

第2回（平成28年10月期）
大分県不動産市況DI調査

調査報告書

平成29年3月

公益社団法人 大分県不動産鑑定士協会

目 次

I. はじめに.....	1
II. 調査の方法.....	1
1) アンケート調査の方法.....	1
2) 地域区分.....	1
3) D I (Diffusion Index) の算定方法.....	2
4) その他.....	2
III. 調査結果.....	3
1. 調査結果の概要.....	3
1) 大分県不動産市況D I.....	3
2) 地域別動向.....	4
(1) 地域別地価動向.....	4
(2) 地域別賃料動向.....	5
3) 大分県地価調査との検証.....	6
2. 調査結果の詳細.....	7
1) 営業の内容.....	7
(1) 主な営業地域.....	7
(2) 主な事業内容.....	8
2) 地価の動向.....	9
(1) 足元の地価動向.....	9
(2) 地価動向の先行き.....	11
3) 賃料・空室率の動向.....	13
(1) 足元の賃料・空室率の動向.....	13
(2) 賃料・空室率の先行き.....	17
4) 業況判断.....	21
(1) 足元の業況.....	21
(2) 業況の先行き.....	23
5) 不動産市場の動向に関し特に感じていること（自由回答）.....	24

付属資料

《付属資料1》 問9 自由回答一覧

《付属資料2》 アンケート調査票

I. はじめに

公益社団法人大分県不動産鑑定士協会では、大分県のご後援のもと、一般社団法人大分県宅地建物取引業協会及び公益社団法人全日本不動産協会大分県本部のご承認をいただき、平成 28 年度より、『大分県不動産市況D I 調査』を年 2 回（4 月，10 月）実施しています。

本調査は、大分県における不動産市況の現状と将来の動向及び不動産業の業況等を把握し、調査結果を広く公表することにより、県民並びに県内外の企業や投資家による不動産取引の活性化や不動産の有効活用の促進に資することを目的としています。

また、本調査は、不動産業者へのアンケート調査を基礎としています。本調査の実施に際し、ご承認いただいた一般社団法人大分県宅地建物取引業協会及び公益社団法人全日本不動産協会大分県本部、並びに実際にご回答いただいた両協会会員の皆さまに、この場をお借りして厚く御礼申し上げます。

公益社団法人 大分県不動産鑑定士協会
大分県不動産市況D I 調査委員会

II. 調査の方法

1) アンケート調査の方法

アンケート調査は、下記の方法により実施した。

- ① 実施主体：公益社団法人大分県不動産鑑定士協会
- ② 調査対象：一般社団法人大分県宅地建物取引業協会及び公益社団法人全日本不動産協会大分県本部の会員（複数の営業所等がある場合、すべての営業所等を対象とした。）
- ③ 調査内容：後掲付属の「不動産の市場動向に関するアンケート調査」調査票参照
- ④ 調査時期：平成 28 年 10 月 15 日配布，平成 28 年 11 月 30 日回収締切
- ⑤ 調査方法：郵送配布，郵送またはファックスによる回収
- ⑥ 回収率等：発送数 958，有効回答数 153，回収率 16.0%

2) 地域区分

アンケート結果の地域別の集計は、大分県を下記の 5 つの地域に区分し集計した。

- ① 大分市
- ② 別府市
- ③ 北部地域（中津市，豊後高田市，杵築市，宇佐市，国東市，姫島村，日出町）
- ④ 西部地域（日田市，由布市，九重町，玖珠町）
- ⑤ 南部地域（佐伯市，臼杵市，津久見市，竹田市，豊後大野市）

（次ページ「地域区分図」参照）

地域区分図



3) DI (Diffusion Index) の算定方法

問3～問8の不動産市況及び不動産業の業況に関する設問において、「分からない」や未回答を除き、例えば「上昇」、「横ばい」、「下落」に対する回答数（ $n_{\text{上昇}}$ 、 $n_{\text{横ばい}}$ 、 $n_{\text{下落}}$ ）に応じ、下式により算定する。

$$DI = \frac{n_{\text{上昇}} \times 100 + n_{\text{横ばい}} \times 0 + n_{\text{下落}} \times (-100)}{n_{\text{上昇}} + n_{\text{横ばい}} + n_{\text{下落}}}$$

これにより、すべての回答が「上昇」の場合、DIは+100となり、すべての回答が「下落」の場合、DIは-100となる。また、「上昇」と「下落」が同数（または、すべての回答が「横ばい」）の場合、DIは±0となる。

したがって、例えば地価について見れば、DI=0が地価上昇と地価下落の市況判断の境目となる。

4) その他

また、問3～問8の設問においては、「1年～半年前と比較した現在の状況」と、「現在と比較した半年～1年後の状況」とについて質問している。本報告書では、前者を『足元』、後者を『先行き』と表記する。

Ⅲ. 調査結果

1. 調査結果の概要

1) 大分県不動産市況 D I

		前回調査(H28.4)	今回調査(H28.10)	動向
住宅地地価	足元	-8.9	-9.0	-0.1
	先行き	-15.9	-11.5	(-2.5)
商業地地価	足元	-6.0	-5.0	+1.0
	先行き	-11.8	-15.2	(-10.2)
共同住宅賃料	足元	-37.4	-32.8	+4.6
	先行き	-40.8	-39.7	(-6.9)
共同住宅空室率	足元	-52.2	-47.3	+4.9
	先行き	-49.6	-55.3	(-8.0)
店舗・事務所賃料	足元	-45.0	-37.0	+8.0
	先行き	-44.4	-43.1	(-6.1)
店舗・事務所空室率	足元	-48.5	-44.8	+3.7
	先行き	-48.9	-50.0	(-5.2)

※ 「動向」欄上段の数値は、前回調査の足元のD I値→今回調査の足元のD I値の動向
下段()書の数値は、今回調査の足元のD I値→今回調査の先行きのD I値の動向

- 大分県全体の不動産市況D Iを見ると、今回調査(H28.10)では、前回調査(H28.4)同様、地価(住宅地、商業地)、及び賃料(共同住宅、店舗・事務所)のすべての項目において、足元及び先行きとも、D I値がマイナス(地価下落、賃料下落)となった。また、空室率(共同住宅、店舗・事務所)も、足元及び先行きとも、D I値がマイナス(空室率増加)となった。
- 今回調査について、足元と先行きを比較すると、すべての項目において、足元より先行きでマイナスが拡大している。マイナスの拡大幅は、住宅地の地価が最も小さく2.5ポイント、商業地の地価が最も大きく10.2ポイントであり、賃料・空室率については、いずれも1桁台後半の拡大となっている。
- 項目別に見ると、住宅地及び商業地の足元の地価動向については、マイナスが比較的小さく(各-9.0ポイント及び-5.0ポイント)、前回調査からの変化の程度も小さい。また、住宅地及び商業地の地価動向の先行きは、足元と比較するとマイナスがやや拡大しているものの、賃料や空室率に比べるとマイナスが小さい(各-11.5ポイント及び-15.2ポイント)。
- 一方、賃料や空室率については、いずれもD I値が大きくマイナスとなっている。このうち、共同住宅の足元の賃料動向が-32.8ポイントと最も小さく、共同住宅の空室率動向の先行きが-55.3ポイントと最も大きい。
- 足元の動向について、前回調査と比較すると、わずかにマイナスが拡大した住宅地地価(-8.9ポイント→-9.0ポイント)を除き、いずれもD I値が改善している。とくに、店舗・事務所の足元の賃料動向は、前回調査に比較して8.0ポイント改善している。

2) 地域別動向

(1) 地域別地価動向

住宅地地価D I

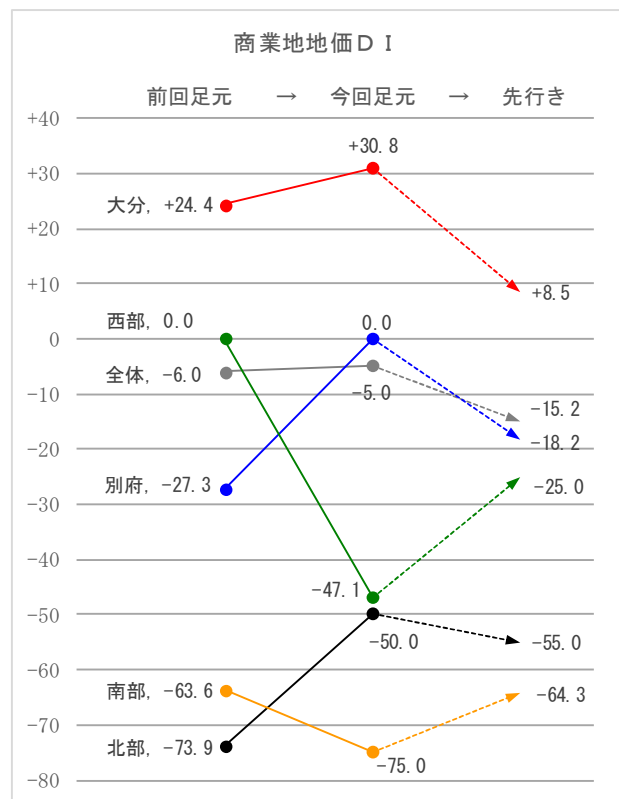
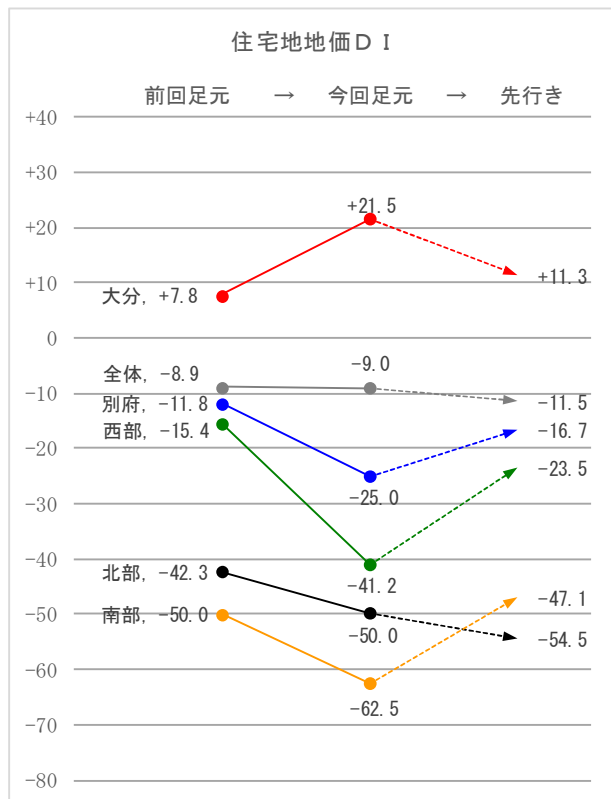
上段：前回調査結果，下段：今回調査結果

	足元 ①	先行き ②	変化 ②-①
全 体	(-8.9) -9.0	(-15.9) -11.5	(-7.1) -2.5
大 分 市	(+7.8) +21.5	(0.0) +11.3	(-7.8) -10.3
大分市以外	(-30.9) -46.2	(-36.8) -38.2	(-5.9) +7.9
別 府 市	(-11.8) -25.0	(-11.8) -16.7	(0.0) +8.3
北 部 地 域	(-42.3) -50.0	(-57.7) -54.5	(-15.4) -4.5
西 部 地 域	(-15.4) -41.2	(-23.1) -23.5	(-7.7) +17.6
南 部 地 域	(-50.0) -62.5	(-41.7) -47.1	(+8.3) +15.4

商業地地価D I

上段：前回調査結果，下段：今回調査結果

	足元 ①	先行き ②	変化 ②-①
全 体	(-6.0) -5.0	(-11.8) -15.2	(-5.7) -10.2
大 分 市	(+24.4) +30.8	(+12.5) +8.5	(-11.9) -22.3
大分市以外	(-49.1) -46.4	(-46.4) -42.6	(+2.7) +3.8
別 府 市	(-27.3) 0.0	(-41.7) -18.2	(-14.4) -18.2
北 部 地 域	(-73.9) -50.0	(-60.9) -55.0	(+13.0) -5.0
西 部 地 域	(0.0) -47.1	(-18.2) -25.0	(-18.2) +22.1
南 部 地 域	(-63.6) -75.0	(-50.0) -64.3	(+13.6) +10.7



- 大分市の地価動向は、今回調査では、住宅地及び商業地の足元及び先行きともD I値がプラスとなっている。また、足元の地価動向を前回調査と比較すると、住宅地及び商業地ともプラスが拡大している。
- 別府市の商業地を見ると、今回調査では足元の地価動向が±0.0ポイントと、前回の見通し（前回先行き：-41.7ポイント）に反し、大きく改善している。
- 平成28年4月に発生した熊本地震の影響を強く受けた西部地区では、前回調査に比べ、足元の地価動向が大きく悪化している。とくに商業地の悪化が著しい（前回：±0.0，今回：-47.1）。

(2) 地域別賃料動向

共同住宅賃料D I

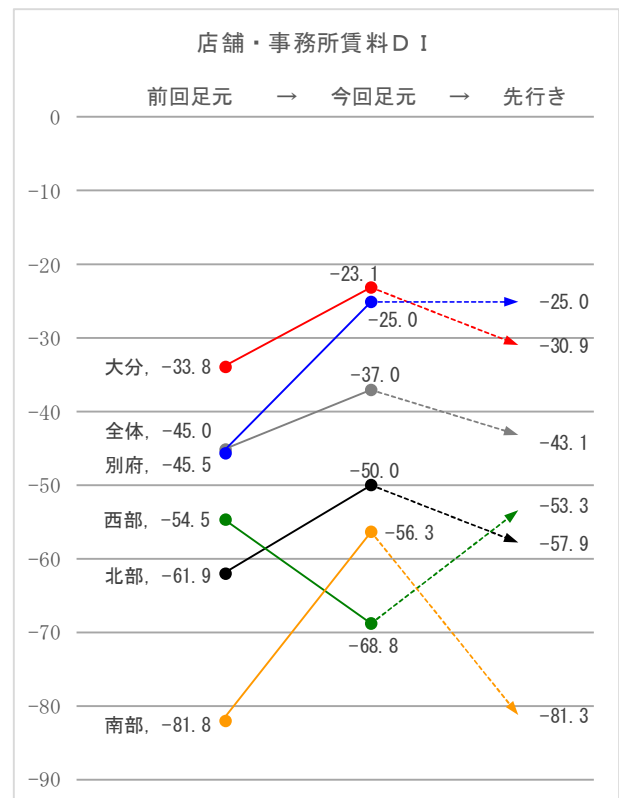
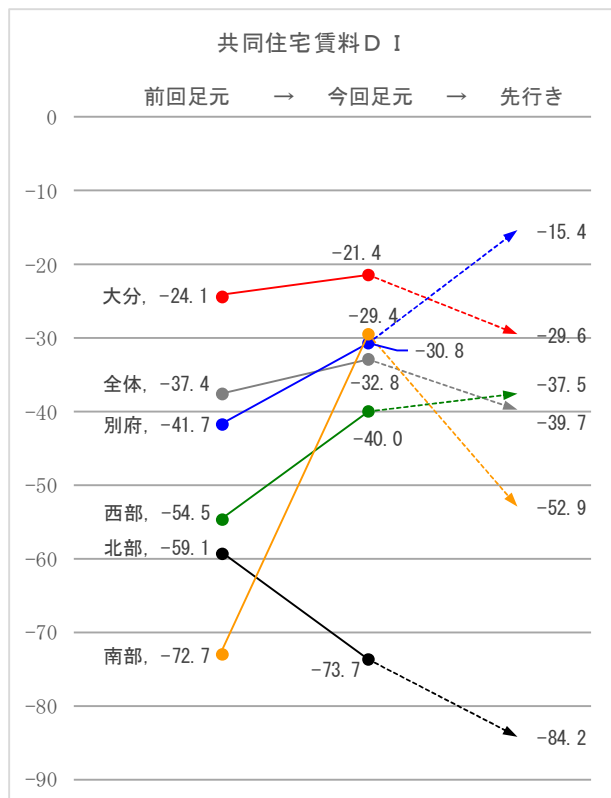
上段：前回調査結果，下段：今回調査結果

	足元 ①	先行き ②	変化 ②-①
全 体	(-37.4) -32.8	(-40.8) -39.7	(-3.4) -6.9
大 分 市	(-24.1) -21.4	(-27.4) -29.6	(-3.3) -8.1
大分市以外	(-57.1) -45.3	(-60.3) -50.8	(-3.2) -5.5
別 府 市	(-41.7) -30.8	(-46.2) -15.4	(-4.5) +15.4
北 部 地 域	(-59.1) -73.7	(-68.2) -84.2	(-9.1) -10.5
西 部 地 域	(-54.5) -40.0	(-72.7) -37.5	(-18.2) +2.5
南 部 地 域	(-72.7) -29.4	(-50.0) -52.9	(+22.7) -23.5

店舗・事務所賃料D I

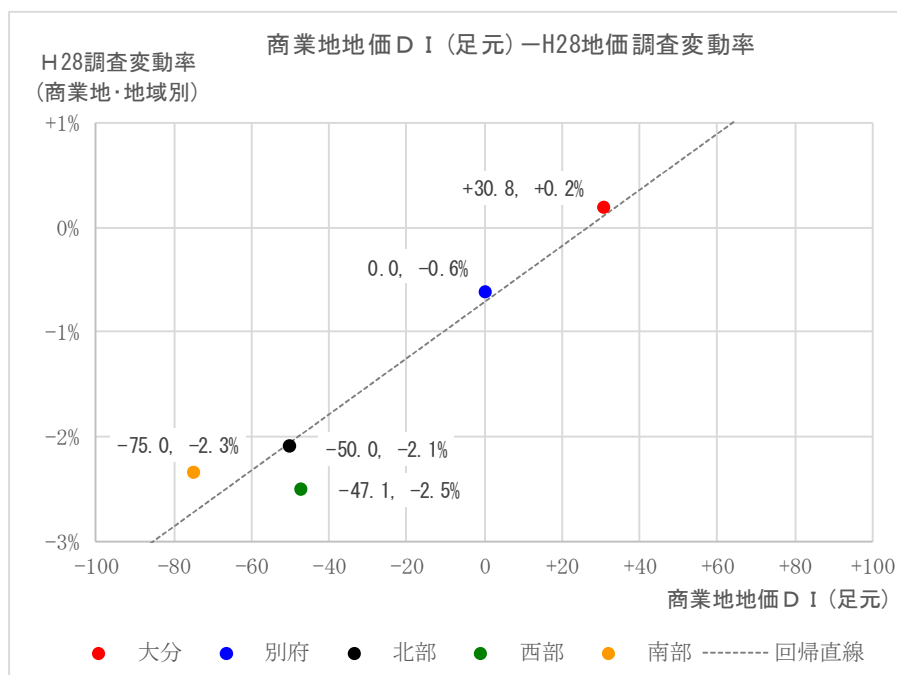
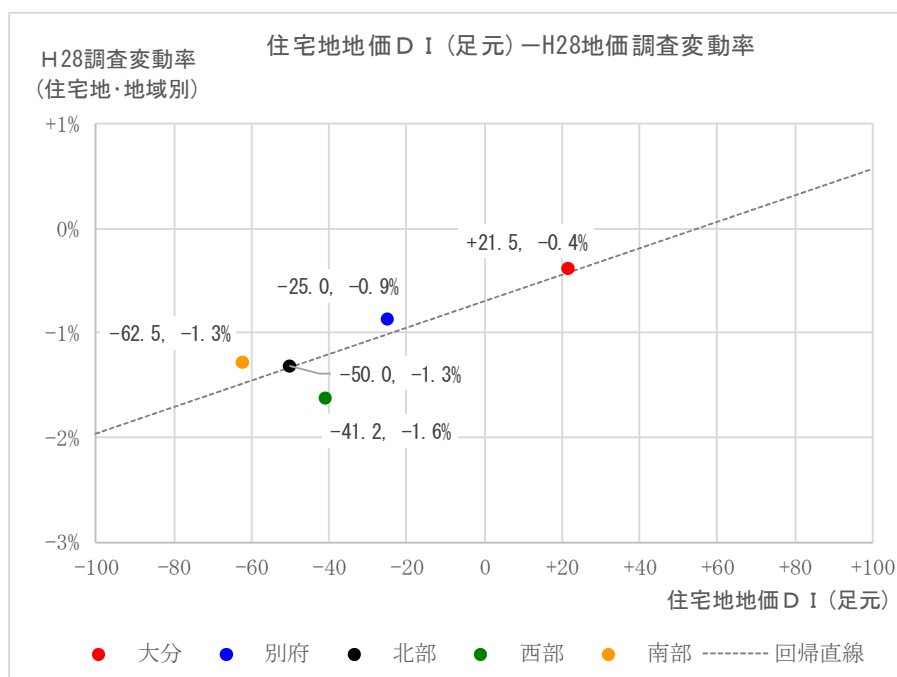
上段：前回調査結果，下段：今回調査結果

	足元 ①	先行き ②	変化 ②-①
全 体	(-45.0) -37.0	(-44.4) -43.1	(+0.6) -6.1
大 分 市	(-33.8) -23.1	(-33.8) -30.9	(+0.0) -7.8
大分市以外	(-61.1) -51.6	(-60.0) -56.5	(+1.1) -4.8
別 府 市	(-45.5) -25.0	(-58.3) -25.0	(-12.9) 0.0
北 部 地 域	(-61.9) -50.0	(-61.9) -57.9	(0.0) -7.9
西 部 地 域	(-54.5) -68.8	(-54.5) -53.3	(0.0) +15.4
南 部 地 域	(-81.8) -56.3	(-63.6) -81.3	(+18.2) -25.0



- 賃料D I 動向は、共同住宅、店舗・事務所とも、足元及び先行きのD I 値がすべての地域でマイナスとなった。
- 共同住宅賃料D I について、足元の動向を前回調査と比較すると、北部地域を除きD I 値が改善している。また、今回調査の足元と先行きを比較すると、別府市及び西部地区では改善方向、大分市、北部地域及び南部地域では悪化方向となっている。
- 店舗・事務所賃料D I について、足元の動向を前回調査と比較すると、西部地域を除きD I 値が改善している。また、今回調査の足元と先行きを比較すると、西部地区では改善方向、別府市は横ばい、大分市、北部地域及び南部地域では悪化方向となっている。

3) 大分県地価調査との検証



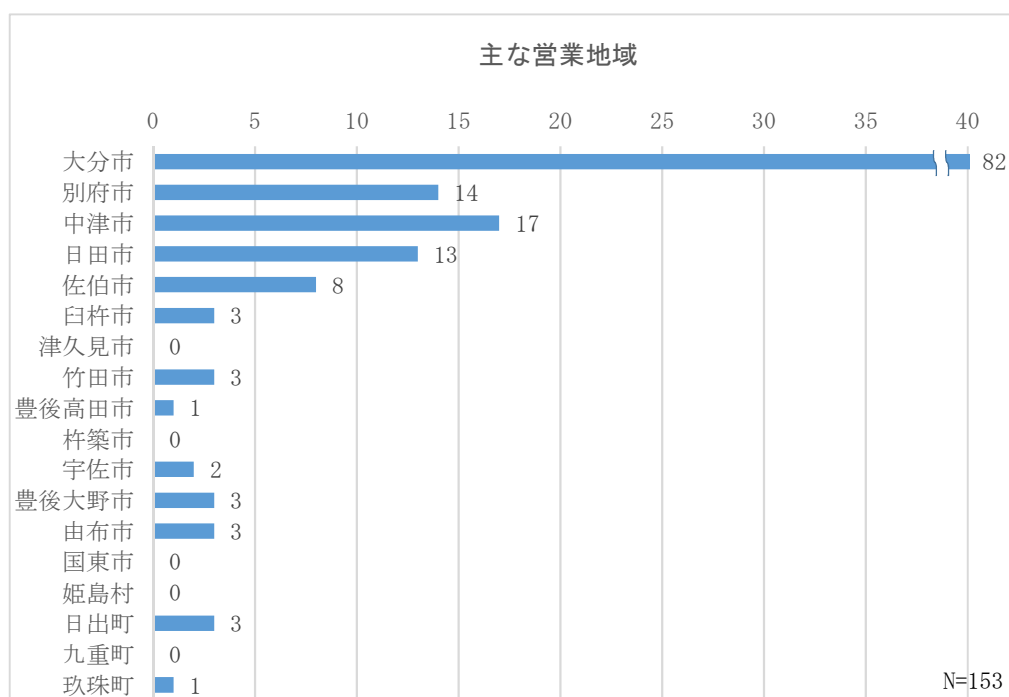
- 住宅地及び商業地の地価の足元のD Iと、平成28年7月時点の大分県地価調査の住宅地及び商業地の地価の対前年変動率を比較した。全体的な傾向としては、地価D Iの値と大分県地価調査における地価変動率との間には、正の相関関係が認められる。
- 西部地域は、住宅地、商業地とも、D I値（住宅地：-41.2、商業地：-47.1）に対して、地価変動率（住宅地：-1.6%、商業地：-2.5%）が、他の地域に比べやや下位になる傾向が見られた。これは、大分県地価調査が7月1日を価格時点としているため、10月を基準とする今回調査に比べ、熊本地震の影響がより強く現れたことが、理由の1つと考えられる。

2. 調査結果の詳細

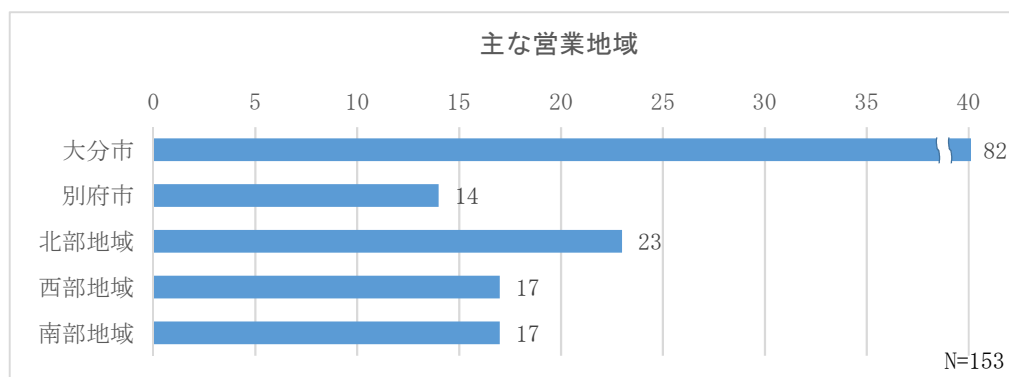
1) 営業の内容

(1) 主な営業地域

問1 大分県内における貴社（支店・営業所等）の主な営業地域をお聞かせください。最も取扱い件数の多い市町村の番号を1つ選び○で囲んでください。（1つに○）



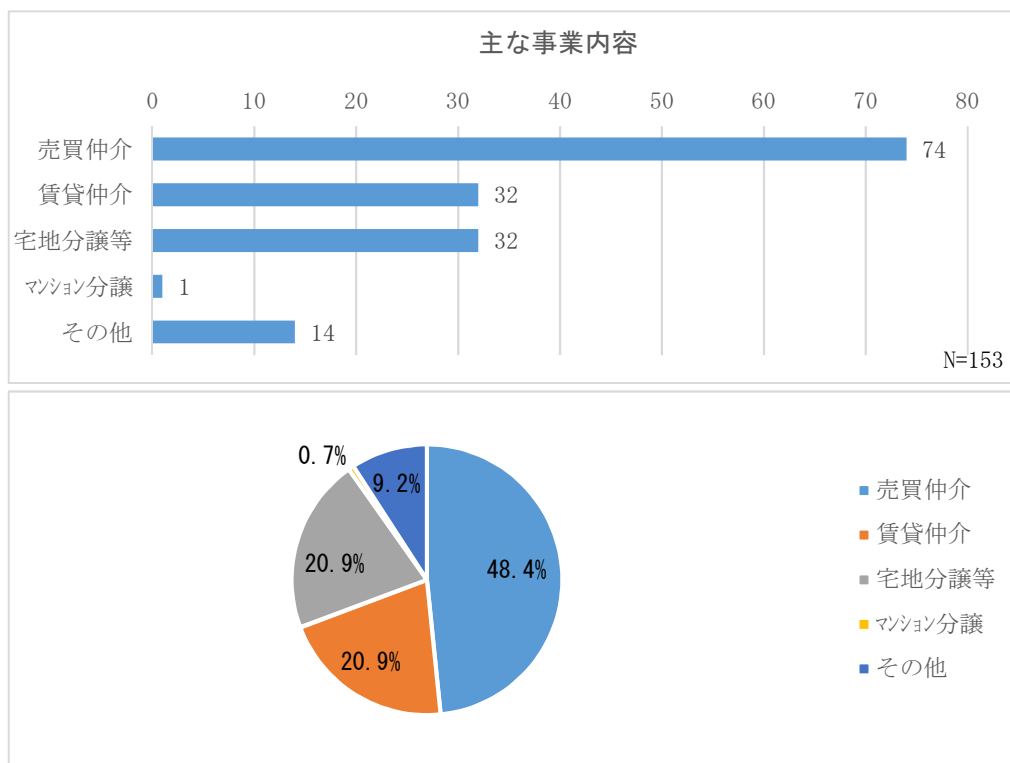
- 主な営業地域としては、有効回答 153 件中、大分市が 82 件と最も多く、全体の 53.6%を占めている。なお、問3以降の集計においては、大分市、別府市以外の市町村を、北部地域（中津市、豊後高田市、杵築市、宇佐市、国東市、姫島村、日出町）、西部地域（日田市、由布市、九重町、玖珠町）、南部地域（佐伯市、臼杵市、津久見市、竹田市、豊後大野市）に区分した。地域区分別の回答数は、下図のとおりである。



(2) 主な事業内容

問2 主な営業地域における貴社の主な事業を1つ選び○で囲んでください。

(1つに○)



- 回答者の主な事業内容について見ると、有効回答 153 件中、売買仲介業務が 74 件と最も多く、全体の半数弱（48.4%）を占めている。次いで賃貸仲介（32 件，20.9%）及び戸建分譲・宅地分譲（32 件，20.9%）となっている。なお、「その他」には、中古住宅の買取再販事業や不動産管理事業が見られた。

(本ページ以下余白)

2) 地価の動向

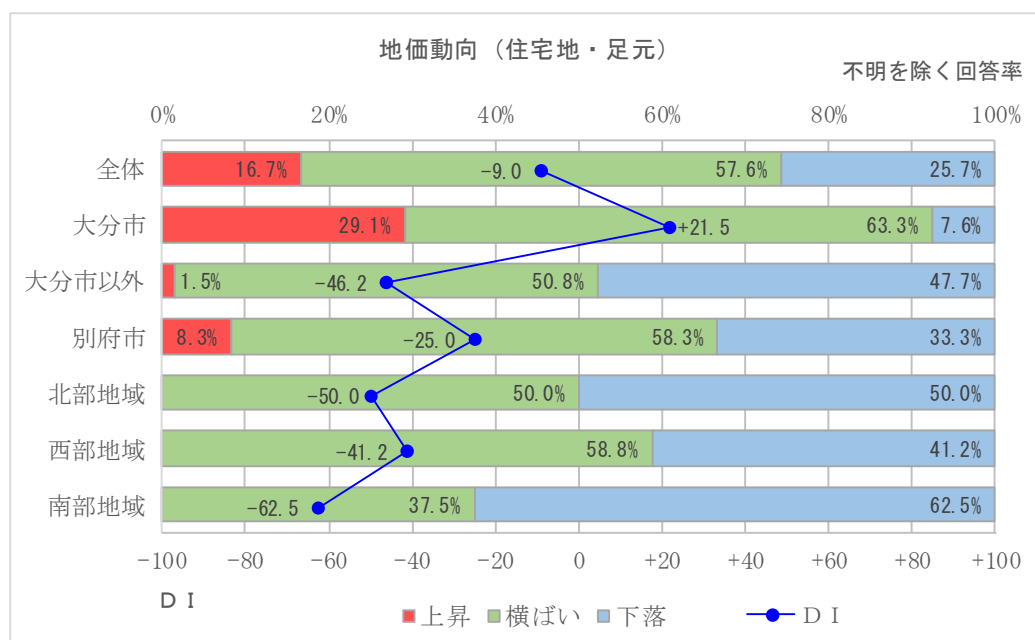
(1) 足元の地価動向

問3 主な営業地域における現在（平成28年10月頃）の地価は、1年～半年前と比較して、どのように感じていますか？
（それぞれ1つに0）

① 住宅地

上段：回答数，中段：回答率（不明を含む），下段：回答率（不明を除く），D I（）は前回調査結果

	上昇	横ばい	下落	不明	n	D I
全 体	24	83	37	9	153	(-8.9)
	15.7%	54.2%	24.2%	5.9%		-9.0
	16.7%	57.6%	25.7%	—		
大 分 市	23	50	6	3	82	(+7.8)
	28.0%	61.0%	7.3%	3.7%		+21.5
	29.1%	63.3%	7.6%	—		
大分市以外	1	33	31	6	71	(-30.9)
	1.4%	46.5%	43.7%	8.5%		-46.2
	1.5%	50.8%	47.7%	—		
別 府 市	1	7	4	2	14	(-11.8)
	7.1%	50.0%	28.6%	14.3%		-25.0
	8.3%	58.3%	33.3%	—		
北 部 地 域	0	10	10	3	23	(-42.3)
	0.0%	43.5%	43.5%	13.0%		-50.0
	0.0%	50.0%	50.0%	—		
西 部 地 域	0	10	7	0	17	(-15.4)
	0.0%	58.8%	41.2%	0.0%		-41.2
	0.0%	58.8%	41.2%	—		
南 部 地 域	0	6	10	1	17	(-50.0)
	0.0%	35.3%	58.8%	5.9%		-62.5
	0.0%	37.5%	62.5%	—		

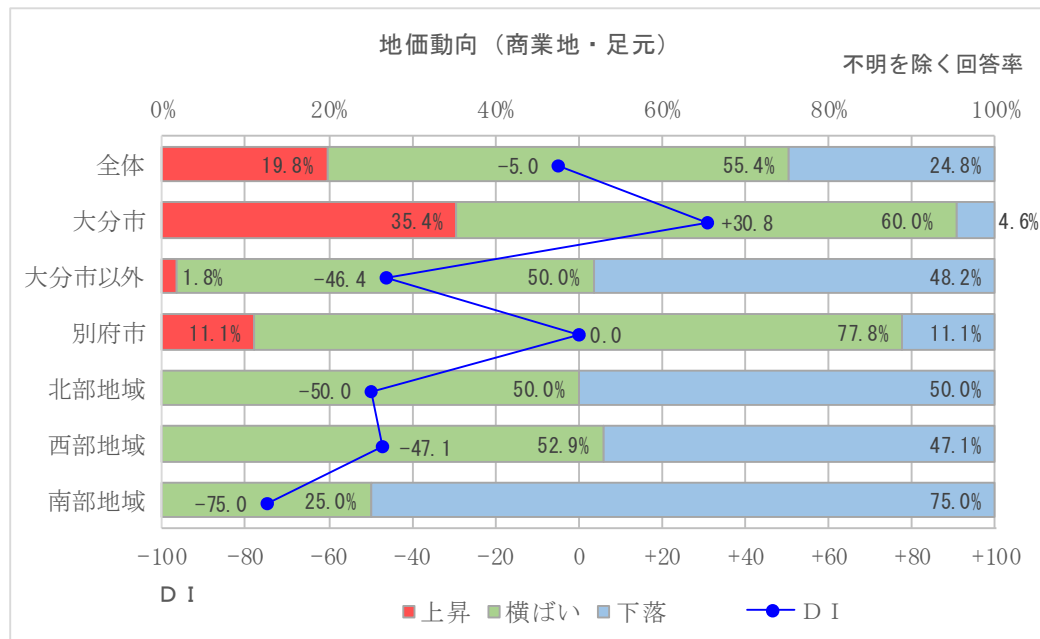


- 大分市内については、「上昇」に対する回答（29.1%）が下落（7.6%）を上回り、D Iも+21.5ポイントと、4月の前回調査（D I：+7.8）を上回った。「上昇」に対する回答は、大分市のほか、別府市でも見られたが（8.3%）、他の地域では見られなかった。北部地域及び南部地域では、「下落」の回答率が高く、D Iもそれぞれ-50.0ポイント及び-62.5ポイントとなっている。

② 商業地

上段：回答数，中段：回答率（不明を含む），下段：回答率（不明を除く），D Iの()は前回調査結果

	上昇	横ばい	下落	不明	n	D I
全 体	24	67	30	16	137	(-6.0)
	17.5%	48.9%	21.9%	11.7%		-5.0
	19.8%	55.4%	24.8%	—		
大 分 市	23	39	3	7	72	(+24.4)
	31.9%	54.2%	4.2%	9.7%		+30.8
	35.4%	60.0%	4.6%	—		
大分市以外	1	28	27	9	65	(-49.1)
	1.5%	43.1%	41.5%	13.8%		-46.4
	1.8%	50.0%	48.2%	—		
別 府 市	1	7	1	3	12	(-27.3)
	8.3%	58.3%	8.3%	25.0%		0.0
	11.1%	77.8%	11.1%	—		
北 部 地 域	0	9	9	4	22	(-73.9)
	0.0%	40.9%	40.9%	18.2%		-50.0
	0.0%	50.0%	50.0%	—		
西 部 地 域	0	9	8	0	17	(0.0)
	0.0%	52.9%	47.1%	0.0%		-47.1
	0.0%	52.9%	47.1%	—		
南 部 地 域	0	3	9	2	14	(-63.6)
	0.0%	21.4%	64.3%	14.3%		-75.0
	0.0%	25.0%	75.0%	—		



- 大分市内については、「上昇」に対する回答（35.4%）が下落（4.6%）を上回り、D Iも+30.8ポイントと、4月の前回調査（D I：+24.4）を上回った。大分市以外では、別府市で「横ばい」に対する回答が多く、D Iは±0.0ポイントとなっている。また、南部地域は、「下落」に対する回答率が高く、D Iは-75.0ポイントと大幅な下落を示している。

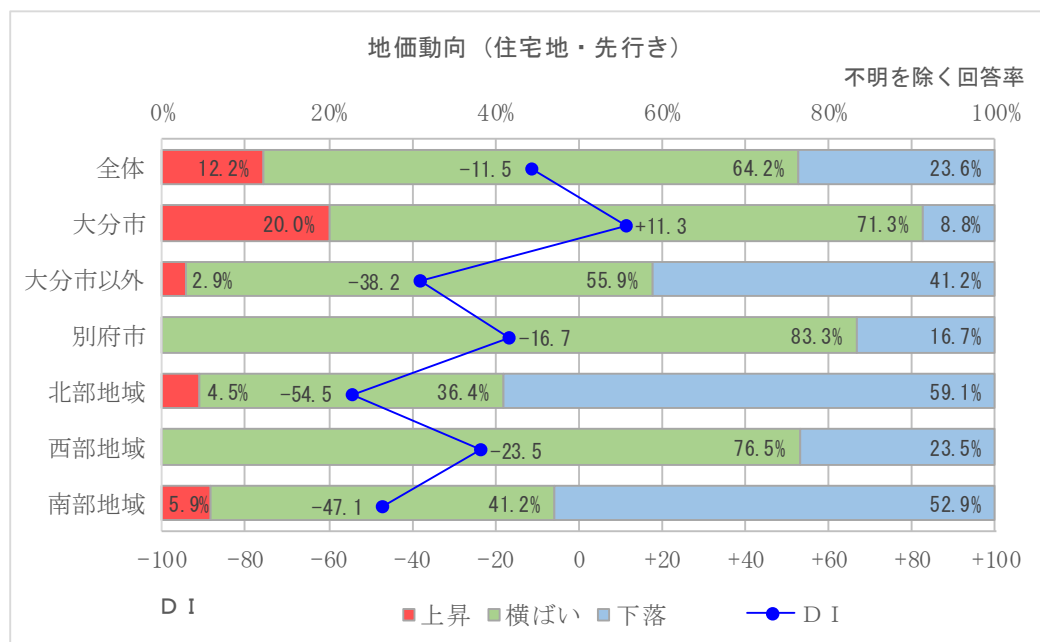
(2) 地価動向の先行き

問4 主な営業地域における半年～1年後の地価は、現在（平成28年10月頃）と比較して、どうなると予想しますか？
（それぞれ1つに○）

① 住宅地

上段：回答数，中段：回答率（不明を含む），下段：回答率（不明を除く），D Iの（）は前回調査結果

	上昇	横ばい	下落	不明	n	D I
全 体	18	95	35	5	153	(-15.9)
	11.8%	62.1%	22.9%	3.3%		-11.5
	12.2%	64.2%	23.6%	—		
大 分 市	16	57	7	2	82	(0.0)
	19.5%	69.5%	8.5%	2.4%		+11.3
	20.0%	71.3%	8.8%	—		
大分市以外	2	38	28	3	71	(-36.8)
	2.8%	53.5%	39.4%	4.2%		-38.2
	2.9%	55.9%	41.2%	—		
別 府 市	0	10	2	2	14	(-11.8)
	0.0%	71.4%	14.3%	14.3%		-16.7
	0.0%	83.3%	16.7%	—		
北 部 地 域	1	8	13	1	23	(-57.7)
	4.3%	34.8%	56.5%	4.3%		-54.5
	4.5%	36.4%	59.1%	—		
西 部 地 域	0	13	4	0	17	(-23.1)
	0.0%	76.5%	23.5%	0.0%		-23.5
	0.0%	76.5%	23.5%	—		
南 部 地 域	1	7	9	0	17	(-41.7)
	5.9%	41.2%	52.9%	0.0%		-47.1
	5.9%	41.2%	52.9%	—		

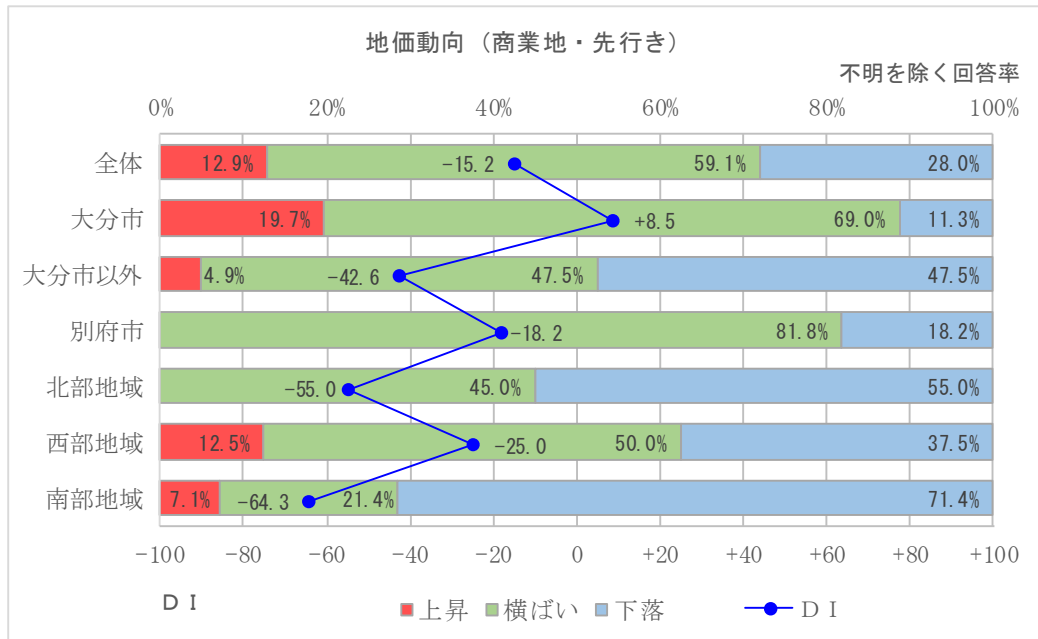


- 住宅地の地価の先行きについては、大分市では、「上昇」に対する回答（20.0%）が下落（8.8%）を上回り、D Iが+11.3ポイントとなった。しかし、足元（D I：+21.5）に比べると、プラスが縮小している。このほか、北部地域では足元の動向に比べマイナスが拡大（D I足元：-50.0 → 先行き：-54.5）しているが、別府市，西部地域及び南部地域では縮小している。

② 商業地

上段：回答数，中段：回答率（不明を含む），下段：回答率（不明を除く），D Iの（）は前回調査結果

	上昇	横ばい	下落	不明	n	D I
全 体	17	78	37	9	141	(-11.8)
	12.1%	55.3%	26.2%	6.4%		-15.2
	12.9%	59.1%	28.0%	—		
大 分 市	14	49	8	5	76	(+12.5)
	18.4%	64.5%	10.5%	6.6%		+8.5
	19.7%	69.0%	11.3%	—		
大分市以外	3	29	29	4	65	(-46.4)
	4.6%	44.6%	44.6%	6.2%		-42.6
	4.9%	47.5%	47.5%	—		
別 府 市	0	9	2	1	12	(-41.7)
	0.0%	75.0%	16.7%	8.3%		-18.2
	0.0%	81.8%	18.2%	—		
北 部 地 域	0	9	11	2	22	(-60.9)
	0.0%	40.9%	50.0%	9.1%		-55.0
	0.0%	45.0%	55.0%	—		
西 部 地 域	2	8	6	1	17	(-18.2)
	11.8%	47.1%	35.3%	5.9%		-25.0
	12.5%	50.0%	37.5%	—		
南 部 地 域	1	3	10	0	14	(-50.0)
	7.1%	21.4%	71.4%	0.0%		-64.3
	7.1%	21.4%	71.4%	—		



- 商業地の地価の先行きについては、大分市（D I：+8.5）を除き、D Iがいずれもマイナスとなっている。とくに、北部地域及び南部地域は、大きなマイナスとなっている。また、別府市は、4月の前回調査では、D Iが-41.7ポイントと大きなマイナスだったが、今回は、「横ばい」に対する回答が増え、D Iは-18.2ポイントとマイナスが大幅に縮小している。
- 足元の地価動向と比較すると、大分市はプラスが縮小，別府市及び北部地域はマイナスが拡大、西部地域と南部地域ではマイナスが縮小している。

3) 賃料・空室率の動向

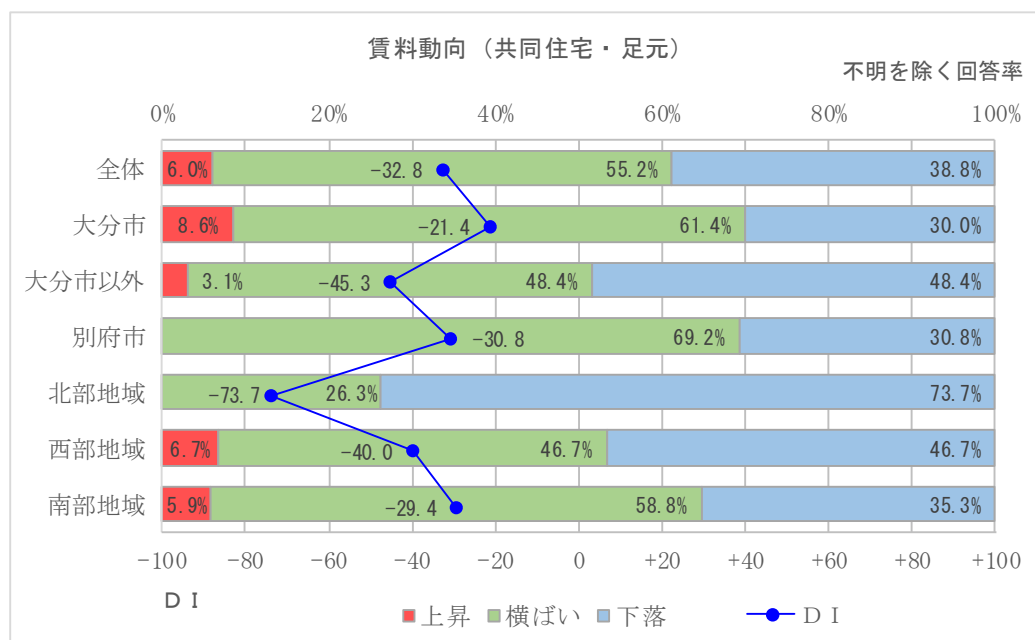
(1) 足元の賃料・空室率の動向

問5 主な営業地域における現在（平成28年10月頃）の賃料や空室率は、1年～半年前と比較して、どのように感じていますか？
（それぞれ1つに○）

① 共同住宅（賃料）

上段：回答数，中段：回答率（不明を含む），下段：回答率（不明を除く），D Iの（）は前回調査結果

	上昇	横ばい	下落	不明	n	D I
全 体	8	74	52	14	148	(-37.4)
	5.4%	50.0%	35.1%	9.5%		-32.8
	6.0%	55.2%	38.8%	—		
大 分 市	6	43	21	11	81	(-24.1)
	7.4%	53.1%	25.9%	13.6%		-21.4
	8.6%	61.4%	30.0%	—		
大分市以外	2	31	31	3	67	(-57.1)
	3.0%	46.3%	46.3%	4.5%		-45.3
	3.1%	48.4%	48.4%	—		
別 府 市	0	9	4	0	13	(-41.7)
	0.0%	69.2%	30.8%	0.0%		-30.8
	0.0%	69.2%	30.8%	—		
北 部 地 域	0	5	14	1	20	(-59.1)
	0.0%	25.0%	70.0%	5.0%		-73.7
	0.0%	26.3%	73.7%	—		
西 部 地 域	1	7	7	2	17	(-54.5)
	5.9%	41.2%	41.2%	11.8%		-40.0
	6.7%	46.7%	46.7%	—		
南 部 地 域	1	10	6	0	17	(-72.7)
	5.9%	58.8%	35.3%	0.0%		-29.4
	5.9%	58.8%	35.3%	—		

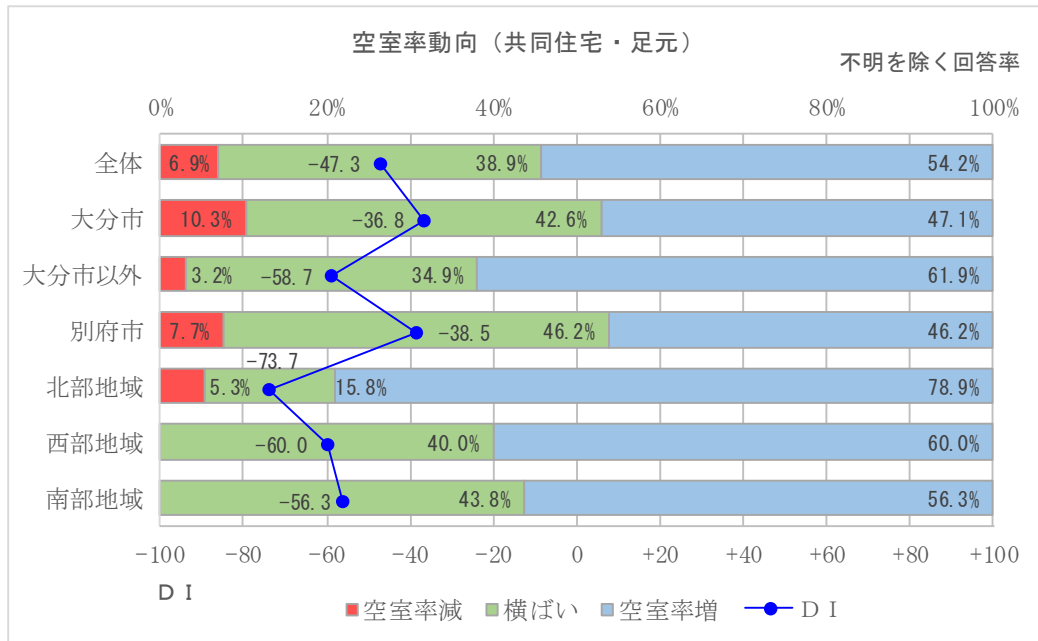


- 共同住宅の足元の賃料動向をみると、「上昇」に対する回答が見られたのは、4月の前回調査では大分市のみであったが、今回の調査では、西部地域及び南部地域でもわずかながら見られた。ただし、D Iは総じて低く、とくに北部地域では-73.7ポイントと大きなマイナスとなっている。

② 共同住宅（空室率）

上段：回答数，中段：回答率（不明を含む），下段：回答率（不明を除く），D Iの()は前回調査結果

	空室率減	横ばい	空室率増	不明	n	D I
全 体	9	51	71	15	146	(-52.2)
	6.2%	34.9%	48.6%	10.3%		-47.3
	6.9%	38.9%	54.2%	—		
大 分 市	7	29	32	12	80	(-42.0)
	8.8%	36.3%	40.0%	15.0%		-36.8
	10.3%	42.6%	47.1%	—		
大分市以外	2	22	39	3	66	(-67.3)
	3.0%	33.3%	59.1%	4.5%		-58.7
	3.2%	34.9%	61.9%	—		
別 府 市	1	6	6	0	13	(-80.0)
	7.7%	46.2%	46.2%	0.0%		-38.5
	7.7%	46.2%	46.2%	—		
北 部 地 域	1	3	15	1	20	(-77.3)
	5.0%	15.0%	75.0%	5.0%		-73.7
	5.3%	15.8%	78.9%	—		
西 部 地 域	0	6	9	2	17	(-54.5)
	0.0%	35.3%	52.9%	11.8%		-60.0
	0.0%	40.0%	60.0%	—		
南 部 地 域	0	7	9	0	16	(-50.0)
	0.0%	43.8%	56.3%	0.0%		-56.3
	0.0%	43.8%	56.3%	—		

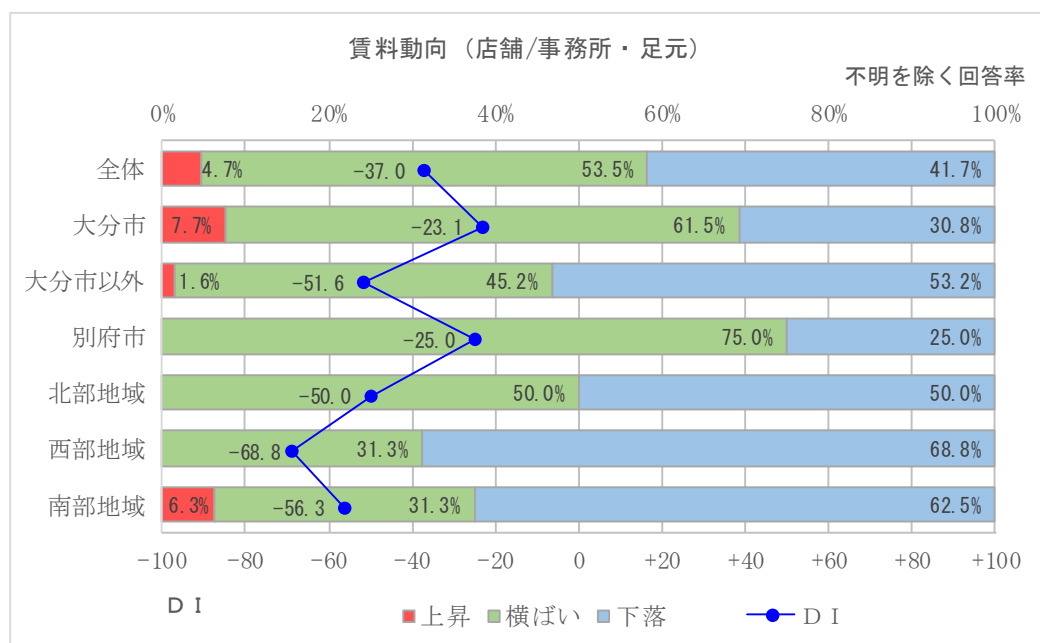


- 共同住宅の足元の空室率の動向をみると、大分市、別府市及び北部地域で「空室率減少（改善）」に対する回答が見られたものの、総じて「空室率増加（悪化）」に対する回答が多くなっており、D Iもマイナスとなっている。とくに、北部地域、西部地域及び南部地域は大きなマイナスとなっている。
- 別府市については、4月の前回調査では、D Iが-80.0ポイントであったが、今回の調査では、同-38.5ポイントと、マイナスが大きく縮小している。

③ 店舗・事務所（賃料）

上段：回答数，中段：回答率（不明を含む），下段：回答率（不明を除く），D Iの（）は前回調査結果

	上昇	横ばい	下落	不明	n	D I
全 体	6	68	53	19	146	(-45.0)
	4.1%	46.6%	36.3%	13.0%		-37.0
	4.7%	53.5%	41.7%	—		
大 分 市	5	40	20	15	80	(-33.8)
	6.3%	50.0%	25.0%	18.8%		-23.1
	7.7%	61.5%	30.8%	—		
大分市以外	1	28	33	4	66	(-61.1)
	1.5%	42.4%	50.0%	6.1%		-51.6
	1.6%	45.2%	53.2%	—		
別 府 市	0	9	3	1	13	(-45.5)
	0.0%	69.2%	23.1%	7.7%		-25.0
	0.0%	75.0%	25.0%	—		
北 部 地 域	0	9	9	2	20	(-61.9)
	0.0%	45.0%	45.0%	10.0%		-50.0
	0.0%	50.0%	50.0%	—		
西 部 地 域	0	5	11	1	17	(-54.5)
	0.0%	29.4%	64.7%	5.9%		-68.8
	0.0%	31.3%	68.8%	—		
南 部 地 域	1	5	10	0	16	(-81.8)
	6.3%	31.3%	62.5%	0.0%		-56.3
	6.3%	31.3%	62.5%	—		

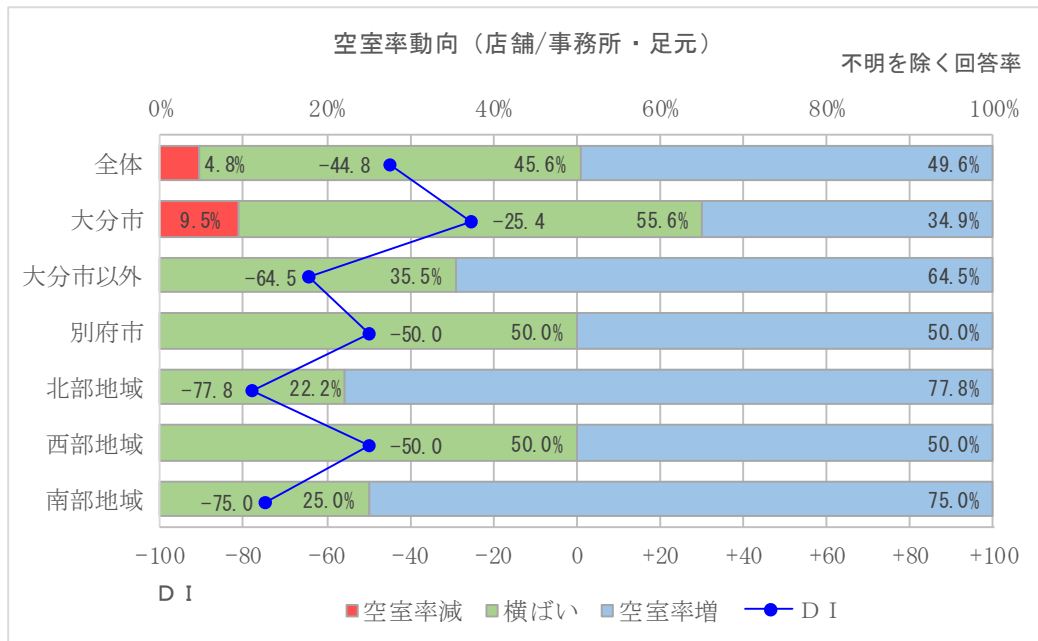


- 店舗・事務所の足元の賃料動向をみると、大分市及び南部地域でわずかに「上昇」に対する回答が見られたほかは、いずれの地域でも「上昇」に対する回答は見られなかった。
- 共同住宅の足元の賃料動向のD Iと比べると、大分市及び別府市は、共同住宅と店舗・事務所の回答の傾向が類似しているが、他の地域では、共同住宅の賃料動向と店舗・事務所の賃料動向とは、異なった傾向を示している。北部地域では、共同住宅（D I：-73.7）に比べ、店舗・事務所の方が、20ポイント以上マイナスが小さく、逆に西部地域及び南部地域では、共同住宅（D I：西部-40.0，南部-29.4）に比べ、20ポイント以上マイナスが大きい。

④ 店舗・事務所（空室率）

上段：回答数，中段：回答率（不明を含む），下段：回答率（不明を除く），D Iの（）は前回調査結果

	空室率減	横ばい	空室率増	不明	n	D I
全 体	6	57	62	20	145	(-48.5)
	4.1%	39.3%	42.8%	13.8%		-44.8
	4.8%	45.6%	49.6%	—		
大 分 市	6	35	22	16	79	(-40.3)
	7.6%	44.3%	27.8%	20.3%		-25.4
	9.5%	55.6%	34.9%	—		
大分市以外	0	22	40	4	66	(-60.4)
	0.0%	33.3%	60.6%	6.1%		-64.5
	0.0%	35.5%	64.5%	—		
別 府 市	0	6	6	1	13	(-72.7)
	0.0%	46.2%	46.2%	7.7%		-50.0
	0.0%	50.0%	50.0%	—		
北 部 地 域	0	4	14	2	20	(-50.0)
	0.0%	20.0%	70.0%	10.0%		-77.8
	0.0%	22.2%	77.8%	—		
西 部 地 域	0	8	8	1	17	(-54.5)
	0.0%	47.1%	47.1%	5.9%		-50.0
	0.0%	50.0%	50.0%	—		
南 部 地 域	0	4	12	0	16	(-72.7)
	0.0%	25.0%	75.0%	0.0%		-75.0
	0.0%	25.0%	75.0%	—		



- 店舗・事務所の足元の空室率の動向をみると、大分市で、「空室率減少（改善）」に対する回答が見られたほかは、いずれの地域でも「空室率減少（改善）」に対する回答は見られなかった。とくに西部地域では、4月の前回調査では、「空室率減少（改善）」に対する回答がわずかに見られたが、今回は0となった。
- D Iは、すべての地域でマイナスであり、とくに大分市以外の地域では総じて大きなマイナスとなっている。

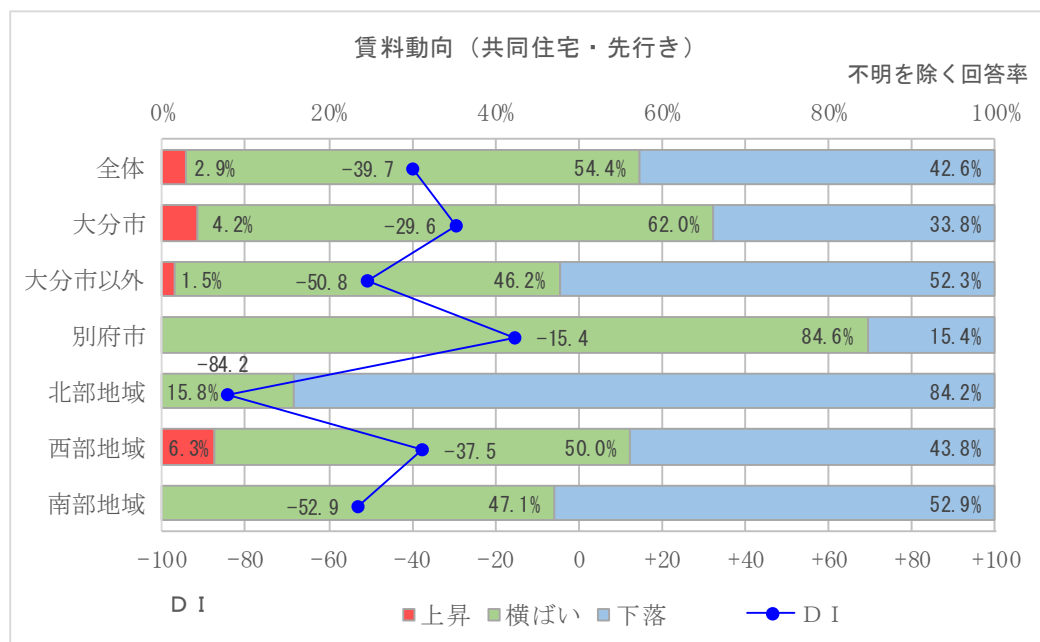
(2) 賃料・空室率の先行き

問6 主な営業地域における半年～1年後の賃料や空室率は、現在（平成28年10月頃）と比較して、どうなると予想しますか？
（それぞれ1つに〇）

① 共同住宅（賃料）

上段：回答数，中段：回答率（不明を含む），下段：回答率（不明を除く），D Iの（）は前回調査結果

	上昇	横ばい	下落	不明	n	D I
全 体	4	74	58	12	148	(-40.8)
	2.7%	50.0%	39.2%	8.1%		-39.7
	2.9%	54.4%	42.6%	—		
大 分 市	3	44	24	10	81	(-27.4)
	3.7%	54.3%	29.6%	12.3%		-29.6
	4.2%	62.0%	33.8%	—		
大分市以外	1	30	34	2	67	(-60.3)
	1.5%	44.8%	50.7%	3.0%		-50.8
	1.5%	46.2%	52.3%	—		
別 府 市	0	11	2	0	13	(-46.2)
	0.0%	84.6%	15.4%	0.0%		-15.4
	0.0%	84.6%	15.4%	—		
北 部 地 域	0	3	16	1	20	(-68.2)
	0.0%	15.0%	80.0%	5.0%		-84.2
	0.0%	15.8%	84.2%	—		
西 部 地 域	1	8	7	1	17	(-72.7)
	5.9%	47.1%	41.2%	5.9%		-37.5
	6.3%	50.0%	43.8%	—		
南 部 地 域	0	8	9	0	17	(-50.0)
	0.0%	47.1%	52.9%	0.0%		-52.9
	0.0%	47.1%	52.9%	—		

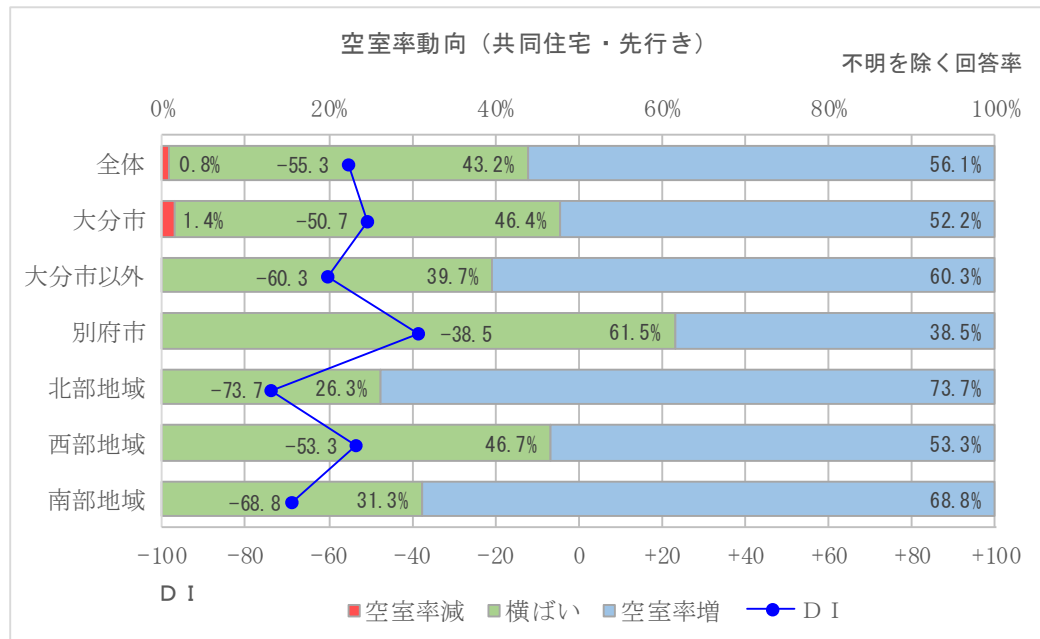


- 共同住宅の賃料動向の先行きについては、大分市及び西部地域で「上昇」に対する回答がわずかに見られたほかは、いずれの地域でも「上昇」に対する回答はなく、D Iも大きなマイナスとなっている。とくに、北部地域では、「下落」に対する回答が多く、D Iは-84.2ポイントと大きなマイナスとなっている。

② 共同住宅（空室率）

上段：回答数，中段：回答率（不明を含む），下段：回答率（不明を除く），D Iの()は前回調査結果

	空室率減	横ばい	空室率増	不明	n	D I
全 体	1	57	74	13	145	(-49.6)
	0.7%	39.3%	51.0%	9.0%		-55.3
	0.8%	43.2%	56.1%	—		
大 分 市	1	32	36	10	79	(-37.8)
	1.3%	40.5%	45.6%	12.7%		-50.7
	1.4%	46.4%	52.2%	—		
大分市以外	0	25	38	3	66	(-66.7)
	0.0%	37.9%	57.6%	4.5%		-60.3
	0.0%	39.7%	60.3%	—		
別 府 市	0	8	5	0	13	(-66.7)
	0.0%	61.5%	38.5%	0.0%		-38.5
	0.0%	61.5%	38.5%	—		
北 部 地 域	0	5	14	1	20	(-69.6)
	0.0%	25.0%	70.0%	5.0%		-73.7
	0.0%	26.3%	73.7%	—		
西 部 地 域	0	7	8	2	17	(-63.6)
	0.0%	41.2%	47.1%	11.8%		-53.3
	0.0%	46.7%	53.3%	—		
南 部 地 域	0	5	11	0	16	(-63.6)
	0.0%	31.3%	68.8%	0.0%		-68.8
	0.0%	31.3%	68.8%	—		

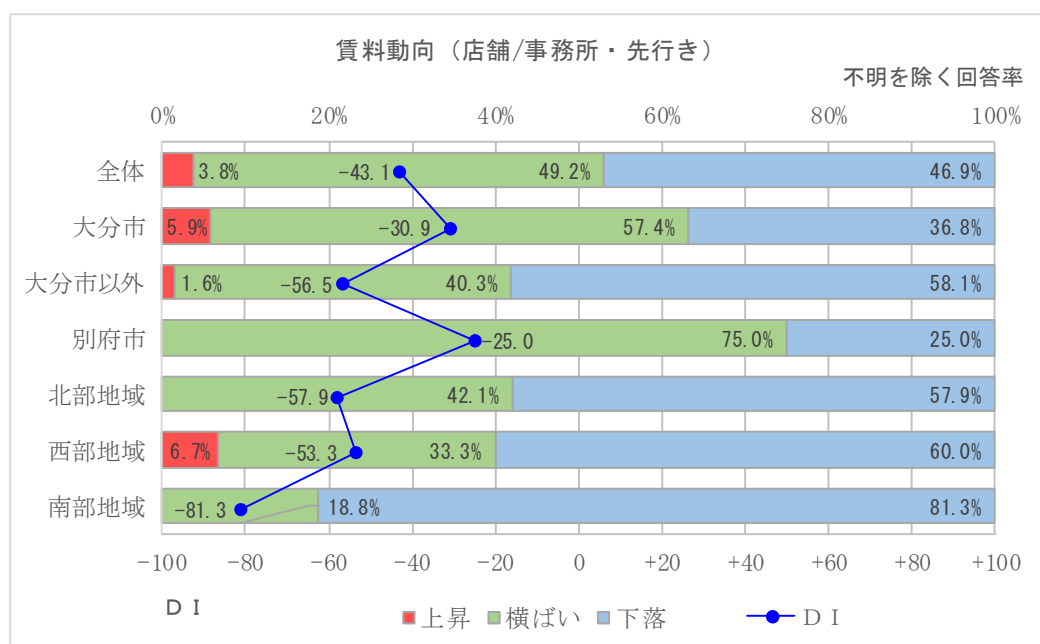


- 共同住宅の空室率の先行きについて見ると、総じて、賃料の先行きが「下落」するとした回答以上に、「空室率上昇（悪化）」に対する回答が多く、共同住宅の空室率上昇に対する懸念が強いことがうかがえる。
- なお、北部地域では、賃料の先行きが「下落」とした回答率（84.2%）に比べると、「空室率上昇（悪化）」に対する回答率は低いが、73.7%と他地域より高い回答率となっている。問9の自由回答を見ても、アパート等の供給過剰を指摘する声が多い。

③ 店舗・事務所（賃料）

上段：回答数，中段：回答率（不明を含む），下段：回答率（不明を除く），D Iの（）は前回調査結果

	上昇	横ばい	下落	不明	n	D I
全 体	5	64	61	15	145	(-44.4)
	3.4%	44.1%	42.1%	10.3%		-43.1
	3.8%	49.2%	46.9%	—		
大 分 市	4	39	25	12	80	(-33.8)
	5.0%	48.8%	31.3%	15.0%		-30.9
	5.9%	57.4%	36.8%	—		
大分市以外	1	25	36	3	65	(-60.0)
	1.5%	38.5%	55.4%	4.6%		-56.5
	1.6%	40.3%	58.1%	—		
別 府 市	0	9	3	1	13	(-58.3)
	0.0%	69.2%	23.1%	7.7%		-25.0
	0.0%	75.0%	25.0%	—		
北 部 地 域	0	8	11	1	20	(-61.9)
	0.0%	40.0%	55.0%	5.0%		-57.9
	0.0%	42.1%	57.9%	—		
西 部 地 域	1	5	9	1	16	(-54.5)
	6.3%	31.3%	56.3%	6.3%		-53.3
	6.7%	33.3%	60.0%	—		
南 部 地 域	0	3	13	0	16	(-63.6)
	0.0%	18.8%	81.3%	0.0%		-81.3
	0.0%	18.8%	81.3%	—		

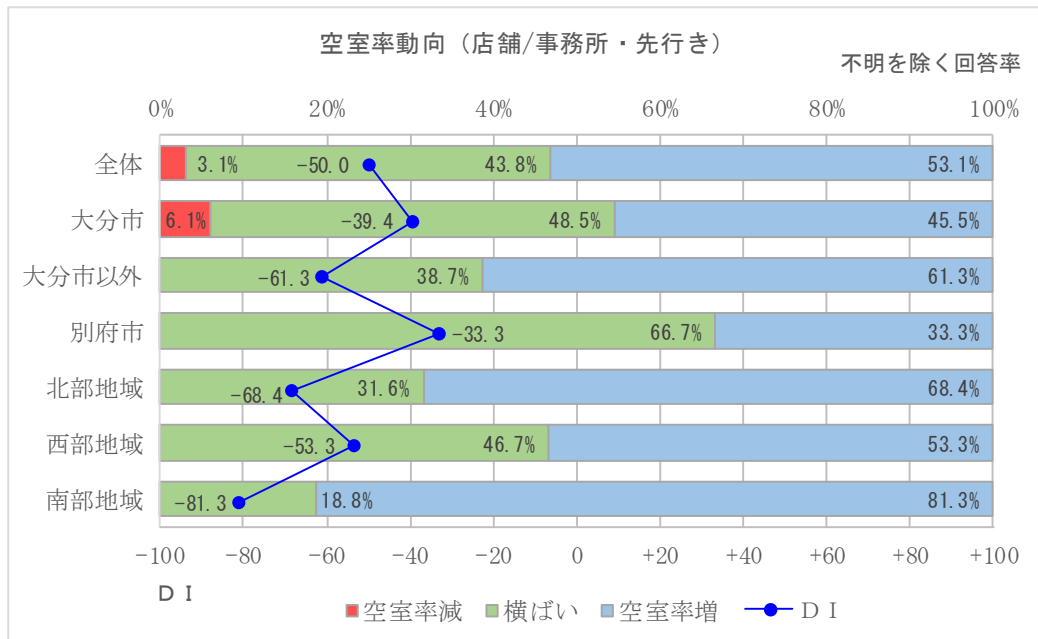


- 店舗・事務所の賃料の先行きについては、概ね足元の賃料動向と類似した結果となっている。ただし、南部地域では、足元のD Iが-56.3ポイントだったのに対し、先行き-81.3ポイントとマイナスが大きく拡大している。

④ 店舗・事務所（空室率）

上段：回答数，中段：回答率（不明を含む），下段：回答率（不明を除く），D Iの()は前回調査結果

	空室率減	横ばい	空室率増	不明	n	D I
全 体	4	56	68	16	144	(-48.9)
	2.8%	38.9%	47.2%	11.1%		-50.0
	3.1%	43.8%	53.1%	—		
大 分 市	4	32	30	13	79	(-38.5)
	5.1%	40.5%	38.0%	16.5%		-39.4
	6.1%	48.5%	45.5%	—		
大分市以外	0	24	38	3	65	(-63.6)
	0.0%	36.9%	58.5%	4.6%		-61.3
	0.0%	38.7%	61.3%	—		
別 府 市	0	8	4	1	13	(-75.0)
	0.0%	61.5%	30.8%	7.7%		-33.3
	0.0%	66.7%	33.3%	—		
北 部 地 域	0	6	13	1	20	(-57.1)
	0.0%	30.0%	65.0%	5.0%		-68.4
	0.0%	31.6%	68.4%	—		
西 部 地 域	0	7	8	1	16	(-54.5)
	0.0%	43.8%	50.0%	6.3%		-53.3
	0.0%	46.7%	53.3%	—		
南 部 地 域	0	3	13	0	16	(-72.7)
	0.0%	18.8%	81.3%	0.0%		-81.3
	0.0%	18.8%	81.3%	—		



- 店舗・事務所の空室率の先行きをみると、地域別に多少の増減は見られるものの、各選択肢への回答率及びD Iの値は、概ね足元の結果と類似している。
- やや大きな変化としては、大分市で足元に比べ先行きのD Iでマイナスが拡大し（D I足元：-25.4 → 先行き：-39.4）、逆に別府市では縮小している（D I足元：-50.0 → 先行き：-33.3）。

4) 業況判断

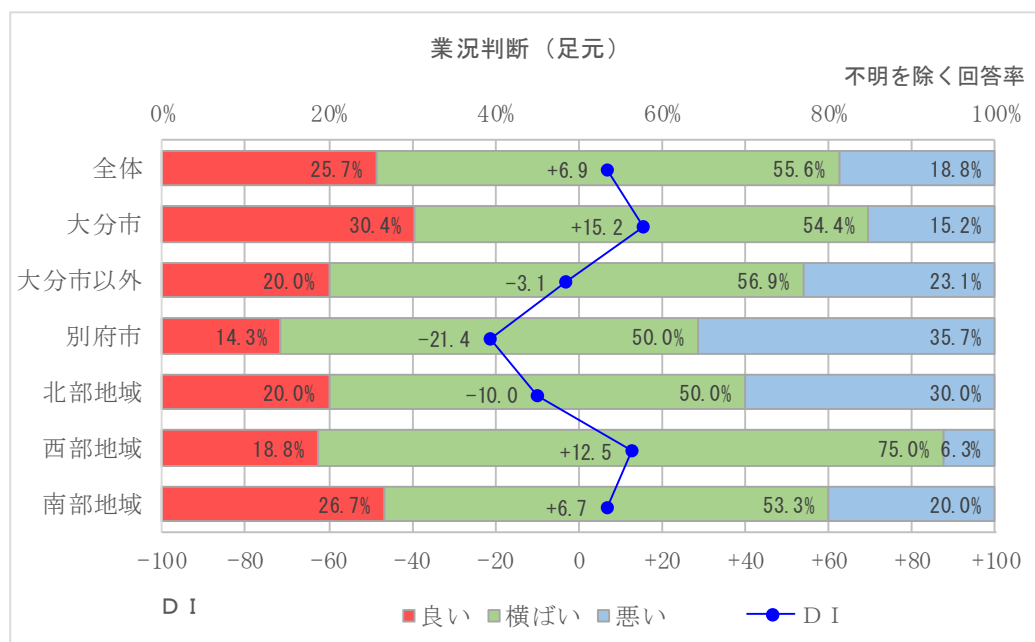
(1) 足元の業況

問7 主な営業地域における現在（平成28年10月頃）の貴社（支店・営業所等）の取扱い件数や売上高等の業況は、1年～半年前と比較して、どのように感じていますか？（1つに〇）

① 主な営業地域別

上段：回答数，中段：回答率（不明を含む），下段：回答率（不明を除く），D Iの（）は前回調査結果

	良い	横ばい	悪い	不明	n	D I
全 体	37	80	27	9	153	(+3.7)
	24.2%	52.3%	17.6%	5.9%		+6.9
	25.7%	55.6%	18.8%	—		
大 分 市	24	43	12	3	82	(+11.6)
	29.3%	52.4%	14.6%	3.7%		+15.2
	30.4%	54.4%	15.2%	—		
大分市以外	13	37	15	6	71	(-7.4)
	18.3%	52.1%	21.1%	8.5%		-3.1
	20.0%	56.9%	23.1%	—		
別 府 市	2	7	5	0	14	(+11.1)
	14.3%	50.0%	35.7%	0.0%		-21.4
	14.3%	50.0%	35.7%	—		
北 部 地 域	4	10	6	3	23	(0.0)
	17.4%	43.5%	26.1%	13.0%		-10.0
	20.0%	50.0%	30.0%	—		
西 部 地 域	3	12	1	1	17	(-15.4)
	17.6%	70.6%	5.9%	5.9%		+12.5
	18.8%	75.0%	6.3%	—		
南 部 地 域	4	8	3	2	17	(-41.7)
	23.5%	47.1%	17.6%	11.8%		+6.7
	26.7%	53.3%	20.0%	—		

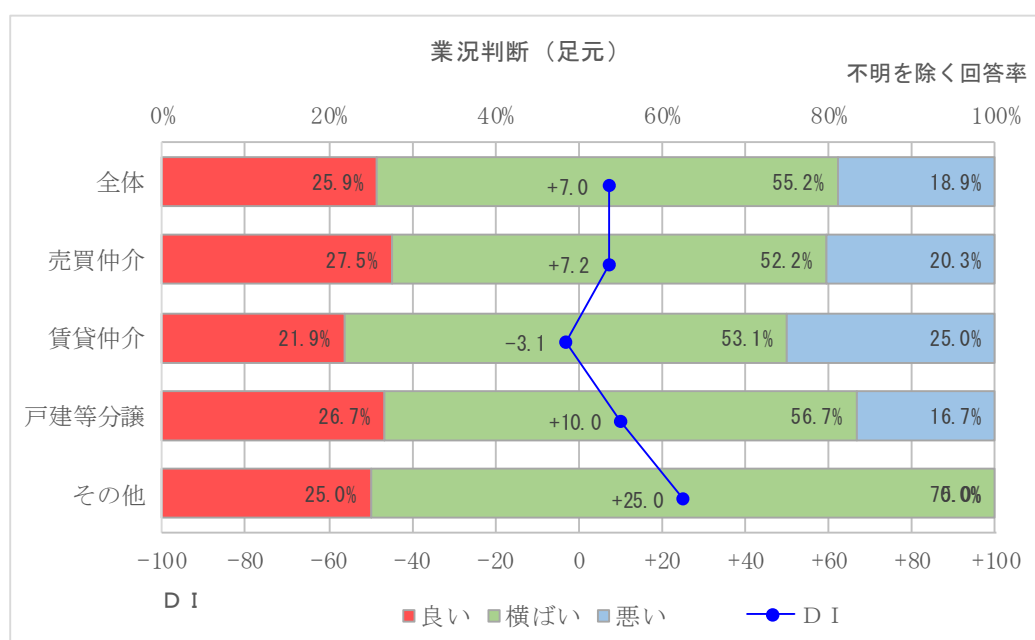


- 足元の業況判断を見ると、全体ではD Iが+6.9ポイントとなっており、地価や賃料が下落基調（大分県不動産市況D Iがすべてマイナス）にあることと業況とは必ずしも一致していない。
- 地域別には、別府市及び北部地域で4月の前回調査から悪化し、他の地域では改善した。とくに南部地域では、-41.7ポイントから+6.7ポイントと大きく改善している。

② 主な事業内容別

上段：回答数，中段：回答率（不明を含む），下段：回答率（不明を除く），D Iの（）は前回調査結果

	良い	横ばい	悪い	不明	n	D I
全 体	37	79	27	9	152	(+4.3)
	24.3%	52.0%	17.8%	5.9%		+7.0
	25.9%	55.2%	18.9%	—		
売 買 仲 介	19	36	14	5	74	(+3.8)
	25.7%	48.6%	18.9%	6.8%		+7.2
	27.5%	52.2%	20.3%	—		
賃 貸 仲 介	7	17	8	0	32	(+5.6)
	21.9%	53.1%	25.0%	0.0%		-3.1
	21.9%	53.1%	25.0%	—		
戸 建 分 譲 宅 地 分 譲	8	17	5	2	32	(+7.4)
	25.0%	53.1%	15.6%	6.3%		+10.0
	26.7%	56.7%	16.7%	—		
そ の 他	3	9	0	2	14	(0.0)
	21.4%	64.3%	0.0%	14.3%		+25.0
	25.0%	75.0%	0.0%	—		



- 足元の業況判断を主な事業内容別に見ると、賃貸仲介でD Iが-3.1ポイントと若干のマイナスとなったほかは、いずれの事業内容でもプラスとなっている。とくに、「その他」ではD Iが+25.0ポイントと、他の事業内容に比べプラスが大きい。なお、「その他」には、中古住宅の買取再販事業や不動産管理事業が見られた。

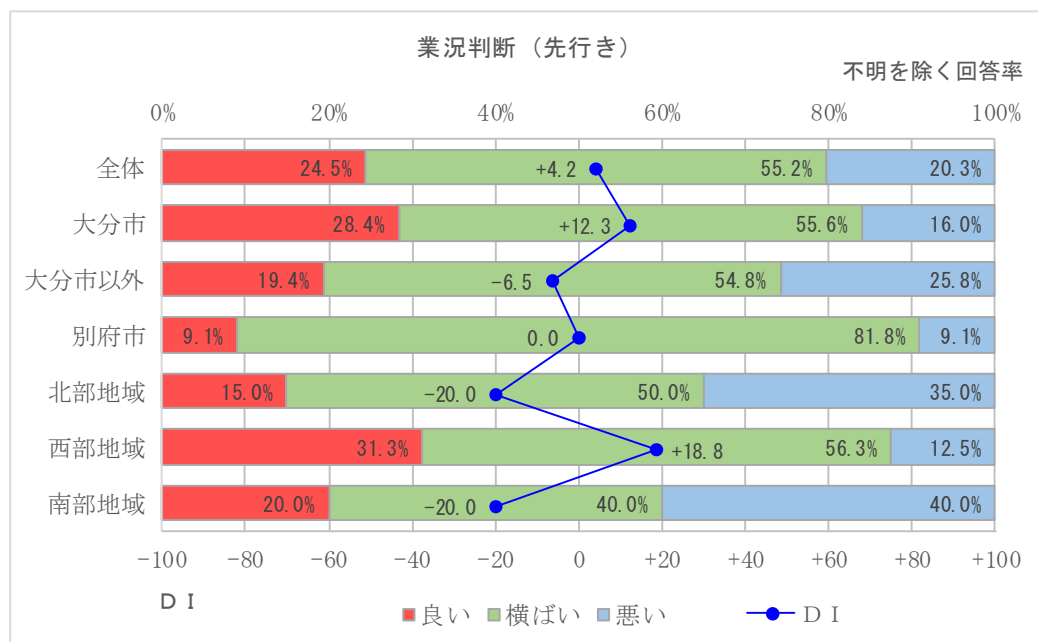
(2) 業況の先行き

問 8 主な営業地域における半年～1年後の貴社（支店・営業所等）の取扱い件数や売上高等の業況は、現在（平成28年10月頃）と比較して、どうなると予想しますか？（1つに〇）

① 主な営業地域別

上段：回答数，中段：回答率（不明を含む），下段：回答率（不明を除く），D Iの（）は前回調査結果

	良い	横ばい	悪い	不明	n	D I
全 体	35	79	29	10	153	(+1.9)
	22.9%	51.6%	19.0%	6.5%		+4.2
	24.5%	55.2%	20.3%	—		
大 分 市	23	45	13	1	82	(+7.5)
	28.0%	54.9%	15.9%	1.2%		+12.3
	28.4%	55.6%	16.0%	—		
大分市以外	12	34	16	9	71	(-6.3)
	16.9%	47.9%	22.5%	12.7%		-6.5
	19.4%	54.8%	25.8%	—		
別 府 市	1	9	1	3	14	(+25.0)
	7.1%	64.3%	7.1%	21.4%		0.0
	9.1%	81.8%	9.1%	—		
北 部 地 域	3	10	7	3	23	(-8.3)
	13.0%	43.5%	30.4%	13.0%		-20.0
	15.0%	50.0%	35.0%	—		
西 部 地 域	5	9	2	1	17	(-16.7)
	29.4%	52.9%	11.8%	5.9%		+18.8
	31.3%	56.3%	12.5%	—		
南 部 地 域	3	6	6	2	17	(-36.4)
	17.6%	35.3%	35.3%	11.8%		-20.0
	20.0%	40.0%	40.0%	—		

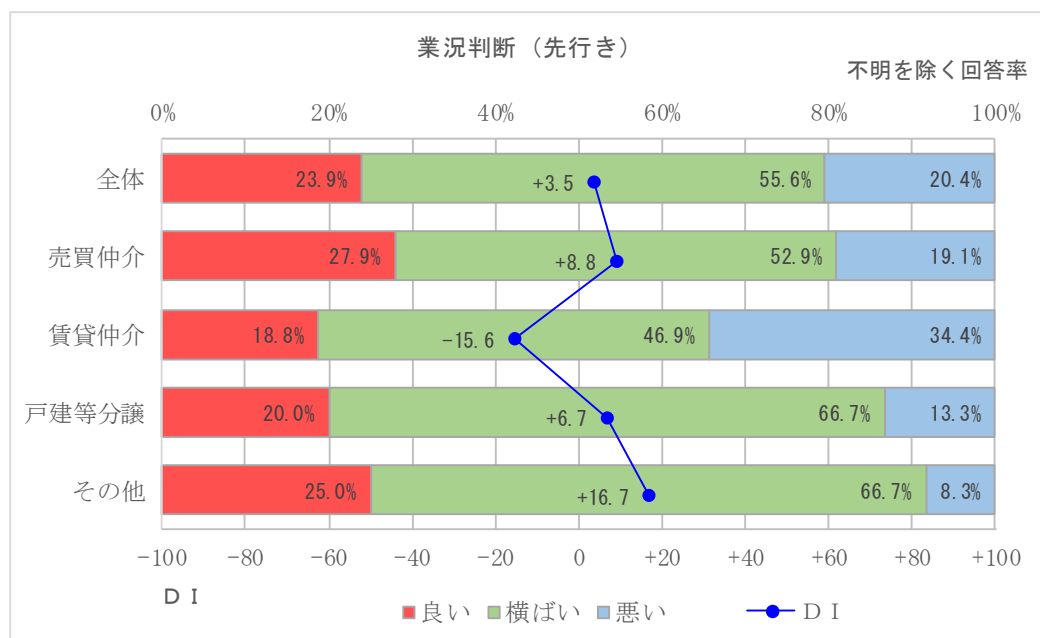


- 地域別に見た業況の先行きについては、北部地域や南部地域で「悪い」に対する回答率が高く、D I もともに-20.0ポイントとやや大きなマイナスとなっている。
- 足元の業況判断と比較すると、別府市が大きく改善（D I 足元：-21.4 → 先行き：±0.0）、逆に南部地域が大きく悪化（D I 足元：+6.7 → 先行き：-20.0）している。

② 主な事業内容別

上段：回答数，中段：回答率（不明を含む），下段：回答率（不明を除く），D Iの（）は前回調査結果

	良い	横ばい	悪い	不明	n	D I
	全体	34 22.4%	79 52.0%	29 19.1%	10 6.6%	152
売買仲介	19 25.7%	36 48.6%	13 17.6%	6 8.1%	74	(-5.1)
	27.9%	52.9%	19.1%	—		+8.8
	6 18.8%	15 46.9%	11 34.4%	0 0.0%	32	(+8.6)
賃貸仲介	18.8%	46.9%	34.4%	—		-15.6
	6 18.8%	20 62.5%	4 12.5%	2 6.3%	32	(+8.7)
	20.0%	66.7%	13.3%	—		+6.7
その他	3 21.4%	8 57.1%	1 7.1%	2 14.3%	14	(+15.8)
	25.0%	66.7%	8.3%	—		+16.7



- 主な事業内容別に業況の先行きをみると、足元の業況判断と類似した傾向が見られる。やや大きな変化としては、賃貸仲介について先行きの悪化が見られる（D I 足元：-3.1 → 先行き：-15.6）。

5) 不動産市場の動向に関し特に感じていること（自由回答）

問9 主な営業地域における不動産市場の動向に関し、特に感じていることなどがございましたら、お知らせください。

※ 自由回答の内容は、付属資料1参照

付 属 資 料

《付属資料 1》 問 9 自由回答一覧

《付属資料 2》 アンケート調査票

《付属資料 1》 問 9 自由回答一覧（不動産市場の動向に関し特に感じていること）

① 大分市

- ・ 個人住宅建築用地の不足感が大きい。地価の上昇が見られないと、土地所有地主の売りたいという意思が低いと思う。
- ・ 単身者でも2室を希望する人が多くなった。
- ・ 中心部には駐車場が少ない。
- ・ 1年前に比べると1人当りの物件希望金額が上がり、綺麗なところを決めているよう。
- ・ 初期費用は出来るだけ安く依頼される。
- ・ マンション価格が上がりすぎて残戸が増えると思う。
- ・ 地域の過疎化が一段と進行し、都市部に人口が集中した結果、中央中心部の地価が上昇した。
- ・ 高額（3LDK以上）の賃貸住宅が中心部で増加している。
- ・ ペット可（特に猫可）の人气が高い。
- ・ 不動産所有者が高齢になっており、認知症などで、売却やリフォームが困難になっている。
- ・ 今まで非常に少なかった工場・倉庫・営業所等の購入希望が多くなった。
- ・ 事業所も、津波を恐れて、海拔の高い所への買い替え希望を多く聞くが、高い所に準工や工業地域に指定された場所が少ないため希望に応えられない。
- ・ 当社の営業地域である明野・明治地域は高台に存するため住宅需要が旺盛である。
- ・ 郊外の古い団地はさらにゴーストタウン化する。
- ・ 住宅地において、地価や人気度で地域格差が生じている。
- ・ 小学校の児童数の推移をみると参考になると思う。
- ・ 新築希望の施主に対し、希望土地が足りない。
- ・ 沿岸部を避ける傾向、高台を望む人が増えた。
- ・ 500万円未満の収益物件を探すサラリーマン投資家が増えた。
- ・ 大分駅近辺の分譲マンションの賃料の値上がりが異常。
- ・ 自己使用よりも賃貸（不動産投資）の目的で数戸まとめて新築分譲マンションを購入する人が増えている。
- ・ 中心部（大分市）においては、マンション需要が旺盛であり、都市の外延的発展の傾向が見られる。
- ・ 魅力ある物件（道路付、形状、周辺生活環境など）は競争になるほどすぐ買い手が付くが、そうでない物件はいつまでたっても売れない状況が続いている。住宅地も商業地も、二極化がますます顕著になっていくのではないか。
- ・ ペット可の物件が増えた。
- ・ 独身者の増加、またそれにより女子専用のアパートの高級化、及び広がった。
- ・ 安売建物に合った土地の需要が増えた。500～600万円の土地が特に増えた。
- ・ 仲介物件が大変少ない。
- ・ 売手、買手とも、全体的に件数が少ない。
- ・ 消費税8%によって大きく変化した。10%にあがるともっと悪くなると思う。
- ・ 新築物件が多くなった（相続税対策）。
- ・ 住宅用地の不足感を感じている。
- ・ 中心部のエリア（中央・府内・都町・駅南など）での状況変化が激しくなっている。街中の店舗構成、住居対応が急務であるが、地主（ビルオーナー）は他人事としてとらえているため、バランスがとれていないように思える。駅南マンションの完売、住人不在は厳しい限りである。中心部の民泊対応は政策的に必要だと考える。
- ・ 古い大型団地の空家率はますます増加（悪化）すると思う。
- ・ 共同住宅、店舗、事務所などの古い建物の空家が増加し、新しい建物の入居率は増加すると思う。

- ・ 駅南の住宅用地の希望者が多い。
- ・ 建築コストが高すぎる。
- ・ 戸建需要はあるが、土地分譲が少なくマンションへ流れている。
- ・ マンションも立地場所がなく、全体の動きが鈍っている感がある。
- ・ 収益物件の需要が融資の関係で増えている。
- ・ アパートにしても店舗にしても良い物件は賃貸・売買ともすぐ決まる。
- ・ マンションデベロッパー、ハウスメーカーとも、土地の仕入れ需要が強いが、供給簿の状態が続いている（中心市街地）。
- ・ 今現在戸建と共同住宅（アパート）の空き室があまりにも多い。お客さんの方が少ないのとお金（入居の時）がないので安いところを探し、あちらこちらと見て回り決めかねる。
- ・ ペット可の需要はあるが、特に猫は、まわりに迷惑をかけるので良くないと思う。
- ・ 賃料（希望の上限）に対してそれ以上の設備、リフォームを望んでいる傾向がある。
- ・ 相続税対策のためか、多くの賃貸アパートの建築が進み、今後の共同住宅の空室率の増加が懸念される。
- ・ 大分市内の土地取引に関して県外企業の参入が増えているように感じる。
- ・ 戸建住宅用地の1区画あたりの面積が減少傾向にあるように感じる（利便性の良い場所で40～50坪程度）。
- ・ 売地の情報が少なくなっていると思う。
- ・ 大分市内の戸建の人気はますます高まっている。

② 別府市

- ・ 平成28年4月の地震でのマンション・中古住宅等の被害により、県外の購入者が減少していたが、やっともとに戻ってきた感じがする。まだ100%ではない。
- ・ 郊外の宅地や家屋への需要が低下している。
- ・ 好立地の収益物件への需要が高まっている。
- ・ 賃貸物件の供給過剰傾向が見られる。
- ・ 戸建の賃貸物件を探している人が多数いるが、物件が少ない。空き家など行政と上手く連携できないものかと思う。
- ・ 低価格マンションの増大で戸建て住宅の不振（郊外化）。
- ・ 大型店舗の認可が多く発生し、個別店舗の不振、倒産閉鎖化。
- ・ 場所（地域）によって回答も違うと思う。古い物件などの入居率も悪く、賃料も下がる。
- ・ 地震もあったせいか、古い住居などの解体工事やそれに合わせた土地の処分（売買など）が増加したように思う。

③ 北部地域

- ・ 新築物件（アパート、マンション）がかなり供給過多。
- ・ 賃貸物件に関する人の動きがあまりよくない。
- ・ 業者間も含め、物件（アパート等）間の競争が激化してきている感じがする。
- ・ 郊外のアパートも以前は苦戦せずに対応出来ていたが、駅中心部でしか通常の募集条件で対応できなくなってきた。
- ・ 市の中心地域（駅川、四日市地区）に集まっている。その他の地区はほとんど希望する人がいない。
- ・ 企業の人員の増減により、賃貸の満室、空室が左右される。空室の多い場合は家賃の値引きが大きい。今現在、賃貸物件が少し多くなりすぎている状況にある。
- ・ 売地が増えて地価は下がると思う。
- ・ アパートが過剰になり空室が多い。新築の空室もある。
- ・ 今後、戸建住宅の空室が増加すると思われる。特に、人口減少地域の戸建は、多くの問題を抱えることになる。
- ・ 物件数が最近増加しているので、賃料は下落すると思う。

- ・相続人による売家の査定依頼が増えたが、建物が古すぎたり、解体して売るにも周りの家も古く新参が入りにくい環境であるなど、売り物件としての価値を今一つ見いだせない物件が多くなった。
- ・分譲住宅よりも注文住宅の方の需要が高まっている気がする。駐車場は2台より3台止められる方が人気がある。
- ・平家の問い合わせが増えた気がする。

④ 西部地域

- ・土地に建築をして販売、リフォームなど総合的にしないと収益が上がらない時代となっている。
- ・戸建住宅については予算は下がったと思うが、地道に探している人は結構いると感じている。
- ・中心部のマンションの中古についても人気はあると思う。
- ・景気としては決して良いとは思わないが、田舎はやはり持ち家志向が高いと思う。
- ・共同住宅は地区や築年数や家賃額による格差がよりハッキリしていると思う。
- ・店舗事務所は中心部に動きが出てきている。
- ・売地売家は1000万円未満で入居可能な物件（改修が必要な場合はその費用を含む）に、依然として需要が集まっている。
- ・売り土地に少し動きが出ている（過去数年が最悪だった）。
- ・駐車場は中心部の物件不足がより顕著になっている。
- ・これまでも供給数は少なかったが、分譲マンションや商業物件の増加で、慢性化してきている。
- ・戸建物件（賃貸）の需要が高まっている。
- ・少子高齢化、人口減少のため、アパート、共同住宅の空き室率が増える。
- ・日田の不動産の動きがにぶくなっている。借りの意欲、買う意欲が低下傾向にあるのではないか。
- ・人口は増えていないのに、アパートやマンションが増え、空室（古いアパート等）が増えた。
- ・宅地分譲地の人気は高い。造成中から予約があり、完成時にはほぼ予約でいっぱいという場合がある。
- ・空き店舗の改善には市役所などの協力が必要と思う。
- ・共同住宅が増えており、共同住宅の賃料と空室率は今後悪化の一途を辿ると思われる。

⑤ 南部地域

- ・景気の良くなる要素が無く、不動産市場が活気づくことは難しいと思う。
- ・津波の件で低い土地は人気がなく、高台が好まれる。
- ・若年層の県外や市外への進学や就職で、地元での定住率が下がり、持家や賃貸での需要は激減していくと思われる。
- ・設備投資をする事業者の減少、若者の地元離れなどで、土地売買取引の件数、金額とも減少している。
- ・サブリース型の賃貸住宅、マンションの建築増加により、古くなっている賃貸物件の入居率が減少している。また、人口の減少も重なり今後住宅・店舗とも空室率が高まっていくと思う。
- ・需給バランスが悪いため、不動産の売価設定が難しい。
- ・10年後の地価は、今の20%まで下落すると思う。大分市は別。
- ・アパートより戸建住宅の希望者が多くなっている。
- ・3.11の津波の画像がテレビで流れて以来、旧市内で家を建てる若い人が減少し、郊外の高台へ希望する人が多くなった。それに伴い共同住宅の入居者も海岸部から郊外へと需要が移ったと思う。

不動産の市場動向に関するアンケート調査
(大分県不動産市況DI調査)

公益社団法人 大分県不動産鑑定士協会

- 本調査は、大分県のご後援のもと、一般社団法人大分県宅建物取引業協会並びに公益社団法人全日本不動産協会大分県本部のご承認をいただき、平成28年度より年2回(4月・10月)、公益社団法人大分県不動産鑑定士協会にて実施させて頂いております。
- 本調査は、大分県における不動産の現状と将来の動向に関する皆様のご意見を賜り、集計した結果を広く提供することを目的としております。
- 回答いただいた内容は、すべて統計的に処理し、回答者名を付して個々の回答を個別に発表したり、本調査の目的以外に使用することはございません。

問1 大分県内における貴社(支店・営業所等)の主な営業地域をお聞かせください。最も取扱い件数の多い市町村の番号を1つ選び○で囲んでください。(1つに○)

- | | | | | |
|--------|----------|--------|---------|--------|
| 1 大分市 | 2 別府市 | 3 中津市 | 4 日田市 | 5 佐伯市 |
| 6 臼杵市 | 7 津久見市 | 8 竹田市 | 9 豊後高田市 | 10 杵築市 |
| 11 宇佐市 | 12 豊後大野市 | 13 由布市 | 14 国東市 | 15 姫島村 |
| 16 日出町 | 17 九重町 | 18 玖珠町 | | |

以下の質問はすべて、問1で回答いただいた市町村(以下、「主な営業地域」という。)についてお尋ねします。

問2 主な営業地域における貴社の主な事業を1つ選び○で囲んでください。(1つに○)

- | | | | |
|-------------|----------|-------------|-----------|
| 1 売買仲介業務 | 2 賃貸仲介業務 | 3 戸建分譲・宅地分譲 | 4 マンション分譲 |
| 5 その他(具体的に) | | | |

問3 主な営業地域における現在(平成28年10月頃)の地価は、1年～半年前と比較して、どのように感じていますか?(それぞれ1つに○)

- | | | | | |
|--------|-----------|----------|-----------|---------|
| 住宅地の地価 | 1 上昇したと思う | 2 横ばいと思う | 3 下落したと思う | 4 分からない |
| 商業地の地価 | 1 上昇したと思う | 2 横ばいと思う | 3 下落したと思う | 4 分からない |

問4 主な営業地域における半年～1年後の地価は、現在(平成28年10月頃)と比較して、どうなると予想しますか?(それぞれ1つに○)

- | | | | | |
|--------|-----------|----------|-----------|---------|
| 住宅地の地価 | 1 上昇すると思う | 2 横ばいと思う | 3 下落すると思う | 4 分からない |
| 商業地の地価 | 1 上昇すると思う | 2 横ばいと思う | 3 下落すると思う | 4 分からない |

問5 主な営業地域における現在(平成28年10月頃)の賃料や空室率は、1年～半年前と比較して、どのように感じていますか?(それぞれ1つに○)

- | | | | | |
|------------|---------------|----------|---------------|---------|
| 共同住宅の賃料 | 1 上昇したと思う | 2 横ばいと思う | 3 下落したと思う | 4 分からない |
| 共同住宅の空室率 | 1 減少(改善)したと思う | 2 横ばいと思う | 3 増加(悪化)したと思う | 4 分からない |
| 店舗・事務所の賃料 | 1 上昇したと思う | 2 横ばいと思う | 3 下落したと思う | 4 分からない |
| 店舗・事務所の空室率 | 1 減少(改善)したと思う | 2 横ばいと思う | 3 増加(悪化)したと思う | 4 分からない |

問6 主な営業地域における半年～1年後の賃料や空室率は、現在（平成28年10月頃）と比較して、どうなると予想しますか？ (それぞれ1つに○)

- | | | | | |
|------------|---------------|----------|---------------|---------|
| 共同住宅の賃料 | 1 上昇すると思う | 2 横ばいと思う | 3 下落すると思う | 4 分からない |
| 共同住宅の空室率 | 1 減少(改善)すると思う | 2 横ばいと思う | 3 増加(悪化)すると思う | 4 分からない |
| 店舗・事務所の賃料 | 1 上昇すると思う | 2 横ばいと思う | 3 下落すると思う | 4 分からない |
| 店舗・事務所の空室率 | 1 減少(改善)すると思う | 2 横ばいと思う | 3 増加(悪化)すると思う | 4 分からない |

問7 主な営業地域における現在（平成28年10月頃）の貴社（支店・営業所等）の取扱い件数や売上高等の業況は、1年～半年前と比較して、どのように感じていますか？ (1つに○)

- 貴社の業況 1 良くなったと思う 2 横ばいと思う 3 悪くなったと思う 4 分からない

問8 主な営業地域における半年～1年後の貴社（支店・営業所等）の取扱い件数や売上高等の業況は、現在（平成28年10月頃）と比較して、どうなると予想しますか？ (1つに○)

- 貴社の業況 1 良くなると思う 2 横ばいと思う 3 悪くなると思う 4 分からない

問9 主な営業地域における不動産市場の動向に関し、特に感じていることなどがございましたら、お知らせください。

例：郊外の戸建住宅の人气がなくなり、中心部のマンションの需要が高まっている。
ペット可のアパートの人气が上昇したなど。

質問は以上です。ご協力ありがとうございました。

回答は、同封の返信用封筒（切手不要）またはファックス（097-534-9399）にて、11月18日（金）までに投函または送信くださいますようお願いいたします。

最後に、よろしければ貴社（支店・営業所等）についてお知らせください（回答は任意です）。

名 称			
ご 担 当 者	(所属)	(お名前)	
所 在 地	〒		
電 話 番 号		ファックス番号	