

第 7 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 3 年 7 月 1 日調査時点)

令和 3 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 地価の動向と将来予測	P6～15
② 取扱件数の動向と将来予測	P16～21
③ 中古マンション価格・取扱件数の動向と将来予測	P22～27
(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	P28～33
② 不動産地代(商業地・住宅地)の動向と将来予測	P34～39
③ 不動産空室数(店舗・事務所/共同住宅)の動向	P40～43
(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	P44～46

III. 雑感

P47

IV. 調査票の各設問(D問4,E,F,G)へのコメント一覧

P48～53

V. 今回ご協力いただいた事業所様一覧

P54

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3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4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3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：953 (内訳／宅建協会771・全日182)

□有効回答数：197 (内訳／宅建協会167・全日30)

□有効回答率：20.6%

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な場合当該市況DIは次のとおり算出されます。

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

市況 DI

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

3. 本調査の地域区分

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

地域区分	市町村名等
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、諸塚村、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7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3年7月20日(火) までに、FAXにてご返送ください。

A. 貴社についてお知らせください。

① 貴 社 名 : _____

② 所 在 地 : _____

③ 結果報告書における貴社名記載を : 希望する 希望しない (※)

(※) 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. 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
---------	--------	---------

【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. コロナ後の展望について

コロナ禍後の事業展開や市場動向に関するお考え等ありましたら教えてください。

G. 最後に

最近の不動産市場で特徴的なことがありましたら教えてください。
また、アンケート回答の補足等がありましたら、自由にご記入ください。

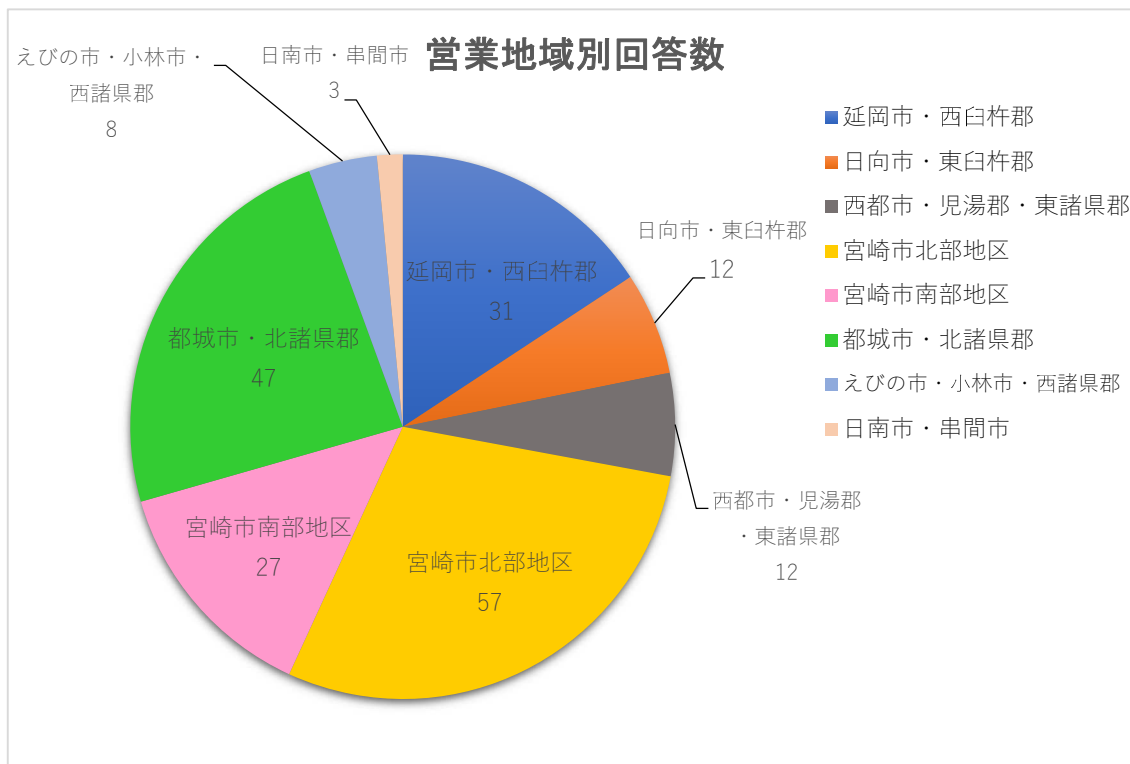
質問は以上です。ご協力いただき誠にありがとうございました。

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	31
日向市・東臼杵郡	12
西都市・児湯郡・東諸県郡	12
宮崎市北部地区	57
宮崎市南部地区	27
都城市・北諸県郡	47
えびの市・小林市・西諸県郡	8
日南市・串間市	3
計	197

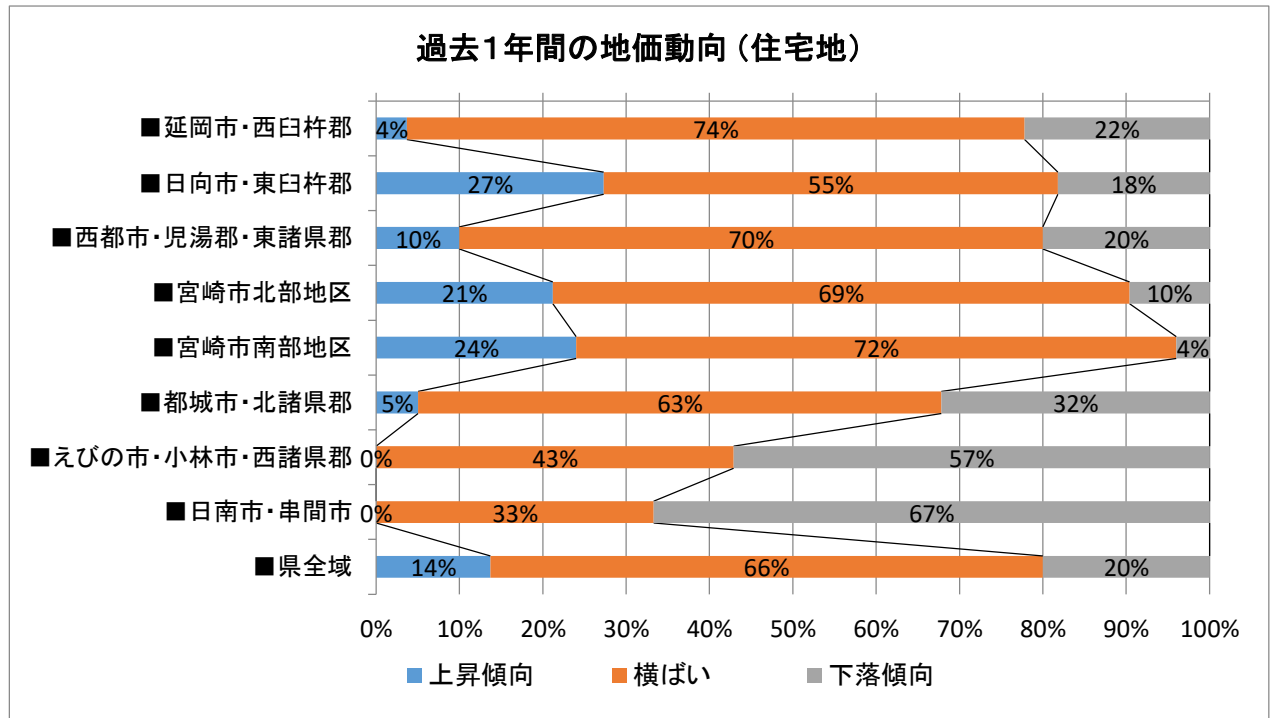


2. 設問ごとの回答内訳と小括

(1) 不動産売買について

①地価の動向と将来予測

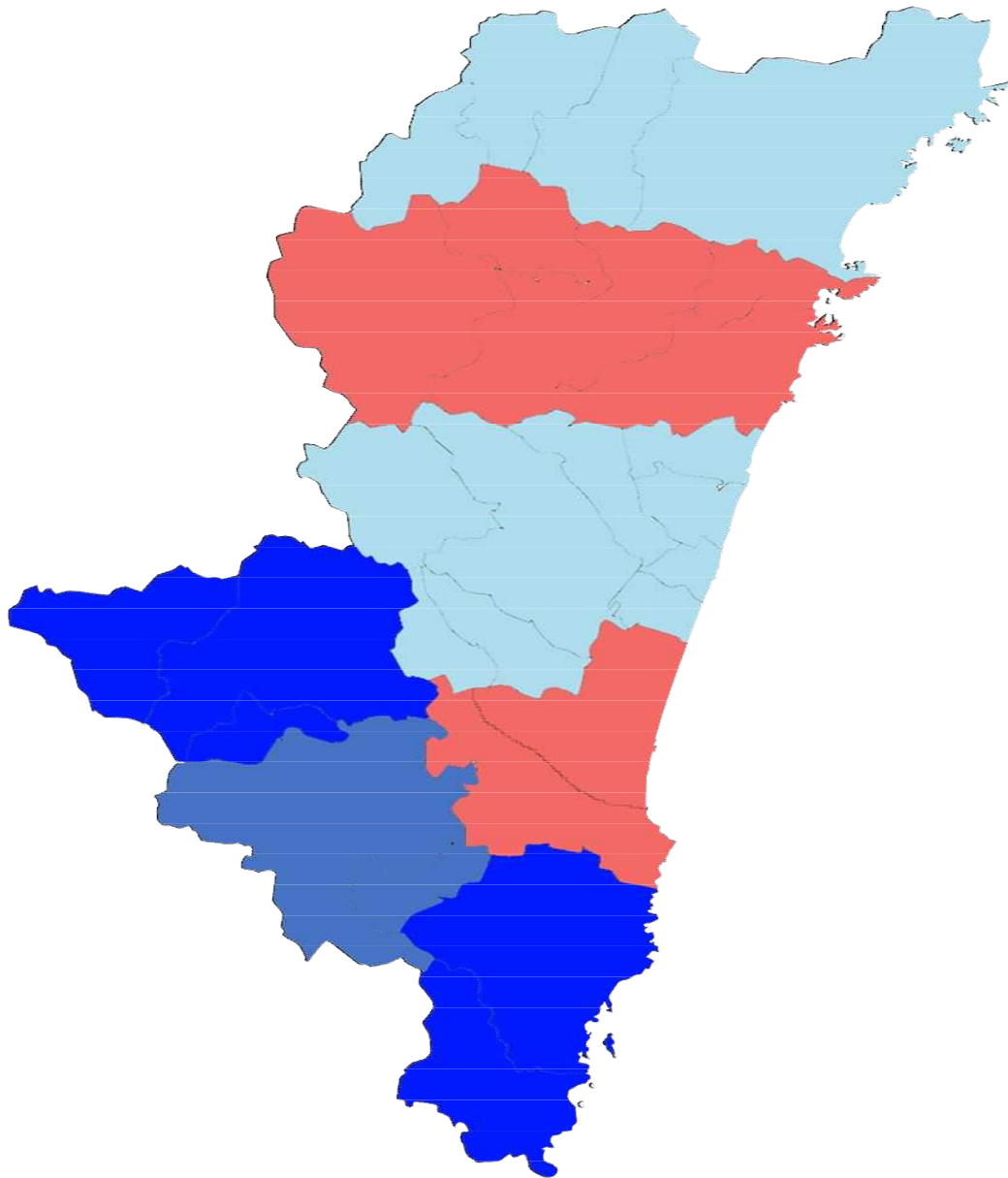
【住宅地】



※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含まれます。

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	20	6	27	
	DI指数	-18%	4%	74%	22%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	3	6	2	11	
	DI指数	9%	27%	55%	18%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	7	2	10	
	DI指数	-10%	10%	70%	20%	100%
宮崎市北部地区	回答数	11	36	5	52	
	DI指数	11%	21%	69%	10%	100%
宮崎市南部地区	回答数	6	18	1	25	
	DI指数	20%	24%	72%	4%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	2	25	13	40	
	DI指数	-27%	5%	63%	32%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	3	4	7	
	DI指数	-57%	0%	43%	57%	100%
日南市・串間市	回答数	0	1	2	3	
	DI指数	-67%	0%	33%	67%	100%
県全域	回答数	24	116	35	175	
	DI指数	-6%	14%	66%	20%	100%

地価動向（住宅地）実感値 DI 地域別の状況

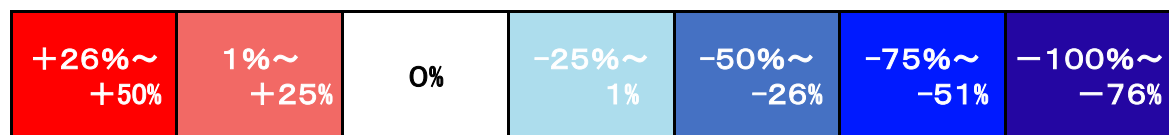


DI指数のランク

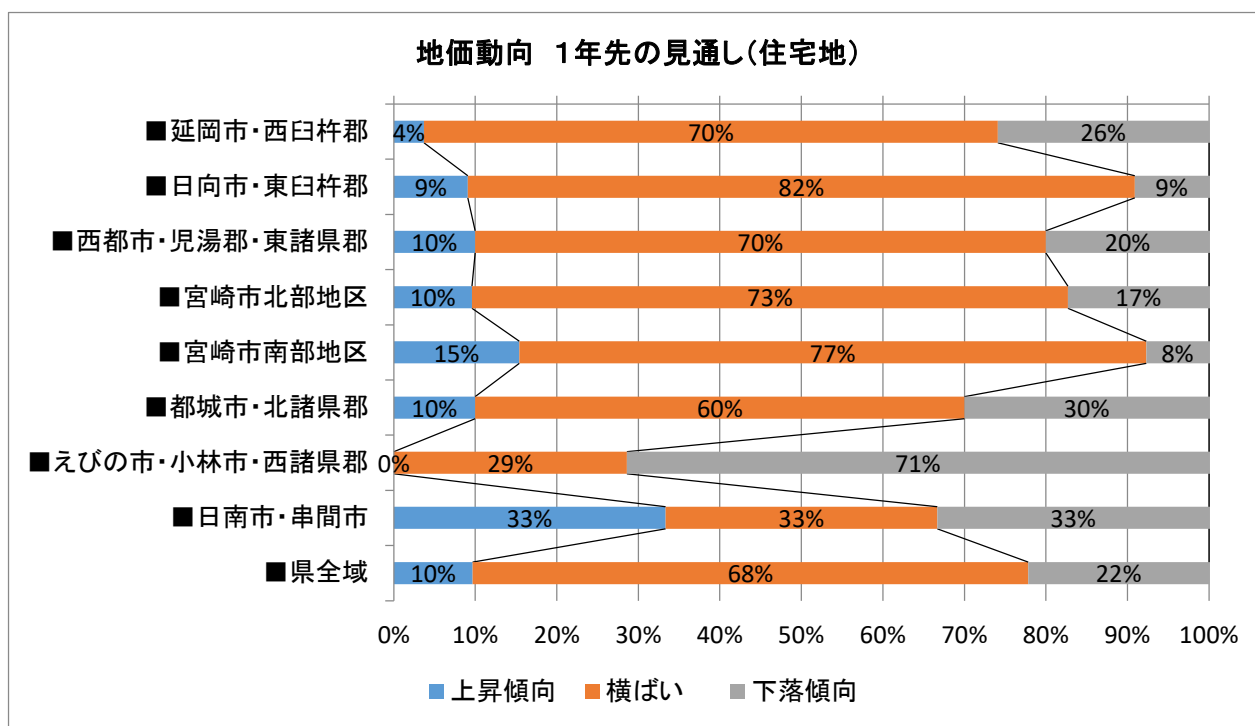
上昇

横ばい

下落



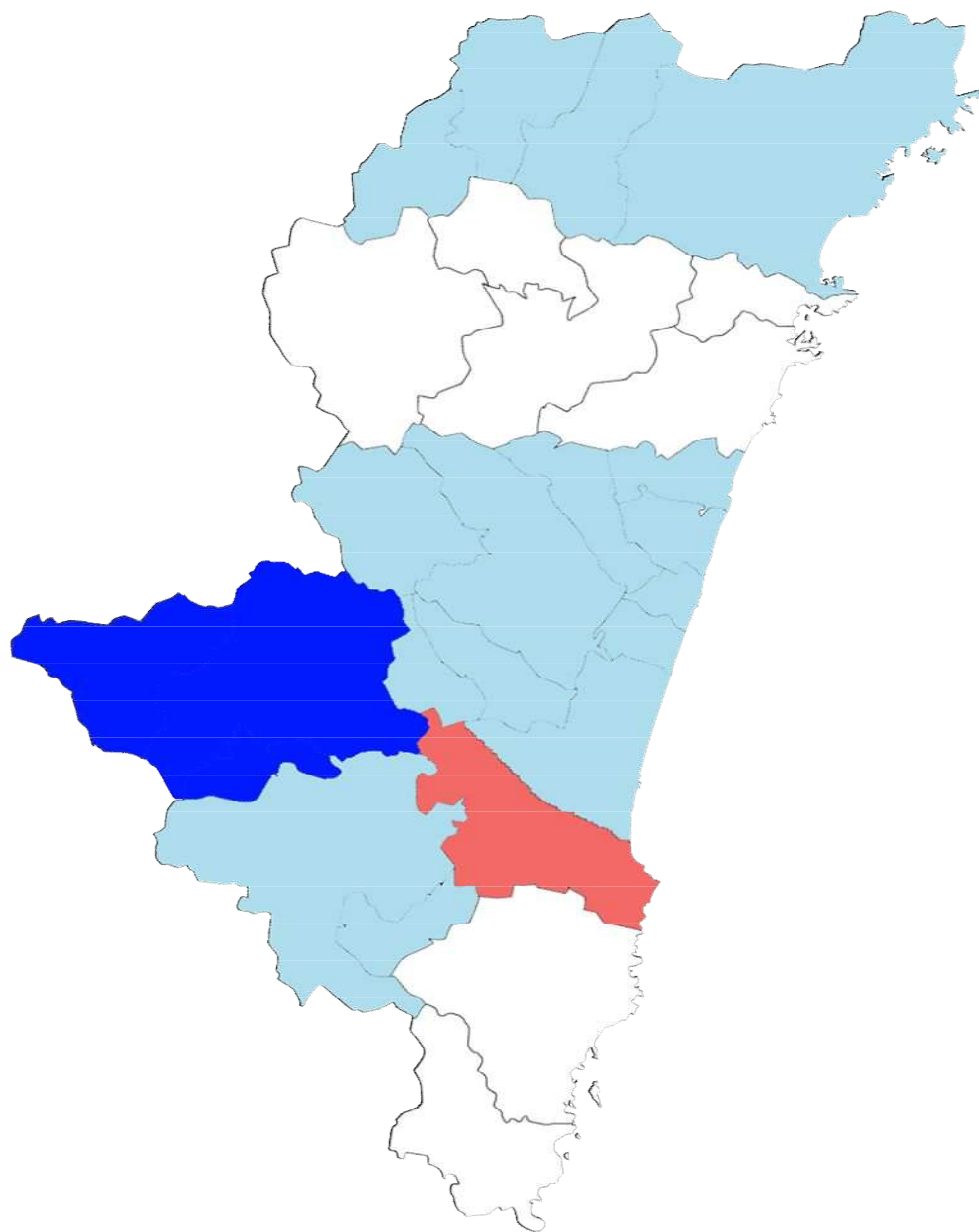
【住宅地】 予測



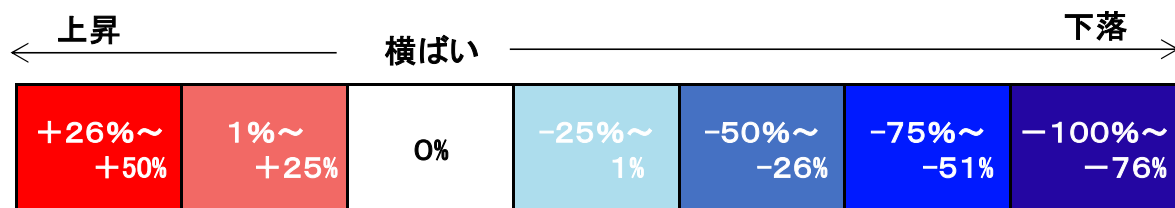
※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

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	19	7	27
	DI指数	-22%	4%	70%	26%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	9	1	11
	DI指数	0%	9%	82%	9%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	7	2	10
	DI指数	-10%	10%	70%	20%
宮崎市北部地区	回答数	5	38	9	52
	DI指数	-7%	10%	73%	17%
宮崎市南部地区	回答数	4	20	2	26
	DI指数	7%	15%	77%	8%
都城市・北諸県郡	回答数	4	24	12	40
	DI指数	-20%	10%	60%	30%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	2	5	7
	DI指数	-71%	0%	29%	71%
日南市・串間市	回答数	1	1	1	3
	DI指数	0%	33%	33%	33%
県全域	回答数	17	120	39	176
	DI指数	-12%	10%	68%	22%

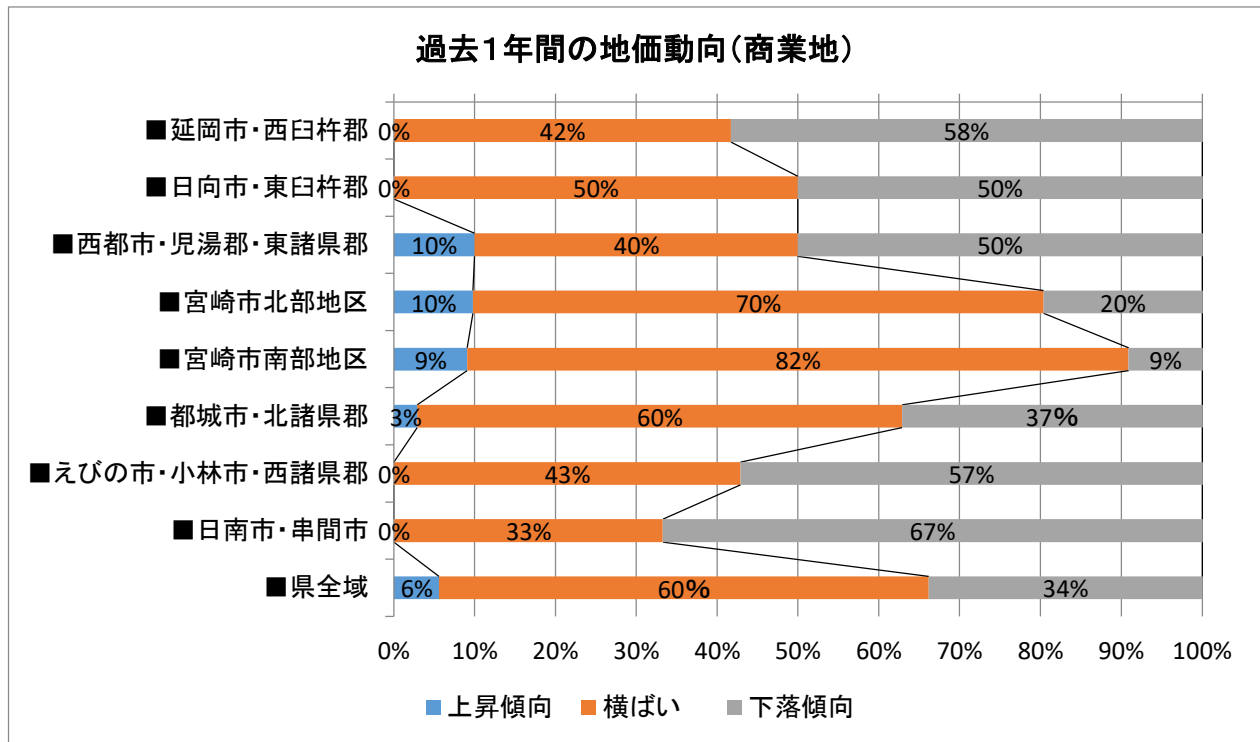
地価動向（住宅地）予測値 DI 地域別の状況



DI指数のランク



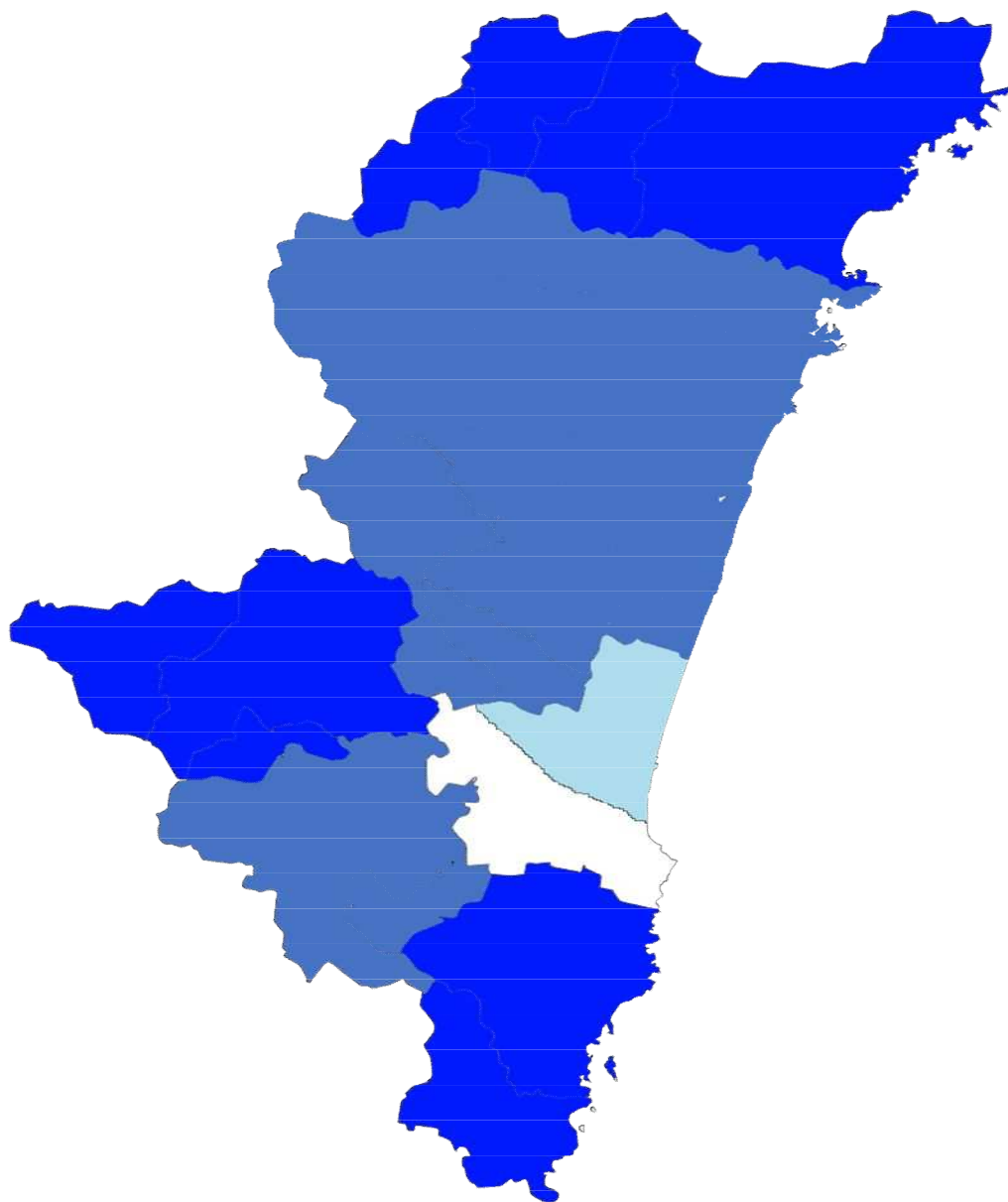
【商業地】



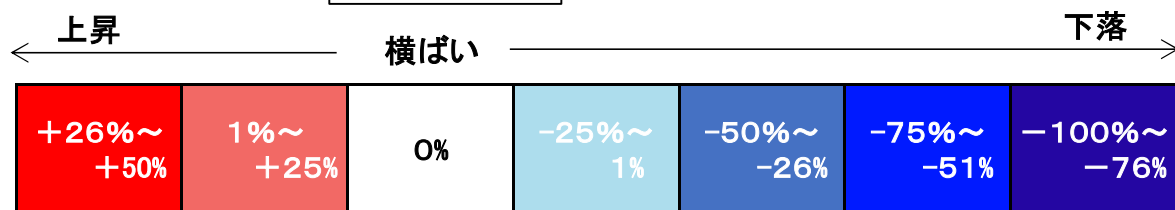
※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

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	0	10	14	24
	DI指数	-58%	0%	42%	58%
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	4	5	10
	DI指数	-40%	10%	40%	50%
宮崎市北部地区	回答数	5	36	10	51
	DI指数	-10%	10%	70%	20%
宮崎市南部地区	回答数	2	18	2	22
	DI指数	0%	9%	82%	9%
都城市・北諸県郡	回答数	1	21	13	35
	DI指数	-34%	3%	60%	37%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	3	4	7
	DI指数	-57%	0%	43%	57%
日南市・串間市	回答数	0	1	2	3
	DI指数	-67%	0%	33%	67%
県全域	回答数	9	97	54	160
	DI指数	-28%	6%	60%	34%

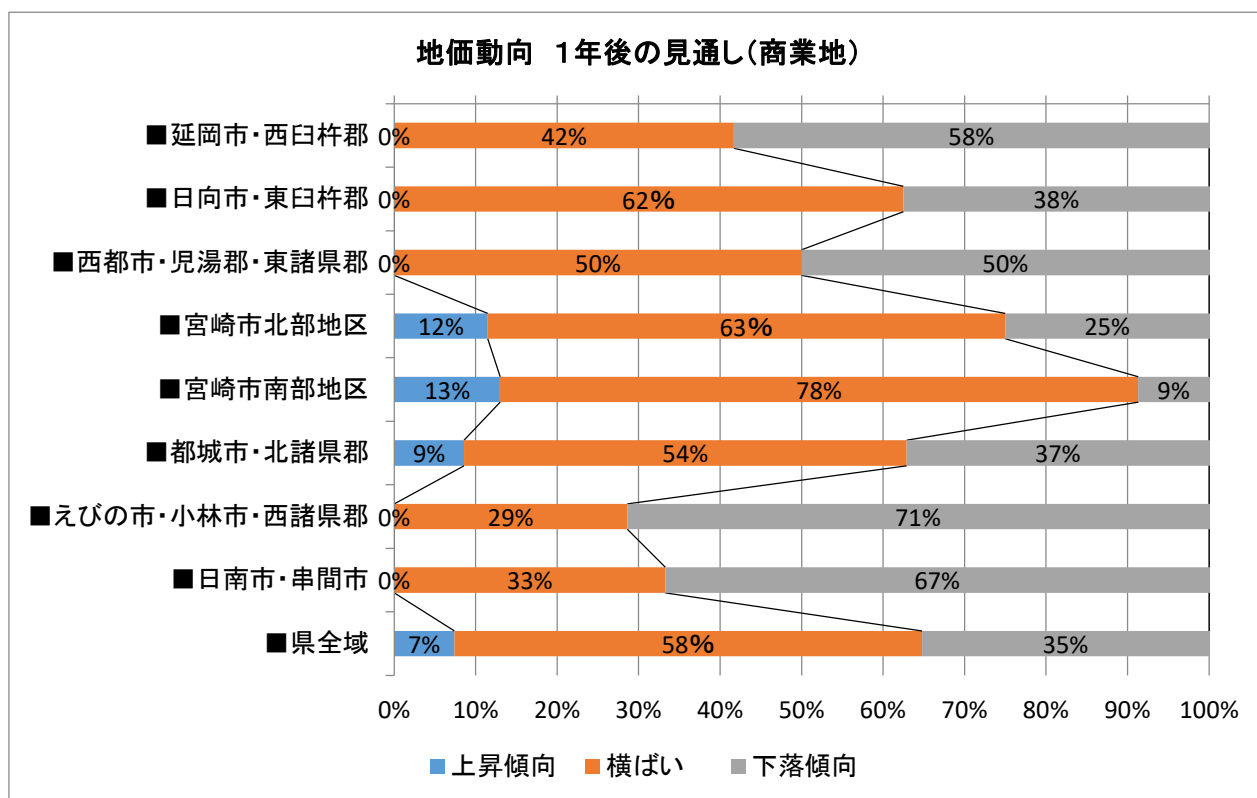
地価動向（商業地）実感値 DI 地域別の状況



DI指数のランク



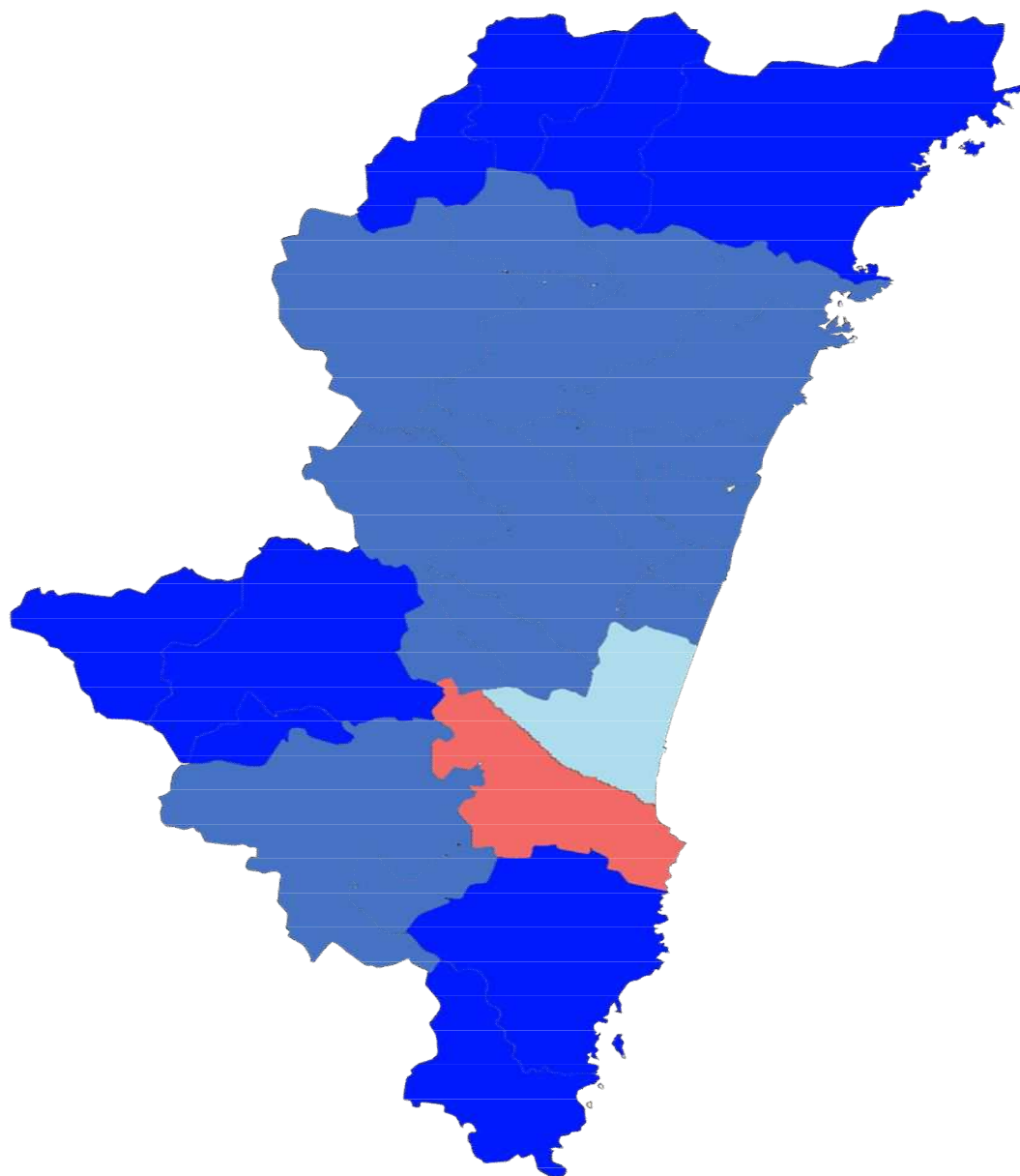
【商業地】 予測



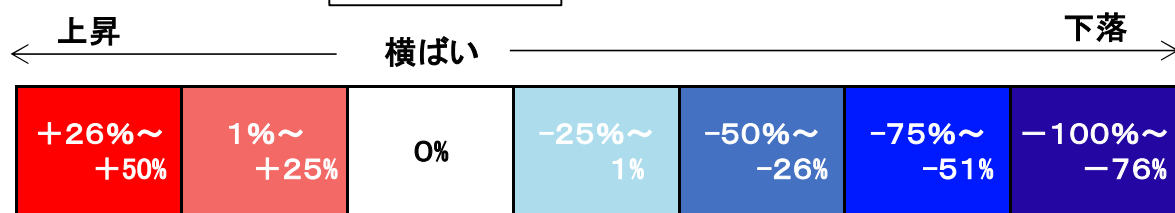
※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

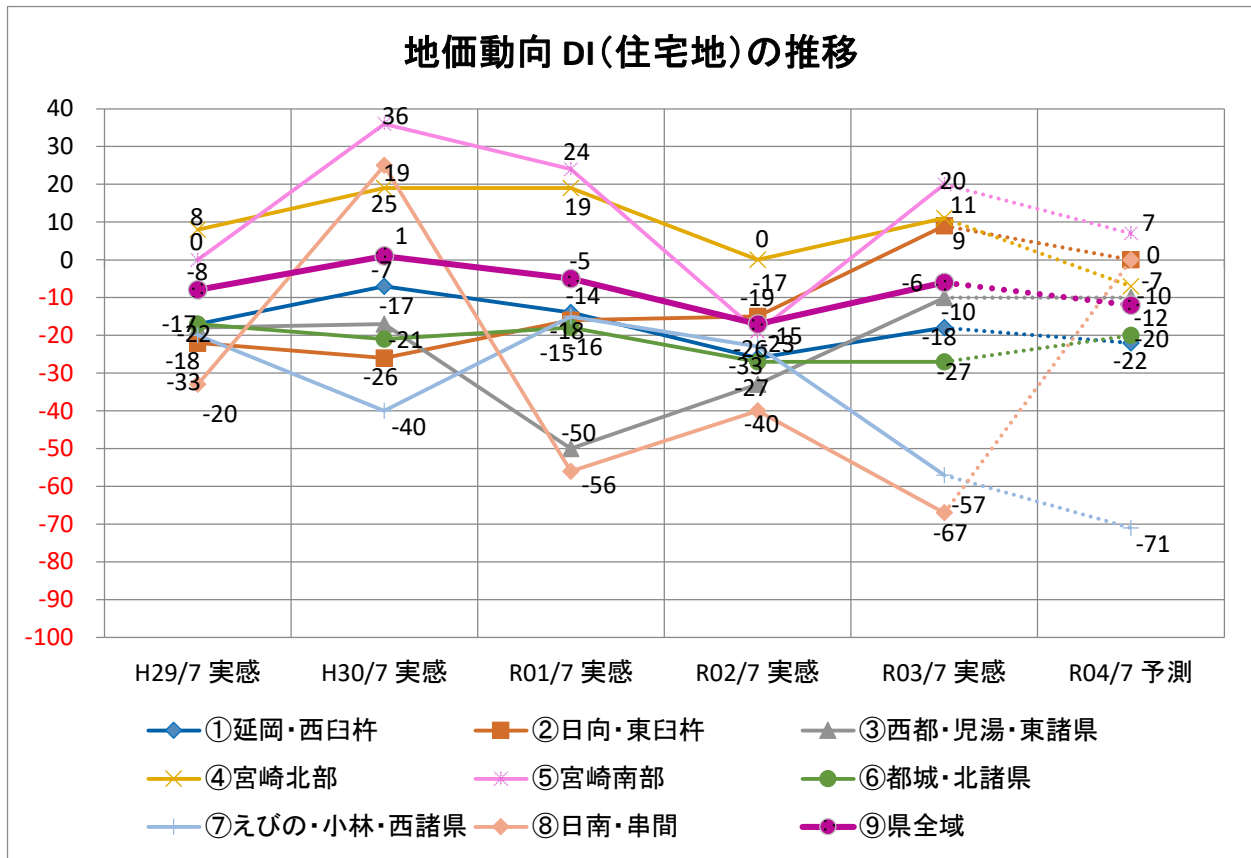
C.問2 地価動向（予測値）			1	2	3	合計
調査時点から1年後の地価動向(商業地)			上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数		0	10	14	24
	DI指数	-58%	0%	42%	58%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数		0	5	3	8
	DI指数	-38%	0%	62%	38%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数		0	5	5	10
	DI指数	-50%	0%	50%	50%	100%
宮崎市北部地区	回答数		6	33	13	52
	DI指数	-13%	12%	63%	25%	100%
宮崎市南部地区	回答数		3	18	2	23
	DI指数	4%	13%	78%	9%	100%
都城市・北諸県郡	回答数		3	19	13	35
	DI指数	-28%	9%	54%	37%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数		0	2	5	7
	DI指数	-71%	0%	29%	71%	100%
日南市・串間市	回答数		0	1	2	3
	DI指数	-67%	0%	33%	67%	100%
県全域	回答数		12	93	57	162
	DI指数	-28%	7%	58%	35%	100%

地価動向（商業地）予測値 DI 地域別の状況



DI指数のランク





【D I 値】

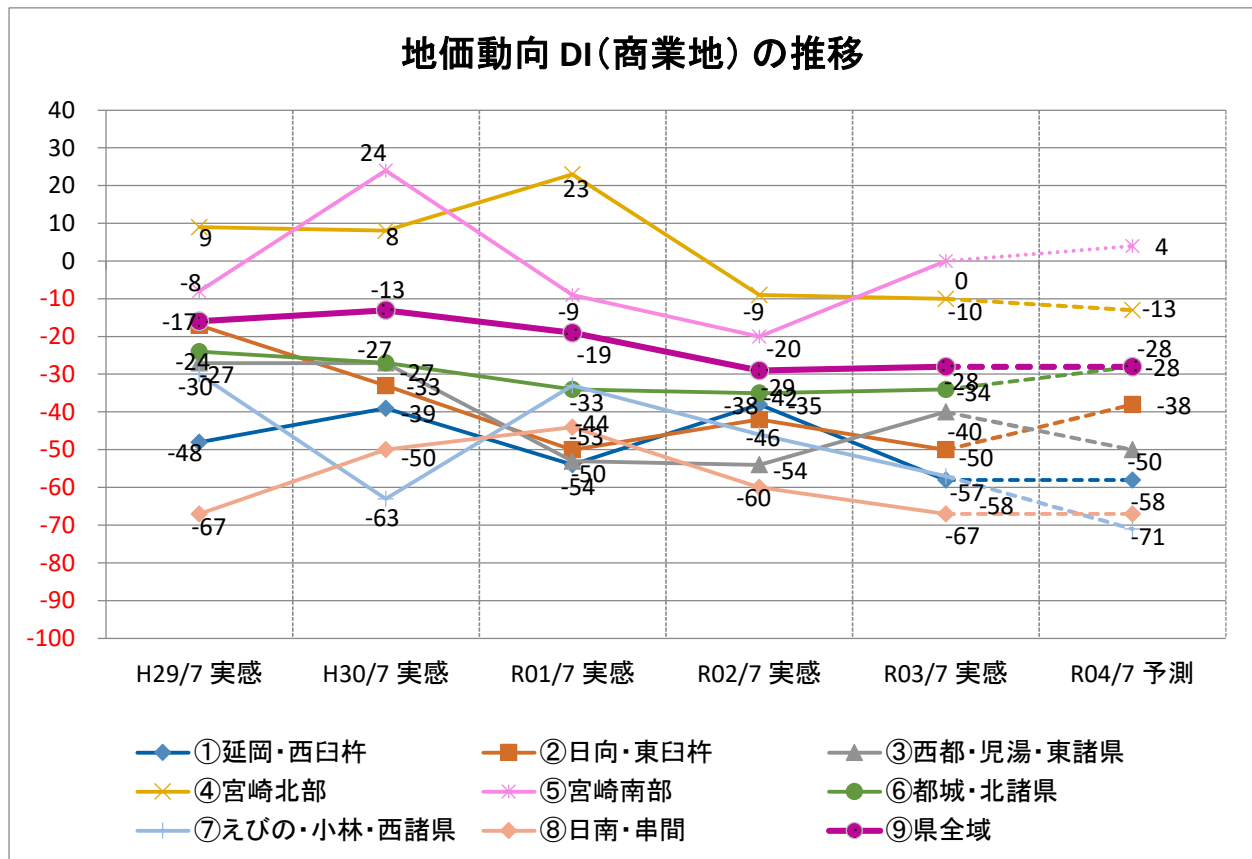
地 域	H29/7 実感	H30/7 実感	R01/7 実感	R02/7 実感	R03/7 実感	R04/7 予測
①延岡・西臼杵	-17	-7	-14	-26	-18	-22
②日向・東臼杵	-22	-26	-16	-15	9	0
③西都・児湯・東諸県	-18	-17	-50	-33	-10	-10
④宮崎北部	8	19	19	0	11	-7
⑤宮崎南部	0	36	24	-19	20	7
⑥都城・北諸県	-17	-21	-18	-27	-27	-20
⑦えびの・小林・西諸県	-20	-40	-15	-23	-57	-71
⑧日南・串間	-33	25	-56	-40	-67	0
⑨県全域	-8	1	-5	-17	-6	-12

令和3年7月の実感値は、県全体では3年連続のマイナスとなっている。前回調査では、宮崎市北部を除くすべての地域がマイナスであったが、今回は日向・東臼杵地区、宮崎市北部南部でD Iが上昇に転じた。特に宮崎市南部は、マイナス19からプラス20へと大きく上昇している。これはコロナ禍による経済の停滞が、転換の局面を迎えつつあると考えられている宅建業者様が出てきていることを示している。

しかし、令和4年7月の予測値においては、今回調査に引き続き、県全体ではマイナスとなっている。コロナ禍から経済が回復曲線を描けるのかまだ半信半疑の状況にあるといえる。

地域ごとに見てみると、県西、県南地区は、調査開始以来D I値が特に低い状態が続いており、人口減少のあおりを受け、地価反転のきっかけはつかめていないことが伺える。

(池 上)



【D I 値】

地 域	H29/7 実感	H30/7 実感	R01/7 実感	R02/7 実感	R03/7 実感	R04/7 予測
①延岡・西臼杵	-48	-39	-54	-38	-58	-58
②日向・東臼杵	-17	-33	-50	-42	-50	-38
③西都・児湯・東諸県	-27	-27	-53	-54	-40	-50
④宮崎北部	9	8	23	-9	-10	-13
⑤宮崎南部	-8	24	-9	-20	0	4
⑥都城・北諸県	-24	-27	-34	-35	-34	-28
⑦えびの・小林・西諸県	-30	-62	-33	-46	-57	-71
⑧日南・串間	-67	-50	-44	-60	-67	-67
⑨県全域	-16	-13	-19	-29	-28	-28

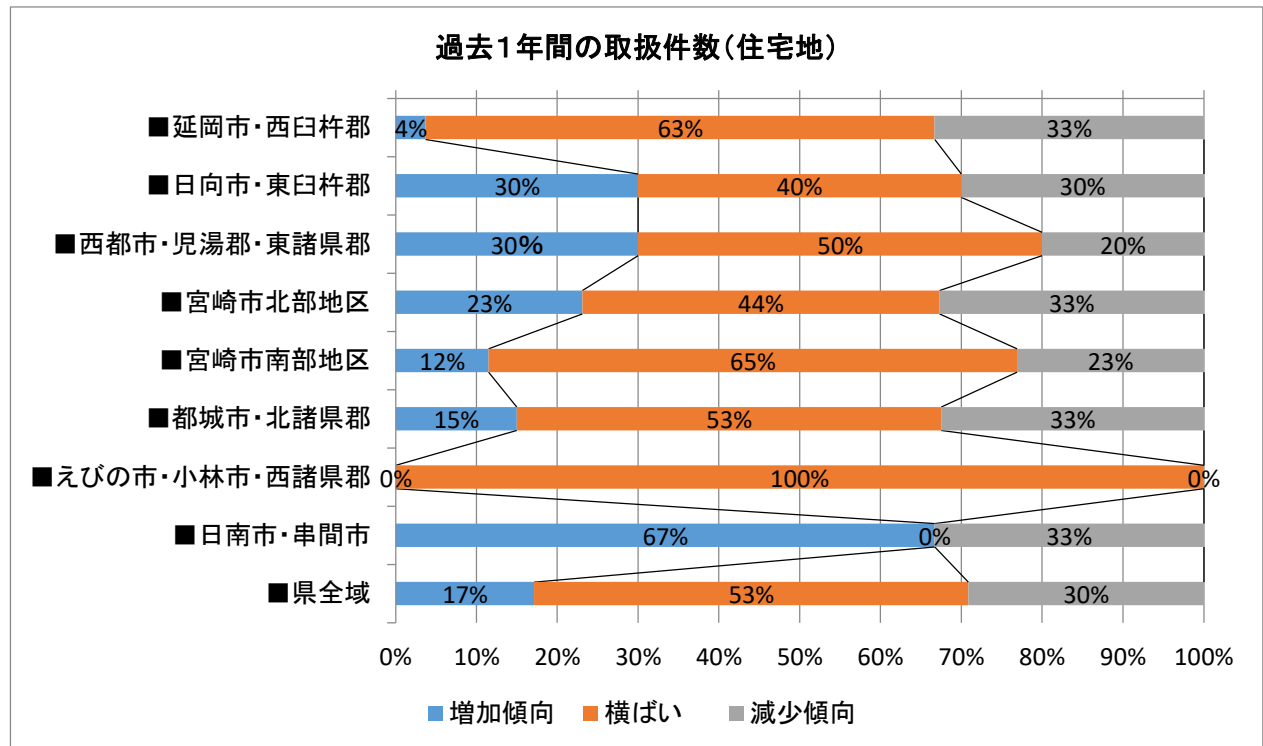
令和3年7月の実感値は、県全体では5年連続のマイナスとなっている。前回調査では、すべての地域がマイナスであったが、今回は宮崎市南部でゼロとなった。その他の地域は、ほぼ横ばいか悪化するという結果である。商業地の値上がりを牽引してきたニシタチを擁する宮崎市北部も2年連続のマイナスである。

令和4年7月の予測値においては、宮崎市南部でプラス予測となっている。この理由は、宮崎市南部では、商業地の地価が下がりきったと判断している宅建業者様が多いことを示している。しかし、その他の地域では、引き続き悪化の予測である。コロナ第5波の流行、まん延防止措置の適用など、店舗営業には極めて不利な状況が続いており、商業地の需要は当分の間回復しないとほぼ県内全域の宅建業者様が考えていることが伺える。

(池 上)

②取扱件数の動向と将来予測

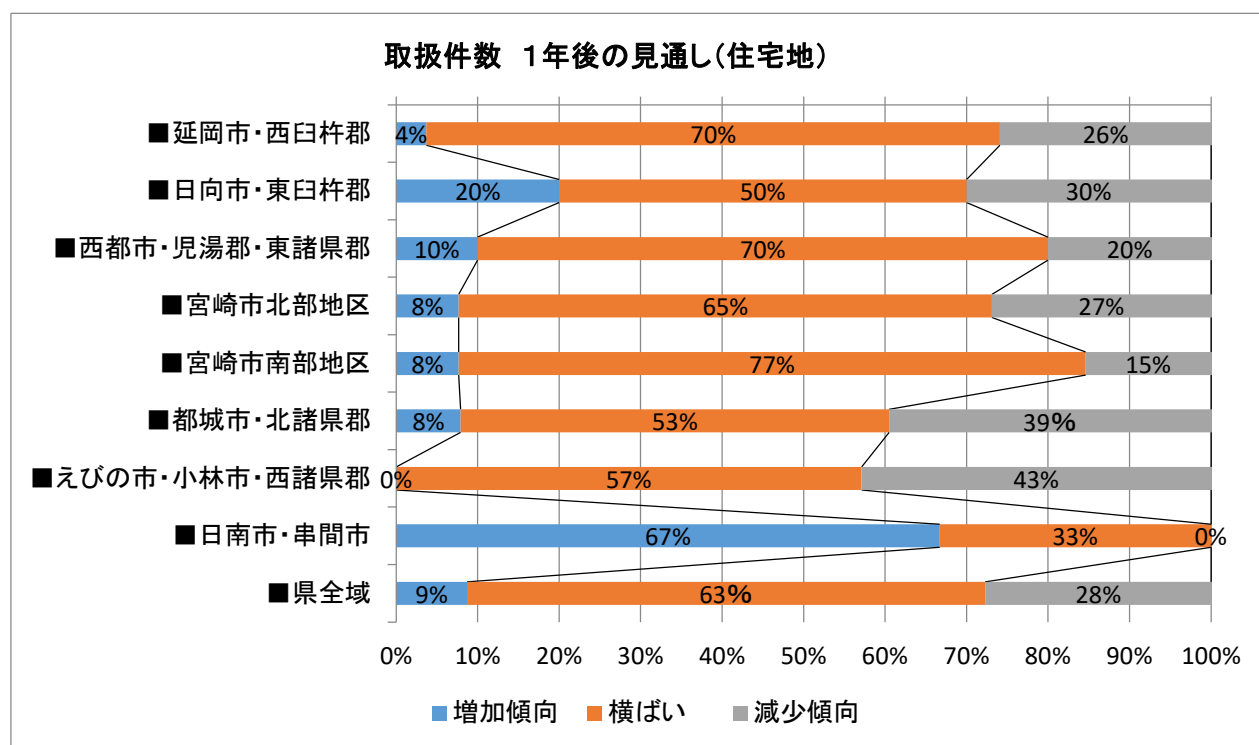
【住宅地】



※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

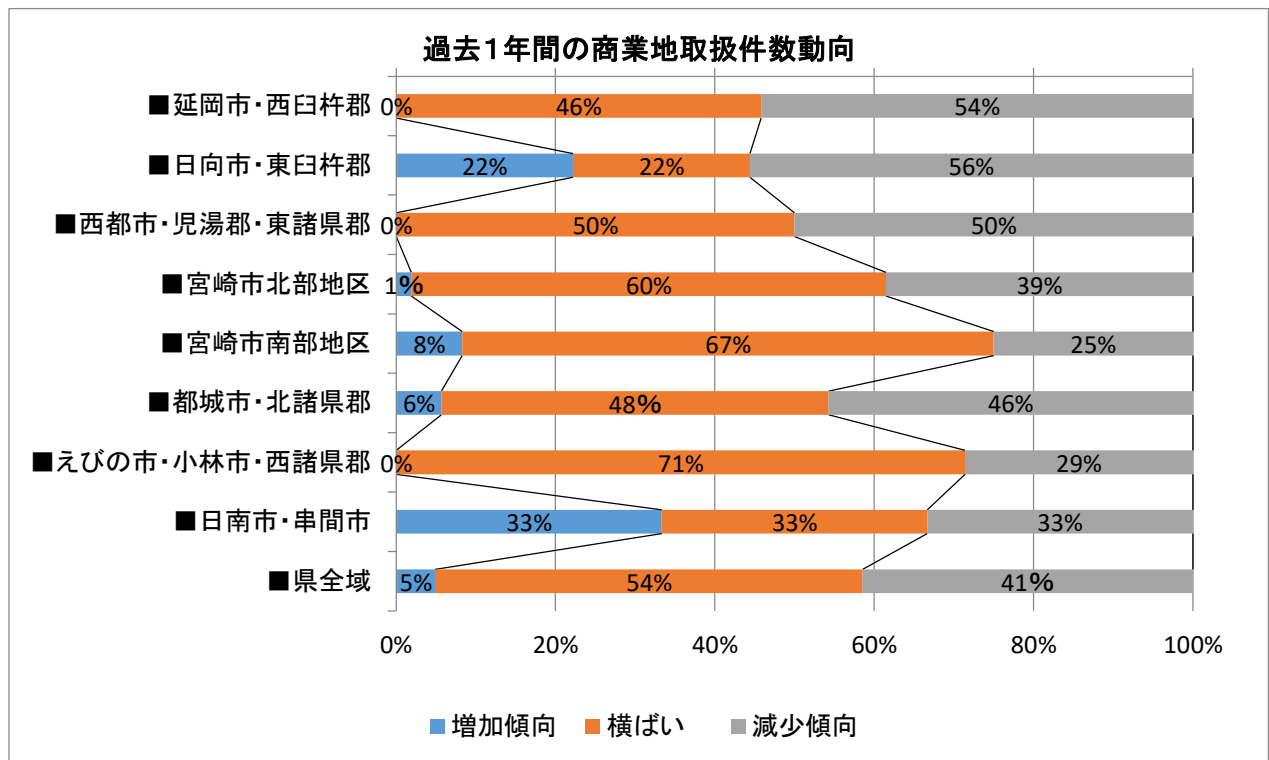
C.問3.取扱件数（実感値）		1	2	3	合計
調査時点における過去1年間の取扱件数（住宅地）		増加傾向	横ばい	減少傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	1	17	9	27
	DI指数	-29%	4%	63%	33%
日向市・東臼杵郡	回答数	3	4	3	10
	DI指数	0%	30%	40%	30%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	3	5	2	10
	DI指数	10%	30%	50%	20%
宮崎市北部地区	回答数	12	23	17	52
	DI指数	-10%	23%	44%	33%
宮崎市南部地区	回答数	3	17	6	26
	DI指数	-11%	12%	65%	23%
都城市・北諸県郡	回答数	6	21	13	40
	DI指数	-19%	14%	53%	33%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	7	0	7
	DI指数	0%	0%	100%	0%
日南市・串間市	回答数	2	0	1	3
	DI指数	34%	67%	0%	33%
県全域	回答数	30	94	51	175
	DI指数	-13%	17%	53%	30%

【住宅地】 予測



※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含まれます。

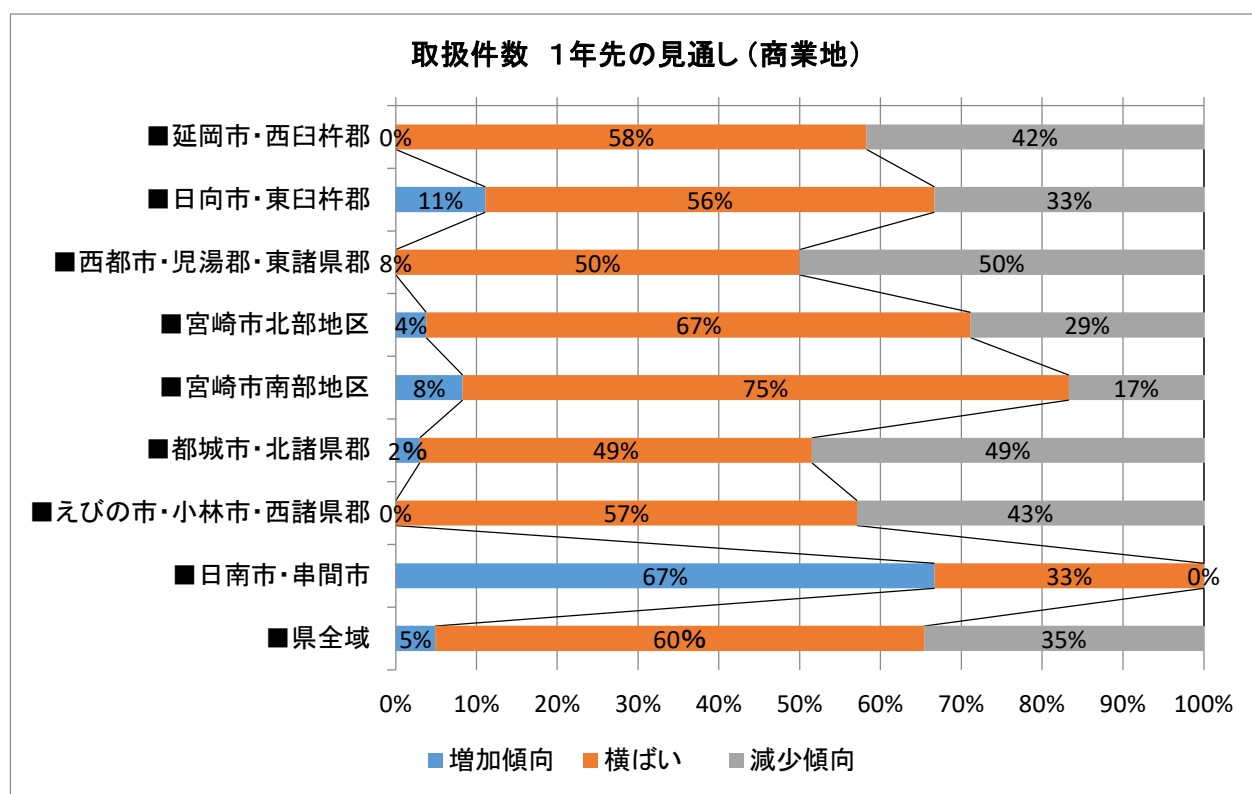
C.問4.取扱件数（予測値）		1	2	3	合計	
調査時点から1年後の取扱件数（住宅地）		増加傾向	横ばい	減少傾向		
延岡市・西臼杵郡	回答数	1	19	7	27	
	DI指数	-22%	4%	70%	26%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	2	5	3	10	
	DI指数	-10%	20%	50%	30%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	7	2	10	
	DI指数	-10%	10%	70%	20%	100%
宮崎市北部地区	回答数	4	34	14	52	
	DI指数	-19%	8%	65%	27%	100%
宮崎市南部地区	回答数	2	20	4	26	
	DI指数	-7%	8%	77%	15%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	3	20	15	38	
	DI指数	-31%	8%	53%	39%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	4	3	7	
	DI指数	-43%	0%	57%	43%	100%
日南市・串間市	回答数	2	1	0	3	
	DI指数	67%	67%	33%	0%	100%
県全域	回答数	15	110	48	173	
	DI指数	-19%	9%	63%	28%	100%

【商業地】


※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含まれます。

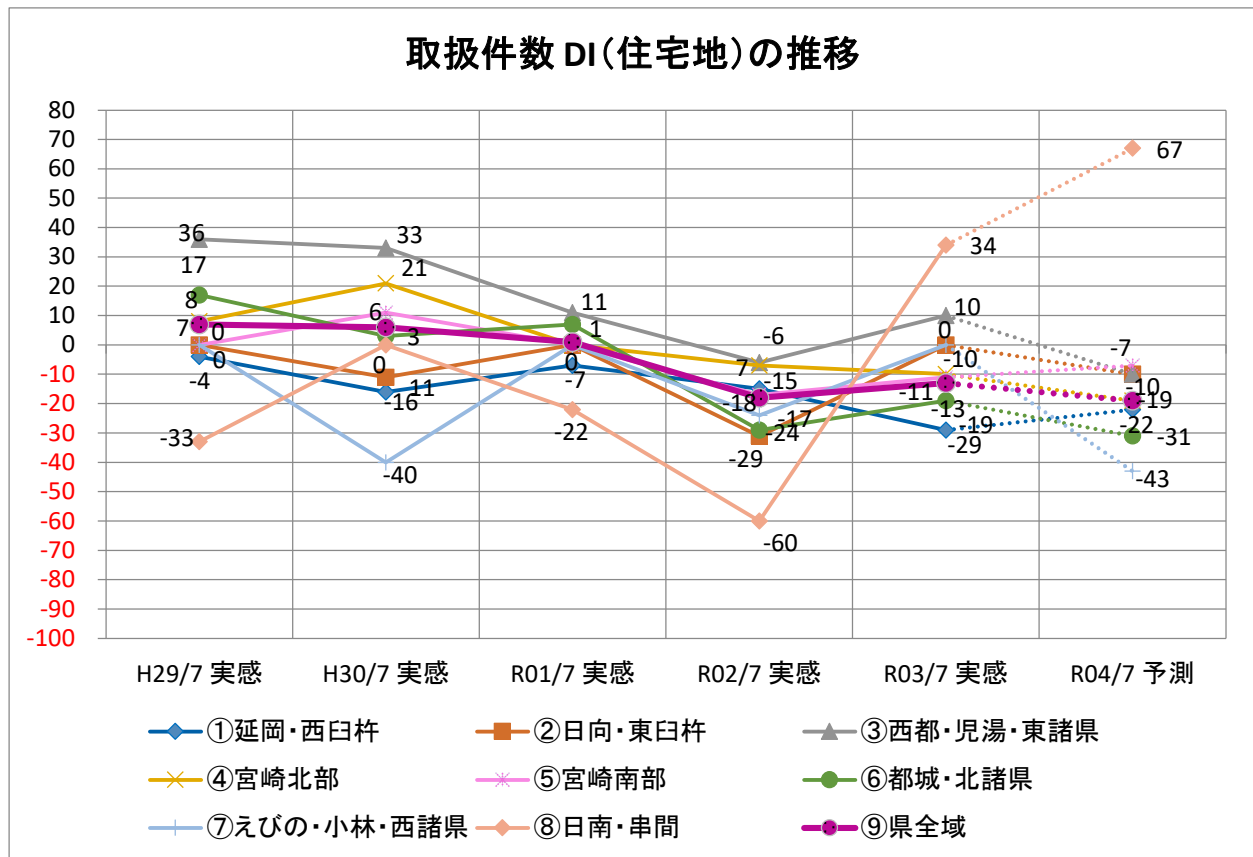
C.問3.取扱件数(実感値)			1	2	3	
調査時点における過去1年間の取扱件数(商業地)			増加傾向	横ばい	減少傾向	合計
延岡市・西臼杵郡	回答数		0	11	13	24
	DI指数	-54%	0%	46%	54%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数		2	2	5	9
	DI指数	-34%	22%	22%	56%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数		0	5	5	10
	DI指数	-50%	0%	50%	50%	100%
宮崎市北部地区	回答数		1	31	20	52
	DI指数	-38%	1%	60%	39%	100%
宮崎市南部地区	回答数		2	16	6	24
	DI指数	-17%	8%	67%	25%	100%
都城市・北諸県郡	回答数		2	17	16	35
	DI指数	-40%	6%	48%	46%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数		0	5	2	7
	DI指数	-29%	0%	71%	29%	100%
日南市・串間市	回答数		1	1	1	3
	DI指数	0%	33%	33%	33%	99%
県全域	回答数		8	88	68	164
	DI指数	-36%	5%	54%	41%	100%

【商業地】 予測



※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含まれます。

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	0	14	10	24
	DI指数	-42%	0%	58%	42%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	5	3	9
	DI指数	-22%	11%	56%	33%
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	2	35	15	52
	DI指数	-25%	4%	67%	29%
宮崎市南部地区	回答数	2	18	4	24
	DI指数	-9%	8%	75%	17%
都城市・北諸県郡	回答数	1	16	16	33
	DI指数	-47%	2%	49%	49%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	4	3	7
	DI指数	-43%	0%	57%	43%
日南市・串間市	回答数	2	1	0	3
	DI指数	67%	67%	33%	0%
県全域	回答数	8	98	56	162
	DI指数	-30%	5%	60%	35%



【D I 値】

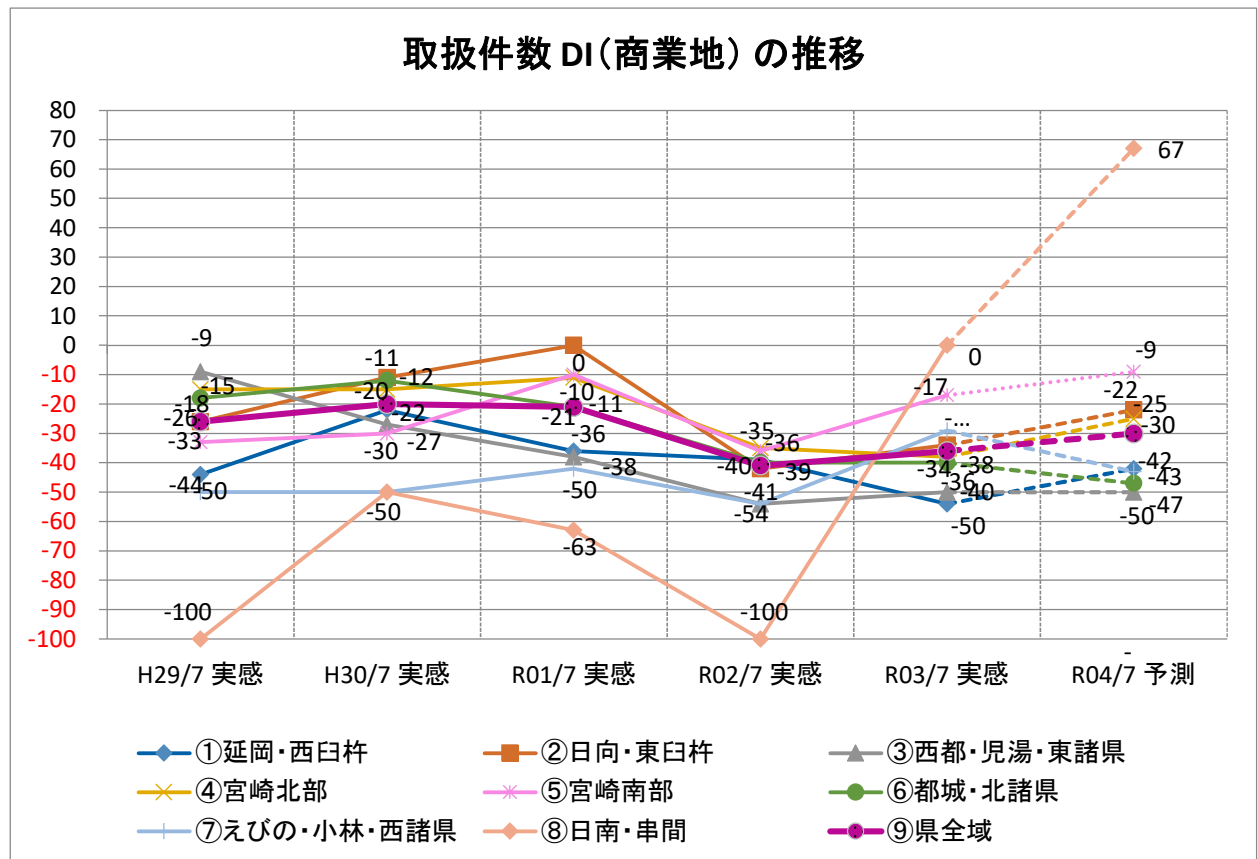
地 域	H29/7 実感	H30/7 実感	R01/7 実感	R02/7 実感	R03/7 実感	R04/7 予測
①延岡・西臼杵	-4	-16	-7	-15	-29	-22
②日向・東臼杵	0	-11	0	-31	0	-10
③西都・児湯・東諸県	36	33	11	-6	10	-10
④宮崎北部	8	21	0	-7	-10	-19
⑤宮崎南部	0	11	0	-17	-11	-7
⑥都城・北諸県	17	3	7	-29	-19	-31
⑦えびの・小林・西諸県	0	-40	0	-24	0	-43
⑧日南・串間	-33	0	-22	-60	34	67
⑨県全域	7	6	1	-18	-13	-19

令和3年7月の実感値は、昨年に続き県内全地域でマイナス（取扱件数減少）となっている。

地域別にみると、日向・東臼杵地区とえびの・小林・西臼杵地区が横ばい、西都・児湯・東諸県地区と日南・串間地区がプラスでその他の地区がマイナスとなっている。全体としては昨年との比較においてD I 値はプラスへ指向しているため、取引件数としては減少幅は縮小傾向にあるとみられる。

1年後の予測としては、県内全域で引き続きマイナスという結果になった。地域別にみても、日南・串間地区を除く地域がマイナス予測されており、今年より悪化すると予測された地区が多い。アンケート結果をみても、今後取引件数が増加する予測はほとんどなく、横ばい又は減少が多いことから、来年までに新型コロナが収束することの不透明感やコロナ禍において住宅地を購入する顧客が少ないと予想されていることを示している。

（齊 藤）



【D I 値】

地 域	H29/7 実感	H30/7 実感	R01/7 実感	R02/7 実感	R03/7 実感	R04/7 予測
①延岡・西臼杵	-44	-22	-36	-39	-54	-42
②日向・東臼杵	-26	-11	0	-42	-34	-22
③西都・児湯・東諸県	-9	-27	-38	-54	-50	-50
④宮崎北部	-15	-15	-11	-35	-38	-25
⑤宮崎南部	-33	-30	-10	-36	-17	-9
⑥都城・北諸県	-18	-12	-21	-40	-40	-47
⑦えびの・小林・西諸県	-50	-50	-42	-54	-29	-43
⑧日南・串間	-100	-50	-63	-100	0	67
⑨県全域	-26	-20	-21	-41	-36	-30

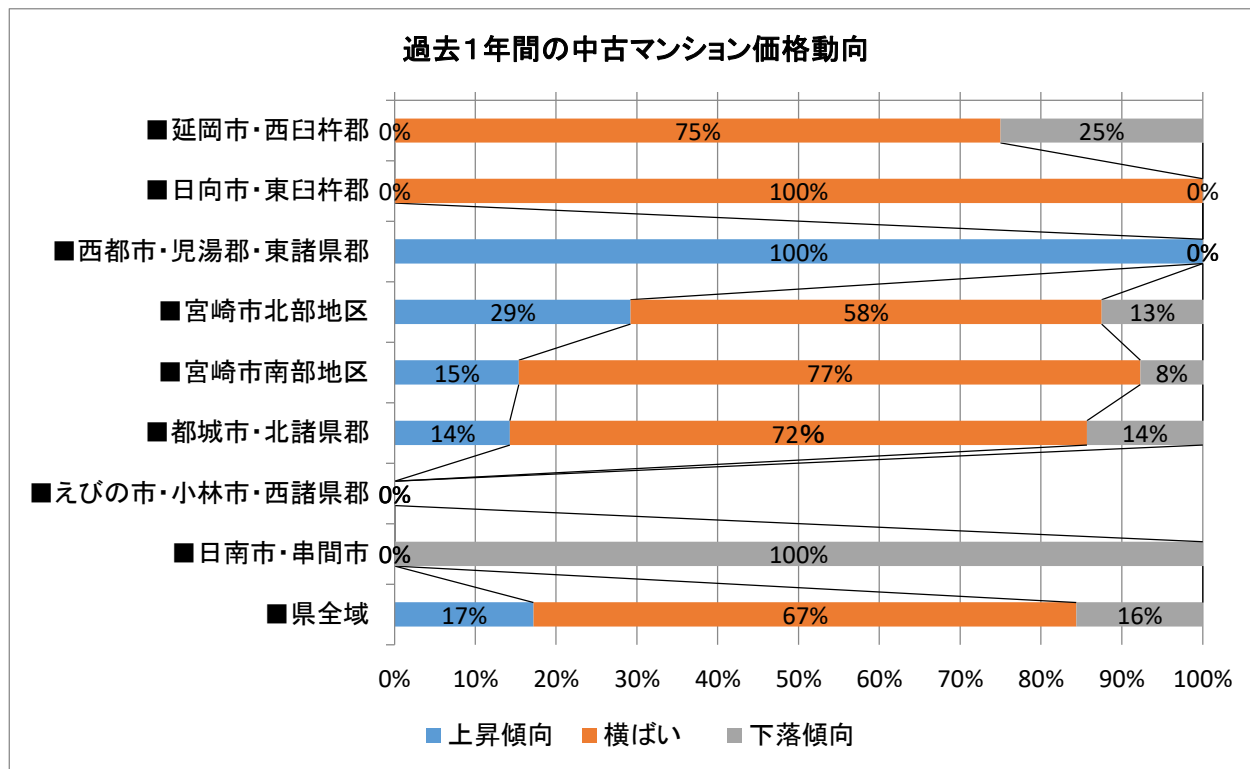
令和3年7月の実感値は、県全域としてマイナス（取引件数減少）となった。地域別にみると、延岡・西臼杵地区及び宮崎北部が前回より悪化しているが、日南・串間地区を除くその他の地区ではDI値はマイナスであるが、昨年と比較してそのマイナス幅は縮小している。例年と比較すると今回と前回のDI値が目立って悪く、コロナ禍による商業地の取引減少が伺われる。

1年後の予測として、県全域としてマイナス（取引件数減少）であり、地域別にみると、日南・串間地区を除く全地区で更に取引が減少するとみられている。アンケート結果をみても、今後取引件数が増加するとの回答はほとんどなく、横ばい又は減少が多く、DI値として悪い結果が示されている。商業地に対する需要が全体として弱含んでいるなか、コロナ禍による商業地への需要減が予測され、この状況は今後も続くものと予測されている。

(齊藤)

③-1 中古マンション価格の動向と将来予測

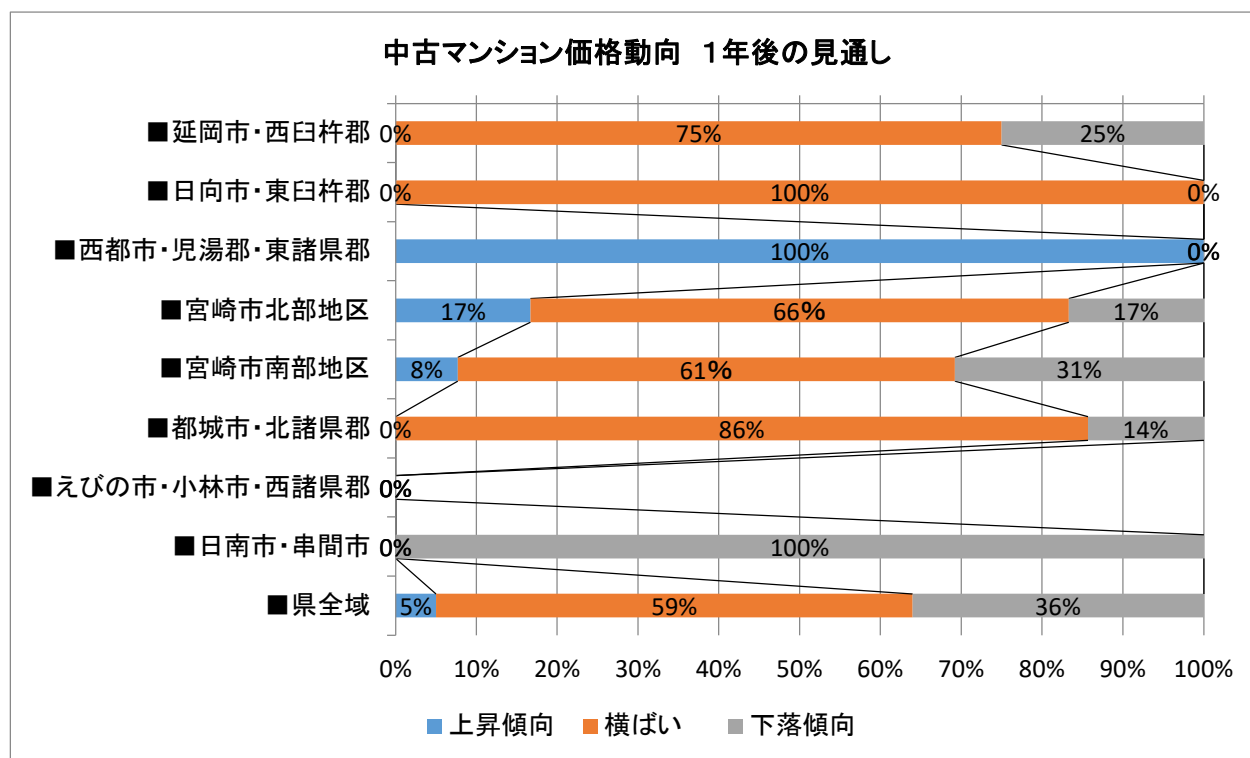
【中古マンション価格】



※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	0	12	4	16
	DI指数	-25%	0%	75%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	2	0	2
	DI指数	0%	100%	0%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	0	0	1
	DI指数	100%	0%	0%	100%
宮崎市北部地区	回答数	7	14	3	24
	DI指数	16%	58%	13%	100%
宮崎市南部地区	回答数	2	10	1	13
	DI指数	7%	77%	8%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	1	5	1	7
	DI指数	0%	72%	14%	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	1	1
	DI指数	-100%	0%	100%	100%
県全域	回答数	11	43	10	64
	DI指数	1%	67%	16%	100%

【中古マンション価格】 予測

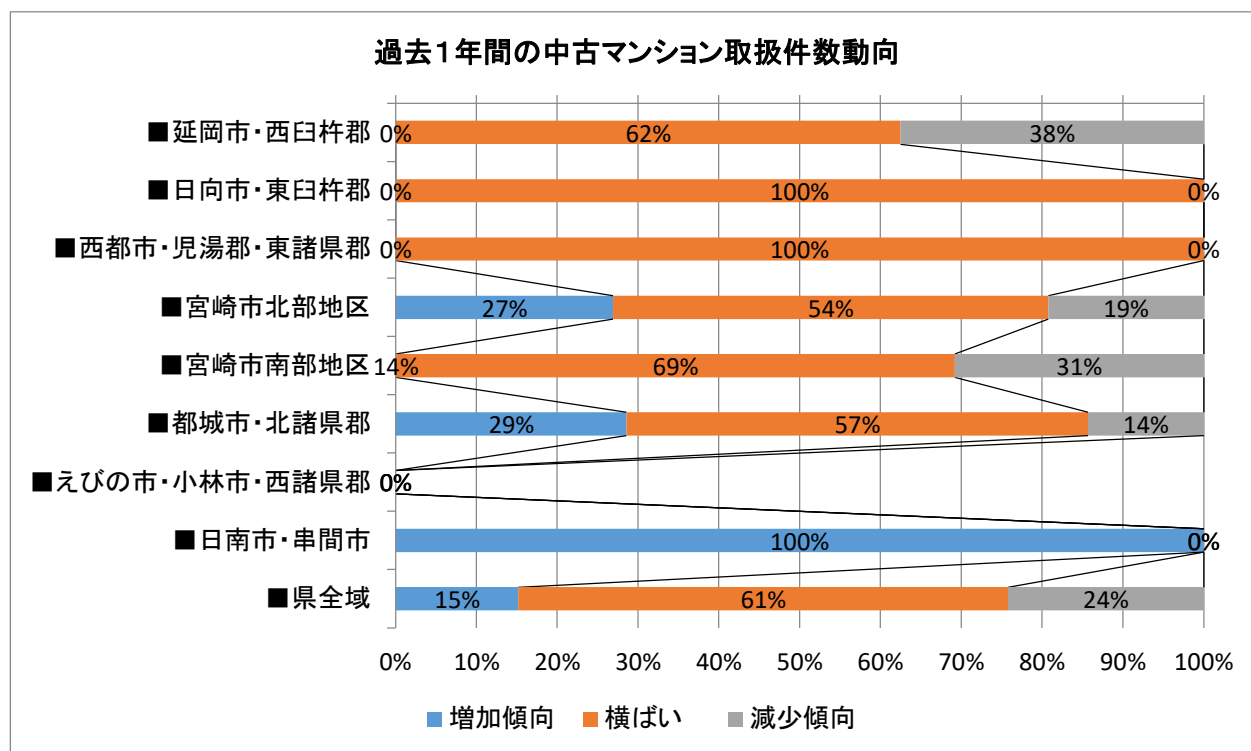


※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含まれます。

C問5.中古マンション価格動向(予測値)		1	2	3	合計
調査時点から1年後の価格動向 (中古マンション)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	12	4	16
	DI指数	-25%	0%	75%	25%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	2	0	2
	DI指数	0%	0%	100%	0%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	0	0	1
	DI指数	100%	100%	0%	0%
宮崎市北部地区	回答数	4	16	4	24
	DI指数	0%	17%	66%	17%
宮崎市南部地区	回答数	1	8	4	13
	DI指数	-23%	8%	61%	31%
都城市・北諸県郡	回答数	0	6	1	7
	DI指数	-14%	0%	86%	14%
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	1	1
	DI指数	-100%	0%	0%	100%
県全域	回答数	6	44	14	64
	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

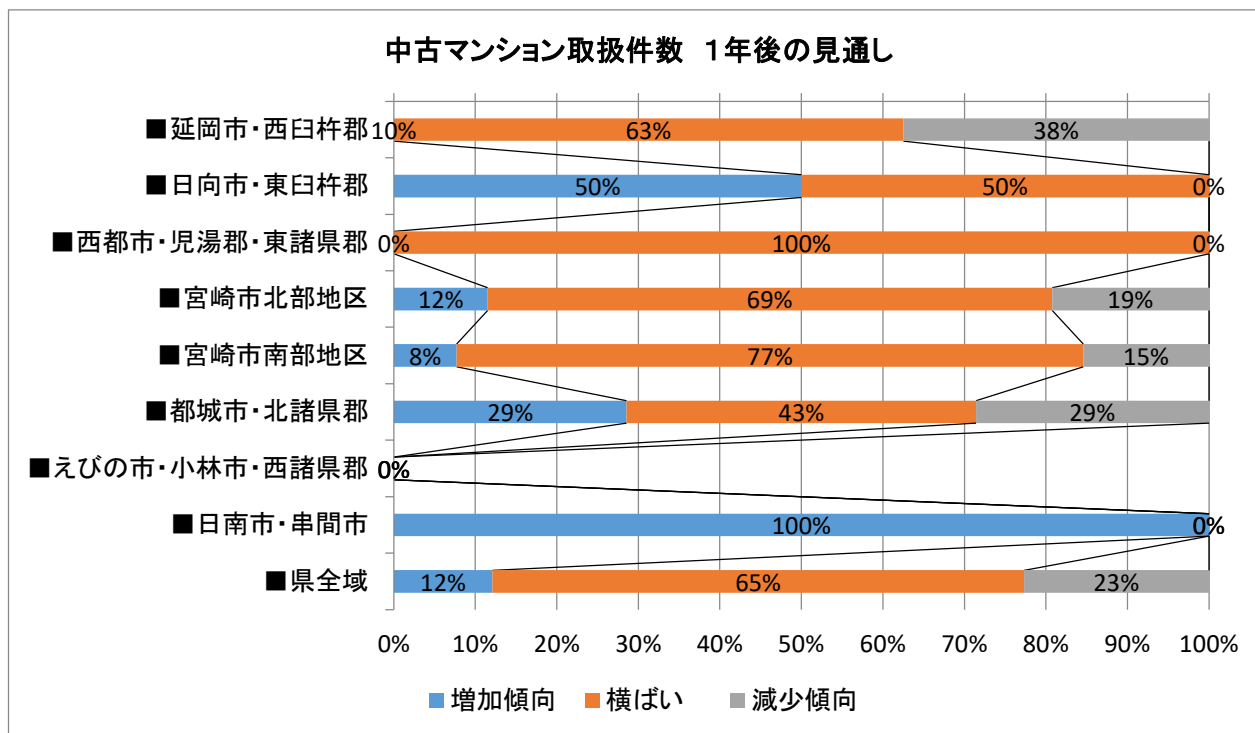
【中古マンション取扱件数】



※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

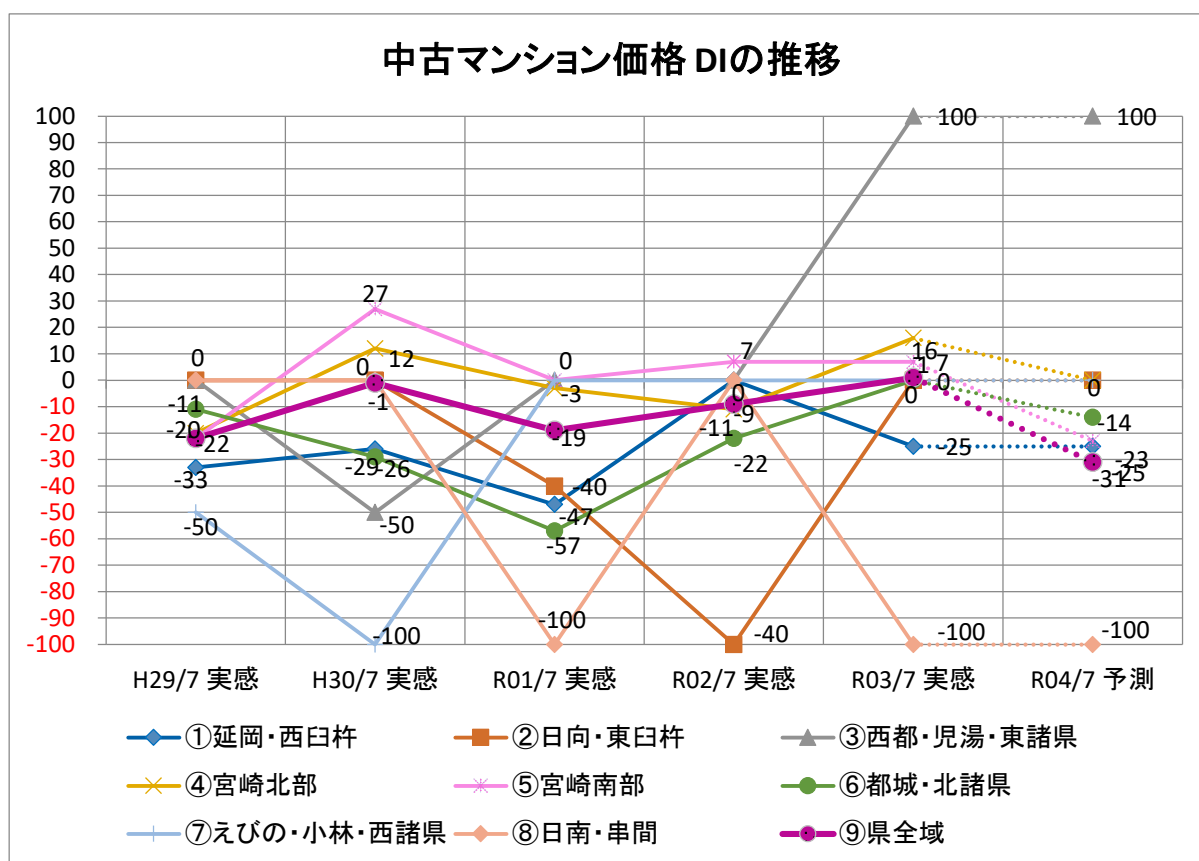
C問5.中古マンション取扱件数(実感値)		1	2	3	
調査時点における過去1年間の取扱件数 (中古マンション)		増加傾向	横ばい	減少傾向	合計
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	10	6	16
	DI指数	-38%	0%	62%	38%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	2	0	2
	DI指数	0%	0%	100%	0%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	1	0	1
	DI指数	0%	0%	100%	0%
宮崎市北部地区	回答数	7	14	5	26
	DI指数	8%	27%	54%	19%
宮崎市南部地区	回答数	0	9	4	13
	DI指数	-31%	0%	69%	31%
都城市・北諸県郡	回答数	2	4	1	7
	DI指数	15%	29%	57%	14%
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	1	0	0	1
	DI指数	100%	100%	0%	0%
県全域	回答数	10	40	16	66
	DI指数	-9%	15%	61%	24%

【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まれます。

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	0	10	6	16
	DI指数	-38%	0%	63%	38%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	1	0	2
	DI指数	50%	50%	50%	0%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	1	0	1
	DI指数	0%	0%	100%	0%
宮崎市北部地区	回答数	3	18	5	26
	DI指数	-7%	12%	69%	19%
宮崎市南部地区	回答数	1	10	2	13
	DI指数	-7%	8%	77%	15%
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	0	0	0
	DI指数	0%	0%	0%	0%
日南市・串間市	回答数	1	0	0	1
	DI指数	100%	100%	0%	0%
県全域	回答数	8	43	15	66
	DI指数	-11%	12%	65%	23%



【D I 値】

地 域	H29/7 実感	H30/7 実感	R01/7 実感	R02/7 実感	R03/7 実感	R04/7 予測
①延岡・西臼杵	-33	-26	-47	0	-25	-25
②日向・東臼杵	0	0	-40	-100	0	0
③西都・児湯・東諸県	0	-50	0	0	100	100
④宮崎北部	-20	12	-3	-11	16	0
⑤宮崎南部	-22	27	0	7	7	-23
⑥都城・北諸県	-11	-29	-57	-22	0	-14
⑦えびの・小林・西諸県	-50	-100	0	0	0	0
⑧日南・串間	0	0	-100	0	-100	-100
⑨県全域	-22	-1	-19	-9	1	-31

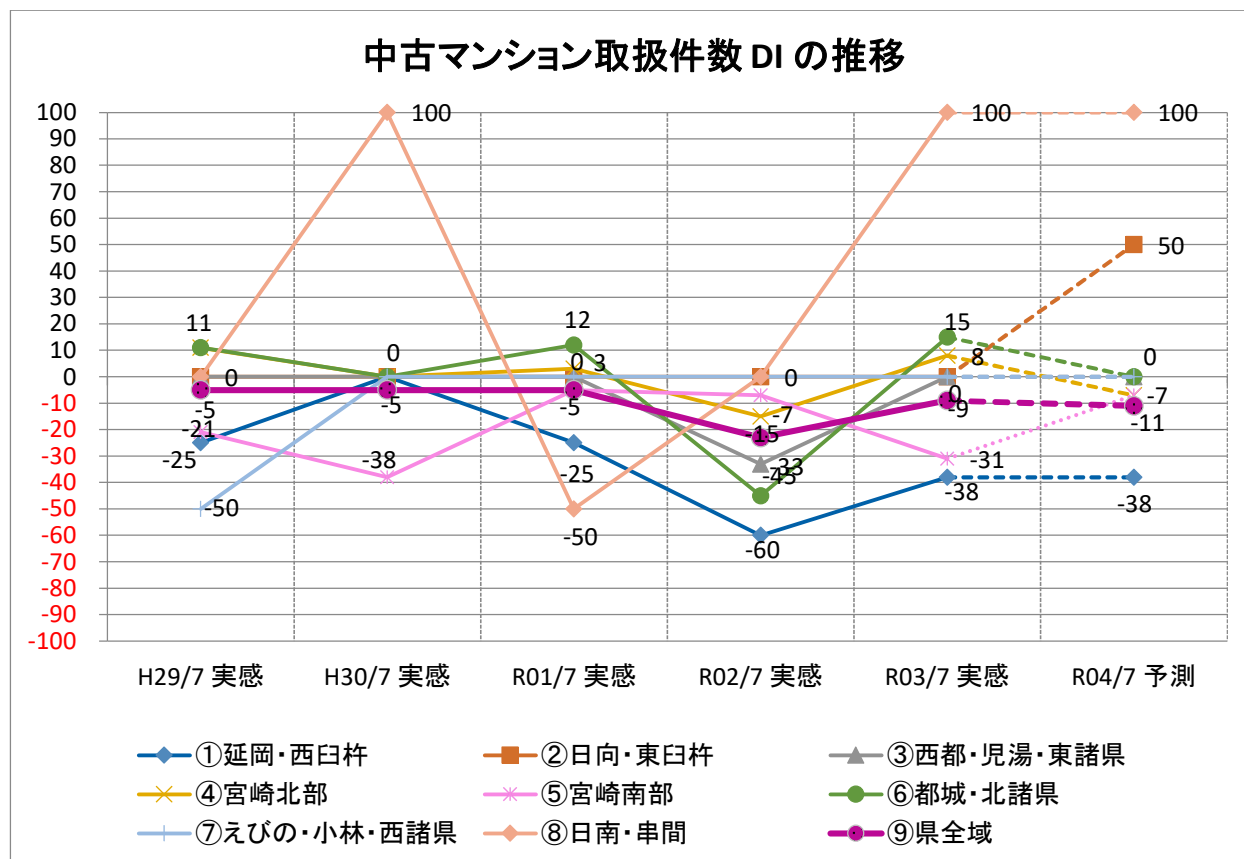
中古マンション価格の令和3年7月の実感値は、県全体では前回より+10改善し、+1となった。

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。

新型コロナウイ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、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4年7月の予測DIは、令和3年7月実感値に比べて-32と先行きに対して厳しい見方となった。

(長 友)



【D I 値】

地 域	H29/7 実感	H30/7 実感	R01/7 実感	R02/7 実感	R03/7 実感	R04/7 予測
①延岡・西臼杵	-25	0	-25	-60	-38	-38
②日向・東臼杵	0	0	0	0	0	50
③西都・児湯・東諸県	0	0	0	-33	0	0
④宮崎北部	11	0	3	-15	8	-7
⑤宮崎南部	-21	-38	-5	-7	-31	-7
⑥都城・北諸県	11	0	12	-45	15	0
⑦えびの・小林・西諸県	-50	0	0	0	0	0
⑧日南・串間	0	100	-50	0	100	100
⑨県全域	-5	-5	-5	-23	-9	-11

中古マンション取引件数の令和3年7月の実感値は、県全体では前回より+14改善し、-9となった。主な地域をみると、延岡・西臼杵地区が-60から-38、西都・児湯・東諸県地区が-33から±0、日南・串間地区が±0から+100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-15から今回は+8と+23改善し、宮崎市南部地区が-7から-31へ、都城・北諸県地区は-45から+15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。

新型コロナウイルス感染症の影響については、内覧ができずに取引成立件数が少なくなるなどの大きな影響はないと思われる。

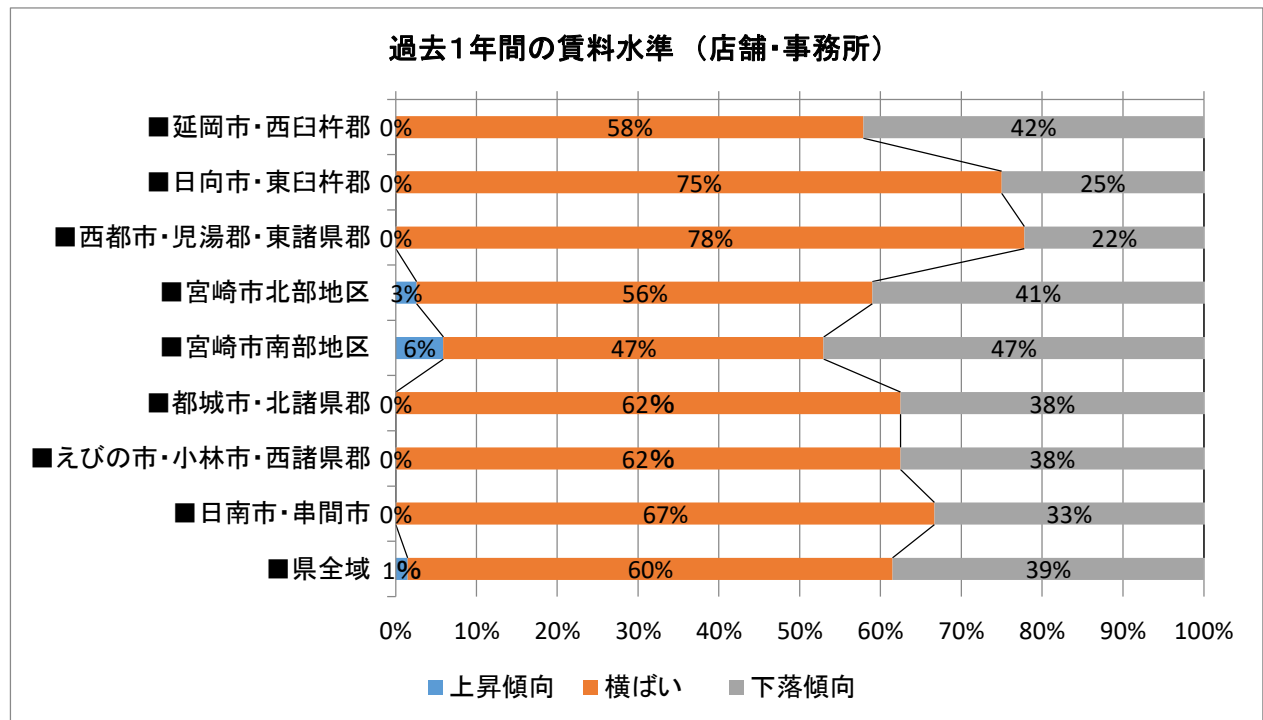
なお、1年後の令和4年7月の予測DIは-11であり、令和3年7月の実感値-9に比べて-2とやや悪化するという見方である。

(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

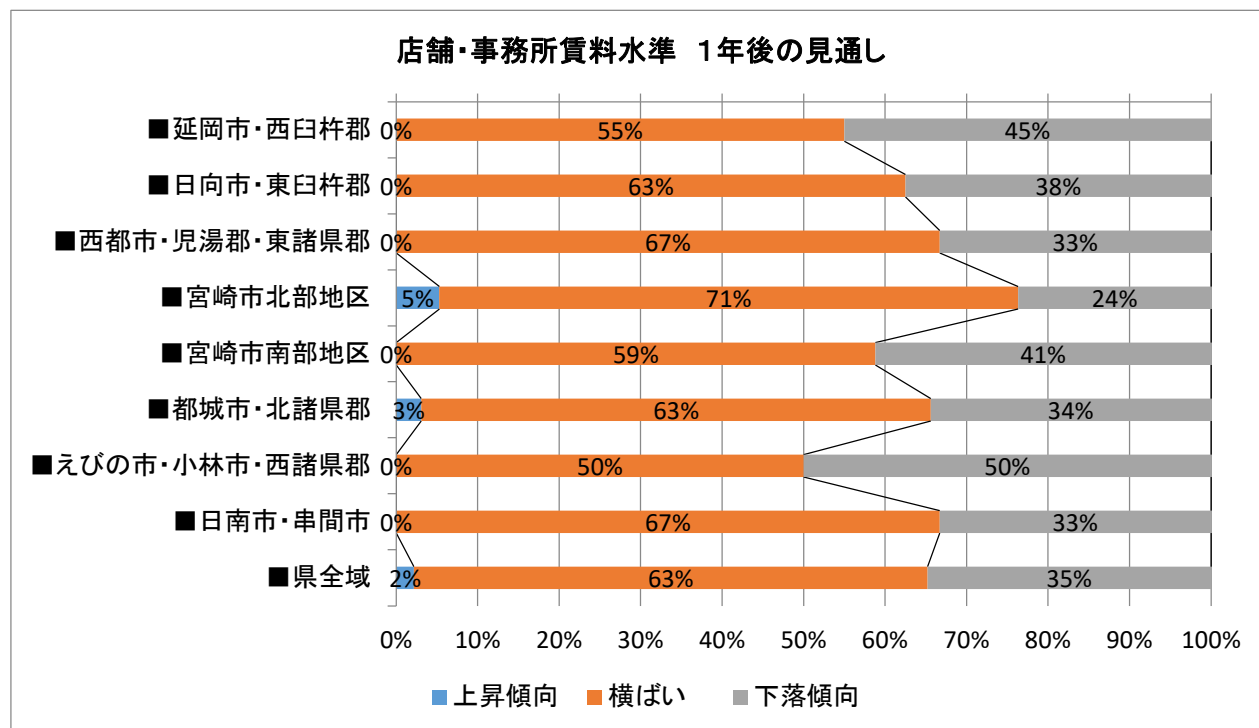
【店舗・事務所賃料】



※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	11	8	19
	DI指数	-42%	0%	58%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	6	2	8
	DI指数	-25%	0%	75%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	7	2	9
	DI指数	-22%	0%	78%	100%
宮崎市北部地区	回答数	1	22	16	39
	DI指数	-38%	3%	56%	100%
宮崎市南部地区	回答数	1	8	8	17
	DI指数	-41%	6%	47%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	0	20	12	32
	DI指数	-38%	0%	62%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	5	3	8
	DI指数	-38%	0%	62%	100%
日南市・串間市	回答数	0	2	1	3
	DI指数	-33%	0%	67%	100%
県全域	回答数	2	81	52	135
	DI指数	-38%	1%	60%	100%

【店舗・事務所賃料】 予測

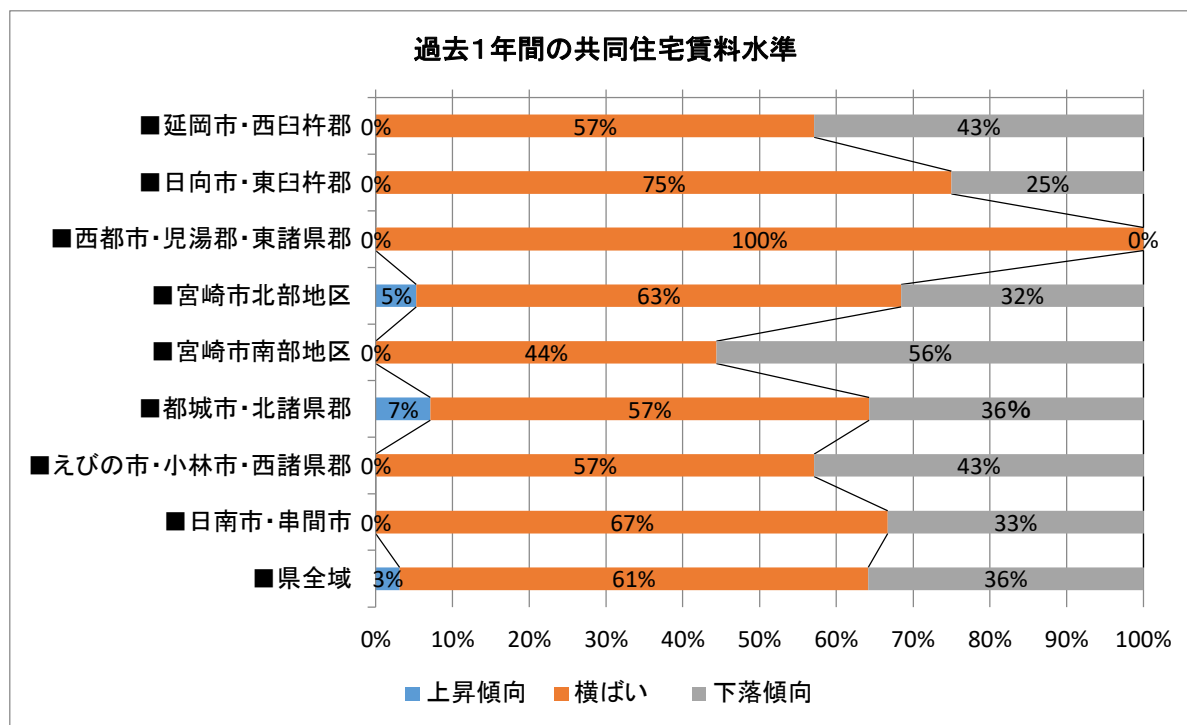


※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

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	11	9	20
	DI指数	-45%	0%	55%	45%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	5	3	8
	DI指数	-38%	0%	63%	38%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	6	3	9
	DI指数	-33%	0%	67%	33%
宮崎市北部地区	回答数	2	27	9	38
	DI指数	-19%	5%	71%	24%
宮崎市南部地区	回答数	0	10	7	17
	DI指数	-41%	0%	59%	41%
都城市・北諸県郡	回答数	1	20	11	32
	DI指数	-31%	3%	63%	34%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	4	4	8
	DI指数	-50%	0%	50%	50%
日南市・串間市	回答数	0	2	1	3
	DI指数	-33%	0%	67%	33%
県全域	回答数	3	85	47	135
	DI指数	-33%	2%	63%	35%

①-2 共同住宅賃料の動向と将来予測

【共同住宅賃料】

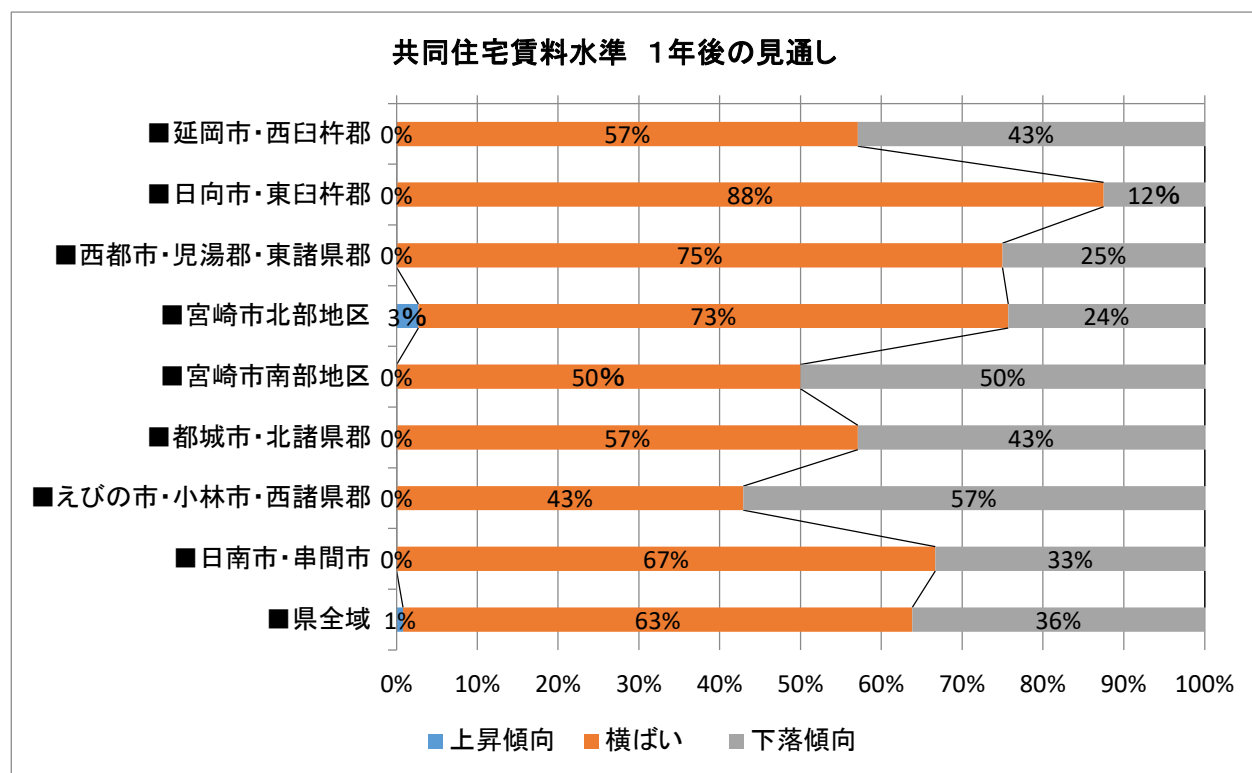


※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

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	12	9	21
	DI指数	-43%	0%	57%	43%
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	8	0	8
	DI指数	0%	0%	100%	0%
宮崎市北部地区	回答数	2	24	12	38
	DI指数	-27%	5%	63%	32%
宮崎市南部地区	回答数	0	8	10	18
	DI指数	-56%	0%	44%	56%
都城市・北諸県郡	回答数	2	16	10	28
	DI指数	-29%	7%	57%	36%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	4	3	7
	DI指数	-43%	0%	57%	43%
日南市・串間市	回答数	0	2	1	3
	DI指数	-33%	0%	67%	33%
県全域	回答数	4	80	47	131
	DI指数	-33%	3%	61%	36%

【共同住宅賃料】

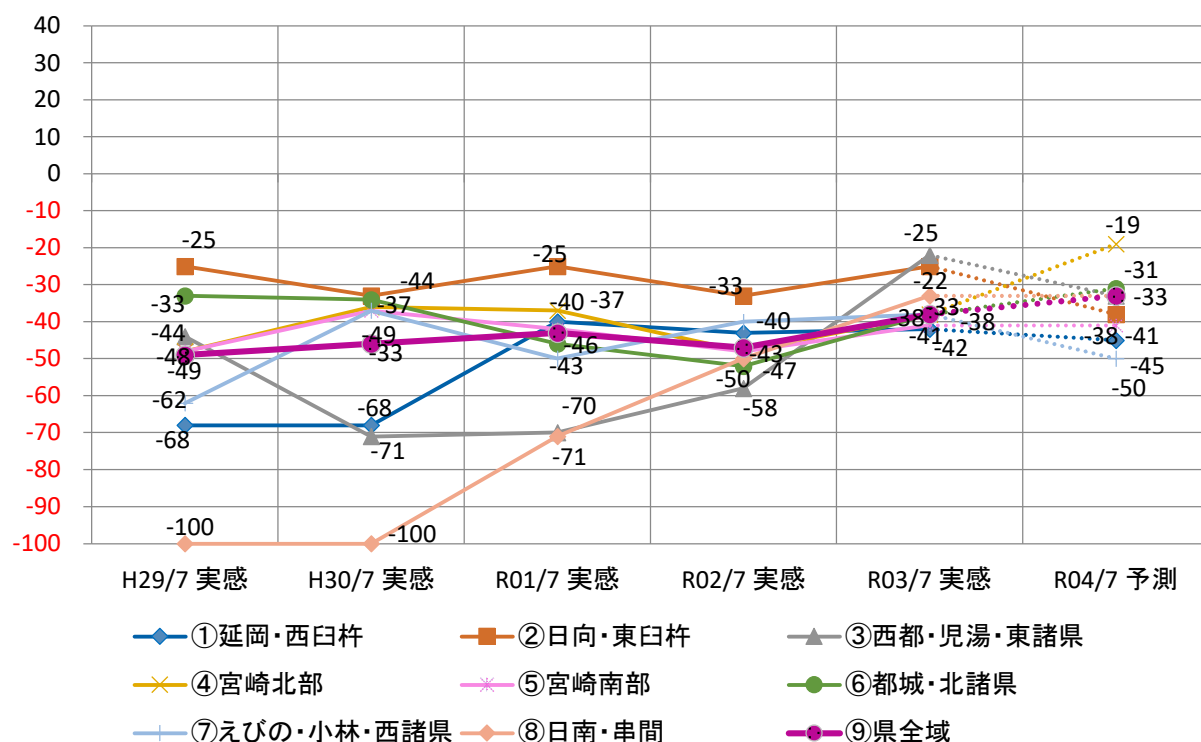
予 測



※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	9	21
	DI指数	-43%	0%	57%	43%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	7	1	8
	DI指数	-12%	0%	88%	12%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	6	2	8
	DI指数	-25%	0%	75%	25%
宮崎市北部地区	回答数	1	27	9	37
	DI指数	-21%	3%	73%	24%
宮崎市南部地区	回答数	0	9	9	18
	DI指数	-50%	0%	50%	50%
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	3	4	7
	DI指数	-57%	0%	43%	57%
日南市・串間市	回答数	0	2	1	3
	DI指数	-33%	0%	67%	33%
県全域	回答数	1	82	47	130
	DI指数	-35%	1%	63%	36%

賃貸市場—(店舗・事務所)賃料DIの推移



【DI値】

地 域	H29/7 実感	H30/7 実感	R01/7 実感	R02/7 実感	R03/7 実感	R04/7 予測
①延岡・西臼杵	-68	-68	-40	-43	-42	-45
②日向・東臼杵	-25	-33	-25	-33	-25	-38
③西都・児湯・東諸県	-44	-71	-70	-58	-22	-33
④宮崎北部	-48	-36	-37	-48	-38	-19
⑤宮崎南部	-48	-37	-42	-48	-41	-41
⑥都城・北諸県	-33	-34	-46	-52	-38	-31
⑦えびの・小林・西諸県	-62	-37	-50	-40	-38	-50
⑧日南・串間	-100	-100	-71	-50	-33	-33
⑨県全域	-49	-46	-43	-47	-38	-33

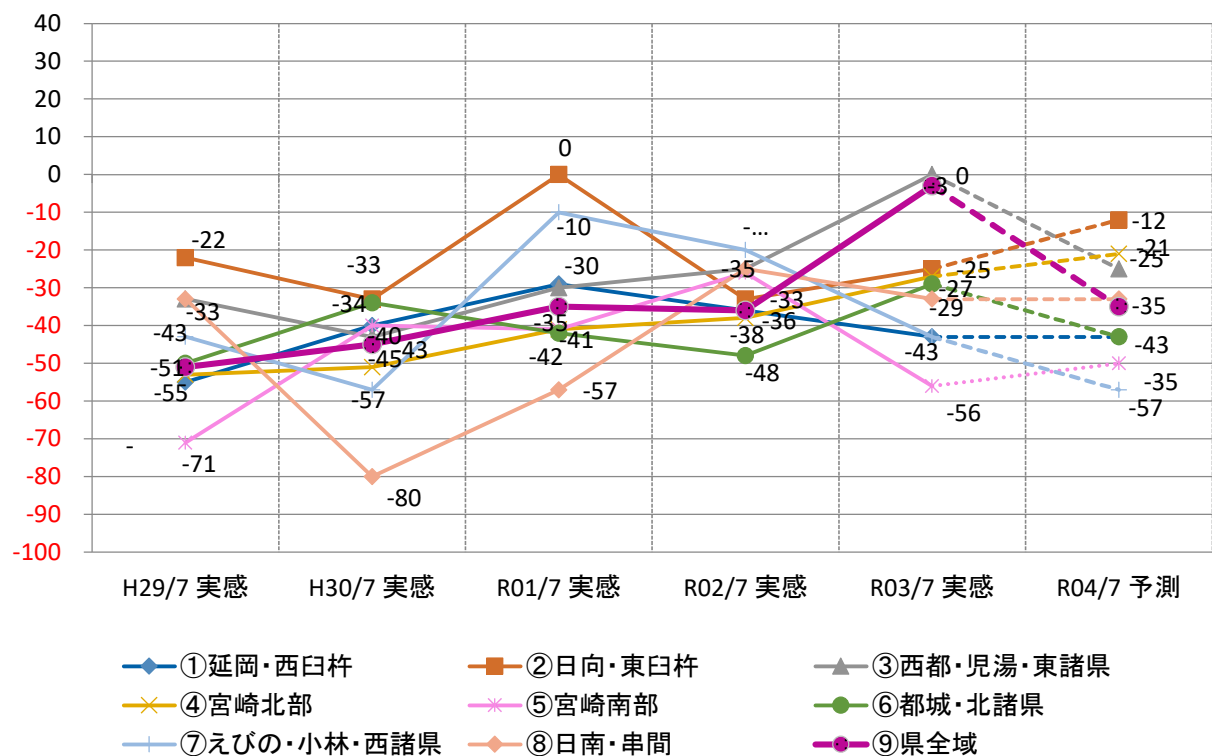
令和3年7月の実感値は-38となり全地域でマイナス傾向が継続している。県全域におけるDI値は概ね-45から-50で推移していたが本年は前年から9ポイント改善した。

一定数の回答が得られた延岡・西臼杵、宮崎北部及び南部、都城・北諸県地域に着目すると、昨年調査時点で若干悪化となった都城・北諸県地域及び最も悪化した宮崎北部は、中核施設「Mallmall」及び旧大丸跡地の再開発や複合商業施設アミュプラザみやぎきの開業等による新たなランドマークの誕生によりそれぞれ14ポイント、10ポイントの改善がみられた。

1年後については、依然として全地域でマイナス、県全域のDI値も特段の変化はない一方で、宮崎北部が大幅な改善予測となったが、最たる要因はアミュプラザを核とした駅前再開発による賑わいの創出と周辺エリアとの導線化と考えられ、中心市街地が求心力を取り戻しつつある。

(上 村)

賃貸市場—(共同住宅)賃料 DI の推移



【D I 値】

地 域	H29/7 実感	H30/7 実感	R01/7 実感	R02/7 実感	R03/7 実感	R04/7 予測
①延岡・西臼杵	-55	-40	-29	-36	-43	-43
②日向・東臼杵	-22	-33	0	-33	-25	-12
③西都・児湯・東諸県	-33	-43	-30	-25	0	-25
④宮崎北部	-53	-51	-41	-38	-27	-21
⑤宮崎南部	-71	-40	-41	-26	-56	-50
⑥都城・北諸県	-50	-34	-42	-48	-29	-43
⑦えびの・小林・西諸県	-43	-57	-10	-20	-43	-57
⑧日南・串間	-33	-80	-57	-25	-33	-33
⑨県全域	-51	-45	-35	-36	-33	-35

令和3年7月の実感値は県全域のDI値で-33となり、依然として下落実感に変化はなく、昨年、一昨年と概ね同様の結果となった。

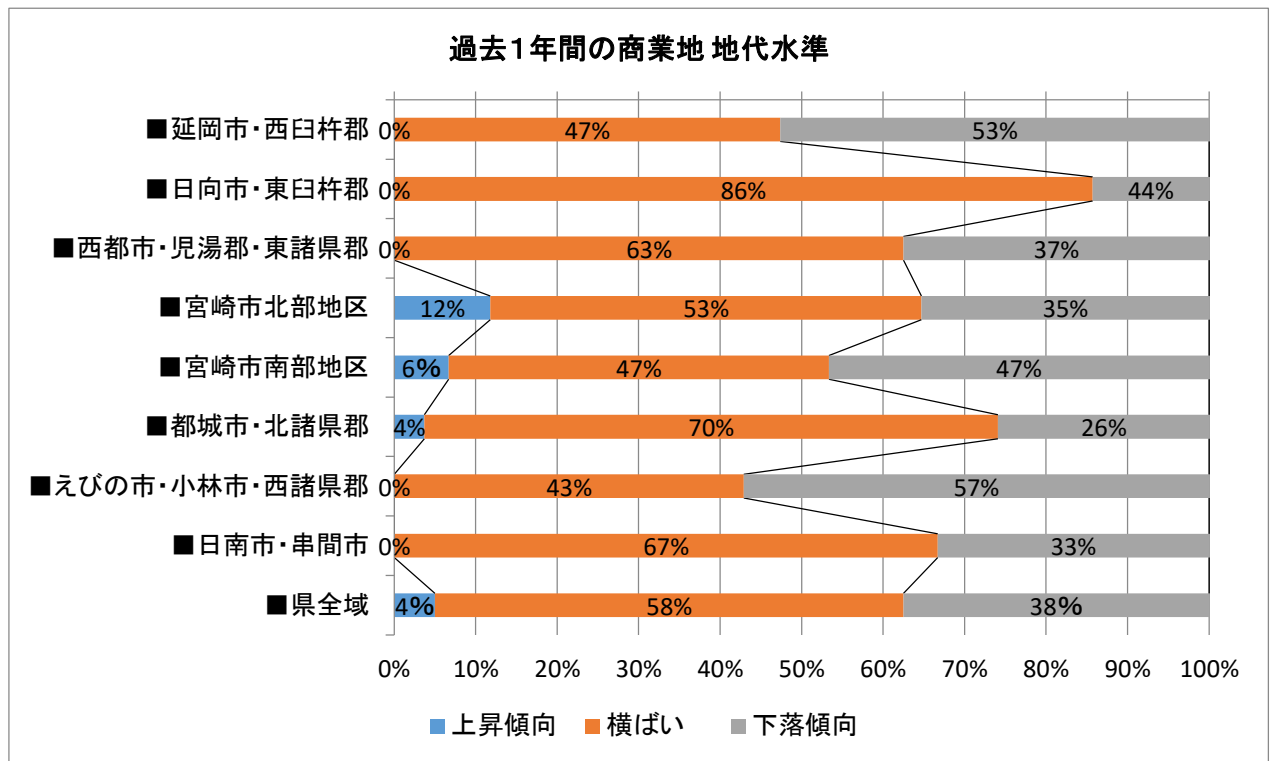
多くの地域でDI値の変動が大きく一定の趨勢を導くのが困難な状況にあるが、宮崎北部及び南部地域のDI値はマイナス幅縮小傾向にあり、アミュプラザ等を新たな核施設とする都市機能の集約により当該傾向が継続するものと思われたが、ここにきて南部地域は大きく悪化し、1年後の予測も悲観的である。

また、不動産投資市場における「レジデンス」はコロナ渦にあっても比較的好調に推移しているが、本県DI調査ではいずれの地域も実感、予測共に上昇傾向との回答は皆無に等しく、指数の上昇転換も現時点では見込めないことから、コロナに端を発した社会不安とは別に、賃貸共同住宅の供給過多等別の要因が影響を与えている可能性も否定できない。

(上 村)

②-1 商業地地代の動向と将来予測

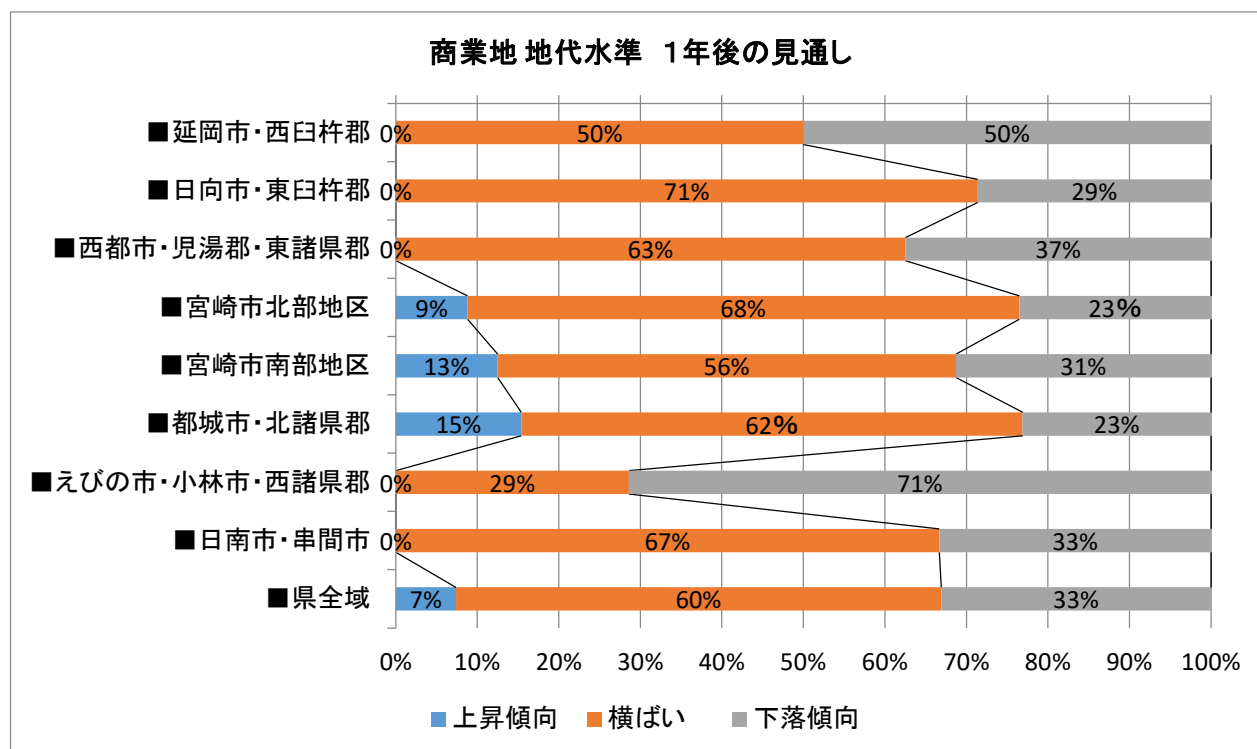
【商業地地代】



※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		0	9	10	19
	DI指数	-53%	0%	47%	53%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数		0	6	1	7
	DI指数	-14%	0%	86%	14%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数		0	5	3	8
	DI指数	-37%	0%	63%	37%	100%
宮崎市北部地区	回答数		4	18	12	34
	DI指数	-23%	12%	53%	35%	100%
宮崎市南部地区	回答数		1	7	7	15
	DI指数	-41%	6%	47%	47%	100%
都城市・北諸県郡	回答数		1	19	7	27
	DI指数	-22%	4%	70%	26%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数		0	3	4	7
	DI指数	-57%	0%	43%	57%	100%
日南市・串間市	回答数		0	2	1	3
	DI指数	-33%	0%	67%	33%	100%
県全域	回答数		6	69	45	120
	DI指数	-34%	4%	58%	38%	100%

【商業地地代】 予測

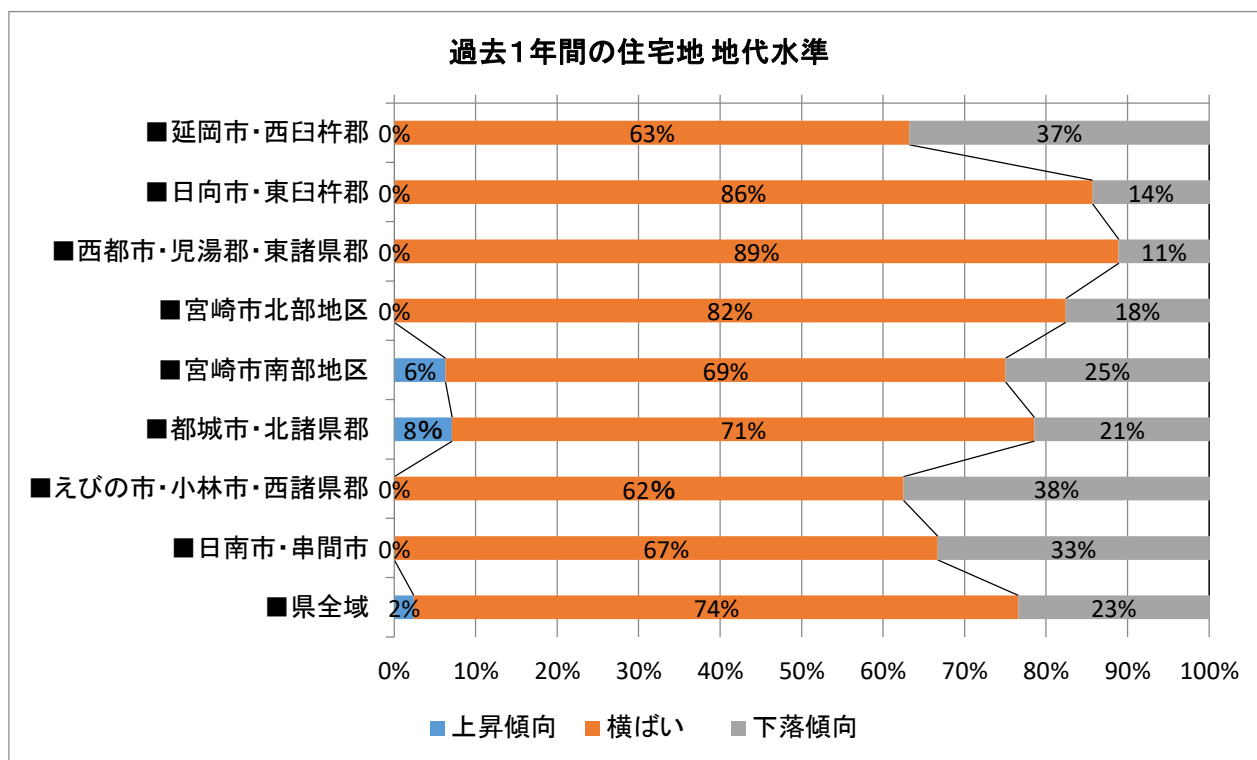


※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含まれます。

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	0	10	10	20
	DI指数	-50%	0%	50%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	5	2	7
	DI指数	-29%	71%	29%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	5	3	8
	DI指数	-37%	63%	37%	100%
宮崎市北部地区	回答数	3	23	8	34
	DI指数	-14%	68%	23%	100%
宮崎市南部地区	回答数	2	9	5	16
	DI指数	-18%	56%	31%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	4	16	6	26
	DI指数	-8%	62%	23%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	2	5	7
	DI指数	-71%	29%	71%	100%
日南市・串間市	回答数	0	2	1	3
	DI指数	-33%	67%	33%	100%
県全域	回答数	9	72	40	121
	DI指数	-26%	60%	33%	100%

②-2 住宅地地代の動向と将来予測

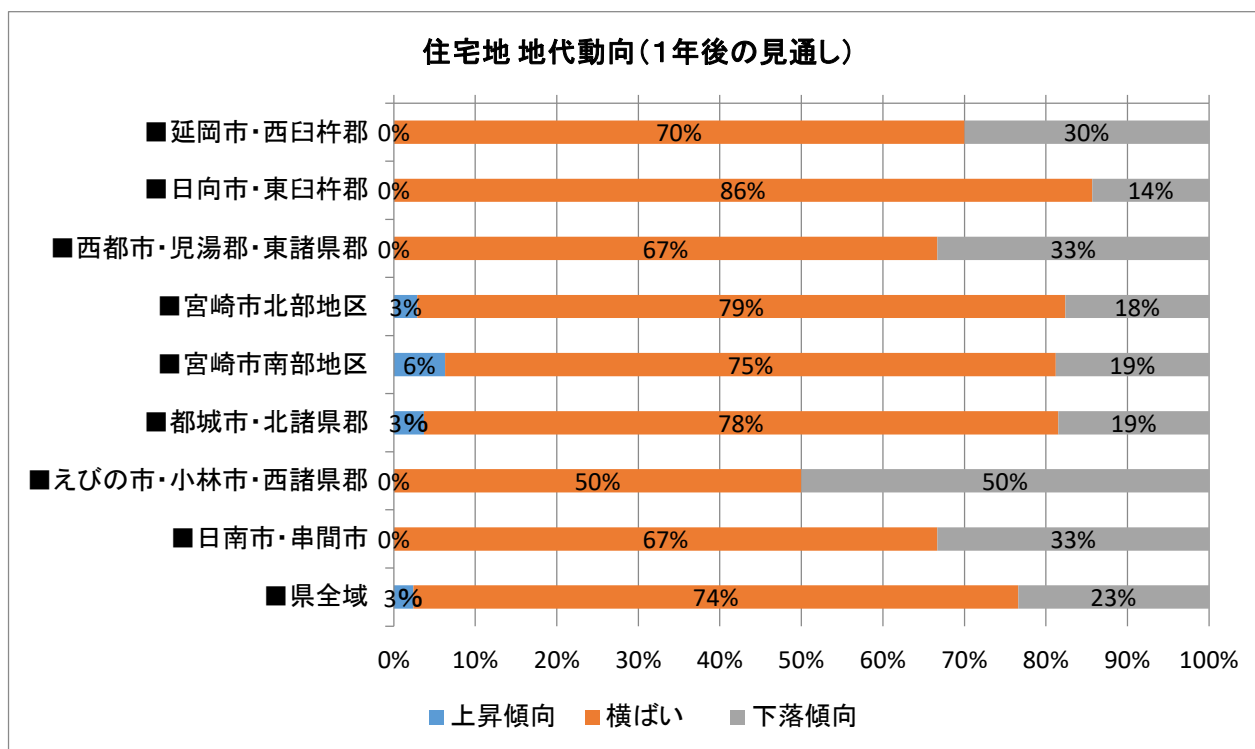
【住宅地地代】



※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	0	12	7	19
	DI指数	-37%	0%	63%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	6	1	7
	DI指数	-14%	0%	86%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	8	1	9
	DI指数	-11%	0%	89%	100%
宮崎市北部地区	回答数	0	28	6	34
	DI指数	-18%	0%	82%	100%
宮崎市南部地区	回答数	1	11	4	16
	DI指数	-19%	6%	69%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	2	20	6	28
	DI指数	-13%	8%	71%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	5	3	8
	DI指数	-38%	0%	62%	100%
日南市・串間市	回答数	0	2	1	3
	DI指数	-33%	0%	67%	100%
県全域	回答数	3	92	29	124
	DI指数	-21%	2%	74%	100%

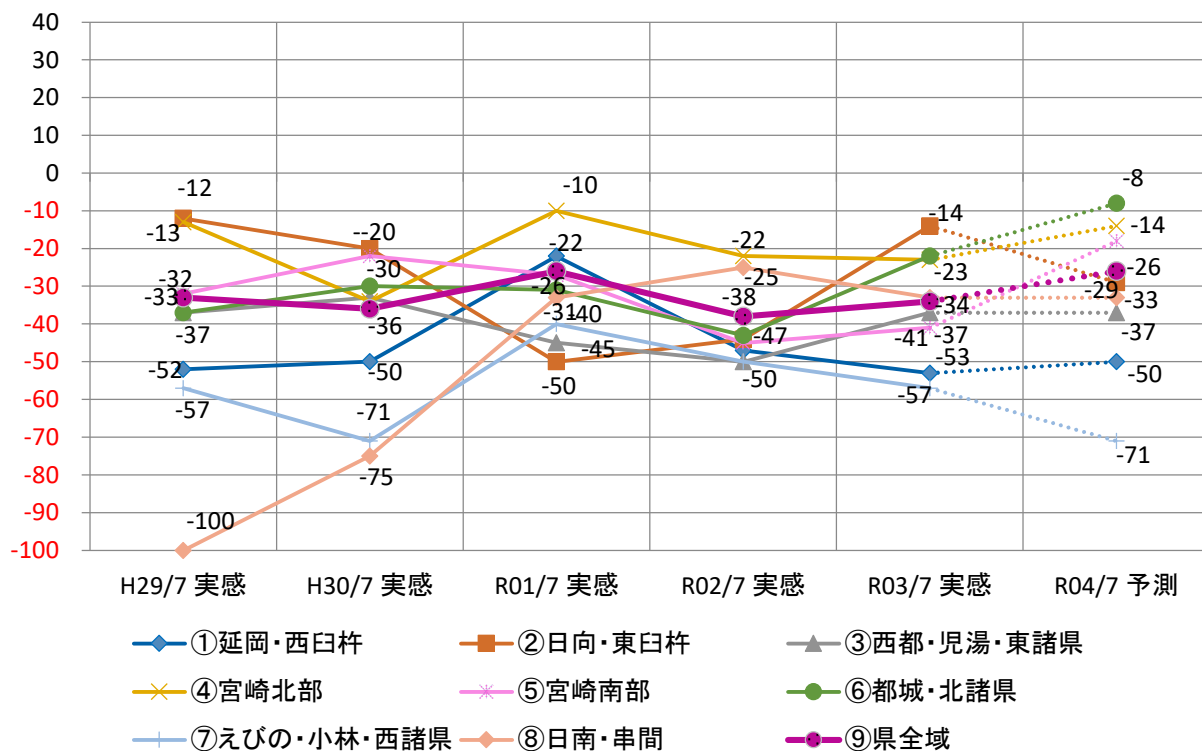
【住宅地地代】 予測



※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年後の住宅地地代動向（予測値）		上昇傾向	横ばい	下落傾向	合計
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	14	6	20
	DI指数	-30%	0%	70%	30%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	6	1	7
	DI指数	-14%	0%	86%	14%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	6	3	9
	DI指数	-33%	0%	67%	33%
宮崎市北部地区	回答数	1	27	6	34
	DI指数	-15%	3%	79%	18%
宮崎市南部地区	回答数	1	12	3	16
	DI指数	-13%	6%	75%	19%
都城市・北諸県郡	回答数	1	21	5	27
	DI指数	-16%	3%	78%	19%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	4	4	8
	DI指数	-50%	0%	50%	50%
日南市・串間市	回答数	0	2	1	3
	DI指数	-33%	0%	67%	33%
県全域	回答数	3	92	29	124
	DI指数	-20%	3%	74%	23%

賃貸市場—(商業地)地代 DI の推移



【D I 値】

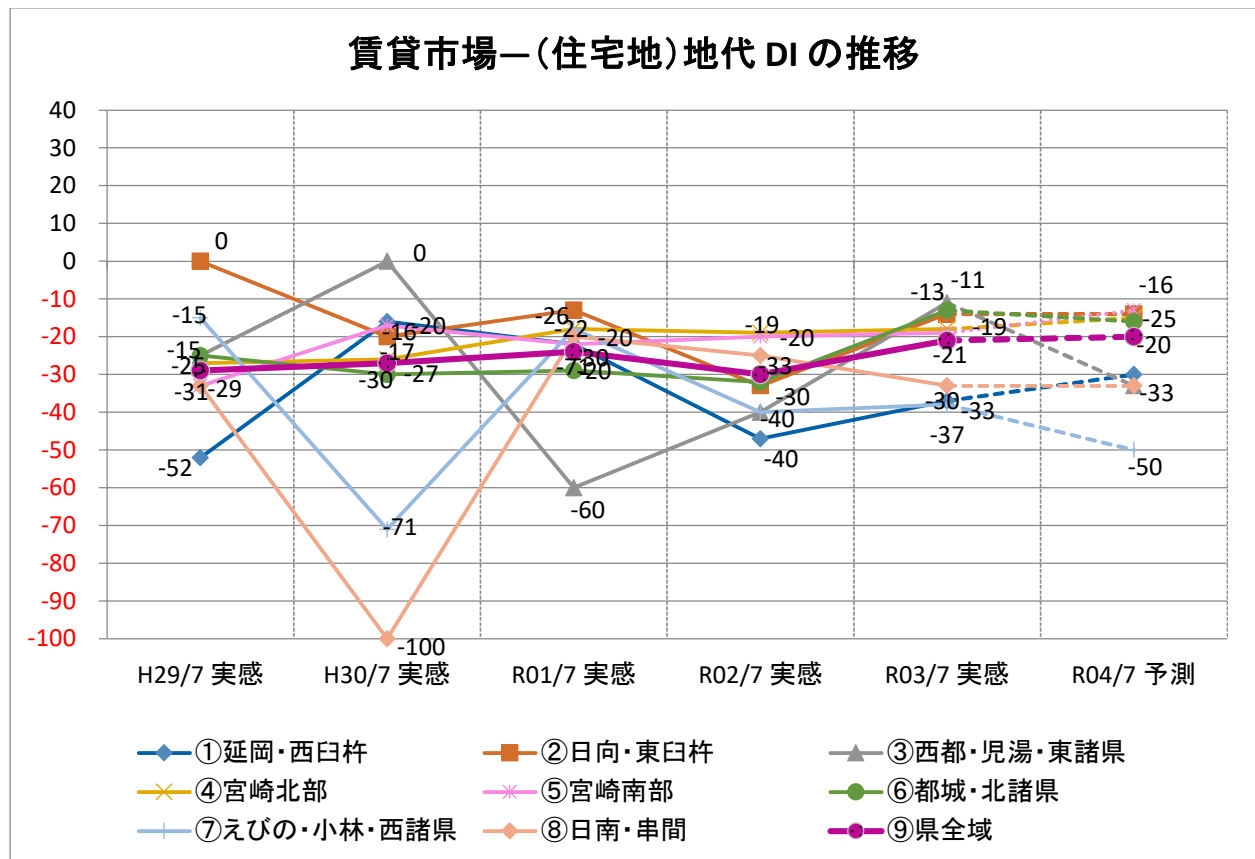
地 域	H29/7 実感	H30/7 実感	R01/7 実感	R02/7 実感	R03/7 実感	R04/7 予測
①延岡・西臼杵	-52	-50	-22	-47	-53	-50
②日向・東臼杵	-12	-20	-50	-44	-14	-29
③西都・児湯・東諸県	-37	-33	-45	-50	-37	-37
④宮崎北部	-13	-34	-10	-22	-23	-14
⑤宮崎南部	-32	-22	-27	-45	-41	-18
⑥都城・北諸県	-37	-30	-31	-43	-22	-8
⑦えびの・小林・西諸県	-57	-71	-40	-50	-57	-71
⑧日南・串間	-100	-75	-33	-25	-33	-33
⑨県全域	-33	-36	-26	-38	-34	-26

令和3年7月の実感値は、県全域のDI値で4ポイント改善し昨年と概ね同水準となった。昨年大きく悪化した延岡・西臼杵、宮崎北部・南部は本年も特段の変化はなく依然として下落との実感が強い一方で、都城・北諸県地域が大幅に改善した。

都城・北諸県地域の大幅な改善は、複合商業施設「Mallmall」の開業及び旧大丸跡地の再開発による中心商業地域の活性化が背景にあるものと考えられ、ホテルを核とした複合施設が来年4月に開業を控えることもあり、1年後の予測値は最も改善が期待されている。

その他の地域については、宮崎南部の大幅な改善予測等により1年後の予測DIは若干改善となっているが、本県全域のトレンドとしては約6割が横ばい、約3割が下落傾向であるため、現段階で上昇転換は見込めない。

(上 村)



【D I 値】

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

令和3年7月の実感値は、県全域で9ポイント改善となった。昨年調査においては下落との実感が強まった延岡・西臼杵は10ポイントの改善となり、宮崎北部及び南部地域で特段の変化はみられなかった。

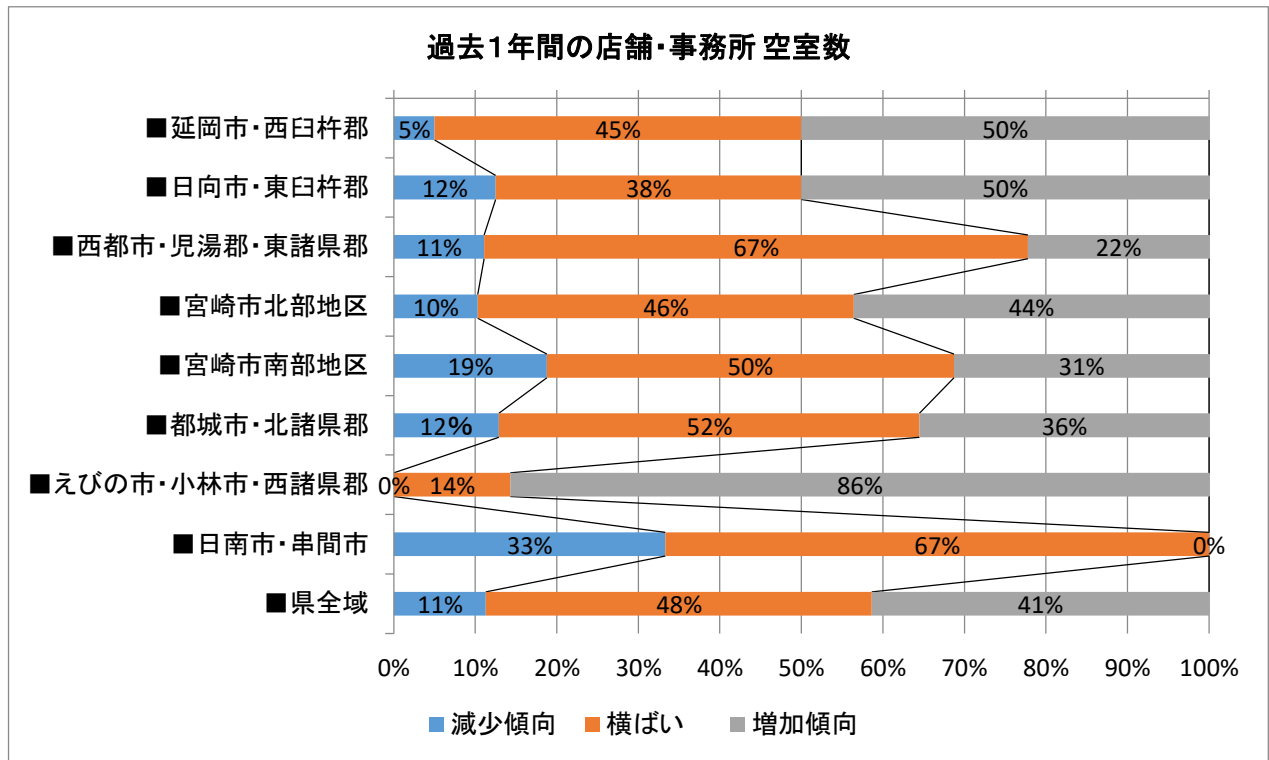
都城・北諸県地域については19ポイントと大幅に改善したが、依然として上昇傾向との割合は非常に少なく、7割が横ばいとの回答である点に留意が必要である。

1年後に関しては、本年度実感値と同様の水準となる見込だが、主要な4地域(延岡・西臼杵、宮崎北部・南部、都城・北諸県)のうち延岡・西臼杵は実感、予測共にやや悲観的であるため、今後の動向を注視する必要がある。

(上 村)

③-1 店舗・事務所空室数の動向

【店舗・事務所 空室数】

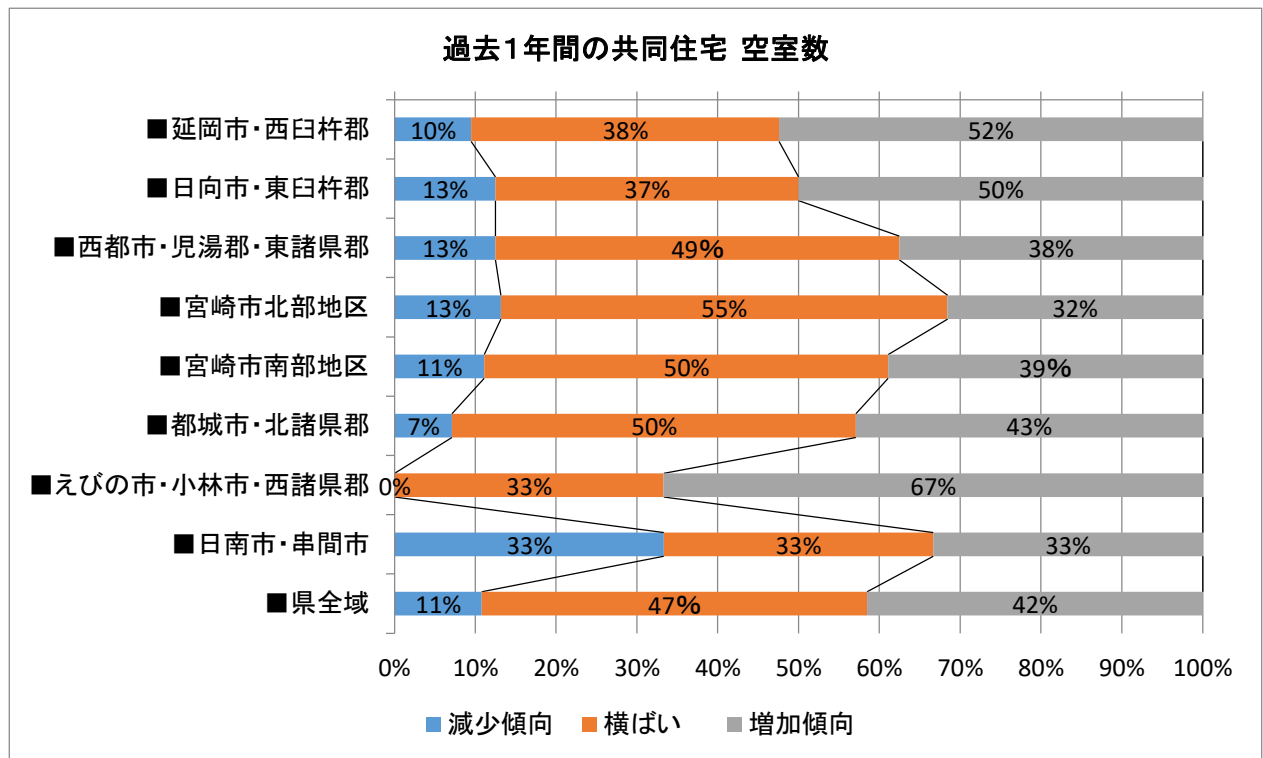


※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

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	1	9	10	20	
	DI指数	-45%	5%	45%	50%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	3	4	8	
	DI指数	-38%	12%	38%	50%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	6	2	9	
	DI指数	-11%	11%	67%	22%	100%
宮崎市北部地区	回答数	4	18	17	39	
	DI指数	-34%	10%	46%	44%	100%
宮崎市南部地区	回答数	3	8	5	16	
	DI指数	-12%	19%	50%	31%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	4	16	11	31	
	DI指数	-24%	12%	52%	36%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	1	6	7	
	DI指数	-86%	0%	14%	86%	100%
日南市・串間市	回答数	1	2	0	3	
	DI指数	33%	33%	67%	0%	100%
県全域	回答数	15	63	55	133	
	DI指数	-30%	11%	48%	41%	100%

③-2 共同住宅空室数の動向

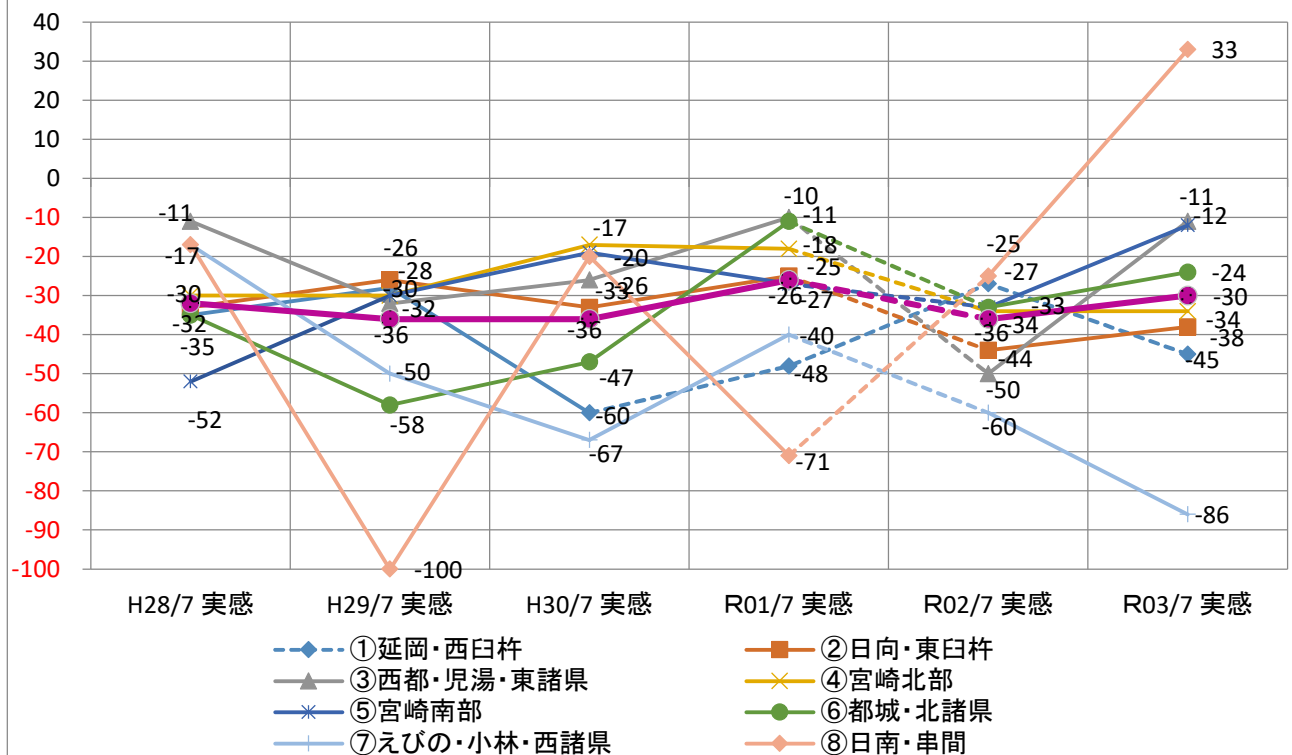
【共同住宅 空室数】



※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 (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	2	8	11	21
	DI指数	-42%	10%	38%	52%
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	3	8
	DI指数	-25%	13%	49%	38%
宮崎市北部地区	回答数	5	21	12	38
	DI指数	-19%	13%	55%	32%
宮崎市南部地区	回答数	2	9	7	18
	DI指数	-28%	11%	50%	39%
都城市・北諸県郡	回答数	2	14	12	28
	DI指数	-36%	7%	50%	43%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	2	4	6
	DI指数	-67%	0%	33%	67%
日南市・串間市	回答数	1	1	1	3
	DI指数	0%	33%	33%	33%
県全域	回答数	14	62	54	130
	DI指数	-31%	11%	47%	42%

賃貸市場－(店舗・事務所)空室数 DI の推移



【DI値】

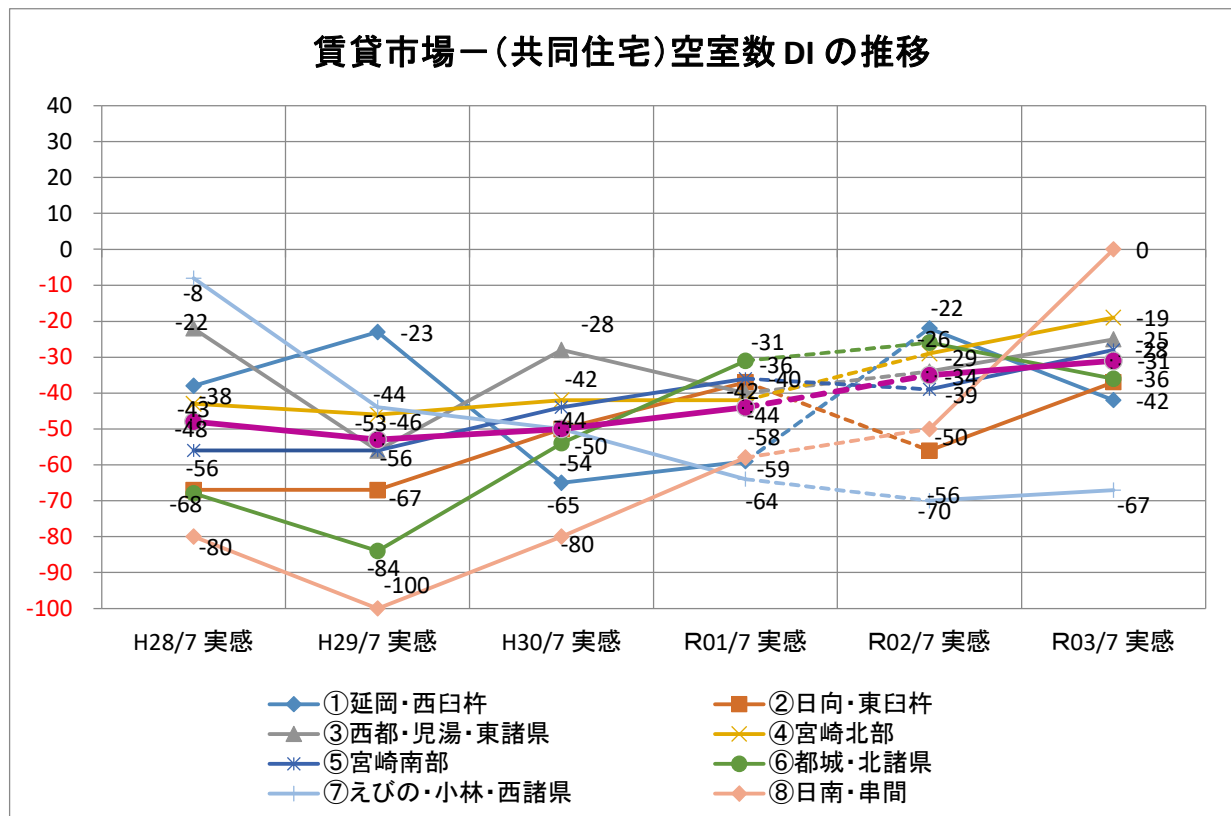
地 域	H28/7 実感	H29/7 実感	H30/7 実感	R01/7 実感	R02/7 実感	R03/7 実感
①延岡・西臼杵	-35	-28	-60	-48	-27	-45
②日向・東臼杵	-33	-26	-33	-25	-44	-38
③西都・児湯・東諸県	-11	-32	-26	-10	-50	-11
④宮崎北部	-30	-30	-17	-18	-34	-34
⑤宮崎南部	-52	-30	-19	-27	-33	-12
⑥都城・北諸県	-35	-58	-47	-11	-33	-24
⑦えびの・小林・西諸県	-17	-50	-67	-40	-60	-86
⑧日南・串間	-17	-100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

令和3年7月の実感値は県全域では-30となり、前回より6改善したものの、調査開始以降7回連続でマイナスの値となった。

地域別でみると、今回は延岡・西臼杵地区やえびの・小林・西諸県地区を除いた多くの地域で横ばい又はわずかな改善となった。しかし、ニシタチをはじめとする繁華街に建ち並ぶ多くの飲食店は休業や時短営業を余儀なくされており、行政による各種支援金や協力金、実質無利子・無担保の融資等でなんとかしのいでいるのが現状であり、今後の状況次第では廃業を決断する店舗が増えることが懸念される。

県西のえびの・小林・西諸県地区は前回から引き続き悪化して-86となった。この地区は県内でも特に人口減少率が高くなっており、店舗・事務所の需要が低い結果となった。

(中 武)



【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 実感
①延岡・西臼杵	-38	-23	-65	-59	-22	-42
②日向・東臼杵	-67	-67	-50	-37	-56	-37
③西都・児湯・東諸県	-22	-56	-28	-40	-34	-25
④宮崎北部	-43	-46	-42	-42	-29	-19
⑤宮崎南部	-56	-56	-44	-36	-39	-28
⑥都城・北諸県	-68	-84	-54	-31	-26	-36
⑦えびの・小林・西諸県	-8	-44	-50	-64	-70	-67
⑧日南・串間	-80	-100	-80	-57	-50	0
⑨県全域	-48	-53	-50	-44	-35	-31

令和3年7月の実感値は県全域では-31で、日南・串間地区を除いた全地域でマイナスとなり、依然として厳しい状況が続いている。

地域別でみると、延岡・西臼杵地区や都城・北諸県地区は悪化した一方、西都・児湯・東諸県地区や宮崎北部・南部地区はほぼ横ばいとなった。

前回から今回までの結果を見てみると、共同住宅の賃貸市場においては新型コロナウイルス感染症の影響はそれほど大きくないことが推測される。また、一部の地方都市では大都市圏からの移住者が増加したことが報告されているが、宮崎県内ではそのような動きはあまりみられない。

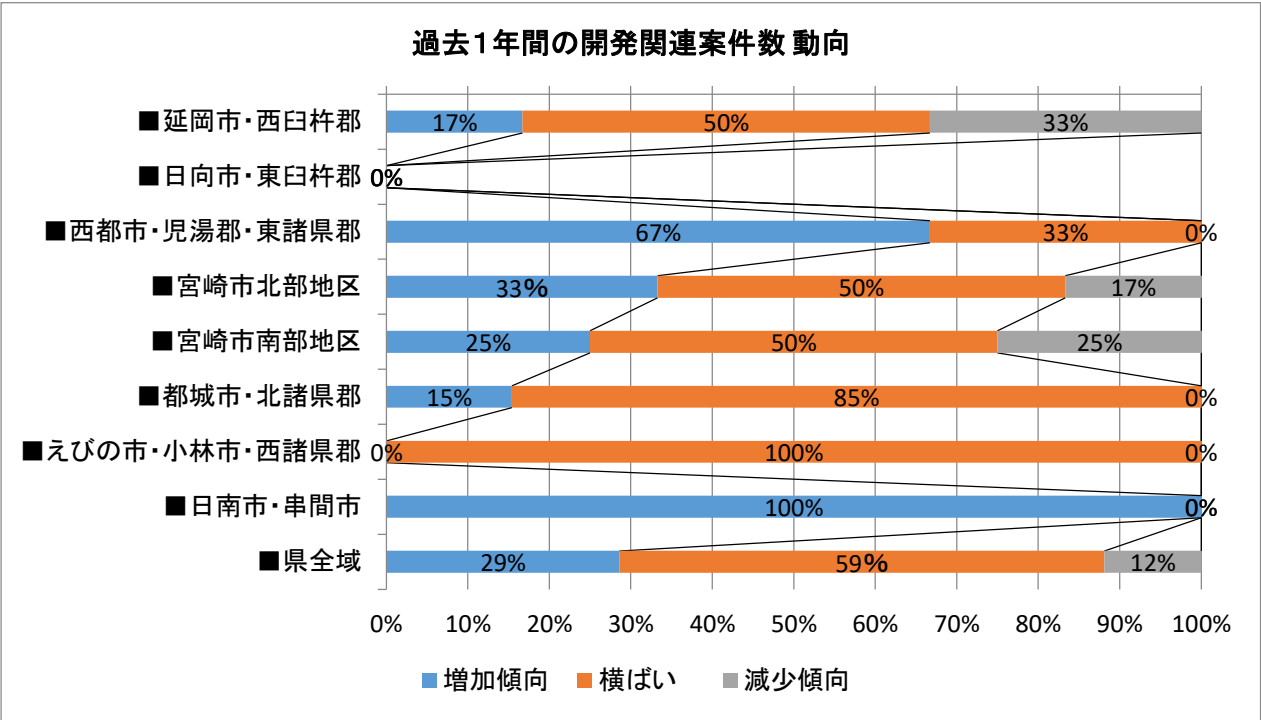
宮崎県内の貸家の新設住宅着工戸数を分析すると、コロナ禍のなかでも戸数は概ね例年どおりに推移していることから、今後も共同住宅の空室率は高止まりで推移することが予測される。

(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

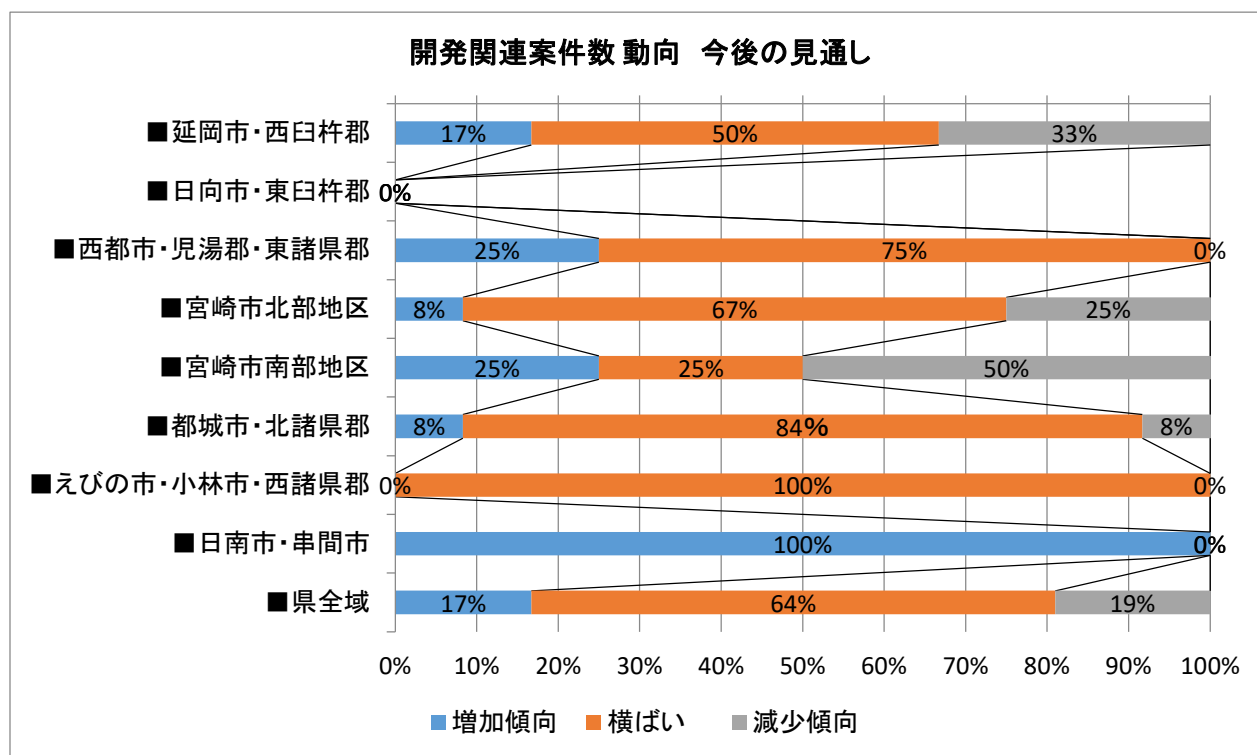
【開発進行中案件数】



※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

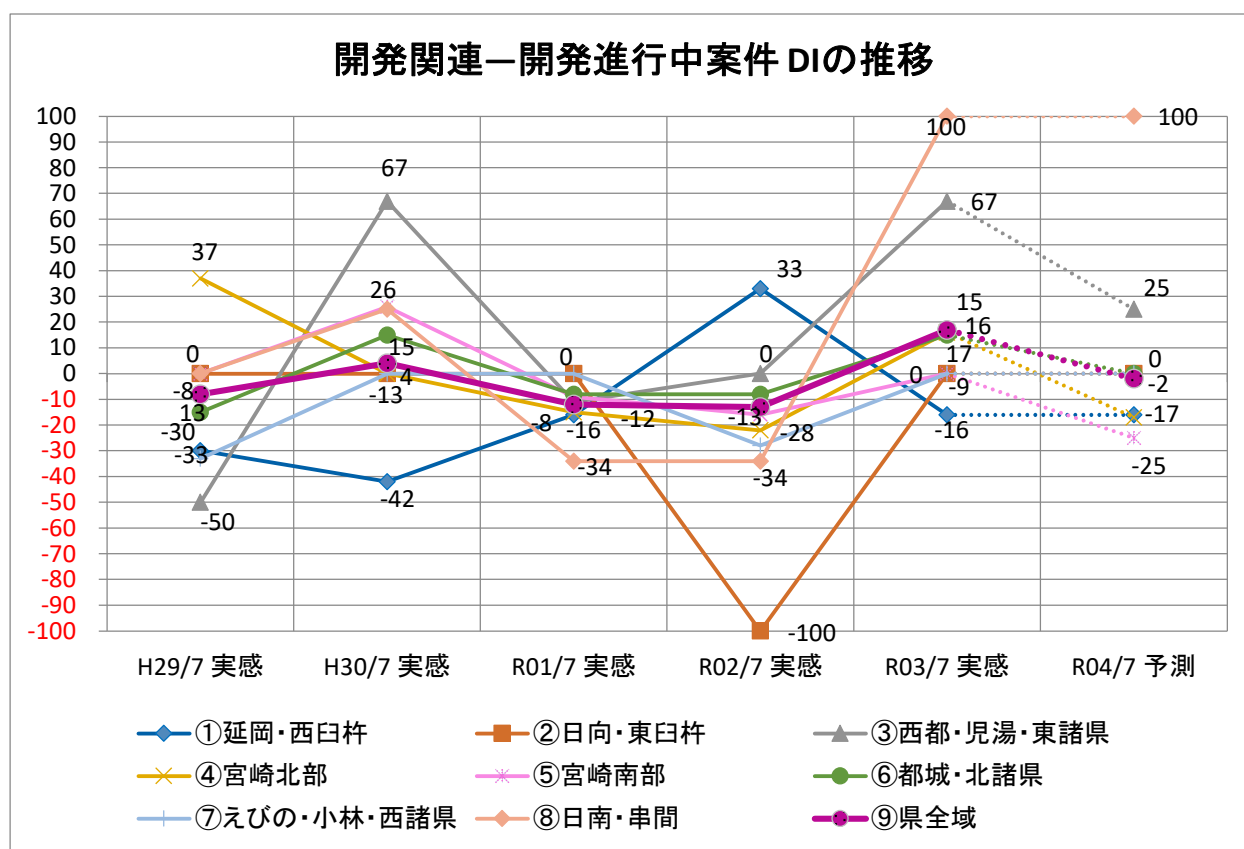
E(1)開発関連案件数(実感値)			1	2	3	合計
調査時点における過去1年間の開発関連案件数			増加傾向	横ばい	減少傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数		1	3	2	6
	DI指数	-16%	17%	50%	33%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数		0	0	0	0
	DI指数	0%	0%	0%	0%	0%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数		2	1	0	3
	DI指数	67%	67%	33%	0%	100%
宮崎市北部地区	回答数		4	6	2	12
	DI指数	16%	33%	50%	17%	100%
宮崎市南部地区	回答数		1	2	1	4
	DI指数	0%	25%	50%	25%	100%
都城市・北諸県郡	回答数		2	11	0	13
	DI指数	15%	15%	85%	0%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数		0	2	0	2
	DI指数	0%	0%	100%	0%	100%
日南市・串間市	回答数		2	0	0	2
	DI指数	100%	100%	0%	0%	100%
県全域	回答数		12	25	5	42
	DI指数	17%	29%	59%	12%	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	1	3	2	6
	DI指数	-16%	17%	50%	33%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	0	0	0
	DI指数	0%	0%	100%	0%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	3	0	4
	DI指数	25%	25%	75%	0%
宮崎市北部地区	回答数	1	8	3	12
	DI指数	-17%	8%	67%	25%
宮崎市南部地区	回答数	1	1	2	4
	DI指数	-25%	25%	25%	50%
都城市・北諸県郡	回答数	1	10	1	12
	DI指数	0%	8%	84%	8%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	2	0	2
	DI指数	0%	0%	100%	0%
日南市・串間市	回答数	2	0	0	2
	DI指数	100%	100%	0%	0%
県全域	回答数	7	27	8	42
	DI指数	-2%	17%	64%	19%



【D I 値】

地 域	H29/7 実感	H30/7 実感	R01/7 実感	R02/7 実感	R03/7 実感	R04/7 予測
①延岡・西臼杵	-30	-42	-16	33	-16	-16
②日向・東臼杵	0	0	0	-100	0	0
③西都・児湯・東諸県	-50	67	-11	0	67	25
④宮崎北部	37	0	-15	-22	16	-17
⑤宮崎南部	0	26	-9	-16	0	-25
⑥都城・北諸県	-15	15	-8	-8	15	0
⑦えびの・小林・西諸県	-33	0	0	-28	0	0
⑧日南・串間	0	25	-34	-34	100	100
⑨県全域	-8	4	-12	-13	17	-2

令和3年7月の実感値は県全域では前回より30改善して17となり、3年ぶりにプラスの値となった。地域別でみると、ほとんどの地域で前回から大きく改善しているのに対し、延岡・西臼杵地区は悪化しており、県内で唯一マイナスの値となった。

宮崎市では市中心部の利便性が高い地域や大淀川河畔、宮崎神宮周辺に位置する大規模画地でマンションの建設が進んでいるほか、月見ヶ丘や清武町加納等で規模の大きな分譲住宅地が造成されている。コロナ禍において自宅で過ごす時間が長くなり、より良い住環境を求める傾向が強まっていることも影響し、災害リスクの小さい地域を中心に需要は旺盛である。

令和4年7月の予測値は県全域で-2となり、全地域で横ばい又は悪化する見通しとなった。今後、少子高齢化が確実に進行し、空家が増えていくなか、新規開発の増加が需供バランスにどのような影響を与えていくのか注視する必要がある。

(中 武)

Ⅲ.雑感

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。本紙面を借りて厚く御礼申し上げます。

今年は昨年以上に新型コロナウイルスの感染症が拡大し、本県においてもまん延防止等重点措置が適用されるなど、徹底した予防対策がなされました。そんな中、幸いにも東京オリンピック・パラリンピックが無事に開催され、多くの感動をもたらした夏でした。先行きが不透明な我が国経済ですが、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 7 回目を迎えましたが、宮崎の不動産市況を表す重要な情報源として、広く県民の皆様にご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、若干の市況の回復を感じさせる結果となりました。

住宅地につきましては、宮崎市北部地区及び同南部地区、日向・東臼杵において値上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、宮崎市南部地区で値上がり、日向・東臼杵で横ばいを予測しています。

商業地につきましては、宮崎市南部地区以外を除いて、1 年前とほとんど変化のない状況であり、感染症拡大予防措置による時短営業等の影響を感じました。但し、宮崎市南部地区は横ばいを実感、そして同地区の今後の予測は値上がりとなっており、変化を感じることができます。

マンションについては、宮崎市北部・南部地区共に値上がりを実感していると言う結果になり、住宅地と共に安定した需要を感じます。

全国的な傾向ですが、マンション販売は引き続き堅調であり、住宅地だけでなく、商業地の地価もマンションディベロッパーが牽引する状況にあります。ホテルや飲食店の経営は厳しい状況にありますが、県内における不動産プレイヤーの変化も注視する必要があると思います。なお、宮崎県の地価は、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。

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、今後ともご協力いただきますよう、どうぞよろしくお願いいたします。

令和 3 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、G)へのコメント一覧

賃貸市場について

(延岡市・西臼杵郡)

- ◆ 自宅を手放したい人が増加している。賃貸共同住宅の増加で家賃、地代が減少している。
- ◆ 大東建託、神崎建設、大和、セキスイ、三井等の新築物件増加により、既存アパートの空室率が増加している。

(日向市・東臼杵郡)

- ◆ 住み替え希望者が多少増加(然したる理由なし)。
- ◆ 古い考えのオーナーが家賃を下げず、古い共同住宅の動きが悪い。
- ◆ 人口減少・世帯減少は確定しているのに、共同住宅を作り続けるのは頭が悪いと思う。業界全体で持続可能なやり方を模索すべき時期にきていると思う。

(西都市・児湯郡・東諸県郡)

- ◆ 数年前から敷金・礼金なし等で契約金(初期費用)を少なくする傾向がある。
- ◆ 新築を探す人と低家賃を探す人の2極化。中間的家賃物件の空室が目立つ。

(宮崎市北部地区/大淀川以北)

- ◆ 築年数の古い賃貸物件の空室が増えている。
- ◆ 特に繁華街近辺の賃貸住宅に空室が多く、空室後の入居率も低い。
- ◆ 単身向けは空室が増加傾向にあるが、ファミリー向けは不足している。
- ◆ 少数ではあるが、コロナ禍で賃料支払いの遅れが生じたことがある。今後もこのケースはあり得ると思う。
- ◆ この1年間、ファミリータイプのマンション、アパートの動きが悪い。今後、ファミリータイプの家賃下落が続くのではないか。
- ◆ 新築時の入居率は満室。築10年の物件からは家賃の値下げはやむを得ず、入居時の費用もできるだけ抑えるよう敷金等も多くは請求できないのが現状。
- ◆ 管理している賃貸アパート・マンションについてはほぼ満室状態。空室がでても、県外からの転勤等ですぐ満室になる。宮崎としては高いと思われる家賃でも入居がある。

(宮崎市南部地区/大淀川以南)

- ◆ 安い賃料でも入居が決まらない傾向にある。
- ◆ 以前に比べ問い合わせが減少した。転勤などが少なくなったのだろうか。

(都城市・北諸県郡)

- ◆ 2、3月の移動のピークが小さくなった。
- ◆ 共同住宅(アパート・マンション等)の買い占め。
- ◆ 需要と供給のバランスが壊れつつあると思われる。
- ◆ 市の用途制限地域の指定の影響が大きい(商業店舗)。
- ◆ 人口減少の多い地域では住民の移動の動きが鈍く、賃料UPが困難。

- ◆ 飲食店関係の空き店舗が増えている。年配者がコロナを理由に廃業している。
- ◆ アパート、マンション、貸家の空室が増加傾向である。新築アパートの供給過多。
- ◆ 住宅に対しては補助が多くでるが、店舗はあまり補助がないので退去してしまう。
- ◆ 供給過多になっているように感じており、賃下げ競争に陥っているように思われる。
- ◆ 共同住宅の建設が多く、古い共同住宅は空室が多い。設備を充実しないと入居が困難になっている。

(えびの市・小林市・西諸県郡)

- ◆ えびの市は人口減少が著しいため、賃貸住宅、アパート、商業地物件ともに需要増は見込めない。

(日南市・串間市)

- ◆ 退去、転居が増えている。
- ◆ 空室の増加が止まらない。
- ◆ 賃貸希望エリアが集約されてきていると感じる。

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)

- ◆ 需要に対して供給案件の減少。

(西都市・児湯郡・東諸県郡)

- ◆ 平屋用住宅用地の依頼が増えている。

(宮崎市北部地区/大淀川以北)

- ◆ 宅地開発の物件(案件)が少ない。
- ◆ 現在は増加傾向だが、今後は諸事情により先行き不透明のため安心はできない。

(都城市・北諸県郡)

- ◆ 一定の需要はある。
- ◆ 都城市においては用途指定の緩和が必要。宮崎市内は調整区域の緩和が必要。

(えびの市・小林市・西諸県郡)

- ◆ 一般個人住宅については、町中心部に新築需要がみられるが、中心部を離れると極端に需要が弱い。

(日南市・串間市)

- ◆ 宅地開発は進んでいるが、限られたエリアのみ。
- ◆ 宅地開発については増加傾向ではあるが、価格は下がってきている。これからさらに下がると予測している。

コロナ後の展望について

(延岡市・西臼杵郡)

- ◆ 都市部により人口が移動していく。
- ◆ 高齢者のみ住む住居の取り扱いにチャンス有りとみて、それに付随する取り組みを考えている。

(日向市・東臼杵郡)

- ◆ ワクチン接種後の人流に期待したい。
- ◆ お客様がコロナ慣れし、不動産が動き始めた。
- ◆ とにかくワクチンが行き渡ることで安心感のある生活を取り戻すことが先決。
- ◆ 相変わらず売買では高台の希望者が多いため、一部地域への流入に片寄っている。全体的には売買は縮小傾向か。
- ◆ しばらくは横ばい状態が続くものと思われる。コロナで多種の企業が体力を失い、回復にも時間がかかるのではないと思う。

(西都市・児湯郡・東諸県郡)

- ◆ 対面から非接触へと進む中、より一層インターネット関係に力を注いでいくことになると思う。
- ◆ コロナ禍中に、住宅用地、中古住宅の購入者が増えていたので、コロナ後に減少の傾向に転じないか心配である。

(宮崎市北部地区/大淀川以北)

- ◆ コロナについては、売買、賃貸ともに影響を感じない。
- ◆ コロナ問題が解決しないと、会社が存続できなくなると思う。
- ◆ 実体経済、特に雇用助成金が無くなった後の動向が気になる。
- ◆ ウッドショックの影響で、地元の工務店と不動産業者の連携がさらに強まる。
- ◆ 飲食店舗は徐々に持ち直すであろうが、それに伴い空き店舗は減少すると思われる。
- ◆ コロナ禍において、宮崎市内は最初は需要が増えた感があったが、徐々に減少傾向である。
- ◆ 住宅の売買市場はコロナ前と変わっておらず、今後もコロナ前と同様に推移していくと思われる。
- ◆ 従来のある程度予測範囲より思いもしない出来事により、不動産に対する予測がつかなくなった。
- ◆ 現在はやや上昇感があるが、この先はコロナ対策の効果が不透明で下落していくのではないかと不安である。
- ◆ コロナの影響で売買はかなり動いたが、売り物件が非常に少なくなっている。来年にかけてしばらく続くと予想している。
- ◆ コロナ禍でも新築住宅のための宅地および中古住宅は一定の需要があるので、コロナ後の取り引きが増えると思われる。
- ◆ テレワークの定着による地方分散型2居住世帯が多くなり、宮崎においても中心部より郊外の物件が求められる可能性があると思われる。
- ◆ 昨年はコロナ禍でも新築・中古戸建物件の動きはさほど変化はなかったが、ウッドショック等により、今年度～来年度に戸建新築が減少するのではないかと。
- ◆ 現在、コロナ禍にあって、その中で土地、建物を求めるお客様は購入意思が固い方が多いようだ。また、コロナ禍後は潜在顧客を含めた相当数のお客様が見込めると思っている。建物価格は上昇すると思うが、

土地価格は横ばい継続かと思う。

(宮崎市南部地区/大淀川以南)

- ◆ 変わらない。
- ◆ コロナで様子見のユーザーが爆発すれば良いが…
- ◆ コロナが終息したら一気に活気がでてくるとは考えるが、高齢事業者の参画が鈍く、市場分野にバラつきがあり先が読めない。

(都城市・北諸県郡)

- ◆ 経済活動の活性化が必要。
- ◆ 物販店舗(橘通東)の出店が加速されると予想している。
- ◆ 景気がよくなると思う。人の移動が活発化すると思う。
- ◆ 広告チラシをコロナになって減らしている。来客数を減少させるため。
- ◆ ウッドショックの懸念があるが、住宅購入意欲は高まっていると考える。
- ◆ ネット化がますます進むものと思われる。電子署名の普及が急がれる。
- ◆ 景気回復のペースが鈍く、あと2年間くらいは厳しい状態が続くのではないかと危惧している。
- ◆ 空店舗や空事務所が多くなると思う。若い人は土地を安く買い、家にお金をかける傾向がある。
- ◆ 今のところ市場動向は変わりがないように思う。今後も自粛が続くようであれば影響がでてくると思う。
- ◆ 価格下落物件に対しては特に購入意欲が高まる。事業の遅れを取り戻すための積極的展開を予想する。
- ◆ 地方に多い空家問題、相続問題の解決に積極的に介入することで、新規商材の開発、展開に取り組みたい。

(えびの市・小林市・西諸県郡)

- ◆ 特にコロナ禍を意識した展開はない。引き続き慎重な姿勢で宅地分譲など行っていく(5〜6区画以内の小規模開発)。

(日南市・串間市)

- ◆ 賃貸物件については、今までより設備により投資する必要があると思う。

最後に

(延岡市・西臼杵郡)

- ◆ 空家が多くなっている。
- ◆ 高齢者がホームや子供のところにいくケースが増えている。
- ◆ コロナの影響は感じられず、中古住宅、商業物件について動きはある。

(日向市・東臼杵郡)

- ◆ 県外からの移住者が増えている。

- ◆ 賃貸物件の増加は危惧されるが、賃料はコロナに関係なく増加。
- ◆ 新築の注文住宅が減少傾向にあり、中古住宅は低価格帯のものしか取り引きされない状態。建材関連の仕入れ価格が高騰しますます需要が冷え込むと宅地も売れなくなるといった悪循環になると思う。
- ◆ 熱海市での土砂災害を見れば分かるように、豪雨災害等で命を落したり、資産価値が一撃でゼロ or マイナスになったりする事例が増えている。今後、危険な傾斜地等は規制をさらに強化し、一方安全と思われるところは緩和した方が良いと思う。既存の家主には酷であると思うが、命には代えられないと思う。その分を行政が利子補給や助成金を厚くして移転等を推奨すべきだと思う。

(西都市・児湯郡・東諸県郡)

- ◆ 人気物件とそうでない物件の差が同じエリアであっても顕著になっていると感じる。
- ◆ 若い世代の新築が加速し、実家等の家余り現象が起きている。相続対策をしっかりとる意識を高めて、有効な財産としての不動産としてほしい。
- ◆ コロナ禍にも関わらず、住宅産業(建築業)が受注増である。ただし、今後 住宅ローンの支払いが困難になり手離す人が増えてくるのではないかと思う。

(宮崎市北部地区/大淀川以北)

- ◆ 空家、空地が増加する。
- ◆ 住宅地、一般売主が動いていない。
- ◆ 住宅地、事業用地ともに売り物件が少ない。
- ◆ 新規地代、継続地代を継続的に調査してほしい。
- ◆ 県外の建売業者土地仕入れ価格が相場より少し高め。
- ◆ 条件の良い物件が高い価格で取り引きされる傾向が続いている。
- ◆ 売買において、売主(所有者)の認知症の問題対策がより進むことを期待する。
- ◆ 宮崎市中心部の店舗(主に飲食店)を閉鎖して、郊外へ移転するケースが増えてきた。
- ◆ 1R~1Kの空室が目立つ。賃料よりも差別化だが、なかなか入居が決まらない傾向を感じる。
- ◆ 現状コロナにおいて人の移動がないので、しばらくは売買、賃貸の取り引きが停滞するのではないかと思う。
- ◆ 設問 B の地域区分は、宮崎市内を南北に分ける必要はない。両地域にまたがったの営業スタイルが多い為。
- ◆ 現在、コロナ禍中にあり、お客様の絶対数は一寸少ないような気がする。しかし、今この環境で土地を求めているような方は契約率が高いと感じている。
- ◆ 県外からの建売住宅会社の参入が、土地仲介と地元住宅会社にかなり影響を及ぼしていると思われる。通常の相場より高くても買うので、以前よりも情報が業者間に出回らなくなっているように思われる。

(宮崎市南部地区/大淀川以南)

- ◆ 宮崎市の用途地域内に土地が少ない(売地)。
- ◆ 今後は事業用の土地の需要が増えると思われる。
- ◆ 住宅地の価格上昇は一部エリアで限定的だと感じる。
- ◆ ハザードマップへの関心が強まり、物件条件のハードルが高くなり、物件が無い状態が続いている。

(都城市・北諸県郡)

- ◆ 初期費用が安くないと入居しない。
- ◆ 収益物件の購入意欲は強いと思う。
- ◆ 賃貸店舗・事務所を探している方が増加している。
- ◆ 引き続き、協会とともに宮崎県が元気になれるように頑張っていきたい。
- ◆ 木材市場の高騰により、住宅関連の業者が痛手を被るのではと思われる。
- ◆ 都城・北諸県郡の経済を引っ張っていた畜産業の業績がコロナ禍の影響で低下してきたためか、若い世代の住宅購入が減少しているように感じる。
- ◆ ここ数年 20～30 代までの年齢層の方が早期に住宅を購入するケースが増えた。返済期間が 35～50 年の借入を勧めている。物件価格(特に建物の請負金の高騰に伴う)が高く、借入期間をできるだけ延ばした計画が多くなった。

(えびの市・小林市・西諸県郡)

- ◆ 古くりフォームにも耐えられないような空き家の処分案件が増えている。

(日南市・串間市)

- ◆ 賃貸・売買ともに海側は東日本大震災の影響を受けたが、熱海の土砂災害や近年の山側の災害で山側もマイナスの影響を受けている。相続に関する相談が増えている(売却、賃貸管理)。良質(築浅)な中古住宅はなかなか市場にでない。

※記載内容が不明瞭で判読不可能な箇所につきましては、削除また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)榎田工務店	(有)あおい不動産
(株)エーエージェントステップ	(株)内山建設
(有)さんさん不動産	光不動産
大平産業(株)	(有)大興不動産延岡
中村不動産	(有)丸一不動産
(株)増友	(株)アクロス不動産
フクナガ・ホーム	末広住宅産業
セントラル住宅(有)	(株)ハウジング情報プラザ
(株)吉野不動産	不動産のタケダ
(有)三門商事	(有)アートライフ
(株)ヒラヌマ	木村宅地建物(株)
(株)はちみつ不動産	(有)日豊商事
(有)フェニックスホーム	(有)大山商事
睦屋商事(株)	(株)家高不動産
(株)TAF	(株)不動産ネットワーク
(有)エステートライフ	(有)みき
(株)中野産業	宮崎西部不動産
ミライエ	(株)エクセレント
日興サニーホーム(有)	(株)総研コンサル
(有)ラウンドハウス	(株)クリアルティ
(株)Pro.Fit	街中不動産
(有)西都住宅	(有)カワソエ宅建
(有)共栄産業	アイエス不動産
イノウエ住宅	エステートプランニングIWAMOTO
(株)川添不動産事務所	(有)クシマ建築事務所
PacificJP(株)	大塚不動産(株)
(株)ダイオー	(株)洋香園
(有)イザワホーム	弥生ホーム
(株)川上建築	都城ロイヤルハウジング
(株)今富不動産	(株)大和不動産
(株)テラダホーム	
(株)光神建築	
(株)宮脇燃料	
(株)F企画不動産	
日南不動産(株)	
(株)ひまわり不動産	
都城第一不動産(有)	
(株)ROOM不動産	
ニッショウ不動産	
(株)永倉建設	
(株)南九州不動産	
とこなみ不動産管理(株)	
(株)秀光不動産	
和幸建設(有)	
貸住不動産(有)	
(株)山崎	
松栄ビル(有)	
(有)南日本不動産	
岩崎不動産	
つぐま不動産	

※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	長友 岳夫	(株)長友総研
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	齊藤 寛明	(株)都市総合鑑定所

—【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 エスポ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。