

# 第9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 5 年 7 月 1 日調査時点)

令和 5 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
【トピック調査】	
住宅取得者が重視する要因についてのアンケート .....	P48
建築費(新築住宅)の傾向についてのアンケート .....	P49～50
III. 雜感 .....	P51
IV. 調査票の各設問[D問4,E(3),F,I]へのコメント一覧 .....	P52～56
V. 今回ご協力いただいた事業所様一覧 .....	P57

# I. 宮崎県不動産市況動向調査の概要

## 1. アンケート調査の概要

本調査は一般社団法人宮崎県宅地建物取引業協会並びに公益社団法人全日本不動産協会宮崎県本部の会員各位に「令和5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6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5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：1,025 (内訳／宅建協会836・全日189)

□有効回答数：177 (内訳／宅建協会145・全日32)

□有効回答率：17.3%

## 2. 動向指数(DI)について

DIは景気動向指数ともいわれ、不動産市場における景況感を客観的数値で表すことが可能となります。

### ●本調査におけるDIの算出方法

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

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

### 市況 DI

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

### 3. 本調査の地域区分

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

地域区分	市町村名等
①延岡市・西臼杵郡	延岡市、高千穂町、日之影町、五ヶ瀬町
②日向市・東臼杵郡	日向市、門川町、諸塙村、椎葉村、美郷町
③西都市・児湯郡・東諸県郡	西都市、高鍋町、新富町、西米良村、木城町、川南町 都農町、国富町、綾町
④宮崎市北部地区	大淀川以北
⑤宮崎市南部地区	大淀川以南
⑥都城市・北諸県郡	都城市、三股町
⑦えびの市、小林市、西諸県郡	えびの市、小林市、高原町
⑧日南市・串間市	日南市・串間市



## 第9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5年7月21日(金)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・3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. 增加傾向

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

[ ]

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

(1) 現在の開発進行中【計画段階含む】案件数（1年前と比較して）

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

(2) 今後の開発案件数（現在と比較して）

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

(3) 開発関連についてお感じになることがあればご記入ください。

[ ]

F. コロナ後の展望について

コロナ第5類移行後の市場の変化及び今後の事業展開に関するご意見等ありましたら教えてください。

[ ]

【3枚目もご回答をお願いいたします】



### G. 住宅取得者が重視する要因について

問. 住宅用地について、現時点では住宅取得者が重視していると思われる項目を、次の①～⑫の中から選び、ご記入ください(複数回答可、最大5回答まで)。

選択項目

<input type="checkbox"/>				
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

- ①土地建物総額 ②土地の面積・形状等 ③駅・バス停への距離 ④洪水・地滑り等の危険性  
 ⑤津波の危険性 ⑥道路の幅員 ⑦日照・道路づけ ⑧商業施設(種類・距離) ⑨職場への距離  
 ⑩小中学校の学区 ⑪病院・医療・介護施設への距離 ⑫その他( )

### H. 建築費(新築住宅)の傾向について

問1. 貴社取り扱いエリア内で、1年前と比較した建築費(新築戸建住宅)の変動の程度は、感覚的にどの程度と思われるか、以下の選択肢からひとつに○を付けてご回答ください。

1. 3割以上の上昇	2. 2割程度の上昇	3. 1割程度の上昇
4. 横ばい傾向	5. 下落傾向	

問2. 貴社取り扱いエリア内で、3年前と比較した建築費(新築戸建住宅)の変動の程度は、感覚的にどの程度と思われるか、以下の選択肢からひとつに○を付けてご回答ください。

1. 3割以上の上昇	2. 2割程度の上昇	3. 1割程度の上昇
4. 横ばい傾向	5. 下落傾向	

問3. 全国的な新築住宅の建築費上昇傾向が、貴社取り扱いエリア内の不動産市場に及ぼしている影響について次の①～⑦から選び、ご記入ください(複数回答可、最大5回答まで)。

選択項目

<input type="checkbox"/>				
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

- ①建物延べ面積の狭小化 ②設備や資材のグレード低下 ③地価の安いエリアに需要が移行  
 ④土地面積の狭小化 ⑤中古住宅の需要増大 ⑥中古マンションの需要増大 ⑦特に影響はない

### I. 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。

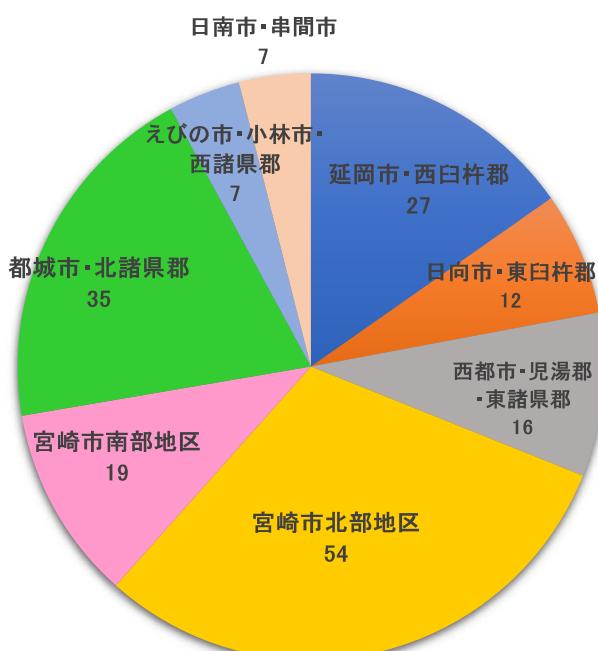
## II. アンケート集計結果

### 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	27
日向市・東臼杵郡	12
西都市・児湯郡・東諸県郡	16
宮崎市北部地区	54
宮崎市南部地区	19
都城市・北諸県郡	35
えびの市・小林市・西諸県郡	7
日南市・串間市	7
計	177

営業地域別回答数

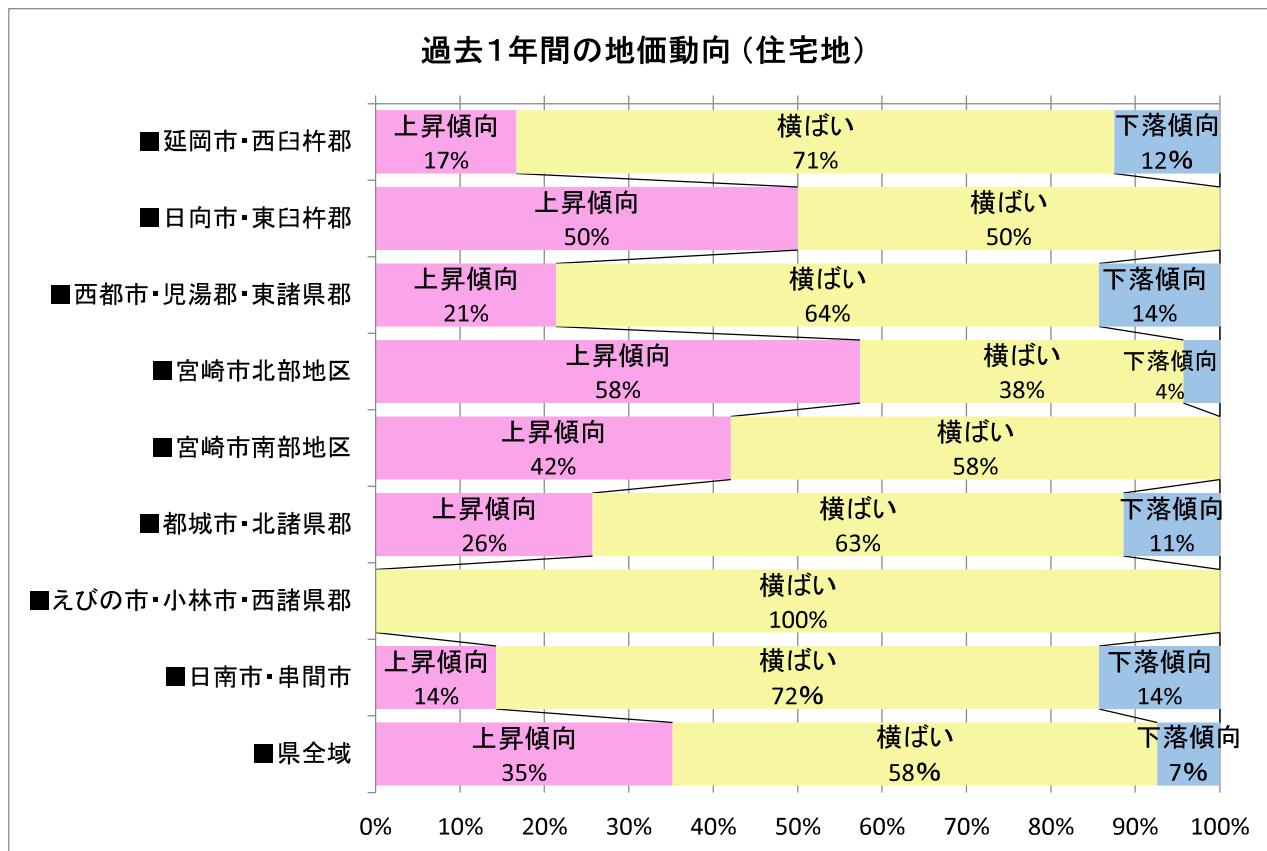


## 2.設問ごとの回答内訳と小括

## (1) 不動産売買について

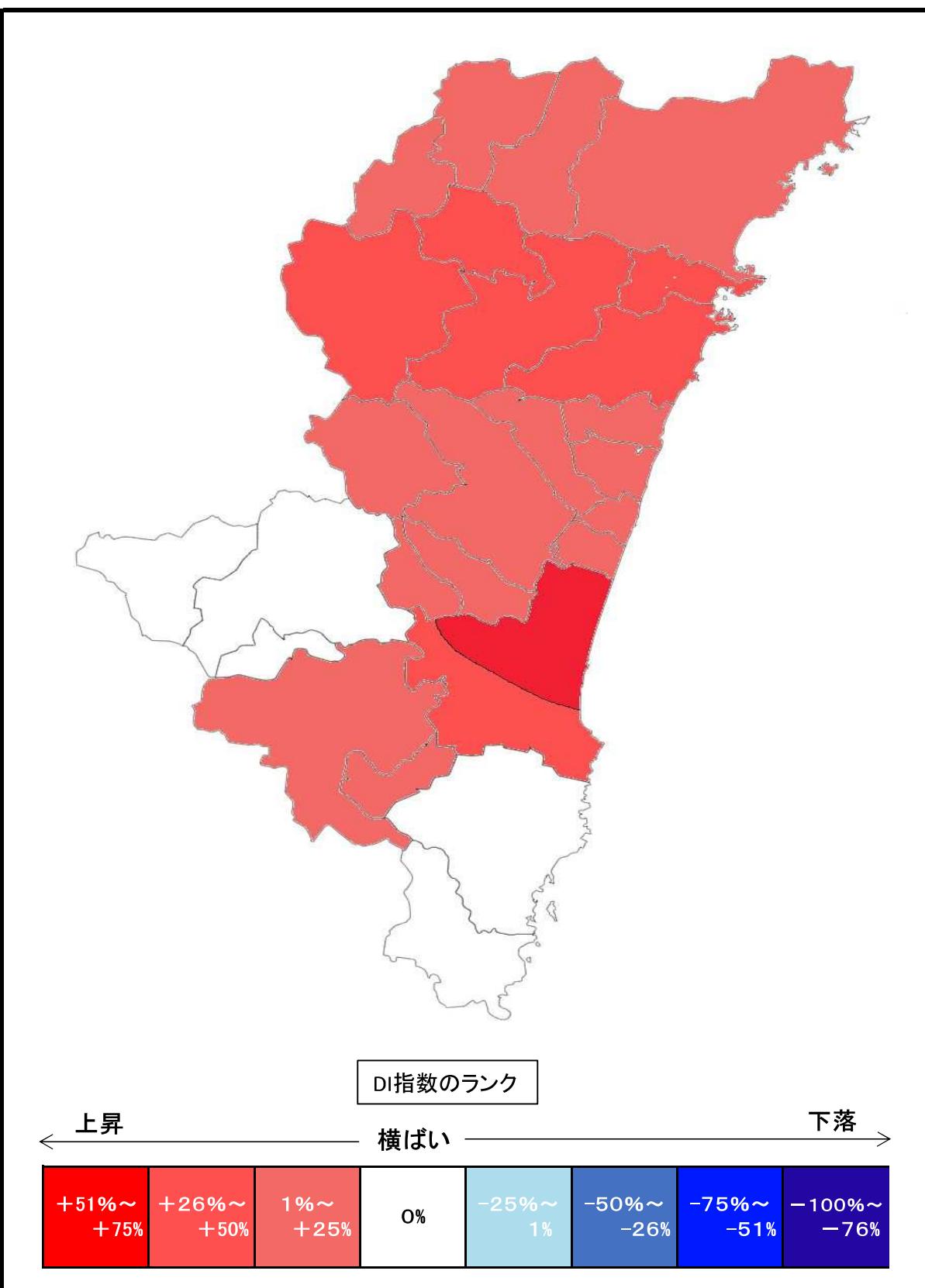
## ①地価の動向と将来予測

## 【住宅地】 実感

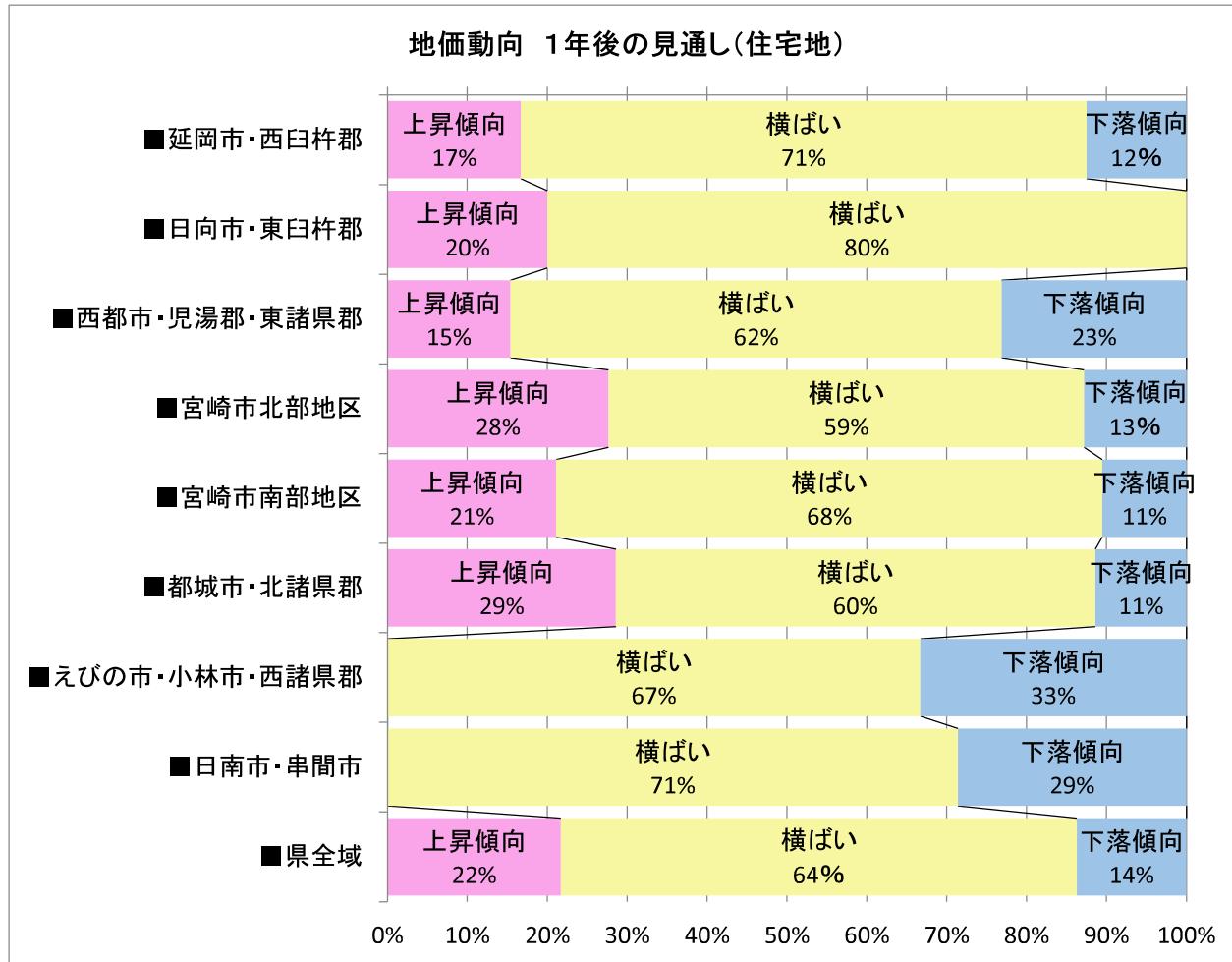


※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

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	4	17	3	24
	DI指數	5%	17%	71%	12%
日向市・東臼杵郡	回答数	5	5	0	10
	DI指數	50%	50%	50%	0%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	3	9	2	14
	DI指數	8%	22%	64%	14%
宮崎市北部地区	回答数	27	18	2	47
	DI指數	54%	58%	38%	4%
宮崎市南部地区	回答数	8	11	0	19
	DI指數	42%	42%	58%	0%
都城市・北諸県郡	回答数	9	22	4	35
	DI指數	15%	26%	63%	11%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	6	0	6
	DI指數	0%	0%	100%	0%
日南市・串間市	回答数	1	5	1	7
	DI指數	0%	14%	72%	14%
県全域	回答数	57	93	12	162
	DI指數	28%	35%	58%	7%

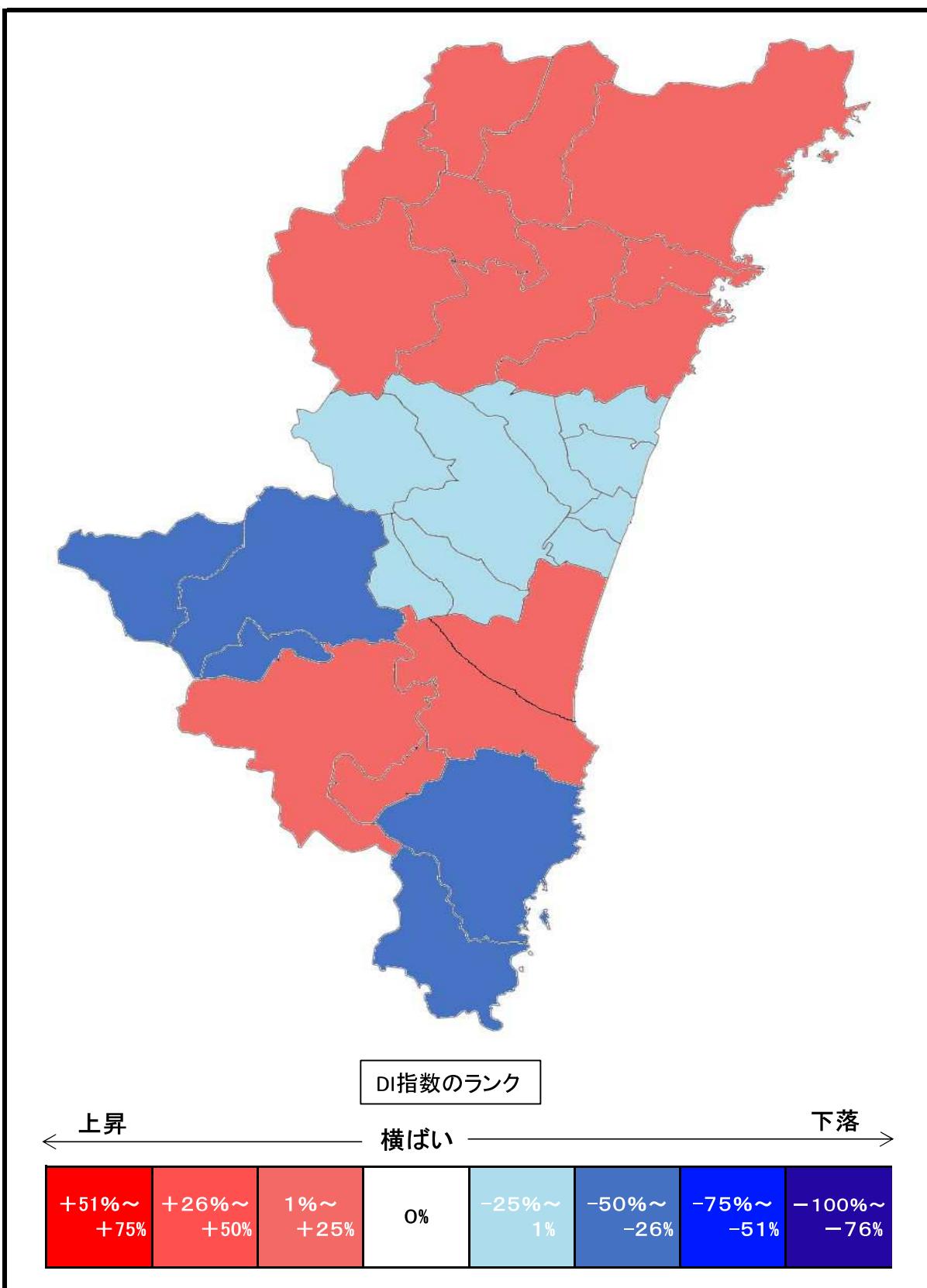
**地価動向（住宅地）実感値 DI 地域別の状況**

**【住宅地】** 予測

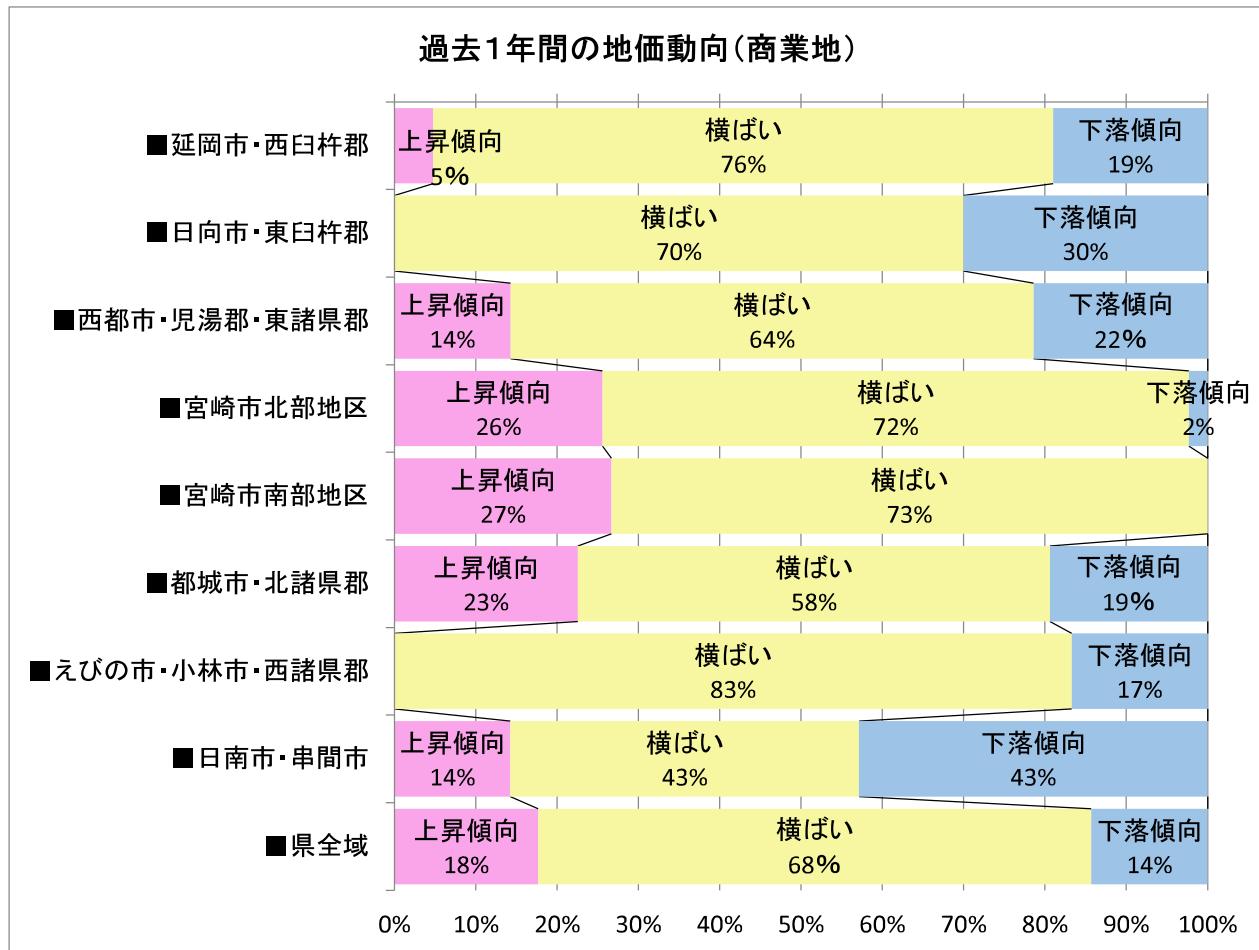


※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

C.問2 地価動向（予測値）		1	2	3	合計
調査時点から1年後の地価動向(住宅地)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	4	17	3	24
	DI指数	5%	17%	71%	12% 100%
日向市・東臼杵郡	回答数	2	8	0	10
	DI指数	20%	20%	80%	0% 100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	2	8	3	13
	DI指数	-8%	15%	62%	23% 100%
宮崎市北部地区	回答数	13	28	6	47
	DI指数	15%	28%	59%	13% 100%
宮崎市南部地区	回答数	4	13	2	19
	DI指数	10%	21%	68%	11% 100%
都城市・北諸県郡	回答数	10	21	4	35
	DI指数	18%	29%	60%	11% 100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	4	2	6
	DI指数	-33%	0%	67%	33% 100%
日南市・串間市	回答数	0	5	2	7
	DI指数	-29%	0%	71%	29% 100%
県全域	回答数	35	104	22	161
	DI指数	8%	22%	64%	14% 100%

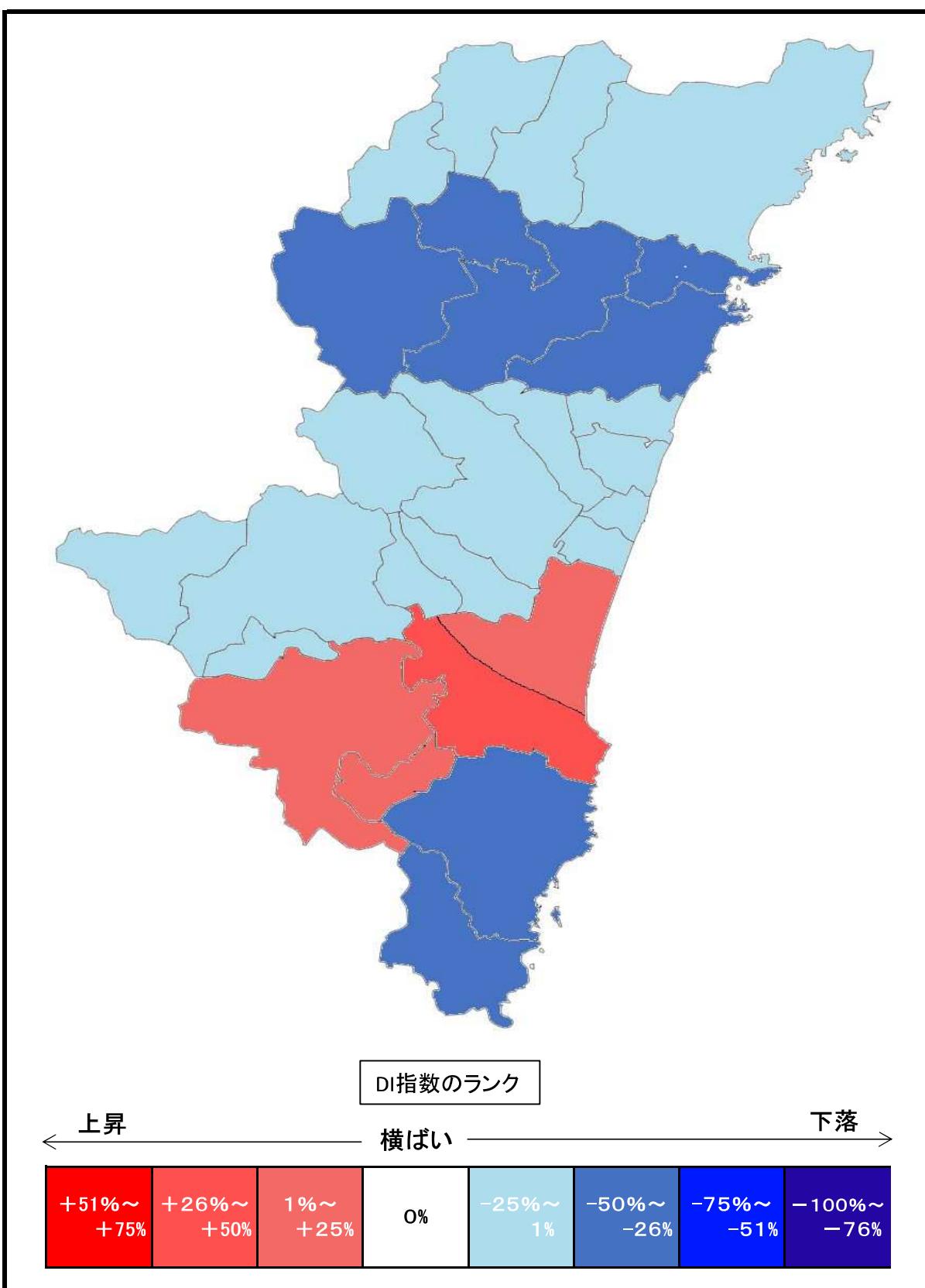
**地価動向（住宅地）予測値 DI 地域別の状況**

## 【商業地】 実感

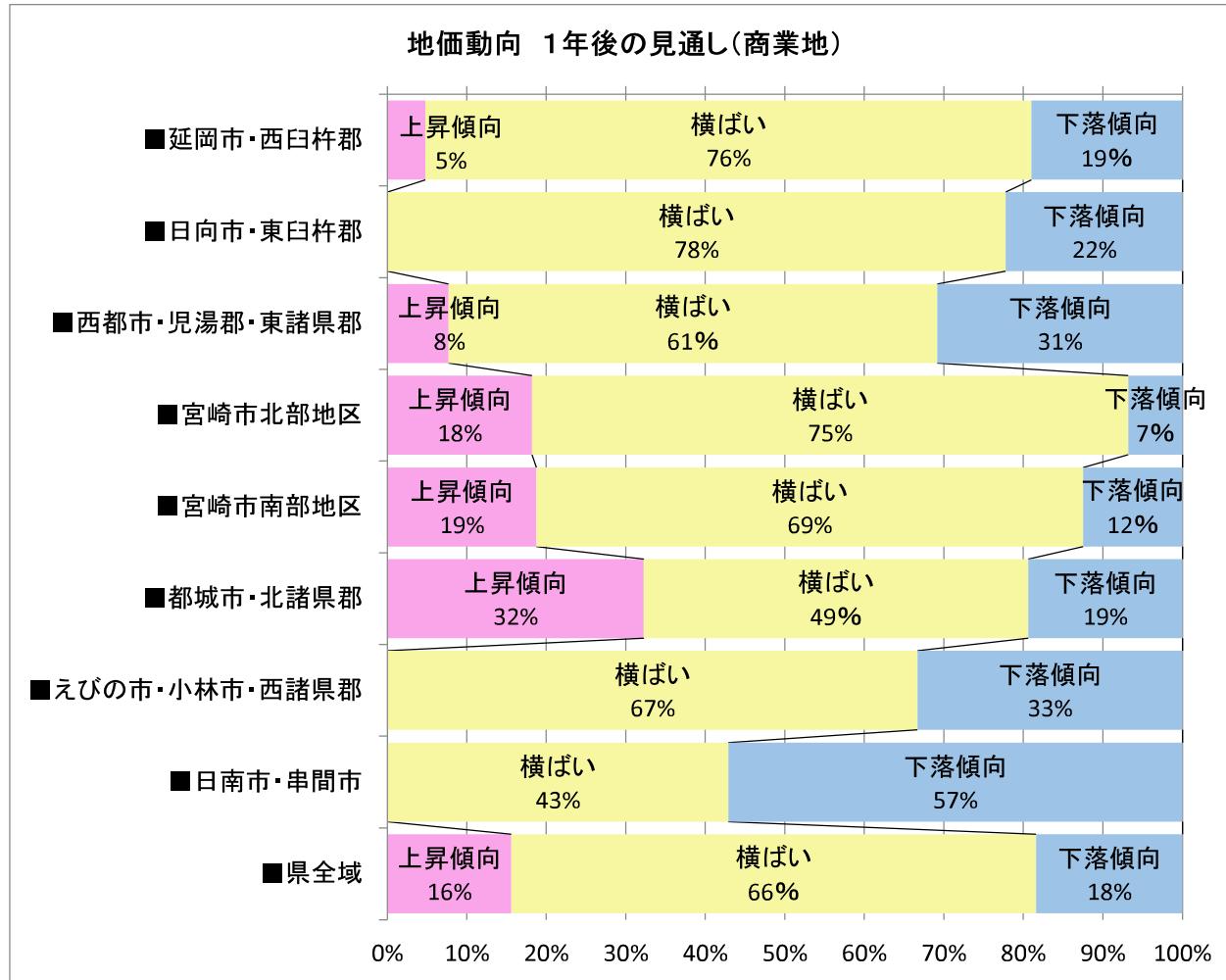


※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

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	16	4	21
	DI指数	-14%	5%	76%	19%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	7	3	10
	DI指数	-30%	0%	70%	30%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	2	9	3	14
	DI指数	-8%	14%	64%	22%
宮崎市北部地区	回答数	11	31	1	43
	DI指数	24%	26%	72%	2%
宮崎市南部地区	回答数	4	11	0	15
	DI指数	27%	27%	73%	0%
都城市・北諸県郡	回答数	7	18	6	31
	DI指数	4%	23%	58%	19%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	5	1	6
	DI指数	-17%	0%	83%	17%
日南市・串間市	回答数	1	3	3	7
	DI指数	-29%	14%	43%	43%
県全域	回答数	26	100	21	147
	DI指数	4%	18%	68%	14%

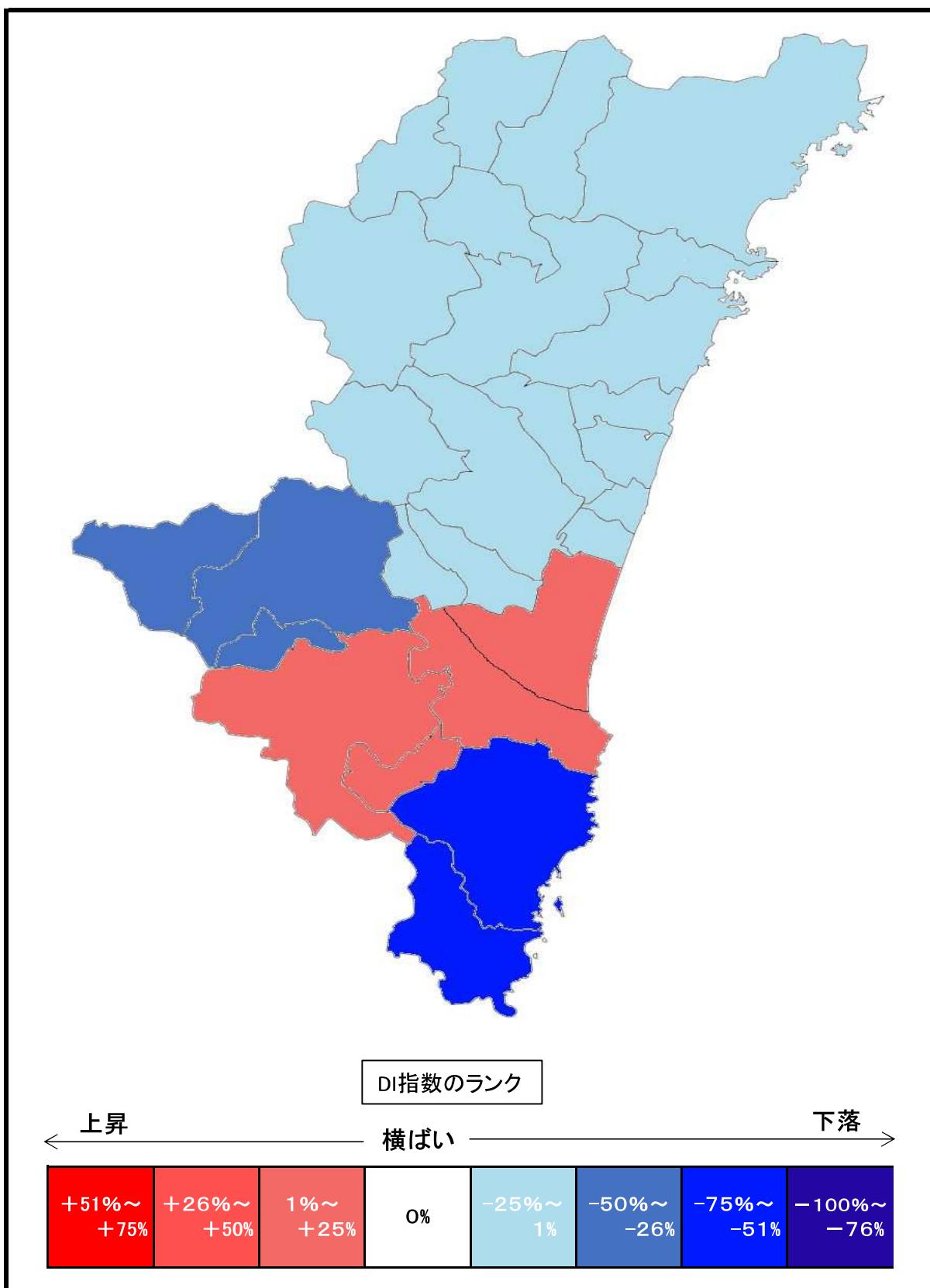
**地価動向（商業地）実感 DI 地域別の状況**

**【商業地】** 予測



※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

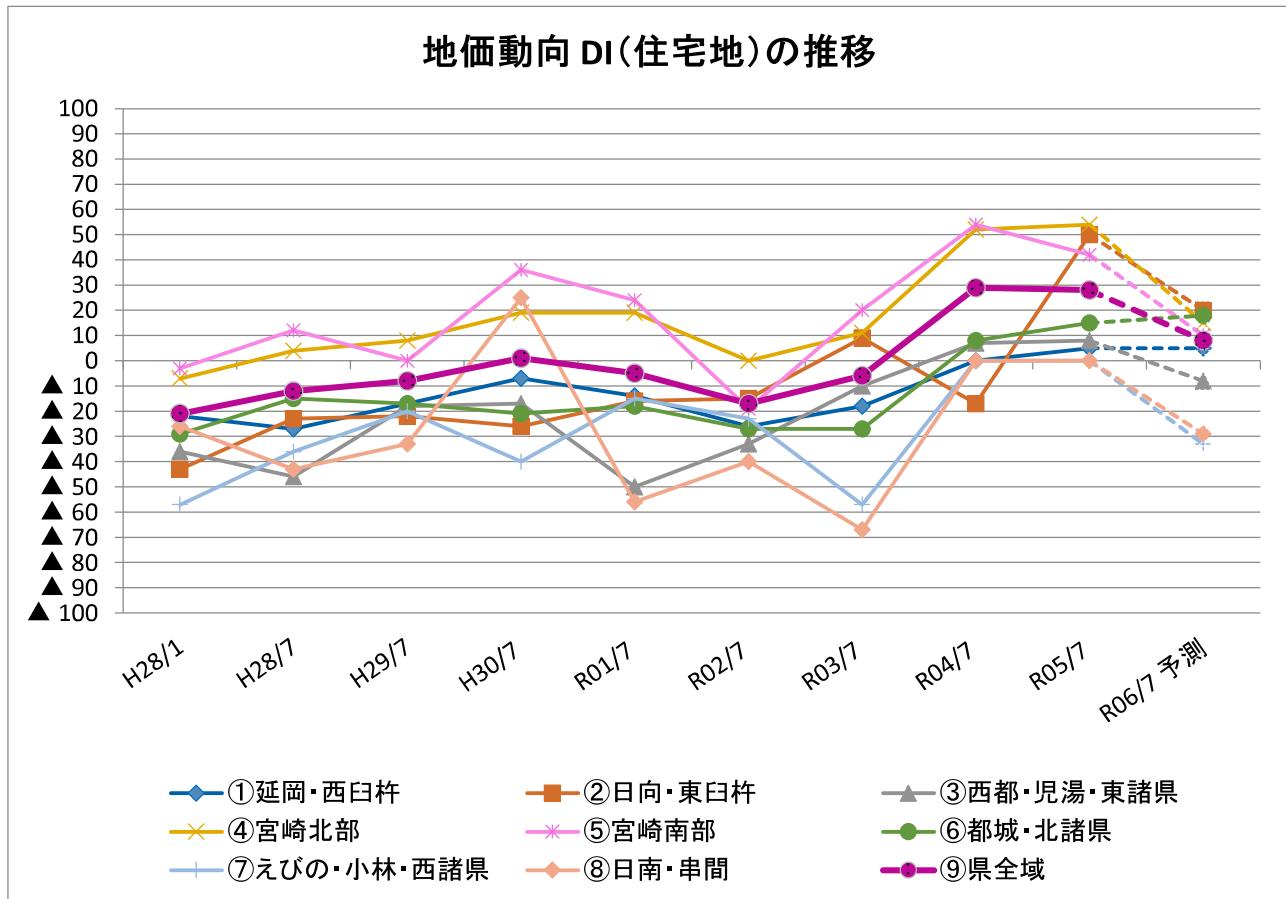
C.問2 地価動向（予測値）		1	2	3	合計
調査時点から1年後の地価動向(商業地)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	1	16	4	21
	DI指数	-14%	5%	76%	19%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	7	2	9
	DI指数	-22%	0%	78%	22%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	8	4	13
	DI指数	-23%	8%	61%	31%
宮崎市北部地区	回答数	8	33	3	44
	DI指数	11%	18%	75%	7%
宮崎市南部地区	回答数	3	11	2	16
	DI指数	7%	19%	69%	12%
都城市・北諸県郡	回答数	10	15	6	31
	DI指数	13%	32%	49%	19%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	4	2	6
	DI指数	-33%	0%	67%	33%
日南市・串間市	回答数	0	3	4	7
	DI指数	-57%	0%	43%	57%
県全域	回答数	23	97	27	147
	DI指数	-2%	16%	66%	18%

**地価動向（商業地）予測値 DI 地域別の状況**

DI指数のランク

← 上昇 → 横ばい → 下落

+51%～ +75%	+26%～ +50%	1%～ +25%	0%	-25%～ -1%	-50%～ -26%	-75%～ -51%	-100%～ -76%
---------------	---------------	-------------	----	--------------	---------------	---------------	----------------



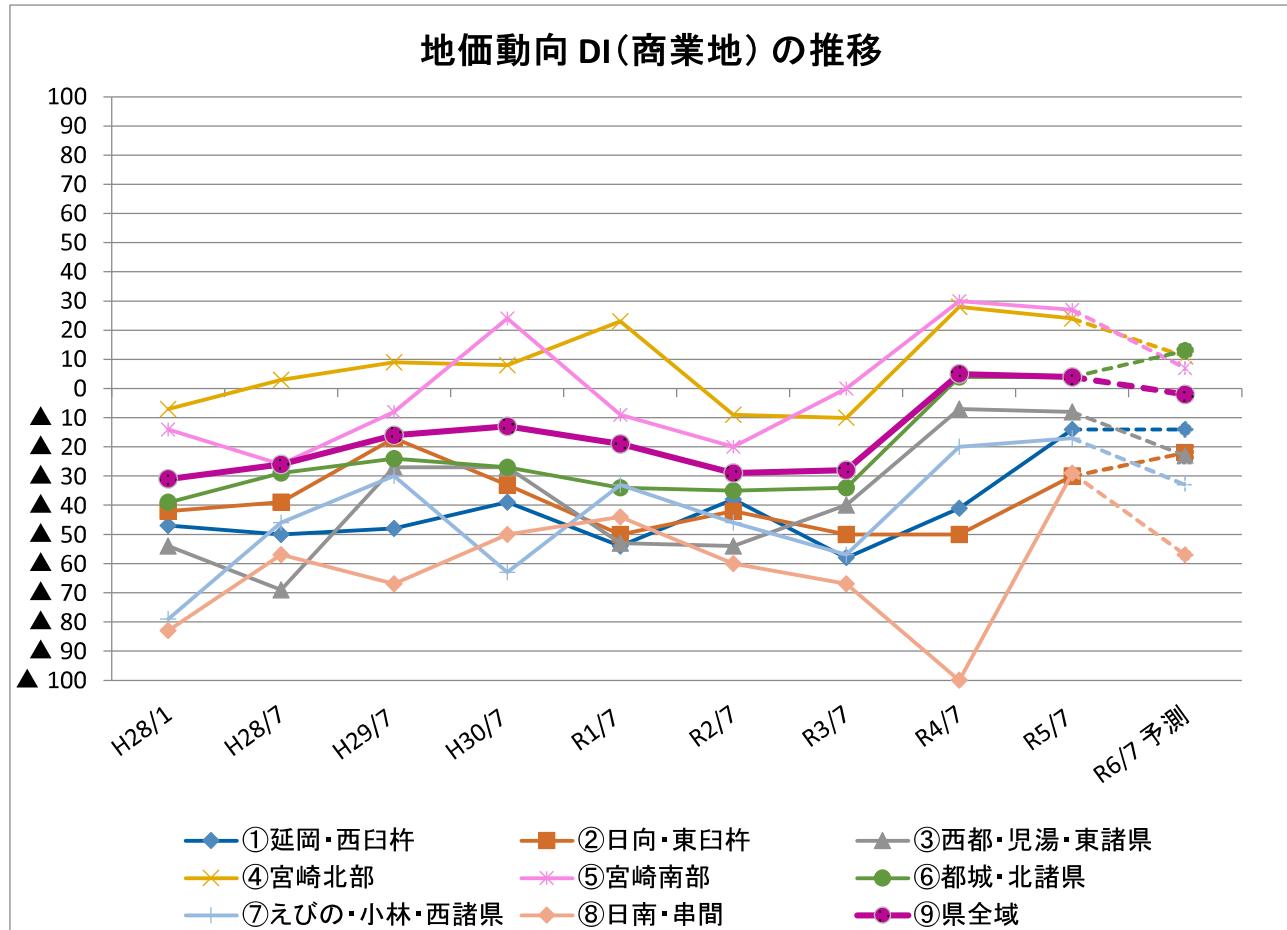
令和5年7月の実感値として、宮崎県全体の住宅地地価は横這いで推移している。

詳細としては、宮崎南部を除くすべての地域が上昇もしくは現状維持で推移しており、特に日向・東臼杵地域では▲17から+50へと大きく増加に転じた。DI値は、宮崎市北部と同水準までに上昇しており、平成28年以降最も高い数値となった。

コロナ禍からの人流や景気の回復が進む中、低金利や住宅ローン減税などが後押しし、住宅需要は堅調に推移したことが、地方での地価上昇の要因の一つであると考えられる。

令和6年7月の予測値としては、宮崎県全体が下降傾向にある。物価上昇及び資材高騰によるマイホーム価格が高止まり傾向にあると同時に、少子高齢化による空き家数の上昇や住宅需要の低迷が要因として考えられる。

(池上)



#### 【D I 値】

地 域	H28.1	H28.7	H29.7	H30.7	R1.7	R2.7	R3.7	R4.7	R5.7	R6.7
① 延岡・西臼杵	▲ 47	▲ 50	▲ 48	▲ 39	▲ 54	▲ 38	▲ 58	▲ 41	▲ 14	▲ 14
② 日向・東臼杵	▲ 42	▲ 39	▲ 17	▲ 33	▲ 50	▲ 42	▲ 50	▲ 50	▲ 30	▲ 22
③ 西都・児湯・東諸県	▲ 54	▲ 69	▲ 27	▲ 27	▲ 53	▲ 54	▲ 40	▲ 7	▲ 8	▲ 23
④ 宮崎北部	▲ 7	3	9	8	23	▲ 9	▲ 10	28	24	11
⑤ 宮崎南部	▲ 14	▲ 26	▲ 8	24	▲ 9	▲ 20	0	30	27	7
⑥ 都城・北諸県	▲ 39	▲ 29	▲ 24	▲ 27	▲ 34	▲ 35	▲ 34	4	4	13
⑦ えびの・小林・西諸県	▲ 79	▲ 46	▲ 30	▲ 62	▲ 33	▲ 46	▲ 57	▲ 20	▲ 17	▲ 33
⑧ 日南・串間	▲ 83	▲ 57	▲ 67	▲ 50	▲ 44	▲ 60	▲ 67	▲ 100	▲ 29	▲ 57
⑨ 県全域	▲ 31	▲ 26	▲ 16	▲ 13	▲ 19	▲ 29	▲ 28	5	4	▲ 2

令和5年7月の実感値は、県全体では昨年と同水準で推移している。

詳細としては、延岡、日向及び日南・串間地域では大きく上昇傾向に転じたものの依然としてマイナス水準の状況である。それ以外の地域は、ほぼ横這いで推移している。

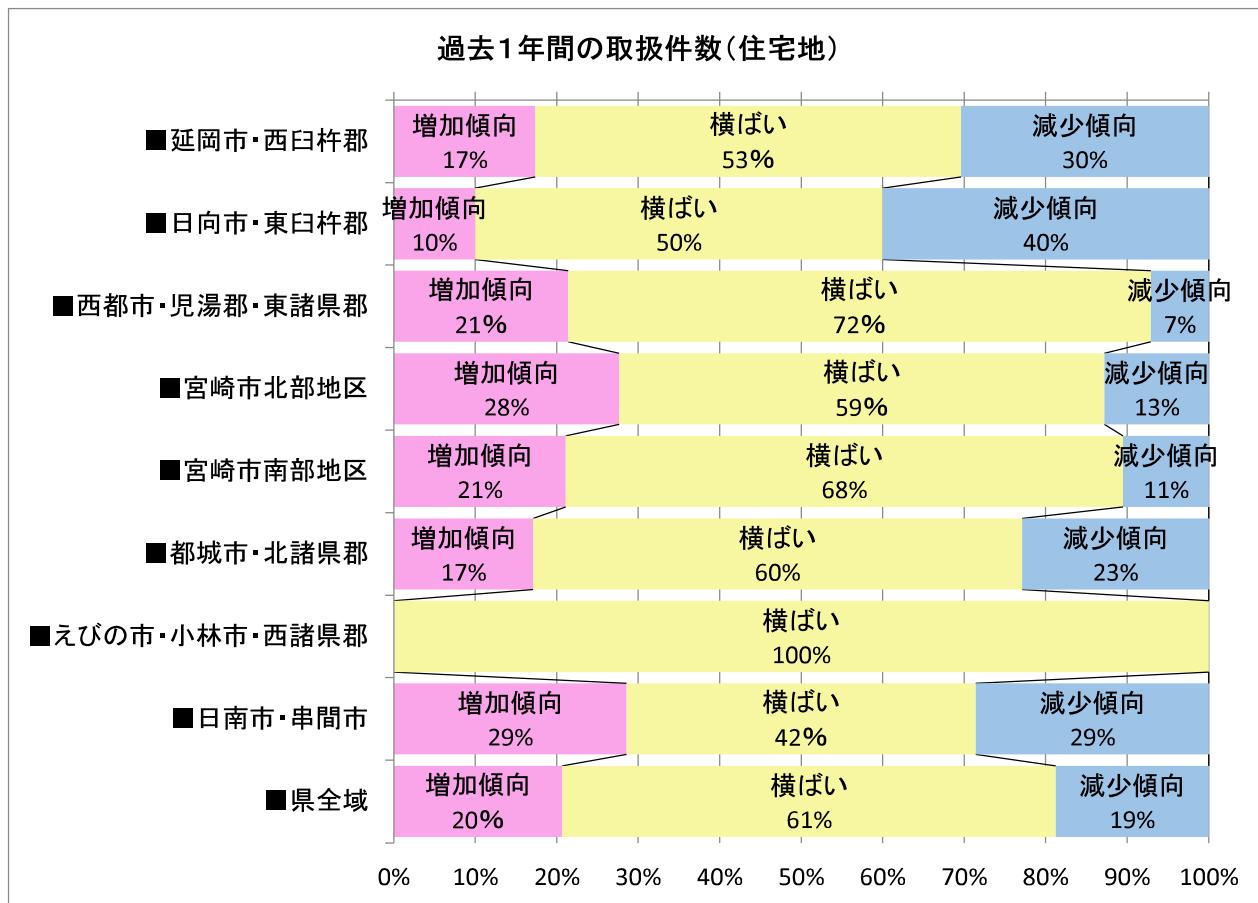
市街地では、新型コロナウイルス感染症の影響等から経済活動の正常化が進み、景気回復の兆しが見られつつあるものの、市街地を除く周辺地域への景気回復の影響は依然として弱いままである。

令和6年7月の予測値としては、全体的に横這い若しくは若干の弱含み傾向での推移が予測される。円安が要因となる資材や原材料の高騰による商品の値上げにより消費者の購買意欲の低迷が予測されるためである。

(池上)

## ②取扱件数の動向と将来予測

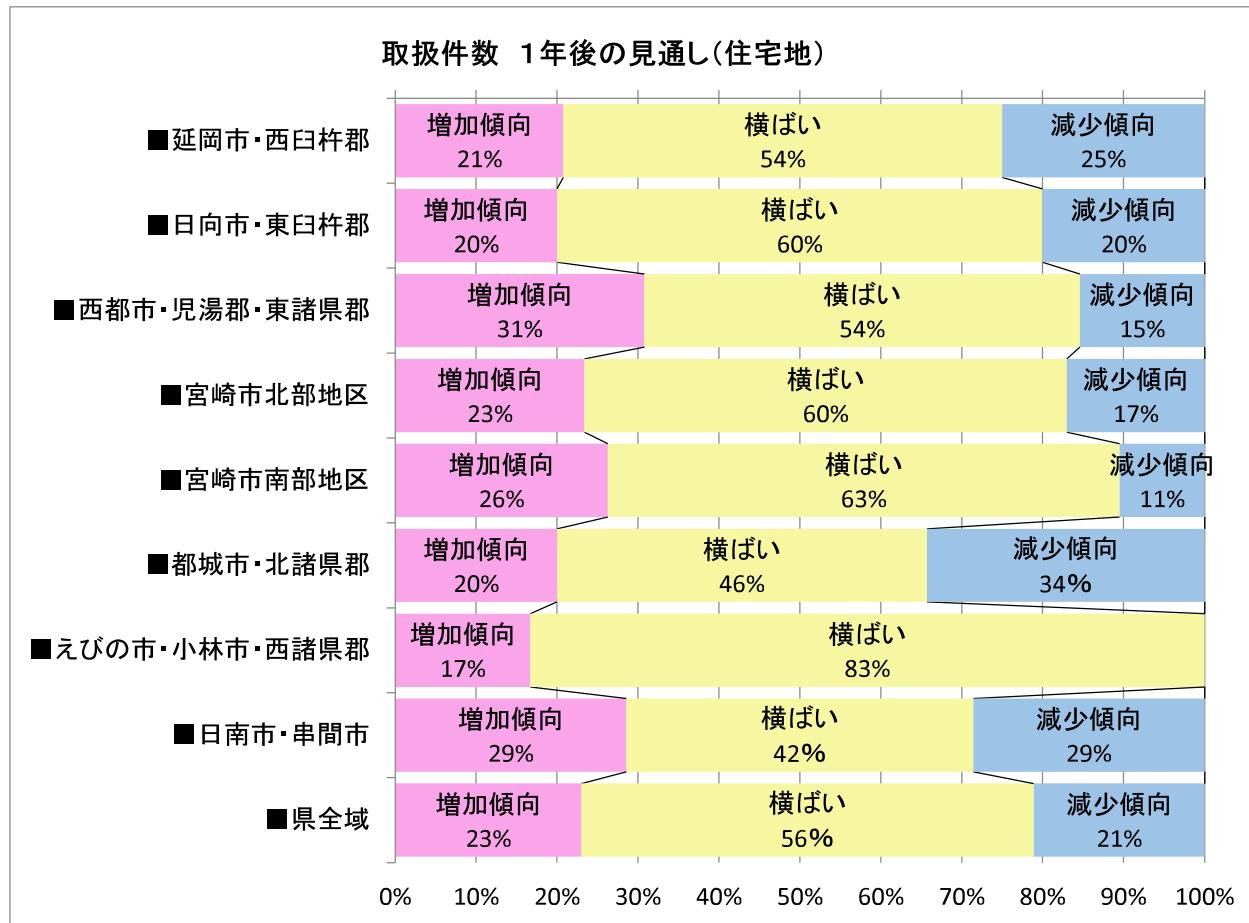
### 【住宅地】 実感



※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	12	7	23
	DI指数	-13%	17%	53%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	5	4	10
	DI指数	-30%	10%	50%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	3	10	1	14
	DI指数	14%	21%	72%	100%
宮崎市北部地区	回答数	13	28	6	47
	DI指数	15%	28%	59%	100%
宮崎市南部地区	回答数	4	13	2	19
	DI指数	10%	21%	68%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	6	21	8	35
	DI指数	-6%	17%	60%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	6	0	6
	DI指数	0%	0%	100%	100%
日南市・串間市	回答数	2	3	2	7
	DI指数	0%	29%	42%	100%
県全域	回答数	33	98	30	161
	DI指数	1%	20%	61%	100%

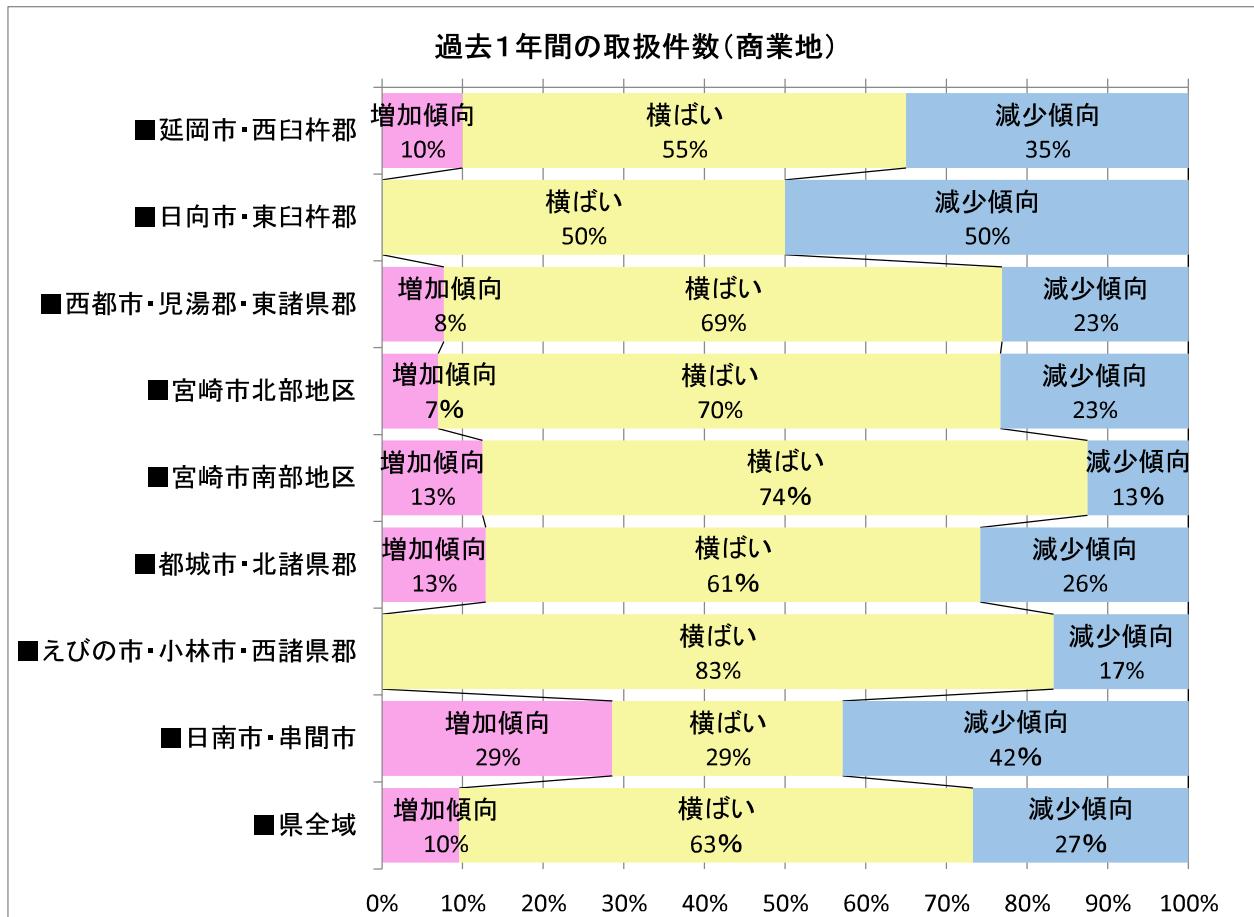
**【住宅地】** 予測



※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)	回答数	増加傾向	横ばい	減少傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	5	13	6	24
	DI指数	-4%	21%	54%	25%
日向市・東臼杵郡	回答数	2	6	2	10
	DI指数	0%	20%	60%	20%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	4	7	2	13
	DI指数	16%	31%	54%	15%
宮崎市北部地区	回答数	11	28	8	47
	DI指数	6%	23%	60%	17%
宮崎市南部地区	回答数	5	12	2	19
	DI指数	15%	26%	63%	11%
都城市・北諸県郡	回答数	7	16	12	35
	DI指数	-14%	20%	46%	34%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	1	5	0	6
	DI指数	17%	17%	83%	0%
日南市・串間市	回答数	2	3	2	7
	DI指数	0%	29%	42%	29%
県全域	回答数	37	90	34	161
	DI指数	2%	23%	56%	21%

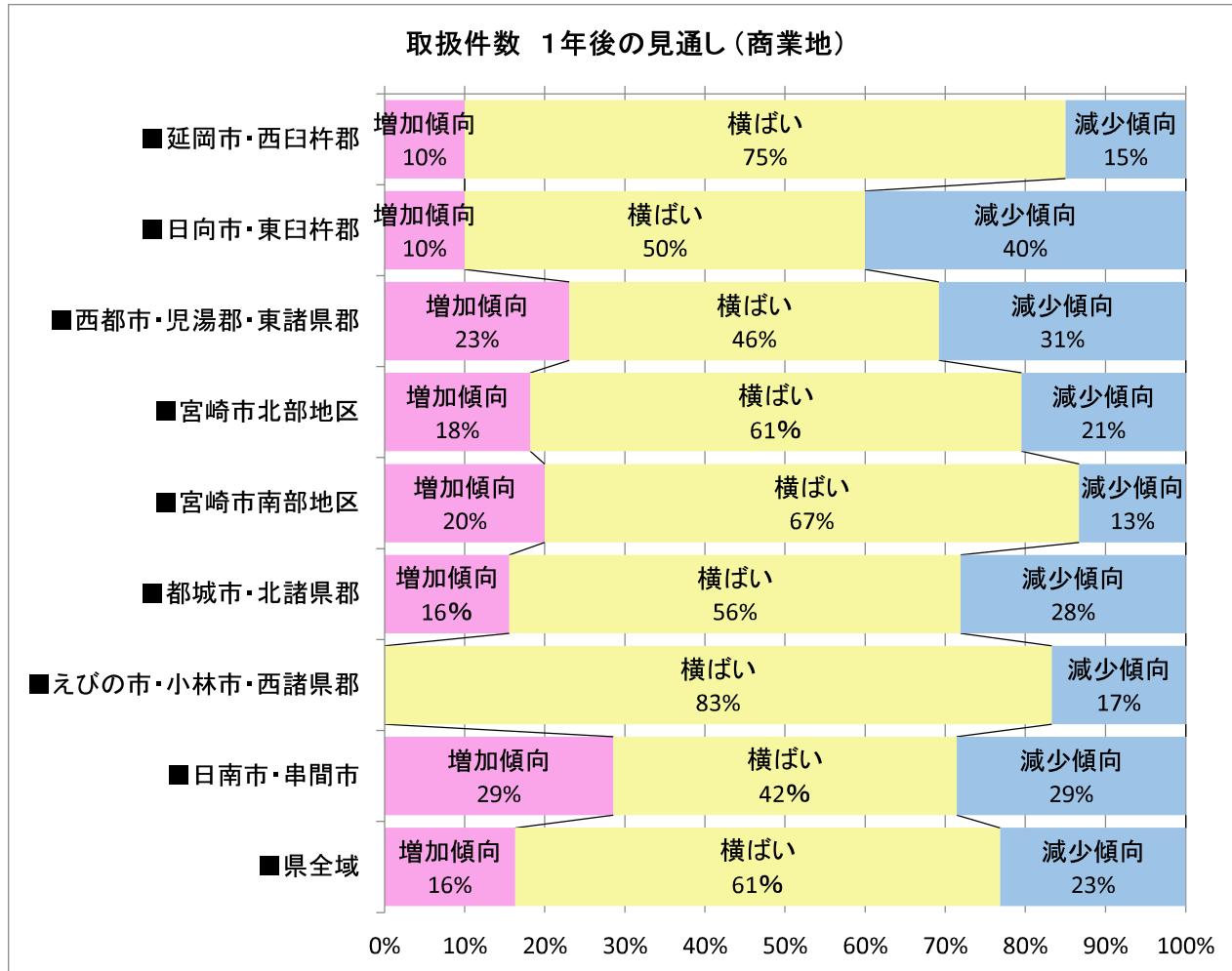
## 【商業地】 実感



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

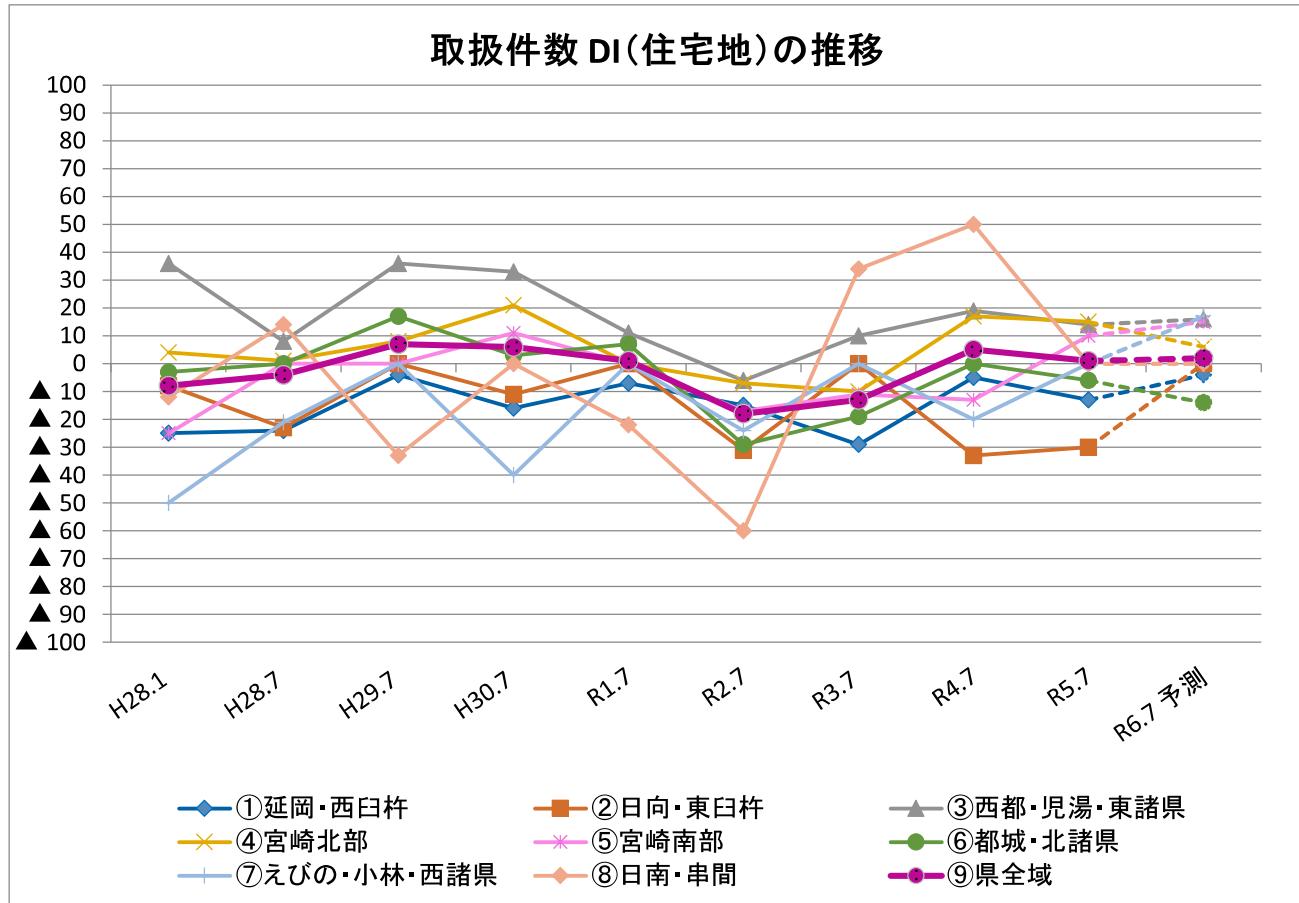
C問3.取扱件数(実感値)		1	2	3	
調査時点における過去1年間の取扱件数 (商業地)		増加傾向	横ばい	減少傾向	合計
延岡市・西臼杵郡	回答数	2	11	7	20
	DI指数	-25%	10%	55%	35%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	5	5	10
	DI指数	-50%	0%	50%	50%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	9	3	13
	DI指数	-15%	8%	69%	23%
宮崎市北部地区	回答数	3	30	10	43
	DI指数	-16%	7%	70%	23%
宮崎市南部地区	回答数	2	12	2	16
	DI指数	0%	13%	74%	13%
都城市・北諸県郡	回答数	4	19	8	31
	DI指数	-13%	13%	61%	26%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	5	1	6
	DI指数	-17%	0%	83%	17%
日南市・串間市	回答数	2	2	3	7
	DI指数	-13%	29%	29%	42%
県全域	回答数	14	93	39	146
	DI指数	-17%	10%	63%	27%

**【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	2	15	3	20	
	DI指数	-5%	10%	75%	15%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	5	4	10	
	DI指数	-30%	10%	50%	40%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	3	6	4	13	
	DI指数	-8%	23%	46%	31%	100%
宮崎市北部地区	回答数	8	27	9	44	
	DI指数	-3%	18%	61%	21%	100%
宮崎市南部地区	回答数	3	10	2	15	
	DI指数	7%	20%	67%	13%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	5	18	9	32	
	DI指数	-12%	16%	56%	28%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	5	1	6	
	DI指数	-17%	0%	83%	17%	100%
日南市・串間市	回答数	2	3	2	7	
	DI指数	0%	29%	42%	29%	100%
県全域	回答数	24	89	34	147	
	DI指数	-7%	16%	61%	23%	100%



#### 【D I 値】

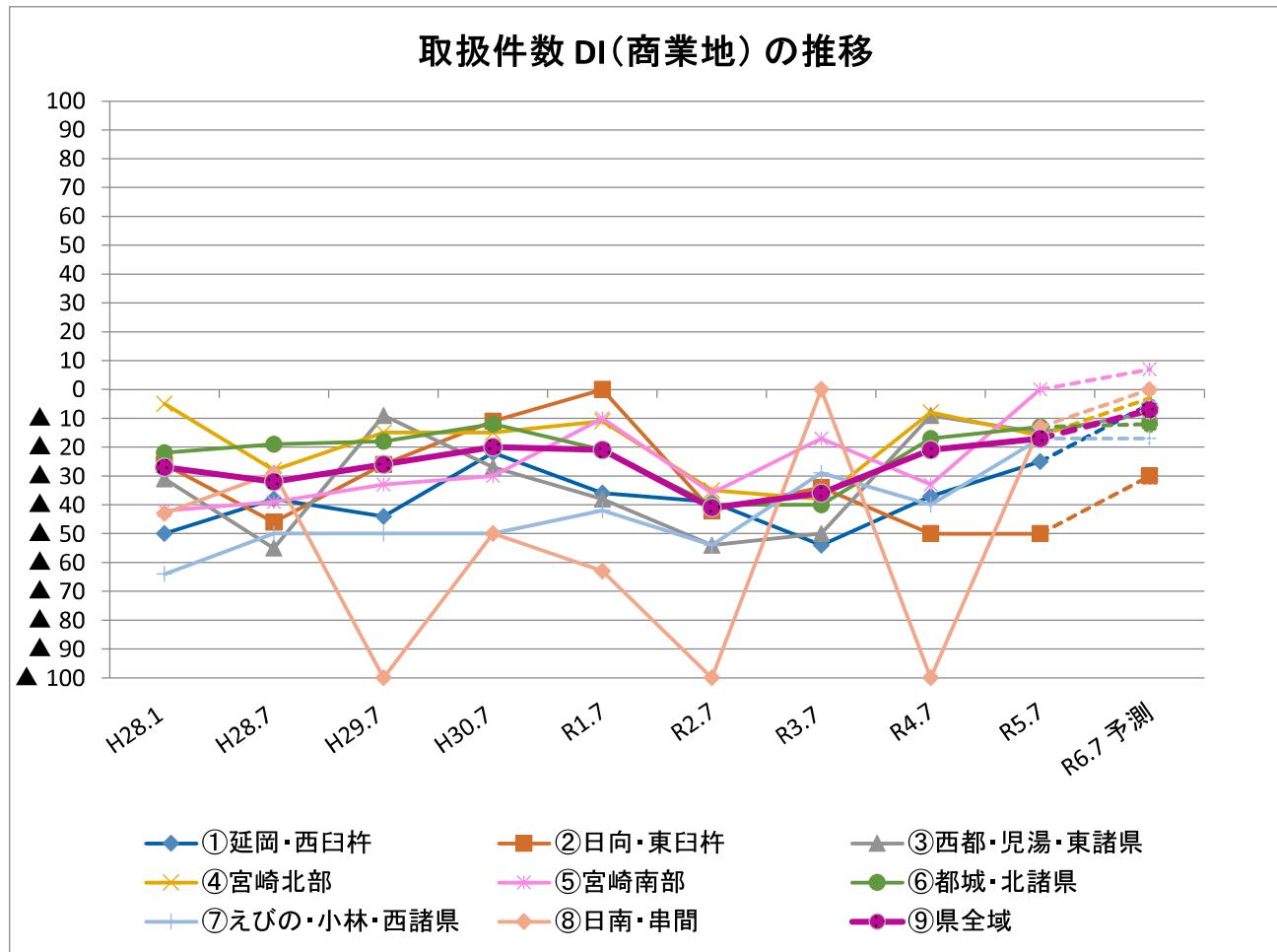
地 域	H28.1	H28.7	H29.7	H30.7	R1.7	R2.7	R3.7	R4.7	R5.7	R6.7
①延岡・西臼杵	▲ 25	▲ 24	▲ 4	▲ 16	▲ 7	▲ 15	▲ 29	▲ 5	▲ 13	▲ 4
②日向・東臼杵	▲ 8	▲ 23	0	▲ 11	0	▲ 31	0	▲ 33	▲ 30	0
③西都・児湯・東諸県	36	8	36	33	11	▲ 6	10	19	14	16
④宮崎北部	4	1	8	21	0	▲ 7	▲ 10	17	15	6
⑤宮崎南部	▲ 25	0	0	11	0	▲ 17	▲ 11	▲ 13	10	15
⑥都城・北諸県	▲ 3	0	17	3	7	▲ 29	▲ 19	0	▲ 6	▲ 14
⑦えびの・小林・西諸県	▲ 50	▲ 21	0	▲ 40	0	▲ 24	0	▲ 20	0	17
⑧日南・串間	▲ 12	14	▲ 33	0	▲ 22	▲ 60	34	50	0	0
⑨県全域	▲ 8	▲ 4	7	6	1	▲ 18	▲ 13	5	1	2

令和5年7月の実感値は、県全域ではプラス（取引件数増加）であったが昨年よりプラス幅は減少した。

地域別にみると、宮崎市と西都・児湯・東諸県地区がプラス、えびの・小林・西諸県地区と日南・串間地区が横ばいでその他の地区がマイナスとなっている。需要について宮崎北部と児湯圏域は昨年に引き続き好調で、このところ需要が弱含んでいた宮崎南部もプラスへと転じているなか、特に県北全域でマイナスとなっている等県内でも需要の二極化傾向が続いている。

1年後の予測としては、県全域で現状を概ね維持するとみられている。地域別にみても、延岡・西臼杵地区と都城・北諸県地区以外は横ばいからプラスとなっており、全体として回復基調にあるなか、特に西諸県圏域では需要回復が期待されている。需要が堅調な地域においては、概ね現況を維持して推移するものとみられている。

(齊藤)



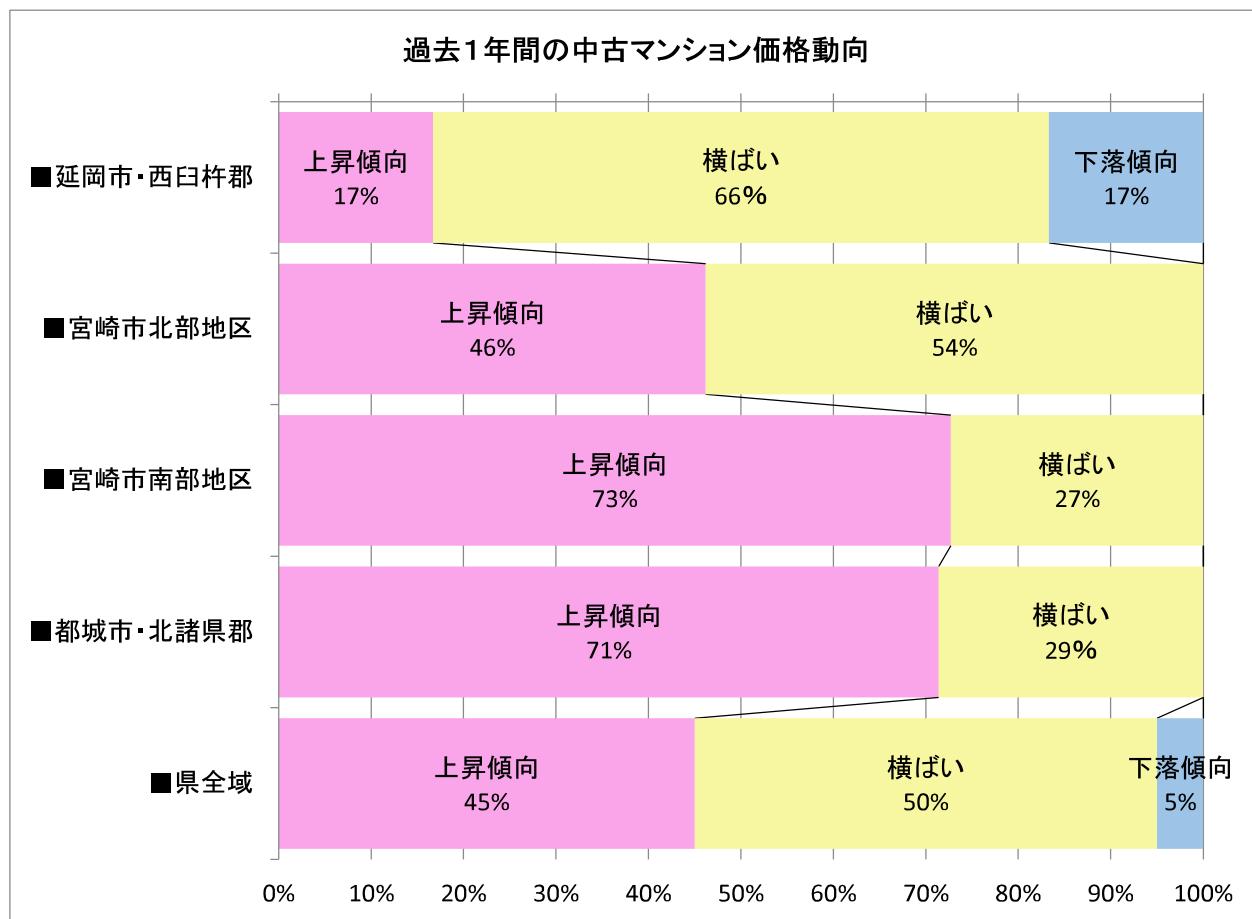
令和5年7月の実感値は、県全域として引き続きマイナス（取引件数減少）となった。地域別にみても、宮崎南部以外の地区でマイナスとなっており、児湯圏域及び宮崎北部が前回より悪化しているが、その他の地区では前期よりマイナス幅は縮小している。コロナ禍を脱したなかでコロナ前の水準まで需要が回復しているも、いまだ商業地の取引数は減少が伺われる。

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）であるがマイナス幅は小さくなるとみられている。地域別にみると、下げる止まった宮崎南部は増加、日南・串間地区は横ばいに転じており、その他は依然としてマイナスとなっているもマイナス幅は横ばいから縮小するみられている。商業地の取引については、一部回復基調がみられるなか総じて概ね現状を維持する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

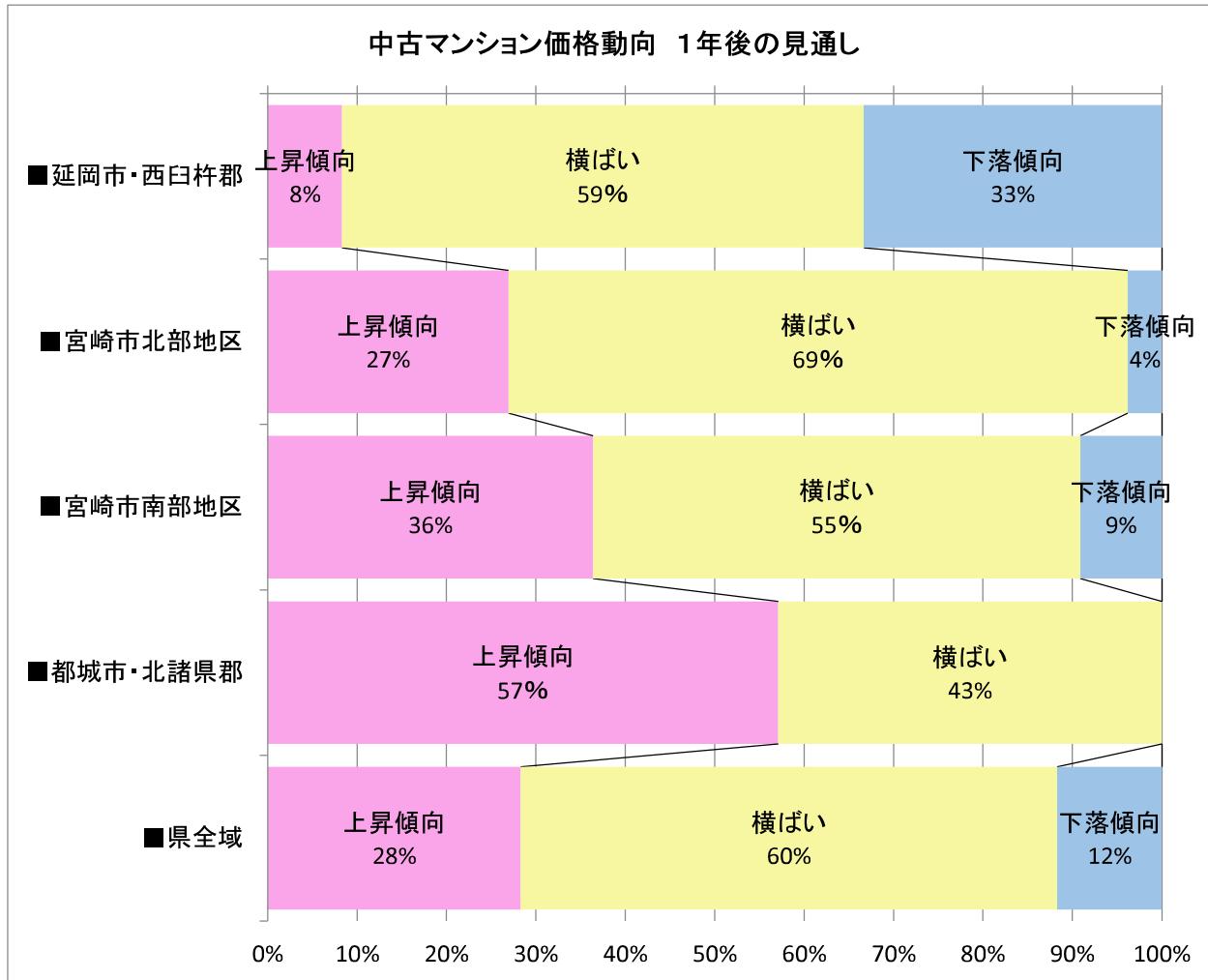
#### 【中古マンション価格】 実感



※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	2	8	2	12
	DI指数	0%	17%	66%	17% 100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	2	0	2
	DI指数	0%	0%	100%	0% 100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	0	1	1
	DI指数	-100%	0%	0%	100% 100%
宮崎市北部地区	回答数	12	14	0	26
	DI指数	46%	46%	54%	0% 100%
宮崎市南部地区	回答数	8	3	0	11
	DI指数	73%	73%	27%	0% 100%
都城市・北諸県郡	回答数	5	2	0	7
	DI指数	71%	71%	29%	0% 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% 0%
日南市・串間市	回答数	0	1	0	1
	DI指数	0%	0%	100%	0% 100%
県全域	回答数	27	30	3	60
	DI指数	40%	45%	50%	5% 100%

**【中古マンション価格】** 予測

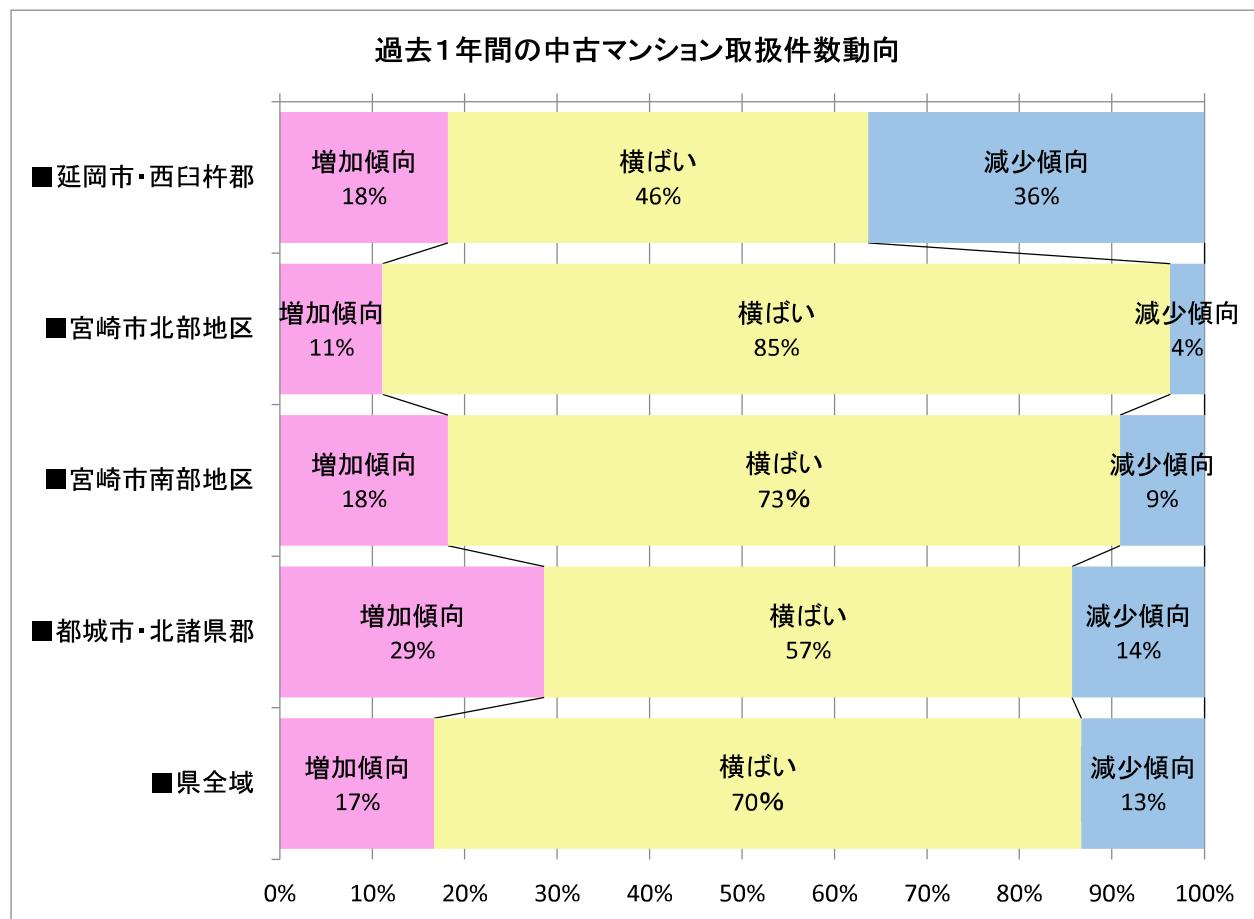


※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

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	4	12
	DI指數	-25%	8%	59%	33%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	1	0	2
	DI指數	50%	50%	50%	0%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	0	1	1
	DI指數	-100%	0%	0%	100%
宮崎市北部地区	回答数	7	18	1	26
	DI指數	23%	27%	69%	4%
宮崎市南部地区	回答数	4	6	1	11
	DI指數	27%	36%	55%	9%
都城市・北諸県郡	回答数	4	3	0	7
	DI指數	57%	57%	43%	0%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	0	0	0
	DI指數	0%	0%	0%	0%
日南市・串間市	回答数	0	1	0	1
	DI指數	0%	0%	100%	0%
県全域	回答数	17	36	7	60
	DI指數	16%	28%	60%	12%

## ③-2 中古マンション取扱件数の動向と将来予測

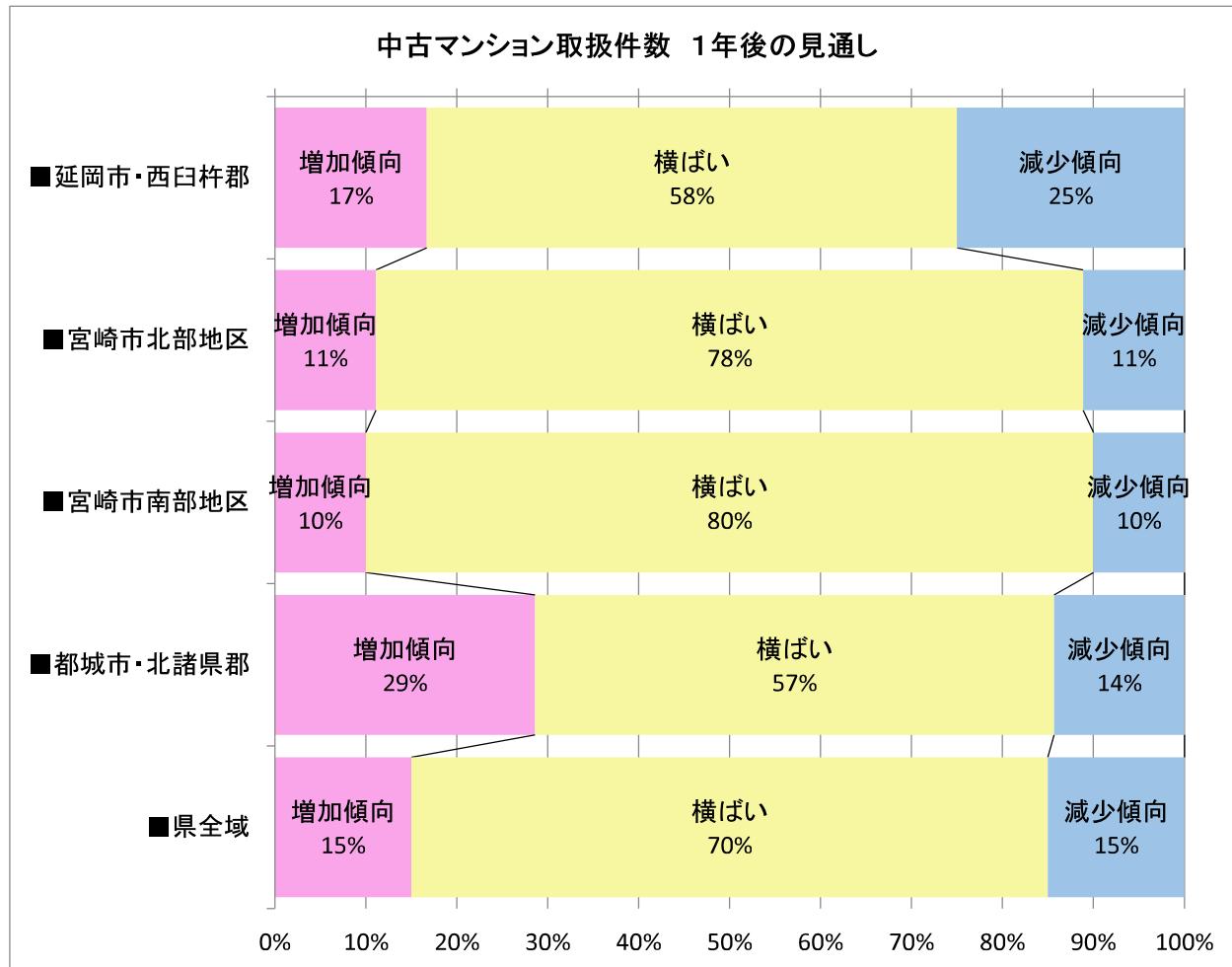
## 【中古マンション取扱件数】 実感



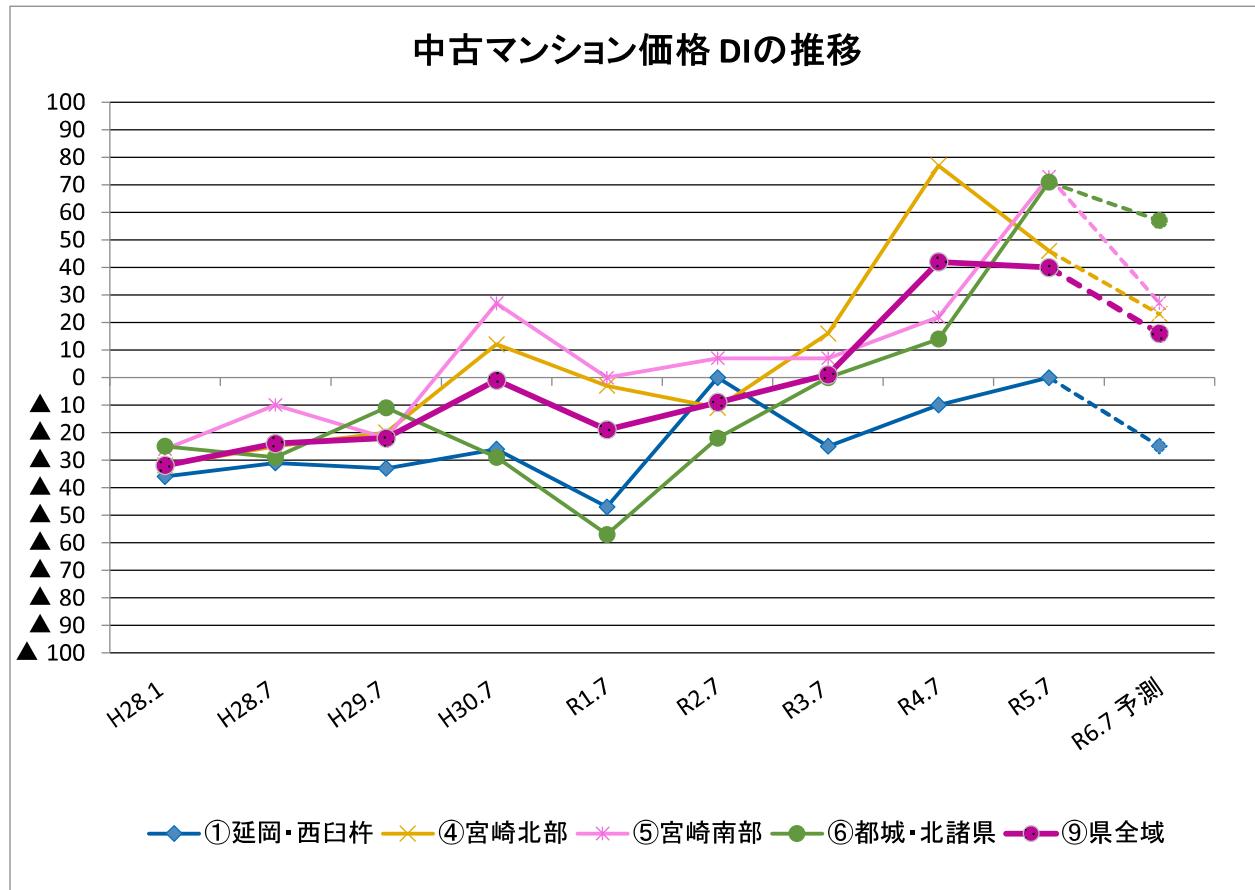
※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

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	2	5	4	11
	DI指數	-18%	18%	46%	36%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	1	0	2
	DI指數	50%	50%	50%	0%
西都市・兒湯郡・東諸県郡	回答数	0	0	1	1
	DI指數	-100%	0%	0%	100%
宮崎市北部地区	回答数	3	23	1	27
	DI指數	7%	11%	85%	4%
宮崎市南部地区	回答数	2	8	1	11
	DI指數	9%	18%	73%	9%
都城市・北諸県郡	回答数	2	4	1	7
	DI指數	15%	29%	57%	14%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	0	0	0
	DI指數	0%	0%	0%	0%
日南市・串間市	回答数	0	1	0	1
	DI指數	0%	0%	100%	0%
県全域	回答数	10	42	8	60
	DI指數	4%	17%	70%	13%

【中古マンション取扱件数】 予測



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	2	7	3	12	
	DI指数	-8%	17%	58%	25%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	1	0	2	
	DI指数	50%	50%	50%	0%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	0	1	1	
	DI指数	-100%	0%	0%	100%	100%
宮崎市北部地区	回答数	3	21	3	27	
	DI指数	0%	11%	78%	11%	100%
宮崎市南部地区	回答数	1	8	1	10	
	DI指数	0%	10%	80%	10%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	2	4	1	7	
	DI指数	15%	29%	57%	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%	0%
日南市・串間市	回答数	0	1	0	1	
	DI指数	0%	0%	100%	0%	100%
県全域	回答数	9	42	9	60	
	DI指数	0%	15%	70%	15%	100%



#### 【D I 値】

地 域	H28.1	H28.7	H29.7	H30.7	R1.7	R2.7	R3.7	R4.7	R5.7	R6.7
①延岡・西臼杵	▲ 36	▲ 31	▲ 33	▲ 26	▲ 47	0	▲ 25	▲ 10	0	▲ 25
②日向・東臼杵	▲ 100	0	0	0	▲ 40	▲ 100	0	0	0	50
③西都・児湯・東諸県	▲ 50	0	0	▲ 50	0	0	100	0	▲ 100	▲ 100
④宮崎北部	▲ 32	▲ 25	▲ 20	12	▲ 3	▲ 11	16	77	46	23
⑤宮崎南部	▲ 26	▲ 10	▲ 22	27	0	7	7	22	73	27
⑥都城・北諸県	▲ 25	▲ 29	▲ 11	▲ 29	▲ 57	▲ 22	0	14	71	57
⑦えびの・小林・西諸県	▲ 100	▲ 100	▲ 50	▲ 100	0	0	0	0	0	0
⑧日南・串間	0	0	0	0	▲ 100	0	▲ 100	▲ 100	0	0
⑨県全域	▲ 32	▲ 24	▲ 22	▲ 1	▲ 19	▲ 9	1	42	40	16

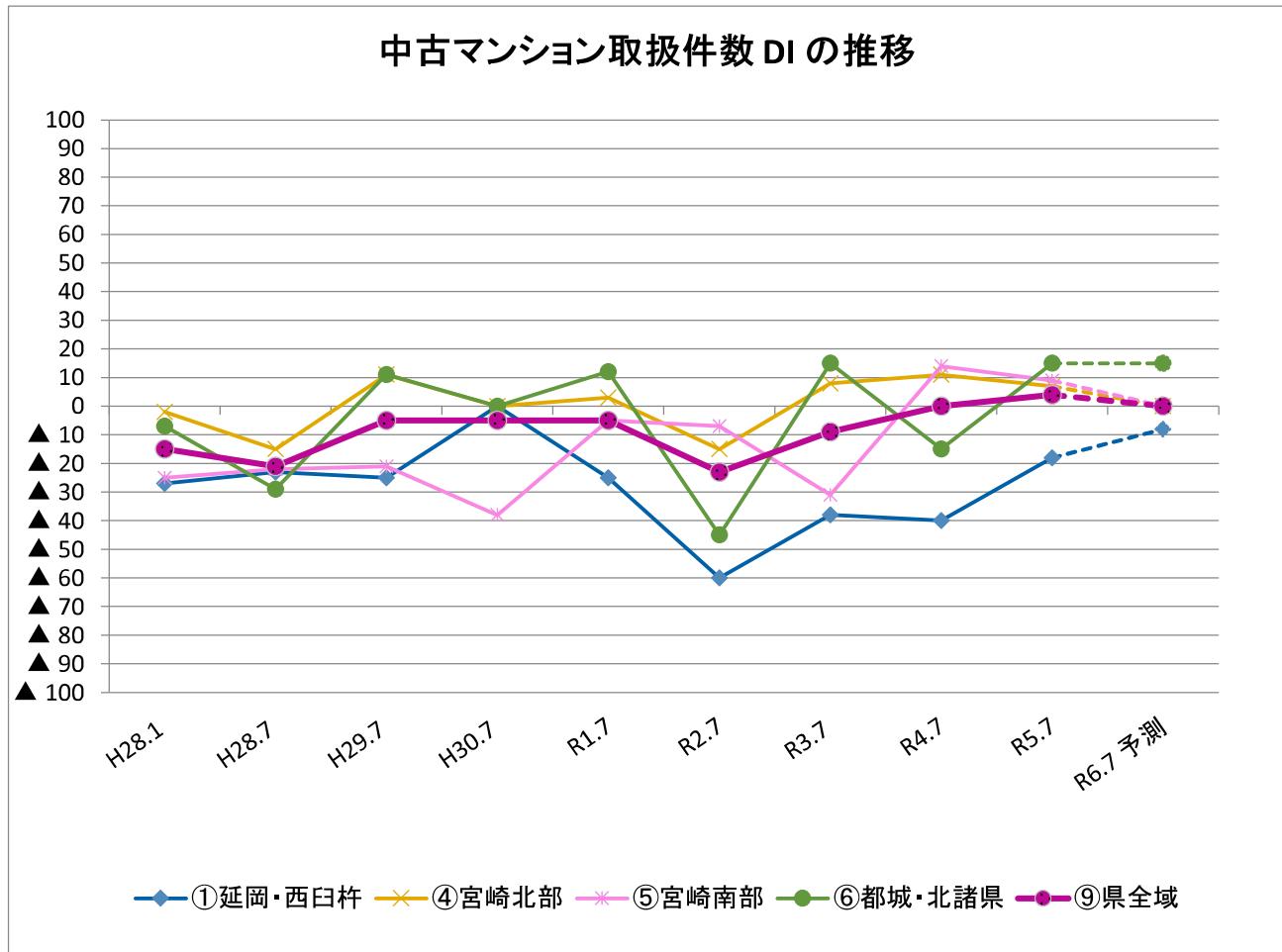
中古マンション価格の令和5年7月の実感値は、県全体で前回より-2の+40となった。

中古マンションの価格は、現在、上昇基調にある。理由としては、建築費が以前から高騰しており、それに伴って新築マンションの価格が上昇していることから中古価格もそれに引っ張られて上昇していること、住宅ローンの金利について上昇の気配はあるもののまだ低金利であること、住む家に対しては常に需要があること等が考えられる。

なかでも建築費と中古価格との関係に着目してみると、建築費が高騰する前に建てられた物件については、新築時の分譲価格よりも中古となった現在の中古価格の方が高くなっているケースも見受けられる。

なお、1年後の令和6年7月の予測DIは+16であり、令和5年7月実感値に比べて-24と先行きに対しては厳しい見方となつた。

(長友)



#### 【DI値】

地 域	H28.1	H28.7	H29.7	H30.7	R1.1	R2.1	R3.1	R4.1	R5.7	R6.7
①延岡・西臼杵	▲ 27	▲ 23	▲ 25	0	▲ 25	▲ 60	▲ 38	▲ 40	▲ 18	▲ 8
②日向・東臼杵	0	▲ 25	0	0	0	0	0	0	50	50
③西都・児湯・東諸県	▲ 100	0	0	0	0	▲ 33	0	▲ 50	▲ 100	▲ 100
④宮崎北部	▲ 2	▲ 15	11	0	3	▲ 15	8	11	7	0
⑤宮崎南部	▲ 25	▲ 22	▲ 21	▲ 38	▲ 5	▲ 7	▲ 31	14	9	0
⑥都城・北諸県	▲ 7	▲ 29	11	0	12	▲ 45	15	▲ 15	15	15
⑦えびの・小林・西諸県	▲ 50	▲ 100	▲ 50	0	0	0	0	0	0	0
⑧日南・串間	▲ 100	0	0	100	▲ 50	0	100	0	0	0
⑨県全域	▲ 15	▲ 21	▲ 5	▲ 5	▲ 5	▲ 23	▲ 9	0	4	0

中古マンション取引件数の令和5年7月の実感値は、県全域では前回より+4改善し、+4となった。

過去からのDI値の推移をみると、物件数が多い宮崎北部、宮崎南部は比較的安定している。なかでも一番人気が高い宮崎北部を見ると、宮崎北部は物件数も多く、購入の需要も多いと予想されることから常に取扱件数が安定して多いと思われる。

また、昨今の建築費の高騰により、新築マンションの分譲価格が上昇していることから、新築マンションに比べて価格の安い中古の物件の人気が高まっており、その影響もあって宮崎市北部地区及び南部地区の取引件数は安定していると思われる。

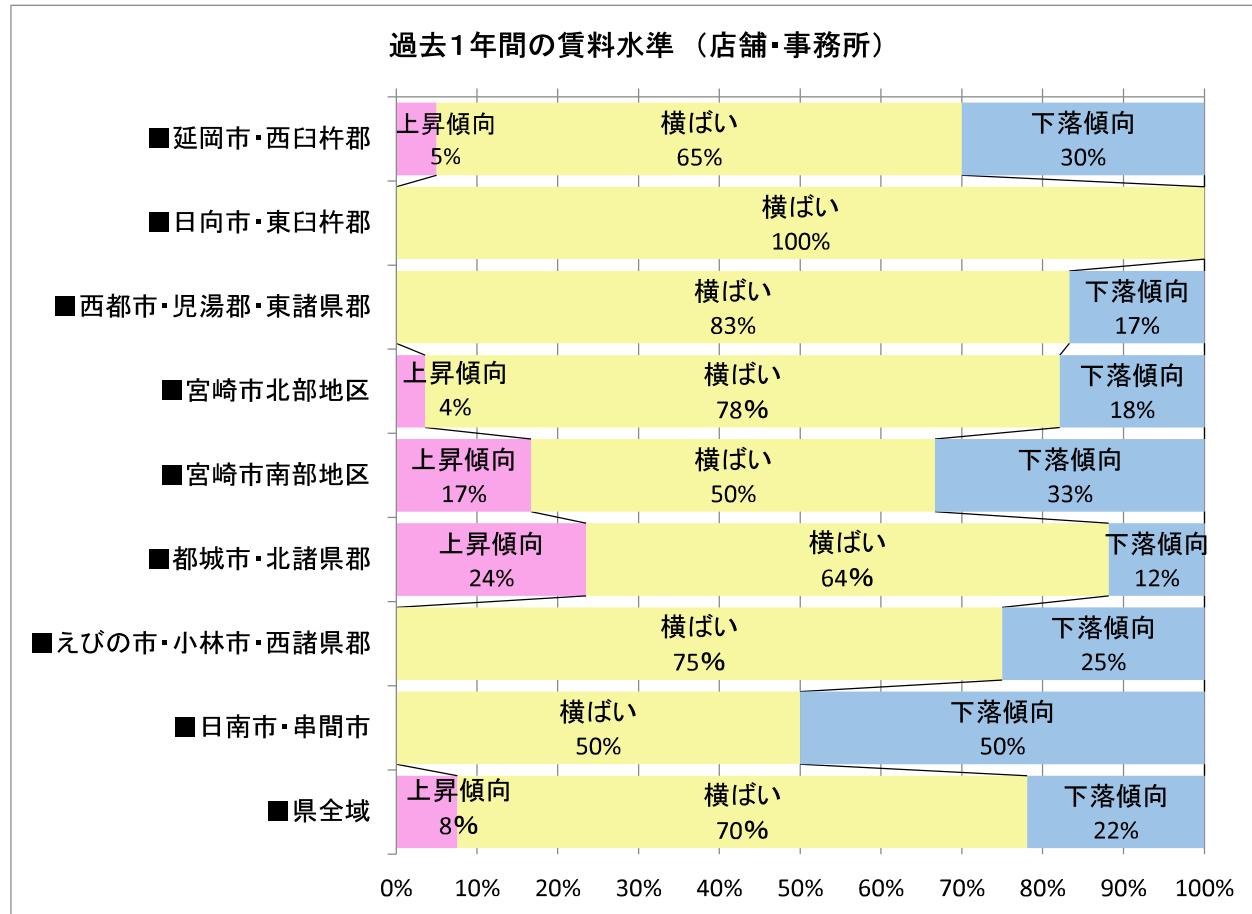
なお、1年後の令和6年7月の予測DIは±0であり、令和5年7月の実感値から-4という結果であった。

(長友)

## (2) 不動産賃貸について

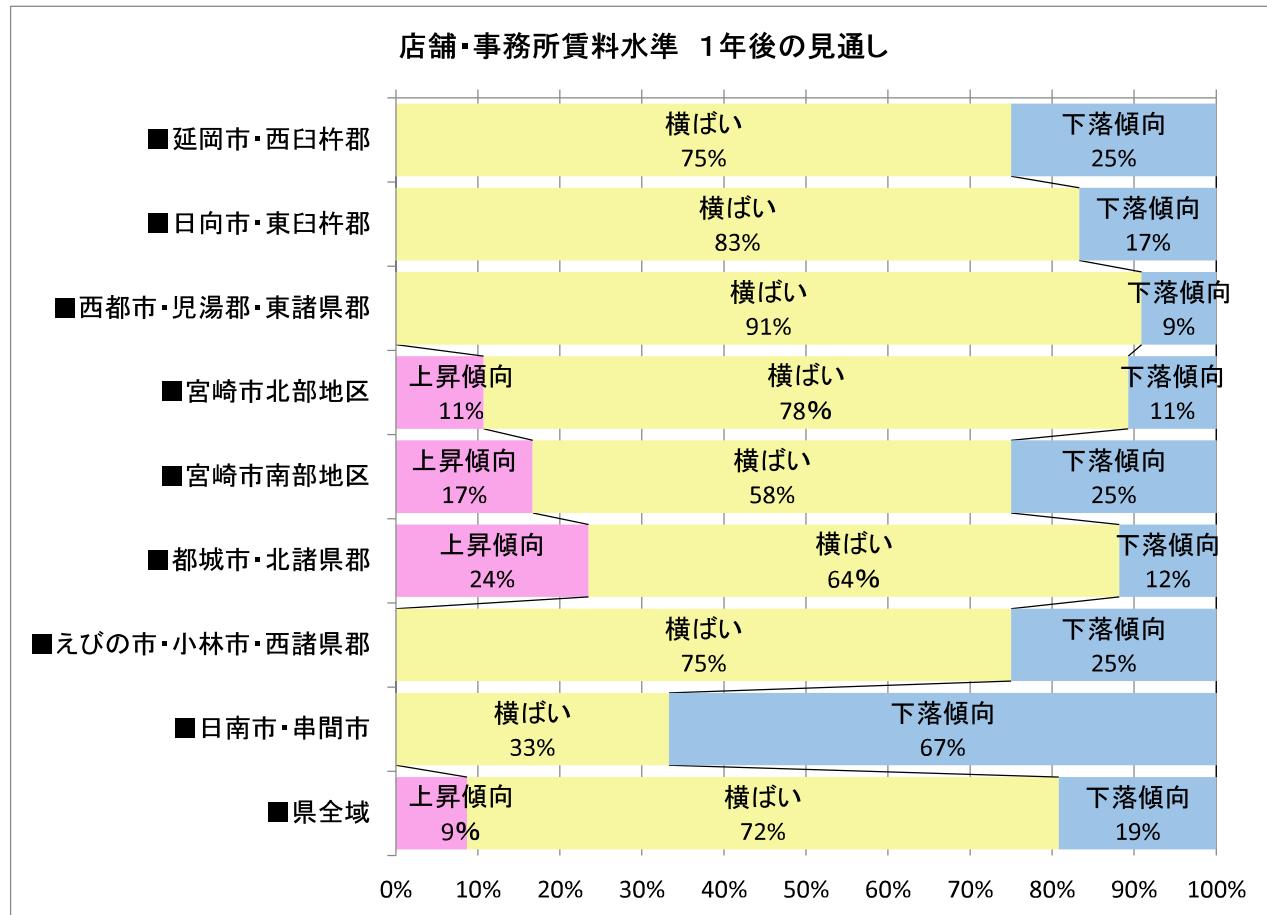
## ①-1 店舗・事務所賃料の動向と将来予測

## 【店舗・事務所賃料】 実感



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	1	13	6	20
	DI指数	-25%	5%	65%	30% 100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	6	0	6
	DI指数	0%	0%	100%	0% 100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	10	2	12
	DI指数	-17%	0%	83%	17% 100%
宮崎市北部地区	回答数	1	22	5	28
	DI指数	-14%	4%	78%	18% 100%
宮崎市南部地区	回答数	2	6	4	12
	DI指数	-16%	17%	50%	33% 100%
都城市・北諸県郡	回答数	4	11	2	17
	DI指数	12%	24%	64%	12% 100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	3	1	4
	DI指数	-25%	0%	75%	25% 100%
日南市・串間市	回答数	0	3	3	6
	DI指数	-50%	0%	50%	50% 100%
県全域	回答数	8	74	23	105
	DI指数	-14%	8%	70%	22% 100%

**【店舗・事務所賃料】 予測**

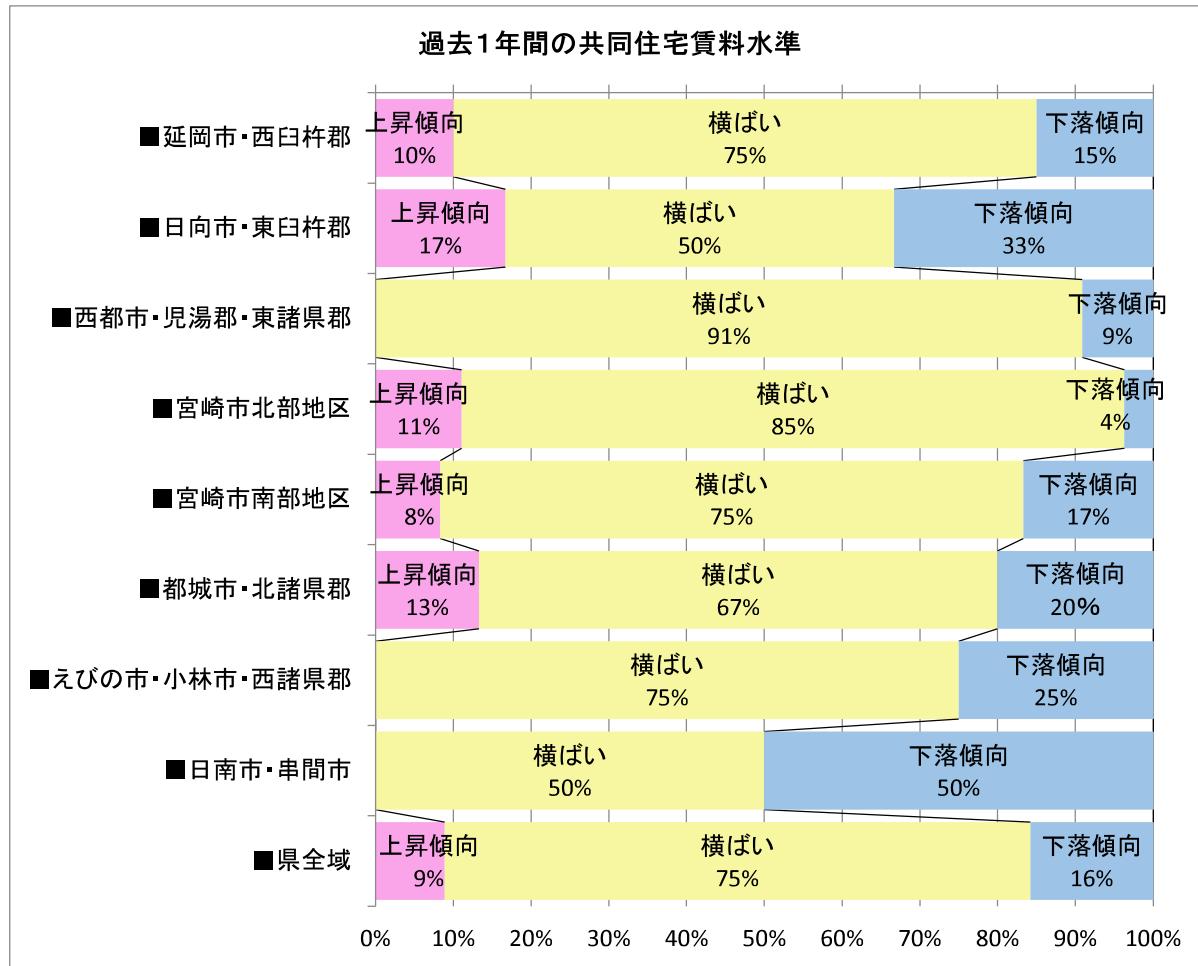


※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

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)	回答数	上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	15	5	20
	DI指數	-25%	0%	75%	25%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	5	1	6
	DI指數	-17%	0%	83%	17%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	10	1	11
	DI指數	-9%	0%	91%	9%
宮崎市北部地区	回答数	3	22	3	28
	DI指數	0%	11%	78%	11%
宮崎市南部地区	回答数	2	7	3	12
	DI指數	-8%	17%	58%	25%
都城市・北諸県郡	回答数	4	11	2	17
	DI指數	12%	24%	64%	12%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	3	1	4
	DI指數	-25%	0%	75%	25%
日南市・串間市	回答数	0	2	4	6
	DI指數	-67%	0%	33%	67%
県全域	回答数	9	75	20	104
	DI指數	-10%	9%	72%	19%

## ①-2 共同住宅賃料の動向と将来予測

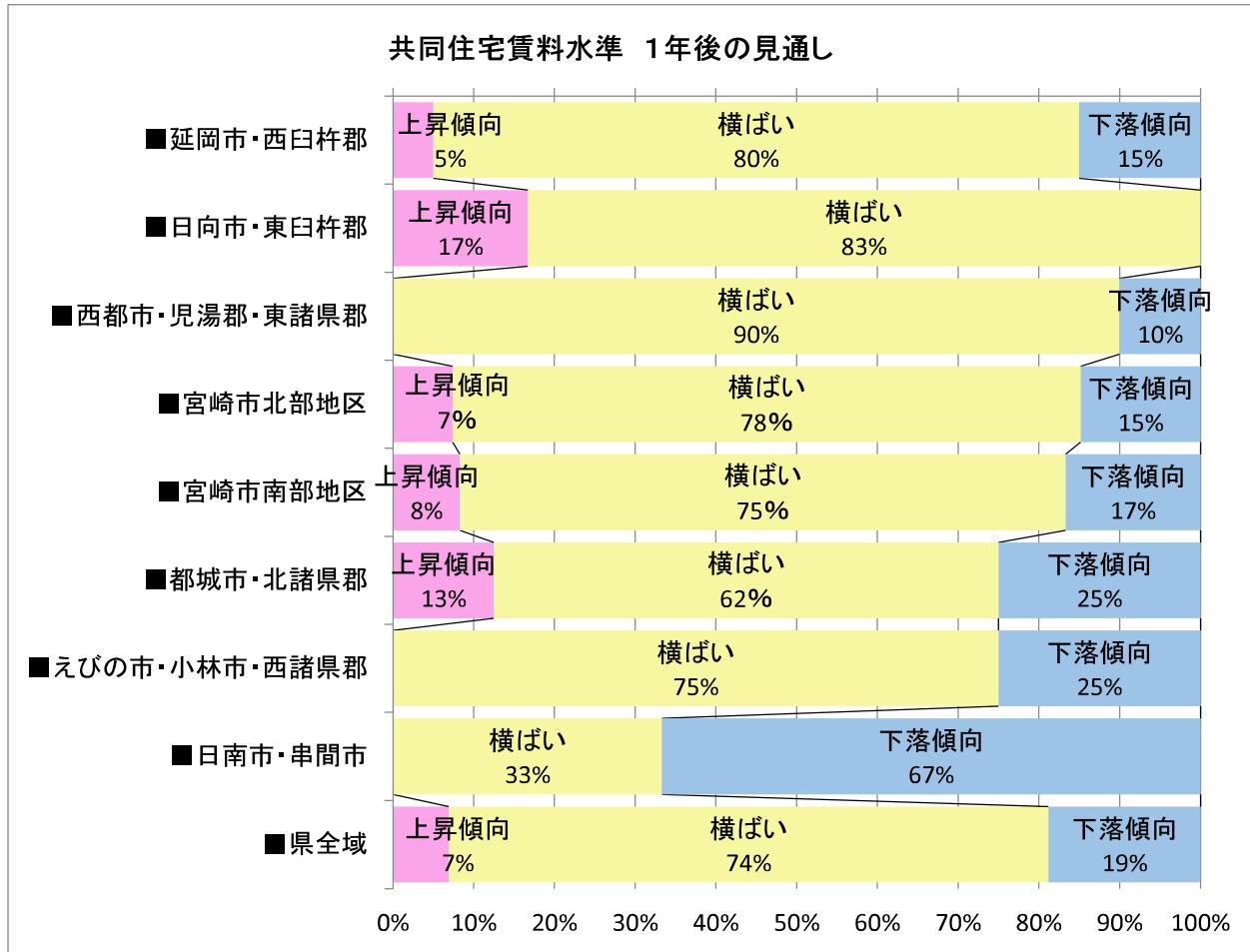
## 【共同住宅賃料】 実感



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

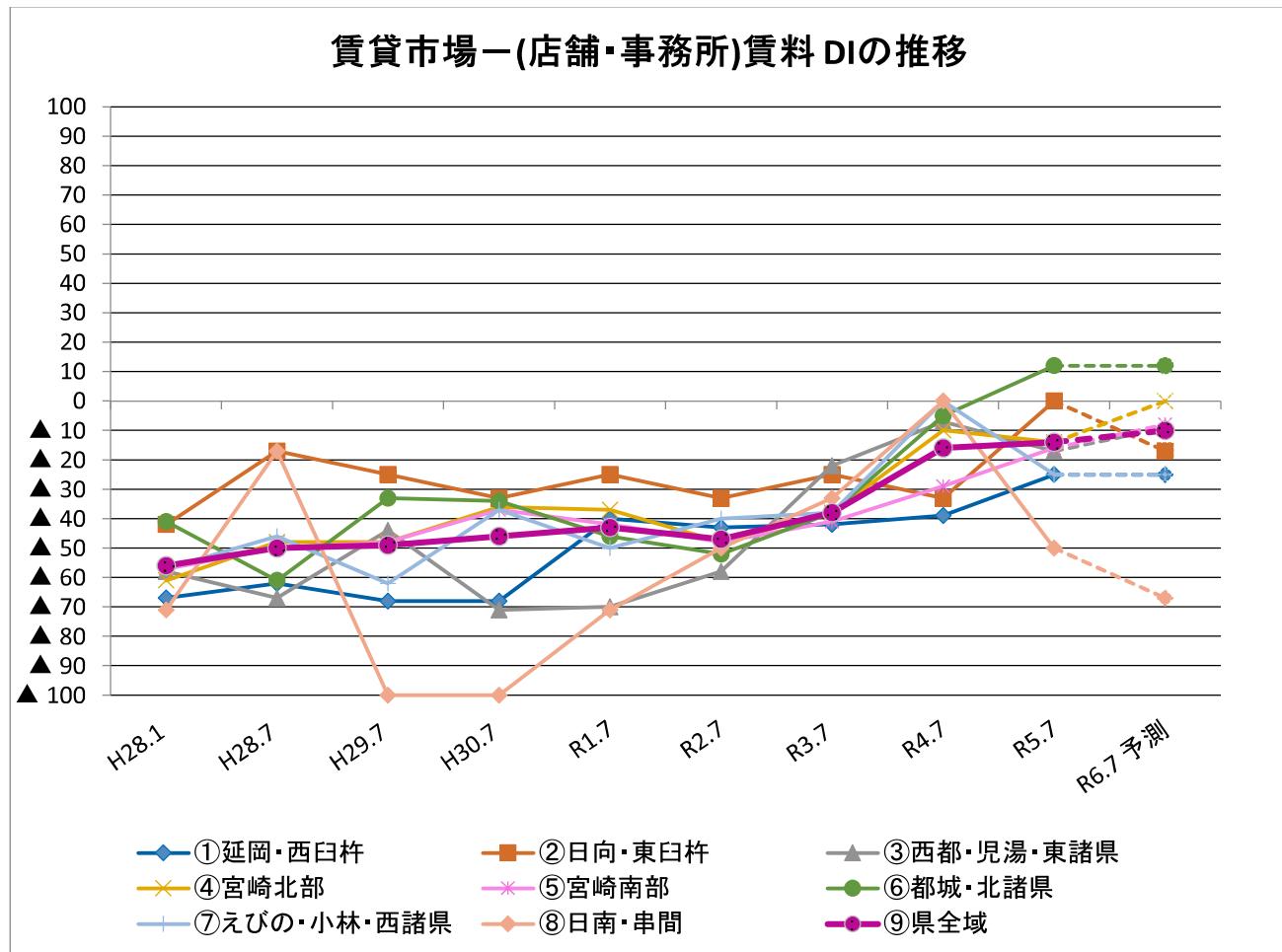
D問1.賃料水準(実感値)		1	2	3	
調査時点における過去1年間の賃料水準 (共同住宅)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	合計
延岡市・西臼杵郡	回答数	2	15	3	20
	DI指数	-5%	10%	75%	15%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	3	2	6
	DI指数	-16%	17%	50%	33%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	10	1	11
	DI指数	-9%	0%	91%	9%
宮崎市北部地区	回答数	3	23	1	27
	DI指数	7%	11%	85%	4%
宮崎市南部地区	回答数	1	9	2	12
	DI指数	-9%	8%	75%	17%
都城市・北諸県郡	回答数	2	10	3	15
	DI指数	-7%	13%	67%	20%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	3	1	4
	DI指数	-25%	0%	75%	25%
日南市・串間市	回答数	0	3	3	6
	DI指数	-50%	0%	50%	50%
県全域	回答数	9	76	16	101
	DI指数	-7%	9%	75%	16%

**【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1.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	1	16	3	20
	DI指数	-10%	5%	80%	15% 100%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	5	0	6
	DI指数	17%	17%	83%	0% 100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	9	1	10
	DI指数	-10%	0%	90%	10% 100%
宮崎市北部地区	回答数	2	21	4	27
	DI指数	-8%	7%	78%	15% 100%
宮崎市南部地区	回答数	1	9	2	12
	DI指数	-9%	8%	75%	17% 100%
都城市・北諸県郡	回答数	2	10	4	16
	DI指数	-12%	13%	62%	25% 100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	3	1	4
	DI指数	-25%	0%	75%	25% 100%
日南市・串間市	回答数	0	2	4	6
	DI指数	-67%	0%	33%	67% 100%
県全域	回答数	7	75	19	101
	DI指数	-12%	7%	74%	19% 100%



#### 【DI値】

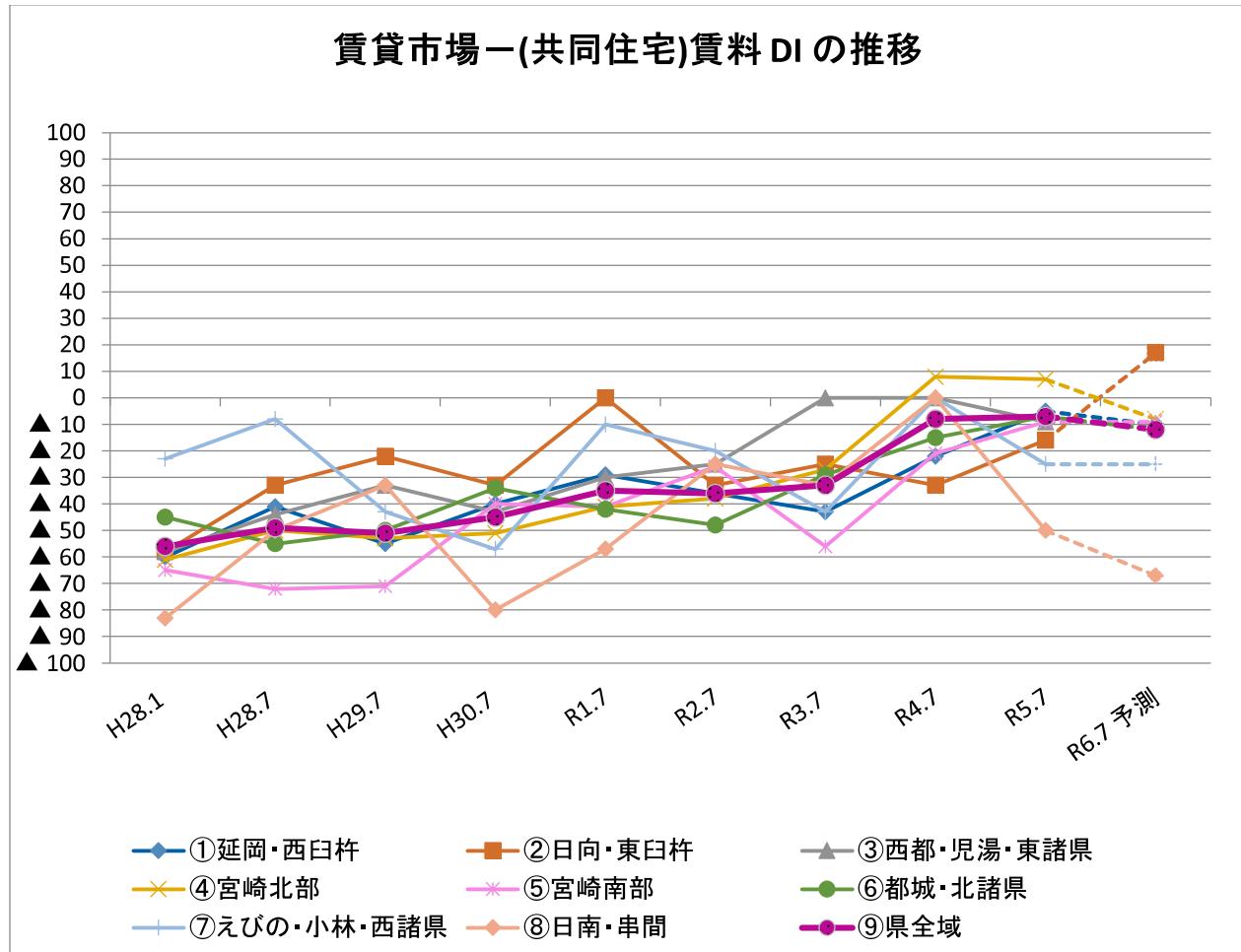
地域	H28.1	H28.7	H29.7	H30.7	R1.7	R2.7	R3.7	R4.7	R5.7	R6.7
①延岡・西臼杵	▲ 67	▲ 62	▲ 68	▲ 68	▲ 40	▲ 43	▲ 42	▲ 39	▲ 25	▲ 25
②日向・東臼杵	▲ 42	▲ 17	▲ 25	▲ 33	▲ 25	▲ 33	▲ 25	▲ 33	0	▲ 17
③西都・児湯・東諸県	▲ 58	▲ 67	▲ 44	▲ 71	▲ 70	▲ 58	▲ 22	▲ 7	▲ 17	▲ 9
④宮崎北部	▲ 61	▲ 48	▲ 48	▲ 36	▲ 37	▲ 48	▲ 38	▲ 10	▲ 14	0
⑤宮崎南部	▲ 57	▲ 50	▲ 48	▲ 37	▲ 42	▲ 48	▲ 41	▲ 29	▲ 16	▲ 8
⑥都城・北諸県	▲ 41	▲ 61	▲ 33	▲ 34	▲ 46	▲ 52	▲ 38	▲ 5	12	12
⑦えびの・小林・西諸県	▲ 57	▲ 46	▲ 62	▲ 37	▲ 50	▲ 40	▲ 38	0	▲ 25	▲ 25
⑧日南・串間	▲ 71	▲ 17	▲ 100	▲ 100	▲ 71	▲ 50	▲ 33	0	▲ 50	▲ 67
⑨県全域	▲ 56	▲ 50	▲ 49	▲ 46	▲ 43	▲ 47	▲ 38	▲ 16	▲ 14	▲ 10

令和5年7月の実感値は-14となり昨年からほぼ横ばいで、依然多くの地域で下落傾向が継続している。

県全域での上昇傾向回答割合は8%、下落傾向回答割合は22%で、昨年調査時とほぼ同値となった。DI値はマイナスにて推移しているものの、ウィズコロナ、アフターコロナとして新たなフェーズに入った昨年より下落傾向回答割合は大幅に減少しており、各地域ごとでも概ね同様の傾向がみられる。

1年後の予測値は、宮崎北部・南部及び都城市・北諸県地域とそれ以外で明暗が分かれ、3地域以外の上昇予測回答は0であるため、依然悲観的な状況が続くと予測する。

(上村)



令和5年7月の実感値は県全域のDI値は-7で昨年からほぼ横ばい、予測値は-12で若干の悪化となつた。

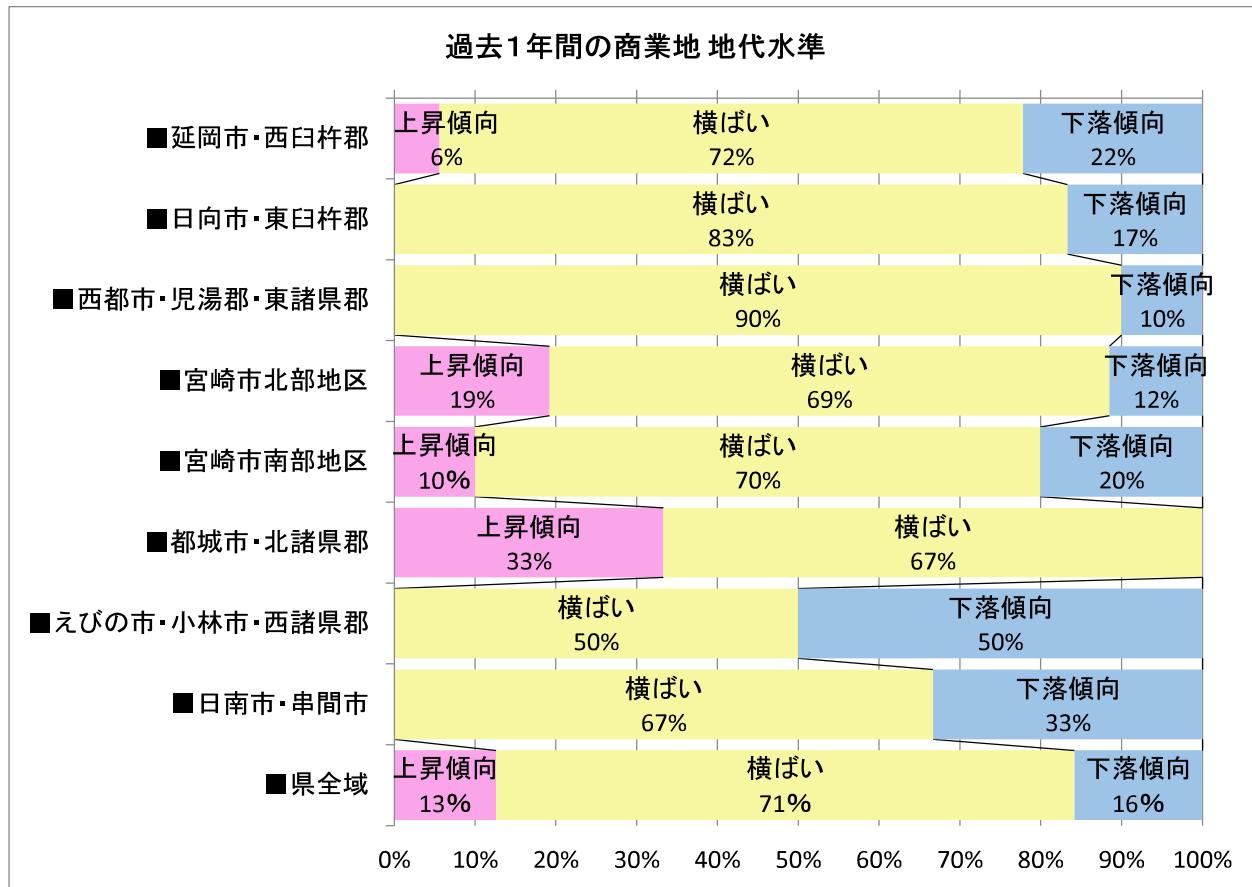
共同住宅の供給が顕著にみられる宮崎北部では昨年に続く上昇実感となり、昨年時点での上昇回答が0であった延岡・西臼杵、日向・東臼杵、宮崎南部では僅かに上昇回答が増えたことから改善がみられたもののDI値はマイナス傾向にある。

1年後については改善がみられた地域でもやや悲観的な予測となっている。なお、実感、予測共に上昇回答が0である西都・児湯・東諸県、えびの・小林・西諸県、日南・串間の市況は依然厳しく、第1回調査以降同様の傾向が継続している。

(上村)

## ②-1 商業地地代の動向と将来予測

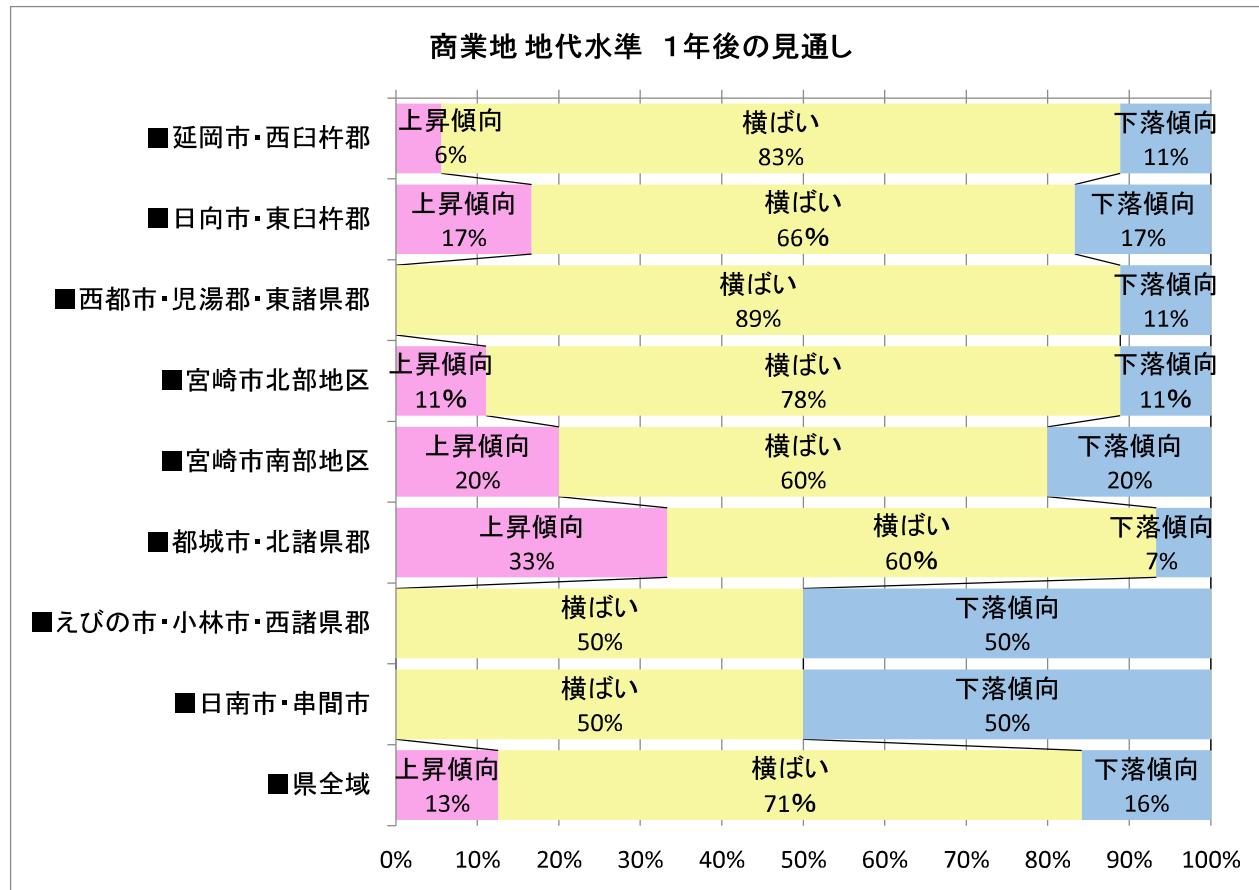
### 【商業地地代】 実感



※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	13	4	18
	DI指数	-16%	6%	72%	22%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	5	1	6
	DI指数	-17%	0%	83%	17%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	9	1	10
	DI指数	-10%	0%	90%	10%
宮崎市北部地区	回答数	5	18	3	26
	DI指数	7%	19%	69%	12%
宮崎市南部地区	回答数	1	7	2	10
	DI指数	-10%	10%	70%	20%
都城市・北諸県郡	回答数	5	10	0	15
	DI指数	33%	33%	67%	0%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	2	2	4
	DI指数	-50%	0%	50%	50%
日南市・串間市	回答数	0	4	2	6
	DI指数	-33%	0%	67%	33%
県全域	回答数	12	68	15	95
	DI指数	-3%	13%	71%	16%

**【商業地地代】** 予測

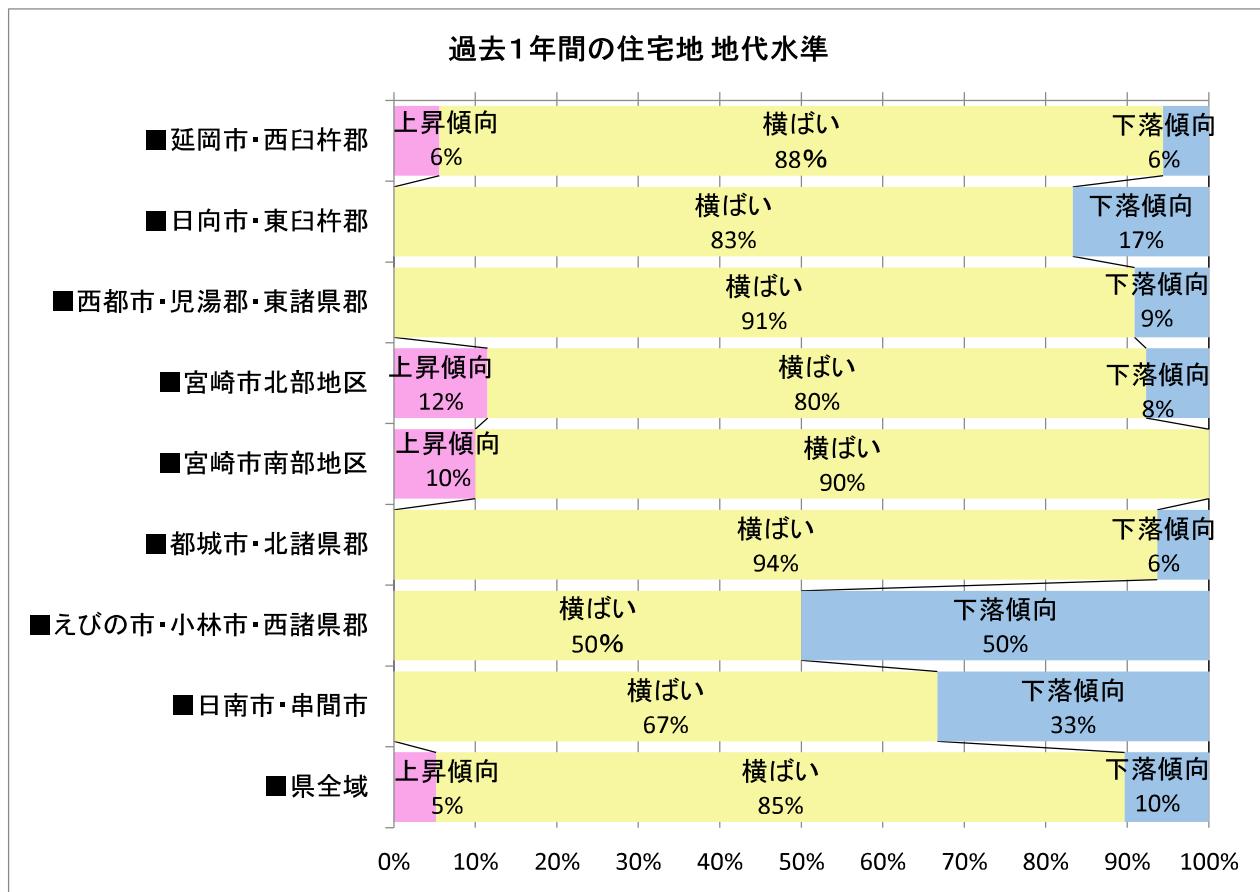


※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

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	15	2	18
	DI指数	-5%	6%	83%	11% 100%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	4	1	6
	DI指数	0%	17%	66%	17% 100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	8	1	9
	DI指数	-11%	0%	89%	11% 100%
宮崎市北部地区	回答数	3	21	3	27
	DI指数	0%	11%	78%	11% 100%
宮崎市南部地区	回答数	2	6	2	10
	DI指数	0%	20%	60%	20% 100%
都城市・北諸県郡	回答数	5	9	1	15
	DI指数	26%	33%	60%	7% 100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	2	2	4
	DI指数	-50%	0%	50%	50% 100%
日南市・串間市	回答数	0	3	3	6
	DI指数	-50%	0%	50%	50% 100%
県全域	回答数	12	68	15	95
	DI指数	-3%	13%	71%	16% 100%

## ②-2 住宅地地代の動向と将来予測

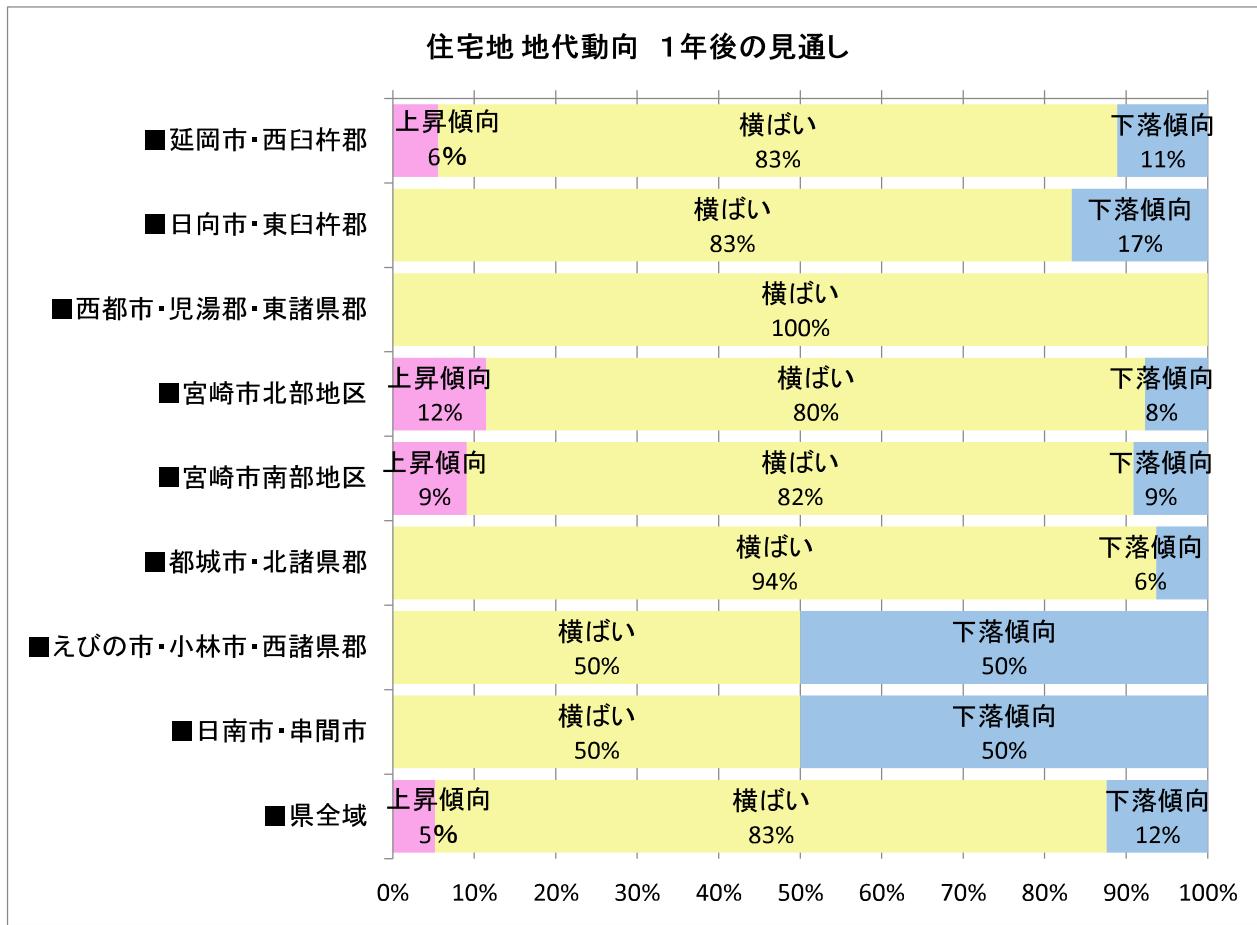
### 【住宅地地代】 実感



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

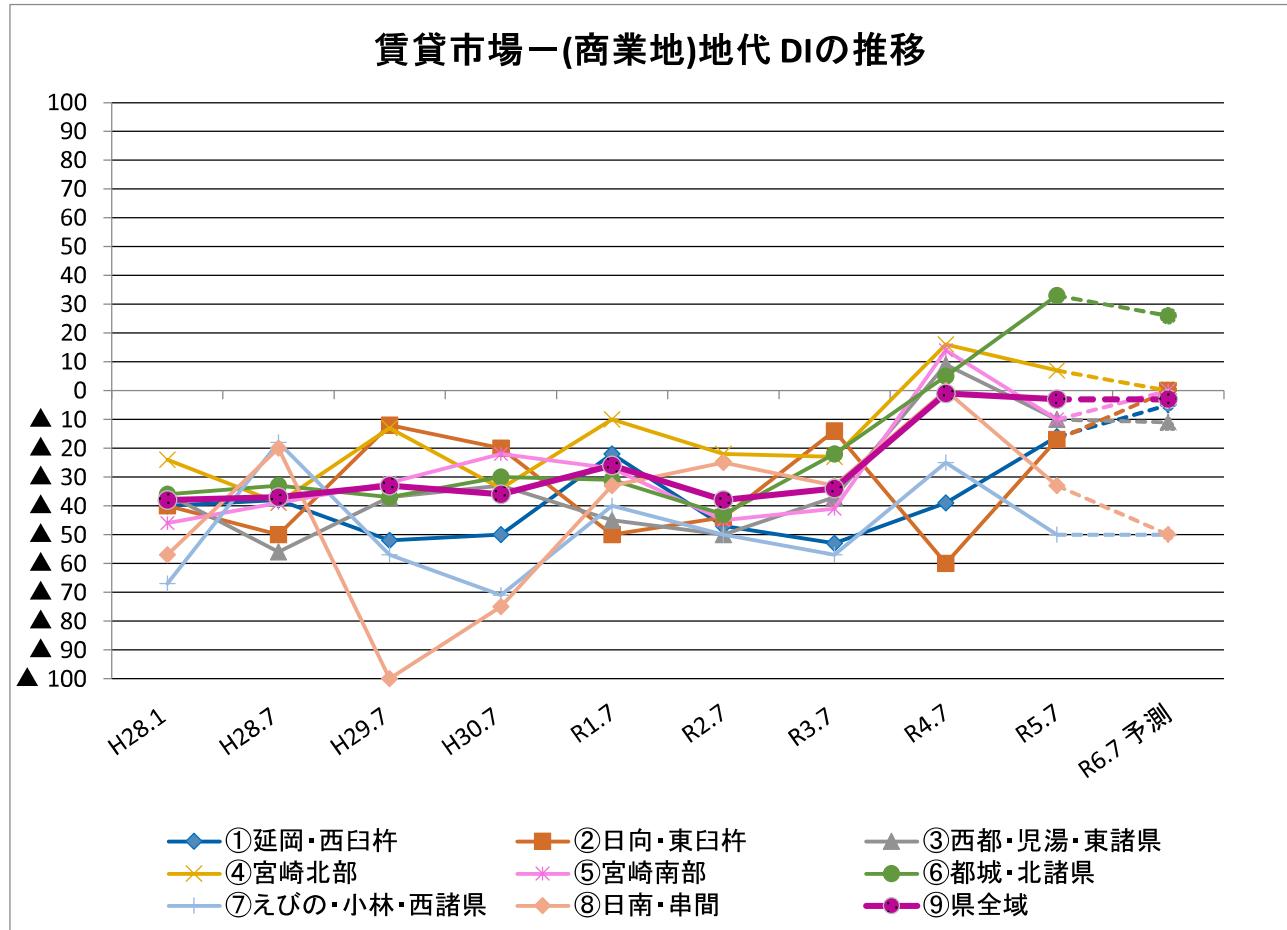
D問1.地代水準(実感値)		1	2	3	合計
調査時点における過去1年間の地代水準 (住宅地)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	1	16	1	18
	DI指数	0%	6%	88%	6%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	5	1	6
	DI指数	-17%	0%	83%	17%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	10	1	11
	DI指数	-9%	0%	91%	9%
宮崎市北部地区	回答数	3	21	2	26
	DI指数	4%	12%	80%	8%
宮崎市南部地区	回答数	1	9	0	10
	DI指数	10%	10%	90%	0%
都城市・北諸県郡	回答数	0	15	1	16
	DI指数	-6%	0%	94%	6%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	2	2	4
	DI指数	-50%	0%	50%	50%
日南市・串間市	回答数	0	4	2	6
	DI指数	-33%	0%	67%	33%
県全域	回答数	5	82	10	97
	DI指数	-5%	5%	85%	10%

**【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	1	15	2	18
	DI指數	-5%	6%	83%	11% 100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	5	1	6
	DI指數	-17%	0%	83%	17% 100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	10	0	10
	DI指數	0%	0%	100%	0% 100%
宮崎市北部地区	回答数	3	21	2	26
	DI指數	4%	12%	80%	8% 100%
宮崎市南部地区	回答数	1	9	1	11
	DI指數	0%	9%	82%	9% 100%
都城市・北諸県郡	回答数	0	15	1	16
	DI指數	-6%	0%	94%	6% 100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	2	2	4
	DI指數	-50%	0%	50%	50% 100%
日南市・串間市	回答数	0	3	3	6
	DI指數	-50%	0%	50%	50% 100%
県全域	回答数	5	80	12	97
	DI指數	-7%	5%	83%	12% 100%

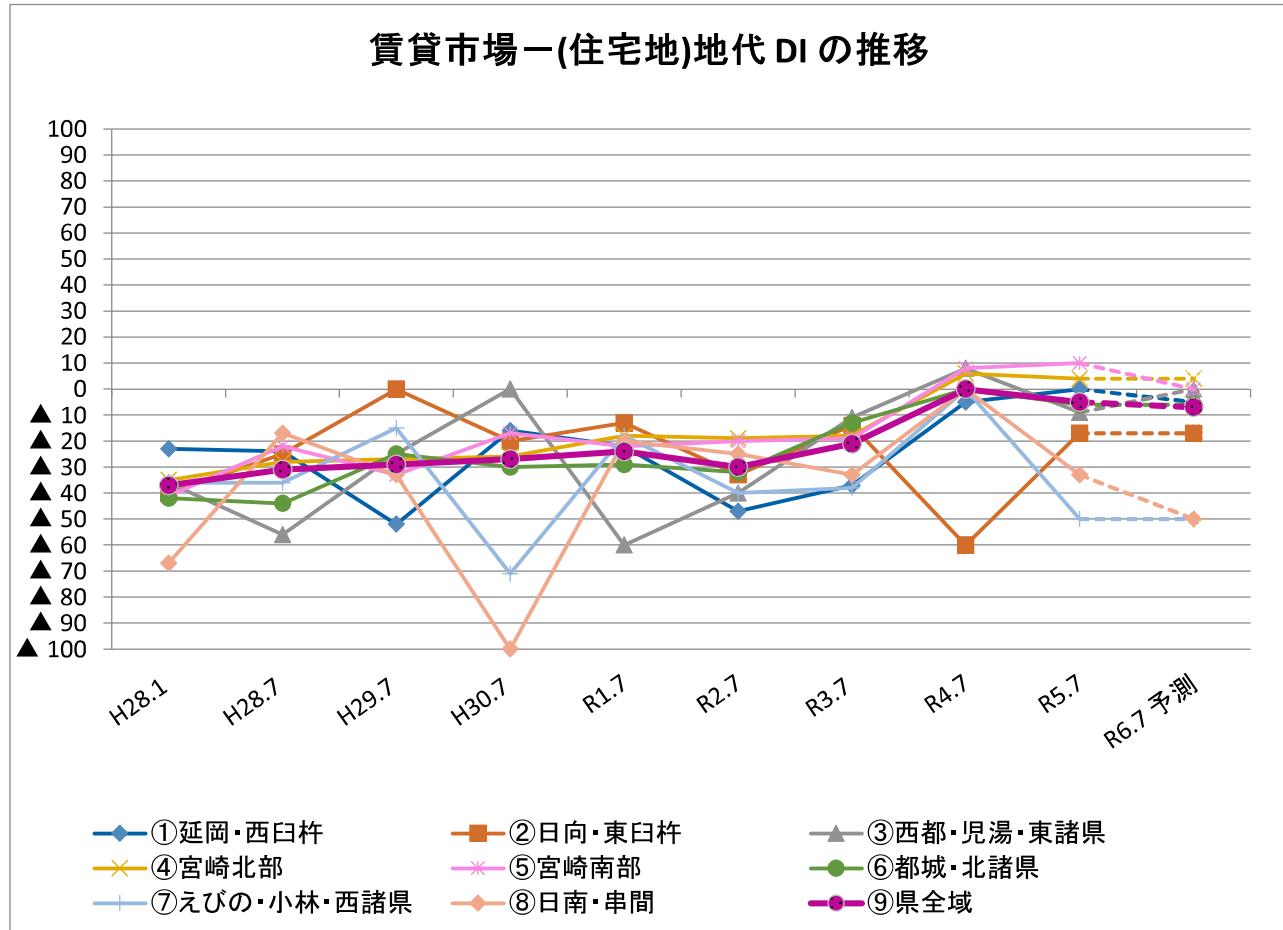


令和5年7月の実感値について県全域のDI値は-3で、昨年と概ね同じとなった。昨年は上昇傾向を示していた西都・児湯・東諸県、宮崎南部で下落傾向に転換した。延岡・西臼杵、日向・東臼杵ではやや改善傾向となった。

宮崎北部は、県下最大の繁華街ニシタチが存し、飲食店における客足が戻っているが、思ったほどの回復に至っていない状況にあり、1年後の予測が±0になった要因と考えられる。都城・北諸県地域では国道10号を中心に、幹線道路沿いにおける積極的な店舗の出店が見られる状況が続いている。また、「道の駅」都城NiQOLLが開業するなど、官民共に積極的な投資が続いていることから、1年後の予測値も+26と上昇傾向になったと考えられる。

本県全域の傾向としては約7割が横ばい、約1割5分が上昇乃至下落傾向で、全体的には大きな変動はない状況にある。

(傳田)



令和5年7月の実感値は、県全域で5ポイント悪化しー5となった。

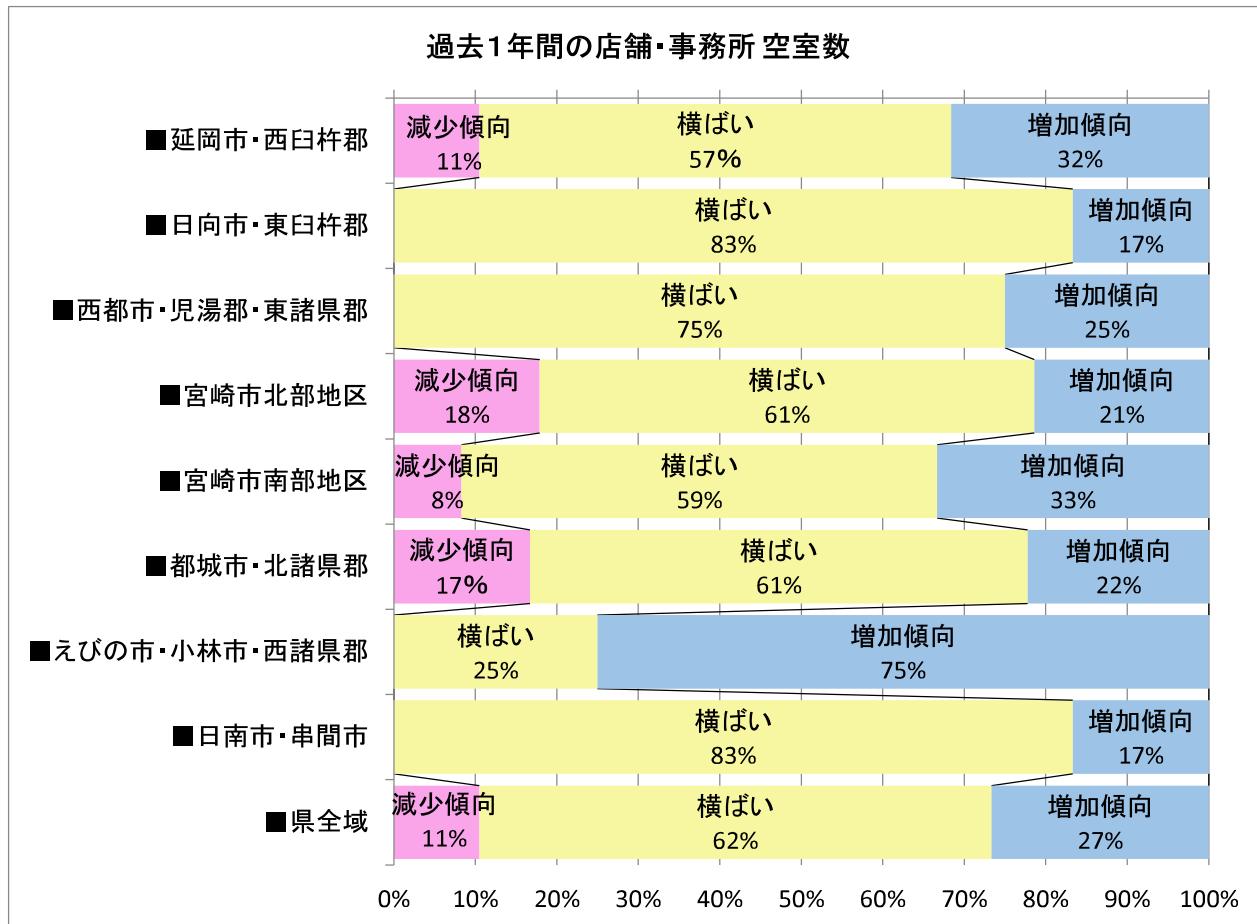
延岡・西臼杵は昨年に続いて改善傾向にあり±0となった。宮崎北部・南部は昨年と概ね同様の傾向を示し上昇傾向となった。都城・北諸県は昨年の±0から下落傾向となった。なお、日向・東臼杵、西都・児湯・東諸県、えびの・小林・西諸県、日南・串間は回答数が非常に少ないとことから各年の変動が大きいため、その分析は難しいものの、長期的にみると概ね下落傾向で推移している。

本県全域の傾向としては約8割が横ばいであると回答しており、住宅地における借地慣行が少ない地域でもあることから、住宅地の地代水準を慎重に見守る必要がある。

(傳田)

## ③-1 店舗・事務所空室数の動向

## 【店舗・事務所 空室数】 実感

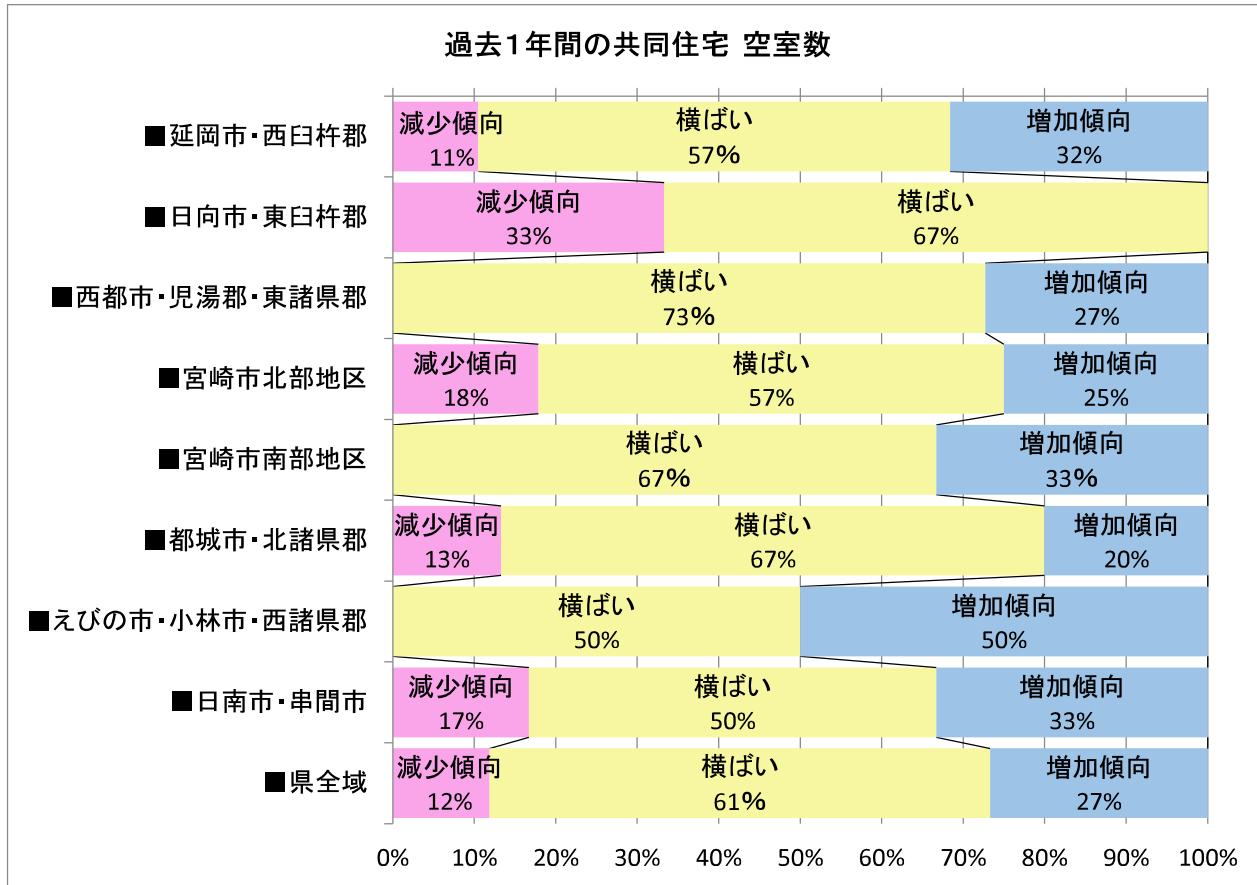


※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

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	2	11	6	19
	DI指数	-21%	11%	57%	32%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	5	1	6
	DI指数	-17%	0%	83%	17%
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	5	17	6	28
	DI指数	-3%	18%	61%	21%
宮崎市南部地区	回答数	1	7	4	12
	DI指数	-25%	8%	59%	33%
都城市・北諸県郡	回答数	3	11	4	18
	DI指数	-5%	17%	61%	22%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	1	3	4
	DI指数	-75%	0%	25%	75%
日南市・串間市	回答数	0	5	1	6
	DI指数	-17%	0%	83%	17%
県全域	回答数	11	66	28	105
	DI指数	-16%	11%	62%	27%

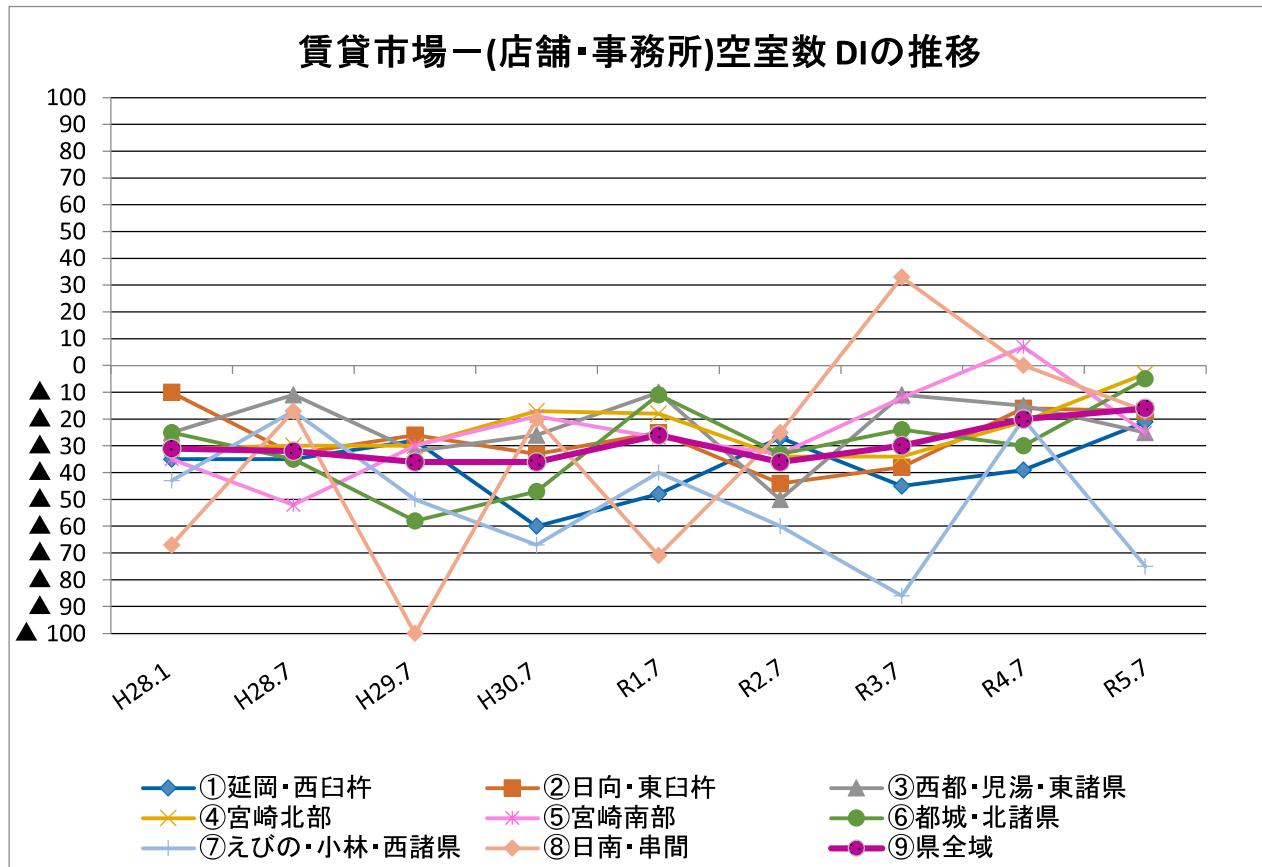
### ③-2 共同住宅空室数の動向

#### 【共同住宅 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 (共同住宅)	回答数	減少傾向	横ばい	増加傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	2	11	6	19
	DI指数	-21%	11%	57%	32%
日向市・東臼杵郡	回答数	2	4	0	6
	DI指数	33%	33%	67%	0%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	8	3	11
	DI指数	-27%	0%	73%	27%
宮崎市北部地区	回答数	5	16	7	28
	DI指数	-7%	18%	57%	25%
宮崎市南部地区	回答数	0	8	4	12
	DI指数	-33%	0%	67%	33%
都城市・北諸県郡	回答数	2	10	3	15
	DI指数	-7%	13%	67%	20%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	2	2	4
	DI指数	-50%	0%	50%	50%
日南市・串間市	回答数	1	3	2	6
	DI指数	-16%	17%	50%	33%
県全域	回答数	12	62	27	101
	DI指数	-15%	12%	61%	27%



#### 【D I 値】

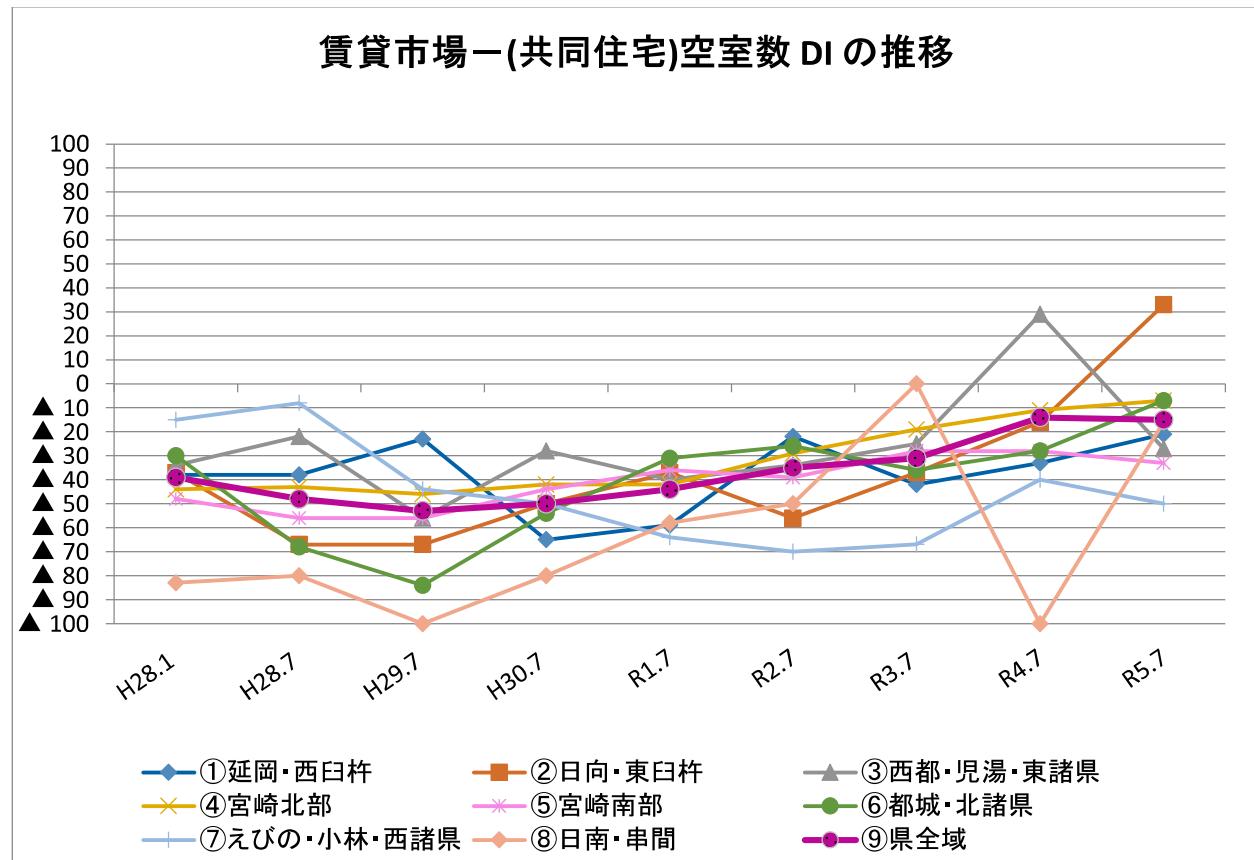
地 域	H28.1	H28.7	H29.7	H30.7	R1.7	R2.7	R3.7	R4.7	R5.7
①延岡・西臼杵	▲ 35	▲ 35	▲ 28	▲ 60	▲ 48	▲ 27	▲ 45	▲ 39	▲ 21
②日向・東臼杵	▲ 10	▲ 33	▲ 26	▲ 33	▲ 25	▲ 44	▲ 38	▲ 16	▲ 17
③西都・児湯・東諸県	▲ 25	▲ 11	▲ 32	▲ 26	▲ 10	▲ 50	▲ 11	▲ 15	▲ 25
④宮崎北部	▲ 31	▲ 30	▲ 30	▲ 17	▲ 18	▲ 34	▲ 34	▲ 21	▲ 3
⑤宮崎南部	▲ 35	▲ 52	▲ 30	▲ 19	▲ 27	▲ 33	▲ 12	7	▲ 25
⑥都城・北諸県	▲ 25	▲ 35	▲ 58	▲ 47	▲ 11	▲ 33	▲ 24	▲ 30	▲ 5
⑦えびの・小林・西諸県	▲ 43	▲ 17	▲ 50	▲ 67	▲ 40	▲ 60	▲ 86	▲ 20	▲ 75
⑧日南・串間	▲ 67	▲ 17	▲ 100	▲ 20	▲ 71	▲ 25	33	0	▲ 17
⑨県全域	▲ 31	▲ 32	▲ 36	▲ 36	▲ 26	▲ 36	▲ 30	▲ 20	▲ 16

令和5年7月の実感値（県全域）は-16で、調査開始以来9回連続でマイナスとなったものの、値自体は前回調査時（-20）とほぼ同じ水準で、状況としては概ね横ばいで推移している。

地域別でみると、宮崎南部地区とえびの・小林・西諸県地区で大きく悪化しており、特にえびの・小林・西諸県地区は-75で商業用不動産に対する賃貸需要の弱さが際立っている。その一方で、宮崎北部地区と都城・北諸県地区においてはマイナスながらもこれまでで最も高い値となっており、コロナ禍からの回復基調がうかがえる結果となった。

コロナ禍で実施された実質無利子・無担保の「ゼロゼロ融資」の返済が本格化していくなかで、エネルギーや原材料価格の上昇が飲食店舗等の経営にどのような影響を与えるか注視していく必要がある。

(中武)



#### 【D I 値】

地 域	H28.1	H28.7	H29.7	H30.7	R1.7	R2.7	R3.7	R4.7	R5.7
①延岡・西臼杵	▲ 38	▲ 38	▲ 23	▲ 65	▲ 59	▲ 22	▲ 42	▲ 33	▲ 21
②日向・東臼杵	▲ 37	▲ 67	▲ 67	▲ 50	▲ 37	▲ 56	▲ 37	▲ 16	33
③西都・児湯・東諸県	▲ 34	▲ 22	▲ 56	▲ 28	▲ 40	▲ 34	▲ 25	29	▲ 27
④宮崎北部	▲ 44	▲ 43	▲ 46	▲ 42	▲ 42	▲ 29	▲ 19	▲ 11	▲ 7
⑤宮崎南部	▲ 48	▲ 56	▲ 56	▲ 44	▲ 36	▲ 39	▲ 28	▲ 28	▲ 33
⑥都城・北諸県	▲ 30	▲ 68	▲ 84	▲ 54	▲ 31	▲ 26	▲ 36	▲ 28	▲ 7
⑦えびの・小林・西諸県	▲ 15	▲ 8	▲ 44	▲ 50	▲ 64	▲ 70	▲ 67	▲ 40	▲ 50
⑧日南・串間	▲ 83	▲ 80	▲ 100	▲ 80	▲ 58	▲ 50	0	▲ 100	▲ 16
⑨県全域	▲ 39	▲ 48	▲ 53	▲ 50	▲ 44	▲ 35	▲ 31	▲ 14	▲ 15

令和5年7月の実感値（県全域）は-15で、調査開始以来9回連続でマイナスとなったものの、値自体は前回調査時（-14）とほぼ同じで、状況としては概ね横ばいで推移している。

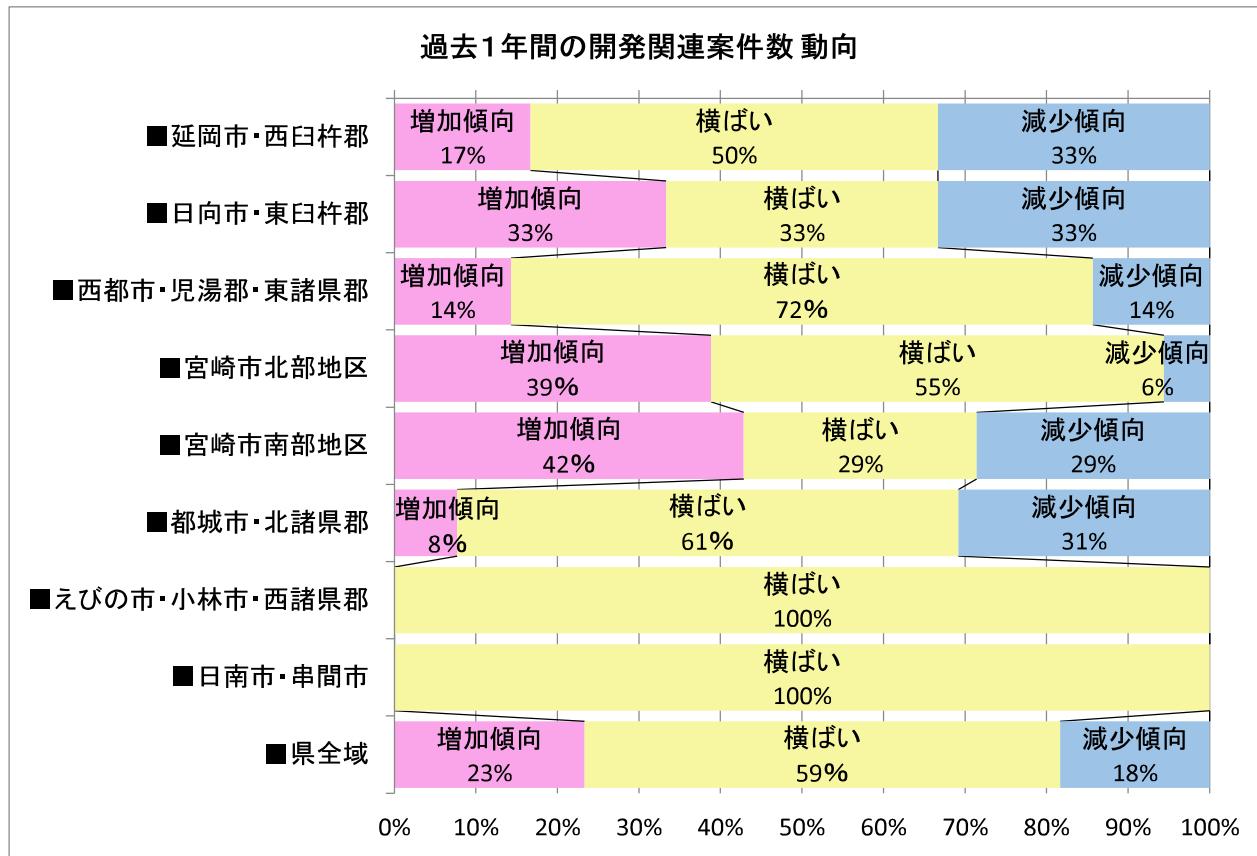
地域別でみると、日向・東臼杵地区で初めてプラスの値となったものの、その他の地区では概ね横ばいから若干の悪化傾向にあるとの判断が多い。前回、プラスの値となっていた西都・児湯・東諸県地区は今回大きく悪化している。その一方で、マイナス値ではあるものの、宮崎北部と都城・北諸県地区は前回から改善しており、学生をはじめとした人の流入や移動が回復し、共同住宅に対して底堅い需要があることが推測される。都市部においては共同住宅の新規供給が継続的に行われていることから、今後、築年数が経過した共同住宅の空室数の動向に注意が必要である。

(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

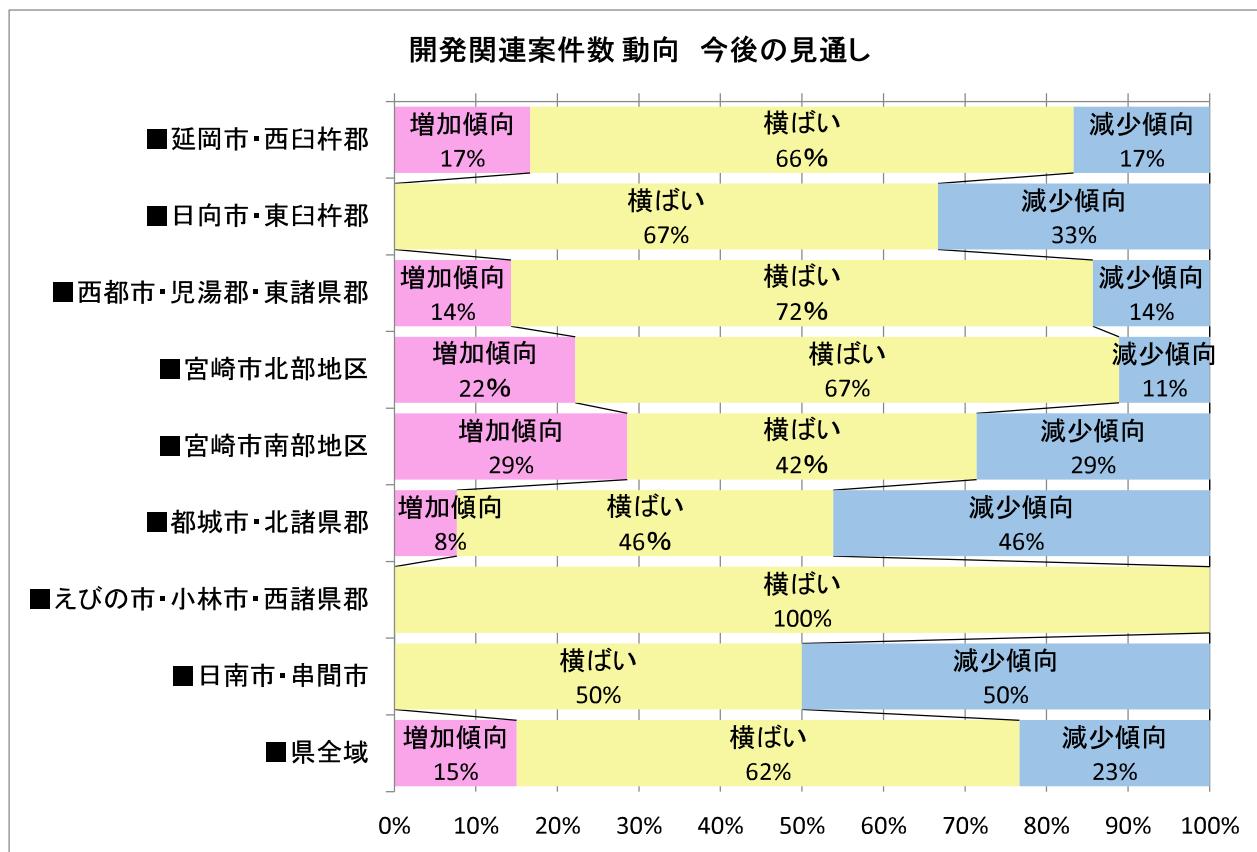
## 【開発進行中案件数】 実感



※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

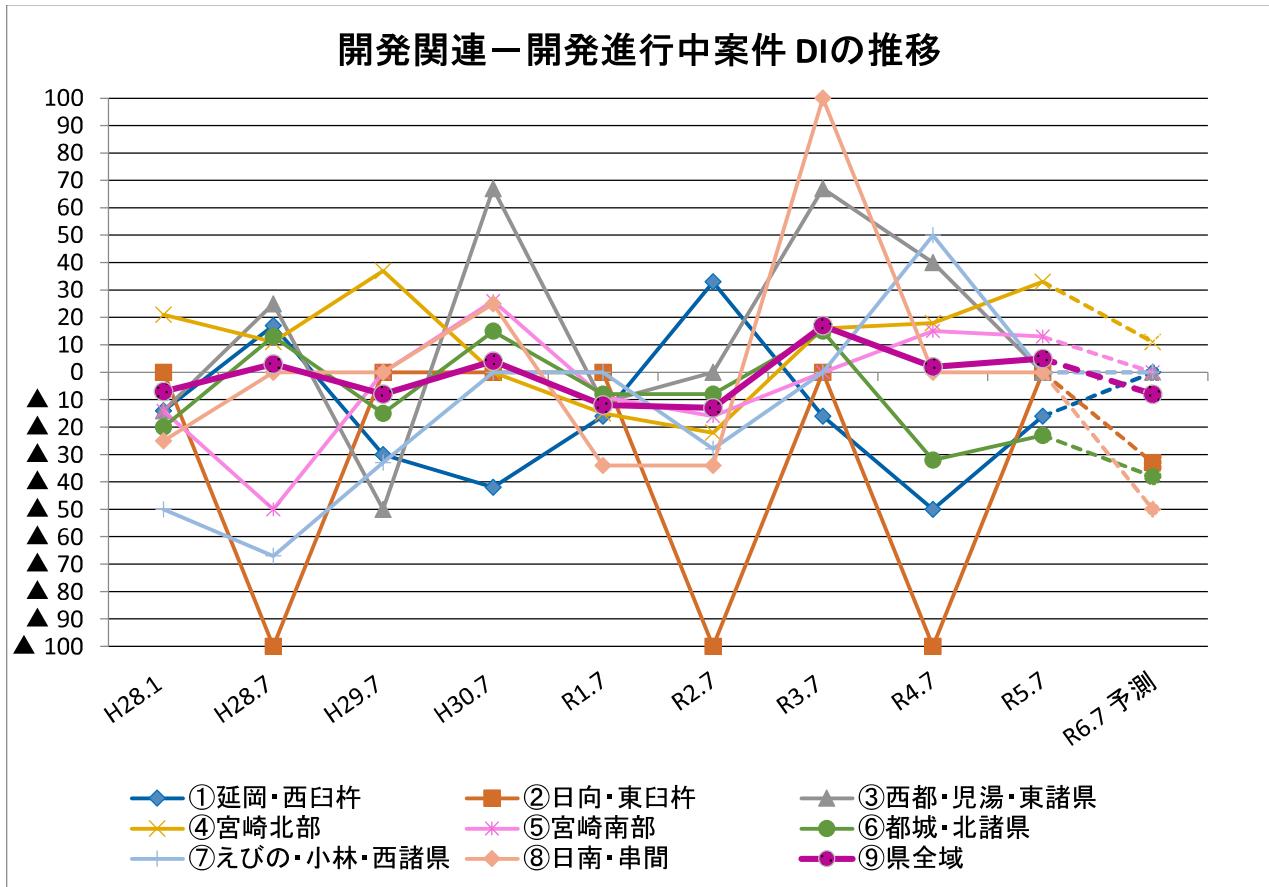
E(1)開発関連案件数(実感値)		1	2	3	合計
調査時点における過去1年間の開発関連案件数		増加傾向	横ばい	減少傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	1	3	2	6
	DI指數	-16%	17%	50%	33% 100%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	1	1	3
	DI指數	0%	33%	33%	33% 99%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	5	1	7
	DI指數	0%	14%	72%	14% 100%
宮崎市北部地区	回答数	7	10	1	18
	DI指數	33%	39%	55%	6% 100%
宮崎市南部地区	回答数	3	2	2	7
	DI指數	13%	42%	29%	29% 100%
都城市・北諸県郡	回答数	1	8	4	13
	DI指數	-23%	8%	61%	31% 100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	4	0	4
	DI指數	0%	0%	100%	0% 100%
日南市・串間市	回答数	0	2	0	2
	DI指數	0%	0%	100%	0% 100%
県全域	回答数	14	35	11	60
	DI指數	5%	23%	59%	18% 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	4	1	6
	DI指數	0%	17%	66%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	2	1	3
	DI指數	-33%	0%	67%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	5	1	7
	DI指數	0%	14%	72%	100%
宮崎市北部地区	回答数	4	12	2	18
	DI指數	11%	22%	67%	100%
宮崎市南部地区	回答数	2	3	2	7
	DI指數	0%	29%	42%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	1	6	6	13
	DI指數	-38%	8%	46%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	4	0	4
	DI指數	0%	0%	100%	100%
日南市・串間市	回答数	0	1	1	2
	DI指數	-50%	0%	50%	100%
県全域	回答数	9	37	14	60
	DI指數	-8%	15%	62%	100%



#### 【D I 値】

地 域	H28.1	H28.7	H29.7	H30.7	R1.7	R2.7	R3.7	R4.7	R5.7	R6.7
①延岡・西臼杵	▲ 14	17	▲ 30	▲ 42	▲ 16	33	▲ 16	▲ 50	▲ 16	0
②日向・東臼杵	0	▲ 100	0	0	0	▲ 100	0	▲ 100	0	▲ 33
③西都・児湯・東諸県	▲ 14	25	▲ 50	67	▲ 11	0	67	40	0	0
④宮崎北部	21	11	37	0	▲ 15	▲ 22	16	18	33	11
⑤宮崎南部	▲ 14	▲ 50	0	26	▲ 9	▲ 16	0	15	13	0
⑥都城・北諸県	▲ 20	13	▲ 15	15	▲ 8	▲ 8	15	▲ 32	▲ 23	▲ 38
⑦えびの・小林・西諸県	▲ 50	▲ 67	▲ 33	0	0	▲ 28	0	50	0	0
⑧日南・串間	▲ 25	0	0	25	▲ 34	▲ 34	100	0	0	▲ 50
⑨県全域	▲ 7	3	▲ 8	4	▲ 12	▲ 13	17	2	5	▲ 8

令和5年7月の実感値（県全域）は+5で、プラス幅は小さいものの、3年連続でプラスの値となつた。

地域別でみると、宮崎市内（宮崎北部・宮崎南部）のみがプラスの値となり、都市部でマンション開発や宅地開発が継続的に行われている状況が鮮明となった。昨年まで2年連続でプラスの値となっていた西都・児湯・東諸県地区や調査開始以来初めてプラスの値となっていたえびの・小林・西諸県地区ではゼロとなり、宅地開発の勢いが弱まっている。

令和6年7月の予測値（県全域）は-8となり、延岡・西臼杵地区を除く全地区で横ばい又は悪化するとの予測結果となつた。特に日向・東臼杵、都城・北諸県、日南・串間地区で悪化するとの見通しが強くなっている。先行きに不透明感をもたらす要因として、人口減少による有効需要の減退のほか、宅地開発に要する人件費や資材価格の高騰も影響を及ぼしているのではないかと思われる。そのような状況のなか、宮崎北部地区は唯一プラスの値をキープしており、宅地需要の高さがうかがえる。

(中武)

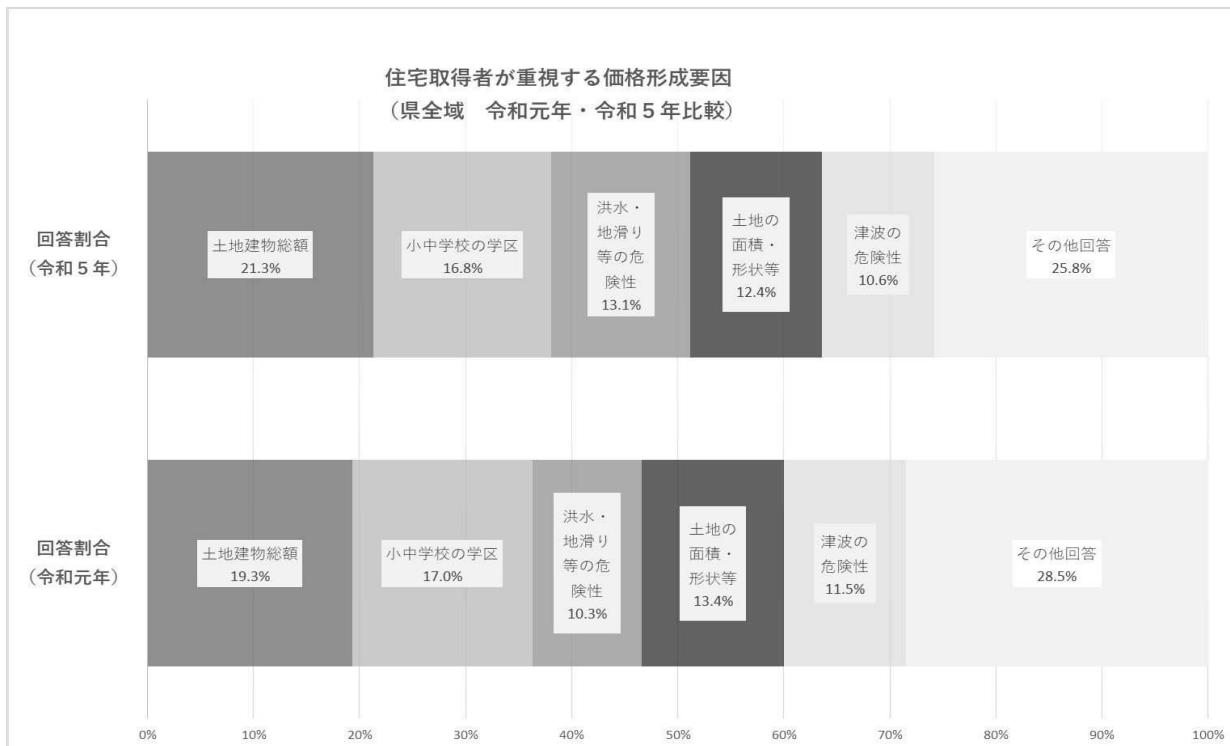
## ◆トピック調査◆

住宅取得者が重視する要因についてのアンケート(有効回答数:748)

### [概 要]

調査結果を概観すると、住宅取得者が重視する要因で最も多かった回答項目は土地建物総額(21.3%)、次いで、小中学校の学区(16.8%)、洪水・地滑り等の危険性(13.1%)の順となつた。その一方で、大都市圏の住宅取得者が特に重視している要因となっている「駅・バス停への距離」の回答割合は0.8%にとどまっており、県内の住宅取得者は、交通に関する利便性よりも、小中学校の学区や生活上の安全性(災害の危険性の低さなど)をより重視しているという強い傾向がみられた。

災害等に関連する項目について、令和元年調査時の回答割合と比較すると、津波の危険性に関する回答割合は令和元年の11.5%から令和5年は10.6%とわずかに減少したものの、全国的に台風や大雨による甚大な被害が近年多く発生していることもあって、洪水・地滑り等の危険性に関する回答割合は、令和元年の10.3%から令和5年が13.1%と増加する結果となつた。



選択肢	今回(令和5年)		前回(令和元年)	
	回答数	回答割合	回答数	回答割合
土地建物総額	159	21.3%	193	19.3%
土地の面積・形状等	93	12.4%	134	13.4%
駅・バス停への距離	6	0.8%	18	1.8%
洪水・地滑り等の危険性	98	13.1%	103	10.3%
津波の危険性	79	10.6%	115	11.5%
道路の幅員	36	4.8%	53	5.3%
日照・道路づけ	52	7.0%	89	8.9%
商業施設(種類・距離)	30	4.0%	50	5.0%
職場への距離	39	5.2%	38	3.8%
小中学校の学区	126	16.8%	170	17.0%
病院・医療・介護施設への距離	24	3.2%	38	3.8%
その他	6	0.8%	0	0.0%

## ◆トピック調査◆

### 建築費(新築住宅)の傾向についてのアンケート(有効回答数:160)

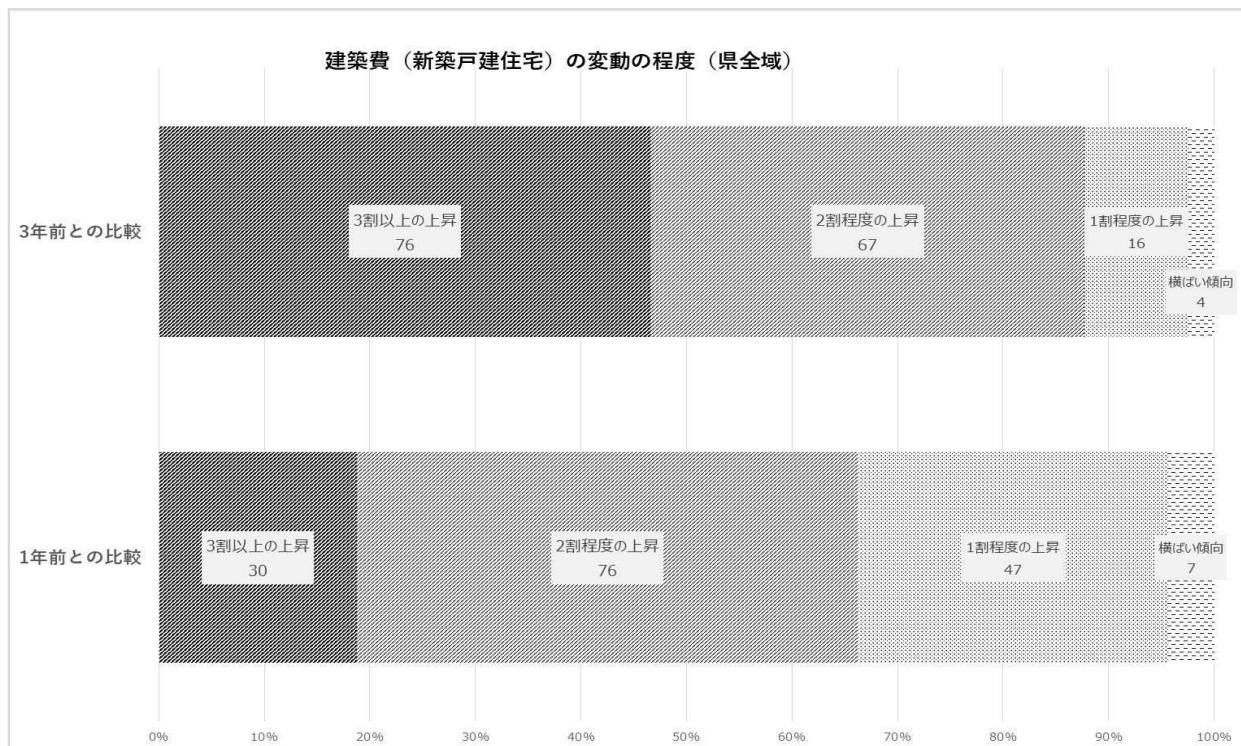
#### [概要]

回答者の存する不動産物件取扱エリア内で、1年前及び3年前と比較した建築費(新築戸建住宅)の変動の程度がどの程度か質問したところ、1年前との比較で最も多かった回答は「2割程度の上昇」(47.5%)で、回答のほぼ半数を占めており、次いで、「1割程度の上昇」(29.4%)となつた。3年前との比較で最も多かった回答は「3割以上の上昇」(46.6%)、次いで、「2割程度の上昇」(41.1%)で、この2つで回答の約9割を占める結果となつた。

次に、全国的な新築住宅の建築費上昇傾向が、回答者の不動産物件取扱エリア内の不動産市場に及ぼしている影響内容について質問した。上位を占めた回答は、「建物延べ面積の狭小化」、「地価の安いエリアに需要が移行」、「土地面積の狭小化」、「中古住宅の需要増大」で、「特に影響はない」という回答については9%にとどまった。

近年、建築資材価格の高騰や労務費の上昇などにより、全国的に建物建築費の上昇傾向が続いているが、県内の新築戸建住宅についても同様に建築費の上昇傾向が続き、土地面積の狭小化や中古住宅の需要増大など、県内の住宅売買市場にさまざまな影響を及ぼしていることが、今回の調査結果からも明らかになつた。

#### Q. 建築費(新築戸建住宅)の変動の程度(1年前及び3年前との比較)

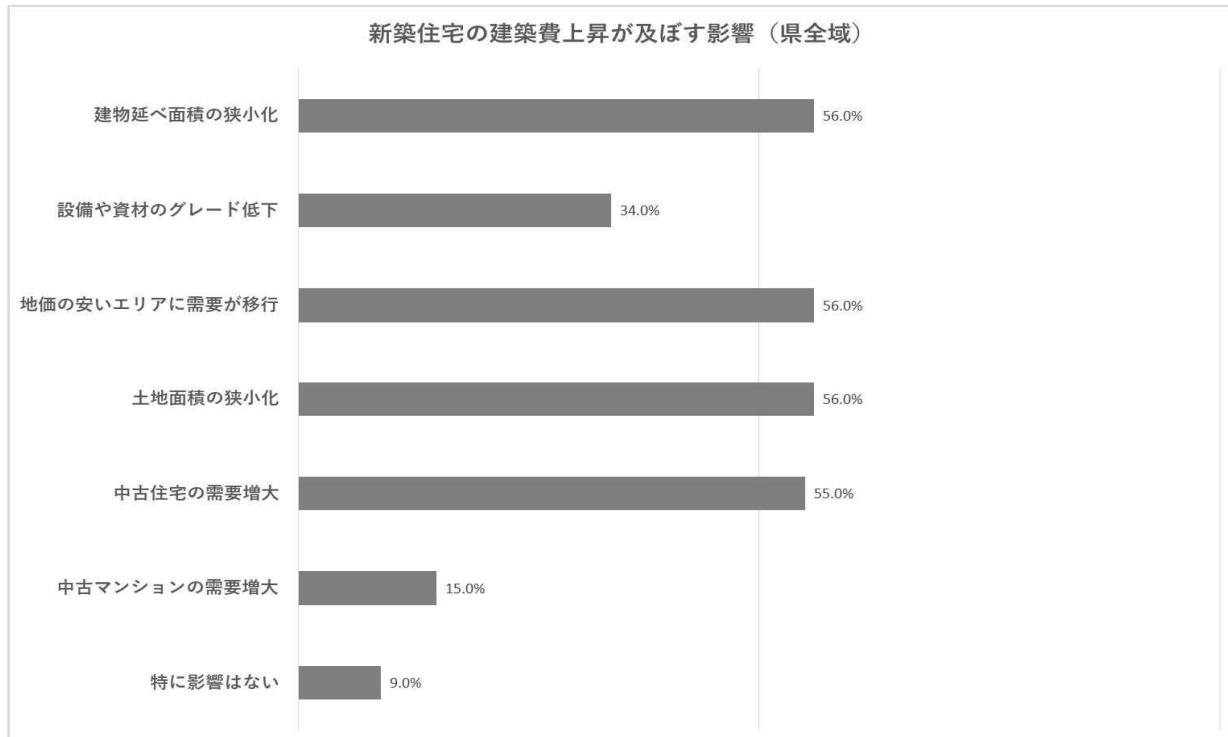


選択肢	3年前との比較		1年前との比較	
	回答数	回答割合	回答数	回答割合
3割以上の上昇	76	46.6%	30	18.8%
2割程度の上昇	67	41.1%	76	47.5%
1割程度の上昇	16	9.8%	47	29.4%
横ばい傾向	4	2.5%	7	4.4%
下落傾向	0	0.0%	0	0.0%

## ◆トピック調査◆

### 建築費(新築住宅)の傾向についてのアンケート

#### Q. 全国的な新築住宅の建築費上昇傾向が及ぼす影響



選択肢	回答数	回答割合
建物延べ面積の狭小化	90	56%
設備や資材のグレード低下	55	34%
地価の安いエリアに需要が移行	90	56%
土地面積の狭小化	90	56%
中古住宅の需要増大	89	55%
中古マンションの需要増大	24	15%
特に影響はない	14	9%

※回答割合 = 項目回答数 ÷ 回答社数(161社)

### III. 雜感

本年も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にご賛同・ご協力いただき、第9回目を迎える本調査を無事に執り行うことができました。関係者のみなさまに厚く御礼申し上げます。

今回の調査結果は、県内の不動産市況について令和5年7月時点の実感値及び1年後の予測値をとりまとめたものです。調査結果を概観すると、宮崎県内における不動産市況の改善をより感じさせる結果となりました。

住宅地の地価動向については、上昇傾向との回答が比較的多くみられました。新型コロナウイルスの5類移行などを背景に、個人消費は緩やかに回復しつつあるなかで、住宅地に対する需要が比較的堅調に推移していることがうかがえる結果となっています。また、実感値を個別エリアごとにみると、日向・東臼杵、宮崎北部、宮崎南部の各地区で住宅地の地価が上昇傾向との回答が多くみられました。

商業地の地価動向について、県全域でみると上昇傾向との回答が若干多い結果となりました。中心商業地での店舗・事務所に関する賃貸需要や建物新築の動きなどでの強い改善傾向はまだみられないものの、県内観光需要の回復傾向もあって、観光地や繁華街でにぎわいが戻ってきてることも調査結果に影響したものと推察されます。また、実感値・予測値を個別エリアごとにみると、宮崎北部、宮崎南部、都城・北諸県の各地区で、商業地の地価(実感値・予測値)が上昇傾向との回答が比較的多くみられたものの、その他の地区では、実感値・予測値とも下落傾向との回答が多く、エリアによる二極化傾向がみられました。

その他の調査結果のなかで、中古マンションについては、前回に引き続き、価格が上昇しているとの回答が多くみられ、マンションに対する需要が比較的旺盛な状況が続いていることを反映する結果となっています。

さらに、本調査では、追加アンケート調査(トピック調査)のなかで、建築費(新築戸建住宅)の上昇傾向の影響に関するアンケート調査を行いました。近年、建築資材価格の高騰や労務費の上昇などによって、全国的に建物建築費の上昇傾向が続いているが、県内の新築戸建住宅についても同様に建築費の上昇傾向が続き、土地面積の狭小化や中古住宅の需要増大など、県内の住宅売買市場にさまざまな影響を及ぼしていることが、今回の調査結果からも明らかになりました。

本調査は、宮崎県内の地価動向がどのように変化していくのか、その判断指標として県民の方々に広く活用していくことを目的として調査・分析を行ったもので、調査結果については、公益社団法人宮崎県不動産鑑定士協会のホームページ(<https://kantei-miyazaki.jp/di/>)で公表するなど、今後も広く県民の方々へのPR活動を続けてまいります。関係者のみなさまにおかれましては、今後とも本調査へのご協力のほど、何卒宜しくお願ひ申し上げます。

令和5年10月2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 西村 哲治

## IV. 調査票 各設問(D 問 4、E(3)、F、I)へのコメント一覧

### 賃貸市場について

(延岡市・西臼杵郡)

- ◆ 築後10年経過になると空室が増えてくる。

(日向市・東臼杵郡)

- ◆ 3月末異動時期の繁忙期が無くなった。
- ◆ 一部今までにない豪華マンションが建っており、入居も堅調である。

(西都市・児湯郡・東諸県郡)

- ◆ 駐車場付店舗、貸倉庫の需要はあるが物件不足。
- ◆ 取り扱いは無いが、一戸建て賃貸の問い合わせがある。
- ◆ 新築物件の需要は多いが、既存賃貸物件は低家賃を希望する傾向。
- ◆ 家賃相場は物価指数に連動されるといわれている。近年の物価上昇にて、相場家賃を確実に上昇させる。

(宮崎市北部地区/大淀川以北)

- ◆ テナントビルの満室など動きが見える。
- ◆ 店舗、事務所は山形屋から宮崎駅に向けての広島通りが人気があるが物件がない。
- ◆ 現在の家賃は全般的に高すぎる。結果として、低所得者は質の悪い建売住宅を購入せざるを得なくなる。

(都城市・北諸県郡)

- ◆ 都市の場合、「用途制限区域」が問題。
- ◆ 家主の投資金額が入居率に比例している。
- ◆ 都城エリアの賃料は所得水準をオーバーする。
- ◆ 新築価格が急上昇して、次の計画が立てにくくなっている。
- ◆ 建設数が多くなり家賃が少しずつ下落し、空室数が増加している。
- ◆ ペット飼育の希望が増加しているので、ペット可物件の対応、クレーム処理の対応を考えなければならない。

(えびの市・小林市・西諸県郡)

- ◆ 空き物件が目立つ。
- ◆ 家賃の希望が3万円台と5万円台の二極分化がみられ、90%近くが低額家賃希望である。

(日南市・串間市)

- ◆ 高速道路開通による賃貸需要の低下。
- ◆ 家賃は下落、設備を完備しても(リフォーム含む)入居者が決まらない。借主が少なくなってきたのは空室募集の件数をみると明らかに分かること。分岐点は高速道路の開通だった。

### 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)

- ◆ 今現在ある地域で約4,000m<sup>2</sup>取得していて、今後行政の事前協議に県の認可を受けて下りるか否か検討中。だが、人口減少しているさなか、宅地が今後必要か否かを行政がどう判断してくれるのか。

(日向市・東臼杵郡)

- ◆ 行政の許認可が厳しくなってきた。

(西都市・児湯郡・東諸県郡)

- ◆ 宅地の新たな開発には条件が厳しさを増している。(土砂災害特別警戒区域の指定土地など)。

(宮崎市北部地区/大淀川以北)

- ◆ 中心部の土地情報を詳しく知れたらありがたい。
- ◆ 開発できる土地は減少傾向にあるように思える。
- ◆ 宅地開発、マンション開発、両方とも需要は多いが、物件が少ない。

(宮崎市南部地区/大淀川以南)

- ◆ 地域貢献のもと、大淀地区にマンションを含めた再開発施設ができるのかと大きな期待感を持っている。

(都城市・北諸県郡)

- ◆ 相続による売却物件の土地が次々に売りにでている。
- ◆ 市外の業者によって小規模開発が進んでいる。
- ◆ 新築価格の急上昇で次に計画が立てられない。
- ◆ 市役所の規制が細かい。責任逃れのような行政指導が目に余る。

(えびの市・小林市・西諸県郡)

- ◆ 賃貸、自宅建築希望とともに、スーパー、学校、病院、銀行等、徒歩で行ける立地の需要が多い。

(日南市・串間市)

- ◆ 住宅用宅地開発を多く見かける。いつまで新築住宅建設が続くのかと不安になる。

**コロナ後の展望について**

(延岡市・西臼杵郡)

- ◆ リフォーム、リノベーションの増加。
- ◆ コロナもある程度落ち着いたが、今後また第9波がある場合、不動産の売却&購入の相場に動きができると思うので、コロナ禍の時より良いと思う。

(日向市・東臼杵郡)

- ◆ コロナ禍前と変わらない。
- ◆ 一部売却を急ぐ傾向にある。
- ◆ 物価高騰による住宅地価上昇が起きている。

(西都市・児湯郡・東諸県郡)

- ◆ テレワーク等の就業の変革に伴う都市部からの転入・移住促進に期待する。
- ◆ 行動制限が緩和されれば、住宅見学会や案内も積極的に行うことが可能ですね！
- ◆ レジャー関連への意識が回復すると同時に、分譲地や新築用地需要が落ちてきている。
- ◆ 安価な中古住宅への人気は高い。建築資材高騰の傾向は建築価格が通常だった5年前頃の中古住宅がより安いイメージへと移行し好調な売れ行きであるが、物件が少ない。

#### (宮崎市北部地区/大淀川以北)

- ◆ 銀行も融資水準を下げられないか検討必要！
- ◆ 人の動きは活発になり、心理的にも物件の購入に前向きな傾向である。
- ◆ 行動制限や規制などの緩和、撤廃で消費活動が盛んになると考えられる。
- ◆ 当社もニシタチのテナントビルなどコロナの影響が大きくあったが、活気が戻ってきたように感じる。
- ◆ 県、市、宅建協会をはじめ、各種団体がコロナで落ち込んだ県民の気持ちを再び奮い立たせるような事業啓発キャンペーンみたいなものが欲しい。
- ◆ コロナが発生した当初は一般市民(お客様)にも行動に制限があり、物件案内、相談などで相当影響はあったが、ある程度コロナに慣れた頃(2022年頃)からはお客様の動きも出てきているので、五類以降も横ばい状態のような気がしている。

#### (宮崎市南部地区/大淀川以南)

- ◆ あまり影響は無いと思う。
- ◆ 大差は無いと思う。ニーズにマッチした物件であればコロナ状況に左右されることなく、必ず売れていく。

#### (都城市・北諸県郡)

- ◆ コロナ禍前に戻りたい。
- ◆ 中古住宅、リフォームの需要が多くなっている。
- ◆ 資材、人件費が値上がり、大きく需要を押し下げる。
- ◆ 需要は拡大傾向にあるが、供給ができないのでは？
- ◆ 県外の事業者が積極的に都城に投資していると感じる。
- ◆ 物価上昇に伴う建築費のコストが上昇し、顧客の買い控えが増えている気がする。
- ◆ 木材価格も落ち着いたが、金利上昇や増税等で住宅の需要は落ち込むことが予想される。銀行の融資も厳しくなってきている。
- ◆ 人員不足、材料費の高騰、運搬等の値上げなど、原価が上がることが予想される。よって、社内職人および自社仕入の強化、さらには教育制度の向上が重視されると考える。

#### (西都市・児湯郡・東諸県郡)

- ◆ ホームページがより大切になった。
- ◆ コロナのため低調となった経営を5類となつたからといって復活させることは難しく、廃業を予定している事業者がいる。

#### (日南市・串間市)

- ◆ 地方都市は人口の減少が顕著なので、あらゆる商売が成り立たない。不動産業も厳しくなる。

### 最後に

#### (延岡市・西臼杵郡)

- ◆ リノベーションの需要の増加(コロナ禍前の2倍以上)。
- ◆ 土地の購入希望は多いと思うが、建築工業の価格が落ち着かない若く人達が今の年収では不安に思い大変だと思う。
- ◆ 買主は以前よりもはっきりと余裕のある層とない層に分かれているように思う。また、高齢化による土地、家屋の明け渡し、売却がでてきたように思う。

#### (日向市・東臼杵郡)

- ◆ 建築費の高騰により、中古住宅の需要が伸びていると感じる。
- ◆ 空き家が増加し、相談案件も増えている割には売却物件が少ない。

(西都市・児湯郡・東諸県郡)

- ◆ 建築費上昇により、土地単価を値切ってくる。
- ◆ 建築費の上昇により、賃貸住宅の建設が少ない。
- ◆ コロナから若者のマイホーム取得傾向が高まっている。
- ◆ 田畠の売買を依頼されることが多くなってきた。空家の管理がされていない。空家対策をもっと行政で動いてほしい。
- ◆ 良い物件(あるいは良く見える物件)と、瑕疵ほどではないが少しでも欠点のある物件とで、価格、成約期間にますます差がつくようになったと感じる。
- ◆ 数年前より、「空家バンク制度」等の利用で、農地付住宅の仲介が5件ほどあったが、今後「田舎暮らし」「人口増対策」として、営農希望者の動向把握をしてみたらどうか?地方ならではの物件動向の把握が必要ではないだろうか?

(宮崎市北部地区/大淀川以北)

- ◆ 県外資本による取引増大。
- ◆ 建築費の高騰が気になっている。
- ◆ いつも情報ありがとうございます。
- ◆ 物件が少ないため、販売価格が高くても売却されている。
- ◆ 建築費の大きな上昇が開発の足枷となり、分譲価格の上昇が今後も止まらないと考える。
- ◆ 郡部に行けば行くほど少子化の影響が大きくなると感じている。高齢化が進む地域では空家、空地が多くなっているのが目に見えて分かる。
- ◆ 建築費の上昇で新築から中古住宅に需要が増えるかと予想したが、市場に程度の良い中古住宅が少なく、取引が活発とはいえない状況だと思う。
- ◆ 土地購入の際、全体予算は増額できず建築資材高騰のため、建物予算がオーバーする計算になるので、土地の予算が減額になり、希望地を求められない傾向がある。
- ◆ 新築住宅の予算は3,500万円以下、中古住宅の予算は2,500万円以下の購入層が最も多い。収益物件を求める人が増えているが、物件数不足と収益率が低い物件が多いのでマッチングが難しい。
- ◆ ここ数年、県外からの建売住宅の参入が多く市場も激化し、従来の商品とは別にローコスト住宅のブランドを立ち上げる地元住宅会社もあった。ただ、今年に入ってからは建売住宅も以前ほどは売れておらず、一通り落ち着いた感はあるが、中古市場は活性化しているように思える。
- ◆ 実際にお客様と話をする中で、すでにコロナウィルスによる影響はほとんど感じられないようだ。それよりも、土地価格の高止まりや建築費の急激な高騰、高止まりにより、土地建物の総額が増大していることでの影響が大きいように感じている。予算を増やすことが可能な方はいいとして、一般的には土地建物の価格が増大していることにより、土地面積が小さくなったり、建物面積を小さくしている方が少くない。なかには住宅計画を保留にしたり、様子見をする方も見受けられる。

(宮崎市南部地区/大淀川以南)

- ◆ 客の物件情報収集能力の向上。客のネット検索の努力。
- ◆ 不動産業界でもAIを活用した提案が増えている。私たちも変化すべきポイントを見極めて進んでいく必要があるかと感じている。

(都城市・北諸県郡)

- ◆ RC建築アパート需要が以前からある。
- ◆ 土地の値段が下がり気味。相続による売物件がかなり増えている。

- ◆ 高規格道路「都城志布志道路」の来年度全線開通により、市北部インターチェンジ近辺の開発がさらに進むのではないかと考える。
- ◆ 都城市は移住対応給付金の補助のサポートを打ち出しているが、これによる県外からの土地問い合わせが非常に多くなっている。これに期待している。
- ◆ 注文住宅によるZEH、低炭素に向けて、コストUPおよび規制が強化され、より購入流動が減少していっている。現時点では期限までの追い込み営業で受注がUPしているが、今後建築費坪単価100万クラスではローンが厳しい。中古市場でも石綿や耐震の規制が厳しいので、今後規制の乱立を日々勉強していくないと将来が不安になる。

(えびの市・小林市・西諸県郡)

- ◆ 賃料が低い物件が動く。
- ◆ 当地は人口減少著しい地域にあり空家が多い。中古住宅の仲介をする事案は取り扱い件数が増加傾向となつていて、個々の取引金額は物件のクオリティにもよるが、総じて下落傾向にあるように感じられる。

(日南市・串間市)

- ◆ 日南市の高速道路が開通し、空室率が一気に上昇した。地場業者、管理会社含めて驚いている。業者、物件によつては2~3倍以上の空室となっている。オーナー、管理会社はリフォームや設備の強化、家賃の値下げをしている状況。賃貸時期から外れた時期は大変だったと聞いている。

※ FAXでお送りいただいた回答用紙の印字状態により、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)エヌスタイル企画	(有)崎田工務店
(有)日豊商事	かみ西不動産
(株)ハウジング情報プラザ	住まいリビング不動産
(株)中仙	(有)トウセイ
上田工業(株)	とこなみ不動産管理(株)
(株)マエムラ延岡支店	窪田不動産
(有)大興不動産日向	日南不動産(株)
(有)アートライフ	(株)家高不動産
(有)丸一不動産	(有)城山住建
(株)アクロス不動産	(株)加行建設
(株)協同サービス	(株)グローバル・クリーン
大平産業(株)	(株)総研コンサル
(株)中村	(株)クリアルティ
(株)吉野不動産 高鍋支店	(株)イマムラテクノ
(株)岩切建設	アイエス不動産
(株)吉野不動産 新富本店	宮崎西部不動産
(株)川上建築	(有)クシマ建築事務所
(株)増友	弥生ホーム
(株)睦屋ホーム	大塚不動産(株)
(有)エステートライフ	(株)Map.N
(株)しあわせ不動産	(株)ドルフィン
ゆうホーム	
アイ・ホーム(株)	
(有)アズ・プランニング	
(株)ホープ住宅	
第一交通産業(株)	
(有)シーエス不動産コンサルタンツ	
菊池不動産	
(株)三紘	
(有)さんさん不動産	
(株)TOKOホーム	
(株)ハウスガイド宮崎	
(株)建図宮崎	
ミライエ	
金丸事務所	
(有)イザワホーム	
(有)フェニックスホーム	
(株)中野産業	
M図建築工房(株)	
(株)マエムラ	
(株)今富不動産	
(株)宮脇燃料	
都城第一不動産(有)	
(株)マエムラ都城支店	
(株)グリーン商事	
(株)山越工業	
(有)三都ハウス	
(株)アーチ不動産	
(株)大和不動産	
あおいホーム(株)	

ご協力ありがとうございました。

<編集執筆>

公益社団法人宮崎県不動産鑑定士協会 調査研究委員会

役 職	氏 名	所 属
委員長	西村 哲治	西村不動産鑑定事務所
委員	傳田 和之	(株)田園都市鑑定
委員	長友 岳夫	(株)長友総研
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	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。