

第3回（平成29年4月期）
大分県不動産市況DI調査

調査報告書

平成29年6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) 地価公示との検証.....	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 29 年 4 月 20 日配布，平成 29 年 5 月 23 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 959，有効回答数 130，回収率 13.6%

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) D I (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、D I は+100 となり、すべての回答が「下落」の場合、D I 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、D I は±0 となる。

したがって、例えば地価について見れば、D I =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. 10)	今回調査 (H29. 4)	動向
住 宅 地 地 価	足 元	－9. 0	＋13. 4	＋22. 4
	先行き	－11. 5	＋6. 4	(－7. 0)
商 業 地 地 価	足 元	－5. 0	＋10. 0	＋15. 0
	先行き	－15. 2	＋5. 5	(－4. 5)
共 同 住 宅 賃 料	足 元	－32. 8	－27. 0	＋5. 8
	先行き	－39. 7	－38. 6	(－11. 6)
共 同 住 宅 空 室 率	足 元	－47. 3	－42. 2	＋5. 1
	先行き	－55. 3	－56. 0	(－13. 8)
店 舗 ・ 事 務 所 賃 料	足 元	－37. 0	－37. 3	－0. 2
	先行き	－43. 1	－36. 1	(＋1. 1)
店 舗 ・ 事 務 所 空 室 率	足 元	－44. 8	－42. 0	＋2. 8
	先行き	－50. 0	－45. 8	(－3. 8)

※ 「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 値の変化

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 値の変化

【前回調査と今回調査との比較】

- 大分県全体の不動産市況 D I について、前回調査と今回調査を比較すると、前回調査 (H28. 10) では、すべての D I 値がマイナスとなっていたが、今回調査 (H29. 4) では、住宅地及び商業地の地価が、足元及び先行きとも D I 値がプラス (地価上昇) となった。
- また、D I 値がマイナスとなっている項目も、総じて変化の程度は小幅である。具体的には、わずかにマイナス幅が拡大した共同住宅空室率の先行き及び店舗・事務所賃料の足元を除き、小幅ながらマイナス幅が縮小している。

【前回調査における足元と先行きの比較】

- 今回調査について、足元と先行きを比較すると (動向欄下段の数値)、店舗・事務所賃料の先行き D I を除き、すべての項目において、足元より先行きで、プラス幅の縮小ないしマイナス幅の拡大が見られる。特に、共同住宅の賃料及び空室率では、足元に対し先行きの D I 値が 10 ポイント以上下落しており、先行きの悪化が予想されている。

【その他の特徴】

- 住宅地の地価は、足元及び先行きとも、全項目中、最も高い値を示しており、住宅地の地価上昇に対する市況実感の力強さがうかがえる。逆に、共同住宅の空室率は、足元及び先行きとも、全項目中、最も低く (マイナスが大きく)、相続税対策や低金利等を背景にアパート建築が増加した結果、供給過剰感が継続しているものと思量される。

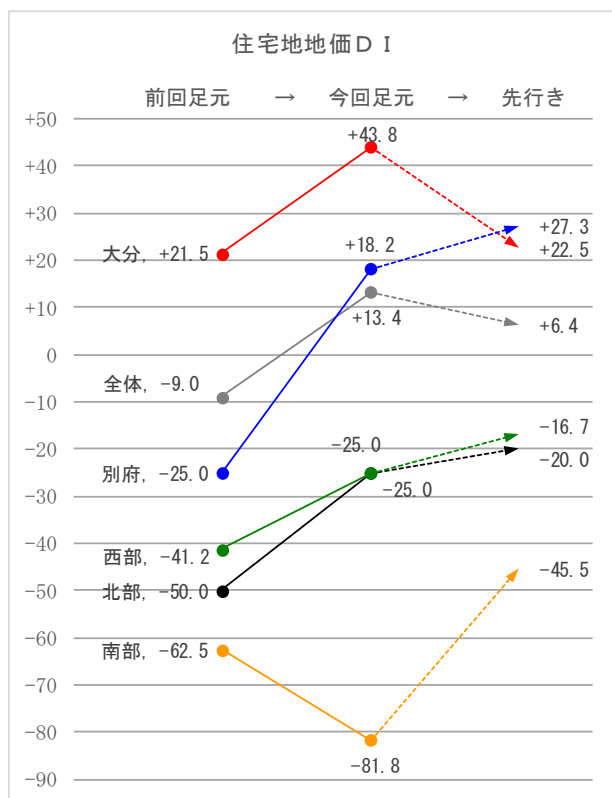
2) 地域別動向

(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

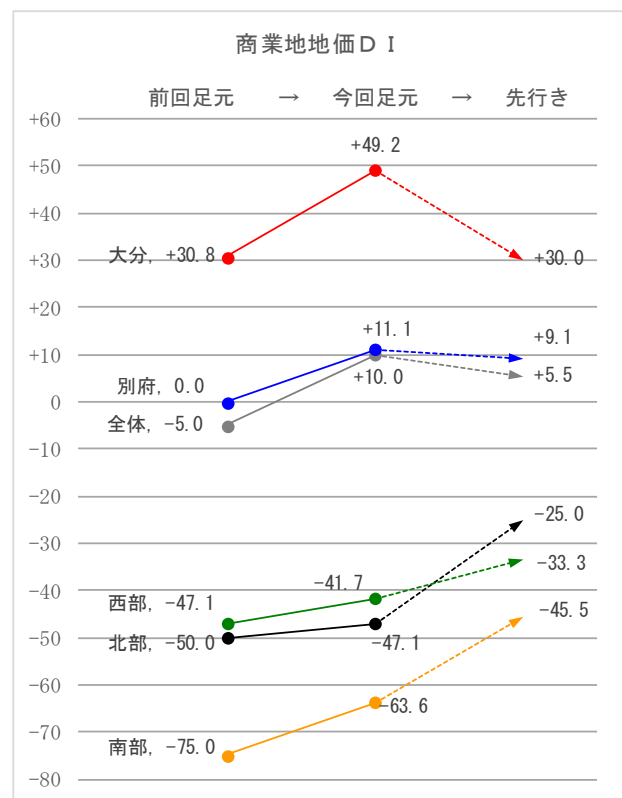
	足 元 ①	先行き ②	変 化 ②-①
全 体	(-9.0) +13.4	(-11.5) +6.4	(-2.5) -7.0
大 分 市	(+21.5) +43.8	(+11.3) +22.5	(-10.3) -21.3
大分市以外	(-46.2) -27.8	(-38.2) -14.8	(+7.9) +13.0
別 府 市	(-25.0) +18.2	(-16.7) +27.3	(+8.3) +9.1
北 部 地 域	(-50.0) -25.0	(-54.5) -20.0	(-4.5) +5.0
西 部 地 域	(-41.2) -25.0	(-23.5) -16.7	(+17.6) +8.3
南 部 地 域	(-62.5) -81.8	(-47.1) -45.5	(+15.4) +36.4



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	(-5.0) +10.0	(-15.2) +5.5	(-10.2) -4.5
大 分 市	(+30.8) +49.2	(+8.5) +30.0	(-22.3) -19.2
大分市以外	(-46.4) -38.8	(-42.6) -24.0	(+3.8) +14.8
別 府 市	(0.0) +11.1	(-18.2) +9.1	(-18.2) -2.0
北 部 地 域	(-50.0) -47.1	(-55.0) -25.0	(-5.0) +22.1
西 部 地 域	(-47.1) -41.7	(-25.0) -33.3	(+22.1) +8.3
南 部 地 域	(-75.0) -63.6	(-64.3) -45.5	(+10.7) +18.2



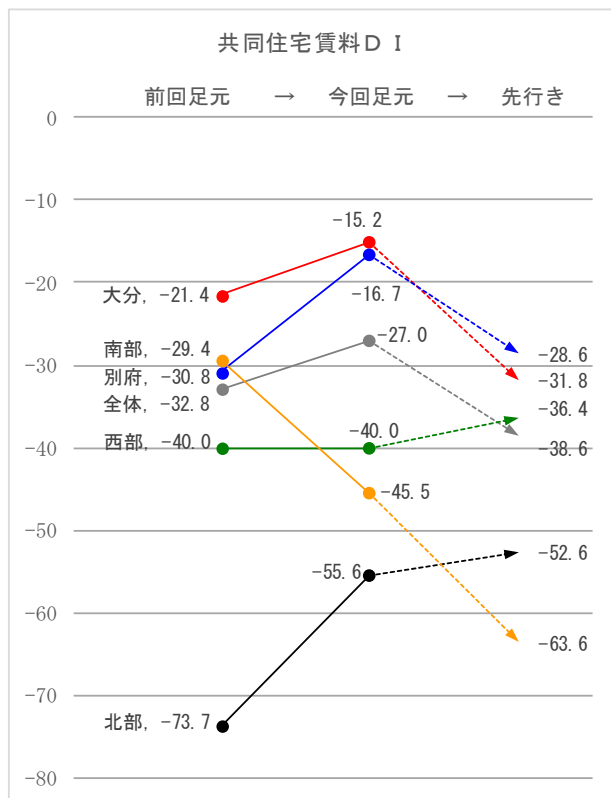
- 大分市の地価動向は、住宅地及び商業地の足元及び先行きともD I値がプラスとなっている。また、足元の地価動向を前回調査と比較すると、住宅地及び商業地ともプラス幅が拡大している。
- 別府市の地価動向は、足元の地価動向が、前回調査の-25.0ポイント（住宅地）、±0.0ポイント（商業地）から、今回調査の+18.2ポイント（住宅地）、+11.1ポイント（商業地）と、住宅地・商業地ともプラスに転じている。特に、住宅地については、先行きのプラス幅も拡大している。
- 他地域の住宅地及び商業地の足元の地価動向は、南部地域の住宅地を除き、D I値のマイナス幅が縮小している。また、地価動向の先行きは、住宅地及び商業地とも、D I値のマイナス幅が足元に比べ縮小している。

(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

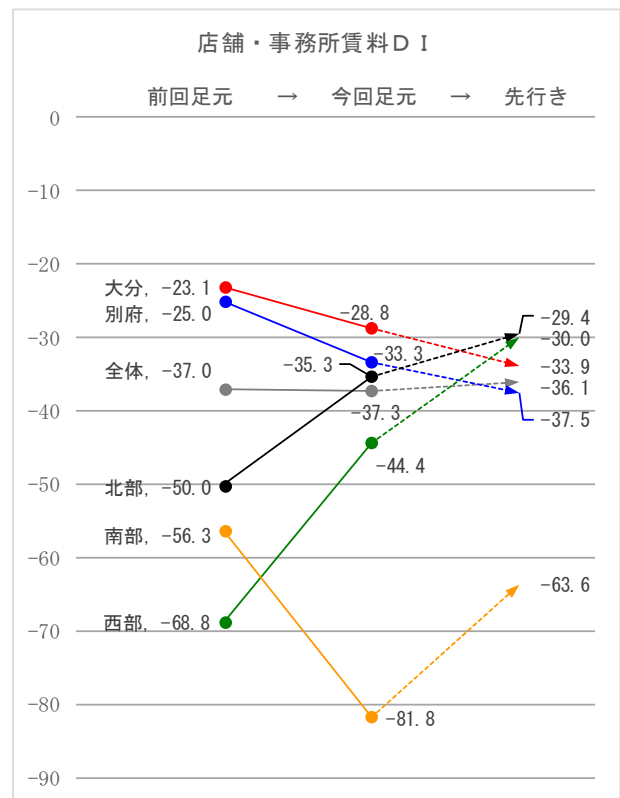
	足元 ①	先行き ②	変化 ②-①
全 体	(-32.8) -27.0	(-39.7) -38.6	(-6.9) -11.6
大 分 市	(-21.4) -15.2	(-29.6) -31.8	(-8.1) -16.7
大分市以外	(-45.3) -44.4	(-50.8) -47.9	(-5.5) -3.5
別 府 市	(-30.8) -16.7	(-15.4) -28.6	(+15.4) -11.9
北 部 地 域	(-73.7) -55.6	(-84.2) -52.6	(-10.5) +2.9
西 部 地 域	(-40.0) -40.0	(-37.5) -36.4	(+2.5) +3.6
南 部 地 域	(-29.4) -45.5	(-52.9) -63.6	(-23.5) -18.2



店舗・事務所賃料D I

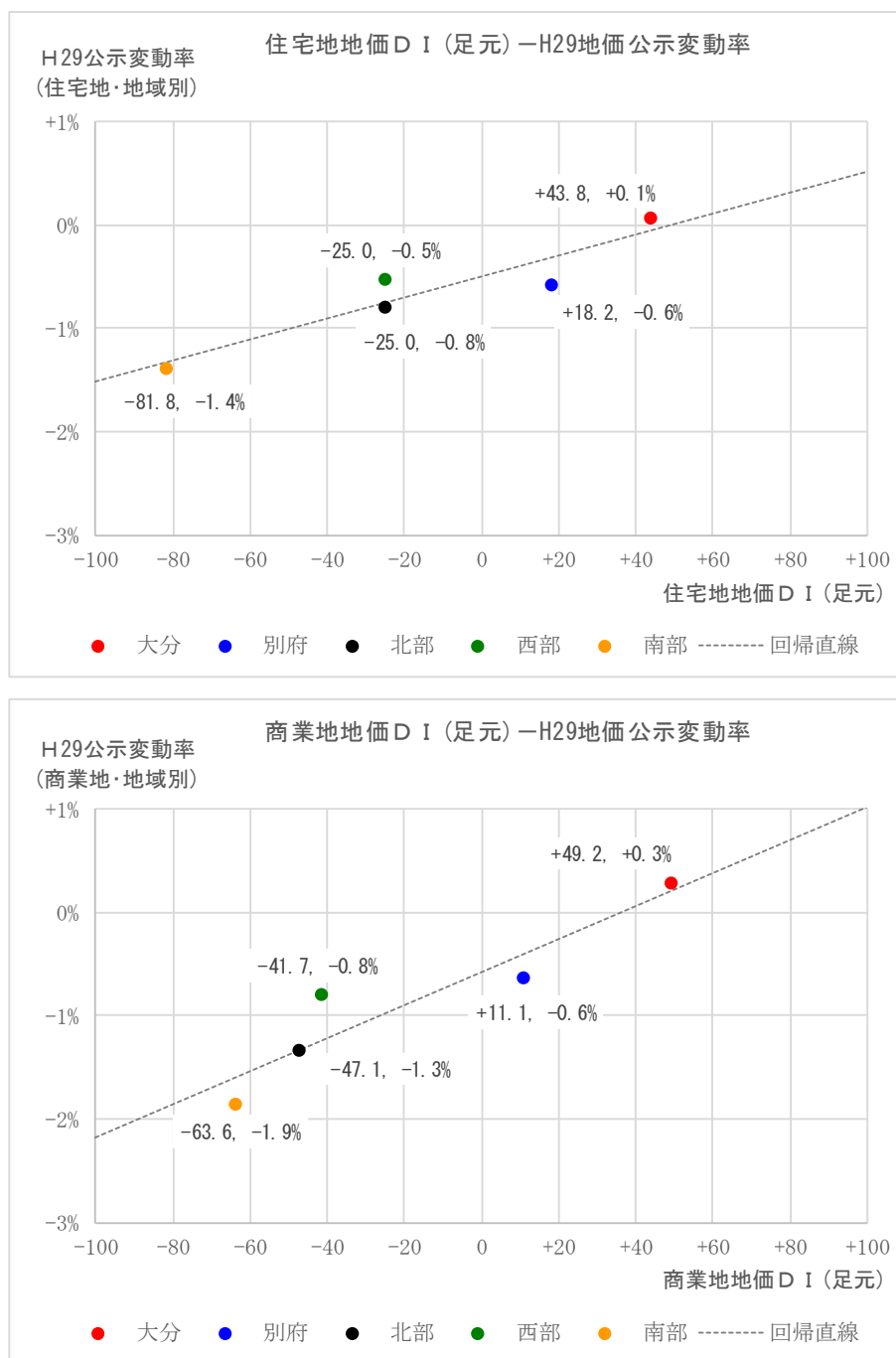
上段：前回調査結果，下段：今回調査結果

	足元 ①	先行き ②	変化 ②-①
全 体	(-37.0) -37.3	(-43.1) -36.1	(-6.1) +1.1
大 分 市	(-23.1) -28.8	(-30.9) -33.9	(-7.8) -5.1
大分市以外	(-51.6) -48.8	(-56.5) -39.1	(-4.8) +9.7
別 府 市	(-25.0) -33.3	(-25.0) -37.5	(0.0) -4.2
北 部 地 域	(-50.0) -35.3	(-57.9) -29.4	(-7.9) +5.9
西 部 地 域	(-68.8) -44.4	(-53.3) -30.0	(+15.4) +14.4
南 部 地 域	(-56.3) -81.8	(-81.3) -63.6	(-25.0) +18.2



- 賃料D Iは、共同住宅及び店舗・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。
- 共同住宅の賃料について、足元の動向を前回調査と比較すると、南部地域を除き、D I値が横ばい（西部地域）ないしマイナス幅縮小（大分市，別府市，北部地域）となっている。
- 店舗・事務所の賃料について、足元の動向を前回調査と比較すると、北部地域及び西部地域ではD I値のマイナス幅が縮小、大分市，別府市及び南部地域では、マイナス幅拡大となっている。特に、南部地域では、D I値が-81.8ポイントと大きなマイナスとなっている。

3) 地価公示との検証



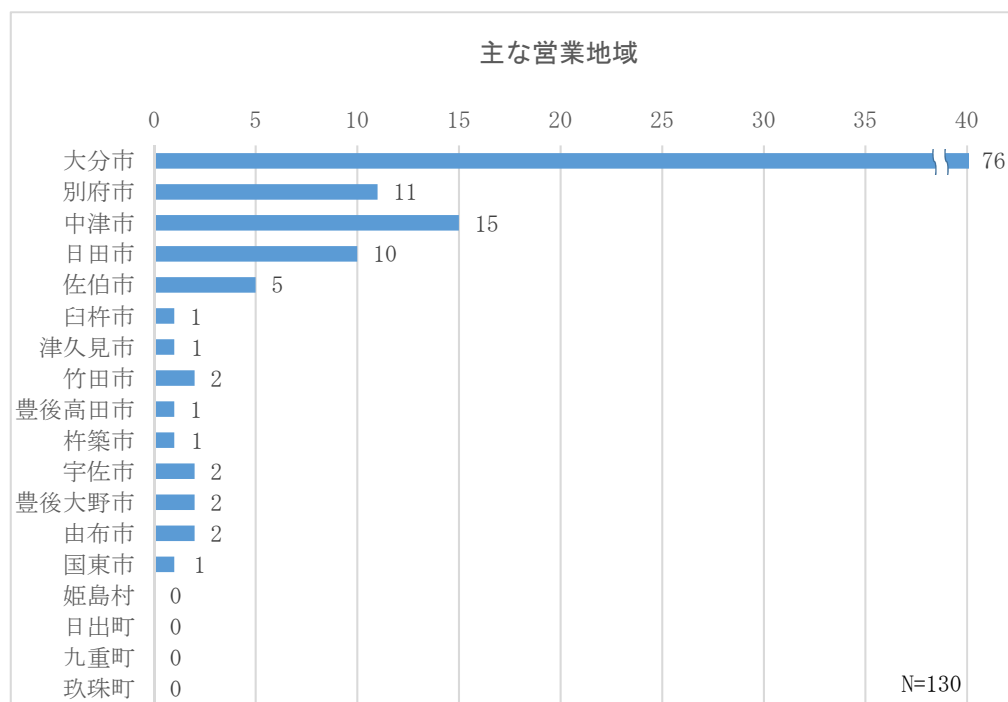
- 住宅地及び商業地の地価の足元のD I と、平成 29 年 1 月時点の地価公示の住宅地及び商業地の地価の対前年変動率を比較した。全体的な傾向としては、地価D I と地価公示における地価変動率との間には、正の相関関係が認められる。
- 別府市においては、住宅地及び商業地とも、D I 値はプラスであるが、地価公示における地価の対前年変動率は、依然わずかながらマイナスとなっており、市況の実感が地価動向に先行している状況がうかがえる。

2. 調査結果の詳細

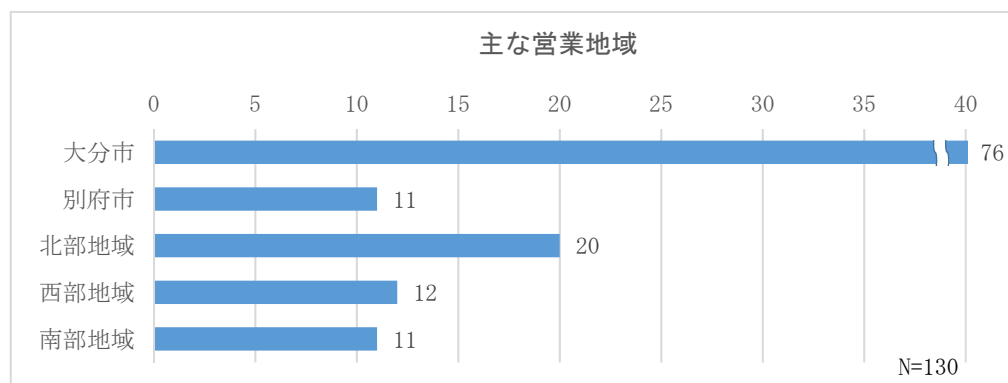
1) 営業の内容

(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○）



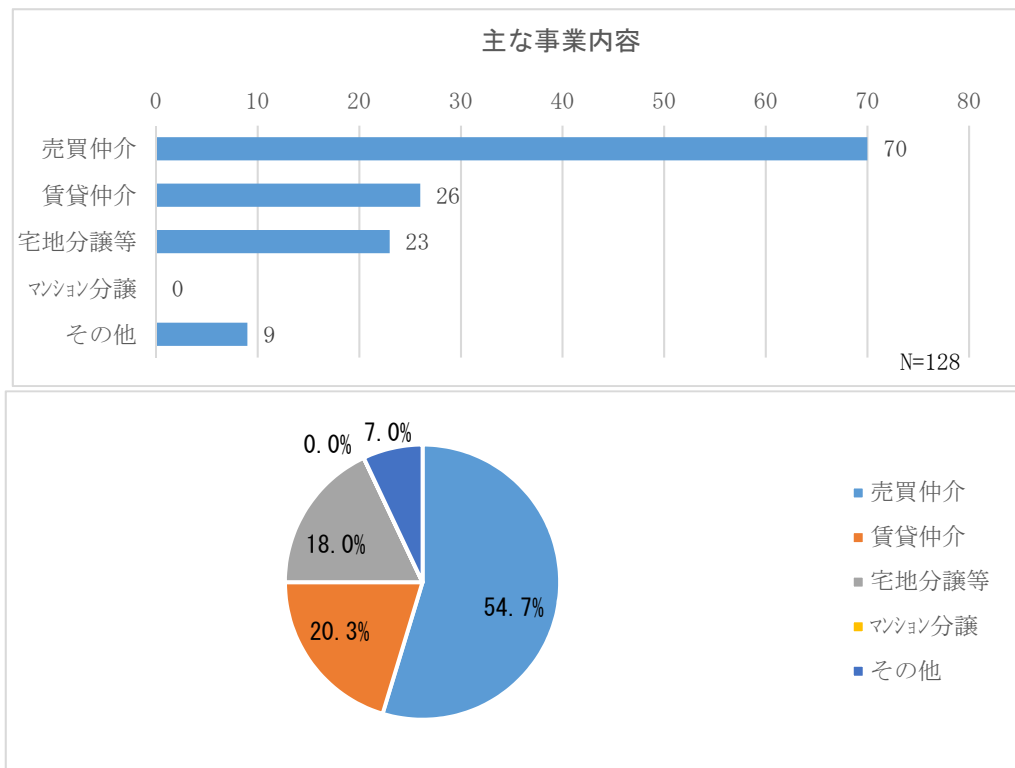
- 主な営業地域としては、有効回答 130 件中、大分市が 76 件と最も多く、全体の 58.5%を占めている。なお、問 3 以降の集計においては、大分市、別府市以外の市町村を、北部地域（中津市，豊後高田市，杵築市，宇佐市，国東市，姫島村，日出町）、西部地域（日田市，由布市，九重町，玖珠町）、南部地域（佐伯市，臼杵市，津久見市，竹田市，豊後大野市）に区分した。地域区分別の回答数は、下図のとおりである。



(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 128 件中、売買仲介業務が 70 件と最も多く、全体の半数強（54.7%）を占めている。次いで賃貸仲介（26 件，20.3%）及び戸建分譲・宅地分譲（23 件，18.0%）となっている。なお、「その他」には、住宅建築事業や不動産賃貸事業が見られた。

(本ページ以下余白)

2) 地価の動向

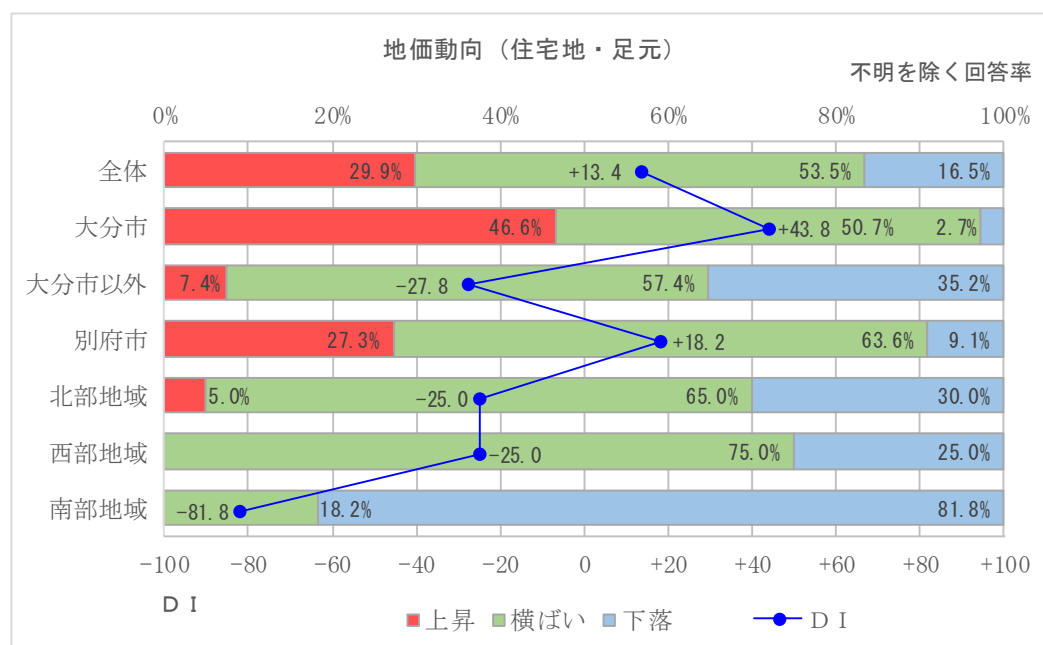
(1) 足元の地価動向

問3 主な営業地域における現在（平成29年4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○）

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	38	68	21	2	129	(-9.0)
	29.5%	52.7%	16.3%	1.6%		+13.4
	29.9%	53.5%	16.5%	—		
大 分 市	34	37	2	2	75	(+21.5)
	45.3%	49.3%	2.7%	2.7%		+43.8
	46.6%	50.7%	2.7%	—		
大分市以外	4	31	19	0	54	(-46.2)
	7.4%	57.4%	35.2%	0.0%		-27.8
	7.4%	57.4%	35.2%	—		
別 府 市	3	7	1	0	11	(-25.0)
	27.3%	63.6%	9.1%	0.0%		+18.2
	27.3%	63.6%	9.1%	—		
北 部 地 域	1	13	6	0	20	(-50.0)
	5.0%	65.0%	30.0%	0.0%		-25.0
	5.0%	65.0%	30.0%	—		
西 部 地 域	0	9	3	0	12	(-41.2)
	0.0%	75.0%	25.0%	0.0%		-25.0
	0.0%	75.0%	25.0%	—		
南 部 地 域	0	2	9	0	11	(-62.5)
	0.0%	18.2%	81.8%	0.0%		-81.8
	0.0%	18.2%	81.8%	—		

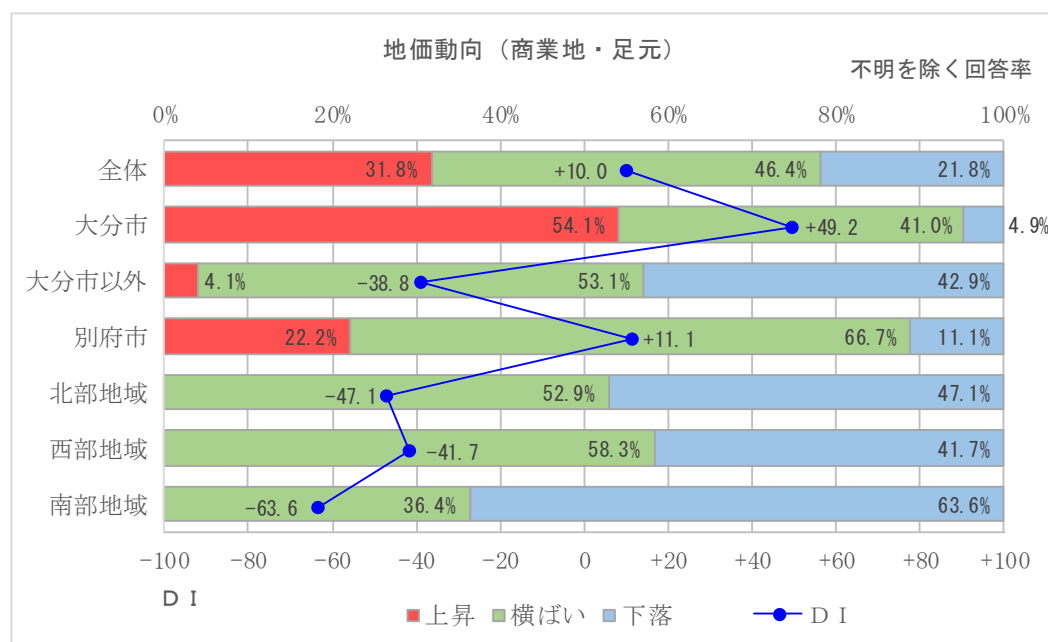


- 大分市内については、「上昇」に対する回答が半数近くにのぼり（46.6%）、「下落」（2.7%）を大きく上回り、D I も+43.8 ポイントと、昨年10月の前回調査（D I：+21.5）を上回った。また、別府市でも、「上昇」に対する回答（27.3%）が、「下落」（9.1%）を上回り、D I も前回調査の-25.0 ポイントから+18.2 ポイントと、プラスに転じている。
- 南部地区は、「下落」に対する回答率（81.8%）が、他の地域に比べ極端に高くなっている。

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	35	51	24	7	117	(-5.0)
	29.9%	43.6%	20.5%	6.0%		+10.0
	31.8%	46.4%	21.8%	—		
大 分 市	33	25	3	5	66	(+30.8)
	50.0%	37.9%	4.5%	7.6%		+49.2
	54.1%	41.0%	4.9%	—		
大分市以外	2	26	21	2	51	(-46.4)
	3.9%	51.0%	41.2%	3.9%		-38.8
	4.1%	53.1%	42.9%	—		
別 府 市	2	6	1	1	10	(0.0)
	20.0%	60.0%	10.0%	10.0%		+11.1
	22.2%	66.7%	11.1%	—		
北 部 地 域	0	9	8	1	18	(-50.0)
	0.0%	50.0%	44.4%	5.6%		-47.1
	0.0%	52.9%	47.1%	—		
西 部 地 域	0	7	5	0	12	(-47.1)
	0.0%	58.3%	41.7%	0.0%		-41.7
	0.0%	58.3%	41.7%	—		
南 部 地 域	0	4	7	0	11	(-75.0)
	0.0%	36.4%	63.6%	0.0%		-63.6
	0.0%	36.4%	63.6%	—		



- 大分市内については、「上昇」に対する回答が過半数にのぼり（54.1%）、「下落」（4.9%）を大きく上回り、D I も+49.2 ポイントと、昨年 10 月の前回調査（D I：+30.8）を上回った。また、別府市でも、「上昇」に対する回答（22.2%）が、「下落」（11.1%）を上回り、D I も前回調査の 0.0 ポイントから+11.1 ポイントと、プラスに転じている。
- 大分市及び別府市以外の地域では、「上昇」に対する回答はない。特に、南部地域では、前回調査より改善しているものの、依然として「下落」に対する回答（63.6%）が過半を占めている。

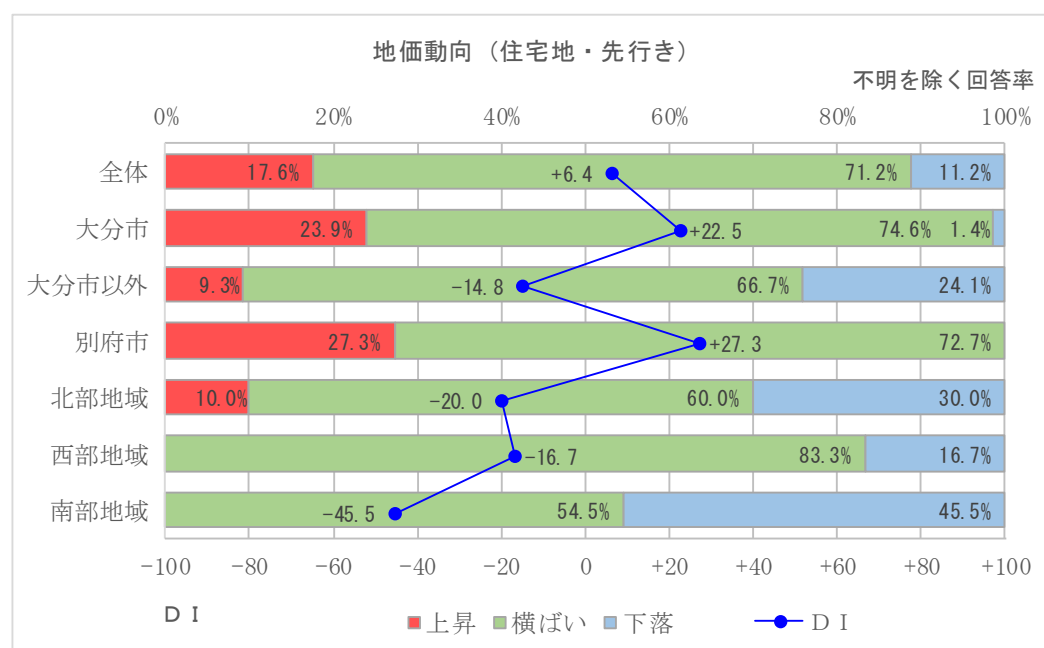
(2) 地価動向の先行き

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29年4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	22	89	14	4	129	(-11.5)
	17.1%	69.0%	10.9%	3.1%		
	17.6%	71.2%	11.2%	—		+6.4
大 分 市	17	53	1	4	75	(+11.3)
	22.7%	70.7%	1.3%	5.3%		
	23.9%	74.6%	1.4%	—		+22.5
大分市以外	5	36	13	0	54	(-38.2)
	9.3%	66.7%	24.1%	0.0%		
	9.3%	66.7%	24.1%	—		-14.8
別 府 市	3	8	0	0	11	(-16.7)
	27.3%	72.7%	0.0%	0.0%		
	27.3%	72.7%	0.0%	—		+27.3
北 部 地 域	2	12	6	0	20	(-54.5)
	10.0%	60.0%	30.0%	0.0%		
	10.0%	60.0%	30.0%	—		-20.0
西 部 地 域	0	10	2	0	12	(-23.5)
	0.0%	83.3%	16.7%	0.0%		
	0.0%	83.3%	16.7%	—		-16.7
南 部 地 域	0	6	5	0	11	(-47.1)
	0.0%	54.5%	45.5%	0.0%		
	0.0%	54.5%	45.5%	—		-45.5

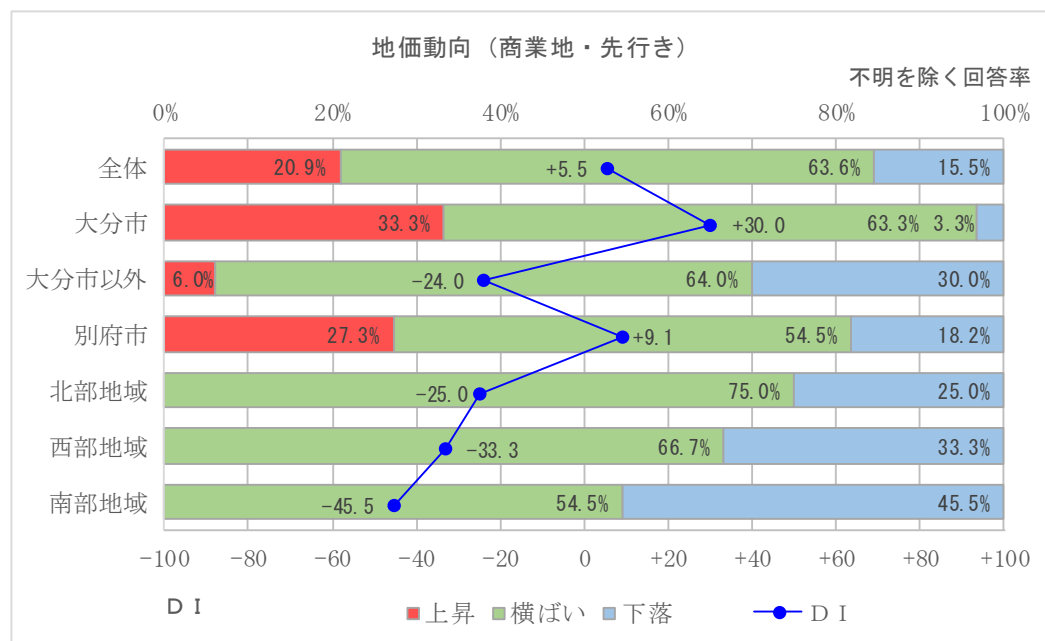


- 住宅地の地価の先行きについては、大分市では、「上昇」に対する回答（23.9%）が下落（1.4%）を上回り、D I が+22.5 ポイントとなった。しかし、足元（D I：+43.8）に比べると、プラス幅が縮小している。
- 別府市では、「下落」の回答はなく、D I が+27.3 ポイントと、大分市（D I：+22.5）より高く、また足元（D I：+18.2）を上回るプラスとなっている。

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	23	70	17	9	119	(-15.2)
	19.3%	58.8%	14.3%	7.6%		+5.5
	20.9%	63.6%	15.5%	—		
大 分 市	20	38	2	7	67	(+8.5)
	29.9%	56.7%	3.0%	10.4%		+30.0
	33.3%	63.3%	3.3%	—		
大分市以外	3	32	15	2	52	(-42.6)
	5.8%	61.5%	28.8%	3.8%		-24.0
	6.0%	64.0%	30.0%	—		
別 府 市	3	6	2	0	11	(-18.2)
	27.3%	54.5%	18.2%	0.0%		+9.1
	27.3%	54.5%	18.2%	—		
北 部 地 域	0	12	4	2	18	(-55.0)
	0.0%	66.7%	22.2%	11.1%		-25.0
	0.0%	75.0%	25.0%	—		
西 部 地 域	0	8	4	0	12	(-25.0)
	0.0%	66.7%	33.3%	0.0%		-33.3
	0.0%	66.7%	33.3%	—		
南 部 地 域	0	6	5	0	11	(-64.3)
	0.0%	54.5%	45.5%	0.0%		-45.5
	0.0%	54.5%	45.5%	—		



- 商業地の地価の先行きについては、大分市でD Iが+30.0ポイントと大きくプラスとなっており、また、別府市でも+9.1ポイントとプラスとなっている。ただし、両市とも、足元に比べるとプラス幅は縮小している（大分市足元：+49.2，別府市足元：+11.1）。
- 他地域では、「上昇」の回答はなく、D Iはいずれもマイナスであるが、足元に比べるとマイナス幅はいずれの地域でも縮小している（北部地域：足元-47.1→先行き-25.0，西部地域：足元-41.7→先行き-33.3，南部：足元-63.6→先行き-45.5）。

3) 賃料・空室率の動向

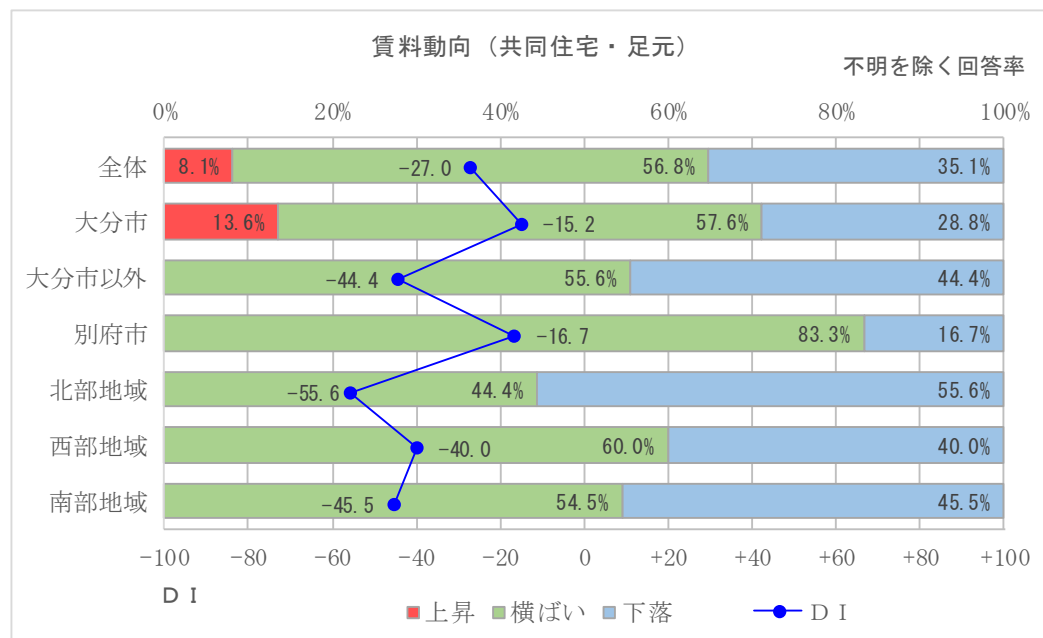
(1) 足元の賃料・空室率の動向

問5 主な営業地域における現在（平成29年4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	9	63	39	13	124	(-32.8)
	7.3%	50.8%	31.5%	10.5%		-27.0
	8.1%	56.8%	35.1%	—		
大 分 市	9	38	19	6	72	(-21.4)
	12.5%	52.8%	26.4%	8.3%		-15.2
	13.6%	57.6%	28.8%	—		
大分市以外	0	25	20	7	52	(-45.3)
	0.0%	48.1%	38.5%	13.5%		-44.4
	0.0%	55.6%	44.4%	—		
別 府 市	0	5	1	4	10	(-30.8)
	0.0%	50.0%	10.0%	40.0%		-16.7
	0.0%	83.3%	16.7%	—		
北 部 地 域	0	8	10	1	19	(-73.7)
	0.0%	42.1%	52.6%	5.3%		-55.6
	0.0%	44.4%	55.6%	—		
西 部 地 域	0	6	4	2	12	(-40.0)
	0.0%	50.0%	33.3%	16.7%		-40.0
	0.0%	60.0%	40.0%	—		
南 部 地 域	0	6	5	0	11	(-29.4)
	0.0%	54.5%	45.5%	0.0%		-45.5
	0.0%	54.5%	45.5%	—		

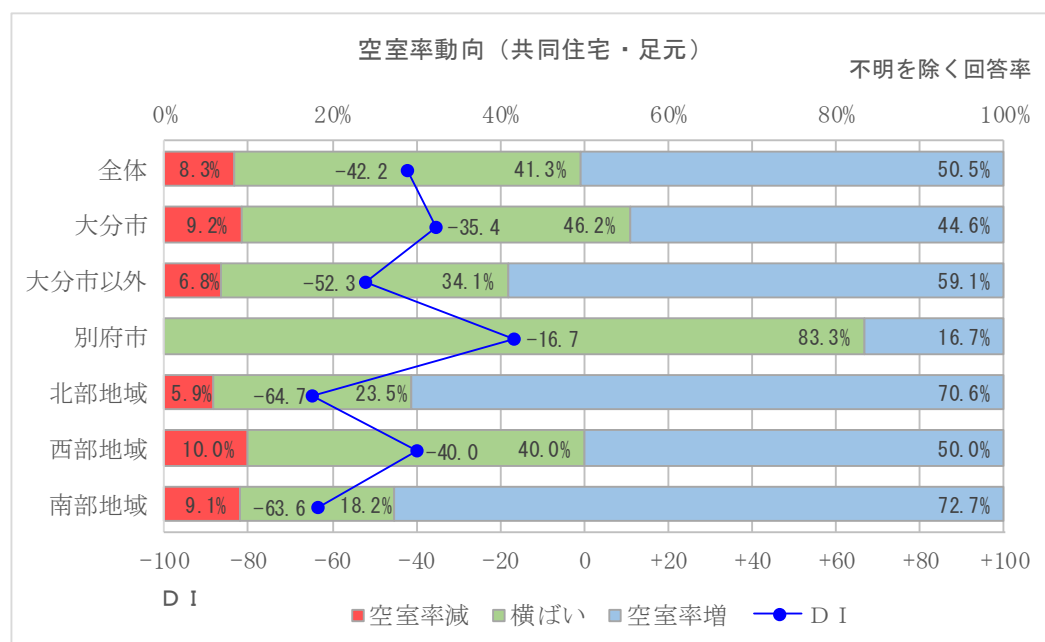


- 共同住宅の足元の賃料動向を見ると、昨年10月の前回調査では、「上昇」に対する回答が、大分市のほか、西部地域及び南部地域でも見られたが、今回の調査では、「上昇」に対する回答があったのは大分市のみとなっている。ただし、D I値のマイナス幅は、南部地域で拡大したほかは、横ばい（西部地域）ないし縮小（大分市，別府市，北部地域）している。

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	45	55	15	124	(-47.3)
	7.3%	36.3%	44.4%	12.1%		-42.2
	8.3%	41.3%	50.5%	—		
大 分 市	6	30	29	7	72	(-36.8)
	8.3%	41.7%	40.3%	9.7%		-35.4
	9.2%	46.2%	44.6%	—		
大分市以外	3	15	26	8	52	(-58.7)
	5.8%	28.8%	50.0%	15.4%		-52.3
	6.8%	34.1%	59.1%	—		
別 府 市	0	5	1	4	10	(-38.5)
	0.0%	50.0%	10.0%	40.0%		-16.7
	0.0%	83.3%	16.7%	—		
北 部 地 域	1	4	12	2	19	(-73.7)
	5.3%	21.1%	63.2%	10.5%		-64.7
	5.9%	23.5%	70.6%	—		
西 部 地 域	1	4	5	2	12	(-60.0)
	8.3%	33.3%	41.7%	16.7%		-40.0
	10.0%	40.0%	50.0%	—		
南 部 地 域	1	2	8	0	11	(-56.3)
	9.1%	18.2%	72.7%	0.0%		-63.6
	9.1%	18.2%	72.7%	—		

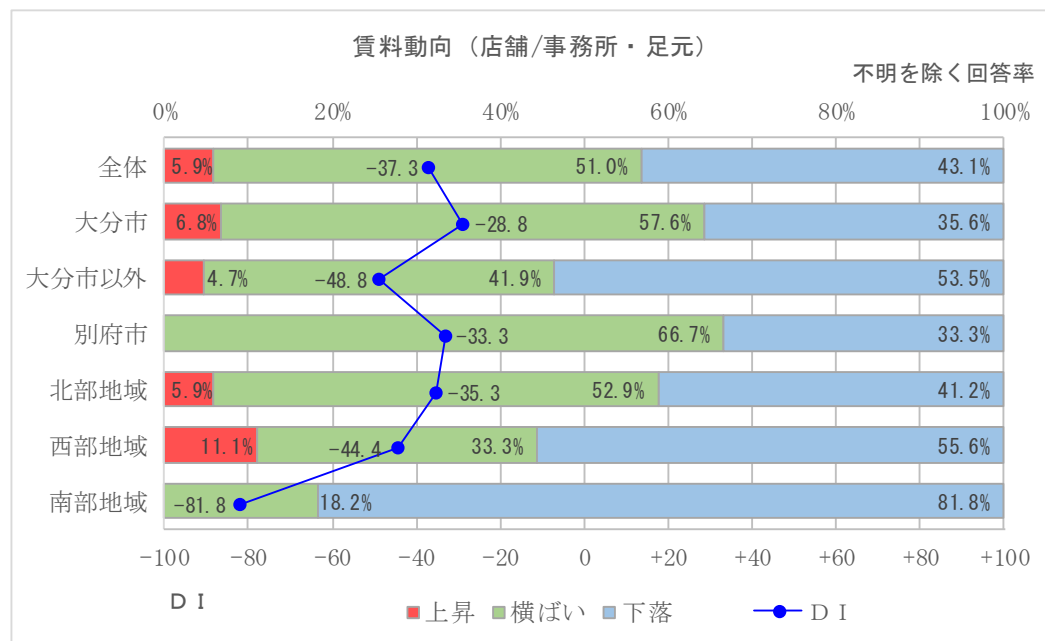


- 共同住宅の足元の空室率の動向を見ると、別府市では、「空室率減少（改善）」に対する回答はないが、「横ばい」に対する回答が多く（83.3%）、結果的には、D I 値のマイナス幅が他の地域に比べ最も小さくなっている。また、別府市は昨年10月の前回調査に比べても、D I 値のマイナス幅が大きく縮小している。
- 他の地域について見ると、西部地域では、前回調査の-60.0ポイントから、今回調査では-40.0ポイントに大きく縮小しているが、その他の地域では、小幅な動きとなっている。なお、南部地域では、小幅ながらマイナス幅が拡大している。

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	52	44	20	122	(-37.0)
	4.9%	42.6%	36.1%	16.4%		-37.3
	5.9%	51.0%	43.1%	—		
大 分 市	4	34	21	11	70	(-23.1)
	5.7%	48.6%	30.0%	15.7%		-28.8
	6.8%	57.6%	35.6%	—		
大分市以外	2	18	23	9	52	(-51.6)
	3.8%	34.6%	44.2%	17.3%		-48.8
	4.7%	41.9%	53.5%	—		
別 府 市	0	4	2	4	10	(-25.0)
	0.0%	40.0%	20.0%	40.0%		-33.3
	0.0%	66.7%	33.3%	—		
北 部 地 域	1	9	7	2	19	(-50.0)
	5.3%	47.4%	36.8%	10.5%		-35.3
	5.9%	52.9%	41.2%	—		
西 部 地 域	1	3	5	3	12	(-68.8)
	8.3%	25.0%	41.7%	25.0%		-44.4
	11.1%	33.3%	55.6%	—		
南 部 地 域	0	2	9	0	11	(-56.3)
	0.0%	18.2%	81.8%	0.0%		-81.8
	0.0%	18.2%	81.8%	—		

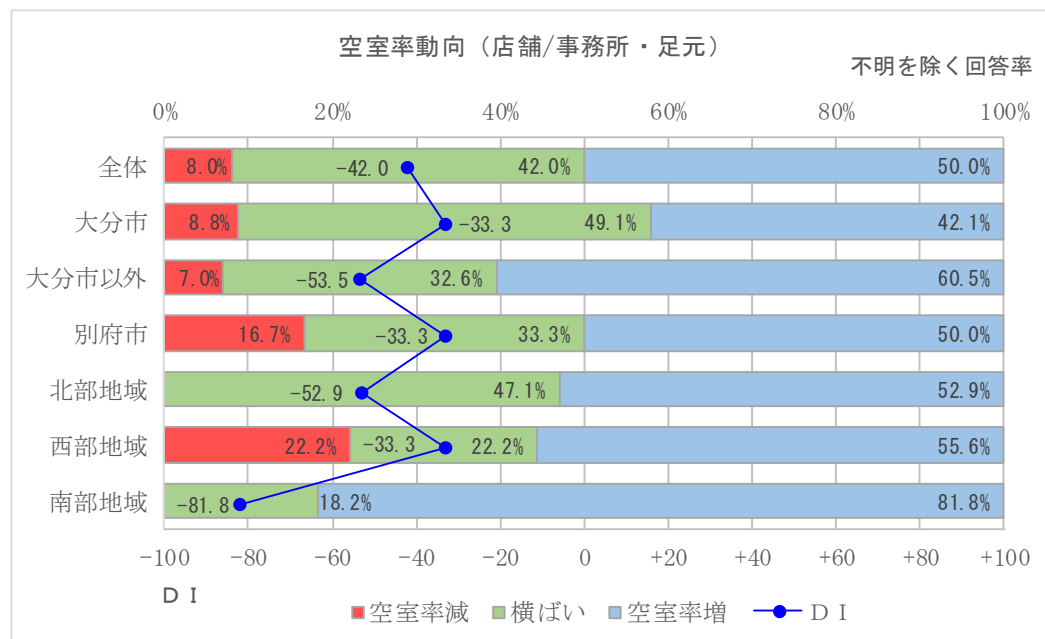


- 店舗・事務所の足元の賃料動向を見ると、大分市、北部地域及び西部地域で「上昇」に対する回答が見られたが、別府市及び南部地域では「上昇」に対する回答は見られなかった。特に、南部地域では、「下落」に対する回答率が高く、D I は-81.8 ポイントと大きくマイナスになっている。
- 昨年 10 月の前回調査と比べると、大分市及び別府市でマイナス幅がやや拡大、北部地域及び西部地域でマイナス幅縮小、南部地域でマイナス幅拡大となっている。

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	8	42	50	22	122	(-44.8)
	6.6%	34.4%	41.0%	18.0%		-42.0
	8.0%	42.0%	50.0%	—		
大 分 市	5	28	24	13	70	(-25.4)
	7.1%	40.0%	34.3%	18.6%		-33.3
	8.8%	49.1%	42.1%	—		
大分市以外	3	14	26	9	52	(-64.5)
	5.8%	26.9%	50.0%	17.3%		-53.5
	7.0%	32.6%	60.5%	—		
別 府 市	1	2	3	4	10	(-50.0)
	10.0%	20.0%	30.0%	40.0%		-33.3
	16.7%	33.3%	50.0%	—		
北 部 地 域	0	8	9	2	19	(-77.8)
	0.0%	42.1%	47.4%	10.5%		-52.9
	0.0%	47.1%	52.9%	—		
西 部 地 域	2	2	5	3	12	(-50.0)
	16.7%	16.7%	41.7%	25.0%		-33.3
	22.2%	22.2%	55.6%	—		
南 部 地 域	0	2	9	0	11	(-75.0)
	0.0%	18.2%	81.8%	0.0%		-81.8
	0.0%	18.2%	81.8%	—		



- 店舗・事務所の足元の空室率の動向を見ると、大分市，別府市及び西部地域で、「空室率減少（改善）」に対する回答が見られたが、北部地域及び南部地域では「空室率減少（改善）」に対する回答は見られなかった。特に、西部地域では、「空室率減少（改善）」に対する回答が比較的多く、22.2%を占めている。また、南部地域では、「空室率増加（悪化）」に対する回答が多く、D I も -81.8 ポイントと大きなマイナスになっている。
- 昨年 10 月の前回調査と比べると、大分市及び南部地域でマイナス幅がやや拡大、別府市，北部地域及び西部地域でマイナス幅縮小となっている。

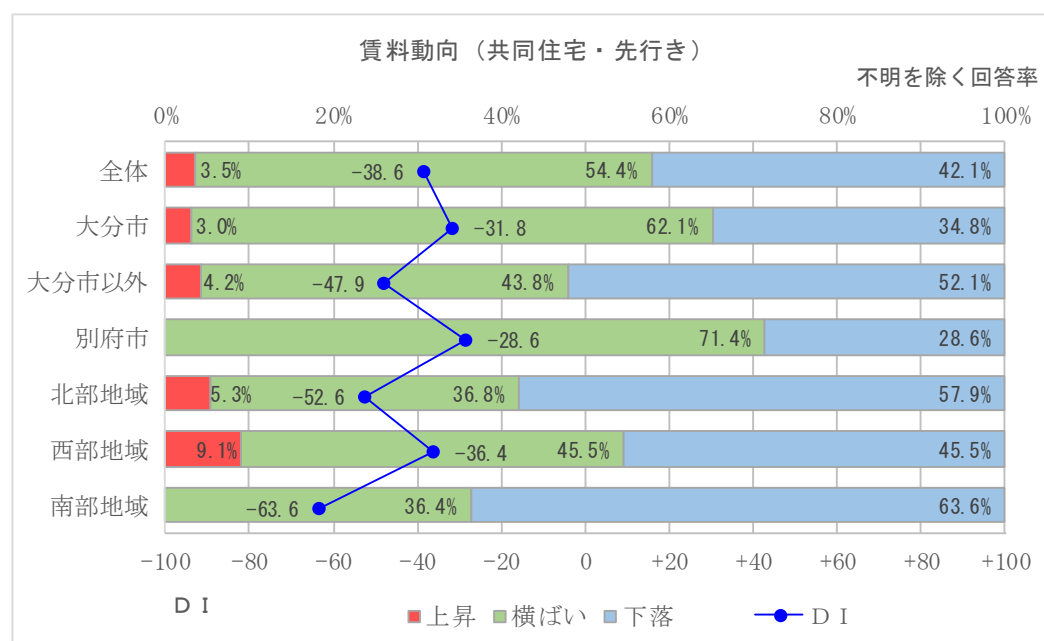
(2) 賃料・空室率の先行き

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29年4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 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	62	48	12	126	(-39.7)
	3.2%	49.2%	38.1%	9.5%		-38.6
	3.5%	54.4%	42.1%	—		
大 分 市	2	41	23	8	74	(-29.6)
	2.7%	55.4%	31.1%	10.8%		-31.8
	3.0%	62.1%	34.8%	—		
大分市以外	2	21	25	4	52	(-50.8)
	3.8%	40.4%	48.1%	7.7%		-47.9
	4.2%	43.8%	52.1%	—		
別 府 市	0	5	2	3	10	(-15.4)
	0.0%	50.0%	20.0%	30.0%		-28.6
	0.0%	71.4%	28.6%	—		
北 部 地 域	1	7	11	0	19	(-84.2)
	5.3%	36.8%	57.9%	0.0%		-52.6
	5.3%	36.8%	57.9%	—		
西 部 地 域	1	5	5	1	12	(-37.5)
	8.3%	41.7%	41.7%	8.3%		-36.4
	9.1%	45.5%	45.5%	—		
南 部 地 域	0	4	7	0	11	(-52.9)
	0.0%	36.4%	63.6%	0.0%		-63.6
	0.0%	36.4%	63.6%	—		

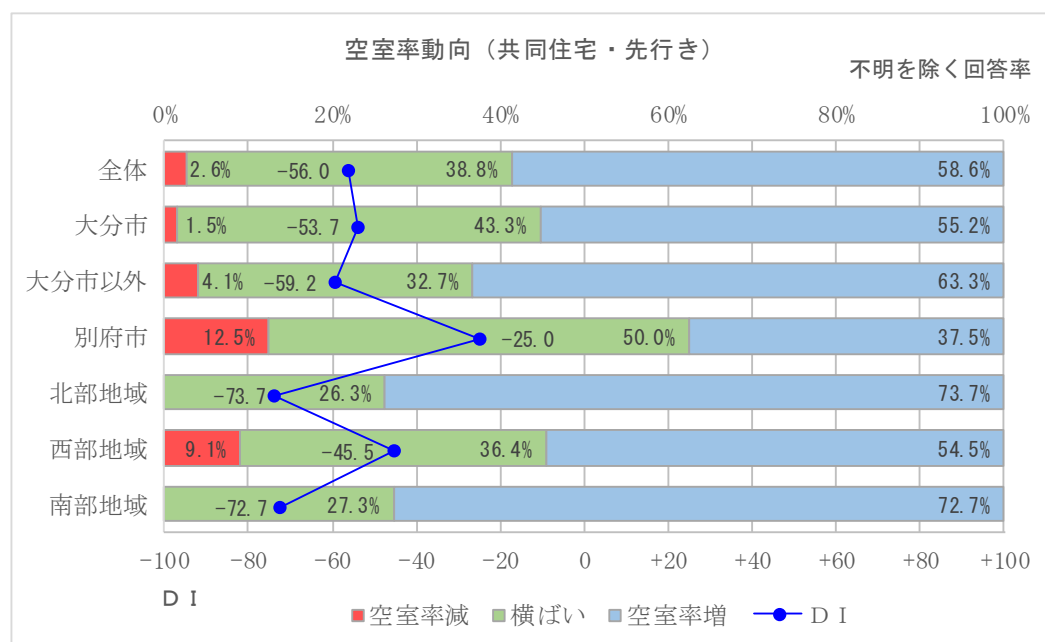


- 共同住宅の賃料動向の先行きについては、大分市、北部地域及び西部地域で「上昇」に対する回答がわずかに見られたが、別府市及び南部地域では「上昇」に対する回答は見られなかった。ただし、別府市では、「横ばい」に対する回答が多く、D Iは-28.6ポイントと他地域に比べマイナス幅が最も小さい。一方、南部地域は、D Iが-63.6ポイントとマイナス幅が最も大きい。

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	3	45	68	10	126	(-55.3)
	2.4%	35.7%	54.0%	7.9%		-56.0
	2.6%	38.8%	58.6%	—		
大 分 市	1	29	37	7	74	(-50.7)
	1.4%	39.2%	50.0%	9.5%		-53.7
	1.5%	43.3%	55.2%	—		
大分市以外	2	16	31	3	52	(-60.3)
	3.8%	30.8%	59.6%	5.8%		-59.2
	4.1%	32.7%	63.3%	—		
別 府 市	1	4	3	2	10	(-38.5)
	10.0%	40.0%	30.0%	20.0%		-25.0
	12.5%	50.0%	37.5%	—		
北 部 地 域	0	5	14	0	19	(-73.7)
	0.0%	26.3%	73.7%	0.0%		-73.7
	0.0%	26.3%	73.7%	—		
西 部 地 域	1	4	6	1	12	(-53.3)
	8.3%	33.3%	50.0%	8.3%		-45.5
	9.1%	36.4%	54.5%	—		
南 部 地 域	0	3	8	0	11	(-68.8)
	0.0%	27.3%	72.7%	0.0%		-72.7
	0.0%	27.3%	72.7%	—		

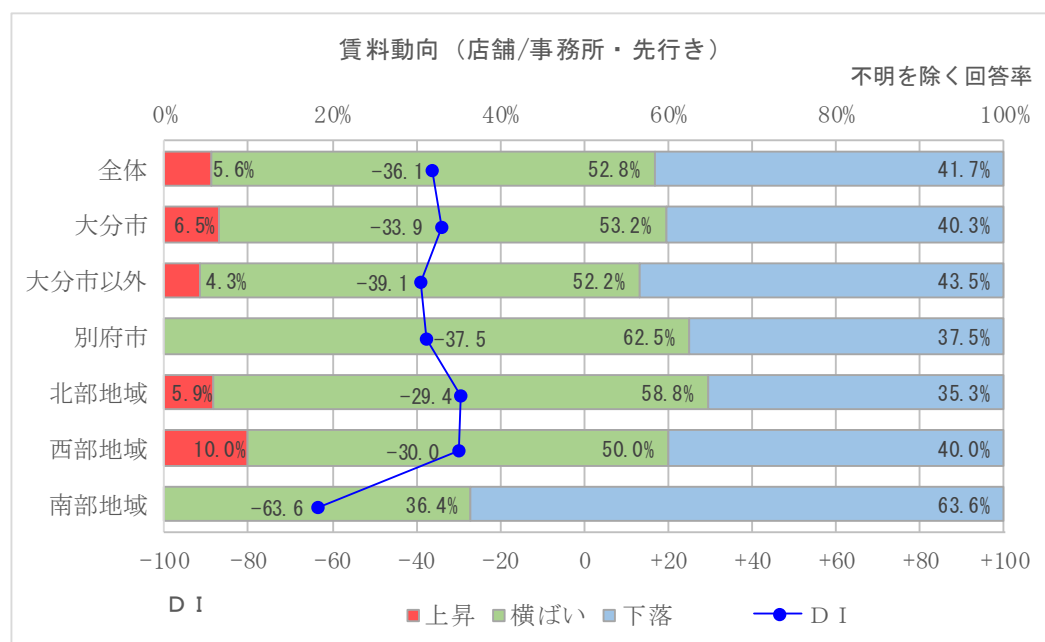


- 共同住宅の空室率の先行きについて見ると、すべての地域で、賃料の先行きが「下落」とした回答以上に、「空室率増加（悪化）」に対する回答が多く、共同住宅の空室率上昇に対する懸念が強いことがうかがえる。ただし、別府市では、賃料の先行きが「上昇」という回答がなかったが、「空室率減少（改善）」に対する回答も見られる。
- なお、北部地域及び南部地域では、「空室率増加（悪化）」に対する回答が非常に多く（北部地域：73.7%，南部地域：72.7%）、問9の自由回答を見ても、アパート等の供給過剰が指摘されている。

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	57	45	17	125	(-43.1)
	4.8%	45.6%	36.0%	13.6%		-36.1
	5.6%	52.8%	41.7%	—		
大 分 市	4	33	25	11	73	(-30.9)
	5.5%	45.2%	34.2%	15.1%		-33.9
	6.5%	53.2%	40.3%	—		
大分市以外	2	24	20	6	52	(-56.5)
	3.8%	46.2%	38.5%	11.5%		-39.1
	4.3%	52.2%	43.5%	—		
別 府 市	0	5	3	2	10	(-25.0)
	0.0%	50.0%	30.0%	20.0%		-37.5
	0.0%	62.5%	37.5%	—		
北 部 地 域	1	10	6	2	19	(-57.9)
	5.3%	52.6%	31.6%	10.5%		-29.4
	5.9%	58.8%	35.3%	—		
西 部 地 域	1	5	4	2	12	(-53.3)
	8.3%	41.7%	33.3%	16.7%		-30.0
	10.0%	50.0%	40.0%	—		
南 部 地 域	0	4	7	0	11	(-81.3)
	0.0%	36.4%	63.6%	0.0%		-63.6
	0.0%	36.4%	63.6%	—		

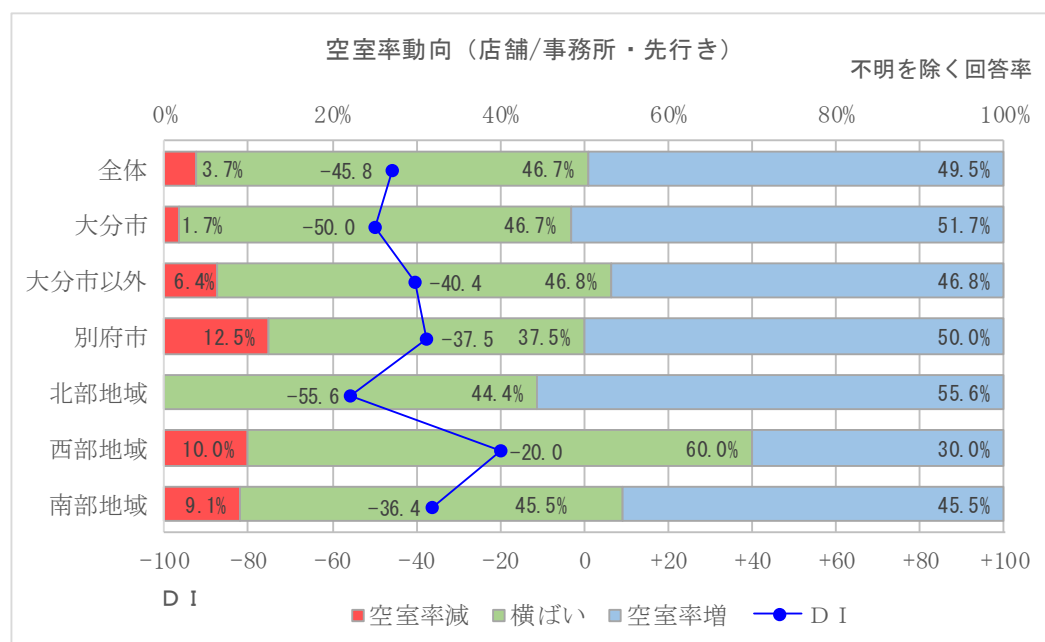


- 店舗・事務所の賃料の先行きについて、足元の賃料動向と比較すると、大分市、別府市及び北部地域は、D Iが小幅な動きとなっているが（大分市：足元－28.8→先行き－33.9，別府市：足元－33.3→先行き－37.5，北部地域：足元－35.3→先行き－29.4）、西部地域及び南部地域ではD Iが大きく上昇している（西部地域：足元－44.4→先行き－30.0，南部地域：足元－81.8→先行き－63.6）。

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	50	53	18	125	(-50.0)
	3.2%	40.0%	42.4%	14.4%		-45.8
	3.7%	46.7%	49.5%	—		
大 分 市	1	28	31	13	73	(-39.4)
	1.4%	38.4%	42.5%	17.8%		-50.0
	1.7%	46.7%	51.7%	—		
大分市以外	3	22	22	5	52	(-61.3)
	5.8%	42.3%	42.3%	9.6%		-40.4
	6.4%	46.8%	46.8%	—		
別 府 市	1	3	4	2	10	(-33.3)
	10.0%	30.0%	40.0%	20.0%		-37.5
	12.5%	37.5%	50.0%	—		
北 部 地 域	0	8	10	1	19	(-68.4)
	0.0%	42.1%	52.6%	5.3%		-55.6
	0.0%	44.4%	55.6%	—		
西 部 地 域	1	6	3	2	12	(-53.3)
	8.3%	50.0%	25.0%	16.7%		-20.0
	10.0%	60.0%	30.0%	—		
南 部 地 域	1	5	5	0	11	(-81.3)
	9.1%	45.5%	45.5%	0.0%		-36.4
	9.1%	45.5%	45.5%	—		



- 店舗・事務所の空室率の先行きを見ると、北部地域以外では、「空室率減少（改善）」に対する回答が見られた。
- 足元の空室率動向と比較すると、大分市，別府市及び北部地域でD I 値のマイナス幅がやや拡大（大分市：足元-33.3→先行き-50.0，別府市：足元-33.3→先行き-37.5，北部地域：足元-52.9→先行き-55.6）、西部地域及び南部地域でマイナス幅が縮小している（西部地域：足元-33.3→先行き-20.0，南部地域：足元-81.8→先行き-36.4）。

4) 業況判断

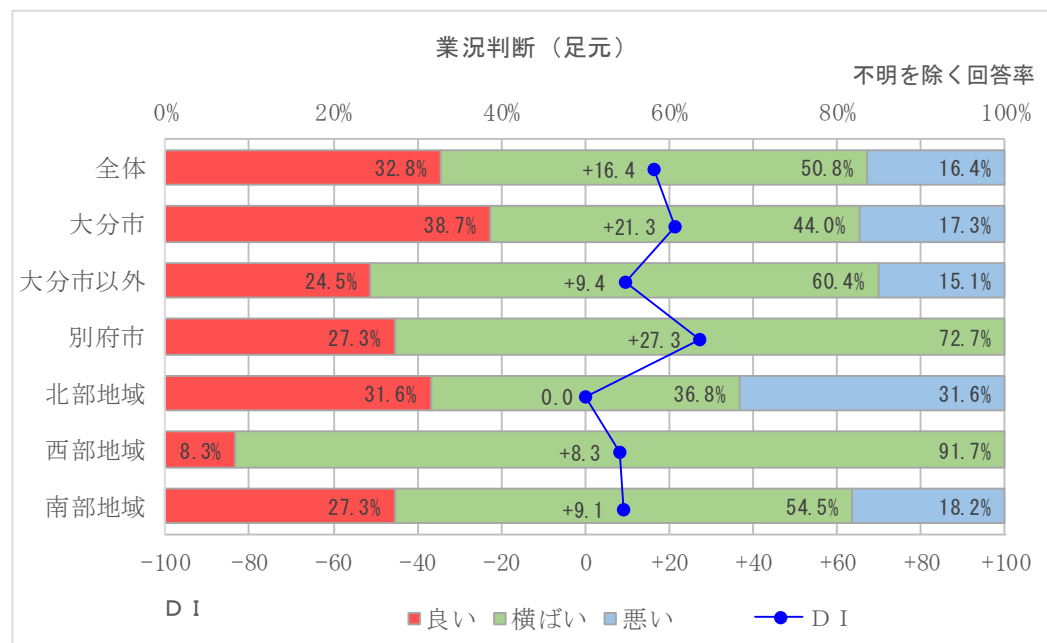
(1) 足元の業況

問7 主な営業地域における現在（平成29年4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○）

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	42	65	21	1	129	(+6.9)
	32.6%	50.4%	16.3%	0.8%		+16.4
	32.8%	50.8%	16.4%	—		
大 分 市	29	33	13	1	76	(+15.2)
	38.2%	43.4%	17.1%	1.3%		+21.3
	38.7%	44.0%	17.3%	—		
大分市以外	13	32	8	0	53	(-3.1)
	24.5%	60.4%	15.1%	0.0%		+9.4
	24.5%	60.4%	15.1%	—		
別 府 市	3	8	0	0	11	(-21.4)
	27.3%	72.7%	0.0%	0.0%		+27.3
	27.3%	72.7%	0.0%	—		
北 部 地 域	6	7	6	0	19	(-10.0)
	31.6%	36.8%	31.6%	0.0%		0.0
	31.6%	36.8%	31.6%	—		
西 部 地 域	1	11	0	0	12	(+12.5)
	8.3%	91.7%	0.0%	0.0%		+8.3
	8.3%	91.7%	0.0%	—		
南 部 地 域	3	6	2	0	11	(+6.7)
	27.3%	54.5%	18.2%	0.0%		+9.1
	27.3%	54.5%	18.2%	—		

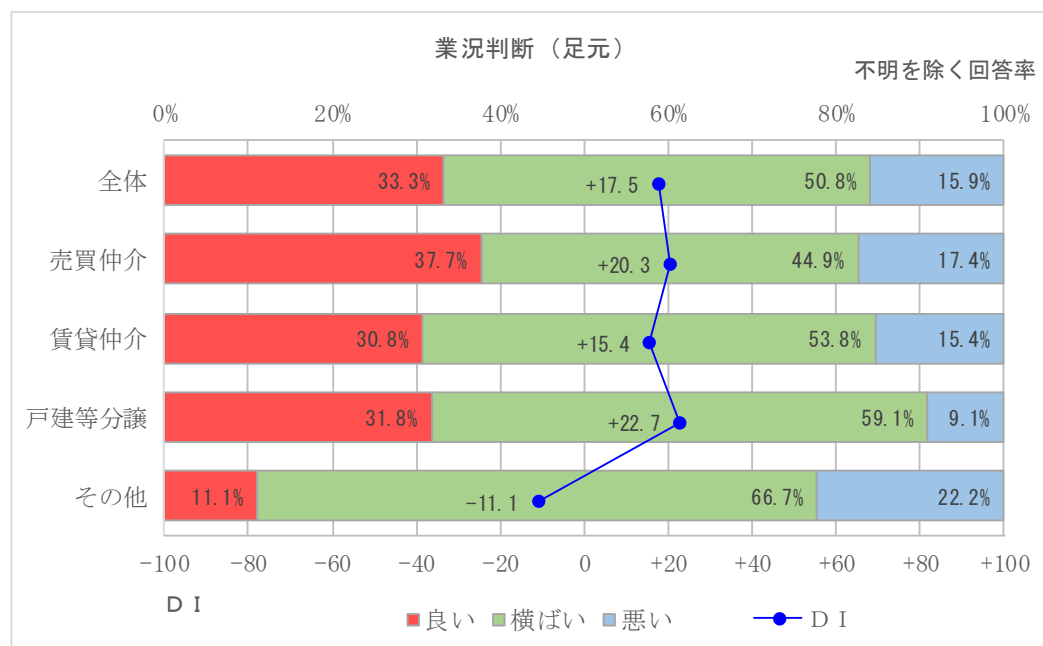


- 足元の地価D Iがプラスとなっているは大分市及び別府市のみであり、また足元の賃料D I及び空室D Iはすべての地域でマイナスとなっているものの、足元の業況判断D Iは、北部地域で0.0ポイントであるほかは、すべての地域でプラスとなっている。

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	42	64	20	1	127	(+7.0)
	33.1%	50.4%	15.7%	0.8%		+17.5
	33.3%	50.8%	15.9%	—		
売 買 仲 介	26	31	12	1	70	(+7.2)
	37.1%	44.3%	17.1%	1.4%		+20.3
	37.7%	44.9%	17.4%	—		
賃 貸 仲 介	8	14	4	0	26	(-3.1)
	30.8%	53.8%	15.4%	0.0%		+15.4
	30.8%	53.8%	15.4%	—		
戸 建 分 譲 宅 地 分 譲	7	13	2	0	22	(+10.0)
	31.8%	59.1%	9.1%	0.0%		+22.7
	31.8%	59.1%	9.1%	—		
そ の 他	1	6	2	0	9	(+25.0)
	11.1%	66.7%	22.2%	0.0%		-11.1
	11.1%	66.7%	22.2%	—		



- 足元の業況判断を主な事業内容別に見ると、「その他」の事業でD Iが-11.1ポイントとなったほかは、いずれの事業内容でも+20ポイント前後のプラスとなっている。なお、「その他」には、住宅建築事業や不動産賃貸事業が見られた。
- 昨年10月の前回調査と比較すると、「賃貸仲介」のD Iがマイナスからプラス（前回-3.1→今回+15.4）に、逆に「その他」の事業がプラスからマイナスに転じている（前回+25.0→今回-11.1）。

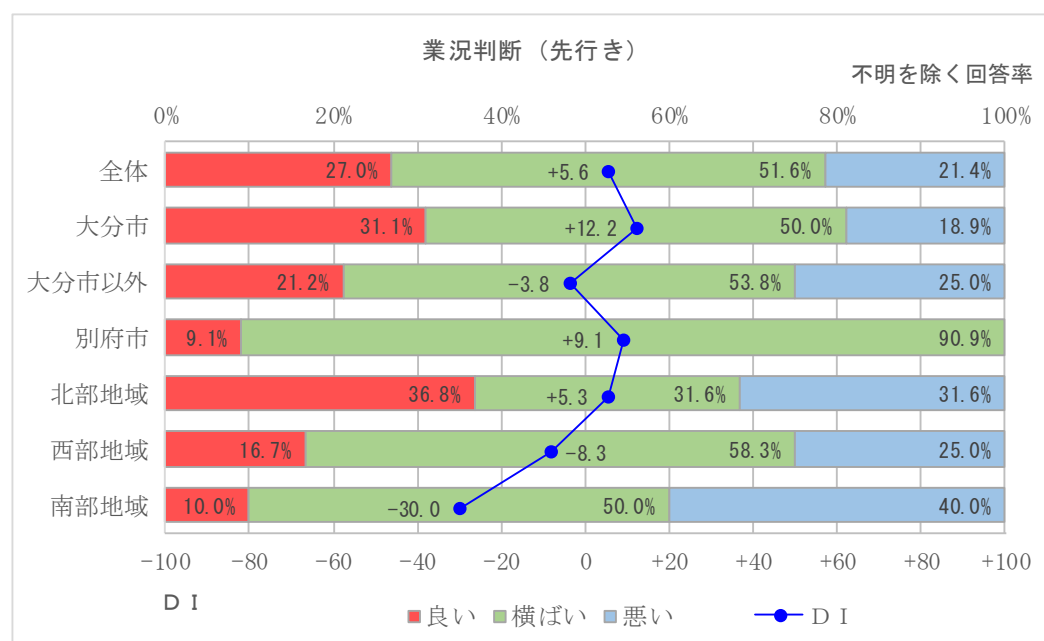
(2) 業況の先行き

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 29 年 4 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	34	65	27	3	129	(+4.2)
	26.4%	50.4%	20.9%	2.3%		+5.6
	27.0%	51.6%	21.4%	—		
大 分 市	23	37	14	2	76	(+12.3)
	30.3%	48.7%	18.4%	2.6%		+12.2
	31.1%	50.0%	18.9%	—		
大分市以外	11	28	13	1	53	(-6.5)
	20.8%	52.8%	24.5%	1.9%		-3.8
	21.2%	53.8%	25.0%	—		
別 府 市	1	10	0	0	11	(0.0)
	9.1%	90.9%	0.0%	0.0%		+9.1
	9.1%	90.9%	0.0%	—		
北 部 地 域	7	6	6	1	20	(-20.0)
	35.0%	30.0%	30.0%	5.0%		+5.3
	36.8%	31.6%	31.6%	—		
西 部 地 域	2	7	3	0	12	(+18.8)
	16.7%	58.3%	25.0%	0.0%		-8.3
	16.7%	58.3%	25.0%	—		
南 部 地 域	1	5	4	0	10	(-20.0)
	10.0%	50.0%	40.0%	0.0%		-30.0
	10.0%	50.0%	40.0%	—		

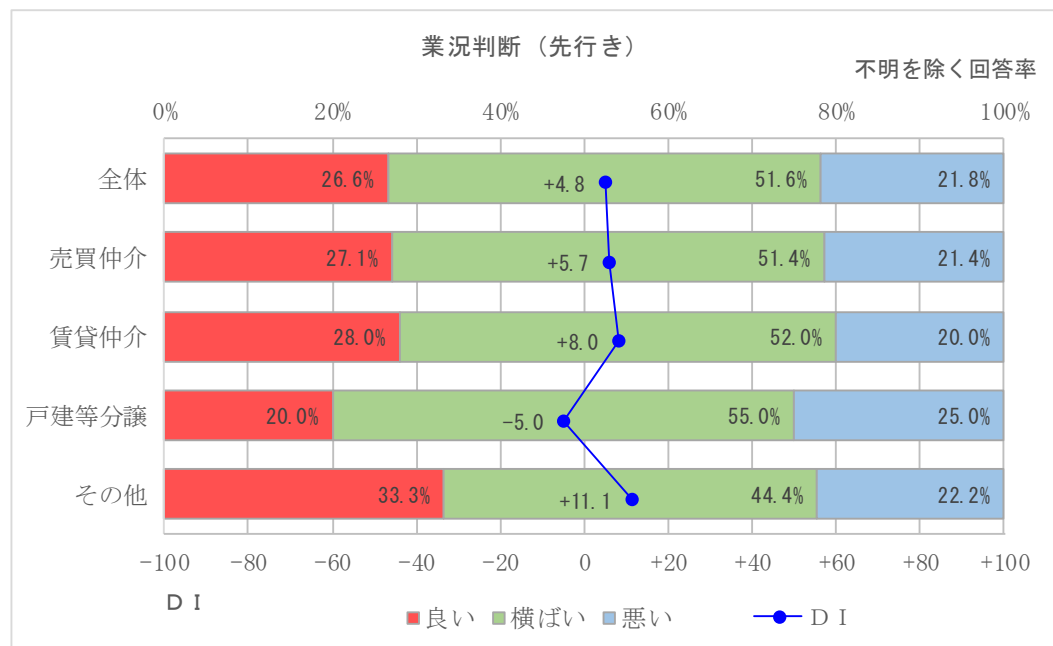


- 地域別に見た業況の先行きについては、西部地域や南部地域でD Iがマイナスとなっており、特に南部地域では-30.0ポイントと、業況が大きく悪化すると見込まれている。
- また、北部地域では、「悪くなる」に対する回答率が31.6%と比較的高いが、「良くなる」に対する回答率も高く（36.8%）、D Iは+5.3ポイントと結果的にはプラスを示している。

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	33	64	27	3	127	(+3.5)
	26.0%	50.4%	21.3%	2.4%		+4.8
	26.6%	51.6%	21.8%	—		
売 買 仲 介	19	36	15	0	70	(+8.8)
	27.1%	51.4%	21.4%	0.0%		+5.7
	27.1%	51.4%	21.4%	—		
賃 貸 仲 介	7	13	5	0	25	(-15.6)
	28.0%	52.0%	20.0%	0.0%		+8.0
	28.0%	52.0%	20.0%	—		
戸 建 分 譲 宅 地 分 譲	4	11	5	3	23	(+6.7)
	17.4%	47.8%	21.7%	13.0%		-5.0
	20.0%	55.0%	25.0%	—		
そ の 他	3	4	2	0	9	(+16.7)
	33.3%	44.4%	22.2%	0.0%		+11.1
	33.3%	44.4%	22.2%	—		



- 主な事業内容別に業況の先行きを見ると、総体として、「良くなる」と「悪くなる」の回答が拮抗しており、D I も 0 ポイント前後の値となっている。
- 足元の業況と比較すると、「戸建分譲・宅地分譲」で D I がプラスからマイナスに（足元 +22.7 → 先行き -5.0）、また「その他」の事業でマイナスからプラスに転じている（足元 -11.1 → 先行き +11.1）。

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

- ・ 当社の事業内容は、戸建住宅用地の仲介が中心であるが、土地が少なくなっており、仲介機会が少なくなったと感じている。
- ・ 東日本大震災の津波被害以降、需要者の高台指向を感じている。
- ・ 中古一戸建ての物件を要望される方が多くなった。
- ・ 交通の便の良い市内中心部のマンション希望者が多い。
- ・ 大分駅周辺（金池南、顕徳、中央、府内、都町等）の地価の上昇が著しい。中心市街地における店舗（テナント）の需要が府内町から中央町にシフトしている。
- ・ 大分市中心部での戸建需要が高まっている。
- ・ 猫を飼育可能な物件の希望が増えている。
- ・ 貸家の募集を出すと特に反響が多い。新築物件においても2LDKから入居が決まっていく。2LDK以上の間取りの需要に対して供給が不足気味と思われる。
- ・ 空家が目立つようになってきた。今後、それらが売り物件として多く市場に出ると、価格はかなり下がり、不動産業界を取り巻く環境も厳しさを増すと思われる。
- ・ ネット無料の賃貸住宅は、賃料が相場より高くても入居が決定している。築年数が経過した単身向けの賃貸住宅の空室が多くなっている。
- ・ 工場・倉庫などの設備投資用の土地の買い需要が増えたが、津波被害のない地域を希望するので苦労している。
- ・ 会社契約の賃貸住宅が少なくなった。また、住宅ローン金利が低いため、賃貸よりも売買が増加している。ただし、需要者は、20代後半から30代前半が多く、土地・建物とも安価な物件を希望する方が多い。
- ・ 東京や大阪の不動産業者から飛込みの電話で、マンションの手持ち物件や遊休物件の買受申込の話が時々ある。投資マネーが、地方の中心都市でチャンスをうかがっている様子がみてとれる。
- ・ 市街化調整区域が多く、市街化区域が少ないため、売れる土地がない。このため売主も強気で、どんどん地価が高騰している気がする。2, 3年前に坪10万円だった土地が、現在では坪14～15万円で売買されている。
- ・ 中古マンションの売値が新築時より高くなっている物件をよく見るようになった。
- ・ 郊外のアパートなどの賃貸住宅の空きが増え、空き部屋が半数を超えている物件もかなり見受けられる。一定の新築住宅のニーズは継続しているが、空室も多く散見され、中古住宅、特に古い物件の流通は停滞気味である。
- ・ 質の良い部屋は入居が早い。賃料も多少高くても良い。
- ・ 倉庫の需要が高まっている。
- ・ 近隣の一戸建て住宅の需要が増えている気がする。
- ・ 新築マンションの価格が高い。駅ビル効果と思われるが、その影響で中古マンションの価格も上がってきている。
- ・ 新築マンションの販売価格が高騰しており、中古マンション価格もつられて高くなっている。
- ・ 郊外から中心部へという大きな流れは変わらないが、郊外の住宅地への需要もピンポイントで引き続き一定程度ある。
- ・ 事業用地についてはBCP（事業継続計画）の観点から、海岸近くから、高台もしくは内陸方面への需要があるが、供給が追いつかない。
- ・ 人的資本が限定されている所与の環境下においては、業況を拡大するインセンティブは限られる。このことにより、目下、市場動向については、各方面とも横ばいに収めんするのではないかと予想する。
- ・ 中心部での新築（単身用賃貸）が以前に比べて目立つが、中心部、郊外とも完成時に空室を抱えている物件が目立つ。

- ・戸建住宅の人気はあるが、予算に見合う土地がない。
- ・賃貸物件は、「敷金なし・礼金なし」でシステムが固定化してしまっている。
- ・旧方式では無理が出始めた。売買は、住宅に関しては総額が下がってきており、2000万円以下の新築、1000万円前後の土地と、昔では考えられない数字になっている。
- ・競売物件の入札は高い傾向にある。実際の成約価格は分からないが、売却価格は高めに設定されているように思う。
- ・売買物件が少ない。
- ・相続税対策等で、共同住宅や戸建の建設が増加したが、需要と供給のアンバランスにより、減少することが予想される。
- ・中心部（中央・府内・都町・駅南・・・）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、地主やビルオーナーは、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。
- ・リフォームや住宅診断も行っている弊社としては、中古住宅を購入してリフォームをしたい方は増えていると感じている。また、購入者側からの診断の依頼や診断済み住宅を安心して購入する方も増えてきた。
- ・土地・戸建住宅の価格査定を行う際に、市場価格は横ばいで推移しているように感じる。
- ・賃貸については、15坪～20坪に人気があるが、トータルコスト（賃料と共益費）が高くなっている。ただし、古いビルでは空室が多くみられる。
- ・1K・1R等の小さいタイプの賃貸アパートが借りにくくなったように思う。
- ・新しい物件と古い物件での賃料の格差が一段と拡大しており、人気のない物件は、賃料を下げてても空室率は悪化すると思う。
- ・全国フランチャイズ加盟の某会社が、マンションや中古戸建の売買価格を根拠なく高値で売りさばいている状況がしばらく続いた。そのため、売り手が、固定資産税も都会よりも安い大分市で、都会並かそれ以上の価格で売れると思ひ込み、折り合いがつかず困っている業者さんもある。また、所得が全体的に低い大分県で、高い中古を購入した人は、住み始めると不満がたまり、マンション内でも問題行動を起こすなど、負の連鎖が止まらない。最近は金額や土地の価格に見合う額の新築マンションも増え、当然お客様はそちらの方を選択するようになってきた。高ければ良いものだとは誰も思わなくなっており、事業用物件の賃料や中古の売買など、正しい価格設定をしてほしい。
- ・坂ノ市など、最近人気が出ている地域は、住む人が増えており、土地も高くなっている。
- ・ペット可の賃貸物件はまだ不足気味だと思う。

② 別府市

- ・中古戸建＋リフォーム/リノベーション需要が拡大している。平家の庭付き一戸建てでも世代を問わず人気があるが、市場に物件が少ない。
- ・事業用物件の売買が増加していると思う。また、アパート・マンションの新築賃貸物件が供給過剰になっていると思う。まず事業者を地域に呼び込み、賃貸につなげていくことが必要と考える。
- ・別府市の収益物件がよく売買されていると思う。
- ・新築のアパートが増加したが、空室が目立つ物件も増加しているように思える。

③ 北部地域

- ・新築アパートが乱立して築浅でも入居率が下がっている。
- ・10区画以上の宅地分譲は売れているが、既成地域内の住宅跡地など、1区画だけの物件は売れていない。今後は分譲住宅が主流になると思う。
- ・最近では土地付き一戸建て住宅を好む若年層が増えているように思う。また、ペット可のアパートの人気が高い。
- ・賃貸より住宅購入の顧客が多くなったと感じられる。

- ・賃貸アパートが乱立しており、価格競争により賃料が下落すると思われる。戸建タイプの賃貸需要が高まっている。
- ・新築や築浅の物件に需要が偏り、築年数が古い物件は、空室が多く、賃料の下落が著しい。

④ 西部地域

- ・売買・賃貸とも、物件による優劣がはっきりしてくる時代になったと感じている。ニーズにあった物件、適正な金額の物件は好調だが、それ以外は売れにくい。
- ・共同住宅に関しては、設備・間取り・駐車場・初期費用・賃料など、物件に対する顧客の要求レベルが年々上がっていると感じている。
- ・売買は依然として中古住宅、中古マンションの人気の高い。売り土地に少し動きが出てきた感はある。ただし、いずれも低～中価格帯の物件に人気が集中している。
- ・首都圏の専門業者からの投資物件の問い合わせが急増している。
- ・中心部よりも少し離れた場所の宅地が動く。
- ・日田市内では、今後、20代～30代の人口減少が加速し、不動産需要は悪化すると予想する。日田市の地方創生の失敗が大きく影響している。
- ・湯布院町に限ったことだが、観光客、特にアジアからの観光客が増えており、旅館、土産販売等、観光関連の業種の業績がよく、町外からのパート従業員が増えている。これに伴って、アパートなどの空室率が減少しているが、観光客が減少すれば、観光関連の業種の業績も悪くなり、アパート需要も一時的なものになる可能性がある。
- ・地価が下がり、住宅ローン金利も下がったことで、賃貸物件に住んでいた方が戸建又はマンションへと移り、アパートの空室が非常に増えてきている。
- ・分譲住宅地の販売が好調であり、住宅地価格は当面横ばいで推移すると思う。

⑤ 南部地域

- ・人口に対して、アパートが多すぎる気がする。
- ・賃貸物件の空き物件（新築物件も含む）が増えたように思える。
- ・新築戸建住宅の着工も減少しているように思える。
- ・当地区は人口の減少に伴い、地価の下落が続いている。
- ・賃貸住宅やアパートの新築はやや減少しているが、古いアパート、賃貸住宅の空室が多くなっている。入居の回転が悪化している。
- ・戸建住宅の賃貸希望者が多い。また、ペット可のアパートの希望者が多い。
- ・人口減少に歯止めがかからず、業況が悪化するのではと懸念される。
- ・賃貸物件が増え、供給過剰になってきている。不動産で価格競争を強いられるようになると、バランスが保てなくなる。
- ・賃貸物件の需要は、ファミリー物件よりシングル物件（1K、1LDK）が増加した。
- ・人口の減少と高齢化等により空家がどんどん増えていく。将来が非常に不安である。

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 D I 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 29 年 4 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 29 年 4 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 29 年 4 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29年4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29年4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29年4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、5月15日（月）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	