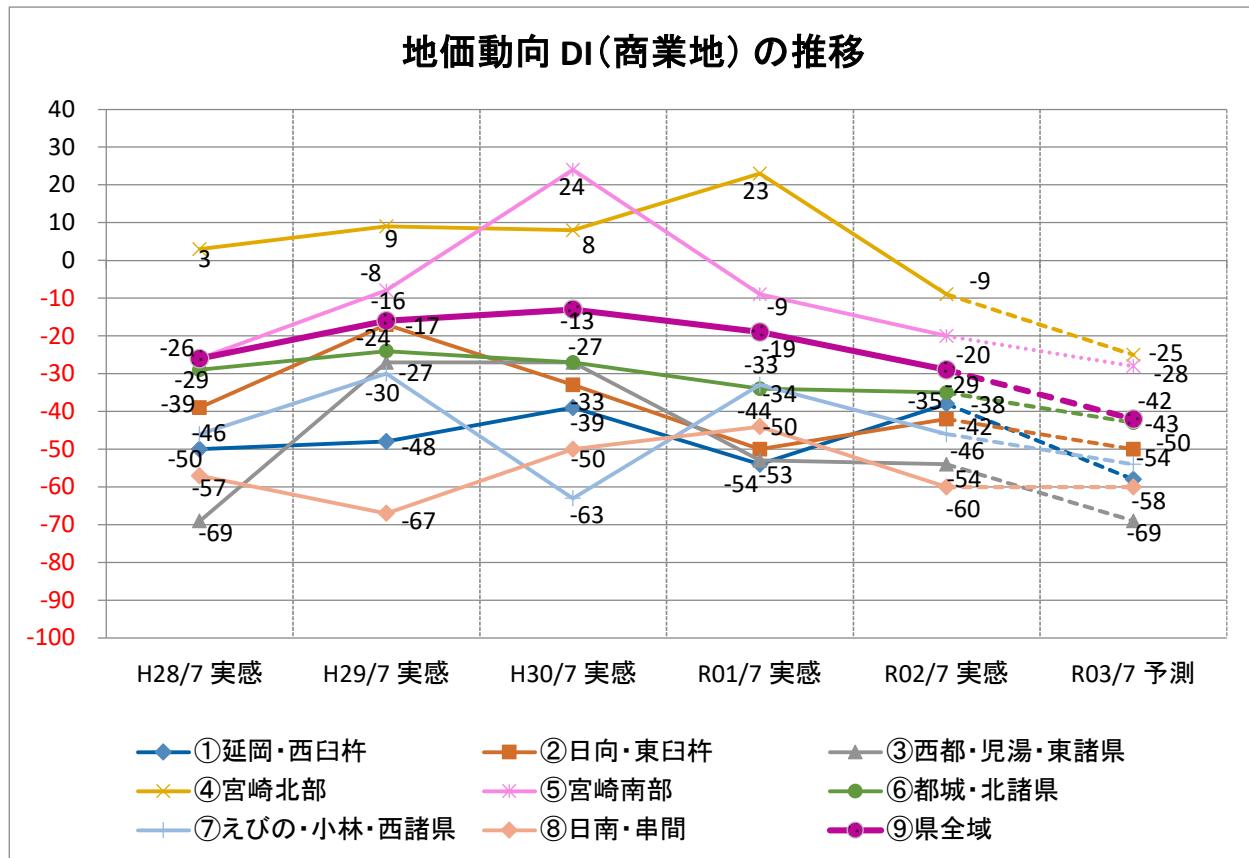
地 域	H28/7 実感	H29/7 実感	H30/7 実感	R01/7 実感	R02/7 実感	R03/7 予測
①延岡・西臼杵	-27	-17	-7	-14	-26	-40
②日向・東臼杵	-23	-22	-26	-16	-15	-33
③西都・児湯・東諸県	-46	-18	-17	-50	-33	-53
④宮崎北部	4	8	19	19	0	-20
⑤宮崎南部	12	0	36	24	-19	-29
⑥都城・北諸県	-15	-17	-21	-18	-27	-35
⑦えびの・小林・西諸県	-36	-20	-40	-15	-23	-38
⑧日南・串間	-43	-33	25	-56	-40	-80
⑨県全域	-12	-8	1	-5	-17	-34

令和2年7月の実感値で目立ったのは、全地域においてプラスという結果がなくなり、全地域でマイナスもしくはプラスマイナスゼロになった点である。特に宮崎市北部及び南部は前回までは2年連続でプラスという結果であったが、今回は一転大きくポイントが下落した。

最近まで好調を維持していた分、コロナ問題での影響が顕著に出てきたということではないだろうか。

令和3年7月の予想では、宮崎市北部及び南部を含む県内全域で大幅なマイナスという結果になった。これは、調査開始以来初めての結果であり、急速な需要の減退が予想されている。元々、消費税の増税で景気は悪化する見通しがあったが、経済が一気に冷え込み、先行きが全く見えないという現在の状況が如実に表れている。

(池 上)



【D I 値】

地 域	H28/7 実感	H29/7 実感	H30/7 実感	R01/7 実感	R02/7 実感	R03/7 予測
①延岡・西臼杵	-50	-48	-39	-54	-38	-58
②日向・東臼杵	-39	-17	-33	-50	-42	-50
③西都・児湯・東諸県	-69	-27	-27	-53	-54	-69
④宮崎北部	3	9	8	23	-9	-25
⑤宮崎南部	-26	-8	24	-9	-20	-28
⑥都城・北諸県	-29	-24	-27	-34	-35	-43
⑦えびの・小林・西諸県	-46	-30	-62	-33	-46	-54
⑧日南・串間	-57	-67	-50	-44	-60	-60
⑨県全域	-26	-16	-13	-19	-29	-42

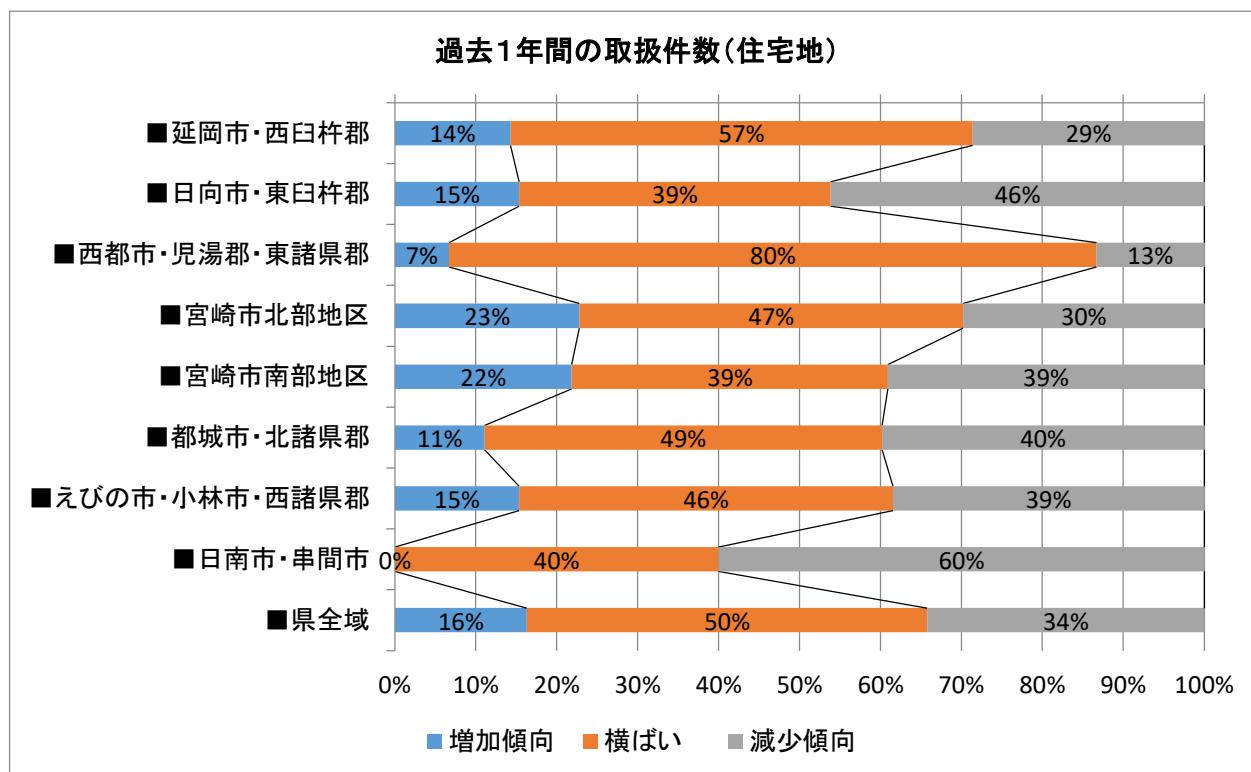
令和2年7月の実感値では、県内全域でマイナスとなった。これは調査開始以来初めての事態である。唯一好調を維持していた宮崎市北部のDIは、前回は8から23への大幅アップであったが、今回は一点マイナスに転落した。宮崎市北部ではソシアルビルの空室が目立ってきており、ホテルの稼働状況も極めて悪いため、土地需要が急速に減退している。他の地域では、前回同様に大幅なマイナスで、住宅と違いマイナス幅が大きい。これは、元々の商業地需要が弱いことを意味している。

令和3年7月の予測値では、DIがマイナス60の県南地区を除き、全地区で前回よりマイナス幅が増加する結果となった。県内全域で、商業地需要の先行きが暗く、地価の値下がりが懸念される。これはコロナ問題の終息が見えてくるまで続くものと思われる。

(池 上)

②取扱件数の動向と将来予測

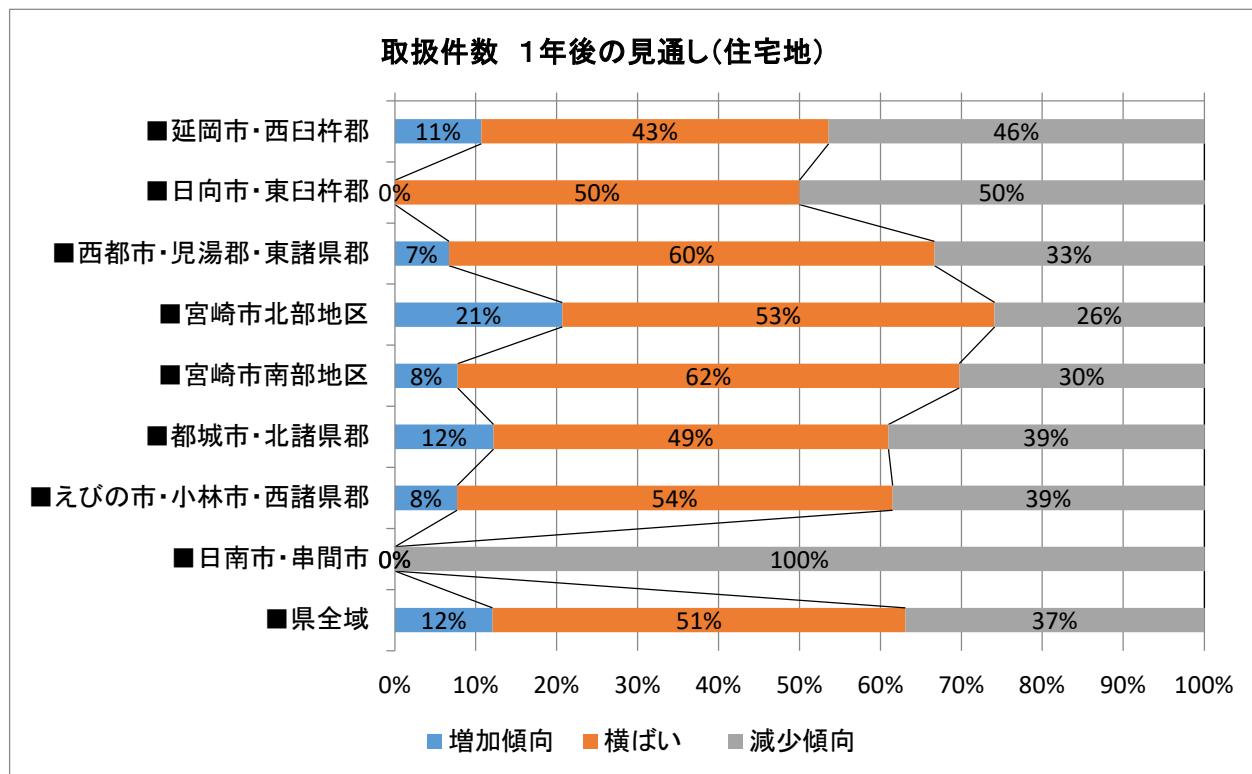
【住宅地】 実感



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

C.問3.取扱件数(実感値)		1	2	3	合計
調査時点における過去1年間の取扱件数(住宅地)		増加傾向	横ばい	減少傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	4	16	8	28
	DI指数	-15%	14%	57%	29%
日向市・東臼杵郡	回答数	2	5	6	13
	DI指数	-31%	15%	39%	46%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	12	2	15
	DI指数	-6%	7%	80%	13%
宮崎市北部地区	回答数	13	27	17	57
	DI指数	-7%	23%	47%	30%
宮崎市南部地区	回答数	6	11	11	28
	DI指数	-17%	22%	39%	39%
都城市・北諸県郡	回答数	5	21	17	43
	DI指数	-29%	11%	49%	40%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	2	6	5	13
	DI指数	-24%	15%	46%	39%
日南市・串間市	回答数	0	2	3	5
	DI指数	-60%	0%	40%	60%
県全域	回答数	33	100	69	202
	DI指数	-18%	16%	50%	34%

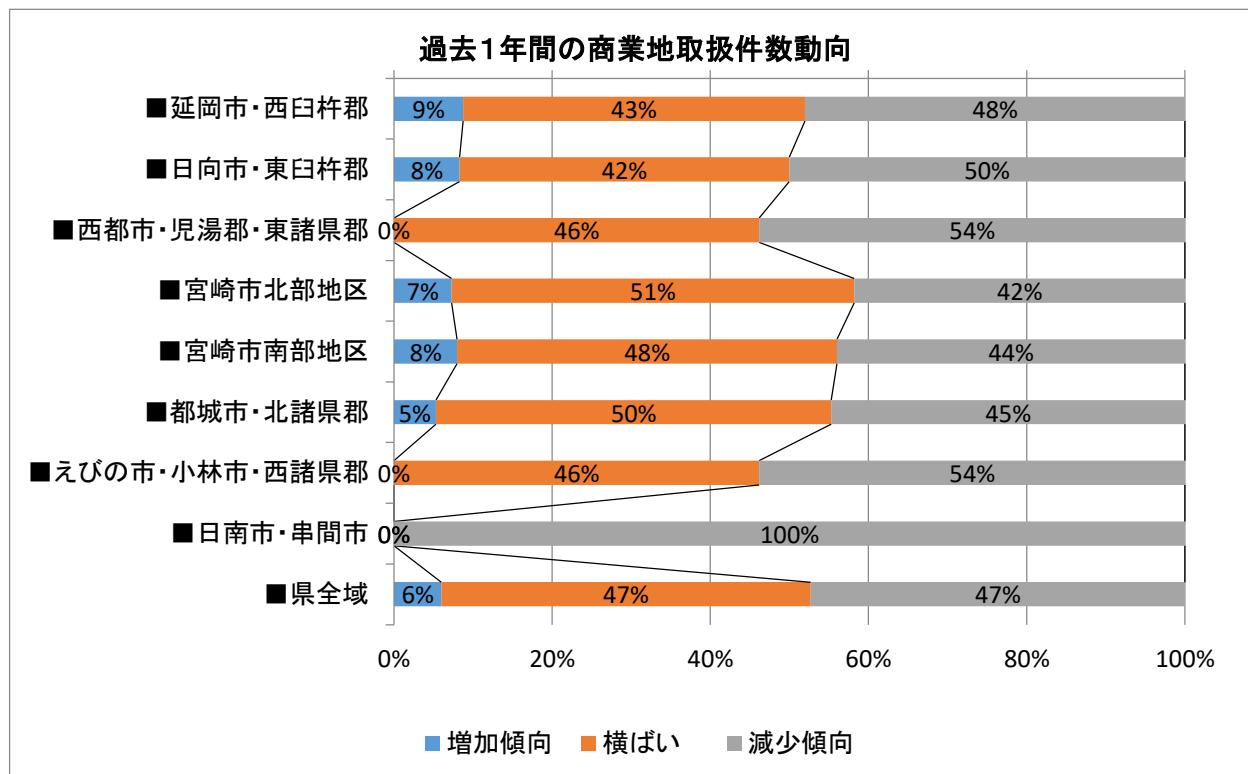
【住宅地】 予測



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

C.問4.取扱件数(予測値)		1	2	3	合計
調査時点から1年後の取扱件数(住宅地)		増加傾向	横ばい	減少傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	3	12	13	28
	DI指数	-35%	11%	43%	46%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	6	6	12
	DI指数	-50%	0%	50%	50%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	9	5	15
	DI指数	-26%	7%	60%	33%
宮崎市北部地区	回答数	12	31	15	58
	DI指数	-5%	21%	53%	26%
宮崎市南部地区	回答数	2	16	8	26
	DI指数	-22%	8%	62%	30%
都城市・北諸県郡	回答数	5	20	16	41
	DI指数	-27%	12%	49%	39%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	1	7	5	13
	DI指数	-31%	8%	54%	39%
日南市・串間市	回答数	0	0	5	5
	DI指数	-100%	0%	0%	100%
県全域	回答数	24	101	73	198
	DI指数	-25%	12%	51%	37%

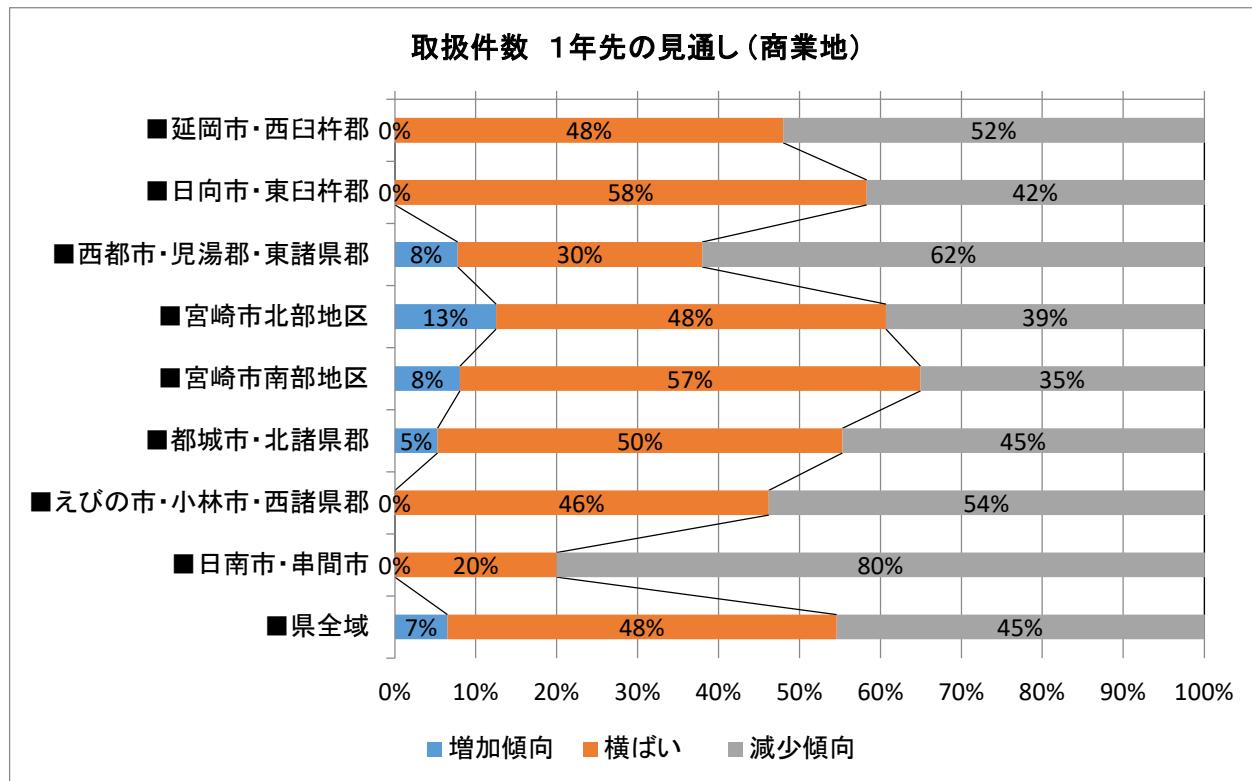
【商業地】 実感



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

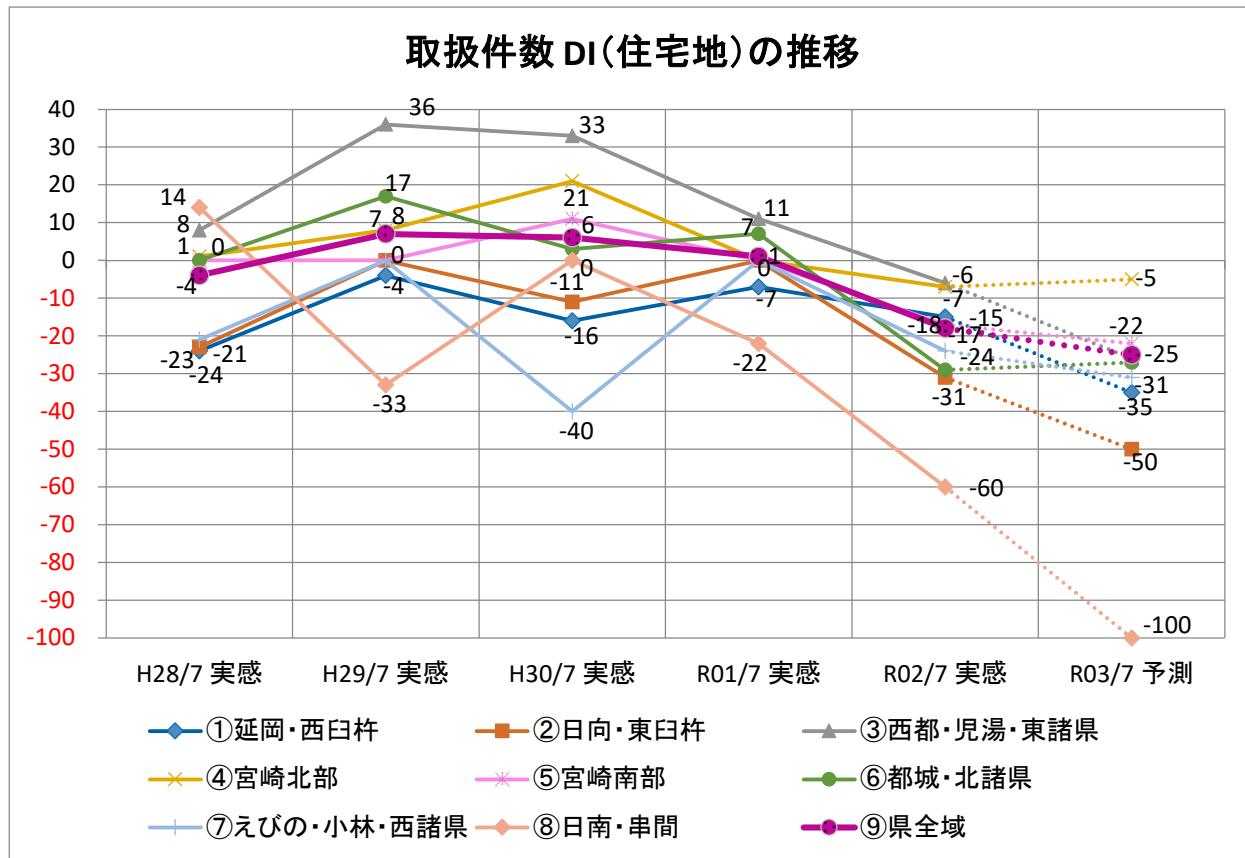
C.問3.取扱件数（実感値）		1	2	3	
調査時点における過去1年間の取扱件数（商業地）		増加傾向	横ばい	減少傾向	合計
延岡市・西臼杵郡	回答数	2	10	11	23
	DI指数	-39%	9%	43%	48%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	5	6	12
	DI指数	-42%	8%	42%	50%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	6	7	13
	DI指数	-54%	0%	46%	54%
宮崎市北部地区	回答数	4	28	23	55
	DI指数	-35%	7%	51%	42%
宮崎市南部地区	回答数	2	12	11	25
	DI指数	-36%	8%	48%	44%
都城市・北諸県郡	回答数	2	19	17	38
	DI指数	-40%	5%	50%	45%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	6	7	13
	DI指数	-54%	0%	46%	54%
日南市・串間市	回答数	0	0	5	5
	DI指数	-100%	0%	0%	100%
県全域	回答数	11	86	87	184
	DI指数	-41%	6%	47%	47%

【商業地】 予測



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

C.問4.取扱件数(予測値)		1	2	3	合計
調査時点から1年後の取扱件数(商業地)		増加傾向	横ばい	減少傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	12	13	25
	DI指数	-52%	0%	48%	52%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	7	5	12
	DI指数	-42%	0%	58%	42%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	4	8	13
	DI指数	-54%	8%	30%	62%
宮崎市北部地区	回答数	7	27	22	56
	DI指数	-26%	13%	48%	39%
宮崎市南部地区	回答数	2	13	8	23
	DI指数	-27%	8%	57%	35%
都城市・北諸県郡	回答数	2	19	17	38
	DI指数	-40%	5%	50%	45%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	6	7	13
	DI指数	-54%	0%	46%	54%
日南市・串間市	回答数	0	1	4	5
	DI指数	-80%	0%	20%	80%
県全域	回答数	12	89	84	185
	DI指数	-38%	7%	48%	45%



【D I 値】

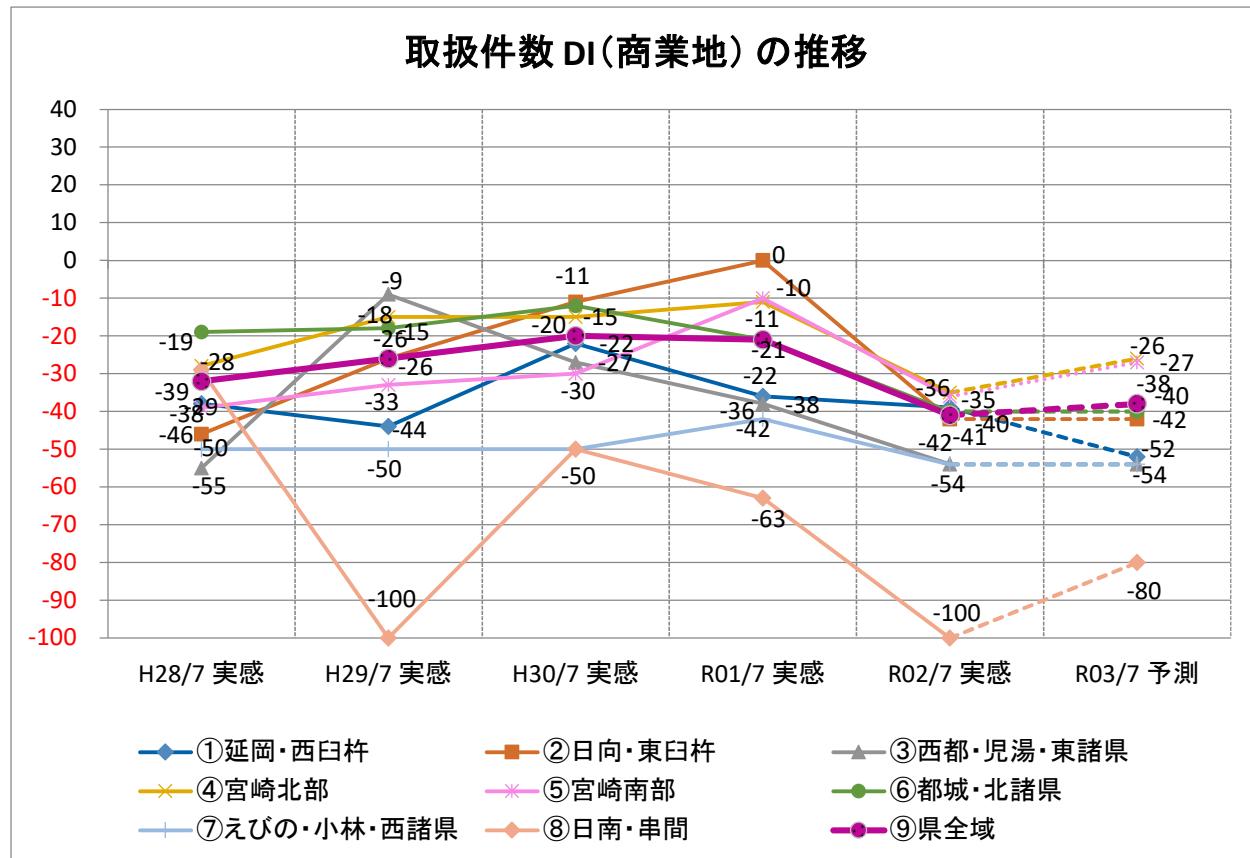
地 域	H28/7 実感	H29/7 実感	H30/7 実感	R01/7 実感	R02/7 実感	R03/7 予測
①延岡・西臼杵	-24	-4	-16	-7	-15	-35
②日向・東臼杵	-23	0	-11	0	-31	-50
③西都・児湯・東諸県	8	36	33	11	-6	-26
④宮崎北部	1	8	21	0	-7	-5
⑤宮崎南部	0	0	11	0	-17	-22
⑥都城・北諸県	0	17	3	7	-29	-27
⑦えびの・小林・西諸県	-21	0	-40	0	-24	-31
⑧日南・串間	14	-33	0	-22	-60	-100
⑨県全域	-4	7	6	1	-18	-25

令和2年7月の実感値は、県内全地域でマイナス（取扱件数減少）となっている。

前回調査では、マイナスの地区は、延岡・西臼杵地区と県南地区だけで、県内全域で見れば好調であったが、わずか1年で、県内全域がマイナスとなった。コロナ問題での経済停滞の結果である。特に県南地区は、マイナス60となり大幅な悪化である。

令和3年7月の予測値であるが、今回調査に引き続き、全地域ではマイナスという結果になった。消費税増税で住宅地の売り買いが減少するという従来の予測を超えて、コロナ問題が終息するまで土地取引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、日向・東臼杵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	H29/7 実感	H30/7 実感	R01/7 実感	R02/7 実感	R03/7 予測
①延岡・西臼杵	-38	-44	-22	-36	-39	-52
②日向・東臼杵	-46	-26	-11	0	-42	-42
③西都・児湯・東諸県	-55	-9	-27	-38	-54	-54
④宮崎北部	-28	-15	-15	-11	-35	-26
⑤宮崎南部	-39	-33	-30	-10	-36	-27
⑥都城・北諸県	-19	-18	-12	-21	-40	-40
⑦えびの・小林・西諸県	-50	-50	-50	-42	-54	-54
⑧日南・串間	-29	-100	-50	-63	-100	-80
⑨県全域	-32	-26	-20	-21	-41	-38

令和2年7月の実感値は、ほぼ県内全域で大幅に悪化した。前回までは、景気の回復の影響から、日向・東臼杵地区と宮崎市でDI値の改善が見られていたが、今回は状況が一変している。

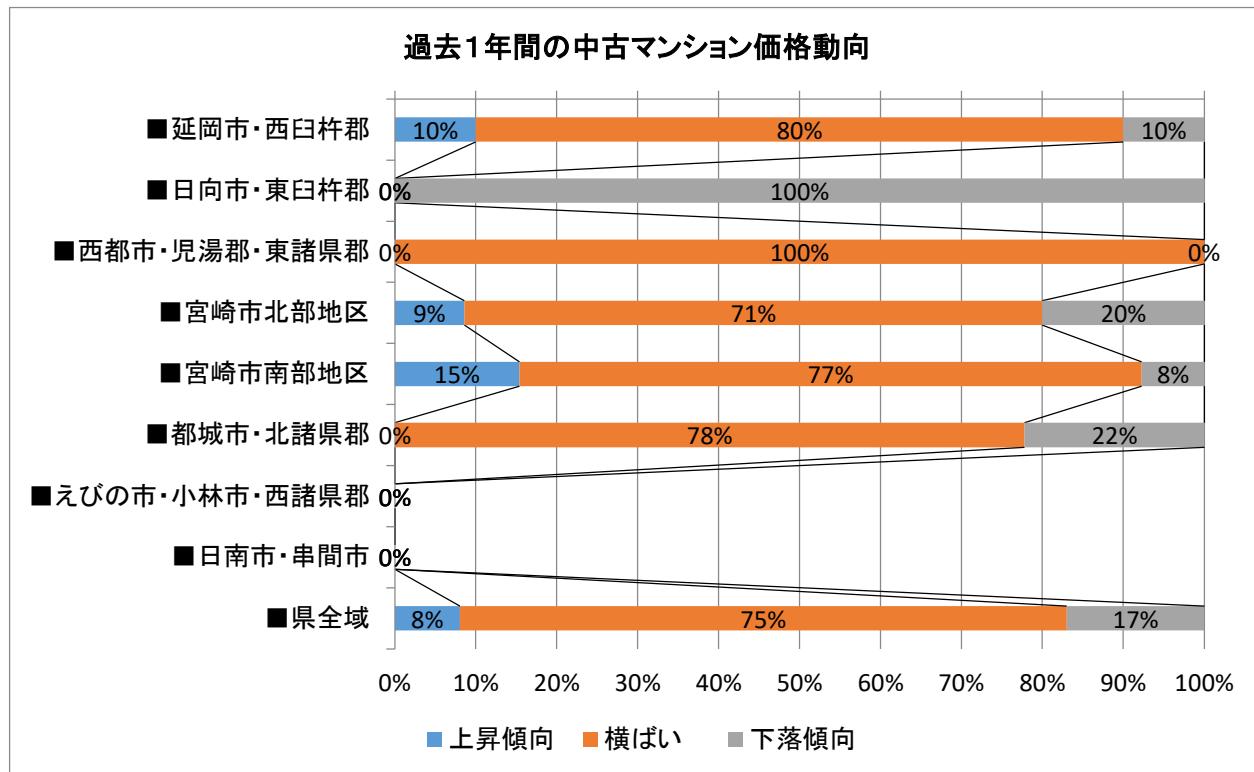
延岡・西臼杵地区、西都・児湯・東諸県地区、えびの・小林・西諸県地区、県南地区は、前回同様非常にマイナス幅が大きく、商業地の取引が細っている現状が垣間見られる。特に県南地区は全不動産業者様が取引件数が減少していると回答されている。

令和3年の予測値では、県内全地区で今回同様大幅なマイナスとなっている。DI値がマイナス50を超える地区が4地区あり、商業地の需要自体が弱いところに更にコロナ問題で需要が細り、取引件数の減少が予測される状況になっている。

(池上)

③-1 中古マンション価格の動向と将来予測

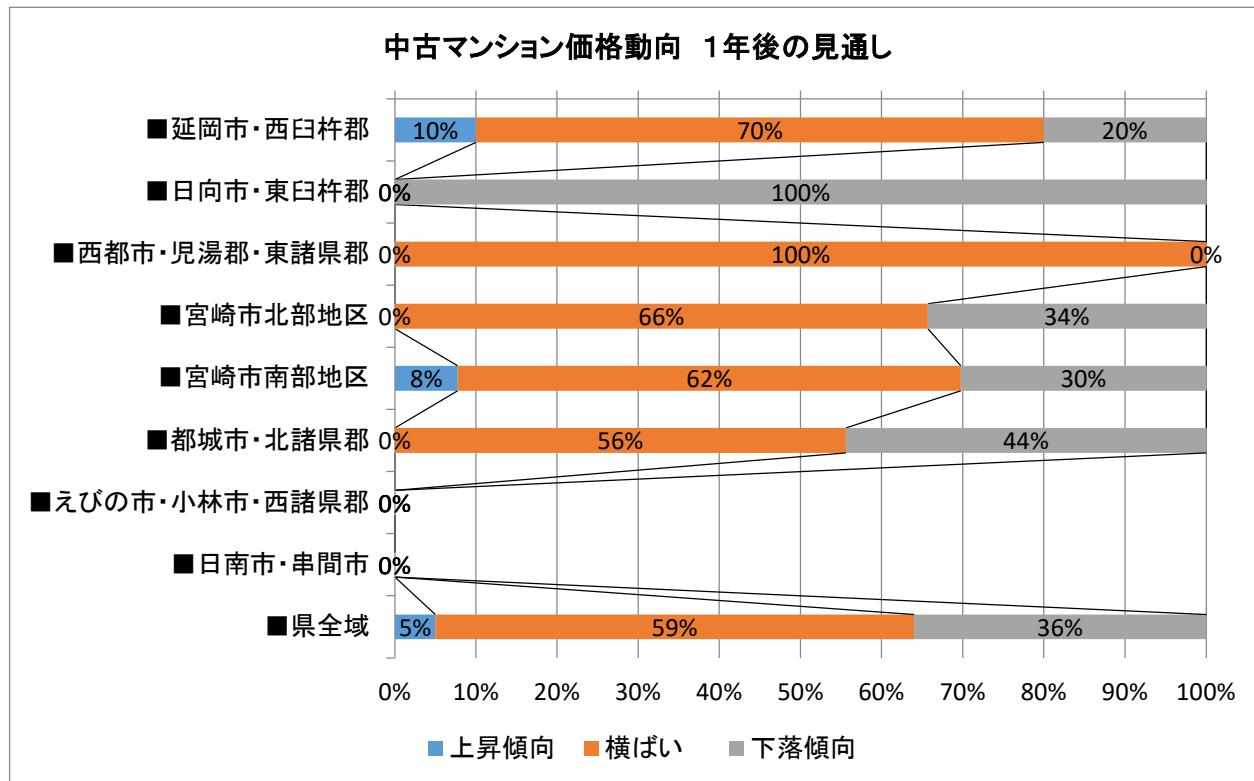
【中古マンション価格】 実感



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

C問5.中古マンション価格(実感値)		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	1	8	1	10
	DI指数	0%	10%	80%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	0	1	1
	DI指数	-100%	0%	0%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	3	0	3
	DI指数	0%	0%	100%	100%
宮崎市北部地区	回答数	3	25	7	35
	DI指数	-11%	9%	71%	100%
宮崎市南部地区	回答数	2	10	1	13
	DI指数	7%	15%	77%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	0	7	2	9
	DI指数	-22%	0%	78%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	0	0	0
	DI指数	0%	0%	0%	0%
日南市・串間市	回答数	0	0	0	0
	DI指数	0%	0%	0%	0%
県全域	回答数	6	53	12	71
	DI指数	-9%	8%	75%	100%

【中古マンション価格】 予測

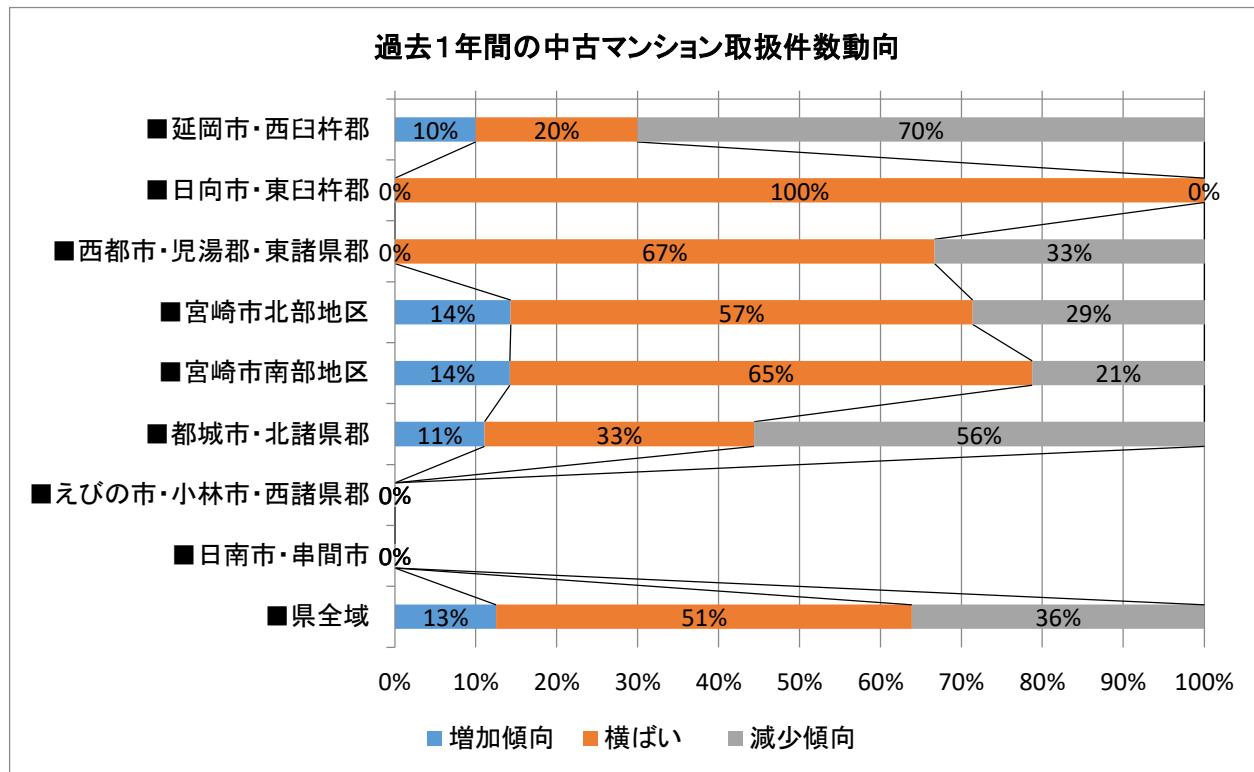


※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

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	1	7	2	10
	DI指数	-10%	10%	70%	20%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	0	1	1
	DI指数	-100%	0%	0%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	3	0	3
	DI指数	0%	0%	100%	0%
宮崎市北部地区	回答数	0	23	12	35
	DI指数	-34%	0%	66%	34%
宮崎市南部地区	回答数	1	8	4	13
	DI指数	-22%	8%	62%	30%
都城市・北諸県郡	回答数	0	5	4	9
	DI指数	-44%	0%	56%	44%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	0	0	0
	DI指数	0%	0%	0%	0%
日南市・串間市	回答数	0	0	0	0
	DI指数	0%	0%	0%	0%
県全域	回答数	2	46	23	71
	DI指数	-31%	5%	59%	36%

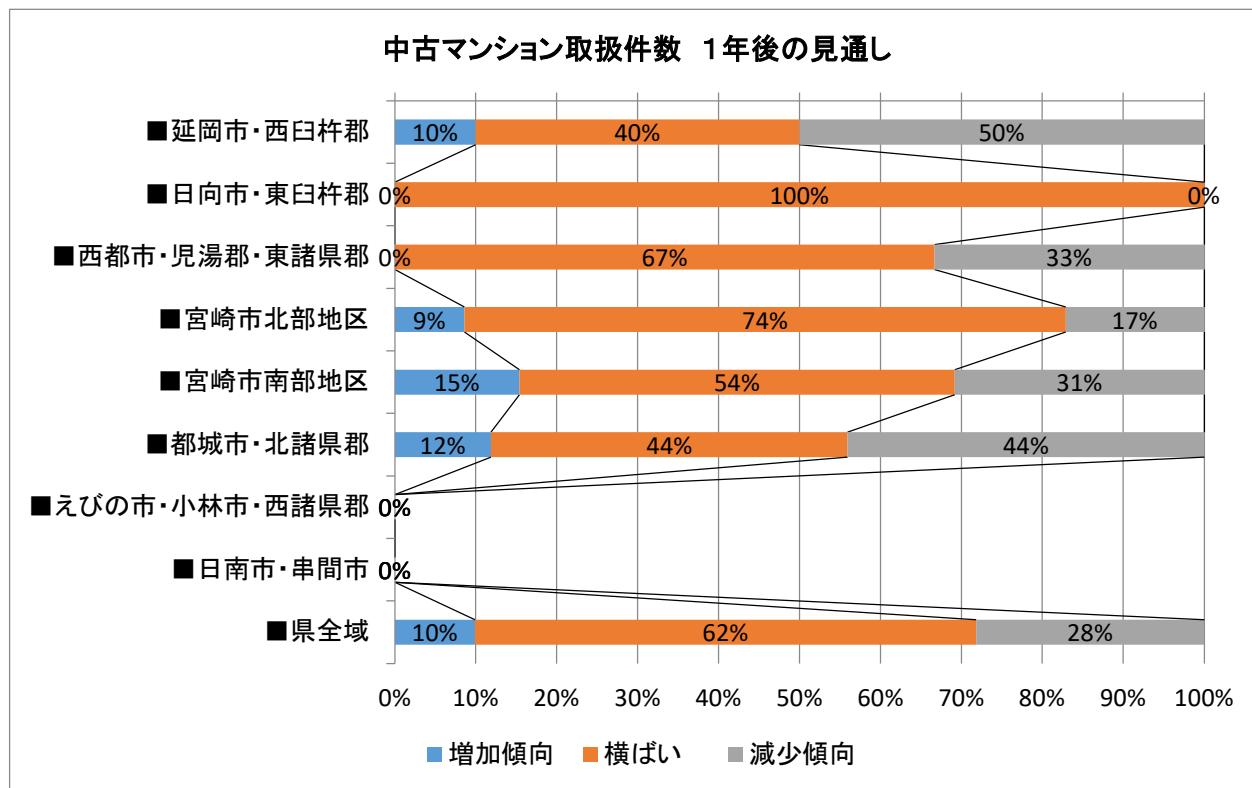
③-2 中古マンション取扱件数の動向と将来予測

【中古マンション取扱件数】 実感



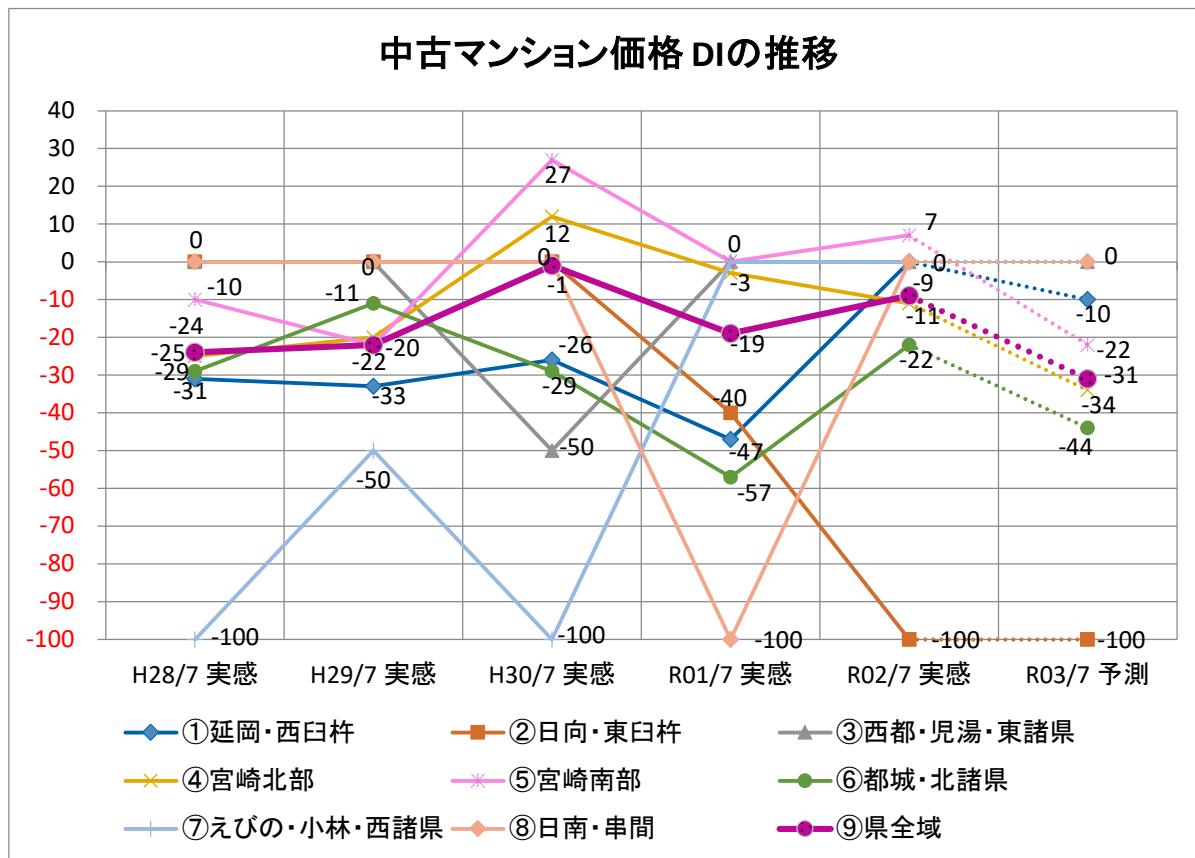
※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

C.問5.中古マンション取扱件数(実感値)		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	2	7	10
	DI指数	-60%	10%	20%	70%
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	1	3
	DI指数	-33%	0%	67%	33%
宮崎市北部地区	回答数	5	20	10	35
	DI指数	-15%	14%	57%	29%
宮崎市南部地区	回答数	2	9	3	14
	DI指数	-7%	14%	65%	21%
都城市・北諸県郡	回答数	1	3	5	9
	DI指数	-45%	11%	33%	56%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	0	0	0
	DI指数	0%	0%	0%	0%
日南市・串間市	回答数	0	0	0	0
	DI指数	0%	0%	0%	0%
県全域	回答数	9	37	26	72
	DI指数	-23%	13%	51%	36%

【中古マンション取扱件数】予測

※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

C.問5.中古マンション取扱件数(予測値)		1	2	3	
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	4	5	10
	DI指数	-40%	10%	40%	50%
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	1	3
	DI指数	-33%	0%	67%	33%
宮崎市北部地区	回答数	3	26	6	35
	DI指数	-8%	9%	74%	17%
宮崎市南部地区	回答数	2	7	4	13
	DI指数	-16%	15%	54%	31%
都城市・北諸県郡	回答数	1	4	4	9
	DI指数	-32%	12%	44%	44%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	0	0	0
	DI指数	0%	0%	0%	0%
日南市・串間市	回答数	0	0	0	0
	DI指数	0%	0%	0%	0%
県全域	回答数	7	44	20	71
	DI指数	-18%	10%	62%	28%



【D I 値】

地 域	H28/7 実感	H29/7 実感	H30/7 実感	R01/7 実感	R02/7 実感	R03/7 予測
①延岡・西臼杵	-31	-33	-26	-47	0	-10
②日向・東臼杵	0	0	0	-40	-100	-100
③西都・児湯・東諸県	0	0	-50	0	0	0
④宮崎北部	-25	-20	12	-3	-11	-34
⑤宮崎南部	-10	-22	27	0	7	-22
⑥都城・北諸県	-29	-11	-29	-57	-22	-44
⑦えびの・小林・西諸県	-100	-50	-100	0	0	0
⑧日南・串間	0	0	0	-100	0	0
⑨県全域	-24	-22	-1	-19	-9	-31

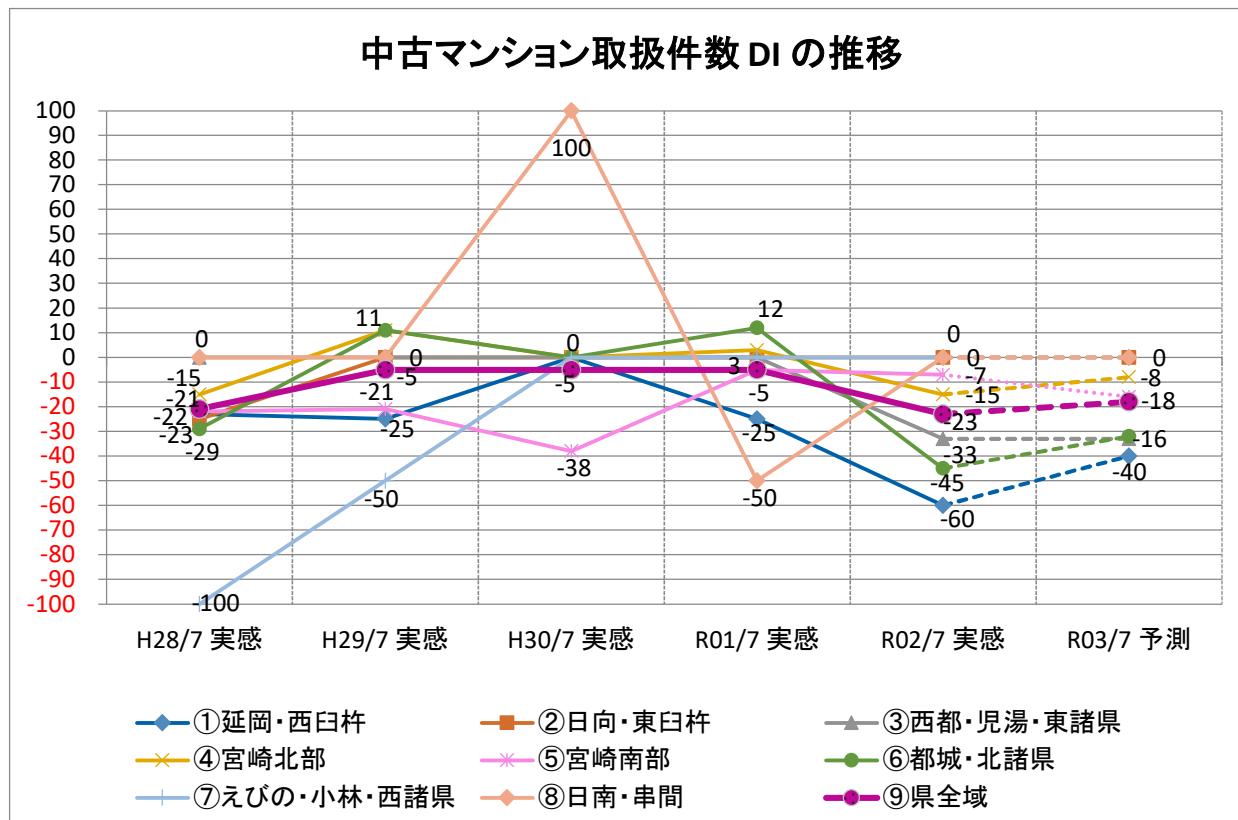
中古マンション価格の令和2年7月の実感値は、県全体では前回より+10改善し、-9となった。

中古マンションの価格は、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各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。

新型コロナウィルス感染症の影響については、大きなダメージを受けた飲食店舗などと異なって、「住」、つまり住むところに対しては常に安定した需要があることから、若干の影響はみられるものの、大きな影響は受けていないと考えられる。

なお、1年後の令和3年7月の予測DIは、令和2年7月実感値に比べて-22と先行きに対して厳しい見方となった。

(長 友)



【D I 値】

地 域	H28/7 実感	H29/7 実感	H30/7 実感	R01/7 実感	R02/7 実感	R03/7 予測
①延岡・西臼杵	-23	-25	0	-25	-60	-40
②日向・東臼杵	-25	0	0	0	0	0
③西都・児湯・東諸県	0	0	0	0	-33	-33
④宮崎北部	-15	11	0	3	-15	-8
⑤宮崎南部	-22	-21	-38	-5	-7	-16
⑥都城・北諸県	-29	11	0	12	-45	-32
⑦えびの・小林・西諸県	-100	-50	0	0	0	0
⑧日南・串間	0	0	100	-50	0	0
⑨県全域	-21	-5	-5	-5	-23	-18

中古マンション取引件数の令和2年7月の実感値は、県全体では前回より-18悪化し、-23となった。

主な地域をみると、延岡・西臼杵地区が-25から-60、西都・児湯・東諸県地区が±0から-33、日南・串間地区が-50から±0となった。この3地区は、そもそも供給戸数が少ないため、ブレ幅が大きいと思われる。また、宮崎市北部地区が前回の+3から今回は-15と-18悪化し、都城・北諸県地区は+12から-45へ、宮崎市南部地区が-5から-7となった。

宮崎市北部地区及び南部地区には一定の供給数があるため、DI値悪化は、業者間の競争により、各業者独自で中古マンションを取り扱える戸数が少なくなったことが原因と思われる。

中古マンションの取引において、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、月々の支払額に大きな影響を与えるからである。

新型コロナウイルス感染症の影響については、内覧ができないなどの大きな影響はないものの、購入希望者が内覧に消極的になっていることなどがみられている。

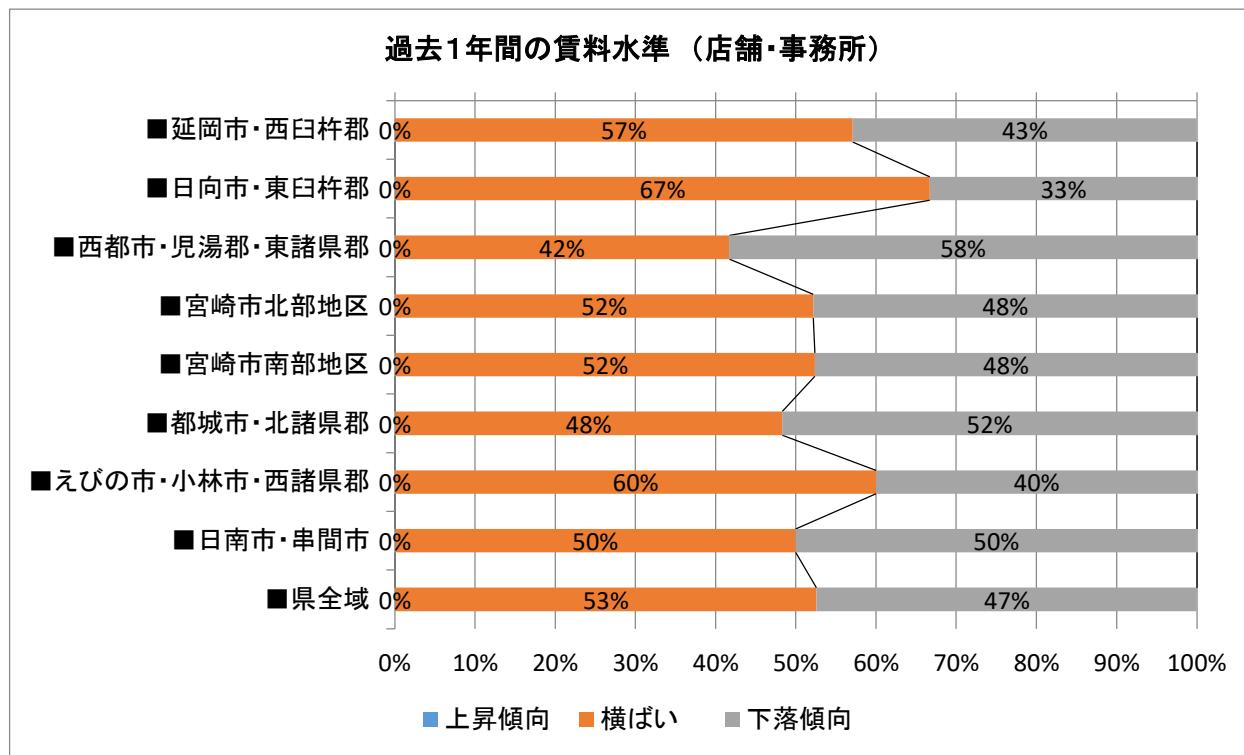
なお、1年後の令和3年7月の予測DIは-18であり、令和2年7月の実感値-23に比べて+5とやや改善するという見方である。

(長 友)

(2) 不動産賃貸について

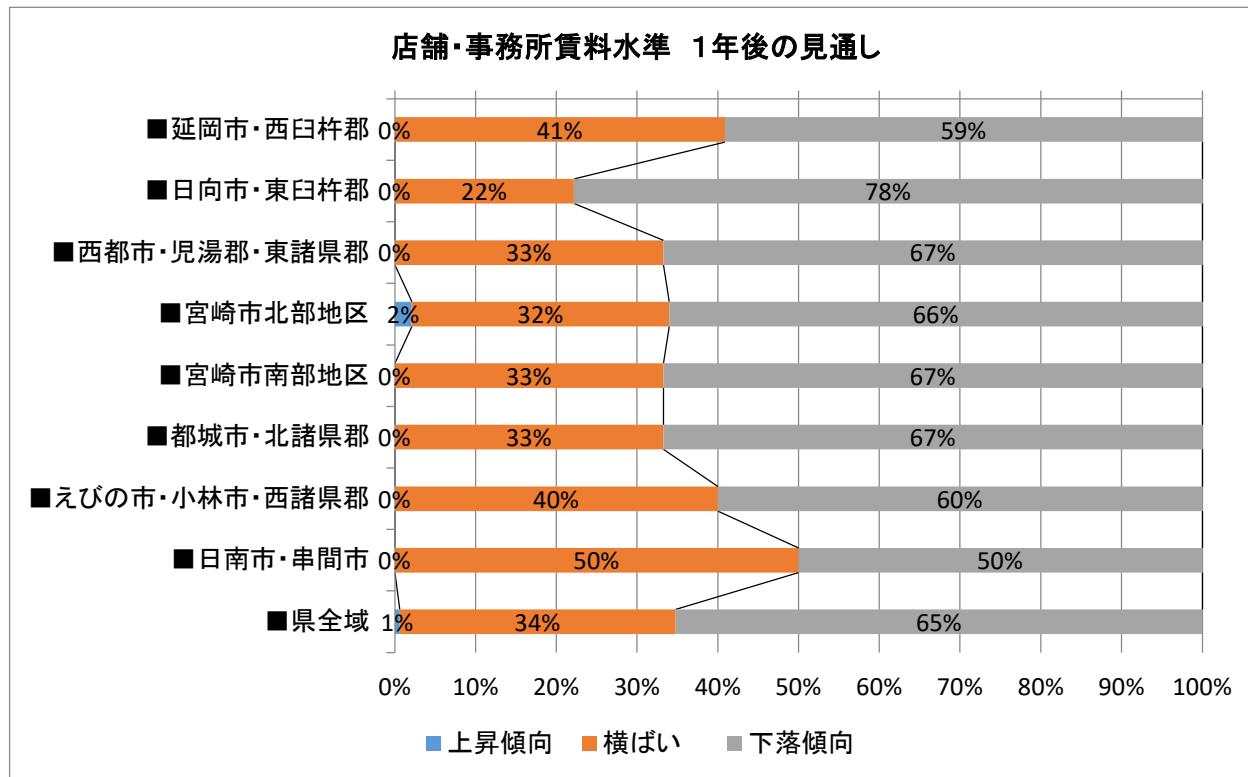
①-1 店舗・事務所賃料の動向と将来予測

【店舗・事務所賃料】 実感



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

D.問1.賃料水準(実感値)		1	2	3	合計
調査時点における過去1年間の賃料水準 (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	12	9	21
	DI指数	-43%	0%	57%	43%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	6	3	9
	DI指数	-33%	0%	67%	33%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	5	7	12
	DI指数	-58%	0%	42%	58%
宮崎市北部地区	回答数	0	24	22	46
	DI指数	-48%	0%	52%	48%
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	14	15	29
	DI指数	-52%	0%	48%	52%
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	2	4
	DI指数	-50%	0%	50%	50%
県全域	回答数	0	80	72	152
	DI指数	-47%	0%	53%	47%

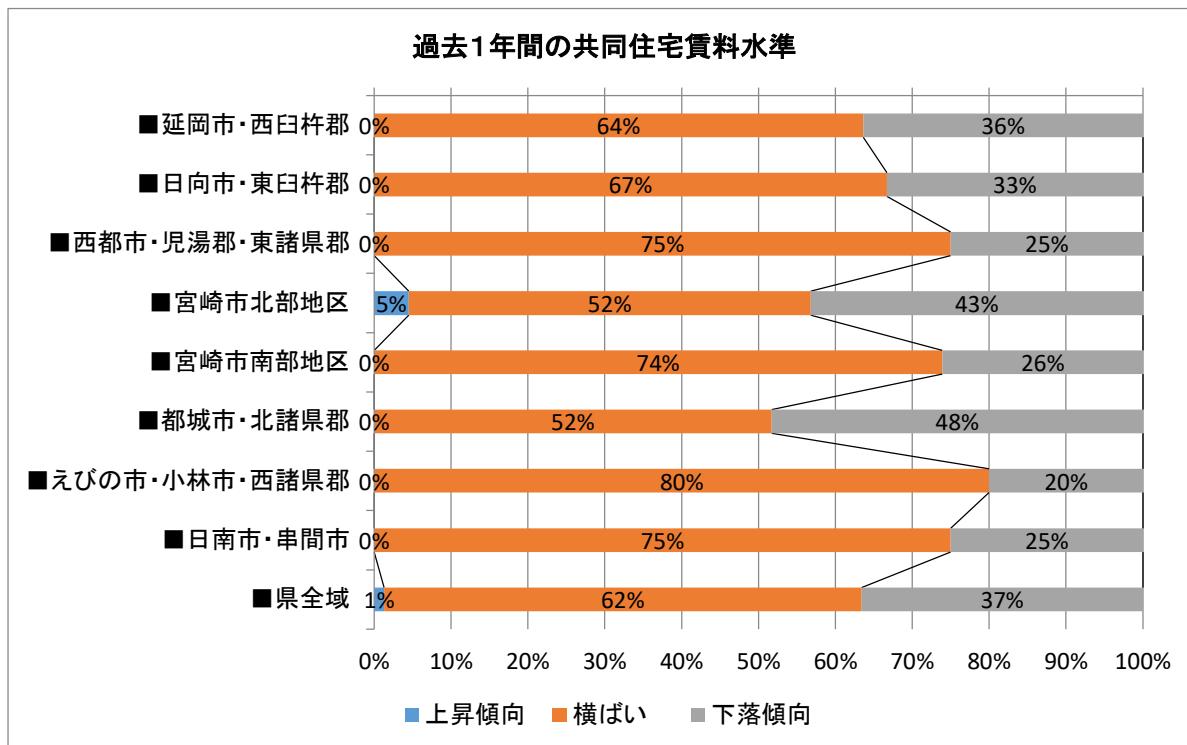
【店舗・事務所賃料】 予測

※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

D.問2.賃料水準(予測値)		1	2	3	合計
調査時点から1年後の賃料水準 (店舗・事務所)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	9	13	22
	DI指数	-59%	0%	41%	59% (100%)
日向市・東臼杵郡	回答数	0	2	7	9
	DI指数	-78%	0%	22%	78% (100%)
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	4	8	12
	DI指数	-67%	0%	33%	67% (100%)
宮崎市北部地区	回答数	1	15	31	47
	DI指数	-64%	2%	32%	66% (100%)
宮崎市南部地区	回答数	0	7	14	21
	DI指数	-67%	0%	33%	67% (100%)
都城市・北諸県郡	回答数	0	10	20	30
	DI指数	-67%	0%	33%	67% (100%)
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% (100%)
日南市・串間市	回答数	0	2	2	4
	DI指数	-50%	0%	50%	50% (100%)
県全域	回答数	1	53	101	155
	DI指数	-64%	1%	34%	65% (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

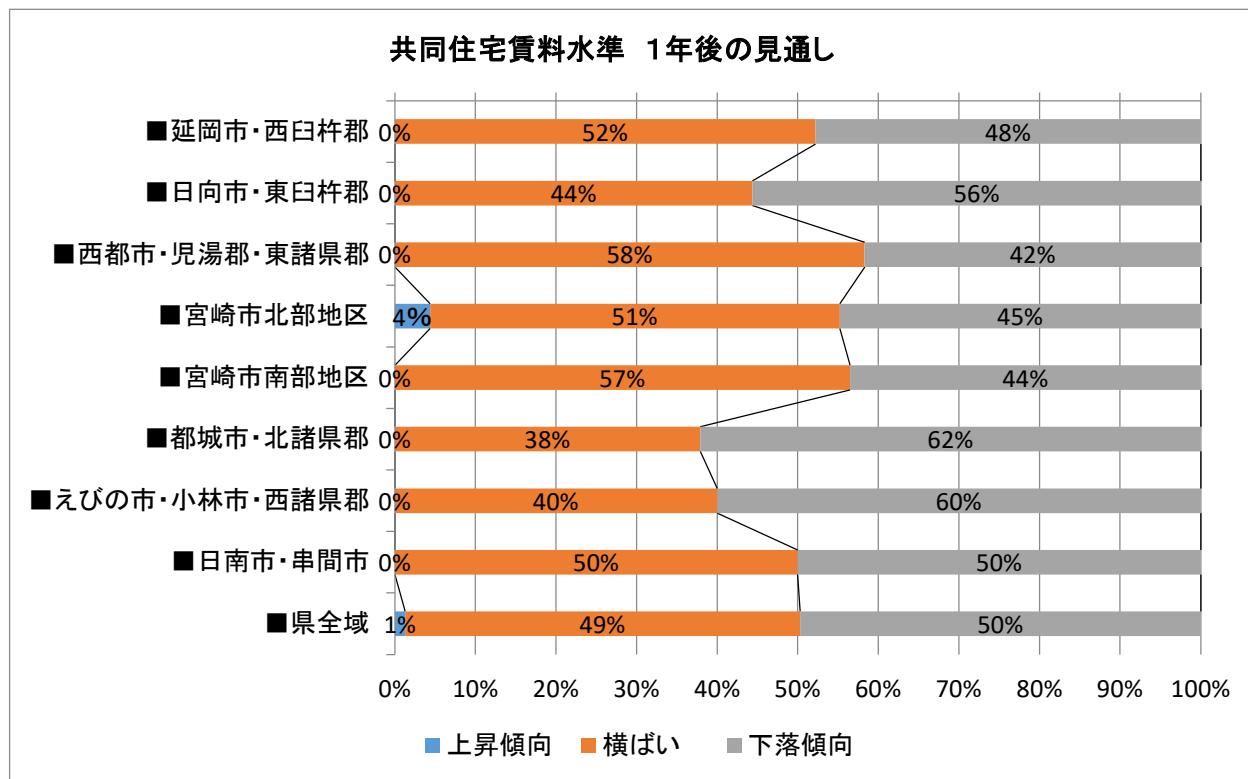


※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

D.問1.賃料水準(実感値)		1	2	3	
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	14	8	22
	DI指数	-36%	0%	64%	36%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	6	3	9
	DI指数	-33%	0%	67%	33%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	9	3	12
	DI指数	-25%	0%	75%	25%
宮崎市北部地区	回答数	2	23	19	44
	DI指数	-38%	5%	52%	43%
宮崎市南部地区	回答数	0	17	6	23
	DI指数	-26%	0%	74%	26%
都城市・北諸県郡	回答数	0	15	14	29
	DI指数	-48%	0%	52%	48%
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	1	4
	DI指数	-25%	0%	75%	25%
県全域	回答数	2	95	56	153
	DI指数	-36%	1%	62%	37%

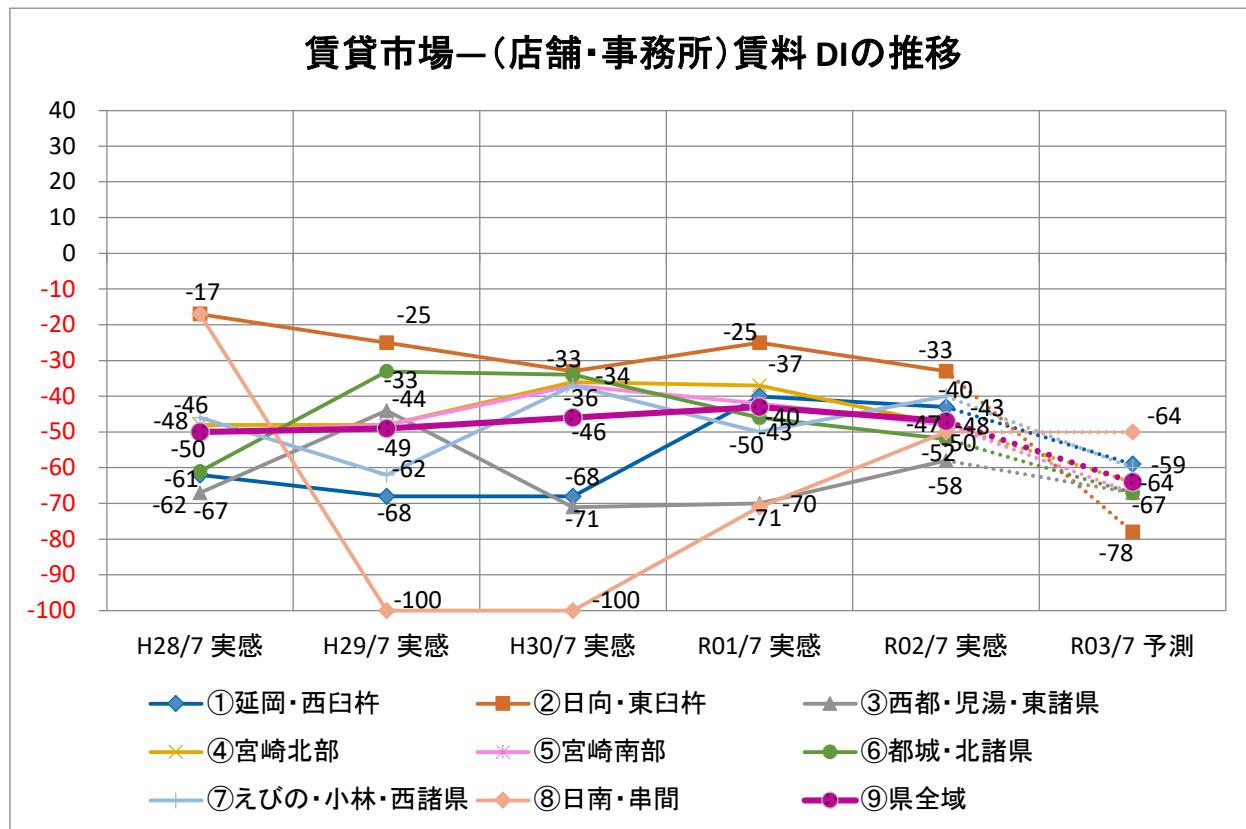
【共同住宅賃料】

予測



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

D.問2.賃料水準(予測値)		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	11	23
	DI指数	-48%	0%	52%	48%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	4	5	9
	DI指数	-56%	0%	44%	56%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	7	5	12
	DI指数	-42%	0%	58%	42%
宮崎市北部地区	回答数	2	23	20	45
	DI指数	-41%	4%	51%	45%
宮崎市南部地区	回答数	0	13	10	23
	DI指数	-43%	0%	57%	43%
都城市・北諸県郡	回答数	0	11	18	29
	DI指数	-62%	0%	38%	62%
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	2	2	4
	DI指数	-50%	0%	50%	50%
県全域	回答数	2	76	77	155
	DI指数	-49%	1%	49%	50%



【D I 値】

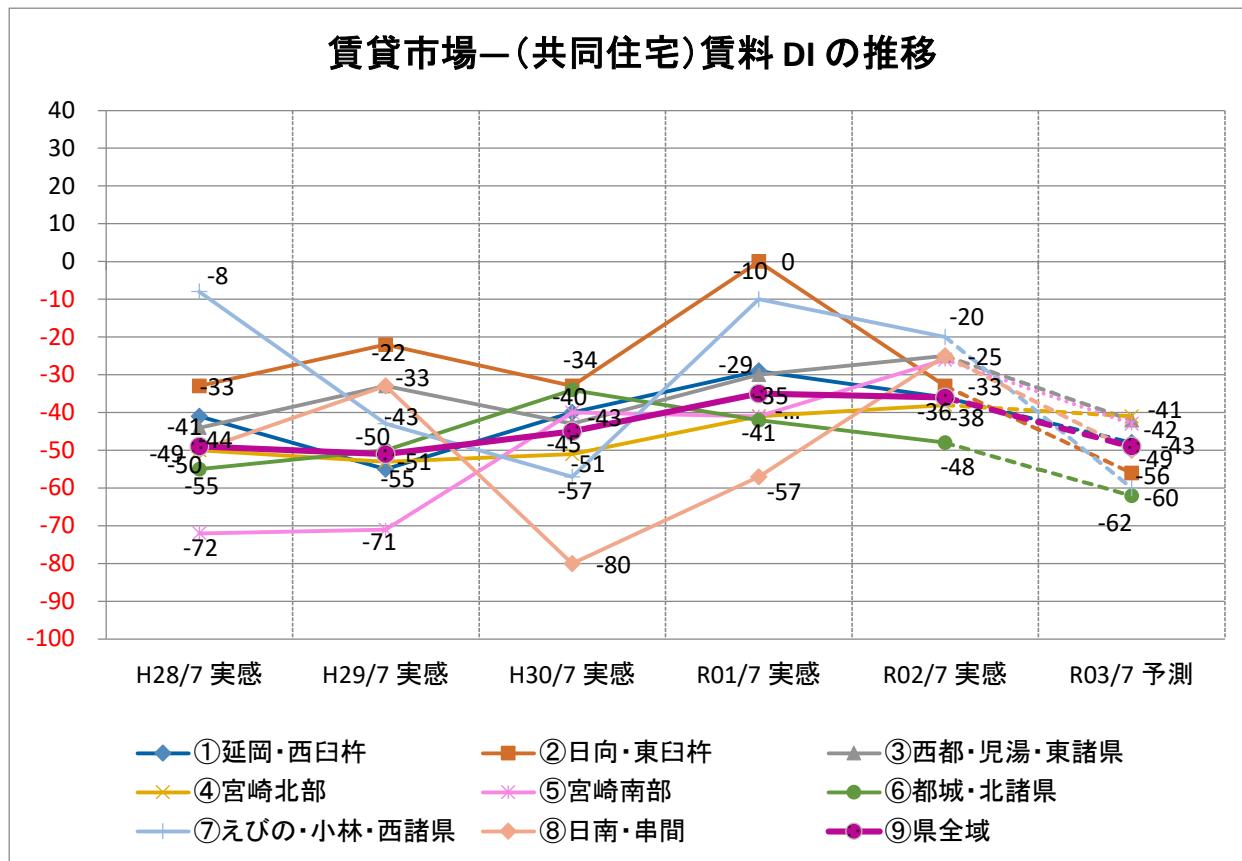
地 域	H28/7 実感	H29/7 実感	H30/7 実感	R01/7 実感	R02/7 実感	R03/7 予測
①延岡・西臼杵	-62	-68	-68	-40	-43	-59
②日向・東臼杵	-17	-25	-33	-25	-33	-78
③西都・児湯・東諸県	-67	-44	-71	-70	-58	-67
④宮崎北部	-48	-48	-36	-37	-48	-64
⑤宮崎南部	-50	-48	-37	-42	-48	-67
⑥都城・北諸県	-61	-33	-34	-46	-52	-67
⑦えびの・小林・西諸県	-46	-62	-37	-50	-40	-60
⑧日南・串間	-17	-100	-100	-71	-50	-50
⑨県全域	-50	-49	-46	-43	-47	-64

令和2年7月の実感値は、平成28年7月の調査開始時から継続して全地域でマイナス。県全域におけるDI指数は概ね-45から-50で推移し特段の改善等はみられない。

一定数の回答が得られた延岡・西臼杵、宮崎市北部及び南部地域、都城・北諸県地域に着目すると、昨年と比較して賃料下落の実感が強いのは宮崎市北部及び南部地域である。特に県内最大の繁華街を抱える宮崎市北部地域は前年比-11ポイントと最も悪化しているが、新型コロナウイルスの感染拡大を受け本年4月全国に向け発出された緊急事態宣言により、飲食系店舗のキャッシュフローに深刻な影響を及ぼしたことが主たる要因であると考えられる。なお、延岡・西臼杵及び都城・北諸県地域については若干のマイナスに留まった。

1年後については、日南・串間地域を除く全地域で悪化し且つDI指数は-50以上と予測され、新型コロナウイルスの長期化に対する不安等先行きの不透明さが色濃く反映された結果となったが、短期的な影響に留まるのか恒久的な賃料下落につながるのか等実態を注視する必要がある。

(上 村)



【DI 値】

地 域	H28/7 実感	H29/7 実感	H30/7 実感	R01/7 実感	R02/7 実感	R03/7 予測
①延岡・西臼杵	-41	-55	-40	-29	-36	-48
②日向・東臼杵	-33	-22	-33	0	-33	-56
③西都・児湯・東諸県	-44	-33	-43	-30	-25	-42
④宮崎北部	-50	-53	-51	-41	-38	-41
⑤宮崎南部	-72	-71	-40	-41	-26	-43
⑥都城・北諸県	-55	-50	-34	-42	-48	-62
⑦えびの・小林・西諸県	-8	-43	-57	-10	-20	-60
⑧日南・串間	-50	-33	-80	-57	-25	-50
⑨県全域	-49	-51	-45	-35	-36	-49

令和2年7月の実感値は、県全域のDI指数で-36と依然として下落との実感であるが概ね前年と同様の結果となった。なお、日向・東臼杵及び日南・串間地域は回答数が少ないので振れ幅が大きいことに留意が必要である。

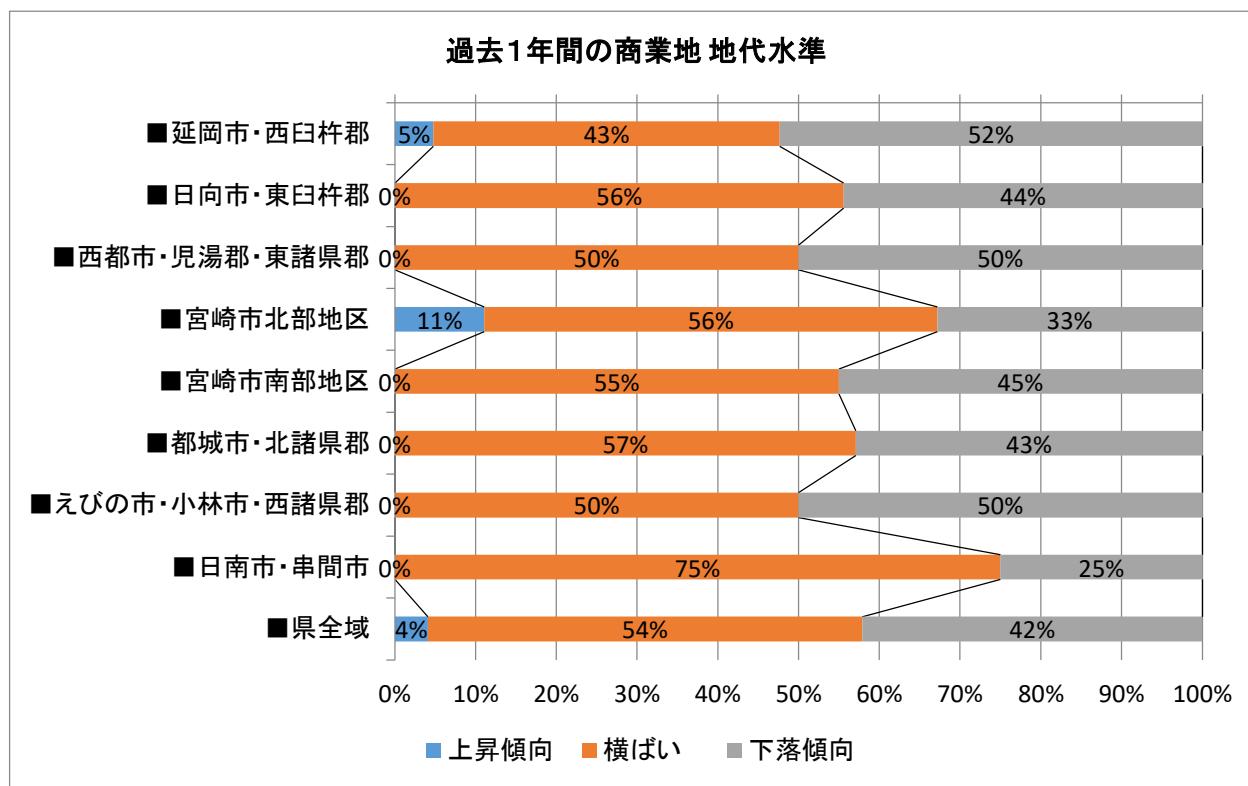
特筆すべきは前年からの推移で、一定数の回答が得られた延岡・西臼杵、宮崎市北部及び南部、都城・北諸県地域では極端な悪化はみられず宮崎市北部及び南部では改善もみられる等、前項の店舗事務所賃料とは異なる結果が示された。これは、新型コロナウイルスが与える不動産市場への影響はアセットタイプにより異なることを示唆するものと考えられる。

1年後については、実感値とは裏腹に全地域で下落との予測となっており、依然として続く賃貸住宅等の供給過剰やそれに伴う空室率の上昇リスクに加え、新型コロナウイルスの長期化による賃貸住宅市場への懸念が反映されたものと予測する。

(上 村)

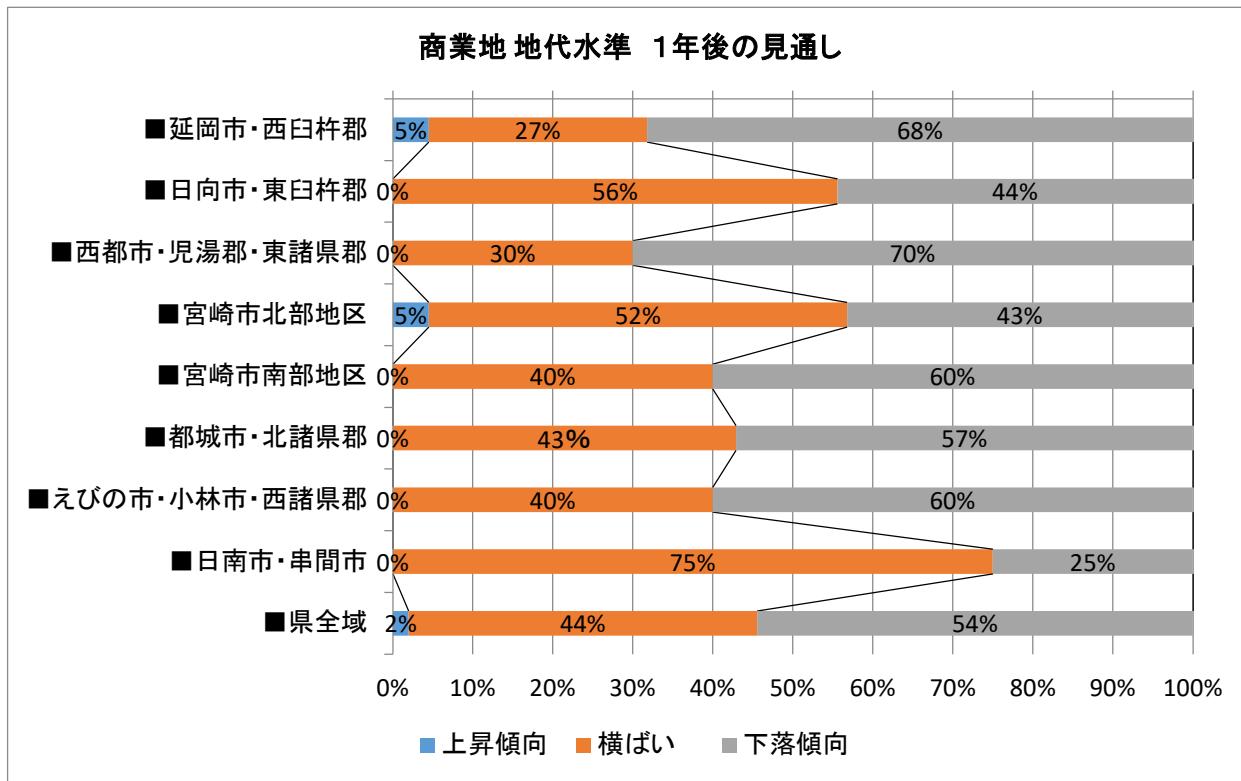
②-1 商業地地代の動向と将来予測

【商業地地代】 実感



※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

D.問1.地代水準(実感値)		1	2	3	合計
調査時点における過去1年間の地代水準 (商業地)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	1	9	11	21
	DI指数	-47%	5%	43%	52%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	5	4	9
	DI指数	-44%	0%	56%	44%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	5	5	10
	DI指数	-50%	0%	50%	50%
宮崎市北部地区	回答数	5	24	14	43
	DI指数	-22%	11%	56%	33%
宮崎市南部地区	回答数	0	11	9	20
	DI指数	-45%	0%	55%	45%
都城市・北諸県郡	回答数	0	16	12	28
	DI指数	-43%	0%	57%	43%
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	3	1	4
	DI指数	-25%	0%	75%	25%
県全域	回答数	6	78	61	145
	DI指数	-38%	4%	54%	42%

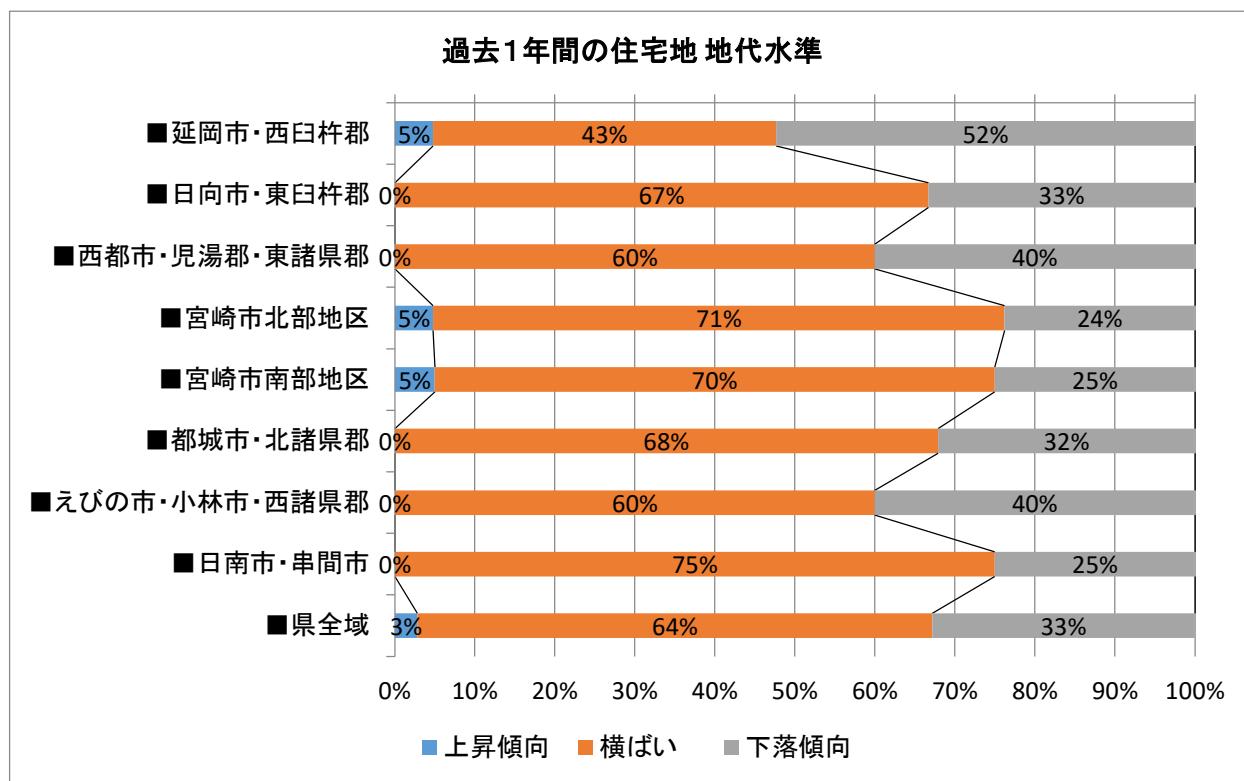
【商業地地代】 予測

※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

D.問2.賃料水準(予測値)		1	2	3	合計
調査時点から1年後の地代水準 (商業地)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	1	6	15	22
	DI指数	-63%	5%	27%	68%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	5	4	9
	DI指数	-44%	0%	56%	44%
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	2	23	19	44
	DI指数	-38%	5%	52%	43%
宮崎市南部地区	回答数	0	8	12	20
	DI指数	-60%	0%	40%	60%
都城市・北諸県郡	回答数	0	12	16	28
	DI指数	-57%	0%	43%	57%
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	3	1	4
	DI指数	-25%	0%	75%	25%
県全域	回答数	3	64	80	147
	DI指数	-52%	2%	44%	54%

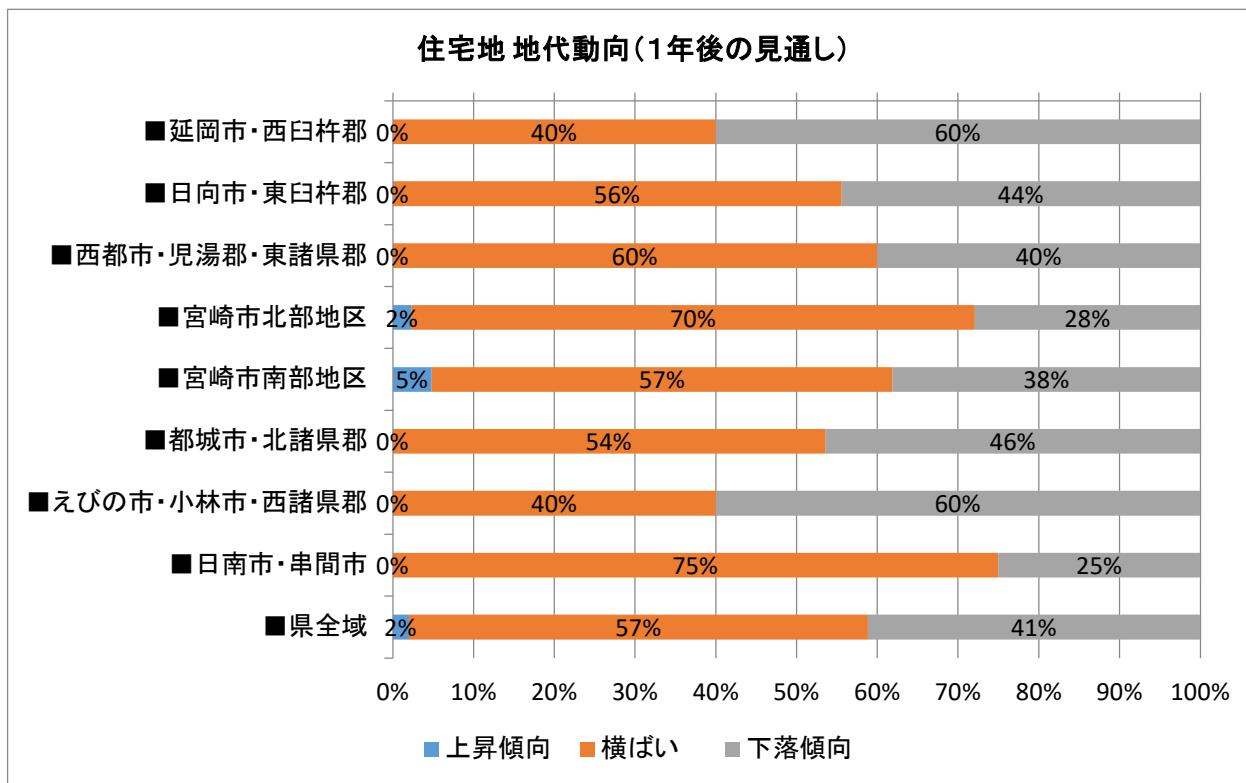
②-2 住宅地地代の動向と将来予測

【住宅地地代】 実感



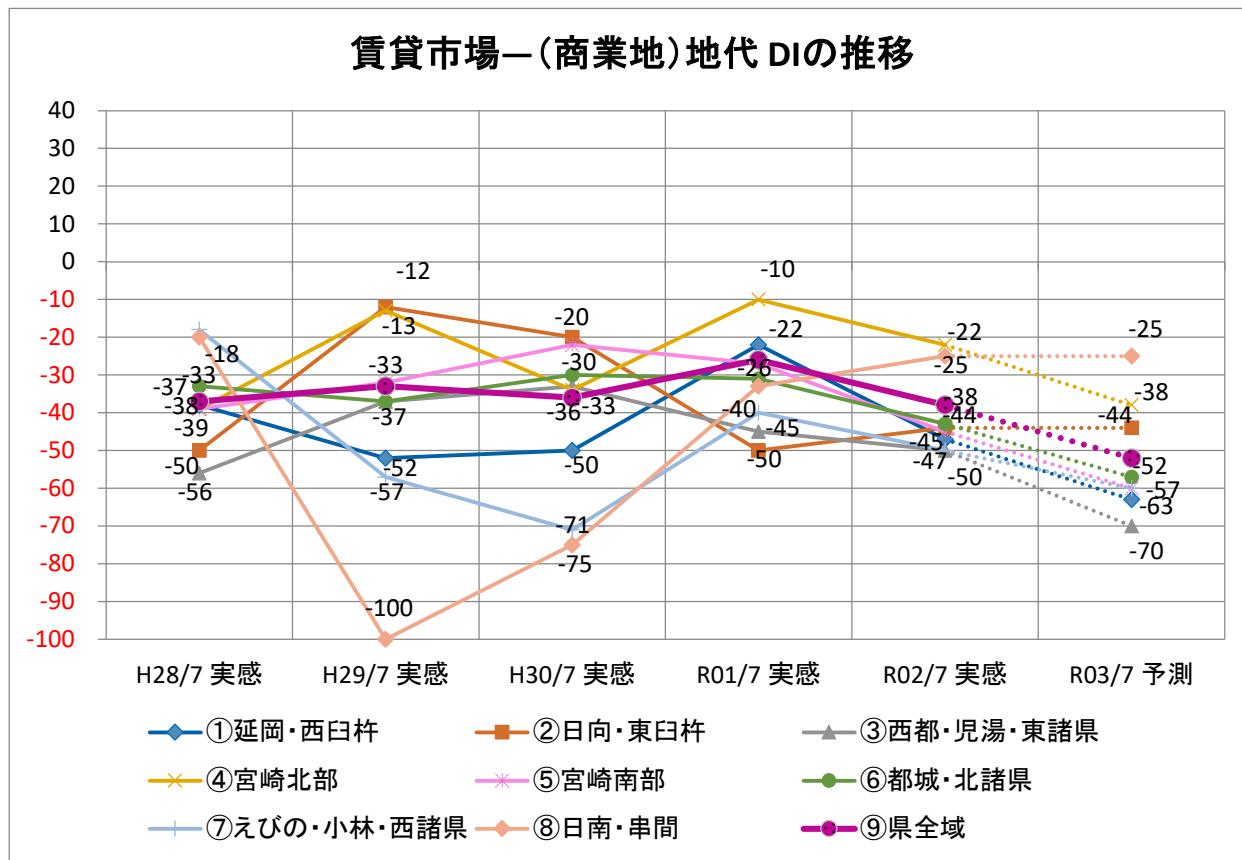
※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

D.問1.地代水準(実感値)		1	2	3	合計
調査時点における過去1年間の地代水準 (住宅地)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	1	9	11	21
	DI指数	-47%	5%	43%	52%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	6	3	9
	DI指数	-33%	0%	67%	33%
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	2	30	10	42
	DI指数	-19%	5%	71%	24%
宮崎市南部地区	回答数	1	14	5	20
	DI指数	-20%	5%	70%	25%
都城市・北諸県郡	回答数	0	19	9	28
	DI指数	-32%	0%	68%	32%
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	3	1	4
	DI指数	-25%	0%	75%	25%
県全域	回答数	4	93	47	144
	DI指数	-30%	3%	64%	33%

【住宅地地代】予測

※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

D.問2.地代水準(予測値)		1	2	3	
調査時点から1年後の地代水準 (住宅地)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	合計
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	8	12	20
	DI指数	-60%	0%	40%	60%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	5	4	9
	DI指数	-44%	0%	56%	44%
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	30	12	43
	DI指数	-26%	2%	70%	28%
宮崎市南部地区	回答数	1	12	8	21
	DI指数	-33%	5%	57%	38%
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	4	6	10
	DI指数	-60%	0%	40%	60%
日南市・串間市	回答数	0	3	1	4
	DI指数	-25%	0%	75%	25%
県全域	回答数	2	83	60	145
	DI指数	-39%	2%	57%	41%



【D I 値】

地 域	H28/7 実感	H29/7 実感	H30/7 実感	R01/7 実感	R02/7 実感	R03/7 予測
①延岡・西臼杵	-38	-52	-50	-22	-47	-63
②日向・東臼杵	-50	-12	-20	-50	-44	-44
③西都・児湯・東諸県	-56	-37	-33	-45	-50	-70
④宮崎北部	-39	-13	-34	-10	-22	-38
⑤宮崎南部	-39	-32	-22	-27	-45	-60
⑥都城・北諸県	-33	-37	-30	-31	-43	-57
⑦えびの・小林・西諸県	-18	-57	-71	-40	-50	-60
⑧日南・串間	-20	-100	-75	-33	-25	-25
⑨県全域	-37	-33	-36	-26	-38	-52

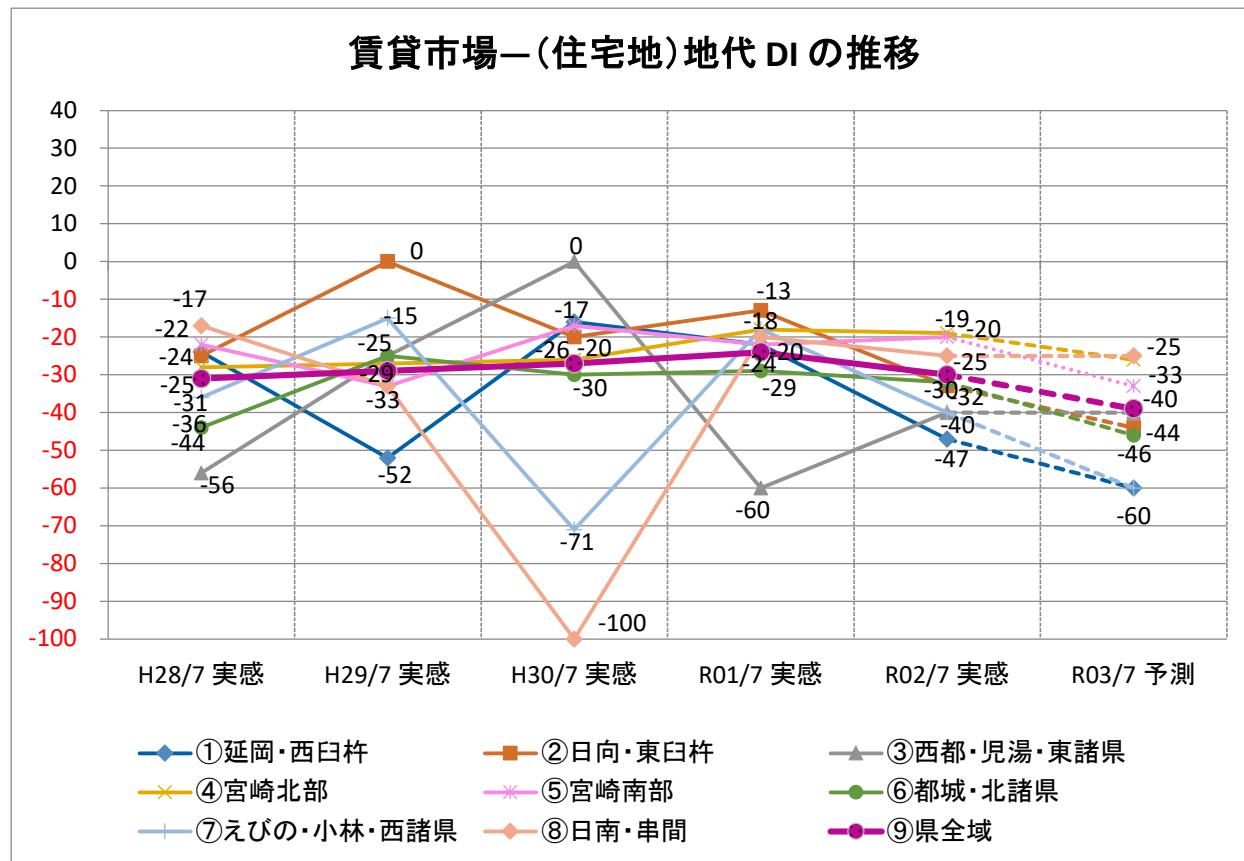
令和2年7月の実感値は、県全域で前年比-12ポイントと大きく悪化した。駅前再開発の進行や国道及び主要幹線沿いに各種店舗の出店がみられ昨年調査時には大きな改善がみられた延岡・西臼杵、宮崎市北部では一転下落との実感が強まった(延岡・西臼杵は-25ポイントで最も悪化)。

一方で、宮交シティのリニューアル、複合商業施設「Mallmall」の開業等により、昨年は特段の変化がみられなかつた宮崎市南部、都城・北諸県地域でも大きく悪化した(宮崎市南部は-18ポイントで延岡・西臼杵に次ぐ悪化)。

指標悪化の最たる要因は新型コロナウイルスによる市況の後退やマインドの変化等と考えられるが、比較的ダイレクトに影響を受けやすい店舗等の賃料と異なり、地代水準への波及については不明確な要素が多く断定的な判断が難しい状況である。

1年後は、調査開始以来最も悪化が予測されるが、実態との相違や影響度について注視が必要である。

(上 村)



【DI 値】

地 域	H28/7 実感	H29/7 実感	H30/7 実感	R01/7 実感	R02/7 実感	R03/7 予測
①延岡・西臼杵	-24	-52	-16	-22	-47	-60
②日向・東臼杵	-25	0	-20	-13	-33	-44
③西都・児湯・東諸県	-56	-25	0	-60	-40	-40
④宮崎北部	-28	-27	-26	-18	-19	-26
⑤宮崎南部	-22	-33	-17	-22	-20	-33
⑥都城・北諸県	-44	-25	-30	-29	-32	-46
⑦えびの・小林・西諸県	-36	-15	-71	-18	-40	-60
⑧日南・串間	-17	-33	-100	-20	-25	-25
⑨県全域	-31	-29	-27	-24	-30	-39

令和2年7月の実感値は、県全域で-6ポイント悪化となった。商業地地代と同様に下落との実感が強まった延岡・西臼杵とは対照的に、宮崎市北部及び南部地域で特段の影響はみられなかった。

本年度DI調査において、新型コロナウイルスが各指標に及ぼした影響は大きいと考えられるが、店舗事務所賃料、共同住宅賃料、商業地地代、住宅地地代の賃貸市場に関するDI指数からは、大方の予測通り商業地への多大な影響が明確となった。

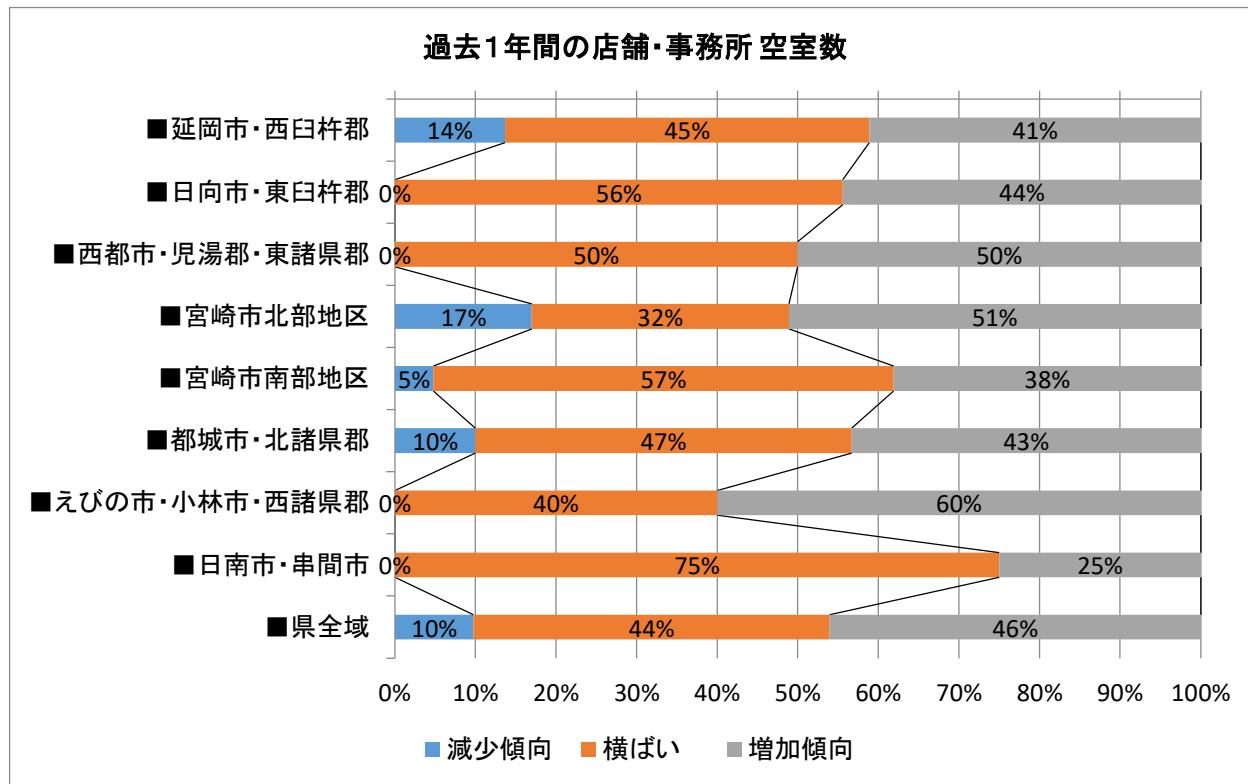
1年後に関しては商業地ほどの悪化は予測されていないものの、予測指数からは現時点で然程影響のみられない住宅地にも波及するとの見方が強く注視が必要である。

一方で、宮崎駅や延岡駅の再開発等各市町村における地域活性化の動向にも留意する必要がある。

(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

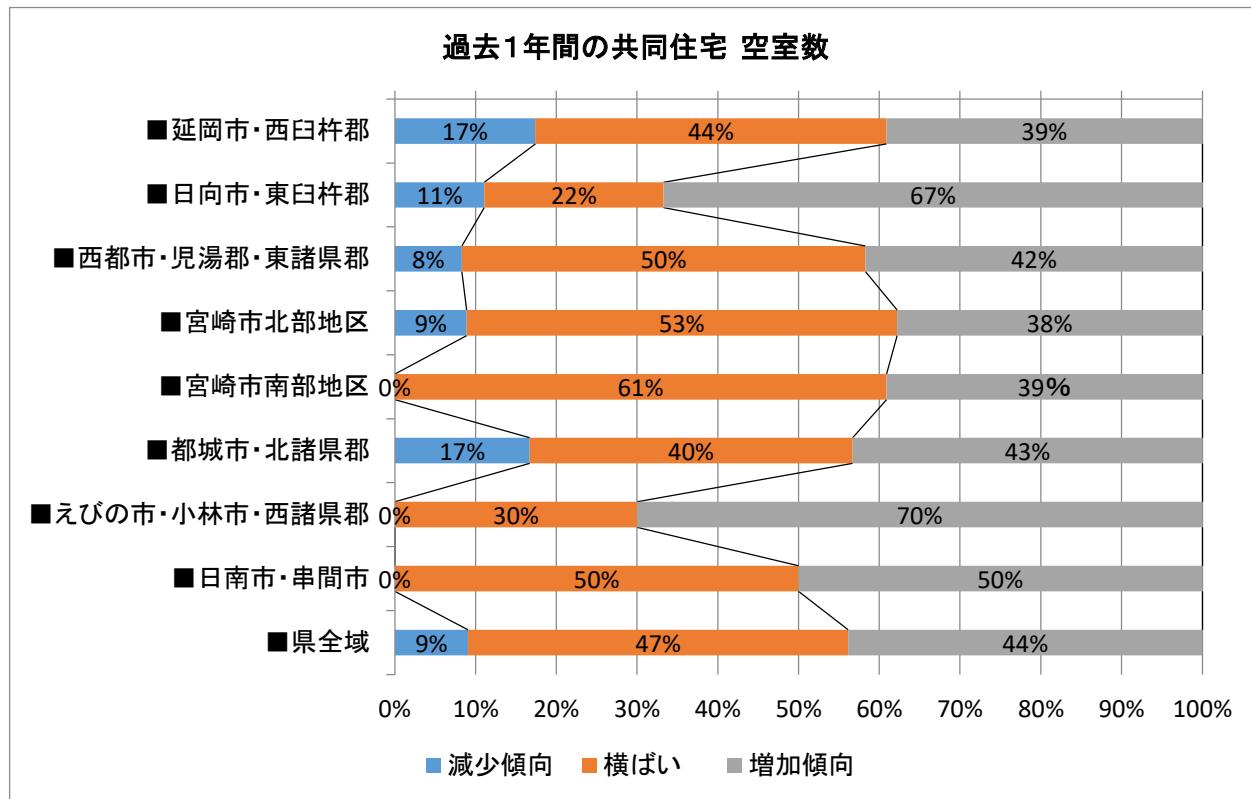


※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

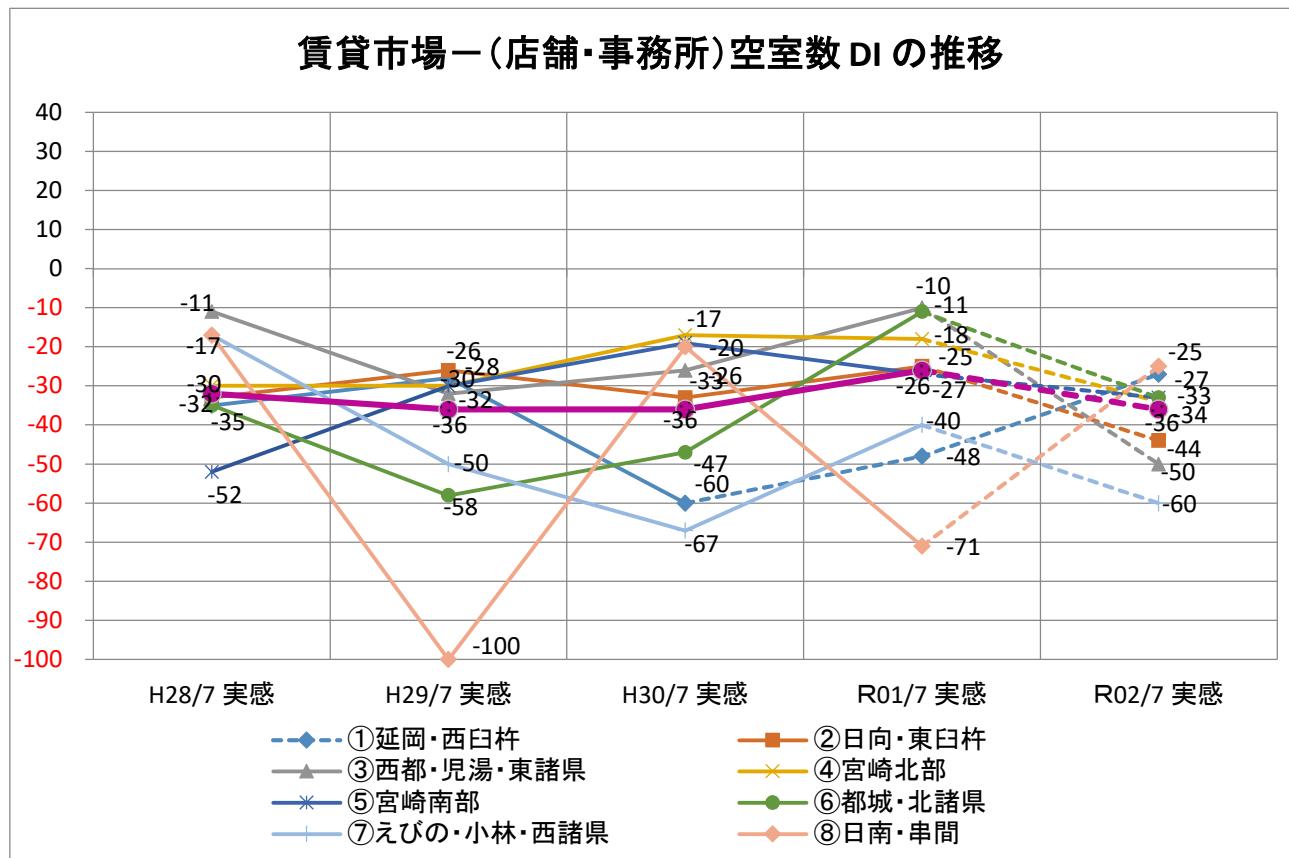
D.問3.空室数(実感値)		1	2	3	合計
調査時点における過去1年間の空室数 (店舗・事務所)		減少傾向	横ばい	増加傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	3	10	9	22
	DI指数	-27%	14%	45%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	5	4	9
	DI指数	-44%	0%	56%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	6	6	12
	DI指数	-50%	0%	50%	100%
宮崎市北部地区	回答数	8	15	24	47
	DI指数	-34%	17%	32%	100%
宮崎市南部地区	回答数	1	12	8	21
	DI指数	-33%	5%	57%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	3	14	13	30
	DI指数	-33%	10%	47%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	4	6	10
	DI指数	-60%	0%	40%	100%
日南市・串間市	回答数	0	3	1	4
	DI指数	-25%	0%	75%	100%
県全域	回答数	15	69	71	155
	DI指数	-36%	10%	44%	100%

③-2 共同住宅空室数の動向

【共同住宅 空室数】 実感



D.問3.空室数(実感値)		1	2	3	合計
調査時点における過去1年間の空室数 (共同住宅)		減少傾向	横ばい	増加傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	4	10	9	23
	DI指数	-22%	17%	44%	39%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	2	6	9
	DI指数	-56%	11%	22%	67%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	6	5	12
	DI指数	-34%	8%	50%	42%
宮崎市北部地区	回答数	4	24	17	45
	DI指数	-29%	9%	53%	38%
宮崎市南部地区	回答数	0	14	9	23
	DI指数	-39%	0%	61%	39%
都城市・北諸県郡	回答数	5	12	13	30
	DI指数	-26%	17%	40%	43%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	3	7	10
	DI指数	-70%	0%	30%	70%
日南市・串間市	回答数	0	2	2	4
	DI指数	-50%	0%	50%	50%
県全域	回答数	15	73	68	156
	DI指数	-35%	9%	47%	44%



【D I 値】

地 域	H28/7 実感	H29/7 実感	H30/7 実感	R01/7 実感	R02/7 実感
①延岡・西臼杵	-35	-28	-60	-48	-27
②日向・東臼杵	-33	-26	-33	-25	-44
③西都・児湯・東諸県	-11	-32	-26	-10	-50
④宮崎北部	-30	-30	-17	-18	-34
⑤宮崎南部	-52	-30	-19	-27	-33
⑥都城・北諸県	-35	-58	-47	-11	-33
⑦えびの・小林・西諸県	-17	-50	-67	-40	-60
⑧日南・串間	-17	-100	-20	-71	-25
⑨県全域	-32	-36	-36	-26	-36

令和2年7月の実感値は、県全域では前回より10悪化して-36となった。県全域としての下落幅は、平成28年の調査開始以降、最大である。

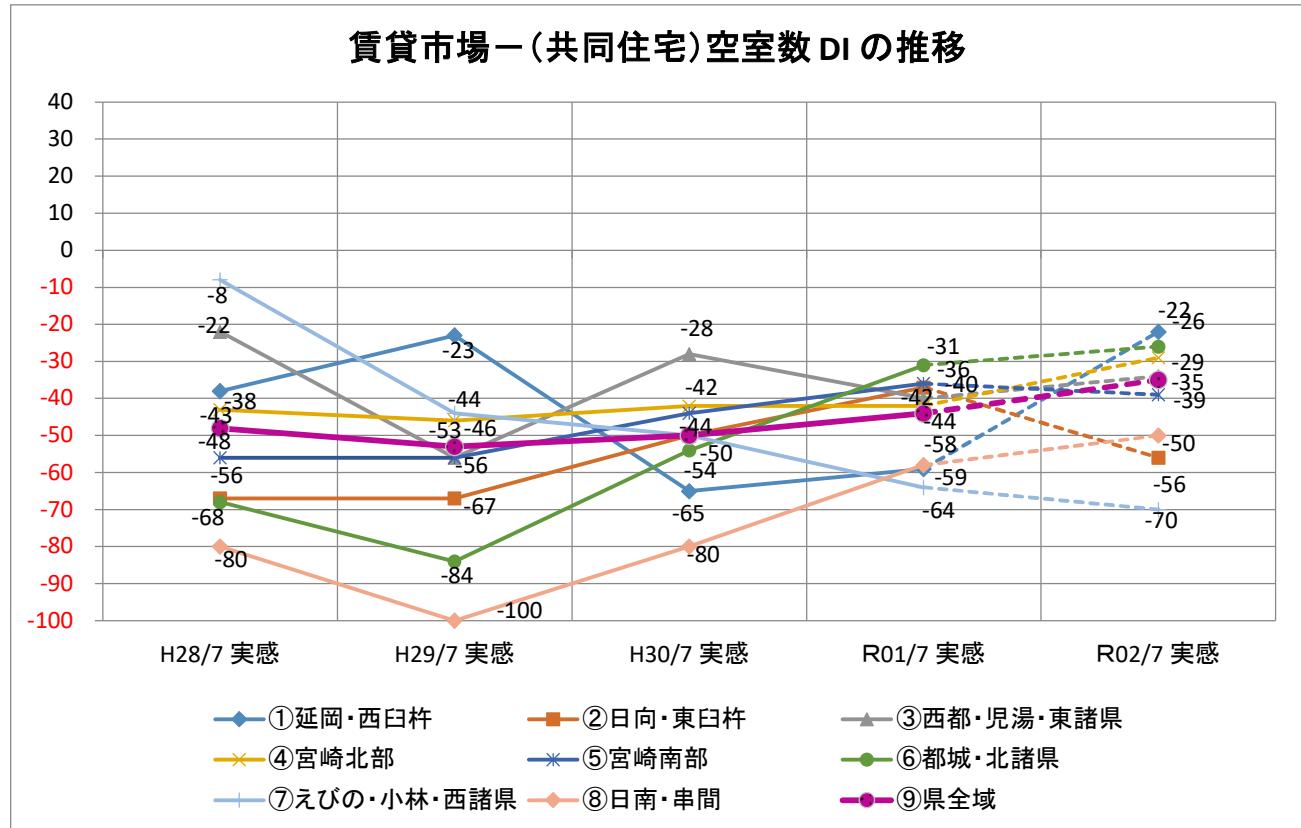
地域別でみると、延岡・西臼杵と日南・串間地区で改善傾向を示したものの、それ以外の地域では全て悪化しており、新型コロナウイルス感染症による店舗・事務所の需要の減少が鮮明となった。

宮崎市のDI値は北部が-34、南部が-33で、前回からは若干の悪化でとどまっている。しかし、繁華街「ニシタチ」では休業要請や外出自粛による客足の減少で多くの店舗が廃業を決めるなど、店舗需要の減少は確実で、今後、飲食店を中心にその影響が顕在化していくものと思われる。

えびの・小林・西諸県地区は平成29年以降-50前後で推移し続けており、県内の中でも特に店舗需要が低く、回復する見込みに乏しい。

延岡・西臼杵地区では若干改善したものの、依然として値はマイナスのままである。高千穂町では観光客の減少が著しく、先行きは厳しい。

(中 武)



【DI値】

地 域	H28/7 実感	H29/7 実感	H30/7 実感	R01/7 実感	R02/7 実感
①延岡・西臼杵	-38	-23	-65	-59	-22
②日向・東臼杵	-67	-67	-50	-37	-56
③西都・児湯・東諸県	-22	-56	-28	-40	-34
④宮崎北部	-43	-46	-42	-42	-29
⑤宮崎南部	-56	-56	-44	-36	-39
⑥都城・北諸県	-68	-84	-54	-31	-26
⑦えびの・小林・西諸県	-8	-44	-50	-64	-70
⑧日南・串間	-80	-100	-80	-57	-50
⑨県全域	-48	-53	-50	-44	-35

令和2年7月の実感値は、県全域では-35で、県内の全地域でマイナスとなっており、依然として厳しい状況が続いている。しかし、店舗・事務所と比べると新型コロナウイルス感染症による影響の程度は小さいと推測され、近年続いているアパート建設の増加が要因となって空室率の高止まりを引き起こしていると予測される。

県北をみると、延岡・西臼杵地区で前回から37改善した一方、日向・東臼杵地区では前回から19悪化し、判断が分かれる結果となった。日向市は土地区画整理事業や国道の拡幅整備事業などが進行中で、地域経済が比較的堅調だったため、新型コロナウイルス感染症による影響をより実感している可能性があるのではないかと思われる。

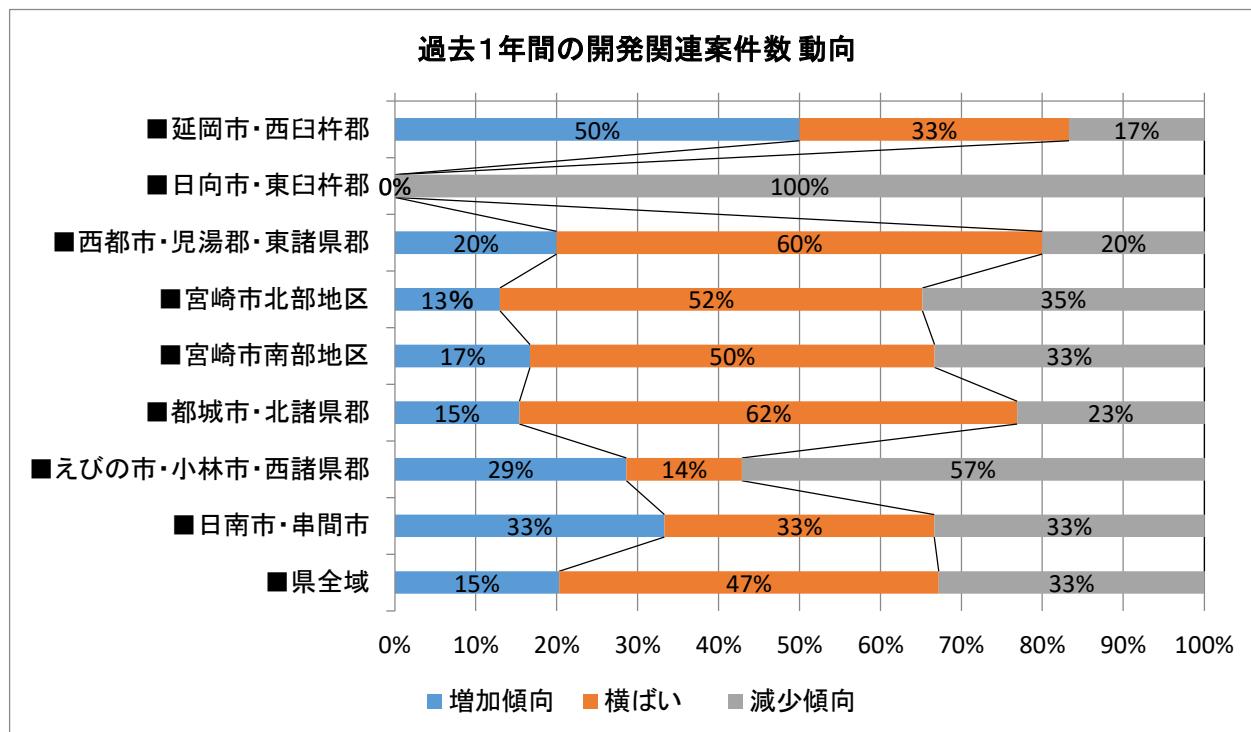
その他の地域では、概ね前回と同様の結果となり、共同住宅の供給過剰な状態が続くものと予測される。

(中 武)

(3) 開発関連(宅地開発・マンション開発など)について

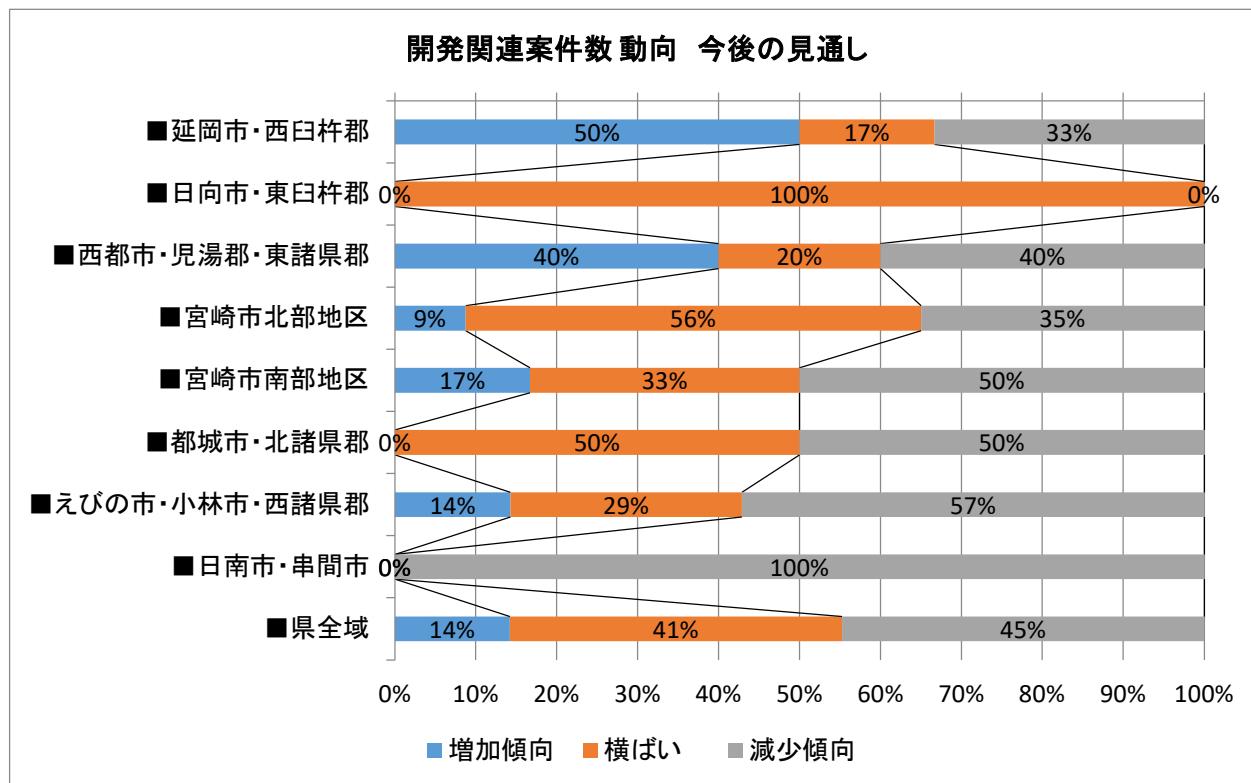
① 開発進行中案件数の動向と将来予測

【開発進行中案件数】 実感



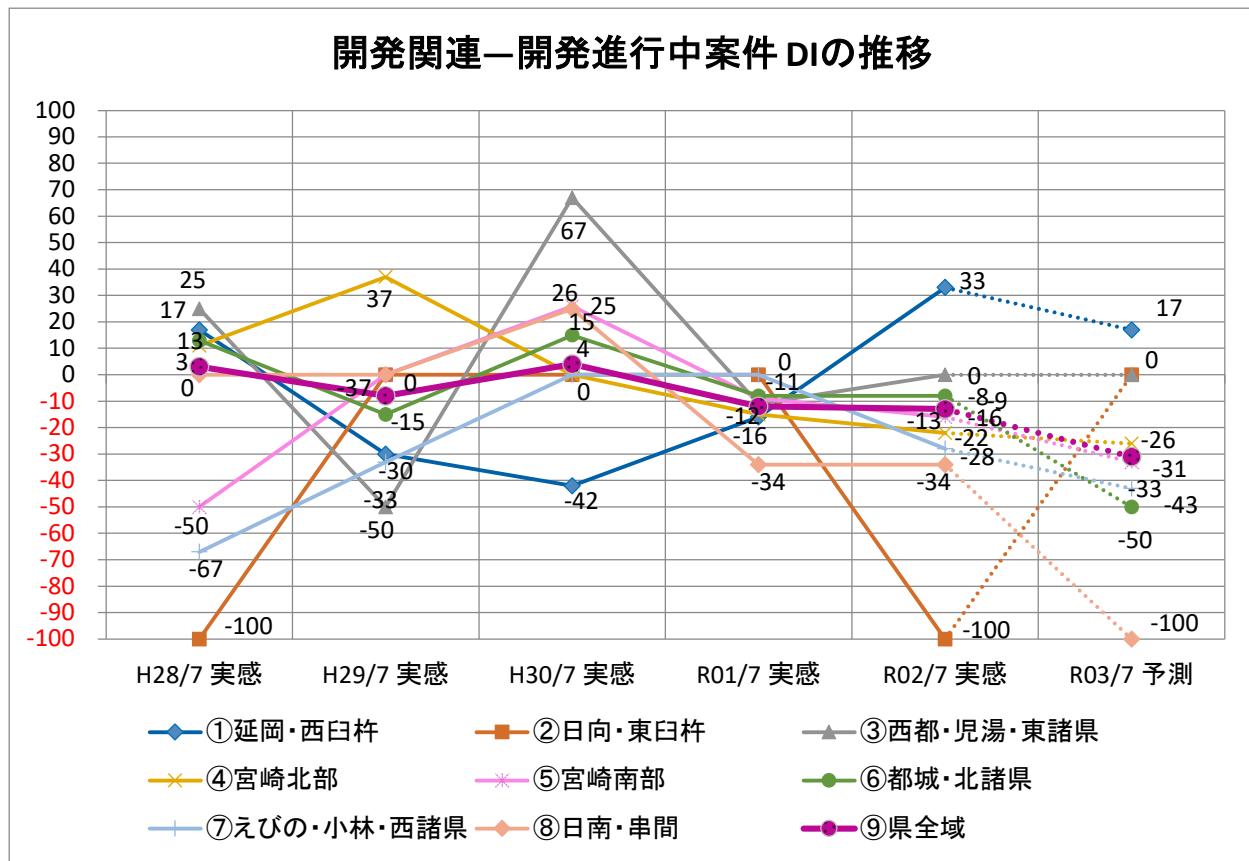
※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

E.(1)開発関連案件数(実感値)		1	2	3	合計
調査時点における過去1年間の開発関連案件数		増加傾向	横ばい	減少傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	3	2	1	6
	DI指数	33%	50%	33%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	0	1	1
	DI指数	-100%	0%	0%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	3	1	5
	DI指数	0%	20%	60%	100%
宮崎市北部地区	回答数	3	12	8	23
	DI指数	-22%	13%	52%	100%
宮崎市南部地区	回答数	1	3	2	6
	DI指数	-16%	17%	50%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	2	8	3	13
	DI指数	-8%	15%	62%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	2	1	4	7
	DI指数	-28%	29%	14%	100%
日南市・串間市	回答数	1	1	1	3
	DI指数	-34%	33%	33%	99%
県全域	回答数	13	30	21	64
	DI指数	-13%	20%	47%	100%

【開発関連案件数】予測

※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

E.(2)開発関連案件数(予測値)		1	2	3	合計
今後の開発関連案件数		増加傾向	横ばい	減少傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	3	1	2	6
	DI指数	17%	50%	17%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	1	0	1
	DI指数	0%	0%	100%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	2	1	2	5
	DI指数	0%	40%	20%	100%
宮崎市北部地区	回答数	2	13	8	23
	DI指数	-26%	9%	56%	100%
宮崎市南部地区	回答数	1	2	3	6
	DI指数	-33%	17%	33%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	0	6	6	12
	DI指数	-50%	0%	50%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	1	2	4	7
	DI指数	-43%	14%	29%	100%
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	26	28	63
	DI指数	-31%	14%	41%	100%



【D I 値】

地 域	H28/7 実感	H29/7 実感	H30/7 実感	R01/7 実感	R02/7 実感	R03/7 予測
①延岡・西臼杵	17	-30	-42	-16	33	17
②日向・東臼杵	-100	0	0	0	-100	0
③西都・児湯・東諸県	25	-50	67	-11	0	0
④宮崎北部	11	37	0	-15	-22	-26
⑤宮崎南部	-50	0	26	-9	-16	-33
⑥都城・北諸県	13	-15	15	-8	-8	-50
⑦えびの・小林・西諸県	-67	-33	0	0	-28	-43
⑧日南・串間	0	0	25	-34	-34	-100
⑨県全域	3	-8	4	-12	-13	-31

令和2年7月の実感値は県全域では前回とほぼ同じ-13となった。地域別でみると、延岡・西臼杵地区のみが改善して33となり、4年ぶりにプラスの値を示したものの、他の地域は横ばい又は若干の悪化で推移している。

延岡市ではJR延岡駅西口で2021年秋の完成を目指して再開発ビルの建設工事が始められる予定で、その波及効果を期待する向きもあるが、新型コロナウイルス感染症の影響もあり、先行きは不透明である。

令和3年7月の予測値は県全域で-31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、回答数が少ないこともあるが、日南・串間地区は-100となり、先行きに対して相当悲観的な予測となっている。

その他、都城・北諸県地区も今年の実感値から42の悪化を予測しており、厳しい見通しとなっている。

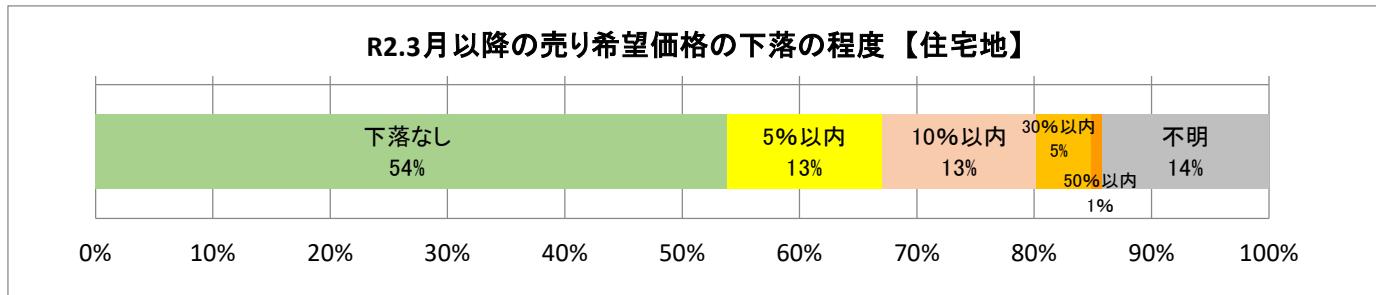
(中 武)

(4) 新型コロナウィルス関連緊急アンケート

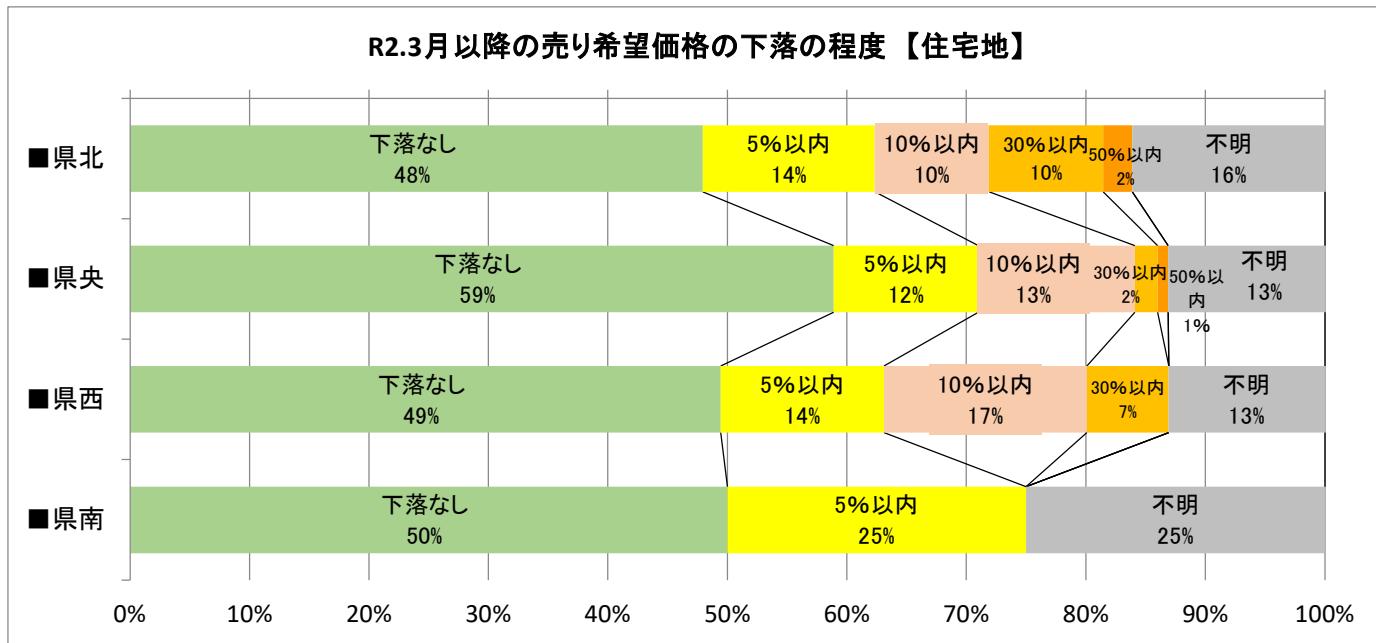
1.令和2年3月以降の売り希望価格は、どの程度変動していますか？

住宅地

【全県集計】

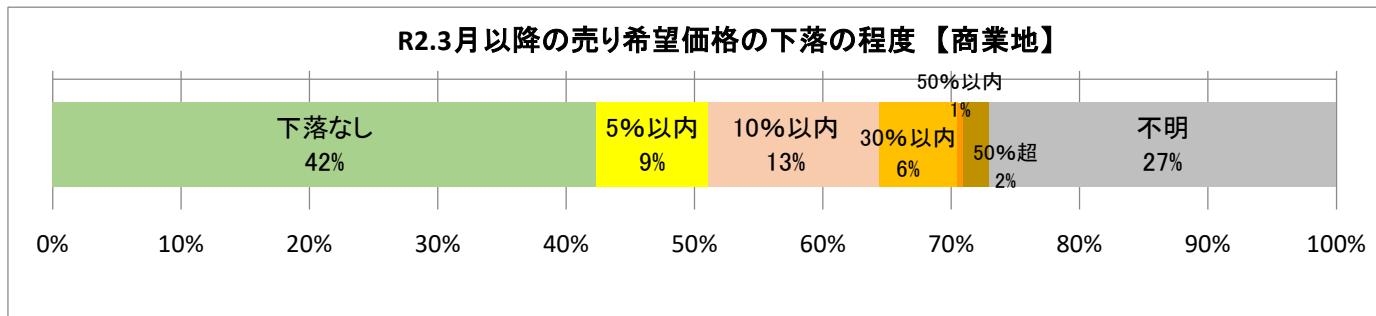


【エリア別集計】

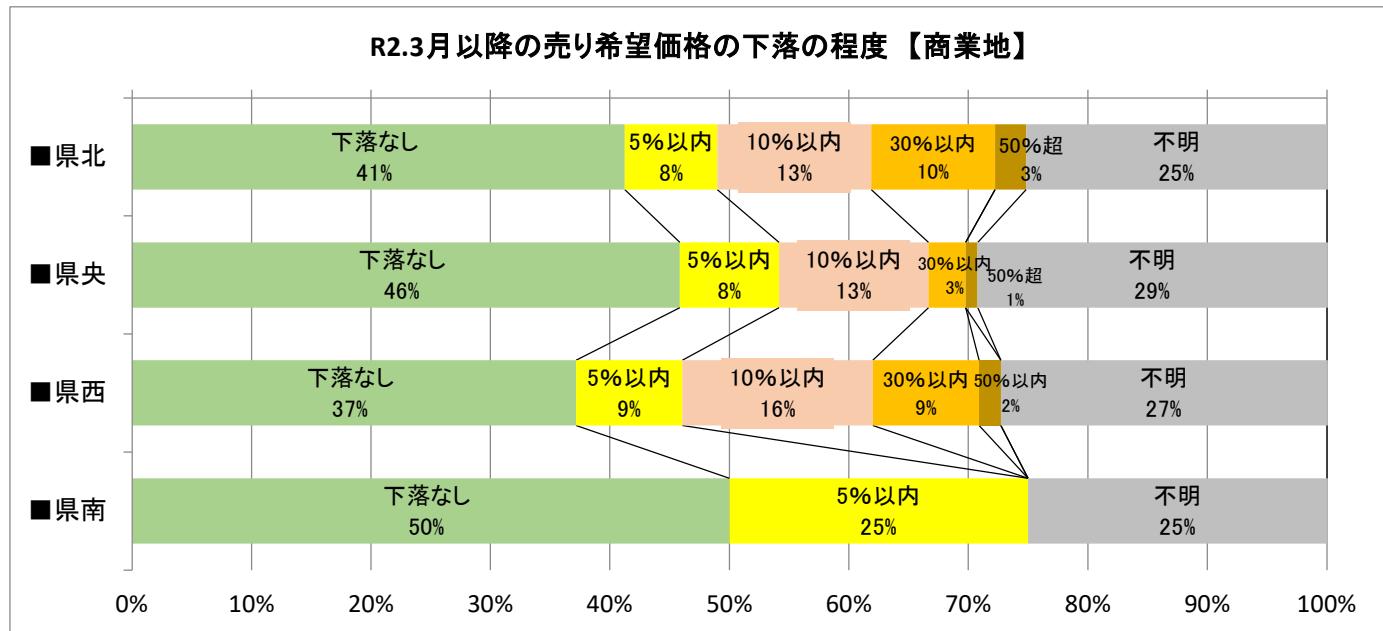


商業地

【全県集計】



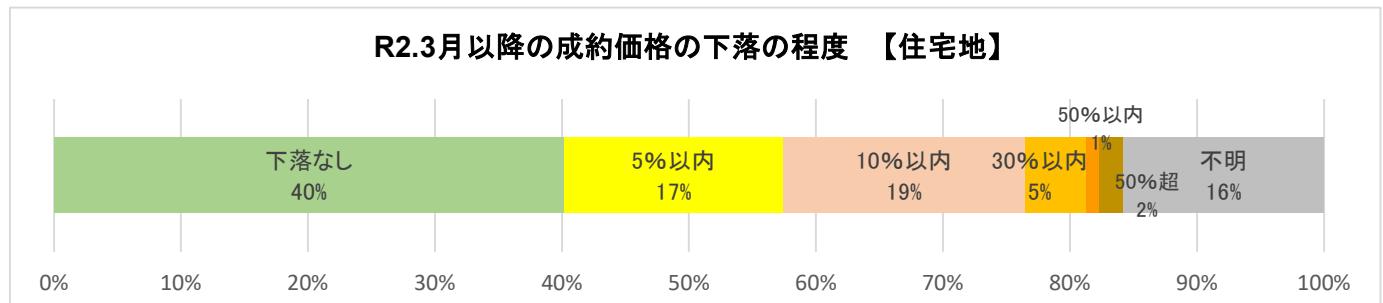
【エリア別集計】



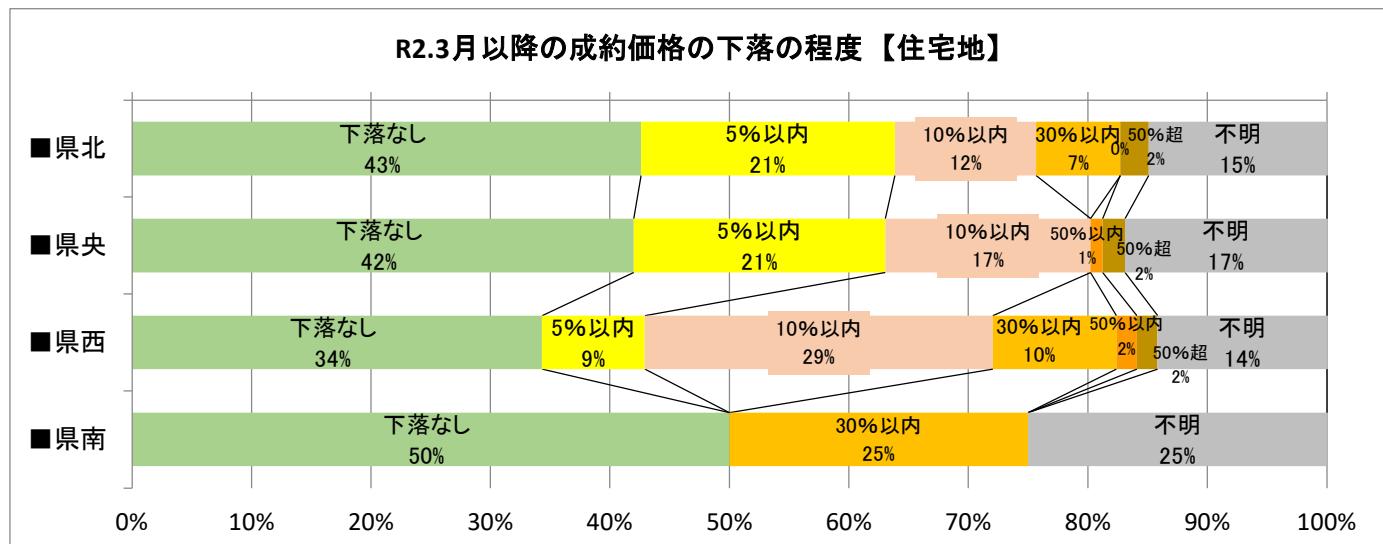
2.令和2年3月以降の成約価格は、どの程度変動していますか？

住宅地

【全県集計】

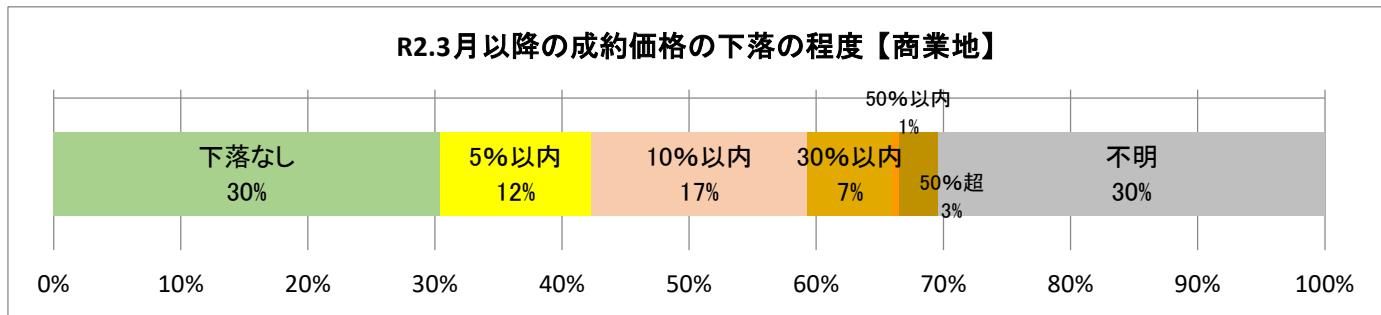


【エリア別集計】

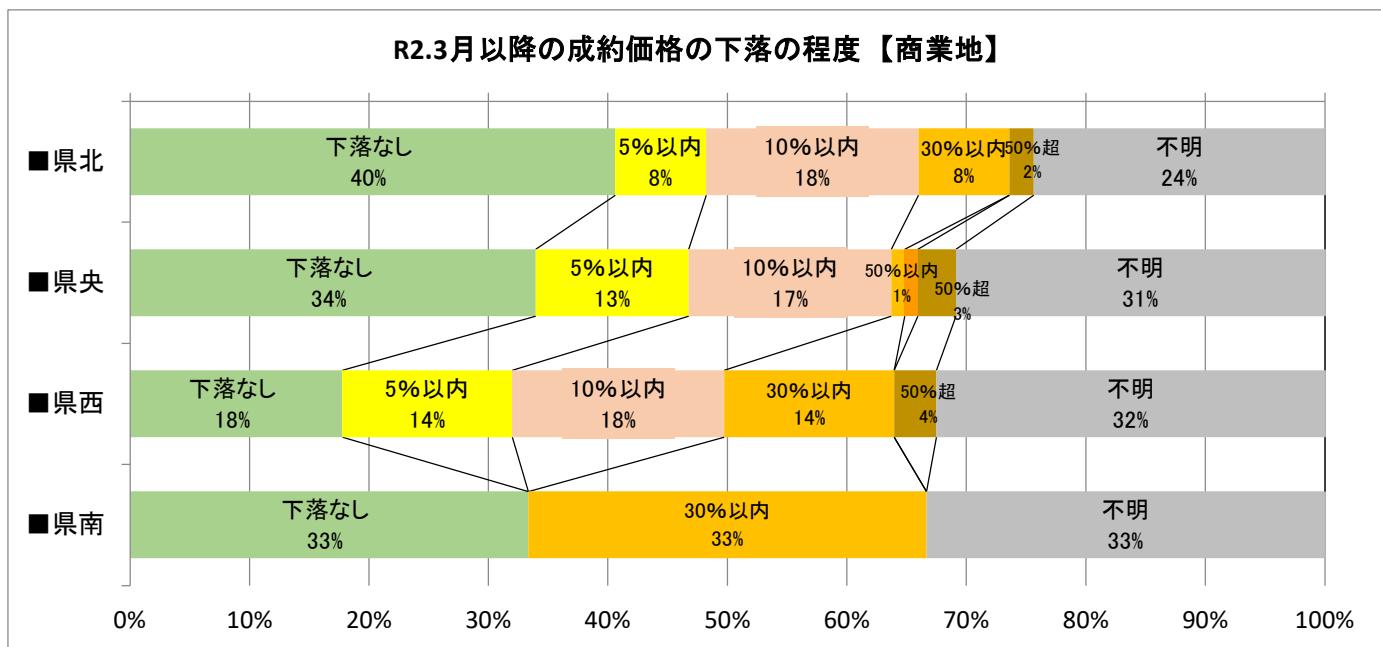


商業地

【全県集計】



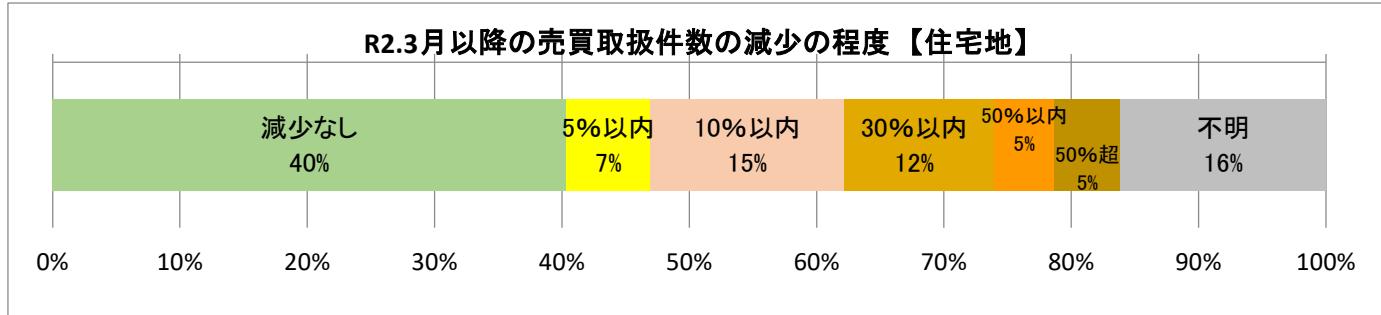
【エリア別集計】



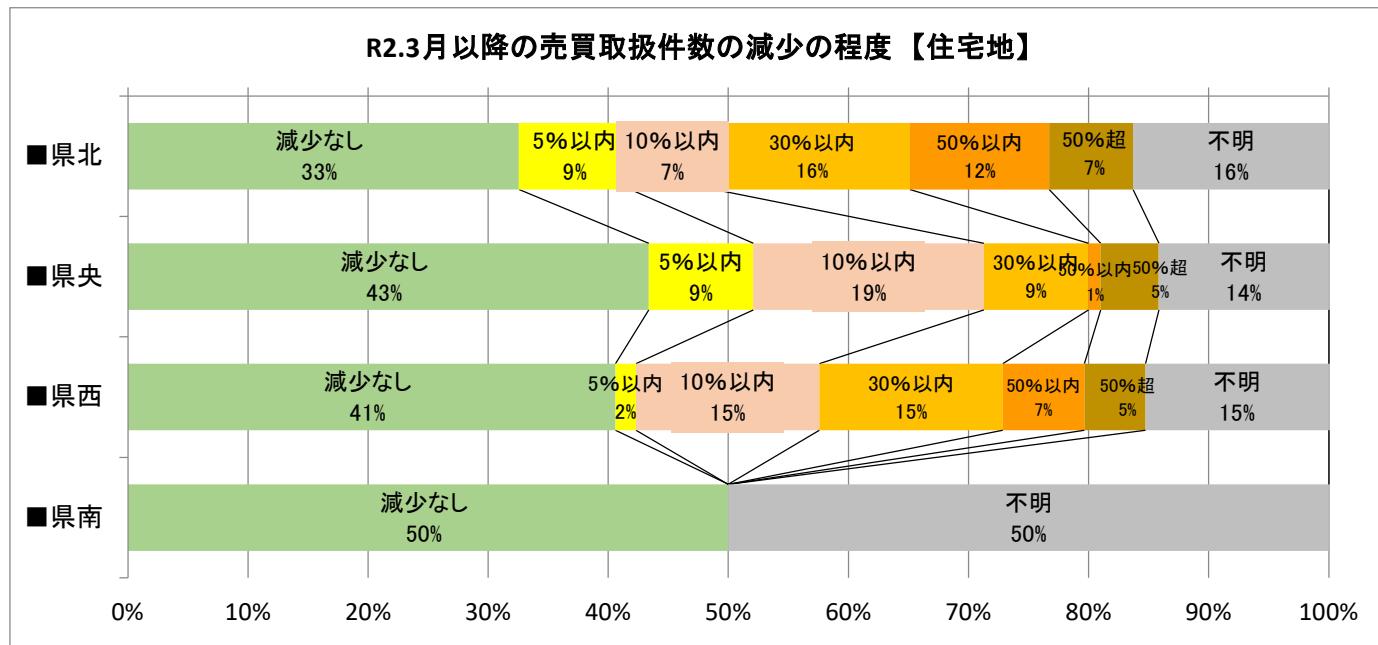
3.令和2年3月以降の売買の取扱件数は、どの程度変動していますか？

住宅地

【全県集計】

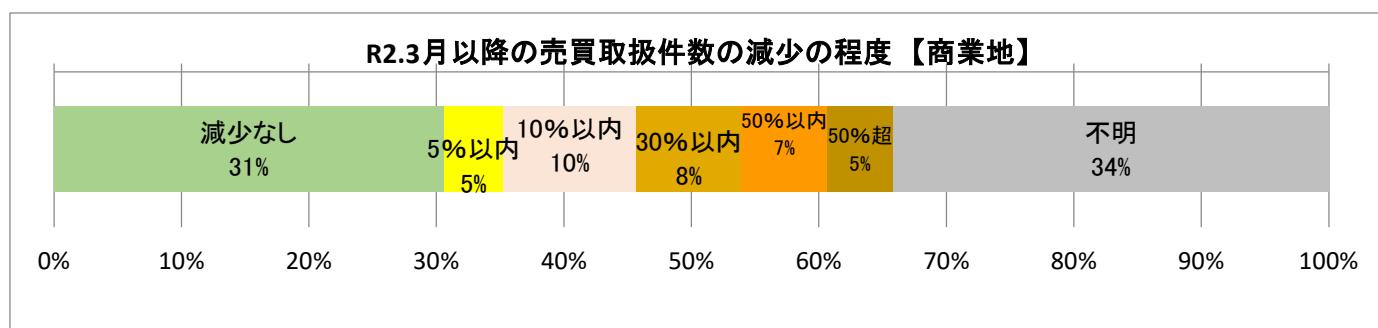


【エリア別集計】

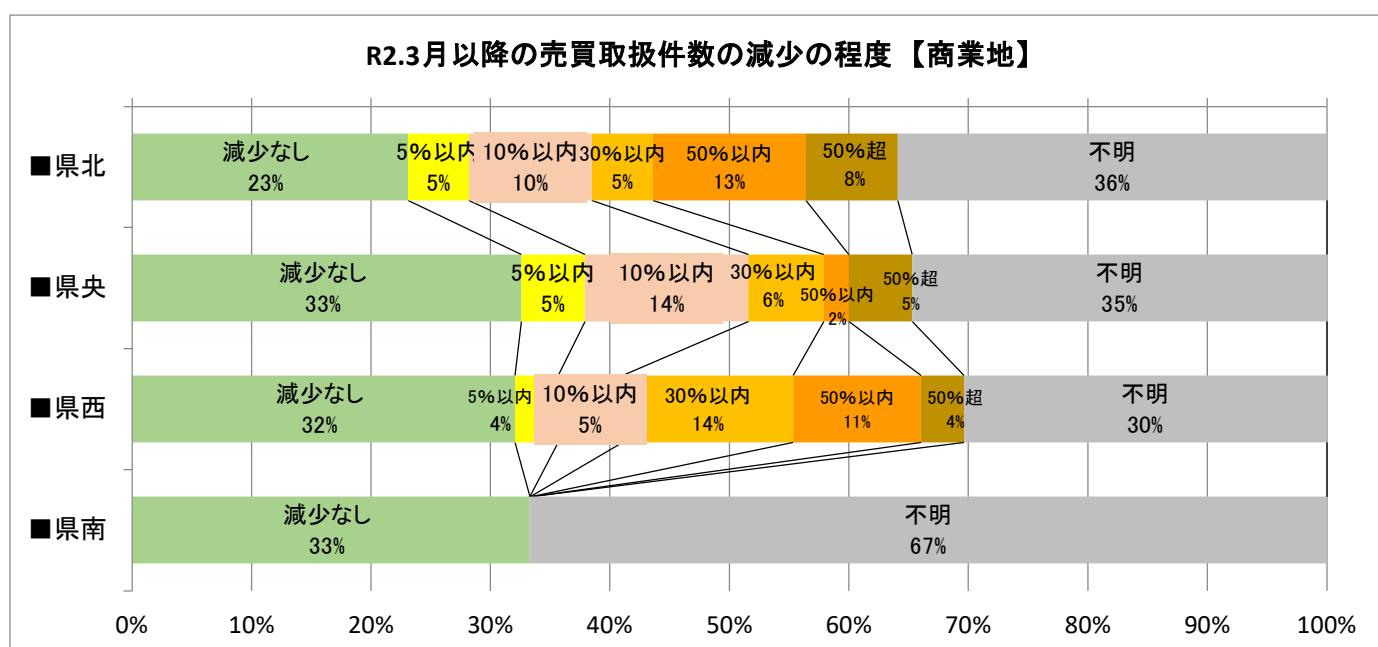


商業地

【全県集計】



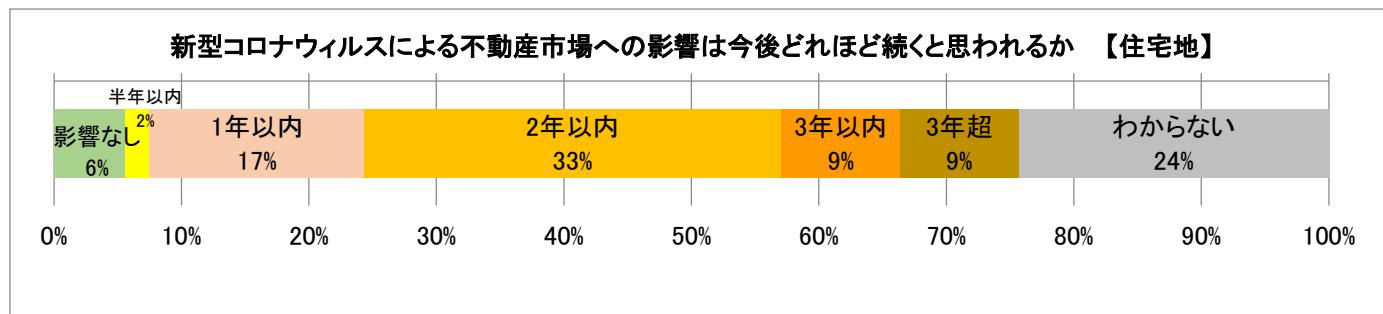
【エリア別集計】



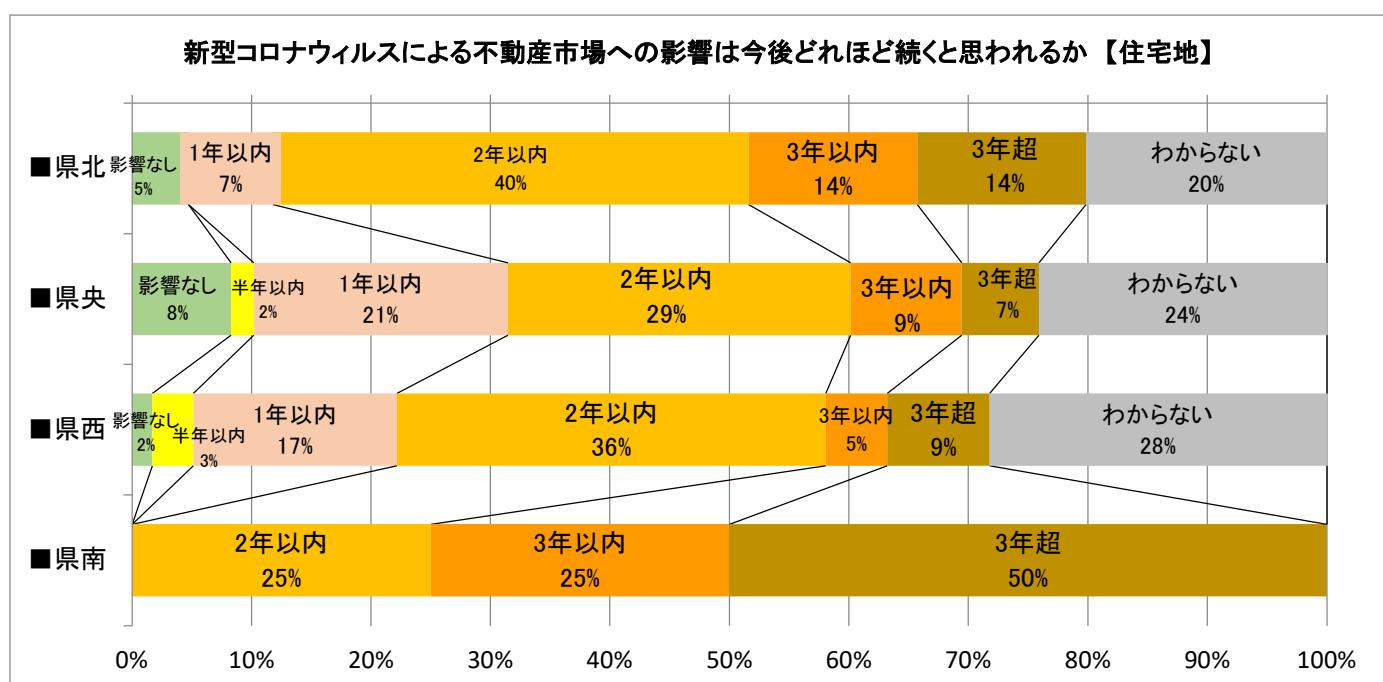
4.新型コロナウィルスによる不動産市場への影響は、今後どれほど続くと思われますか？

住宅地

【全県集計】

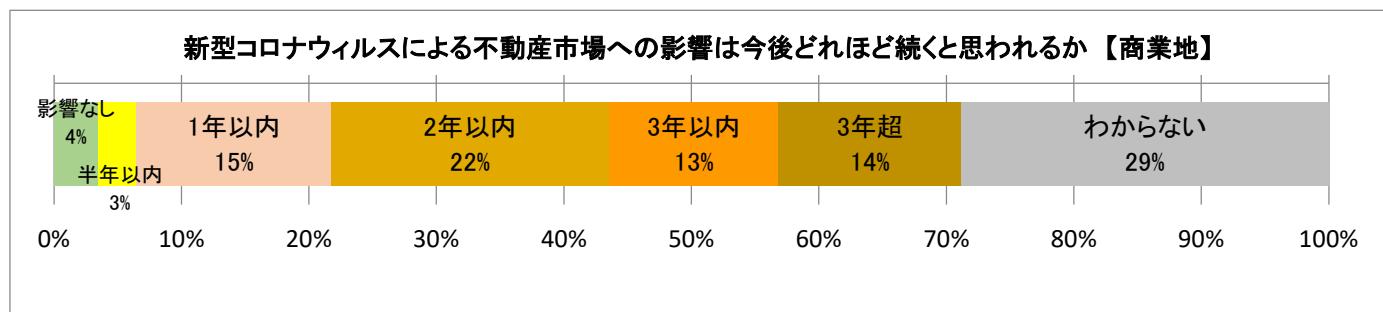


【エリア別集計】

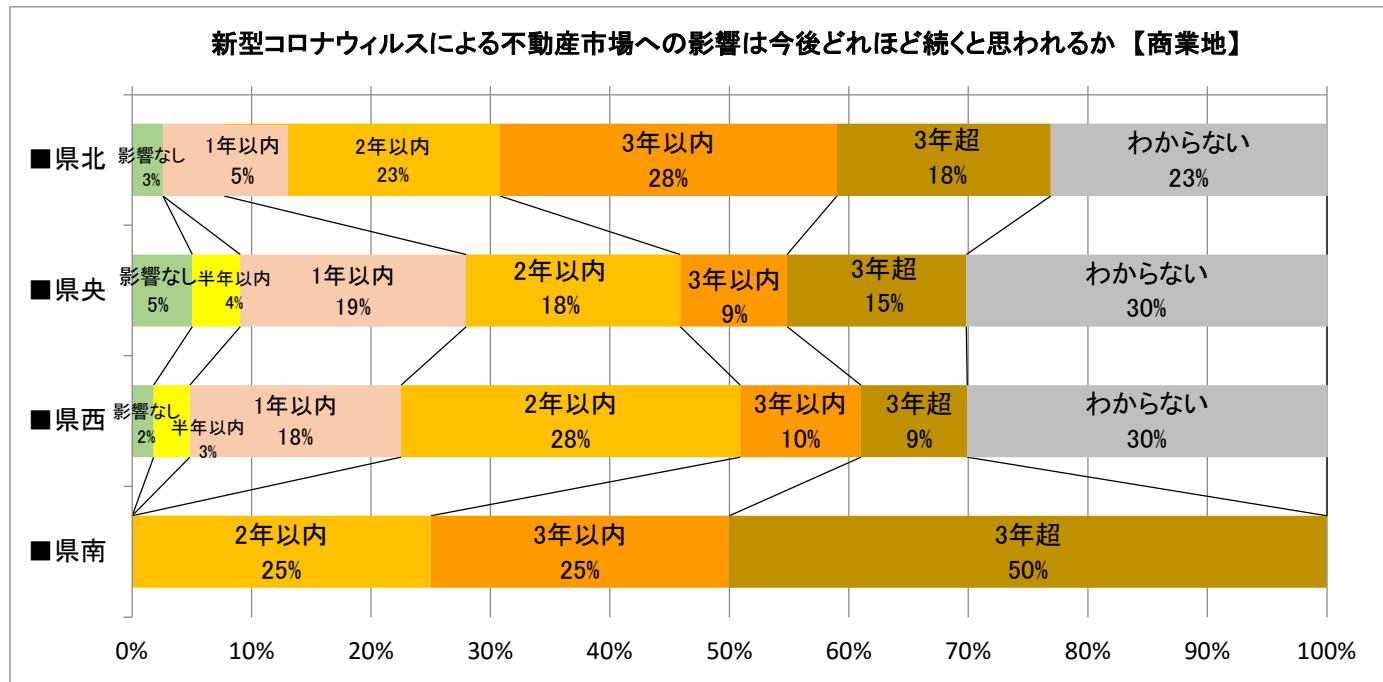


商業地

【全県集計】



【エリア別集計】



以上

III. 雜感

今年も本アンケートが、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。

今年は新型コロナウィルス感染症予防のため、苦労が絶えない日々が続いていると思います。また、当感染症の影響が、いつまで続くのか分からぬという不安の声が多く聞かれます。本アンケート調査結果が、ご賛同ご協力いただいた関係者の皆様の一助となれば幸いです。本アンケート調査も今回で 6 回目を迎ましたが、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、市況の悪化を反映していると考えられます。

住宅地につきましては、宮崎市北部地区を除いて、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、全ての地区で値下がり傾向を実感しているという結果になりました。宮崎市北部地区は、宮崎駅前の再開発等があるものの、ニシタチ等の歓楽街や飲食店で営業自粛が行われた影響が大きいと考えられます。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、DI 値に若干の変化はあるものの、横ばい傾向を実感が 7 割を越していることから、大きな変動はないと考えられます。

九州沖縄を見ますと、インバウンド景気により沖縄県や福岡県の中心地では、昨年まで土地価格が大きく上昇していましたが、新型コロナウィルス感染症の影響で、横ばい傾向を示すようになっています。マンション販売は引き続き堅調であることから、ホテルや飲食店の影響を注視する必要があります。宮崎県を見ると、地価の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。JR 宮崎駅前開発やボンベルタ跡に誕生するドンキホーテの影響で、景気が上向くことが期待されます。

美しい海と山を多く持つ本県に、他県から、そして海外から多くの人が集まり、活気ある観光都市宮崎が戻ることを切に願っております。

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 2 年 9 月 30 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(D問4、E、F、コロナ関連アンケート)へのコメント一覧

賃貸市場について

(延岡市・西臼杵郡)

- ◆ オフィス系が悪い。
- ◆ 延岡市内は飽和状態になりつつある。
- ◆ 需要に対しては供給過多気味と感じる。
- ◆ 2~3年前は満室が可能だったが、今年は大変厳しさを感じる。
- ◆ 新築物件の増加によるか分からぬが、市内全体としては空室数が増えている。
- ◆ 新築共同住宅の増加により、人口は減少傾向であるので、古い共同住宅の入居率が減少し、家賃の下落が続いている。

(日向市・東臼杵郡)

- ◆ 供給が多すぎる。
- ◆ 今後は市営、県営住宅希望者が多くなると思う。理由は固定資産税がなく維持費がかからないため。自己所有住宅、マンションなどの持ち家は若い人たちは避けて賃貸住宅が多くなる。賃貸借は横ばいだが、土地や新築住宅の販売が伸びないと思う。

(西都市・児湯郡・東諸県郡)

- ◆ コロナの影響でまだ賃料減額などの申し出が続くと思われる。
- ◆ 商業用賃貸の価格下落は大きくなると思われる。新築賃貸物件の需要は今後も増え、古い物件の家賃は増える傾向。

(宮崎市北部地区/大淀川以北)

- ◆ 共同住宅供給過多。
- ◆ 全体的に家賃下落傾向。
- ◆ 今後は家賃滞納などが多くなりそう。
- ◆ 賃料の低い物件に移動する傾向がある。
- ◆ 異動時期の移動が少なかった(コロナの為)。
- ◆ 宮崎市中心部以外、特に南部の需要が減ってきている。
- ◆ 賃料が下げ止まりしている。古い建物は空室の割合が高い。
- ◆ コロナの影響があり、飲食系テナントの家賃減少や出店が少ない。
- ◆ 築年数の古い共同住宅、店舗、事務所の空室がなかなか埋まらない。
- ◆ 事務所、店舗、特に駐車場の少ない物件の空室が目立つ。今後もこの傾向は続くと思われる。
- ◆ ほとんど賃貸業務は行ってないが、RC造の物件が増え、建築費の増加に伴い家賃も高くなっている。
- ◆ 建物は飽和状態になりつつある。人口の減少は進んでいるので、賃貸業界はどんどん悪くなると思う。
- ◆ アパート、マンションはスクラップ&ビルトが進んでおらず、リノベーションをしない物件は空室が増加している。
- ◆ 中心市街地の店舗専門の仲介のため、今回の新型コロナウィルスの影響で空店舗が増える傾向にあり、賃料の相場が下がりつつある。

(宮崎市南部地区/大淀川以南)

- ◆ 空室が多い。
- ◆ 新築以外の建物賃料はこの数年下がり、成約率も低迷している。
- ◆ 新築もしくは築浅物件の動きが早く、立地の良い物件も増えている。
- ◆ 店舗については新型コロナウィルスの影響を強く受けて、賃料の下落があると思う。
- ◆ 建物の老朽化が進み、やむを得ず賃貸契約を解除しなければならない場合、現行法では貸主に不利な内容が多く、賃貸をしぶる貸主が出てくることが考えられる。貸主にもやさしい法改正を望みたい。

(都城市・北諸県郡)

- ◆ ペット可の物件を探される方が多くなっている。
- ◆ 古い一戸建ての物件は空きが増えた感じがする。
- ◆ 供給過多と人口減少による緩やかな空室増加と、それに伴う賃料下落が継続していく。
- ◆ 古い建物、部屋数の多い大きな建物、戸建て借家の入居申し込みが以前より少なくなった。
- ◆ アパート、マンションは供給過剰なのに、建設会社は地主等を説得し家賃保証等で建設している気がする。
- ◆ 入居時の契約金(入居費用や家賃)の値下げ相談が多い。入居者の家賃補助の手続きを行っているが、補助金の終了後が心配である。
- ◆ 全体的に商業利用地の借地値段が下がっている。大型テナントの地方への増店が目立ってきた。反して小規模テナントの空室が増えてきた。
- ◆ 転勤の時期がズレていって4月中の売り上げが下がったのではないか。家賃交渉と給付金申請の資料作成ばかりだった。まだまだ地元の人たちの動きは弱い。

(えびの市・小林市・西諸県郡)

- ◆ 空室の増加。
- ◆ 特に変わりなく進んでいる。

(日南市・串間市)

- ◆ 宮崎市物件について、広告料をとられることが多数あったが、相手方から言及がないのが不満である。
- ◆ 共同住宅の新築建設に行政がラインを作り、新築の増加を止めなければいけない。今でもゴーストタウンに向けて進行中である。
- ◆ 日南は賃料が他市に比べて高いとよく言われる。それでもなかなか下がらないが、最近は少し下がってくれるオーナーもでてくるようになった。全体的な需要も以前よりうんと下がっているので、これから先は少し心配だ。

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)

- ◆ 多々良、岡富地区は、今後も宅地開発が続くと思う。

(日向市・東臼杵郡)

- ◆ ガケ条例の見直し急務。
- ◆ 不景気で悪い。中古住宅で1,000万円以下が多い。難しい営業をしている。

(西都市・児湯郡・東諸県郡)

- ◆ 特に、新築用分譲地開発は、注力していく必要がある。建築業者からの宅地依頼が多く、しばらくは増加傾向であると考える。

(宮崎市北部地区/大淀川以北)

- ◆ 調整区域の条件の緩和。
- ◆ そもそも開発ができる広い土地が少なくなってきた。
- ◆ 宅地分譲およびマンション建築に適した空き地が少なくなってきた。
- ◆ マンション開発は、中心地のみ多少の増加の可能性あり。宅地開発は環境、場所、価格次第。
- ◆ まだまだ宅地開発やマンション開発が続く中で、県外からの移住者を呼び込みすることが求められる感じがする。

(宮崎市南部地区/大淀川以南)

- ◆ 敷地がない。

(都城市・北諸県郡)

- ◆ 住宅着工数が徐々に減ってきている気がする。新規の開発に進めないので?

最後に

(延岡市・西臼杵郡)

- ◆ 賃貸物件で退去した場合の入居率の減少傾向が強い。

(日向市・東臼杵郡)

- ◆ 動きが悪い。横ばいか下落している。
- ◆ コロナ禍が背中を押したかのように、今まで売却をためらっていた所有者が売れるなら今のうちに売りたいという意思が強くなってきた感がある。
- ◆ 最近、自社物件を他業者へ仲介依頼をする業者が多く、それだけ売れ残りが会社の負担になってきていることは間違いない、自社で不動産を購入しそれを販売するのは大変なリスクになると思われる。

(西都市・児湯郡・東諸県郡)

- ◆ 新型コロナウィルスの影響によりキャンセルになった物件があった。
- ◆ 人口減少と逆に核家族化は進んでおり、賃貸物件新築用地の需要は続くと考えている。
- ◆ 当分の間、コロナの影響で売り上げや仕事の面などすべてにおいて変化していくと思われる。
- ◆ 土地売買については、最近は特に利便性が良く、高鍋町は南海トラフの関係上で西側が好評。それ以外

は値下げをしても売れない。

(宮崎市北部地区/大淀川以北)

- ◆ 現在とにかく動かない。
- ◆ 高台希望が多い。老年代の自宅売買が増えている。
- ◆ 家賃支払金同等のローン支払金による建築がみられる。
- ◆ 当然ながら、賃貸の貸テナントは空室が目立ってきている。
- ◆ 最近の新築マンションの家賃は、県の年平均収入から高くなっている傾向にある。
- ◆ 感染症が流行すると土地の価格が下がるとの実績があるので、今後 1~2 年の動向に注目すべきである。
- ◆ 不動産の融資、特に共同住宅に対しての案件について、金融機関のスタンスが厳しくなってきている。
- ◆ マンション用地特需による値上がりのみで、全体では低調で下落傾向。賃料の引き下げ要求も強い。土地不要感がある。
- ◆ 橋通東 2 丁目 103 番・104 番 1、宮崎市所有 316.5 坪を坪単価 505,000 円、安値で市が(吉原建設、マリモ)に売却したこと、橋通の土地価格が下落するのではと思われる。
- ◆ 他県業者から本件のマンション建設のための用地探しの連絡が多い。交通事情から、他県からの流入は特に少ない本県にとって、マンション建設の度に住宅地は下落していく。
- ◆ [売地について]年収に関わらず、予算重視で宮崎市内中心地よりも離れた場所を探す顧客が増えてきた。市内西部地区(小松台・桜ヶ丘町・大塚町・大坪東・大坪西 等)の土地の坪単価がここ数年で尋常でないほど高くなっている。大塚台・江南などの古い住宅街は安定した坪単価。

(宮崎市南部地区/大淀川以南)

- ◆ 空家がさらに多く目につくようを感じる。
- ◆ 用途地域を拡げることを考えてもらいたい。
- ◆ 取引件数は賃貸も売買も減少傾向が続いている。
- ◆ 災害・洪水・地震などを考慮した市場動向になると考える。
- ◆ 中心部の土地値が高く取り引きされる傾向が続いている。

(都城市・北諸県郡)

- ◆ 消費税 10%、コロナの影響は大きい。
- ◆ 不動産購入予定の来店数が増えないので、成約件数が伸び悩んでいる。
- ◆ ネットのスピードに長けてないと、消費者のニーズに対応できにくくなってきた。
- ◆ 宅建業法違反の取り引きがあったが、警察が法を知らない動こうとしなかった。
- ◆ どの不動産業者も動きが少ないと聞いている(賃貸、売買)。飲み屋の退去が多かった。
- ◆ 土地を購入する若い人は利便性よりも安い土地を買い、家にお金をかける人が多い気がする。
- ◆ 自社の今年度事業予想は、前年度に比べて賃貸業績、売買業績について、「1.上昇傾向 2.横這い 3.下落傾向」の項目を設けてはいかがだろうか。
- ◆ 不動産業として種々あり、設問設定に工夫が必要。弊社においては商業店舗を主に(80%)営業をしているため、今後に営業成績は下降すると思う。
- ◆ 高齢者社会になって、中古住宅の売り物件が多くなってきたが、便利の良くない所、土地建物共に広い物

件、和風・昔の豪邸の希望者が年々少なくなってきたている。

- ◆ 当社は賃貸業務はやってないが、最近の賃貸市場をみると、空き率はどんどん高くなっているのに新築アパート・マンションはたくさんできている。将来が懸念される。

(えびの市・小林市・西諸県郡)

- ◆ 賃貸物件は変わりない動きであるが、中古物件が増えている。特に売り物件が多い。
- ◆ 売買、賃貸ともに人口減少と高齢化が市場の低調または減退の根本的な要因と考える。宅地分譲地の開発にしても、数少ない需要のために極小小規模(3~4 区画)なもとのならざるを得ず、分譲地の売れ残りリスクを考慮すると、慎重な経営スタンスとならざるを得ない。

(日南市・串間市)

- ◆ 2020 年 3、4 月の店舗家賃を徴収しなかった。大家支援の対策をお願いしたい。
- ◆ 新築の賃貸物件が増えているが、老朽化した物件もかなりある。人口も減るばかり、オーナーの高齢化も顕著で気になるところ。
- ◆ 不特定多数の人員が行き交うシェアオフィス、シェアハウス、民泊など、このコロナウィルスで数年は打撃をくらうだろう。共同住宅や家の空室・空家は止まらない。空家は強引な行政指導を使い、解体などをしなければ危険。人の行き交う場所、子供の登下校場所にたくさんある。早く対処しなければならない。

新型コロナウィルスによる不動産市場への影響について

(延岡市・西臼杵郡)

- ◆ ウィズコロナで頑張るしかない。
- ◆ 消費者の買い控えが続くと思う。
- ◆ どの時点で影響がでてくるかが分からない。何かしら影響は連鎖的にでてくると思う。

(日向市・東臼杵郡)

- ◆ 徐々にダメージがでてきて、全体的に冷え込むと思う。
- ◆ 完全に止まっている。中古住宅が売れない。1,000 万円以下が多い。
- ◆ 先の見通しが読めず、大変な時代だと思う。ここ 2 年間ほどは耐える中で努力し頑張るのみだ。
- ◆ 新型コロナウィルスの影響により、勤めている企業の先が見えないことにより、買い控えがでてきている。
- ◆ 取引高はかなり落ち込むことが予想される。しかも、長期が予想される。市場の回復を待つか打つ手はない。

(西都市・児湯郡・東諸県郡)

- ◆ 経験したことないが、早い終息を祈るだけ。
- ◆ 移動制限とともに、県外からの問い合わせが減少した。
- ◆ 1 年以内で元に戻ればいいと思っているが、どうなるかが予測できず不安。
- ◆ 商業地の取引や貸店舗の家賃相場は下落傾向になると予想される。また、購入者となるお客様の職種に

よって、住宅用地や中古住宅等の価格減少が考えられる。

(宮崎市北部地区/大淀川以北)

- ◆ 影響は来年からだと思う。
- ◆ コロナウィルスは市場には関係なし。
- ◆ 消費者(お客様)が消極的にならないことを願っている。
- ◆ このまま何も対策が講じられなければ、悪影響が長引くだろう。
- ◆ 弊社はまだ新型コロナウィルスの影響は数字ではでていない。他社様の状況を教えてほしい。
- ◆ 需要の減少、賃料の頭打ちが長期化する。ただし、固定資産税評価は下げない方向で推移する。
- ◆ 宮崎市だけに関しては、現在、影響は感じられていないが、今後のコロナの感染動向を注視している。
- ◆ 本県の場合もともと人口減少による影響が大なので、コロナによる影響かどうか計り知れない部分がある。
- ◆ 相場が上昇する要因はほぼ無いため、先行きは見通しが厳しくなる。金融機関など国の支援が必要ではないか。
- ◆ 今後も飲食系賃貸市場が影響を受けると思う。事務所系営業所は本社機能を移し、コロナの影響を受けにくい地方へ営業展開またはテレワークが中心となると思う。
- ◆ 企業の経営安定化による雇用および賃金の収入安定が消費者に根付かない限り、市場の活性はないと思われる。
- ◆ コロナウィルスの発生人数次第で、宮崎県への移住者や企業の増加に影響がでると思うので、まだまだ先が分からぬが、東京からアパートの問い合わせは増えている。
- ◆ 共同住宅、店舗などの契約件数が減少することが予想され、不動産オーナーの収入減があると思う。これにより、物件の改裝リформの費用を捻出することが困難となり、古い物件(不動産)のゴースト化を増加させる要因になるのではと思う。
- ◆ 街中のテナントなどの賃貸業務はコロナウィルスによる影響をかなり受けたと思われるが、宮崎での不動産売買に関しては、ほぼ影響はなかったと思われる。顧客の絶対数は間違なく減少しているのだろうが、取り扱う物件の「数」や「質」が安定していたためか、当社はまったく影響を受けなかった。

(宮崎市南部地区/大淀川以南)

- ◆ 事業用店舗、ホテル等については、厳しさが増す傾向になると思う。
- ◆ 取扱件数は増えると考える。また、取引価格が高いものと低いものの二極化が顕著になってくると思う。
- ◆ 賃貸は移動件数がかなり落ち込む(10%以上)。売買も価格は大幅に下がる(10%以上)と予想している。

(都城市・北諸県郡)

- ◆ スタッフの皆さん 頑張ってください。
- ◆ 引っ越しを考える人たちがいつもより少ない。
- ◆ コロナの影響はかなり大きい。打撃を受ける。
- ◆ コロナの影響により購買欲が低くなっている。早く収束してほしい。
- ◆ 都市からの移住希望により、住宅不動産は活発化するかもしれない。
- ◆ テナントの事業意欲が読みにくい。賃料と場所は条件が厳しくなる可能性があると思う。

- ◆ 新築戸数は伸び悩むであろうが、良質な中古住宅は需要が増えてくるのではなかろうか。
- ◆ 土地の値段の交渉が行いやすくなつた。しかし、問合せ件数が下がつてるので、ソーシングを高めても厳しいのが実情。
- ◆ 新型コロナウィルスよりも当地方は消費税 10%の影響が大きい。せめて税率を 5%くらいにしないと、土地を買って新築住宅は難しくなる。
- ◆ 昨年末の消費税増税の影響との関連が見えないので、正直コロナ単独の影響は分からぬ。来年は全体の取扱い件数はきっと減るだろうと思う。
- ◆ 病気のコロナに殺されるのではなくて、経済がダメになる(コロナの情報により、物流、消費がダメになつて)ことで、殺される人々が増加すると思われる。

(えびの市・小林市・西諸県郡)

- ◆ 今のところ、ほとんど影響なし。

(日南市・串間市)

- ◆ IT 重説の売買契約が早急に可能になるようにならなければならないと思う。非効率過ぎる。
- ◆ 今後、営業店舗の閉店が心配されている(飲食、スナック等)。本年 3、4、5 月の取り扱いは退去案件のみである。

※記載内容が不明瞭で判読不可能な箇所につきましては、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)

(株)アーバン高塚 大塚支店(売買部)	(株)日中商事
トライアップ不動産	英行不動産
(株)サンショウ	(有)治田不動産
イノウエ住宅	(有)アートライフ
(株)川添不動産事務所	(有)アイセック
オフィス花山手 龍	(株)吉野不動産
エビハラ不動産(有)	大平産業(株)
(株)トータルホームズ	(株)吉野不動産
ゆうホーム	増田不動産
(有)シーエス不動産コンサルタント	(株)加行建設
サンテル(株)	(株)家高不動産
宮崎テクノビレッジ(株)	(株)粹の家
(有)アイリス	(有)カワソエ宅建
宮住商事(株)	ALEX不動産
(株)エージェントステップ	倉田不動産
PacificJP(株)	(株)クリアルティ
(有)共栄産業	街中不動産
(株)ハウザーライフ	(株)LIEBE
(株)矢野興業	アイエス不動産
(株)はちみつ不動産	ジービー(株)
ほんぶハウジング	(株)総研コンサル
日光不動産	エステートプランニングIWAMOTO
(有)トラスティ	宮崎西部不動産
(株)睦屋ホーム	(株)洋香園
ミライエ	弥生ホーム
山口不動産	(有)フィールドエム
(株)テラダホーム	安楽不動産
(有)拓明館	(株)ハートランド
ほっとらいふ不動産(株)	
(株)宮脇燃料	
つくし不動産	
(株)松元建設	
清水不動産	
(有)大洋不動産	
晃栄産業	
ミツワ産業(株)	
(株)秀光不動産	
(株)ひまわり不動産	
旭観光開発(株)	
(株)大和不動産	
めぐり不動産	
新興不動産(有) アパマンショップ小林店	
上原林業(株)	
(株)高山建設	
かみ西不動産	
日南不動産(株)	
JA延岡	
このはな不動産	
(有)たから不動産	
(株)五ヶ瀬不動産	

※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	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
委員	長友 岳夫	(株)長友総研

—【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。